

الاضرار بالمأجور كسبب من اسباب التخلية

ميثاق طالب غركان
جامعة كربلاء / كلية الادارة والاقتصاد

الملخص

ان عقد الايجار يمكّن المستأجر من الانتفاع بملك غيره انتفاعا هادئا ولا يجوز للمؤجر ان يتعرض له اثناء مدة الإيجار.. ولكن هناك قيودا قانونية قد نص عليها المشرع اذا ما اخل بها المستأجر أصبح من حق المؤجر ان يطالب بتخلية المستأجر وذلك تحقيقا للموازنة التي كانت احد اهداف قانون الايجار النافذ والتي يروم تحقيقها بين طبقة المؤجرين والمستأجرين وتحديد حقوق وواجبات كل منهم وحتى لاتطغي طبقة على اخرى ولذلك فقد نص قانون الايجار رقم 87 لسنة 1979 المعدل في المادة السابعة عشرة منه وفي الفقرة "ج" على هذه الحالة حيث نص "اذا أحدث المستأجر ضررا بالمأجور ضررا جسيما عمدا او اهمالا ولم يزل به بعد انذاره.." فالمأجور هو ملكية اجتماعية وحسن استخدامها يعتبر ايضا وظيفة اجتماعية يجب ان تمارس في الحدود التي تخدم المجتمع وتدعم الاقتصاد الوطني وذلك وجب على المستأجر الاهتمام بالمأجور وهو ينتفع به وان يعتني به عناية الشخص المعتاد استنادا للمادة "251 من القانون المدني" والعناية المعتادة المقصود بها هي تلك العناية الوسط بين عناية الرجل الشديد الحرص على امواله والشخص الذي لا يهتم بامواله اهتماما ما يؤدي الى عدم المحافظة عليها.. والعناية بالمأجور تختلف حسب نوعية المال المستأجر فاذا كان دارا وجب الاهتمام بمنشأتها واذا كان سيارة وجب بذل العناية اللازمة لادامة محركها واذا كان جهازا الكترونيا يجب استخدامه استنادا معتادا بعد معرفة ودربة حتى لا يضر به عند استخدامه.. ويجب ان يكون الضرر جسيما سواء عمدا او اهمالا والضرر الجسيم هو الذي يفقد المأجور احد خصائصه المهمة ولا مسؤولية اذا كان الضرر اجنبيا او كان بسبب قوة القاهرة ويجب على المؤجر ان ينذر المستأجر بالضرر الجسيم وازالته خلال فترة معقولة فان لم يفعل ذلك جاز له تخلية العقار . والمحكمة تستعين بخبرة الخبراء لمعرفة فيما اذا كان الضرر جسيما من عدمه ويجب ان يكون الضرر في فترة استغلال المأجور لاقبل استأجاره ولا حصل بعد انتهاء عقد الايجار فاذا ما حصل الضرر الجسيم فيجب على المؤجر ان ينذر المستأجر بذلك فاذا وجه الانذار اثناء اقامة الدعوى او قبل انتهاء مدته اصبحت الدعوى واجبة للرد.. ويجب ان يرفق الانذار الذي يجب صدوره من دائرة الكاتب العدل صحيفة ورقة التبليغ بالدعوى وان يكون الانذار متضمنا بشكل واضح ووافي للاضرار التي يجب ازالته واصلاحها وذلك خلال مدة محددة تسمح للمستأجر باصلاح الضرر ويمكن للمحكمة تمديد هذه المدة فاذا انتهت دون اصلاح للاضرار رغم كونها جسيمة ورغم توجيه الانذار وخلال فترة وجود العقد وجب على المحكمة الحكم بالتخلية.. اما اذا صلح المستأجر الاضرار خلال المدة المشار اليها وجب على المحكمة رد دعوى المدعي لافتقادها لاساسها القانوني علما ان مطالبة المؤجر المستأجر بالتعويض عن الاضرار بحصوله على حكم قضائي فان ذلك لايعني المطالبة بتخلية المأجور ويعتبر اضرارا بالمأجور احداث تغيير جوهري فيه , واذا ما ادى التغيير الى تحسين في قيمة العقار فلا يعتبر تغيير جوهري .. ويجب على المستأجر الحصول على الموافقة التحريرية للمؤجر عند احداث التغيير الجوهري اما التغيير غير الجوهري (المعنوي) فلا حاجة لهذه الموافقة .الفقره (د) وان علم المؤجر بان المستأجر سوف يقوم باستغلال المأجور على نحو معين يستوجب ازالة بعض القواطع من العقار وذلك لادخال مكائن ضخمة كجزء من معمل للمستأجر تعتبر موافقه ضمنيه منه على هذا التغيير وان لم تحصل موافقه التحريرية . فاذا امتنع المستأجر ولم يزيل التغيير الجوهري رغم الانذار وجب الحكم بالتخلية كما هو الحال في الضرر الجسيم ويلاحظ ان المادة (17) الفقره (هـ) منها من قانون الايجار رقم (87) لسنة 1979 قد منحت المؤجر الحق بطلب التخلية اذا استخدم المأجور خلافا لعقد الايجار او اذا ترتب على ذلك اساءه لسمعه المؤجر او الحاق ضرر بالمأجور نتيجة هذا الاستعمال

Abstract

The contract Alaaajarimcn tenant to benefit from the king benefited the other quiet and can not be exposed to the lessor to him during the period of the lease .. But there are legal restrictions may be stipulated by the legislator if breached by the tenant became lessor's right to demand parting with the tenant and that an investigation of the budget , which was one of the goals of the law of rent in force and which purports to be achieved between the layer lessors and tenants and determine the rights and obligations of each of them and even Attga layer on the other , therefore, the text of the law of rent No. 87 of 1979 as amended in Article XVII of it in paragraph " c " in this case where the text "If the latest tenant damage Balmajordharra grave intentionally or negligently did not Azelh after his warning .. " Valmajor is social property and good Astkhaddaha is also considered a social function must practiced in the border that serve the community and support the national economy and to do so, the tenant interest in the Property , which will benefit from it , and cared for the attention of the person usual based on the article " 251 of the Civil Code " and take care of the usual intended are those care center between the care of a man deep concern for his money and the person who does not care about his money interest leads to lack of preservation .. And take care of the Property vary depending on the quality of money If the tenant shall Dara attention Bmnciadtha If a car must exert care needed to sustain its engine and electronically if a device should be used used to know and are familiar with after his path so as not to hurt him when it is used .. The damage must be serious , whether intentionally or negligently , and serious harm is the one who loses Almajurahadd characteristics of the task nor responsibility if the damage foreign Okan due to force majeure and must lessor that threatens tenant damage grave and removed within a reasonable period , the did not do so , he may release of the drug. Court draw the experience of experts to determine if the damage was serious or not and should be damage in the period of exploitation Almagor to accept Astajarh and Ahasal after the end of the lease if what got serious harm must be to the lessor that threatens the tenant so if the alarm during the establishment of the suit or before the expiry of its term has become a lawsuit due to respond .. And must be accompanied Alanmaralve must release from the Department of notary company of the paper reporting the case to be an ultimatum , including a clear and Wafi damage that must be removed and repaired it within a specified period to allow for Tenant to repair the damage and the court can extend this period If ended without repair of damage despite being severely Although direct warning during the existence of the contract and the court shall sentence aspiration .. But if the fittest tenant damage during the period referred to the court in the case be dismissed for its lack of legal basis knowing that the claim landlord tenant compensation for damages by obtaining a court ruling , it does not mean to claim parting Almagor is damaging the Property fundamental

change in it, and if the change has to improve in the value of the property is not considered a significant change .. and the tenant must obtain the written consent of

the lessor when events change, fundamental change either non- essential (moral) there is no need for such approval. Paragraph (d) and that the landlord knows that the tenant will exploit the hack in a particular manner requires the removal of some of the incisors of the drug so as to insert machines huge part of the plant for Tenant is a tacit approval of it on this change and did not get ASSENT editorial . If refrained tenant did not remove the fundamental change despite the warning shall rule aspiration as is the case in serious harm and noted that Article 17 paragraph (E) of which the law of rent No. (87) for the year 1979 have been awarded the lessor the right to request the vacuum if used hack Unlike the lease or if the consequent Abuse reputation lessor or damage to the Property a result of this use

