

((ضمان الانتفاع الهادي بالمأجور)) (دراسة قانونية مقارنة)

م. علي شمران الشمري^(*) م.د نبيل عبد شعيب^(**) م.صالح مهدي
كحيط^(***)

الخلاصة

ان عقد الإيجار هو من العقود المسماة والتي نظم أحكامها المشرع بنصوص خاصة وهذه النصوص هدفها تنظيم وتحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر على اعتبار ان الأخير هو الطرف الضعيف في المعاملة العقدية ، لاشك ان عقد الإيجار له أهمية كبيرة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية ، فهو يقوم على ضمان انتفاع المستأجر بالمأجور انتفاعا هادئا وكاملا ، بحيث يضمن المؤجر فعله الشخصي تجاه المستأجر اذا سبب ذلك ضرر للمستأجر .

فضلا عن ذلك فقد يضمن المؤجر فعل الغير وهم من اتباعه ويضمن أيضا ما يظهر في المأجور من عيوب خفية ، فقد تم تناول الموضوع بأسلوب مقارن للقوانين المدنية ، ثم بيان مدى جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة من عقد الإيجار ، ثم بيان الجزاء الذي يترتب في حالة وجود العيب الخفي ، ثم بيان الحالات التي يجوز فيها التخفيف والتشديد والإعفاء من أحكام الضمان وفق الصيغ القانونية المشروعة .

Abstract

The lease contract is one of the named contracts, and the provisions of which are regulated by the legislator in special texts. These texts are intended to regulate and achieve a contractual

^(*) جامعة أهل البيت (ع)، كلية القانون.

^(**) جامعة أهل البيت (ع)، كلية القانون.

^(***) جامعة أهل البيت (ع)، كلية القانون.

balance between the lessor and the lessee, since the latter is the weak party in the contractual treatment. The lease is of great social and economic importance. The Tenant shall use the Lease in a quiet and complete manner, so that the Lessor shall ensure that the Tenant will personally act towards the Tenant if it causes harm to the Tenant.....

In addition, the lessor may guarantee the actions of others who are the follower, and also guarantee the hidden defects in the wage. The subject is dealt with in a comparative manner to the civil laws, and the extent to which the tenant may exercise his rights arising from the lease, The hidden defect, and then the statement of cases in which it may be mitigated, stressed and exempt from the provisions of the guarantee in accordance with legitimate legal formulas...

(المقدمة)

أولاً/ موضوع البحث وكيفية تحديده :-

يعتبر موضوع الضمان الركيزة الأساسية التي من خلالها يستطيع المشرع على إقامة التوازن العقدي في العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر ولا تشير هذه العلاقة مشكلات خاصة ، فهي علاقة قانونية صحيحة فيما بين أطرافها ، ولكن لا تخرج عن أحد فرضين الفرض الاول ، هو تمكين المؤجر مستأجره من الانتفاع من المأجور إنتفاعاً هادئاً خالياً عن أي تعرض سواء كان هذا التعرض شخصياً أم من الغير ، أو قد يكون الفرض الثاني وهو عجز المؤجر عن تمكين مستأجره من الانتفاع ، وهنا تنهض المسؤولية العقدية الناشئة عن الاخلال بالالتزامات ، لاشك ان عقد الايجار هو من العقود الملزمة للجانبين ، وعليه تبرز هنا ميزة الضمان التي تقع على عاتق المؤجر تجاه مستأجره ، وهذا كله من آثار عقد الايجار والتي تعتبر من صميم التزامات المؤجر والتي نظمها المشرع العراقي في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل وخصوصاً في المواد من 742 الى المادة 778 منه ، والتي تخص تسليم المأجور بحالة يمكن للمستأجر ان ينتفع به انتفاعاً هادئاً ، وكذلك صيانتها بما يحقق ديمومتها

صالحاً للانتفاع به ، لاشك ان التزام المؤجر هو التزام ايجابي أي عليه تسليم المأجور بحالة يصلح معها للانتفاع به وفق العقد ، إضافةً الى ضمانه للعيوب الخفية .

ثانياً/ أهمية البحث وسبب اختياره :-

ان لموضوع الضمان أهمية كبيرة بشكل عام في كل التصرفات القانونية الملزمة للجانبين وتبرز أهميته على وجه الخصوص في عقد الايجار على اعتبار إن الاخير له أهمية من الناحية الاجتماعية ، ويعد الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يأويها دون الاضرار الى دفع تكاليف عالية في بناء أو إنشاء منزل للسكن ، فالاشخاص في المجتمع هم أما مؤجراً أو مستأجراً، وكذلك هناك أهمية من الناحية الاقتصادية في استثمار الاموال والعقارات بما يحقق المنفعة المطلوبة ، وكان من أهم اسباب تسليط الضوء على هذا الموضوع هو لايجاد نوع من التوازن العقدي بصورة عملية وواقعية بين كل من المؤجر والمستأجر ، إضافة الى ذلك فقد تشكل أزمة السكن في وقتنا الراهن من الموضوعات التي تستحق البحث والكتابة بها وتقديم النتائج والمقترحات بشأنها لتكون حافزاً للمشرعين أو للمتصدين للقرارات المهمة في اتخاذ التدابير والتصرفات القانونية المطلوبة في تنظيم هذا المفصل الحيوي والوقوف جنباً الى جنب مع الطرف الضعيف في العلاقة العقدية .

ثالثاً/ نطاق البحث :-

من المعلوم ان نطاق البحث يدور حول موضوع الضمان بشكل عام وبالاخص التزامات المؤجر من التسليم والصيانة وضمان تعرضه الشخصي وضمان فعل الغير وضمان العيوب الخفية ومعرفة مدى جواز تعديل احكام هذا الضمان وفقاً للشروط القانونية الصحيحة والجزاء في حالة الاخلال بالالتزام من جانب المؤجر متناولين في ذلك موقف القوانين ومدى قيام المسؤولية المدنية العقدية في حالة تخلف

أحد شروطها القانونية على الواقعة المعروضة أمام القضاء وذلك لتحقيق العدالة بين المتخاصمين .

رابعاً/ فرضية البحث :-

ينطلق البحث من فرضية مفادها ان الضمان في الانتفاع يعد ركيزة اساسية للمشروع في تحقيق الانتفاع المتبادل بين طرفي عقد الايجار دون مصلحة لطرفٍ على حساب طرف اخر .

خامساً/ هيكلية البحث :-

نتبع في بحثنا لموضوع ضمان الانتفاع الهاديء للمأجور المنهج الاستقرائي التحليلي لنصوص القانون وآراء الفقه والبعض من احكام القضاء وبأسلوب مقارن بين القوانين العراقية والمصرية والفرنسية كأصل عام مع الاشارة والاستشهاد ببعض النصوص القانونية الاخرى كلما استدعت حاجة البحث الى ذلك زيادة في المعلومة وقوة في رصانة البحث وبيان موقف الكثير من القوانين المقارنة بخصوص هذا الموضوع لنصل بالنهاية الى ترجيح المرجحات واستبعاد ما هو غير ذلك ، ولأجل بيان هذا الموضوع بشكل دقيق سوف نقسمه على ثلاث مباحث ، كان الاول بعنوان ضمان فعل المؤجر ، والثاني بعنوان ضمان فعل الغير ، أما ضمان المؤجر للعيوب الخفية فقد كان عنواناً للمبحث الثالث ، وسننهى هذا البحث بخاتمة تتضمن عدداً من النتائج والمقترحات ، وهي على النحو الاتي....

(المبحث الأول): ضمان فعل المؤجر

لأجل بيان هذا المبحث بشكل دقيق سوف نقسمه على أربعة مطالب ، كان المطلب الاول بعنوان تسليم المأجور والمطلب الثاني بعنوان صيانة المأجور والمطلب الثالث

التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي ، أما جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالتسليم أو بالصيانة ، فقد كان عنواناً للمطلب الرابع ، وهي على النحو الاتي....

(المطلب الأول): تسليم المأجور

إبتداءً إن نظرية الضمان هي إمتياز يتمتع بها كل من المؤجر والمستأجر فهي ضمان للمستأجر من خلال التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً وكاملاً خلال مدة عقد الايجار من خلال التسليم والصيانة والقيام بكل ما من شأنه ان ينتفع المستأجر بالمأجور إنتفاعاً هادئاً يحقق به مصالحه ، فالتزام المؤجر هو التزام ايجابي وفقاً لما ذهب اليه القوانين المدنية الحديثة وبالاخص القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 المعدل والذي أوجب على المؤجر تسليم الشيء الى المستأجر بحالة يصلح معها للانتفاع المستمر وكذلك باجراء بعض الترميمات والاصلاحات الضرورية بالعين المؤجرة، هذا مما يصطلح عليه بصيانة المأجور⁽¹⁾.

ومن الجدير بالذكر ان الذي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر هو عقد الايجار المبرم بينهما والذي عرفه القانون المدني العراقي في المادة (722) منه بقولها ((الايجار تملك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يُمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور))⁽¹⁾ ، ومن المعلوم ان عقد الايجار هو من العقود المسماة والتي خصه المشرع بنصوص قانونية ونظم أحكامه ، وهو من العقود الملزمة للجانبين⁽²⁾ ، وعليه فهو يولد التزامات على عاتق طرفيه المؤجر والمستأجر ، فالغاية الرئيسية من عقد الايجار بالنسبة للمستأجر هي تمكينه من الانتفاع بالعين المستأجرة مدة معينة من الزمن وهي طيلة مدة العقد⁽³⁾.

وفهم من ذلك ان هذا الحكم هو تطبيق لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الا باتفاق الطرفين ، وهذا ما نصت عليه المادة (789/1) من القانون المدني العراقي بقولها ((لايجوز أن يطلب فسخ الايجار قبل انقضاء مدته.....، مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك)) إذن أول التزام يلقي على عاتق

المؤجر هو قيامه بتسليم المأجور الى المستأجر لكي يتمكن من أن ينتفع به انتفاعاً هادئاً ويستطيع ان يتصرف به كافة التصرفات الجائزة قانوناً .

أما موقف القوانين المقارنة من التزام المؤجر بتسليم المأجور فقد نصت المادة (742) من القانون المدني العراقي على أن ((على المؤجر بعد قبضه الأجر المشروط تعجيله ، أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد فاذا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخير إن شاء قبله وإن شاء فسخ الاجارة))⁴ .

فتبين من النص القانوني سابق الذكر إن المشرع العراقي قد تأثر بأحكام الشريعة الاسلامية في تصوير التزامات المؤجر على اعتبار ان الشيء المأجور إنما يسلم بالحالة التي كان عليها حين العقد ، حيث يفهم ضمناً من هذه العبارة إنه ليس هناك الزام على المؤجر بجعل المأجور بحالة صالحة للانتفاع به طيلة مدة الايجار ، بمعنى ان يكون هناك ضمان من قبل المؤجر بالانتفاع الهادئ من قبل المستأجر للمأجور لكي يحقق الهدف والمنفعة المرجوة من التعاقد والاستئجار على شيء معين سواء كان عقاراً أم منقولاً ، وهذا الموقف من المشرع العراقي يختلف عن ما جاءت به نصوص القوانين المصرية والفرنسية والالمانية والسويسرية سابقة الذكر ، من وجوب ان يبقى المأجور بحالة حسنة ويلتزم المؤجر بصيانتته طوال مدة الايجار ، لاشك ان هذه المواقف تنمي عن حسن صياغة هذه النصوص القانونية وضمان الانتفاع الهادئ والمستمر بالمأجور من قبل المستأجر .

ومما تجدر الاشارة اليه بأنه يجب ان يسلم المؤجر العين المؤجرة الى المستأجر خالية من كل العوائق التي تحول دون الانتفاع الهادئ والمستمر بها ، فمثلاً اذا كانت العين المؤجرة بحيازة شخص آخر كمستأجر سابق وجب على المؤجر أن يخليها من هذه الحيازة والتي هي من صميم التزامات المؤجر ، بأن يرفع دعوى الاخلاء باسمه على الحائز وبالتالي فان عليه ان يسلم المأجور بحالة يمكن الانتفاع بها

، ولكن في حالات معينة يمكن ان يشترط المؤجر على تسليم المأجور في الحالة التي هي عليه وقت التسليم، فاذا وافق المستأجر على ذلك عد نزولاً منه عن حقه⁽¹⁾.

فيفهم مما ذكر إن الاصل العام هو التزام المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة الى المستأجر خالية من العوائق التي تمنع الانتفاع بها ، ولكن استثناءً يمكن ان يشترط المؤجر على ان يسلم المأجور بالحالة التي هي عليه وقت العقد وبناءً على هذه الحالة فالقانون هنا لا يعطي الحق للمستأجر اذا تغير المأجور عند التسليم عما كان عليه عند التعاقد إلا بأن يطلب فسخ العقد أو أن يشغل المأجور بحالته الراهنة⁽²⁾.

أما قانون ايجار العقار العراقي رقم (87) لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم (56) لسنة (2000) فقد حسم الخلاف حول الوضع التي يجب عليه تسليم المأجور فقد نصت المادة (8) من القانون المذكور على إنه (على المؤجر ان يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به

وفق العقد) ، بمعنى تسليم المأجور بحالة يصلح معها للانتفاع إنتفاعاً هادئاً ومستمراً وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين ، لذا نأمل أن يسير القانون المدني العراقي مسار القوانين المقارنة آنفة الذكر وكذلك طبقاً لما جاء في قانون إيجار العقار العراقي .

ومن الجدير بالذكر فان التسليم قد يكون مادياً أي بالمناولة اليدوية بالنسبة للمنفول أو بتسليم المفاتيح ، واذا كان عقاراً فان تسليمه يحصل بتخلية المؤجر له وتركه خالياً مع تسليم المفاتيح للمستأجر ، أو قد يكون التسليم معنوياً أي دون نقل مادي للعين المؤجرة⁽¹⁾. فالملاحظ من كل ما تقدم وطبقاً لجميع نصوص القوانين التي ذكرت إنه يقع عبء الالتزام على المؤجر بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر ويشترط ان يضمن المؤجر انتفاع المستأجر بالمأجور إنتفاعاً هادئاً ، والا فيعتبر المؤجر مخلاً بالتزامه، ويحق للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني ، أو طلب الفسخ ، أو التعويض .

(المطلب الثاني): صيانة المأجور

من المعلوم ان الالتزام الثاني الذي يقع على عاتق المؤجر بحيث يكون ضامناً له إتجاه المستأجر هو صيانة المأجور واجراء بعض الترميمات بانواعها المختلفة من

اجل ضمان الانتفاع الهادئ وغير المنقوص بالمأجور وهذا بلا شك هي المنفعة المقصودة التي يرمي اليها المستأجر من عقد الايجار ، وهذا مما أشارت اليه الكثير من القوانين المقارنة ، إذ نصت الفقرة (1) من المادة (750) من القانون المدني العراقي على إنه (على المؤجر إصلاح وترميم ماحدث من خلل في المأجور أدى الى إخلال في المنفعة المقصودة منه)⁽¹⁾.

فبين من نص هذه المادة إن المؤجر يلتزم بالقيام بجميع الاصلاحات في المأجور إذا وقع فيه خلل أدى الى الإخلال بالمنفعة المقصودة ، على اعتبار إن الايجار هو من العقود مستمرة التنفيذ ، فقد يسلم المؤجر المأجور صالحاً ولكنه قد لا يكون صالحاً فترة طويلة بعد ذلك ، ومن هنا جاء التزام المؤجر بصيانة المأجور واجراء بعض الترميمات عليه سواء أكانت هذه الترميمات ضرورية بحيث تخلفها يؤثر في المنفعة المقصودة من العقد كترميم السقوف أو إصلاح المصاعد أو غير ذلك من انواع الترميمات ، أو قد تكون ترميمات طفيفة ولكن في هذه المرة تقع على عاتق المستأجر⁽²⁾.

وان معرفة هل ان الاصلاحات أو الترميمات هي على عاتق المؤجر أم المستأجر، يرجع في ذلك كله الى العرف فاذا كان العرف يقضي بان هناك اصلاحات وترميمات معينة تقع على عاتق المؤجر فهي من باب الاصلاحات الضرورية أما اذا قضى العرف بوقوعه على عاتق المستأجر فتعتبر في هذه الحالة ترميمات طفيفة ، أما اذا استوجب الأمر إجراء الترميمات بصورة مستعجلة ، فلم يشر المشرع الى ذلك ، ولكن نرى تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة (250) من القانون المدني العراقي إنه يجوز للمستأجر في حالة الاستعجال وبعد إعدار المؤجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر بلا إذن من المحكمة ، أما اذا هلك المأجور هلاكاً كلياً في مدة الايجار يفسخ العقد من تلقاء نفسه ، وهذا مما أشارت اليه المادة (751) من القانون المدني العراقي⁽³⁾.

أما اذا كان هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً ، فالمشرع العراقي بهذا الصدد ميز بين حالتين، الاولى حالة الهلاك الجزئي الجسيم وهو أن يصبح المأجور في حالة لا يصلح معها للانتفاع أو ينقص من المنفعة المطلوبة نقصاً كبيراً ، هنا لا يجبر المؤجر على ترميم المأجور وللمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الاجرة وهذا مما أشارت اليه المادة (750/2) من القانون المدني العراقي⁽¹⁾. أما الحالة الثانية وهي الهلاك الجزئي غير الجسيم، وهو عندما يحدث خلل في المأجور يؤدي الى الاخلال في المنفعة المقصودة هنا يجبر المؤجر على ترميم المأجور ، والسبب يعود الى حرمان المستأجر من الانتفاع الهادئ المطلوب وفقاً للعقد المبرم بين الطرفين ، أما في القانون المدني الفرنسي فهو لم يميز بين حالات الهلاك الجزئي كما فعل المشرع العراقي فقد نصت المادة (1722) من القانون المدني الفرنسي على إنه (اذا هلكت العين المؤجرة بقوة قاهرة هلاكاً جزئياً ، فان للمستأجر بحسب الاحوال ان يطلب إنقاص الاجرة أو فسخ العقد ولا يكون له الحق في التعويض) وهذا المعنى خلافاً لما جاء في التشريع العراقي والذي يقضي بعدم امكانية المستأجر بطلب إنقاص الاجرة وهذا مما يستشف من نص المادة (750/1) من القانون المدني العراقي .

أما اذا كان الهلاك الجزئي للمأجور لا يؤثر في المنفعة المقصودة بحيث يبقى المستأجر منتفع انتفاعاً هادئاً ومستمراً ولا أثر للهلاك على انتفاعه فله فقط طلب تخفيض البدل ، ولا يلزم المؤجر بأعادة الجزء المتهدم أو الذي لم يعد صالحاً للغرض المقصود مادام لم يكن هناك ضرر جسيم يلحق بالمستأجر ، فمن كل ما تقدم يتبين إن للمستأجر الضمان الكافي في حق طلب الفسخ في عدة حالات منها الهلاك الجزئي للمأجور اذا كان يسبب خلل في المنفعة المقصودة ومنها عدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع ، أو نقص منفعتها نقصاً كبيراً .

وقد ذكر أحد الفقهاء⁽²⁾، بان جوهر عقد الايجار يعني التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء لقاء أجر معلوم ، وهذا مما اكدته محكمة النقض المصرية في قراراتها⁽³⁾، حيث يلقي على عاتق المؤجر واجب صيانة المأجور بالشكل الذي

يمكن معه المستأجر من الانتفاع المقصود وعلى المؤجر ان لا يتعسف في استعمال حقه تجاه المستأجر في الصيانة من عدمها ، وان لا يكون لديه قصد التعدي أو الاضرار بالغير (المستأجر) وان يكون التعاقد معه مبنياً على حسن النية⁽¹⁾. وذلك لايجاد نوع من التوازن العقدي في مجال الصيانة العقارية ومما تزيد هذه الصيانة في قيمة العقار وفي منفعته أيضاً⁽²⁾.

وأياً كان الأمر فاذا امتنع المؤجر عن صيانة العين المؤجرة أو تأخر في صيانتها في ميعاد مناسب جاز للمستأجر بعد اذاره أن يرفع أمره الى القضاء طالباً منه أما التنفيذ العيني أو الفسخ أو انقاص الاجرة⁽³⁾.

(المطلب الثالث): التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي

ان المؤجر يضمن للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذا الضمان هو جزء من التزام المؤجر العام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً ، وهذا الضمان يبقى في ذمة المؤجر حتى لو كان حسن النية ، أما إذا كان سيء النية فيعطي للمستأجر الحق في التعويض إضافة الى الضمان ليشدد في ذلك على المؤجر في تصرفاته التي تصدر منه بسوء نية ولأجل الحفاظ على استقرار المعاملات وزيادة الثقة بين الطرفين وتحقيق أقصى قدر ممكن من التوازن العقدي ، إذن يضمن المؤجر هنا التعرض الصادر منه شخصياً سواء أكان هذا التعرض مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني ، فالتعرض المادي هو تعرض قائم على أعمال مادية ، وتعرض قائم على تصرفات قانونية يكون من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو أن تؤدي الى الاخلال بهذا الانتفاع ، فمثال الاعمال المادية المحضة هو أن يحدث المؤجر بالعين أو ملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو أن يعدل وجه الانتفاع الذي خصصت له العين ، أو أن يزاحم المستأجر في صناعته أو في تجارته ، أو أن يدخل العقار أو الأرض ليقطف بعض ثمارها ، أو أن يمنع المستأجر من استعمال سطح المنزل للأغراض الخاصة أما المثال على التعرض القائم على تصرفات قانونية هو أن يعطي المؤجر للغير حقاً عينياً أو

شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه ، فهذه الانواع من التعرض جميعها تمنع المستأجر من الانتفاع الهادي بالمأجور وعليه يكون المؤجر في هذه الحالة ضامناً لكل ما يحدث نتيجة تعرضه الشخصي ، أما التعرض المبني على سبب قانوني فيقع إذا إدعى المؤجر حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر⁽¹⁾، فإذا أجر شخص عيناً غير مملوكة له، ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك كالأرث أو الوصية أو الشفعة، فالمؤجر لا يحق له أن يرجع على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الايجار ليسترد العين منه بموجبه، وإذا فعل جاز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصي، فهذا التعرض إذن مبني على سبب قانوني .

ومن الجدير بالذكر إن من أهم شروط التعرض الشخصي هو وقوع هذا التعرض بالفعل، ويجب ان يكون خلال مدة الايجار وان تكون أعمال المؤجر تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور وغيرها من الشروط ، فلو حدث هذا التعرض من قبل المؤجر فالجزاء المترتب على هذا التعرض الشخصي هو أما التنفيذ العيني ويلحق به حبس الاجرة ، أو فسخ الايجار أو انقاص الاجرة أو التعويض . وبما ان عقد الايجار هو من العقود الملزمة للجانبين فيحق للمستأجر هنا حبس الاجرة "إستناداً الى مبدأ الدفع بعدم تنفيذ العقد .

وبخصوص التعويض الذي يطلبه المستأجر وطبقاً لاحكام المسؤولية العقدية فإنه لا يستطيع المطالبة الا بالضرر المتوقع فقط دون الضرر غير المتوقع ، وهذا ما أشارت اليه المادة (169/3) من القانون المدني العراقي والمادة (221/2) من القانون المدني المصري ، والمادة (1150) من القانون المدني الفرنسي .

إما فيما يخص موقف القوانين المدنية من التعرض الشخصي من قبل المؤجر فقد تنص الفقرة الاولى من المادة (753) من القانون المدني العراقي على إنه (لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر في إستيفائه المنفعة مدة الاجارة ، ولا ان يحدث في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها)⁽¹⁾ . فيتضح من النص المذكور إن المؤجر يضمن أي عمل يصدر منه سواء كان هذا العمل مادياً كان

يحدث المؤجر تغييراً من المأجور وهذا التغيير يمنع المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً أو اذا كان العمل مبنياً على سبب قانوني .

لا شك ان هناك العديد من الصور العملية لتعرض المؤجر الشخصي منها⁽²⁾.

1- التغيير في المأجور أو في ملحقاته ، وعليه فلا يجوز للمؤجر ان يهدم جزءاً من المأجور أو أن يسد نافذة فيه أو أن يفتح فيه نوافذ جديدة ، فلا يجوز للمؤجر ان يحول حديقة الدار مثلاً الى مخزن أو كراج للسيارات ، ولا يقتصر المنع من التغيير على التغيير المادي فقط بل يشمل المنع التغيير المعنوي الذي يخل بانتفاع المستأجر ، كما لو حبس المؤجر عن المستأجر أي مزية من مزايا المأجور ، أو أي عنصر من عناصر الانتفاع به كقطع الماء أو الكهرباء عنه وغير ذلك من الامور التي من شأنها ان تقلل الانتفاع بالمأجور .

2- مزاحمة المستأجر في تجارته أو صناعته ، فهنا يجب النظر لنوع الانتفاع الذي قصدت الارادة المشتركة للمتعاقدين توفيره للمستأجر ، فاذا كان القصد هو تمكين المستأجر من الانتفاع الهادي للمأجور بدون منافسة من أحد له في تجارته ، كان على المؤجر أن يمتنع عن أي عمل يؤدي الى المنافسة ، وان المحكمة المختصة هي التي تحدد القصد المشترك للمتعاقدين .

3- دخول المأجور واستعماله ، لا يحق للمؤجر أن يدخل المأجور دون إذن المستأجر طوال مدة الايجار ، ولا يحق له حتى استعماله حتى في حالة عدم استعمال المستأجر للمأجور ، ولكن يجوز فقط الدخول في حالة الترميمات الضرورية والتي من شأنها ان تؤمن وتحافظ على الانتفاع الهادي بالمأجور ، والمؤجر لا يضمن التعرض الصادر منه شخصياً فقط وانما يضمن حتى التعرض الصادر من أتباعه .

فيتضح من كل ما تقدم إن المؤجر يضمن التعرض الصادر منه شخصياً كالتزام أصيل ويضمن كل تعرض آخر من أتباعه كالتزام ثانوي يحتم عليه ان يضمن بقاء المنفعة المقصودة من العقد لأجل انتفاع المستأجر بها انتفاعاً هادئاً ، وذلك لاستقرار التوازن العقدي بين الطرفين .

(المطلب الرابع): جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالتسليم أو بالصيانة
 في هذا المطلب محورين الاول هو معرفة جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه
 بالتسليم والمحور الثاني هو معرفة جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة، فللاجابة
 على المحور الاول نقول إذا إمتنع المؤجر عن القيام بالتزامه بالتسليم فان كان هذا
 الامتناع يرجع لسبب أجنبي، كما لو هلك المأجور بقوة قاهرة، هنا ينقضي التزام
 المؤجر بالتسليم ، ويترتب على ذلك إنفساخ العقد، أما اذا كان الامتناع عن التسليم لا
 يرجع الى هلاك المأجور، هنا يعتبر المؤجر مخالفاً بالتزامه ويكون للمستأجر الحق في
 المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض، وهذا مما أشارت اليه المادة (744)
 من القانون المدني العراقي بقولها (إذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجرة منها كان
 المستأجر مخيراً بين إجبار المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد أو الاستمرار عليه
 وفي هذه الحالة الاخيرة تسقط من الاجرة حصة الحجرة الى حين تسليمها)⁽¹⁾ .

وينطبق نفس الحكم المذكور في حالة تأخير المؤجر تسليم المأجور ، كما
 يحق للمستأجر في حالة التأخير ، أو اذا وجد المأجور في حالة لا يصلح لاستيفاء
 المنفعة المقصودة إستيفاء كاملاً اذا لم يطلب الفسخ ، أن يطلب إنقاص الاجرة بقدر
 ما نقص من الانتفاع والسبب يعود الى ان هذا الالتزام هو التزام أصلي على المؤجر لا
 يجوز تجزئة الانتفاع به⁽²⁾ . معنى ذلك إن طلب تخفيض الاجرة مقابل النقص في
 المنفعة إنما هو طلب بفسخ جزئي لعقد الايجار فيما يتعلق بهذا النقص ، وهذا هو ما
 أشارت اليه المادة (565) من القانون المدني المصري باعتبار إن الاجرة تنقضي
 بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء كان ذلك راجعاً الى فعل المؤجر أو الى سبب
 أجنبي .

ومن الجدير بالذكر إنه في حالة نقص المأجور أو زيادته ، نرى إن المشرع
 العراقي قد فرق بين تقدير الاجرة جملة وحالة تقديرها بسعر الوحدة فاذا كان التقدير
 جملة ففي حالة الزيادة تصح الاجارة ويلزم الأجر المسمى وليس للمؤجر المطالبة

بزيادة الاجرة أو الفسخ ، أما في حالة النقصان فأن للمستأجر الحق في طلب فسخ الاجارة ، أو أن يقبل المأجور بحالته على ما فيه من نقص⁽³⁾.

أما في حالة تقدير الاجرة بسعر الوحدة القياسية ففي حالة الزيادة أو النقص فأن للمستأجر الحق في فسخ الاجارة ، أو الاستمرار على العقد ونسبة ما يقابل الوحدات من الاجر⁽⁴⁾. أما دعاوى العجز والزيادة في الشيء المؤجر ، فانه في التشريع المصري إذا عينت العين المؤجرة في العقد ونص على مقدارها وجب على المؤجر تسليمها بالقدر المحدد في العقد دون زيادة أو نقصان⁽¹⁾.

يتبين من ذلك ان المؤجر يكون ضامناً للمستأجر بالانتفاع الهادئ وهذا الانتفاع لا يتحقق الا بتسليم المأجور كاملاً غير منقوص لأن الاصل ان يسلم البائع أو المؤجر الشيء المبيع أو المأجور بحالة يمكن الانتفاع بها وفقاً لما نص عليه العقد ، هذا كله فيما يخص المحور الاول وهو جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالتسليم ، ولكن يجب ان يحدد المستأجر مقدار الضرر الذي لحقه وماهي طبيعة الخطأ التي سبب له الضرر لكي يمكن محاسبة المؤجر⁽²⁾.

أما المحور الثاني وهو جزاء عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة ، فالصيانة تعني قيام المؤجر بالترميمات على العين المؤجرة واجراء كافة الاصلاحات التي من شأنها ان تحافظ على الانتفاع الهادئ بالمأجور الى نهاية مدة عقد الايجار ، وقد جرى العرف على تقسيم هذه الاصلاحات الى فئات ثلاثة وهي ضرورية ، وترميمية ، وبسيطة فالاولى هي لحفظ العين المؤجرة في ذاتها ، والثانية تعمل على زيادة المنفعة المعقود عليها أما الثالثة فهي لغرض أعمال الزينة وغيرها⁽³⁾.

أما موقف القوانين المدنية ، فنرى إن القانون المدني العراقي في المادة (750/2) نص على إنه (اذا إمتنع المؤجر من الترميم ، كان للمستأجر أن يفسخ الاجارة أو أن يقوم بالترميم باذن من المحكمة ، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف) ، أما المادة (751) من القانون ذاته فقد نصت على إنه ... (1- إذا هلك المأجور في مدة الايجار هلاكاً كلياً ، يفسخ العقد من تلقاء نفسه ، 2- أما اذا أصبح

في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً أن يطلب أما نقص الاجرة أو فسخ الاجارة⁽¹⁾.

فيتبين من النصوص القانونية ذات العلاقة بأنه اذا تاخر المؤجر أو امتنع بعد إعداره عن القيام بتنفيذ التزاماته بالصيانة والترميم جاز للمستأجر ان يحصل على ترخيص من القضاء في اجراء ذلك بنفسه دون الاخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الاجرة.

(المبحث الثاني): ضمان فعل الغير

ان كان هناك تعرضاً مادياً وقانونياً يواجه المستأجر وهو في طريقه الى الانتفاع بالمأجور ، فهل يضمن المؤجر ذلك أم إن هناك آراء مختلفة حول الموضوع ، واحياناً قد تتعرض العين المؤجرة للسرقة من غير أتباع المؤجر فما هو حكم ذلك ، وهل يجوز الاتفاق على تعديل احكام ضمان التعرض من إعفاء أو تشديد أو تخفيف ، وما مدى جواز تعرض المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الأيجار ، ولأجل توضيح هذا المبحث بشكل دقيق سوف نقسمه على أربعة مطالب.

(المطلب الأول): ضمان التعرض القانوني

إن المؤجر لا يضمن تعرضه الشخصي فقط ، بل يضمن بالاضافة الى ذلك التعرض الصادر من أتباعه وسواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً ، وهذا مما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (753) من القانون المدني العراقي بقولها (2-ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر ، أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر)⁽¹⁾

ابتداءً يمكن القول بان المؤجر إضافة لضمان فعله الشخصي فقد يضمن التعرض الصادر من الغير أيضاً ، فاذا كان تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مادياً فان المؤجر لا يكون مسؤولاً عن ذلك التعرض وانما ينحصر ضمان المؤجر في التعرض القانوني الصادر من الغير، ويجب توافر مجموعة من الشروط لكي يمكن ان نقول إن هناك تعرضاً قانونياً ، من هذه الشروط هو أن يقع التعرض فعلاً سواء كان ذلك بفعل مادي

يستند فيه الغير الى حق يدعيه على المأجور ، أو في صورة دعوى يرفعها الغير يطلب فيها ثبوت حق له مما يخل بانتفاع المستأجر ، وشرط آخر هو ان يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق ، وشرط أخير هو وقوع هذا التعرض أثناء مدة الإيجار⁽²⁾.

فاذا وقع التعرض القانوني على المستأجر وفقاً للشروط المذكورة آنفاً فان التزام المؤجر بالضمان يتحقق ، فيجب عليه أن ينفذ هذا الالتزام تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير الذي تعرض للمستأجر يكف عن تعرضه وهذا هو ضمان التعرض ، فاذا عجز المؤجر عن التنفيذ العيني فقد وجب على المؤجر ان ينفذ التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الاجرة أو فسخ الإيجار مع امكانية التعويض في الحالتين ، وهذا هو ضمان الاستحقاق⁽¹⁾.

أما موقف القوانين المدنية المقارنة من هذا الضمان فقد نصت المادة (754/1) من القانون المدني العراقي على إنه (إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يبادر الى إخطار المؤجر بذلك وله أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا ضد المؤجر)⁽²⁾.

فالقانون إذن رتب واجباً على عاتق المستأجر ، وذلك بأن يتولى إخطار المؤجر بالتعرض لكي يتخذ ما يلزم من الاجراءات لدفع التعويض للمستأجر ، أما اذا لم يقم المستأجر بتنفيذ واجبه بالاخطار في الوقت المناسب فيفقد حقه في الرجوع على المؤجر ، ولكن اذا تم إخطار المؤجر ولكن فشل في رفع هذا التعرض الصادر من الغير فان التزام المؤجر بضمان الاستحقاق يكون قد تحقق تجاه المستأجر أما بانقاص الاجرة أو فسخ الإيجار لأن التزام المؤجر هنا هو التزام بنتيجة وليس بوسيلة ، علماً إن من حق المستأجر أن يدفع التعرض بنفسه وباسمه هو لا بأسم المؤجر وذلك في (جميع دعاوي الحيازة) وبخصوص ضمان الاستحقاق سابق الذكر أشارت اليه المادة (

754/2) من القانون المدني العراقي ، بأنه اذا نجح المتعرض في تعرضه ، رجع المستأجر بضمان الاستحقاق على المؤجر .

ومن الجدير بالذكر ان هناك عدة صور للتعرض القانوني الصادر من الغير منها

(3).

1-التعرض القانوني الصادر من الغير والذي يضمنه المؤجر هو تعرض مستأجر آخر لنفس العين وهي ما تسمى بـ (تزاحم المستأجرين) .

2- التعرض الصادر من مستأجر آخر من نفس المؤجر لعين أخرى أو لجزء آخر من العين المؤجرة ، اذا كان يستند في تعرضه الى حق يجيز ذلك كما اذا منع مستأجر الطبقات السفلى مستأجراً للطبقات العليا من استخدام المصعد .

3- وقد يصدر التعرض من الجيران غير المستأجرين من المؤجر وهنا يضمن المؤجر ذلك اذا كان يستند الى حق اي اذا كان تعرضاً قانونياً ، أما اذا كان تعرضاً مادياً فلا يسأل المؤجر⁽¹⁾ .

4- وقد يكون التعرض صادراً من جهة حكومية كالاستيلاء على العين المؤجرة أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة.

(المطلب الثاني): التعرض المادي للمستأجر

أما فيما يخص التعرض المادي فلا يضمنه المؤجر ولا علاقة له به ويشترط ان يكون المتعرض من الغير ، وان يقع هذا التعرض بعد تسليم العين المؤجرة الى المستأجر ، وكذلك يشترط ان يكون التعرض مادياً لا يقوم على أي سبب قانوني يدعيه الغير ، كأن يحرق مزروعات المستأجر ، أو يسرق منقولاته أو يقوم بالاعتداء على العين المؤجرة ، إذن هنا لا ينسب أي تقصير على المؤجر⁽²⁾ ، فقد نصت المادة (

755) من القانون المدني العراقي على حالات التعرض المادي الصادر من الغير بقولها

(1- اذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب ، جاز ان يطلب فسخ العقد أو انقاص الاجرة ، 2- فاذا قصر في رفع يد الغاصب وكان ذلك ممكناً

ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الاجرة ، وله ان يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض⁽³⁾.

من هذا يتضح ان الحق الذي يعطيه هذا النص المذكور للمستأجر في طلب الفسخ أو انقاص الاجرة ليس أساسه مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض المادي وانما أساسه تحمل المؤجر لتبعة حرمان المستأجر من الانتفاع الهادئ بالمأجور . غير انه يجب على المستأجر أن يبادر الى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كاعتصاب المأجور مثلاً أو احداث ضرر فيه حتى يتمكن المؤجر بصورة مبكرة من دفع الضرر المتسبب من هذا التعرض للمأجور ، وعكس ذلك يكون المستأجر مسؤولاً في حالة عدم الاخطار تجاه المؤجر وفقاً للقواعد العامة وبهذه الحال ليس للمستأجر طلب فسخ الايجار ولا انقاص الاجرة .

ومن الكتاب من يذكر ان السبب في عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير انه لا يمكن نسبة أي خطأ اليه في وقوعه ، فالمتعرض لا يدعي حقاً على العين المؤجرة ، ولم يكن ذلك بتحريض من المؤجر ، فالمؤجر هنا شأنه شأن المستأجر فكلاهما ضحية لفعل مادي غير مشروع ولكل منهما أن يدفع هذا التعرض في حدود ما يصيبه من ضرر ، وحياناً قد يكون التعرض المادي الصادر من الغير سببه المستأجر نفسه كأن تكون هناك عداوة معينة بين المتعرض (الغير) وبين المستأجر ، أو قد يكون هناك إهمال من قبل المستأجر في حراسة العين المؤجرة⁽¹⁾.

وهناك تعرض آخر يكون فيها مادياً وهو التعرض الناشئ عن سرقة العين المؤجرة بأن يكون السارق من غير اتباع المؤجر ، فان السرقة تعتبر في هذه الحالة تعرضاً مادياً لا يسأل عنه المؤجر ، أما اذا كانت السرقة قد وقعت من أحد أتباع المؤجر كالبواب مثلاً فيسأل المؤجر عن ذلك باعتباره مسؤولاً عن التعرض المادي الصادر من أتباعه ، ويسأل ايضاً اذا كانت السرقة بسبب تقصير المؤجر نفسه أو بتقصير من البواب على اعتبار ان البواب هو من الاشخاص الذين يستعين بهم المؤجر في تنفيذ التزامه العقدي وان تقصير البواب من عدمه يعد مسألة واقع يفصل بها

القاضي بناء على سلطته التقديرية واضعاً في اعتباره ظروف الزمان والمكان وتحقيق العدالة التعاقدية والحفاظ على النظام العام ومصلحة المجتمع⁽²⁾، فيتضح إذن ان المؤجر لا يسأل عن التعرض المادي كأصل عام ولكن يسأل عنه في حالة غشه أو خطئه الجسيم .

(المطلب الثالث) : جواز الاتفاق على تعديل أحكام ضمان التعرض

ان احكام الضمان هي ليست من النظام العام ، وعليه يجوز للطرفين (المؤجر والمستأجر) الاتفاق على تعديلها تخفيفاً أو تشديداً أو حتى أعفاء المؤجر منها ، فيجوز الاتفاق على تخفيف التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي مثال ذلك : اذا تم الاتفاق على انه في حالة صدور تعرض من المؤجر مبني على سبب قانوني ففي هذه الحالة لا يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض ، وانما يقتصر حقه في المطالبة بالفسخ أو التنفيذ العيني ، كما يجوز الاتفاق على التشديد من مسؤولية المؤجر ، كأن يشترط المستأجر أن يكون له الحق في فسخ الايجار إذا أحدث أي إخلال في الانتفاع بالمأجور⁽¹⁾.

ويشترط لصحة الاتفاق على الاعفاء أو التخفيف من مسؤولية المؤجر أن لا يكون هذا الاخير قد حصل على هذا الاتفاق نتيجة غش من جانبه والا فإن الاتفاق يقع باطلاً ، وهذا مما أكدته المادة (759) من القانون المدني العراقي بقولها (يقع باطلاً كل إتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان)⁽²⁾. حيث يأتي هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بأن الغش يفسد كل شيء والاتفاق على الاعفاء من الغش غير مقبول وغير جائز لأنه مخالف للنظام العام ، وهذا مما أكدته محكمة التمييز الاتحادية العراقية في أحد قراراتها⁽³⁾.

ويجوز أيضاً الاتفاق على تشديد ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير أو تخفيفه أو أعفائه منه، كأن يتفق على أن يضمن المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير، أو أن يتفق على أنه لا يضمن تعرض الغير المبني على سبب قانوني⁽¹⁾.

إذن قلنا إنه يجوز إشتراط التخفيف أو التشديد أو الاعفاء من مسؤولية المؤجر أو المستأجر ولكن يكون ذلك حسب طبيعة المعاملة وقصد الطرفين وإرادتهما الحرة المختارة في اتخاذ شيء من هذا القبيل ، حيث لا يجوز التوسع في تفسير هذا الشرط الذي يعدل من احكام مسؤولية المؤجر عن تعرض الغير فان شرط التشديد في المسؤولية لا يتوسع في تفسيره حتى لا يضر المؤجر ، وشرط التخفيف من المسؤولية أو الاعفاء منها لا يتوسع في تفسيره حتى لا يضر المستأجر ، فعلى سبيل المثال إذا اشترط المؤجر إعفائه من الضمان بعبارة عامة دون تحديد ، فان هذا يقتصر على إعفائه من التعويض ، دون الفسخ أو إنقاص الأجرة⁽²⁾.

ومهما يكن من الأمر فان شرط إعفاء المؤجر من الضمان أو شرط التخفيف منه يقع باطلاً إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان وهو ما تؤكدته المادة (578) من القانون المدني المصري سابقة الذكر ، وهو تجسيد وتطبيق واضح لما تقضي به القواعد العامة .

فيتضح إذن ومن خلال ما عرضناه آنفاً إن المشرع قد تشدد في جواز أو عدم جواز الاتفاق على تعديل احكام الضمان ، ولكن حسب الحالة المعروضة أمام القضاء فيما إذا كان هناك عنصر الغش في المعاملة من عدمه فالمشرع هنا أراد ايجاد نوع من التوازن في المعاملة العقارية بما يخدم الطرفين وبما تنص به القواعد العامة ، وما تجري عليه الاعراف السائدة .

(المطلب الرابع) : جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار

إن للمستأجر ليس الا حق شخصي قبل المؤجر ، ولكنه يستطيع التصرف في هذا الحق بالبيع والهبة وغيرهما من التصرفات ، ولهُ أن يرهنه رهناً حيازياً وأن يؤجره أو يعيره وهذا هو تطبيق للقواعد العامة والتي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية ، كما تجيز التصرف في الاعيان ، والمستأجر في كل ذلك إنما يتصرف في حق شخصي له

في ذمة المؤجر ، هذا من الناحية القانونية ، أما من الناحية العملية فان التصرفات التي يجريها المستأجر عادةً في حقّه هي التنازل عن الايجار أو ايجاره من الباطن⁽¹⁾. فضلاً عن ذلك فان حق المستأجر في التصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار بالتنازل عنه الى غيره أو بقيامه بتأجيره من الباطن أو بأشراك الغير معه في الانتفاع بالمأجور إنما يستمد من عقد الايجار ذاته ذلك إن القاعدة العامة في القوانين المدنية هي جواز النزول عن الايجار والايجار من الباطن ، وان المنع من ذلك يكون بمثابة إستثناء على هذا الأصل يتقرر بنص القانون أو بمقتضى الاتفاق عن طريق العقد ، إذن القاعدة العامة في القوانين المدنية المقارنة تجيز للمستأجر أن يتصرف بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار اذ لم يكن هناك شرط في عقد الايجار يمنعه من ذلك واذا لم يكن بينه وبين المؤجر اي اتفاق يمنعه من ذلك وهذه القاعدة العامة منصوص عليها بوضوح في المادة (775/1) من القانون المدني العراقي والتي تنص على إنه (للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول ، وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الاجارة كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره (2) .

فالاصل إذن هو جواز الايجار من الباطن أو النزول عن الايجار فهما طريقتان من طرق الانتفاع بالشيء المؤجر ، وقد استقرت محكمة التمييز العراقية على ان التنازل عن الايجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص آخر يحل محله فيها⁽³⁾، أما التأجير من الباطن فلا يعدو إلا ان يكون عقد إيجار آخر يقع على الشيء المستأجر ذاته ، فقد قضت محكمة التمييز العراقية بأنه (حالة الايجار من الباطن تستلزم وجود عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر الاصلي ووجود عقد ايجار بين المستأجر الاصلي والمستأجر من الباطن على ان يكون ثابت التاريخ ليكون حجة على المؤجر باعتباره من الغير)⁽¹⁾.

أما بالنسبة لموقف قانون إيجار العقار العراقي رقم(87) لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم (56) لسنة 2000 فقد ذهب الى اتجاه معاكس للقانون المدني

العراقي حيث اعتبر ان الاصل هو إستثناء والاستثناء هو الاصل حيث نصت المادة (11) من القانون ذاته على أن (يحضر الايجار من الباطن أو التنازل عنه كلاً أو جزءاً الا اذا اتفق الطرفان تحريراً على خلاف ذلك). أي ان أخذ موافقة المؤجر التحريرية هي الاستثناء الوحيد في قانون ايجار العقار العراقي على مبدأ عدم جواز تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار دون إذن المؤجر.

فضلاً عن ذلك فقد سائر القانون المدني الالمانى بنفس الاتجاه الذي سار عليه قانون إيجار العقار العراقي الجديد حيث نصت المادة (549) منه بأنه لا يجوز للمستأجر الاصيل ان يتنازل عن الايجار أو أن يؤجر من الباطن إلا بأذن من المؤجر ، فاذا امتنع هذا الاخير من إعطاء الاذن دون أن يكون لديه سبب خطير يرجع الى شخص المتنازل له عن الايجار أو المستأجر من الباطن ، جاز للمستأجر الاصيل أن يطلب فسخ الايجار بينه وبين المؤجر بعد التنبيه عليه في المواعيد القانونية⁽²⁾.

فيتضح من كل ما سبق وبصدد تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة من عقد الايجار بأنه الأصل يجوز أن يتصرف بالايجار أو بالتنازل عنه وهذا ما ذهبت اليه الكثير من القوانين المدنية المقارنة آنفة الذكر ، وهناك استثناءات وفي الحقيقة ان نص المادة (11) من قانون ايجار العقار العراقي الجديد لسنة (2000) هو نص واضح ، حيث لا بد من إثبات إذن المؤجر في الايجار من الباطن أو في التنازل عن الايجار حيث لا يكفي اثبات علم المؤجر بوجود المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الايجار وفي احياناً أخرى قد يتصرف المستأجر بالمأجور في صورة اشراك الغير في الانتفاع بالمأجور ، كأن يساكن معه في المأجور بعض الاشخاص أو إستضافته للغير ، أو غير ذلك من التصرفات التي يقوم بها المستأجر وفق نصوص وقواعد أصولية متفق عليها مسبقاً .

(المبحث الثالث) : ضمان المؤجر للعيوب الخفية

كون عقد الايجار من العقود الواردة على المنفعة يقتضي إلزام المؤجر بضمان ما يوجد في المأجور من عيوب ، تحول دون إنتفاع المستأجر به أو تنقص الانتفاع

إنقاصاً كبيراً ، لاشك إنه من أهم التزامات المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود ، فالمؤجر إذن يضمن عيوب المأجور وملحقاته فإذا وجد بالعين المؤجرة عيب خفي توافرت فيه الشروط الواجبة أو فات على المستأجر وصف في العين كان المؤجر مسؤولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الاجرة ، وقد يستفاد من النصوص القانونية في البيع بشأن ضمان المؤجر للعيوب الخفية وفوات الوصف ، فيما لم يرد فيه نص خاص أو يتعارض مع طبيعة عقد الإيجار .

ولأجل بيان هذا المبحث بشكل دقيق سوف نقسمه على أربعة مطالب ، كان المطلب الأول بعنوان التعريف بالعيوب الخفية ، والمطلب الثاني كان بعنوان ضمان المؤجر لعيب تخلف الوصف ، أما آثار قيام ضمان العيوب الخفية فسنبحثها في المطلب الثالث ، والمطلب الرابع كان تحت عنوان ، جزاء وجود العيب الخفي ، والتفاصيل على النحو الآتي

(المطلب الأول) : التعريف بالعيوب الخفية

لم تبين معظم التشريعات المقصود بالعيوب الخفي في عقد الإيجار ولكن جرى الفقه والقضاء على تعريف العيب بأنه (الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء المؤجر وملحقاته)⁽¹⁾ ، ومن أمثلة العيب الخفي وجود رطوبة عالية بحيث تؤثر في صحة المستأجر أو الأشخاص الآخرين ، أو وجود خلل في الركائز أو الحياطين ، أو وجود حشرات كثيرة أو وجود خلل في شبكات الري والصرف الصحي للعقار ، ويأخذ حكم العيب فوات الوصف فيكون المؤجر مسؤولاً حتى عن خلل العين من الصفات الإيجابية التي تعهد بها المؤجر ، والتي مما يقتضيها الانتفاع الهادئ والمستمر بالمأجور⁽²⁾.

أما موقف القوانين المدنية المقارنة من التزام المؤجر بضمانه للعيوب الخفية ، فقد نصت المادة (756/1) من القانون المدني العراقي بأنه (يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصاً كبيراً ، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها)⁽³⁾

³. فيتضح جلياً من جميع النصوص القانونية المذكورة بأنه يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما موجود في المأجور من عيوب تحول من انتفاع المستأجر أو تنقص انتفاعه نقصاً كبيراً ، الا ما جرى العرف على التسامح بها .

ومن الجدير بالذكر ومن خلال النصوص القانونية بهذا الشأن يتضح ان ضمان المؤجر للعيوب الخفية في المأجور يتوقف على شروط معينة منها (ان يكون العيب مؤثراً) ويكون مؤثراً اذا حال دون الانتفاع بالعين أو بأحد ملحقاتها ، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً كبيراً كحالة وجود الرطوبة التي أضرنا لها والتي تضر بالصحة العامة⁴) ، وبالتأكيد بأنه يرجع تقدير فيما اذا كان العيب مؤثراً من عدمه للسلطة التقديرية للقاضي الموضوع مسترشداً بذلك بعرف الجهة أو المكان الموجود فيه المأجور .

ومن الشروط الأخرى هو (ان يكون العيب خفياً) وعليه يكون المستأجر في هذه الحالة ملزم بتسليم المأجور وان يفحصه بعناية الرجل المعتاد ، ويكون العيب خفياً في حالات معينة منها العيوب التي لا يمكن للمستأجر ان يبينها بالفحص المعتاد وليس بإمكانه ان يعلم بها ، وكذلك العيوب التي أكد المؤجر للمستأجر خلو العين منها ، واخيراً العيوب التي يتعمد المؤجر بأخفائها على المستأجر ، ولا يشترط في العيب ان يكون قديماً (اي موجوداً وقت العقد) بخلاف الحال في عقد البيع وذلك لأن العيب في حالة الايجار مضمون من المؤجر سواء كان قديماً أو يحدث بعد التسليم والسبب لان المؤجر ملزم بصيانة المأجور وهو من أهم الالتزامات الملقاة على عاتقه ، وبما ان عقد الايجار هو عقد زمني فيبقى المؤجر طوال مدة الايجار ضامناً للمستأجر الانتفاع الهادئ الكامل بالعين المؤجرة¹).

ويرى الباحث بأنه لا يقتصر حق المستأجر في ظهور هذه العيوب على المطالبة بتعويض معين أو بفسخ العقد أو بانقاص الأجرة وغير ذلك وانما نرى ان من حقه المطالبة حتى عن ضرر تفويت الفرصة أو ما قد يحصل عليه من كسب فات عليه

بسبب هذه العيوب إنطلاقاً مما تقرره القواعد العامة في القانون المدني العراقي وخاصة بذكر عناصر التعريض والتي هي (الخسارة اللاحقة ، والكسب الفائت).

(المطلب الثاني) : ضمان المؤجر لعيب تخلف الوصف

بالتأكيد ان المؤجر مسؤول عن خلو العين من صفات تعهد صراحةً بتوافرها ، أو خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بالعين المؤجرة ، كل هذا ما لم يقضي الاتفاق بغيره ، وهذا ما أكدته المادة (756/2) من القانون المدني العراقي بقولها ... ((وهو مسؤول أيضاً عن خلو المأجور من صفات تعهد صراحةً بتوافرها أو خلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك))⁽²⁾ .

ومن الجدير بالذكر ان المؤجر لا يضمن العيب اذا كان المستأجر قد اخطر به او كان يعلم به وقت التعاقد وهذا ما اشارت اليه المادة (757) من القانون المدني العراقي بقولها (لا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر قد اخطر به او كان يعلم به وقت التعاقد....)⁽¹⁾ .

وكذلك لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح بها ولكنه يضمن في حالة خلو العين من صفات تعهد بها صراحةً والتي مما يقتضيها الانتفاع بالشيء المؤجر ، هذا كله يخص ضمان العيوب الخفية ، اما العيوب الظاهرة فلا يضمنها المؤجر ، لان المستأجر كان يعلمها وصفة الظهور فيها تفرض ان المستأجر اراد النزول عن الضمان بالنسبة اليها ، وكذلك لا يضمن المؤجر اذا كان العيب ناشئاً بسبب الموقع الطبيعي للعقار وشهرته بذلك ، كرطوبة المكان المجاور لمجرى الماء أو نهر معين في حالة الغرق أو الفيضانات⁽²⁾ .

فضلاً عن فقد عرض المشرع لضمان العيوب الخفية وفوات الوصف في صدد البيع ، فتعتبر الاحكام الواردة في البيع أصلاً يرجع اليه فيما لم يرد فيه نص خاص أو يتعارض مع طبيعة عقد الايجار ، وان ضمان العيب في حالة النقص أو الخلل أو في حالة فوات الوصف ما هو الا تكملة لالتزامات المؤجر الايجابية والتي قررتها كافة القوانين المدنية المقارنة⁽³⁾ .

ويتضح من كل ما تقدم بأن التزام المؤجر هو التزام إيجابي ونستطيع ان نقول إنه التزام شامل من حيث التسليم أو الصيانة أو ضمانه للعيوب الخفية وهذا وفقاً لما تقرره النصوص القانونية المنظمة لعقد الايجار حتى بعد إنشائه .

(المطلب الثالث): الاتفاق على تعديل أحكام ضمان المؤجر للعيوب الخفية

ان أحكام الضمان المذكورة آنفاً تنشأ من العقد بحكم القانون ودون حاجة الى إتفاق خاص بشأنها ، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة (177) من القانون المدني العراقي، في نهايتها على إنه ((يثبت حق الفسخ بخيار العيب من غير اشتراط في العقد))⁽¹⁾.

وفي كل الاحوال يجوز للمتعاقدین الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية، أما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالاعفاء، والسبب يعود الى أن هذه الاحكام هي ليست من النظام العام ، ومثال الاتفاق على تشديد احكام الضمان هو ان يشترط المستأجر على المؤجر ان يكون هذا الاخير ضامناً لجميع الاضرار التي تنجم عن العيب حتى لو كان جاهلاً بوجوده، أما المثال على تخفيف احكام الضمان ، هو أن يشترط المؤجر على المستأجر عدم ضمان العيوب التي تطرأ على العين المؤجرة اثناء مدة الايجار، أو أن يشترط عليه إنه اذا تحقق الضمان فإنه لا يكون ملتزماً الا بانقاص الاجرة دون حقه في المطالبة بالفسخ، أما الاعفاء من الضمان فمثاله أن يشترط المؤجر على المستأجر إعفائه من ضمان العيوب الخفية كلياً⁽²⁾.

