

المبحث الثالث

التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة ويأتي هذا الضمان منسجماً مع التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها المستأجر.

ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً أو من أحد أتباعه سواء كان تعرضاً ماددياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، ويعتبر من صور التعرض القانوني أن يدعي المؤجر بحق على العين بحيث يمنع المستأجر من الانتفاع بها. فإذا لم يكن المؤجر مالكا للمأجور وتملكه بعد الإجارة فلا يستطيع أن يستند إلى حق الملكية الذي آل إليه لينزع المأجور من تحت يد المستأجر. أما التعرض المادي فهو أي فعل يعطل به المؤر استعمال المستأجر للمأجور دون أن يستند في هذا إلى حق قانوني يبيح له ذلك. كأن يطلق المؤجر مواشيه للرعي في الأرض المؤجرة، أو تأجير العين لمستأجر آخر.

كذلك يضمن التعرض الصادر عن الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي إلا إذا اتفق على خلا ذلك.

ويستوي لقيام التعرض القانوني أن يحصل عن طريق فعل مادي يستند فيه المدعي إلى حق يدعي وجوده على المأجور كأن يبني في الأرض المؤجرة أو يزرعها مدعياً ملكيتها. أو أن ينصب التعرض في شكل عوى يرفعها المدعي طالبا ثبوت حق له مما يخل بانتفاع المستأجر. وقد عالج القانون المدني العراقي ضمان التعرض والاستحقاق في المواد (753, 754, 755). ومن الجدير بالذكر ما نصت عليه المادة (754) من ضرورة أن يقوم المستأجر باخطار المؤجر بحصول التعرض في وقت ملائم يسمح للمؤجر بأن يدافع عن حقوقه.

وقد أشارت المادة (755) مدني عراقي إلى حالة من حالات التعرض المادي الصادر من الغير بالقول (1-) إذا غصب المأجور ولم يتمكن المستأجر من رفع يد الغاصب، از له أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة.

2- فإذا قصر في رفع يد الغاصب، وكان ذلك ممكناً له، ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الأجرة وله أن يرفع على الغاصب الدعوى بالتعويض).

إن الحق الذي يعطيه هذا النص للمستأجر في طلب الفسخ أو انقاص الأجرة ليس أساسه مسؤولية المؤجر عن ضمان التعرض، فالمؤجر غير مسؤول عن ضمان التعرض المادي الصادر من الغير، وإنما أساسه تحمل المؤجر لتبعية حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور، فحيث يحرم المستأجر بسبب لا يد له فيه من الانتفاع بالمأجور كالتبعية الذي لا يتمكن المستأجر من دفعه أو هلاك المأجور أو لغير ذلك من الأسباب فإن الذي يتحمل تبعية ذلك هو المؤجر لا المستأجر ويتمثل تحمله لهذه التبعية في حق المستأجر في طلب فسخ الإيجار أو انعقاد الأجرة دون أن يكون له حق في التعويض لأن التعويض جزاء للمسؤولية عن الضمان ولا محل لهذا الجزاء في تحمل تبعية الحرمان من الانتفاع بالمأجور وهذه القاعدة أساسها أن الأجرة تقابل الانتفاع فإذا زال هذا الانتفاع أو نقص وجب الفسخ أو انقاص الأجرة.

وينبغي ملاحظة ان جميع القواعد المتعلقة بضمان التعرض لاتعتبر من النظام العام بل تعد مفسرة لارادة المتعاقدين فيجوز الاتفاق على خلافها تشديدا او تخفيفا او اعفاء. ولا يقيد ذلك سوى ما نصت عليه المادة(759)مدني عراقي بأنه "يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء او الحد من ضمان التعرض او العيب اذا كان المؤجر قد اخفى عن غش سبب هذا الضمان".

المبحث الرابع

ضمان المؤجر لعيوب المأجور وتخلف الوصف فيه

يوجب القانون المدني على المؤجر التزاما بضمانه للعيوب او تخلف الوصف في المأجور مما يؤدي الى حرمان المستأجر من الإنتفاع به أو نقصان هذا الإنتفاع الى حد كبير. ويمكن تلخيص شروط هذا الضمان كما يأتي:-

- 1- يجب ان يكون العيب مؤثرا: ويقصد به, ان يكون من شأنه ان يحول دون الانتفاع بالمأجور على النحو المقصود من الايجار, او نقصان هذا الانتفاع بشكل كبير بحيث ان المستأجر كان يمتنع عن الاستئجار او كان يدفع اجرة اقل لو علم بالعيوب, كرطوبة المنزل المؤجر او شدة الحرارة فيه. وقد يتعهد المؤجر بوجود صفة معينة في المأجور كصلاحيته لزراعة نوع معين من المحصولات الزراعية, دون ان تكون كذلك فعلا, فان ذلك يعني فوات صفة تعهد المؤجر بوجودها, وهو ما يأخذ حكم العيب. وقد تقرر بأن المؤجر لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها وذلك ما قرره الفقرة الاولى من المادة(756) مدني عراقي. مثال ذلك التسامح بوجود الحشائش في الارض الزراعية اذا لم يكن من العسير ازالتها.
- 2- يجب ان يكون العيب خفيا: ويكون كذلك اذا كان المستأجر لايعلم به عند ابرام الايجار ولم يستطع ان يتبينه بنفسه لو انه فحص الشيء المؤجر بعناية الرجل المعتاد. وعلى ذلك لا تعتبر رطوبة العقارات التي تقع على شواطئ الانهار او وجود المياه الجوفية فيها عيبا خفيا. ومن ناحية اخرى فان المؤجر يضمن العيب ولو لم يكن خفيا اذا كان قد اكد للمستأجر خلو العين من العيب او اذا كان قد تعمد اخفاء العيب غشا.

آثار ضمان العيب وتخلف الوصف في عقد الايجار

اذا توافرت شروط الضمان المشار اليها يحق للمستأجر المطالبة بفسخ عقد الايجار او انقاص الاجرة. ويحق كذلك للمستأجر المطالبة بالتعويض اذا ما لحق به ضرر, إلا ان المطالبة

بالتعويض تتوقف على علم المؤجر او عدم علمه بوجود العيب في المأجور. وقد نصت الفقرة الثانية من المادة(758) على انه"-2 فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه مالم يثبت انه كان يجهل وجود العيب".

كما يحق للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني الذي يتمثل بقيام المؤجر باصلاح العيب ويتفق هذا الحكم مع ما تقضي به القواعد العامة في تنفيذ الالتزام. اذ تنص المادة(246)مدني عراقي, على انه"-1 يجبر المدين على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا متى كان ذلك ممكنا". ان احكام الضمان المتقدمة ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على تغييرها تشديدا او تخفيفا او اعفاء ما دام المؤجر لم يخف غشا.

س/ما هو اثر مضي المدة على رفع دعوى ضمان العيوب وتخلف الوصف؟
ج/ان دعوى رجوع المستأجر على المؤجر بضمان العيوب وتخلف الوصف لا تسقط بمضي ستة اشهر من وقت التسليم كما هو الحال في دعوى رجوع المشتري على البائع وذلك لسببين:

- 1- ان القانون المدني العراقي لم يورد في باب الايجار نصا مماثلا للمادة(570) الواردة في باب البيع, فلا يصح القياس على هذه المادة او التوسع في تفسيرها لان حكمها استثنائي.
 - 2- ان حكم المادة(570) الواردة في باب البيع لا يتفق مع طبيعة الايجار الذي يفرض على المؤجر التزاما مستمرا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وبصيانته.
- لهذا فان دعوى ضمان العيب وتخلف الوصف في المأجور, لا تسقط الا بمضي خمس عشرة سنة تطبيقا للقواعد العامة.

المبحث الخامس

التزام المؤجر باخبار دائرة ضريبة العقار وايداع نسخة من عقد الايجار لديها.
وقد نص على هذا الالتزام قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل.