

بسم الله الرحمن الرحيم

ورقة عمل قانونية في رد المأجور

من اعداد الطالب عمر نامس احمد

الدراسات الصباحية /شعبه ب

قبل الدخول في عقد الإيجار لا بد من التعرف على عقد الإيجار بصوره شامله وذكر تعريفه وفق ما نص عليه المشرع العراقي في القانون المدني العراقي حيث تنص المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي على ان (الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور) ويتبين من هذا التعرف ان في عقد الإيجار نكون بصدد طرفين مؤجر ومستوَجَر ، يلتزم الاول (الطرف الاول) بجعل الآخر منتفعا بشي معيناً لمدة معلومة في مقابل ثمن معلوم لهذه المنفعة يسمى بالأجر

شرع القانون المدني العراقي في المادة ٧٧١ على رد المأجور حيث نصت المادة على

1. إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر إن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر.

2. فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي

في تقديره أجرة المثل، وما اصاب المؤجر من اضرار اخرى.

3. إما أن بقي المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر

اجرة المثل

عند انقضاء العقد المبرم بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) وجب على المستأجر رد المأجور الى المالك في المكان المنصوص عليه في العقد او الذي تم الاتفاق عليه مسبقاً فإذا تم العقد ولم يذكر مكان تسليم المأجور الى المالك فيجب في هذه الحالة تسليم المأجور الى المالك في المكان الذي ابرم العقد فيه. إن عقد الإيجار يعتبر من العقود المؤقتة التي تنصب على الانتفاع بالمأجور. ولا بد من نهاية تتحقق بانقضاء مدته او فسخه لاي سبب من أسباب الفسخ او بانتهاه لاي سبب من أسباب ألتخلية وعلى هذا الاساس فان اعادة المأجور بذاته مع ملحقاته ان كانت هنالك ملحقات يعد من واجبات المستأجر الاساسيه وعلى المستأجر تسليم المأجور بالذات ولا يحق له أعاده شي اخر محل ما استأجره حتى ولو كان افضل من المأجور الا في حالة موافقة المؤجر على ذلك ويكون تسليم المأجور بعد انتهاء العقد او عند انتهاء مدة الايجار بنفس ألتريقه التي استلم بها المستأجر مالم يحدد الاتفاق او (العرف مكاناً آخر).

اما في حالة انتهاء مدة العقد ولم يسلم المستأجر المأجور الى المالك انما ابقاه في حيازته دون ان من المالك ففي هذه الحالة وجب عليه تعويض المالك وفق قاعدة لا ضرر ولا ضرار وكما متعارف عليه في الشريعة القانونية حيث يقوم المستأجر بتعويض المالك عن ما اصابه من ضرر في تلك المدة التي كان فيها المأجور تحت يد المستأجر وفي حال امتناعه عن التعويض حق للمالك ان يقوم بالمطالبة بحقة قانونيا . كما يحق للمالك المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي اصابه خلال تلك الفترة

اما اذا بقي المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً اي بسبب لا يد له فيه او في حالة وجود تدخل اجنبي ففي هذه الحالة اعطى القانون الحق بابقاء المأجور في حيازة المستأجر ولكن يعد ملزماً بدفع الاجار وفق قاعدة الاجار بالمثل

وكما نص القانون المدني العراقي في المادة ٧٧٢

1. على المستأجر ان يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليها الا ما يكون قد اصابه من

هلاك او تلف لسبب لا يد له فيه.

2. فإذا كان تسليم المأجور للمستأجر قد تم دون وضع بيان بأوصافه فيفترض حتى يقوم الدليل على العكس ان المستأجر قد تسلمه في حالة حسنة.

الزم القانون المدني العراقي على وجوب

اعادة المأجور من المستأجر الى المالك بما استلمه عليه اي ان المستأجر ملزم بالحفاظ على المأجور من اي اضرار تصيبه وفي حالة وجود ضرر متعمد يكون

المستأجر ملزماً بالتعويض امام القانون والمؤجر اما في حالة هلاك او تضرر المأجور بسبب تدخل اجنبي فان في هذه الحالة سقط حق التعويض عن المستأجر وفق المادة أعلاه. كما ان في حالة تسليم المأجور للمستأجر قد تم دون وضع بيان بأوصافه إي عدم ذكر حالة المأجور ومميزاته ففي هذه الحالة اوجب القانون.

كما ان على المستأجر رد المأجور و ملحقاته على الحالة التي كان عليها عند الاتفاق . وتحدد حالة المأجور بحسب ماهو مذكور في محضر الجرد الذي يبين أوصاف المأجور . فإذا لم يوجد مثل هذا المحضر افترض المشرع ان المؤجر استلم المأجور في حالة حسنة لان لو كان قد تسلمها في حالة غير حسنة لأثبت ذلك عند تحرير العقد فإذا هو أهمل تحمل وحده نتيجة اهمالة كما أشار بعض فقهاء القانون على ان المادة (٧٧٢) تخالف او تتعارض مع نص المادة ٧٤٢ من القانون المدني عراقي التي تعتبر المؤجر موفي يا بالتزامه ذا سلم المأجور الحالة التي هو عليها وقت العقد ولو تكن هذه الحالة حسنة. ولكن يعتقد ان نص المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي لا بد من الأخذ بها لاعتبارها تعرف لنا عقد الايجار بنصها الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم ولمدة معلومة .

على المالك بيان ان المأجور قد تسلم الى المستأجر بحالة حسنة ويتم محاسبة المستأجر قانونيا وفق ذلك اي وفق ان
المأجور كان بحالة جيدة عندما قام المالك بتسليمه اياه

وفي المادة ٧٧٣ من القانون المدني العراقي تنص على:

يبقى المأجور امانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجارة كما كان اثناءها، فإذا استعمله المستأجر بعد انقضاء الاجارة وتلف
ضمن، وكذلك لو طلبه المؤجر عند انقضاء الاجارة من المستأجر فأمسكه دون حق ثم تلف ضمن.
يبقى المأجور امانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجاره كما كان اثناءها. كما يعتبر المستأجر ضامنا لما يصيب تلف
المأجور . يعتبر المستأجر ضامناً أيضاً اذا طلب المؤجر المأجور عند انقضاء مدة الإيجار اي انتهاء مدة العقد ولكن
المستأجر امتنع وعارض عن تسليم المأجور ثم الحق التلف فيها بعد فترة بعد انقضاء مدة العقد ويعتبر المستأجر قد ارتكب
جريمة خيانة الامانه إذا كان المأجور منقولاً ولم يقم المستأجر برده إلى المؤجر عند طلب إلى المالك أو بعد حلول الالتزام
بردة.