

محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاولة)

إعداد الدكتور
زياد طارق جاسم
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

ثانياً: التزام المؤجر بصيانة المأجور

يعد التزام المؤجر بالصيانة المأجور من الالتزامات المهمة لإتمام انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وقد نص المشرع العراقي على هذا الالتزام بنص المادة (750/1) م.ع، على أنه: "1- على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه"، ويتجلى هذا النص في ضرورة أن غاية المستأجر في الانتفاع تتحقق بالصورة المقصودة من الإيجار، فالالتزام بالصيانة لا يقتصر على المأجور فقط، بل يشمل ملحقاته أيضاً.

ويستنتج من النص أعلاه وما يليها من نصوص قانونية الآتي: -

✘ إن المقصود بالإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر هي الترميمات اللازمة للانتفاع بالمأجور (الترميمات الضرورية) سواء كانت لازمة لحفظه من الهلاك أم لم تكن، **ومثال الإصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك، هي تقوية أساسات المنزل المهدد بالانهيار أو ترميم التصدعات في الجدران والأسقف، وهذه الترميمات ليست التزاماً بطبيعتها بل هي حق للمؤجر ولا يجوز للمستأجر منعه من القيام بها لضرورتها لحفظ العين.**

✘ **أما الإصلاحات اللازمة للانتفاع بالعين على الوجه المقصود من العقد، وهي الإصلاحات التي تقتضي دوام الانتفاع بالعين، ومثال ذلك تخصيص الأسطح والجدران وإصلاح السلم.**

✘ الترميمات الطفيفة تكون على المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك، وهذه الترميمات تكون عادة أما نتيجة إهمال المستأجر في حفظ المأجور أو نتيجة الاستهلاك العادي مثل إصلاح الحنفيات والزجاج والأقفال، وهذا ما أكدته المادة (763/2) والتي تنص على أنه: "2- وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف".

✘ إذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات والترميمات الضرورية فإن للمستأجر الخيار بين طلب فسخ العقد أو القيام بالترميمات بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد أخذ إذن المحكمة بذلك المادة (750/2).

✘ في حالة هلاك العين فلا بد من التمييز بين الهلاك الكلي والهلاك الجزئي على النحو الآتي: -

أ- الهلاك الكلي للمأجور يؤدي إلى انفساخ العقد وبالتالي انقضاء التزامات الطرفين، وهو ما أكدته المادة (751/1) بأنه: "1- إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً، يفسخ العقد من تلقاء نفسه".

ب- الهلاك الجزئي للمأجور فإن المشرع العراقي لا يجيز للمستأجر في حالة الهلاك الجزئي أي فوات المنفعة المقصودة من العقد عند نقصها بإجبار المؤجر على إجراء الترميمات بل ترك له الخيار، فإذا لم يتم المؤجر بالترميم فالمستأجر بالخيار بين فسخ العقد أو المطالبة بانقاص الأجرة، من ذلك انهدام الحائط أو سقف في منزل مؤجر مع الملاحظة أن لا يكون الهلاك جسيماً بحيث يأخذ شكل الهلاك الكلي، وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر إلا إذا كان الهلاك أو التلف بسبب خارج عن إرادة المؤجر، أما إذا كان الهلاك بسبب فعل المستأجر فإن للمؤجر الحق في أن يطالبه بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية.

✘ تنص المادة (752) من القانون المدني العراقي على أنه للمؤجر الحق في القيام بالإصلاحات والترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور أو لدوام الانتفاع به، فيثبت للمؤجر هذا الحق ولو لم يطلب منه المستأجر ذلك، بل ولو عارض المستأجر القيام به، وقد بينت المادة ذلك الحكم بأنه: "1- إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيافته فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها فان ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة. 2- ومع ذلك اذا بقي للمستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ".

✘ أعطى القانون للمستأجر في حالة ما إذا تسببت الترميمات والإصلاحات بالإضرار بانتفاعه من العين المؤجرة بالمطالبة أما بفسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، وبسقط حق المستأجر في الفسخ ببقائه بالمأجور إلى وقت تمام الترميمات.

الملاحظ أن قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 لم يتطرق لهذا الالتزام فتسري هنا أحكام القانون المدني، كما أن أحكام المادة (750) ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلاف ما يقضي به العرف.

ثالثاً: التزام المؤجر بالضمان (التعرض والاستحقاق)

يضمن المؤجر للمستأجر عدم التعرض له في الانتفاع بالمأجور وهذا الضمان يعكس التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالمأجور، والتعرض قد يكون صادراً عن المؤجر سواء كان مادياً أو قانونياً أو كان صادراً عن الغير متى كانت مبنية على سبب قانوني، وهو ما نبهته تباعاً على النحو الآتي: -

1- ضمان التعرض الصادر عن المؤجر

نصت المادة (753/1) على ضمان المؤجر للتعرض الصادر منه بالقول أن: "1- لا يجوز المؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الإجارة، ولا أن يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها"، فالمؤجر يضمن أي عمل يصدر منه سواء كان العمل مادياً كأن أم قانونياً متى ادعى المؤجر حقاً على المأجور، كمن يؤجر عيناً لا يملكها ثم أصبح مالكا لها عن طريق الإرث، ويشترط لتحقيق التعرض الشخصي للمؤجر الآتي: -

- ✘ أن يقع التعرض من المؤجر أثناء مدة الإيجار.
- ✘ أن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور أو تخل بالانتفاع الهادئ المقصود من الإيجار.
- ✘ أن لا يستند المؤجر في عمله وتعرضه إلى حق ثابت سواء استمده من العقد نفسه كالحق في تعلية البناء أو القيام بالترميمات الضرورية أو من حكم قضائي كوضع يد المؤجر على المأجور بموجب حكم قضائي صادر بتعيينه حارساً على نزاع بينه وبين المستأجر.

✘ فلا يجوز للمؤجر بموجب ذلك هدم جزء من المأجور ولا يقتصر ذلك على العمل المادي بل يشمل العمل المعنوي كحرمان المستأجر من الانتفاع بالتلفزيون أو تعطيل المصعد أو أي مزية أخرى من مزايا المؤجر.

✘ لا يجوز للمؤجر الدخول إلى المأجور دون إذن المستأجر طوال مدة الإيجار ما لم يشترط ذلك في العقد، مع أن المؤجر له حق الدخول للمأجور عند القيام ترميم وإصلاح المأجور واستصحاب معه من يريد معاينته عند لشرائه مع مراعاة التخفيف من مضايقة المستأجر.

✘ دار الخلاف حول مدى إمكانية المؤجر في مزاحمة المستأجر في تجارته وصناعته بعد أن أجر العين سواء في نفس العمارة أو المنزل أو في عمارة أو منزل مجاور، ذهب البعض بثبوت هذا الحق للمؤجر بفتح محلاً بنفس التجارة أو الصناعة استناداً إلى حق الملكية وحرية التجارة، بينما ذهب رأي آخر إلى عدم جواز ذلك لأن المؤجر ملتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالمأجور فيعد عمله هذا تعرضاً مادياً يوجب عليه الضمان. والرأي الراجح يذهب بالرجوع إلى ما قصدت الإرادة المشتركة للطرفين من تحقيقه للمستأجر، إذا كان القصد من الانتفاع بالمأجور دون منافسة له كان على المستأجر هنا الامتناع، أما إذا اتضح انهم لم يقصدوا ذلك فإن المؤجر لا يضمن للمستأجر إلا تمكينه من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً ولا يضمن ما تدره عليه التجارة أو الصناعة من ربح دون منافسة.

✘ إن ضمان التعرض الشخصي لا يقتصر على فعل المؤجر المادي أو القانوني فحسب، بل يشمل جميع الأفعال التي قد تصدر من اتباعه وهو ما أكدته المادة (753/1) م.ع، والاتباع أوسع نطاقاً منه في المسؤولية التقصيرية وهم كل من الوكيل والولي والوصي والقيم ومن ينوب عنه نيابة قانونية أو اتفاقية أو قضائية والخلف الخاص والعام والمؤجر وعماله والضيوف والخدم وأفراد العائلة.

✘ ويشترط لقيام ضمان المؤجر عن فعل من يسأل عنهم أن يقع الفعل من احدهم بحكم ما له من صلة بالمؤجر وإلا فإنه لا يضمنه فإذا منع الوكيل أو العامل المعين من المؤجر المستأجر من الدخول للعين المؤجرة أو حال دون استقبال زائريه عد تعرضاً صادراً من المؤجر.

✘ إن التزام المؤجر بضمان تعرضه غير قابل للانقسام بطبيعته فإذا تعدد المؤجرون أو ورث المأجور ورثة متعددون وجب عليهم جميعاً عدم التعرض للمستأجر لا في حصته ولا فقط بل بكل المأجور.

2- ضمان التعرض الصادر من الغير

لا يقتصر ضمان المؤجر على ضمان التعرض الصادر منه أو من اتباعه فحسب، إنما يشمل التعرض الصادر من الغير والتعرض هنا هو التعرض القانوني فقط دون التعرض المادي، ونقف عند هذا التعرض على النحو الآتي: -

أ- التعرض القانوني

نصت المادة (753/2) من القانون المدني على أنه: "2- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر"، ومفاد هذا النص أن التعرض ينحصر في التعرض الصادر من الغير عندما يدعي الأخير حقاً مستمداً من المؤجر نفسه، ولضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير لا بد من تحقق الشروط الآتية:-

- ✘ أن يقع التعرض فعلاً، سواء كان فعل التعرض مادياً كزراعة الأرض أو ممارسة حق انتفاع عليها أو في صورة دعوى يرفعها يطالب فيها بثبوت الحق له.
- ✘ ادعاء الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار، والحق الذي يدعيه الغير يكون لاحق لعقد الإيجار كمن يدعي انه اصبح مالكا للدار بعد العقد، أو يكون ادعاء الغير سابقاً على عقد الإيجار كمن يدعي ملكية العين قبل إبرام عقد الإيجار.
- ✘ وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار حتى لو انتهت المدة ومنحت المحكمة مهلة إضافية للمستأجر ما يترتب عليه قيام التعرض.

إذا وقع التعرض الصادر من الغير على المستأجر فأن المؤجر يلزم بالضمان فيجب عليه تنفيذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بكف الغير عن التعرض وهذا ضمان التعرض، فإذا عجز عن كف التعرض واثبت المدعي بما يدعيه كلياً أو جزئياً وجب على المؤجر أن ينفذ التزامه بالضمان بانقاص الأجرة أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين وهو ضمان الاستحقاق هنا.

أحكام ضمان التعرض القانوني

- ✘ تنص المادة (754/1) م.ع، على أنه: "1- إذا دعى اجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك، وله أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا ضد المؤجر". يتضح من النص إن المشرع في حالة وقوع التعرض رتب على المستأجر وجوب أن يتولى إخطار المؤجر بالتعرض لكي يتخذ ما يلزم من الإجراءات لدفع التعرض، ولم يحدد المشرع شكلاً عينياً أو رسمياً للإخطار فيجوز أن يكون برسالة مسجلة أم غير مسجلة أو بخطاب موثق من الكاتب العدل أم لا، وتطلب فقط أن يكون الإخطار في وقت ملائم يسمح للمؤجر بالقيام بواجبة برد التعرض.
- ✘ فإذا لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر بوقوع التعرض فإنه يفقد حقه في الرجوع بالضمان على المؤجر فيما لو نجح الغير في تعرضه وأثبت المؤجر أن المستأجر كان السبب وراء نجاح الغير في تعرضه.
- ✘ ويكون للمؤجر في هذه الحالة الرجوع على المستأجر فيما لو فقد حقاً من الحقوق المترتبة على العين المؤجرة بسبب عدم قيام المؤجر بواجب الإخطار المنوط به ويطلبه بتعويض ما لحقه من ضرر نتيجة لنجاح التعرض، أما لو ثبت أن المعارض سينجح لا محالة في دعواه رغم قيام المستأجر بالإخطار في الوقت المناسب، أو كان المؤجر يعلم بالتعرض رغم عدم إخطاره به، فعدم قيام المستأجر بالإخطار أصلاً أو تأخره فيه لا يؤثر على حقه في الرجوع على المؤجر بالضمان.
- ✘ إن نتيجة الدعوى أما تكون لصالح المؤجر وهنا يثبت الحق للمستأجر في المأجور، وأما أن يكسب الغير الدعوى فيتربت على ذلك ضمان الاستحقاق على المؤجر، فيستطيع المستأجر أن يطالبه بالفسخ أو بانقاص الأجرة بحسب ظروف الدعوى المقامة ونتيجة الدعوى، فإذا زال الانتفاع تماماً (الاستحقاق الكلي) أو إذا نقص الانتفاع إلى حد كبير يخل بالانتفاع أمكن الفسخ، أما إذا كان مقدار ما أصاب المأجور من الاستحقاق مما يقلل من الانتفاع بحيث لا يعيق المستأجر عن ممارسة الانتفاع بصورة جدية فان للمستأجر المطالبة بانقاص الأجرة بحسب ما نقص من الانتفاع.

ب- التعرض المادي

الأصل أن المؤجر لا يكون مسؤولاً عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير حيث لا علاقة له به، وبالتالي فالمستأجر لا يستطيع مطالبته بالتعويض حيث يقع على المستأجر أمر دفع التعرض بنفسه ثم يرجع بالتعويض على الغير لأنه هو المسؤول عن التعرض حصراً، ويشترط لعدم مسؤولية المؤجر عن التعرض المادي ويتحملها الغير ما يلي:-

✘ أن لا يكون التعرض صادراً من المؤجر نفسه أو احد اتباعه بل من شخص أجنبي.

✘ أن يكون التعرض الصادر من الغير مادياً لا يستند فيه المعارض إلى أي حق يدعيه أو سند قانوني.

✘ أن يحدث التعرض بعد تسليم العين المؤجرة وأثناء انتفاع المستأجر بالعين.

ومبرر عدم ضمان المؤجر لهذا النوع من التعرض، أنه لا يمكن أن ينسب إليه بشكل ما ويمكن أن يكون هو ضحيته إذا حدث إتلاف العين المؤجرة بسبب التعرض، بل قد يكون هو ضحية للمستأجر إذا كان الأخير على خلاف من الغير.

✘ وتنص المادة (755) م.ع، على أنه: "1- إذا غضب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة. 2- فإذا قصر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الأجرة وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض". يتبين من هذا النص أن حق المستأجر في طلب الفسخ أو أنقاص الأجرة ليس أساسه مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض، فالمؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير وإنما أساسه تحمل المؤجر لتبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور، ويتحمل نتيجة ذلك من خلال تحمله فسخ المستأجر لعقد الإيجار أو أنقاص الأجرة دون الحق له بالتعويض لأن التعويض جزاء المسؤولية عن الضمان ولا مجال لهذا الجزاء في تحمل تبعة الحرمان من المأجور وأساس ذلك أن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا زال الانتفاع أو نقص وجب الفسخ أو أنقاص الأجرة.

ولا يستطيع المستأجر في حالة عدم قيامه بإخطار المؤجر أن يطالب بالفسخ أو أنقاص الأجرة لأنه يعد مقصراً في دفع التعرض بالرغم من تمكنه من ذلك ويبقى حق المستأجر بالرجوع على المعارض بالتعويض ثابتاً بنص المادة (755/1) م.ع وأساس التعويض هنا هو قواعد المسؤولية التقصيرية كما يحق له الرجوع عما أصابه من ضرر بسبب التعرض.

3- الاتفاق على تعديل أحكام الضمان

إن جميع القواعد المتعلقة بضمان التعرض لا تعد من النظام العام بل تعد فسرة ومكملة لإرادة الطرفين حيث يجوز الاتفاق على تعديلها وعلى النحو الآتي: -

- ✘ الاتفاق على تخفيف الضمان، يجوز الاتفاق على تخفيف التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي كما لو اتفق على عدم ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي المبني على سبب قانوني فلا يحق للمستأجر مطالبته بالتعويض بل يقتصر حقه في المطالبة بالفسخ أو التنفيذ العيني أو انقاص الأجرة.
- ✘ الاتفاق على تشديد الضمان، يجوز الاتفاق على تشديد الضمان فيشترط المستأجر مثلاً أن يكون له الحق في الفسخ إذا حدث أي إخلال في الانتفاع بالماجور.
- ✘ الاتفاق على الإعفاء من الضمان، يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من مسؤولية الضمان عن تعرضه الشخصي سواء كان تعرضه مادياً أو مبنياً على سبب قانوني. **ويجب الملاحظة بخصوص تعديل الضمان من حيث: -**
- ✘ **عدم التوسع في تفسير التخفيف أو الإعفاء من المسؤولية** كي لا يضر المستأجر أو المؤجر من حالة التخفيف أو الإعفاء، والراجح أنه إذا ورد شرط الإعفاء بشكل عام فإنه لا يقصد منه إلا إعفاء المؤجر من التعويض ولا يجرم المستأجر من حق فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.
- ✘ **أن لا يكون المؤجر قد حصل على شرط الإعفاء** أو التخفيف نتيجة الغش وهذا الحكم يعد من القواعد العامة التي تقضي بأن الغش يفسد كل شيء، وهو ما نصت عليه المادة (759) بالقول أنه: "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان".