

## المبحث الثاني

### الالتزام بالمحافظة على المأجور

يمكن الرجوع الى نص المادة (251) من القانون المدني العراقي لمعرفة مستوى العناية التي يجب على المستأجر القيام بها لتنفيذ هذا الالتزام, فالقانون المدني العراقي لم يورد احكاما خاصة لتنفيذ هذا الالتزام ضمن احكام عقد الايجار. فتنص المادة(251) مدني عراقي على ما يلي:-

(1- في الالتزام بعمل اذا كان المطلوب من المدين هو ان يحافظ على الشيء او ان يقوم بادارته او كان مطلوبا منه ان يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه, فان المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود. 2- ومع ذلك يكون المدين قد وفى بالالتزام اذا هو بذل في تنفيذه من العناية ما اعتاده في شؤونه الخاصة متى تبين ان المتعاقدين قصدوا ذلك).

الاصل ان يستخدم المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه, وبعكس ذلك لا بد من الرجوع الى ما اعد له المأجور او ما يقتضيه العرف, وهو ما اشارت اليه المادة(762) مدني عراقي.

والمقصود بالاستخدام على النحو المتفق عليه اي الاتفاق الصريح او الضمني, ويكون الاتفاق صريحا كما لو اجرت دار للسكنى فقط, ويكون ضمنيا بأن يستفاد من ظروف التعاقد, كما لو اجرت سيارة ونص في العقد على انه لا يجوز ان يركب فيها اكثر من عدد معين من الاشخاص, فذلك يفيد ان الغرض من تأجيرها هو نقل الاشخاص وكذلك لو ذكرت مهنة او حرفة المستأجر في العقد او معرفة المؤجر لهذه المهنة او الحرفة يقيم قرينة بسيطة على ان الغرض من الايجار هو مباشرة هذه المهنة او الحرفة. اما في حالة عدم الاتفاق على طبيعة الاستعمال, فلا بد من الرجوع الى ما اعد له المأجور, وللقاضي سلطة تقديرية لتحديد ما اعد له المأجور بالاعتماد على طريقة بنائه ومنطقته.... الخ, فهناك فرق بين مأجور اعد ليكون محلا لبيع الفواكه او محلا للحلاقة او مكتبا. وكذلك هناك فرق بين منطقة تجارية ومنطقة هادئة للسكن فقط.

س/ماذا لو استعمل المستأجر المأجور خلافا للاتفاق او لما اعد له؟

● قبل الاجابة نوضح اوجه الخلل في استعمال المأجور:-

فمن يستأجر دارا للسكن لا يصح ان يتركها امدا طويلا دون سكنها او ون صيانتها وملاحظتها, ومن يستأجر سيارة او آلة ميكانيكية يجب عليه عدم تركها اذا كان ذلك يلحق ضررا بها. اي يجب ان يستعمل المأجور بالشكل الذي يحافظ عليه.

- ومن ناحية اخرى فان من اهم التزامات المستأجر عدم الاساءة في استعمال المأجور  
كترك مياه الامطار تتسرب مما يصيب المأجور بالتلف او ترك حنفية المياه مفتوحة او  
تحميل المركبة المستأجرة اكثر من حمولتها المحددة.  
فذا اخل المستأجر بالتزامه كما بيّنا اعلاه فيحق للمؤجر
- 1- المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق ازالة الضرر.
  - 2- المطالبة بالفسخ.
  - 3- المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابته مع مطالبته بالتنفيذ العيني او مع مطالبته بالفسخ.
  - 4- اعتبر القانون المدني العراقي يد المستأجر على المأجور يد امانة ( /950فق2) ويد الامانة غير مضمونة على الامين بالهلاك, سواء كان ذلك بسبب يمكن التحرز منه ام لا, وانما يضمنها اذا هلكت بصنعه او بتعدد او تقصير منه.
  - 5- يحق للمؤجر حسب قانون ايجار العقار رقم 87 لسنة 1979 المعدل, ان يطلب التخلية وذلك ما نصت عليه الفقرات (3,4,5,6,7) من المادة 17 من القانون المذكور, وسنأتي على دراستها لاحقا.

## المبحث الثالث

### رد المأجور

لابد ان ينقضي عقد الايجار فهو من العقود الموقوتة, وينقضي اما بانقضاء مدته او بفسخه او بانتهائه لأي سبب من اسباب التخلية, وعلى هذا الاساس فان اعادة المأجور مع ملحقاته يعد من واجبات المستأجر الاساسية, فلا يحق له اعادة شيء اخر محل ما استأجره حتى لو كان افضل من المأجور إلا في حالة موافقة المؤجر على ذلك.  
ولابد من تسليم المأجور بنفس الطريقة التي استلم بها من قبل المؤجر من خلال وضعه تحت تصرف المؤجر, ولا بد ان يقترن ذلك باخطار المؤجر, لانه قد لا يكون على علم بانقضاء مدة العقد, مما يؤدي الى الحاق الضرر بالمؤجر.

أما مكان الرد:- فهو المكان الذي تسلم فيه المستأجر المأجور ما لم يحدد الاتفاق او العرف مكانا اخر.

زمان الرد:- وقت انقضاء عقد الايجار.

\_ علما بأن للمستأجر الحق في حبس المأجور اذا كان يستحق تعويضا لم يتم المؤجر بدفعه او لم يحصل على تأمين كافٍ يضمن الوفاء بهذا التعويض.

س / ما الحالة التي يجب ان تكون عليها العين المؤجرة وقت ردها؟

• من خلال نص المادة(772 مدني عراقي) يبدو ان على المستأجر رد المأجور وملحقته بالحالة التي كان عليها عند بدء الانتفاع.

س / حكم اخلال المستأجر بالتزامه برد المأجور؟

1- للمؤجر تطبيقا للقواعد العامة المطالبة بالتنفيذ العيني اذا كان ممكنا.

2- يستطيع المؤجر المطالبة ببديل ايجار المثل.

3- يستطيع المؤجر المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي سببها اخلال المستأجر بالتزامه هذا, وللقاضي سلطة تقديرية في تحديد هذه التعويضات, مثال ذلك, ما فات المؤجر من ربح وما لحقه من خسارة بسبب فقدانه لصفقة رابحة من بيع المأجور او تأجيرها لشخص اخر, او في زراعة الارض بنفسه في الوقت المناسب فيما لو اخلت من قبل المستأجر عند انقضاء مدة الايجار .

4- يتحمل المستأجر تبعة تلف المأجور فقد نصت المادة (773 مدني عراقي) على انه " يبقى المأجور امانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجارة كما كان اثناءها, فاذا استعمله المستأجر بعد انقضاء الاجارة وتلف, ضمن, وكذلك لو طلبه المؤجر عند انقضاء الاجارة من المستأجر فأمسكه دون حق ثم تلف ضمن".

5- يعد المستأجر قد ارتكب جريمة خيانة الامانة اذا كان المأجور منقولاً ولم يتم برده الى المؤجر عند طلب الاخير له بعد حلول الالتزام برده.

س / ما هو حكم المصروفات التي ينفقها المستأجر على المأجور؟

أولاً: المصروفات الضرورية:- كالمصروفات التي ينفقها المستأجر لحفظ العين من الهلاك او التلف, مثل نفقات اصلاح منزل آيل للسقوط او بناء جدار متداع يهدد بسقوط العقار, تخضع هذه المصروفات للقاعدة القانونية العامة المنصوص عليها في المادة(1167) مدني عراقي اذ نصت على انه " على المالك الذي رُدَّ اليه ملكه أن يودي الى الحائز جميع ما انفقته من المصروفات الاضطرارية, والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص الى انفاقها لحفظ العين من الهلاك".

ثانياً: المصروفات الكمالية:- كالتي يقصد بها زخرفة العين او تجميلها دون ان يضيف شيئاً الى جوهر العين كرسوم صورة زيتية على جدران المنزل او تبطينها بالورق الملون. وتخضع هذه المصروفات الى حكم القاعدة العامة المقررة في الفقرة الثالثة من المادة(1167) التي تنص على انه " واذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز ان يطالب بشيء منها وعلى ذلك يجوز له ان ينزع ما استحدثته منها على ان

يعيد الشيء الى حالته الاولى إلا اذا أثر المالك ان يستبقياها في نظر دفع قيمتها مستحقة القلع". اي قيمة الاشياء وهي مقلوعة بعد استقطاع مصاريف قلعها. ثالثاً: المصرفات النافعة:- وهي التي لا يقتضيها حفظ العين من الهلاك او التلف, ولا تعتبر في ذات الوقت كمالية لأنها لم تنفق من اجل الزينة والزخرفة, بل في تحسين العين وجعلها اكثر صلاحية للإنتفاع بها.

وهذه المصرفات إما ان تكون قد انفقت للقيام بالترميمات التأجيلية كإصلاح زجاج النوافذ او حنفيات المياه, حيث يتحملها المستأجر, وقد تنفق في الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين, او في زيادتها وتحسينها, كما لو ادخل اليها النور او الغاز او الهاتف, او اكثرت فيها المرافق وحسن من استغلالها. او كانت العين المؤجرة ارضاً زراعية فشق المستأجر فيها مصارفاً وترعاً للمياه. وقد عالجت المادة (774 مدني عراقي) هذا النوع من المصرفات ورتبت الاحكام الآتية:-

1- ان انفقت هذه المصرفات دون علم المؤجر او بعلمه ولكنه عارض صرفها, فلا بد من قيام المستأجر بقلع ما احدثه من مباني ومنشآت وتحسينات على حسابه الخاص بشرط ألا تضر هذه الازالة بالمأجور فاذا كان القلع مضراً, جاز للمؤجر ان يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع.

2- ان انفقت هذه المصرفات بعلم المؤجر ودون معارضته اي بموافقته

الضمنية, فيلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر الاقل من القيمتين الاتيتين

1- ما انفقه المستأجر اي ثمن المواد واجرة العمل.

2- مقدار ما زاد في قيمة المأجور بسبب هذه المصرفات.

فاذا كانت الزيادة في قيمة المأجور بسبب هذا الانفاق اكثر من (مواد واجرة

العمل) لم يدفع المؤجر للمستأجر سوى ما انفقه من مواد واجرة العمل.

3- ان انفقت هذه المصرفات بأمر من المؤجر اي بناءً على رغبته الصريحة

فإن المؤجر يكون ملزماً بأن يؤدي للمستأجر ما انفقه بالقدر الذي يقرره العرف

مالم يتفق على غير ذلك.