

الفصل الثاني

أركان الإيجار

إن أركان العقد قانوناً بحسب القواعد العامة في نظرية العقد هي التراضي والمحل والسبب ، ويرى شراح القانون أن السبب في عقد الإيجار هو نفسه السبب في النظرية العامة ويشترط فيه أن يكون مشروعاً ، وإلا كان الإيجار باطلاً ، كاستئجار منزل للقمار أو الدعارة ، وأن التراضي في عقد الإيجار هو نفسه في النظرية العامة ، وكذلك محل الإيجار وهو العين المؤجرة فلا يشترط فيها شرط خاص يخرج عن الشروط التي يلزم توفرها في محل العقد بشكل عام ، إلا في نواحٍ محددة تتعلق بطبيعة الإيجار ، ولذلك نكتفي بالإحالة لدراسة هذه الأركان إلى النظرية العامة للعقد ، وإلى التذكير بها فيما بحثناه في عقد البيع ، وقد اكتفى القانون المدني أن يذكر تحت عنوان « أركان الإيجار » تعريفه (المادة ٥٢٦) وشرطاً في الأهلية (المادة ٥٢٧) ، واستثناء خاصاً في العين المؤجرة (المادة ٥٢٨) ، ثم عرض للأجرة (المادتان ٥٢٩ - ٥٣٠) ، وأخيراً تعرض للمدة (المادة ٥٣١) .

ولذلك نعرض هنا أركان عقد الإيجار من خلال هذه الأمور التي ذكرها القانون ، ونحيل القارئ في بقية التفاصيل إلى الأحكام العامة في العقود .

وفي الفقه الإسلامي تطبق أحكام عقد البيع السابقة في الأركان على الإيجار ، ويرى الحنفية أن أركان الإيجار هي الصيغة : الإيجاب والقبول ، ويشترط وجود التراضي وتوفر الأهلية ومشروعية المحل مع المدة ، ويرى الجمهور أن أركان الإيجار

كالبيع هي : الإيجاب والقبول والمؤجر والمستأجر والمحل والأجرة ، مع اشتراط
تحديد المدة لانعقاد الإيجار .

وأن شروط الإيجار هي بعينها شروط البيع ، سواء كانت لانعقاد أو للصحة
أو للنفذ أو للزوم ، وأهمها معلومية البدلين لكل من المتعاقدين علماً نافياً للجهالة
القاحشة المؤدية إلى النزاع^(١) .

المبحث الأول

التراضي في عقد الإيجار

التراضي في عقد الإيجار هو نفس التراضي في نظرية العقد العامة ، وأنه يتحقق
بالإيجاب والقبول الصحيحين ، وأن يصدر من المؤجر والمستأجر المتمتعين بالأهلية
اللازمة لإبرام عقد الإيجار ، دون أن يشوب الرضا عيب من العيوب كالغلط أو
التدليس أو الإكراه أو الاستغلال ، كما يشترط أن يتم تلاقي الإرادتين ، وأن يكون
القبول موافقاً للإيجاب ، ويطبق على جميع ذلك القواعد العامة في نظرية العقد ،
ونكتفي هنا أن تقتصر على الأحكام الخاصة التي تتعلق بالأهلية والولاية اللازمة لكل
من المؤجر والمستأجر ، وذلك بعد أن نذكر باختصار الأحكام العامة بالأهلية والولاية
اللازمة لهما .

أولاً : أهلية المؤجر والمستأجر :

المؤجر والمستأجر هما طرفا العقد في الإيجار ، ويشترط في كل منهما توفر
الأهلية اللازمة في العقود عامة ، والعبرة بتوفر الأهلية هو وقت إبرام العقد ، سواء

(١) انظر : المعاملات ، أبو الفتح ٣٩٩/٢ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٣٣ ،
بدائع الصنائع ٢٥٥٧/٥ ، الروضة ١٧٣/٥ .

المبحث الثالث

الأجرة

تأتي الأجرة في المرحلة التالية في الأهمية بعد الشيء المؤجر ، وتعتبر ركناً من أركان عقد الايجار الذي يتوقف وجوده عليها ، ولذلك نبين تعريفها وأهميتها ، وشروطها وجنسها ، وتقديرها •

أولاً : تعريف الأجرة وأهميتها :

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر (١) •

فالأجرة أحد عناصر الايجار ، لأنه عقد معاوضة ، والمؤجر لا يقدم ملكه أو حقه إلا بعوض ومقابل ، والمستأجر يحصل على المنفعة بعوض ومقابل ، وهذا العوض أو المقابل هو الأجرة ، وهذا ما يميز الإيجار عن العارية التي يستفيد المستعير من المنافع بدون عوض ، وأن المعير يقدم الشيء المعار تبرعاً •

والأجرة ركن أساسي في الإيجار لا ينعقد بدونه ، فإذا اتفق الطرفان على الإيجار بدون أجر انقلب العقد إلى عارية ، أو كان من قبيل انشاء حق انتفاع أو استعمال أو سكنى بدون عوض ، وإذا بحث الطرفان الأجرة واختلفا عليها ، كان العقد باطلاً لعدم توفر رضا المتعاقدين في العقد ، وفقدان ركن الأجرة ، أما إن سكتا أصلاً فقد تدخل القانون واعتبر العقد صحيحاً ، وتكفل القانون بتحديد الأجرة وتقديرها ، كما سنبينه ، وكذا فعل القانون في المدة ، خلافاً للرضا فلا يتدخل فيه القانون •

(١) انظر : الوسيط ١٥٨/١/٦ •

والأجرة هي محل الالتزام الرئيس للمستأجر ، ويترتب على الوفاء بها أو عدمه أحكام كثيرة ، والتزامات متقابلة على كل من المؤجر والمستأجر •
وتحتل الأجرة في عقد الإيجار مكاناً خاصاً . كالشئ في عقد البيع ، سواء في انعقاد العقد أو في آثاره وتنفيذه^(١) •

ثانياً : شروط الأجرة :

يشترط في الأجرة الشروط العامة المطلوبة في محل الالتزام وهي ما نصت عليه القواعد العامة في نظرية الالتزام ، وأشارنا إليها في عقد البيع ، ولذلك نعرضها بإيجاز ، وهي :

- ١ - أن تكون الأجرة مشروعة ، ويجوز التعامل بها قانوناً ، سواء كانت نقداً أو عيناً أو حقاً مالياً آخر ، ولا يصح أن تكون الأجرة مما يمنع القانون التعامل به •
- ٢ - أن تكون الأجرة موجودة في الإيجار ، بأن يكون الاتفاق على أدائها جدياً ، وأن تكون حقيقة ، وليست صورية ، كما إذا سمي المتعاقدان أجرة لا يقصدان دفعها من المستأجر ، فيكون العقد باطلاً باعتباره إيجاراً ، وقد يكون المقصود به عارية مستترة تحت اسم الإيجار ، وكذلك إذا كانت الأجرة تافهة ، بأن يسمي المتعاقدان أجرة رمزية ، لا تتناسب نهائياً مع المنفعة المقصودة من الشيء المؤجر ، فتكون في حكم العدم ، وهو له بعض الأشخاص بتأجير أرض لجمعية خيرية لممارسة أعمالها بأجرة تافهة قليلة ، فيكون العقد في الحقيقة عارية أو هبة حق انتفاع في صورة إيجار •

أما الأجرة البخسة التي تعادل أكثر المنفعة أو تقارب الشيء المؤجر فلا تضر ، لأنه لا يشترط في الأجرة أن تعادل المنفعة الحقيقية للشيء المؤجر ، ولا يتوقف عليها

(١) انظر : الوسيط ١٥٩/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ١٤٦ ، عقد الإيجار ، الشرفاوي ص ٧٢ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٥ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ٧٩ •

مجمل أحكامه مع المذهبين الحنفي والمالكي ، ويشترط لنفاذ الايجار كون العاقلين غير محجورين ، وكون المؤجر مالكا لما يؤجره أو وكيله أو وليه أو وصيه ، وتطبق على إجارة الفضولي أحكام بيع الفضولي السابقة ، فينعقد الايجار موقوفا عند الحنفية والمالكية ، ويكون باطلا عند الشافعية والحنابلة^(١) .

وأخذ القانون الأردني بأحكام الفقه الإسلامي واشترط لنفاذ العقد أن يكون المؤجر أو من ينوب منابه مالكا حق التصرف فيما يؤجره ، ويضاف إليه من يملك حق الإدارة بالاصطلاح القانوني كالوصي والوكيل ، وأن الايجار من الفضولي ينعقد موقوفاً على إجازة صاحب حق التصرف^(٢) .

ثالثاً : الاستثناء في أهلية المؤجر والمستاجر :

بما أن الايجار من أعمال الإدارة ، وليس من أعمال التصرف^(٣) ، فقد تساهل القانون في أهلية المؤجر ، واكتفى منه أن تتوفر فيه أهلية الإدارة للقيام بإبرام عقد الايجار ، واعتباره صحيحاً ، وغير باطل أو قابل للإبطال .

وجاء الاستثناء في أهلية المؤجر ، والاكتفاء منه بأهلية الإدارة ، بينما فقد النص على الاستثناء بالنسبة لأهلية المستاجر ، فاقضى التفریق بين الحالتين .

(١) انظر مرشد الحيران ، المادة ٥٦٤ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٤٦ ، حاشية الدسوقي ٣/٤ ، القوانين الفقهية ص ٣٠١ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٥٠/١ ، بدائع الصنائع ٥/٢٥٦٢ ، ٢٥٦٣ ، ٢٥٦٤ ، الروضة ٥/١٧٣ .

(٢) انظر : المادة ٦٦٠ ، المذكرة الايضاحية للقانون المدني الأردني ٥٥١/٢ .

(٣) الغالب في معيار التفرقة بين عمل الإرادة وعمل التصرف هو المساس برأس المال ، وهو اصل المال وما أضيف إليه من نماء ، فكل تصرف ينطوي على إخراج جزء من رأس المال من الذمة ، أو ترتيب حق عيني عليه يعتبر من أعمال التصرف ، وماعدا ذلك فيعتبر من أعمال الإدارة إلا إذا قضى القانون أو العرف بغير ذلك ، مثل ما نص عليه قانون الأحوال الشخصية السوري في الايجار الذي تجاوز مدته سنة . (انظر : عقد الايجار ، الشراوي ص ٣٤ هامش ، عقد الايجار ، تناغو ص ٥٦) .

الحالة الأولى : ورد النص عليها في قانون الأحوال الشخصية في معرض الحديث عن تصرفات القاصر ، ثم عند الحديث عن الوصاية على مال القاصر ، وذلك في عدة جوانب ، وهي :

١ - القاصر الذي بلغ الخامسة عشرة من عمره : يجوز له بإذن من القاضي أن يتسلم جانباً من أمواله لإدارتها (المادة ١٦٤ / ١) ، فإذا تسلم هذا القاصر بعض أمواله فيعتبر أهلاً لإدارة هذه الأموال ، وبالتالي يصح منه إبرام عقد الإيجار .

وهذا ما أكدته المادة التالية من قانون الأحوال الشخصية (١ / ١٦٥) فقالت : « للقاصر المأذون له مباشرة أعمال الإدارة ، وما يتفرع عنها كبيع الحاصلات وشراء الأدوات » .

وبما أن الغاية من الإذن للقاصر بتسلم أمواله وإدارتها والتجارة بها هو تدريبه على هذه الأعمال قبل أن يتمكن من التصرف بها ، وبما أنه قيد التجربة فقد حدد القانون سلطته في الإيجار ، بأن يكون لسنه فقط ، ويجوز أن تكون لأكثر من سنة بإذن خاص من القاضي (المادة ٢ / ١٦٥) .

٢ - القاصر الذي بلغ الثالثة عشرة من عمره : إذا بلغ القاصر ثلاثة عشر سنة ، وكان يكسب من عمله ، بأن يعمل بأجر أو يبيع ما يصنعه من حرفته التي يعمل بها ، ويدخر ما يكسبه ، فإن اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيله ، فهو أهل لذلك ، ويملك حق التأجيل ، ولا تنقيد سلطته في الإيجار بمدة معينة ، فيملك التأجيل لأي مدة مهما طالت ، لكن القانون أراد حمايته من جهة أخرى ، وخشي من سوء استعمال هذه السلطة ، فقيّد الضمان لديونه الناشئة عن إدارته لأمواله التي يكسبها بمقدار هذا المال فقط ، ولا يضمن وراء ذلك ، حتى لا يمتد الخطر إلى بقية أمواله^(١) .

٣ - المحجور عليه للسفه أو الغفلة : إذا كان الشخص ناقص الأهلية ، وصدر عليه قرار الحجر للسفه أو الغفلة ، وسجل هذا القرار ، فإن إيجاره يكون قابلاً

(١) انظر : الوسيط ٩٩ / ١ / ٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ١٧٧ ، عقد الإيجار ،

تناغو ص ٤٣ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٣٤ .

للإبطال ، كما سبق بحسب القواعد العامة ، ولكن قانون الأحوال الشخصية السوري استثنى من ذلك جواز الإذن له من القاضي بتسليم أمواله لإدارتها ، وأنه يسرى عليه أحكام القاصر المأذون (المادة ٢٠١) كما ورد في الفقرة الأولى ، وفي هذه الحالة إذا أذن القاضي للمحجور عليه للسفه أو الغفلة بتسليم جانب من أمواله لإدارتها ، فيحق له أن يعقد الايجار ، ويكون عقده صحيحاً و نافذاً ، ولا يقبل الإبطال من القيم عليه ، لكن أهليته في الايجار مقيدة بأن يكون العقد لسنة واحدة فقط ، إلا إذا أذن له القانون بمدة أطول .

وهذه الحالة الاستثنائية هي في أهلية المؤجر بجوانبها الثلاثة في القاصر الذي بلغ الخامسة عشرة وأذن له بتسليم أمواله ، والقاصر الذي بلغ الثالثة عشرة ويدير أموره التي يكسبها من عمله ، والمحجور عليه للسفه أو الغفلة .

الحالة الثانية : أهلية المستأجر : لم يرد في القوانين نص على استثناء المستأجر من القواعد العامة في الأهلية للتعاقد ، فحصل اختلاف بين شراح القانون في اعتبار الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، فقال فريق منهم إنه من أعمال الإدارة لأن المستأجر لا يتصرف بشيء من رأس المال ، وإنما يقتصر على الحصول على منفعة ملك الغير في مقابل أجره يدفعها ، إلا إذا كان الاستئجار بأجرة كبيرة تصل إلى رأس المال في مقابل منفعة استهلاكية ، وقال آخرون إن الاستئجار من أعمال التصرف مطلقاً ، سواء كانت الأجرة من دخل المستأجر أو من رأس ماله .

ويترتب على هذا الاختلاف اشتراط أهلية الإدارة لعقد الايجار أو أهلية التصرف ، فعلى القول الأول يجوز للقاصر والمحجور عليه القيام باستئجار الأعيان في الحدود المذكورة أعلاه ، ويصح الاستئجار منهما كالايجار ، وعلى القول الثاني يشترط أهلية التصرف في المستأجر ، فإن قام القاصر المأذون له بالإدارة أو المحجور عليه المأذون له بتسليم أمواله باستئجار شيء فيكون العقد قابلاً للإبطال من الوصي أو القيم .

ويميز فريق ثالث من شراح القانون في الاستئجار ، وأنه يكون أحياناً من أعمال

الإدارة ، كمن يستأجر داراً ليسكنها ، ويدفع الأجرة من دخله وكسبه ، ومن يستأجر مكاناً ليمارس فيه مهنته أو تجارته أو صناعته ، أو يستأجر آلة لعمله فهذا من أعمال الإدارة ، ويقبل فيه أهلية الإدارة السابقة ، وقد يكون الاستئجار من أعمال التصرف ، كمن يستغل ماله في استئجار أرض زراعية ، فهذا أقرب للمضاربة فيكون من أعمال التصرف ، ويشترط فيه أهلية التصرف ، ولا يقبل من القاصر والمحجور عليه المأذون لهما بتسلم أموالهما (١) .

رابعاً : الاستثناء في ولاية المؤجر والمستأجر :

الأصل أن يقوم مالك الشيء بعقد الايجار ، لأنه صاحب الحق في ملكية العين وفي التصرف فيها ، وإدارتها بمقتضى إرادته واختياره ، ولكن قد تنفصل الملكية عن حق التصرف والإدارة ، وقد ينفصل حق الإدارة عن الملكية وحق التصرف ، وفي هذه الحالة الأخيرة يثبت للشخص حق إدارة الأشياء فقط دون التصرف فيها ، ويكون صاحب حق الإدارة نائباً عن المالك في الإدارة ، سواء كانت هذه النيابة اتفاقية كالوكالة ، أو شرعية كالولي ، أو قضائية كالوصي والقيم والوكيل القضائي عن المفقود .

والأصل أن يقوم النائب بالايجار والاستئجار بمقتضى القواعد العامة في النيابة ، ومنها منع النائب من الايجار لنفسه ، كما سبق في منع النائب من البيع لنفسه ، ولكن وردت استثناءات خاصة في ولاية المؤجر والمستأجر في قانون الأحوال الشخصية وفي القانون المدني ، فعرضها بشيء من الايجاز .

١ - تقييد النائب قضائياً :

نص قانون الأحوال الشخصية على تقييد الوصي والقيم والوكيل القضائي عن المفقود والغائب في إدارة الأموال ، المكلفين بإدارتها ، ومنها إبرام عقد الايجار عليها ،

(١) انظر : الوسيط ١١٣/١/٦ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٣٦ ، عقد

الايجار ، تناغو ص ٥٧ .

فيحق لهم تأجير الأشياء المملوكة للقاصر وغيره بشرط أن تكون المدة ثلاث سنوات فقط في الأراضي الزراعية ، وسنة واحدة في المباني (المواد ١٨٢/د ، ٢٠١ ، ٢٠٦) ، خلافا للولي الأب أو الجد ، فإنه يملك حق التصرف والإدارة في أموال القاصر (المادة ١٧٢ من قانون الأحوال الشخصية) ، كما يمتنع على الوصي أن يؤجر عقار القاصر لمدة تمتد أكثر من سنة من بلوغه سن الرشد^(١) (المادة ١٨٢/هـ) .

٢ - تقييد صاحب حق الإدارة :

اعتبر القانون المدني السوري أن الوكالة العامة لا تحوّل الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة ، وبين صراحة أنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات (المادة ٦٦٧) ، كما نص القانون المدني على أعمال الحارس القضائي بأن يحفظ المال وأن يقوم بإدارته (المادة ٦٩٥) .

وهذا يدل على أن الوكيل والحارس القضائي يتمتع بأهلية الإدارة فقط ، وجاء القانون المدني في عقد الإيجار وحدد صلاحية صاحب حق الإدارة فقال في المادة ٥٢٧ :

« لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك »^(٢) .

فكل شخص لا يملك إلا حق الإدارة ، كالحارس القضائي ، والوكيل وكالة عامة ، ومدير الشركة فإنه وكيل عنها في الإدارة ، ومفوض التفليسة وناظر الوقف ، والمرتهن قانونا في الرهن الحيازي ، وغيرهم ، فكل واحد منهم لا يجوز له أن يعقد إيجارا تزيد مدته عن ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، كالقاضي أو الموكل ، وإذا عقد أحدهم إيجارا لمدة أطول من ثلاث سنوات ، فتنقص المدة إلى ثلاث

(١) انظر : كشف القناع ٣/٥٦٠ .

(٢) يقابلها المادة ٥٥٩ من القانون المصري ، والمادة ٥٥٨ من القانون الليبي ، والمادة ٧٣٤ من القانون العراقي .

سنوات ، إلا إذا وجد اتفاق بين الطرفين بغير ذلك ، أو وجد نص يزيد في المدة ، كما سبق في الوصي والقيم في ايجار مباني القاصر .

هذا بالنسبة لتحديد ولاية المؤجر ، أما ولاية المستأجر فيجوز فيها الاختلاف السابق في أهليته ، فإن كان الاستئجار من أعمال الإدارة فتطبق على المستأجر القيود السابقة على المؤجر ، وإن اعتبر الاستئجار من أعمال التصرف ، فتبقى ولايته عامة ، وتطبق أحكام النيابة العامة على المستأجر ، ومنها عدم الاستئجار من نفسه .

ويتفرع على بحث الولاية ايجار ملك الغير أو الفضولي ، فإن ايجار يكون صحيحاً بين المؤجر والمستأجر ، خلافاً لبيع ملك الغير فإنه قابل للإبطال فيما بين البائع والمشتري لورود النصوص القانونية فيه كما سبق ، ولا يوجد نص في القانون في ايجار ملك الغير ، فتطبق القواعد العامة ، ويكون العقد صحيحاً لأنه لا يوجد مانع عند المؤجر من تسليم عين لا يملكها ولا يملك حق الانتفاع بها ولا حق الإدارة عليها ، خلافاً للبائع فإنه لا يستطيع نقل ملكية غيره إلى المشتري ، ويقوم المؤجر الفضولي بتسليم العين وتمكين المستأجر من الانتفاع طول مدة ايجار ، ولا يحق للمستأجر طلب الإبطال إذا لم يتعرض المالك له في ذلك ، وللمالك أن يرجع على المؤجر الفضولي بالتعويض لأنه أثرى على حسابه ، أو منعه من الانتفاع بملكه^(١) .

وقد أخذت معظم الأحكام السابقة من الفقه الإسلامي وقانون الأحوال الشخصية ، إلا في ايجار الفضولي فإنه يطبق عليه أحكام بيع الفضولي وتصرفاته العامة ، وأن الأحكام الأخرى في صاحب حق الانتفاع والإدارة إنما هو لتحقيق مصالح الناس ، مما يعود لسلطة ولي الأمر المسلم في تنظيمه وتقييده .

وأخذ القانون الأردني بأحكام الفقه الإسلامي ، وقيد المدة في ايجار الوقف ومال اليتيم بثلاث سنوات ، إلا بإذن من المحكمة المختصة ، فإن عقد ايجار لمدة أطول ردت إلى ثلاث سنوات^(٢) .

(١) انظر : الوسيط ٥٣/١/٦ ، ١٠٦ ، عقد ايجار ، الشراوي ص ٣٩ ، عقد ايجار ، تنافو ص ٤٣ ، عقد ايجار ، مرقس ص ١٨٨ ، مجموعة الأسال التحضيرية ٤٧٢/٤ .

(٢) القانون المدني الأردني ، المادة ٦٧٣ ، الروضة ١٧٣/٥ .

المبحث الثاني

الشيء المؤجر

تمهيد :

يرى شراح القانون أن محل الايجار هو منفعة الشيء المؤجر والأجرة ، وأن المنفعة تقاس بالمدة، فيبحثون في محل الايجار الأمور الثلاثة ، وهي الشيء المؤجر ، والأجرة ، والمدة •

ويرى جمهور العلماء في الفقه الإسلامي أن الشيء المؤجر أحد أركان عقد الايجار ، ويرى الحنفية أن الشيء المؤجر أحد المقومات الرئيسية في العقد ، ويتفق جمهور الفقهاء على أن محل الإجارة هي منفعة الشيء المؤجر ، وهو ما نص عليه القانون المدني الأردني ، خلافاً لبعض الحنفية^(١) •

ويظهر من مجموع الآراء أهمية الشيء المؤجر في عقد الايجار ، ولذلك نبين تعريفه وأهميته ، وأنواع الشيء المؤجر ، وشروطه •

أولاً : تعريف الشيء المؤجر وأهميته :

إن الشيء المؤجر ليس هو محل عقد الايجار إلا تجوزاً ، وإنما هو محل لالتزام المؤجر ، وإن الشيء المؤجر ليس هو محل التزام المؤجر أيضاً ، لأن محل التزام المؤجر حقيقة وبدقة هو منفعة الشيء المؤجر ، ولكن المنفعة لا توجد مطلقة في الهواء ولا تظهر إلا في الشيء المعين ، ولذلك قيل إن الشيء المؤجر هو محل عقد الايجار ، ولأن التزامات المؤجر بالتسليم والصيانة وضمان الاستحقاق وضمان العيوب

(١) انظر : بدائع الصنائع ٢٥٥٧/٥ ، ٢٥٥٩ ، مجلة الاحكام العدلية ، المادة ٤٢٠ ، القانون المدني الأردني ، المادة ٦٦١ ، الفني ٣٢٢/٥ •

إنما تتصل مباشرة بالشيء المؤجر ، فصار الحديث عن محل الايجار منصبا على الشيء المؤجر ، فالالتزام بالتسليم يقع على الشيء المؤجر ، والالتزام بالصيانة يقع على الشيء المؤجر ، والالتزام بالضمان يقع على الشيء المؤجر ، كما أن بعض التزامات المستأجر تتصل بالشيء المؤجر ، فالالتزام بالاستعمال والانتفاع والمحافظة يقع على الشيء المؤجر ، والالتزام بالرد يقع على الشيء المؤجر ، لذلك يتجه الشرح والكلام والبيان والشروط عن الشيء المؤجر •

أما في الفقه الإسلامي فقد اعتبروا الشيء المؤجر مباشرة ركناً في العقد ، أو أحد مقوماته الرئيسية •

وهذا يبين أهمية الشيء المؤجر في عقد الايجار، وأنه قطب الرحى ، والمركز الرئيسي الذي يدور العقد حوله ، بل هو الغاية الأساسية الذي وجد عقد الايجار من أجله ، كما سبق ، وذلك أن الإنسان قد لا يملك الشيء الذي يريد الحصول على منفعته ، وقد لا يستطيع شراءه وتملكه ، فيتجه إلى استئجاره من غيره ليحصل على منفعته ، ويحقق غرضه منه ، كما أن أصحاب الأملاك لا يستطيعون استغلال أملاكهم والحصول على منافعها ، واستثمار خيراتها ، ولا يرغبون ببيعها والتنازل عن ملكيتها ، وقد لا يجدون الراغبين بشرائها ، فيلجؤون إلى الايجار ، لتحقيق رغباتهم وتحقيق مصالحهم ، وهذه علة تشريع الايجار شرعاً وقانوناً^(١) •

ويحتل الشيء المؤجر - في أهميته في الايجار - مكان المبيع في عقد المبيع •

ثانياً : انواع الشيء المؤجر :

القاعدة العامة أن جميع الأموال التي يقرها القانون يجوز تأجيرها ، سواء كانت أموالاً مادية كالأعيان ، أم أموالاً معنوية وغير مادية كبراءة الاختراع والعلامة

(١) انظر : الوسيط ١٢٤/١/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٨٠ ، عقد الايجار ،

تناغو ص ٦٩ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٤٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٤ •

التجارية ، وسواء كانت عقارات أم منقولات ، فلايجار يقع على الأشياء المادية التي تثبت عليها حقوق الملكية ، ويقع على الحقوق المالية ، سواء كانت حقوقاً عينية أخرى غير الملكية كحقوق الارتفاق وحقوق الاستعمال والسكنى ، أم حقوقاً شخصية كحق المستأجر في الشيء المؤجر فيحق له تأجيره من الباطن ، أم حقوقاً ذهنية ومعنوية ، ما لم تكن هذه الأموال والحقوق المالية لا تتفق طبيعتها مع التأجير ، كالأموال التي ينتفع بها باستهلاك العين ، كالأطعمة والنقود وغيرها .

