

الفصل الأول

تعريف الايجار وأهميته وخصائصه

تتناول في هذا الفصل تعريف الايجار وشرحه ، وأهمية الايجار ، وخصائصه ، وتمييزه عن بقية العقود .

أولاً : تعريف الايجار :

عرف القانون المدني الإيجار في المادة ٥٢٦ ، فقال :

« الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم » (١) .

وهذه المادة تعرف الايجار بآثاره والالتزامات التي تترتب عليه ، وأن أول التزام وأهم التزام في الايجار هو تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع ، وأن هذا التزام ايجابي لا سلبي على المؤجر ، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع ، لا أن يترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة .

ويظهر في التعريف أكثر أركان الايجار ، وهي العين المؤجرة والأجرة والمدة ، ولم ينص التعريف على أهم الأركان وهو الرضا الذي يعرف بالصيغة والايجاب والقبول .

(١) يقابلها المادة ٥٥٨ من القانون المصري ، والمادة ٥٥٧ من القانون الليبي ، والمادة ٧٢٢ من القانون العراقي ، والمادة ٥٢٣ من التقنين اللبناني .

والتعريف يبين طبيعة عقد الايجار بأنه من العقود المستمرة التي يعتبر الوقت أو الزمن أو المدة عنصراً أساسياً فيها ، وأن الأجرة فيه تقابل مدة الانتفاع .

ويرى أكثر شراح القانون المدني - تبعاً للمذكرة الايضاحية - أن التعريف السابق يمتاز على غيره بأنه يلقي على المؤجر التزاماً ايجابياً بتمكين المستأجر من الانتفاع ، بينما تتجه التعريفات القديمة إلى جعل التزام المؤجر التزاماً سلبياً بأن يكتفي بترك المستأجر ينتفع بمرافق الشيء المؤجر ومنافعه^(١) .

وخالف بعض الشراح هذه الفكرة ، وأن مجرد التمكين من الانتفاع ، أو ترك المستأجر ينتفع لا يعتبر التزاماً بالمعنى الدقيق ، ولا يوصف بأنه ايجابي أو سلبي ، وأن القانون لم يقرر في التزامات المؤجر التمكين من الانتفاع ، وإنما يفهم من مجموع الالتزامات أن المستأجر يتمكن من الانتفاع ، وهذه الالتزامات المذكورة بعضها ايجابي ، وبعضها سلبي ، وهذا مادعا الدكتور السنهوري إلى القول بأن سلبية التزام المؤجر في القانون القديم « إنما هو تجوز في التعبير »^(٢) .

أما الايجار في الفقه الإسلامي فله عدة تعريفات ، كلها تؤدي إلى معنى واحد ، وهو تمليك المنفعة بعوض لمدة معينة ، فعرفته مجلة الأحكام العدلية (المادة ٤٠٥) بأنه : « بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم » ، فالشريعة الإسلامية تعتبر الايجار كالبيع باعتبار أنه تمليك ، أي نقل الحق من طرف إلى آخر ، مع الفارق أن التمليك في البيع يقع على العين بشكل دائم ، ويقع التمليك في الايجار على المنفعة بشكل مؤقت .

وقد فهم واضعو القانون المدني المصري القديم هذا القصد من الإيجار بأنه تمليك ، وبما أن التمليك في البيع يعتبر التزاماً في القانون ، فعرف الايجار بأنه « عقد

(١) انظر : الوسيط ٣/١/٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ١ ، عقد الايجار ،

مرقس ص ٢٠ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٤ .

(٢) انظر : عقد الايجار ، تناغو ص ٣ ، الوسيط ٥/١/٦ هامش .

يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معينة بأجرة معينة» مما دفع شراح القانون لوصف هذا التعريف بأنه سلبي، وأشاروا أن القانون القديم قد تأثر في ذلك بالفقه الإسلامي، مع أن الفقهاء اعتبروا الايجار كالبيع، وأنه تملك المنافع، والتمليك يحد ذاته أقوى الصور الايجابية للعقد.

ولذلك حافظ القانون المدني الأردني على هذا المعنى الأصيل والصحيح من الفقه الإسلامي، وعرف الايجار تعريفاً واضحاً في المادة ٦٥٨، فقال: «الايجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة، لقاء عوض معلوم».

وقد اتفق الفقهاء على اعتبار الايجار بيعاً أو تملكاً للمنافع، وهو ما يتفق مع حقيقة الايجار وطبيعته وجوهره، وأن الايجار بيع للمنفعة، وليس مجرد التزامات تترتب على كلا الطرفين، ثم وضع الفقهاء بقية التعريف للاحتراز عن غيره من العقود، فالإيجار تملك للمنافع، لا للعين، وأنه لمدة معينة، لا دائمة، ولقاء عوض معلوم، لا هبة ولا تبرع، كما سنوضحه في خصائص الايجار، مما يؤكد دقة الفقهاء في ذلك^(١).

ولا بد من التنبيه هنا أن الفقهاء يبحثون الايجار بنوعيه: على الأشياء وعلى الأشخاص، بينما انقسم الآن إلى عقدين متميزين، وهما: عقد الايجار الذي يبحث في العقود الواردة على المنفعة، وعقد العمل الذي يبحث في العقود الواردة على العمل، وهذا النوع خارج عن إطار البحث والدراسة في هذا المقرر.

(١) انظر في تعريف الايجار في الشريعة: مرشد الحيران، المادة ٥٦٢، مجلة الأحكام العدلية، المادة ٤٠٥، كشف القناع ٥٣٧/٣، شرح حدود ابن عرفة ص ٣٩٢، حاشية الدسوقي ٢/٤، مغني المحتاج ٣٣٢/٢، المغني ٣٢١/٥، درر الأحكام ٢٢٥/٢، حاشية ابن عابدين ٤/٦، فتح القدير ١٤٥/٧، الفقه الإسلامي، وهبة الزحيلي ٥٤٦/١، المعاملات، أبو الفتح ٣٩٧/٢، بدائع الصنائع ٢٥٥٧/٥.

ثانياً : أهمية عقد الايجار :

يأتي عقد الايجار في الدرجة الثانية في الأهمية بعد عقد البيع ، لأن البيع يحقق تسهيل التعامل والتبادل في الحاجات بين بني البشر على الصعيدين الفردي والاجتماعي ، وكذلك الإيجار يحقق الاستفادة من الحاجات بين الناس على المستويين الفردي والاجتماعي ، كما يحققه البيع تماما ، لأن المقصود من الأشياء هو المنفعة ، ويأتي عقد الايجار محققاً هذا الهدف ، ومسهلاً الانتفاع الكامل من الأشياء على الوجه المقصود منها ، مع بقاء العين على حالها ، ومع الحفاظ على ملكية العين لصاحبها .

ويتمتع عقد الايجار بأهمية عملية كبيرة في الحياة ، لأنه الوسيلة الأساسية التي يتمكن فيها الملاك من استغلال أموالهم التي تفيض عن حاجاتهم ، واستغلال الأموال التي يعجزون عن استثمارها والعمل فيها والاستفادة منها ، وإلا بقيت معطلة مما يلحق الضرر والخسارة بأصحابها وبالأمة .

وفي نفس الوقت فإن عقد الايجار هو الأداة الرئيسية التي يتمكن بها غير الملاك من تلبية حاجاتهم ، وسد رغباتهم من منافع الأموال التي لا يملكونها ، وقد يعجزون في كثير من الأحيان عن اكتساب ملكيتها بالشراء ، فيجدون الطريق أمامهم مفتوحاً عن طريق الايجار بالحصول على المنافع الكاملة لقاء عوض معين وزهيد إذا قورن بضمن العين وقيمتها .

وهذا يبين المدى الواسع للايجار ، والحاجة الماسة إليه ، وأنه لا يتصور الاستغناء عنه طالما وجد في الكون ملكية فردية ، وتفاوت بين الناس في التملك ، وأنواع التملك ، وهذا هو الواقع الذي ينسجم مع الحياة ، ولا يمكن تغييره حقيقة .

ويمتاز الايجار عن البيع بالأهمية من ناحية الاتصال الدائم بين المؤجر والمستأجر ، واستمرار العلاقة بينهما خلال فترة الايجار ، ووجوب مراعاة طرق

الانتفاع بالعين ، والتزام المؤجر بصيانة العين وعدم التصرف بها مما يلحق الضرر أو الأذى بالمستأجر ، أو يقلل من انتفاعه بها ، أما في البيع فقد تخلى البائع عن الملكية والعين نهائياً ، ويستطيع المشتري التصرف المطلق بالعين بعد الشراء ، فالعلاقة بين البائع والمشتري محصورة في إطار العقد الآني غير المستمر ، أما العلاقة بين المؤجر والمستأجر فمتصلة ومسايرة للزمن ، وتفرض على الطرفين اللقاء والتعاون بما يحقق المصلحة لهما على أحسن الوجوه ، ويؤمن النجاح للأمة والوطن في ثروتها العقارية والصناعية .

وهذه الميزة توجب الدقة في وضع القواعد والأحكام التي تنظم عقد الايجار وتضبط العلاقة القائمة بين الطرفين ، لكثرة رجوع الناس إلى قانون الايجار وأحكامه ، وكثرة القضايا والنزاع أمام المحاكم في قضايا الايجار ، وكلما كان التشريع دقيقاً وسليماً وصحيحاً وعادلاً استطاع المشرع أن يقلل من الخلافات ، ويحدد من النزاع ، ويسهل الطريق أمام الطرفين في معرفة كل إنسان حقه ليلتزم به ، ويدرك واجبه فيؤديه ، كما يرتاح القاضي من كثرة الدعاوى ومن سهولة البت فيها ، والفصل بين أصحابها .

وقانون الايجار إما أن يساعد على التضامن بين طبقتي المؤجرين والمستأجرين لبناء المقومات الاجتماعية والاقتصادية في الوطن ، ويجعل المصلحة بينهما مشتركة لا متنافرة ، وإما أن يقيم العداة والبغضاء والتعارض بين الطبقتين ، ويجعل بينهما حرباً ، فيحاول كل منهما الاضرار بالآخر ، ويتحين الفرصة لأكل حقه بالباطل .

وهذه المعاني دفعت الدول في العصور الحاضرة إلى الاهتمام الزائد في عقد الايجار ، والسعي لتنظيمه في العقارات والمساكن والأراضي الزراعية وغيرها ، وإصدار التشريعات المتتالية فيها ، بل تدخل المشرع في كثير من الدول المعاصرة ، وأصدر أحكاماً آمرة في الايجار ، يجب الالتزام بها ، وعدم الخروج عليها ، مثل قوانين إيجار ببوت السكن ، والأرض الزراعية في بلادنا (١) .

ويعبر الفقهاء عن أهمية الإجارة - بعد بيان مشروعيتها بالكتاب والسنة وإجماع المسلمين - فيقولون ومن محاسنها دفع الحاجة بقليل من البذل ، وإن حاجة

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٢٥ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ص ٢١ .

الناس داعية إليها، ولا يمكن الاستغناء عنها إلا بالحرص والمشقة وفساد شؤون الحياة، وأن الشريعة الغراء جعلت لكل حاجة للناس عقداً يختص بها كالبيع والهبة والإجارة والإعارة •

يقول البهوتي : « والحاجة داعية إليها، إذ كل إنسان لا يقدر على عقار يسكنه، ولا على حيوان يركبه ، ولا على صنعة يعملها ، وأرباب ذلك لا يبذلونه مجاناً ، فجاوزت طلباً للرفق » (١) •

ونظراً لأهمية الإيجار فقد تولت الدولة تنظيمه بأحكام كثيرة وقوانين متعددة وأنظمة استثنائية متتابعة ، وتدخلت الأنظمة الجديدة في تنظيم عقد الإيجار وتحديد كلفته، وأصبح عقد الإيجار شكلياً، فيطلب فيه إجراءات معينة كالكتابة، والتسجيل في أفسام الشرطة ، مع وجوب التعريف للمستأجر ، والإشهاد على العقد والتعريف ، وتنظيم العقد على عدة نسخ ، لتحفظ الدولة بنسخة منه ، وكذلك الأمر في إيجار الأراضي الزراعية •

ثالثاً : خصائص عقد الإيجار :

يتصف عقد الإيجار بعدة خصائص تتعلق بجوهره ، وتميزه عن غيره ، وهي :

١ - عقد الإيجار من العقود المسماة ، وذلك أن كلا من الشريعة والقانون نظم عقد الإيجار تنظيمًا كاملاً ، وبين موضوعه وأحكامه وآثاره ، وحدد الالتزامات التي تترتب على كل من الطرفين ، بحيث إذا أطلق عليه الاسم عرف الهدف والغاية والحكم والآثار •

٢ - عقد الإيجار عقد رضائي ، لأنه يتم بمجرد التراضي بالإيجاب والقبول ، ولا يتوقف انعقاده على شكل معين ، ولكن يمكن للطرفين الاتفاق على توقف الانعقاد على أمر شكلي خاص كالتدوين في ورقة ما ، وهذا هو الأصل في الإيجار ، أما اليوم في سورية فالعقد شكلي كما سبق بيانه •

(١) كشف القناع ٥٣٧/٣ ، وانظر : المغني ٣٢١/٥ ، مغني المحتاج ٣٣٢/٢ ،

العناية على الهداية ١٤٥/٧ (على هامش فتح القدير) ، بلغة السالك ٢٤٣/٢ ، بدائع الصنائع ٢٥٥٦/٥ ، المعاملات ، أبو الفتح ٣٩٨/٢ •

