

جمهورية العراق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة النهرين - كلية الحقوق

# النطاق الزمني لالتزام بصيانة المأجور

(( دراسة قانونية ))

إعداد

أ. د شروق عباس فاضل السعديّ

الباحثة : هناء محمد مسلم حسن

## Keywords كلمات مفتاحية

|                   |                        |                     |
|-------------------|------------------------|---------------------|
| الإلتزام          | الصيانة                | النطاق الزمني       |
| Obligation        | Maintenance            | Time Range          |
| الإمتداد القانوني | ترميمات ضرورية         | ترميمات طفيفة       |
| Legal extension   | Necessary restorations | Slight restorations |

## **Abstract**

The rights of the lessor and lessee in specifying the lease's term have been provided by the Iraqi Civil Law no. 40 for 1951. The term of the lease agreement is specified as agreed by the lessor and lessee and their agreement is deemed to be the governing law and dominant statute 'since the lessee can fully benefit from the tenanted estate only after a period of time elapses.

The lease agreement 'just like any other agreement 'if properly worded 'has its own obligations on the lessor and lessee with reciprocal rights for both during the term of the lease.

Therefore 'both parties of lease agreement must 'in good faith 'execute it. Not only should its contents be executed 'but all related requirements should also be covered. Among such requirements is the commitment of either party to ensure the safety of the other party from any damage that may occur during the execution of agreement.

Occupying the tenanted estate by the lessee 'and the commitments of the lease agreement's parties to maintain the tenanted estate against damages or destruction during the original or extended terms of the lease under the Iraqi Civil Law are performed with the wills of both the lessor and the lessee. Under this law 'it is possible to keep a balance between the reciprocal obligations 'i.e. a balance between the rental value gained by the lessor and his expenditure on maintenance. However 'occupying the tenanted estate by the lessee and the commitments of both the lessor and lessee to maintenance within the framework of exceptional rent laws (Estate Rent Law – amended) are dependent and contingent on the will of the legislator once the lessee fulfills his obligation by paying the rent. After the Iraqi legislator had approved the legal extension of the lease following the expiry of the original term 'it made the commitment between the lessor and the lessee start once the agreement is signed and the performance of offer and acceptance. Hence the agreement is turned from being contractual into legal. This means that the provision of the law has become a resource of survival that enabled the agreement to outlive its original expiry date.

This led to an imbalance between the obligations of the lessor and those of the lessee. The imbalance is evident in the disproportionality of the maintenance costs with the rental proceeds 'a case that proved to be a basic problem after the Iraqi legislator fixed the rents in accordance with an inviolable ratio system set forth in the Estate Rent Law no. 87 for 1979 (amended).

## المخلص

أن حق المؤجر والمستأجر في تحديد مدة الإيجار أحد أهم الحقوق التي يخولها القانون المدني العراقي رقم ( ٤٠ ) لسنة ١٩٥١ المعدل لطرفي عقد الإيجار ، فتحديد هذه المدة ( مدة عقد الإيجار ) تتم بإرادة المؤجر والمستأجر ، فما تراضى عليه المتعاقدان هو القانون الساري وشريعتهم الغالبة ، إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور من دون أن تمر مدة من الزمن يتمكن خلالها من استيفاء المنفعة من المأجور . وعقد الإيجار هو كسائر العقود تترتب عليه التزامات - إذا ما صيغ صياغة صحيحة- على عاتق طرفي العقد ، سواء كان المؤجر أم المستأجر و حقوق متقابلة لكليهما خلال مدة عقد الإيجار . فيلزم طرفي عقد الإيجار بتنفيذه بحسن نية ، ولا يقتصر التنفيذ بما ورد فيه ولكن يتناول ماهو من مستلزماته ، ومن مستلزمات عقد الإيجار ، التزام كل من المؤجر والمستأجر بضمان سلامة الطرف الآخر من الضرر الذي قد يلحق به أثناء تنفيذ العقد.

فبقاء المستأجر بالعين المأجورة ، والتزام طرفي عقد الإيجار بصيانة المأجور والمحافظة عليه من التلف أو الهلاك خلال مدة الإيجار الأصلية أو الممتدة منها في إطار القانون المدني العراقي يتم بإرادة المؤجر والمستأجر ، ففي إطار هذا القانون من الممكن أن يكون هنالك نوع من التوازن مابين الالتزامات المتقابلة ، أي توازن ما بين القيمة الإيجارية التي يحصل عليها المؤجر مع مقدار ما ينفقه على أعمال الصيانة ، إلا أن بقاء المستأجر بالمأجور والتزام كل من المؤجر والمستأجر بالصيانة في إطار قوانين الإيجار الإستثنائية ( قانون إيجار العقار المعدل ) رهين ومقترن بإرادة المشرع بمجرد تنفيذ المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة ، إذ أنه بإقرار المشرع العراقي للإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأصلية المتفق عليها في العقد ، قد جعل ( المشرع ) الالتزام بين المؤجر والمستأجر منذ لحظة الاتفاق بين الطرفين وإتخاذ الإيجاب والقبول متحول من التزام عقدي إلى قانوني ، وهذا يعني أن نص القانون هو مصدر لاستمرار حياة العقد بعد إنتهاء مدته ، وهذا أدى إلى إختلال التوازن ما بين التزامات المؤجر والمستأجر ، ذلك الإختلال الذي يتمثل بعدم التناسب مابين نفقات الصيانة والترميم مع ما تغلّه العين من أجرة والتي تعدّ مشكلة أساسية وهامة خاصة بعد تحديد المشرع العراقي للأجرة بنسب معينة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل.

## المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على الرسول العربي الهاشمي محمد المصطفى وعلى آله الطيبين الطاهرين وصحبه المنتجبين إلى قيام يوم الدين ، أما بعد ...

يعدّ عقد الإيجار من عقود المدة إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمأجور من دون أن تمر مدة من الزمن يتمكن خلالها من إستيفاء 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 لاشك 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 المدنيّ العراقيّ 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 أنّ 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 المدنيّ ) 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 المدنيّ العراقيّ لأسباب متعددة ، لذا عمد المشرع العراقيّ 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 بجمليتها تحقيق التوازن ما بين التزامات المؤجر والمستأجر ، إلا أنّها 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 .

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 وأمرًا مستحيلًا 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، وكذلك تطرقنا إلى بحثه في مواضع معينة من البحث كلما دعت الحاجة إلى ذلك في القانون المدني المصري والقانون المدني الفلسطيني والقانون المدني الفرنسي، فضلاً عن بعض القوانين الخاصة بعقد الإيجار كقانون إيجار الأماكن المصري و كذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني ، لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة في الحياة العملية .

ومن هنا تحتم ضرورة بحث ودراسة موضوع النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور أنّ نطرحه وفقاً لخطة علمية مقسمة على مبحثين تسبقها مقدمة، نتناول في المبحث الأول التعريف بالالتزام بالصيانة في ثلاثة مطالب ، نستعرض في المطلب الأول مفهوم الالتزام بصيانة المأجور ، أما المطلب الثاني من هذا المبحث نتناول فيه الأساس القانوني للالتزام بصيانة المأجور ونخصص المطلب الثالث لبحث الطبيعة القانونية والخاصة لهذا الالتزام ، فإذا ما فرغنا من ذلك فسوف نتناول في المبحث الثاني النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور في إطار القانون المدني العراقي وفي إطار قانون إيجار العقار المعدل في مطلبين وعلى التوالي . وأخيراً نختم موضوع هذا البحث بخاتمة نظمناها أهم النتائج التي توصلنا إليها فضلاً عن المقترحات عسى أنّ نجد لها آذاناً صاغية في القريب العاجل بمشيئة الله تعالى .

**والله من وراء القصد**

## المبحث الأول

### التعريف بالالتزام بالصيانة

للمبحث في موضوع النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور ، يتعين بيان مفهوم هذا الالتزام والأساس القانوني له وكذلك تحديد الطبيعة القانونية والخاصة لهذا الالتزام، وفي ضوء ذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث على ثلاثة مطالب :

نتناول في المطلب الأول مفهوم الالتزام بالصيانة ، ونعالج في المطلب الثاني الأساس القانوني لهذا الالتزام، ونتناول في المطلب الثالث الطبيعة القانونية والخاصة للالتزام بصيانة المأجور .

### المطلب الأول

#### مفهوم الالتزام بالصيانة

يعدّ الالتزام بصيانة المأجور من أهم الالتزامات التي تفرض على طرفي عقد الإيجار ، ( المؤجر والمستأجر ) ومع ذلك فإن الحديث عن هذا الالتزام يحيطه الكثير من الغموض وعدم الوضوح ، لذا يتعين الوقوف على تحديد تعريف هذا الالتزام ، وذلك في فرع مستقل وبحسب الآتي :

#### الفرع الأول

#### تعريف الالتزام بصيانة المأجور

لم يورد المشرع العراقيّ تعريفاً للالتزام بصيانة المأجور ، حيث جاءت القوانين والتشريعات العراقية خالية من تعريف هذا الالتزام ، ومع ذلك فقد وضع بعض شراح القانون تعريفات معينة لهذا الالتزام فعلى سبيل المثال هناك من أورد تعريفاً متعلق بالتزام العامل بالمحافظة على أموال صاحب العمل وصيانتها ، وبعض التعريفات المتعلقة بعقد البيع .

فقد عُرف الالتزام بالصيانة بأنه: (( الالتزام الذي يقوم به العامل بصيانة أموال صاحب العمل على أن تكون هذه الصيانة وفقاً لمهارته الفنية وإستناداً إلى تعليمات صاحب العمل أو وفقاً للأعراف التي تحكم المهنة التي يمارسها العامل وبحسب ظروف العمل ))<sup>(١)</sup> .

وعرف أحد فقهاء القانون الالتزام بالصيانة في عقد البيع بأنه: (( التزام بعمل محله قيام البائع بهذا الإصلاح بما تقتضيه مع إستبدال قطع غيار جديدة بالأجزاء المعيبة ))<sup>(٢)</sup> .

(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 .

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 إنه: (( على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه ))<sup>(١)</sup>.

وبدورنا نحن يمكننا أن نقترح تعريفاً للالتزام بصيانة المأجور محل البحث بأنّه (تعهد المدين (المؤجر) مبني على أساس العقد أو نص القانون بالقيام بمجموعة من الأعمال اللازمة لبقاء العين المأجورة وإستمرارها لأداء المنفعة المقصودة منها ، وبصفة دورية أو طارئة ولمدة معينة في مقابل الأجرة التي يتقاضاها من الدائن (المستأجر) ومقابل المنفعة التي يتلقاها المستأجر من العين المأجورة) .

وقد حاولنا من خلال التعريف الوارد أعلاه أنّ نبين أنّ 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 ، وأنّ تنفيذ الالتزام بالصيانة يكون بشكل دوري أو بمناسبة هلاك العين أو تلفها وكذلك غايته أن نبين أنّ هذا الالتزام (صيانة المأجور) محدد من الناحية الزمنية، خلال مدة عقد الإيجار أو بعدها، وإن الالتزام هذا يكون مقابل أداء المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة وبالنسبة للأخير مقابل انتفاعه بالعين المأجورة .

## المطلب الثاني

### الأساس القانوني للالتزام بصيانة المأجور

أن التزام أطراف عقد الإيجار ( المؤجر والمستأجر ) بصيانة المأجور والمحافظة عليه ، لا بد و أن يكون له أساس قانوني يستند اليه ، فقد يكون أساس هذا الالتزام مبدأ حسن النية بإعتباره مبدأ أساس في مجال العقود من حيث تكوينها وتنفيذها ، أو قد يستند هذا الالتزام إلى فكرة ضمان السلامة ، تلك الفكرة التي يلزم فيها المدين بالحفاظ على سلامة الدائن أو الحفاظ على العين محل العقد .

وعلى أساس ما تقدم سنعمل على تناول مبدأ حسن النية وكذلك ضمان السلامة في فرعين مستقلين

وعلى التوالي :

---

(١) خص المشرع العراقي الباب الثاني من الكتاب الثاني للعقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، وخص الفصل الأول منه لعقد الإيجار ، وخص الفرع الاول 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 .



## الفرع الأول

### مبدأ حسن النية

لعل من أوجب الأمور والزمها لتحقيق الطمأنينة في المعاملات قيامها على حسن النية والبعد عن قصد الإضرار والغش والخديعة .

حيث أن مبدأ حسن النية يعدّ من المبادئ الأساسية التي تلاقي إهتماماً واسعاً في مختلف التشريعات القانونية سيما المدنية منها ، حتى بلغ حداً من الرسوخ ، حيث وصل الأمر في حال عدم النص عليه فيمكن الوصول اليه من خلال المظاهر التي تدل عليه . كالالتزام بحدود القانون وعدم الإلتجاء إلى ما يخالفه ، حيث أضحي هذا المبدأ جزء لا يتجزأ من الأنظمة القانونية المختلفة ويصعب إنكار وجوده<sup>(١)</sup> .

ومن المعلوم إنّه عند إبرام أي عقد تكون له قوة ملزمة من حيث التنفيذ ، وهذا التنفيذ يجب أن يكون بحسن نية ، ويعدّ ذلك التزام تعاقدي من الممكن أن تترتب عليه مسؤولية عقدية كجزاء للإخلال به ، لذا فمن الضروري مراعاة هذا المبدأ في جميع مراحل العقد ، سواء في مرحلة تكوينه أو تنفيذه ، أستبعاداً لسوء النية لدى المتعاقدين<sup>(٢)</sup> .

لذا الزم المشرع العراقي المتعاقدين بتنفيذ العقد بطريقة تتفق مع ما يقتضيه مبدأ حسن النية ، وهذا ما نصت عليه المادة (١/١٥٠) من القانون المدني العراقي على انه: (( يجب تنفيذ العقد طبقاً لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ))<sup>(٣)</sup> .

وعلى اساس ما تقدم ، فانه اذا سلمنا بان أساس الالتزام بصيانة المأجور هو الاستناد إلى مبدأ حسن النية ، فانه يجب على المؤجر أن يعمل على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، ويكون ذلك من خلال

---

(١) حسين عامر، د. عبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية، التقصيرية والعقدية، ط٢، دار المعارف، مصر، ١٩٧٩، ص٥٢٤-٥٤٣،

Please see also D.jacquesghs Tina Laforma Tion Dacon TRAR، Trailiede Droit Civil، 2008، P.266-269.

(٢) د. د. أنور سلطان ، الموجز في مصادر الالتزام ، الاسكندرية ، ١٩٧٠ ص ٢٤٣ .

(٣) تقابلها الفقرة الأولى من المادة \_ ١٤٨ \_ من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، وينظر كذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية ، رقم القرار ٨٥٠١، بتاريخ ٢٤/٦/٢٠١٣ ، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١٤ .

اصلاح وترميم ما حدث من تلف في العين ، حيث أن المستأجر يشترط أن ينتفع وبشكل كامل بالمأجور <sup>(١)</sup> ، وبالمقابل من ذلك فإن المستأجر ملزم بالقيام بالترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف والمحافظة على المأجور <sup>(٢)</sup> .

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 عيناً كلما كان ذلك ممكناً .

فلا يكون للمؤجر أن يتحلل من التزامه ، إلا إذا استحال عليه تنفيذ ما هو ملزم به ، أو إذا كان التلف الذي لحق العين المأجورة قد حدث بفعل المستأجر أو من يسال عنهم ، فلا يلزم المؤجر بصيانة العين المأجورة ومع ذلك يعدّ حسن النية <sup>(٣)</sup> .

يلاحظ أنّ المؤجر بالرغم من عدم تنفيذ التزامه ، إلا أنّه يعدّ حسن النية ، ما دام أنّ إرادته متجه إلى تنفيذ الالتزام ، فإذا إمتنع عن التنفيذ تجاه الإستحالة ، فلا يعدّ سيء النية ومخالفاً لما التزم به وبما يستطيع أن يؤديه ضمن طاقته وبحسب ظروفه أما إذا أصبح تنفيذ الالتزام مرهقاً لا مستحيل ، إلا أنّه 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 <sup>(٤)</sup> .

## الفرع الثاني

### 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 القضاء الفرنسي هو

---

(١) 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 1706 من القانون المدني الفرنسي، بالعربية، DALLOZ، جامعة القديس يوسف، بيروت.

(٢) الفقرة الثانية من المادة ٧٦٣\_ من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه: (( وعلى المستأجر أجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف )) .

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

(٤) د. عبد المجيد الحكيم، د. عبد الباقي البكري، د. محمد طه البشير، القانون المدني، أحكام الالتزام، ج ٢، مكتبة السنهوري، مكتبة داليا، بغداد، بدون سنة، ص ١٧-١٨.

الأساس لإستقلال الالتزام بضمان السلامة عن الالتزام بضمان العيب الخفي؛ لأن نطاق الالتزام بضمان السلامة هو أوسع من مفهوم العيب الخفي<sup>(١)</sup> .

وكانت نقطة البداية في تطور القضاء الفرنسي نحو الإعتراف بالالتزام بضمان السلامة مستقلاً عن الالتزام بضمان العيوب الخفية وعن أي التزام عقدي آخر في بداية التسعينات<sup>(٢)</sup> .

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

ورغم أنّ عبارات العقد هي التي تعبر عن إرادة أطرافه، إلا أنّ ذلك لا يمنع محكمة الموضوع بما تملكه من سلطة تقديرية في تفسير العقد أنّ تضمنه التزامات غير منصوص عليها في العقد<sup>(٣)</sup> . وهذا ما يؤكد السلطة التي يتمتع بها القضاء بإنشاء التزامات لم يتم إدراجها بعبارات صريحة وواضحة ضمن بنود العقد ومن ضمنها الإلتزام بضمان السلامة.

وبناءً على ما تقدم سنتناول في هذا المقصد بيان الالتزام بضمان السلامة من جانب طرفي عقد الإيجار وعلى التوالي :

---

(١) د. جابر محجوب علي ، ضمان سلامة المستهلك من أضرار المنتجات المعيبة ، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي 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 تسببه منتجاته المعيبة ، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي ، القاهرة ، ٢٠٠٠ ، ص ٨٢ - ٨٦ .

(٢) وقد أكد ذلك حكم محكمة النقض الفرنسية الصادر عن الغرفة المدنية الأولى في ٢٠ يونيو / حزيران / ١٩٩٧ ، رقم الطعن ٢٦٤٨/٨٩ .

(٣) أ. مواقي بنائي أحمد، الإلتزام بضمان السلامة، بحث، جامعة الحاج خضر، جامعة باتنة، الجزائر، بدون سنة، ص ٤١٤.

## أولاً : الالتزام بضمان السلامة من جانب المؤجر

أن المؤجر ملزم قانوناً بضمان الأضرار التي قد تلحق بالمستأجر نتيجة عيب في العين المأجورة ، إلا إنه لا يلزم بالضمان اذا لم يكن عالماً به ( العيب ) وهذا ما قضت به الفقرة الثانية من المادة \_ ٧٥٨ \_ مدني عراقي<sup>(١)</sup>.

ودون الخوض في التفاصيل ، نرى إنه إذا كان المؤجر ملزم بضمان العيوب الخفية في العين ، وملزم بصيانتها وملزم بتعويض المستأجر عن أي ضرر لحقه من ذلك ، فالأولى أن يلزم التزاماً محدداً بضمان سلامة المستأجر من كل ضرر تحدثه العين المأجورة و ملحقاتها ، وبالأخص اذا كانت فكرة الالتزام بضمان السلامة ، هي فكرة قد تدخلت في انواع متعددة من العقود .

وبما أن سلامة جسد الانسان هي محور الاهتمام فلا يوجد ما يمنع من فرض هذا الالتزام ( ضمان السلامة ) على المؤجر ، ففي حال فرض هذا الالتزام على المؤجر عندها يعد الاخير مخلاً بالتزامه هذا اذ أصيب على سبيل المثال مستأجر العين المأجورة نتيجة تركه ( المؤجر ) بئراً في حديقة المنزل مفتوحاً دون أن يقوم بردمه ، وسقط المستأجر أو أحد أطفاله فيه ، مما أدى إلى إصابته بكسور في انحاء مختلفة من جسده فان المؤجر ملزماً بتعويض المستأجر عن الاصابات الجسدية التي لحقت به بعد سقوطه في البئر .

ومع أن المشرع العراقي لم ينص على التزام المؤجر بضمان سلامة المستأجر وسلامة أمواله ضمن التزاماته ، فضلاً عن أننا لم نجد احكام قضائية عراقية تتعلق بهذا الالتزام ، ولكن مع ذلك يمكن القول بان المشرع العراقي قد وضع اساساً لهذا الالتزام في المادة \_ ١٥٠ \_ مدني عراقي ، حيث يمكن للقضاء أن يضيف التزام بضمان السلامة على عاتق المؤجر إذا كانت الأعراف وقواعد العدالة تقرر ضرورة التزام المؤجر بضمان سلامة المستأجر .

وفيما يتعلق بالقضاء الفرنسي، فإنه ألقى على عاتق المؤجر التزاماً بالسلامة بتحقيق غاية ، ويعد الالتزام بالإفشاء وضمان العيوب الخفية والالتزام بالصيانة من الالتزامات الأساسية التي يلزم بها المؤجر

---

(١) تقابلها الفقرة الثانية من المادة \_ ٥٧٧ \_ من القانون المدني المصري ، أما القانون المدني الفرنسي فإنه يختلف في ذلك عن احكام القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري في انه ( المشرع الفرنسي ) يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الاضرار التي تصيبه نتيجة عيب في المأجور ، بقطع النظر عما اذا كان عالماً بها عند ابرام العقد او طرأت العيوب بعد ابرام العقد ، هذا ما قضت به المادة \_ 1721 \_ مدني فرنسي .

تجاه المستأجر ، وإلا فإنه يعدّ مسؤولاً عن أي ضرر قد يلحق بالمستأجر سواء أصابه ( الضرر ) في جسده أو بأمواله <sup>(١)</sup>.

## ثانياً : الالتزام بضمان السلامة من جانب المستأجر

الزمت القوانين المستأجر بالعديد من الالتزامات ، وفي طليعة تلك الالتزامات التزام المستأجر بالأجرة، والتزامه بحفظ المأجور و إجراء الترميمات الطفيفة فيه وعنايته به فضلاً عن الالتزام برد المأجور <sup>(٢)</sup>.

التساؤل الذي يثار هنا : هل يوجد التزام بضمان السلامة على عاتق المستأجر لصالح المؤجر ؟ وهل بالإمكان تصور ذلك ؟ .

من خلال دراستنا وإطلاعنا على الكثير من النصوص والمراجع القانونية ، وعلى القرارات والأحكام القضائية توصلنا إلى أن المشرع العراقي لم ينص على هذا الالتزام ضمن الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر ، كما أن الفقهاء لم يتناولوا بالدراسة هذا الالتزام من جانب المستأجر وبصورة مطلقة، فضلاً عن إنا لم نجد أحكاماً قضائية ، سواء كانت عراقية أو عربية وحتى أجنبية ، الزم القضاء بموجبها المستأجر بضمان سلامة المؤجر .

ومع ذلك نرى إته من الممكن الاستناد إلى نص المادة \_ ١٥٠ \_ مدني عراقي ، فبموجب هذا النص، فللقضاء ومن أجل إقامة التوازن ما بين مصلحتي المؤجر والمستأجر يستطيع اضافة التزام آخر على عاتق المستأجر بضمان سلامة المؤجر وحتى المارة من أي ضرر قد يلحق بأشخاصهم أو بأموالهم ووفقاً لما تقضي به الأعراف ومبادئ العدالة، فرب من يسأل كيف يضمن المستأجر سلامة المؤجر وإنه هو من ينتفع بالمأجور ، وما الذي يجعل المستأجر يضمن سلامة المارة ؟.

---

(١) وضاح غسان عبد القادر محمد ، الالتزام بالسلامة الجسدية وتطبيقاته في بعض العقود ، دراسة تحليلية مقارنة ، اطروحة معهد البحوث والدراسات العربية ، قسم الدراسات القانونية ، ٢٠١٤ ، ص ٤٢ ، ينظر كذلك حكم محكمة النقض الفرنسية ، الغرفة المدنية ١ / ابريل / 2009 ، رقم الطعن 700 80 - 70 .

(٢) د . جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع والإيجار والمقولة ، المكتبة القانونية ، بغداد ١٩٨٩ ص ٢٥٥ ، وينظر كذلك د . سعيد مبارك ، د . طه الملا حويش ، د . صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع والإيجار والمقولة ، ط ٥ ، المكتبة القانونية، بغداد ، ٢٠١١ ، ص ٢٩١ .

ونرد على هذا التساؤل بالقول وبحسب رأينا المتواضع ، إنه من الممكن أن نلق على عاتق المستأجر التزاماً بضمان سلامة المؤجر وحتى المارة إذا كان المؤجر هو منتفع بجزء من العين المأجورة ، أي إذا كان المؤجر قد بنى في العين متجر ، وقام بتأجيرها وحدها دون المتجر الذي أنتفع هو ( المؤجر ) به . ويمكن أن نتصور التزام المستأجر بضمان سلامة المارة عن الضرر الذي لحق بهم نتيجة تهمد المتجر على أحد المارة ( المستطرقين ) وأدى إلى الحاق الضرر بشخص المستطرق وأمواله . مما تقدم نجد أن ألتزام طرفي عقد الإيجار بالمحافظة على العين المأجورة وصيانتها من الممكن أن يستند أساسه على مبدأ حسن النية ، على إعتبار أن طرفي عقد الإيجار عليهم تنفيذ العقد بحسب ما أنفق عليه المتعاقدين وبحسب ما يوجبه حسن النية كما إنه من الممكن أن يستند التزام طرفي عقد الإيجار ، على الالتزام بضمان السلامة .

خلاصة القول في ذلك ، بأنه من الممكن القول بأن الأساس القانوني للالتزام بصيانة المأجور نجده في المادة \_ ١٥٠ \_ من القانون المدني العراقي ، أي يستند إلى حسن النية وإلى الالتزام بضمان السلامة ( أساس مزدوج ) .

### المطلب الثالث

#### الطبيعة القانونية والخاصة للالتزام بصيانة المأجور

يقتضي الأمر لبحث الطبيعة القانونية والخاصة للالتزام بالصيانة أن نتناولها في فرعين وعلى التوالي .:

#### الفرع الأول

#### الطبيعة القانونية للالتزام بصيانة المأجور

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

التساؤل الذي يطرح هنا : ما هي طبيعة الالتزام بصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار ، هل التزام مفروض على كليهما أم حقاً لهما ؟ .

للإجابة على ذلك أرتأينا توضيح هذه المسألة وعلى التوالي :

#### أولاً : الالتزام بصيانة المأجور

أن الغاية التي يهدف اليها المستأجر من وراء إبرام عقد الإيجار مع المؤجر ، تمكينه من الانتفاع بالعين المأجورة ، طوال مدة عقد الإيجار ، وتحقيقاً لتلك الغاية الزم المشرع العراقي المؤجر بالقيام بعدة

التزامات ، وكلها تهدف إلى تحقيق تلك الغاية ، ومن الالتزامات الرئيسة 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<sup>(١)</sup> ، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة \_ ٧٥٠ \_ من القانون المدني العراقي<sup>(٢)</sup>.

وبهذا فان المؤجر ملزماً بمباشرة الترميمات الضرورية أيّاً كان سبب التلف أو الهلاك الذي إستدعى 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<sup>(٣)</sup>.

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 يقضي بها العرف<sup>(٤)</sup>. ويلزم المستأجر بمباشرة أعمال الصيانة الطفيفة وعلى نفقته الخاصة ومن دون أن يكون له الحق في الرجوع على المؤجر بما صرفه على أعمال الترميم<sup>(٥)</sup>.

---

(١) د. كمال قاسم ثروت ، شرح أحكام عقد الإيجار ، ج ١ ، ط ٢ ، بدون مكان ، ١٩٧٦ ، ص ١٥١ \_ ١٥٢.

(٢) 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 \_ 1719 \_ 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 )).

(٣) د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج ٦ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣ ، ص ٢٩١ .

(٤) 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 \_ 1754 \_ من القانون المدني الفرنسي.

(٥) د . كمال قاسم ثروت ، مرجع سابق ، ص ١٥٤ .

وعلى أساس ما تقدم من الممكن أن تكون الطبيعة القانونية للمحافظة على المأجور وصيانتها من جانب المؤجر والمستأجر هي التزام مفروض على كليهما بموجب القانون ( الفقرة الأولى من المادة \_ ٧٥٠ \_ والفقرة الثانية من المادة \_ ٧٦٣ \_ مدني عراقي ) .

### ثانياً : الحق في الالتزام بصيانة المأجور

تعدّ الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المأجورة على النحو المقصود من الإيجار التزاماً أساسياً وهاماً يقع على عاتق المؤجر ، إلا أن من الإصلاحات ما قد يكون ضرورياً لحفظ العين المأجورة نفسها من الهلاك أو التلف ، وهذا النوع أكثر خطورة من النوع الأول الذي يلزم المؤجر بالقيام بها لصالح المستأجر فيكون للمؤجر الحق في القيام بها ، كما للمستأجر الحق في أن يلزم المؤجر بمباشرتها في حال اذا كانت ضرورية لانتفاعه بالمأجور في نفس الوقت ، وللمؤجر الحق في القيام بها وان كان ذلك على غير رغبة المستأجر <sup>(١)</sup>.

ويشترط من أجل ممارسة المؤجر حقه هذا ، أن تكون الترميمات ضرورية ( مستعجلة ) ولا تتعلق بمجرد ادخال تحسيناً على العين المأجورة ؛ لان تلك التحسينات يمكن تأجيل القيام بها إلى حين انتهاء العلاقة الإيجارية وعدم مضايقة المستأجر بها ، لان هناك حق للمستأجر في استيفاء المنفعة خلال مدة عقد الإيجار ولا يمكن التفريط به <sup>(٢)</sup>.

كما انه يشترط أن تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك أو التلف، مثالها قيام المؤجر بمباشرة بعض الترميمات في الطابق العلوي من المنزل من اجل حفظ طابق آخر منه معرض للهلاك <sup>(٣)</sup>.

ومن كل ما تقدم فانه يمكن القول بان الطبيعة القانونية لصيانة العين المأجورة من جانب المؤجر والمستأجر ، هي التزام مفروض على كليهما وفي نفس الوقت حقاً لها .