ويغلب الإيجار قديماً في العقارات ، ثم شاع الإيجار وانتشر بكثرة في العصور الحاضرة للعقارات والمنقولات كالآلات الصناعية والزراعية والدواب وأثاث المنازل ووسائل النقل كالطائرات والسفن والسيارات^(١) .

ثالثاً : شروط الشيء المؤجر :

يشترط في الشيء المؤجر خمسة شروط ، ثلاثة منها تتفق مع شروط المبيع في عقد البيع فنذكرها باختصار ، وشرطان يختصان بالإيجار نظراً لطبيعتها الخاصة ، وهذه الشروط هي :

١ - أن يكون الشيء المؤجر موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل كإيجار دار قبل بنائها على أن يبدأ الإيجار وقت تمام البناء (المادة ١٣٢) ، أما إيجار الشيء المعدوم فهو باطل ، كمن أجر داراً ظنها موجودة ، وهي غير موجودة ، أو أجر المستأجر حقه من الباطن ثم تبين أن الإيجار الأصلي باطل ، فيبطل الإيجار لانعدام المحل ، وكذلك إذا كان الشيء موجوداً ، ثم هلك هلاكاً كلياً قبل العقد فلايجار باطل لانعدام المحل (المادة ١٣٣) ، وإن هلك هلاكاً جزئياً بأن احترق جزء من الدار مثلاً فيبطل في الجزء الهالك ويبقى في الجزء الباقي ، إلا إذا كان الإيجار لا يتم إلا بوجود الجزء الهالك بحسب طبيعة العقد أو قصد المستأجر ، وإن هلك الشيء بعد العقد

(١) انظر : الوسيط ١٢٥/١/٦ ، ١٣٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٨١ ، عقد

الإيجار ، ص ٧٠ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٤٨ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٧٦ .

فيجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة ، سواء كان الهلاك قبل التسليم أو بعده .

٢ - أن يكون الشيء المؤجر معيناً أو قابلاً للتعين ، وهذا مستفاد من تعريف عقد الايجار بأنه : « عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين » (المادة ٥٢٦) ، ويستفاد من القواعد العامة في محل العقد (المادة ١٣٤) ، ويكون تعيين الشيء بوصفه وصفاً مانعاً من الجهالة ، بأن تذكر الأوصاف الأساسية للشيء المؤجر لتمييزه عن غيره ، ويكون الشيء قابلاً للتعين بذكر الجنس والنوع والصفة ، أو الاتفاق على أسس تصلح لتعيينه ، وتختلف طريقة التعين باختلاف الأشياء من أرض زراعية أو أرض فضاء أو دار للسكن أو سيارة للنقل أو أثاث للمنزل ، أو آلة للاستعمال .

٣ - أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل فيه ، أي أن يكون مشروعاً ، ولا يخرج عن التعامل به بطبيعته ، أو بحكم القانون ، أو بمخالفته للنظام العام والآداب ، وإلا كان العقد باطلاً (المادة ١٣٦) .

فالأشياء التي لا تقبل التعامل بها بطبيعتها كالشمس والهواء ، والأشياء التي لا تقبل التعامل بها بحسب الغرض منها كالأموال العامة ، لأنها مخصصة للمنفعة العامة ، والأشياء التي لا يصح ايجارها لمخالفتها للنظام العام والآداب كايجار منزل للقمار أو الدعارة ، أو إيواء المجرمين ، أو إخفاء المسروقات والمواد المهربة ، فالعقد عليها باطل لعدم مشروعية المحل وعدم مشروعية السبب في وقت واحد .

٤ - أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستعمال بدون استهلاكه ، وهذا شرط خاص بالايجار ، لأن الغرض من الايجار الانتفاع بالشيء بدون استهلاكه ، والايجار يقع على المنفعة ، وليس على العين ، فيشترط أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك كالأرض والدور والآلات والسيارات ، ولأن المستأجر يلتزم برد الشيء المؤجر فإن كان قابلاً للاستهلاك كالمشروبات والمأكولات والصابون مثلاً والنقود فلا يمكن ردها بعينها بعد الانتفاع بها ، وهذا ما يميز الايجار والعارية عن القرض ، وقد

حددت المادة ٨٧/١ الأشياء القابلة للاستهلاك بأنها : « هي التي ينحصر استعمالها ، بحسب ما أعدت له ، في استهلاكها أو إنفاقها » .

هـ - أن يكون الشيء المؤجر مملوكا للمؤجر ، أو يملك منافعه ، أو يكون صاحب حق الانتفاع به ، أو له الحق في إدارته ، خلافا للبيع فإنه يشترط فيه أن يكون المبيع مملوكا للبائع ، لأن البيع ينقل الملكية من البائع إلى المشتري ، فاشترط أن يكون مالكا للمبيع ، لأن فاقده الشيء لا يعطيه ، أما الإيجار فلا ينقل الملكية ، وإنما ينصب على الانتفاع والمنفعة ، فإن كان المؤجر مالكا للعين فالمنفعة غالباً تبع لها ، ولصاحب العين أن يتصرف بها أو يستغل منافعها أو يستفيد منها ، ومن ذلك حقه في الإيجار .

وقد يكون المؤجر يملك المنفعة فقط ، أو صاحب حق في الانتفاع كالمستأجر الذي يحق له أن يؤجر إلى الغير حقه في الإيجار ، وكذلك الإيجار الصادر ممن يملك حق الاستعمال أو حق السكنى ، فلهما حقان عينيان كحق الانتفاع بشرط استعماله بنفسها ولا يحق لهما النزول عنه للغير ، ويصح الإيجار منهما ، ولكنه لا يكون نافذاً في حق المالك أصلاً الذي يحق له استرداد العين من المستأجر ، وللمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض .

وسوف نرى أن القانون قيد صاحب حق الانتفاع باستثناء خاص في تحديد مدة الإيجار (المادة ٥٢٨) .

وقد يقع الإيجار ممن يملك حق الإدارة فقط ، كما سبق في الوصي والقيم ومدير الشركة والوكيل وكالة عامة ، فينقصد الإيجار صحيحاً ونافاً من هؤلاء مع كونهم غير مالكين للشيء المؤجر ، ولا يملكون حق الانتفاع به .

فإن صدر الإيجار من غير مالك الشيء المؤجر ، وغير مالك للمنفعة أو حق الانتفاع ، وغير صاحب الحق بالإدارة كان الإيجار من فضولي ، وتطبق عليه أحكام إيجار ملك الغير كما سبق (١) .

(١) انظر : الوسيط ١٢٦/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٨٢ ، عقد الإيجار ،

الشرقاوي ص ٤٩ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٧١ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٤ .

ويشترط الفقهاء في الشيء المؤجر نفس الشروط السابقة مع الاختلاف في فروعها وجزئياتها كالبيع ، ويضيفون شروطاً أخرى •

فيشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجوداً وقت العقد ، وأن يكون معلوماً علماً كافياً يرفع النزاع بين الطرفين ، وإلا كان الإيجار فاسداً عند الحنفية ، وباطلاً عند الجمهور ، ويشترط أن يكون الشيء المؤجر مباحاً شرعاً ، فلا يجوز الاستئجار على المعاصي والمحرّمات والجرائم باتفاق الفقهاء ، وأن يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستعمال بدون استهلاكه ، وأن يكون الشيء المؤجر مملوكاً للمؤجر إما بملك الرقبة والمنفعة ، وإما بملك المنفعة فقط ، أو نائباً عن المالك بالوكالة أو القضاء أو بالشرع ، ويشترط أن تكون المنفعة مقصودة ، بأن يعتاد الناس استيفاءها بعقد الإيجار ، ويجري التعامل بها ، وأن يكون الشيء المؤجر مما يمكن تسليمه إلى المستأجر لاستيفاء المنفعة منه (١) •

واكتفى القانون المدني الأردني بالنص على شرطين من هذه الشروط في عقد الإيجار ، وهما أن تكون المنفعة المعقود عليها مقدورة الاستيفاء وأن تكون معلومة علماً كافياً لحسم النزاع ، وأما بقية الشروط فإنها تؤخذ من نظرية العقد والقواعد العامة في العقود (٢) •

(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٤٩ ، بدائع الصنائع ٢٥٦٩/٥ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٠٣/٢ : الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٥١/١ ، مغني المحتاج ٣٣٢/٢ ، وما بعدها ، المذهب ٤٠١/١ ، الروضة ١٧٧/٥ ، درر الحكام ٢٣٠/٢ ، فتح القدير ١٤٨/٧ ، القوانين الفقهية ص ٣٠٢ ، حاشية ابن عابدين ٩/٦ .

(٢) انظر : المادة ٦٦٢ من القانون المدني الأردني ، والمذكرة الإيضاحية له ٥٥٢/٢ .