٣ - عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، لأنه ينشئ التزامات متقابلة على كل من المؤجر والمستأجر ، بخلاف العارية التي يستفيد المستعير فيها من منافع الشيء المعار ، دون أن يلتزم بمقابل لذلك ، وبما أن الإيجار من العقود الملزمة للجانبين فإن بطل أو تأخر أحد الالتزامات فيرتبط به الالتزام المقابل عند الآخر ، وإذا امتنع أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه ، وأن يطلب فسخ العقد لذلك ، وهذه الالتزامات في عقد الإيجار التزامات شخصية في ذمة كل من الطرفين ، وليست التزامات عينية على الشيء المؤجر .

٤ - عقد الإيجار من عقود المعاوضة ، لأن كل طرف يتنازل عما يخصه بمقابل يحصل عليه من الطرف الثاني ، خلافا للعارية التي تقوم على التبرع ، ولذلك يعتبر الإيجار من العقود الدائرة بين النفع والضرر .

٥ - عقد الإيجار من عقود المنفعة التي يقصد بها الحصول على المنفعة ، كالعارية ، خلافا للبيع والمقايضة والهبة فإنها ترد على الملكية ، ويقصد منها العين ، وخلافا للمقاولة والعمل والوكالة والوديعة والحراسة فإنها ترد على العمل ، وبما أن الإيجار من عقود المنفعة فلا يرد إلا على الأشياء التي ينتفع بها مع بقاء عينها ، ولا تهلك بمجرد الاستعمال ، خلافا للقرض وغيره .

٦ - عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة التي يعتبر الوقت فيها عنصراً جوهرياً ، وتكون مؤقتة وليست دائمة ، وأن الانتفاع يحدد خلال مدة من الزمن ، كما تحدد الأجرة على هذا الأساس ، وإذا تم فسخ الإيجار بسبب ما فإن هذا الفسخ لا ينسحب على الماضي ، خلافا للبيع وبقية العقود الواردة على الملكية فلا علاقة للزمن والوقت فيها ، لأن الملكية لا تقبل التوقيت .

٧ - عقد الإيجار من عقود الإدارة ، وليس من عقود التصرف ، لأنه يرد على ثمار الشيء ومنافعه ، وليس على أصله وذاته ، ويعتبر عقد البيع أهم عقود التصرف ، كما يعتبر عقد الإيجار أهم عقود الإدارة ، ولكل نوع أهلية معينة لمباشرة والصلاحيات لانعقاده (١) .

(١) انظر : الوسيط ٤/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٣ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٤ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٥ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣١ .

رابعاً : تمييز عقد الايجار عن بقية العقود :

إن خصائص الايجار السابقة تميزه عن غيره من العقود ، فالإيجار يقع على المنفعة وهذا يميزه عن العقود التي تقع على الملكية والعين كالبيع والمقايضة والهبة ، والايجار عقد معاوضة ، وهذا يميزه عن العارية التي تقع على المنفعة خلال مدة من الزمن ، ولكنها تبرع وليست لقاء عوض ، والعارية تقع على المنفعة مع المحافظة على العين وردها إلى مالكها ، وهذا يميزها عن القرض الذي يستهلكه المقرض ، ويرد مثله للمقرض ، كما أن عقد الايجار يقع على منفعة شيء معين ، وهذا يميزه عن المقاولة وعقد العمل والوكالة التي تقع على عمل ، كما أن الانتفاع في الايجار يميزه عن الوديعة التي تقوم على الحفظ دون الانتفاع .

ومع ذلك فقد يلتبس الايجار بغيره من هذه العقود ذاتها ، ويصعب التمييز بينهما ، وخاصة إذا خلط المتعاقدان بين عقدين ، أو أضافا شرطاً على العقد فيقربه من العقد الآخر ، ويتوجب على القاضي تكيف العقد بين الطرفين لإعطائه الوصف القانوني الصحيح ، وترتيب الآثار المقررة له ، ونضرب بعض الأمثلة .

١ - اختلاط الايجار بالبيع :

التمييز بين الايجار والبيع واضح وسهل ، لاختلاف الجوهر في كل منهما ، ومع ذلك فقد يلتبس الأمر بينهما ، كما ذكرنا في الباب الأول ، كما لو كان العقد على أخذ ثمار العين أو حاصلاتها خلال مدة معينة ، فهل يعتبر ذلك إيجاراً للأرض ، أو بيعاً للثمار والحاصلات ؟ فإن كان بيعاً فيثبت حق الإبطال للمشتري إذا لم يكن المبيع ملكاً للبائع ، وينتهي حق المشتري بانتهاء المدة ، ويثبت للبائع حق امتياز على المبيع ، وإن كان العقد إيجاراً فلا يثبت حق الإبطال لعدم تملك المؤجر للعين ، ويقبل العقد التجديد ضمناً بعد انتهاء المدة ، ولا يثبت للمؤجر حق الامتياز .

وكذلك يلتبس البيع بالإيجار في الإيجار السائر للبيع ، وهو اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلا بأداء القسط الأخير ، وأن كل قسط يعتبر أجرة ، وإذا فسخ

العقد لا يرد البائع شيئاً من الأقساط ، وتعتبر أجرة باتفاق الطرفين ، ويرجع القاضي للتمييز بينهما إما إلى نية المتعاقدين ، وإما إلى دراسة الآثار المترتبة على العقد بينهما .

٢ - اختلاط الإيجار بالعارية :

يشارك الإيجار مع العارية بأن كلا منهما عقد على منفعة ، ولكن الإيجار عقد معاوضة وبدل ، والعارية تبرع وبدون عوض ، ولذلك يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، ويلتزم المستأجر بالمحافظة على العين عناية الرجل المعتاد ، أما العارية فيلتزم المعير بنفقات الصيانة (المادة ٦٤٠) ، ويلتزم المستعير بالمحافظة على الشيء المعار كما يحافظ على ماله ، دون أن ينزل عن عناية الرجل المعتاد (المادة ٦٠٧ / ١) .

ويندر الاختلاط بين الإيجار والعارية ، ولكنه قد يقع ، كما لو باع شخص داره لآخر واتفق مع المشتري على البقاء فيها مدة سنة من البيع ، فمن مصلحة المشتري أن يعتبر بقاء البائع بالدار على سبيل العارية ليقوم البائع بصيانتها والمحافظة عليها ، ومن مصلحة البائع أن يعتبر بقاءه إيجاراً ليتهرب من نفقات الصيانة ، والمحافظة الكاملة على المبيع ، والعبرة في ذلك لنية المتعاقدين ، والغالب أن يعتبر ذلك إيجاراً .

وقد يلتبس الإيجار بالعارية كثيراً مع العمال والموظفين الذين يتقاضون أجراً معيناً ، ويقدم لهم سكن مجاناً ، والغالب أن يكون السكن إيجاراً ، وأن أجرته مقدرة في الراتب المتفق عليه ، ولكن إذا كان السكن بسيطاً جداً ، كما هو الحال في الأرض الزراعية ، فيكون عارية ، وليس إيجاراً .

وقد يؤجر شخص عقاره لمؤسسة خيرية ، ثم يتنازل عن الأجرة ، فالعقد هنا عارية مستترة بالإيجار ، فهل يترتب على ذلك تطبيق أحكام الإيجار وقوانينه أم لا ؟

٣ - تمييز الإيجار عن العمل والمقاولة :

يتشابه الإيجار كثيراً مع العمل والمقاولة ، ولكن يختلف الإيجار بأنه يرد على الاتفاع بالشيء ، بينما يرد العمل والمقاولة على العمل الذي يقدمه العامل أو المقاول ، والعامل يتبع رب العامل ، بينما يستقل المقاول في عمله عن صاحب العمل .

ويختلط الإيجار مع العمل والمقاولة في عقد الاشتراك بالكهرباء والهاتف في البيوت ، مع وضع بعض معدات المؤسسة في البيت ، فهل يعتبر ذلك إيجاراً له ، أم أنه مقاولة وعمل لتأمين المرفق كاملاً للبيت بهذه المعدات ، وكما لو تعاقدت شركة سيارات مع سائق على تقديم سيارة له يستغلها للنقل على أن يعطي الشركة جعلاً معيناً ويأخذ الباقي ، فهل يعتبر السائق مستأجراً للسيارة ، أم يعتبر السائق عاملاً في الشركة ، والغالب اعتباره عقد عمل ، وتطبيق قانون العمل والعمال على مسؤولية الشركة عن إصابة العمل وغيرها .

وقد يختلط الإيجار بعقود كثيرة أخرى ، ويحتاج إلى دقة في التمييز ، وتمحيص في النوايا ، وتتبع للآثار والالتزامات المتفق عليها ، لتحديد صفته ، وإزالة الالتباس عنه ، وتطبيق القواعد والأحكام المناسبة ، وقد اكتفينا بهذه النماذج للإيجار والاختصار (١) .



(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦ وما بعدها ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٢٤ ، عقد

الإيجار ، شرقاوي ص ٢٨ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٦ .