



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة النهرين
كلية الحقوق

التزام المؤجر بصيانة المأجور

بحث مقدم الى جامعة النهرين / كلية الحقوق
كجزء من متطلبات نيل شهادة البكالوريوس في الحقوق

اعداد الطالب

احمد عادل محمد

تحت اشراف

د. شروق عباس فاضل

2024م

1445هـ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

اللّٰهُ نُورِ السَّمٰوٰتِ وَالدَّارِیْنِ مِثْلَ نُوْرِهِ كَمِثْلِ نُورِ مِصْبَاحٍ (المِصْبَاحِ) فِی
زَجَاجِمَ الزَّجَاجِمِ كَاَنّٰهَا كَوْكَبٌ دُرِّیُّ یُوْقَدُ مِنْ شَجَرَةٍ مَّبَارَكَةٍ زَيْتُوْنَةٍ لَّا شَرْقِیَّةٍ
وَلَا غَرْبِیَّةٍ یَكَادُ زَیْتُهَا یَضِیُّ، وَلَوْ لَمْ نَمْسَسْهُ نَارٌ نُّوْرٌ عَلٰی نُوْرِ یَهْدِی اللّٰهُ لِنُوْرِهِ
مَنْ یَّشَآءُ وَیَضْرِبُ اللّٰهُ الْاَمْثَالَ لِلنَّاسِ وَاللّٰهُ بِكُلِّ شَیْءٍ عَلِیْمٌ

صَدَقَ اللّٰهُ الْعَظِیْمُ

سُوْرَةُ النُّوْرِ / الْاٰیةُ 36.

الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المستنير

فلقد كان له الفضل الأول في بلوغي التعليم العالي

(والدي الحبيب)، أطال الله في عمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجأش

وراعتني حتى صرت كبيرا

(أمي الغالية).

إلى جميع الاصدقاء والاحبة ؛ ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي أهدي إليكم

الشكر والتقدير

الحمد لله على منان فضله وواسع كرمه فاشكره اولاً انه سميع مجيب ثم شكري
موصول الى من ساهم في انجاز هذا البحث الدكتورة شروق عباس فاضل وتوجيهاتها
وارشاداتها القيمة وملاحظاتها السديدة وسعة صدرها.

وأسال الله رب العالمين ان يجعل ذلك في ميزان حسناتهم. كما أوجه وافر الامتنان
والعرفان لوالدي العزيزين الذين كانا سندي مادياً ومعنوياً في هذه الرحلة العملية.

واشكر كل من تضامن معي في انجاز هذا البحث، وكل من تمنى لنا الوفيق

المقدمة

يعدّ عقد الإيجار من عقود المدة إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور من دون أن تمر مدة من الزمن يتمكن خلالها من استيفاء المنفعة من المأجور.

لذا فإن المؤجر والمستأجر ملزمين بتنفيذ كافة الالتزامات المقامة على عاتقهما والتي يفرضها عقد الإيجار ومنها الالتزام بصيانة المأجور والمحافظة عليه من التلف أو الهلاك ومما لا شك فيه أنّ هذه الالتزامات تعدّ من الالتزامات المستمرة التنفيذ طوال مدة عقد الإيجار الأصلية أو الممتدة منها . وبما أنّ عقد الإيجار من العقود الرضائية وتعدّ المدة عنصر من عناصر المحل في عقد الإيجار، فالالتزام طرفي عقد الإيجار بالمحافظة والصيانة في إطار القانون المدني العراقي غالباً ما يحقق نوع من التوازن ما بين الالتزامين المتقابلين ، الالتزام بالصيانة من جهة ، والالتزام بالأجرة من جهة أخرى ؛ وذلك لأنّ إبرام عقد الإيجار يتم بالتراضي ما بين الطرفين ، حيث أنّ إرادة المتعاقدين حرة في أنّ تعقد الإيجار وأنّ تحدد الأجرة ومدة العقد والالتزامات كافة لكل من المؤجر والمستأجر إستناداً إلى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين. يلاحظ في إطار هذا القانون (القانون المدني) عدم ظهور فكرة انعدام التعادل أو التوازن ما بين التزامات المؤجر و المستأجر إلا في حالات قيمة ، إلا أنّه بمرور الزمن قد تغيرت الظروف التي وضعت فيها قواعد القانون المدني العراقي لأسباب متعددة ، لذا عمد المشرع العراقي إلى إصدار تشريعات خاصة بعقد الإيجار كان اخرها قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩م المعدل ، ثم صدرت بعده العديد من قرارات مجلس قيادة الثورة (المنحل) وبعدها أمر سلطة الائتلاف (المنحلة)) ثم تلتها قرارات مجلس الحكم (المنحل) وكان هدف هذه القوانين والقرارات جميعها تحقيق التوازن ما بين التزامات المؤجر والمستأجر ، إلا أنّها أخفقت في أحيان كثيرة. وقد استمرت أحكام هذه التشريعات نافذة إلى وقتنا الحاضر وبقيت معها القيمة الإيجارية محددة بنسب معينة لا يجوز الإتفاق على زيادتها ، بالمقابل من ذلك ارتفعت أسعار المواد المستخدمة لبناء وقد تضاعفت أسعارها وتضاعفت معها تكاليف الحياة بصورة عامة.

ومن هنا تظهر المشكلة حيث لم تعدّ فئة المؤجرين (اغلبهم من الطاعنين في السن) الذين يعتمدون في معيشتهم على ما تغله العين من أجرة لمواجهة الظروف المعيشية الصعبة، وقد أصبحوا عاجزين عن القيام بترميم العين المأجورة وصيانتها بسبب النفقات الطائلة اللازمة لذلك ، بل أصبح تنفيذ المؤجر لالتزامه هذا مشكلة كبيرة وأمر مستحيلاً في أغلب الأحيان ، وهذا بدوره أدى إلى عزوف المؤجرين عن القيام بالترميمات والإصلاحات التي تحتاجها العين المأجورة وتركوها مهددة بالهلاك وهذا يؤدي إلى تهديد الثروة العقارية العراقية.

لذا فإن موضوع النطاق الزمني للالتزام بصيانة العين المأجورة والمحافظة على بقائها بحالة جيدة بحيث يتمكن المستأجر من الانتفاع بها يعد من الموضوعات الهامة في وقتنا الحالي ، من أجل هذا فقد إتجهت أنظارنا إلى بحث هذا الموضوع في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل وقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٥١ المعدل، وكذلك تطرقنا إلى بحثه في مواضع معينة من البحث كلما دعت الحاجة إلى ذلك في القانون المدني المصري والقانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الفرنسي، فضلاً عن بعض القوانين الخاصة بعقد الإيجار كقانون إيجار الأماكن المصري وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني ، لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة في الحياة العملية.

ومن هنا تحتم ضرورة بحث ودراسة موضوع النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور أنّ طرحه وفقاً لخطة عملية مقسمة على ثلاث مباحث تسبقها مقدمة، نستعرض المؤجر في المبحث الأول مقدمة تعريفية عن الإيجار يليه المبحث الثاني التزامات المأجور والمستأجر ثم المبحث الثالث قوانين الإيجار، وأخيراً نختم موضوع هذا البحث بخاتمة نظمها اعم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن المقترحات.

المستخلص

أن حق المؤجر والمستأجر في تحديد مدة الإيجار أحد أهم الحقوق التي يخولها القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل لطرفي عقد الإيجار ، فتحديد هذه المدة (مدة عقد الإيجار) تتم بإرادة المؤجر والمستأجر ، فما تراضى عليه المتعاقدان هو القانون الساري وشريعتهم الغالبة ، إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور من دون أن تمر مدة من الزمن يتمكن خلالها من استيفاء المنفعة من المأجور. وعقد الإيجار هو كسائر العقود تترتب عليه التزامات - إذا ما صيغ صياغة صحيحة- على عاتق طرفي العقد ، سواء كان المؤجر أم المستأجر و حقوق متقابلة لكليهما خلال مدة عقد الإيجار . فيلزم طرفي عقد الإيجار بتنفيذه بحسن نية ، ولا يقتصر التنفيذ بما ورد فيه ولكن يتناول ما هو من مستلزماته ، ومن مستلزمات عقد الإيجار ، التزام كل من المؤجر والمستأجر بضمان سلامة الطرف الآخر من الضرر الذي قد يحل به أثناء تنفيذ العقد.

فبقاء المستأجر، والتزام طرفي عقد الإيجار بصيانة المأجور والمحافظة عليه من التلف أو الهلاك خلال مدة الإيجار الأصلية أو الممتدة منها في إطار القانون المدني العراقي يتم بإرادة المؤجر والمستأجر ، ففي إطار هذا القانون من الممكن أن يكون هنالك نوع من التوازن ما بين الالتزامات المتقابلة ، أي توازن ما بين القيمة الإيجارية التي يحصل عليها المؤجر مع مقدار ما ينفقه على أعمال الصيانة ، إلا أن بقاء المستأجر بالمأجور والتزام كل من المؤجر والمستأجر بالصيانة في إطار قوانين الإيجار الاستثنائية (قانون إيجار العقار المعدل) رهين ومقترن بإرادة المشرع بمجرد تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة ، إذ أنه بإقرار المشرع العراقي للامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأصلية المتفق عليها في العقد ، قد جعل (المشرع) الالتزام بين المؤجر والمستأجر منذ لحظة الاتفاق بين الطرفين و اتحاد الإيجاب والقبول متحول من التزام عقدي إلى قانوني ، وهذا يعني أن نص القانون هو مصدر لاستمرار حياة العقد بعد إنتهاء مدته ، وهذا أدى إلى إختلال التوازن ما بين التزامات المؤجر والمستأجر ، ذلك الإختلال الذي يتمثل بعدم التناسب ما بين نفقات الصيانة والترميم مع ما تغمؤ العين من أجرة والتي تعدّ مشكلة أساسية وهامة خاصة بعد تحديد المشرع العراقي للأجرة بنسب معينة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل .

المبحث الاول

مقدمة تعريفية عن عقد الايجار

العقود في الأساس بأنها اتفاقيات نظامية تبرم بين طرفين لإتمام عملية ما، حيث يتم بموجبها تحديد حقوق وواجبات كل منهما، ومن أهم العقود المتبعة والواردة على المنفعة هي عقود الإيجار، حيث تُعد عقود الإيجار من أهم العقود التي يتم التعامل بها، وتأتي أهميتها في الحفاظ على العلاقات المالية بين المؤجر والمستأجر، حيث يتم تحديد الحقوق والواجبات التي يلتزم بها الطرفين بكل دقة، والجدير بالإشارة إعلان إصدار لنظام المعاملات المدنية والذي تضمن كافة الأحكام والشروط المنظمة لهذا العقد وبالأخص حقوق والتزامات المستأجرين والمؤجرين. (1)

أولاً: عقد الإيجار : هو عقد يُمكنُ المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة معينة متفق عليها لقاء أجر معلوم، أي أنه عملية الاستفادة من وحدة عقارية كمحلات تجارية أو عقار سكني لمدة مقدرة مقابل نقد أو شيء آخر متفق عليه.

ثانياً: الأجرة في عقد الإيجار

يصح أن يقتصر تقدير الأجرة على بيان أسس صالحة تتحدد بمقتضاها، ويصح أن تكون بمبلغ معين مع نسبة معلومة من الناتج أو من الربح، كما يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها، وأيضاً أوضح نظام المعاملات المدنية أنه إذا عُقد الإيجار على شيء معين بأجرة إجمالية، ودُكر عدد وحداته دون بيان أجرة كل وحدة منها، فظهرت وحدته أزيد أو أنقص، كانت الأجرة هي المحددة في العقد لا يزداد عليها ولا ينقص منها، وللمستأجر في حالة النقص طلب فسخ العقد. (2)

وإذا حددت في العقد أجرة كل وحدة التزم المستأجر بالأجرة المحددة للوحدات الزائدة، والتزم المؤجر بإنقاص الأجرة المحددة للوحدات الناقصة، وللمستأجر طلب الفسخ في الحالتين، وفي حال كان مقدار النقص أو الزيادة يسيراً ولا أثر له في المنفعة المقصودة فليس للمستأجر طلب الفسخ. (3)

-
1. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني - العقود المسماة - عقد البيع، المجلد الأول (دار الكتب القانونية، الطبعة الخامسة، مصر).
 2. جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة أو المسماة - عقد البيع (مطبعة محمد نهاد هاشم الكتبي، الطبعة الثانية دمشق 1973).
 3. شفيق الجراح، القانون المدني (العقود المسماة) عقد البيع (المطبعة التعاونية، 1984-1985).

ثالثاً: مدة عقد الإيجار

تبدأ مدة الإيجار من التاريخ المحدد في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ انعقاد العقد، وإذا لم تعين مدة الإيجار وكانت الأجرة عن وحدة زمنية معينة عُدد عقد الإيجار منعقداً إلى نهاية تلك الوحدة الزمنية، وإلا عينت المحكمة مدة الإيجار بحسب

العرف وظروف العقد، هذا بالإضافة إلى تصح إضافة عقد الإيجار إلى أجل مستقبل، وإذا انقضت مدة الإيجار وثبت وجود ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر تلك الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجرة المثل عن هذه المدة، ما لم يتفق على خلاف ذلك. (1)

رابعاً: شروط إبرام عقد إيجار

- يشترط أهلية العاقدين وقت العقد، بان يكون كلاهما عاقلان ذو أهلية.
- يجب ان يكون المؤجر هو المالك للعقار، او وكيلأ للمالك او وليأ عليه.

يتضمن عقد الإيجار :

1. المدة الزمنية للعقد.
2. المبلغ المتفق عليه.
3. توفر شهود عند إبرام العقد.
4. ذكر تفاصيل المكان الذي تم فيه إبرام العقد.
5. ذكر رقم العقار.

خامساً: احكام عقد الإيجار

هي مجموعة من الالتزامات التي يجب ان يلتزم بها المؤجر والمستأجر.

يلتزم المؤجر بعدة التزامات: (2)

1- الالتزام بتسليم العين المؤجرة: يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة التي تم الاتفاق عليها، ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وان كان أفضل، إلا إذا وافق المستأجر عليها. ويلتزم كذلك المؤجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة بمعنى مستلزماتها.

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الرابع (دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان).

2. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله، مصر،

2- التزام المؤجر بالصيانة: المؤجر ملزم بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر والترميمات الضرورية، إما إن تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة أو ضرورية للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد. (1)

3- التزام المؤجر بضمان الامتناع عن الإجراءات التي تسمح له أو لها باستخدام سلطته بشكل مسيء على المستأجر؛ على سبيل المثال: يجب الكشف عن أي عيب خفي في العين المؤجرة للمستأجر في وقت مبكر، أو يجب على المالك الامتناع عن إخلاء المستأجر للعقار قبل انتهاء العقد المتفق عليه، إلخ.. (2)

سادساً: أنواع عقود الإيجار:

1- الإيجار المنتهي بالتملك: تنتقل ملكية العقار مقابل مبلغ نقدي يتقاضاه البائع بعد زمن يتفق عليه.

2- الإيجار المؤقت: عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة معينة في السنة لعدد من السنين.

3- التقبيل: عملية استلام عين عقارية بما تحتويه من مواد وتقبل المستلم لجميع الشروط التي تنطبق على المسلم فيما يتعلق بالعين وما فيها مقابل مبلغ نقدي أو عيني.

4- الصبرة: إيجار منفعة لمدة معينة .

5- المنح: أراضي توزعها الدولة على المواطنين.

6- الهبات: ما يعطى دون مقابل لشخص أو هيئة أو جمعية خيرية أو غيرها.

هل يجب تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدة العقد؟

يمكن أن يستمر عقد الإيجار السكني لمدة 12 عاماً ما لم يخالف أحد الطرفين شروط العقد. لكن ينتهي العقد التجاري بعد انتهاء مدة العقد ويجوز تجديده إذا رغب الطرفان في ذلك. (3)

1. أنور سمطان ، الموجز في مصادر الالتزام ، منشأة المعارف ، الاسكندرية، ُ

2. جابر محجوب عمي ، ضمان سلامة المستهلك من اضرار المنتجات الصناعية المعيبة ، دراسة مقارنة ما بين القانون الفرنسي والقانونيين المصري ، والكويتي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ُ

3. جعفر الفضي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع والإيجار والمقاوله ، المكتبة القانونية ، بغداد

المبحث الثاني

التزامات المؤجر والمستأجر

أولاً: التزامات المؤجر :

1. **التزامه بتحرير العقد:** إن عقد الإيجار من العقود المسماة الرضائية التي تتعقد بمجرد التراضي بين الطرفين مهما اختلفت الطريقة في التعبير عن رضاها سواء كانت بالكتابة أو بالمشافهة أو بالإشارة الدالة عليه، ويقع التراضي على المنفعة من العين المؤجرة والمحددة بالمدة والأجرة دون الاخلال بما يتطلبه القانون في حالات خاصة، ويثبت عقد الإيجار بوجود كتابة من المالك وهو وسيلة اثبات. (1)

2. **التزامه بتسليم العين المأجورة:** يلتزم المؤجر بتسليم العين المأجورة بذاتها بما أعدت له لمنفعة مقصودة للمستأجر طوال مدة عقد الإيجار المتفق عليها فور انعقاد العقد إلا إذا اتفقا على زمن محدد، ولو لم يتم استلام العين المأجورة مادياً مادام المؤجر أعلمه بذلك، ويعد من باب التسليم أن يضع المؤجر العين تحت تصرف المستأجر والانتفاع بها، وتتم أيضاً بإبلاغه بذلك شفهيّاً أو كتابياً أو بكتاب مسجل أو إنذار رسمي. (2)

-إذا كان المأجور وقت التسليم لا يصلح لاستيفاء المنفعة المقصودة، أو ينقصها، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر نقص المنفعة، وطلب التعويض وإلزام المؤجر بالقيام بالإصلاحات اللازمة لتمكينه من الانتفاع. (3)

-أما إذا كان الضرر جسيم على صحة المستأجر جاز له الفسخ ولو تنازل عن هذا من قبل.

-وإذا كان المأجور أشياء غير مادية مثل الحقوق الشخصية فتسليم هذا الحق يكون بإجازة المؤجر للمستأجر. (4)

-أما مكان التسليم باعتباره عقار يكون في محل وجود العقار أو بتسليم المفاتيح.

-أما النفقات الناتجة عن التسليم تقع على عاتق المؤجر مالم يقضي الاتفاق بينهما خلاف ذلك.

1. جواد كاظم سميّسم ، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية ، ط ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، لبنان ،

2. حسن عمى الذنون ، دور المدة في العقود المستمرة.

3. حسن عمى الذنون ، المبسوط في المسؤولية المدنية ، الخطأ ، المكتبة الوطنية ، دار الكتب والوثائق ، بغداد ،

4. حسين عامر ، د . عبدالرحيم عامر ، المسؤولية المدنية ، التقصيرية والعقدية ، ط ، دار المعارف ، مصر ،

-في حال شغل العين المأجورة من مستأجر آخر وانتهت مدة إجازته، فإن دعوى الإخلاء يرفعها المؤجر وليس المستأجر .

ملاحظة: إذا فلا بد من التنويه أن المؤجر في الأصل ليس ملزماً بتسليم العين المأجورة للمستأجر ما لم يلتزم الأخير بدفع الأجرة لأنه عقد يلزم الطرفين القيام به. (1)

3- صيانة العين المأجورة والحفاظ عليها: ويكون بإزالة جميع العوائق التي تقف في طريق الاستفادة من منفعة العين، ويجب أن يتم تسليم العين المأجورة في حالة صالحة للمستأجر، وفي حال استلام المستأجر للعين وبقائه فيها مدة طويلة نسبياً دون طلب الإصلاح من المؤجر يكون قد تنازل عن هذا الحق تلقائياً، إلا إذا كان المأجور في حالة يعرض المستأجر لخطر جسيم، جاز للأخير أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له التنازل عن هذا الحق، هناك نوعين من الإصلاحات منها ما يقع على عاتق المؤجر ومنها ما يقع على عاتق المستأجر: (2)

اصلاحات الترميمات الضرورية:

حيث يلزم المؤجر القيام بها ولو كانت بسيطة وأياً كان السبب الموجب لها، لتحقيق الغاية من عقد الإيجار وهي انتفاع المستأجر من العين مثل صيانة الأسطح، والدرج، والمصاعد، وأنايب الصحية، وكل ما يلحق بالعين ويكون مخصصاً لاستعمالها، وللمؤجر أن يجري جميع الإصلاحات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ المأجور ولو عارض المستأجر ذلك، بشرط أن ينبه قبل مدة مناسبة، فإذا حصلت خلال هذه الإصلاحات نقص بالمنفعة للمستأجر جاز للأخير طلب إنهاء الإيجار أو إنقاص الأجرة (3) .

واصلاحات الترميمات التأجيرية :

عادة يقوم بها المستأجر لأنها تكون بسبب اهماله للعين أو بسبب الاستعمال العادي مثل وضع زجاج، واصلاح بلاط وغيرها. أما إذا بلغت الإصلاحات من الجسامة ما يرهق المؤجر، فلا يلتزم إلا بالحد الذي يقدره القاضي مع مراعاة الحد الأدنى لأجرة العين ومدة بقاء المستأجر، ويتحمل المستأجر إن أراد أن يستمر فيها ما يزيد عن هذا الحد أو له فسخ العقد. (4)

1. حسن عبد الباسط ، مسؤولية المنتج عن الأضرار التي تسببها منتجات المعيبة ، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي ، القاهرة ، .
2. رمضان ابو السعود ، دروس في العقود المسماة ، عقد الإيجار ، الدار الجامعية لطباعة والنشر ، بيروت ، .
3. سعدون العامري ، الموجز في شرح العقود المسماة ، البيع والإيجار ، ج ، مطبعة العاني ، بغداد ، .
4. سعيد جبر ، الضمان الإتفاقي لمعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية ، .

أما في حالة الهلاك فيجب التمييز بين:

- الهلاك الكلي: للعين المأجورة أثناء مدة الإيجار ، إذا كانت لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيها , يفسخ العقد من تلقاء نفسه، أما إذا كان المتسبب هو المؤجر فيلتزم بالتعويض على المستأجر ما أصابه من ضرر، وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر .
- الهلاك جزئي: لا يفسخ معه العقد تلقائياً إنما تنقص الأجرة .

فإذا لم يكن للمستأجر يد بهذا الهلاك فيجب على المؤجر أن يقوم بالإصلاح وإعادة العين إلى حالتها الأولى، ويحدد للمستأجر ميعاد مناسب للقيام بذلك، وللمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة أو فسخ العقد، وفي حال تقاعس المؤجر عن القيام بالتزامه جاز للمستأجر القيام بالإصلاحات على أن تتناسب مع قيمة الأجرة، وفي حال زيادتها على قيمة الأجرة للمستأجر فسخ العقد أو انقاص الأجرة بعد أخذ الأذن من القضاء، حيث يعود للقاضي تقديرها بعد إنذار المؤجر . (1)

وأخيراً يجوز للطرفين أن يتفقا على أحكام مخالفة لما نص عليه القانون، كتحمل المستأجر تكلفة الإصلاحات الضرورية ويشترط هنا أن يكون الاتفاق صريحاً وواضحاً.

4- التزامه بضمان العيب الخفي :

هو العيب المؤثر والخفي وغير المعلوم الذي يظهر في العين المأجورة أو إحدى ملحقاتها، يمنع المستأجر من الانتفاع بها أو ينقصه، ويدخل في العيب الصفات التي يكفل المؤجر للمستأجر توافرها في العين ثم يخل في تنفيذه لالتزامه، فيوجب عليه الضمان حينئذ .

ولا يضمن المؤجر عيباً جرى العرف على التسامح فيه أو عيباً كان المستأجر يعلمه وقت التعاقد أو كان يستطيع التنبيه إليه أثناء فحص العادي للعين، مثل الرطوبة المألوفة التي يمكن إزالتها، أما الرطوبة التي تضر بالصحة وتعتبر عيباً يضمنه المؤجر، وبالتالي كل عيب ينقص من الانتفاع انتقاصاً يسيراً يعتبر غير مؤثراً وغير موجب الضمان من المؤجر . وتقدير العيب إذا كان خفياً أو ظاهراً يرجع إلى قاضي الموضوع تقديره . (2)

1. سعيد مبارك ، د . طوملا حويش ، د. صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع - الإيجار _ المقالة ط ، المكتبة القانونية ، بغداد، .

2. صبري حمد خاطر ، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية ، دراسة تحميمية مقارنة في القانون المدني ، دار الكتب القانونية ، دار شتات لمنشر والبرمجيات، مصر، .

أما الاجراءات التي يتخذها المستأجر في حين وجود عيب يتحقق معه الضمان، أن يطلب اصلاح العيب على نفقة المؤجر إذا كان هذا الاصلاح لايرهقه أولاً أو أن يقوم المستأجر به على نفقة المؤجر بشرط أن يتناسب الاصلاح مع الأجرة، ثم ثانياً للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار أو انقاص الأجرة مع التعويض، إذا كان العيب من الجسامة الذي يلزم معه الفسخ، أما إذا لم يصل إلى حد الجسامة للمستأجر طلب انقاص الأجرة بما يتناسب مع نقص الانتفاع بالعين، ويسري هذا النقص من وقت حصول الإخلال في الانتفاع . (1)

ولابد من التنويه إلى أن الأجرة تعود إلى حالتها إذا قام المؤجر باصلاح العيب .

وهذا لا يمنع المستأجر من طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب حرمانه من الانتفاع بالمأجور بشرط أن يكون المؤجر عالماً بوجود العيب. ويقع باطلاً كل شرط بين المؤجر والمستأجر بالإعفاء أو الحد من ضمان التعرض. (2)

5- ضمان التعرض :

يتعهد المؤجر أن لا يقف عائقاً بين المستأجر والانتفاع بالمأجور أو ينقص منه وبعبارة أخرى لا يقبل منه أن يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالمأجور سواء كان التعرض مادياً كأن يمنع المستأجر من استعمال المصعد أو السطح للعين أو يقطع التيار الكهربائي عنه..... إلخ، أو التعرض قانونياً بإعطاء الغير حقاً يتعارض مع حق المستأجر طوال مدة الإيجار، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع الانتفاع به وكلا التعرض يضمناه المؤجر، ويجب أن يكون التعرض فعلياً وليس احتمالياً، وأن يقع من المؤجر أو أحد تابعيه أثناء قيامهم بعملهم مثل حارس العين .

وللمستأجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو انقاص الأجرة حتى يتوقف المؤجر عن التعرض له، ثم له أن يطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة هذا التعرض.

1. عبد الحميد الشواربي ، التعميق الموضوعي عمى القانون المدني ، الكتاب الخامس ، المكتب القانوني منشأة المعارف ، الاسكندرية.

2. عبد الرازق أحمد السنيوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني ، العقود الواردة عمى الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية ، ج-، دار النهضة العربية ، القاهرة ،

ثانياً: التزامات المستأجر

1- التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة: أول ما يلتزم به المستأجر أداء الأجرة المتفق عليها وفي الموعد المتفق عليه بالعقد إذا كان الاتفاق كتابية، أما إذا كان الاتفاق على موعد العقد مشافهة أو لم يتفقا على موعد محدد، وجب عليه الوفاء بالأجرة في أول كل شهر، وفي حال رفض المؤجر استلامها بعد عرضها عليه عرضاً قانونياً، للمستأجر أن يودعها في إدارة التنفيذ خلال 20 يوماً من تاريخ الاستحقاق وعلى المستأجر الاستمرار والالتزام بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها ولو قام نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي أو يحسم باتفاق الطرفين وإلا اعتبر المستأجر متخلفاً عن أداء الأجرة . (1)

أما مكان الوفاء بالأجرة فيكون في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، ويقع اثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر .

في حال لم يوف المستأجر بالأجرة هنا على المؤجر أما أن يطالب بالتنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد مع احتفاظه بحقه في الأجرة بسبب إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بها، أما التنفيذ العيني فيكون ذلك بأعذار المستأجر ورفع دعوى بالدين الذي عليه أو أن يستصدر المؤجر أمر أداء إذا كانت الأجرة هي كل ما يطالب بها، وبعدها ليس له أن يطالب بفسخ العقد لنفس السبب، وذلك إذا لم يقيم المستأجر بدفع الأجرة خلال 20 يوم من تاريخ استحقاقها دون ضرورة إعذاره، كما يحق للمؤجر حبس المنقولات الخاصة بالمستأجر بما يتناسب مع قيمة الأجرة التي لم يوفها . (2)

2- التزام المستأجر بحفظ العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت له: على المستأجر أن يلتزم باستعمال العين استعمالاً الذي أعدت له وصيانتها، وليس له إهمالها أو استعمالها على وجه مخالف لما تم الاتفاق عليه، فإذا نص العقد على استعمال معين للعين امتنع على المستأجر أن يستعملها في غير ذلك وإلا استوجب إخلاله، أما إذا لم يتفق على وجه الانتفاع بالعين وجب استعمالها وفقاً لما يقضيه العرف، وفي حال مخالفة المستأجر للاتفاق يلزمه المؤجر بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد والتعويض .

ولابد من التنويه أن المستأجر له الحق في التغيير في العين فيما لا يسبب ضرراً للمؤجر، وعليه أن يبذل في المحافظة على العين عناية الشخص العادي .

ويعتبر المستأجر مسؤول عن الحريق في العين المأجورة ما لم يثبت عكس ذلك، كأن يكون السبب أجنبي لا يد له فيه، أما إذا ثبتت مسؤوليته عليه التعويض .

1. عبد الرازق أحمد التهوري ، عقد الإيجار ، إيجار الأشياء ، ط ، القاهرة ،

2. عبد المجيد الحكيم ، د . عبد الباقي البكري ، د . محمد طو البشير ، القانون المدني ، أحكام الالنت ازم ، ج ، مكتبة السنيوري ، مكتبة داليا ، بغداد ،

3- التزام المستأجر برد العين المأجورة عند انتهاء مدة العقد : حيث يجب تسليمها بالحالة التي استلمها وقت بداية الانتفاع بها وقت انتهاء العقد أو وقت الفسخ .

في حال امتنع المستأجر عن رد العين أو تأخر، على المؤجر أن يطلب التنفيذ العيني والتعويض عن هذا التأخير بمقدار الضرر الذي أصابه، وقد حدد المشرع هذا التعويض بما يعادل ضعف الأجرة ويعود تقدير هذا التعويض لسلطة القاضي التقديرية، أما إذا ردها المستأجر ولكن ناقصة أو تالفة أو هالكة فإنه يلتزم بالتعويض على المؤجر بالنفقات اللازمة لإعادة العين لحالتها الأولى والتعويض عن المدة التي يحرم خلالها الانتفاع بالعين واستغلالها، ما لم يقدم المستأجر دليل الهلاك يعود لسبب أجنبي . أما مصروفات رد العين تقع على عاتق المستأجر ما لم يقضي اتفاق أو عرف غير ذلك .⁽¹⁾

4- أنتهاء عقد الإيجار:

ينتهي عقد الإيجار لعدة أسباب منها انتهاء مدة العقد المتفق عليها، والهلاك الكلي وله صورته وأحكامه، وكذلك الهلاك الجزئي، واتحاد الذمة، وتغيير المستأجر محل إقامته إلخ، وسنقف عند بعض النقاط التي يشابهها الغموض مثل :

التأجير من الباطن والتنازل: الفرق بينهما، حيث أن التأجير من الباطن يتم بتأجير المستأجر العين إلى مستأجر آخر بعقد إيجار من الباطن دون علم المؤجر الأصلي، فيصبح المستأجر الأصلي مؤجر من الباطن، وبالتالي يكون هناك عقدين يحكم هذه العلاقة، عقد إيجار أصلي يظل بين المؤجر والمستأجر الأصليين، وعقد إيجار باطن بين المستأجر والمؤجر من الباطن، وبالتالي العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تكون عن طريق دعوى غير مباشرة لعدم وجود علاقة مباشرة بينهما، فالأصل حظر القانون التأجير من الباطن، ثم جاء الاستثناء بجواز ذلك.⁽²⁾

أما التنازل فيكون بتنازل المستأجر عن حقه بالانتفاع بالعين المأجورة إلى مستأجر آخر، أي مستأجر يحل مكان المستأجر في حقوقه والتزاماته الناشئة عن هذا العقد، فهذه حوالة العقد، وتصبح نافذة بمواجهة الغير وذلك بقبولها أو إعلانها، ويكون التنازل صريحاً أو ضمنياً .⁽²⁾

موت المؤجر أو المستأجر: فعقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر، ويبقى سارياً في مواجهة الورثة فإذا مات المؤجر مثلاً فإن ورثته يلتزمون بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وبضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيوب الخفية، كما يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة إلى الورثة .

1. عدنان العابد ، د . يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، ١٩٨٠ .

2. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، دار الكتب والوثائق ، بغداد ، ١٩٨٠ .

3. كاظم الشيخ جاسم ، قواعد الإيجار العقار ، ط١ ، معمل ومطبعة الحافظ، بغداد ، ١٩٨٠ .

أما موت المؤجر ومطالبة الورثة بإنهاء العقد، فالموت ليس السبب إنما عدم نفاذ العقد في مواجهة المالك الجديد إلا بتوافر شروط :

- 1- أن يكون المستأجر شاغل للعين وقت انتقال الملكية للمالك الجديد .
- 2- عدم استطاعة المؤجر اثبات صورية أو الغش في العقد الأول .

وإذا تخلف أحد الشرطين لم ينفذ العقد في مواجهة المالك الجديد , ولزم عقد جديد .

انتهاء العقد بسبب ظروف غير متوقعة للمستأجر: يمكن إنهاء عقد الإيجار في حال حدوث أمور غير متوقعة ترهق أحد طرفي العقد , جاز للقاضي بعد الاستماع للطرفين والموازنة بين مصلحتهما أن يحكم بإنهاء العقد (1).

الإخلاء :

أسباب الإخلاء تتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على خلافها منها :

الإخلاء القضائي : حيث يستطيع المؤجر التمسك بها ويطلب بإخلاء المستأجر، ولا يستطيع المستأجر التمسك بالامتداد القانوني . (2).

- 1- امتناع المستأجر عن دفع الأجرة .
- 2- تأجير العين من المستأجر إلى آخر من الباطن والتنازل عنها صراحة .
- 3- استعمال العين المأجورة استعمال لغير الغرض المخصص لها .
- 4- تكون العين المأجورة آيلة للسقوط وصدر قرار بذلك من الجهة المختصة، وتكليف إحدى الجهات المختصة بمعاينة البناء .
- 5- هدم العين المؤجرة لإعادة بناءها من جديد من قبل المؤجر .
- 6- في حال رغب المؤجر في تعليية البناء الذي به العين المؤجرة ولا يمكن ذلك بوجود المستأجر .
- 7- إذا أراد المؤجر السكن بالعين المأجورة بنفسه أو زوجته أو أحد فروعته وذلك بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلية .

1. كمال قاسم ثروت ، شرح احكام عقد الإيجار ، ج ، ط .

2. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،

الإخلاء الإداري : ويقع على أملاك الدولة الخاصة والعامة .

1- أملاك الدولة الخاصة العقارية: يجوز أن تكون محل لعقد الإيجار، ولا تخضع هذه العقود للامتداد القانوني، حيث أعطى المشرع الحكومة حق إنهاء العقد بانتهاء مدته أو قبلها بدواعي المصلحة العامة، كذلك إذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي فإن ذلك ينم عن قصد تقديم خدمات من الدولة، وبالتالي يعطي الحكومة حق الهيمنة على هذه العلاقة وإخلاء العقار إدارياً عند مخالفة شروط العقد، ويكون الإخلاء خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ الإنذار.

2- أما أملاك الدولة العامة : لا يجوز أن تكون محل لعقد الإيجار لأنها مخصصة للمنفعة العامة مثل الشواطئ والشوارع ... إلخ لا يطبق عليها عقد الإيجار إنما عقد إداري، حيث أن شغل الأموال العامة يكون بطبيعته بترخيص مؤقت، يجوز للحكومة سحب الترخيص أو إنهائه بإرادتها، وهو لا يخضع للامتداد القانوني .

المبحث الثالث

قوانين الايجار

اولاً: موقف قانون ايجار العقار اقم 87 لسنة 1979 المعدل

1- إخبار دائرة ضريبة العقار هذا الالتزام من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته ويتبين من نص المادة (٢٠) من قانون إيجار العقار المرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ ، أن مالك العقار المعد للإيجار ملزم بإبلاغ دائرة ضريبة العقار خلال (١٥ يوم) من خلوه ، ولا يحق له إبقاء المأجور خالي لمدة أكثر من (٩٠ يوم) من تاريخ خلوه إذا كان مستأجر أو اكتمل بناؤه إذا كان قيد الإنشاء بدون عذر مشروع يببرر له تركه خاليا ، والا ستتولى السلطة المالية تأجيره .

شروط تطبيق نص المادة (٢٠) من قانون إيجار العقار المعدل :

1. أن يكون العقار المراد تأجيره مسكنا .
2. أن يكون العقار المعد للسكن مخصص للتأجير أي للاستغلال .
3. يلتزم مالك العقار بإبلاغ دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب، بخلو هذا العقار خلال (١٥) يوم من تاريخ خلوه.
4. لا يجوز لمالك العقار إبقاؤه خاليا لمدة أكثر من (٩٠ يوم) من تاريخ خلوه أو اكمال بناؤه بدون عذر مشروع فيحق لمالكه إبقاؤه خاليا طيلة هذ المدة إذا كان لديه عذر مشروع . فإذا توافرت تلك الشروط وامتنع مالك العقار عن تأجيره تولت السلطة المالية تأجيره .

2- اما عن اسلوب تأجير العقارات وفق المادة (١١ / ب) من تعليمات إيجار العقار رقم (٦) لسنة ١٩٧٩ تسلم مفاتيح العقار خلال مدة (٦ أيام) واذا امتنع المالك عن تأجيره تتولى اللجنة المشكلة لهذا الغرض بدخول العقار ووضعه تحت تصرف دائرة ضريبة العقار المختصة بعد تنظيم أوصاف العقار ونوعه وموجوداته ونواقصه لتأجيره .

الإجراءات المتبعة لغرض تأجير العقار وفقا للفقرة ج م ١١ من تعليمات إيجار العقار:

- اولاً: تقوم دائرة الضريبة بالإعلان عن العقارات الحالية لغرض تأجيرها .
- ثانياً: إذا وجد أكثر من شخص يرغب باستئجار العقار وعروضهم متساوية فتعطى الأفضلية للأشخاص:
 - أ. من استمكت داره أو قطعة أرض يملكها .
 - ب. ذوي الدخل الأقل نسبياً .
 - ت. إذا كان يعيل أسرته أكثر عدداً .

ثانياً: موقف القانون حول العقارات المعدة لأغراض تجارية او صناعية

1- التزام المؤجر بصيانة المأجور وشروطه

يلتزم الطرف المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات في المأجور إذا وقع فيه خلل أدى

إلى إخلال في المنفعة المقصودة، والتزام الطرف المؤجر بالصيانة لا يقتصر فقط على المأجور وإنما يشمل ملحقاته أيضاً، ونقصد بالإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر هي الترميمات للانتفاع بالمأجور سواء كانت ضرورية لحفظه من الهلاك أم لا.

أما الترميمات الطفيفة فإنها تقع على عاتق الطرف المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك، وهذه الترميمات تكون في العادة إما نتيجة إهمال الطرف المستأجر في حفظ المأجور وإما نتيجة الاستعمال العادي ومثالها إصلاح حنفيات المياه، وإذا امتنع الطرف المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية كان للمستأجر إما فسخ الإيجار أو أن يقوم بالترميم بإذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف⁽¹⁾.

2- أما عن حالة هلاك المأجور:

فهنا يجب أن نفرق بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي، وهي كالتالي:

- فإذا هلك المأجور هلاكاً كلياً: فينفسخ العقد من تلقاء نفسه وبالتالي تنقضي التزامات كلا الطرفين.
- أما الهلاك الجزئي: فلا يجوز للمستأجر أن يجبر الطرف المؤجر على ترميم المأجور ولكن يكون مخير بين إنقاص الأجرة أو أن يفسخ العقد.

ويجوز للمستأجر أن يطالب الطرف المؤجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيبه نتيجة هذا الهلاك إلا إذا كان سبب هذا الهلاك سبباً أجنبياً، أما إذا كان هذا الهلاك بسبب فعل الطرف المستأجر فإن للمؤجر الحق في أن يطالبه بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة هذه هي أحكام القانون المدني.

ما هو التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية؟

يضمن المؤجر للمستأجر بعدم التعرض له في الانتفاع ويضمن أيضاً ما يوجد بالمأجور من عيوب.

1. نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الاماكن ، منشأة المعارف ، الإسكندرية.

3- التزام المؤجر بالضمان:

لا بد من أن البحث في ضمان المؤجر للتعرض الذي يصدر منه والتعرض الذي يصدر من الغير.

التعرض الصادر من المؤجر:

إن الطرف المؤجر يضمن للمستأجر أي عمل يصدر منه سواء كان ذلك العمل عملاً مادياً كأن يحدث الطرف المؤجر تغييراً في العين المأجور وكان هذا التغيير يمنع الطرف المستأجر من الانتفاع بالعين بالمأجور أو يخل بهذه المنفعة. أو كان العمل عملاً قانونياً كمن يؤجر عين غير مملوكة له وبعد ذلك يصبح هو مالكة لأي سبب فلا يجوز له أن يتعرض للمستأجر.

