

محاضرات في  
**العقود المسماة**  
( البيع، الإيجار، المقاولة )

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

## آثار عقد الإيجار

مر بنا إن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين والتي ترتب التزامات على عاتق كل من طرفيه، وقد تناول القانون المدني آثار عقد الإيجار في 36 مادة من المادة (742 إلى 778) وهذه النصوص تعد مكملة لإرادة الطرفين فيمكن للطرفين الاتفاق على خلافها تشديداً أو تخفيفاً ما لم يكمل ما تم الاتفاق عليه غير مخالف للنظام العام والآداب، وكذلك مواد قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979، وهذه الالتزامات نبينها تباعاً بين تلك التي تترتب على المؤجر وتلك التي تترتب على المستأجر على النحو الآتي: -

## التزامات المؤجر

يرتب عقد الإيجار بموجب القانون العراقي مجموعة من الالتزامات التي نص عليها القانون المدني فضلاً عن الزام أشار إليه قانون إيجار العقار وهو التزامه بإخبار دائرة ضريبة العقار، وهذه الالتزامات هي: -

- 1- التزامه بتسليم المأجور
- 2- التزامه بصيانة المأجور
- 3- التزامه بضمان التعرض والاستحقاق
- 4- التزامه بضمان العيوب الخفية
- 5- التزامه بإخبار ضريبة دائرة العقار

# أولاً: التزام المؤجر بتسليم المأجور

نصت المادة (748) من القانون المدني العراقي على أنه: (يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه).

يتضح من هذا النص أن التزام المؤجر بتسليم الأجر يخضع لذات الأحكام التي يخضع لها البائع بتسليم المبيع إلى المشتري خصوصاً ما يتعلق منها بتحديد المأجور وملحقاته وزمان تسليم المأجور ومكانه، للإحاطة بهذا الالتزام لا بد لنا من البحث فيما يثيره هذا الالتزام من مسائل على النحو الآتي: -

# 1- الحالة التي يجب عليها التسليم

تنص المادة (742) من القانون المدني على أنه: (على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله، أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فان كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغييراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخيراً إن شاء قبله وإن شاء فسخ الإجارة)، يتضح لنا من النص أعلاه الآتي: -

- **أن المشرع لم يلزم المؤجر بتسليم المأجور بحالة يصلح معها لتحقيق ما أعد له من منفعة، وإنما يقتصر التزامه على تسليم المأجور بنفس الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ولا يهتم صلاحية الحالة للانتفاع أم لا.**
- **إن هذا الحكم مأخوذ من نص المادة (642) من مجلة مرشد الحيران والتي تعكس وجهة نظر الفقه الإسلامي الذي يرى بأن يترك المستأجر ينتفع بالمأجور دون أن يلزم المؤجر بتمكينه من ذلك وهو التزام سلبي، بينما التزامه في القوانين الحديثة التزام إيجابي وهو وجوب تسليم المأجور بحالة تصلح للانتفاع به.**
- **إن قانون الإيجار حسم الخلاف حول مدى الزام المؤجر بتسليم العين بصورة تصلح للانتفاع بها وتمكين المستأجر من ذلك، فجاءت المادة (8) من قانون إيجار العقار على أن: (على المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به، وفق العقد) وكذلك ما أشار إليه المشرع المصري والمشرع الفرنسي، فتجنبنا بذلك الخلاف الذي دار في الفقه العراقي بشأن تفسير نص المادة (742) المشار إليها آنفاً.**

## 2- كيفية التسليم

بينت المادة (743) من القانون المدني كيفية التسليم من خلال النص على أنه: (تسليم المأجور يكون إجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجازة)، ويتضح من النص أعلاه أن تسليم المأجور يكون من خلال: -

- وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق.

- إجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر الانتفاع به

- التسليم الحقيقي لا يشترط فيه انتقال الحيازة المادية فعلاً من المؤجر إلى المستأجر، ولكن يتحقق بوضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون مانع مادي أو قانوني.

- لا يعتبر التسليم تاماً إلا بإزالة الموانع المادية التي تحول بين المستأجر وبين حقه في الانتفاع، سواء أكانت ناشئة عن فعل المؤجر أم فعل الغير.

- **والتسليم نوعان، تسليم مادي،** يتم بطرق مختلفة تختلف وطبيعة العين المؤجرة فقد يتم بالمناولة اليدوية في المنقول، وقد يقع بتسليم المفتاح، أو تخلية المأجور وتسليم المفاتيح إذا كان عقاراً.

- **أما التسليم المعنوي (الحكمي)،** فيتم بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر على اعتبار التسليم قد تم بينهما دون حصول نقل مادي للعين المؤجرة، كما لو كان المؤجر حائزاً للعين المؤجرة قبل إبرام عقد الإيجار بصفته دائن مرتين رهناً حيازياً أو مستعيراً أو غاصباً ولكن ليس مؤجراً بل مستأجراً من الباطن، أو كما في حالة إعارة المستأجر العين المؤجرة قبل تسلمها من المؤجر.

### 3- زمان ومكان التسليم

بخصوص بزمان التسليم فقد إحالة المادة (747) ذلك إلى نص المادة (536) م.ع، والخاصة بتسليم المبيع على أنه: (على البائع أن يسلم المبيع وتوابعه إلى المشتري عند نقده الثمن، ولو شرط اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز).

• **فمن حيث زمان التسليم**، فإن تسليم المأجور إلى المستأجر يتم بمجرد انعقاد العقد عند دفع الأجرة نقداً، فالأجرة تقابل المنفعة، فهذه القاعدة لا تعد من النظام العام، ويجوز أن يتفق الطرفان على أن يؤجل دفع الأجرة إلى ميعاد معين، وقد يتفقان على دفع الأجرة مقدماً على أن يؤجل تسلم المأجور إلى ميعاد آخر.

• **أما مكان التسليم**، فإنه يختلف تبعاً لوجود اتفاق بين الطرفين على تحديد مكان تسليم العين المؤجرة، فإذا كان هناك اتفاق بتسليم المأجور بمكان معين وجب الالتزام بالتسليم في هذا المكان.

• **وفي حالة عدم وجود اتفاق على تعيين المكان**، فإنه يلزم التمييز بين ما إذا كان المأجور منقولاً أو عقاراً عملاً بنص المادة (541) م.ع، فالمنقول يجب تسليمه في مكان وجوده وقت إبرام العقد، فإذا كان المحل الذي يقيم فيه المؤجر غير معين فإن التسليم يلزم أن يتم في محل إقامة المستأجر.

• **بينما إذا كان المأجور عقاراً فإن تسليمه يتم في محل وجود ذلك العقار**، ومع ذلك قد يتفق المتعاقدان على تحديد محل يلتزم المؤجر فيه بتسليم المفاتيح.

## 4- مصاريف التسليم

الأصل في القواعد العامة أن مصاريف التسليم الواردة في المادة (398) م.ع، (نفقات الوفاء على المدين، إلا اذا وجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بغير ذلك)، فالمؤجر بموجب هذا النص هو من يتحمل نفقات التسليم، أما التكاليف التي على المأجور فيتحملها المؤجر وتشمل المصاريف اللازمة لإفرازه إذا كان مثلياً أو أية نفقات يستلزمها وضع المأجور تحت تصرف المستأجر.

## 5- ملحقات المأجور

قد يحصل في بعض الأحوال أن المأجور بعض الملحقات التي لا يمكن الانتفاع به من دونها، فالمؤجر يلتزم بتسليم هذه الملحقات ويخضع بذلك الأحكام عقد البيع التي سبق الإشارة إليها.

ويمكن القول إن ملحقات المأجور هي كل شيء أعد بصورة دائمة لخدمة المأجور بحيث لا يتم الانتفاع بتلك العين بدون ذلك الملحق كالدواليب المثبتة في الجدران والمغاسل الموجودة في دور السكن.

