

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

يوجب القانون على المستأجر القيام بثلاث التزامات رئيسية تتفق مع طبيعة عقد الايجار وهي الالتزام بوفاء الاجرة, والالتزام بالمحافظة على المأجور, والالتزام برد المأجور بعد انتهاء مدة الايجار.

وسنتولى دراسة هذه الالتزامات كما يأتي

المبحث الاول: الالتزام بوفاء الاجرة

تكلّمنا عن الاجرة سابقا باعتبارها ركن من اركان عقد الايجار وعرّفنا طبيعتها وكيفية تحديدها في القانون المدني وقانون ايجار العقار, وسنقتصر دراستنا في هذا المجال على بيان كيفية الوفاء بالاجرة في القانون المدني فقط نظرا لتقدم دراسة اسلوب الوفاء بالاجرة في قانون ايجار العقار.

المطلب الاول: كيفية الوفاء بالاجرة وجزاء الاخلال بهذا الالتزام.

ان من اهم التزامات المستأجر دفع الاجرة المتفق عليها, ووفقا للقانون المدني العراقي (م765) يصح ان ينص العقد على تعجيل الاجرة او تأجيلها او تقسيطها الى اقساط متفق عليها تؤدي في اوقات معينة.

لكن ان لم يتفق على مواعيد دفع الاجرة, وجب دفعها مؤخرا لان الاجرة لا تستحق الا اذا استوفى المستأجر المنفعة او تمكن من استيفائها (م768 مدني عراقي). ولكن العرف في العراق جرى على دفع القسط الاول من الايجار مقدما سواء كان هذا القسط لشهر واحد او لعدة اشهر. ويمكن لاستحقاق الاجرة ان يوضع المأجور تحت تصرف المستأجر للانتفاع به حتى ولو لم ينتفع به فعلا... . والمدين بالاجرة في الاصل هو المستأجر, واذا توفي المستأجر التزم ورثته بدفع

الاجرة في حدود ما لديه من تركة, لان الايجار لا ينقضي بوفاء المستأجر الا في حالات معينة, والورثة يلتزمون بدفع الاجرة بموجب عقد الايجار, حيث لا تضامن بينهم وتقسّم الاجرة بينهم كل بقدر نصيبه من الميراث, ولكن الاجرة المتأخرة التي حلت قبل موعد المستأجر تلتزم بها التركة نفسها ولا تنقسم على الورثة.

والسؤال الذي يطرح بهذا الصدد هو كيفية دفع الاجرة اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة؟

- ان الالتزام بدفع الاجرة في هذه الحالة لا يكون بطريق التضامن, الا اذا نص عقد الايجار على ذلك, او فهم ذلك من دلالة الظروف التي تحيط بالتعاقد, والالتزام بالتضامن لا يشترط فيه لفظ خاص, بل يكفي كل ما يؤدي الى هذا المعنى, كما اذا اشترط المؤجر لنفسه حق الرجوع على اي من المستأجرين والحجز على محصوله او امواله الاخرى لاستيفاء الاجرة.

واذا كان المستأجرين افراد اسرة واحدة ولا يوجد عقد ايجار مكتوب, فهناك قرينة على ان المستأجر هو الزوج, وهو المسؤول عن دفع الاجرة. هذا ويجوز لغير المستأجر

دفع الاجرة عن المستأجر, كما يدفع الغير الدين عن المدين, ويكون الدفع صحيحا ينقضي به التزام المستأجر, ولمن دفع الاجرة الرجوع بها على المستأجر طبقا للقواعد العامة. أما فيما يتعلق بمكان دفع الاجرة يكون ذلك في موطن المدين او في المكان الذي يوجد فيه محل عمله, اذا كان الالتزام متعلقا بهذه الاعمال مالم يتفق على خلاف ذلك (م396 مدني عراقي).

ونفس الشيء يقال بالنسبة لنفقات دفع الاجرة كمصروفات ارسالها بحوالة مصرفية حيث يتحملها المستأجر مالم يتفق على غير ذلك, لان المستأجر هو المدين بالاجرة, والقاعدة العامة ان نفقات الوفاء على المدين, الا اذا وجد اتفاق او عرف او نص يقضي بغير ذلك. (م398 مدني عراقي).

والسؤال هنا, ماذا لو اخل المستأجر بالتزامه هذا, ولم يدفع الاجرة المقررة قانونا او اتفاقا يجب ان نميز بين اخلال المستأجر بدفع الاجرة اذا كان المأجور عقارا خاضعا لاحكام قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1989 المعدل.

حيث سنتعرض لسبب من اسباب التخلية وسنأتي لاحقا على تفصيلها.

اما الاخلال بتنفيذ هذا الالتزام في ظل احكام القانون المدني للمؤجر ما يأتي:

1- المطالبة بالتنفيذ العيني باعتباره دائنا لاستيفاء الاجرة, ويجوز في هذه الحالة الحكم على اي مال من اموال المدين, وعادة يفضل المؤجر التنفيذ على المنقولات الموجودة في العين لان له حق امتياز عليها.

2- للمؤجر ان يطلب فسخ الايجار بدلا من التنفيذ العيني, وللقضاء سلطة تقديرية في الاستجابة او عدم الاستجابة لطلب المؤجر.

وإذا طلب المؤجر دفع الاجرة فيجوز له ان يعدل عنه الى طلب الفسخ ما دام الحكم لم يصدر بعد. ولكن اذا صدر الحكم بدفع الاجرة فلا يجوز له طلب الفسخ عند الامتناع عن دفع الاجرة التي حكم بها, ولكن يجوز

مستقبلا طلب الفسخ عند الامتناع عن دفع الاجرة لمدة اخرى. ويجوز مع طلب الفسخ طلب التنفيذ العيني للأجرة التي استحققت لانها حق ثابت للمؤجر. ويجب للحكم بالفسخ اعدار المستأجر بالدفع.