المقدمة

ان عقد الايجار يمكن المستأجر من الانتفاع بملك غيره انتفاعا هادئا ولا يجوز للمؤجر ان يتعرض له اثناء مدة الإيجار.. ولكن هناك قيودا قانونية قد نص عليها المشرع اذا ما اخل بها المستأجر أصبح من حق المؤجر ان يطالب بتخلية المستأجر وذلك تحقيقا للموازنة التي كانت احد اهداف قانون الايجار النافذ والتي يروم تحقيقها بين طبقة المؤجرين والمستأجرين وتحديد حقوق وواجبات كل منهم وحتى لاتطغي طبقة على اخرى فاذا أحدث المستأجر بالماجور ضررا جسيما عمدا او اهمالا ولم يزل به بعد انذاره فالماجور هو ملكية اجتماعيه وحسن استخدامها يعتبر ايضا وظيفة اجتماعية يجب ان تمارس في الحدود التي تخدم المجتمع وتدعم الاقتصاد الوطني وذلك وجب على المستأجر الاهتمام بالماجور وهو ينتفع به وان يعتني به عناية الشخص المعتاد والعناية المعتادة المقصود بها هي تلك العناية الوسط بين عناية الرجل الشديد الحرص على امواله والشخص الذي لا يهتم بامواله اهتماما ما يؤدي الى عدم المحافظة عليها والعناية بالماجور تختلف حسب نوعية المال المستأجر فاذا كان دارا وجب الاهتمام بمنشئاتها واذا كان سيارة وجب بذل العناية اللازمة لادامة محركها واذا كان جهازا الكترونيا يجب استخدامه استخداما معتادا بعد معرفة ودربة حتى لا يضر به عند استخدامه, ويجب ان يكون الضرر جسيما سواء عمدا او اهمالا والضرر الجسيم هو الذي يفقد المايجور احد خصائصه المهمة ولا مسؤولية اذا كان الضرر اجنبيا او كان بسبب قوة قاهرة ويجب على المؤجر ان ينذر المستأجر بالضرر الجسيم وازالته خلال فترة معقولة فان لم يفعل ذلك جاز له تخلية العقار . والمحكمة تستعين بخبرة الخبراء لمعرفة فيما اذا كان الضرر جسيما من عدمه ويجب ان يكون الضرر في فترة استغلال المايجور لاقبل استأجاره ولا حصل بعد انتهاء عقد الايجار فاذا ما حصل الضرر الجسيم فيجب على المؤجر ان ينذر المستأجر بذلك فاذا وجه الانذار اثناء اقامة الدعوى او قبل انتهاء مدته اصبحت الدعوى واجبة للرد, ويجب ان يرفق الانذار الذي يجب صدوره من دائرة الكاتب العدل صحيفة ورقة التبليغ بالدعوى وان يكون الانذار متضمنا بشكل واضح ووافي للاضرار التي يجب ازالته واصلاحها وذلك خلال مدة محددة تسمح للمستأجر باصلاح الضرر ويمكن للمحكمة تمديد هذه المدة فاذا انتهت دون اصلاح للاضرار رغم كونها جسيمة ورغم توجيه الانذار وخلال فترة وجود العقد وجب على المحكمة الحكم بالتخلية, اما اذا اصلح المستأجر الاضرار خلال المدة المشار اليها وجب على المحكمة رد دعوى المدعي لافتقادها لاساسها القانوني علما ان مطالبة المؤجر المستأجر بالتعويض عن الاضرار بحصوله على حكم قضائي فان ذلك لايعني المطالبة بتخلية المايجور .. وما هو جدير بالذكر ان العقارات التجارية والصناعية قد اصبحت خاضعة لاحكام القانون المدني وليس القانون الايجار , ويعتبر اضرارا بالماجور احداث تغيير جوهري فيه والضرر الجوهري يكون ماديا وذلك كما في حاله رفع بعض جدران الدار وهو موجب للتخلية وذلك لاحاقها ضررا بالماجور فاذا كان الضرر مادي ولكن لم يصب المايجور بضرر فان الدعوى ترد وقد يكون التغيير معنويا كما لو ابقى المستأجر على مكونات العقار ولكن قد غير وظيفة استعمال كلا منها .. واذا ما ادى التغيير الى تحسين في قيمة العقار فلا يعتبر تغيير جوهري .. ويجب على المستأجر الحصول على الموافقة التحريرية للمؤجر عند احداث التغيير الجوهري اما التغيير غير الجوهري (المعنوي) فلا حاجه لهذه الموافقة , والله ولي التوفيق.

اهمية الموضوع وسبب اختياره

يتضح لنا من خلال دراستنا لعقد الإيجار أن له أهمية بالغة خاصة في المجال الاجتماعي فهو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة وهو في نفس الوقت يلعب دوراً هاماً في المجال الاقتصادي إذ يعتبر من خير طرق استغلال الأموال فضلاً عن هذا فإنه يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يجعل النصوص القانونية المتعلقة بعقد الإيجار من أكثر النصوص المتعامل بها ويجعل كذلك القضايا المتعلقة بالإيجار المرفوعة أمام المحاكم أكثر القضايا عدداً مما يستلزم الدقة في صياغة القواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار، وصولاً إلى إيجاد توازن بين كل من المؤجر والمستأجر لتعلق هذا العقد بما محل عمل المستأجر أو محل سكناه كلاهما من الأمور المهمة التي لا يستغنى عنها، وهذا ما دفعني إلى الخوض في غمار هذا البحث، مقسماً إياه إلى مبحثين، ساوضح في المبحث الأول تعريف عقد الإيجار مبيناً خصائصه، ومن ثم ساخصص المبحث الثاني إلى الأضرار بالماجور من جانب المستأجر في ثلاثة مطالب كما هو مشار إليه في البحث.

المبحث الأول

ماهية التزام المستأجر بالمحافظة على المايجور

يلتزم المستأجر في عقد الإيجار بأن يستعمل العين المؤجرة وفق الغرض الذي أعدت له وأن لا يحدث بها أي تغيير ضار إلا جاز للمؤجر أن يطلب التخليه مع التعويض عن ذلك، وقبل أن نوضح ماهية التزام المستأجر بالمحافظة على المايجور لابد لنا من أن نوضح مفهوم عقد الإيجار وأركانه وذلك من خلال المطلبين التاليين.

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار

إن تعريف عقد الإيجار في القانون ولدى فقهاء وشراح القانون لا يختلف كثيراً عن تعريف الفقه الإسلامي للعقد المذكور إذ عرف القانون العراقي عقد الإيجار في نص المادة 722 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل بأن (الإيجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمايجور)، كما إن التشريعات العربية والأجنبية لا تبتعد كثيراً عن ذلك إذ عرفته المواد 362 و 440 من القانون المدني المصري بأنه (عقد يلتزم به المؤجر انتفاع المستأجر بمنافع الشيء المؤجر ومرافقه مدة معينة باجرة معينة) (1). وهو مشابه من حيث الحكم عما جاء بالقانون العراقي من حيث أن يتوفر العقد على جملة أركان وشروط تتعلق بالعقد والمحل والسبب والمدة والأجرة، كما عرفته المادة 179 من القانون المدني الفرنسي بأنه (عقد يلتزم به أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء في مدة معينة باجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها) (2). ومن خلال هذه التعاريف نجد هناك جدل فقهي يتمثل بكون طبيعة الالتزام الذي يقوم به المؤجر هل هو سلبى أم ايجابى، إذ يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري إن القانون المصري جعل التزام المؤجر هو التزام سلبى حيث رتب عليه ترك المستأجر من أن ينتفع بالعين المؤجرة (3).

بينما القانون العراقي جعله عمل ايجابى إذ يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع أي انه يقوم بعمل نشاط معين لتمكين المستأجر وليس عمل سلبى يتمثل بالترك، وأرى إن القانون العراقي قد سار مع المذهب الذي يجعل التزام المؤجر التزام ايجابى بالقيام بعمل وليس الترك وهذا الفرق يترتب اثر مهم يتمثل بإلزام المالك وهو (المؤجر) بأن يهيئ العين المؤجرة بما يمكن المستأجر من الانتفاع بها ويقع عليه عبء صيانتها وترميمها قبل أن ينتفع بها المستأجر وهو ما أشير إليه بصراحة في نص المادة (742) من القانون المدني الذي الزم المؤجر بتسليم المايجور إلى المستأجر بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد وأن لا يحجب أي جزء من المنفعة للدار عن المستأجر على وفق أحكام المادة 744 من القانون المدني وما ورد في المواد (750-759) المتعلقة بصيانة المايجور، بمقابل جملة من الالتزامات التي رتبها القانون على المستأجر من أهمها دفع الأجرة والحفاظ على المايجور ورده إلى المستأجر حال انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد، وعلى وفق أحكام المادة (771) من القانون المدني التي نصت على ما يلي ((إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يخلي المايجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكاناً آخر)) لكن هذا الإطلاق الوارد في تعريف عقد الإيجار قيده أحكام قانونية صدرت لاحقة لصدور القانون المدني حيث قلبت الموازين تجاه المالك لمصلحة المستأجر وتدخلت بشكل واضح من خلال قانون إيجار العقار منذ صدور أول قانون ينظم إيجار العقارات إذ صدر قانون تنظيم إيجار العقار

رقم 67 لسنة 1973 وتعديلاته بالقانون رقم 55 لسنة 1975 والقانون رقم 181 لسنة 1978 وكذلك قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته بالقرارات الصادرة من مجلس قيادة الثورة المنحل والقوانين المعدلة ومنها القانون رقم 25 لسنة 1996 قانون تعديل قانون إيجار العقار . وما لحقها من أمر سلطة الائتلاف المنحل وقرار مجلس الحكم وأمر مجلس الوزراء .

فهذه كلها وردت استثناء على القاعدة القانونية العقد شريعة المتعاقدين وقيدت حق المالك تجاه المستأجر تحت تبريرات ذكرت في الأسباب الموجبة لإصدار تلك القوانين فقد ذكر في المذكرة الإيضاحية لقانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 (قد وجد إن الضرورة تقضي بإعادة النظر في القواعد التي بنيت عليها القوانين السابقة) وان الحكمة من ذلك (تحديد حقوق المستأجر والمؤجر وتحديد التزاماتهما تحديداً واضحاً) كما برر المشرع حينما عدل الأحكام التي كان قد وضعها على إن الغاية من إصدار القانون رقم 25 لسنة 1996 قانون تعديل قانون إيجار العقار وعلى وفق ما ذكر في الأسباب الموجبة لصدوره إن الغاية من ذلك هو (تحقيق التوازن بين طرفي عقد الإيجار بنظرة عادلة تقوم على أساس المساواة ومراعاة للظروف الاجتماعية والاقتصادية وتعزيز الروابط العائلية) .

ومن كل ما تقدم فان تعريف عقد الإيجار لم يختلف عليه بين الفقهاء إلا ببعض الأفكار الغير جوهرية والتي لا تشكل تقاطعاً يرتب اختلافاً في الأحكام المنظمة لعقد الإيجار .

المطلب الثاني

أركان عقد الإيجار

إن عقد الإيجار حتى يكون عقداً نافذاً له قوة إلزام يجب أن يتوفر على جملة من الأركان والتي تعتبر من أهم خصائص عقد الإيجار وهذه الأركان كما يلي :-

الفرع الاول - أهلية المتعاقدين

ويستوجب القانون المدني العراقي أن يتوفر المتعاقدان على أهلية الأداء والبلوغ والعقل والرضا وان لا يشوب هذه الأهلية أي عارض من عوارض الأهلية كالجنون والعته والسفه وعدم البلوغ وسواها . ورتب القانون أثراً مهماً في حالة عدم توفر الأهلية الكاملة في احد العاقدین يتمثل بعدم سريان العقد بحقه وعلى وفق تفصيلات أوردتها المشرع في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل وفي المواد (77-125) وتفصيلات خاصة بعقد الإيجار في المواد (723-730) مدني .

الفرع الثاني - العين المؤجرة أو الشيء المستأجر الذي ينتفع به المستأجر

بين القانون العراقي محل عقد الإيجار بأنه العين المؤجرة والمنظم بموجب القواعد العامة المشار إليها في القانون المدني العراقي بالإضافة إلى ما تم تخصيصه في المواد (731-735) مدني والتي بينت إن من أهم الأركان هو المأجور أو العين المؤجرة والتي اشترطت فيها أن تكون ملكاً للمؤجر، كما عالجت في تلك المواد حالة تصرف الفضولي أو غير مالك العقار وان تكون هذه العين أو العقار مما يجوز التعاقد عليه، بالإضافة إلى أن قانون إيجار العقار قد حدد وخصص العقارات التي تخضع لإحكامه وقصرها على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكن للعراقيين ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات وعلى وفق أحكام الفقرة (أ) من البند (1) من المادة الأولى من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل .

الفرع الثالث - الأجرة في العقد

لتحديد مفهوم الأجرة لابد من عرض الأمر على وفق ما يلي :-

تعتبر الأجرة من أهم أركان عقد الإيجار وهي التي تضيف عليه صفة عقد الإيجار و بدونها لا يعتبر العقد عقد إيجار، وإنما يتصف بأوصاف أخرى، لذلك فان الأجرة تعرف بأنها (المال الذي يلتزم به المستأجر بدفعه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر)(4) ولا بد إن تكون من الأموال القابلة للتداول والجائز التعامل بها بموجب القوانين النافذة، وان كان الأغلب فيها النقود لكن يصح أن تكون من غير النقود حيث أن المال كان قد عرفته المادة 65 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل بأنه (كل حق له قيمة مادية) سواء كان الحق عيني أو شخصي، لذا يصح أن تكون الأجرة أموال غير نقدية بالإضافة إلى الإطلاق الذي وصفته المادة

736 من القانون المدني التي جعلت الأجرة أما أن تكون نقوداً أو أي مال آخر ومن صور ذلك كالانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، بالإضافة إلى جواز أن تكون الأجرة بناء يقيمه المستأجر في العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية عقد الإيجار(5) وهنا لا بد

من الإشارة والتنبيه إلى أن تلك الصورة تختلف عن إحكام عقد المساطحة التي تنظمها أحكام خاصة تختلف كثيراً عن عقد الإيجار لا مجال لذكرها في هذا المبحث، بالإضافة لما تقدم فإن الأجرة يجب أن تكون حقيقية وليست شكلية فإذا ما اتصفت بما تقدم اختلف وصف العقد وأصبح عقد آخر .

أما عن تحديد الأجرة فإنها في الأصل تخضع لإرادة الطرفين عملاً بقاعدة العقد شريعتهم المتعاقدين وإن كل طرف حر بالتصرف بما يملك من حق له على أمواله سواء كان المالك أو المستأجر إلا أنه لا يوجد ما يمنع من ترك تحديد الأجرة للعرف السائد،(6) أما إذا لا يوجد مثل هذا العرف ولم يحددها المتعاقدان يتم اللجوء إلى تقدير اجر المثل ولا بد من الانتباه إلى أن عدم ذكر الأجرة لا يعني انصراف نية الطرفين إلى عدم تحديد الأجرة أو إهمالها بمعنى عدم استيفائها، لأن ذلك سيغير من وصف العقد وعلى وفق ما أشرت إليه أنفاً، لكن قانون إيجار العقار النافذ قد تدخل في تحديد الأجرة على خلاف القاعدة العامة ورسم المشرع طريق معين لاحتساب أجرة إيجار العقارات التي أصبحت مختصرة على العقارات المعدة للأغراض السكنية حصراً بعد التعديل الذي حصل في عام 1996 حيث ذكرت المادة الرابعة من قانون إيجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل على ما يلي :-

((1- لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين:-

أ- (5%) خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكن المؤجرة لهذا الغرض

ب- (7%) سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن)) وفي نص المادة المذكورة تفصيلات أخرى[(7) وهذا التدخل من المشرع قد حدد من سلطان الإرادة لطرفي العقد إذ يرى البعض من فقهاء القانون أنه تطور في صياغة عقد الإيجار من عقد قائم على الرضا والاختيار إلى عقد قائم على الجبر والإلزام(8) بينما يراه آخرون تقييداً لحرية طرفي العقد وأنه قد جاء لمصلحة طرف دون آخر وإن كانوا يبررونه لدواعي اقتصادية واجتماعية(9)، كما إن هذا المبدأ في تقييد حرية الطرفين في تحديد الأجرة لم يقتصر على المنظومة القانونية العراقية بل سبقها في ذلك الكثير من التشريعات ولكنها كانت تمثل استثناء يزول بزوال المسبب له، ومنها بعض القوانين التي صدرت في فرنسا حيث دعت الظروف الاستثنائية إلى تدخل المشرع لوضع ضوابط معينة في تقدير الأجرة وذلك لغرض وضع حد أقصى لا يجوز تعديه أو مجاوزته وهذا ما يحدث فقط في الأزمات الاقتصادية التي تقاضي المستأجرين أثر ارتفاع أثمان مواد البناء وارتفاع الأجر وانخفاض أسعار المحصولات وغيرها والتي كانت من نتائج الحروب حيث صدر قانون 9 مارس سنة 1918 وقانون 31 ديسمبر سنة 1918 وقانون 24 أبريل سنة 1919 وغيرها من القوانين التي أحصاها العلامة الدكتور السنهوري في كتابه الموسوم عقد الإيجار(10). والمشرع المصري قد تدخل أيضاً في

تحديد سلطة وإرادة طرفي عقد الإيجار بالنسبة للعقارات المعدة للسكن ومنها القانون رقم 11 لسنة 1930 حول تقييد أجور المساكن وقرن سبب ذلك التشريع بحالة الحرب التي اندلعت وظهور الصعوبات في تشييد العقارات ثم صدر بعد ذلك القانون رقم 4 لسنة 1931 وغيرها من التشريعات لذا ترى إن سلطان وإرادة المالك قد تعرضت إلى التقييد على خلاف الأصل في إن الناس مسلطون على أموالهم وتحت ذرائع وتبريرات شتى منها إن أزمة السكن وعدم توفر مساكن كافية اعتبرت من أهم أسباب توفير الحماية للمستأجر على حساب المالك وتقييد حريته، وأرى إن هذا التبرير غير منطقي حيث إن مسؤولية الدولة تجاه المواطن والشعب يجب أن تتحملها الحكومة التي تملك الموارد العامة للبلاد لا أن تلقي تبعات ذلك على كاهل المالك الذي هو أحد المواطنين من أبناء هذا الشعب، لذلك فإن الأجرة ركن أساسي ومهم في عقد الإيجار(11) .

الفرع الرابع - المدة في العقد

المدة ركن من أهم أركان العقد وخصوصاً الذي يتعلق بإيجار العقارات كالدور والشقق السكنية والمحلات والمصانع وما شابه ذلك وهذا الركن هو المدة ووجوده مفترض في العقد حتى لو لم يتم الاتفاق عليه حيث ينظمه حين ذاك القانون أو العرف، فالمدة هي الفترة الزمنية التي يستغرقها العقد وتترتب عليها آثار مهمة عند التنفيذ منها الالتزام بدفع الأجرة وإعادة المأجور وما يماثل ذلك من التزامات وكما تبين أعلاه من سعة النشاط الذي يغطيه هذا النوع من العقود فإن تحديد بداية وانتهاء المدة ورد بأكثر من صورة ففي بعض العقود يتأخر نفاذ العقد أي (بداية المدة) على الرغم من إتمام التعاقد وأحياناً يكون النفاذ فوري وفي صورة أخرى تنهي المدة

ويبقى العقد قائم ومرة ينتهي العقد قبل انتهاء المدة المحددة ومن ذلك ولغرض البيان والوضوح أورد شرحاً مبسطاً لمثل هذه الصورة على وفق أحكام القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة (1951) المعدل وكما يلي:-

نصت المادة (739) من القانون المدني على إن العقد يبدأ من التاريخ المسمى مما يعني ان بعض العقود يتم الاتفاق على كل أركانها وشروطها إلا إنها تبدأ بعدة مدة محددة تسمى في العقد والمثال على ذلك إذا وقع العقد في 2000/1/1 إلا أن المدة تبدأ اعتباراً من 2000/2/1 فتكون بداية المدة المتفق عليها نافذة اعتباراً من ذلك التاريخ لا من تاريخ توقيع العقد، أو قد يكون تاريخ نفاذ العقد متعلق بشرط معين متى ما تحقق هذا الشرط تبدأ المدة المحددة ومثلنا على ذلك اتفاق المالك والمستأجر على كل مستلزمات العقد على إن تاريخ نفاذه يكون اعتباراً من نقل المستأجر من محافظة إلى المكان الذي يقع فيه العقار وهذا يسمى العقد المعلق على شرط واقف ونظمته أحكام المادة (288) من القانون المدني على أن يكون هذا الشرط غير مخالف للنظام العام والآداب وان ممكن الحدوث أي غير مستحيل وغير نتحقق أي أن لا يكون موجود في الحال لأن هذا سيجعل من المدة نافذة على الفور ووفقاً لما بينته أحكام المواد (286-287) مدني، ومن الممكن أيضاً أن تبدأ مدة العقد فور التعاقد وهو التنفيذ الفوري الذي لا تفصله أي فاصلة زمنية عن تاريخ التوقيع، وقد لا تتوفر أي حالة من الحالات المذكورة أنفاً ولم ترد أي إشارة إلى تاريخ بداية احتساب المدة في العقد فان القانون اعتبرها نافذة اعتباراً من تاريخ التوقيع وفقاً لما جاء في المادة (739) مدني.

أما فيما يتعلق بانتهاء المدة فأنها ترد على أكثر من وجه وكما يلي:-

أ- انتهاء العقد حين انتهاء المدة المحددة فيه فإذا العدة نافذ لمدة سنة واحدة فانه ينتهي بانتهائها وتنتهي كل آثاره وفقاً لما جاء في حكم البند (1) من المادة (779) مدني، وفي ما يتعلق بالدور والشفق السكنية ومكاتب المحامين والمهندسين الاستشاريين وعيادات الأطباء فان المدة فيها غير محدد حتى وان اتفق على مدة محدد بل يمتد العقد بحكم القانون أي عند انتهاء تلك المدة المتفق عليها لا يلزم المستأجر بإخلاء العقار ولا يعيد تسليمه أو رده إلى المالك تأسيساً على ما جاء في نص المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل.

ب- تنتهي المدة المتفق عليها إلا إن الطرفين يتفقون على امتداد العقد لمدة جديدة مماثلة للسابقة أو تختلف عنها من حيث الطول والقصر وهذا ما يسمى (بالتديد)، ولكن قد لا يتفقون إلا إن المستأجر يبقى في العقار بعلم وبدون أي معارضة من المالك فإننا أمام عقد جديد يتسم بذات مواصفات وأحكام العقد السابق ولكن دون تحديد للمدة وإنما تتحدد بمقدار الأجرة المدفوعة فإذا كانت لشهر واحد تكون المدة لشهر واحد ووفقاً لحكم المادة (780) مدني وهذه الحالة تسمى (التجديد) الذي هو استبدال التزام سابق بالتزام جديد يختلف عنه في المحل والمصدر وكما أشارت إليه المواد (401-403) مدني.

ج- وقد ترد صور أخرى متفرقة ينتهي بها العقد قبل انتهاء المدة ومنها ما يلي:-

فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة عندما يحصل إخلال أو خرق من قبل أحد طرفي العقد يدفع الطرف الآخر إلى اللجوء إلى القضاء لإنهاء العقد بالحكم بفسخه على أن يقوم قبل ذلك بإذاره بضرورة تنفيذ التزاماته التي أخل بها والمثل على ذلك عدم قيام المالك بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر أو امتناع المستأجر عن التسلم أو عدم دفعه الأجرة ووفقاً لحكم المادة 782 مدني.

وعندما يموت المستأجر في حالة كون شخصيته محل اعتبار، أي أن المستأجر أجر المحل لممارسة عمل يتعلق لصفة شخصية مثلاً إذا كان محامياً واتخذ العقار مكتباً لممارسة نشاطه فتكون صفته الشخصية كمحام الأساس في التعاقد أو إذا أصبح العقد يشكل أعباء أثقل من أن تتحملها مواردهم المالية أو أصبح أكثر مما تكون الحاجة إليه ففي هذه الحالة يجوز إنهاء العقد قبل المدة المحددة في أصل العقد استثناءً من الشروط والقواعد العامة لأن الأصل أن لا ينتهي العقد بموت (المستأجر) أو موت (المؤجر) وفقاً لحكم المواد (783-784) مدني.

إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين أن يتم فسخ العقد إذا طرأت حاجة شخصية إلى المأجور (العقار) فينتهي العقد قبل انتهاء المدة المحددة على أن يكون وفق ضوابط وردت في حكم المادة (789) مدني.