## 6- نقص المأجور وزيادته

فرق المشرع بين حالة تقدير الأجرة جملة وحالة تقديرها بسعر واحد، وهو ما نبحثه على النحو الآتي:-

### أ- حالة تقدير الأجرة جملة

• لم يرتب المشرع العراقي أي أثر على الزيادة في العين المؤجرة، واكتفى بأن رتب الآثار على النقص فيها، فأعطى للمستأجر الحق في فسخ العقد وهو ما نصت عليه المادة (745) م.ع، بالقول: (المستأجر بالخيار في دار استأجرها على أن تشتمل على عدد معين من الحجر والمرافق فظهرت ناقصة، فإن شاء فسخ الإجارة وان شاء قبلها بالأجر المسمى وليس له انقاص الأجرة)، فهو بالخيار بين الفسخ وبين الفسخ أو القبول بالثمن المسمى، وكذلك الحال عند استئجار ارض على أنها تشمل مساحة معينة فخر فيها زيادة أو نقص، ففي حالة النقص يكون المستأجر بالخيار بين الفسخ أو القبول بالثمن المسمى.

والمبرر في عدم السماح للمؤجر بطلب الزيادة أو الفسخ في حالة زيادة المأجور هو أن الأجرة مقدرة جملة فالزيادة هنا تعد وصفاً لا أصلاً والوصف لا يقابله شيء من الأجرة.



## ب- حالة تقدير الأجرة بسعر الوحدة القياسية

جعل المشرع العراقي في زيادة المأجور أو نقصه أثراً على مقدار الأجرة عند تحديدها بسعر الوحدة القياسية، فنصت المادة (747) م.ع، على أنه: (إذا استؤجرت ارض على أنها تشتمل على مساحة وعينت الأجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها فظهرت زائدة أو ناقصة، كان المستأجر مخيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الأجرة)، وما يستدل من هذا النص أن على المستأجر أن يدفع من الأجرة ما يقابل الزيادة وله أن ينقص منها ما يقابل النقص، ولعل المبرر من ذلك هو أن الزيادة أو النقص تعد أصلاً لا وصفاً في العقد والأصل تقابله الأجرة زيادة أو نقصان، فلو أجر شخص على سبيل المثال ارض بمساحة (500) متر مربع بسعر المتر (10.000) دينار ثم تبين أن الأرض تزيد (510) متر أو تنقص (490) متر فأن مقدار الأجرة يزيّر أو ينقص بما يقابل الزيادة أو النقص.

وما تجدر الإشارة إليه أن هذه الأحكام ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها، كما أن حق المستأجر بطلب الفسخ وحق المؤجر في تكملة الأجرة مقيد بنص المادة (546) م.ع، والتي تشترط: -

أن تتجاوز الزيادة أو النقص (5%) من مقدار المأجور.

أن ترفع الدعوى خلال مدة (3) أشهر من وقت تسلم المأجور تسليماً فعلياً.

## 7- جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم يكون راجعاً إما لهلاك المأجور بسبب أجنبي وقوة قاهرة أو وبسبب لا يرجع لهلاك المأجور: -

• **الحالة الأولى: هلاك المأجور بسبب أجنبي أو قوة قاهرة،** ففي هذه الحالة ينقضي التزام المؤجر بالتسليم بسبب هلاك المأجور ويترتب على ذلك انفساخ العقد وسقوط التزام المستأجر بالأجرة ولا يكون هناك تعويض.

• **الحالة الثانية: عدم التسليم لا يرجع لسبب هلاك المأجور،** ففي هذه الحالة يعتبر المؤجر مخلاً بالتزامه ويترتب على إخلاله وفقاً للقواعد العامة تخويل المستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني متى كان ممكناً أو الفسخ وله طلب التعويض.

ويطبق الحكم أعلاه في حالة تأخير المؤجر تسليم المأجور، كما يحق للمستأجر أيضاً في حالة التأخير أو إذا وجد المأجور في حالة لا يصلح لاستيفاء المنفعة كاملاً إذا لم يطلب الفسخ أن يطلب انقاص الأجرة بقدر نقص المنفعة، وهذا الحكم أكدته المادة (744) مدني عراقي.