3- يجوز للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابته, كمصروفات رفع الدعوى وفوائد التأخير وفقا للقواعد العامة, وكذلك ما اصابه من ضرر لفسخ العقد قبل انتهاء مدته, كأن تبقى العين دون ايجار وبغير تقصير من المؤجر. ويجب للحكم بالتعويض ان يقوم المؤجر باعدار المستأجر (م782 مدني عراقي) واذا تضمن العقد النص على تعويض اتفاقي فيجب ان لا يزيد هذا التعويض عن مقدار الضرر حتى لا يكون مصدر اثناء للمؤجر.

المطلب الثاني

الضمانات المقدمة للمؤجر

نظمت المادة(1374) من القانون المدني العراقي الضمانات المقدمة للمؤجر وصولاً الى حقه في استيفاء الاجرة بقولها:-

1- اجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات, او لمدة الايجار ان قلت عن ذلك, وكل حق اخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار, لها جميعها حق الامتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

2- ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الاصلي, اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الايجار. فاذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز الا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلي.

3- واذا نقلت الاموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر او على غير علم منه, ولم يبق في العين اموال كافية لضمان المبالغ الممتازة, بقي حق الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الاموال.

4- وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الاموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة, الا ما كان من هذه الديون غير نافذة في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية).

ويتضح من هذه المادة من القانون المدني العراقي جعل للمؤجر حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة من منقولات مملوكة للمستأجر قابلة للحجز ومن محصول زراعي. والمقصود بالامتياز هو اولوية في الاستيفاء لدين معين مراعاة لسبب هذا الدين.

فيستطيع المؤجر بمقتضى هذا الامتياز استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الايجار مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين الممتازين التاليين له في المرتبة, اذ ان هذا الامتياز يحتل المرتبة السادسة بين حقوق الامتياز الاخرى.

_ ان هذا الامتياز لا يثبت لكل مؤجر بل يقتصر على مؤجر العقار دون مؤجر المنقول, كما ان هذا الامتياز يتحدد بمبلغ الاجرة المستحقة عن ثلاث سنوات اذا كان المستأجر مديناً للمؤجر بأجرة تزيد على هذه المدة.

اما اذا قلت مدة الايجار عن هذا القدر فان حق المؤجر يثبت على كل الاجرة.

_ كما ان الامتياز لا يضمن دين الاجرة المحددة على الوجه السابق فقط, وانما يضمن ايضاً كل حق يتولد للمؤجر قبلاً للمستأجر بمقتضى عقد الايجار

كالتعويض الذي يستحقه المؤجر بسبب اساءة المستأجر استعمال العين المؤجرة او بسبب احداثه تغييراً فيها بدون اذن المؤجر.

ومن الملاحظ ان المادة 1374 تضمنت الاشارة الى ان حق الامتياز يبقى قائماً

للمؤجر على الاموال التي نُقلت من العين المؤجرة على الرغم من معارضة

المؤجر او على غير علم منه بشرط ان لا يبقى في المأجور اموال كافية لضمان دين الاجرة. اي ان المؤجر لا يستطيع ان يعترض على خروج الاموال المنقولة ولا يبقى له حق امتياز عليها اذا كانت الاموال المنقولة المتبقية في العين المأجورة تكفي لضمان دين الاجرة. ويرجع هذا الامر الى سلطة القاضي التقديرية. كل هذا مشروط بأن تكون تلك الاموال ملكا للمستأجر.

ومن الجدير بالملاحظة ان الفقرة الثانية من المادة(1374) عالجت موضوع الامتياز في حالة الايجار من الباطن, علما بأن الاصل في القانون المدني العراقي هو جواز الايجار من الباطن والاستثناء هو عم جواز ذلك في حالة وجود ما نسميه بالشرط المانع(م775 مدني عراقي) وعلى العكس من ذلك فقد حظرت المادة 11 من قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل الايجار من الباطن بقولها " يحظر الايجار من الباطن او التنزل عنه كلا او جزءاً الا اذا اتفق الطرفان تحريرياً على خلاف ذلك".

وقد ميزت المادة(1374/ فقره2) بين حالتين:-

اولهما:- اشتراط المؤجر صراحة على المستأجر عدم الايجار من الباطن اي وجود شرط مانع يحول دون جواز اجراء هذا التصرف من قبل المستأجر وفي هذه الحالة يبقى حق الامتياز قائماً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن.

وثانيهما:- عدم وجود هذا الشرط المانع او هذا الاتفاق, اي جواز قيام المستأجر الاصيلي بالتأجير من الباطن استناداً الى الاصل العام في القانون المدني. وهنا لا يثبت حق الامتياز إلا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصيلي في ذمة المستأجر منه(المستأجر من الباطن) في الوقت ينذره فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصيلي. والذي يظهر مما تقدم ان القصد من ذلك هو حماية مصلحة المؤجر على الرغم من عدم وجود علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن, ولكنه الزم المؤجر في ذات الوقت بضرورة تنبيه المستأجر من الباطن بوجود دين اجرة له بذمة المستأجر الاصيلي وبعكس هذا, اي في حالة عدم توجيه مثل هذا الانذار يصبح المستأجر من الباطن في حل من هذا الالتزام القانوني.