

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

إعداد الدكتور  
زياد طارق جاسم  
أستاذ القانون الخاص

2023-2022

## رابعاً: ضمان المؤجر للعيوب الخفية وفوات الوصف

تنص المادة (756) م.ع، على أنه: (1- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. 2- وهو مسؤول أيضاً عن خلو المأجور من صفات تعهد صراحة بتوافرها، أو خلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره)، كما أن المادة (757) من نفس القانون تنص على أنه: (لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد، وكذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق وجوده، إلا إذا كان على المؤجر خلو المأجور من العيب)، وبدلالة النصين يتبين لنا شروط ضمان المؤجر للعيوب الخفية وفوات الوصف المرغوب فيه، وهذه الشروط هي:-

# 1- أن يكون العيب مؤثراً

ويقصد من ذلك أن يكون من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالمأجور على النحو المقصود من الإيجار أو نقصان الانتفاع بشكل كبير بحيث إن المستأجر كان يمتنع عن الاستئجار أو يدفع أجرة اقل لو علم بالعيب، والعيب الخفي كما في تعريف لمحكمة النقض الفرنسية هو (الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة).

• ويتحقق العيب الخفي مثلاً في رطوبة المنزل والتي قد تضر بالصحة أو تؤدي لوجود الحشرات الضارة، وكذلك إذا تخلف وصف التزم المؤجر صراحة بتوافره كضمانه خلو الدار من الحشرات، فتخلف صفة التزم بها المؤجر يجعل من تخلف هذه الصفة في ذاتها عيباً مؤثراً ولو كان الضرر التي ترتب على تخلفها يسير، لذا يجب تعيين الصفة الموجودة في العقد والمنافع التي يتعهد المؤجر بتوفيرها في العين، وتحديد هذه المنافع تختلف باختلاف طبيعة العين، فلو ظهر عيب يخل بهذه المنافع ضمنه المؤجر.

• وبينت المادة (756/2) مدني عراقي عدم ضمان المؤجر للعيوب التي جرى العرف على التسامح بها رغم كونها عيوب مؤثرة لكن التعامل جرى على عدم اعتبارها عيباً، كما في التسامح في رطوبة المنزل إذا لم تكن غير مألوفة.

• وعلى أية حال يكون للقاضي حسب كل حالة والظروف والأحوال المحيطة بها فيما إذا كان العيب مؤثراً أو غير مؤثر مع الأخذ بالعرف السائد في محل وجود المأجور.

## 2- أن يكون العيب خفياً

يعد العيب خفياً إذا كان المستأجر لا يعلم به عند إبرام الإيجار ولم يستطع أن يتبينه بنفسه لو بذل عناية الشخص المعتاد في فحصه، فكل عيب يسهل المستأجر أن يتبين وجوده بفحص العين وعناية الرجل المعتاد، فلا تعد رطوبة العقارات التي تقع على شواطئ الأنهار أو وجود المياه الجوفية عيباً خفياً، فإذا كان المستأجر يعلم بالعيب عند التعاقد لأن المؤجر أبلغه به أو علم به من طرف شخص آخر فالمؤجر لا يضمنه، فالعيب هنا يعد ظاهراً لا خفياً، وهو ما يفيد إن المستأجر أما راعى وجوده في الأجرة أو أنه قبل النزول عن حقه في الضمان ما دام لم يشترط على المؤجر أن يقوم بإزالته قبل بدء الانتفاع.

- ويعد العيب خفياً ولو كان بإمكان المستأجر الكشف عنه بعناية الرجل المعتاد لكن لم يكتشفه بالفعل لأن المؤجر أكد له خلو العين من هذا العيب أو أنه تعمد أن يخفي العيب عنه غشاً.
- ويضمن المؤجر العيب الحادث بعد تسليم المأجور لأنه لا يشترط في العيب أن يكون قديماً وموجوداً قبل التسليم، لأن المؤجر ملتزم بصيانة المأجور وانتفاعه انتفاعاً هادئاً عكس البيع، كما لا يشترط علم المؤجر بالعيب وقت العقد لان المؤجر ملتزم بإزالته سواء كان عالماً به أو غير عالم.

# الأثر المترتب على ضمان العيب الخفي وفوات الوصف

تنص المادة (758) م. ع، على أنه: (1- إذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة. 2- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب). ويتضح من هذا النص الآتي: -

- يحق للمستأجر فيما إذا كان العيب خفياً وغير ومعلوم ومن شأنه أن ينقص الانتفاع بالمأجور نقصاً كبيراً أو يحول دون الانتفاع به أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة.
- يحق للمستأجر إذا لحقه ضرر جراء وجود العيب الخفي أن يطالب بالتعويض على شرط عدم علم المؤجر بوجود العيب، فعلمه بالعيب يجعله ملزم بالتعويض وعدم العلم لا يلزمه بالتعويض.
- اخذ المشرع بحسن النية في الحكم بالتعويض، فالمؤجر يلزم بالتعويض متى كان المؤجر سيء النية ويعلم بوجود العيب، ولنفي مسؤوليته عليه أن يثبت أنه لا يعلم بوجود العيب، وهناك من يذهب إلى أن التزام المؤجر بضمان العيب الخفي التزام بنتيجة فيكون نتيجة لذلك ملزم بالتعويض علماً به أم لا.