---

(١) الفقرة الاولى من المادة \_ ٧٥٢ \_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه: (( اذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن اجرائها فاذا ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص الاجرة )) ، تقابلها المادة \_ ٥٧٠ \_ من القانون المدني المصري والمادة \_ 1724 \_ من القانون المدني الفرنسي .

(٢) عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، دار الكتب و الوثائق ، بغداد ، ٢٠٠٢ ، ص ٩٦ وما بعدها .

(٣) د . نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٤ ، ص ٣٩٦ - ٣٩٧ .



## الفرع الثاني

### الطبيعة الخاصة للالتزام بصيانة المأجور

أن الأصل العام يقضي بأن 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 وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود ))<sup>(١)</sup> .

يتبين من هذا النص بأن طبيعة التزام المؤجر كأصل عام التزام ببذل عناية لا تحقيق غاية ، ولكن من خلال دراسة وتحليل نص المادة \_ ٧٢٢ \_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على أن: (( الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور ))<sup>(٢)</sup> .

نلاحظ أن المشرع العراقي قد لزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، وبيرر 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 بأن 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 تتحقق بموجبه مسؤوليته عما لحق المستأجر من ضرر .

---

(١) تقابلها الفقرة الأولى من المادة -٢١١- والمادة -٥٨٣- من القانون المدني المصري والمادة -1728- من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على إنه: ((يكون المستأجر مسؤولاً عن إلتزامين أساسيين: أ- أستعمال المأجور كما يستعمله الأب الصالح وفقاً للغرض الذي حدد له في عقد الإيجار أو الغرض المفترض له بحسب الظروف عند عدم وجود اتفاق...)).

(٢) تقابلها المادة -٥٥٨- من القانون المدني المصري وكذلك المادة -1706- من القانون المدني الفرنسي.

وهناك من يرى<sup>(١)</sup> ومن أجل تحديد التزام المدين ( المؤجر ) فيما إذا كان التزاماً بتحقيق نتيجة أم التزاماً ببذل عناية يفترض تحليل مضمون التزام المدين من خلال الرجوع إلى مصدر الالتزام لتحديد المحل ، وهذا يتطلب الرجوع إلى إرادة المتعاقدين وإلى إرادة 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 ، أما إذا 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 لاشك فيه ، أن المؤجر ملزم بموجب القانون بالقيام بجميع الإصلاحات الضرورية طوال مدة عقد الإيجار ، وهذه الإصلاحات لازمة لانتفاع المستأجر بالمأجور<sup>(٢)</sup>، 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 ألزم المؤجر مرة أخرى بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، من خلال إلزامه بالقيام بالإصلاحات اللازمة للعين ، وتبين أيضاً أن غاية المشرع العراقي والتشريعات كافة التي ألزمت 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 ماهو إلا التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية أي أن الطبيعة الخاصة للالتزام بالصيانة من جانب المؤجر هي التزام بتحقيق نتيجة .

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

(٢) د. نبيل ابراهيم سعد ، مرجع سابق، ص ٣٨٩ .

أما بالنسبة للطبيعة الخاصة للالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المأجورة وصيانتها ، فإن التزام المستأجر بالمحافظة على العين يعدّ التزاماً ببذل عناية لا إلتزام بتحقيق غاية<sup>(١)</sup> .

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<sup>(٢)</sup>، وهذا ما أستقر عليه القضاء العراقي<sup>(٣)</sup> .

وفيما يتعلق بالطبيعة الخاصة للالتزام المستأجر بصيانة العين المأجورة تبين لنا من خلال تحليل الأحكام المتعلقة بالالتزام المستأجر بالقيام بأعمال الترميمات الطفيفة<sup>(٤)</sup> وكذلك من خلال النظر إلى طبيعة النتيجة المطلوب تحقيقها إذا كانت مؤكدة التحقيق أو محتملة التحقيق ، تبين لنا إبتداءً أن المشرع العراقي قد أوجب على المستأجر مباشرة الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف ، وإذا نظرنا إلى طبيعة هذه النتيجة في ضوء عنصر الإحتمال 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<sup>(٥)</sup> .

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 .

---

(١) د. سعدون العامري ، مرجع سابق ، ص ٢٨١ .

(٢) حيث نصت الفقرة الاولى 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 )) .

(٣) ينظر قرار محكمة التمييز الاتحادية ، الهيئة الاستئنافية عقار ، رقم القرار ٢٣٠٢ بتاريخ ١٨ / ١٠ / ٢٠١٠ ، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١١ .

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

qanoun.iraqia.iqlview.\ 700\

(٤) ينظر الفقرة الثانية من المادة \_ ٧٦٣ \_ مدني عراقي .

(٥) بهذا المعنى د . صبري حمد خاطر ، مرجع سابق ، ص ٦٤ .

## المبحث الثاني

### النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور في إطار القانون المدني العراقي

#### وقانون إيجار العقار المعدل

سنتناول في هذا المبحث النطاق الزمني للالتزام بالصيانة في إطار القانون المدني العراقي ، وفي إطار قانون إيجار العقار المعدل ، وكلاً في مطلب مستقل وكما يأتي :

#### المطلب الأول

##### النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور في إطار القانون المدني العراقي

بحسب الأصل أنّ 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 أنّ يتم تنفيذه والقيام به خلال مدة معينة ، وهي مدة الإيجار ، وينتهي الالتزام بانتهائها ، أو إنّه يتجدد أو يمتد بحسب إتفاق الطرفين ( المؤجر والمستأجر ) .

عليه ستكون دراسة كل من الإتفاق على مدة الإيجار و كذلك دراسة الإتفاق على تعديل مدة الإيجار

في الفرعين الآتيين :

#### الفرع الأول

##### 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 إنّ المحل هو ركن من أركان عقد الإيجار .

ولكن قد لا يتعرض طرفي عقد الإيجار للمدة أصلاً أو أنّ 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 <sup>(١)</sup>، عليه لا بد أن يتم التراضي والإتفاق على مدة إنتفاع المستأجر بالمأجور .

(١) تقابلها المادة -٥٦٣- من القانون المدني المصري.

لذا فإن الأصل أنَّ يتفق المتعاقدين على مدة إنتفاع المستأجر بالمأجور صراحة في العقد ، ولهما جواز الاتفاق على أية مدة ، طالبت تلك المدة أم قصرت ذلك لأنَّ المشرع العراقي لم يضع حداً أدنى أو أقصى لمدة الأيجار<sup>(١)</sup> .

كما أن الاتفاق غير مباشر، وذلك بأن يحيل انتهاء المدة لأمر خارجي عن العقد، أي أن المتعاقدين يتفقان في العقد على أساس تعيين المدة فتكون المدة بذلك قابلة للتعين، كما لو أبرم الإيجار للمدة اللازمة لقيام المستأجر بأنجاز عمل معين أستأجر العين لأدائه<sup>(٢)</sup> .

وقد يكون الاتفاق 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 يتعرضا أصلاً للمدة ، فان الإيجار يعقد للمدة المحددة لدفع الأجرة<sup>(٣)</sup> .

كما لو أن المستأجر للعين المأجورة قد دفع قسط الإيجار لشهر عدَّ 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<sup>(٤)</sup> .

## الفرع الثاني

### الإتفاق على تعديل المدة

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

---

(١) د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ ، ص ٦٨ \_ ٦٩ ، د . سعيد مبارك وآخرون ، مرجع سابق ، ص ٢٤٨ \_ ٢٤٩ .  
ينظر كذلك قرار محكمة النقض المصرية ، الطعن رقم ٥٠٩٤ ، جلسة ٢٠٠٨/٥/١١ ، دار القضاء العالي محكمة النقض المصرية الموقع الإلكتروني الرسمي : [www.cc.gor.eg](http://www.cc.gor.eg)

(٢) د. حسين علي الذنون، دور المدة في العقود المستمرة، بغداد، ١٩٨٨، ص ٦٩ .  
(٣) 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 المتعاقد الآخر بالأخلاء...)).

(٤) د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص ٢٢٧ .

فقد يتفق الطرفان على إبرام عقد ايجار 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 .

ومن أجل الإحاطة بذلك يفترض بنا دراسة كل من التجديد الضمني لعقد الإيجار و الامتداد الإتفاقي للعقد في مقصدين متتاليين وعلى التوالي :

## المقصد الأول

### التجديد الضمني لعقد الإيجار

إذا إنتهت المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار وبقيّ المستأجر منتفعاً بالمأجور ودون أن يبدر أي اعتراض من المؤجر ، فإن العقد يعدّ متجدداً تلقائياً ( ضمناً ) وبنفس الشروط السابقة <sup>(١)</sup>.

وينعقد التجديد الضمني بقبول وإيجاب ضمنيين ، فأما الإيجاب الضمني فيكون بصيغة بقاء المستأجر في المأجور قاصداً من وراء ذلك الانتفاع به .

أما القبول الضمني فيتحقق بأمرين أولهما علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المأجورة ونية التجديد ، وثانيها عدم إعتراض المؤجر على بقاء المستأجر في المأجور بعد إنتهاء المدة الأصلية لعقد الإيجار <sup>(٢)</sup> ، ويجب أن يكون الإيجاب والقبول قاطعين في إنصراف إرادة المتعاقدين إلى تجديد عقد الإيجار <sup>(٣)</sup> .

فإذا اعتراض المؤجر على استمرارية بقاء المستأجر في المأجور بعد إنتهاء مدة العقد الأصلية ، إنتفى التجديد وإنقلب وصف المستأجر إلى غاصب في حال بقاءه في العين المأجورة، وبهذا يلزم المستأجر بأجر المثل عن المدة التي شغل فيها المأجور رغماً عن المؤجر <sup>(٤)</sup>، كما أن بقاء المستأجر بالمأجور بعد

---

(١) المادة \_ ٧٨٠ \_ من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه: (( إذا إنتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالمأجور وبعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة غير محددة وتسري على الإيجار اذا تجدد احكام المادة (٧٤١)) ، تقابلها المادة \_ ٥٩٩ \_ من القانون المدني المصري والمادة - 1759 \_ من القانون المدني الفرنسي .

(٢) د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، عقد الايجار ، ايجار الاشياء ، ط ١ ، القاهرة ، ١٩٢١ ، ص ٥٤٦ وما بعدها.

(٣) د . عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج ٦ ، ص ٧٨٥ .

