

الاضرار بالمأجور سبب من اسباب الاخلاء وانهاء عقد الايجار SERPS CAUSE DAMAGE OF THE REASONS FOR THE EVACTION AND ANHAEAKD RENT

م.م. ببداء بهجت نعمان
جامعة النهرين

المقدمة

يعد عقد الايجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ، وذلك لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة فمن حيث اهميته الاقتصادية فهو اداة استثمار لرؤؤس اموال المالكين مع ايجاد فرص عمل لمن هو في حاجة الى العمل ولديه اموال حيث يمثل مردود جيد، ومن الناحية الاجتماعية فهو اداة لتنظيم العلاقات المستمرة بين طبقة المؤجرين والمستأجرين لا يستغني احدهما عن الاخر.

والاجارة في اللغة العربية مشتقة من الاجر وهو العوض ، ومنه سمي الثواب اجراً ، وفي الشرع عقد على المنافع بعوض. وقد ازدادت اهمية عقد الايجار في الاوانه الاخيرة وذلك مع تطور حركة المجتمع وزيادة عدد السكان ، ولما كان للقانون علاقة وثيقة بالمجتمع فلا بد ان يكون دوره فعالاً فيه ، وبطبيعة الحال ومع تطور المجتمع فلا بد ان تستجد الكثير من المعضلات التي لا بد للمشرع ان يتدخل لتنظيمها ومعالجتها وفي مختلف مجالات الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ، كما ان زيادة عدد السكان بسبب الهجرة من الريف الى المدينة وكذلك رغبة كل عائلة للسكن في بيوت مستقلة وكذلك فترة النزوح التي يشاهدها وقتنا الحاضر بسبب العمليات العسكرية الامر الذي ادى الى لجوء مالكي الدور الى رفع بدالات الايجار فارتفعت ارتفعاً فاحشاً ارهقت معه كاهل المستأجرين وهذا مايعاني منه طبقات كبيرة بالمجتمع .

ولغرض تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فقد تدخل المشرع العراقي واصدره عدة قوانين للحد من استغلال المستأجرين من قبل المؤجرين واول هذا القوانين هو قانون مراقبة الايجار والاستئجار رقم(٣٩) لسنة ١٩٤٢ لتنظيم علاقات الاجارة وكانت الحاجة قائمة لاصدار تشريع يتماشى مع التطورات ، وقد شرع قانون ايجار العقار رقم(٨٧) لسنة ١٩٧٩ الذي بنى على اساس تحديد حقوق المؤجر والمستأجر وتحديد التزامتهما تحديداً واضحاً والموازنة بين الحقوق والالتزامات فالزام كل طرف بعدم المساس بحقوق الطرف الاخر ومنع استغلال حاجة المستأجر للسكن ومنع استغلال المستأجر المأجور استغلالاً يتمتع به على حساب الغير .

ومن الاطلاع على اسباب التخلية المنصوص عليها في قانون ايجار العقار يتضح مدى التشدد في الالتزامات المستأجر. ورغم ان القانون لم يحدد معياراً او مفهوماً للضرر الجسيم يمكن قياس عليه هذا من جانب ومن جانب اخر تارجحت قرارات المحاكم بالنسبة لوجود الضرر وسلطة المحكمة التقديرية على اساس خبرة الخبراء .

وقد كان السبب الذي دعانا في كتابة هذا الموضوع الاهمية العملية والحاجة الماسة للمؤجرين والمستأجرين للوصول الى وضع حلول لمشكلة الاضرار بالمأجور حيث نلاحظ زيادة عدد الدعاوي بشأن الاضرار بالمأجور واثاره .

لذا فقد قمنا بتقسيم هذا البحث الى ثلاثة مباحث المبحث الاول احداث اضرار بالمأجور ، والمبحث الثاني احداث تغيير جوهري في المأجور ، والمبحث الثالث الذي ندرس به الاضرار بالمأجور لاستعماله خلافا للعقد .

المبحث الاول

احداث ضرر بالمأجور

ان عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين ، فهو يولد الالتزامات في ذمة المؤجر والمستأجر وازاء التزامات التي يفرضها المشرع على المؤجر ليتسنى على المؤجر الانتفاع بالمأجور انتفاعاً كاملاً كان لزاماً على المستأجر ان ينتفع بالمأجور انتفاعاً مشروعاً ، ولا يتجاوز في ذلك الحدود التي رسمها له القانون او عقد الايجار^١

ويلتزم المستأجر بان يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه في العقد وعند عدم وجود اتفاق صريح او ضمني بينهما فإنه يلتزم بأن يستعمله بحسب ما اعد له المأجور و اساس هذا الالتزام نجده في المادة (٧٦٠) من القانون المدني العراقي بقوله (من استحق منفعة معينة بعقد الاجارة فله ان يستوفي عينها او مثلها او دونها لكن ليس له ان يستوفي ما فوقها).

وبما ان الحق ميزة (مصلحة) منحها القانون تحقيقاً لغاية اجتماعية وان صاحب الحق يتقيد في استعماله بالغاية الاجتماعية التي منح الحق من اجلها ويلتزم عند استعمال حقه مبدأ حسن النية ، وقد نص القانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل في المادة (١٧) منه على عدم جواز طلب المؤجر تخلية العقار الذي يخضع لاحكام هذا القانون الا للاحد الاسباب التي نص عليها^٢ وسوف نتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب الاول الحاق ضرر المستأجر ضرراً بالمأجور ، والثاني توجيه المأجر انذاراً لمستأجر لازالة الضرر ، والثالث امتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم انذاره.

المطلب الاول

لحاق المستأجر ضرراً بالمأجر

ان الملكية وظيفة اجتماعية ولها غاية اقتصادية واجتماعية واخلاقية، تلزم المالك عند استعمالها بمراعاة المصلحة العامة التي يجب ان تغلب على المصلحة الخاصة عند تعارضهما.

وامام هذا القيود الواردة على استعمال الملكية ، وامام الحماية التي اسبغها المشرع على المستأجر الذي اصبح ينتفع بالمأجور في ظل الامتداد القانوني لعقد الايجار في مواجهة المؤجر تقبيد انتفاع المستأجر بالعين المأجرة ذلك انه لكي يكون انتفاع المستأجر بالمأجور انتفاعاً مشروعاً لا بد من بذل العناية التي نص عليها القانون عند استعمال المأجور لان الاهمال في استعماله يؤدي الى الاضرار بالملكية التي فرض المشرع لها حماية خاصة ، كما ان الاضرار بالمأجور انما يضر بخطط التنمية والثروة القومية^١. ولكون ملكية المأجور لاتعود الى المستأجر فهو يلزم برد المأجور الى المؤجر بعد انتهاء مدة الايجار ، ومن هنا كان لزاماً على المستأجر المحافظة على المأجور ووقاياته مما يصبه من تلف او ضرر ولم يورد القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ نصاً صريحاً بشأن العناية المطلوبة بذلها من قبل المستأجر في المحافظة على المأجور ، ضمن التزامات المستأجر^٣.

١. سليمان مرقس- شرح عقد الايجار - ط ٢ - القاهرة - سنة ١٩٥٤ ص ٦

٢. د. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - ج ٦ - عقد الايجار - مج ١ - القاهرة ١٩٦٣ ص ٥٣٣-٥٣٤

٣. جمعة سعدون الربيعي- احكام ايجار العقار في القانون المدني - رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ - الطبعة الاولى - بغداد - شركة اب للطباعة المحدودة - ١٩٩١ ص ٨٥-٨٨^٢

كما لم ينص القانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ (المعدل) على العناية المطلوبة بذلها من المستأجر ، لان ذلك من اختصاص القانون العام وهو القانون المدني ، ولكن القواعد العامة في تنفيذ الالتزام هي التي تحكم المسألة حيث نصت المادة (٢٥١) من القانون المدني العراقي على ذلك .

فمعيار الشخص المعتاد هو معيار موضوعي فالمطلوب من المستأجر عنايته بالمأجور عناية الرجل المعتاد لاعنانية لشؤون نفسه ، فاذا كان تشديد الحرص نزلت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه ، واذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة عن عنايته في شؤون نفسه . فلو ان المأجور اصابة ضرر نتيجة عدم بذل المستأجر العناية المطلوبة ، فانه يسأل عن ذلك ويلزم بتعويض المؤجر عما لحقه من ضرر ، حيث يعتبر مقصر اذا كانت عنايته اقل من عناية الرجل المعتاد ، اما اذا بذل مثل هذا العناية فانه يكون قد وفى بالتزامه ولا يكون مسؤولاً حتى ولو لم تنجح هذه العناية في منع تلف او هلاك المأجور لان التزام المستأجر هنا ليس التزاماً بتحقيق عنايته ، اي سلامة المأجور ، وانما التزاماً ببذل عنايته^١

وهذا ما اكده الفقه الاسلامي، انطلاقاً من الحديث النبوي الشريف(لا ضرر ولا ضرار) ، وقد

اوجب الفقهاء المسلمون ان ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة على نحو لا يضر بالمؤجور^٢ والضرر المشترك ابتداءً يجب ان يقع على العقار المأجور، ويشترط ان يكون الضرر ضرراً مادياً هو كل اخلال بحق مالي ثابت عيناً كان هذا الحق او شخصياً ويجب ان يكون هذا الاخلال اي الضرر محقق الوقوع فاذا لم يكون الضرر حاصلًا في المأجور فعلاً فأن احتمال حصوله لا يكون سبباً من اسباب التخليه.

وكذلك يشترط ان الضرر جسيماً فلا يهم بعد ذلك اذا كان هذا الضرر الذي احدثه المستأجر عمداً او اهمالاً ، وللمحكمة سلطة تقديرية في تحديد مدى جسامه الضرر بعد اجرائها الكشف الموقعي والاستعانة بخبير او اكثر لتحديد هل ان الضرر جسيم او لا.^٣

والضرر الذي يمكن ان يلحق بالمأجور اما ان يكون بفعل المستأجر او فعل احد ممن يسأل المستأجر عنهم كأفراد عائلته او خدمه او زائريه وقد يكون الضرر قد حدث بسبب القوة القاهرة او بفعل المؤجر ، فأن الضرر ناجماً عن القوة القاهرة او فعل المؤجر ، فلا يسأل المستأجر عن ذلك ولا يستطيع المؤجر ان يطالبه بالتخليه وانما يكون للمستأجر ان يطالب المؤجر بالتعويض وفقاً للقواعد العامة اذا كان المؤجر هو الذي تسبب في حدوث الضرر في المأجور، أما اذا حصل الضرر بسبب القوة القاهرة فأنه ليس من حق المستأجر المطالبة بالتعويض لانتفاء مسؤولية المؤجر.

اما اذا حدث الضرر بسبب فعل المستأجر او فعل أحد ممن يسأل عنهم فأنه يكون للمؤجر الحق في مطالبة المستأجر بازالة الضرر او اصلاحه خلال مدة معقولة فأن امتنع المستأجر عن ذلك

٢. د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة - ج ١ في البيع والايجار - ط ٣ - ١٩٧٤ مطبعة العاني ص ٣٣٥

٣- د. عبدالناصر توفيق العطار- شرح احكام الايجار في القانون المدني وقانون الاماكن وتنظيم بين المؤجرين والمستأجرين - القاهرة ١٩٧٠ - ص ٤٥٨-٤٥٩

٤. كمال ثروت الوندائي - شرح احكام عقد الايجار الطبعة الاولى- بغداد - مطبعة الزهراء - ١٩٧٤ ص ٢٨٠

جاز للمؤجر ان يطالبه امام القضاء بتخليه المأجور بعد تحقق شروط الدعوى الاخرى فضلاً عن حقه في التعويض^١.

وكذلك اذا كانت الاضرار قد حدثت بعد تاريخ ترك المستأجر للمأجور فلا يكون المستأجر مسؤولاً عنها حيث على المحكمة اكمال تحقيقاتها القضائية حول موضوع الدعوى وذلك بأدخال مختار المحلة للاستيضاح منه عما اذا كان المدعي عليه يشغل الدار ام انه تركها وتاريخ وقوع ذلك والاستيضاح ايضاً من مكتب المعلومات المركزية عما اذا كان قد اشر بسجلاتها بانتقال المدعي عليه الى دار اخرى ام لا.

واذا رضى مشتري الدار بها وهي بحاله التي عليها وقت الشراء فإنه يكون قد قبل بالاضرار الموجودة ورضي به وليس بالامكان بعد ذلك مطالبة المستأجر الذي بقى شاغل الدار بالتخليه بحجة احداثه اضراراً جسيمة فيها الا في حاله ادعاه بأن تلك الاضرار الجسيمة احداثها المستأجر^٢.

بعد تاريخ الشراء المشتري لتلك الدار واثبت ذلك بالبيانات القانونية المعتبرة، وقد يكون الضرر الحاصل بالمأجور نتيجة تعمد المستأجر او اهماله كأن يتعمد المستأجر ترك كهربائيات الدار دون اصلاحها مما ادى الى اشتعال النار فيها او ترك سخان الغازي او المدفأة مشغلة في احدى الغرف الخ مما حدثت ضرر بالمأجور^٣.

ويتضح مما تقدم بأن الاضرار الملحقة بالمأجور يجب ان تكون الاضرار جسيمة ناشئة عن العمد او الاهمال لكي يجاب الى طلب التخليه استناداً الى نص الفقرة (ج) من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ ، وان الفيصل في هذا المسألة هي محكمة الموضوع مستعينة بسلطتها التقديرية الواسعة وبخبرة اهل الخبرة مع سلطة الاستيضاح والاستفسار والهدر لتقرير الخبير في حالة غموضه او نقصه وذلك وصولاً الى حكم صائب عادل لنزع المعروض امامها ولكي لا يتعرض حكمه الى النقض من قبل محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية^٤. وكذلك قضت محكمة التمييز (لايسال المستأجر عن الاضرار الحاصلة في المأجور جراء حشرة الارضة وعن اعادة صبغ المناطق المتسخة فيها لان ذلك لم يحصل لفعل المستأجر، ولان نتيجة لاستعمال المأجور خلافاً للمتعاقد، وان الصبغ يتسخ بمضي المدة ويحتاج الى اعادته من جانب المؤجر بين فترة واخرى لاندثاره)^٥.

١. كاظم الشيخ جاسم- احكام ايجار العقار - ط ١ - كربلاء - مطبعة اهل البيت - ١٩٦٧ ص ٣١٥
٢. حسن عداي الدجلي - شرح قانون ايجار العقار - الطبعة الاولى - ١٩٨٢ ص ٨٨
٣. كمال قاسم ثروت الوانداوي - مرجع سابق - ص ٥٧١
٤. د. عصمت عبد المجيد بكر - احكام تخلية المأجور - منشورات مركز البحوث القانونية - (١٧) - بغداد - دار الحرية للطباعة - ١٩٨٨ - ص ٦٠-٦١
٥. القرار التمييزي المرقم ٤٣٥ / عقار ٨٧ / ١٩٨٨ في ١١/٢٢/١٩٨٧ - مجموعة الاحكام العدلية - العدد الرابع - ١٩٨٧ ص ١٣٩ ، نقلاً عن جمعة سعدون الربيعي - ايجار العقار في القانون المدني العراقي - مرجع سابق - ص ٥٧
٦. د. عبد المجيد الحكيم واخرون - الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي - ج ١ - مصادر الالتزام - بغداد - مطبعة مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر - ١٩٨٠ ص ١٧٧ - ٢٠٤

المطلب الثاني

توجيه المؤجر انذاراً الى المستأجر لازالة الضرر
لقد أزم المشرع بأن يقوم بتوجيه أنذاراً للمستأجر يدعوه فيه الى ضرورة قيامه بازالة الضرر
الذي احدثه في المأجور عمداً او اهمالاً حيث جاء هذا الشرط في الشق الاخير من نص الفقرة(ج)
من المادة (١٧) من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ الذي نص على ماياتي:-
(.....ولم يزل بعد انذاره).

ووفقاً للقواعد العامة يطلق على الانذار تسميات متعددة تؤدي نفس الغرض فيسمى انذار تارة
(اعذاراً) كما يسمى (اخطاراً) ، وعلى الاغلب يتم توجيه الانذار بواسطة الكاتب عدل.^١
كما يمكن بالاضافة الى سحبه بواسطة الكاتب العدل ان يكون الانذار بواسطة رسالة
بريدية مسجلة او عادية او على شكل برقية ، بل ويجوز ان يكون شفويّاً ولكن عبء
الاثبات في هذه الحالة يقع على من صدر منه التنبيه بموجب القواعد العامة للاثبات ،
وهذه هي القاعدة العامة لجميع حالات التنبيه التي تحدث بين الافراد. وبشكل عام يجب
ان يتضمن التنبيه كافة البيانات اللازمة التي تدل على موجه الانذار والمطلوب توجيه
الانذار له مع تحديد عقد الايجار المراد انهاؤه، ويجب ان يتضمن ايضاً رغبة صاحب
التنبيه بشكل واضح انه يريد اخلاء المأجور أو اصلاح الضرر، يعتبر التنبيه (الانذار)
شرطاً اساسياً من شروط قبول دعوى التخلية وان اقامة الدعوى قبل توجيه الانذار او
قبل انتهاء مدة الانذار يجعل المحكمة ملزمة بردها.

ويوجه الانذار الى المتعاقد الاخر وهو هنا المستأجر أو من يحل محله قانوناً فاذا تعدد
المستأجرين فيجب توجيه الانذار اليهم جميعاً.^٢

وليس للتنبيه شكلية معينة ، لذا فإن اقدام من صدر منه التنبيه على جعله في صيغة انذار رسمي
عن طريق كاتب العدل لا يعدل من طبيعته القانونية شيئاً، اذ ينبغي مثل هذا التنبيه تصرفاً قانونياً
لاجراء قضائي ، اي ان شكل التنبيه لا يغير من التكييف القانوني له، وبالتالي فان العبرة تكون
باتصاله بعلم من وجه اليه لاتبليغه به اضافة الى انها مسألة تتعلق بالاثبات ، وكذلك بتفاصيل
الاضرار التي تصيب المأجور والتي يطلب المؤجر من المستأجر القيام باصلاحها.

ولايجوز الاتفاق على الاعفاء من شرط توجيه الانذار لان نصوص قانون ايجار العقار
متعلقة بالنظام العام ولايجوز الاتفاق على مخالفتها ، ويرجع في صحة الاجراءات
تسيير هذا الانذار والتبليغ به الى قانون المرافعات المدنية العراقية النافذ رقم ٨٣
لسنة ١٩٦٩ ، حيث يستلزم تقديم الانذار مع ورقة التبليغ الى المحكمة التي تنظر دعوى
التخلية المستندة الى احكام الفقرة(ج) من المادة(١٧) من قانون ايجار العقار وذلك
لاثبات كون المستأجر او من يصح تبليغه قانوناً قد تبلغ بالانذار المسير اليه بواسطة
الكاتب العدل^٣ ويجب ان يوجه الانذار ايضاً الى نفس المستأجر شاغل العقار حيث ان
توجيه الانذار للمدعي عليه دون المستأجر لاقيمة له قانوناً.

١. كمال قاسم ثروت - مرجع سابق - ص ٢٨٣

٢. جمعة سعدون الربيعي - مرجع سابق- ص ٨٥-٨٨

ويجب ان يتضمن الانذار دعوة المستأجر لازالة الضرر حيث لا يكفي ان يقوم المؤجر بتوجيه الانذار الى المستأجر دون ان يوضح له فيه انه يطلب ازاله او اصلاح الضرر الذي احدثه عمداً او اهمالاً.

كما ان على المؤجر ان يوضح للمستأجر في الانذار الذي يوجهه اليه الاضرار تفصيلاً وان يدعوه الى ازلتها او اصلاحها لكي يتمكن المستأجر اذا ما ابدى استعداداه وان يتعرف على الاضرار المطلوب منه اصلاحها او لا ليكي يباشر بازلتها او اصلاحها.

ويجب ان يتضمن الانذار الموجه من المؤجر الى المستأجر دعوته لازاله الضرر مع من يقوم بالاصلاحها وبالنظر لعدم وجود نص صريح في قانون ايجار العقار على ذلك فقد استقر العمل في المحاكم العراقية على ضرورة ان يتضمن الانذار مدة معقولة وكافية لكي يفسح فيها المجال للمستأجر من اصلاح الاضرار خلالها وتكون هذه المدة على الاغلب خاضعة لسلطة المؤجر^١

المطلب الثالث

أمتناع المستأجر عن ازالة الضرر رغم انذاره بمجرد ان تنتهي المدة التي كان المؤجر قد منحها المستأجر في الانذار الذي وجهه اليه والذي دعاه فيه لازالة الضرر او اصلاحه خلالها ، أو المدة التي كانت المحكمة قد منحتها للمستأجر للسبب نفسه وثبتت للمحكمة ان المستأجر مصر تعنته بعدم ازالة الضرر الذي كانت المحكمة قد تحققت منه عن طريق اجرائها الكشف على المأجور منتدبه لذلك خبراء متخصصين في هذا المضمار فان عليها ان تقضي بالاخلاء^٢.

فاذا قام المستأجر اثناء مدة الانذار باصلاح الضرر أو ازالته زال حق المؤجر بالمطالبة بالتخلية وتعين على المحكمة ان تقضي بردالدعوى ان كان قد رفضها لكونها قد فقدت سندها القانوني ، وللمستأجر الحق في دفع هذه الدعوى بان الضرر نشأ بسبب المؤجر نفسه او لسبب اجنبي خارج عن ارادته ويقع عليه عبء اثبات ذلك .

وتقوم المحكمة التي تنتظر دعوى الاخلاء لهذا السبب بالتحقيق من جسامه الضرر وانه حدث بتعمد او اهمال من قبل المستأجر وان هذا الاخير لم يباشر بازالة الضرر او انه ازالة فعلاً لان فعله الاخير يوجب رد دعوى للمطالبة بالتخلية.

كما تتحقق المحكمة ايضاً من تاريخ احداث الاضرار الجسمية في المأجور فان تأيد لها بانها حدثت في عهد المالك السابق ولم يتعرض المالك الجديد عليها فيعني ذلك انه قبل بالعقار الذي تملكه بهذا الوضع وتكون الدعوى هنا واجبة الرد في حاله مطالبته للمستأجر بازاله الاضرار او اقامة الدعوى ضده في حالة عدم ازلتها.

اما اذا كانت هذه الاضرار قد حدثت بعد تملكه العقار فيكون الحكم بالتخلية وجوباً بعد استكمال كافة اجراءات الدعوى والتحقيق من صحة الادعاء ، وان لم يستطع المؤجر اثباته توجيه الانذار او تبين بأنه لم يقوم بتوجيهه ، فان المحكمة تقوم برد دعوى المقامة من قبله والتي يطلب فيها تخليبه المؤجر واذا اقام المدعي الدعوى للمطالبة بقيمة الاضرار المحدثه في المأجور واستحصل على حكم قضائي ، فان ذلك يعني انه صرف النظر عن الانذار الذي سيره للمدعي عليه التخلية

١ . كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق- ص ٣١٨

٢ . د. عصمت عبد المجيد بكر - مرجع سابق - ص ٥٧

المأجور بسبب احداث اضرار فيه.^١ وقد قضت محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية بمايلي:-
(ان قيام المستأجر بتعويض المؤجر (المالك) عن الاضرار التي اعتبرت جسيمة والصادر بها
قرار حكم منفذ لدى دائرة التنفيذ المختصة عليها معناه ان المدعى عليه لم يعد مسؤولاً عن تلك
الاضرار....)^٢

١. كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق - ص ٥٣
٢. قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ٨٦٢/ايجار عقار/ ١٩٩٦ - المحامي هادي
عزيز علي ص ١٠٦

المبحث الثاني

احداث تغيير جوهري في المأجور
اجاز المشرع للمؤجر بموجب نص الفقرة(د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ حق طلب تخلية المأجور اذا أحدث المستأجر فيه تغييراً جوهرياً ،حيث نصت على (اذا احدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية ولم يزله رغم انذاره).

وحسناً فعل المشرع باشتراطه اخذ موافقة المؤجر التحريرية ، اذ ان ذلك يقوي العلاقة بين المؤجر والمستأجر حيث ان شرط الموافقة يدل على ان المشرع اراد ان يسود مبدأ التفاهم والعلاقة الحسنة بين المؤجر والمستأجر، كما ان التغيير الجوهري يمس الغرض الذي خصص العقار له او يقلل من منفعته او يغير من بنائه او اسسه لذا سوف ندرس هذا الفصل في ثلاث مطالب :-

المطلب الاول

احداث تغيير جوهري في المأجور من المستأجر
ان التغيير الذي يمتنع المستأجر احداثه في المأجور هو التغيير المادي والذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر، ويقوم به المستأجر دون موافقة المؤجر التحريرية ، كما لو قام بفتح نوافذ جديدة او غلق نوافذ كانت موجودة او قام بهدم جدار او اقامة جدارالخ^١
اما التغيير غير المادي ، فهو يتعلق بالاستعمال الاعتيادي ويطلق عليه (التغيير المعنوي) فالمستأجر ان يجريه بكل حرية مادام هذا التغيير لا يلحق ضرر بالمأجور كما لو جعل غرفة النوم غرفة للاستقبال... الخ

اما التغييرات المادية التي لاينشأ عنها ضرر للمأجور فان المستأجر احداثها ولو بغير اذن المؤجر كما لو اقام حاجزاً خشبياً في احدى الغرف ليقسمها الى قسمين فان هذا التغيير المحدث لم ينشأ عنه ضرر للمؤجر فهو لايعتبر تغيير جوهرياً^٢.

اما بالنسبة للتغيير المقصود في قانون ايجار العقار الموجب التخليه استناداً لاحكام الفقرة(د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار فهو التغيير الجوهري الذي ينصب على المأجور والذي يحدثه المستأجر خلال مدة اشغاله للمأجور والذي ينصب على المأجور والذي يترتب عليه تغيير في منفعة من المنافع المأجور الرئيسية، ولم يشترط نص الفقرة(د) ان ينشأ عن هذا التغيير الجوهري ضرر بالمأجور ولكن يفهم ضمناً حدوث ضرر جسيم بالمأجور، ذلك ان احداث تغيير جوهري في المأجور انما هو اضرار جسيم بالمأجور فاذا وصل الاضرار الجسيم الى حالة بحيث لايمكن اعادة المأجور الى وضعه السابق او اصبحت ذلك مستحيلاً او غير مقدوراً عليه لصعوبته^٣.
واذا قام المستأجر باحداث تغييرات تزيينية في المأجور وكانت تؤدي الى تحسين وزيادة جمالية المأجور حسبما جاء تقرير الخبراء الخمسة فان طلب التخلية غير متحقق في الادعاء.

كما ان اندثار غرفة الفوقانية للدار المأجور وتهدمها الحاصل قبل تاريخ تملك المؤجر للمأجور يجعل دعوى التخلية واجبة الرد، واذا حدث التغيير الجوهري في عهد المالك السابق للعقار وان

١. د. عبد الرزاق السنهوري- مرجع سابق - ص ٥٢٤

٢. د. عصمت عبد المجيد - مرجع سابق - ص ٦٢

٣. د. سليمان مرقس - مرجع سابق - ص ٣٨٠

المالك الجديد تملك العقار موضوع الدعوى على وضعه الحالي ولم تصدر عن المستأجر اية مخالفة لاحكام القانون بعد انتقال الملكية لمالك الجديد فان الدعوى ايضاً تكون واجبة الرد.^١ اما اذا لم يكن التغيير جوهرياً ، فان للمستأجر الحق في احداثه مادام لايلحق ضرراً بالمأجور ، ولو لم يحصل على الموافقة المؤجر التحريرية كما لو اقام المستأجر قاطعاً خشبياً لغرض تعليية سياج الدار، او ان يقيم حاجزاً من الخشب والزجاج في شرفة الدار التي استأجرها لينتفع بهذه الشرفة دون ان يشوه ذلك واجهة الدار او الشرفة ويمكن رفعه دون الحاق ضرر بالمأجور.

المطلب الثاني

احداث التغيير الجوهري دون موافقة المؤجر التحريرية

اشترطت الفقرة(د) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ الحصول على موافقة المؤجر التحريرية بغية التمكن من احداث التغييرات الجوهريية في المأجور من المستأجر الشاغل له حيث نصت على انه: (اذا احداث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية.....)

ويفهم من هذا النص انه يجب على المستأجر الحصول على اذن مكتوب من المؤجر يسمح له بأحداث هذا التغيير الجوهري ولايغني علم المؤجر بالتغيير وسكوته عن الاذن الكتابي الخاص.^٢ وقد تكون الموافقة التحريرية على اجراء التغيير الجوهري سنداً رسمياً او عادياً ويقع عبء اثبات الموافقة على المستأجر فاذا استطاع المستأجر النهوض بعبء الاثبات بان التغييرات الجوهريية التي احداثها في المأجور كانت بموافقة المؤجر فان دعوى التخليية تكون واجبة الرد.^٣ اما اذا عجز المستأجر عن اثبات دفعه بان التغييرات الجوهريية التي احداثها في المأجور كانت بموافقة المؤجر فان على المحكمة منح المستأجر حق توجيه اليمين الحاسمة التي ينهي به النزاع . ويجب على المستأجر اثبات الموافقة التحريرية وفقاً للقواعد العامة في القانون الاثبات ، وحيث ان الموافقة على اجراء التغيير الجوهري تعتبر من التصرفات القانونية عليه فلايجوز اثباتها اذا ما زادت قيمتها على الحد المقرر قانوناً اتفاق او قانون ينص على خلاف ذلك.

وفي حالة كون المؤجر قد استمر على استلام بدلات الايجار من المستأجر وهو عالم بالتغييرات فان ذلك يعتبر موافقة ضمنية على احداث التغييرات الجوهريية فاذا ماقدم المؤجر على اقامة دعوى التخليية لهذا السبب واستطاع المستأجر اثبات كون المؤجر قد استمر على استلام بدالات الايجار مع عمله بالتغييرات الجوهريية القديمة المحدثه من قبل هذا المستأجر الشاغل للعقار فان دعوى المدعي تكون واجبة الرد.^٤

واذا احداث المستأجر التغييرات الجوهريية في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية وقام هذا الاخير بالتنازل عن حقه في طلب ازالة التغييرات الجوهريية او طلب التخليية اثناء نظر الدعوى المقامة من قبله فان ذلك يعتبر اجازة لاحقه منه لاجراء تلك التغييرات ويكون هذا بمثابة الاذان المسبق.

١ . د. عصمت عبد المجيد - مرجع سابق - ص ٢١١

٢ . كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق - ص ٢١٥

٣ . عصمت عبد المجيد - مرجع سابق - ص ٦٦

٤ . د. سليمان مرقس - مرجع سابق - ص ٣٨٠

وتجدر الاشارة هنا ان الكتابة المطلوبة في الموافقة التحريرية على اجراء التغييرات الجوهرية التي اشترطت الفقرة(د) من المادة السابعة عشر من قانون ايجار العقار عدم وجودها لكي يستطيع المؤجر اقامة دعوى التخلية ، وهي سكوته لا يغني عن الموافقة التحريرية وانها في جميع الاحوال تكون الموافقة اما باقراره او نكوله او بسكوته عن طلب التخلية او طلب ازالة التغييرات الجوهرية اي (الموافقة الضمنية) .

المطلب الثالث

امتناع المستأجر عن ازالة التغيير الجوهرى رغم
انذاره

عند حصول تغيير جوهرى في المأجور فيجب على المؤجر ان يقوم بتوجيه انذار الى المستأجر الذي احدث ذلك التغيير دون الحصول على الموافقة التحريرية ، يدعوه فيه الى ازالة ذلك التغيير وان توجيه الانذار هو شرط اساسى لقبول دعوى التخلية المقامة استناداً لنص الفقرة(د) من المادة السابعة عشر من قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ واجبة الرد من قبل المحكمة المختصة بنظرها.

اما في حالة اجازة المؤجر ابتداء احداث التغيير في المأجور ثم عدوله عن رايه وقيامه بتوجيه انذار الى المستأجر هنا يكون غير ملزم بازالة ذلك التغيير لكونه سبق وان استحصل على موافقة صاحب العين باجراءه.^١

كذلك فان التغيير البسيط لايجز لصاحب العين المؤجر طلب التخلية الا اذا كان تغييراً جوهرياً وهو امر متروك للسلطة التقديرية للمحكمة فهي تفقر ماذا كان التغيير جوهرياً من عدمه. فالانذار شرط اساسى لقبول دعوى التخلية فاذا تأكد لمحكمة الموضوع ان دعوى المؤجر جاءت خالية من الانذار فانها تصبح واجبة الرد لعدم تحقق شروط اقامتها.^٢ ويجب ان يوجه الانذار الى المستأجر او من يقوم مقامه قانوناً ، كما يجب ان يتضمن ذلك الانذار دعوة المستأجر لازالة التغييرات الجوهرية التي احداثها هو او احد ممكن يكون هو مسؤولاً عنهم.

كما يجب الانذار الى جميع الشركات وليس الى شريك واحد ، ويجب ان يتضمن الانذار التغييرات مدة كافية لازالة تلك التغييرات الجوهرية وللمحكمة سلطة واسعة في تقدير المدة كونها كافية لازالة تلك التغييرات ام غير كافية.^٣

وقد يباشر المستأجر بازالة التغيير الجوهرى او قد يبدي استعداداً جدياً لازالتها فعلى المحكمة ان تمهله امهالاً كافياً لمعرفة حقيقة واقع المدعى عليه مما احدثه في المأجور ومدى جديته في ازالة المخالفة وتستعين في ذلك بخبرة الخبراء في تحديد المدة الكافية لازالة تلك التغييرات.

١. د. عصمت عبد المجيد بكر - احكام ايجار العقارات التجارية والصناعية - دراسة في ضوء قانون رقم(٢٥) لسنة

١٩٩٦ - بغداد - مطبعة الزمان - ١٩٩٧ ص٦ وما بعدها.

٢. حسين عذاب - تخلية المأجور لاخلال المستأجر بالالتزاماته بحث منشور في مجلة دورية تصدرها جمعية القانون المقارن العراقية العدد ٣٨ - ٢٠٠٥ ص٢٠

٣. كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق - ص٣١٨

ويشترط ايضاً لامكان لحكم بالتخلية ان لا يكون المستأجر قد ازال التغييرات الجوهرية التي
احدثها في المأجور بمجرد انذاره من المأجور لازالتها او قبل انذاره لان ذلك يجعل دعوى
التخلية فاقده لسندها القانوني.

المبحث الثالث

الاضرار بالمأجور لاستعماله خلافاً للعقد
منح قانون ايجار العقار رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩ المؤجر الحق في طلب تخلية المأجور العائدة له اذا
ماستعمل المستأجر المأجور خلافاً للعقد وذلك بموجب الفقرة (هـ) من المادة السابعة عشر منه
حيث نصت على انه (اذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الايجار.....)
ولم تكتفي هذا الفقرة باشتراط الاستعمال المخالف للعقد بل اشترطت ايضاً ان يترتب على ذلك
اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور وهذا ما جاء في الشق الاخير من الفقرة المذكورة
اعلاه حيث نصت (بما يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور) .
ويتبين من هذا النص انه يشترط لطلب تخلية المأجور ان يستعمل المستأجر ذلك المأجور خلافاً
للغرض المبين في عقد الايجار وهو ما سنتاوله في المطلب الاول ، ولما كان هذا البحث مخصصاً
لدراسة الاضرار بالمأجور سبب من اسباب الاخلاء وانهاء عقد الايجار لذلك سوف لانتعرض
الى الحكم المتعلق باستعمال المأجور بما يؤدي الى الاساءة الى سمعة المأجر وسنتقصر على
الحكم المتعلق بالحاق الضرر بالمأجور جراء الاستعمال المخالف للعقد وهو ما سنتاوله بالبحث في
المطلب الثاني.

المطلب الاول

استعمال المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الايجار

يقصد بالاستعمال ان يكون لشخص سلطة استخدام الشيء لاداء غرض معين حسب ما اعد له
الشيء بطبيعته ، وقد يتحقق الاستعمال بناءً على حق شخصي متعلق بالشيء كحق المستأجر.^١
ويلتزم المستأجر حسب القواعد العامة بان يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه في عقد
الايجار المبرم بينه وبين المؤجر ، وفي حالة عدم وجود اتفاق صريح وضمني بينهما يلتزم بان
يستعمله حسب ما اعد له المأجور ووفقاً لما يقتضيه العرف.^٢
وينظر في ان الانتفاع الذي يقوم به المستأجر هو ما يساوي الوجه المقرر في العقد ، وكذلك تحدد
ظروف كل واقعة من وقائع العقد وتلك التي تحط بكل دعوى التخلية ، فالقاعدة ان عقد الايجار
المبرم بين المؤجر والمستأجر هو الذي يحدد الغرض الذي يستعمل فيه المأجور ، فاذا ما وجد مثل
هذا الاتفاق الصريح بينهما فيجب التقييد به والحكمة من تقييد المأجور ، هو منع الضرر الذي
يصيب المأجور او يلحق ضرر بالمؤجر ، فاذا كان تغيير الاستعمال لا يضر بالمأجور او المؤجر
انتفتت حكمة التقييد، واصبح التغيير للاستعمال جائزاً ، وهذا ما نصت عليه المادة (٧٦١) من
القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

ومن القرائن التي تسترشد بها المحكمة والتي ترجح نوع الاستعمال دون غيره ، الاستعمال
السابق للمأجور ومهنة المستأجر والمنطقة التي يوجد فيها المأجور وهيئة المأجور ، وللمستأجر
دحض هذا القرائن واثبات ما يخالفها ، وذلك بان يثبت الغرض الحقيقي من استئجار المأجور وله
اثبات ذلك بكافة طرق الاثبات واهمها السندات العادية والشهادة والاقرار واليمين.

١. د. غازي عبد الرحمن ناجي - المسؤولية عن الاشياء الحية- مجلة العدالة- العدد الثاني- السنة السابعة-

١٩٨١- ص ٤٣

٢. كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق - ص ٣٠٩

وإذا اشترط المؤجر ان لا يستعمل المستأجر العين الا في وجه معين من اوجه الانتفاع فلا يجوز للمستأجر ان يخالف ما جرى عليه الاتفاق لجواز تخصيص المأجور بموجب العقد لنوع معين من الانتفاع ويمنع المستأجر من الانتفاع بوجه اخر غيره.^١

اما بالنسبة لقانون ايجار العقار المرقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ فقد اجازت المادة السابعة عشر منه وفي الفقرة (هـ) للمؤجر طلب تخلية العقار الخاضع لاحكامه عند استعمال المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الايجار بما يترتب على ذلك اساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور .

وللمحكمة ان تستدل على الاستعمال المخالف للغرض المبين في عقد الايجار ابتداءً عن طريق معرفة الغرض المثبت في عقد الايجار اذا كان تحريراً بعد تكليف المؤجر بابرار المستمسكات والمستندات المطلوبة في دعوى التخلية وبضمنها عقد الايجار التحريري ، اما اذا كان العقد شفهيًا فان الغرض يثبت وفقاً للقواعد العامة للاثبات حيث تكلف المحكمة المدعي باثبات قيام المدعي عليه باستعمال المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الايجار المتفق عليه فاذا ابرز المدعي عقد الايجار المبين فيه الغرض من الايجار وكان المدعي عليه قد استعمل المأجور خلافاً للغرض المبين في ذلك العقد ، فان عبء اثبات موافقة المؤجر على تغيير الاستعمال يقع على عاتق المستأجر فاذا اثبت حصول موافقة المؤجر اللاحقة على العقد فتكون دعوى المدعي موجبة الرد اما اذا اخفق في اثبات الموافقة فله توجيه اليمين الحاسمة الى المدعي فاذا ادى المؤجر تلك اليمين فقد استجيب لطلبه بالتخلية ، وكذلك اذا لم يطلب المستأجر توجيه اليمين الى المدعي فان هذا الاخير يحصل على حكم بالتخلية لصالحه لاستعمال المستأجر المأجور خلافاً للعقد.^٢

ويلاحظ ان اتخاذ المأجور دار للحضانة بدلاً من السكن حسبما ينص عليه عقد الايجار يوجب على المحكمة اجراء الكشف بمعرفة خبير للاطلاع على وضعية الدار واما اذا كان اتخاذها دار الحضانة يسبب ضرراً من عدمه واصدار القرار المناسب على ضوء ذلك.^٣

وقد يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على حق الاخير باستغلال المأجور وفقاً لما يتناسب مع مهنته او حسب ظروف الحال في المنطقة التي يقع فيها المأجور او غير ذلك وفي هذا الحالة فان المستأجر يكون له الحق في تغيير الاستغلال للمأجور بالشكل الذي يرغبه على ان عبء اثبات ذلك يقع عليه اذا لم يكن عقد الايجار المبرم بينه وبين المؤجر تحريراً.

كذلك للمستأجر ان يتفق مع المؤجر على ان يقوم بتغيير الاستعمال المنصوص عليه في العقد ويكون ذلك اما تحريراً او شفهيًا على انه اذا كان الاتفاق شفهيًا فان المستأجر يكلف باثبات هذا الاتفاق وفقاً لقواعد الاثبات .

ويلاحظ ان تبديل الاستغلال الى نوع اخر غير الاستغلال الاتفاقي لا ينقل عقد الايجار من احكام قانون ايجار العقار الى احكام القانون المدني لان المأجور متفق على استغلاله للسكن .

الان العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر اذا كان خاضعاً لاحكام القانون ايجار العقار وقد اسس المدعي دعواه على العقد الجديد الذي ابرم بعد العقد السابق والذي جعل الاستغلال الاتفاقي للمأجور فيما بعد (مكتباً) بعد ان كان (لسكن) اي انضوى العقد الجديد تحت احكام القانون المدني

١ . د. غازي عبد الرحمن ناجي - مرجع سابق - ص ٤٣

٢ . كاظم الشيخ - مرجع سابق - ص ٣٠٩ وما بعدها

٣ . د. عصمت عبد المجيد بكر - مرجع سابق - ص ٧٠

فان العقد الجديد باستغلال المأجور ك(مكتب) هو العقد النافذ بحق الطرفين وان العقد الاول قد اقبل بالعقد اللاحق.

وللمحكمة سلطة تقديرية واسعة في معرفة ماذا كان المدعي عليه يعمل بالعمل الجديد منذ بدء اشغاله للمأجور او انه بدء يمارس العمل الجديد بعد ابرام عقد الايجار اذا ادعى المدعي عليه بأنه كان يمارس ذلك العمل الجديد منذو بداية عقد الايجار، وذلك عن طريق مفاتحة المحكمة لجهات المختصة او اتباع القواعد العامة في قانون الاثبات للوصول الى الحكم العادل في القضية التي تنظرها .

وبعد اجراء المحكمة تحقيقاتها في الدعوى فانه اذا اثبت ان المستأجر لم يستعمل المأجور خلافاً للعقد فان دعوى المدعي المستندة الى الفقرة (هـ) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار تكون واجبة الرد لعدم تحقق شروطها.

ولم يشترط الفقرة نفسها اخذ موافقة المؤجر التحريرية كما هو الحال بالنسبة للفقرة (د) كما ان القانون ذاته لم يشترط قيام المؤجر بتوجيه انذار الى المستأجر لازالة المخالفة وذلك لتنبهه باستعمال المأجور وفقاً للعقد قبل اقامته لدعوى التخلية كما هو الحال بالنسبة للفترتين (ج-د) من المادة السابعة عشر من قانون ايجار العقار.^١

المطلب الثاني

الحاق الضرر بالمأجور لاستعمال المخالف للعقد اقتضت الفقرة(هـ) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار في الشق الاخير منه ان يترتب على الاستعمال المخالف الحاق الضرر بالمأجور ، حيث ان استعمال المأجور من قبل المستأجر خلافاً للغرض المنصوص عليه في العقد لا يكفي وحده لاجابة طلب المؤجر بتخلية المأجور بل لابد ان يترتب على ذلك الاستعمال المخالف الحاق الضرر بالمأجور. ويقصد بالضرر الذي يلحق بالمأجور جراء الاستعمال المخالف للغرض المنصوص عليه في عقد الايجار الضرر المادي ، وليس الضرر المعنوي ، حيث يؤدي الضرر المادي الى ازاله منفعة رئيسة من منافع المأجور .^٢

ومن امثلة الضرر الناتج عن الاستعمال المخالف ، استعمال الدار المؤجرة لغرض السكن مكاناً لتحضير الماكولات او مكاناً لتحضير المواد الكيماوية الخ ، ويلاحظ على الفقرة(هـ) من المادة السابعة عشرة من قانون ايجار العقار انها لم تشترط اجتماع الشرطين سوية وهما الاساءة لسمعة المؤجر والحاق الضرر بالمأجور جراء الاستعمال المخالف وذلك لكي يمكن المطالبة بالتخلية ، بل ان مجرد تحقق احد هذين الشرطين كافي لقبول دعوى التخلية .

ولم يشترط الفقرة نفسها ان يكون الضرر الملحق بالمأجور جسيماً عند استعمال المأجور خلافاً للغرض المنصوص عليه في العقد ، وعليه فان الضرر اليسير يكفي لقبول دعوى التخلية واجابة المدعي في طلبه.

وهذا الرأي محل نظر حيث ان القانون لم يشترط الضرر الجسيم جراء الاستعمال المخالف للعقد وحيث ان النص جاء مطلق يجري على اطلاقه ، وللمحكمة سلطة واسعة في تقدير الضرر المادي الذي يصيب المأجور ، وان الاستعمال المخالف ترتب عليه ضرر بالمأجور من عدمه من

١ . كاظم الشيخ جاسم - مرجع سابق - ص ٧٠

٢.د. عصمت عبد المجيد بكر - مرجع سابق - ص ٦٨

خلال اجراء تحقيقات في هذا الصدد لتصدر قرارها بعد ذلك اما بالاستجابة لطلب التخلية او برد تلك الدعوى.^١

وان المحكمة لاتنفرد في مسألة تقدير وجود الضرر من عدمه وانما تستعين في ذلك بالخبراء المسجلين في جدول الخبراء من ذوي الخبرة والاختصاص وباجراء الكشف والمعانية بعرفتهم لتقدير تلك المسألة ، وعلى الخبير ان يقدم تقريره المتضمن ان المستأجر اضر بالمأجور باستعماله خلافاً للعقد من عدمه.

ويقع عبء اثبات الحاق الضرر بالمأجور من قبل المستأجر لاستعماله خلافاً للعقد على المؤجر نفسه فاذا عجز عن اثبات ذلك الضرر فان المحكمة تمنحه حق تحليف المستأجر اليمين الحاسمة. ومن الجدير بالذكر ان استعمال المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الايجار بما لا يؤدي الى الحاق الضرر بالمأجور يجعل دعوى التخلية واجبة الرد لعدم تحقق شرط التخلية وهي الحاق الضرر بالمأجور كأستعمال المأجور مقهى بدلاً من مخزن حسب الاتفاق. ومن خلال التطبيق العملي لنص هذه الفقرة ومن الدعاوي المنظورة امام المحكمة يلاحظ ان القضاء يأخذ بالاتجاه الثاني والذي يشترط تحقق الاساءة لسمعة المؤجر او الحاق ضرر بالمأجور جراء الاستعمال المخالف للعقد فوجود الضرر شرط جوهري لتحقيق المسؤولية التعاقدية ، وهو شرط نص عليه القانون في الفقرة (هـ) من المادة السابعة عشرة.

الخاتمة

١. د. سعدون العامري - تعويض الضرر في المسؤولية التقصيرية - منشورات مركز البحوث القانونية - بغداد - الطبعة الاولى - مطبعة وزارة العدل ١٩٨١ ص ١٠.

نود في نهاية البحث القول باننا رغم الجهد الذي بذلناه في اعداده فهو بحث متواضع ، على الرغم من الجهد الكبير الذي بذلناه في سبيل اعداده وانجازه ، وقد بداناه بمقدمة للتعريف بالموضوع واهميته وتطوره من خلال علاقة القانون بالمجتمع وتدخّل المشرع في تنظيم الحياة الاجتماعية والاقتصادية وتوجيه السياسة التشريعية في سبيل تحقيق ذلك.

وقد اسبغ المشرع الحماية على المستأجر واصبح المستأجر يتمتع بحماية قانونية كبيرة في مواجهة المؤجر حيث نص القانون على اعتبار عقد الايجار مستمراً بحكم القانون وبنفس شروطه السابقة مادام المستأجر شاغلاً للمأجور ومستمراً بدفع الايجار مما جعل عقد الايجار من العقود التي تقوم على الرضا والاختيار الى عقد يقوم على الالتزام ، ورغم ذلك فان المشرع حرص على تحديد التزامات وحقوق طرفي العقد وذلك لتحقيق التوازن بين التزامات وحقوق كل طرف. ولم يطرأ اي تعديل حول المسألة الاضرار بالمأجور سوى صدور القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦ والنافذ في ١٩٩٧/٣/٩ والذي أخرج الاماكن المستغلة للاغراض التجارية والصناعية من نطاق قانون ايجار العقار واعادتها الى نطاق المدني ، ورغم ذلك فان دعاوي التخلية التي تقام استناداً الى احكام المادة السابعة عشر بقراتها (ج-د-هـ) مازالت كثيرة.

وإذ نختم بحثنا هذا نجد من المناسب ان نعرض اهم ماتوصلنا اليه من نتائج وتوصيات:-
أولاً:- الاستنتاجات :-

- ١- ان على المستأجر واجب المحافظة على المأجور وان ينتفع به انتفاعاً مشروعاً ، ولا يتجاوز في ذلك الحدود التي رسمها له القانون او عقد الايجار ويلتزم المستأجر بالقيود التي فرضها القانون على المؤجر في تمكين المستأجر بالانتفاع بالمأجور .
- ٢- ان قانون ايجار العقار عالج في المادة السابعة عشر منه بقراتها (ج-د-هـ) مشكلة الاضرار بالمأجور واعطى الحق للمؤجر بطلب تخلية اذا ماتوافرت شروط تلك الفقرات.
- ٣- اجاز المشرع للمؤجر طلب التخلية طلب التخلية استناداً لاحكام الفقرة (د) من المادة السابعة عشر من قانون ايجار العقار عند احداث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية وقد اراد المشرع بذلك ان يسود مبدأ التفاهيم والعلاقة الحسنة بين المؤجر والمستأجر.

- ٤- ان المستأجر حسب القواعد العامة يكون ملزماً باستعمال المأجور على النحو المتفق عليه في عقد الايجار المبرم بينه وبين المؤجر، وفي حالة عدم وجود اتفاق صريح او ضمني بينهما ، يلتزم المستأجر باستعماله حسب ما اعد له المأجور ووفقاً لما يقضيه عرف الجهة التي يوجد فيها المأجور ، او عرف الجهة التي تتم فيها الاتفاق وينفذ .

ثانياً:- المقترحات

- ١- ان القانون أحاط المستأجر بالحماية الكفيلة بجعله يستغل المأجور مادام مستمراً على دفع الاجرة وشاغلاً للمأجور استناداً لنص المادة (٣) من قانون ايجار العقار ، ومقابل هذه الحماية للمستأجر يكون من الضروري شمول المستأجر بالحماية هذه لمدة واحدة فقط خلال فترة اشغاله للمأجور مثلاً، وفي حالة احداث ضرراً بالمأجور مرة اخرى فلايكون من العدل ان يقوم المؤجر بتوجيه انذاراً اليه مرة اخرى يدعوه فيه الى ازالة الضرر خاصة وان ذلك الضرر يكون ناتجاً عن تعمد المستأجر او اهماله ، فلايجوز ان يكافئ المهمل او المعتمد على اساءته واهماله، لذا نرى ضرورة تدخل المشرع للنص على ان يباشر المؤجر باقامة دعوى التخلية بعد تثبيت الاضرار بواسطة الكشف المستعجل مباشرة دون توجيه انذار للمستأجر لازالة الضرر او اصلاحه وللمحكمة صلاحية واسعة في اعتبار الضرر المحدث بالمأجور جسبماً من عدمه ومن ثم الاستجابة او عدم الاستجابة لطلب المؤجر بتخلية المأجور.
- ٢- ان الفقرة(ج) من المادة السابعة عشر من قانون ايجار العقار كافية بحد ذاتها لتشمل التغيير الجوهرى ايضاً والذي تنص عليه الفقرة(د) من نفس المادة ذلك لانه يفهم ضمناً من نص تلك الفقرة اشتراط ان يكون الضرر الناتج عن التغيير الجوهرى جسسيماً وهو ماتنص الفقرة(ج). وختاماً يبين اهم النتائج والمقترحات المستخلصة من بحثنا المتواضع هذا ، واملنا ان نكون قد وفقنا في ابرز مقومات هذا الموضوع والاهمية العملية له والمستجدات التي يطراً عليه .

ومن الله التوفيق

المراجع

- ١- جمعة سعدون الربيعي - أحكام أيجاز العقار في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ - الطبعة الاولى - بغداد ، شركة أب للطباعة المحدودة -١٩٩١ .
- ٢- حسن عدي الدجيلي - مشروع قانون أيجار - الطبعة الاولى ١٩٨٢
- ٣- حسين عذاب - تخلية المأجور لاخلال المستأجر بالتزاماته بحث منشور في مجلة دورية جمعة القانون المقارن العراقية العدد ٣٨ لسنة ٢٠٠٥ .
- ٤- د. سعدون العامري - الوجيز في شرح العقود المسماة ، ج ١ في البيع والايجار ، ط٣- بغداد - مطبعة العاني - ١٩٧٤
- ٥- د. سليمان مرقس - شرح العقود المسماة - عقد الايجار - الطبعة الثالثة - القاهرة ١٩٦٨
- ٦- د. سليمان مرقس - شرح عقد الايجار - الطبعة الثانية - القاهرة ١٩٥٤
- ٧- د. سليمان مرقس - شرح قانون أيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - ج٢ - ط٨ - القاهرة ١٩٨٣
- ٨- د. عبد الرزاق السنهوري-الوسيط في شرح القانون المدني - عقد الايجار - ج٦ -المجلد الاول - القاهرة - دار النهضة العربية - ١٩٦٣
- ٩- د. عبد الرزاق السنهوري - شرح القانون المدني في العقود - عقد الايجار - القاهرة - دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع - بلا سنة طبع
- ١٠- د. عبد الحكيم وآخرون - الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي -ج١- مصادر الالتزام - بغداد -مطبعة مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر ١٩٨٠
- ١١- د. عبد الناصر توفيق العطار - شرح أحكام الايجار في القانون المدني وقانون الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - القاهرة ١٩٧٠
- ١٢- د. عصمت عبد المجيد بكر - أحكام تخلية المأجور - منشورات مركز البحوث القانونية (١٧) - بغداد - دار الحرية للطباعة ١٩٨٨
- ١٣- د. عصمت عبد المجيد بكر - شرح قانون الايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ - الطبعة الاولى - بغداد ١٩٨٢
- ١٤- د. عصمت عبد المجيد بكر - أحكام أيجار العقارات التجارية والصناعية دراسات في ضوء القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦- بغداد - مطبعة الزمان ١٩٩٧
- ١٥- د. عصمت عبد المجيد بكر - أفكار وآراء في أيجار العقارات التجارية والصناعية دراسة في ضوء القانون رقم (٢٥) ١٩٩٦ بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق - تصدر عن كلية القانون جامعة الموصل - العدد الثاني - آذار ١٩٩٧
- ١٦- د. غازي عبد الرحمن ناجي - المسؤولية عن الاشياء الحية - مجلة العدالة العدد الثاني - السنة السابعة - ١٩٨١
- ١٧- د. كاظم الشيخ جاسم - أحكام أيجارالعقار وفقاً للقوانين الخاصة بالطبعة الاولى - بغداد - مطبعة الجاحظ - ١٩٨٦
- ١٨- د. كمال قاسم ثروت الوندائي - شرح أحكام عقد الايجار - ط١- بغداد - مطبعة الزهراء ١٩٧٤

القوانين

١- القانون المدني العراقي (٤٠) لسنة ١٩٥١ المعدل النافذ

٢- قانون ايجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩ المعدل

القرارات القضائية

- ١- القرار التمييزي المرقم ٤٣٥/عقار ٨٧- ١٩٨٨ في ١١/٢٢/١٩٨٧ - مجموعة الاحكام العدلية - العدد الرابع - ١٩٨٧ ص ١٣٩ نقلا عن جمعة سعدون الربيعي - ايجار العقار في القانون المدني العراقي - ص ٥٧.
- ٢- قرار محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ٨٦٢/ايجار عقار/١٩٩٦ - المحامي هادي عزيز علي - ص ١٠٦

SERPS CAUSE DAMAGE OF THE REASONS FOR THE EVACTION AND ANHAEAKD RENT

That the tenant is located has a duty to maintain the wage and benefit from it benefited projects but not exceeding the border drawn by the law or the lease and is committed to the lessor the restrictions imposed by law in enabling the tenant to benefit from the Property and the very commitment of all is to achieve social interest as the tenant's benefit in the possession of others and this use and that the tenant right Olaonh duty it must also to Aalhak the Property as a result is the use of its safety in his hand and do in the province by the care with which the text of the law when used to hack a care usual man because of intentionality or negligence in the use of lead to damage property by imposing her The legislator, especially as the tenant commitment is the obligation of conduct and not an obligation of result protection.

It is noted that property NO.٨٧ Rent Act of ١٩٧٩, despite the amendments, which took place it did not provide for the tenant responsibility for what affects the hack of damage or loss arising from the use unusual was necessary, refer to the general rules in Iraqi civil law to control this issue which is the general rules in the implementation of the commitment provided for in Article ٢٥١ of the Civil Code and notes that the damage stipulated under paragraph (٣) is the physical damage investigator falling and not likely receiving must also affects hack exclusively and that the damage is grave and be as well if removed a major benefit of wage benefits Vlecon damage slight and required to be the result of intentional or negligent tenant or be responsible for them and that is during the period of operation of the tenant The damage caused by force

majeure or by the owner or that he was old and is by the tenant works for paid tenant him not to ask as well as to not ask about the damage done after he left the paid and the trial court wide discretion in assessing the damage and the extent of gravity through the use of records of detection and Ma`aniyah that have great significance in the development of the right to proper redress, as well as the people of the art of specialists in this field experience with the practice of the debate authority and clarification and complement the shortcomings and dangers of the report they provide and the authority of wasting appreciation and not to take it whole or in part with a statement of the reasons for her to take them out and adopted the cause or one of its reasons for its ruling in the case, the view before them and to spend the wide discretion in assessing the damage seriously and considering whether or not and to preserve the rights of the loss, he should exercise this power granted to him under the law and not to rely solely on an assessment of an expert in cases Tkadirjdzisamh damage or not, but on the court should interfere in it according to that you see from the facts of the case with the assistance of the judicial principles settled by the judiciary in Iraq and because of its powers under the law in that Maaattabrh expert harm grave Atattabrh Court as well as a more in order to achieve justice.