

الباب الثاني

آثار عقد الإيجار

سندرس هذه الآثار في أربعة فصول متتالية نتناول في أولها التزامات المؤجر وفي ثانيها التزامات المستأجر أما الفصل الثالث فسيخصص لدراسة موضوع طبيعة حق المستأجر والتصرف فيه، بينما نختم هذا الباب بالفصل الرابع الذي سنبحث فيه إنتهاء حق الإيجار.

الفصل الأول

التزامات المؤجر

المبحث الأول : تسليم المأجور

المطلب الأول:- كيفية التسليم وزمانه ومكانه ونفقاته :

نصت المادة(748) من القانون المدني العراقي على ما يأتي(يسري على الإلتزام بتسليم المأجور مايسري على الإلتزام بتسليم المبيع من أحكام, وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور, كل هذا ما لم يوجد نص بخلافه).

أما بشأن كيفية حصول التسليم بما ينسجم مع طبيعة عقد الإيجار القانونية والتي تختلف طبعاً عن طبيعة عقد البيع -كما عرفنا سابقاً- فقد نصت المادة(743) على أنه (تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع, ويلزم أن يبقى المأجور بيد المستأجر بقاءً مستمراً الى إنقضاء الإجازة). ينطوي النص على ضرورة القيام بأمرين: اولهما : وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق. ثانيهما: اجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر والإنتفاع به.

والتسليم الحقيقي لا يشترط فيه إنتقال الحيازة المادية فعلاً من المؤجر الى المستأجر. ولكن يتحقق بوضع العين تحت تصرف المستأجر بحيث يستطيع حيازتها دون مانع. ويتحقق ذلك بتسليم مفاتيح المنزل واخلائه من المستأجر السابق ومنقولاته, فإذا كانت هناك اشياء في العين المأجورة تخص المؤجر او المستأجر السابق, بحيث لايمكن المستأجر من الإنتفاع بها وهي على هذه الصورة, كان هذا مانعاً من التسليم, يضاف الى ذلك ضرورة اخطار المستأجر بأن العين موضوعة تحت تصرفه وان الاخطار يتم بأي طريق ولكن عبء إثبات حصوله يقع على عاتق المؤجر لأنه المدين بهذا الإلتزام.

كما يصح أن يكون التسليم حكماً (معنوياً) إذا كان الشيء في يد المستأجر قبل الإيجار لأي سبب من الأسباب, كما إذا كان مودعاً لديه أو معاراً له. ففي هذا الفرض يتم التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين على تغيير سبب الحيازة أي بمجرد إبرام الإيجار.

المطلب الثاني:- ما يجب على المؤجر تسليمه وحكم النقص أو الزيادة:

يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المتفق عليه في العقد ولا يجوز له تسليم شيء آخر بدلاً منه إلا إذا قبل المستأجر ذلك كما يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بمقدارها المبين في العقد دون زيادة أو نقصان. إلا أن تسليم المأجور لوحده قد لا يكون كافياً, خصوصاً في الحالات التي تتبع المأجور فيها ملحقات معينة لا يمكن الانتفاع به بدونها.

وفيما يتعلق بملحقات المأجور فقد اختلفت المادة (748) مدني عراقي إلى الأحكام الواردة في باب البيع الخاصة بملحقات المبيع وقد سبق دراستها.

أما فيما يتعلق بنقص المأجور أو زيادته فقد فرق القانون المدني العراقي بين حالة تقدير الأجرة جملة وحالة تقديرها بسعر الوحدة, ولم يرتب في الحالة الأولى أي أثر على الزيادة في العين المؤجرة واكتفى بأن يرتب على النقص فيها حقاً للمستأجر في فسخ الإجارة فقد نصت المادة (745) مدني عراقي على أنه (المستأجر بالخيار في استأجرها على أن تشمل على عدد معين من الحجر والمرافق فظهرت ناقصة, فإن شاء فسخ الإجارة وإن شاء قبلها بالأجر المسمى وليس له إنقاص الأجر), وقد اوردت المادة (746) مدني عراقي تطبيقاً آخر لهذه الحالة يتعلق باستئجار الأراضي بأجرة إجمالية.

فإذا كان الإيجار قد جرى بسعر الوحدة القياسية, كأن استأجر شخص أرضاً مساحتها (100) متر مربع بسعر 50000 خمسون ألف دينار للمتر المربع الواحد في السنة, فإذا ظهرت الأرض زائدة أو ناقصة كان المستأجر مثيراً بين الفسخ وعدمه عند الزيادة أو النقصان. فإذا اختار المضي في الإيجار فيلزم دفع أجرة ما يقابل الزيادة, وكان له أن ينقص فيها ما يقابل النقصان. إن الأحكام المتقدمة ليست من النظام العام, حيث يجوز الاتفاق على خلافها, كذلك فإن أحكام نقص البيع أو زيادته تنطبق على حالة نقص المأجور أو زيادته بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه الأحكام مع النصوص الخاصة بعقد الإيجار.

المطلب الثالث:- الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها:

نصت المادة (742) من القانون المدني العراقي على ما يلي: (على المؤجر بعد قبضه الأجر المشروط تعجيله إن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي هو عليها وقت العقد فإذا كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغييراً يخل بالمنفعة المقصودة, فالمستأجر مثيراً إن شاء قبله وإن شاء فسخ الإجارة). يظهر من هذا النص أنه مصطبغ بالصيغة السلبية فيما يتعلق بالتزامات المؤجر حيث لا يلزم المؤجر بإجراء الإصلاحات التي يحتاج إليها المأجور وقت بدء الانتفاع. وهذا الاستنتاج يتعارض مع ما تقضي به المادة (722) مدني عراقي التي عرفت الإيجار بأنه (تمليك منفعة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور). حيث عاد في هذه المادة وجعل التزام المؤجر إيجابياً خلافاً لما ورد في المادة (742) أنفة الذكر.

_ أما حالة المأجور في قانون ايجار العقار :- فقد نصت المادة الثامنة من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 بأنه(على المؤجر ان يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للإنتفاع به, وفق العقد)وعلى هذا الأساس يتعين على المؤجر تسليم المأجور بحالة تصلح معها للإنتفاع حسب الغرض المقصود ويتحدد هذا الغرض بحسب طبيعة الشيء او بحسب التخصيص الذي

اتفق عليه المتعاقدان, فقد يتفق على تخصيص المأجور لغرض آخر, فتأجير مبنى كان معدا للسكن بحسب طبيعته, لإستعماله مصنعا أو عيادة يجب أن يجهز بصورة يمكن معها ان يؤدي الغرض المتفق عليها.

((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 لضع اساساته, او ترميم الصدع الذي حدث في جدران المنزل أو سقفه ان القيام بهذه الإصلاحات ليس التزاما على المؤجر فحسب, بل حق له ايضا لا يجوز للمستأجر ان يمنعه من مباشرته. والنوع الثاني من الاصلاحات الضرورية, هو ما لا يكون لازما 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) فأنها 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 مراعيًا 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) مددني 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, فتقضي هذه الالتزامات وتنقضي 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 للإنتفاع الذي أجْر من اجله او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك, جاز له اذا لم يقيم 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 انهدام 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 طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية.

_ ذكرنا سابقاً بأنه اذا كانت الاصلاحات ضرورية ففانه ليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن اجرائها, فاذا ترتب على اجراء تلك الترميمات ما يخل بالمنفعة جزئياً للمستأجر ان يطلب فسخ الايجار او انقاص الاجرة, لكن ان بقي المستأجر في المأجور الى ان تمت الترميمات سقط حقه في الفسخ, وليس له إلا ان يطالب بانقاص الأجرة. مما يوازي نقص المنفعة. هذا ما قضت به المادة(752) مدني عراقي.