## مدى إمكانية مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني؟

- **المشروع المصري**، نص صراحة على إمكانية التنفيذ العيني عندما لا يكون باهضاً من خلال إصلاح العيب.
- **أما في العراقي**، فيجمع الفقه على جواز المطالبة بالتنفيذ العيني من خلال إصلاح العيب وصيانة المأجور وما هذا الحكم إلا تطبيقاً للقواعد العامة، ويشترط الفقه لتطبيق الحكم الشروط الآتية: -
- أن لا تكون تكاليف الإصلاح باهضة، وللمستأجر عن امتناع المؤجر الطلب من المحكمة إصدار حكم بالزام المؤجر بإصلاح العيب.
- أن يتم الإصلاح في مدة معقولة حتى لا يجرم معها المستأجر بالانتفاع ويترك تقدير المدة للقضاء.

### مدى إمكانية تعديل أحكام ضمان العيب؟

كما هو الأمر في أحكام ضمان التعرض فإن أحكام ضمان العيب الخفي لا تعد من النظام العام لذا يجوز الاتفاق على تعديلها و تخفيفها وأسقاط الضمان فيها، بشرط أن لا يكون من يطلب التعديل أو التخفيف هو المتسبب في الضمان نتيجة فعل أو غش صدر منه.

## خامساً: إخبار دائرة ضريبة العقار

لم يرد هذا الضمان في نصوص القانون المدني بل نصت عليه أحكام قانون إيجار العقار، فجاءت المادة (20) من قانون الإيجار بالنص على أنه: (يلزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكنى بإخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ خلوه ولا يجوز أن يبقى خالياً بدون عذر مشروع مدة تزيد على 90 يوماً من تاريخ إكمال بنائه أو خلوه، وإذا امتنع مالكة عن إيجاره خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية إيجاره وفقاً لأحكام هذا القانون).

• فلا يجوز للمؤجر بموجب هذا النص الإبقاء على العقار المعد للسكن خالياً لمدة أكثر من (90) يوماً، وعند الامتناع تتولى السلطة المالية إيجاره وفقاً لقانون الإيجار، ويشترط لتطبيق هذا النص الآتي: -

- 1- أن يكون الشيء المراد استئجاره عقاراً معداً للسكن.
- 2- أن يكون المسكن معداً للاستعمال أي أعده مالكة للتأجير للغير.
- 3- إخبار دائرة الضريبة أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة خلال (15) يوم.
- 4- أن لا يبقى خالياً مدة تزيد على (90) يوماً.
- 5- أن يرفض مالك السكن تأجيره بدون عذر مشروع.



## وإذا تحققت الشروط وامتنع المالك عن الإيجار فان السلطة المالية تتولى الإيجار وفقاً لأحكام القانون

حيث أوضحت المادة (11/ب) من تعليمات إيجار العقار رقم (6) لسنة 1979 فأوجبت تسليم مفاتيح العقارات الخالية خلال مدة (6) أيام وعند الامتناع تقوم اللجنة المشكلة بدخول العقار ووضعه تحت دائرة ضريبة العقار المختصة، بعد تنظيم محضر بأوصاف العقار ونوعه وموجوداته ونواقصه.

• وتقوم دائرة ضريبة العقار بعد ذلك بالإعلان عن العقار وفقاً لنص المادة (11/ج) من التعليمات ذاتها لغرض تأجيرها وفي حالة وجود أكثر من مستأجر يتم تحديد الأولوية لمن:-

1- من استمكت داره أو أرضه التي يملكها.

2- لذوي الدخل الأقل نسبياً.

3- من يعيل أسرة أكثر عدداً.

## هل يلزم توجيه الإنذار إلى المالك قبل قيام السلطة المالية بإجراءاتها الخاصة بالتأجير؟

الأصل كما يؤكد القضاء العراقي عدم ضرورة توجيه الإنذار، فمضي المدة القانونية يعد كافياً لقيام السلطة المالية بتأجير العقار عند امتناع المالك عن التأجير دون عذر مشروع، ويفضل رأي في الفقه توجيه الإنذار للمؤجر لتنبهه لأمر قد يكون فات عليه أو لم يحسب حساباً له ولنتائجه وآثاره، وليمثل ذلك فرصة أخيرة له قبل الإقدام على الإجراءات القانونية بهذا الخصوص.



## مدى التزام المؤجر بإيداع نسخة من عقد الإيجار لدى دائرة الضريبة؟

وقد الزم قانون ضريبة العقار المؤجر إضافة إلى إخبار دائرة الضريبة بإيداع نسخة من عقد الإيجار، فنصت على ذلك المادة (4/7/أ) من قانون إيجار العقار على أنه: (4/1- على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز 30 ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه)، ويتضح من النص الآتي: -

1- عند إيداع نسخة من العقد لدى دائرة الضريبة تطلب الدائرة من المؤجر تقديم طلب يرفق بالعقد بتقدير قيمة العقار، ويجوز أن يكون الإيداع لأكثر من نسخة، ويمكن تنظيم صور طبق الأصل عن النسخة الأصلية مؤيدة من دائرة الضريبة.

2- على مدير الضريبة أن يتأكد من كون إيداع العقد تم خلال المدة المحددة وهي (30) يوماً، ثم يحيل الطلب برفقة العقد لشعبة الضريبة لتدوين المعلومات عن العقار وتاريخ تقديم الطلب وعنوان المؤجر الكامل.

3- عند عدم قيام المؤجر بإيداع نسخة من العقد يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (3) أشهر أو بالغرامة بمبلغ لا يزيد على (1000) دينار أو بإحدهما.