وتطبيقاً لنص المادة (759) من القانون المدني العراقي (يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان العيب اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان)⁽³⁾ . وللمستأجر وبعد ثبوت دعوى الضمان أن ينزل عنها صراحةً أو ضمناً

، وذلك كما لو علم بوجود العيب وسكت عن مطالبة المؤجر باصلاحه أو بانقاص الاجرة ، بحيث إستمر على دفع الاجرة مدة طويلة دون تحفظ .

ونحن نفضل في حالة الاتفاق على تعديل احكام ضمان المؤجر للعيوب الخفية عن طريق شروط توضع مسبقاً أن لا يتم التوسع في تفسير هذه الشروط التي تحد من المسؤولية التي يقررها القانون ويجب أن يفسر الاتفاق على الاعفاء من الضمان أو على تخفيفه لمصلحة المستأجر على إعتبار إنه الطرف الضعيف في العلاقة العقدية ، ويفسر الاتفاق على تشديد الضمان لمصلحة المؤجر كل هذا لأجل حصول التوازن العقدي بين الطرفين وتحقيقاً للعدالة وحفاظاً على النظام العام ومصلحة المجتمع.

(المطلب الرابع): جزاء وجود العيب الخفي

لقد أشارت المادة (758) من القانون المدني العراقي إذا تحقق وجود العيب الخفي فان للمستأجر الخيار في فسخ الايجار أو إنقاص الأجرة والمطالبة بالتعويض عند وجود ضرر ، لكن ذلك يتوقف على أمرين الاول هو اذا كان المؤجر عالماً بوجود العيب في المأجور فإنه يكون ملزماً بالتعويض، والامر الثاني إذا كان المؤجر غير عالم بوجود العيب في المأجور واستطاع أن يثبت جهله بذلك فلا يلزم بالتعويض أيضاً ، واخيراً للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني والذي نص عليه القانون المدني المصري بشرط إن لم يكن هذا التنفيذ العيني باهضاً بخلاف القانون المدني العراقي والذي لم يصرح بجواز طلب المستأجر للتنفيذ العيني ، ولكن يرى الفقه بأنه يجوز للمستأجر ذلك بالرغم من عدم وجود نص ، لكن بشرط ان لا يكون باهضاً فيتحول التنفيذ العيني عندها الى تنفيذ بمقابل (التعويض ، الفسخ ، إنقاص الأجرة) والتي تعتبر بدورها من آثار قيام ضمان العيوب الخفية والتي تؤدي الى تحقيق التوازن العقدي بين الاطراف⁽¹⁾.

فيتضح مما سبق إن المشرع المصري عالج الآثار التي تترتب على ضمان المؤجر للعيوب الخفية في المادة (577) بقولها (إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف ان يطلب فسخ العقد أو إنقاص الاجرة وله

كذلك ان يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر⁽¹⁾.

إذن تبين ان التشريعات قد وضعت جزاءً في حالة عدم تلافي المؤجر بقيامه باصلاح العيب الذي قد ينقص من منفعة المستأجر أو يضر في بعض مصالحه ومثالها إنقاص الاجرة أو الفسخ أو التعويض والتي من شأنهما تنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر باعتبار ان الاخير هو الطرف الضعيف والتي يجب حمايته .

(الخاتمة)

بعد أن تناولنا موضوع ضمان الانتفاع الهادئ بالمأجور وبيننا ماهي أهم التزامات المؤجر و ضماناته تجاه المستأجر ، وما هو الجزاء في حالة الاخلال بالواجبات أو الالتزامات المفروضة قانوناً فقد توصلنا في نهاية الموضوع الى عدداً من النتائج والمقترحات وهي على النحو الآتي

أولاً/النتائج :-

1- تبين إن هناك التزامات و ضمانات جوهريّة تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر وفي حالة الاخلال بها أو عدم تطبيقها يكون هناك جزاء قانوني والهدف منه هو لتنظيم وتوازن العلاقة العقدية بين الاطراف المتعاقدة .

2- تبين ان مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر هي مسؤولية شمولية غير محدودة فهي تشمل تعرضه الشخصي ، وضمان فعل الغير من أتباعه ، وضمان العيوب الخفية التي تظهر في العين المؤجرة .

3- كذلك تبين لنا بأن التزام المؤجر تجاه المستأجر بضمان الانتفاع يخول هذا الاخير في المرحلة اللاحقة على التعاقد الحق في رفع دعاوى العيب الخفي وفوات الوصف ، بغض النظر عن كون المؤجر عالمًا بالعيب ، بل ودون اشتراط قدم العيب كما هو الحال في عقد البيع .

4- تبين ان المشرع العراقي وتحديدأ في القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل يجيز للمستأجر الايجار من الباطن أو التنازل عنه ، على خلاف قانون ايجار العقار النافذ رقم 56 لسنة 2000 والذي لايجيز ذلك فقد جعل من الأصل استثناء .

5- تبين ان هناك التزام وضمانة على المؤجر في حالة ظهور عيوب خفية في المأجور ، ولكن على المستأجر عند كشفها أن يخطر المؤجر بذلك والا سوف يسقط حقه بيده إذا لم يكن المؤجر قد ارتكب غشاً أو خطأً جسيماً.

ثانياً/المقترحات:-

1- ضرورة تفعيل دور القضاء وامكانية عمله باجراء الموازنة العقدية والتوازن العملي بين كل من المؤجر والمستأجر ، وذلك لمنع الحالات السلبية التي تحدث بينهما والتي تؤدي بالتالي الى فسخ العقد والتي يعتبر حالة غير جيدة في نطاق العقود خاصة وان التوجهات التشريعية الحديثة تميل الى التقليل من حالات فسخ العقد أو إبطاله .

2- ضرورة مواكبة التشريعات المدنية للتطورات الحديثة في مجال العلم والتكنولوجيا ولاسيما في مجال العقود الالكترونية ، والتعامل عن بعد بواسطة الانترنت لكي نساير ما وصلت اليه الدول المتقدمة في هذا الجانب .

3- ضرورة إعادة النظر بكافة النصوص القانونية التي تحكم عقد الايجار على اعتبار ان المستأجر هو الحلقة الأضعف في المعاملة العقدية حتى لا يكون قبوله في بعض الاحيان إذعائاً للطرف الآخر .

4- حماية للاطراف المتعاقدة المؤجر والمستأجر بالانتفاع بكل ما يخصه من اجراء العقد ، يجب ان تكون هناك نصوص قانونية واضحة تحدد الحد

الاعلى والادنى لمدد الايجار سواء أكان عقاراً أم منقولاً أم أراضي زراعية
وغيرها وايراد نصوص قانونية تفرض الجزاء على من يخالف ذلك .

(¹) انظر أكثر تفصيلاً، أ.د. : عباس العبودي ، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع والايجار ((دراسة مقارنة بالتطبيقات القضائية))، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، الاصدار الاول، عمان، 2009، ص 288، و أ.د. : رمضان أبو السعود، الموجز في عقد الايجار، المكتبة القانونية، الاسكندرية، 1996، ص 25 .

(¹) انظر بالمعنى نفسه نص م(558) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (533) من قانون الموجبات والعقود اللبناني رقم (46) لسنة 1932 المعدل ، ونص م(658) من التقنين الاردني رقم 43 لسنة 1976 المعدل ، ونص المادة (561) من التقنين الكويتي رقم 67 لسنة 1980 المعدل.

(²) د: أحمد حشمت أبو ستيت ، مصادر الالتزام ، دار الفكر العربي ، القاهرة، 1963 ، ص 62 .

(³) د: عصمت عبد المجيد بكر، احكام تخلية المأجور، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، 1988، ص 97.

(⁴) انظر بالمعنى نفسه المادة (564) من القانون المدني المصري والمادة (677/1) من القانون المدني الاردني والمادة (545) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والمادة (1720) من القانون المدني الفرنسي الصادر عام 1804 والمعدل بالمرسوم 364 لسنة 2006 ، وبنفس الاتجاه ذهب القانون المدني الالماني الصادر عام 1900 المعدل في المادة (536)، وقانون الالتزامات السويسري النافذ بتاريخ 1 ايار عام 1912 المعدل في المادة (254) منه .

(¹) المحامي : كاظم الشيخ جاسم ، قواعد ايجار العقار ، معمل ومطبعة الجاحظ الطبعة الاولى (بلا سنة طبع) ، بغداد، ص 104 .

(²) أ.د. : عباس حسن الصرافد ، شرح عقدي البيع والايجار في القانون المدني العراقي ، مطبعة الاهالي ، بغداد ، 1956 ، ص 355.

(¹) أ.د. : حسون عبيد هجيج و م . م منتظر فيصل كاظم ، الوجيز في العقود المدنية المسماة ، البيع ، الايجار ، المقاوله ، دار الايام للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، ط 1 ، 2017 ، ص 234 .

(¹) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (567) من القانون المدني المصري، ونص المادة (681) من القانون المدني الاردني، ونص المادة (547) من قانون الموجبات والعقود اللبناني، ونص المادة (1719) من القانون المدني الفرنسي .

(²) د: سعيد مبارك ، ود : طه الملاحيش ، ود : صاحب عبيد الفتلاوي ، الموجز في العقود المسماة . البيع ، الايجار ، المقاوله ، بغداد ، 1993 ، ص 268 .

(³) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (569/1) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (562) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

(¹) جاء بنفس المعنى نص المادة (569/2) من القانون المدني المصري.

(²) د: محمد أحمد شحاته حسين ، الايجار المؤبد للعقارات وأثره على الواقع القانوني والازمة العقارية في الشريعة والقانون والقضاء العادي والدستوري ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، 2010 ، ص 28 .

(³) الطعن 4791 لسنة 63 ق جلسة 27/3/1997 ، والطعن رقم 1874 لسنة 59 ق جلسة 15/5/1997 ، أشار اليهما ، د: محمد احمد شحاته حسين ، المصدر نفسه ، ص 28.

(¹) أ.د: أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني الاردني ، دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط 1 ، الاصدار الثالث ، 2007 ، ص 325 .

(²) د: سعيد سعد عبد السلام ، التوازن العقدي في قانون ايجار الاماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2004 ، ص 139.

(³) د: جمال عبد الرحمن محمد علي ، دعاوى عقد الايجار ، القاهرة ، ط 2 ، 2003 ، ص 113 ، و د: عبد المنعم البدر اوي ، العقود المسماة ، الايجار والتأمين ، الاحكام العامة ، مكتبة سيد عبد الله وهبة ، القاهرة ، 1968 ، ص 56 .

(¹) د: عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء ، الايجار والعارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، المجلد الاول ، ج 6 ، ص 297 وما بعدها .

(¹) انظر بنفس المعنى نص المادة (571) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (684) من القانون المدني الاردني ، ونص المادة (553) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ونص المادة (539) من القانون المدني السوري الصادر بموجب المرسوم التشريعي رقم (84) في 18 ايار 1949 المعدل، ونص المادة (570) من القانون المدني الليبي الصادر عام 1953 المعدل .

(²) د: سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة ، في البيع والايجار ، مطبعة العاني ، ط 2، بغداد، ج 1، 1970 ، ص 247 وبنفس المعنى إنظر أيضاً ، د: سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، ط 5 ، مكتبة زين الحقوقية ، القاهرة ، 1992 ، ص 132 .

(¹) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (565) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (246/1) من القانون المدني الاردني ، ونص المادة (546) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، ونص المادة (1721) من القانون المدني الفرنسي المعدل .

(²) د: سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 243 .

(³) ينظر نص المادة (746) من القانون المدني العراقي .

(⁴) ينظر نص المادة (747) من القانون المدني العراقي .

(¹) أما اذا إقتصر المتعاقدان على ذكر موقع العين وحدودها دون بيان مقدارها فلا يكون هناك مجال في هذه الحالة للقول بوجود زيادة أو نقصان في العين المؤجرة ، وليس أمام المستأجر في هذه الحالة سوى الطعن في العقد للغلط إذا توافرت شروطه .

(²) د: سليمان مرقس ، مسؤولية الراعي المفترضة ، القاهرة ، 1968 ، ص 160 .

- (3) د: محمد الشيخ عمر ، قانون تقييد الايجارات ، دار الطباعة جامعة الخرطوم ، 1975 ، ص 166 .
- (1) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (568) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (547) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، ونص المادة (681) من القانون المدني الاردني ، ونص المادة (535) من القانون المدني السوري ، ونص المادة (572) من القانون المدني الكويتي ، ونص المادة (1720) من القانون المدني الفرنسي .
- (1) بالمعنى نفسه انظر نص المادة (571/2) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (553) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، ونص المادة (684) من القانون المدني الاردني ، ونص المادة (576) من القانون المدني الكويتي ، ونص المادة (539) من القانون المدني السوري ، ونص المادة (778) من القانون المدني الاماراتي ، ونص المادة (1723) من القانون المدني الفرنسي .
- (2) د: جعفر محمد جواد الفضلي ، الوجيز في عقد الايجار ، مكتبة زين الحقوقية ، بيروت ، 2013 ، ص 76 ، وينظر أيضاً ، أ. د : حسون عبيد هجيج وآخرون ، مصدر سابق ، ص 244 .
- (1) د : سعيد مبارك ، وآخرون ، مصدر سابق ، ص 276 .
- (2) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (572) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (555) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، ونص المادة (577) من القانون المدني الكويتي ، ونص المادة (540) من القانون المدني السوري ، ونص المادة (1726 و 1727) من القانون المدني الفرنسي .
- (3) انظر المادة (574) من القانون المدني المصري ، وكذلك بخصوص هذا الموضوع انظر ، د: توفيق حسن فرج ، عقد الايجار ، دراسة لاحكام قوانين الايجارات ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1984 ، ص 649 .
- (1) د: علي نجيدة ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2005 ، ص 259 .
- (2) د: محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، منشأة المعارف ، القاهرة ، ج 5 ، 2004 ، ص 156 .
- (3) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (575) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (698) ، 699/1 من القانون المدني الاردني ، ونص المادة (557) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، ونص المادة (578) من القانون المدني الكويتي ، ونص المادة (543) من القانون المدني السوري ، ونص المادة (1725) من القانون المدني الفرنسي .
- (1) د: عيد نابل ، عقد الايجار في القانون المدني وقوانين ايجار الاماكن وفقاً لآخر التعديلات التشريعية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2000 ، ص 142 .
- (2) د: عبد الرزاق السنهوري ، مصدر سابق ، ص 420 ، و د: علي نجيدة ، مصدر سابق ، ص 266 .
- (1) د: جعفر محمد جواد الفضلي ، مصدر سابق ، ص 248 .
- (2) يطابق هذا الحكم نص المادة (578) من القانون المدني المصري ، ونص المادة (546) من القانون المدني السوري .
- (3) انظر قرار محكمة التمييز الاتحادية في العراق المرقم 730 / 2008 في 4 / 7 / 2008 ، الناشر علاء صبري التميمي المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية للسنوات (2006 ، 2007 ، 2008) ط 2 ، 2009 ، ص 47 .
- (1) د: سليمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، المجلد الثاني ، مطبعة النهضة الجديدة ، القاهرة ، 1968 ، ص 394 .
- (2) د: عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصدر سابق ، ص 363 .
- (1) د: عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصدر سابق ، ص 661 .
- (2) يقابل هذا النص المادة (593) من القانون المدني المصري ، والمادة (560) من القانون المدني السوري ، والمادة (592) من القانون المدني الليبي الصادر عام 1953 المعدل والمادة (584) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، والمادة (1717) من القانون المدني الفرنسي .
- (3) ينظر القرار رقم 5221/م عقار/ 1999 في 4/22/ 1999 ، غير منشور ، وقرار رقم 217/م 1/2000 في 27/5/2005 ، غير منشور .
- (1) ينظر قرار رقم 194 موسوعة أولى / 1984-1985 في 29/9/1985 ، أشار اليه ابراهيم المشاهدي ، المختار من قضاء محكمة التمييز قسم القانون المدني والقوانين الخاصة ، ج 1 ، مطبعة الزمان ، بغداد ، 1999 ، ص 126 ، وكذلك للتفصيل أكثر بخصوص تصرفات المستأجر ، انظر د: ابراهيم عنتر فتحي الحياي ، تصرفات المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الايجار (دراسة مقارنة) ، ط 1 ، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الاردن ، 2012 ، ص 70 .
- (2) د: عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصدر سابق ، ص 667 .
- (1) ينظر محكمة النقض المصرية ، نقض مدني في 8/4/1948 ، مجموعة عمر 5/ رقم 296 ، ص 587 ، بخصوص العيب في عقد البيع .
- (2) د: جمال عبد الرحمن محمد علي ، دعاوى عقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ط 2 ، 2003 ، ص 80 .
- (3) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (576) من القانون المدني المصري ، والمادة (544) من القانون المدني السوري ، والمادة (559) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، والمادة (686) من القانون المدني الاردني ، والمادة (1721) من القانون المدني الفرنسي .
- (4) د: محمد حسام محمود لطفي ، الاحكام العامة لعقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2008 ، ص 91 .
- (1) أ.د : حسون عبيد هجيج وآخرون ، مصدر سابق ، ص 250 . وانظر أيضاً ، د: عيد نابل ، مصدر سابق ، ص 154 .
- (2) ينظر نص المادة (758/1) من القانون المدني العراقي ، والمادة (576/1) من القانون المدني المصري ، والمادة (559) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، والمادة (686) من القانون المدني الاردني ، والمادة (1721) من القانون المدني الفرنسي .

(¹) ينظر بالمعنى نفسه المادة (576/2) من القانون المدني المصري ، والمادة (760) من القانون المدني التونسي، رقم 43 لسنة 1976 المعدل ، والمادة (539) من القانون المدني الالمني .

(²) د : محمد كامل مرسي ، مصدر سابق ، ص 181 .

(³) د: أسعد دياب ، القانون المدني ، العقود المسماة ، البيع – الايجار – الوكالة ، الجزء الاول ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2007 ، ص 482 .

(⁴) تقابلها بالمعنى نفسه المادة (161) من القانون المدني المصري ، والمادة (241) من قانون الموجبات والعقود اللبناني ، والمادة (1184) من القانون المدني الفرنسي .

(²) د: عبد الرشيد مأمون ، الوجيز في العقود المسماة ، عقد الايجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة (بلا سنة طبع) ، ص 206 ، ود : طارق الطنطاوي ، والمستشار فهمي الدوري ، عقد الايجار في القانون المدني ، دار الفكر العربي ، 1998 ، ص 195 ، و د: سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 264 ، ود: علي نجيدة ، مصدر سابق ، ص 277 .

(³) انظر بالمعنى نفسه نص المادة (578) من القانون المدني المصري .

(⁴) د: سعدون العامري ، مصدر سابق ، ص 264 ، ومما تجدر الاشارة اليه الى أن مشروع القانون المدني العراقي الجديد الصادر عن وزارة العدل عام 1984 قد سار بنفس اتجاه المشرع المصري في الاشارة الى إمكانية التنفيذ العيني بشكل صريح في المادة (752) والتي تنص على إنه (اذا وجد بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر ان يطلب اصلاح العيب أو ان يقوم باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا يرهق المؤجر).

(⁴) تقابلها بالمعنى نفسه المادة (560) من قانون الموجبات والعقود اللبناني .