كانت مدة العقد ستبدأ بعد العقد مباشرة ، أو أنها ستبدأ بعد وقت من العقد ، وسواء كان الايجار لأجل واحد أم كان لعدة آجال معينة ، ويمتد العقد إليها جميعا دون أن يتجدد، لكن يجوز لكل من العاقدين إنهاء الايجار ، أما إذا كان العقد يتجدد عند كل أجل فيجب توفر الأهلية عند إبرام العقد ، وعند تجديده •

وتوفر الأهلية في عقد الايجار شرط لصحة العقد ، فإذا فقدت الأهلية كان العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال بحسب فقدان الأهلية نهائياً أو نقصانها •

وإذا توفرت الأهلية وقت إبرام العقد ، ثم فقدت بعده أثناء مدة الايجار فلا يؤثر في العقد ، ويبقى صحيحاً رغم زوال الأهلية بالحجر على أحد المتعاقدين ، أو بالعتة أو الجنون أو مرض الموت •

فإن كان الشخص كامل الأهلية فيجوز له مباشرة جميع التصرفات ، ويصح أن يكون مؤجراً أو مستأجراً ، وإذا كان الشخص عديم الأهلية امتنع عليه أن يكون مؤجراً أو مستأجراً ، ويكون عقده باطلاً ، وإذا كان ناقص الأهلية فيكون عقده قابلاً للإبطال ، لأن الإيجار من التصرفات التي تحتل النفع والضرر ، فيكون قابلاً للإبطال ، مع مراعاة الحكم الخاص الذي أعطاه القانون لناقص الأهلية بأن يكون مؤجراً إذا بلغ سنأ معينة ، كما سذكركه بعد قليل ، وفي حالة نقص الأهلية أو انعدامها بسبب الجنون أو العته فلا يكون الايجار باطلاً إلا إذا صدر الايجار بعد تسجيل قرار الحجر ، فإن صدر الايجار قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلاً إلا إذا كان الجنون أو العته شائعاً وقت العقد ، أو كان المتعاقد الثاني على بينة منه (المادة ١١٥) (١) •

وإن بحث أهلية المؤجر والمستأجر مستمدة من الفقه الإسلامي ، ويتفق القانون فيها مع جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية الذين يشترطون في كل من المؤجر والمستأجر الأهلية اللازمة في البيع والمعاملات عامة ، بأن يكون كل منهما عاقلاً مميزاً ، وإن

(١) انظر : الوسيط ٩٧/١/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ١٧٧ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ١٧ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٣٣ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٧ •

إيجار المجنون والصبي غير المميز باطل، وكذلك استئجارهما، وقال الشافعية والحنابلة باشتراط البلوغ والعقل لانعقاد الايجار كالبيع، ولا يصح ايجار الصبي المميز واستئجاره^(١) .

وقد اكتفى القانون المدني الأردني بالنص العام على اشتراط أهلية المتعاقدين وقت العقد لانعقاد الايجار^(٢) .

ثانياً : ولاية المؤجر والمستاجر :

الولاية تكمل الأهلية ، فإذا كان المؤجر أو المستأجر عديم الأهلية أو ناقص الأهلية فيحلّ محله وليه في إبرام عقد الايجار ، سواء كانت هذه الولاية والنيابة اتفاقية كالوكيل ، أو شرعية كالولي ، أو قضائية كالوصي والقيم ، ويشترط توفر الولاية في الايجار وقت العقد ، فإن زالت بعد العقد ، أو أثناء سريانه وخلال فترة الايجار فلا تضر ، كما لو أبرم الوصي أو القيم أو الوكيل عقد الايجار ، ثم عزل بعد العقد أو مات ، قبل انتهاء الايجار ، بقي العقد قائماً إلى انتهاء مدته .

والولاية في عقد الايجار شرط لنفاذ العقد في حق من أبرمه وبالنيابة عن غيره . وتطبق أحكام النيابة عامة على عقد الايجار إلا ما خصه القانون المدني من استثناء في عقد الايجار ، كما سنراه بعد قليل ، ومن أحكام النيابة العامة في القانون منع النائب من الايجار والاستئجار لنفسه حتى لا يتولى طرفي العقد^(٣) .

وأحكام الولاية العامة مستمدة من الفقه الإسلامي ، ويتفق القانون المدني في

(١) انظر : المادة ٥٦٤ من مرشد الحيران ، مجلة الأحكام العدلية ، المادتان ٤٤٤ ، ٤٥٨ ، حاشية الدسوقي ٣/٤ ، بلغة السالك ٢/٢٤٤ ، مغني المحتاج ٢/٣٣٢ ، المغني ٣٢٢/٥ ، بدائع الصنائع ٥/٢٥٦٠ ، الروضة ٥/١٧٣ .

(٢) المادة ٦٥٩ ، وانظر : المذكرة الايضاحية للقانون الأردني ٥٥١/٢ .

(٣) انظر : الوسيط ١/٦/١٠٦ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ١٧ ، عقد الايجار ، مرقس ١٨٨ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ٢٩ ، عقد الايجار ، تنافو ص ٥٨ .

صحة الايجار ، ولا يجوز للمؤجر فسخ الايجار للغبن أو طلب تكملة الأجرة إلا في الوقف ، خلافاً للبيع الذي يجيز رفع الدعوى لتكملة الثمن في عقار القاصر إلى خمس القيمة ، فالأجرة البخسة لا ينفي القانون وجودها ولا تؤثر على الايجار .

٣ - أن تكون الأجرة معينة ، أو قابلة للتعيين ، وهذا ما أفردته القانون بالنص عليه في عقد الايجار وتقدير الأجرة ، كما ستفصله بعد قليل .

• ولا يشترط في الأجرة أن تكون من النقد ، خلافا لعقد البيع^(١) .

وفي الفقه الإسلامي يشترط أن تكون الأجرة جدية وحقيقية في عقد الايجار ، وأن تكون مشروعة أي مالا متقوماً ، وأن تكون معينة في العقد ، ولا يشترط أن تكون من النقود ، ويشترط أن تكون معلومة في العقد بأن يعين مقدارها ونوعها إن كانت نقداً ، وأن يعين المقدار والنوع والجنس إن كانت عروضاً ، وإن سكت الطرفان عنها وافترقا قبل العلم بها فسد الايجار ، وإن نصا على نفيها بطل ، وباختصار يشترط فيها ما يشترط في الثمن ، وهذا ما أخذ به القانون الأردني^(٢) .

ثالثاً : جنس الأجرة :

نصت المادة ٥٢٩ من القانون المدني على ما يلي :

(١) انظر : الوسيط ١٥٩/١/٦ ، ١٦٤ ، عقد الايجار ، مرقس ص ١٤٧ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٨٠ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ص ٧٣ ، عقد الايجار ، البدرابي ص ٥٥ .

(٢) انظر : القوانين الفقهية ص ٣٠١ ، مجلة الاحكام العدلية ، المادة ٤٦٤ ، ٤٦٥ ، ٤٥٠ ، الروضة ١٧٤/٥ ، المهذب ٤٠٦/١ ، مغني المحتاج ٣٣٤/٢ ، بدائع الصنائع ٢٦٠٦/٦ ، فتح القدير ١٤٨/٧ ، المغني ٣٢٧/٥ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٦٥/١ ، المذكرة الايضاحية للقانون المدني الاردني ٥٥٢/٢ ، المادة ٦٦٣ .

« يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى »^(١) .

تبين هذه المادة أن جنس الأجرة يجوز أن تكون نقوداً ، كالبيع ، ويجوز أن تكون مالا^٢ آخر من غير النقود كالأعيان والحقوق التي لها قيمة مالية .

والغالب أن تكون الأجرة من النقود التي تحدثنا عنها في عقد البيع ، وتكون في العادة مقسطة على مدد متساوية ، وقد تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع مرة واحدة ، في بدء الإيجار أو في نهايته .

ويختلف الإيجار عن البيع بأن البيع لا يكون الثمن فيه إلا نقداً ، أما الإيجار فيجوز « أن يكون شيئاً آخر من غير النقد ، كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، (مقايضة انتفاع بانتفاع) ، أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر ، وهذا خلاف الثمن في البيع فإنه يجب أن يكون نقداً »^(٢) .

فيجوز أن تكون الأجرة عملاً يتعهد المستأجر بتقديمه للمؤجر ، كأن يسكن محام أو طبيب في مسكن مملوك لأحد زبائنه ، مقابل الترافع له في قضايا ، أو معالجة أفراد أسرته ، أو يتعهد المستأجر بإقامة بناء في الأرض المستأجرة ينتفع به أثناء مدة الإيجار ، ثم يصبح ملكاً للمؤجر ، وهو ما يحدث كثيراً في بعض الدول المجاورة ، وقد يقوم المستأجر بتحسين الأرض كأجرة لها أو كجزء من الأجرة مع مبلغ من النقد ، وقد تكون الأجرة جزءاً من محصول الأرض الزراعية ، كما هو الحال في المزارعة قانوناً ، وقد تكون الأجرة بضاعة تدفع جملة واحدة أو على دفعات .

ولا يشترط أن تكون أجزاء الأجرة متساوية في مدة الإيجار ، فقد تختلف من السنة الأولى إلى الثانية ، ومن الصيف إلى الشتاء ، وقد تتفاوت بحسب نوع الاستعمال في أرض زراعية ، أو استثمارية ، أو منزل للسكن في الصيف وغيره^(٣) .

(١) يقابلها المادة ٥٦١ من القانون المصري ، والمادة ٥٦٠ من القانون الليبي ،
والمادة ٧٣٦ من القانون العراقي ، والمادة ٥٣٦ من التقنين اللبناني .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٤٧٦ .

(٣) انظر : الوسيط ١٦٠/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ١٤٧ ، عقد الإيجار ،

وفي الفقه الإسلامي لا يشترط أن تكون الأجرة من النقود ، فيجوز أن تكون منفعة أو عيناً ، أو ديناً أو نقداً ، وأن كل ما يصلح أن يكون بدلا في البيع والمقايضة يصلح أن يكون بدلا في الإيجار ، ولا عكس ، بشرط أن تكون معلومة ، وهذا ما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية وأخذ به القانون المدني الأردني ، لكن الحنفية منعوا أن يكون الإيجار منفعة بمنفعة من جنسها فإنه ربا ، خلافا للمذاهب الثلاثة فإنهم يرون أن المنفعة بالمنفعة كالعين بالعين ولا ربا فيهما ، وقال الشافعية والمالكية بمنع كون الأجرة جزءاً من إنتاج أو عمل المستأجر^(١) .

رابعاً : تقدير الأجرة :

جاء في تعريف الإيجار أنه « لقاء أجر معلوم » فيجب أن تكون الأجرة معينة ، وذلك أن يتم الاتفاق عليها في العقد ، وهو الأصل ، ولكن لا يشترط تعيين المقدار وتحديده في العقد ، فيجوز أن يغفله أو يسكتا عنه ، وهنا يتدخل القانون ويحدد الأجرة بأجر المثل ، وهو ما نصت عليه المادة ٥٣٠ ، وهي :

« إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجر المثل »^(٢) .

فالأصل أن يتم تقدير الأجرة من المتعاقدين ، ويحددانها بمطلق الحرية الكاملة ، وبمقتضى سلطان الإرادة العقدية ، ولهما أن يتفقا على مقدار الأجرة ، وعلى كيفية دفعها ، بأقساط متساوية في كل مدة ، أو عند العقد ، أو عند استلام العين ، أو عند

الشرقاوي ص ٧٣ ، عقد الإيجار ، البدرأوي ص ٥ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٨١ .
(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٦٣ ، القانون المدني الأردني ، المادة ٦٦٤ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٠٢/٢ ، بدائع الصنائع ٢٦٠٨/٦ ، فتح القدير ١٤٨/٧ ،
المفني ٣٢٧/٥ ، الروضة ١٧٦/٥ ، مفني المحتاج ٣٣٥/٢ ، حاشية الدسوقي ٥/٤ .
(٢) يقابلها المادة ٥٦٢ من القانون المصري ، والمادة ٥٦١ من القانون الليبي ،
والمادتان ٧٣٨ ، ٧٣٩ من القانون العراقي ، والمادة ٥٣٧ من التقنين اللبناني .

• انتهاء الإيجار ، أو عند ظهور المحصول .

وللمتعاقدين أن يتركا تقدير الأجرة ، ولكن يعينان الأسس الصالحة لتقديرها ، أو اعتماد العناصر المحددة لتعيينها وتحديداتها ، مثل تحديد الأجرة بحسب سعر القطن أو التفاح ، ومثل تحديد الأجرة بالأجر الذي يحدده القانون ، كما كان في بيوت السكن ، وهو خمسة بالمائة من ثمن المنزل ، أو بنصف أرباح المربأب مثلا .

ويحق للمتعاقدين أن يتفقا على تفويض شخص ثالث لتحديد الأجرة ، فإن قام بهذه المهمة وقدر الأجرة ، فتصبح لازمة على الطرفين ، وإن امتنع عن تحديد الأجرة لسبب ما ، فيمكن تعيين غيره باتفاق الطرفين ، إلا إذا تبين من ظروف العقد أنهما لا يريدان غيره ، فلا يحق للمحكمة تعيين خبير لذلك ، ويكون عقد الإيجار باطلا لفقد ركن من أركانه .

ولا يصح الاتفاق على تفويض المؤجر أو المستأجر لتعيين الأجرة ، لأن الطرف الثاني يصبح تحت رحمة الأول ، وقد يتعسف المفوض في ذلك .

وإذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة ، ولم يتفقا على أسس صالحة لتحديداتها ، ولم يبينوا العناصر الموصلة لذلك ، ولم يفوضا تقدير الأجرة لشخص ثالث ، أو اتفقا على إحدى هذه الصور ، ولكن حصل اختلاف ، وتعذر إثبات مقدار الأجرة ، فيجب اعتبار أجرة المثل ، وهنا لا يكون عقد الإيجار باطلا ، بل يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة ، وفي حالة تعذر إثبات الأجرة المقدرة مسبقا ، خلافاً للبيع فإنه يبطل إذا لم يتفق الطرفان على تحديد الثمن أو الاتفاق على أسس صالحة لتحديدته ، أو وجود نية الاعتماد على أسس محددة لتقديره ، ولا يتدخل القانون بتقدير الثمن ، كذلك تدخل القانون في تحديد المدة في عقد الإيجار ، كما سنرى .

ويقوم القاضي بتحديد أجر المثل بالاستعانة مع أهل الخبرة ، والاستئناس بعقود إيجار سابقة لنفس الشيء المؤجر ، أو عقود إيجار عن أشياء مماثلة للشيء المؤجر ، ويراعى في أجر المثل مثل الشيء المؤجر وقت العقد ، وفي مكان الشيء المؤجر

وأوصافه ، بشرط معرفة سبب عدم تعيين الأجر ، فإن تبين للقاضي اختلاف المتعاقدين على الأجرة ، كان الإيجار باطلا لتعذر الاتفاق على ركن من أركان العقد (١) .

كل ذلك إذا لم يتدخل المشرع في تحديد الأجرة بقوانين أمرة وملزمة لا يجوز مخالفتها ، أو لا يجوز تجاوز الحد الأعلى لها ، ويجوز دونها ، كما يفعل المشرع في قوانين الإيجار للمباني السكنية ، ويحق لكل من الطرفين طلب تخمين البيت وتحديد الأجرة بحسب النسبة القانونية المقررة (٢) .

وفي الفقه الإسلامي يشترط تقدير الأجرة من الطرفين في العقد ، فإن سكت الطرفان عنها وافترقا قبل العلم بها فسد الإيجار ، وإن نصا على نفيها بطل ، وإن اتفقا على أجر مجهول بأن قالا بمبلغ من المال ، أو بمائة ثوب دون تحديدها أو وصفها الكامل فسد الإيجار ، فإن استوفى المستأجر المنفعة بإذن المؤجر فتجب عليه أجرة المثل ، إن كان الفساد بسبب جهالة الأجرة ، وإن كان فساد الإيجار بسبب آخر ، وجب أجر المثل بشرط ألا يتجاوز الأجر المسمى ، وإن استوفى المستأجر المنفعة بدون إذن المؤجر كان غاصبا ، وتطبق عليه أحكام الغصب في الأجر والضمان ، وإن لم يستوف المستأجر المنفعة أصلا في الإجارة الفاسدة فلا أجرة عليه ، حتى ولو استلمها (٣) ، ويشترط في الإيجار والاستئجار من الولي والوصي والقيم أن يكون

-
- (١) نصت المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري على ذلك فقالت : « إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد ، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة : ١ - إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها ب - أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه ج - أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطعا ، ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد . . . وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلا لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٤٧٧) .
- (٢) انظر : الوسيط ١٦٦/١/٦ ، عقد الإيجار ، تناغص ص ٨٣ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٧٤ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ١٤٨ ، عقد الإيجار ، البذراوي ص ٥ .
- (٣) انظر : المعاملات ، أبو الفتح ٤٠٤/٢ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٦٢ .

بأجر المثل ، و لا يقل عنه إلا بما يتغابن به الناس عادة^(١) .

وأخذ القانون الأردني بقول الحنفية ، فقال « إذا كان بدل الإيجار مجهولاً
جاز فسخ الإيجار ولزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ »^(٢) .

المبحث الرابع

مدة الإيجار

المدة من أركان الإيجار قانوناً ، لأن الإيجار يرد على المنفعة ، ولا تستوفى
المنفعة إلا بمضي الزمن ، ولذلك يجب بيان المدة وتحديد لها لصحة الإيجار ، وهذا
ما نبينه في هذا المبحث ، فندرس ضرورة التوقيت في الإيجار ، وتحديد المدة باتفاق
المتعاقدين ، وتحديد المدة عن طريق القانون .

أولاً : ضرورة التوقيت في الإيجار

إن عقد الإيجار عقد مؤقت ، ويجب توقيته ، كما جاء في تعريف الإيجار بأنه
يخول المستأجر منفعة العين المؤجرة لمدة معينة ، وأن منفعة الشيء المؤجر تقاس
بمقياس الزمن ، ولذلك كان التوقيت من ضروريات عقد الإيجار بحسب طبيعته
وجوهره ، وأنه عقد زمني ، أو عقد مستمر مع الزمن ، أو عقد مؤقت ، وهذا ما يميز
الإيجار والعقود الواردة على المنفعة عن بقية العقود وخاصة العقود الواردة على
الملكية ، والتي لا تقبل التوقيت ، بل إن توقيت الإيجار هو أحد الوسائل لاحترام
الملكية والمحافظة عليها وعدم الفصل فيها بين ملكية العين والانتفاع بها بصفة دائمة .
والمدة ركن من أركان الإيجار الذي لا يتم إلا بها ، فإن تعرض الطرفان في عقد

(١) انظر : بدائع الصنائع ٢٥٦٥/٥ .

(٢) المادة ٢/٦٦٤ من القانون الأردني .

الايجار للمدة ، واختلفا عليها ، أو اختلفا على تحديدها ، كسنة أو مشاهرة ، واستمررا على الخلاف فلا ينعقد الايجار ، ويقع باطلا لانعدام ركن من أركانه ، وهو المدة ، أمّا لو سكت الطرفان في عقد الايجار على المدة فلا يبطل العقد لتدخل القانون في ذلك استثناء وللضرورة ، وتكفل بتحديد المدة عند عدم الاتفاق عليها ، نظرا لسهولة تعيينها ، وخضوعها للقواعد الموضوعية في أمثالها ، وعدم ارتباطها بالصفة الشخصية للطرفين .

ويترتب على ضرورة التوقيت في الايجار عدم جواز الايجار المؤبد ، أو الايجار لمدة طويلة تعتبر في حكم المؤبد^(١) .

ثانياً : تحديد مدة الإيجار باتفاق الطرفين :

الأصل في تحديد مدة الايجار أن يتم عن طريق المتعاقدين بالاتفاق على تحديد نهاية المدة في عقد الايجار ، ويمنح القانون الحرية الكاملة ، والسلطة التامة للاتفاق على مقدار المدة وتعيينها كما يشاء المتعاقدان ، بأن تكون المدة ساعة أو يوماً أو شهراً أو سنة أو عدة سنوات ، مادامت المدة لا تجعل الايجار مؤبداً أو في حكم التأبيد .

ولم يحدد القانون حداً أقصى لمدة الايجار ، وكان المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري ينص على الحد الأعلى للايجار ، وهو ثلاثون سنة ، ثم حذف هذا النص ، وترك الأمر إلى القواعد العامة ، وبما لا يخالف نصاً خاصاً كتحديد المدة للوصي أو القيم أو صاحب حق الإرادة .

واختلف شراح القانون المصري في تحديد الحد الأقصى لمدة الايجار ، فيرى

(١) انظر : الوسيط ١٤٠/١/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ١٣٣ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٧٧ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٨٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٧ ، مجموعة الأعمال التحضيرية ٤٨٢/٤ .

الأكثرون على وجوب تحديد الحد الأقصى بستين سنة ، قياساً على مدة الحكر^(١) في القانون المصري ، مع أن حق الحكر ينشئ حقاً عينياً للمحتكر على الأرض ، بينما لا ينشئ الإيجار إلا حقاً شخصياً ، فالقياس عليه في المدة بالأولى ، فإذا زادت المدة عن ستين سنة فيعتبر الإيجار مؤبداً ، ولا يجوز ، وإن كانت المدة أقل من ستين سنة فيعود للقاضي حق تقدير المدة تبعاً للظروف ، وهل تعتبر صحيحة أم مؤبدة . ويرى بعض الشراح جواز زيادة مدة الإيجار عن ستين سنة ، وأن الأمر متروك للقاضي في تحديد الحد الأقصى للمدة الصحيحة أو اعتبارها مؤبدة ، لعدم وجود نص في المسألة .

وإذا كان الإيجار مؤبداً بالاتفاق عليه في العقد ، أو مقدراً بمدة تجاوز الحد الأقصى بتقدير القاضي ، أو تزيد عن ستين سنة فإن العقد باطل بطلاناً مطلقاً عند أكثر علماء فرنسا ، ويرى أكثر شراح القانون في مصر أن العقد صحيح وتنقص المدة إلى ستين سنة أو الحد الأقصى الذي يراه القاضي قياساً على إنقاص المدة في الحكر إذا زادت عن ستين سنة ، إلا إذا تبين من ظروف العقد أن المتعاقدين ما كانا ليعقدا الإيجار بغير المدة الطويلة أو المؤبدة ، ويعتبر من الإيجار المؤبد أن يتفقا على استمرار الإيجار ما بقيت العين المؤجرة .

ويجوز أن يتفق الطرفان على تحديد الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر ، ولا يكون ذلك مؤبداً ، ولا في حكم التأييد ، لأن حياة الإنسان مؤقتة ، فيكون الإيجار مؤقتاً ، بشرط ألا يمتد الإيجار أكثر من ستين سنة ، ولو بقي المؤجر أو المستأجر حياً ، ويستمر الإيجار طوال حياة المؤجر أو المستأجر ، ولو مات الثاني^(٢) .

(١) الحكر هو عقد على أرض الوقف الخالية بأن تعطى لشخص لقاء مبلغ يقارب قيمتها باسم أجرة معجلة ، ويكون له عليها حق القرار الدائم ، ويتصرف فيها بالبناء والفرس كتصرف المالكين ، ويدفع اجرا سنوياً ضليلاً ، وأخذ به القانون المصري في المادة ٩٩٩ وما بعدها . (انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٦٢/٦ ، المدخل الفقهي العام ٥٨٠/١) .

(٢) انظر : الوسيط ١٤١/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ١٤١ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٨١ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٨٧ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ٨ .

وفي الفقه الإسلامي يجب تحديد مدة الايجار في العقد ، وإن اتفق الطرفان على تحديد مدة الايجار هو الوسيلة الوحيدة لذلك ، وأن الأصل فيها حرية المتعاقدين في بيان المدة ، ومنحهما السلطان الكامل لتقديرها في العقد ، دون أن يتدخل المشرع في ذلك إلا بما يراه للمصلحة ، ولحماية العناصر الضعيفة كالوقف وأموال اليتامى والقصر والمحجور عليهم ، لأن المنفعة في الايجار لا تتحدد إلا بالمدة ، ولا تتعين إلا بذلك ، فوجب التحديد .

وإن تعيين مدة الايجار أمر لا بد منه باتفاق المذاهب ، ولكنهم اختلفوا في تحديد الحد الأقصى لمدة الايجار ، فيرى الجمهور أنه يجوز الايجار مهما طالت المدة ما دامت العين أو الشيء المؤجر قائماً ، ويجوز الايجار مدة حياة المؤجر أو المستأجر ، إلا في الأوقاف فلا تجوز الإجارة الطويلة فيها حتى لا يفتح المجال للمستأجر بإدعاء ملكيتها ، وقدر الفقهاء تحديد إيجار الوقف في الضياع بثلاث سنوات ، وفي المدن بسنة ، وروي عن الإمام الشافعي أن الايجار لا يصح إلا لسنة واحدة ، وفي قول آخر للشافعي أن أقصى مدة الايجار ثلاثون سنة ، ولا تصح فيما يزيد عن ذلك .

كما اختلف الفقهاء في اشتراط تحديد بداية المدة وانتهائها ، فتشدد الشافعية كثيراً ، وقالوا يشترط تعيين ابتداء المدة ، كما يشترط تعيين انتهاء المدة ، وإلا كان الايجار مجهولاً في المعقود عليه ، وأدى إلى النزاع فيبطل .

وقال الجمهور لا يشترط تعيين ابتداء مدة الايجار ، ويصح العقد الذي تتعين فيه المدة بشهر أو سنة ، دون تحديد ابتداء المدة ، ويتعين الشهر أو السنة التي تعقب العقد ، إلا في الايجار مع خيار الشرط فتبدأ المدة من وقت سقوط الخيار ، ولكن يشترط عند الجمهور تعيين نهاية مدة الايجار .

فإن كانت المدة مجهولة فسد الايجار ، سواء كانت جهالة المدة لعدم ذكرها أصلاً ، أو لذكر وقت غير معلوم كنزول المطر وشفاء المريض وحضور الغائب .

أما إذا تمت الإجارة بتحديد الأجرة لمدة معينة ، ولم تحدد نهاية المدة ،

بأن يؤجر داره كل شهر بمائة ليرة ، فيصح الايجار في الشهر الأول ، ويفسد فيما عداه ، إلا إذا عجل الأجرة عن عدة أشهر مثلاً فيصح لزوال الجهالة بالتعجيل في تلك المدة ، وإذا حدد الطرفان مدة زمنية لتقدير الأجرة ، كالشهر أو السنة ، فيصح الايجار لشهر واحد أو سنة واحدة ، ولكل طرف أن يفسخ الايجار في نهاية المدة ، فإن بدأت المدة الثانية بدون طلب للفسخ يتجدد الايجار لفترة ثانية مماثلة ، وهكذا إلى فترة ثالثة ورابعة إلى أن يطلب أحدهما الفسخ ، ويكون العقد في الفترة الأولى لازماً ، ثم يصبح غير لازم في الفترات الأخرى (١) .

وأخذ القانون المدني الأردني برأي الجمهور واشترط تعيين نهاية المدة ، ويصبح الايجار مشاهرة أو سنة فسنة ، ولكل طرف فسخه في الفترات اللاحقة ، وإن اتفق الطرفان على مدة لدفع الايجار انعقد الايجار لها ، وينتهي بانتهائها ، ثم أخذ بمذهب الشافعي في تحديد الحد الأقصى للايجار بثلاثين سنة لمراعاة المصالح ، وحدد الحد الأقصى لايجار الوقف ومال اليتامى بثلاث سنوات فقط (٢) .

ثالثاً : تحديد مدة الإيجار في القانون :

إذا انعقد الايجار بتراضي الطرفين عليه دون أن يعينا مدة له ، بأن يسكتا عن ذكر المدة أصلاً ، أو لم يتعرضا للمدة وهذا يقع كثيراً في الحياة ، أو اتفقا على الايجار لمدة غير معينة ، كأن تكون المدة بحسب مشيئة المؤجر أو المستأجر ، أو يصرحا بأن الايجار لمدة مناسبة أو صالحة لائقة ، أو اتفقا على المدة في العقد ، ثم اختلفا عليها ، وتعذر عليهما إثبات هذه المدة أمام القضاء ، ففي هذه الأحوال الثلاث تدخل القانون

(١) انظر : كشاف القناع ٥٤٩/٣ ، ٣/٤ ، بدائع الصنائع ٢٥٧٢/٥ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٩٤ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٠٣/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٥٢/١ ، حاشية الدسوقي ١٢/٤ ، مغني المحتاج ٣٤٩/٢ ، فتح القدير ١٧٦/٧ ، الروضة ١٨٢/٥ ، المغني ٣٢٣/٥ ، المهذب ٤٠٣/١ .

(٢) المواد ٦٦٩ - ٦٧٣ ، وانظر : المذكرة الإيضاحية للقانون الأردني ٥٥٢/٢

وما بعدها .

وتكفل بتحديد مدة الايجار ، وقرر ثلاثة مبادئ ، وهي :

١ - تحدد مدة الايجار بمقدار الأجرة التي دفعت أو حددت في العقد ، كأن تكون الأجرة لساعة أو يوم أو أسبوع أو شهر أو سنة ، مع مراعاة طبيعة الشيء المؤجر الآتي ، وينتهي الايجار بانتهاء هذه المدة ، وبطلب أحد المتعاقدين وتنبيه الطرف الثاني قبل مدة محددة كما سيأتي •

٢ - يكون الايجار منعقداً لهذه المدة ، ويتجدد تلقائياً لمدد متتالية ، إذا لم يطلب أحد المتعاقدين إنهاء الايجار بانقضاء المدة المقررة في الفقرة السابقة ، وضمن المواعيد الآتية للتنبيه •

وهذا ما نصت عليه المادة ٥٣١ ، وهي :

« إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الايجار منعقداً للمدة التي دفعت أو حددت عنها الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على التعاقد الآخر بالاخلاء قبل نصفها الأخير ، مع مراعاة الأحكام التالية » (١) •

٣ - تتحدد المدة قانوناً بحسب طبيعة الشيء المؤجر ، وتختلف مواعيد طلب الإنهاء والإخلاء بحسب مدة الشيء المؤجر ، وقسم القانون الأشياء المؤجرة إلى ثلاثة أصناف :

أ - الأراضي الزراعية تعتبر مدة الايجار لسنة زراعية على الأقل ، ويكون التنبيه قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف •

(١) يقابلها المادة ٥٦٣ من القانون المصري مع تغيير المدة في الأراضي لسنة أشهر وفي المنازل أربعة أشهر ، وفي المساكن المفروشة شهرين أو شهر ، ويقابلها المادة ٥٦٢ من القانون الليبي مع اختلاف آخر في المدد ، ويقابلها المادة ٧٤١ من القانون العراقي ، وهي مطابقة للقانون المصري ، ويقابلها المادة ٥٩١ من التقنين اللبناني ، ولكنها مجملة بدون التفصيل الوارد في القوانين السوري والمصري والليبي والعراقي •

فتمدد مدة الايجار في الأراضي الزراعية لسنة ، ثم تتجدد سنة فسنة ، إلا إذا طلب أحد المتعاقدين انقضاء الايجار قبل ثلاثة أشهر من انتهاء السنة ، وعند وجود طلب انقضاء الايجار يستمر حق المستأجر مدة إضافية لجني المحصول بما يتفق مع العرف الزراعي لنوع المحصول من قمح أو قطن أو فواكه وثمار •

وأضاف القانون المصري الأراضي البور وتشمل الأراضي النضاء المعدة للبناء فتكون أجزتها مع الأراضي الزراعية في مصر ستة أشهر ، والتنبيه عليها قبل ثلاثة أشهر •

ب - المنازل والدكاكين والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك تعتبر مدة الايجار فيها لسنة واحدة ، قابلة للتجديد ، إلا إذا نبه أحد الطرفين وطلب انقضاء الايجار قبل ثلاثة أشهر من انتهاء السنة •

ج - المساكن والعرف المفروشة تعتبر مدة الايجار شهراً واحداً على الأقل ، وتتجدد شهراً فشهراً إلا إذا نبه أحد المتعاقدين الطرف الآخر بالإخلاء قبل نصف شهر ، ويدخل في هذا النوع المنقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والمعنوية •

ويجدر الملاحظة إلى أن هذا التحديد القانوني والمبادئ المقررة له ليس من النظام العام فيجوز الإتفاق على خلافه ، ويجوز إطالة ميعاد التنبيه أو تقصيره ، وإذا حصل التنبيه بالإخلاء بعد الميعاد المقرر أو المتفق عليه فيكون غير نافذ •

وإذا كان ميعاد دفع الأجرة أسبوعياً كإيجار السيارات أو الكتب ، أو يومياً كإيجار بعض الآلات ، فتكون مدة الايجار أسبوعاً فأسبوعاً ويوماً فيوماً ، إلى أن يطلب أحد الطرفين إنهاء الايجار من الطرف الثاني بالتنبيه له (١) •

(١) انظر : الوسيط ١٥١/١/٦ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٨٣ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٩٣ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٩ ، عقد الايجار ، مرقس ص ١٤٣ ، مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٨٢ •

رابعاً : المدة الإلزامية في القانون :

ولا بد من الإشارة إلى الحالات التي اعتبرها القانون من النظام العام وأنها تهم المجتمع أو أكثر أفرادها ، فتدخل القانون فيها ، وعين مدداً ملزمة للطرفين ، لا يحق لهما أو لأحدهما تغييرها أو الخروج عنها ، وتذكر أهم الأمثلة لها .

١ - تحديد الحد الأقصى لمدة الايجار بالنسبة للوصي والقيم والوكيل القضائي عن المفقود والغائب ، بأن تكون ثلاث سنوات فقط في الأراضي الزراعية ، وسنة واحدة في المباني ، وأن لا يؤجر عقار القاصر لمدة تمتد أكثر من سنة من بلوغه سن الرشد ، وفقاً لقانون الأحوال الشخصية السوري (المواد ١٨٢ / د ، هـ ، ٢٠١ ، ٢٠٦) كما سبق بيانه في ولاية المتعاقدين ، وكذلك الحال في الايجار الصادر ممن له حق الإدارة فقط فإن المدة تتحدد بثلاث سنوات فقط إلا بترخيص من السلطة المختصة كما سبق (المادة ٥٢٧ من القانون المدني) .

٢ - وجوب تجديد مدة الايجار تلقائياً في العقارات المعدة للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة ، أو المأجورة من الدوائر الرسمية أو البلديات أو الجمعيات ، ولا يحق للمؤجر إنهاء الايجار أو طلب الحكم بتخليته إلا في حالات المذكورة على سبيل الحصر ، كعدم دفع الأجرة ، أو التأجير بدون إذن خطي ، أو حاجة المؤجر لسكنى العقار إذا لم يملك غيره ، وذلك طبقاً للمادة الرابعة من قانون الايجار السوري رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته^(١) .

٣ - الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة فقط تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة ، (المادة ٥٢٨ من القانون المدني) .

والانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله

(١) انظر : الوجيز في أحكام الايجارات ، شقفة ص ١١٨ وما بعدها .

ويستمر حقه طوال حياته ، أو طوال المدة المعينة له ، فإن أجر حقه بالانتفاع إلى آخر فيشترط ألا تتجاوز مدة الايجار المدة المحددة للانتفاع^(١) .

وهذا المثال الأخير يتفق مع المادة ٦٢٥ من مرشد الحيران المأخوذة من المذهب الحنفي ، ونصها : « الإجارة المعقودة من المستأجر المالك لمنفعة العين المنتفع بها بلا إذن مالك رقبته ، تنتهي بانتهاء مدة الإجارة المعقودة بينه وبين المالك ، ويترتب على انقضاء عقد المستأجر الأول انقضاء العقد الذي عقده مع المستأجر الثاني » .



(١) انظر : الوسيط ، السنهوري ٦/١/٤٥ ، مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٤٧٤ .