(٤) ينظر الفقرة الثانية من المادة \_ ٧٧١ \_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على إنه: (( فإذا ابقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق ، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجر المثل وما أصاب المؤجر من أضرار اخرى)).

ينظر كذلك قرار محكمة التمييز الاتحادية ، الهيئة الاستئنافية عقار ، رقم القرار ، ٣١٥٢ بتاريخ، ٢٠١٠/١٢/١٤ ، منشور في النشرة القضائية العدد التاسع عشر ، ٢٠١١ .

إنهاء المدة الأصلية للعقد بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، لا يعني دائماً أن الإيجار قد تجدد بصورة ضمنية فقد تقوم ظروف معينة تناقض افتراض التجديد ، من ذلك بقاء المستأجر بالعين المأجورة إضطراراً بسبب مرض خطير أصابه في الوقت الذي من المفترض فيه إخلاء المأجور <sup>(١)</sup> ، أو إذا كان المؤجر يعلم ببقاء المستأجر في العين المأجورة بعد إنتهاء المدة الأصلية لعقد الإيجار ، إلا إنه لم تتصرف نيته إلى التجديد وكان مبنى نيته التسامح و التساهل مع المستأجر مدة يسيرة من الزمن <sup>(٢)</sup> .

كما لا يعتبر الإيجار قد تجدد بصورة ضمنية إذا نبه المؤجر المستأجر بضرورة إخلاء العين المأجور وأنه لا يرغب بعد انقضاء مدة الإيجار أن يتجدد ، مع استمرار بقاء المستأجر بالانتفاع بالمأجور حتى بعد التنبيه ، فيجبر المستأجر على الاخلاء مع الزامه بأجر المثل عن المدة التي بقى خلالها منتفعاً بالمأجور مع التعويض أن كان له مقتضى <sup>(٣)</sup> .

والجدير بالذكر أن المشرع العراقي لم يحدد مدة العقد الجديد إنما حددها بالمدة المحددة لدفع الأجرة على خلاف ما عمل عليه المشرع الفلسطيني ، حيث عمل على تحديد مدة العقد الجديد بسنة واحدة <sup>(٤)</sup> .

---

(١) الفقرة الثالثة من المادة \_ ٧٧١\_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه: (( أما اذا ابقى المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لايد له فيه كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجر المثل )) .

(٢) د . جعفر الفضلي ، مرجع سابق ، ص ٢١٢ .

(٣) الفقرة الأولى من المادة \_ ٧٨١\_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على انه: (( اذا نبه احد الطرفين الاخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالمأجور بعد انتهاء الإيجار ، فلا نفترض أن الإيجار قد تجدد مالم يقيم الدليل على عكس ذلك ، ويجبر المستأجر على الاخلاء ويلزمه أجر المثل عن المدة التي بقى فيها منتفعاً بالمأجور مع التعويض اذا كان له محل )) .

- ينظر كذلك قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد ، الرصافة الاتحادية رقم القرار ٥٤/ب/ ٢٠١٧ ، بتاريخ ٣١/١/٢٠١٧ غير منشور .

- قرار رئاسة محكمة استئناف ميسان الاتحادية / بصفتها التمييزية ، رقم القرار ١٥٤ ، صادر بتاريخ ١٥/٤/٢٠١٥ غير منشور .

(٤) الفقرة الاولى من المادة \_ ٦٥٥\_ من القانون المدني الفلسطيني ، رقم (٤) لسنة ٢٠١٢ ، حيث نصت على انه: (( اذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المأجورة وبعلم المؤجر ودون اعتراض منه عد الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى لمدة سنة واحدة ما لم تكن مدة الإيجار أقل من ذلك )) .

## المقصد الثاني

### الإمتداد الإتفاقي لعقد الإيجار

قد يتفق المتعاقدان ( المؤجر والمستأجر ) على أن المدة لا تنهي ، إلا إذا نبه أحدهم الآخر بضرورة إخلاء المأجور عند إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، وبذلك لا تنتهي المدة المحددة في العقد ، إلا إذا حصل التنبيه في الأجل المحدد<sup>(١)</sup> ، فإذا لم يحصل التنبيه أو حصل لكن بعد فوات المدة المحددة للتنبيه فإن مدة الإيجار تمتد لا تتجدد ، فلا نكون بصدد عقد جديد كما هو الحال في التجديد الضمني ، بل أن العقد الأصلي يمتد إلى مدة أخرى قد تكون معادلة للمدة الأولى أو أطول أو أقصر بحسب إتفاق الأطراف المتعاقدة<sup>(٢)</sup>.

أما في حال عدم تحديد المدة الممتدة لعقد الإيجار ، فإن العقد يمتد لمدة غير معينة وتطبق أحكام المادة ٧٤١\_ من القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup>.

وبما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، حيث يولد التزامات متقابلة تقع على عاتق كل من أطرافه، فالمؤجر ملزم بموجب هذا العقد بعدة التزامات ، ومن أهمها تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طوال مدة الإيجار<sup>(٤)</sup>.

لذا يتوجب على المؤجر تنفيذ التزامه بصيانة العين المأجورة طيلة مدة الإيجار ، سواء كان الإتفاق على مدة الإيجار صريحاً أم ضمناً ، فضلاً عن إنه ملزم بذات الالتزام في حالة التجديد الضمني لعقد الإيجار ، صحيح إننا نكون بصدد عقد جديد ، إلا أن المؤجر قد قبض الأجرة ورضى بإستمراية إنتفاع المستأجر

---

(١) ينظر قرار رئاسة محكمة اقليم كردستان العراق ، رقم القرار ٧، الهيئة المدنية الاستئنافية ، بتاريخ ٢٤/١/٢٠١١، منشور في مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثالث ، ٢٠١٣ .

- قرار رئاسة محكمة استئناف كركوك الاتحادية ، بصفتها التمييزية ، رقم القرار ٦٧/ مدنية ، صادر بتاريخ ٢٦/٢/٢٠٠٨، متاح على الموقع الالكتروني : [iraqia.iq/pdf/no-3pdf](http://iraqia.iq/pdf/no-3pdf)

(٢) الفقرة الأولى من المادة ٧٧٩\_ من القانون المدني العراقي والتي تنص على إنه: (( ينتهي الإيجار بإنتهاء المدة المحددة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء مالم يكن مشروط في العقد أن الإيجار يمتد إلى مدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل إنقضاء مدة الإيجار)).

(٣) د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص ٢٩١،

(٤) د. رمضان أبو السعود، دروس في العقود المسماة، عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٨٣، ص ٢٨.



بالمأجور ومن دون أن يبدي أي إعتراض على ذلك فإنه من الطبيعي أن يتجدد التزامه بصيانة العين المأجورة، وفي جميع الأحوال يجوز إتفاق المتعاقدين على خلاف ذلك؛ لأن نص المادة ٧٥٠\_ من القانون المدني العراقي ليست من النظام العام .

أما في حال الإمتداد الإتفاقي لعقد الإيجار ، فإن المؤجر يكون أيضاً ملزم بصيانة المأجور؛ ذلك بسبب إتفاق الطرفين على إمتداد العقد الأصلي مدة أخرى، وبذلك يمتد التزام المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالمأجور من خلال قيامه بالترميمات الضرورية التي تتطلبها العين ، إلا إذا إتفقا على عكس ذلك ، وفي مقابل ذلك فإن المستأجر ملزم بالقيام بالترميمات الطفيفة و المحافظة على المأجور من الهلاك طيلة مدة الإيجار ، سواء أكان هنالك إتفاق صريح أو ضمني على مدة الإيجار أو إنه ( عقد الإيجار ) قد تجدد أو إمتد لمدة أخرى .

وإذا كنا نهدف إلى اقامة التوازن على العلاقة ما بين كل من المؤجر والمستأجر ونعمل جاهدين على علاج عدم التوازن في الالتزامات المفروضة على الطرفين بما يساير تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية ، فإن هذا الواقع يقتضي العمل على إعادة النظر في عقود الإيجار ، من أجل الحد من هذا الاختلال في التوازن .

ونرى في هذا الشأن انه لا يكفي أن يلقي بالمسؤولية على المؤجر وحده ونلزمه بأعمال الترميمات الضرورية وانما يتوجب عند الاقتضاء قيام المستأجر بأعمال الترميمات الضرورية ، فنلزمه فوق التزامه قانوناً بالترميمات الطفيفة ، بالإصلاحات الضرورية سواء كانت مدة عقد الإيجار الأصلية سارية أم انتهت وتم تجديد العقد أو امتد الإيجار لمدة أخرى ، وبالأخص اذا أصبح التزام المؤجر بصيانة المأجور مرهقاً بالنسبة اليه لعدم التناسب ما بين نفقات الترميم والصيانة وبين ما يلغهُ العقار من أجرة في الكثير من المناطق وخاصة المناطق البسيطة لتلبية متطلباته اليومية، وفي جميع الأحوال نرى أن يترك هذا الامر إلى تقدير محكمة الموضوع فتحكم على حسب الظروف والملابسات و طبقاً لما تراه محققاً للعدالة .

## المطلب الثاني

### النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور في إطار قانون إيجار العقار المعدل

يسري قانون ايجار العقار المعدل على كل العقارات المبنية الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات ، ويشترط أن تكون هذه العقارات مؤجرة لأغراض السكن حصراً .

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون إيجار العقار المعدل على إنه: (( تسري أحكام القانون على العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكنى للعراقيين الواقعة ضمن حدود أمانة بغداد والبلديات )) ، وتنص الفقرة \_ ب \_ على انه: (( ويعامل معاملة العراقي لإغراض القانون الفلسطيني المقيم في العراق منذ عام ١٩٤٨ وذريته ))<sup>(١)</sup>.

ومن المفهوم المخالف لنص الفقرة الأولى من المادة أعلاه نجد أن العقارات المؤجرة للأغراض غير السكنية ( المهنية ) انها تخضع لأحكام القانون المدني العراقي<sup>(٢)</sup> ، وحسناً فعل المشرع العراقي لأن هذه العقارات جاءت بالدرجة الأساس لحماية المستأجر من إستغلال المؤجر لأزمة السكن ، وبما أن تلك العقارات لا علاقة لها بالسكن لذا تزول مبررات إخضاعها لقانون إيجار العقار المعدل .

وبما أن عقد الإيجار من عقود المدة فالمدة تعد وسيلة زمنية تقاس بها المنفعة في عقد الإيجار ، بحيث يمكن من خلالها تحديد انتفاع المستأجر بالمأجور<sup>(٣)</sup>.

وعلى أساس ذلك سنبين إتفاق أطراف عقد الإيجار على المدة في إطار قانون إيجار العقار المعدل ، وبعدها سنوضح الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في الفرعين الآتيين :

## الفرع الأول

### الإتفاق على المدة في إطار قانون إيجار العقار المعدل

الأصل أن الاتفاق على مدة انتفاع المستأجر بالمأجور يجب أن ينص عليه صراحة في العقد ، إلا إنه في حال عدم تحديدها صراحة في العقد ، فلا يترتب على ذلك بطلان عقد الإيجار وانما يعتبر منعقداً لمدة سنة ، وتبدأ هذه السنة من الوقت المسمى في العقد ، وفي حال عدم تسمية هذا الوقت فمن تاريخ تسليم العين المأجورة إلى المستأجر صالحة للانتفاع بها<sup>(٤)</sup> . وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من

---

(١) تقابلها المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الاردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣.

(٢) د. صاحب عبيد الفتلاوي، ملاحظات في قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية، جامعة بغداد، المجلد السابع، العدد الاول والثاني، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٨٨، ص ٢٢٥.

(٣) أ. مثني هاشم، عقد الايجار في القانون المدني العراقي، بحث منشور في مجلة القانون والقضاء، العدد السادس، ٢٠١١، ص ٩٩.

(٤) د. جعفر الفضلي ، مرجع السابق ، ص ٢٢٨.

قانون إيجار العقار المعدل على إته: (( تعين مدة الإيجار في العقد ، وعند عدم تعيينها ، يعتبر الإيجار منعقداً لمدة سنة تبدأ من الوقت المسمى في العقد ، فإن لم يسم فمّن تاريخ تسليم المأجور إلى المستأجر خالياً من الشواغل )) .

نلاحظ على هذا النص من خلال مقارنته بنص المادة \_٧٤٠\_ والمادة \_٧٤١\_ من القانون المدني العراقي ، أن القانون المدني وقانون إيجار العقار المعدل يتفقان من حيث تحديد مدة العقد تتم بإتفاق طرفي عقد الإيجار ، إلا إنهما يختلفان في حال عدم تحديد مدة عقد الإيجار .  
فبموجب القانون الأول ، في حال عدم تحديد المدة أو تعذر إثباتها أو عقد لمدة غير محددة فإن الإيجار يعقد لمدة غير محددة وبالتالي يعتبر منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة .  
أما بالنسبة للقانون الأخير ، فإنه في حال عدم تحديد مدة الإيجار فيعد منعقداً لمدة سنة .  
وكذلك يختلفان من حيث تحديد الحد الأقصى لمدة الإيجار ، فبموجب القانون المدني العراقي أن المشرع لم يضع حداً أقصى أو أدنى لمدة الإيجار ، ومع ذلك أجاز بموجب نص المادة \_٧٤٠\_ من القانون المدني لكل من المتعاقدين إنهاء عقد الإيجار إذا عقد لمدة تزيد على ثلاثين عاماً ، إلا أنه في الوقت نفسه لم يجر إنهاء العقد إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر حتى لو تجاوزت مدة الإيجار الثلاثين عاماً .  
في حين نجد أن قانون إيجار العقار المعدل قد وضع حداً أقصى للمدة الأصلية للعقد في حال عدم الإتفاق عليها فيما بين الطرفين وهي مدة سنة ، وعلى الرغم من ذلك فإن مدة السنة تمتد وبحكم القانون بعد انتهائها ، أي بالرغم من انتهاء مدة الإيجار الأصلية فإن عقد الإيجار يعتبر ممتداً بشروطه السابقة مادام المستأجر شاغلاً للعين المأجورة ومستمراً على الوفاء بالتزامه بدفع الأجرة ، وطبقاً للقانون ، فليس للمؤجر طلب تخلية المأجور ، إلا إذا تحققت أحد أسباب التخلية المنصوص عليها في المادة السابعة عشرة من قانون إيجار العقار المعدل .

## الفرع الثاني

### الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة من قانون إيجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ على إنه: (( يمتد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً للعقار ومستمراً بدفع الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون مع مراعاة أحكام الفقرة (١٤) من المادة السابعة عشرة منه ))، ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة على إنه: (( يستثنى من حكم الفقرة (١) من هذه المادة العقارات المعدة للسكن المبنية حديثاً واكتمل بناءها في ١/١/١٩٩٨ أو بعده وتكون مدة نفاذ عقد الإيجار فيها وفق إتفاق الطرفين ))<sup>(١)</sup> .

(١) تقابلها الفقرة (١/أ) من المادة الخامسة والمادة \_٨\_ من قانون المالكين والمستأجرين الأردني .

وبموجب نص الفقرة الأولى من المادة أعلاه ، تتحول الرابطة العقدية والتي مصدرها في الأصل العقد المبرم فيما بين الطرفين ( المؤجر والمستأجر ) إلى رابطة تعاقدية مصدرها القانون ، وهذا يؤدي إلى مخالفة مبدأ العقد شريعة المتعاقدين<sup>(١)</sup> .

وفي جميع الأحوال ينتهي الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في حال تحقق أحد أسباب التخلية<sup>(٢)</sup> .  
والتساؤل الذي يطرح هنا: هل أن طرفي عقد الإيجار ملزمان بصيانة العين المأجورة في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ؟ .

للإجابة على ذلك سنعمل على بيان مدى التزام المؤجر بصيانة المأجور في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ومن ثم نبين مدى التزام الطرف الثاني من العقد وهو المستأجر بصيانة العين المأجورة في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار في مقصدين مستقلين وعلى التوالي:.

### المقصد الأول

#### مدى التزام المؤجر بصيانة العين المأجورة في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار

أن قانون إيجار العقار المعدل لم يتطرق إلى هذه المسألة ( التزام المؤجر بالصيانة )، بمعنى إنه (المشرع العراقي ) لم يلقِ على عاتق المؤجر عبء الالتزام بصيانة المأجور .

فلا يوجد نص في قانون إيجار العقار المعدل يلزم بموجبه المؤجر بالقيام بالترميمات اللازمة للانتفاع بالمأجور كما هو الحال في القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup>، ولكن مع ذلك نلاحظ أن قانون إيجار العقار المعدل قد القى على عاتق المؤجر عبء الالتزام بصيانة العين المأجورة قبل البدء بالانتفاع بالمأجور ، حيث أوجب

---

(١) الأستاذ كاظم الشيخ جاسم ، قواعد إيجار العقار ، ط ١ ، معمل ومطبعة الحافظ ، بغداد ، ١٩٨٧ ، ص ٧٠-٧١ .

(٢) ينظر قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية ، العدد ٢٣/ب/٢٠١٧ ، صادر بتاريخ ٢٠١٧/٢/٦ ، غير منشور .

- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحادية ، العدد ٤٧٤ / مدنية عقار / ٢٠٠٩ ، صادر بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٩ منشور في النشرة القضائية، العدد ١٠، لسنة ٢٠١٠ .

- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد الكرخ / بصفتها التمييزية ، العدد الاول، عقار ، صادر بتاريخ ٢٠٠٨/١/٣ ، منشور في النشرة القضائية العدد الثالث ، ٢٠٠٩ .

- قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد الرصافة / بصفتها التمييزية ، العدد ٣٩/م بتاريخ ٢٠٠٦/١/١٧ ، أشار اليه د. جواد كاظم سميسم ، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية ، ط ١ ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت- لبنان ، ٢٠١١ ، ص ٧٨ .

(٣) الفقرة الاولى من المادة ٧٥١ \_ من القانون المدني العراقي ، الا أن المشرع المصري قد الزم المؤجر بالقيام بأعمال الترميم والصيانة في إطار الامتداد القانوني لعقد الإيجار ولكنه في الوقت نفسه عمل على إلزام الدولة بمنحه (المؤجر ) قروضاً لمباشرة أعمال الترميم والصيانة للتخفيف عن كاهل المؤجر ، حيث نصت المادة العاشرة من قانون إيجار الاماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ على انه: (( تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقروض وملحقاته امتياز على اموال المدين ضماناً للسداد ...)).

المشرع العراقي أن يسلم المؤجر المأجور بحالة تصلح للانتفاع به . وهذا ما أكدته المادة الثامنة من قانون إيجار العقار المعدل والتي تنص على إنه: (( على المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع وفق العقد )) .

يتبين من هذا النص أن على المؤجر قبل تسليمه المأجور إلى المستأجر أن يقوم بجميع الترميمات التي يستلزمها المأجور سواء أكانت تلك الترميمات ضرورية أو طفيفة .

وبذلك تبين أن المشرع العراقي الزم المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة حصراً عند التسليم لا بعده .  
وبما أن قانون إيجار العقار المعدل لم يتطرق إلى هذه المسألة ( الالتزام بصيانة المأجور ) بعد التسليم فإن أحكام القانون المدني العراقي تكون مطبقة على العقارات الخاضعة لأحكامه .

وفيما يتعلق بمدى الزام المؤجر بصيانة العين في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار ، فنلاحظ إنه لا يوجد التزام مفروض على المؤجر في إطار هذا القانون بالقيام بصيانة العين المأجورة .

ومما تقدم نلاحظ أن المشرع العراقي قد ألقى على عاتق المؤجر عبء الالتزام بصيانة المأجور في إطار القانون المدني ، إلا إنه لم يلزمه بذلك في إطار قانون إيجار العقار المعدل بشكل عام ، وفي إطار الإمتداد القانوني بشكل خاص وفيما يتعلق بالقضاء العراقي ، فإننا توصلنا من خلال مقابلة عدد من القضاة العراقيين<sup>(١)</sup>، بشأن التزام المؤجر في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار بصيانة العين ، فأكدوا وجود التزام يُلقى على عاتق المؤجر بصيانة المأجور حتى في حالة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار؛ ذلك لسريان أحكام القانون العام ( القانون المدني ) لعدم وجود نص في القانون الخاص ( قانون إيجار العقار المعدل ) يحكم هذه الحالة .

