

ذاتية التزام المستأجر برد المأجور ((دراسة تحليلية في ضوء أحكام القانون المدني العراقي))

*The Subjectivity of the Tenant's Obligation to Return the Leased Property*

*(An Analytical Study under the Iraqi Civil Code)*

بحث مقدم من قبل

م. د. أسيل نجم عبد الله / جامعة ذي قار / كلية القانون

Dr. Aseel Najim Abdullah law6phd23@utq.edu.iq

#### الخلاصة :

يُمثل التزام المستأجر برد المأجور الأثر النهائي لعقد الإيجار، ويعكس طبيعته الزمنية المؤقتة، الأمر الذي يقتضي تحديد مضمونه وحدوده والأساس القانوني لتقدير مدى الوفاء به عند انتهاء العقد. وانطلاقاً من ذلك، تناول البحث هذا الالتزام من زاوية تحليلية، لا بوصفه التزاماً مجرداً أو منفصلاً، وإنما باعتباره نتيجة مترتبة على سلوك المستأجر طوال مدة الإيجار، وما يرتبط به من التزامات سابقة، ولا سيما الالتزام بالمحافظة على المأجور وحسن استعماله. وقد قُسم البحث إلى مطلبين؛ خُصص الأول لبيان مفهوم التزام المستأجر برد المأجور وتحديد مضمونه وآثاره في حال إحداث مستحدثات أو تحسينات في العين المؤجرة؛ في حين عالج المطلب الثاني الآثار القانونية المترتبة على إخلال المستأجر بهذا الالتزام، سواء بهلاك المأجور أو تلفه أو بتأخير رده بعد انتهاء العقد. وخلص البحث إلى أن تحديد مدى وفاء المستأجر بالالتزام بالرد لا يمكن أن يتم بمعزل عن الالتزامات السابقة المرتبطة به، كما كشف عن وجود بعض القصور في التنظيم التشريعي القائم، ولا سيما في ما يتعلق بمعيار حالة المأجور عند الرد وأثر المستحدثات خصوصاً بالنسبة للمأجور المنقول، الأمر الذي استدعى تقديم جملة من المقترحات التشريعية الهادفة إلى تحقيق قدر أكبر من التوازن العقدي وتقليل المنازعات العملية.

الكلمات المفتاحية: رد المأجور، تسليم المأجور، هلاك العين المؤجرة، التأخير بالرد، تحسينات المأجور.

#### Abstract

The tenant's obligation to return the leased property represents the final effect of the lease contract and reflects its temporary nature, which requires defining its content, limits, and the legal basis for assessing the extent of its fulfillment at the end of the contract. Based on this, the study addressed this obligation from an analytical perspective, not as an abstract or separate obligation, but as a result arising from the tenant's behavior throughout the rental period and the related previous obligations, particularly the obligation to maintain the leased property and use it properly .

The study was divided into two sections: the first was dedicated to explaining the concept of the tenant's obligation to return the leased property and defining its content and effects in the case of creating new additions or improvements to the leased asset; while the second section addressed the legal consequences resulting from the tenant's breach of this obligation, whether through the destruction or damage of the leased property or the delay in returning it after the contract ends. the research concluded that determining the extent to which the lessee fulfills the obligation of restitution cannot be considered in isolation from the previous obligations associated with it. it also revealed the existence of some shortcomings in the current legislative framework, particularly regarding the standard of the leased property's condition upon restitution and the impact of new developments, especially concerning movable leased property. this necessitated presenting a set of legislative proposals aimed at achieving a greater degree of contractual balance and reducing practical disputes.

**Keywords:** Return Of Rented Property, Delivery Of Rented Property, Loss Of The Rented Property, Delay In Returning, Improvements To The Rented Property.

**Keywords:** (genetic diseases, medical examination, marriage contract)

## المقدمة

## أولاً موضوع البحث.

يُعد التزام المستأجر برد المأجور من الالتزامات التي لا تبرز أهميتها الحقيقية أثناء سريان عقد الإيجار، بقدر ما تتجلى آثارها وتعقيداتها عند انتهائه، إذ يتحول هذا الالتزام من التزام كامن في ذمة المستأجر إلى محور نزاع فعلي تقاطع عنده اعتبارات قانونية متعددة تتصل بحالة العين، وحدود الاستعمال، والمصرفات، والتغييرات التي طرأت عليها، فضلاً عن عنصر الزمن وأثره في التنفيذ. ولا تكمن أهمية هذا الالتزام في كونه أثراً طبيعياً لانقضاء العقد فحسب، وإنما في طبيعته الخاصة التي تجعله التزاماً مرتباً بسائر التزامات المستأجر، لكنه يتمتع بذاتية وظيفية عند التنفيذ، بحيث لا يُختزل في مجرد الإخلاء المادي، ولا يتحقق دوماً بمجرد انتهاء مدة الإيجار، بل قد يمتد أثره ليشمل مسائل مالية وقانونية مستقلة تتطلب معالجة دقيقة. ومن هنا، يتناول هذا البحث التزام المستأجر برد المأجور بوصفه التزاماً قانونياً ذا طبيعة مركبة، يفرض إعادة النظر في مضمونه وحدوده ومعايير تنفيذه، بعيداً عن الطرح الوصفي التقليدي الذي يختزله في نتيجة حتمية لانتهاء عقد الإيجار.

## ثانياً: مشكلة البحث.

يُثير التزام المستأجر برد المأجور إشكالات قانونية وعملية متعددة، تتعلق بتحديد مضمونه وحدوده وطبيعته القانونية، وبيان الوقت الذي يُعد فيه المستأجر منفذاً لهذا الالتزام تنفيذاً صحيحاً، ولا سيما في ظل التساؤل عن مدى كفاية مجرد انتهاء عقد الإيجار وإخلاء المأجور لتحقيق الرد القانوني الكامل؟

كما تبرز الإشكالية بوضوح عند قيام المستأجر بإحداث مستحدثات أو تحسينات في المأجور، وما يترتب على ذلك من آثار في تحديد كيفية الرد وحدوده، فضلاً عن الإشكالات المتعلقة بتأخير المستأجر في رد العين، وتكييف الأثر المالي المترتب على هذا التأخير، والتمييز بين بدل الإشغال والتعويض. ويتعزز نطاق المشكلة عند ملاحظة أن النصوص التي عالجت مسألة رد المأجور قد وردت في سياق المأجور العقاري، في حين يكشف الواقع العملي عن صور متعددة لإيجار المنقولات، وما يترتب على ذلك من فراغ تشريعي في تنظيم أثر المستحدثات والتحسينات التي قد تُدخل على المأجور المنقول عند تنفيذ التزام الرد. ومن ثم تتمحور مشكلة البحث حول التساؤل الآتي:

إلى أي مدى أحاط المشرع العراقي بتنظيم التزام المستأجر برد المأجور من حيث مضمونه وآثاره العملية، وهل وفّرت النصوص الحالية معالجة متوازنة تضمن تحقيق العدالة التعاقدية بين طرفي عقد الإيجار؟

## ثالثاً: منهجية البحث.

اعتمد هذا البحث المنهج التحليلي للنصوص القانونية الواردة في القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل، بوصفها الإطار التشريعي الناظم لالتزام المستأجر برد المأجور، مع تحليل التطبيقات القضائية ذات الصلة، ولا سيما قرارات محكمة التمييز الاتحادية، للكشف عن الاتجاهات العملية في تفسير هذا الالتزام.

كما أشار هذا البحث لبعض أوجه القصور والفراغ التنظيمي، لا سيما فيما يتعلق بالمستحدثات وتأخير الرد، مع تقديم مقترحات تشريعية تهدف إلى تعزيز التوازن العقدي وتحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر.

## رابعاً: خطة البحث.

تم تقسيم البحث الموسوم ((ذاتية التزام المستأجر برد المأجور - دراسة تحليلية في ضوء أحكام القانون المدني العراقي)) إلى مقدمة ومطلبين رئيسيين، المطلب الأول سيتناول: مفهوم التزام المستأجر برد المأجور وسيقسم إلى فرعين: الفرع الأول: لتحديد مضمون التزام المستأجر برد المأجور، الفرع الثاني: أثر المستحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور على تنفيذ التزامه بالرد. أما المطلب الثاني سيتناول: آثار إخلال المستأجر بالتزامه برد المأجور، وسيقسم أيضاً إلى فرعين: الفرع الأول: أثر هلاك أو تلف المأجور على التزام المستأجر بالرد، الفرع الثاني: أثر تأخير المستأجر في رد المأجور. وسيختتم البحث بخاتمة ستضمن أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها البحث، بما سيعكس الجوانب التحليلية المدروسة ضمن إطار الالتزام بالرد.

## المطلب الأول/ مفهوم التزام المستأجر برد المأجور

إن التعرض لمفهوم التزام المستأجر برد العين المستأجرة يقتضي بيان مضمونه وحدوده القانونية، باعتباره أحد الالتزامات الجوهرية التي تترتب على عقد الإيجار عند انقضائه، وما يثيره من إشكالات عملية تتعلق بكيفية التنفيذ وآثاره.

ولأجل الإحاطة بهذا المفهوم، كان لا بد من تقسيم هذا المطلب إلى فرعين؛ إذ سنتناول في الفرع الأول: تحديد مضمون التزام المستأجر برد المأجور، فيما سنبحث في الفرع الثاني: أثر المستحدثات التي يحدثها المستأجر في المأجور على تنفيذ التزامه بالرد، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: تحديد مضمون التزام المستأجر برد<sup>(1)</sup> المأجور

نصت المادة (٧٧١) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ (المعدل) على أنه: "إذا انقضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور...". كما ونصت المادة (٧٧٢) منه على أنه: "على المستأجر أن يرد المأجور في الحال التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه...".

ويتضح من هذين النصين أن المشرع العراقي قد قرر التزاماً صريحاً على عاتق المستأجر برد المأجور عند انتهاء عقد الإيجار، غير أنه لم يتعرض لتعريف هذا الالتزام تعريفاً اصطلاحياً مباشراً، مكتفياً بتنظيم آثاره وأحكامه.

كما أن شراح القانون المدني، عند الرجوع إلى المصادر الفقهية المتعلقة بعقد الإيجار، لم يستقروا على وضع تعريف اصطلاحى مستقل وجامع للالتزام المستأجر برد المأجور، وإنما تناولوا هذا الالتزام من خلال بيان مضمونه وماهيته وأثاره القانونية، إذ يُفهم عندهم على أنه "التزام المستأجر بإعادة المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، وإلا عُدَّ مخالاً بالتزامه وتترتب عليه المسؤولية القانونية"<sup>(2)</sup>. ويُعزى ذلك إلى أن التزام المستأجر بالرد يُنظر إليه فقهيًا بوصفه التزامًا تنفيذيًا نهائيًا، تتحدد معالمه من خلال القواعد المنظمة لآثار عقد الإيجار أكثر من كونه التزامًا مستقلًا يستدعي تعريفًا اصطلاحيًا قائمًا بذاته، الأمر الذي يفسر تركيز الفقه على مضمونه العملي بدلًا من تعريفه المجرد.

وانطلاقًا من ذلك، يمكن بيان مضمون التزام المستأجر برد المأجور بأنه: (قيام المستأجر بإنهاء وضع يده على المأجور واعادته إلى المؤجر عند انتهاء مدة العقد بينهما، وإلا تحققت مسؤوليته، وذلك مع مراعاة الحالات التي يجيز فيها القانون بقاء المأجور تحت يد المستأجر بعد انتهاء العقد). ويترتب على هذا الالتزام أن يرد المستأجر العين ذاتها التي تسلمها عند بدء الانتفاع، فلا يجوز له بحسب الأصل أن يُسلم شيئًا آخرى ولو كانت أعلى قيمة أو أكثر نفعًا، ما لم يوجد اتفاق صريح بين الطرفين يقضي بخلاف ذلك، كما يلتزم برد ملحقات العين المؤجرة التي تسلمها عند بدء عقد الإيجار أو التي ألحقت بالمأجور أثناء سريان مدته<sup>(3)</sup>. ويتحقق رد المأجور بوضعه تحت يد المؤجر بحيث يتمكن من حيازته دون عائق، ومن ثم فلا يكفي مجرد أخلاء المستأجر للمأجور، إنما لا بد من قيامه بإخطار المؤجر بهذا الإخلاء بيد أنه لا يتطلب لاعتبار المستأجر موفياً بالتزامه التعاقدى بالرد أن يضعها تحت يد المؤجر فعليًا، إنما قد يكفي أن يضعها المستأجر في حالة يستطيع المؤجر من خلالها استلامها دون مانع من جانبه<sup>(4)</sup>. ويختلف أسلوب رد المأجور باختلاف طبيعته؛ فرد الدار يكون بإخلائها وتسليم مفاتيحها، ورد الأرض الزراعية يكون بإخلائها من المزروعات والآلات والمواشي ووضعها تحت تصرف المؤجر، أما رد المنقول فيتحقق بالمناولة اليدوية، ويُعد ذلك ردًا فعليًا، وقد يكون الرد حكميًا في حالات معينة، كأن تكون العين في حيازة المؤجر قبل انتهاء الإيجار، أو أن تبقى تحت يد المستأجر لسبب قانوني آخر غير الإيجار، أو أن تُسلم العين لمستأجر جديد يعلم المؤجر<sup>(5)</sup>. وعليه تتحدد طريقة رد المأجور تبعًا لطبيعته القانونية والمادية، إذ يختلف رد العقار عن رد المنقول، كما قد يكون الرد فعليًا أو حكميًا<sup>(6)</sup>، ويشمل الرد تسليم ملحقات المأجور كافة، كالأدوات الزراعية في الأراضي الزراعية أو المستلزمات المرتبطة بالعين المؤجرة<sup>(7)</sup>. أما عن الحالة التي يجب أن يُرد عليها المأجور، فقد نصت المادة (٧٧٢ م. ع) بأنه: "١- على المستأجر أن يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليه، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. ٢- فإذا كان تسليم المأجور تم دون وضع بيان بأوصافه فيفترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلمه في حالة حسنة"<sup>(8)</sup>. ويُفهم من هذا النص أن المشرع ألزم المستأجر برد العين بالحالة ذاتها التي تسلمها عليها، وجعل بيان حالة العين عند التسليم وسيلة أساسية لتحديد هذه الحالة، فإذا لم يُنظم بيان بذلك، افترض القانون أن المستأجر قد تسلم المأجور في حالة حسنة، وهي قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس. يقع عبء الإثبات وفقًا للقواعد العامة على عاتق المؤجر، ويكون إثباته يسيرًا متى وُجد محضر بحالة العين<sup>(9)</sup>، أما في حال غياب هذا البيان، فيجوز إثبات خلاف القرينة بكافة طرق الإثبات باعتبار أن الأمر يتعلق بواقعة مادية<sup>(10)</sup>. ويؤخذ على موقف المشرع العراقي أنه جعل تنظيم بيان حالة العين عند التسليم أمرًا غير ملزم، وهو ما يُعد موضع قصور تشريعي، إذ كان الأولى حماية لطرفي عقد الإيجار إلزام المتعاقدين بتنظيم بيان مفصل بحالة المأجور عند التسليم، لما لذلك من دور في تحقيق التوازن التعاقدى والحد من المنازعات العملية المتعلقة بإثبات حالة العين عند الرد، فقد يصعب إثبات حالة العين عند عدم وجود بيان، ومن ثم بوجود هكذا نص يتحمل الطرف الذي يمتنع عن تنظيم البيان عبء الإثبات، فيقع على المؤجر إذا كان هو الممتنع في حال ادعى أن العين ليست كما تم تسليمها، أما إذا كان المستأجر هو الممتنع فيقع الإثبات عليه الادعاء أنه لم يتسلم العين بحالة حسنة.

أما من حيث زمان ومكان رد المأجور فقد نصت المادة ((٧٧١ م. ع)) على أنه: "١- إذا انقضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر في المكان الذي تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكانًا آخر..."، ولا يجوز للمستأجر الامتناع عن الرد بعد انتهاء المدة إلا في الحالات التي يقرها القانون، كحقه في حبس العين لاستيفاء حق مرتبط بها<sup>(11)</sup>. وفيما يتعلق بمصاريف الرد، لم يرد نص خاص ينظمها، فتطبق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة (398 م. ع) من القانون المدني، والتي تقضي بأن نفقات الوفاء تقع على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، وبما أن المدين هنا هو المستأجر، فإن مصاريف الرد تقع عليه، مع جواز الاتفاق على خلاف ذلك ولا يقتصر تحديد التزام المستأجر بالرد على مجرد إعادة العين المؤجرة بذاتها عند انتهاء عقد الإيجار، بل يثور التساؤل حول مدى تأثير المستجدات أو الإضافات التي يُجرىها المستأجر أثناء مدة الإيجار على كيفية تنفيذ هذا الالتزام وحدوده، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الآتي.

#### الفرع الثاني/ أثر المستجدات التي يُحدثها المستأجر في المأجور على تنفيذ التزامه بالرد.

يُثير إحداث المستجدات مستحدثات أو تحسينات في المأجور أثناء مدة الإيجار إشكالات خاصة عند تنفيذ التزامه برد المأجور، لما لذلك من أثر مباشر في تحديد كيفية الرد وحدوده والآثار المترتبة عليه. ولا يُقصد ببحث المستجدات هنا تنظيمها بوصفها تصرفات مادية مستقلة، وإنما دراستها من زاوية أثرها في اكمال تنفيذ التزام المستأجر برد المأجور، وما قد تنبئ به من صعوبات عملية عند انتهاء عقد الإيجار.

فقد يقوم المستأجر بإتفاق بعض المصروفات على المأجور، إما لأنها ضرورية لحفظه من الهلاك أو التلف، على الرغم من أنها تقع أصلًا على عاتق المؤجر، فيلتزم هذا الأخير بردها، أو تكون مصروفات كمالية تضيف جمالية إلى المأجور دون

أن تكون ضرورية لحفظه، كالنقش والزخرفة على الجدران، وهذه المصروفات الأخيرة يتحملها المستأجر وتخضع هذه المصروفات بنوعها (الضرورية والكمالية) إلى القاعدة العامة<sup>(12)</sup> الواردة في المادة ((1167م.ع)) التي نصت على أنه: "١- على المالك الذي رُد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما انفقته من المصروفات الاضطرارية والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص إلى إنفاقها لحفظ العين من الهلاك... ٣- وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها وعلى ذلك يجوز له أن ينزع ما استحدثته منها على أن يُعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا أثر المالك أن يستيقبها في نظير دفع قيمتها مستحقة للقلع". وهناك نوع ثالث من المصروفات يُطلق عليه المصروفات النافعة، وهي التي تؤدي إلى زيادة في قيمة المأجور، كقيام المستأجر بزيادة عدد الغرف أو الطوابق أو زراعة بعض المزروعات، ويثار في هذا الصدد تساؤل جوهري: هل يلزم المؤجر بردّ هذه الزيادة التي أحدثها المستأجر في المأجور عند انتهاء عقد الإيجار؟

وتقتضي الإجابة عن هذا التساؤل التمييز بين ثلاث حالات رئيسة نظمها المشرع العراقي على النحو الآتي:

**الحالة الأولى:** إحداث المستأجر مستحدثات في المأجور دون علم المؤجر أو مع اعتراضه.

أشارت إلى هذه الحالة المادة ((١/٧٧٤م.ع)) التي نصت على أنه: "إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناءً أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه لزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه المستأجر بقيمتها مستحقة للقلع". والمقصود بالشيء المحدث هو كل عمل جديد لم يكن موجوداً عند تسلم العين، سواء تمثل في بناء متصل بالأرض اتصال قرار، كإقامة غرفة أو طابق جديد، أو في غراس أو تحسينات تزيد من قيمة المأجور. وتسمى هذه المحدثات في الأحكام القضائية بالمشيدات أو الإضافات أو التحويرات أو الديكورات أو المنشآت<sup>(13)</sup>. وفي هذه الحالة، يكون المستأجر قد أحدث المستحدثات دون سند مشروع، فيلزم بقلعها وإزالتها على نفقته الخاصة، ما لم يترتب على ذلك ضرر بالمأجور، فإذا كان القلع مضرًا جاز للمؤجر تملكها بقيمتها مستحقة للقلع، أي بقيمتها وهي مقلوعة بعد استئصال مصاريف القلع<sup>(14)</sup>، وهي قيمة تكون في الغالب أقل بكثير من النفقات الفعلية التي أنفقها المستأجر<sup>(15)</sup>.

وقد أكد التطبيق القضائي هذا الاتجاه التشريعي، إذ قضت محكمة اقليم كردستان بأن: "قيام المستأجر بإحداث تحسينات أو محدثات في المأجور دون علم المؤجر لا يترتب له أي حق في التعويض، ويُعد المستأجر ملزمًا بإزالة تلك المحدثات أو تحمل قيمتها مستحقة للقلع، تطبيقاً لأحكام المادة ((١/٧٧٤)) من القانون المدني العراقي"<sup>(16)</sup>، مؤكدة أن عدم علم المؤجر أو اعتراضه يحول دون نشوء أي التزام عليه برد نفقات التحسينات، وهو ما يعكس التطبيق العملي الصارم لهذا النص في نطاق التزام المستأجر برد المأجور، وتتجلى صلة هذه الحالة بالتزام المستأجر برد المأجور في أن الرد لا يُعد صحيحاً قانوناً ما لم تُزال هذه التحسينات غير المشروعة أو تُسوى أثارها المالية، بما يجعل الالتزام بالرد هنا التزاماً مركباً لا يقتصر على الإخلاء، وإنما يمتد إلى إزالة آثار التعدي الذي أحدثه المستأجر أثناء مدة الإيجار.

**الحالة الثانية:** إحداث المستأجر مستحدثات في المأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه.

أشارت إلى هذه الحالة المادة ((٢/٧٧٤م.ع)) التي نصت على أنه: "أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما انفقته أو ما زاد في قيمة المأجور مالم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك". ويفهم من هذا النص أن المشرع العراقي جعل المؤجر ملزمًا برد الأقل من النفقات التي أنفقها المستأجر أو مقدار الزيادة التي تحققت في قيمة المأجور بسبب هذه التحسينات، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، كما أجاز للأطراف الاتفاق على ردّ النفقات كاملة أو على عدم ردّها، طالما لا يخالف ذلك النظام العام أو الآداب ويتبين من خلال الوقوف على حثييات بعض القرارات القضائية<sup>(17)</sup> الصادرة في هذا الشأن أن القضاء العراقي قد عالج مسألة المستحدثات التي يُحدثها المستأجر بعلم المؤجر ودون اعتراض منه معالجة دقيقة تستند إلى طبيعة المنشآت وأثرها في المأجور عند انتهاء عقد الإيجار. إذ انصرفت أحكام محكمة التمييز الاتحادية إلى التمييز بين المنشآت المتحركة التي يمكن رفعها دون إحداث ضرر بالمأجور، والمنشآت الثابتة التي يؤدي رفعها إلى إحداث ضرر فيه، وربطت استحقاق المستأجر لأقيام هذه المنشآت بمدى إمكانية رفعها وبالأثر المالي المترتب على بقائها فقد انتهى القضاء إلى أن المنشآت المتحركة التي يمكن رفعها دون ضرر تبقى من حق المستأجر، ويستحق أقيامها عند امتناع المؤجر عن تسليمها، في حين تُقدّر أقيام المنشآت الثابتة التي لا يمكن رفعها دون ضرر بتاريخ إنشائها، ثم تُقدّر الزيادة التي طرأت على المأجور بسببها عند انتهاء عقد الإيجار، ويُضفى بالأقل بين القيمتين تطبيقاً لأحكام المادة ((2/774م.ع)). وبذلك يتضح أن القضاء لم ينظر إلى التحسينات بعلم المؤجر بوصفها واقعة واحدة مجردة، وإنما أخضعها لتقدير موضوعي دقيق يراعي طبيعة المنشأة، وإمكانية رفعها، وأثرها في المأجور، بما ينعكس مباشرة على تحديد الالتزامات المالية المرافقة لتنفيذ التزام المستأجر برد المأجور عند انتهاء عقد الإيجار. غير أن هذا التنظيم التشريعي، على الرغم من استقرار التطبيق القضائي عليه، يثير تساؤلاً مشروعاً بشأن مدى انسجامه مع فكرة العدالة التعاقدية؛ إذ يثار التساؤل عن مبرر منح المؤجر حق استرداد الأقل من قيمة النفقات التي أنفقها المستأجر أو مقدار الزيادة التي طرأت على المأجور، على الرغم من أن هذه المستحدثات قد تمت بعلمه ودون اعتراض منه، وهل يتفق هذا الحكم مع مقتضيات التوازن العقدي، أم أنه يُحمل المستأجر جزءاً من الخسارة، على الرغم من تحقق المنفعة كاملة في ذمة المؤجر؟

إن فكرة العدالة التعاقدية تقتضي أن تتحقق المنفعة المقصودة من العقد لكل طرف من أطرافه، بحيث يكون ذلك متناسب بشكل عادل مع ما يحصل عليه المتعاقد الآخر، ودون أن يؤدي إلى الإخلال بالأغراض التي يسعى المشرع إلى تحقيقها<sup>(18)</sup>. وهنا مما يؤخذ على موقف المشرع العراقي وأن سعى إلى تحقيق التوازن في تنظيمه لجزئية المستحدثات بيد أنه لم يحقق التوازن في جميع الحالات التي نظمها فلم يراعي العدالة التعاقدية في يتعلق بهذه الحالة، وطالما كانت التحسينات قد تمت بعلم المؤجر، فإن سكوتة يُعد قبولاً ضمناً مستفاد من سكوتة، ولا يجوز بعد ذلك أن يتحمل المستأجر جزءاً من العبء المالي وهي بالأصل رجعت منفعتها على المأجور؛ لذا نرى أن المستأجر يسترجع قيمة النفقات التي انفقها سواء كانت أكثر أو أقل من الزيادة التي حدثت بسببها في المأجور. وتبرز علاقة هذه الحالة بالتزام المستأجر بالرد في أن المستحدثات التي تتم بعلم المؤجر قد تجعل الرد غير مكتمل الأثر ما لم تُسوّ الحقوق المالية المترتبة عليها، الأمر الذي ينعكس على تنفيذ التزام الرد وآثاره العملية عند انتهاء عقد الإيجار.

**الحالة الثالثة:** إحداث المستأجر مستحدثات في المأجور بأمر من المؤجر.

أشار إلى هذه الحالة المادة ((٣/٧٧٤)) التي نصت على أنه: " فإذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ما انفقه بالقدر المعروف مالم يكن هنالك اتفاق يقضي بغير ذلك".

وفي هذه الحالة يلتزم المؤجر بردّ النفقات التي أنفقها المستأجر تنفيذاً لأمره، ويُقدر مقدار هذه النفقات عند حصول نزاع من قبل المحكمة بالاستعانة بالخبراء، ويُعد هذا الحكم أكثر انسجاماً مع فكرة العدالة التعاقدية، إذ لا يُنصّر أن يتحمل المستأجر عبء تحسينات أُجريت تنفيذاً لإرادة المؤجر. وتبرز أهمية هذه الحالة في نطاق التزام المستأجر بردّ المأجور، إذ إن المستحدثات التي تتم بأمر المؤجر تُعد عنصراً مؤثراً في تحديد آثار الرد، ولا سيما من حيث الالتزامات المالية المرافقة لتنفيذها، وإمكانية تمسك المستأجر بحق حبس المأجور إلى حين استيفاء ما أنفقته، تحقيقاً للتوازن بين طرفي عقد الإيجار.

وفي ضوء ما تقدم، فإن النصوص التي عالجت مسألة التحسينات في عقد الإيجار قد وردت في سياق المأجور العقاري<sup>(19)</sup>، بيد أن ذلك لا يعني استبعاد قيام الإشكال نفسه في المأجور المنقول، إذ يكون الأخير قابلاً للتطوير أو التعديل أو الإضافة أثناء التنفيذ كما في الآلات والمعدات والأجهزة الطبية. وتظهر أهمية ذلك عند انتهاء عقد الإيجار، الأمر الذي ينعكس بصورة مباشرة على كيفية تنفيذ التزامه بردّ المأجور، وعلى تحديد ما إذا كان يلتزم بردّ المنقول بحالته الأصلية أم بحالته المُحسنة، وما يترتب على ذلك من آثار مالية. وإذا لم يوجد نص خاص يحكم هذه المسألة، فإن الأمر يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة، ولا سيما أحكام الإثراء بلا سبب<sup>(20)</sup>، وهي قواعد لم توضع ابتداءً لمعالجة خصوصية التزام المستأجر بردّ المأجور المنقول. ومن هنا فإن الإشكال لا يتركز في مجرد إدخال التحسينات على المنقول، إنما غياب معيار قانوني يُحدد مصيرها والآثر المالي عند الرد. لذا يبدو ضرورياً تدخل المشرع العراقي بنص مكمل ضمن أحكام ردّ المأجور، يُنظم أثر التحسينات التي يُجريها المستأجر على المأجور المنقول، وذلك بتمييز التحسينات القابلة للفصل من غير القابلة للفصل، وربط استحقاق التعويض بمدى زيادة قيمة المنقول وبعلم المؤجر أو عدم اعتراضه، على نحو يُحقق التوازن بين طرفي العقد ويمنع الإثراء بلا سبب عند تنفيذ التزام المستأجر بالرد. يتضح من ذلك أن المستحدثات التي يدخلها المستأجر في المأجور لا تُمثل مسألة ثانوية أو منفصلة عن التزامه بالرد، بل تتصل مباشرة بكيفية تنفيذ هذا الالتزام وحدوده وآثاره، فالنظام الرد لا يقتصر على الإخلاء المادي، وإنما قد يتوقف اكتماله على إزالة المستحدثات أو تسوية الحقوق المالية الناشئة عنها، وهو ما يكشف عن الطبيعة المركبة لهذا الالتزام عند انتهاء عقد الإيجار. ومن ثم فإن دراسة المستحدثات من زاوية أثرها على التزام المستأجر بالرد تُبرز بعداً تحليلياً غير تقليدي، وتُسهم في فهم أدق للعلاقة بين تنفيذ الالتزامات المتقابلة وتحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر.

### المطلب الثاني/ آثار إخلال المستأجر بالتزامه بردّ المأجور

يترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بردّ المأجور عند انقضاء عقد الإيجار آثار قانونية متعددة، تختلف باختلاف صورة هذا الإخلال وطبيعته، سواء تعلق الأمر بهلاك المأجور أو تلفه، أم بتأخير المستأجر في رده بعد انتهاء مدة العقد.

وانطلاقاً من ذلك، اقتضى الأمر تقسيم هذا المطلب إلى فرعين؛ سنتناول في الفرع الأول: أثر هلاك أو تلف المأجور على التزام المستأجر بالرد؛ في حين سنبحث في الفرع الثاني: أثر تأخير المستأجر في ردّ المأجور، وذلك على النحو الآتي:

#### الفرع الأول: أثر هلاك أو تلف المأجور على التزام المستأجر بالرد

نصت المادة ((١/٧٧٢ م. ع)) على أنه: " على المستأجر أن يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه". يُفهم من ظاهر هذا النص أن المشرع العراقي قد جعل التزام المستأجر بردّ المأجور التزاماً بتحقيق نتيجة، إذ يُسأل عن عدم رد العين أو ردها بحالة مغايرة للحالة التي تسلمها عليها، ما لم يُثبت قيام سبب أجنبي لا يد له فيه<sup>(21)</sup>، والأخير هو كل أمر غير منسوب إلى المستأجر أدى إلى استحالة تنفيذ التزامه أو إلى إحداث ضرر بالمؤجر، ويكون بصور عدل أهمها: القوة القاهرة، الحادث الفجائي، فعل الغير، فعل المؤجر نفسه<sup>(22)</sup>. أما إذا لم يتحقق هذا السبب، فإن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عن الضرر اللاحق به، ويكون التعويض كأصل عام تعويضاً عينياً<sup>(23)</sup> يتمثل بإعادة العين إلى ما كانت عليه متى كان ذلك ممكناً<sup>(24)</sup>. غير أن هذا التنظيم التشريعي يثير إشكالاتاً جوهرية يتمثل في مدى إطلاق مسؤولية المستأجر عند الرد، ولا سيما في الحالات التي يكون فيها الهلاك أو التلف ناتجاً عن الاستعمال العادي والمألوف للمأجور، كحدوث خدوش بسيطة أو تعطل بعض الأجزاء بفعل الاستعمال المعتاد، دون أن يُنسب إلى المستأجر إهمال أو إساءة استعمال. فإطلاق نص المادة ((١/٧٧٢)) وعدم تمييزه بين التلف الناشئ عن الاستعمال المألوف والتلف

الناتج عن تقصير المستأجر، قد يفهم منه للوهلة الأولى تحميل المستأجر المسؤولية في جميع الأحوال، ما لم يُثبت السبب الأجنبي، وهو ما يطرح تساؤلاً حول معيار تقدير الحالة التي يجب أن يرد عليها المأجور: هل يُعتمد في ذلك معيار حرفي جامد، أم يُرجع إلى معيار الاستعمال العادي وما استقر عليه العرف؟ لا سيما وأن جانباً من الفقه<sup>(25)</sup>، يرى أن العبرة في تقدير حالة المأجور تكون بالاستعمال المألوف له. كما يُثير هذا التنظيم التشريعي إشكالاً عملياً آخر بالغ الأهمية، يتمثل في مدى استقلال التزام المستأجر برد المأجور عن التزامه السابق بالمحافظة عليه، وهل يُقيم الرد بمعزل عن سلوك المستأجر أثناء مدة الإيجار، أم يُنظر إليه بوصفه نتيجة نهائية لسلسلة من الالتزامات المترابطة؟

ويبرز هذا الإشكال بصورة خاصة عند انتهاء عقد الإيجار ووجود تلف أو نقص في المأجور ناتج عن الاستعمال المألوف أو عن تقصير غير جسيم، الأمر الذي يضاعف أمام تساؤل جوهري ثالث حول الأساس القانوني للمسؤولية: هل يُسأل المستأجر على أساس الإخلال بالتزام الرد، أم على أساس الإخلال بالتزام المحافظة، أم يُنظر إلى الالتزامين بوصفهما وحدة قانونية مترابطة لا يمكن الفصل بينهما؟

وتكشف هذه التساؤلات مجتمعة عن أن إشكالية رد المأجور لا تتعلق بنص المادة ((1/772)) بحد ذاته، بقدر ما تتعلق بكيفية قراءته في ضوء الالتزامات الأخرى التي تفرضها رابطة الإيجار؛ لأن الالتزام برد المأجور لا ينشأ في فراغ تشريعي، وإنما يأتي كنتيجة نهائية لسلوك المستأجر طوال مدة الإيجار ومن ثم يمكن القول: إن تقييم التزام المستأجر بالرد لا يتم بمعزل عن التزاماته السابقة أثناء مدة الإيجار، وفي مقدمتها التزامه بالمحافظة على المأجور إذ نصت المادة ((٢/٧٦٤)) من قانوننا على أنه: "واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعدّ فيضمن الضرر المتولد عنه". كما قررت القواعد العامة في المادة ((٢٥١ م. ع)) أن التزام المدين ببذل العناية يتحقق إذا بذل عناية الشخص المعتاد، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ومؤدى ذلك أن المستأجر لا يُسأل عن كل تلف يصيب المأجور، وإنما يُسأل عن التلف الناتج عن إساءة الاستعمال أو التقصير في المحافظة عليه، أما ما ينشأ عن الاستعمال المألوف للعين، فلا يُعد إخلالاً بالتزامه طالما بذل العناية المعتادة. فإذا كان المأجور داراً وفيها حديقة، التزم المستأجر بالاهتمام بالنباتات وعدم تركها تهلك، وبإخطار المؤجر بكل ضرر يهدد المأجور، وإلا عدّ مسؤولاً عن الضرر الذي يصيب العين المؤجرة<sup>(26)</sup>، كما يلتزم باستعمال المأجور على نحو يحقق المحافظة عليه، فلا يجوز له ترك الدار المستأجرة دون سكن مدة طويلة، أو إهمال صيانتها، أو إساءة استعمالها بما يؤدي إلى التلف، كترك حنفيات المياه مفتوحة دون سبب وما يترتب على ذلك من حدوث رطوبة في الجدران أما إذا كان التلف أو النقص ناتجاً عن الاستعمال العادي والمألوف للشيء، فلا تقوم مسؤولية المستأجر<sup>(27)</sup>، وهو ما نوّده، لكونه يتفق مع طبيعة عقد الإيجار، ومع التزام المستأجر بالمحافظة بوصفه التزاماً ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، وطالما لم يُنسب إليه تقصير أو إساءة استعمال وهو ما تؤكد أيضاً الأحكام الخاصة بإلزام المستأجر بإجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف وفقاً للمادة ((٢/٧٦٣ م. ع))، فهذه الترميمات تقع عليه لارتباطها بما يحدث عادةً من آثار الاستعمال المعتاد أو ما قد ينشأ عن تقصير يسير في الاستعمال مثاليها: اصلاح حنفيات المياه، الاقفال، اصلاح الزجاج والنوافذ، والمحكمة هي التي تقدر كون الترميمات طفيفة من عدمه<sup>(28)</sup>.

ومن ثم، فإن قراءة نص المادة ((١/٧٧٢ م. ع)) بمعزل عن النصوص الأخرى المنظمة لالتزامات المستأجر، ولا سيما الالتزام بالمحافظة على المأجور واعتبار العين أمانة في يده، كما يذهب أحد الفقه<sup>(29)</sup> - وبحق - تؤدي إلى نتائج غير متوازنة؛ إذ تُحمل المستأجر مسؤولية قد تتجاوز حدود خطئه، وتُقيّد في الوقت ذاته حقه في الانتفاع الطبيعي بالعين المؤجرة، وهو ما يتعارض مع الغاية الأساسية من عقد الإيجار المتمثلة في تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً طبيعياً طوال مدة العقد. وبناءً على ما تقدم، يمكن القول: إن قصور النص الحالي يتمثل في إطلاقه وعدم تحديده معياراً واضحاً لتمييز التلف الموجب للمسؤولية عن التلف الناشئ عن الاستعمال المألوف، الأمر الذي قد يُثير صعوبات عملية في تقدير أساس مسؤولية المستأجر عند الرد، ويفتح المجال لاجتهادات متباينة في التطبيق. لذلك، نرى ضرورة تعديل نص المادة ((١/٧٧٢)) بحيث يكون التعديل على النحو الآتي: "يجب على المستأجر أن يرد المأجور بالحال التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه، أو ناتج عن الاستعمال المألوف للشيء أو ما يسمح به العرف، ويراعى في تقدير هذه الحالة نص المادة ٧٦٤". أن هذا التعديل يوضح بدقة مدى مسؤولية المستأجر عن حالة المأجور عند الرد و يُحقق قدرًا من التوازن بين أطراف العقد، فهو من ناحية يحمي المؤجر من ضياع حق عليه في حالة عدم القيام بالترميمات الطفيفة التي يوجبها العرف، ويحمي المستأجر ولا يجعله مسؤولاً عن كل ضرر يصيب العين، طالما العرف والاستعمال المألوف للشيء أدى لذلك، وطالما بذل العناية المطلوبة منه.

#### الفرع الثاني: أثر تأخير المستأجر في رد المأجور

تفترض حالة تأخير المستأجر في رد المأجور أن المدين ((المستأجر)) لم ينفذ التزامه برد العين المؤجرة، وبقي المأجور تحت يده بعد انقضاء الميعاد المحدد لانتهاء عقد الإيجار، الأمر الذي يلحق ضرراً بالدائن "المؤجر"، إذ لا يلتزم المستأجر بمجرد الرد متى شاء، وإنما يتعين أن يتم ذلك في الوقت المتفق عليه أو الذي يحدده القانون<sup>(30)</sup>. وقد نظم المشرع العراقي هذه الحالة بنص خاص، إذ نصت المادة ((٣-٢/٧٧١)) من قانوننا المدني على أنه: "٢- فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون وجه حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجره المثل وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى. ٣- أما أن بقي المستأجر تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجره المثل". ويُستفاد من هذا النص أن المشرع قد ميز بين حالتين مختلفتين للتأخير وجعل لكل منهما أثراً قانونياً مختلفاً:

• التأخير دون وجه حق.

• والتأخير بسبب مشروع أو اضطراري.

أولاً: التأخير دون وجه حق وأساس مسؤولية المستأجر:

إذا انتهت مدة عقد الإيجار ولم يقيم المستأجر برد المأجور دون مسوغ قانوني، فإن المؤجر يملك المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً<sup>(31)</sup>، وإذا بقي رغم ذلك يستطيع ((أي المؤجر)) إقامة دعوى تخلية المأجور أمام المحاكم المختصة<sup>(32)</sup>. غير أن الإشكال الذي يثور هنا يتمثل في تكيف الأثر المالي المترتب على هذا التأخير: هل هو تعويض تعاقدي صرف؟ أم جزء مالي خاص يرتبط بالانتفاع بعد زوال السند؟

ويستفاد من نص المادة ((2/771)) أن المشرع رتب على بقاء المستأجر في المأجور دون وجه حق تعويضاً خاصاً يُراعى في تقديره أجره المثل فضلاً عما قد يصيب المؤجر من أضرار أخرى، بذلك يمتزج في هذا التعويض شقّ موضوعي يمثل مقابل الانتفاع (أجرة المثل/بدل الإشغال)، وشقّ إضافي لا يقضى به إلا بقدر ثبوت ضرر زائد مستقل. وقد استقر التطبيق القضائي العراقي على هذا الفهم، إذ قضت محكمة التمييز الاتحادية (بالزام المستأجر بدفع أجر المثل عن مدة إشغاله المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار، تأسيساً على بقاءه دون سند قانوني)<sup>(33)</sup>. وفي السياق ذاته، ذهب القضاء إلى أبعد من ذلك في بعض تطبيقاته، حين قرر إلزام المستأجر بدفع بدل الإيجار عن مدة التأخير مضافاً إليه نسبة معينة، دون حاجة إلى توجيه إعدار، على أساس أن هذا المبلغ لا يُعد تعويضاً عن إخلال تعاقدي بالمعنى الضيق، وإنما بدل إشغال مقابل الانتفاع غير المشروع بالمأجور<sup>(34)</sup>. وعلى هذا الأساس، فإن مجرد انتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر في المأجور دون حق يُنشئ وفق النص الخاص التزاماً مالياً بأجرة المثل/مقابل الإشغال، أما المطالبة بالتعويض عن ضرر زائد على أجرة المثل (كفوات فرصة تأجير أو ضرر مادي مستقل) فتتطلب إثبات هذا الضرر واستقلاله، وقد يثور عندئذ بحث شروط المسؤولية التعاقدية بحسب ملابسات الدعوى. وهنا تظهر نقطة مهمة جداً في البحث إن الأثر المالي للتأخير لا يقوم دائماً على أساس واحد؛ إذ إن المقابل المالي عن الانتفاع يُستخلص من نص ((2/771)) ومعيار أجرة المثل، بينما الضرر الزائد يُقدر بحسب ثبوته واستقلاله.

ثانياً: التأخير بسبب مشروع وأثره القانوني:

أما إذا كان بقاء المستأجر في العين المؤجرة بسبب مشروع اضطراره إلى ذلك وتمكن من إثبات هذا السبب، فهنا يلزم المستأجر بدفع أجرة المثل فقط دون أن يكون للدائن المطالبة بأي تعويضات أخرى وذلك تطبيقاً لصريح نص المادة ((3/771))<sup>(35)</sup>. ويُفسر هذا الحكم على أساس انتفاء الخطأ العقدي في جانب المستأجر، إذ إن بقاءه لم يكن ناشئاً عن تقصير أو امتناع غير مشروع، وإنما عن ظرف قاهر أو سبب خارج عن إرادته، الأمر الذي يمنع قيام المسؤولية التعويضية، ويبقى الالتزام في حدوده الموضوعية المتمثلة بمقابل الانتفاع بالمأجور دون سند، تحقيقاً للتوازن بين طرفي عقد الإيجار. أما أثر التأخير على طبيعة يد المستأجر فقد نصت المادة ((٧٧٣ م. ع)) على أنه: "يبقى المأجور أمانة في يد المستأجر عند انقضاء الإجارة كما كان في أثناءها، فإذا استعمله المستأجر بعد انتهاء الإجارة وتلف ضمن، وكذلك لو طلبه المؤجر عند انقضاء الإجارة من المستأجر فامسكه دون وجه حق ثم تلف ضمن". ويُستفاد من هذا النص أن يد المستأجر تنقلب من يد أمانة إلى يد ضمان متى استعمل المأجور دون وجه حق بعد انتهاء العقد، فيضمن الهلاك أو التلف ولو لم يصدر عنه تعدٍ أو تقصير، غير أن هذا الحكم لا يُعد استثناءً، بل هو تطبيق للقواعد العامة التي قررت المواد ((٢٠١)<sup>(36)</sup> و((٤٢٧)<sup>(37)</sup> من القانون المدني، والتي تقضي بأن حبس الشيء دون حق يُحوّل يد الأمانة إلى يد ضمان. ويُؤخذ على نص المادة ((٧٧٣)) أنه كرر في شقّه الثاني حكماً سبق أن استوعبته المادة ((٢/٧٧١))، الأمر الذي يجعله تكراراً تشريعياً غير ذي فائدة عملية. يتضح مما تقدم أن تأخير المستأجر في رد المأجور لا يُرتب أثراً قانونياً واحداً، بل تتعدد آثاره بحسب سبب التأخير وطبيعة المطالبة الناشئة عنه؛ إذ يختلف الحكم بين المقابل المالي عن الانتفاع "أجرة المثل/بدل الإشغال" الذي لا يتطلب إعداراً، وبين التعويض عن ضرر زائد يستلزم تحقق شروط المسؤولية التعاقدية، فضلاً عن اختلاف طبيعة يد المستأجر بعد انتهاء العقد.

**الخاتمة**

لقد خلص البحث الموسوم بـ "ذاتية التزام المستأجر برد المأجور - دراسة تحليلية في ضوء أحكام القانون المدني العراقي" إلى جملة من الاستنتاجات والتوصيات التي تُبرز الطبيعة الخاصة لهذا الالتزام وآثاره القانونية، وذلك على النحو الآتي:

**أولاً: الاستنتاجات**

- (1) اتضح من خلال الدراسة أن التزام المستأجر برد المأجور لا يُعد التزاماً بسيطاً أو شكلياً، وإنما هو التزام مركب يشتمل على عنصر مادي يتمثل في إنهاء وضع يده على المأجور، وعنصر قانوني يتمثل في إعادة العين إلى المؤجر بالحالة التي يقضيها القانون، وفي ضوء الالتزامات السابقة التي تقع على عاتق المستأجر أثناء مدة الإيجار.
- (2) يلتزم المستأجر برد ذات العين المؤجرة التي تسلمها، ولا يملك استبدالها بعين أخرى ولو كانت أعلى قيمة، ويُعد تنفيذ هذا الالتزام صحيحاً متى وُضعت العين تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها دون عائق، سواء تم الرد بصورة فعلية أم حكمية.

- (3) إن معيار تقدير حالة العين عند الرد لا يقوم على معيار جامد أو حرفي، وإنما يُقوم في ضوء الاستعمال العادي والمألوف للمأجور، وبالرجوع إلى مدى التزام المستأجر بواجب المحافظة عليه، مما يجعل الالتزام بالرد مرتبطاً وظيفياً بالالتزامات السابقة على المستأجر، ولا يُفهم بمعزل عنها.
- (4) تتنوع المصروفات التي يُجريها المستأجر على المأجور إلى مصروفات ضرورية، وكمالية، ونافعة، ويختلف أثر كل منها على تنفيذ التزام الرد بحسب طبيعتها، وبحسب علم المؤجر بها أو اعتراضه عليها، الأمر الذي يؤثر مباشرة في اكتمال الرد وآثاره المالية عند انتهاء عقد الإيجار.
- (5) أظهر البحث أن أحكام المستحدثات وأثارها على التزام المستأجر بالرد قد وُضعت تشريعياً في الأصل لمعالجة المأجور العقاري؛ في حين يثور إشكال مماثل عندما يكون محل الإيجار منقولاً، كالمكانن أو الأجهزة أو المعدات، دون وجود تنظيم تشريعي خاص، الأمر الذي يفتح المجال للاجتهاد القضائي والرجوع إلى القواعد العامة، ويكشف عن فراغ تشريعي يستدعي المعالجة.
- (6) إن إخلال المستأجر بالتزامه برد المأجور لا يُرتب أثراً قانونياً واحداً، بل تتعدد آثاره بحسب صورة الإخلال، سواء تمثل ذلك في الهلاك أو التلف أو التأخير في الرد، وبحسب الأساس القانوني للمطالبة، الذي قد يقوم على المسؤولية التعاقدية أو على مقابل الانتفاع (بدل الإشغال) أو على تحول يد المستأجر إلى يد ضمان، وهو ما يؤكد ذاتية هذا الالتزام وتمييزه عن غيره من الالتزامات التعاقدية.

### ثانياً: التوصيات.

ولضمان تحقيق العدالة التعاقدية وتقليل النزاعات العملية، يوصي البحث بالآتي:

- (1) إلزامية وضع بيان بحالة العين عند انعقاد العقد، نوصي المشرع بجعل مسألة إعداد بيان مفصل بحالة العين المؤجرة عند انعقاد العقد أمراً ضرورياً وملزماً، بحيث يتحمل الطرف الذي يمتنع عن وضع البيان أو يعطل ذلك عبء الإثبات.
- (2) تعديل نص المادة (٢/٧٧٤) بشأن التحسينات التي يقوم بها المستأجر بعلم المؤجر: النص قبل التعديل: "أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور، ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك"، النص المقترح بعد التعديل: "أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلتزم برد ما أنفقه المستأجر على المأجور، ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك".
- (3) تعديل نص المادة (١/٧٧٢) بشأن حالة العين عند الرد: النص قبل التعديل: "على المستأجر أن يرد المأجور في الحال التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه"، النص المقترح بعد التعديل: "يجب على المستأجر أن يرد المأجور بالحالة التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه، أو ناتج عن الاستعمال المألوف للشيء، أو ما يسمح به العرف، ويراعى في تقدير هذه الحالة نص المادة (٧٦٤)".
- (4) يوصي البحث بتدخل تشريعي يُنظم أثر التحسينات التي يُجريها المستأجر على المأجور المنقول، بما يحقق التوازن العقدي ويمنع الإثراء بلا سبب عند تنفيذ التزام الرد.

### الهوامش

- (1) الرد لغةً هو الإرجاع، يقال: ردّ الشيء أي أعاده، وردّه إليه أي أرجعه إلى صاحبه، وهو ما يفيد معنى الإعادة بعد زوال الحيزة. يُنظر: جبران مسعود، الرائد، دار العلم للملايين، بيروت، 1992، ص 389؛ لويس معلوف، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، 2000، ص 543.
- (2) يُنظر: عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، ١٩٥٥، ص ٣٩٥؛ د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتاوي، الموجز في العقود المسماة (البيع-الإيجار-المقاوله)، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، دون سنة، ص ٣٠٦؛ د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع-الإيجار- المقاوله) دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، شركة العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة، ص ٢٦٥.
- (3) يُنظر: د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص 306؛ د. أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ٢٠٠٤، ص ٢٠٦.
- (4) د. عبد الفتاح عبد الباقي، القانون المدني المصري، ج ١، عقد الإيجار (الأحكام العامة)، دار الكتاب العربي، مصر، دون سنة، ٣٨٧.
- (5) د. أشرف جابر سيد، مصدر سابق، ٢٠٧-٢٠٨.
- (6) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المجلد الأول، الإيجار والعارية، دار أحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، دون سنة، ص 608.
- (7) د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة- البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة، عمان، 200، ص 268-269.
- (8) سيتم هنا فقط إيضاح كيفية تحديد حالة العين، أما موضوع الهلاك والتلف سيتم توضيحه بالتفصيل في المطلب الثاني من هذه الدراسة.
- (9) د. عبد الفتاح عبد الباقي، مصدر سابق، ص ٣٨٩.
- (10) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢٥٢-٢٥٣.

- (11) يُنظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ٦، مصدر سابق، ص ٦٠٩؛ د. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج ٣، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط ٤، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٣، ص ٤٩٩؛ د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص ٣٠٦.
- (12) د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص ٣٠٩.
- (13) د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح عقد الإيجار -دراسة في ضوء القانون المدني العراقي مع الإشارة إلى القوانين المدنية في الأردن ومصر وسوريا وليبيا ولبنان، شركة الزاهر، بغداد، ٢٠٠٢، ١٤٧-١٤٨.
- (14) د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص ٣٦٠.
- (15) د. كمال قاسم ثروت، أحكام عقد الإيجار، ج ٢، ط ٢، مطبعة اوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦، ص ٢٤٦.
- (16) يُنظر: قرار محكمة التمييز في إقليم كردستان العراق- مجلس القضاء الأعلى العراقي، رقم 218/إيجار/2004، تاريخ 2004/9/27، مُتاح على الرابط الآتي: <https://www.sjc.iq/qview>، تاريخ الزيارة 2025/12/20.
- (17) يُنظر: محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم 653/محدثات/2007 بتاريخ 2007/6/4، منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى، مُتاح على الرابط الآتي: (<https://www.sjc.iq/qview.311>)، تاريخ الزيارة: 2025/11/15؛ محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم 793/قيمة منشآت/2008 بتاريخ 2008/5/11، منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى، على الرابط: (<https://www.sjc.iq/qview.527>)، تاريخ الزيارة 2025/11/14.
- (18) يُنظر لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع: خالد خورشيد حسين، تجزئة العقد وتأثيرها في العدالة العقدية، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة السليمانية، ٢٠٢٠.
- (19) لا سيما المادة "774 م. ع".
- (20) خصوصاً المادة "243 م. ع".
- (21) يُنظر: انور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج ٢، العقود المسماة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، دون سنة، ص ٦٥٢؛ د. محمد حسن قاسم، القانون المدني- العقود المسماة (البيع، التأمين، الإيجار)-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥، ص ٩٦٧.
- (22) يُنظر لمزيد من التفصيل، حمزة هشام كمال، السبب الأجنبي وأثره على أحكام المسؤولية المدنية- دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠١٨.
- (23) د. محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر الضرر-دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٣، ص ١٣.
- (24) د. سمير عبد السيد تناغو، مصدر سابق، ص ٢٥٣.
- (25) يُنظر: د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص ٣٠٨؛ د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٦٧؛ د. عصمت عبد المجيد بكر، مصدر سابق، ١٤٢؛ د. منتظر فيصل كاظم، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع-الإيجار-المقاول)، حيدر للطباعة والنشر والتوزيع، بغداد، ٢٠٢١، ص ٣٠١.
- (26) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٦٢.
- (27) د. سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر سابق، ص ٣٠٣.
- (28) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٣٧.
- (29) د. كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص وما بعدها ٣٥٤.
- (30) يُنظر: منير القاضي، ملحق البحرين (الشرح الموجز للقانون المدني العراقي)، المجلد الأول، الباب التمهيدي ونظرية الالتزام العامة، مطبعة العاني، بغداد، 1951-1952، ص 270؛ د. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزام، ج 1، مصادر الإلتزام، القسم الأول، المصادر الإرادية (العقد والإرادة المنفردة)، دون دار نشر، عمان، 1992، ص ٣٧١.
- (31) د. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني-دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٩، ص ٣٠٤.
- (32) د. جعفر الفضلي، مصدر سابق، ص ٢٦٨.
- (33) يُنظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية /الهيئة الاستئنافية العقارية، العدد 2090/الهيئة الاستئنافية عقار/2022 في 2022/6/20، (غير منشور)
- (34) يُنظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم 2470/ بدل إيجار عقار/2008، الصادر بتاريخ 2008/11/5، مجلس القضاء الأعلى - جمهورية العراق، مُتاح على الرابط الآتي: <https://sjc.iq/qview.935>، تاريخ الزيارة 2025/12/2.
- (35) د. عباس حسن الصراف، مصدر سابق، ص ٣٩٦.
- (36) التي نصت على أنه: "الحال الذي هو مساوٍ للغصب في إزالة التصرف حكمه حكم الغصب، فالوديع إذا أنكر الوديعة يكون في حكم الغاصب وبعد الأكار إذا تلفت الوديعة في يده بلا تعدٍ يكون ضامناً"،
- (37) التي نصت على أنه: "١- تكون اليد يد ضمان إذا حاز صاحب اليد الشيء بقصد تملكه، وتكون يد أمانة إذا حاز الشيء لا بقصد تملكه بل باعتباره نائباً عن المالك. ٢- وتنقلب يد الأمانة إلى يد ضمان إذا كان صاحب اليد ولو بغير قصد التملك قد حبس الشيء عن صاحبه دون حق أو أخذه بغير إذنه".

## قائمة المصادر

## أولاً: المعاجم اللغوية

- (1) جبران مسعود، الرائد، دار العلم للملايين، بيروت، 1992.
- (2) لويس معلوف، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، 2000.

## ثانياً: الكتب القانونية

- (1) أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤.
- (2) انور طلبية، الوسيط في القانون المدني، ج٢، العقود المسماة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، دون سنة.
- (3) جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع-الإيجار-المقاوله) دراسة في ضوء التطور القانوني ومعززة بالقرارات القضائية، شركة العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، دون سنة.
- (4) سعيد مبارك. د. طه الملا حويش. د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة (البيع-الإيجار-المقاوله)، العاتك لصناعة الكتاب، بيروت، دون سنة.
- (5) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج٣، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط٤، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٣.
- (6) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- (7) عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني-دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٩.
- (8) عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، ١٩٥٥.
- (9) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المجلد الأول، الإيجار والعارية، دار أحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، دون سنة.
- (10) عبد الفتاح عبد الباقي، القانون المدني المصري، ج١، عقد الإيجار (الأحكام العامة)، دار الكتاب العربي، مصر، دون سنة.
- (11) عصمت عبد المجيد بكر، شرح عقد الإيجار -دراسة في ضوء القانون المدني العراقي مع الإشارة إلى القوانين المدنية في الأردن ومصر وسوريا وليبيا ولبنان، شركة الزاهر، بغداد، ٢٠٠٢.
- (12) علي هادي العبيدي، العقود المسماة- البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة، عمان، ٢٠١١.
- (13) كمال قاسم ثروت، أحكام عقد الإيجار، ج٢، ط٢، مطبعة اوفسيت الوسام، بغداد، ١٩٧٦.
- (14) محمد حسن قاسم، القانون المدني- العقود المسماة (البيع، التأمين، الإيجار)-دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٥.
- (15) محمد عزمي البكري، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط٥، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠٠١.
- (16) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزام، ج١، مصادر الإلتزام، القسم الأول، المصادر الإرادية (العقد والإرادة المنفردة)، دون دار نشر، عمان، 1992.
- (17) محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر الضرر-دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٣.
- (18) منتظر فيصل كاظم، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع-الإيجار-المقاوله)، حيدر للطباعة والنشر والتوزيع، بغداد، ٢٠٢١.
- (19) منير القاضي، ملتقى البحرين (الشرح الموجز للقانون المدني العراقي)، المجلد الأول، الباب التمهيدي ونظرية الإلتزام العامة، مطبعة العاني، بغداد، 1952-1951.

## ثالثاً: الرسائل الجامعية

- (1) حمزة هشام كمال، السبب الأجنبي وأثره على أحكام المسؤولية المدنية- دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠١٨.
- (2) خالد خورشيد حسين، تجزئة العقد وتأثيرها في العدالة العقدية، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة السليمانية، ٢٠٢٠.

## رابعاً: القوانين

القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 (المعدل).

## خامساً: القرارات القضائية

- (1) محكمة التمييز في إقليم كردستان العراق- مجلس القضاء الأعلى العراقي، رقم 218/إيجار/2004، تاريخ 2004/9/27، مُتاح على الرابط الآتي: <https://www.sjc.iq/qview>، تاريخ الزيارة 2025/12/20.
- (2) محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم 653/محدثات/2007 بتاريخ 2007/6/4، منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى، مُتاح على الرابط الآتي: (<https://www.sjc.iq/qview.311>)، تاريخ الزيارة: 2025/11/15.
- (3) محكمة التمييز الاتحادية رقم 2470/بدل إيجار عقار/2008، الصادر بتاريخ 2008/11/5، مجلس القضاء الأعلى - جمهورية العراق، مُتاح على الرابط الآتي: <https://sjc.iq/qview.935>، تاريخ الزيارة 2025/12/2.
- (4) محكمة التمييز الاتحادية، قرار رقم 793/قيمة منشآت/2008 بتاريخ 2008/5/11، منشور على موقع مجلس القضاء الأعلى، على الرابط: (<https://www.sjc.iq/qview.527>)، تاريخ الزيارة 2025/11/14.
- (5) محكمة التمييز الاتحادية /الهيئة الاستئنافية العقارية، العدد 2090/الهيئة الاستئنافية عقار/2022 في 2022/6/20، (غير منشور)