ويشترط لتحقيق التعرض الشخصي ما يلي:

- 1- أن يقع التعرض من المؤجر أثناء مدة الإيجار.
- 2- أن يقوم الطرف المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع الطرف المستأجر بالمأجور أو تخل بهذا الانتفاع.
- 3- أن لا يستند الطرف المؤجر في عمله وتعرضه إلى حق ثبت له من العقد أو من نص القانون.

كما لا يحق للمؤجر الدخول إلى المأجور دون إذن الطرف المستأجر طوال مدة الإيجار ما دام لم يشترط ذلك في العقد. إلا أنه يجوز للمؤجر دخول المأجور لمباشرة حقه في إجراء الترميمات الضرورية وله أيضاً الدخول في المأجور واستصحاب من يريد معاينته لشرائه أو ارتهانه أو استجاره بعد الطرف المستأجر الحالي على أن يراعي قدر الأماكن التخفيف من مضايقة الطرف المستأجر.

وإذا كان المؤجر يضمن تعرضه الشخصي سواء كان قانونياً أم كان مادياً فإنه يضمن بالإضافة إلى ذلك التعرض الصادر من اتباعه فتمتد مسؤولية الطرف المؤجر إلى الأعمال المادية التي تصدر من اتباعه وكأنها قد صدرت منه. ويشترط حتى يكون الطرف المؤجر مسؤول عن التعرض الذي يصدر من تابعه، ويجب أن يكون الأخير قد صدر منه التعرض أثناء أداء مهمته أو بسبب هذا الأداء.

كيف يكون إخلال المؤجر بالتزامه بالضمان؟

لم ينص القانون المدني على جزاء يرتبه عند إخلال المؤجر بهذا الالتزام ولذلك يتم رجوع إلى القواعد العامة بحسب كل دول يتبع لها العقد التجاري التي تمكن الطرف المستأجر من طلب التنفيذ العيني الجبري أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

ما هو التعرض الصادر عن الغير؟

يجب لتحقيق ضمان المؤجر عن التعرض القانوني الصادر من الغير توافر الشروط الثلاثة التالية:

- 1- أن يقع التعرض فعلاً سواء كان التعرض مادي يستند فيه الغير إلى حق قانوني أو كان هذا التعرض بدعوى مقامه أمام القضاء.
- 2- أن يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار سواء كان هذا الحق سابق أم لاحق لعقد الإيجار.
- 3- وقوع التعرض اثناء مدة الإيجار أو بعد انتهائها إذا أعطت المحكمة مهلة للمستأجر في الانتفاع من العين المؤجرة.

الخاتمة

العديد من المشكلات والأزمات التي تقع بين المالك والمستأجر نتيجة عدم إلمام كل من الطرفين بالحقوق والواجبات التي حددها القانون، وبالأخص عند كتابة عقد إيجار خاضع للقانون المدني محدد المدة والنص صراحة على مدة محددة والاتفاق فيما بين الطرفين على عدم التجديد وعدم زيادة تلك المدة، فنتج المشاكل هنا عن مدى إمكانية أن تزداد مدة ذلك العقد عما كان مدون بالعقد، لا سيما أن هناك حالات محددة تغيب عن أذهان الكثيرين من الملاك والمستأجرين تكون في منتهى الخطورة يجوز فيها زيادة مدة الإيجار عكس ما تم الاتفاق عليه والمحرم بالعقد.

يأتي ذلك في الوقت الذي لا زال فيه الحديث متواصلاً ومتجدداً حول إشكالية "عقد الإيجار" التي تشغل بال ملايين الملاك والمستأجرين حيث إن المشرع المصري من أوائل المشرعين في المنطقة العربية الذين أولوا اهتماماً بالغاً "مدة عقد الإيجار"، باعتباره أحد أهم الأركان الجوهرية والأساسية للعلاقة بين أطراف "عقد الإيجار"، ومن المتوقع قريباً أن يستكمل المشرع ما ابتدئه من صدور القانون رقم 10 لسنة 2022 الخاص بتعديل قانون الإيجارات القديمة للأشخاص الاعتبارية وأن يتفرغ إلى الأمر الأكثر تعقيداً وهو الجانب الخاص بالأشخاص الطبيعية، ولعل من أبرز ما تم مناقشته مؤخراً حول هذه الأزمة داخل أروقة مجلس النواب الفترة الماضية والتي نتابعتها عن كثب مسألة "عقد الإيجار".

الاستنتاجات والمقترحات

أولاً : الاستنتاجات

في ضوء دراستنا تبين لنا ما يأتي :

1- أن المشرع العراقي لم يورد تعريفاً للالتزام بصيانة المأجور بل اورد مضمون بالالتزام ضمن التزامات المؤجر ، وذكر مصطلح الترميم والإصلاح والعمارة في نص المادة (750) مدني عراقي ، حيث انها تودي بالنتيجة إلى معنى الصيانة.

2- واتضح لنا بأن الأساس القانوني للالتزام بصيانة المأجور والمحافظة عليها ، هو أساس مزدوج يستند إلى نص المادة (١٥٠) مدني عراقي ، أي إنه يستند إلى حسن النية والى ضمان السلامة معاً ، وعلى أساس ذلك فإن إرادة طرفي عقد الإيجار لم تعد المصدر الوحيد لتحديد التزاماتهم وحقوقهم ، بل يشاركها في هذه المهمة القانون والعرف والعدالة .

3- يتبين لنا من خلال هذه الدراسة بان الطبيعة القانونية لصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار بالالتزام المفروض عليها وحقاً ممنوحاً لهم في نفس الوقت، وهذا يؤدي بنا إلى القول بان الطبيعة القانونية لصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار هي طبيعة مزدوجة (حق والتزام) .

4- وتوصلنا إلى أن الطبيعة الخاصة للالتزام بصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار إلى أن الأصل العام يقضي بان جميع الالتزامات القانونية المفروضة على المدين والتي تكون هيئتها القيام بعمل تعد التزامات ببذل عناية المادة (١/٢٥١) مدني عراقي. لكن من خلال دراسة وتحليل نص المادة (٧٢٢) والمادة (١/٧٥٠) من خلال النتيجة المطلوب تحقيقها من قبل المؤجر (ازالة التلف الذي اخل بانتفاع المستأجر) في ضوء عنصر الاحتمال واليقين. ان الطبيعة الخاصة للالتزام بالصيانة من جانب المؤجر ما هي الا التزام بتحقق غاية او نتيجة.

5- واستنتجنا بان المؤجر ملزم بان يؤمن _ بصفو مستمرة _ للمستأجر استمرارية الانتفاع إلى حين إنتهاء مدة عقد الإيجار الاصلية أو الممتدة منيا ، ويقابل هذا الالتزام حقاً له في القيام بالترميمات اللازمة للحفاظ من الهلاك ، كما أن المستأجر ملزم بالمحافظة عمى العين وصيانتها طوال مدة عقد الإيجار ويقابل التزامه هذا حقاً بالانتفاع الكامل غير المنقوص بالمأجور .

6- وتبين لنا بانه لا وجود لالتزام ملقى على عاتق المؤجر والمستأجر بصيانة والمحافظة في قانون إيجار العقار المعدل ، في حال إرتباط الطرفين بعلاقة شبه تعاقدية (إمتداد قانوني لعقد الإيجار) ، إلا أن راي بعض رجال القضاء العراقي قد القى بعبء هذا الالتزام على عاتق طرفي عقد الإيجار لسريان أحكام القانون المدني في حال عدم وجود النص القانوني في القانون الخاص (قانون إيجار العقار المعدل) وبذلك فإن طرفي عقد الإيجار ملزمين بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها على الرغم من ارادتهم حتى وأن أصبح مصدر التزاماتهم القانون لا الاتفاق.

ثانياً : المقترحات

إذا كان هدفنا من هذه الدراسة معالجة عدم التوازن بين التزامات المؤجر والمستأجر ، لذا يتوجب علينا تقديم مجموعة من المقترحات والتي نأمل أن تحقق الهدف المنشود ، ومن أبرز هذه المقترحات .:

١_ ضرورة إعادة النظر في عقود الإيجار من أجل الحد من الاختلال في التوازن بين التزامات طرفي عقد الإيجار ، لذا فإننا نرى في سبيل العمل على تحقيق هذا:

أ- ضرورة تدخل المشرع العراقي من حين إلى آخر ليعمل على إقامة التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ، وعلى أساس قواعد العدالة وتطبيقاً لذلك نرى أن يلقي المشرع العراقي بعبء الالتزام بصيانة على عاتق المستأجر ، خاصة إذا أصبح التزام المؤجر بالصيانة مرهقاً ، فيلزم فضلاً عن التزامه المفروض عليه قانوناً بالإصلاحات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة ، سيما إذا كان العقار خاضعاً لأحكام قانون إيجار العقار المعدل ، لان تلك العقارات لا تحقق لأصحابها دخلاً مناسباً يعادل النفقات التي تحتاجها أعمال الصيانة والترميم . ولهذا الحل في نظرنا ينفق مع قواعد العدالة.

ب - إقامة العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أساس حسن النية والتعاون المحمود ، ويتحقق هذا بمساهمة المستأجر مع المؤجر بنفقات الترميم والصيانة .

ج- أو أن يحذو المشرع العراقي حذو المشرع المصري ((المادة ١٠٠ _ من قانون إيجار الأماكن المصري)) (ويعمل عمل منح المؤجر قروضاً يتم تسديدها على المدى البعيد مع إعفائها من الفوائد؛ وذلك تشجيعاً ليعمل القيام بأعمال الترميم والصيانة ، وهذا الحل يؤدي إلى حماية ملكية المؤجر من التلف أو الهلاك هذا من جهة ومن جهة أخرى يساعد عمل حل أزمة السكن والتي اضحت في وقتنا الحاضر مشكلة حقيقية والتي نتجت بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء وترتب على ذلك ارتفاع نفقات تشييد المباني السكنية وصيانتها وأدى هذا إلى إحجام الملاك عن صيانة وترميم العقارات ونجم عن ذلك هلاك العديد من العقارات بسبب ارتفاع نفقات صيانتها على النحو السالف الذكر.

٢_ ونقترح على المشرع العراقي النص صراحة في قانون إيجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ على إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات اللازمة للانتفاع في حال الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، كون العقد هنا يمتد رغماً عن إرادة المؤجر فيكون مصدر التزامه القانون لا الإتفاق ، وبالتالي يكون من الصعوبة إجبار المؤجر على صيانة بعد إنتهاء المدة المحددة بالإتفاق وخروج المأجور من سلطته بمقتضى الإمتداد القانوني وعدم التوازن بين القيمة الإيجارية التي يحصل عليها المؤجر مع مقدار ما ينفقه على القيام بأعمال الترميمات والصيانة ، ولاسيما بعد الحد من القيمة الإيجارية بنسب معينة وعدم السماح بزيادة الأجرة عن تلك النسب . لذا يكون من باب العدالة أن يصيب المستأجر من المسؤولية مقابل إنتفاعه بالمدة الإتفاقية فيلزم بالقيام بأعمال الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة.

المصادر

3. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني - العقود المسماة - عقد البيع، المجلد الأول (دار الكتب القانونية، الطبعة الخامسة، مصر).
4. جاك يوسف الحكيم، العقود الشائعة أو المسماة - عقد البيع (مطبعة محمد نهاد هاشم الكتبي، الطبعة الثانية دمشق 1973).
5. شفيق الجراح، القانون المدني (العقود المسماة) عقد البيع (المطبعة التعاونية، 1984-1985).
6. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الرابع (دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان).
7. إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله، مصر،
8. أنور سمطان، الموجز في مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الاسكندرية.
9. جابر محجوب عمي، ضمان سلامة المستهلك من اضرار المنتجات الصناعية المعيبة، دراسة مقارنة ما بين القانون الفرنسي والقانونيين المصري، والكويتي، دار النهضة العربية، القاهرة.
10. جعفر الفضي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقولة، المكتبة القانونية، بغداد.
11. جواد كاظم سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان،
12. حسن عمي الذنون، دور المدة في العقود المستمرة.
13. حسن عمي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الخطأ، المكتبة الوطنية، دار الكتب والوثائق، بغداد.
14. حسين عامر، د. عبدالرحيم عامر، المسؤولية المدنية، التقصيرية والعقدية، ط، دار المعارف، مصر.
15. حسن عبد الباسط، مسؤولية المنتج عن الأضرار التي تسببها منتجات المعيبة، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي، القاهرة.
16. رمضان ابو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد الإيجار، الدار الجامعية لطباعة والنشر، بيروت.
17. سعدون العامري، الموجز في شرح العقود المسماة، البيع والإيجار، ج، مطبعة العاني، بغداد.
18. سعيد جبر، الضمان الإتفاقي لمعيوب الخفية في عقد البيع، دار النهضة العربية.
19. سعيد مبارك، د. طوملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، البيع - الإيجار - المقولة، ط، المكتبة القانونية، بغداد.

20. صبري حمد خاطر ، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية ، دراسة
تحميمية مقارنة في القانون المدني ، دار الكتب القانونية ، دار شتات لمنشر
والبرمجيات، مصر،
21. عبد الحميد الشواربي ، التعميق الموضوعي عمى القانون المدني ، الكتاب
الخامس ، المكتب القانوني منشأة المعارف ، الاسكندرية.
22. عبد الرازق أحمد السنيوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني ، العقود
الواردة عمى الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية ، ج- ، دار النهضة العربية ،
القاهرة ، .
23. عبد الرازق أحمد التهوري ، عقد الإيجار ، إيجار الأشياء ، ط ، القاهرة ، .
24. عبد المجيد الحكيم ، د . عبد الباقي البكري ، د . محمد طو البشير ، القانون
المدني ، أحكام الالت ازم، ج ، مكتبة السنيوري ، مكتبة داليا ، بغداد ، .
25. . عدنان العابد ، د . يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، .
26. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، دار الكتب والوثائق ،
بغداد ، .
27. . كاظم الشيخ جاسم ، قواعد الإيجار العقار ، ط ، معمل ومطبعة الحافظ،
بغداد ، .
28. كمال قاسم ثروت ، شرح احكام عقد الإيجار ، ج ، ط .
29. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ،
القاهرة ، .
30. نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار
الاماكن ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، .