وبدورنا نحن نرى، إن القانون المدني العراقي ينتهي تطبيقه في حالات محددة وهي: إنتهاء مدة عقد الإيجار الأصلية وإنتهاء مدة تجديده وكذلك عند إنتهاء مدة إمتداده، وبعد إنتهاء هذه المدد نرى بأنه لا يمكن إجبار المؤجر بسلطان القانون على الصيانة خارج نطاق هذه المدد الزمنية؛ من أجل العمل على إقامة التوازن في العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر، أي من أجل حل مشكلة إنعدام التوازن ما بين الأداءات، والذي

---

(١) القاضي الأول ، محمد علي محمود نديم والقاضي سامر جاسم هادي ، محكمة بداءة الكرخ التابعة لمجمع محاكم استئناف بغداد - الكرخ الإتحادية ، والقاضي ضياء جبار قاسم ، بداءة الكاظمية ، جرت المقابلة بتاريخ ٢٥/٢/٢٠١٧ . وقد عملنا جاهدين من أجل الحصول على قرارات قضائية بهذا الخصوص ، إلا أننا لم نتمكن من الحصول على مثل تلك القرارات لندررتها ، إلا إنه مع ذلك تمكنا من الحصول على قرار قضائي لبناني وفرنسي بهذا الخصوص وهي :.

- قرار محكمة استئناف لبنان ، رقم القرار ١١٤ ، بتاريخ ١/٤ / ١٩٦٢ ، متاح على الموقع الالكتروني :-

Almustachhar.com \mousa\_ articles \_ d.esc.php? iid\_ 6467

- قرار محكمة استئناف باريس ، صادر بتاريخ ١٩٥٢/٦/٦ ، أشار إليه د. عبد الحميد الشواربي ، التعليق الموضوعي على القانون المدني ، الكتاب الخامس ، المكتبة القانونية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٣ ، ص ٣١٠ .

يتمثل بعدم التناسب ما بين نفقات الصيانة والترميم مع مقدار الأجرة المحددة بنسب معينة والتي لا يمكن الإتفاق على ما يخالفها.

## المقصد الثاني

### مدى التزام المستأجر بصيانة العين المأجورة في إطار الإمتداد القانوني

#### لعقد الإيجار

لا يوجد نص في قانون إيجار العقار المعدل يلزم بموجبه المستأجر بصيانة العين المأجورة فضلاً عن عدم وجود نص في نفس القانون يلقي بعبء الالتزام بصيانة المأجور على عاتق المستأجر في إطار الإمتداد القانوني لعقد الإيجار .

وعلى أساس ما تقدم يمكن القول : بأن ما لم يرد في صدره حكم خاص في قانون إيجار العقار المعدل يبقى خاضعاً لقواعد عقد الإيجار في القانون المدني العراقي .

ومع ذلك فإن قانون إيجار العقار المعدل عدّ إحداث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً<sup>(١)</sup> عمداً أو إهمالاً.

أو إذا إستعمل المأجور خلافاً للغرض المبين في العقد، فضلاً عن إحداثه تغييراً جوهرياً بلعين دون الحصول على موافقة المؤجر التحريرية على التغيير إذا كان من شأن هذا التغيير أن يؤدي إلى تلف العين أو هلاكها فيعدّ ذلك سبباً من أسباب التخلية<sup>(٢)</sup> .

وهذا يعني أنّ قانون إيجار العقار المعدل قد ألزم المستأجر بالمحافظة على العين وصيانتها بصورة ضمنية عندما إعتبر المشرع العراقي أنّ مجرد إحداث المستأجر بالعين ضرراً جسيماً أو أنّه إستعملها خلافاً لما هو مبين في عقد الإيجار أو أحدث تغييراً جوهرياً فيها فإن ذلك يعد سبباً من أسباب التخلية، المادة (١٧/٣-٤-٥) من قانون إيجار العقار المعدل .

---

(١) الضرر الجسيم: هو الضرر الذي يخل إخلالاً كبيراً بالمنافع المبتغاة من العين المأجورة. ولمحكمة الموضوع سلطة

تقديرية في تحديد مدى جسامته الضرر بعد إجرائها الكشف الموقعي والإستعانة بخبير أو أكثر لتحديد ما إذا كان الضرر الذي لحق بالعين المأجورة جسيماً أم لا. د. سعيد مبارك، مرجع سابق، ص ٣٦٠.

(٢) ينظر المادة ( ١٧ / ٣-٤-٥ ) من قانون إيجار العقار المعدل حيث نصت على إنه: (( لا يجوز للمؤجر أن يطلب

تخلية العقار الخاضع لإحكام القانون إلا لأحد الأسباب الآتية :-

٣- إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً .

٤- إذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية .

٥- إذا إستعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار))، تقابلها المادة ( ٥/ح ) والمادة ( ٨/ج )

من قانون المالكين والمستأجرين الأردني .

## الخاتمة

وفي ختام دراستنا لموضوع بحث (( النطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور ))، لابد لنا فيما يأتي عرض أبرز النتائج التي تمخضت عنها هذه الدراسة ، وسنقدم مجموعة من المقترحات في فقرتين على النحو الآتي .

### أولاً :. الاستنتاجات

في ضوء دراستنا للنطاق الزمني للالتزام بصيانة المأجور تبين لنا ما يأتي :.

١- أن المشرع العراقي لم يورد تعريفاً للالتزام بصيانة المأجور بل اورد مضمون هذا الالتزام ضمن التزامات المؤجر ، وذكر مصطلح الترميم والإصلاح والعمارة في نص المادة (٧٥٠) مدني عراقي ، حيث إنها تؤدي بالنتيجة إلى معنى الصيانة .

٢- واتضح لنا بأن الأساس القانوني للالتزام بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها ، هو أساس مزدوج يستند إلى نص المادة (١٥٠) مدني عراقي ، أي إنه يستند إلى حسن النية وإلى ضمان السلامة معاً ، وعلى أساس ذلك فإن إرادة طرفي عقد الإيجار لم تعد هي المصدر الوحيد لتحديد التزاماتهم وحقوقهم ، بل يشاركها في هذه المهمة القانون والعرف والعدالة .

٣- يتبين لنا من خلال هذه الدراسة بان الطبيعة القانونية لصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار هي التزام مفروض عليهم وحقاً ممنوحاً لهم في نفس الوقت، وهذا يؤدي بنا إلى القول بان الطبيعة القانونية لصيانة المأجور من جانب طرفي عقد الإيجار هي طبيعة مزدوجة ( حق والالتزام ) .

٤- وتوصلنا إلى أن الطبيعة الخاصة للالتزام بصيانة العين المأجورة من جانب طرفي عقد الإيجار إلى أن الأصل العام يقضي بان جميع الالتزامات القانونية المفروضة على المدين والتي تكون هيئتها القيام بعمل تعدّ التزامات ببذل عناية المادة (١/٢٥١) مدني عراقي . لكن من خلال دراسة وتحليل نص المادة (٧٢٢) والمادة (١/٧٥٠) ومن خلال تحليل النتيجة المطلوب تحقيقها من قبل المؤجر ( إزالة التلف الذي أخل بانتفاع المستأجر بالعين ) في ضوء عنصر الاحتمال واليقين ، نستشف بأن الطبيعة الخاصة للالتزام بصيانة العين المأجورة من جانب المؤجر ماهي إلا الالتزام بتحقيق غاية أو نتيجة .

كما أن التزام المستأجر بصيانة العين المأجورة ما هو الا التزام بتحقيق غاية ، واستنتجنا ذلك من خلال تحليل نص المادة (٢/٧٦٣) مدني عراقي وكذلك من خلال النظر إلى طبيعة النتيجة

المطلوب تحقيقها وهي إزاله التلف الذي لحق العين والذي قد يؤدي إلى هلاكها وتوصلنا إلى أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المأجورة هو التزام ببذل عناية .

- ٥- واستنتجنا بأن المؤجر ملزم بأن يؤمن \_ بصفه مستمرة \_ للمستأجر إستمرارية الانتفاع بالعين المأجورة إلى حين إنتهاء مدة عقد الإيجار الأصلية أو الممتدة منها ، ويقابل هذا الالتزام حقاً له في القيام بالتزميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك ، كما أن المستأجر ملزم بالمحافظة على العين وصيانتها طوال مدة عقد الإيجار ويقابل التزامه هذا حقاً بالانتفاع الكامل غير المنقوص بالمأجور .
- ٦- وتبين لنا بأنه لا وجود لالتزام ملقى على عاتق المؤجر والمستأجر بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها في قانون إيجار العقار المعدل ، في حال إرتباط الطرفين بعلاقة شبه تعاقدية ( إمتداد قانوني لعقد الإيجار ) ، إلا أن رأي بعض رجال القضاء العراقي قد القى بعبء هذا الالتزام على عاتق طرفي عقد الإيجار لسريان أحكام القانون المدني في حال عدم وجود النص القانوني في القانون الخاص ( قانون إيجار العقار المعدل ) وبذلك فإن طرفي عقد الإيجار ملزمين بصيانة العين المأجورة والمحافظة عليها على الرغم من إرادتهم حتى وأن أصبح مصدر التزاماتهم القانون لا الإتفاق .

## ثانياً: المقترحات

إذا كان هدفنا من هذه الدراسة معالجة عدم التوازن بين التزامات المؤجر والمستأجر ، لذا يتوجب علينا تقديم مجموعة من المقترحات والتي نأمل أن تحقق الهدف المنشود ، ونهيب بالمشرع العراقي الأخذ بها ، ومن أبرز هذه المقترحات .:

- ١- ضرورة اعادة النظر في عقود الإيجار من أجل الحد من الاختلال في التوازن بين التزامات طرفي عقد الإيجار ، لذا فإننا نرى في سبيل العمل على تحقيق هذا :
- أ- ضرورة تدخل المشرع العراقي من حين إلى آخر ليعمل على إقامة التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ، وعلى أساس قواعد العدالة وتطبيقاً لذلك نرى أن يلقي المشرع العراقي بعبء الالتزام بصيانة العين المأجورة على عاتق المستأجر ، خاصة إذا أصبح التزام المؤجر بالصيانة مرهقاً ، فيلزم فضلاً عن التزامه المفروض عليه قانوناً بالإصلاحات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة ، سيما إذا كان العقار خاضعاً لأحكام قانون ايجار العقار المعدل ، لان تلك العقارات لا تحقق



لأصحابها دخلاً مناسباً يعادل النفقات التي تحتاجها أعمال الصيانة والترميم . وهذا الحل في نظرنا يتفق مع قواعد العدالة .

