

كلية القانون / جامعة الانبار	الكلية
قسم القانون / القانون الخاص	القسم
contracts material	المادة باللغة الانجليزية
العقود المسماة	المادة باللغة العربية
المرحلة الرابعة	المرحلة الدراسية
د.أحمد اسماعيل ابراهيم	اسم التدريسي
Effects of the lease contract	عنوان المحاضرة باللغة الانجليزية
اثر عقد الايجار	عنوان المحاضرة باللغة العربية
المحاضرة 8	رقم المحاضرة
الدكتور/ سعيد مبارك / وآخرون	المصادر والمراجع
الدكتور / عبد الرزاق احمد السنهوري/ الوسيط في القانون المدني الجزء 4	

محتوى المحاضرة

آثار عقد الإيجار

بما ان عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين فهو يرتب التزامات متقابلة على كل من المؤجر والمستأجر، لذا سنبين احكام التزامات المؤجر في الفصل الأول ومن ثم نعرض التزامات المستأجر في فصل ثان وكما يلي:

الفصل الأول

يرتب عقد الإيجار الالتزامات الآتية على المؤجر وهي:

- 1- الالتزام بتسليم المأجور .
- 2- الالتزام بصيانة المأجور .
- 3- الالتزام بضمان التعرض وضمان العيوب.
- 4- الالتزام بأخبار دائرة ضريبة العقار .

المبحث الاول :- التزام المؤجر بتسليم المأجور

نصت (م 748 ق.م.ع) : (يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور كل ذلك ما لم يوجد نص يخالفه).

من هذه المادة يتضح انطباق أحكام تسليم المبيع على تسليم المأجور وخاصة المتعلق منها بتحديد ملحقات المأجور وزمان التسليم ومكانه، لكن هذا لا يمنع بانه هنالك اختلاف في طبيعة التسليم في المبيع عن المأجور وسيتم توضيح هذا الالتزام من خلال الآتي:

1 - الحالة التي يجب عليها تسليم المأجور

من خلال نص (م742 ق.م.ع) ، يتضح أن المؤجر يلتزم بتسليم المأجور للمستأجر بحالته وقت العقد وإذا تغيرت على نحو يخل بالمنفعة المقصودة فلمستأجر مخير إن شاء قبل وإن شاء فسخ الإجارة فيعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه إذا سلم المأجور بحالته وقت العقد سواء أكان يصلح للانتفاع أم لا وهذه المادة.

استمدتها المشرع العراقي من (م642) مرشد الحيران والتي تمثل رأي الفقه الإسلامي الذي يرى أن المؤجر لا يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع به بل يتركه ينتفع به، فالتزام المؤجر سلبي، في حين يكون التزامه في بعض القوانين إيجابي وهو وجوب تسليم المأجور بحالة تصلح معها للانتفاع به ويظهر هذا بوضوح من خلال تعريف عقد الإيجار.

أما قانون إيجار العقار 87 لسنة 1979 فنص في م (8) منه على حالة المأجور عند تسليمه المؤجر بقوله: وعلى المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به وفق العقد.

وعلى هذا الأساس يتعين على المؤجر تسليم المأجور بحالة تصلح معها للانتفاع حسب الغرض المقصود ويتحدد هذا الغرض بحسب طبيعة الشيء أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان فقد يتفق على تخصيص المأجور لغرض آخر، فتأجير مبنى كان معداً للسكن بحسب طبيعته لإستعماله مصنعا أو عيادة يجب أن يجهز بصورة يمكن معها ان يؤدي الغرض المتفق عليها.

2 - كيفية التسليم (طرق التسليم)

نصت (م743 ق.م.ع) : (تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجارة.)

من خلال هذا النص يلتزم المؤجر بالقيام بامرين :**اولهما:** وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق : **ثانيهما:** اجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر للانتفاع بالمأجور . ويتم التسليم بإزالة الموانع التي تقف بين المستأجر ومنفعة المأجور، سواء أكان ذلك المانع مادياً بفعل المؤجر أو من الغير، وعن كيفية التسليم (طرقه)فهي:

أولاً: تسليم مادي: يتم بطرق مختلفة تختلف باختلاف الأعيان المؤجرة فقد يتم بالمناولة اليدوية إذا كان المأجور منقول أو تسليم المفاتيح إذا كان المأجور عقاراً وقد يتم بالتخلية بينه وبين المؤجر ليتسلمه المستأجر. لكن اذا كانت هنالك اشياء تخص المستأجر السابق، بحيث لايمكن المستأجر من الانتفاع بها وهي على هذه الصورة . كان هذا مانعا من التسليم , يضاف الى ذلك ضرورة اخطار المستأجر

بأن العين موضوعة تحت تصرفه وان الاخطار يتم باي طريقة ولكن عبث اثبات حصوله يقع على عاتق المؤجر لانه المدين بذا الالتزام.

ثانياً: تسليم معنوي: اتفاق المؤجر والمستأجر على اعتبار التسليم قد تم بينهما دون أن يحصل نقل مادي للمأجور مثلاً يكون المستأجر حائزاً للمأجور قبل إبرام عقد الإيجار بصفته دائناً مرتبهاً رهناً حيازياً أو مستعير أو غاصباً، اي تغير سبب الحيازة بالتراضي الى عقد ايجار.

3 - زمان التسليم ومكانه: يطبق أحكام تسليم المبيع ذاتها على زمان تسليم المأجور للمستأجر وذلك وفقاً لنص (م 536 ق.م.ع.)، فيستلم المستأجر المأجور عند إبرام العقد على أن يؤجل دفع الأجرة إلى وقت معين وبالعكس قد يتفقان على دفع الأجرة مقدماً وتأجيل استلام المأجور لفترة معينة.

وعن مكان التسليم فيحدد باتفاق الطرفين، وإذا لم يتفقا فيحدد مكان التسليم تبعاً لنوع المأجور فإذا كان عقار يتم تسليمه في مكان وجوده، أما إذا كان منقول فتسليمه في مكان وجوده أو في مكان وجود المؤجر إذا كان مكان المنقول غير معين (مجهول).

4 - مصاريف التسليم: ما يتطلبه إفراز المأجور وتسليمه للمستأجر من مصاريف تقع على المؤجر لأنه هو الملتزم بتسليم المأجور للمستأجر وذلك طبقاً للمادة (398 ق.م.ع.).

5 - ملحقات المأجور: هي كل شيء أعد بصورة دائمية لخدمة المأجور ولا يتم الانتفاع به بدونها مثل الدواليب المثبتة على الجدران والمغاسل، فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر وذلك طبقاً للمادة (748 ق.م.ع.).

6 - نقص المأجور او زيادته:

إذا استلم المستأجر المأجور وكشف به نقص أو زيادة فما هو الحكم؟
فرق القانون المدني في حالة تقدير الأجرة جملة عن حالة تقديرها بسعر الوحدة:
أ - إذا كانت الأجرة مقدرة جملة:

إذا كان المأجور دار سكن وظهر بها زيادة، فهنا لم يرتب القانون اثر على هذه الحالة ولكن إذا ظهر بها نقص فللمستأجر فسخ الإيجار أو قبولها بالأجرة المسمى بالعقد وليس له إنقاص الأجرة وذلك استناداً (م745) أما إذا كان المأجور أرض وظهر بها زيادة فالإجارة صحيحة ويلتزم المستأجر بدفع الأجر المسمى بالعقد، أما إذا ظهر بها نقص فللمستأجر الخيار في فسخ العقد وذلك استناداً للمادة (446 ق.م.ع.).

وسبب عدم منح المؤجر حق طلب فسخ العقد عندما يكون هنالك زيادة اذا سميت الأجرة جملة هو لأن الزيادة وصف لا يقابلها شيء من الأجرة وليست أصل.

ب - إذا كانت الأجرة مقدرة بسعر الوحدة:

إذا استلم المستأجر المأجور وظهر به زيادة أو نقص و كانت الأجرة محددة بسعر الوحدة فله الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر النقص في المأجور وذلك استناداً لنص (م747 ق.م.ع) وسبب ذلك أن

الزيادة و النقص في المأجور إذا كانت أجرة بسعر الوحدة تعتبر أصلاً لا وصفاً، فلو كان المستأجر عالماً بمساحة الأرض الناقصة لما استأجرها، وهذه الأحكام ليست من النظام العام فيمكن الاتفاق على خلافها، وحق المستأجر في طلب الفسخ وحق المؤجر في المطالبة بتكملة الأجرة مقيد برفع الدعوى خلال (3) أشهر من وقت استلام المأجور فعلياً.

7- جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المأجور:

إذا لم ينفذ المؤجر التزامه بتسليم المأجور، وسبب ذلك أما أجنبي مثلاً هلاكه بقوة قاهرة أو لسبب آخر غير الهلاك، فإن جزاء عدم التنفيذ يختلف تبعاً لسبب ذلك فإذا هلك المأجور بقوة قاهرة انقضى التزام المؤجر وانفسخ عقد الإيجار قانوناً ولا يلتزم بتعويض المستأجر، أما إذا لم ينفذ التزامه بتسليم المأجور لسبب آخر غير الهلاك اعتبر المؤجر مخلاً بالتزامه، فيحق للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً أو له حق الفسخ مع التعويض.

ويطبق الحكم ذاته أعلاه إذا تأخر المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر أو سلمه بحالة لا تصلح لاستيفاء المنفعة منه استيفاءً كاملاً، فللمستأجر طلب الفسخ أو بقاء العقد مع إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة وذلك استناداً للمادة (744ق.م.ع.).

المبحث الثاني :-التزام المؤجر بصيانة المأجور

نصت الفقرة الاولى من المادة (750) مدني عراقي بأنه(على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه) ويقصد بالاصلاحات والترميمات التي يلتزم بها المؤجر(الترميمات الضرورية) للإنتفاع بالمأجور سواء كانت لازمة لحفظها من الهلاك ام لا. ومثال الاصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك، تقوية اساسات منزل مهدد بالانهيار لضعف اساساته، او ترميم الصدع الذي حدث في جدران المنزل أو سقفه، ان القيام بهذه الإصلاحات ليس التزاماً على المؤجر فحسب، بل حق له ايضاً لا يجوز للمستأجر ان يمنعه من مباشرته. والنوع الثاني من الاصلاحات الضرورية، هو ما لا يكون لازماً لحفظ العين من الهلاك، ولكن للإنتفاع بها على الوجه المقصود من العقد، مثال ذلك القيام بالاعمال اللازمة لتجسيص الاسطح او القيام باصلاح المصعد او السلم.

أما الترميمات الطفيفة (التأجيرية) فإنها تقع على عاتق المستأجر مادام العرف يقضي بذلك وهذه الترميمات تأتي عادة اما جراء اهمال المستأجر او بسبب الاستعمال المألوف للمأجور، مثال ذلك اصلاح زجاج النوافذ وحنفيات المياه والاقفال التي اصابها العطب، وللقضاء سلطة واسعة في تحديد

طبيعة هذه الترميمات وهل انها تعد ضرورية ام انها تأجيرية مراعي في ذلك عرف الجهة التي تختلف من مكان الى اخر .

ومن الجدير بالذكر انه يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ان تكون بعض الترميمات او كلها على المستأجر او على ان يعفى المؤجر منها، اذ ان حكم المادة (750) مدني عراقي لا يعد من النظام العام. والسؤال الذي يطرح بهذا الصدد ما الحكم اذا امتنع المؤجر عن القيام بالاصلاحات الضرورية؟

• للمستأجر المطالبة بفسخ العقد او القيام بالترميم بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد اخذ اذن المحكمة بذلك.

• كما انه بالاستناد الى القواعد العامة الواردة بشأن التنفيذ العيني ان المستأجر يستطيع القيام باجراء تلك الترميمات دون حاجة الى اذن المحكمة، اذ تنص الفقرة الثانية من المادة(250) مدني عراقي على انه (2-) ويجوز في حالة الاستعجال ان ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين بلا اذن من المحكمة)

حكم هلاك العين المؤجرة:

تميز المادة (751) مدني عراقي بين ما اذا كان الهلاك كلياً ام جزئياً. فتقضي الفقرة الاولى من المادة (751) (بانه اذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً، فان تنفيذ التزامات المؤجر - وكلها تتعلق بالعين المؤجرة وتهدف الى تمكين المستأجر من الانتفاع بها- يصبح مستحيلاً، فتتقضي هذه الالتزامات وتتقضي الالتزامات المقابلة، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه. وهذا محض تطبيق القواعد العامة.

أما اذا كان الهلاك جزئياً فقد نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (751) مدني عراقي (اما اذا اصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي اجر من اجله او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، جاز له اذا لم يقر المؤجر في ميعاد مناسب باعادة المأجور الى الحالة التي كان عليها ان يطلب اما نقص الاجرة او فسخ الاجارة)

والذي يفهم من النص اعلاه ان المؤجر في حالة الهلاك الجزئي لا يجبر على اجراء التجديد بل يترك له الخيار في ذلك. لان التجديد غالباً ما تكون نفقاته باهضة بخلاف الترميم فان نفقاته تكون معتدلة ولذلك يلتزم بها المؤجر. ومثال حالة الهلاك الجزئي حالة انهيار حائط او سقف من المنزل المؤجر ويشترط لتطبيق احكام الفقرة الثانية من المادة (751) اعلاه ألا يكون الهلاك الجزئي جسيماً بحيث يأخذ شكل الهلاك الكلي.

وفي الحالتين السابقتين فانه لايجوز للمستأجر ان يطلب تعويضاً عما اصابه من ضرر اذا كان الهلاك او التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه.

في حين اذا كان الهلاك بسبب فعل المستأجر او احد ممن يسأل عنهم, فان للمؤجر الحق في ان يطالبه بالتعويض طبقا للقواعد العامة في المسؤولية العقدية.

بقي ان نشير بأنه اذا كانت الاصلاحات ضرورية فانه ليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن اجرائها فاذا ترتب على اجراء تلك الترميمات ما يخل بالمنفعة جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الايجار او انقاص الاجرة لكن ان بقي المستأجر في المأجر الى ان تمت الترميمات سقط حقه في الفسخ وليس له إلا ان يطالب بانقاص الاجرة بما يوازي نقص المنفعة وهذا ما قضت به المادة 752

