المحل في عق الايجار

**يشترط في المحل**

وجود الشئ المؤجر او قابلا للوجود

تعيين الشئ المؤجر او قابلا للتعيين

قابلية الشيء المؤجر للتعامل

ان لا يكون الشء المؤجر قابلا للاستهلاك

**خيار الرؤية الذي نصت عليه المواد 733 – 735 من القانون المدني**

من استأجر شيئاً لم يره، كان له الخيار حين يراه، ان شاء قبله وان شاء فسخ الايجار ولا خيار للمؤجر فيما اجره ولم يره.

مادة 734

من استأجر عيناً كان قد رآها رؤية كافية من قبل، لا يكون له خيار الرؤية، الا اذا كانت هيأتها الاولى قد تغيرت.

مادة 735

1 – يسقط خيار الرؤية بموت المستأجر وبإقراره في عقد الايجار انه قد رأى الشيء وقبله بحالته ويوصف الشيء في عقد الايجار وصفاً يقوم مقام الرؤية وظهوره على الصفة التي وصفت وبصدور ما يبطل الخيار قولاً او فعلاً من المستأجر وبمضي وقت كاف يمكن المستأجر من رؤية الشيء دون ان يراه.

2 – وللمؤجر ان يحدد للمستأجر آجلاً معقولاً، يسقط بانقضائه الخيار اذا لم يرد المأجور في خلال هذه المدة

**العقارات المشمولة باحكام قانون ايجار العقار**

تسري احكام هذا القانون على العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود امانة العاصمة والبلديات، بما فيها العقارات التي تؤجرها او تستاجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة.

2 – تستثنى من احكام هذا القانون العقارات الاتية، وتخضع في ايجارها لاحكام القانون المدني او القوانين الخاصة بها : -
ا – دور السينما والملاهي والفنادق ومحلات شرب الخمور والعقارات التي تستاجرها الشركات الخاصة التي يزيد راسمالها على خمسين الف دينار.
ب – العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثا لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكمال بنائها.
جـ - العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العاملة للعاملين فيها.
د – العقارات المعدة للسكنى التي تؤجرها الدولة او الاشخاص المعنوية العامة التي يصدر وزير المالية بيانا باستثنائها.
هـ - العقارات المؤجرة للاجانب اشخاصا او هيئات.
3 – يعامل معاملة العراقي، لاغراض هذا القانون، من يحمل جنسية احد الاقطار العربية، عدا العاملين منهم في الممثليات الدبلوماسية او القنصلية او الهيئات او المنظمات الدولية او الاقليمية او العربية

**احكام الاجرة في القانون المدني وقانون ايجار العقار**

**تحدد الاجرة طبقا لاتفاق الطرفين او بواسطة شخص اجنبي او تحدد الاسس او اجرة المثل**

يصح ان تكون الاجرة نقوداً، كما يصح ان تكون أي مال آخر.

مادة 737

1 – يصح ترديد الاجرة على اكثر من صورة واحدة، ويلزم اعطائها على موجب الصورة التي تظهر فعلاً.

2 – فلو استؤجر حانوت على ان تكون له اجرة معينة ان استعمل للعطارة، وان تكون له اجرة اخرى ان استعمل للحدادة، فأي العملين استعمل فيه الحانوت تعطى اجرته.

اجرة المثل تنص المادة 738 من القانون المدني على انه

اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها او اذا تعذر اثبات الاجرة المدعى بها، وجب اجر المثل.

**اسس تحديد الاجرة طبقا لقانون ايجار العقار**

لا تزيد الاجرة السنوية للعقارات المشمولة باحكام القانون على النسبتين الاتيتين:
ا - (5%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض .
ب - (7%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات او الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى .
2 - لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الامر ذلك.
3 - تستثنى العقارات المعدة للسكنى المنية حديثا واكتمل بناؤها في 1/1/1998 او بعده من احكام الفقرة (1) من هذه المادة .
4 - يقصد بالقيمة الكلية للعقار لاغراض القانون مجموع قيمة الارض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذا لاحكام القانون .
5 - للمؤجر والمستاجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار الماجور مرة كل (5) خمس سنوات ويعدل تبعا للتقدير الجديد بدل الايجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة .