



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ميسان
كلية القانون

(عنوان البحث)

التزام المؤجر بصيانة المأجور

اعداد الطالبة

رغد حسين عطية

(بحث مقدم الى كلية القانون وهو جزء من متطلبات نيل شهادة
البكالوريوس في القانون)

بإشراف

د. احمد هادي

٢٠٢٣ م

١٤٤٤ هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى
وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي
إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ }

صدق الله العظيم

سورة الأحقاف، الآية: ١٥.

الاهداء

الى القلب الكبير والدي العزيز الى القلب الناصع
بالبياض والدتي الحبيبة الى من لم اعرفهم... ولم
يعرفوني اصدقائي وقبل ان نمضي نقدم اسمى
آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة الى الذين
حملوا اقدس رسالة في الحياة الى الذين مهدوا لنا
طريق العلم والمعرفة الى جميع اساتذتنا الافاضل.
كما وأهدي بحثي هذا الى ارواح شهداء العراق
جميعا الذين ضحوا بأنفسهم لكي نصل الى هذه
اللحظة من النجاح داعية الله أن يوفقنا وان ينال
بحثي المتواضع هذا قبول ورضا اساتذتي
المحترمين...

الشكر والتقدير

اول مشكور هو الله عز وجل ثم والدي على كل مجهوداتهم منذ ولادتي إلى هذه اللحظات و نأمل في كل شيء احبكم في الله اشد الحب ويسرني ان اوجه شكري إلى كل من نصحني وارشدني او وجهني او ساهم معي في اعداد هذا البحث بإيصال المراجع والمصادر المطلوبة في اي مرحلة والشكر على وجه الخصوص إلى أستاذي على مساندتي وارشادي بالنصح والتصحيح وعلى اختيار العنوان والموضوع

- كما ان شكري موجه لإدارة الكلية

المحتويات	ت
المقدّمة:	١
<u>المبحث الأول :</u>	٢
<u>ماهية التزام المؤجر بصيانة المأجور</u>	٣
الفرع الثاني:	٤
شروط التزام المؤجر بصيانة المأجور	٥
الفرع الأول:	٦
تعريف التزام المؤجر بصيانة المأجور	٧
<u>المطلب الثاني :</u>	٨
<u>نطاق التزام المؤجر بصيانة المأجور</u>	٩
الفرع الثاني:	١٠
النطاق الموضوعي (الأشياء التي تدخل في الصيانة)	١١
<u>المبحث الثاني:</u>	١٢
<u>أحكام التزام المؤجر بصيانة المأجور</u>	١٣
المطلب الأول:	١٤
طبيعة التزام المؤجر بصيانة المأجور	١٥
<u>المطلب الثاني: أثر إخلال المؤجر بصيانة المأجور</u>	١٦
الفرع الأول :	١٧
الفسخ	١٨
الفرع الثاني:	١٩
التعويض	٢٠
الفرع الثالث :	٢١
التنفيذ العيني	٢٢
الخاتمة:	٢٣

مقدمة:

يعد 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 الملقاة على عاتقهم والتي يفرضها عقد الإيجار ومن أهمها الالتزام بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها 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 على العين المأجورة وصيانتها 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 أن 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 إنعدام التعادل أو التوازن ما بين التزامات المؤجر و المستأجر إلا في حالات قليلة ، إلا أنّه بمرور الزمن قد تغيرت الظروف التي وضعت فيها قواعد القانون المدني العراقي لأسباب متعددة, ومن هنا كان لا بدّ من الاطلاع على طبيعة التزام المستأجر بصيانة المأجور. ومن هنا تظهر المشكلة حيث لم تعدّ فئة المؤجرين (أغلبهم 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 وأمرأً 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 يعدّ من الموضوعات الهامة في وقتنا الحالي ، من أجل هذا فقد إتجهت أنظارنا إلى بحث هذا الموضوع في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م المعدل وقانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.

المبحث الأول :

ماهية التزام المؤجر بصيانة المأجور

لقد عمد المشرع العراقي إلى إصدار تشريعات خاصة بعقد الإيجار كان آخرها 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 بجملتها تحقيق التوازن ما بين التزامات المؤجر والمستأجر ، إلا أنها أخفقت في أحيان كثيرة

وقد إستمرت أحكام هذه التشريعات نافذة إلى وقتنا الحاضر وبقيت معها القيمة الإيجارية محددة بنسب معينة لا يجوز الإتفاق على زيادتها ، بالمقابل من ذلك إرتفعت أسعار المواد المستخدمة للبناء وقد تضاعفت أسعارها وتضاعفت معها تكاليف الحياة بصورة عامة .

الفرع الأول:

تعريف التزام المؤجر بصيانة المأجور

فقد عُرف الالتزام بالصيانة بأنه : 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^١

وعرف أحد فقهاء القانون الالتزام بالصيانة في عقد البيع بأنه : ((التزام بعمل محلة قيام البائع بهذا الإصلاح بما تقتضيه مع إستبدال قطع غيار جديدة بالأجزاء المعيبة))^٢

أما فيما يخص الالتزام بصيانة المأجور ، فلا يوجد تعريفاً لهذا الالتزام ، إلا أنّ المشرع العراقي قد أورد ذكر مضمون الالتزام بصيانة المأجور في القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة- ٧٥٠- منه والتي نصت على إنّه: ((على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة

المقصودة منه))^٣

^١ د . عدنان العابد ، د . يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، ١٩٨٩ ، ص ٢٦٥ .

^٢ د . سعيد جبر ، الضمان الإتفاقي للعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٥ ، ص ٤٤ .

وقد حاولنا من خلال التعريف الوارد أعلاه أن نبين أن محل هذا الالتزام هو العمل والغاية منه بقاء العين المأجورة بحالة جيدة ، والمتعهد هو المدين بصيانتها لأجل بقائها صالحة لأداء المنفعة المقصودة منها عند التعاقد ، وأن تنفيذ الالتزام بالصيانة يكون بشكل دوري أو بمناسبة هلاك العين أو تلفها وكذلك غايتنا أن نبين أن هذا الالتزام (صيانة المأجور) محدد من الناحية الزمنية، خلال مدة عقد الإيجار أو بعدها، وإن الالتزام هذا يكون مقابل أداء المستأجر للالتزامه بدفع الأجرة وبالنسبة للأخير مقابل انتفاعه بالعين المأجورة

الفرع الثاني:

شروط التزام المؤجر بصيانة المأجور

يلتزم الطرف المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات في المأجور إذا وقع فيه خلل أدى إلى إخلال المقصودة، والتزام الطرف المؤجر بالصيانة لا يقتصر فقط على المأجور وإنما المنفعة في أيضاً، ونقصد بالإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر هي الترميمات للانتفاع بالمأجور ملحقاته يشمل أم لا الهلاك سواء كانت ضرورية لحفظه من

ما دام العرف يقضي بذلك، وهذه المستأجر أما الترميمات الطفيفة فإنها تقع على عاتق الطرف 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

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 :

فلا يجوز للمستأجر أن يجبر الطرف المؤجر على ترميم المأجور ولكن يكون : أما الهلاك الجزئي . 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 أجنبي، أما إذا كان هذا الهلاك بسبب فعل الطرف القانون المستأجر فإن للمؤجر الحق في أن يطالبه بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة هذه هي أحكام المدني.

ما هو التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية؟

^٣ خص المشرع العراقي الباب الثاني من الكتاب الثاني للعقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، وخص الفصل الأول منه لعقد الإيجار ، وخص الفرع الأول من هذا الفصل للإيجار بوجه عام جاعلاً البند الثاني لأحكام الإيجار وأورد صيانة المأجور ضمن البند أولاً منه تحت عنوان التزامات المؤجر من المادة ٧٤٢ إلى المادة ٧٥٩ _ من القانون المدني العراقي .

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

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 المأجور وكان هذا التغيير يمنع الطرف المستأجر من الانتفاع 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

ما يلي التعرض الشخصي ويشترط لتحقيق:

1- أن يقع التعرض من المؤجر أثناء مدة الإيجار -1

2- أن يقوم الطرف المؤجر بأعمال تحول دون انتفاع الطرف المستأجر بالمأجور أو تخل بهذا -2 الانتفاع.

3- أن لا يستند الطرف المؤجر في عمله وتعرضه إلى حق ثبت له من العقد أو من نص القانون -3 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 استئجاره بعد الطرف المستأجر الحالي على أن يراعي قد الأماكن التخفيف من مضايقة الطرف المستأجر.

سواء كان قانونياً أم كان مادياً فإنه يضمن بالإضافة تعرضه الشخصي وإذا كان المؤجر يضمن 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 التي تمكن الطرف المستأجر من طلب العقد التجاري القواعد العامة بحسب كل دول يتبع لها 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 -1 التعرض بدعوى مقامه إمام القضاء

2- أن يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار سواء كان هذا -2

الحق سابق أم لاحق لعقد الايجار

وقوع التعرض اثناء مدة الإيجار أو بعد انتهائها إذا أعطت المحكمة مهلة للمستأجر في الانتفاع -3 من العين المؤجرة
أن ينتفع وبشكل كامل بالمأجور^٤، وبالمقابل من ذلك فإن المستأجر ملزم بالقيام بالترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف والمحافظة على المأجور^٥.

حيث أن مبدأ حسن النية يفرض على المؤجر (المدين) تحقيق الغرض المتعاقد من أجله ، وهو تمكين المستأجر (الدائن) من الانتفاع بالمأجور ، ولا يمكن أن يتحقق هذا الغرض ما لم ينفذ المؤجر التزامه تنفيذاً عينياً كلما كان ذلك ممكناً .

فلا يكون للمؤجر أن يتحلل من التزامه، إلا إذا استحال عليه تنفيذ ما هو ملزم به ، أو اذا كان التلف الذي لحق العين المأجورة قد حدث بفعل المستأجر أو من يسال عنهم ، فلا يلزم المؤجر بصيانة العين المأجورة ومع ذلك يعد حسن النية^٦.

يلاحظ أن المؤجر بالرغم من عدم تنفيذ التزامه، إلا إنه يعدّ حسن النية ، ما دام أنّ إرادته متجه إلى تنفيذ الالتزام ، فإذا امتنع عن التنفيذ تجاه الإستحالة ، فلا يعدّ سيء النية ومخالفاً لما التزم به وبما يستطيع أنّ يؤديه ضمن طاقته وبحسب ظروفه أما إذا أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً لا مستحيل ، إلا إنه من الصعوبة تنفيذه فهنا لا يعفى المدين (المؤجر) مما هو ملزم به تجاه الدائن (المستأجر) وعندئذ يعدّ سيء النية ، إذ أنّ واجب التنفيذ ما زال قائماً في هذه الحالة مع وجود بعض الصعوبات التي قد تواجه المدين^٧

ثانياً:الالتزام بضمان السلامة

نشأ الالتزام بضمان السلامة مندمجاً مع ضمان العيوب الخفية ، وبعد فترة من الزمن تطور الالتزام بضمان السلامة وبدأ النظر إلى إستقلاله عن الالتزام بضمان العيوب الخفية ، وقد كان

^٤ ينظر المادة _٧٢٢_ من القانون المدني العراقي حيث نصت على أن : (الايجار) تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور ((تقابلها المادة . ٥٥٨ من القانون المدني المصري والمادة ١٧٠٦ من القانون المدني الفرنسي، بالعربية، DALLOZ ، جامعة القديس يوسف، بيروت.

^٥ الفقرة الثانية من المادة . ٧٦٣ من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه: ((وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف)) .

^٦ د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، البيع والايجار ، ج ١ ، مطبعة العاني ، بغداد ١٩٧٤ ، ص ٢٤٤ .

^٧ د. عبد المجيد الحكيم، د. عبد الباقي البكري، د. محمد طه البشير، القانون المدني، أحكام الالتزام، ج٢، مكتبة السنهوري، مكتبة داليا، بغداد بدون سنة، ص ١٧-١٨ .

القضاء الفرنسي هو الأساس لإستقلال الالتزام بضمان السلامة عن الالتزام بضمان العيب الخفي؛ لأن نطاق الالتزام بضمان السلامة هو أوسع من مفهوم العيب الخفي^٨.

ويعد الالتزام بضمان السلامة من أهم الالتزامات القانونية، حيث كرسة القضاء الفرنسي ليكون أساساً لحماية الدائن؛ وذلك عن طريق التفسير الموسع لمضمون العقد، فقد أقر القضاء الفرنسي بوجود هذا النوع من الالتزام حتى إذا لم ينص عليه بشكل صريح في بنود العقد.

ورغم أن عبارات العقد هي التي تعبر عن إرادة أطرافه، إلا أن ذلك لا يمنع محكمة الموضوع بما تملكه من سلطة تقديرية في تفسير العقد أن تضمنه التزامات غير منصوص عليها في العقد^٩. وهذا ما يؤكد السلطة التي يتمتع بها القضاء بإنشاء التزامات لم يتم إدراجها بعبارات صريحة وواضحة ضمن بنود العقد ومن ضمنها الالتزام بضمان السلامة.

المطلب الثاني :

نطاق التزام المؤجر بصيانة المأجور

إنّ تحديد نطاق الالتزام هو من الأمور المهمة التي تضمن إلزام المؤجر بصيانة المأجور، وهو يقسم إلى نطاق زمني ونطاق موضوعي:

الفرع الأول: النطاق الزمني

بحسب الأصل أن أحكام القانون المدني هي التي تنظم عقد الإيجار، أي على كل علاقة لم ينظمها التشريع الخاص وإنّ التزام أطراف عقد الإيجار بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها في إطار القانون المدني العراقي، شأنه في ذلك شأن أي التزام ينشأ مع العقد المبرم فيما بين الطرفين ولا بد أن يتم تنفيذه والقيام به خلال مدة معينة، وهي مدة الإيجار، وينتهي الالتزام بإنتهائها، أو إنّه يتجدد أو يمتد بحسب إتفاق الطرفين (المؤجر والمستأجر).

^٨ د. جابر محجوب علي، ضمان سلامة المستهلك من أضرار المنتجات المعيبة، دراسة مقارنة بين القانون والقانونين المصري والكويتي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٥، ص ٣٥ - ٣٦،

Pleas see also D. arlie lobigation dessecuritede vendeurpro fessionmel rijda 1996 ، p409.

أشار إليه د. حسن عبد الباسط، مسؤولية المنتج عن الأضرار التي تسببها منتجاته المعيبة، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي، القاهرة، ٢٠٠٠، ص ٨٢ - ٨٦

^٩ أ. مواقي بناني أحمد، الالتزام بضمان السلامة، بحث جامعة الحاج خضر، جامعة باتنة، الجزائر، بدون سنة، ص ٤١٤.

الإتفاق على مدة عقد الإيجار

لما كانت المدة عنصر من عناصر المحل في عقد الإيجار ، فلا ينعقد الأخير بدونها في حال إختلاف المؤجر والمستأجر على تجديدها (المدة)، لإنعدام عنصر من عناصر المحل؛ على أساس إنَّ المحل هو ركن من أركان عقد الإيجار.

ولكن قد لا يتعرض طرفي عقد الإيجار للمدة أصلاً أو أنَّ يعقد الإيجار لمدة غير معينة أو أن يتفقا على مدى معينة ولكن يتعذر إثباتها، في هذه الحالات لا يعدّ عقد الإيجار باطلاً وإنما يعتبر منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة، المادة - ٧٤١ - من القانون المدني العراقي^{١٠} ، عليه لا بد أن يتم التراضي والإتفاق على مدة إنتفاع المستأجر بالمأجور

لذا فإن الأصل أن يتفق المتعاقدين على مدة إنتفاع المستأجر بالمأجور صراحة في العقد ، ولهما جواز الإتفاق على أية مدة ، طالبت تلك المدة أم قصرت ذلك لأنَّ المشرع العراقي لم يضع حداً أدنى أو أقصى لمدة الأيجار^{١١}

كما أن الإتفاق غير مباشر، وذلك بأن يحيل انتهاء المدة لأمر خارجية عن العقد، أي أن المتعاقدين يتفان في العقد على أساس تعيين المدة فتكون المدة بذلك قابلة للتعيين، كما لو أبرم الإيجار للمدة اللازمة لقيام المستأجر بإنجاز عمل معين أستأجر العين لأدائه^{١٢}.

وقد يكون الإتفاق على مدة الإيجار بصورة ضمنية ويكون ذلك إذا أبرم عقد الإيجار ولم تحدد المدة سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو أبرم لمدة غير محددة ، أو تعذر اثباتها ، أو أن المتعاقدين لم يتعرضوا أصلاً للمدة ، فإن الإيجار يعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة^{١٣}.

كما لو أن المستأجر للعين المأجورة قد دفع قسط الإيجار لشهر عد الإيجار منعقداً لمدة شهر أيضاً وينتهي العقد بانتهاء الشهر ، ويتجدد الإيجار بدفع قسط اخر وهكذا ، وهذا يعني أن المتعاقدين سواء أكان المؤجر أم المستأجر أرادا أن تدوم مدة الإيجار ذلك الشهر^{١٤} .

الإتفاق على تعديل المدة

^{١٠} تقابلها المادة - ٥٦٣ - من القانون المدني المصري.

^{١١} د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ ، ص ٦٨ _ ٦٩ ، دبسيدي مبارك وآخرون ، مرجع سابق ، ص ٢٤٨ ٢٤٩ .

ينظر كذلك قرار محكمة النقض المصرية ، الطعن رقم ٥٠٩٤ ، جلسة ١١/٥/٢٠٠٨ ، دار القضاء العالي محكمة النقض المصرية الموقع الإلكتروني الرسمي: www.cc.gor.eg

^{١٢} د. حسين علي الذنون ، دور المدة في العقود المستمرة، بغداد، ١٩٨٨ ، ص ٦٩

^{١٣} المادة ٧٤١ _ من القانون المدني العراقي والتي تنص على أنه : ((إذا أعقد الإيجار دون إتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو تعذر إثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نيه المتعاقدين الآخر بالأخلاء (...)).

^{١٤} د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص ٢٢٧.

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، وللمتعاقدين إذا إنتهت مدة الإيجار الاتفاق على الإبقاء على الرابطة التعاقدية بعد انتهاء مدتها .

فقد ينفق الطرفان على إبرام عقد إيجار جديد ولمدة جديدة وتحديد الإيجار على هذا النحو الصريح لا يثير أية مشكلة ، ولكن تثار المشكلة عندما يجدد الإيجار بصورة ضمنية ، وقد نصادف حالة امتداد لعقد الإيجار بإرادة كلا الطرفين سواء كان المؤجر أو المستأجر

الفرع الثاني:

النطاق الموضوعي (الأشياء التي تدخل في الصيانة)

نصت الفقرة الأولى من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي بأن (على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى اخلال في المنفعة المقصود منه) ولا شك بأن سبب ايراد مثل هذا النص يتجلى في ضرورة أن تحقق للمستأجر غايته في الانتفاع المقصود من المأجور سواء كانت هذه الغاية متفق عليها أو إنها تتسجم مع ما أعد له المأجور وفقاً لطبيعته. إن موقف القانون المدني العراقي يأتي متفقاً مع اتجاه القوانين المعاصرة التي سارت بنفس هذا الاتجاه وتأثر القانون المدني العراقي بها^{١٥}. والمقصود بالإصلاحات والترميمات التي يلتزم المؤجر بها) الترميمات الضرورية (للانتفاع بالمأجور سواء كانت لازمة لحفظه من الهلاك أم لا. ومثال الاصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك. تقوية أساسات منزل مهدد بالانهيار لضعف أساساته، أو ترميم تصدع حدث في جدران المنزل أو سقفه. وهذه الترميمات تتميز بطابع الاستعمال لضرورتها لحفظ العين من الهلاك، ولهذا السبب فإن القيام بها ليس التزاماً على المؤجر حسب، بل حق له أيضاً، لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من مباشرته^{١٦}

والنوع الثاني من الاصلاحات الضرورية هو ما يكون لازماً لحفظ العين من الهلاك، ولكن للانتفاع بها على الوجه المقصود من العقد، مثال ذلك القيام بالأعمال اللازمة لتجسيص الأسطح أو القيام بإصلاح المصعد أو السلم^{١٧}. أما الترميمات الطفيفة) التأجيرية (فإنه تقع على عاتق المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك. وهذا الترميمات تأتي عادة أما جراء اهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للمأجور، مثال ذلك اصلاح زجاج النوافذ وحنفيات المياه والأقفال التي أصابها العطب. وللقضاء دور واسع في تقرير طبيعة هذه الترميمات وهل أنه ضرورية أم انها تأجيريه وعلى القاضي أن يراعي في كل ذلك عرف الجهة الذي يختلف من مكان إلى آخر ومن زمان إلى آخر. ولا يعتبر حكم المادة (٧٥٠) مدني عراقي من النظام العام إذ يجوز الاتفاق على خلافها، حث يجوز للمتعاقدين الخروج على العرف فيما يقضي به فيتفقا على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر

^{١٥} انظر المادة ٥٦٦ مدني مصري، موجبات وعقود لبناني.

^{١٦} د. تناغو - ص١٣٧.

^{١٧} نفس المصدر - ص١٣٧، ١٣٨.

لا على المؤجر أو على أن يعفي المؤجر منها. وإذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات والترميمات الضرورية فإن للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو القيام بالترميم بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد أخذ إذن المحكمة بذلك^{١٨}

وقد نصت المادة (٦٥٨) من القانون المدني المصري على أنه (يجوز للمستأجر في حالة الترميمات المستعجلة والبسيطة أن يقوم بنفسه بإجرائها دون حاجة إلى إذن القاضي). (وهذا تطبيق من تطبيقات القواعد العامة الواردة بشأن التنفيذ العيني، ويمكن الأخذ بحكمه عندنا مع عدم وجود نص صريح خاص بهذه الحالة اكتفاء بنص الفقرة (٢) من المادة (٢٥٠) من القانون المدني العراقي^{١٩}. أما بالنسبة لهلاك العين المؤجرة فقد عالجت المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي. والهالك قد يكون كلياً، وبحسب الفقرة الأولى من المادة (٧٥١) إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً، فإن تنفيذ التزامات المؤجر، وكلها تتعلق بالعين المؤجرة وتهدف إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بها يصبح مستحيلًا، فتتقضي هذه الالتزامات وتتقضي الالتزامات المقابلة، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه وهذا محض تطبيق للقواعد العامة^{٢٠}

أما الهالك الجزئي فقد نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٧٥١) مدني عراقي بقولها: (أما أصبح (أي المأجور) في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كثيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقر المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها، أن يطلب أما انقاص الأجرة أو فسخ الإجارة). ويبدو من هذا النص أن المشرع العراقي لا يجيز في حالة الهالك الجزئي اجبار المؤجر على اجراء التجديد بل يترك له الخيار في ذلك، لأن التجديد غالباً ما تكون نفقاته باهضة، بخلاف الترميم فإن نفقاته تكون معتدلة ولذلك يلتزم به المؤجر. والأمثلة على الهالك الجزئي واختلال الانتفاع كثيرة، من ذلك انهدام حائط أو سقف في المنزل المؤجر، أو جفاف ترعة كانت تروي منها الأرض المؤجرة ولكن ينبغي ألا يكون الهالك الجزئي جسيماً حتى يأخذ شكل الهالك الكلي، ومن ذلك ما قضيت به محكمة النقض الفرنسية، من أن المباني وإن كانت لم تنهدم لأكملها، فإنها بسبب قدمها أصبحت في حالة يرثى لها، ولم تعد تسمح لاستغلال فإنها بسبب قدمها أصبحت في الأرض، ولا بسكن العمال، فإن الهالك يعتبر كلياً وينفسخ العقد^{٢١}

^{١٨} المادة (٧٥٠)، ف٢ مدني عراقي.

^{١٩} التي تقول ((٢- ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين بلا إذن من المحكمة). د.

العامري - ص٢٤٣، د. الصراف ص٣٦٥

^{٢٠} د. تناغو - ص١٤١.

^{٢١} د. تناغو ص١٤١، ١٤٢.

وفي جميع الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالتعويض عما أصابه من ضرر إلا إذا كان الهلاك راجعاً إلى سبب لا يد للمؤجر فيه. أما إذا كان الهلاك بسبب فعل المستأجر أو فعل أحد ممن يسأل عنهم، فإن للمؤجر الحق في أن يطالبه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية^{٢٢}. لاحظنا بأن الترميمات أو الإصلاحات الضرورية قد تكون الغاية منها اكمال الانتفاع بالمأجور بعد أن أدى التلف الذي أصابه في أحداث خلل أو نقص في هذه المنفعة، وقد تكون الغاية منها حفظ المأجور من الهلاك. وقد عالجت المادة (٧٥٢) مدني عراقي حق المؤجر في اجراء الترميمات الضرورية لحفظ المأجور بالقول(1) - إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتته فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن اجرائها فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكن أو يخل بالمنفعة أن يمنع المؤجر عن اجرائها فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكن أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الايجار أو انقاص الاجرة.

2- ومع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ) ويبدو من النص بأن هذا النوع من الترميمات أو الإصلاحات يثبت حق اجرائها للمؤجر ولو لم يطلب منه المستأجر ذلك، بل ولو عارض المستأجر في القيام بها، لأن هذه الترميمات كما أسلفنا لازمة لحفظ العين المؤجرة مثال ذلك تشقق الجدران في المنزل المؤجر مما يهدده بالسقوط.

وتتوسع المحاكم في تفسير اصطلاح الترميمات، فهي لا تسمح للمؤجر بإجراء الترميمات بالمعنى الدقيق، وهي التي تتضمن القيام بعمل ايجابي في العين فحسب، بل انها تسمح له كذلك بأن يمنع عن العين الأشياء التي تهدد سلامتها، كان يطلب من دائرة اسالة الماء وقف سيره في الأنابيب الموجودة في المنزل المؤجر إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين. غير أن القانون وإن كان قد أعطى المؤجر حق اجراء الترميمات اللازمة لصيانة العين وحفظها من الهلاك، فهو أعطى المستأجر الحق في أنه إذا ترتب على القيام بالترميمات ما أضر بانتفاعه بالمأجور جاز له أن يطلب أما فسخ الايجار أو إنقاص الأجرة بمقدار ما ينقص من الانتفاع. ولكن حق المستأجر في الفسخ يسقط ببقائه في المأجور على وقت اتمام الترميمات التي اجراها المؤجر، ويستطيع أن يطالب بإنقاص الاجرة بما يوازي نقص المنفعة^{٢٣}

^{٢٢} قارن الفقرة الثالثة من المادة (٧٥١) مدني عراقي د. العامري - ص ٢٥٤.

^{٢٣} د. الصراف - ص ٣٧٠.

المبحث الثاني:

أحكام التزام المؤجر بصيانة المأجور

إن لكل نوع من أنواع الالتزامات طبيعة قانونية خاصة بها تميزها عن غيرها من الالتزامات الأخرى وهذه الطبيعة تختلف من التزام إلى آخر.

والغاية التي يهدف إليها المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار مع المؤجر، تمكينه من الانتفاع بالعين المأجورة، طوال مدة عقد الإيجار ، وتحقيقاً لتلك الغاية لزم المشرع العراقي المؤجر بالقيام بعدة التزامات ، وكلها تهدف إلى تحقيق تلك الغاية ، ومن الالتزامات الرئيسية التي تلقى على عاتق المؤجر الالتزام بصيانة العين المأجورة .

فعند حدوث أي خلل أو تلف في المأجور فإن ذلك من شأنه أن يعكر أو يمنع انتفاع المستأجر به ، وفي النهاية تزول الغاية من وراء إبرام عقد الإيجار ، لذا يلزم المشرع المؤجر أن يعمل على صون العين طوال مدة سريان الإيجار ، ليتسنى للمستأجر الاستمرار بالانتفاع بالمأجور^{٢٤} ، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة ٧٥٠ من القانون المدني العراقي.^{٢٥}

وبهذا فإن المؤجر ملزماً بمباشرة الترميمات الضرورية أيّاً كان سبب التلف أو الهلاك الذي استدعى القيام بها ، كما لو كان التلف قد حدث بسبب أجنبي لا يد له فيه ، أما إذا كان سبب هلاك العين أو تلفها قد وقع بفعل صادر من الغير (إحدى صور السبب الأجنبي) فعلى المؤجر هنا مباشرة أعمال الترميم ومن ثم له الرجوع على الغير بقيمة هذه الترميمات أن شاء^{٢٦}.

ولكن هذا لا يعني أن المؤجر يلزم بأن يقوم بكل ما تتطلبه العين المأجورة من ترميمات إذ يجب التفرقة بين نوعين من الترميمات، فهناك ترميمات ضرورية وأخرى طفيفة أو تأجيرية ، فالترميمات الضرورية هي التي يلزم المؤجر بمباشرتها ، أما المستأجر فيلزم بمباشرة الترميمات الطفيفة التي

^{٢٤} د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ج ١ ، ط ٢ ، بدون مكان ، ١٩٧٦ ، ص ١٥١-١٥٢
^{٢٥} حيث نصت على إنه: ((على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى اخلال في المنفعة المقصودة منه)) ، تقابلها الفقرة الأولى من المادة ٥٦٧ من القانون المصري والفقرة الثانية من المادة ١٧١٩ من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على إنه: ((يلزم المؤجر بحكم طبيعة العقار ومن دون الحاجة لأي اشتراط خاص بصيانة المأجور وإبقائه بحالة تسمح باستعماله للغرض الذي أجر من أجله)) .
^{٢٦} د . د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣ ، ص ٢٩١

(أ) الفقرة الثانية من المادة ٧٦٣ من القانون المدني العراقي والتي تنص على إنه: ((وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف)) ، تقابلها المادة ٥٨٢ من القانون المدني المصري والمادة ١٧٥٤ من القانون المدني الفرنسي.

يقضي بها العرف^{٢٧}. ويلزم المستأجر بمباشرة أعمال الصيانة الطفيفة وعلى نفقته الخاصة ومن دون أن يكون له الحق في الرجوع على المؤجر بما صرفه على أعمال الترميم

المطلب الأول:

طبيعة التزام المؤجر بصيانة المأجور

أن الأصل العام يقضي بان جميع الالتزامات القانونية المفروضة على المدين (المؤجر أو المستأجر) والتي تكون هيئتها القيام بعمل تعدّ التزامات ببذل عناية ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة-٢٥١- من القانون المدني العراقي : ((في الالتزام بعمل اذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فان المدين يكون قد وفي بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود)^{٢٨}.

يتبين من هذا النص بان طبيعة التزام المؤجر كأصل عام التزام ببذل عناية لا تحقيق غاية ، ولكن من خلال دراسة وتحليل نص المادة _ ٢٢٢ _ من القانون المدني العراقي والتي تنص على ان: ((الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور))^{٢٩}.

نلاحظ أن المشرع العراقي قد لزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، ويبرر ذلك من خلال عنصر التمكين الوارد في نص المادة اعلاه ، حيث أن المؤجر ملزم بصيانة العين المأجورة ليتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة من وراء ابرام عقد الإيجار .

وبالتالي يمكن القول بان التزام المؤجر ما هو إلا التزام بتحقيق نتيجة أي غاية المستأجر بالانتفاع بالمأجور ، وفي هذه الحالة لا يكفي أن يبذل المؤجر قصارى جهده من اجل صيانة العين المأجورة ، بل عليه تحقيق نتيجة محددة وهي تمكين المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار ، والا يعد مخالفاً بالتزامه ومرتبكاً لخطأ تحقق بموجبه مسؤوليته عما لحق المستأجر من ضرر وهناك من يرى^{٣٠} ومن أجل تحديد التزام المدين (المؤجر) فيما إذا كان التزاماً بتحقيق نتيجة أم التزاماً ببذل

^{٢٧} د . كمال قاسم ثروت ، مرجع سابق ، ص ١٥٤

^{٢٨} تقابلها الفقرة الأولى من المادة - ٢١١ - والمادة - ٥٨٣ - من القانون المدني المصري والمادة ١٧٢٨ - من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على إنه: ((يكون المستأجر مسؤولاً عن التزامين أساسيين: أ- استعمال المأجور كما يستعمله الأب الصالح وفقاً للغرض الذي حدد له في عقد الإيجار أو الغرض المفترض له بحسب الظروف عند عدم وجود اتفاق...)).

^{٢٩} تقابلها المادة - ٥٥٨ - من القانون المدني المصري وكذلك المادة ١٧٠٦ من القانون المدني الفرنسي.
^{٣٠} د. حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الخطأ، المكتبة الوطنية، دار الكتب والوثائق، بغداد، ٢٠٠١، ص ٥٦٨، د. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، ٢٠١٠، ص ٦٨، د. حسين عامر، د. عبدالرحيم عامر،

عناية يفترض تحليل مضمون التزام المدين من خلال الرجوع إلى مصدر الالتزام لتحديد المحل ، وهذا يتطلب الرجوع إلى ارادة المتعاقدين وإلى ارادة المشرع ، فإذا تعذر الكشف عن هذه الإرادة يجب عندئذ الرجوع إلى طبيعة النتيجة التي يهدف إليها الدائن (المستأجر) ، فإذا بدت تلك النتيجة مؤكدة التحقيق ، كان الالتزام التزاماً بتحقيق نتيجة ، اما اذا كانت النتيجة محتملة التحقيق فنكون أمام التزام ببذل عناية، فإذا ما أردنا تطبيق هذا الرأي للتأكد من طبيعة التزام المؤجر فيما لو كان التزام بتحقيق نتيجة أم التزام ببذل عناية فيفترض بنا تحليل مضمون التزام المؤجر بصيانة العين المأجورة ومما لا شك فيه ، أن المؤجر ملزم بموجب القانون بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية طوال مدة عقد الإيجار ، وهذه الإصلاحات لازمة لانتفاع المستأجر بالمأجور^{٣١} ، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة- ٧٥٠- من القانون المدني العراقي والتي تنص على إنه : ((على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه)).

فمن خلال تحليلنا لهذا النص نستشف منه بأن المشرع العراقي قد لزم المؤجر مرة اخرى بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، من خلال الزامه بالقيام بالإصلاحات اللازمة للعين ، وتبين أيضاً أن غاية المشرع العراقي والتشريعات كافة التي لزمتم المؤجر بصيانة المأجور ، هو إزالة التلف أو الخلل الذي أخل بمنفعة المستأجر ، كما أن طبيعة النتيجة المطلوب تحقيقها والتي يهدف إليها المستأجر ، هي إزالة الخلل الذي لحق بالمأجور وأخل بمنفعته وأن إزالته تكون بإصلاحه وصيانته .

وبالتالي يمكن القول أن هذا الالتزام يخضع لقدرة وإرادة المؤجر فباستطاعة المؤجر إزالة الخلل الذي أخل بانتفاع المستأجر بالعين ، فبذلك فإن نسبة اليقين في قدرة المؤجر على صيانة العين المأجورة وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، تفوق نسبة الاحتمال في تحقيق النتيجة ، وبالتالي يكون التزام المؤجر بصيانة العين المأجورة ما هو إلا التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية أي أن الطبيعة الخاصة للالتزام بالصيانة من جانب المؤجر هي التزام بتحقيق نتيجة

أما بالنسبة للطبيعة الخاصة للالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المأجورة وصيانتها ، فإن التزام المستأجر بالمحافظة على العين يعدّ التزاماً ببذل عناية لا التزام بتحقيق غاية^{٣٢}

فالمستأجر ملزم بالمحافظة على العين باعتبارها أمانة في يديه ، فضلاً عن أنه ملزم بعدم إساءة استعمالها وألا فإنه يكون مسؤولاً عن الضرر الذي قد يلحق بالمأجور والنتائج عن سوء الاستعمال من قبله أو من قبل أحد أتباعه^{٣٣} ، وهذا ما أستقر عليه القضاء العراقي^{٣٤}

مرجع سابق ، ص ٢٩٦ ، د . اسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام ، مكتبة عبد القادر وهبة ، مصر ، ١٩٦٦ ، ص ٣٦ .

^{٣١} د . نبيل ابراهيم سعد ، مرجع سابق، ص ٣٨٩

^{٣٢} د . سعدون العامري، مرجع : سابق ، ص ٢٨١.

وفيما يتعلق بالطبيعة الخاصة للالتزام المستأجر بصيانة العين المأجورة تبين لنا من خلال تحليل الأحكام المتعلقة بالالتزام المستأجر بالقيام بأعمال الترميمات الطفيفة^{٣٥} وكذلك من خلال النظر إلى طبيعة النتيجة المطلوب تحقيقها إذا كانت مؤكدة التحقيق أو محتملة التحقيق ، تبين لنا ابتداءً أن المشرع العراقي قد أوجب على المستأجر مباشرة الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف ، وإذا نظرنا إلى طبيعة هذه النتيجة في ضوء عنصر الاحتمال واليقين ، نلاحظ أن هذه النتيجة تتوقف على النشاط الذي يقوم به المستأجر ، ومن ثم فهي تخضع لقدرة المستأجر بمعنى أن نسبة اليقين في تحقيق هذه النتيجة تتغلب على نسبة الاحتمال^{٣٦} وبالتالي يمكن القول وبحسب رأينا المتواضع أن طبيعة التزام المستأجر بصيانة المأجور ، ماهو إلا التزام بتحقيق نتيجة ، فالمستأجر يعدّ مسؤولاً أو مخطأ إذا لم تتحقق النتيجة المبتغاة ، إلا إذا اثبت أن تلف العين نتج عن سبب أجنبي لا يد له فيه أو أن التلف نتج عن خطأ المؤجر نفسه.

المطلب الثاني: أثر إخلال المؤجر بصيانة المأجور

الفرع الأول :

الفسخ

يحق للمستأجر الذي تضرر من قيام المؤجر بحقه في إجراء الصيانة الضرورية التي تحفظ المأجور، أن يطالب بفسخ عقد الإيجار، وذلك في حالة حصول انتقاص أو إخلال بالمنفعة المقصودة من الإيجار، وطلب الفسخ لا يعني أن الفسخ محتم، إذ للمحكمة سلطة تقديرية في إجابة الطلب أو رفضه حسبما يتضح لها من وقائع، فلا يحكم القاضي بالفسخ، إذا كان اختلال المنفعة بسيطاً، ولأن المؤجر لا يرتكب خطأ عند ممارسة حقه في صيانة المأجور^{٣٧}.

وإذا قضت المحكمة بالفسخ فلفوات المقصود من العقد وهو استيفاء المستأجر لمنفعته، وليس لإخلال المؤجر بتنفيذ التزاماته، فالفسخ هنا لا يكون جزاء للمؤجر، بل هو ضمان تحقق الغاية من العقد، ولما تعذر تحقق هذه الغاية، فمن الطبيعي ان يتحلل المستأجر من الالتزامات التي تشغل، ذمته،

^{٣٣} حيث نصت الفقرة الأولى من المادة . ٧٦٤ _ من القانون المدني العراقي على أن ((المأجور أمانة في يد المستأجر))، أما الفقرة الثانية من نفس المادة فقد نصت على إنه: ((واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه)) .
^{٣٤} ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية ، الهيئة الاستئنافية ع qar ، رقم القرار ٢٣٠٢ بتاريخ ١٠/١٨/٢٠١٠ ، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١١ .

