

## محاضرات في عقد الايجار اعداد م.م سرى عباس ثامر

أثار عقد الأيجار

أولاً: التزامات المؤجر

1- تسليم المأجور

-كيفية التسليم

-ما يجب تسليمه

-حالة المأجور

2 - صيانة المأجور

-الأصلاحات الضرورية والطفيفة

-هلاك العين المؤجرة

3- ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

-ضمان التعرض الصادر من المؤجر والغير

-ضمان الاستحقاق

-ضمان العيوب الخفية.

٤- اخبار دائرة ضريبة العقار

-اخبار دائرة الضريبة بخلو العقار

-ابداع نسخه من عقد الايجار لدى دائرة الضريبة

أولاً:- التزام المؤجر بتسليم المأجور

١-كيفية التسليم : أشارت المادة ٧٤٨ ق.م.ع إلى يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري

على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام

لكن بالإضافة إلى ذلك يشترط لتحقيق التسليم أن يقوم المؤجر بأمرين

1 - وضع المأجور تحت تصرف المستأجر

2 - أجازة المؤجر و ترخيصه للمستأجر بالانتفاع

**طبيعية التسليم و طرقه :** التسليم الحقيقي لا يشترط انتقال الحيازة المادية فعلاً للمستأجر بل يكفي وضع المأجور تحت تصرفه فإذا كان المأجور منزل تسلم مفاتيحه للمستأجر وأخلاته من المستأجر السابق ومنقولاته وهذا هو التسليم المادي ، أما التسليم القانوني يكون بأخطار المستأجر بأن العين موضوعة تحت تصرفه والأفضل أن الإخطار عن طريق كاتب العدل ، أما التسليم المعنوي فهو يتحقق إذا كان الشيء المأجور في يد المستأجر قبل الأيجار كما لو كان مودعا لديه فيتم التسليم مجرد إبرام عقد الأيجار

## ٢- زمان و مكان ونفقات التسليم

**زمان تسليم المأجور:** في القانون المدني العراقي هو وقت دفع الأجرة غير أن هذا الحكم ليس من النظام العام أي يجوز الاتفاق على خلافه.

أما في قانون إيجار العقار يجب أن تدفع الأجرة مقدماً وبأقساط شهرية وهذا الحكم من النظام العام و لا يجوز الاتفاق على خلافه

**مكان تسليم المأجور:** الأصل هو المكان المتفق عليه وعند عدم الاتفاق فيسلم المأجور في المحل الموجود فيه وقت التعاقد وأن كان منقولاً فمكان تسليمه هو محل إقامة المؤجر.

**نفقات التسليم :** تكون على عاتق المؤجر مثل نفقات استيراد آلة زراعية لغرض أيجارها ونفقات أعلام المستأجر بوضع المأجور تحت تصرفه

## ٣- ما يجب على المؤجر تسليمه .

يجب على المؤجر :

١- يلتزم المؤجر تسليم الشيء المتفق عليه ولا يجوز له تسليم شيء آخر بدلاً عنه إلا إذا قبل المستأجر

٢- تسليم ملحقات المأجور وهي كل شيء أعد بصورة دائمة الخدمة العين حيث . ينقص الانتفاع بها بدون وجوده و لتحديد نوع الملحق ينبغي الرجوع إلى **أفاق الطرفين** وعند عدم الاتفاق يصار إلى **العرف** وعند عدم وجوده يرجع إلى **طبيعة المأجور** فإذا كان المأجور أرضاً زراعية فأن الدور المعدة لسكن الفلاحين تعتبر من الملحقات وأن كان منقولاً كالسيارة مثلاً فإيجارها يشمل إطاراتها وأدواتها الاحتياطية.

#### ٤-نقص المأجور و زيادته و حالته

يفرق المشرع العراقي بين أولاً: **تقدير الأجر بالجملة** : إذا ظهرت زياده فتكون الزيادة من حق المستاجر أما إذا تبين وجود نقص فالخيار للمستاجر أن شاء قبل المأجور بالأجر المسمى في العقد أو فسخ عقد الايجار

**ثانياً : تقدير الأجر بسعر الوحدة** : إذا ظهرت زيادة أو نقص كان المستاجر مخيراً بين أخذ المأجور بما يقابله من أجره لعدد الوحدات المؤجرة أو أن يطالب بفسخ عقد الإيجار.

**حالة المأجور: وفقاً للقانون المدني:** أن كان وقت التسليم في ذات وقت العقد فعلى المؤجر تسليم المأجور بحالته وقت العقد، وإن كان وقت التسليم غير وقت العقد وتغيرت حالة المأجور بما خل بالمنفعة كان للمستاجر الخيار بين قبوله او طلب فسخ العقد مع التعويض وفقاً للقانون إيجار العقار : جب تسليم مأجور حاله يصلح للانتفاع به وفق العقد