ب- إقامة العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أساس حسن النية والتعاون المحمود ، ويتحقق هذا بمساهمة المستأجر مع المؤجر بنفقات الترميم والصيانة .

ج- أو أن يحذو المشرع العراقي حذو المشرع المصري (( المادة \_ ١٠ \_ من قانون إيجار الأماكن المصري )) ويعمل على منح المؤجر قروضاً يتم تسديدها على المدى البعيد مع إعفائها من الفوائد؛ وذلك تشجيعاً لهم على القيام بأعمال الترميم والصيانة ، وهذا الحل يؤدي إلى حماية ملكية المؤجر من التلف أو الهلاك هذا من جهة ومن جهة أخرى يساعد على حل أزمة السكن والتي اضحت في وقتنا الحاضر مشكلة حقيقية والتي نتجت بسبب إرتفاع أسعار مواد البناء وترتب على ذلك إرتفاع نفقات تشييد المباني السكنية وصيانتها وأدى هذا إلى إحجام الملاك عن صيانة وترميم العقارات ونجم عن ذلك هلاك العديد من العقارات بسبب إرتفاع نفقات صيانتها على النحو السالف الذكر .

وعلى كل حال نرى أن يترك الأمر لمحكمة الموضوع لتتخير بدورها إحدى الحلول التي اقترحتها بإلقاء عبء الالتزام بالصيانة على المؤجر فقط أو تلزم المستأجر بمباشرة الترميمات الضرورية ، فضلاً عن التزامه بالترميمات الطفيفة لتحكم بالتالي على كل حالة أو نزاع يثار أمامها على حده وطبقاً للظروف والملابسات بما تراه محققاً للعدالة و كفيلاً بإقامة التوازن ما بين مصلحة طرفي عقد الإيجار .

٢- ونقترح على المشرع العراقي النص صراحةً في قانون إيجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ على إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة في حال الإمتداد القانوني لعقد الإيجار، كون العقد هنا يمتد رغماً عن إرادة المؤجر فيكون مصدر التزامه القانون لا الإتفاق ، وبالتالي يكون من الصعوبة إجبار المؤجر على صيانة العين المأجورة بعد إنتهاء المدة المحددة بالإتفاق وخروج المأجور من سلطته بمقتضى الإمتداد القانوني وعدم التوازن بين القيمة الإيجارية التي يحصل عليها المؤجر مع مقدار ما ينفقه على القيام بأعمال الترميمات والصيانة ، ولاسيما بعد الحد من القيمة الإيجارية بنسب معينة وعدم السماح بزيادة الأجرة عن تلك النسب . لذا يكون من باب العدالة أن يصيب المستأجر من المسؤولية مقابل إنتفاعه بالعين خارج المدة الإتفاقية فيلزم بالقيام بأعمال الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة .

## المراجع

### أولاً : المراجع القانونية العربية:-

- ١- د. إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام، مكتبة عبدالله وهبة ، مصر ، ١٩٦٦.
- ٢- د. أنور سلطان ، الموجز في مصادر الالتزام ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٧٠ .
- ٣- د . جابر محجوب علي ، ضمان سلامة المستهلك من اضرار المنتجات الصناعية المعيبة ، دراسة مقارنة ما بين القانون الفرنسي والقانونيين المصري ، والكويتي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٥.
- ٤- د . جعفر الفضلي ، الوجيز في العقود المدنية ، البيع والإيجار والمقاوله ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ١٩٨٩.
- ٥- د. جواد كاظم سميح ، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية ، ط ١ ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، ٢٠١١.
- ٦- د . حسن علي الذنون ، دور المدة في العقود المستمرة ، بدون مكان ، ١٩٨٨.
- ٧- د . حسن علي الذنون ، المبسوط في المسؤولية المدنية ، الخطأ ، المكتبة الوطنية ، دار الكتب والوثائق ، بغداد ، ٢٠٠١ .
- ٨- د . حسين عامر ، د . عبدالرحيم عامر ، المسؤولية المدنية ، التقصيرية والعقدية ، ط ٢ ، دار المعارف ، مصر ، ١٩٧٩ .
- ٩- د . حسن عبد الباسط ، مسؤولية المنتج عن الأضرار التي تسببها منتجاته المعيبة ، دراسة مقارنة في ضوء تطور القضاء الفرنسي ، القاهرة ، ٢٠٠٠.
- ١٠- د . رمضان ابو السعود ، دروس في العقود المسماة ، عقد الإيجار ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، ١٩٨٣.
- ١١- د . سعدون العامري ، الموجز في شرح العقود المسماة ، البيع والإيجار ، ج ١ ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٧٤.
- ١٢- د. سعيد جبر ، الضمان الإتفاقي للعيوب الخفية في عقد البيع ، دار النهضة العربية ، ١٩٨٥ .

- ١٣- د . سعيد مبارك ، د . طه ملا حويش ، د . صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة ، البيع - الإيجار \_ المقاوله ، ط ٥ ، المكتبة القانونية ، بغداد ، ٢٠١١ .
- ١٤- د . صبري حمد خاطر ، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية ، دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني ، دار الكتب القانونية ، دار شتات للنشر والبرمجيات ، مصر ، ٢٠١٠ .
- ١٥- د . عبد الحميد الشواربي ، التعليق الموضوعي على القانون المدني ، الكتاب الخامس ، المكتب القانوني منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٣ .
- ١٦- د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في الشرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الإيجار والعارية ، ج ٦ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٣ .
- ١٧- د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، عقد الإيجار ، إيجار الأشياء ، ط ١ ، القاهرة ، ١٩٢٩ .
- ١٨- د . عبد المجيد الحكيم ، د . عبد الباقي البكري ، د . محمد طه البشير ، القانون المدني ، أحكام الالتزام ، ج ٢ ، مكتبة السنهوري ، مكتبة داليا ، بغداد ، ٢٠١١ .
- ١٩- د . عدنان العابد ، د . يوسف الياس ، قانون العمل ، بغداد ، ١٩٨٩ .
- ٢٠- د . عصمت عبد المجيد بكر ، شرح احكام عقد الإيجار ، دار الكتب والوثائق ، بغداد ، ٢٠٠٠ .
- ٢١- د . كاظم الشيخ جاسم ، قواعد الإيجار العقار ، ط ١ ، معمل ومطبعة الحافظ ، بغداد ، ١٩٨٧ .
- ٢٢- د . كمال قاسم ثروت ، شرح احكام عقد الإيجار ، ج ١ ، ط ٢ ، بدون مكان ، ١٩٧٦ .
- ٢٣- د . محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٥ .
- ٢٤- د . نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الاماكن ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ٢٠٠٣ .

## ثانياً : الأطاريح .:

- ١- وضاح غسان عبد القادر محمد ، الالتزام بالسلامة و تطبيقاته في بعض العقود ، دراسة تحليلية مقارنة ، اطروحة ، معهد البحوث والدراسات العربية ، قسم الدراسات القانونية ، ٢٠١٤ .

### ثالثاً : البحوث .:

- ١- د . صاحب عبيد الفتلاوي ، ملاحظات في قانون إيجار العقار المعدل رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل ، بحث منشور في مجلة العلوم القانونية ، جامعة بغداد ، المجلد السابع ، العدد الأول والثاني ، مطبعة العاني ، بغداد ، ١٩٨٨ .
- ٢- أ- مثنى هاشم ، عقد الإيجار في القانون المدني العراقي ، بحث ، منشور في مجلة القانون والقضاء ، العدد السادس ، ٢٠١١ .
- ٣- أ- مواقي بناني أحمد ، الإلتزام بضمان السلامة ، بحث ، جامعة الحاج خضر ، جامعة باتنة ، الجزائر ، بدون سنة .

### رابعاً : القوانين

#### أ- القوانين العراقية

- ١- القانون المدني العراقي رقم ( ٤٠ ) لسنة ١٩٥١ المعدل .
- ٢- قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل .

#### ب- القوانين العربية

- ١- القانون المدني المصري رقم ( ١٣١ ) لسنة ١٩٤٨ .
- ٢- قانون إيجار الأماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ .
- ٣- قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ المعدل بالقانون رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ .
- ٤- القانون المدني الفلسطيني رقم (٤) لسنة ٢٠١٢ .

#### ج- القوانين الاجنبية

- ١- القانون المدني الفرنسي بالعربية DALLOZ ، جامعة القديس يوسف ، بيروت .

## خامساً :. المجاميع القضائية

- ١- القاضي أحمد صلاح الدين عثمان ، القاضي عبد الجواد موسى ، المبادئ التي قررتها دوائر الإيجارات، ٢٠١٢-٢٠١٣ .
- ٢- مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١٤ .
- ٣- مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثالث ، ٢٠١٣ .
- ٤- مجلة التشريع والقضاء ، العدد الثاني ، ٢٠١١ .
- ٥- النشرة القضائية ، العدد التاسع عشر ، ٢٠١١ .
- ٦- النشرة القضائية ، العدد العاشر ، ٢٠١٠ .
- ٧- النشرة القضائية ، العدد الثالث ، ٢٠٠٩ .

## سادساً :. المواقع الإلكترونية :.

- ١- الموقع الالكتروني الرسمي لمجلس القضاء الأعلى العراقي :.  
qanou . Iraqia . iq /view.
- ٢- الموقع الالكتروني الرسمي لدار القضاء العالي لمحكمة النقض المصرية :  
[www.cc.gor.eg](http://www.cc.gor.eg)
- ٣- Almu sta char . com /mousa- artic les d.esc . php ? ii - 6467
- ٤- iraqLa.iq/pdf/no-3Pdf

## سابعاً : المقابلات الشخصية :.

- ١- القاضي سامر جاسم هادي ، محكمة بداءة الكرخ .
- ٢- القاضي ضياء جبار قاسم ، محكمة بداءة الكاظمية .
- ٣- القاضي محمد علي محمود نديم ، محكمة بداءة الكرخ .

## ثامناً : المراجع الأجنبية :

- 1-D. JACQUES GHESTINE LAFORMA TION DOCON TRAT ,TRALIED  
2008 . ، DROIT CIVIL
- 2- D. aylie lobig ation dessec uritede ve ndeu rpro fashioned rijda  
1996 .