- قرار محكمة التمييز الاتحادية ، صادر بتاريخ ١٢/١٩/٢٠١٠ ، منشور على الموقع الالكتروني: -

^{٣٥} ينظر الفقرة الثانية من المادة . ٧٦٣ _ مدني عراقي.

^{٣٦} بهذا المعنى د. صبري حمد خاطر ، مرجع سابق، ص ٦٤ .

^{٣٧} احمد عبد التواب شرح احكام عقد الإيجار مصر ، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة ٢٠١٣، ص ٧٥.

تطبيقاً لفكرة التقابل بين الالتزامات التي ينشئها العقد الملزم للجانبين، فضلاً عما تقضي به مبادئ العدالة فليس من العدل أن تبقى الالتزامات شاغلة لذمة المستأجر في الوقت الذي فاتت عليه منفعة المأجور كلا أو بعضاً^{٣٨}

وفي كل الأحوال يسقط حق المستأجر في طلب الفسخ إذا بقي شاغلاً المأجور إلى وقت تمام الصيانة وذلك لانتهاء العلة في طلبه، فبقاؤه في المأجور يعني ضمناً أن منفعته لم تنتقص، أو انتقصت بشكل يسير، ومن ثم فبقاؤه يكون رضاء ضمناً بتحمل هذا الانتقاص أو تسامحه مع المؤجر بشأنه وإسقاط لحقه في طلب الفسخ^{٣٩}.

أما عن مدى إمكانية المستأجر في المطالبة بالتعويض عما يلحقه من ضرر من جراء قيام المؤجر بأعمال الصيانة الضرورية، فهل يعط المشرع له أكثر من طلب إنقاص الأجرة أو الفسخ، فلا يحق له أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر من جراء القيام بهذه الصيانة، حتى وإن اضطر فعلاً إلى أن يستأجر منزلاً بأجر أعلى، أو إلى أن يقيم في فندق حتى تتم الصيانة أو ترتب على إجراء الصيانة كساد تجارته^{٤٠}.

ونستنتج من ذلك أن الحكم السابق لا يسرى إلا إذا انتفى الخطأ عن المؤجر، بأن قيامه بالصيانة كان قد راعى فيه حق المستأجر، وكانت عنايته متمثلة بعناية الشخص المعتاد الحريص على ملكه، وقد كان حذر عند قيامه بالإصلاحات حيث لا تترتب عليها إخلال ولا مضايقات للمستأجر، ولا يترتب عليها نقص جدي بانتفاعه بالمأجور كدخول القائمين بالصيانة والإصلاح من وقت إلى آخر من وإلى المكان المؤجر، فلا يكون لهذه المضايقات أثر ما دام العرف قد جرى على التسامح بها^{٤١}.

فإذا زاد الإخلال بالانتفاع فوق ما يلزم أو إذا أُلغيت منقولات المستأجر بدون مبرر، وبخطأ من المؤجر أو ممن استعان بهم لتنفيذ الصيانة أو كان يمكن للمؤجر أن يتجنب مثل هذه الأضرار لو أجرى الصيانة بطريقة أفضل، فنجد في كل هذه الحالات وما يشابهها يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الإضرار التي تسببت في إلحاق الضرر والانتقاص بمنافع المستأجر، وهذا وليس استناداً إلى أحكام المادة (٧٥١) مدني عراقي، حيث إن هذه المواد لا تلزمه إلا بإنقاص الأجرة أو الفسخ، وإنما يكون تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية^{٤٢}

^{٣٨} سليمان براك دايع الجميلي الفسخ بوصفه ضماناً للتنفيذ، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد ٤، العدد ١٣ لسنة ٢٠١٥، ص ١١٠.

^{٣٩} ينظر: نص المادة (٧٥٢) مدني عراقي والمادة (٥٧٠/٢) من القانون المدني المصري.

^{٤٠} عبد الرزاق حسن فرج الالتزام بصيانة العين المؤجرة، مصدر السابق، ص ١٥٠.

^{٤١} جميل الشرفاوي، القانون المدني المقارن، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، ط ١، ١٩٩٨، ص ١١٦.

^{٤٢} عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط ١، ج ٦، دار احياء التراث العربي، بيروت، لسنة ٢٠٠٠، ص ٢٨١.

وجميع الأحكام السابقة ليست من النظام العام، وعليه ليس هناك ما يمنع الطرفين من الاتفاق على خلافها، وطبقا للقواعد العامة في اتفاقات تعديل المسؤولية العقدية.

الفرع الثاني:

التعويض

سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الاجرة فإن له الحق في جميع الحالات في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة، فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب تعويض عن الضرر الذي يلحقه بسبب عدم الانتفاع أو التأخير فيه وإذا طلب الفسخ كان له أيضا طلب التعويض عن نقص الانتفاع حتى القضاء بالفسخ وإذا اختار إنقاص الاجرة كان له أن يطلب تعويض الضرر الذي بسبب التلف زيادة على النقص الذي حصل في الانتفاع بالعين^{٤٣}.

الفرع الثالث :

التنفيذ العيني

طبقا للقواعد العامة يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ التزامه عينا متى كان ذلك ممكنا، كما نصت المادة ٢/٤٨٠ من القانون المدني " إذا كانت الترميمات المستعجلة جاز للمستأجر ان يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها . " فإذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن ان يطلب ترخيصا من القضاء بتنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين ويجوز في حالة الاستعجال ان يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون الترخيص . فيجوز للمستأجر إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بالترميمات التي تقع على عاتقه أن يطالبه بالتنفيذ فيرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها بإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه، ويحتم القضاء بإلزام المؤجر بالقيام بها محددًا ميعادا يتعين أن يتم فيه ذلك، ويمكن للقضاء أن يحكم على المؤجر بغرامة تهديدية عن أيام التأخير عن الميعاد المحددة له^{٤٤}.

غير أنه لا يشترط الزام المؤجر بالإصلاحات الا تكون نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع الاجرة التي يوفيقها المستأجر وعندئذ يعفى المؤجر من التنفيذ العيني فلا يكون للمستأجر سوى الحق في المطالبة بالتعويض أو إنقاص الاجرة .

ويجوز طلب هذا الترخيص من القضاء المستعجل إذا توافر شرط الاستعجال ويعد من الامور العاجلة التي تبرر الالتجاء إلى القضاء المستعجل إصلاح المصعد ودورات المياه، بل يجوز له

^{٤٣} عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص ١٦٤

^{٤٤} خضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص ٣٠

في حالة الاستعجال طلب تعيين حارس يقوم بتشغيل المصعد^{٤٥} ، وهذا طبقاً للمادة ٤٨٢ من القانون المدني الجزائري

ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا توافرت الشروط التالية

-أن تكون الترميمات المطلوب إجراؤها مستعجلة أو بسيطة مثال: الترميمات المستعجلة كما أن تعتري جدران المنزل خلل يهدد بسقوطه في الحال أو ترميم الاسقف عقب الامطار الشديدة، ومثال الترميمات البسيطة تلك الترميمات التي يلزم إجراؤها في السلم مثال ولا يتكلف إجراؤها الا نفقات بسيطة لا تستدعي شغل المحاكم بالمطالبة بها وإنفاق مصاريف لتقاضي بشأنها ويجوز للمستأجر إجراء الترميمات العاجلة أو البسيطة سواء في ذلك أكان العيب موجودا وقت بدء الايجار أم كان طارئاً خلال مدة سريانه. فعلى المستأجر أن يبذل في القيام بالاصلاح عناية الرجل المعتاد، فإن قصر تحمل المسؤولية فال يحق للمستأجر أن يرجع المؤجر ال بالنفقات التي يتحملها شخص بذل في إجراء الإصلاح عناية الرجل المعتاد، فإن أهمل المستأجر وترتب على إهماله زيادة في النفقات ما كان له أن يرجع على المؤجر بالنفقات الزائدة فإذا استوثق القضاء ومن كل ذلك أقر للمستأجر في خصمه النفقات من الاجرة^{٤٦}.

أما إذا لم تتوافر هذه الشروط للمستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الاثراء بلا سبب، ولكن لا يجوز له خصم النفقات من الاجرة^{٤٧}.

الخاتمة:

إنّ تنظيم أمور عقد الأجار تنظيم قائم على أساس ضمان حفظ الحق للمؤجر والمستأجر في آن معاً، وقد حرص القانون العراقي كما غيره من القوانين الأخرى على ضمان حق الحفاظ والتزام المؤجر بصيانة وحفظ ما يستأجره، وعليه فقد فرض مجموعة من القوانين التي ضمنّت الحق لكل طرف من أطراف العقد مبيناً مواطن الإلزام والحقوق، وإجراءات التراجع والفسخ، ومتى يجب التعويض من عدمه، فكان بذلك قانوناً منصفاً ضامناً الحق لكل طرف من الأطراف أن يقوم بمهامه على الشكل الأمثل.

^{٤٥} عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ١٦٠، ١٥٩.

^{٤٦} _ عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص ١٦١

^{٤٧} رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص ٢٠١

المصادر والمراجع:

١. احمد عبد التواب شرح احكام عقد الإيجار مصر ، القاهرة، دار النهضة العربية، سنة ٢٠١٣.
٢. أنور سلطان ، الموجز في مصادر الالتزام ، الاسكندرية ، ١٩٧٠.
٣. حسين عامر، د. عبد الرحيم عامر ، المسؤولية المدنية، التقصيرية والعقدية ط٢، دار المعارف، مصر، ١٩٧٩.
٤. د . حسن عبد الباسط ، مسؤولية المنتج عن الأضرار التي تسببه منتجاته المعيبة ، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي ، القاهرة ، ٢٠٠٠.
٥. د . نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن ، منشأة المعارف ، الاسكندرية، ٢٠٠٤.
٦. د . د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣.
٧. د. جابر محجوب علي ، ضمان سلامة المستهلك من أضرار المنتجات المعيبة ، دراسة مقارنة بين القانون والقانونين المصري والكويتي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٥.
٨. د. حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الخطأ، المكتبة الوطنية، دار الكتب والوثائق، بغداد، ٢٠٠١.
٩. د. حسين علي الذنون ، دور المدة في العقود المستمرة، بغداد، ١٩٨٨، ص ٦٩.
١٠. د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، البيع والايجار ، ج ١، مطبعة العاني ، بغداد ١٩٧٤.
١١. د. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية دراسة تحليلية مقارنة في القانون، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر ، ٢٠١٠.
١٢. د. عبد المجيد الحكيم، د. عبد الباقي البكري، د. محمد طه البشير، القانون المدني، أحكام الالتزام، ج٢، مكتبة السنهوري، مكتبة داليا ،بغداد بدون سنة.
١٣. د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ج١، ط٢ ، بدون مكان ، ١٩٧٦.
١٤. د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥.

١٥. سعيد جبر ، الضمان الإتفاقي للعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٥ .
١٦. سليمان براك دايج الجميلي الفسخ بوصفه ضمانا للتنفيذ، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، المجلد ٤، العدد ١٣ لسنة ٢٠١٥ .
١٧. عبد الرازق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ط١، ج٦، دار احياء التراث العربي، بيروت، لسنة ٢٠٠٠ .
١٨. عدنان العابد ، يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، ١٩٨٩ .
١٩. عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، دار الكتب و الوثائق ، بغداد ، ٢٠٠٢ .
٢٠. موافي بنائي أحمد ، الالتزام بضمان السلامة، بحث جامعة الحاج خضر، جامعة باتنة، الجزائر، بدون سنة.

قرارات ومواد القانون:

- الفقرة الأولى من المادة ١٤٨ _ من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، قرار محكمة التمييز الاتحادية ، رقم القرار ٨٥٠١ ، بتاريخ ٢٤ / ٦ / ٢٠١٣ ، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١٤ .
- الفقرة الثانية من المادة . ٧٦٣ _ من القانون المدني العراقي
- الفقرة الثانية من المادة . ٧٦٣ _ مدني عراقي.
- قرار محكمة التمييز الاتحادية ، صادر بتاريخ ١٩/١٢ / ٢٠١٠ ، منشور على الموقع الالكتروني: -
- المادة (٧٥٠)، ف٢ مدني عراقي.
- المادة _ ٧٢٢ _ من القانون المدني العراقي الفقرة الثانية من المادة . ٧٦٣ _ من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه: ((وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطيفية التي يقضي بها العرف)) .
- المادة ٧٤١ _ من القانون المدني العراقي
- المادة ٧٤٢ إلى المادة ٧٥٩ _ من القانون المدني العراقي .
- قرار محكمة التمييز الاتحادية ، الهيئة الاستئنافية عقار ، رقم القرار ٢٣٠٢ بتاريخ ١٠/١٨/٢٠١٠ ، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١١ .

المراجع الأجنبية:

Please see also D. arlie lobigation dessecuritede vendeurpro .\

.p409 'fessionmel rijda 1996

Please see also D.jacquesghs Tina Laforma Tion Dacon .\

.TRAR. Trailiede Droit Civil. 2008

qanoun.iraqia.iq\view.\ 700