فهذه هي الصور التي ينتهي بها العقد قبل انتهاء المدة المحددة أو عند انتهائها على أن تراعى بعض المدد الزمنية في إذار المستأجر قبل طلب تخلية العقار جاء ذكرها في المادة (741) مدني تتراوح بين الشهرين والخمسة عشر يوم، ولكن هناك عقود لا تنتهي بموعد ومدة محددة وإنما تكون المدة مفتوحة ما دام المستأجر (حي) ويستمر العقد خلال مدة حياته وذلك حينما ينص في العقد على إن المدة هي لمدة حياة المستأجر فتكون المدة مفتوحة والعقد قائم مادام المستأجر على قيد الحياة حتى وان امتد العقد لأكثر من ثلاثين عاماً لأن العقد إذا

كانت مدته أكثر من ثلاثين عاما يكون ملزماً للطرفين خلال هذه الفترة البالغة وما بعدها يجوز إنهائه بناء على طلب أحد الطرفين أي إذا كانت مدة العقد خمسون عاماً ففي الثلاثين الأولى يكون لازماً لكل الأطراف وبعد ذلك يجوز إنهائه بناء على إرادة أي طرف وهذا ما نصت عليه المادة (740) مدني. ومن الجدير بالملاحظة والاهتمام هناك نص في البند الثاني من المادة (740) مدني يتمثل في اعتبار العقد مستمراً لمدة حياة المستأجر ولا يجوز للمؤجر (المالك) أن يطلب إنهاء العقد وإخلاء العقار إذا ذكر في العقد بأن العقد يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة فيعتبر أنه قد تم التعاقد لمدة حياة المستأجر (12)

وفي ما تقدم لاحظنا تنظيم عقد الإيجار في ظل القانون المدني النافذ إلا أن مدة العقد في إيجار العقارات المعدة لأغراض السكن لا تتقيد بالمدد المشار إليها في أعلاه ، بل تدخل المشرع وجعل مدة العقد غير محددة ، حيث ورد في نص المادة (الثالثة) من قانون إيجار العقار النافذ ((يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة ، طبقاً لأحكام القانون مع مراعاة أحكام الفقرة (14) من المادة (السابعة عشر)) ، وفي هذه المادة قد وضع المشرع مبدأ الامتداد القانوني للعقد واعتبر هذا المبدأ من

أهم مظاهر تطور عقد الإيجار الذي يتمتع المستأجر في ظل حماية قانونية في مواجهة المؤجر ، بحيث يبقى منتقلاً بالمأجور ما يشاء من المدة (13) مادام قادراً على دفع الأجرة التي حددها الطرفان عند توقيع العقد ، ومن الجدير بالذكر إن أي تعديل على الأجرة حتى وإن تم بالاتفاق بين الطرفين لا يعتد به ويحق للمستأجر أن يرجع إلى الاتفاق القديم الذي تم عند توقيع العقد وهناك تطبيقات قضائية كثيرة بهذا الخصوص وهذا التقيد قد أثر سلباً على قطاع الإسكان بامتناع المستثمر من الاستثمار في هذا القطاع وتراكمت السنين وزاد عدد أفراد الشعب مع بطئ النمو في القطاع الإسكاني. وأخطاء التنفيذ في المعالجة بالاعتماد على البناء الأفقي دون العمودي وهذه الظروف وغيرها على المشرع أو المتصدي لأي بحث لهذه المشكلة أن يراعيها ويأخذها بنظر الاعتبار ، وحيث إن الغاية من الإيجار الحصول على منفعة معينة تتمثل بالمرود المادي لمالك العقار أي بمنفعة العقار بالنسبة للمستأجر . وحيث أن الظروف الحالية لا تسمح للمستأجر بأن يملك حق الخيار في الإيجار نتيجة لانعدام الوفرة في المساكن التي نجمت عن تخلف سياسات الأنظمة السابقة عن بناء الوحدات السكنية والاهتمام بقطاع السكن والذي بدوره أدى إلى تفاقم هذه الأزمة ومما ساهم فيها هي التشريعات الحالية التي قيدت المالك بقيود لا يقوى على كسرها فأعدمت فرص الاستثمار في قطاع الإسكان لأن من يستثمر الأموال الطائلة يرجي منها مردود مادي يتناسب وحجم هذا الاستثمار لذلك أرى أن يتم تعديل القانون النافذ بأن يكون لكل طرف من طرفي العقد سواء المالك أو المستأجر أن يطلب من لجنة مشكلة من قاضي محكمة البداية في منطقة العقار عضوية ممثل عن التسجيل العقاري ووزارة المالية وتقوم هذه اللجنة بناء على هذا الطلب بتقدير قيمة العقار وتحدد مقدار الأجرة ويكون قرارها هذا خاضع للطعن لدى جهة تحدد إما يمكن الاستئناف بصفتها التمييزية أو تشكل لجنة خاصة من عدد من الأعضاء برئاسة قاضي من الأصناف المتقدمة وعضوية بعض ذوي الاختصاص في تبيين العقارات ويكون قرارها قطعي ونهائي وعلى الطرفين الالتزام بذلك ومن يتخلف يتحمل التبعات القانونية حيث إن المالك إذا ما رفض استلام بدلات الإيجار المحددة بموجب قرار اللجنة للمستأجر أن يودعها لدى الكاتب

لعدل والمستأجر إذا رأى إنها مغالى فيها فللمالك أن يقيم دعوى تخلية أمام المحكمة المختصة وبذلك نكون قد لجأنا إلى لجنة حيادية قد تقاربنا من خط العدالة وليس العدالة المطلقة .

المبحث الثاني

الاضرار بالماجور من جانب المستأجر

يكون المستأجر مسؤولاً عن سلامة العين المؤجرة، واستعمالها وفق الغرض المحدد لها ، وعدم احداث اية تغييرات في العين المؤجرة قد تؤدي الى الحاق الضرر بها، وهذا ما سنحال ايضاحه من خلال المطالب التالية. حيث سنخصص المطلب الاول الى عدم استعمال العين وفق ما عادت له، ونخصص المطلب الثاني الى اخلال المستأجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة ، جاعلاً المطلب الثالث الى احداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة.

المطلب الاول

عدم استعمال العين وفق ما اعدت له

ان المستأجر ملتزم بأن يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه اما اذا لم يكن هناك اتفاق بين الطرفين وجب عليه ان يستعمله بحسب ما اعد له وهذا اما اشار اليه القانون المدني العراقي في المادة (762) منه حيث نصت على "ايا كان المأجور يجب على المستأجر ان يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار فأن سكت العقد وجب عليه ان يستعمله بحسب ما اعد له وفقا لما يقتضيه العرف"

يتضح لنا من خلال هذا النص ان الاستعمال قد يكون مبينا في العقد كأن ينص صراحة ان المنزل قد أجز للسكنى او أن الارض قد اجرت للزراعة أو لتشيد مصنع عليها أو أن الارض اجرت لتستعمل مطعما أو مقهى , ففي هذه الحالة يجب اتباع نص العقد وبناءا على ذلك لا يجوز للمستأجر اذا كان عقد الايجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة ان يستعملها في شيء اخر , فأذا بين العقد ان العين تستعمل مقهى لم يجز استعمالها مسرعا غنائيا او مطعما واذام بين انها تستعمل للسكن لم يجز استعمالها للتجارة , وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن ".....ولما كان عقد الايجار المبرم بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن- المستأجر استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه الذي قضى باخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الايجار موافقا لصحيح القانون ومؤديا الى النتيجة التي خلص اليها فان النع عليه لمخالفته القانون والخطا في تطبيقه يكون على غير اساس" (14)

وفي حكم اخلر لها قضت "حق المؤجر في اخلاء المستأجر عند تغييره نوع استعمال العين المؤجرة شرط ترتيب ضرر للمؤجر من جراء هذا التغيير اغفال الحكم دفاع المستأجر بان ضررا لم يلحق بالمأجور - قصور" الطعن رقم 234 لسنة 41 ق جلسة 14 - 1976 س 207 ص 828 (15)

على انه لا يجوز التشدد في مراعاة هذه القاعدة فالعرف قد يعدل فيها ويجيز لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة معينة ان يضيف اليها تجارة اخرى جرى العرف باضافتها او كانت تشبه التجارة المشروطة او مكملتها ما دامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من جراء هذا التعديل وكذلك يكون المؤجر متعسفا في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة معينة اخرى غير المشروطة في العقد اذا ثبت انه لم يلحق به ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة وانه انما يستعمل حقه للنكاية بالمستأجر , اما اذا كان استعمال العين المؤجرة غير مبين في العقد التزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة بحسب ما اعدت له , وان الظروف وقرائن الحال هي التي تدل على كيفية الاستعمال ويرجع في ذلك الى مهنة المستأجر لاسيما اذا بينت هذه

المهنة في العقد والى ما كان الشئ مستعملا فيه من قبل والى كيفية اعداد العين المؤجرة فقد تدل طريقة اعدادها على انها تستعمل لغرض خاص كمنشأة او مخبز والى مانشر عنه من الاعلانات قبل الايجار والى الناحية الموجودة بها العين المؤجرة والى العرف والعادات المحلية , وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي اعدت له العين المؤجرة , فاذا كانت العين المؤجرة في جهة صناعية وكانت معدة لان تكون مصنعا لم يستطع المستأجر ان يستعملها لغرض اخر , كذلك لا يجوز للمستأجر اذا كان المنزل الذي استأجره في حي تسكن فيه الطبقة العليا من الناس ان يعمد الى تحويله ناديا تاوي اليه الضوضاء , فاذا غير المحل المؤجر من محل سكن الى فندق فيه تغيير لموضوع عقد الايجار وكان هذا التغيير قد حصل بغير رضا المؤجر جاز له طلب الفسخ وطلب تخلية المأجور (16)

لذا فالمستأجر ملزم بان يستخدم العين المؤجرة وفق ما اعدت اليها وحسب ما قضى به الاتفاق بين الطرفين فاذا اخل بهذا الالتزام جاز للمؤجر بان يطلب اخلاء المأجور مع التعويض عن الاضرار الناجمة من جراء اخل المستأجر بالتزامه . وبذلك قضت محكمة النقض المصرية في احد قراراتها حيث قضت "التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه او حسب ما اعدت له ان لم يكن هناك اتفاق , احداث المستأجر تغييرا بالعين المؤجرة بغير اذن المؤجر فلاحير حق الزامه باعادة العين الى الحالة التي كانت عاها. (17)

المطلب الثاني

اخلال المستاجر بالتزامه بالعناية بالعين المؤجرة

من ضمن الالتزامات المهمة التي تقع على عاتق المستاجر هو التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة وهذا ما اشار اليه القانون المدني المصري في المادة (538) ف1 حيث قضت "يجب على المستاجر ان يبذل في العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد – ف2- وهو مسؤول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفاً" (18) .

يتبين لنا من هذا النص انه يجب على المستاجر ان يبذل في المحافظة على العين المؤجرة العناية المطلوبة من الشخص المعتاد وكما انه يعد مسؤولاً عن أي هلاك او تلف في العين المؤجرة بصفة عامة , واذا احتاجت العين المؤجرة الى شيء من الترميمات التي لا يلتزم بها المؤجر وجب على المستاجر القيام بها , وذلك ليس سوى تطبيقاً لنص المادة (211) مدني وبناء على ذلك يلتزم المستاجر بالمحافظة على الشيء المؤجر باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد لا عنايته هو في شؤن نفسه ويعد التزام المستاجر هنا التزاماً ببذل عناية لا التزاماً بتحقيق نتيجة. لذلك يعد انه قد وفى بالتزامه متى ما اثبت انه بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو العناية باعين المؤجرة فقد تهاك او تتلف برغم ما بذله من عناية , وهذا ما قضت به محكمة النقض المصرية في احد قراراتها الذي قضى "المستاجر يلتزم بحفظ العين المؤجرة ورعايتها باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد , فاذا قصر عن اداء التزامه ونتج عن تقصيره تلف او هلاك العين المؤجرة كان مسؤولاً , ولئن اقام المشرع قرينة قانونية نفترض ان ما اصاب العين المؤجرة مرده الى خطأ المستاجر الا ان هذه القرينة قابلة لاثبات العكس بمعنى ان لايسأل عما يحدث من ضرر للعين المؤجرة بسبب تقصيره او تقصير من يسأل عنهم اذا ثبت ان التلف او الهلاك لسبب اجنبي لايد له فيه" (19)

ويختلف ما على المستاجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والاحوال , وقاضي الموضوع هو الذي يقدر ما اذا كان المستاجر قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ورعايتها ام لا , فالمعيار هنا معيار موضوعي او مادي وليس بشخصي وهو كما قلنا معيار الرجل المعتاد وحيث يؤخذ المستاجر على ادنى تقصير لا يقع من الشخص المعتاد حتى ولو كان متفقاً مع عنايته الشخصية . والجدير بالذكر ان التزام المستاجر في استعمال الشيء المؤجر فيما اعد له مستقل عن التزامه ببذل عناية الشخص المعتاد , فقد يبذل المستاجر في استعماله الشيء المؤجر عناية الشخص المعتاد من غير ان يستعمله فيما اعد له , كما اذا خصص المستاجر منزلاً معد للسكنى في تجارة تنتج ربحاً , المستاجر فيما اعد له من غير ان يبذل في استعماله عناية الشخص المعتاد مثلاً لو انهك المستاجر الارض الزراعية التي استأجرها لعدم تقويتها بالسماذ الضروري (20)

هذا وان مسؤولية المستاجر لاتقف عند هذا الحد بل تمتد لتشمل الاشخاص الذين يسمح لهم المستاجر النزول بالعين المستأجرة او استعمالها , فيسأل المستاجر عن كل تقصير يصدر من زوجه و اولاده و اقاربه الذين يقيمون معه وضيوفه واصدقائه وخدمه ومستخدميه وعماله والمستاجر من الباطن والتنازل عن الايجار , وذلك على اساس انه هو اتاح لهم دخول العين المستأجرة واستعمالها ومن هنا يكون له يد في سبب التلف الذي اصاب العين وبالتالي يعد انه قد اسهم في وقوع الفعل الذي اضر بالمأجور اذ لولا سماحه بذلك لما وقع هذا الفعل , وبناء على ذلك يمكن القول بان التزام المستاجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل التزامه برقابة الاشخاص الذين يتصلون بهذه العين بسببه رقابة فعالة كافية لمنعهم من الاضرار بهذه العين

, وهذا الالتزام يعد التزاماً بتحقيق نتيجة بحيث يسأل المستاجر عن كل مايقع من هؤلاء الاشخاص ويضر بالعين المؤجرة ولو اثبت انه بذل في عنايته عناية الرجل المعتاد في رقابته لهؤلاء الاشخاص دون ان يفلح في منع وقوع الضرر فمسؤولية المستاجر هنا مسؤولية عقدية وهي اوسع من المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير (21)

اضافة الى ذلك يمتد هذا الالتزام الى مبادرة المستاجر الى اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله وهذا ما اشارة اليه المادة (585) من القانون المدني المصري حيث نصت (يجب على المستاجر ان يبادر الى اخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله , كان تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة او ينكشف عيب بها او يقع اغتصاب عليها , او يعتدي اجنبي بالتعرض لها او باحداث ضرر بها) وذلك انطلاقاً من مبدأ التزام المستاجر بالعناية بالعين المؤجرة , الا انه يشترط لالزام المستاجر بهذا الاخطار ميلياً :-

- 1- ان تكون العين المؤجرة في رعاية المستاجر (او احد اتباعه) زحفه بحيث لا يستطيع المؤجر ان يعلم بهذا الخطر الذي يهدد العين ,فاذا اكتشف المستاجر ان بالدار عيبا او انها تحتاج الى ترميمات عاجلة وجب عليه اخطار المؤجر بذلك واذا قام احد الاشخاص باعتداء على العين المؤجرة اتلافا او اغتصبا كان له ان يدفع هذا التعرض بنفسه باعتباره تعرضا ماديا ولكن يجب عليه اخطار المؤجر بذلك لان التعرض في ذات الوقت واقع على ملك المؤجر.
- 2- ان يكون المستاجر قد علم بما يهدد العين من اخطار او كان على الاقل في استطاعته ان يعلم بها لو انه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد وبناءا على ذلك اذا كان الخطر مما لا يستطيع المستاجر العادي تبينه فلا مسؤولية على المستاجر ولولم يخطر به المؤجر ,فعلى سبيل المثال اذا كان في البناء عيب خفي ولم يستطع المستاجر كشفه او كانت العين بحاجة الى ترميمات ولم يتبينها المستاجر بالفحص العادي فلا تثريب على المستاجر اذا لم يخطر المؤجر بمثل هذه الامور والى هذا قضت محكمة النقض المصرية بقولها (التزام المستاجر بالعناية بالشئ المؤجر -سقوط هذا الالتزام اذا علم المؤجر في الوقت المناسب او اذا لم يكن قد تخطى نهائيا للمستاجر عن حفظ العين المؤجرة ورعايتها (22)
- 3- ان لا يكون المؤجر قد علم بما يهدد العين عن طريق اخر في وقت مناسب فالغاية من الاخطار هو اعلام المؤجر بالخطر في الوقت الملائم فاذا ثبت علمه به لم يكن هناك داع للاخطار ,ولكن يجب لكي يعفى المستاجر من المسؤولية ان يكون المؤجر قد علم بالخطر في وقت مناسب يسمح له بدرئه او الحيلولة دون تفاقم نتائجه فالعلم التاخر لايعفي المستاجر من المسؤولية .
- 4- ان يطرأ امر هام يستوجب تدخل المؤجر لدرئه , وهذا الامر يخضع تقدير اهميته وبالتالي واجب الاخطار بشأنه لسلطة محكمة الموضوع حيث يختلف الامر باختلاف الظروف ولو لم يحدد القانون شكل الاخطار الواجب قيام المستاجر به عند تحقق الشروط المتقدمة فيصح ان يكون باعلان او انذار على يد محضر ,ومن خلال ماتقدم يتضح لنا مسؤولية المستاجر تنهض عند اخلاعه بواجب العناية المطلوبة من الشخص العادي بحيث لم يستطع ان يثبت ان الهلاك او التلف كان راجع لسبب لايد له فيه وهنا تطبق القواعد العامة فيحق لمؤجر فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى او التنفيذ العيني تبعا للظروف.

المطلب الثالث

احداث المستاجر تغييرات في العين المؤجرة

- من ضمن الامور المهمة التي تقع عاتق المستاجر هو التزامه بعدم احداث أي تغييرات في العين المؤجرة والا كان مسؤولا عن ذلك وقد اشارت الى هذا الالتزام المادة 1/580 من القانون المدني المصري حيث نصت على " لايجوز للمستاجر ان يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لاينشأ عنه أي ضرر للمؤجر"
- يتضح لنا من خلال نص هذه المادة ان المستاجر ممنوع عليه ان يجري في العين المؤجرة تغييرا يضر بالمؤجر مهما كانت فائدته منه الا اذا اذن له المؤجر به ,والمقصود بالتغيير هنا التغير المادي كاقامة جدار في غرفة يقسمها الى اثنين ,او هدم جدار يفصل بين غرفتين لجعلهما واحدة او فتح نافذة جديدة او سد نافذة موجودة اما اذا لم يلحق التغيير مادة العين وانما اقتصر على كيفية الانتفاع بها كان جائزا طالما ان المستاجر لم يتجاوز في انتفاعه الغرض الذي اجرت له العين مثل جعل غرفة معدة للنوم غرفة للطعام فهذا العمل يقع جائزا طالما انه غير مصحوب بتغيير مادي (23)
- والتغيير الممنوع هو الذي ينشأ عنه ضررا للمؤجر فاذا انتفى الضرر فلا يكون التغيير المادي ممنوعا ويكون التغيير غير ضارا حسب الراي الراجح في الفقه اذا كان بإمكان المستاجر عند نهاية الايجار ان يزيل اثره ويعيد العين الى ما كانت عليه دون ان يصيبه تلف من جراءه ومثال ذلك قيام المستاجر بوضع حاجز خشبي ان يقسم الغرفة الكبيرة الى اثنتين او تركيب سياج اوسقف من الزجاج في احدى الشرفات لمنع الهواء والمطر ويسمح بدخول اشعة الشمس ,او ان يقوم المستاجر بغرس الورود والازهار بحديقة المنزل فكل هذه التغييرات لا يترتب عليها ضرر بالمؤجر او بالعين المؤجرة ويسهل ازلتها واعادة العين عند انتهاء الايجار الى ما كانت عليه ,وكون التغيير يحدث ضررا بالمؤجر من عدمه مسألة متروكة لتقدير قاضي الموضوع ويقع عبء اثبات انتفاء الضرر على عاتق المستاجر واذا كانت القاعدة انه لايجوز للمستاجر احداث تغيير في العين المؤجرة يضر

بالمؤجر الا انه يصح هذا التغيير اذا اذن به المؤجر سواء كان هذا الاذن قد تم عند ابرام عقد الايجار ام بعده وسواء كان صريحا ام استخلص ضمنا من ظروف الحال , واذا عين الاذن نوعا معينا من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزا وتعين التزام نطاقه ومداه , اما اذا ورد الاذن بصيغة عامة تجبيز للمؤجر اجراء التغييرات التي يرى انها مفيدة في الانتفاع بالعين المؤجرة فانه لاينصب على هذه التغييرات العادية المألوفة في الظروف العادية والتي تعينها طبيعة العين المؤجرة ولا ينصرف الى التعديلات الجوهرية التي تمحو معالم العين العين المؤجرة وتتناول كيانها وشكلها , ولا يعتبر من قبيل التغيير في العين ادخال تغييرات ادخال المستاجر اجهزة توصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما الى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الاجهزة لاتخالف الاصول المرعية وذلك ما لم يثبت المؤجر ان وضع هذه الاجهزة يهدد سلامة العقار , فحق المستاجر في وضع الاجهزة الحديثة مشروط بشروطين هما :-

- 1- ان توضع بطريقة تتفق مع الاصول المرعية
 - 2- ان لا يكون من شان تركيب هذه الاجهزة تهديد سلامة العين المؤجرة والمؤجر هو المكلف باثبات تهديد وضع الاجهزة الحديثة لسلامة العين
- فاذا توافرت الشروط السابقة كان المؤجر ملزما بمساعدة المستاجر في وضع هذه الاجهزة وتكون نفقات هذه المساعدة على المستاجر واذا كان النص قد ذكر وضع بعض انواع الاجهزة الحديثة فانه يمتد ليشمل كل ماتستحدثه الحياة المعاصرة مثل طبق استقبال ارسال الاقمار الصناعية (24)
- ولا يجوز الاتفاق على حظر وضع الاجهزة الحديثة بالعين المؤجرة بغير موافقة المؤجر , فاذا وجد مثل هذا الشرط فلا يعمل به لان تمسك المؤجر به رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا في استعمال حقه في الاعتراض على اجراء التوصيلات اذ ليس للمؤجر ان يعترض على ادخال التعديلات بل يجب عليه ان يعاون المستاجر في ادخالها اذا كان هذا التعاون لازما وتوافرت

شروطه :-

- 1- ان لا يكون وضع هذه الاجهزة في العين المؤجرة من شأنه ان يهدد سلامة العقار
 - 2- ان يراعي المستاجر في ادخال هذه الاجهزة الاصول المرعية
 - 3- ان يقوم المستاجر برد النفقات التي صرفها المؤجر اذا اقتضى الامر تدخل هذا الاخير لمعاونة المستاجر.
- ولا يغير من ذلك ان يتضمن عقد الايجار حظر صريحا باجراء هذه التوصيلات بغير موافقة المؤجر لان يتمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت انتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا في استعمال حقه , فاذا خالف المستاجر هذا الالتزام واجرى تغييرا بالعين المؤجرة في غير مما اجيز له جاز للمؤجر طلب تغطية المأجور واعادة العين الى ما كانت عليه اذا كان ذلك ممكنا , وما هذا الاصورة من صور التنفيذ العيني للالتزام ولا يلتزم المؤجر بان ينتظر حتى نهاية مدة الايجار ليطلب بذلك , فبمجرد احداث المستاجر تغييرا في العين يجعله مقصرا ومخلا بتنفيذ التزامه وهو الالتزام بعدم التغيير في العين المؤجرة ومن ثم تترتب مسؤولية المستاجر التي من مقتضاها ازالة اثر التغيير ان كانت ممكنة , فاعادة العين الى ماكانت عليه جزاء اخلال المستاجر بالتزامه بعدم التغيير في العين وليست جزاءا للالتزامه برد العين بالحالة التي سلمت عليها , ولكن هذا لايمنع القاضي تطبيقا للقواعد العامة من ان ينظر المستاجر الى حين وقت انقضاء عقد الايجار اذا كان ذلك لايلحق ضررا بالمؤجر وكان للمستاجر فائدة من بقاء التغيير الى وقت انتهاء الايجار (25)

وللمؤجر بدلا من طلب التنفيذ العيني باعادة العين الى ماكانت عليه ان يطلب فسخ الايجار لاخلال المستاجر بالتزامه وهذا الحكم تمليه القواعد العامة وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني ام الفسخ فله ان يطلب المستاجر بالتعويض عما اصابه من ضرر جراء التغيير الذي احدثه المستاجر كما اذا ترتب على هذا التغيير وهن في العقار

الخاتمة

بعد ان انتهينا بتسهيل من الله تعالى من بحث موضوع الاضرار بالماجور كسبب من اسباب التخلية برزت لدينا جملة من النتائج والمقترحات يمكن ايجازها بما ياتي:-
أ – النتائج :-

- 1- ان عقد الايجار من اقدم العقود التي تلى في ضهوره عقد البيع والمقايضة والعلة في ذلك نشأة العقد اقتضت وجود طبقة محتاجة للسكن ولاتستطيع تملكه
- 2- ان حق المستاجر حقا شخصيا لا عينيا وهو بذلك يعد ملا منقولا ولو كان محل الاجارة عقارا
- 3- ان عقد الايجار يعد من اعمال الادارة لامن اعمال التصرف
- 4- نلاحظ ومن خلال تعريف عقد الايجار نجد ان المشرع العراقي تاجر باحكام الفقه الاسلامي عندما عرف الايجار تملك منفعة معلومة
- 5- من خلال البحث نجد بان المستاجر ملتزم باستعمال المايجور وفقا للغرض المعد له
- 6- نلاحظ من خلال البحث نلاحظ ان المستاجر ملتزم بعدم احداث اي تغيير في المايجور يؤدي الى الحاق الضرر به والا جاز اخلاء المايجور
- 7- ان العناية المطلوبة من المستاجر عند استعماله للمايجور هي عناية الشخص المعتاد
- 8- ان المستاجر يعد مسؤولا حتى عن الاشخاص الذين ينزلون في العين المؤجرة كالزوجة والاولاد واقاربه الذين يقيمون معه وضيوفه واصدقائه على اساس انه اتاح لهم الدخول للعين المؤجرة
- 9- ان التغيير الذي يؤدي الى الحاق الضرر بالعين المؤجرة من عدمه مسالة متروكة لتقدير قاضي الموضوع ويقع عبء اثبات انتفاء الضرر على عاتق المستاجر

المقترحات :-

- 1- نقترح على المشرع ان يعتبر العقد منتهيا بموت المستاجر وان لاتنتقل العين مؤجرة للورثة انطلاقا من ان حق المستاجر حقا شخصيا
- 2- يرجى مراعاة جانب المستاجر بالنسبة للالتزامات المفروضة على عاتقه باعتبار ان المستاجر هو شخص اضطرته الحياة الى التأجير
- 3- يجب مراقبة المؤجر في طلب الاخلاء لانه في بعض الحالات قد يتعسف المستاجر في طلب الاخلاء
- 4- نقترح في ما اذا كانت العين المؤجرة مهدد بخطر وشيك ان يقوم المستاجر هو بازالة الخطر ثم بعد ذلك يعود على المؤجر

- 1- د. عبد الرزاق احمد السنهوري, شرح القانون المدني في العقود- عقد الايجار, القاهرة, ص14
- 2 د. محمد عزمي بكري, عقد الايجار في التقنين المدني الجديد, الطبعة الثانية, 1997, ص7
- 2- السيد عيد نايل, عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن وفقا لآخر التعديلات التشريعية وفي ضوء احكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا, دار النهضة العربية, القاهرة, 2000, ص13
- 3- د. عبد الرزاق احمد السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, العقود الواردة على الانتفاع بالشيء, عقد الايجار والعارية, ص16
- 4- احمد مدحت المراغي, الوسيط في شرح القانون المدني, الجزء6, الايجار والعارية, القاهرة 2006, ص8, ص18
- 5- د. سعدون العامري, الوجيز في العقود المسماة عقدي البيع و الايجار, ص209
- 6- القانون رقم 25 لسنة 1996 قانون تعديل قانون ايجار العقار
- 7- د. جعفر الفضلي, الوجيز في العقود المدنية, البيع والايجار, المقاوله, دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية, مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع, عمان, 1997, ص 196
- 8- د. جعفر الفضلي, الوجيز في العقود المدنية, مصدر سابق, ص194-195
- 9- د. عبد الرزاق احمد السنهوري, شرح القانون المدني في العقود, مصدر سابق, ص180
- 10- د. نبيل ابراهيم سعد "العقود المسماة, الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الاماكن, الاسكندرية, 2003, ص7,
- 11- د. جعفر الفضلي, الوجيز في العقود المدنية, مصدر سابق, ص261
- 12- قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل
- 13- د. محمد كامل مرسي باشا "شرح القانون المدني الجديد, العقود المسماة, ج5, عقد الايجار, منشأة المعارف, الاسكندرية, 2004, ص14
- 14- سعيد احمد شعله, قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض 1931-2002 منشأة المعارف الاسكندرية 2003 ص565
- 15- , حسن الفكهاني, عبد المنعم فرج حسين, الموسوعة الذهبية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض, الاصدار المدني الجزء الثالث, الدار العربية, 1982, ص828.
- 16- د. . نبيل ابراهيم سعد "العقود المسماة, الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الاماكن, الاسكندرية, 2003, ص7,
- 17- د. محمد لبيب شنب, الوجيز في مصادر الالتزام, ط2, 1995, ص34
- 18- د. محمد كامل مرسي باشا "شرح القانون المدني الجديد, العقود المسماة, ج5, عقد الايجار, منشأة المعارف, الاسكندرية, 2004, ص18
- 19- محمود عبد الرحمن, الوسيط فسي شرح احكام عقد الايجار, ج1, الاحكام العامة, 1998, ص13
- 20- د. عبد الرزاق احمد السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني, ج6, نظرية الالتزام بوجه عام, الاوصاف- الحوالة- الانقضاء, ص481
- 21- Huc.commentair theorique et pratque du cods civil 1892-1902 p. 543 ets
- 22- حسام الدين كامل الاهواني, عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن, ط3, 1998, ص5
- 23- رمضان محمود ابو السعود, العقود المسماة, عقد الايجار, منشأة المعارف, الاسكندرية, 1996, ص599
- 24- د. سليمان مرقس, شرح عقد الايجار, ط4, 1985, ص22
- 25- Ph.malaurie.l.aynes.droit civil .les contracts speciaux.ed 1996.cujas on 621 p.334 ets

المصادر باللغة العربية :-

- 1- احمد مدحت المراغي , الوسيط في شرح القانون المدني , الجزء 6, الايجار والعارية , القاهرة 2006, ص 8
- 2- جعفر الفضلي , الوجيز في العقود المدنية, البيع والايجار, المفاوضة, دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية, مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع, عمان, 1997, ص 196
- 3- جعفر الفضلي , مصدر سابق, ص 199
- 4- حسام الدين كامل الاهواني , عقد الايجار في القانون المدني وفي قوانين ايجار الاماكن , الطبعة الثالثة, 1998, ص 5
- 5- حسام الدين كامل الاهواني , مصدر سابق, ص 14
- 6- حسن الفكهاني, عبد المنعم حسني, الموسوعة الذهبية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض, الاصدار المدني الجزء الثالث, الدار العربية, ص 344
- 7- حسن الفكهاني, عبد المنعم حسني, مصدر سابق, ص 346
- 8- حسن الفكهاني, عبد المنعم حسني, مصدر سابق, ص 723
- 9- حسن الفكهاني, عبد المنعم حسني, مصدر سابق, ص 828. رمضان محمود ابو السعود , العقود المسماة , عقد الايجار, منشأة المعارف , الاسكندرية 1996, ص 599
- 10- سليمان مرقس , شرح عقد الايجار , ط 4, 1985, ص 22
- 11- سعدون العامري , الوجيز في العقود المسماة عقدي البيع و الايجار ص 209
- 12- سعيد احمد شعله, قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض 1931-2002 منشأة المعارف الاسكندرية 2003 ص 565
- 13- سعيد احمد شعله, مصدر سابق, ص 564
- 14- عبد الرزاق احمد السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني , ج 6, نظرية الالتزام, بوجه عام, ص 110
- 15- عبد الرزاق احمد السنهوري, مصدر سابق, ص 477
- 16- عيد نايل "عقد الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الاماكن وفقا لآخر التعديلات التشريعية في ضوء احكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا دار النهضة , القاهرة 2000. ص 13
- 17- محمد كامل مرسي باشا "شرح القانون المدني الجديد , العقود المسماة, ج 5, عقد الايجار, منشأة المعارف الاسكندرية, 2004, ص 14
- 18- محمد كامل مرسي باشا, مصدر سابق, ص 15
- 19- محمد كامل مرسي باشا, مصدر سابق, ص 192-193
- 20- محمد عزمي بكري , عقد الايجار في التقنين المدني الجديد, الطبعة الثانية , 1997, ص 7
- 21- محمد لبيب شنب , الوجيز في مصادر الالتزام , ط 2, 1995, ص 34
- 22- محمود عبد الرحمن , الوسيط في شرح احكام عقد الايجار , ج 1, الاحكام العامة 1998, ص 19,
- 23- محمود عبد الرحمن, مصدر سابق, ص 13
- 24- نبيل ابراهيم سعد "العقد المسماة , الايجار في القانون المدني وقانون ايجار الاماكن , الاسكندرية , 2003, ص 7

المصادر باللغة الاجنبية:-

- 1-HUC.commentaire theorique et pratique du code cvil 1892- 1902 p 543 ets
- 3- ph. Malaurie.L.aynes. droit cvil .les contrats speciaux.ed 1995L1996.cujas no 621 p. 334 ets

القوانين:-

- 1- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل
- 2- القانون المدني السوري رقم 84 لسنة 1949
- 3- قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم 9 لسنة 1932
- 4- القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 طبقا لاحدث التعديلات لعام 2004
- 5- قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل