

الفصل الثالث

آثار الايجار

يترتب على كل عقد من العقود آثار كثيرة تتفق مع طبيعته وجوهره والغاية التي شرع من أجلها ، ووفقا لإرادة الطرفين عند انعقاده ، والايجار عقد بين طرفين ، وهو من عقود المعاوضة، ومن العقود الملزمة للجانبين كما سبق في تعريفه وخصائصه، فإذا انعقد الايجار صحيحا تنج عنه عدة التزامات على كل من المؤجر والمستأجر ، وكل التزام على طرف يقابله حق للطرف الآخر ، والقانون اعتاد دراسة هذه الآثار من جانب المدين ، ويسمى الالتزامات ، وتنقسم الالتزامات في عقد الايجار إلى قسمين : التزامات على المؤجر ، والتزامات على المستأجر ، ولذلك ندرس كل قسم في بحث خاص .

ولا بد من التنبيه مسبقا أن هذه الالتزامات تنشأ في الأصل بإرادة الطرفين ، وتتعدل، وتتغير بإرادتهما واتفاقهما ، فإن سكتا عنها تطبق أحكام القانون في التزامات الايجار، وهي أحكام مكسلة ومفسرة لإرادة المتعاقدين ، وليست أمرة ، وبالتالي يجوز مخالفتها والاتفاق على تعديلها ، ولكن قضية الايجار التي أصبحت من المشاكل العويصة المعقدة في وقتنا الحاضر ، ونظرا لأهميتها وما يترتب عليها من نتائج في المجال الاجتماعي والاقتصادي فقد تدخل المشرع الوضعي ، وأصدر القوانين المختلفة في الايجار ، واعتبرها من النظام العام الذي يتعلق بكيان المجتمع والدولة، وصارت أحكامها أمرة ، ولا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على تعديلها، من ذلك أحكام المدة ، وأحكام الأجرة ، وأحكام انتهاء الايجار وانقضائه ، والاجراءات الشكلية في عقد الايجار من كتابة وتسجيل وإشهاد وغير ذلك مما يجب تنفيذه ، وإلا اعتبر

العقد باطلاً أحياناً ، ويتعرض المخالف لعقوبة جزائية في أحيان أخرى ، لضمان تنظيم الايجار ، ورصد العلاقات بين المتعاقدين تحت إشراف الدولة وأجهزتها القضائية والإدارية والأمنية .

ويعبر الفقهاء في الشريعة الإسلامية عن الالتزامات في عقد الايجار بعنوان أحكام الايجار ، والحكم في الاصطلاح الفقهي هو الأثر الذي يترتب على التصرف ، وأحكام الايجار التي تترتب على المتعاقدين في الايجار تتفق في معظمها مع الالتزامات المقررة في القانون المدني بالنسبة لالتزامات المؤجر والتزامات المستأجر .

المبحث الأول

التزامات المؤجر

تنحصر التزامات المؤجر بأربعة أمور رئيسية ، وهي : ١ - الالتزام بتسليم العين المؤجرة ٢ - الالتزام بصيانة العين المؤجرة ٣ - الالتزام بضمان التعرض ٤ - الالتزام بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة .

وتدور هذه الالتزامات في دائرة واحدة ، تنبع من طبيعة عقد الايجار ، لتؤدي إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهي الغاية المقصودة من الايجار ، والهدف الذي يسعى إليه المؤجر له ، ويدفع الأجرة في مقابله . وسوف ندرس كل التزام في فرع مستقل .

الفرع الأول

الالتزام بتسليم العين المؤجرة

بيان وإحالة :

تناول القانون المدني التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة في ثلاث مواد، فبحث

في المادة ٥٣٢ عما يجب تسليمه ، وعن الحالة التي يجب تسليم العين المؤجرة عليها .
وبحث في المادة ٥٣٣ عن الجزاء المترتب على مخالفة الالتزام بالتسليم ، ثم أحال في
المادة ٥٣٤ على قواعد البيع في تسليم المبيع وأحكامه ، وقياس تسليم العين المؤجرة
على تسليم المبيع ، وخاصة فيما يتعلق بزمان التسليم ومكانه ، وتحديد مقدار العين
المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

وبذلك أعفانا القانون من تكرار هذه الأحكام ، وأن أحكام البيع تسري على
الايجار فيما يتعلق بمضمون التسليم وكيفيته بحسب اختلاف الشيء المؤجر ، وفيما
يتعلق بأحكام القدر الواجب تسليمه وحكم العجز فيه ، وفيما يجب تسليمه من
أصل وملحقات ، وفيما يتعلق بزمان التسليم ومكانه (المواد ٣٩٦ - ٤٠٤) ، لكن
لا تطبق أحكام ضمان هلاك المبيع الخاصة بعقد البيع (المادتان ٤٠٥ - ٤٠٦)
على عقد الايجار ، لأن الايجار لا ينقل الملكية ، وإن تبعة الهلاك في العين المؤجرة
تقع على المؤجر المالك ، سواء وقع الهلاك قبل التسليم أو بعده ، إلا إذا كان الهلاك
من فعل المستأجر وتسببه ، فيضمن العين بموجب المسؤولية التقصيرية ، وليست
العقدية .

ولذلك نكتفي بشرح المادتين ٥٣٢ - ٥٣٣ عما يجب تسليمه وعن الحالة التي
يجب تسليم العين المؤجر عليها ، وعن الجزاء المترتب على عدم الالتزام الكامل
بالتسليم .

أولا : الحالة التي يلزم تسليم العين المؤجرة بها :

تنص المادة ٥٣٢ من القانون المدني السوري على مايلي :
« يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها
لأن تقي بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين »^(١) .

(١) يقابلها المادة ٦٥٤ من القانون المصري ، والمادة ٥٦٣ من القانون الليبي ،
والمادة ٧٤٢ من القانون العراقي مع تعديل فيها ، والمادة ٥٤٧ من التقنين اللبناني .

فالمؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة بنفسها إن كان العقد على شيء معين بالذات ، فإن كان معيناً بنوعه فيجب عليه أن يسلم المستأجر عيناً من نفس النوع والجنس والمقدار والجودة التي تم الاتفاق عليها في العقد ، وإن لم يتفق على درجة الجودة فيلتزم بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط ، ويجب أن يسلم الشيء المؤجر كامل المقدار وكامل الأوصاف كما سبق في عقد البيع ، كما يجب أن يسلمه ملحقات الشيء المؤجر ، وهو كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء طبقاً لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، لأن الملحقات لا تعتبر من أصل الشيء ولا من نمائه ولا من منتجاته وثمراته . فهو مستقل عن الأصل ، وأعد بصفة دائمة ليتبع الأصل ويحقق الاستعمال الكامل والغرض المقصود منه ، وكل ذلك بما يتفق مع تسليم المبيع وملحقاته في البيع .

ويضاف إلى ذلك أنه يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة في حالة صالحة لأداء ما أعدت له من منفعة ، وهذا زيادة على عقد البيع ، ويختلف بين البيع والإيجار ، لأن طبيعة الإيجار وجوهه وسببه وغايته هي منفعة العين ، والحصول على الانتفاع ، وتحقيق ذلك للمستأجر .

ويرجع إلى معرفة الغرض من المنفعة إلى اتفاق الطرفين ، بأن يكون المنزل للسكن ، أو لمدرسة ، أو لمزاولة مهنة ، أو لتخزين المحصول أو البضاعة ، أو للتجارة ، أو لإقامة مصنع ، أو للزراعة أو تربية الدواجن أو غير ذلك مما يتم الاتفاق عليه في العقد .

فإن لم يبين الاتفاق الغرض من الانتفاع فيجب الرجوع إلى طبيعة الشيء المؤجر ، لمعرفة الغرض المخصص من أجله ، بأن يكون منزلاً للسكن ، أو محلاً تجارياً ، أو مستودعاً تحت الأرض ، أو خارج المدينة ، أو بناء للفندق ، أو السيارة للركوب أو نقل الركاب أو شحن البضاعة ، وفي هذه الحالات يجب على المؤجر تسليم الشيء المؤجر بأن يكون صالحاً ومهيئاً لما أعد له من المنفعة .

ويتفرع على هذا الالتزام أن يقوم المؤجر بتهيئة الشيء المؤجر بشكل كامل

لتحقيق هذا الغرض ، وأن يقوم بالإصلاح والترميم الذي يستلزم تحقيق المنفعة ، وأن يقوم بإكمال وإتمام وإحضار وإعداد كل ما يلزم ليكون الشيء المؤجر صالحاً لما أعد له ، سواء كان الإصلاح والإكمال بسيطاً أو جسيماً ، وسواء كان موجوداً عند العقد ، أم لم يكن ، وسواء كان تابعاً لأصل الشيء المؤجر أو للمحققاته ، وذلك يختلف بحسب الغرض من الشيء المؤجر باتفاق الطرفين أو بحسب ما أعد له من المنافع المختلفة ، فالبيت المؤجر للسكن يجب أن يسلم بحالة صالحة للسكن من دهان للجدران إلى تركيب للنوافذ والأبواب ، إلى تأمين الماء والكهرباء ، إلى وضع الزجاج للنوافذ ، إلى وجود المفاتيح ، إلى توفر العناصر الأساسية فيه من مطبخ وحمام ، لكن المؤجر لا يلتزم بالأشياء الكمالية التي يطلبها المستأجر مثل كساء الجدران بالقماش أو الخشب ، أو تركيب مصعد ، إلا باتفاق مسبق . ويتفرع على ذلك أيضاً أن يقوم المؤجر بإزالة جميع العوائق التي تحول دون الانتفاع بالشيء المؤجر ، كإخلاء البيت من الأثاث ، وإخلائه ممن يحوزه من قريب أو مستأجر سابق ، أو رفع ما يهدد المستأجر من سقوط خشبة أو جدار أو سقف .

وهذا الالتزام بهذه الفروع أحكام مكملة لعقد الإيجار ، ويجوز للطرفين أن يتفقا على خلافها زيادة أو نقصاً ، بأن يطلب المستأجر مثلاً تركيب مدخنة ، أو بناء جدار معين ، أو إضافة مغاسل ، أو تركيب جهاز خاص في البيت ، أو يطلب المؤجر رفع بعض الأشياء الخاصة في البيت والمطبخ والحمام ، أو عدم القيام بإضافة أجهزة لازمة ، أو الاكتفاء بتسليم الشيء المؤجر على الحالة التي هو عليها وقت العقد^(١) .

ويتفق القانون المدني في التزام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر مع الفقه الإسلامي ، فيلتزم المؤجر شرعاً بتسليم الشيء المؤجر خالياً من حوائجه الخاصة وأمتعته الشخصية ويجبر على تخلية البيت مثلاً ، ليسلم إلى المستأجر ، ويستطيع الانتفاع به حسب

(١) انظر : الوسيط ٢٢٤/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٢٧٣ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ١٢٣ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٤٥ ، عقد الإيجار ، الشراوي ٩٣ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٥٣ .

الاتفاق بين الطرفين ، أو بما أعد له الشيء المؤجر ، وما يتعارف الناس عليه في الانتفاع بمثل العين المأجورة ، وأن تبقى العين المأجورة في يد المستأجر طوال مدة الايجار •

وهذا ما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية في المواد ٥٢٣ ، ٥٨٢ ، ٥٨٣ ، وذكره المرحوم قدري باشا في مرشد الحيران في المادتين ٥٦٨ ، ٦٢٤ •
كما أخذ بهذه الأحكام القانون المدني الأردني في المادة ٦٧٧ ، وأضاف في المادة ٦٧٨ حق المؤجر في الامتناع عن تسليم المأجور حتى يستوفي الأجر المعجل ، وهذا مأخوذ من الفقه الإسلامي ، ويتفق مع القانون الذي أحال بهذا الحكم إلى حبس المبيع^(١) •

ثانياً : جزاء الإخلال بتسليم الشيء المؤجر :

نص القانون المدني على جزاء الإخلال بتسليم الشيء المؤجر في حالة صالحة للانتفاع ، فجاء في المادة ٥٣٣ ما يلي :

« ١ - إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجزت من أجله ، أو إذا نقص الانتفاع نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ، مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى » •

« ٢ - فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن تنازل عن هذا الحق »^(٢) •

(١) انظر : المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني ٥٥٥/٢ ، المعاملات أبو الفتح ٤١٨/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٧٩/١ ، ٥٩٥ ، مغني المحتاج ٣٤٦/٢ ، المغني ٣٤٠/٤ ، القوانين الفقهية ٣٠٣ ، بدائع الصنائع ٢٥٦٧/٥ ، كشف القناع ١٩/٤ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٤٧٥ ، مرشد الحيران ، المادة ٦٢٤ •
(٢) ويقابلها المادة ٥٦٥ من القانون المصري ، والمادة ٥٦٤ من القانون الليبي ،

والنص على جزاء الإخلال بتسليم الشيء المؤجر في هذه المادة يخرج عن القواعد العامة في تنفيذ الالتزامات والجزاء على الإخلال بها ، وأصل أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني للالتزام ، وذلك بإلزام المؤجر القيام بهذه الاصلاحات ، كما يجوز للمستأجر أن ينذر المؤجر بالقيام بها ، فإن لم يفعل في وقت مناسب ، جاز للمستأجر أن يستأذن القضاء في إجراء هذه الاصلاحات بنفسه على حساب المؤجر ، وأن يستوفي النفقات بخصمها من الأجرة ، وإن كانت هذه الاصلاحات مستعجلة أو بسيطة فيجوز له أن يقوم بها بنفسه بدون حاجة إلى استئذان القضاء •

كما يجوز للمستأجر وفقاً للقواعد العامة ، وبنص المادة المذكورة أعلاه أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة ، وللقاضي حرية التقدير والنظر في الحكم بالفسخ إذا كانت العين المؤجرة غير صالحة للاقتفاع ، أو كان النقص فيها جسيماً ، وإلا رفض القاضي فسخ الإيجار ، وحكم بانقاص الأجرة بقدر النقص من الاقتفاع •

وأعطت هذه المادة للمستأجر ، كالقواعد العامة ، الحق في طلب التعويض عما أصابه من ضرر من فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة ، سواء كان الضرر ناشئاً عن حالة العين المؤجرة ، أو تقصير المؤجر عن القيام بالتزامه في إصلاح الشيء المؤجر المؤدي إلى النقص الكبير في الاقتفاع •

وهذا الجزاء المنصوص عليه على إخلال المؤجر بتسليم العين المؤجرة ، وعدم قيامه باصلاح النقص الجسيم فيها يطبق على كل حالة يخل فيها المؤجر بالتزام التسليم ، كعدم تسليم الشيء المؤجر بالحالة التي يصلح معها للاقتفاع ، أو التأخير في التسليم ، أو الامتناع عن التسليم ، كما تطبق على حالة هلاك الشيء المؤجر بعد العقد وقبل التسليم لتعذر قيام المؤجر بالتزامه بتسليم العين ، وتطبق كذلك على التسليم في غير المكان والزمن المتفق عليه أو المقرر قانوناً ، وعلى حالة عدم قيام

والمادة ٧٤٤ من القانون العراقي مع تفصيل أكثر فيها ، ولا مقابل لهذه المادة في التقنين اللبناني •

المؤجر بالتصليح أو تسليم الملحقات المقررة قانوناً أو المتفق عليها ، وعلى حالة تسليم الشيء المؤجر في حالة تعرض المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم .

لكن هذا الجزاء على إخلال المؤجر يمكن تعديله والاتفاق على خلافه ، لأنه من الأحكام المقررة والمفسرة قانوناً ، فيجوز الاتفاق على إلغائه أو تعديله بالنقص أو الزيادة لمصلحة أحدهما وموافقة الآخر إلا في حالة واحدة اعتبرها القانون من النظام العام ، وأنه لا يجوز الاتفاق على خلافها ، وهي الحالة التي وردت في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه ، بأن كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر ومن تبعه إلى خطر جسيم ، فيجوز للمستأجر طلب الفسخ لجسامة هذه الحالة ، ولو اتفق الطرفان على خلافها ، بأن تنازل المستأجر عن حقه مطلقاً بطلب الفسخ ، لأن تهديد الصحة والسلامة من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على خلافه (١) .

أما إذا كان هلاك العين بعد العقد بدون تسبب من المستأجر ، فإن كان الهلاك كلياً ، فإن العين تهلك على حساب المؤجر وينفسخ عقد الإيجار ، وإن كان جزئياً فيجوز للمستأجر طلب انقاص الأجرة أو فسخ الإيجار بحسب الأحكام المقررة سابقاً في عقد البيع ، وقد ذكرها القانون بالنص عليها في عقد الإيجار في التزام المؤجر بالصيانة ، كما سنوضحه بعد قليل .

ويتفق القانون في جزاء الإخلال بتسليم الشيء المؤجر مع الفقه الإسلامي ، لأن هذا الجزاء مستمد من القواعد العامة في جزاء الإخلال بتنفيذ الالتزامات ، فإن امتنع المؤجر عن تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر بدون عذر فيحق للمستأجر طلب التنفيذ الجبري للعقد ، كما يحق له طلب فسخ الإيجار ، والامتناع عن دفع الأجرة أو المطالبة

(١) انظر : الوسيط ، السنهوري ٢٣٦/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٤٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٢٩٣ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٣٢ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٩٦ .

باستردادها إذا كان قد دفعها، وتطبق الأحكام السابقة إذا هلك الشيء المؤجر وفات الانتفاع بالمأجور بالكلية فتسقط الأجرة ، وإن هلك أثناء مدة الإيجار فتسقط حصة الأجرة عن المدة الباقية ، وإن هلك بعض المأجور كبيت من دار فيحق للمستأجر أن ينقص الأجرة بمقدار نقص المأجور كما يثبت له حق فسخ الإجارة ، وإن سلمه المأجور ناقصاً كدار ولم يسلمه حجرة منها سقط من الأجرة مقدار حصة تلك الحجرة ، ويخير المستأجر في الباقي (١) .

ولم يتعرض القانون المدني الأردني لجزاء الإخلال عن تسليم العين المؤجرة ، وإنما اكتفى في المادة ٦٨٠ على سريان أحكام تسليم المبيع وتوابعه وجزائه على تسليم المأجور وتوابعه ، لكن القانون الأردني عرض في المادة ٦٧٩ حكم زيادة المأجور ونقصه ، فإن كانت الأجرة إجمالية لعدة وحدات من المأجور ، دون بيان أجرة كل وحدة ، ثم ظهرت الوحدات أنقص أو أزيد فتبقى الأجرة المسماة في العقد ، ولا يزداد عليها ولا ينقص منها ، لكن يثبت للمستأجر في حالة النقص الخيار في فسخ العقد ، وإن كانت الأجرة بحسب كل وحدة ، فيلتزم المستأجر بالأجر المسمى للوحدات الزائدة ، كما يلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة ، ويثبت للمستأجر خيار الفسخ في الحالتين ، إلا إذا كان مقدار النقص أو الزيادة يسيراً ولا أثر له على المنفعة فلا خيار للمستأجر .

وقد اعتمد القانون الأردني في ذلك على المذهب الحنفي ، وخاصة مجلة الأحكام العدلية في المادتين ٥٠٣ ، ٥٠٤ اللتين نصتا على هذه الأحكام (٢) .

(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٤٧٨ ، ٥٨٤ ، ٥٨٥ ، مرآة المجلة ٢٣٤/٢ ، ٢٨٣ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ١/٥٦٩ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤١٨/٢ - ٤١٩ ، بدائع الصنائع ٦/٢٦١٣ ، مغني المحتاج ٢/٣٤٦ .

(٢) انظر : المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني ٢/٥٥٥ ، مرآة المجلة ٢/٢٤٣ .

الفرع الثاني

التزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر

إن عقد الايجار يفرض على المؤجر عدة التزامات تؤدي كلها إلى تسكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر بحسب المنفعة المقصودة في العقد أو بحسب الغرض الذي أعد الشيء المؤجر له ، وأهم هذه الالتزامات تسليم الشيء المؤجر بحالة صالحة لذلك ، ولكن الالتزام بصيانة الشيء المؤجر لا يقل أهمية عن الأول لأنه يستند طوال فترة الاجارة ، ويؤدي حتما وبالضرورة إلى تسكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر انتفاعاً صحيحاً وسليماً وحقيقياً ، ولذلك عرض القانون لهذا الالتزام في عدة مواد (٥٣٥ - ٥٣٨) ، وبينها بشيء من الإسهاب ، فكل مادة تتألف من فقرتين أو ثلاث ، ولذلك نبين التزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر - التزامه بالتكاليف اللازمة ، وجزاء الاخلال بالتزام الصيانة ، ويتبع ذلك حكم هلاك العين المؤجرة أثناء الايجار، وحق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين ولو لم يطلبها المستأجر، أو منعه منها ، كل ذلك مالم يرد اتفاق بين الطرفين على تعديل هذه الأحكام .

أولاً : صيانة العين المؤجرة :

إن عقد الايجار من العقود الزمنية المستمرة ، ولذلك يبقى التزام المؤجر مستمراً مع استمرار الايجار، ولا يتوقف عند تسليم العين المؤجرة كالباع ، والتزام المؤجر المستمر يظهر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة طوال مدة الايجار لتبقى العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع المعدّ له بحسب الاتفاق أو بحسب طبيعتها ، وهذا ما نصت عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٥٣٥ ، وهي :

« ١ - على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية » .

« ٢ - وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ، وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصاريف المياه »^(١) .

فهذه المادة فرقت بين الترميمات الضرورية والترميمات الكمالية ، وذكرت بعض الأمثلة للترميمات الضرورية ، وهي أعمال لازمة لصيانة العين المؤجرة .

فالمؤجر ملزم بالقيام بالترميمات الضرورية التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين بشكل صحيح وكاف وسليم كإصلاح الجدران ، وإصلاح المجاري داخل المنزل ، وتجصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصاريف المياه ، إن كانت موجودة ، كما كان في السابق ، وذكرها القانون كأمثلة ، ومثلها إصلاح السقوف التي تتلف من الأمطار ، وترميم الدَرَج ، وإصلاح المصعد الكهربائي ، ومنع ترشيح المياه ، وإصلاح الحائط لمنعه من التهدم ، وغير ذلك .

أما الترميمات الكمالية أو البسيطة فلا يلتزم المؤجر بصيانتها ، مثل إصلاح الأقفال وزجاج النوافذ وصنابير المياه ، خلافاً لالتزام المؤجر بالتسليم فإنه يلتزم بتسليم هذه الأشياء البسيطة والكمالية ، ولكنه لا يلتزم بصيانتها وحفظها وترميمها ، والسبب في التفرقة يرجع إلى أن هذه الأشياء الكمالية والبسيطة إنما تتلف أو تتغير من استعمال المستأجر للعين أو إهماله في المحافظة عليها فعليه صيانتها وترميمها .

ولا يوجد معيار ثابت للتفريق بين الإصلاحات الضرورية ، والإصلاحات الكمالية ، وإنما يرجع ذلك للعرف والعادة ، وتقدير القاضي عند النظر في النزاع مع الرجوع إلى الخبراء للتفريق بين الإصلاحات الضرورية والإصلاحات الكمالية .

وإن التزام المؤجر بالصيانة بالإصلاحات الضرورية يشمل الشيء المؤجر ، كما يشمل ملحقاته التي تتبعه في التسليم ، وأعدت بصفة دائمة لاستعمال العين

(١) يقابلها المادة ٥٦٧ من القانون المصري ، والمادة ٥٦٦ من القانون الليبي مع تعديل طفيف في الفقرة الثالثة بكون الماء على المستأجر ، والمادة ٧٥٠ من القانون العراقي ، والمواد ٥٤٧ - ٥٥١ من التقنين اللبناني .

المؤجرة كغرف الخدم ومرآب السيارة ، وأجهزة تسخين المياه والتدفئة وغيرها ، كما أن التزامه بالصيانة والإصلاح لا يتوقف على تحديد السبب الذي دعا إلى ترميمه ، فيلتزم بصيانة العين المؤجرة وإصلاح الترميم فيها ، سواء كان السبب عيباً قديماً في الشيء المؤجر أو لقدمه ، أو لاستعماله أو لقوة قاهرة كزلازل وفيضان وسقوط الأمطار ، أو لفعل أجنبي وتسببه ، أو لفعل المؤجر وخطئه ، إلا إذا كان التلف بفعل المستأجر ومن يتبعه فإنه يكون مسؤولاً عن إصلاحه ، وكذلك ثمن الكهرباء والمياه إذا كان تقديره بالعدد وكل ما يتعلق بالاستعمال الخاص والشخصي للمستأجر فلا يلتزم به المؤجر ويتحمله المستأجر ، أما إذا كانت المياه جزافاً ، وهو ما يعرف بدمشق بشراء ربع متر مكعب ماء أو نصف متر مكعب ماء يومياً للشقة ، مع دفع الاشتراك السنوي للماء ، فيكون على حساب المؤجر .

ويجب التفريق بين الترميم للعين المؤجرة الذي يلتزم به المؤجر ، وبين التجديد الذي يتعلق بتغيير الشيء المؤجر فلا يلتزم به المؤجر ، كما يجب الأخذ بالاعتبار ألا يكون الإصلاح بتكاليف باهظة ، ونفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة التي يحصل عليها ، قياساً على النص القانوني بإلزام المؤجر بإصلاح العيب في الشيء المؤجر ، إلا إذا كانت النفقات باهظة (١) .

ونلاحظ أن القانون فرق بين الإصلاح البسيط والخفيف فجعله التزاماً إجبارياً على المؤجر ، وبين الإصلاح الكبير الذي يكلف نفقات باهظة فلا يجبر المؤجر على القيام به ، بينما ذهب الفقه الإسلامي إلى عدم التفريق بين الأمرين ، وكلف المؤجر بالإصلاح والترميم والصيانة الكاملة من تطيين الجدران وانسداد مجاري المياه وتعطل الأدوات الصحية وإصلاح الميازيب وبناء المتهدم وإصلاح دلو الماء والبالوعة وغيرها ، ولكن لا يجبر المؤجر على القيام بالإصلاح ، ويثبت للمستأجر الخيار في فسخ

(١) انظر : الوسيط ٢٥٨/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٤٨ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ٩٩ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٣٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٢٩٩ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٥٦ .

الايجار أو البقاء حتى انتهاء المدة ، فإن قام المستأجر باصلاح شيء مما سبق فيكون متبرعاً ولا يرجع به على المؤجر ، لأنه أصلح ملك غيره بدون طلب منه ولا ولاية عليه ، فإن كانت العين المؤجرة بهذه الحالة التي تحتاج للإصلاح عند العقد ، واطلع عليها المستأجر ، فلا يثبت له خيار الفسخ بعد ذلك إذا لم يصلحها المؤجر ، لأنه يعتبر قد رضي بها كذلك (١) .

وجاء القانون الأردني فحاول الجمع بين الأحكام السابقة في المذهب الحنفي فنص في المادة ٦٨١ أن المؤجر يلزم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور بما يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة ، ولكنه لا يجبر على ذلك ، فإن امتنع جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الاصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق ، وأخذ القانون الأردني هذا الحكم بحق المستأجر بطلب الحصول على إذن المحكمة بالاصلاح قياساً على ما نصت عليه المجلة في المادة ١٣١٣ باصلاح الملك المشترك ، وأنه يحق لأحد الشريكين إصلاحه بإذن انحاكم ، كما أضاف القانون الأردني فترة ثانية بالزام المؤجر بالاصلاح إذا كان العرف بين الناس يقضي بذلك ، والعرف مصدر من مصادر التشريع ، فيحق للمستأجر أن يطلب الاصلاح فإن تأخر ، وكان الخلل بسيطاً أو من الأمور المستعجلة فيجوز للمستأجر أن يقوم بالاصلاح بدون إذن الحاكم ويقتطع النفقة من بدل الايجار ، وهذا يتفق مع القانون المدني السوري والمصري ، مع تخريجه على القياس والعرف (٢) .

ثانيا : التزام المؤجر بالتكاليف اللازمة :

لم يكتف المشرع بالزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وإجراء الترميمات

-
- (١) انظر : مجلة الاحكام العدلية ، المادة ٥٢٩ ، مرشد الحيران ، المادة ٦٢٧ ،
الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨١/١ ، المغني ٣٤٠/٥ ، بدائع الصنائع ٢٦١٢/٦ ،
مغني المحتاج ٣٤٦/٢ ، القوانين الفقهية ص ٣٠٥ .
(٢) انظر : المذكرة الايضاحية للقانون الأردني ٥٥٦/٢ .

الضرورة لها ، وإنما كلفه أيضاً بدفع التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ، ونص القانون المدني عليها في الفقرة الثالثة من المادة ٥٣٥ ، وهي :

« ٣ - ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ، ويلزم بئمن المياه إذا قدر جزافاً ٠٠٠ » .

فالقانون ألحق التكاليف والضرائب المستحقة بالترميمات الضرورية ، مع أنها في الواقع ليست ترميمات ضرورية ، وهذا ما نصت عليه المذكرة الايضاحية للقانون المصري فقالت : « ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة ، فهي على المؤجر ، كالضرائب وئمن المياه إذا قدر جزافاً ، إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه ٠٠٠ »^(١) ، ومن هنا يلتزم المؤجر بدفع ضريبة العقارات ، المعروفة بسورية « بالترايبية » ، وكذلك يلتزم مؤجر السيارة بدفع الرسم المقرر عليها سنوياً ، ومنه ثمن توريد المياه للبيت إذا كان اشتراكاً وجزافاً ، أما إذا قدر الاستهلاك بالعداد فيلتزم به المستأجر ، لأنه يختلف بحسب حاجته ، وكذلك الكهرباء والغاز وغيرهما^(٢) .

أما ضريبة الحراسة فإنها تستوفي من المؤجر المالك ، ولكنها تفرض قانوناً على المستأجر ، فيرجع المؤجر فيها على المستأجر .

ثالثاً : الاتفاق على تعديل الالتزام بالصيانة :

وأخيراً نصت الفقرة الرابعة من المادة ٥٣٥ على أنه « كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره » فإن الزام المؤجر باصلاح الترميمات الضرورية دون الكمالية ، وإلزامه بالتكاليف والماء وغيره هو من الأحكام المكملة والمفسرة لإرادة الطرفين إذا سكتا عنه في العقد ، أما إذا اتفقا على غيرهم فيطبق ما اتفقا عليه من إعفاء المؤجر من هذا الالتزام أو تكليفه زيادة عليه باصلاح الترميمات الكمالية وئمن الماء مطلقاً

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٤٩٥ .

(٢) انظر : الوسيط ٢٦٣/١/٦ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ١٠٥ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٥٠ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣١٢ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٣٩ .

والكهرباء وأجور الهاتف ورسوم الرائي وغيره من النفقات والتكاليف .

ولكن يشترط في الاتفاق على تعديل الالتزام بالصيانة والتكاليف ألا يكون تحايلاً على قانون الايجار الاستثنائي الذي يعتبر من النظام العام ، وحدد الأجرة بنسبة معينة ، ولذلك استقر الاجتهاد القضائي على أن الإصلاحات الضرورية تبقى على عاتق المؤجر ، ولو اتفق الطرفان على تحميلها للمستأجر في العقد إذا كان ذلك يخرق قاعدة تحديد الأجور ، ويعرف ذلك عند تخمين العقار ، وتقدير الأجرة بمقتضى قانون الايجار رقم ١١١ وتعديلاته^(١) .

رابعاً : جزاء الاخلال بصيانة العين المؤجرة :

إذا أخل المؤجر بصيانة العين المؤجرة بشكل مفصل كما ذكرناه سابقاً فإنه يتحمل جزاء إخلاله بذلك ، سواء امتنع عن تنفيذ الالتزام ، أو قصر به أو تأخر عنه ، وهذا ما عرضه القانون مباشرة بعد الالتزام بصيانة العين المؤجرة ، فنص على جزاء الإخلال به في المادة ٥٣٦ بفقرتين ، وإن الجزء الوارد في هذه المادة لا يخرج عن القواعد العامة في أحكام الالتزام ، وإنما هو تطبيق لها بشكل كامل على عقد الايجار ، بأن يقوم المستأجر بإصدار المؤجر ليقوم بواجبه في الإصلاح والترميم والتكاليف ، فإن قصر جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني أو يطلب فسخ الايجار أو تنقيص الأجرة مع حقه بالمطالبة بالتعويض في هذه الحالات كما سنفصله .

١ - طلب التنفيذ العيني : إذا احتاج الشيء المؤجر للصيانة والترميم والإصلاح ، فيجب على المؤجر أن يقوم بذلك ، فإن أخل به جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء لمطالبة المؤجر بإجراء الترميمات المطلوبة ، ويحكم القضاء بذلك ويحدد له ميعاداً ، إلا إذا كانت النفقات باهظة لا تتناسب مع الأجرة فلا يلزم المؤجر بها ، تطبيقاً للمادة ٢٠٤ ، ويخير المستأجر بين إنقاص الأجرة أو فسخ الايجار مع طلب التعويض إن وجد له مقتضى ، قياساً على حالة وجود العيب في المادة ٥٤٥ .

(١) انظر : الوجيز في أحكام الايجارات ص ٥٨ ، الوسيط ٢٦٤/١/٦ .

فإن امتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه أو تأخر عنه بعد إنذاره بالقيام به جاز للمستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء لإجراء الترميمات الضرورية بنفسه وأن يستوفي ما ينفقه خصماً من الأجرة ، كما جاء في المادة المخصصة لذلك في الإيجار ٥٣٦ ، وهو تطبيق للقواعد العامة ، مع إعفاء المستأجر في هذه الحالة من طلب الحكم له للحصول على النفقات ، لأنه يخصمها من الأجرة ، ولا يحق للمؤجر أن يطالب بكامل الأجرة ، وإنما ينحصر حقه قضاء بالمنازعة في مقدار المبالغ التي خصمها المستأجر كنفقات للإصلاح ، ويحق للمستأجر أن يستوفي حقه - بالإضافة إلى الخصم من الأجرة - بالطرق العادية للتنفيذ ، وإذا انتهى الإيجار جاز للمستأجر حبس العين حتى يستوفي حقه من النفقات •

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة ٥٣٦ ، وتطبيقاً للقواعد العامة أنه يحق للمستأجر أن يقوم بإجراء هذه الترميمات بنفسه وبدون حاجة إلى ترخيص من القضاء بثلاثة شروط ، أن تكون الترميمات بسيطة أو مستعجلة لا تحتل الإبطاء ، وأن يندر المستأجر المؤجر ليقوم بها في موعد مناسب ، وأن يتأخر المؤجر عن القيام بالإصلاح والترميمات ، وعندئذ يستوفي النفقات بخصمها من الأجرة •

فإن فقد شرط من هذه الشروط في الحالة الأخيرة ، أو قام المستأجر بالترميمات قبل الحصول على ترخيص من القضاء في الحالة السابقة فليس له الرجوع على المستأجر إلا على أساس الإثراء بلا سبب •

٢ - طلب إنقاص الأجرة : ويحق للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا أخل المؤجر بواجبه في إجراء الترميمات الضرورية ، لأن الأجرة مقدرة لكامل المنفعة ، فإن طرأ على الشيء المؤجر نقص أو عيب فإنه يؤدي إلى نقص الانتفاع ، فيجب إنقاص الأجرة بالمقابل ، وبالقدر المناسب للنقص ، وللمحكمة أن تجيبه على ذلك ، ويتم نقص الأجرة من وقت حصول النقص في الانتفاع ، ولا يحتاج هذا الطلب من المستأجر إلى إنذار للمؤجر بإصلاح العين وترميمها ، وإنما يشترط الإنذار من أجل الحصول على التنفيذ العيني أو التعويض أو فسخ الإجارة ، وإذا حكمت المحكمة

بإنفاص الأجرة جاز للمؤجر أن يقوم بإصلاح الترميمات فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت الترميم .

٣ - طلب فسخ الإيجار : ويحق للمستأجر أيضاً أن يطلب فسخ الإيجار لإخلال المؤجر بالتزامه في إصلاح الترميمات ، وذلك إذا عدل عن التنفيذ العيني أو إنقاص الأجرة ، ويعتمد حق المستأجر في طلب الفسخ على عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه في صيانة العين المؤجرة ، ويتوقف طلب الفسخ على إنذار المستأجر للمؤجر بالقيام بالإصلاح والترميم ، ثم يترك الأمر للقاضي في فسخ الإيجار إذا وجد النقص جسيماً في المنفعة ، فإن كان نقص الانتفاع قليل الأهمية رفض الحكم بفسخ الإيجار ، كما يمكن للقاضي أن يمنح المؤجر أجلاً لتنفيذ التزامه بإصلاح العين المؤجرة .

٤ - طلب التعويض : يحق للمستأجر بمقتضى القواعد العامة أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر سواء اختار التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، ويقوم التعويض على أساس إخلال المؤجر بالتزامه أو تأخره فيه مما ألحق الضرر بالمستأجر ، ولا يثبت التعويض إلا من تاريخ إنذار المؤجر ، لأنه يعتبر مقصراً من هذا الوقت ، ويعتبر مسؤولاً عن الضرر الناجم عنه ، أما إذا حصل الضرر بسبب لا علاقة للمؤجر فيه فلا يسأل عنه ، كما لو حدث بأفة سماوية أو بفعل أجنبي ، لكن مسؤولية المؤجر عن الضرر الناتج عن إخلاله بالإصلاح والترميم يشمل كل ما ترتب عنه مما أصاب شخص المستأجر أو ماله أو عماله أو مستخدميه ، لأنه متسبب بكل ذلك (١) .

وقد ذكرنا سابقاً حكم الفقه الإسلامي في إلزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر وترميمه وإصلاحه، ولكنه لا يجبر على ذلك ، وأن الجزاء الشرعي لذلك هو منح

(١) انظر : الوسيط ٢٦٥/١/٦ ، عقد الإيجار، البدر اوي ص ٥٠ ، عقد الإيجار، الشرقاوي ص ١٠٦ ، عقد الإيجار، تناغو ص ١٤٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣٢٣ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٥٩ .

الخيار للمستأجر باستمرار الإيجار أو فسخه أو إنقاص الأجرة بنسبة النقص في المنفعة ، وأن القانون الأردني أخذ بالجزاء الفقهي ثم اتفق مع القانون بالجزاء ، وأنه يحق للمستأجر طلب الإذن من المحكمة لأجراء الإصلاح ، وإن كان بسيطاً أو مستعجلاً فيجزيه بدون إذن المحكمة ويخصمها من الأجرة ، وخرج ذلك بالقياس والعرف ، لكنه لم يقرر التعويض للمستأجر بذلك .

خامساً : هلاك العين المؤجرة :

ومما يصيب العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاك العين الذي يؤثر قطعاً على انتفاع المستأجر بها ، ويكلف المؤجر تجديدها بنفقات باهظة ، ولذلك عرضها القانون بعد الكلام عن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة ، لبيان حكم الهلاك والنتائج المترتبة عليه ، وذلك في المادة ٥٣٧ ، مبيناً حكم الهلاك الكلي في الفقرة الأولى ، وحكم الهلاك الجزئي في الفقرة الثانية ، وسقوط حق المستأجر بطلب التعويض إذا كان الهلاك لسبب لا يد للمؤجر فيه .

١ - **الهلاك الكلي** : إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، كما لو انهدم البناء أو تفقت الدابة أو احترقت السيارة ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه بقوة القانون من لحظة هلاكه ، ولا يحتاج إلى حكم ، ويترتب على الانفساخ انتهاء الالتزامات المقررة على كل من الطرفين ، فيسقط عن المستأجر دفع الأجرة ، ويسترد المعجل منها إن كان مدفوعاً ، ويسقط عن المؤجر الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع وصيانة العين المؤجرة ، ولا يجبر المؤجر على إعادة الشيء المؤجر وتجديده ، وإن أعاده فلا يعود حق المستأجر بالانتفاع به ، ويستوى الأمر في ذلك أن يكون الهلاك بقوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل المستأجر أو بفعل أجنبي ، ويتفق هذا الحكم مع القواعد العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع لانعدام المحل ، وأنه في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه (المادة ١٦٠) ، ويكون الهلاك على حساب المؤجر إلا إذا كان بسبب المستأجر فإنه يتحمل تبعه الهلاك ، ويرجع

المؤجر عليه بالتعويض ، وإن كان بسبب المؤجر فيحق للمستأجر الرجوع عليه بالتعويض عن الضرر الذي يصيبه من فسخ الإيجار قبل انتهاء مدته ، وإن كان بقوة قاهرة أو بفعل أجنبي ، فلا يحق لأحدهما أن يرجع على الآخر بتعويض ما ، وهو ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة ٥٣٧ ، ونصت عليه المذكرة الإيضاحية للقانون المصري^(١) .

٢ - **الهلاك الجزئي** : إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً جزئياً ، وأصبحت لا تصلح للانتفاع الذي قصدت من أجله ، أو نقص الانتفاع نقصاً جسيماً ، ولم يكن للمستأجر يد في الهلاك ، فيجوز له أن يطلب إما فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإصلاح العين المؤجرة وإعادتها إلى الحالة الأولى ، ومع بقاء حق المستأجر بالقيام بالإصلاح والترميم إذا أُنذر المؤجر لذلك ، وأُخل بالتزامه أو تأخر فيه ، لأن المؤجر ملتزم بالصيانة كما سبق ، وأنه يحق للمستأجر أن يقسوم بذلك على حساب المؤجر وخصم النفقات من الأجرة بعد الحصول على ترخيص من القضاء ، أو بدون ترخيص ، كما سبق تفصيله في جزاء الإخلال بالصيانة .

ومثال الهلاك الجزئي انهدام الجدار ، أو سقوط سقف ، أو جفاف البئر أو النهر ، أو نزع ملكية جزء من العين للدولة .

لكن إذا كان الهلاك الجزئي بسبب المستأجر أو من يسأل عنهم من أولاده وعائلته أو عماله ومستخدميه فلا يلتزم المؤجر بالإصلاح والترميم ، ولا يحق للمستأجر المطالبة بذلك بل يجب عليه أن يصلح العين على نفقته ، مع حق المؤجر بطلب التعويض عن هذا الهلاك الجزئي من المستأجر^(٢) .

وإن الحكم القانوني في هلاك العين المستأجرة يتفق مع حكم الشريعة الإسلامية

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٠١/٤ .

(٢) انظر : الوسيط ٢٨٤/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٥٥ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٠٢ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٤٠ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٦٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣٢٦ .

في المبادئ العامة مع الاختلاف في بعض التفاصيل والجزئيات •

نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة ٤٧٨ على أنه « لو فات الانتفاع بالمأجور بالكلية سقطت الأجرة » سواء فات الانتفاع بهلاك العين أو تلفها أو تعطيل أحد المقومات الأساسية فيها ، كما لو تعطل الحمام أو انقطع ماء الرحي أو انهدمت الدار •

ولو كان الهلاك جزئياً فينظر : إن كان الهلاك لم يؤثر على انتفاع المستأجر بها فلا يضر ، كما لو انهدم جدار في دار ، وإن أدى الهلاك إلى نقصان الانتفاع كما لو انهدم جزء من الدار كالحجرة فيثبت للمسأجر حق الفسخ ، فإن اختار عدم الفسخ ، وآثر البقاء ، ففيه قولان ، أحدهما : أنه ينقص من الأجرة بنسبة الحصة التي تلفت في البيت ، والثاني : أنه لا يسقط شيء من الأجرة ويبقى المستأجر بتمام الأجرة •

كما يثبت للمستأجر الحق في فسخ الإيجار بسبب تفرق الصفقة عليه في المأجور ، كما لو استأجر حانوتين فهدم أحدهما أو تلف •

وهذا ما اعتمدته مجلة الأحكام العدلية ، ونص عليه الفقهاء^(١) •

سادساً : حق المؤجر في الترميمات لحفظ العين :

إن ترميمات العين المؤجرة وإصلاحها وصيانتها تبقى على الحالة السليمة للانتفاع بها واجب على المؤجر يلتزم به ، وللمستأجر أن يجبر المؤجر على القيام بها كما سبق ، ولكن إذا تنازل المستأجر عن حقه ، ولم يطالب المؤجر بتنفيذ التزامه ، فقد يتعرض الشيء المؤجر للضرر والهلاك ، لذلك تدخل القانون لإقامة التوازن بين الطرفين وأعطى الحق للمؤجر أن يقوم بالترميمات اللازمة لحفظ العين ، كترميم

(١) مجلة الأحكام العدلية ، المادتان ٥١٩ - ٥٢٠ •

وانظر : مرآة المجلة ١/ ٢٣٤ ، ٢٥٣ ، بدائع الصنائع ٦/ ٢٦١٣ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ١/ ٥٦٩ •

السقف من الأمطار ، وإلا انهيار السقف أو البناء ، واصلاح مواسير المياه ، وإلا ألحقت الضرر بالبناء ، وصيانة السيارة السنوية ، فهذا الاصلاح واجب على المؤجر من جهة وحق له للمحافظة على العين من جهة ثانية ، خلافاً للترميمات الضرورية لتأمين الانتفاع من العين كاصلاح السلم أو المصعد ، فهذه واجبات فقط على المؤجر لمصلحة المستأجر .

ولذلك نصت المادة ٥٣٨ على حق المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية والمستعجلة لحفظ العين ، وأنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من ذلك ، لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على حق المستأجر بالانتفاع منها ، ويشترط في هذه الحالة أن تكون الترميمات مستعجلة ، فلا يمكن تأجيلها إلى ما بعد انتهاء مدة الايجار ، وإلا ألحقت بالعين التلف أو الهلاك ، كما يشترط أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، خلافاً للترميمات الكمالية والتحسينية فلا يحق للمؤجر القيام بها جبراً على المستأجر ، ويجوز للمستأجر منع المؤجر من إجرائها ، وخاصة إذا ترتب عليها نقص الانتفاع للمستأجر خلال فترة الإصلاح أو بعده .

فإن توفر الشرطان أجبر المستأجر على السماح للمؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ، وإن ترتب على ذلك انقاص الانتفاع للمستأجر ، أو منعه من الانتفاع بالعين مدة إجراء الترميمات جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ الايجار أو انقاص الأجرة ، وله الخيار في ذلك ، فإن بقي في العين المؤجرة أثناء الترميم سقط حقه في طلب الفسخ (المادة ٥٣٨/٢) ويبقى حقه في طلب انقاص الأجرة ، ويترك للقاضي حرية الحكم بالفسخ أو انقاص الأجرة بحسب الظروف كما لو احتاجت الترميمات لفترة طويلة ، تتعطل في أثناءها المنفعة من العين ، أو ينقص الانتفاع إلى حد كبير ، وليس للمستأجر الحق في التعويض عما أصابه من خسارة أو فاته من كسب بسبب الترميمات الضرورية لحفظ العين ، كما لا يحق له طلب التعويض إذا نقصت المنفعة بسبب الاصلاح إلا إذا كان ذلك بسبب خطأ من المؤجر أو تقصير أثناء الترميم^(١) .

(١) انظر : الوسيط ٢٧٦/١/٦ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٥٧ ، عقد

وفي الفقه الإسلامي يحق للمؤجر أن يشرف على ملكه وعقاره ، وأن يقوم بالترميم والإصلاح الذي يحتاجه الشيء المؤجر ، ولأن بقاءه بدون إصلاح قد يزداد سوء ، ويلحق الضرر به ، ويعرض الشيء المؤجر للهلاك والانهيار ، فيحق للمؤجر أن يبادر لإصلاح الشيء المؤجر ، دون أن يلحق ضرراً بالمستأجر ، فإن لحق بالمستأجر ضرر بانقاص الانتفاع أو زواله فيجوز له إنقاص الأجرة ، كما يثبت له خيار الفسخ .

وهذا مانص عليه مرشد الحيران في المادة ٦٣٠ ، وهي : « إذا احتاجت الدار المستأجرة لعمارة ضرورية لصيانتها فلا يمنع المستأجر من إجرائها ، فإن ترتب على العمارة ما يضر بالسكن أو يخل بالمنفعة فالمستأجر بالخيار بين الفسخ وعدمه » .
وهذا مانص عليه القانون المدني الأردني في المادة ٦٩٦ منه .

الفرع الثالث

التزام المؤجر بضمان التعرض

يهدف عقد الإيجار إلى الانتفاع من الشيء المؤجر ، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة لقاء الحصول على المنفعة ، ولذلك لا بد أن يكون الانتفاع صحيحاً وسليماً ، وكاملاً وهادئاً ، فيلتزم المؤجر بتأمين المنفعة الكاملة والهادئة للمستأجر ، فيمتنع عن التعرض له بالمنازعة المادية والقانونية في الشيء المؤجر ومنافعه ، كما يلتزم بعدم تحريك الآخرين لمنازعة المستأجر في العين والمنافع ، وهذا ما يسمى بالتزام المؤجر بضمان التعرض ، ويشمل منع التعرض الشخصي بنفسه ، ومنع تعرض الغير للمستأجر ، وخاصة تنازع المستأجرين لعين واحدة في وقت واحد ، وأن المؤجر يتحمل الجزاء

الإيجار ، مرقس ص ٣٣٠ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١١٥ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٥١ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٦٣ .

القانوني لتعرضه الشخصي وتعرض الغير للمستأجر، ويجب على المستأجر انذار المؤجر بالتعرض ليشترك بالدعوى، إلا إذا تم الاتفاق بين الطرفين على تعديل أحكام القانون في ضمان التعرض، وهذا ما انفصله فقرة فقرة •

أولاً : ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي :

نصت المادة ٥٣٩ من القانون المدني على ضمان المؤجر للتعرض للمستأجر ، فقالت :

« ١ - على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع » •

« ٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المؤجر » (١) •

فهذه المادة تبين أن المؤجر يضمن للمستأجر التعرض الذي يصدر منه شخصياً، سواء كان تعرضاً مادياً أم تعرضاً قانونياً ، إذا توفرت فيه الشروط التالية :

١ - أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بأحد ملحقاتها بحسب الهدف من الإيجار ، أما العمل الذي لا يؤثر على الانتفاع فلا يسأل عنه المؤجر ، كالرهن الرسمي على صحيفة العقار •

٢ - أن يقع التعرض أثناء مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، سواء كانت المدة المقررة في العقد أو المدة التي امتد إليها بالاتفاق أو القانون أو بإمهال القاضي للمستأجر أو لجزء من هذه المدة ، أما إذا وقع قبلها أو بعدها فلا ضمان فيه •

٣ - ألا يستند المؤجر في تعرضه إلى سند قانوني أو قضائي أو اتفاقي يمنحه

(١) يقابلها المادة ٥٧١ من القانون المصري ، والمادة ٥٧٠ من القانون الليبي ، والمادة

٧٥٣ من القانون العراقي ، والمادتان ٥٥٢ - ٥٥٣ من التقنين اللبناني •

الحق في القيام بذلك ، فإن وجد هذا الحق للمؤجر فلا يضمن أعماله التي يتعرض بها للعين المؤجرة ، كحق المؤجر قانوناً بإصلاح الترميمات الضرورية للعين المؤجرة ، أو حق المؤجر على العين المؤجرة إذا عينه القاضي حارساً قضائياً عليها في نزاع بينه وبين المستأجر ، أو حق المؤجر الذي اشترطه في العقد بالتزهر مثلاً أو بحق الصيد أو حقه في رفع البناء والإضافة عليه .

٤ - أن يقع التعرض بالفعل بأن يقوم المؤجر بأعمال تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بالانتفاع بها ، إما مادياً كالهدم ، أو قانونياً كطلب الاسترداد ، أما مجرد الاحتمال بذلك أو التهديد به فلا يكفي لضمان المؤجر ذلك .

والتعرض المادي هو أن يقوم المؤجر بأفعال تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة وتعكر حيازتها والانتفاع بها كإحداث تغيير في العين أو ملحقاتها يخل بالانتفاع ، كالهدم وسد النوافذ وقلع الأشجار وبناء المخازن في أرض زراعية أو تخصيص جانب من الأرض أو الشقق المجاورة لها للحدادة أو التجارة التي تطلق راحة السكان ، ومثل إزالة المصعد أو توقيفه وتعطيله ، أو منع المستأجر من دخول حديقة المنزل .

أما التعرض القانوني فهو أن يدعي المؤجر حقاً على العين المؤجرة يؤدي إلى تعطيل انتفاع المستأجر بها ، كأن يطالب باسترداد العين المؤجرة بعد أن تملكها يارث أو وصية أو شراء ، وكان قد أجر ملك غيره ، فوجب عليه الضمان بالعقد ، وبالتالي يمتنع عليه التعرض .

وإن ضمان المؤجر لا يقتصر على تعرضه الشخصي بل يشمل تعرض أتباعه ، كما جاء في الفقرة الثانية من المادة السابقة ، فالتبوع يسأل عن أعمال التابع ، ويدخل في ذلك جميع الأشخاص الذين يدخلون في مسؤولية المؤجر كأفراد أسرته من أولاد وزوجة ، والبواب والخادم ، وكل شخص عهد إليه المؤجر بعمل يتصل بالعين المؤجرة كالمقاول أو المهندس أو العامل أو الحارس ، بشرط أن يصدر التعرض أثناء أداء المهمة المكلف بها ، فيكون المؤجر مسؤولاً عنهم ، ويضمن ما يصدر منهم من تعرض

للمستأجر في منعه من الانتفاع بالعين المؤجرة^(١) .

ويتفق القانون في ضمان التعرض مع الفقه الإسلامي ، بأن المؤجر يضمن للمستأجر عدم التعرض في المدة المعينة في العقد ، فلا يتعرض له في استيفاء المنفعة ، ولا يحق له أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً يمنع من الانتفاع بها أو يخل بالمنفعة المعقودة عليها ، سواء حصل التعرض من نفس المؤجر أو من أتباعه كالأولاد والزوجة والخادم ، أو من غيره بسبب قانوني يرجع إلى المؤجر^(٢) .

وهذا مانص عليه حرفياً القانون المدني الأردني في المادة ٦٨٤ بالفقرتين الأولى والثانية .

ثانياً : الجزاء المترتب على تعرض المؤجر :

لم ينص القانون على أحكام خاصة تحدد الجزاء المترتب على تعرض المؤجر للمستأجر بنفسه أو تعرض غيره ، وإنما تطبق القواعد العامة على إخلاله بالالتزام المقرر عليه بعدم التعرض ، وتقضي القواعد العامة أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني ، أو الفسخ أو انقاص الأجرة .

ويتم التنفيذ العيني بأن يطلب المستأجر من المحكمة إجبار المؤجر على الامتناع عن التعرض بإيقاف العمل ومنعه في المستقبل ، أو إصلاح الخلل الذي أحدث في العين المؤجرة وملحقاتها ، أو إزالة أثر أعمال التعرض بإخلاء المكان الذي شغله ، أو رفع الأنقاض التي وضعها ، أو هدم الجدار الذي أقامه في البيت أو المزرعة أو الحديقة ، إلا إذا كان التنفيذ العيني مرهقاً للمؤجر كهدم بناء كامل في حديقة المنزل ، فإن القاضي يرفض طلب المستأجر بالتنفيذ العيني ، ويحكم له بالفسخ إذا كان

(١) انظر : الوسيط ٢٩٩/١/٦ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ١١٧ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٦٠ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣٢٧ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٥٩ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٦٤ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٣١ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤١٨/٢ .

الخلل جسيماً أو بانقاص الأجرة ، ويمكن للمستأجر أيضاً أن يستخدم ما يراه من الوسائل القانونية لتحقيق التنفيذ العيني كحبس الأجرة لوقف التعرض ، وطلب طرد البواب الذي وقع التعرض منه ، وطلب الترخيص من القاضي بإصلاح الخلل الذي أحدثه التعرض على نفقة المؤجر ، وخصمه من الأجرة •

كما يحق للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار بسبب التعرض إذا كان الإخلال جسيماً ، وأن الانتفاع بالعين المؤجرة تعرض لنقص كبير ، ويمكن للمؤجر في هذه الحالة أن يتفادى طلب الفسخ بالكف عن التعرض والتنفيذ العيني لما تتج عن التعرض ، فيسلم الانتفاع للمستأجر ، وإلا حكم القاضي بفسخ الإيجار إذا رأى مسوغاً لذلك ، كما لو أقام المؤجر بناء بجوار العين المؤجرة فحجب النور والهواء عن المستأجر ، وقد يعطي القاضي مهلة للمؤجر لتنفيذ التزامه والكف عن التعرض وإزالة آثاره ، وقد يرى القاضي أن التعرض بسيطاً فيحكم للمستأجر بالتعويض ، أو بإنقاص الأجرة •

ويحق للمستأجر أيضاً أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما أصابه من نقص الانتفاع بالعين بسبب التعرض ، ويسري نقص الأجرة من وقت وقوع الخلل في الانتفاع ، كتعطيل المصعد ، أو قطع الإنارة ، أو عطب الآلة ، كل ذلك إذا كان الخلل غير جسيم ، وبقي أصل الانتفاع موجوداً ، وإلا وجب الحكم بفسخ الإيجار أو التنفيذ العيني •

ويستحق المستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر في الحالات الثلاث السابقة ، سواء حكم له بالتنفيذ العيني على المؤجر بمنعه من التعرض وإزالة آثار تعرضه ، أو حكم له بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، وتطبق قواعد المسؤولية العقدية من إنذار المؤجر ، وتقدير الأضرار التي لحقت المستأجر ، والمنافع والمكاسب التي فاتته ، ومراعاة الاتفاق على تعديل أحكام الضمان (١) •

ويتفق القانون المدني في الجزاء المترتب على تعرض المستأجر مع الفقه الإسلامي ،

(١) انظر : الوسيط ٣٢٨/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٦٥ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣٧٧ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٢٢ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٦٩ •

وقد نص الفقهاء على الجزاء السابق إلا التعويض ، ولم يقتصر « مرشد الحيران »
والقانون الأردني على الإحالة على القواعد العامة ، وإنما تعرضا بالنص المباشر على
جزاء التعرض •

فجاء في « مرشد الحيران » المادة ٦٣٢ أنه « إذا سلم المؤجر جميع الدار
للمستأجر ، ثم تعرض له ونزع بيتاً من بيوتها رفع المستأجر من الأجر بقدر حصته ،
وكذلك الحكم إذا شغل المؤجر بمتاعه بيتاً من بيوت الدار المستأجرة فإن حصته
تسقط من الأجرة المسماة » ، فيحق للمستأجر أن يمنع المؤجر من التعرض ويطلب
إزالة يده عن الشيء المؤجر ، كما يحق له طلب نقص الأجرة ، ويثبت له حق الخيار
بطلب فسخ الإيجار^(١) •

وصرح القانون الأردني بالجزاء القانوني للتعرض بطلب الفسخ أو إنقاص
الأجرة ، مع النص على ضمان التعويض عما يصيب المستأجر من ضرر نتيجة التعرض
من المؤجر أو من أتباعه ، أو التعرض القانوني بسبب من المؤجر نفسه^(٢) •

ثالثاً : ضمان المؤجر للتعرض من الغير :

نصت المادة السابقة في الفقرة الثانية أن ضمان المؤجر « لا يقتصر على الأعداء
التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني
على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر ، أو من أي شخص تلقى الحق من
المؤجر » •

وهذا النص يبين ضمان المؤجر للتعرض القانوني الصادر من الغير كما سنشرحه،
أما التعرض المادي الصادر من الغير فلا يضمنه ، كما نصت المادة ٥٤٣ هـ على ذلك
أيضاً ، لأن المؤجر لا يضمن الاعتداء الواقع على المستأجر من الغير ، مادام لا يستند
إلى إدعاء حق معين في العين ، كأن يقوم أحد الجيران بإزعاج المستأجر ، أو الاعتداء

(١) انظر : المعاملات ، أبو الفتح ٢/٤١٨ •

(٢) انظر المادة ٦٨٥ من القانون الأردني •

على أولاده ، أو وضع العراقيل والانقراض أمام العين المؤجرة أو في طريقها ، أو السطو على الحديقة ، أو سرقة المنزل والثمار ، ويجب على المستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه بجميع الوسائل القانونية ، ومنها رفع دعوى الحيازة ووضع اليد ومنع الاعتداء .

وينحصر عدم ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير الذي يصيب الانتفاع فقط ، أما إذا وصل التعرض إلى العين ذاتها ، فأصابها التلف أو الخلل ، فهنا يلتزم المؤجر باصلاح الترميمات الضرورية بمقتضى الالتزام الأول عليه في صيانة العين المؤجرة ، وليس على أساس الالتزام بضمان التعرض ، كما أن التعرض المادي من الغير قد تصل آثاره وضمانه على المؤجر ، كما لو كان التعرض المادي حسيًا وأوقع الخلل الكبير في الانتفاع فيحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، وكما لو كان التعرض المادي سابقاً على تسليم العين المؤجرة بوجود مقتصب فيها ، أو إذا تعهد المؤجر بضمان التعرض المادي من الغير في العقد .

أما التعرض القانوني من الغير فتقع مسؤوليته على المؤجر ، ويتحمل ضمانه ، لأن المتعرض يدعي حقاً على العين المؤجرة ، وإن ثبت حقه أدى إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بها ، كأن يدعي ملكية العين المؤجرة ، أو يدعي حق الانتفاع ، أو أنه مستعير أو مرتهن حيازي للمنقول ، سواء وقع التعرض مادياً بوضع اليد أو زرع الأرض لادعاء حق فيها ، أو رفع الدعوى للمطالبة بحقه .

ويشترط أن يقع التعرض القانوني بالفعل ، فلا يكفي الاحتمال أو مجرد ظهور حق للغير على العين ، وأن يكون إدعاء الحق يتعلق بالعين المؤجرة ، وأن يتعارض مع حق المستأجر ، وأن يقع أثناء مدة الإيجار الأصلية أو المدة الممتدة بالتجديد اتفاقاً أو قانوناً .

ومن أهم صور التعرض القانوني في الإيجار أن يتعرض مستأجر آخر لنفس العين عن نفس المدة أو عن جزء منها ، فإن ثبت تفضيل أحد المستأجرين على الآخر بالاستلام ووضع اليد ترتب عليه ثبوت الضمان للمستأجر الآخر ، وإن لم يكن لأحدهما سبب للتفضيل كان لكل منهما طلب الضمان ، والرجوع على المؤجر بالتعويض ، وفقاً للمادة ٥٤١ .

ومن صور التعرض الذي نص عليه القانون في المادة ٥٤٢ التعرض الصادر من جهة حكومية ، كالاستيلاء على العين المؤجرة ، أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة ، أو رفض الترخيص لها باستغلالها المقصود من الايجار ، أو سحب الترخيص بدون خطأ من المستأجر ، كل ذلك يعتبر تعرضاً مادياً ، وقد يكون قانونياً ، ويعتبر المؤجر مسؤولاً عن ضمانه ، وهذا هو السبب في النص القانوني عليه كاستثناء من عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير ، ويعتبر تعرض الحكومة في هذه الحالة كقوة قاهرة تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو تخل بالانتفاع ، لذلك يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إتقاص الأجرة ، مع الحق في التعويض ، لكن عمل الحكومة قد يكون « مسوغاً لمظنة التسامح بين المؤجر والمستأجر » ، وأن عمل الحكومة يعتبر تعرضاً سواء كان في حدود القانون أو خروجاً عنه^(١) .

وفي الفقه الإسلامي إذا قام المؤجر بتأجير العين المؤجرة مرة ثانية فإنه يتحمل مسؤولية عمله للمستأجر ، ولا تنعقد الإجارة الثانية ، ولا تعتبر شرعاً ، ويقدم المستأجر الأول ، كما عرض الفقهاء صورة للتعرض المادي من الغير بأن غصبت الدار المستأجرة مثلاً من المستأجر ، وتعدر عليه الانتفاع بها ، ولم يتمكن بأي وسيلة كانت من رفع يد الغاصب ، فهنا تسقط الأجرة عن المستأجر ، ولو وقع الغصب في بعض المدة سقطت الأجرة بقدره^(٢) .

رابعاً : دعوى التعرض القانوني من الغير :

إن التعرض القانوني من الغير قد يتخذ شكلاً مادياً بالاستيلاء على العين المؤجرة ، أو نزع يد المستأجر عنها استناداً إلى حق قانوني عليها ، وقد يتخذ طريقاً قضائياً برفع دعوى على المستأجر بإدعاء حق يتعارض مع حقوق المستأجر بمقتضى

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٥١٣/٤ ، ٥١٤ ، الوسيط ٣٣٩/١/٦ ، ٤٠٦ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٢٣ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٦٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ٣٥٨ ، ٣٧٠ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٧١ .
(٢) انظر : المادة ٦٣٣ من مرشد الحيران ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٥٨٩ ،

عقد الايجار ، لذلك نظم القانون بعض الإجراءات اللازمة في دعوى التعرض ، وفرض بعض الأعمال على كل من المؤجر والمستأجر ، كإجراءات الدعوى في التعرض والاستحقاق في عقد البيع ، ونص في المادة ٥٤٠ هـ في عقد الايجار على بعضها •

فمن ذلك أنه يجب على المستأجر أن يبادر إلى انذار المؤجر بالدعوى التي رفعت عليه من الغير بالتعرض ، دون أن يحدد القانون ميعادا لهذا الإنذار إلا بلفظ « المبادرة » ليتمكن المؤجر من القيام بدفع هذا التعرض في الوقت المناسب ، ويستطيع المستأجر إذا بادر بالإنذار أن ينسحب من الدعوى ، وتوجه الإجراءات كلها بعد ذلك إلى المؤجر مباشرة ، والحكم عليه بالمصروفات ، وللمستأجر أن يبقى في الدعوى إلى جانب المؤجر ليراقب الإجراءات وموقف المؤجر في الدفاع •

فإن قصر المستأجر بواجبه ، ولم ينذر المؤجر بالدعوى ، أو تأخر بذلك ، وفاتت الفرصة على المؤجر بدفع التعرض ، وأثبت أن التعرض لا أساس له ، فلا يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالضمان ، بل يمكن للمؤجر أن يرجع على المستأجر بالتعويض عما سببه تقصيره من أضرار على المؤجر •

وإن تم الإنذار في الوقت المناسب وجب على المؤجر أن يتدخل فوراً في الدعوى ، كما يحق له التدخل بدون إنذار من المستأجر ، وأن يدافع عن حقه ، وأن يقدم المستندات اللازمة ، وأن يقوم بالإجراءات القانونية لدفع التعرض ، وإلا التزم بضمان الاستحقاق ، وإن كان التعرض بصورة مادية كالبناء أو الهدم وجب على المؤجر أن يتخذ الإجراءات اللازمة لدفع هذا التعرض بوقته أو بالكف عنه وإزالة آثاره التي تخل من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فإن نجح بذلك فبها ونعمت ، وإلا تعرض لضمان الاستحقاق •

وإن دعوى التعرض تتعلق أصلاً بالمؤجر ومع ذلك يحق للمستأجر أن يتدخل وأن يدفع دعوى التعرض بنفسه ، إما باسم المؤجر بالدعوى غير المباشرة ، ويدخل خصماً فيها ، بسبب حيازته أمام من يدعي ملكية العين ، وإما باسمه شخصياً في دعاوى الحيازة لاسترداد العين ومنع التعرض للحيازة ووقف الأعمال الجديدة ،

وعدم إخلاء العين المستأجرة لمن اشتراها في وقت لاحق عن عقد الإيجار^(١) .

وفي الفقه الإسلامي يجب على المستأجر أن يبذل ما في وسعه لرفع يد الغاصب مثلاً للعين المؤجرة ، فإن قصر في ذلك فلا تسقط عنه الأجرة ، ويجب عليه أن يبلغ المؤجر ، وإلا كلف بإقامة البينة على الغصب وعلى عجزه عن دفع الغاصب^(٢) .

خامساً : الجزاء المترتب على تعرض الغير :

إذا نجح الغير في التعرض ، وحرّم المستأجر فعلاً من الانتفاع بالعين المؤجرة بموجب عقد الإيجار ، « جاز له تبعاً للظروف ، أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة ، مع التعويض إن كان له مقتضى » (المادة ٥٤٠ / ٢) .

فالجزاء الذي يقع على المؤجر نتيجة لتعرض الغير للمستأجر هو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٤٠ ، وهي :

١ - طلب فسخ الإيجار ، لأن المستأجر قد حرم من الانتفاع بالعين أو اختل انتفاعه بها اختلالاً جسيماً يبرر الفسخ ، وللمحكمة حق التقدير للظروف المحيطة بالدعوى ، وتقدير الضرر اللاحق بالمستأجر ، وإلا رفض طلب الفسخ .

٢ - طلب إنقاص الأجرة : يحق للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع بالعين لتعرض الغير لها ، كما يحق للمحكمة أن تقرر إنقاص الأجرة إذا لم تجد مبرراً لطلب الفسخ ، ويسرى نقص الأجرة من وقت حصول الخلل بالانتفاع .

٣ - طلب التعويض : ويثبت للمستأجر الحق في طلب التعويض في الحالتين السابقتين إن كان له مقتضى ، وتقدر المحكمة مقدار التعويض بحسب ما أصاب

(١) انظر : الوسيط ٣٤٧/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٧٣ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ١٧٣ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٢٤ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٣٧٩ .
(٢) انظر : مرشد الحيران ، المادتان ٦٣٤ - ٦٣٥ .

المستأجر من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بسنح التعرض ، وعدم نجاحه في دفع تعرض الغير عنه ، سواء كان المؤجر حسن النية أو سيئ النية ، إلا أن سوء النية يؤثر في مقدار التعويض عن الأضرار الناشئة ولو كانت غير متوقعة الحصول ، فإن كان المستأجر سيئ النية ويعلم بحق الغير في العين التي استأجرها فيعفى المؤجر عن التعويض ، ويتحمل المستأجر المسؤولية^(١) .

سادسا : الاتفاق على تعديل ضمان التعرض :

إن الالتزام بضمان التعرض هو من الأحكام المقررة والمفسرة ، ويجوز للطرفين الاتفاق على خلافها ، وذلك بزيادة الضمان على المؤجر ، نوعاً وكيفاً ، بالأسباب والنتائج ، أو نقص الضمان على المؤجر ، أو الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض أصلاً ، وعدم مسؤوليته عنه .

لكن القانون استدرك على ذلك ألا يكون الاتفاق منطوياً على إخفاء سبب الضمان من المؤجر ، غشاً منه ، فنصت المادة ٥٤٦ على أنه « يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان » .

وقد سبق شرح مثل هذا الحكم في عقد البيع فنكتفي به ونحيل عليه .

سابعا : التعرض بسبب تعدد المستأجرين :

وأخيراً عرض القانون لأكثر الصور المألوفة للتعرض في المادة ٥٤١ وذلك بتعدد المستأجرين وتزاحمهم على عين واحدة ، بشرط أن يكون كل مستأجر قد تعاقد مع شخص يملك حق الإيجار ، سواء كان من المالك نفسه ، أو من المالك

(١) انظر : الوسيط ٣٥٨/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ٧٤ ، عقد

الإيجار ، تناغو ص ١٧٦ .

ومن وكيله ، وأن تكون مدة الايجار واحدة لكل من المستأجرين المتزاحمين أو متداخلة فيما بينهما ومشتركة في جزء منها على ذات العين ، وذكرت هذه المادة الحل القانوني لمنع التنازع والتزاحم بتفضيل وتقديم المستأجر الذي سبق له وضع اليد على العين المؤجرة بدون غش ، هذا في المنقول ، وفي العقار أن يقدم من سجل عقده وهو حسن النية ، وقبل أن يضع المستأجر الآخر يده على العقار المؤجر ، أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، ولم يعتبر القانون سبق التاريخ لأحد العقدين ، ولم يضع اعتباراً لمدة أحدهما طويلاً أو قصراً ، وإنما اقتصر على السبق بوضع اليد في المنقول ، والسبق بالتسجيل في العقار ، واشترط عدم الغش عند وضع اليد في المنقول بقصد التواطؤ على تفويت حق المستأجر الآخر ، واشترط حسن النية عند التسجيل في العقار بعدم علمه بسبق التأجير لغيره .

فإن لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، أو وجد من كل منهم بدون ترجيح لأحدهم ، تعارضت حقوقهم ، ويرجع كل منهم على المؤجر بطلب التعويض (المادة ٥٤١/٢) .

كما يمكن أن يقع مثل هذا التعرض من جيران مستأجرين من مؤجر واحد في بناء له أو من جيران مستأجرين من مؤجرين مختلفين ، وهي كثيرة الوقوع أيضاً وتطبق عليها أحكام التعرض السابقة^(١) .

(١) انظر : الوسيط ٢٨٠/١/٦ وما بعدها ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٣٨ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ١٣٢ .

الفرع الرابع

التزام المؤجر بضمان العيوب

يهدف عقد الايجار إلى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهذا يقتضي أن تكون العين سليمة ، ليتحقق الانتفاع منها ، كما أن المؤجر ملزم بتسكين المستأجر من الانتفاع الكامل ، وهذا يقتضي أن تكون العين بريئة من العيوب ، وهذا ما عرضه القانون في نهاية التزامات المؤجر ، فألزمه بضمان العيوب الخفية في الايجار كضمان العيوب الخفية تقريبا في البيع ، وأن العيب كما عرفناه في البيع هو ما تخلو عنه الفطرة السليمة وينقص القيمة ، وألحق القانون بالعيب ضمان الوصف الذي يشترطه المستأجر في العين ، فإن فقد الوصف فإن المؤجر يضمن فوات الوصف كالعيب ، فدمج القانون بينهما في البيع والايجار ، وقرر ضمان العيوب الخفية وفوات الوصف على المؤجر في المادة ٥٤٤ ، وبين الجزاء المترتب على وجودها وألزم المؤجر بضمانهما في المادة ٥٤٥ ، وسوف نعرض لضمان العيوب وفوات الوصف ، ثم نذكر شروط العيب ، والجزاء المقرر للمستأجر على المؤجر ، وحق المتعاقدين في تعديل الضمان .

أولا : ضمان العيوب وفوات الوصف :

تضمنت المادة ٥٤٤ في الفقرة الأولى منها ضمان المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب ، إلا ما جرى العرف على التسامح به ، كما يضمن خلو العين من الصفات التي تعهد المؤجر صراحة بتوافرها ، أو عن خلوها من صفات ، يقتضيها الانتفاع ، وبذلك جمع القانون في هذه المادة بين العيوب الخفية التي تعتبر آفة في العين المؤجرة ، وتخلو عنها الخلقة الأصلية للشيء المؤجر ، وتؤثر في الانتفاع منه ، وبين فوات الأوصاف التي تمّ الاتفاق صراحة على توافرها

في العين المؤجرة ، ولها تأثير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، فتحول دون الانتفاع المقصود ، أو تخل به وتنقص من وجوده ، ويستثنى العيب البسيط الذي لا يؤثر غالباً في الانتفاع ، ويجري التسامح فيه بالإيجار ، كشق في الجدار ، وكسر قطعة بلاط ، وتعطيل إحدى صنابير المياه الإضافية ، وتوفر بعض الأحجار أو الصخور في الأرض ، وإصابة فرش السيارة بالدهان أو الحبر ، وما عدا ذلك فإن المؤجر يضمن عدم وجود العيوب في العين المؤجرة ليتحقق الانتفاع الكامل للمستأجر ، كما يضمن توفر الصفات التي تعهد المؤجر بوجودها ، سواء كانت بطلب المستأجر أو بدون طلبه ، لأن رضا الطرفين في العقد تم عليها .

وإن الجمع بين العيوب الخفية وفوات الوصف في الضمان لا يعني اتفاقهما في نفس القواعد والأحكام ، وخاصة في شروط العيب .

ثانياً : شروط العيب الموجب للضمان في الإيجار :

يشترط في العيب الذي يلتزم المؤجر بضمانه ، ثلاثة شروط ، وهي :

١ - أن يكون العيب خفياً في العين المؤجرة ، فلا يظهر للإنسان العادي والفحص المعتاد ، فإن كان العيب ظاهراً وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة ، فيعتبر المستأجر قد رضي به ، وأسقط حقه في التمسك بالضمان ، ويعتبر العيب خفياً أو ظاهراً بحسب الرجل المعتاد وفحص الرجل المعتاد ، ويعتبر العيب الظاهر بحكم الخفي ويوجب الضمان إذا أكد المؤجر خلو العين المؤجرة من العيب ، أو تعمد المؤجر إخفاء هذا العيب ليغش المستأجر .

٢ - أن يكون العيب غير معلوم للمستأجر ، لأنه إن علم به قبل العقد أو عند العقد ولم يعترض عليه فيعتبر راضياً به ، ولو كان العيب خفياً ، ويفترض أن المستأجر راعى ذلك في تقدير الأجرة ، سواء علم المستأجر بالعيب من تلقاء نفسه ، أو عند فحص العين المؤجرة قبل التسليم ، أو بإخبار آخر له عند العقد ، أو بإعلام المؤجر للمستأجر بالعيب ، وهذا ما نص عليه القانون في الفقرة الثانية من نفس المادة ٥٤٤ ، فقالت : « ٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت العقد » .

٣ - أن يكون العيب مؤثراً في الانتفاع من العين المؤجرة ، بأن يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بها ، أو ينقص من هذا الانتفاع نقصاً جسيماً ، أو يخل ببعض جوانب الانتفاع المقصودة من الايجار ، كما هو مبين في العقد ، أو ظاهر من طبيعة العين المؤجرة ، وهذا ما أكدته المادة السابقة في الفقرة الأولى عن العيوب التي « تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً » .

وقد تقدم الكلام مفصلاً عن هذه الشروط في عقد البيع ، وتطبق بنفسها في عقد الايجار ، ويستثنى الشرط الرابع ، وهو أن يكون العيب قديماً في البيع ، ولا يشترط قدم العيب في الايجار ، ويضمن المؤجر العيب سواء كان قديماً في العين المؤجرة قبل عقد الايجار أو بعده وقبل التسليم ، أو بعد التسليم ، لأن الايجار من العقود الزمنية المستمرة ، فإن طرأ عيب بعد التسليم على العين المؤجرة وكان يؤثر في الانتفاع التزم المؤجر بضمانه ، لأنه يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة .

وهذه الشروط خاصة في العيوب ، ولا تطبق على فوات الأوصاف ، وإنما يلتزم المؤجر بتوافر الوصف الذي تعهد به سواء كان موجوداً عند العقد أو قام المؤجر بتوافره بعد العقد ، فإن لم يتوفر في العين المؤجرة عند التسليم ، التزم المؤجر بضمانه (١) .

ثالثاً : الجزاء المترتب على ضمان العيوب وفوات الوصف :

نصت المادة ٥٤٥ على الجزاء القانوني الذي يترتب على توافر العيوب الخفية في العين المؤجرة ، وهو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني بإصلاح العيب ، ثم نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على حق المستأجر بالتعويض ما لم يثبت المؤجر جهله بوجود العيب ، ويشترط أن يقوم المستأجر بإذار المؤجر بوجود

(١) انظر : الوسيط ٤٣٤/١/٦ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ١٤٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٧٥ ، عقد الايجار ، تناغو ص ١٩٨ ، عقد الايجار ، مرقس ٤٠٢ .

العيب أو فوات الوصف ، ويستمر حق المستأجر بدعوى ضمان العيب وفوات الوصف مدة خمس عشرة سنة وفقاً للقواعد العامة ، بخلاف دعوى ضمان العيب في المبيع فإنها تسقط بمضي سنة واحدة من وقت تسليم المبيع للنص صراحة عليها .

ويكون التنفيذ العيني كجزاء لضمان العيب وفوات الوصف بأن يطلب المستأجر من المؤجر إصلاح العيب ، والقضاء يحكم بإلزام المؤجر بذلك كما يحكم في الترميمات الضرورية بإلزام المؤجر باصلاحها ، بشرط ألا يتطلب إصلاح العيب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة ، كما جاء بنص المادة المذكورة « إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر » ، كما يستطيع المستأجر أن يطلب ترخيصاً من القضاء ليقوم بإصلاح العيب على نفقة المؤجر ، وخصمها من الأجرة ، ويمكنه أن يقوم بذلك بدون ترخيص من القضاء في الإصلاح البسيط ، والحالات المستعجلة ، كما جاء في نص المادة السابقة ، وقياساً على ضمان المؤجر بصيانة العين المؤجرة .

ويحق للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار ، بدون طلب إزالة العيب وإصلاحه ، أو إذا كانت نفقاته باهظة ، والمحكمة تنظر في ظروف الإيجار ، وأثر العيب على الانتفاع ، ولها أن تحكم بالفسخ إن وجدت مبرراً له ، كما يحق لها أن تعطي المؤجر مهلة لإزالة العيب إذا طلب ذلك ، وإلا حكمت بإنقاص الأجرة .

ويحق للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بمقدار نقص الانتفاع الناتج عن العيب ، وتنقص الأجرة من وقت حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب ، وليس من وقت المطالبة القضائية ، أو وقت إنذار المؤجر بالعيب ، ويمكن للمؤجر في هذه الحالة أن يبادر إلى إزالة العيب ، وتأمين الوصف الذي تعهد به ، وتعمد الأجرة إلى المقدار الأصلي من وقت الاصلاح .

وفي الحالات الثلاثة في التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة يثبت للمستأجر الحق في طلب التعويض الذي أصابه من الحرمان من الانتفاع من العين ، وعما لحقه من الأضرار بسبب ذلك ، وما فاتته من الكسب بسبب العيب ، إلا إذا أثبت المؤجر أنه حسن النية ، وأنه كان يجهل وجود العيب في

العين المؤجرة ، أو أثبت أن العيب لم يكن موجودا عند العقد والتسليم ، وأنه طرأ بعد ذلك ولم يخبره المستأجر به^(١) .

ونكرر القول أن هذه الأحكام مقررة ومفسرة ومكملة لإرادة الطرفين ، ويحق لهما الاتفاق على تعديلها بالزيادة والنقص والإعفاء ، إلا إذا أخفى المؤجر عن غش سبب الضمان ، فيكرن الاتفاق باطلا ، كما سبق في ضمان التعرض وفقا لنص المادة ٥٤٦ التي نصت على بطلان الاتفاق في الضمانين إذا أخفى المؤجر عن غش سبب الضمان^(٢) .

وإن ضمان العيب الخفي أو فوات الوصف في القانون يتفق في الجملة مع الفقه الإسلامي ، ولذلك نصت المذكرة الايضاحية للقانون المصري على ذلك باختصار ، فقالت : « وهي وإن كانت مأخوذة من نصوص بعض التقنيات الأجنبية ، إلا أنها تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية »^(٣) .

ويعتبر الفقهاء في الشريعة الإسلامية أن خيار العيب يثبت في الإجارة كما يثبت في البيع ، ويحددون العيب في الإيجار بما يكون سببا لفوات المنافع المقصودة بالكلية كانهدام الدار أو الإخلال بها كهبوط سطح الدار ، فإن حصل عيب أو نقص لا يخل بالمنافع فلا يؤثر في الإجارة ، ولا يثبت الخيار فيه للمستأجر ، وأن العيب في الإجارة يشمل العيب الموجود في الشيء المؤجر قبل العقد وبعده وأثناء مدة

(١) انظر : الوسيط ٤٤٤/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٧٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٠٨ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٥١ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٠٤ .

(٢) انظر : الوسيط ٥٢٢/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدر اوي ص ٧٧ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤١٣ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٥٥ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٠٧ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٢٠/٤ .

الايجار ، فلو حدث العيب في المأجور قبل استيفاء المنفعة فيعتبر كالموجود وقت العقد .

ويترتب على وجود العيب في المأجور ثبوت حق المستأجر بفسخ الايجار ، كما يحق له أن يطلب إصلاح العيب وإزالته ، لكن المؤجر لا يجبر على ذلك ، وإن فاتت المنفعة بالكلية فتسقط الأجرة عن المستأجر كلياً سواء تم فسخ الايجار أم لا ، أما إن فاتت المنفعة جزئياً ، وكان العيب مخللاً بالاتفاق فإن طلب المستأجر فسخ الايجار سقطت عنه الأجرة ، واستردها إن كانت مدفوعة ، وإن لم يطلب فسخ الايجار فلا تسقط عنه الأجرة ، سواء استوفى المنفعة مع وجود العيب أم لا ، ويلزم بتمام الأجرة .

ويثبت للمستأجر حق الفسخ بإرادته المنفردة ، وفي غياب المؤجر ، إذا فاتت المنفعة بالكلية ، كما لو انهدمت الدار المؤجرة بالكلية ، ولا يلزم بالأجرة ، وإن كان الخلل جزئياً فلا يثبت له حق الفسخ إلا بحضور المؤجر ، أو بعد إعلامه ، فإن لم يعلمه فلا تنفسخ الإجارة ويلزم بالأجرة كاملة .

وإن بادر المؤجر بنفسه أو بعد إخباره بالعيب فأصلح الخلل أو بنى الدار قبل فسخ العقد ، فلا يثبت الخيار للمستأجر ، وإن اشترط المستأجر وصفاً أو عدداً للغرف في العقد وظهر الشيء المؤجر ناقصاً أو فات الوصف المطلوب فيخير المستأجر بين فسخ الإجارة وبين قبولها بالأجر المسمى^(١) .

وأخذ القانون المدني الأردني بالأحكام السابقة في ضمان العيب في المأجور مع النص على الجزاء بالفسخ أو إنقاص الأجرة والتعويض عن الضرر الذي يلحق المستأجر من وجود العيب^(٢) .

(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٥١٣ - ٥٢١ ، مرشد الحيران ، المادتان ٦٢٨ - ٦٢٩ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤١٨/٢ ، المغني ٣٣٦/٥ ، ٣٣٩ ، بدائع الصنائع ٢٦١٢/٦ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيني ٥٦٩/١ ، فتح القدير ٢٣٠/٧ ، مغني المحتاج ٣٤٦/٢ ، ٣٤٨ .

(٢) القانون المدني الأردني ، المواد ٦٨٦ - ٦٨٨ .

المبحث الثاني

التزامات المستأجر

عقد الايجار عقد معاوضة، وعقد ملزم للجانبين، وإن المستأجر يتمتع بالانتفاع من العين المستأجرة لقاء عوض وبدل يقدمه إلى المؤجر ، دون أن يمتد حقه إلى ذات العين ، وإذا انتهى عقد الايجار وجب على المستأجر أن يرد العين المستأجرة إلى المؤجر كما استلمها ، دون تغيير أو تبديل أو تعديل فيها ، ولذلك يلتزم المستأجر قانوناً بأربعة أمور أساسية ، وهي : الأول : دفع الأجرة ، الثاني : استعمال العين المؤجرة لما أعدت له ، الثالث : المحافظة على العين ، الرابع : رد العين المستأجرة ، بالإضافة إلى بعض الالتزامات الثانوية التي نكتفي بالإشارة لها هنا ، مثل : التزامه بدفع مصروفات عقد الايجار إذا قضى الاتفاق أو العرف به ، وإسرامه باستلام العين المؤجرة وتحمل نفقات الاستلام في مقابل التزام المؤجر بالتسليم ونفقاته ، والالتزامه بدفع الضرائب على العين المؤجرة إن اتفق الطرفان عليه كجزء من الأجرة ، والالتزامه بدفع ثمن ما يستهلكه من ماء وكهرباء وهاتف وغاز إذا كان يقاس بالعداد ، والالتزامه بكل ما يتم الاتفاق عليه صراحة في العقد من تعديل التزامات المؤجر ونقلها إلى المستأجر إلا ما نص القانون على منعه^(١) .

وهذه الالتزامات على المستأجر ، مع الحقوق التي اكتسبها بعقد الايجار ، المتمثلة بالالتزامات السابقة على المؤجر ، أثارت جدلاً طويلاً ، وخلافاً شديداً في طبيعة حق المستأجر في عقد الايجار ، ومدى صلاحيته للتصرف بحق الانتفاع ، أو التنازل عنه لغيره.

(١) انظر : الوسيط ١/٦/٤٥٧ ، عقد الايجار ، تناغص ص ٢١٠ ، عقد الايجار ،

الشرقاوي ص ١٦٠ .

والقانون المدني السوري تكلم عن التزامات المستأجر الأساسية وطبيعة حق المستأجر في المواد ٥٤٧ - ٥٦٤ منه بعد كلامه عن التزامات المؤجر •

ولذلك ندرس في هذا المبحث التزامات المستأجر وطبيعة حقه في خمسة فروع •

الفرع الأول

التزام المستأجر بدفع الأجرة

إن التزام المستأجر بدفع الأجرة هو أهم التزام في عقد الايجار ، ويقارب الالتزام بدفع الثمن في البيع ، ويكون دفع الأجرة غالباً هو صلة الوصل الدائمة بين المؤجر والمستأجر في تمتين العلاقة بينهما، وزيادة التعاون على تنفيذ بقية الالتزامات، أو في الخلافات والمنازعات التي تشغل حيزاً كبيراً في المحاكم اليوم ، وسبق لنا أن بينا أن الأجرة ركن في الايجار وأنه يتم تقديرها بالاتفاق أو بالتخمين القضائي ، أو بأجر المثل ، وندرس الآن كيفية دفع الأجرة ، وزمان الدفع ومكانه ، وإثبات دفع الأجرة والجزاء المترتب على عدم الدفع ، والضمانات أو المؤيدات القانونية للوفاء بها •

أولاً : كيفية دفع الأجرة :

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلى المؤجر أو المالك أو من ينوب عنهما في ذلك ، ويدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها ، كمّاً في عقد الايجار ، أو بمقتضى التحديد القضائي لها ، وهو التخمين ، أو بحسب أجر المثل عند إشغال العقار دون مسوغ قانوني أو عند عدم الاتفاق على الأجرة في العقد أو تعذر إثباتها ، ويتم دفع الأجرة كيفياً بحسب الاتفاق باليد لقاء إيصال خطي ، أو بالحوالة البريدية ، أو بالشيك أو ايداع الأجرة بالمصرف وارسال إشعار بها إلى المؤجر ، وتكون الأجرة من النوع المتفق عليه في العقد إما بالنقد أو أية مقدمة آخر من الحقوق والمنافع والأموال

المادية المنقولة أو غير المنقولة ، ويلتزم بدفعها مرة واحدة أو مقسطة بحسب الاتفاق أو العرف ، كما يلتزم بأدائها بمجرد وضع العين المؤجرة تحت تصرفه ، بحيث يستطيع تسلمها بدون عائق ، سواء انتفع بها أم لم ينتفع بها ، ويستمر بالدفع إلى حين انتهاء الإيجار وانقضاء مدته المتفق عليها أو المتجددة ولو أخلى العين قبل ذلك ، أو سلمها للمؤجر قبل انتهاء المدة ، أو تقطع انتفاعه بالعين خلالها •

ويلتزم المستأجر بالإضافة إلى مقدار الأجرة بمصروفات دفع الأجرة قياساً على مصروفات دفع الثمن في البيع ، كأجرة البريد أو رسوم الحوالة وغيرها ، كما يلتزم بدفع ملحقات الأجرة ، وهي رسم الحراسة المقرر بالقانون رقم ٩٠ تاريخ ١٣/١١/١٩٤٤ ، المعدل بالمرسوم التشريعي رقم ٢٢ لعام ١٩٥١ الذي جعل رسم الحراسة على عاتق المستأجر ، واعتبره جزءاً متمماً لبدل الإيجار ، ويحسب بنسبة ٢٧٥ بالمائة من بدل الإيجار المتخذ أساساً لضريبة ريع العقار ، كما يلتزم المستأجر برسم المجهود الحربي الذي صدر في سورية بعد عام ١٩٦٧ م وأصبح جزءاً ملحقاً بالأجرة ، كما يلتزم بدفع الفائدة ، وقدرها خمسة بالمائة إذا استوفى الطرفان على دفع الأجرة مسبقاً بما لا يزيد عن ثلاثة أشهر ، ثم اختار المستأجر دفع الأجرة مشاهرة ، وذلك بمقتضى الفقرة ج من المادة الأولى من قانون الإيجار ، وتعتبر هذه الفائدة جزءاً من الأجرة أيضاً ، كما يلتزم بدفع هذه الفائدة إذا لم يدفع الأجرة خلال فترة المطالبة ، فيتفادى حكم الإخلاء خلال ثلاثين يوماً من تبلغه استدعاء الدعوى بأداء الأجرة وفوائدها من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد بمقتضى المادة ٥ الفقرة ٢ من قانون الإيجار •

ويسقط عن المستأجر الالتزام بدفع الأجرة إذا فسخ عقد الإيجار ، ويلتزم بدفع جزء من الأجرة إذا نقصت المنفعة لهلاك العين الجزئي أو للتعرض الحاصل للمستأجر ، كما يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المخفضة التي قررتا الدولة في سورية بمقتضى المرسوم التشريعي رقم ٢٤ تاريخ ٢٥/١/١٩٦٥ ، والمرسوم التشريعي رقم ١٨٧ تاريخ ٧/٩/١٩٧٠ م^(١) •

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٢ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ٨٨ ، عقد

ثانيا : زمان دفع الأجرة ومكانه :

عرضت المادة ٥٥٤ في الفقرة الأولى لمواعيد دفع الأجرة ، وفي الفقرة الثانية لمكان دفع الأجرة .

ويتحدد ميعاد دفع الأجرة عادة في العقد ، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة في الميعاد المتفق عليه ، إما بتعجيل الأجرة ، فيجب دفعها وقت العقد ، وإما بتأجيلها إلى وقت معين في منتصف مدة الايجار ، أو في آخر المدة ، وإما على تقسيطها إلى أقساط منتظمة شهرياً ، أو كل عدة أشهر مثلاً .

وإذا لم يتضمن العقد تحديداً لميعاد دفع الأجرة وجب الرجوع إلى العرف في تعيين المواعيد ، مع اختلاف الأشياء والجهات ، كالعرف في دفع أجرة المساكن سلفاً في السنة الأولى ، ومقسطة على أربعة أقساط سنوية بعد ذلك ، والعرف في الأرض الزراعية بالتعجيل أحياناً ، أو في نهاية الموسم الزراعي ، أو مقسطة بقسط عن الزراعة الشتوية ، وآخر عن الزراعة الصيفية ، وتكون معجلة لكل قسط .

وإذا لم يوجد اتفاق في العقد لتحديد مواعيد دفع الأجرة ، ولا يوجد عرف في ذلك ، فيجب الرجوع إلى القواعد العامة في الوفاء ، وهي تقضي بدفع الأجرة مؤخراً بعد استيفاء المنفعة ، بحسب الاتفاق شهرياً أو سنوياً .

فإذا مضى موعد دفع الأجرة يحق للمؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية ويطلب بالجزاء والضمانات المقررة ، كما سنبينها بعد قليل ، ضد المستأجر .

ويسري التقادم على الأجرة ، وتسقط بمرور خمس سنوات ميلادية من وقت حلول الميعاد ، أو من وقت حلول كل قسط من أقساطها ، وفقاً للمادة ١/٣٧٣ من

⁼ الايجار ، مرقس ٤١٥ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ١٦٣ ، عقد الايجار ، اتناغو ص ٢١٤ ، الوجيز في أحكام الايجارات ص ٦٩ .

القانون المدني التي تحدد التقادم المسقط لكل حق دوري متجدد ، أما حق المؤجر في التعويضات الأخرى على المستأجر فيخضع للتقادم العادي ، ويسقط بمرور خمس عشرة سنة (١) .

أما مكان دفع الأجرة فيتحدد كالزمان في عقد الايجار باتفاق الطرفين، كالاتفاق على دفع الأجرة في موطن المؤجر أو موطن المستأجر أو في مكان آخر متفق عليه ، وإن لم يتفق الطرفان على مكان لدفع الأجرة يرجع إلى العرف ، مثل أن تدفع أجرة المساكن فيها ، فإن لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب دفع الأجرة في موطن المستأجر ، وهو المدين ، بنص المادة ٥٥٤/٢ ، وبمقتضى القواعد العامة ، فإن غير المستأجر موطنه وجب دفع الأجرة في الموطن الجديد ، ويجب دفع الأجرة في موطن المستأجر سواء كانت الأجرة من النقود والمثلثات ، أم كانت من القيميات ، خلافا للقواعد العامة التي تقضي بتسليم القيميات في مكان وجودها وقت إنشاء الالتزام ما لم يقض الاتفاق أو العرف بخلافه ، (المادة ٣٤٥/١) ، لأن نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥٤ تحدد مكان الوفاء بشكل عام في موطن المستأجر (٢) .

ثالثاً : إثبات دفع الأجرة :

يطبق على إثبات دفع الأجرة القواعد العامة في قانون البينات ، وأن عبء الإثبات يقع على عاتق المستأجر ، ويمكنه إثبات ذلك بحسب قواعد الإثبات بالبيينة أي الشهادة فيما يقل عن مائة ليرة سورية في القسط الواحد ، وكذلك الإقرار واليمين ، وأهم الوسائل الكتابة ، وخاصة إذا كانت رسمية أو تحمل تاريخاً ثابتاً كالشيك والحوالة والبطاقة البريدية ، فمتى ثبت عقد الايجار وجبت الأجرة على

-
- (١) انظر : الوسيط ٤٦٨/١/٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٨٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٤٢٠ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ١٦٥ ، ١٦٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢١٨ ، الوجيز في احكام الايجارات ص ٧٠ .
- (٢) انظر : الوسيط ٤٧٣/١/٦ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ٨٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٤٢٤ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ١٦٦ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢١٣ .

المستأجر ، وعليه إثبات الدفع •

ولكن القانون المدني أراد التيسير على المستأجر في الإثبات فنص في المادة ٥٥٥ على أن « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك » ، وهذا يعني المستأجر من الاحتفاظ بجميع وثائق الإثبات للأجرة السابقة ، ومخالصات الأجرة ، ويكفي أن يثبت دفعه للقسط الأخير لتثبيت براءته عن الأقساط السابقة ، لأن المؤجر عادة يقبض الأجرة قسطاً فقسطاً ، وأنه لا يقبض قسطاً عن فترة معينة إلا إذا قبض الأجرة عن الفترة السابقة لها ، ولذلك يكفي المستأجر أن يحتفظ بإثبات الدفع للقسط الأخير من الأجرة ، ليكون قرينة قانونية على إثبات دفع الأقساط السابقة ، لكن هذه القرينة تقبل إثبات العكس ، وعلى المؤجر أن يثبت أنه قبض القسط الأخير قبل غيره لظرف معين أو لطلب المستأجر ، أو لقيام نزاع عن أجرة شهر معين لخضم نفقات الترميم منه ، فأرجىء دفع الأجرة لحسم النزاع ، وقبض القسط الذي يليه^(١) •

رابعا : جزاء الإخلال بدفع الأجرة :

لم ينص القانون المدني على حكم خاص بالجزاء المترتب على المستأجر ، لإخلاله بالالتزام بدفع الأجرة ، ولذلك تطبق القواعد العامة في الوفاء التي تقرر جزاء ثنائياً ، ويخير المؤجر بعد إنذار المستأجر إما بالتنفيذ العيني بأن يطلب من المحكمة الحكم على المستأجر بالأجرة المستحقة ، وتنفيذ الحكم على أموال المستأجر جميعها بحسب قانون أصول المحاكمات ، وإما أن يطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة ، ويسمى اليوم بدعوى الإخلاء ، وللمحكمة حرية التقدير في إجابة هذا الطلب أو رفضه بحسب الظروف المحيطة بالقضية ، وقد يشترط المؤجر اعتبار العقد مفسوخاً لعدم دفع الأجرة أو التأخر بها دون حاجة إلى حكم ، كما يحق

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٤٧٧ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ١٦٧ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٨٩ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢١٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٢٥ •

للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني والفسخ معا ، والمحكمة تجيب في الأول قطعاً ، أما الثاني فيخضع لتقديرها وظروف القضية ، كما يحق للمؤجر في الحالين أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة ، مع تطبيق القواعد العامة في طلب التنفيذ العيني والفسخ والتعويض ، وتطبيق الأحكام الخاصة بالإخلاء في قانون الإيجار^(١) .

خامساً : ضمانات الوفاء بالأجرة :

لم يكتف القانون المدني بالجزاء المقرر قانوناً للإخلال بدفع الأجرة ، وإنما عرض بعض المؤيدات القانونية لضمان الوفاء بالأجرة .

وتتركز هذه الضمانات في المنقولات التي يملكها المستأجر ، ويضعها في العين المؤجرة ، ولذلك فهي ضمانات خاصة لمؤجر العقار ، وهذه الضمانات ثلاث ، إحداها مقررة في حقوق الامتياز بآخر القانون المدني ، والثانية نص عليها القانون المدني في عقد الإيجار بالذات ، والثالثة مأخوذة من قانون أصول المحاكمات^(٢) ، وهذه الضمانات هي :

(١) انظر : الوسيط ٤٨١/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٨٩ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٢٧ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ٢١٨ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٦٨ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ٧٦ ، ١٢١ .

(٢) أضاف القانون المدني المصري ضماناً رابعاً لوفاء الأجرة في المادة ٥٨٨ منه ، وهو أن يلتزم المستأجر للمنزل أو الحانوت أو المكان المماثل أو الأرض الزراعية أن يضع في العين اثناً أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن مدة الإيجار إذا كانت أقل من سنتين ، ويعفى المستأجر من ذلك إذا دفع الأجرة معجلاً ، أو قدم تأميناً آخر ، أو تم الاتفاق مع المؤجر بإعفائه منه ، وأخذ بهذا الضمان القانون الليبي في المادة ٥٨٧ بينما حذفها القانون السوري والعراقي واللبناني .

١ - حق امتياز المؤجر على المنقولات :

نصت المادة ١١٢٢ على أن : « ١ - أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الايجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار ، يكون لها جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ، ومن محصول زراعي » .

ويتضح من هذه المادة أن القانون أعطى مؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ، من أثاث وغيره ، ومن محصول زراعي وآلات مملوكة للمستأجر في سبيل استيفاء الأجرة في حدود سنتين ، وفي ملحقات الأجرة وكافة ما يكون للمؤجر على المستأجر بمقتضى عقد الايجار كالتعويض من المستأجر لإخلاله بالالتزام المقرر عليه ، وهذا الحق ثابت لمؤجر المباني وما في حكمها ، والأراضي الزراعية ، وهو حق ممتاز لصاحبه يتقدم به على بقية الدائنين ، وهو حق لا يتجزأ ويشمل جميع المنقولات حتى ولو أخرجت من العين على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ، ويبقى حق الامتياز عليها لمدة ثلاث سنوات من يوم النقل (المادة ١١٢٢ / ٥) .

٢ - حبس المنقولات الموجودة في العين :

نصت المادة ٥٥٦ من القانون المدني عند الكلام عن التزامات المستأجر على أن « يكون للمؤجر ، ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة باعتبارها مثقلة بامتياز المؤجر ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر » فيحق للمؤجر أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ، لضمان حق الامتياز السابق له ، وذلك لوفاء الأجرة في حدود سنتين ، ولوفاء كل ما يلزم به المستأجر من تعويضات بمقتضى عقد الايجار .

ويقصر حق الحبس على المنقولات المادية القابلة للحجز بمقتضى قانون أصول

المحاكمات (المواد ٢٩٦ - ٣٠٠)، الموجودة في العين المؤجرة ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ، مادام أن المؤجر لا يعلم وقت وضعها في العين بأنها مملوكة للغير، وسواء كانت مملوكة للمستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن ، وللمؤجر أن يمانع في نقل هذه الموجودات ، فإن أخرجت بدون علمه أو على الرغم من معارضته فله الحق في استردادها من الحائز لها ، ولو كان حسن النية ، دون الإخلال بحق الحائز .

ويسقط حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ، كما يسقط حقه في استردادها في ثلاث حالات ، الأولى : أن يكون نقلها اقتضاء لحرفة المستأجر والمألوف من شؤون حياته كأدواته الخاصة وكتبه وبضائع الحانوت التجاري ، والسيارة الخاصة ، الثانية : أن تنقل برضاء المؤجر ، أو بعلمه وعدم معارضته ، الثالثة : أن تكون المنقولات المتبقية تفي بحق المؤجر المضون بالامتياز بشكل كامل ، (المادة ٥٥٦/٢) .

٣ - توقيع الحجز الاحتياطي :

نصت المادة ٣١٣ من قانون أصول المحاكمات على أن « المؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر الثانوي الحجز الاحتياطي على المنقولات والشرات والمحصولات الموجودة في العين المؤجرة ، وذلك ضمناً لحق الامتياز المقرر في القانون المدني » ، كما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة على إيقاع الحجز على الأشياء السابقة إذا نقلت بدون رضاء المؤجر ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً .

وفائدة الحجز الاحتياطي لنفس الموجودات المقرر عليها حق الامتياز وحق الحبس أن المؤجر يوقع الحجز الاحتياطي قبل الحصول على السند التنفيذي من المحكمة، وقبل الحصول على الحكم بالأجرة والتعويضات، ويهدف الحجز الاحتياطي إلى ضبط هذه المنقولات والحيولة دون تبديد المستأجر لها ، أو تهريبها ، وإلا تعرض للعقاب، وإذا نقلها المستأجر بدون رضاء المؤجر فيحق له أن يطلب استردادها ويوقع عليها الحجز الاحتياطي خلال ثلاثين يوماً من نقلها ، مع تطبيق أحكام قانون أصول المحاكمات في الإجراءات والمواعيد .

هذه المؤيدات الثلاثة هي لضمان حق المؤجر في وفاء الأجرة التي يستحقها بعقد الايجار ، وقد نظمها القانون لحماية حقه ، والحفاظ عليه^(١) .

والأجرة في الفقه الإسلامي ركن في العقد عند الجمهور ، وأن كيفية دفع الأجرة يرجع إلى اتفاق الطرفين أولاً ، وإلا فالى العرف ، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها في العقد ، ويجوز للطرفين الاتفاق على تعجيل الأجرة أو تقسيطها أو تأجيلها ، فإن لم يتفق الطرفان على زمان الدفع ، فقال الحنفية والمالكية لا تجب الأجرة إلا بعد استيفاء المنفعة ، وهو الموافق لرأي القانون ، وقال الحنابلة والشافعية : تجب الأجرة بمجرد العقد ، ويجب تعجيلها عند الإطلاق .

وإذا كانت الأجرة معجلة فيجب دفعها ، ويحق للمؤجر أن يجس العين المؤجرة للمستأجر حتى يستوفي الأجرة ، كما يحق للمؤجر فسخ عقد الايجار إذا لم يدفع المستأجر الأجرة في الوقت المقرر بالاتفاق أو العرف أو العقد أو باستيفاء المنفعة^(٢) .

الفرع الثاني

التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له

يهدف عقد الايجار إلى تحقيق الانتفاع للمستأجر من العين المؤجرة كما أعدت له ، ولذلك كان حق المستأجر بالانتفاع مقيداً ، وليس مطلقاً ، فإنه مقيد باستعمال

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٤٩٠ ، عقد الايجار ، البدرابي ص ٨٩ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٤٣١ ، عقد الايجار ، الشرفاوي ص ١٦٩ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٢٠ ، الوجيز في أحكام الايجارات ص ٧٦ .

(٢) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٤٦٦ - ٤٧٧ ، مرشد الحيران ، المواد ٥٦٦ - ٥٧٣ ، المعاملات ، أبو الفتح ٢/٤١٨ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ١/٥٧٧ ، مغني المحتاج ٢/٣٣٤ ، القوانين الفقهية ص ٣٠١ ، كشاف القناع ٤/٤٢ ، بدائع الصنائع ٦/٢٦٢٥ .

العين بشكل محدود ، وأن لا يتعسف بهذا الحق أو يسيء فيه بما يلحق الضرر بالعين ، وألا يتركها دون استعمال إذا كان ذلك يلحق الضرر بها ، وألا يغير فيها تغييراً يضر بالمؤجر .

أولاً : التزام المستأجر بالاستعمال المحدود :

نصت المادة ٥٤٧ هـ على هذا الالتزام ، فقالت :

« يلتزم المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له » (١) .

فالأصل والغالب أن يتفق الطرفان في العقد على بيان الاستعمال للعين ، كأن تكون للسكنى أو للزراعة ، أو لإقامة مصنع ، أو لفتح محل تجاري ، أو مكتب عقاري ، أو دكان خضرة ، فيجب على المستأجر أن يلتزم باستعمال العين بما اتفقا عليه ، ولا يخرج عن ذلك باستعمالها في شيء آخر من السكنى إلى الفندق ، ومن الزراعة إلى وضع الآلات ، ومن المحل التجاري إلى المطعم أو المقهى أو المدرسة .

وقد يكون الاتفاق على الاستعمال ضمناً ، لا صراحة ، بأن يؤخذ من ظروف العقد ، كأن يذكر في العقد مهنة المستأجر كطبيب أو تاجر أقمشة أو حداد ، وقد يضاف على الشيء المتفق عليه شيئاً آخر يتبعه أو يتعلق به كتجارة الأقمشة مع الملابس .

والحكمة من هذا النص منع الضرر على المؤجر ، فإن كان التغيير لا يلحق بالمؤجر أو العين ضرراً فلا يؤثر ، لكن يفترض أن كل تغيير في استعمال العين المؤجرة ضار بالمؤجر ، ولذلك نصت الفقرة ب من المادة الخامسة من قانون الإيجار على حق المؤجر في إخلاء المستأجر إذا استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد .

(١) يقابلها المادة ٥٧٩ من القانون المصري ، والمادة ٥٧٨ من القانون الليبي ، والمادة ٥٦٨ من التقنين اللبناني ، والمواد ٧٦٠ - ٧٦٢ من القانون العراقي .

فإن لم يتفق الطرفان على نوع الاستعمال في العقد ، فيلتزم المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له بطبيعتها ، كالبناء في حي السكن للسكن ، والمحل في سوق الحدادين للحدادة ، ويساعد على بيان ذلك ما أعدت العين له من أرض لزراعة الحبوب ، أو الشجر والثمار ، أو البناء للفندق أو المستشفى ، وكل تغيير في الاستعمال المبين على هذا الوجه يعتبر إخلالاً بالالتزام ، ومعرضاً المستأجر للجزاء والمسؤولية ، ويحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع حقه بالتعويض في الحالين ، وفقاً للقواعد العامة (١) .

وهذا يتفق مع الفقه الإسلامي في استعمال المأجور حسب الاتفاق أو بما أعد له أو بحسب العرف (٢) .

ثانياً : عدم إساءة المستأجر باستعمال العين :

لا يكفي أن يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له ، بل يجب عليه أن يستعملها كما يستعملها الرجل المعتاد ، كما لو كان يستعمل ماله ويتفرق به ، ولا يفرط في الاستعمال الذي يخرج به عن المألوف والمعتاد ، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٥٥١ ، وأنه « يجب على المستأجر أن يذلل في استعمال العين المؤجرة ... ما يبذله الشخص المعتاد » .

فمن استأجر سيارة فلا يحملها أكثر من حمولتها ، وإن استأجر دابة فلا يرهقها إرهاقاً شديداً ، وكذلك الحالة في استعمال آلات المصنع ، واستعمال المنزل

(١) انظر : الوسيط ٥١٥/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٤٣ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ٧٩ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٧٩ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ٢٢٩ ، الوجيز في أحكام الإيجارات ص ١٥١ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٥٧٤ ، ٥٧٩ - ٥٨١ ، ٦٣٩ ، مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٤٢٦ - ٤٢٨ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤١٩/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨٠/١ .

للسكن وليس لايواء المهرين أو إخفاء المسروقات أو اللعب بالقمار ، وإلا اعتبر المستأجر متعسفاً في استعمال حقه ، ومسيئاً في الانتفاع من الشيء المؤجر ، ويتحمل مسؤولية هذا التعسف والإساءة ، سواء كان قاصداً ذلك ، أم لم يقصده ، مادامت المصالح التي يقصدها قليلة الأهمية بالمقارنة مع ما يلحق المؤجر أو الجيران من الضرر ، أو كانت المصالح غير مشروعة أصلاً^(١) .

وهذا هو المقرر في الفقه الإسلامي بعدم إضرار المستأجر بالشيء المؤجر أو إلحاق الأذى به أو الضرر ، وهو مانص عليه القانون المدني الأردني ، فإن أساء الاستعمال أو غير في كيفية الانتفاع تحمل مسؤولية ذلك وضمانه^(٢) .

ثالثاً : التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال :

قد ينقلب الحق إلى واجب إذا ترتب عليه رفع الضرر على الآخرين ، فاستعمال العين المؤجرة حق للمستأجر ، والانتفاع بها حق له ، ولكن هذا الحق يصبح واجباً عليه إذا كان ترك الاستعمال يضر بالعين . كاستعمال السيارة بين حين وآخر للحفاظ على الدواليب والبطارية ، واستعمال المنزل أو فتحة للتهوية في فترات متقاربة للتنظيف والتهوية ومنع الحشرات من الإقامة به ، ولصيانة الأثاث إذا كان المنزل مفروشاً ، واستعمال المحل التجاري بفتحه وممارسة العمل فيه حتى لا ينصرف الزبائن عنه ، وزراعة الأرض حتى لا تتضرر بالإهمال ، إلا إذا اتفق الطرفان على حق المستأجر بترك الاستعمال الدائم ، أو استعمالها على فترات متقطعة أو كان الهدف من الانتفاع يقتضي ذلك بطبيعته أو بحسب العرف ، كإغلاق المحلات في أوقات بالنهار ، أو في فصول معينة .

(١) انظر : عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٤٧ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٨٠ ،

عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٨١ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٥٧٦ - ٥٧٨ ، مجلة الأحكام العدلية ،

المادة ٤٢٦ ، المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني ٥٦٠/٢ ، المادة ٦٩٣ ، المعاملات ،

أبو الفتح ٤٢٠/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨٠/١ ، ٥٨٨ .

فإن ترك المستأجر العين دون استعمال مما يلحق بها الضرر كان مخالفاً بالتزامه، ويحق للمؤجر أن يطلب تعيين حارس عليها لإدارتها واستعمالها على حساب المستأجر، كما يحق له أن يطلب فسخ الإيجار مع طلب التعويض^(١) .

رابعاً : التزام المستأجر بعدم التغيير بالعين :

بما أن حق المستأجر ينحصر بالمنفعة فلا يحق له إحداث أي تغيير في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر ، بنص المادة ٥٤٨/١ ، والمراد بالتغيير هو التغيير المادي في ذات العين ، إذا كان ذلك يضر بها ، كإقامة جدار ، أو هدم غرفة ، أو فتح نوافذ جديدة ، أو سد النوافذ الموجودة ، أو تقسيم الحانوت إلى قسمين، وهكذا .

أما إذا كان التغيير لا يضر بالعين فيجوز للمستأجر أن يحدثه بغير إذن المؤجر، بشرط أن يتعهد بإزالته عند انتهاء الإيجار ، وإعادة العين كما كانت دون أن يتلف العين أو يصيبها ضرر ، كإقامة حاجز خشبي ، أو تغليف النوافذ ، كما يجوز إحداث التغيير بالعين إذا أذن المؤجر بذلك صراحة أو ضمناً ، عند العقد أو بعده ، ولو كان ضاراً بالعين .

فإن أخلَّ المستأجر بالتزامه ، وغيَّر في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر ، وكان التغيير ضاراً بالعين ، أو مخالفاً للشرط بينهما فيجوز للمؤجر أن يلزم المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، ويحق له المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى (المادة ٥٤٨ / ٢) ، وهذا تطبيق للقواعد العامة في حق المؤجر بطلب التنفيذ العيني ، مع حقه بطلب الفسخ والتعويض ، وإنما نصَّ القانون على إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ليحتم على القاضي إجابة المؤجر إليه إذا طلبه ، كما يحق للمؤجر أن يحصل على إذن من القضاء بإزالة التغيير على نفقة المستأجر^(٢) .

(١) انظر : الوسيط ٥٢٠/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٥٠ ، عقد الإيجار ، البدرأوي ص ٧٩ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٣١ ، عقد الإيجار ، الشرفاوي ص ١٨٢ .
(٢) انظر : الوسيط ٥٢٣/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرأوي ص ٨٠ ، عقد

خامساً : حق المستأجر بوضع أجهزة حديثة في العين المؤجرة :

ويستثنى من المبدأ السابق بالتزام المستأجر بعدم التغيير بالعين أن يضع المستأجر الأجهزة اللازمة ، كالمواسير « لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتلفون والراديو وما إلى ذلك » بشرط أن توضع هذه الأجهزة حسب الأصول المرعية لتركيبها ، وأن لا تتهدد سلامة العقار من وضعها ، كالحفر في الجدار المتداعي ، أو تركيب أجهزة التدفئة فوق سطح قديم لا يتحمل ذلك ، وإذا كان تدخل المؤجر لازماً لاتمام شيء من وضع الأجهزة جاز للمستأجر أن يطلب من المؤجر التدخل بشرط أن يتكفل بما ينفقه المؤجر في سبيل ذلك ، وذلك بنص المادة ٥٤٩ بالفقرتين الأولى والثانية ، وذلك لمواكبة التطور الحضاري ، والاستفادة من الأجهزة الحديثة في البيت والحياة^(١) .

وفي الفقه الإسلامي إذا قام المستأجر بإجراء التعمير أو البناء في الشيء المؤجر بإذن المؤجر ، وكانت الترميمات لإصلاح الشيء المؤجر وصيافته عن الخل فللمستأجر الرجوع بما أنفقه على المؤجر ، سواء اشترط المستأجر الرجوع عليه بها أم لا .

فإن كانت الترميمات والتعمير تعود لمنافع المستأجر في العين المؤجرة فلا يحق له الرجوع بالنفقات على المؤجر إلا إذا اشترط ذلك عند الإذن^(٢) .

أما إذا بنى المستأجر بناءً بدون إذن المؤجر ، أو غرس في الأرض أشجاراً ، فإنه

الإيجار ، الشرقاوي ص ١٨٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٢ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٣٢ .

(١) انظر : الوسيط ٥٢٨/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدرائي ص ٨١ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٨٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٣ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٣٤ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٣٧ .

يؤمر بهدم البناء أو قلع الشجر إلا أن يرضى المؤجر بتركها في الأرض بإجارة أو إعارة ، ويكون البناء والشجر للمستأجر ، والأرض للمؤجر ، وإن بقيت الأشجار أو البناء على الأرض بالإعارة ، وأراد الطرفان أن يؤجرا الأرض والبناء لثالث ، فنقسم الأجرة بينهما بمقدار حصة كل منهما^(١) .

فإن كان قلع الأشجار أو هدم البناء يضر بالأرض فيحق للمؤجر أن يملكها جبراً على المستأجر ، وتقدر قيمتها مستحقة للقلع والهدم ، ويدفعها للمستأجر ، أما إن كانت لا تنقص القيمة عند الهدم أو القلع فلا تملكها المؤجر جبراً بدون رضا المستأجر ، وإنما يطلب من المستأجر القلع والهدم من الأرض ، ويخير المستأجر حينئذ بين الإزالة وبين بيعها للمؤجر^(٢) .

وإذا قام المستأجر بما يضر الشيء المؤجر ، فيحق للمؤجر أن يمنعه من ذلك ، فإن عجز راجع الحاكم لمنعه ، ويثبت له الحق في فسخ الإيجار^(٣) .

الفرع الثالث

التزام المستأجر بالمحافظة على العين

ينحصر حق المستأجر بمقتضى عقد الإيجار وطبيعته في المنفعة دون العين ، وأنه يستلم العين لمجرد الحصول على الانتفاع منها ، فيجب أن يحافظ على العين كغاية في ذاتها ، وكمقدمة لالتزامه برد العين إلى المؤجر .

ويتضمن الالتزام بالمحافظة على العين أن يبذل في سبيل ذلك عناية الرجل المعتاد للمحافظة عليها ، وأن يقوم بإبذار المؤجر بكل الطوارئ التي تستدعي تدخله

(١) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٥٨ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٥٣١ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٥٩ .

(٣) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٥٣٣ .

وحضوره ، وأن يلتزم بعمل الترميمات الكمالية أو المستعجلة ، وخصص القانون حالة معينة في سبيل المحافظة على العين ، وإلزام المستأجر بالاهتمام والعمل الإيجابي للمحافظة عليها ، فأفرد حالة الهلاك والتلف بسبب الاستعمال وبهدف المحافظة على العين بالكلام عنها ، وتفصيل أحكامها ، وتحميل المستأجر لها ، وتوزيع مسؤولية الحريق أو الإتلاف على المستأجرين عند التعدد ، وهذا ما تناوله بالشرح الموجز .

أولا : مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين :

أوجبت المادة ٥٥١ على المستأجر أن يحافظ على العين ، وأن يبذل لذلك عناية الرجل المعتاد ، وهو تطبيق للقواعد العامة في المادة ٢١٢ في المحافظة على الشيء وتوقي الحيلة في تنفيذ الالتزام ، وذلك بمعيار مرضوعي ، وهو عناية الرجل المعتاد ، سواء كانت فوق عنايته الشخصية بشؤون نفسه ، أو دون ذلك ، فيقوم بانخاذ الاحتياطات اللازمة التي تلزم عادة لحفظ العين ، وعدم تعرضها للخراب ، كالعناية بالأدوات الصحية في المنزل ، وقلع الحشائش الضارة في الأرض الزراعية ، والتشحييم والتزيت المستمر للسيارة ، وهكذا ، وتشمل العناية العين المؤجرة وملحقاتها كالمركب والحديقة والآلات الزراعية ، ويتحقق الالتزام بمجرد بذل عناية الرجل المعتاد ، وعلى المؤجر أن يثبت أن المستأجر قد فرط أو تهاون أو نزل عن عناية الرجل المعتاد ، وهذا هو المقرر في الفقه الإسلامي ، وأنه لا يجوز تغيير العين المؤجرة ، ويجب عليه أن يحافظ عليها كما يحافظ على ماله^(١) .

ثانياً : إنذار المستأجر للمؤجر بكل الطوارئ في العين :

ومن وسائل المحافظة على العين « أن يبادر المستأجر إلى إنذار المؤجر بكل

(١) انظر : الوسيط ٥٣١/١/٦ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٨١ ، عقد الإيجار ، تنافو ص ٢٣٥ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٥٦ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٨٨ ، مرشد الحيران ، المادة ٦٣٦ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٢٠/٢ .

أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها » (المادة ٥٥٣) ، وهذا من وجوه التعاون بين المؤجر والمستأجر على تنفيذ عقد الايجار على أكمل وجه ، وأحسن حال ، ولذلك يقوم المستأجر بإعلام المؤجر بكل عارض يصيب العين المؤجرة ، وبكل طارئ يهدد سلامتها ، ويخبره بكل حادث يلحق الضرر بها ، وبكل حادث يصيبها خلال فترة الايجار ، وخاصة أن المستأجر استلم العين ، وغاب بها غالباً عن المؤجر ، وأن المؤجر في الغالب بعيد عن العين المؤجرة ، ولا يمكنه أن يعلم بهذه الأمور إلا عن طريق المستأجر ، فإذا وصل العلم إلى المؤجر وجب عليه القيام بالالتزامات المترتبة عليه ، بأن يخبره المستأجر عن حاجة العين إلى ترميمات ضرورية أو مستعجلة ، أو يطلعه على عيب بالعين ، يؤثر بقاؤه عليها وعلى الانتفاع بها ، وأن ينبذره بالتعرض الصادر من الغير ، سواء كان مادياً كالأتلاف والغصب للاحق المؤجر المتعرض ، أو قانونياً ، وهو الذي يؤدي إلى تحميل المؤجر تبعته ، فإن علم به المؤجر في الوقت المناسب تدخل في القضية أو الدعوى ، ودافع عن حقه ، ورد شبهة المتعرض وادعاءاته ، فتسلم العين للمؤجر ، ويسلم الانتفاع للمستأجر^(١).

ثالثاً : التزام المستأجر بالترميمات الكمالية :

نصت المادة ٥٥٠ في التزامات المستأجر على ما يلي :

« يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات الكمالية التي يقضي بها العرف ، مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك »^(٢).

ذكرنا سابقاً التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية ، والقيام بإصلاحها ،

(١) انظر : الوسيط ٥٣٥/١/٦ ، عقد الايجار ، الشراوي ص ١٩٦ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٣٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٤٦١ .
(٢) ويقابلها الماد ٥٨٢ من القانون المصري ، والمادة ٥٨١ من القانون الليبي ، والمادة ٧٦٣ من القانون العراقي ، والمادتان ٥٤٨ - ٥٤٩ من التقنين اللبناني .

أما الترميمات الكمالية التي تعود لاستعمال العين بحسب المؤلف ، وتستهلك عادة في الاستعمال فتجب على المستأجر كجزء من أعمال الصيانة الواجبة عليه ، والمرجع فيها إلى العرف بحسب نوع العين وطبيعتها كاصلاح النوافذ والزجاج والأقفال والمفاتيح في المساكن ، ومثل الترميمات البسيطة للأسقف، وصنابير المياه ومواسيرها ودورات المياه وأجهزة الكهرباء في المنازل ، وتطهير الأرض والمساقى في الأرض الزراعية ، وصيانة الطرق والقناطر والأسوار وقلع الحشائش الضارة في المزارع ، إلا إذا كانت هذه الترميمات البسيطة ترجع إلى قوة القاهرة أو عيب في العين فتكون على المؤجر ، وكذلك الترميمات الكبيرة تقع على المؤجر .

وإن التزام المستأجر بالترميمات الكمالية ليست من النظام العام ، ويجوز اتفاق الطرفين على مخالفتها بأن تكون كلها على المؤجر ، أو تقع على المستأجر ولو حصلت بقوة القاهرة أو عيب في العين المؤجرة ، وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالترميمات الكمالية يطبق عليه الجزاء المقرر في القواعد العامة بالتنفيذ العيني وإجباره على إجرائها ، أو قيام المؤجر بها على حساب المستأجر ، وللمؤجر أيضاً الحق بطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بها ، والمحكمة تقدر ذلك ، مع حقه بالتعويض في الحالين^(١) .

ونص فقهاء الشريعة على أن إزالة الأتربة والزبالة والرماد وغيرها مما يتراكم أو ينتج عن الانتفاع فإنه يقع على المستأجر ، ويلتزم به إلا ما جرت العادة على إلزام المؤجر به كبيت الخلاء والمجاري ، وإن قام المستأجر بالتعمير أو الإصلاح الذي يمنع الخلل بالمأجور ، وكان يأذن المؤجر ، فيرجع عليه ، وإن كان الترميم لمصلحة الانتفاع فقط فلا يرجع به على المؤجر^(٢) .

(١) انظر : الوسيط ٥٤٦/١/٦ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٩٣ ، عقد

الإيجار ، تناغو ص ٢٣٩ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٤٦٣ .

(٢) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المادتان ٥٣٠ ، ٥٣٢ ، مرشد الحيران ،

المادتان ٦٣٧ - ٦٣٨ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨١/١ ، المعاملات ، أبو

الفتح ٤٢٤/٢ ، بدائع الصنائع ٢٦٤١/٦ ، مغني المحتاج ٣٥٨/٢ .

رابعاً : مسؤولية المستأجر عن التلف والهلاك :

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد بمقتضى الفقرة الأولى من المادة ٥٥١ ، ثم نص القانون في الفقرة الثانية على مسؤولية المستأجر « عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً » ، فهذا يدل على أن تلف العين أو هلاكها يشير إلى تقصير المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة ، وإلى سوء استعماله لها ، وأن التلف والهلاك يؤدي إلى إخلال المستأجر بالتزامه الأساسي برد العين ، ويكون مسؤولاً عنه ، ومع ذلك فإن القانون عرض أيضاً مسؤولية المستأجر عن التلف والهلاك عند كلامه عن التزام المستأجر باستعمال العين والمحافظة عليها .

ومتى وقع التلف أو الهلاك فيقع عبء الإثبات على المؤجر بأن المستأجر قصر في المحافظة على العين ، أو أهمل واجبه بذلك ، أو تعمد الاتلاف أو الهلاك ، فإن أثبت ذلك وجب على المستأجر أن يتحمل مسؤولية التلف أو الهلاك إلا إذا أثبت أن تقصيره يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو فعل المؤجر وتابعيه ، أو إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين ، وفي استعمالها ، فيثبت تنفيذه للالتزام بذلك ، ويخلص من المسؤولية ، كما يعفى من المسؤولية إذا أثبت أن التلف والهلاك كان بسبب الاستعمال المألوف للعين المؤجرة ، لكن المشرع افترض مبدئياً مسؤولية المستأجر عن التلف والهلاك ، وأنه ناشئ عن إخلاله بالتزامه بالمحافظة على العين أو سوء استعمالها ، لأن العين في حيازته وتحت إشرافه ، إلا إذا أثبت عكس ذلك ، وأنه أدى التزامه ، ولو بقي السبب مجهولاً فلا يسأل عنه^(١) .

وفي الفقه الإسلامي يعتبر الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر ، فإن تعدى في

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٣٥/٤ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص

٨٢ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ١٩١ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٤٣ .

الاستعمال أو أتلفه بإهمال أو تقصير ، أو أفسده بسوء الاستعمال وعدم المحافظة عليه فيصبح مضموناً ، ويلتزم المستأجر بضمان العين المأجورة بقيمتها يوم التلف والهلاك ، كما يضمن المستأجر ما يصدر عن تابعه من تعدٍ أو تقصير أو إتلاف كالأولاد والزوجة والعمال والخدم ، فإن تلفت العين المؤجرة قضاء وقدرأ وبدون تعدٍ أو تقصير من المستأجر فلا ضمان عليه ، فإن اختلفا في سبب الاتلاف فيقع عبء الإثبات على المؤجر^(١) .

خامساً : مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :

أفرد القانون المدني النص على مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، لأنه أخطر أنواع الهلاك والاتلاف للعين ، وأن وقوعه ليس نادراً ، وأنه ينتج في الغالب عن الإهمال من المستأجر أو أحد تابعيه ، أو من تقصيره والتفريط في العناية والمحافظة على العين المؤجرة ، فشدد المشرع في مسؤولية المستأجر عن الحريق ، وذكر له أحكاماً خاصة أكثر تشدداً من الأحكام العامة عن تلف العين المؤجرة أو هلاكها بأسباب أخرى .

نصت المادة ٥٥٢/١ على ما يلي : « المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه »^(٢) .

وهذا خروج على القواعد العامة السابقة التي تطلب من المستأجر عناية الرجل المعتاد في استعمال العين ، وفي المحافظة عليها ، ويكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ليعفى من المسؤولية ، وعلى المؤجر أن يثبت تقصيره عن عناية

(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٦٠٠ - ٦٠٥ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٢١/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨٧/١ ، مغني المحتاج ٣٥١/٢ ، فتح القدير ٢٠١/٧ ، بدائع الصنائع ٢٦٣٦/٦ ، ٢٦٤٤ ، كشاف القناع ٣١/٤ .

(٢) يقابلها المادة ٥٨٤ من القانون المصري ، والمادة ٥٨٣ من القانون الليبي ، واقتصر القانون العراقي على القواعد العامة في الحريق .

الرجل المعتاد ، أما في الحريق فقد افترض القانون سلفاً أنه حدث بتقصير من المستأجر أولاً ، وأنه لا يعفى من المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه ، لينفي التقصير والخطأ عن نفسه ، ويقيم الدليل الايجابي عن السبب المعين للحريق ، وأنه لا علاقة له فيه ، كالقوة القاهرة ، أو حادث جبري ، كصاعقة أو حرب ، أو من فعل شخص أجنبي كرجل عابر ألقى المواد المشتعلة ، أو لامتداد الحريق من الجيران ، أو لعب في البناء كسوء حالة الأسلاك الكهربائية ، أو كان الحريق بفعل المؤجر أو أحد تابعيه ، ولا يكفي أن يثبت أن سبب الحريق مجهول أو كان بخطأ من المؤجر .

فإن لم يستطع المستأجر إقامة الدليل على السبب الأجنبي للحريق كان مسؤولاً عنه ، وتكون مسؤوليته عقدية ، وتتحدد في الضرر المتوقع عادة عند الايجار كالنفقات اللازمة لإعادة البناء أو إصلاحه ، مع أجرة العين المؤجرة طوال الوقت اللازم للبناء أو الإصلاح ، سواء كان منقولاً أو عقاراً ، ومهما كانت الغاية من نوع الانتفاع وغرضه ، وسواء كان المؤجر مالكاً للعين ، أو صاحب حق انتفاع ، أو مرتهاً رهناً حيازياً ، وسواء كان المستأجر أصلياً أم كان مستأجراً من الباطن ، وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم مع حسم الفرق في القيمة بين البناء القديم والجديد ، لكن هذه الأحكام ليست من النظام العام ، ويجوز للطرفين الاتفاق على تعديلها بالتشدد في مسؤولية المستأجر عن الحريق مطلقاً ولو ثبت أنه بسبب أجنبي ، أو التخفيف منها بالإعفاء نهائياً ، أو بتخصيص المسؤولية عن نوع معين من الحرائق ، وأسباب محددة ، ويعفى عما سواها ، لكن لا يصح الاتفاق على إعفاء المستأجر عن الحريق المتعمد أو الخطأ الجسيم (١) .

(١) انظر : الوسيط ٥٦٥/١/٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ص ٨٣ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ١٩٨ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥١٠ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٤٣ .

سادساً : مسؤولية المستأجرين المتعددين عن الحريق :

نص القانون في الفقرة الثانية من المادة السابقة ٥٥٢ على مسؤولية المستأجرين المتعددين عن الحريق ، وتوزيع المسؤولية بينهم ، وذلك نظراً لاهتمام المشرع بخطر الحريق ، ومزيد الاحتياط حوله .

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، وكانوا مستأجرين على الشيوع دون أن يتخصص كل منهم بجزء من العقار ، فيتحملون مسؤولية الحريق كأنهم شخص واحد ، كما سبق في الفقرة الأولى ، أما إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، وكان كل منهم مستأجراً لجزء معين منه ، كما لو كان كل واحد في غرفة مستقلة في الشقة ، أو كان العقار من عدة شقق ، وكل واحد مختص بشقة ، أو كان العقار من عدة طوابق ، وكل واحد مستقل بطابق ، فهنا تقع مسؤولية الحريق عليهم جميعاً إلا إذا أثبتوا أن الحريق نشأ بسبب أجنبي لا يد لهم ولا لأحدهم فيه ، أو أثبتوا أن الحريق كان بسبب أحدهم بالذات فتقع المسؤولية كاملة عليه ، بنص المادة السابقة « هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبوها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين ، فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق » فإن لم يثبتوا ذلك بقيت المسؤولية على الجميع ، وتوزع على كل منهم بنسبة الجزء الذي كان يشغله من العقار ، بما في ذلك المؤجر إذا كان شاغلاً لجزء من العقار أو محتفظاً بجزء منه لسكنائه أو أعماله الأخرى ، ولا تتحدد المسؤولية بقيمة الضرر الذي نال الجزء الذي يشغله كل مستأجر لوحده ، وهذا خروج على القواعد العامة ، وأن المستأجر لا يسأل عن الجزء الذي استأجره فحسب ، بل يسأل عن التلف في الأجزاء الأخرى بسبب الحريق .

وهذه المسؤولية عقدية تشمل الأضرار المتوقعة فقط ، كما سبق في الفقرة السابقة ، ولا تضامن بين المستأجرين فيها ، فيسأل كل منهم عن نصيبه فقط دون أن يشارك في نصيب الآخرين ، سواء كانوا معشرين أم لا ، لأن المسؤولية العقدية

لا يهوم التضامن فيها إلا بنص أو اتفاق ، وهذه ما نصت عليه المذكرة الايضاحية للقانون المصري : « فإذا تعدد المستأجرون كان كل منهم مسؤولاً بنسبة الجزء الذي يشغله ٠٠٠ ولا تضامن بينهم ، لأن المسؤولية تعاقدية » (١) .

الفرع الرابع

التزام المستأجر برد العين

تمهيد وبيان :

إن التزام المستأجر برد العين هو أهم الالتزامات المترتبة عليه مع دفع الأجرة ، وهو يقابل التزام المؤجر بتسليم العين بعد انعقاد الايجار ، وبما أن عقد الايجار عقد مؤقت ينتهي بانقضاء المدة ، وأن الغاية منه هو مجرد الانتفاع ، فيجب على المستأجر أن يرد العين بعد انتهاء الانتفاع المؤقت والمحدد ، ولذلك عرض القانون التزام المستأجر برد العين في عدة مواد (٥٥٧ - ٥٥٩) وبين أحكامه وما يتعلق به ، مما تتولى شرحه باختصار في هذا الفرع مع بيان الالتزام برد العين ، وكيفية الرد ومكانه وزمانه ، والحالة التي ترد العين عليها ، وحالة تغير العين ، وجزاء الإخلال بالرد ، وحكم الزيادة على العين وما يترتب عليها من حقوق وواجبات لكل من المؤجر والمستأجر .

أولاً : الالتزام برد العين :

تنص المادة ٥٥٧ من القانون المدني على أنه : « يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار ٠٠٠ » وهذا إلزام للمستأجر برد العين المؤجرة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٥٣٧/٤ ، وانظر : الوسيط ٥٨٢/١/٦ ، عقد الايجار ، البدراوي ، ص ٨٦ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٢٠٣ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥٢٠ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٤٧ .

التي استلمها عند بدء الايجار ، وهو تطبيق أيضا للقواعد العامة في الالتزامات ، وهذا يقضي أن يرد المستأجر نفس العين التي وقع عليها الايجار ، والتي تسلمها من المؤجر سابقا ، ويشمل الرد جميع العين المؤجرة بالمقدار والأوصاف ، كما سبق في تسليم العين المؤجرة وتسليم المبيع ، ولا يحق له أن يرد شيئا آخر غير العين المؤجرة، ولو كان خيرا منها ، كما يجب أن يرد العين المؤجرة بكاملها دون نقص فيها ، وإلا كان مسؤولاً عنه ، كما يرد العين الكاملة مع ملحقاتها التي تسلمها في أول الايجار، وإن حصل خلاف على حقيقة العين المؤجرة أو على تغييرها ، أو على رد الملحقات أو عدم ردها ، أو على وقوع النقص والعجز في العين المؤجرة وملحقاتها فعلى المؤجر أن يثبت ذلك ، فإن أثبتته ظهر إخلال المستأجر بالتزامه ، وتعرض للمسؤولية وجزاء الإخلال به، أما إذا ادعى المستأجر رد العين المؤجرة، وأنكر المؤجر ذلك أصلا ، فعلى المستأجر إثبات الرد ، وفقا للقواعد العامة في الإثبات ، وأن البينة على المدعي واليمين على من أنكر (١) .

وهذا يتفق مع الفقه الإسلامي الذي يقرر وجوب رد العين المستأجرة إلى المؤجر بعد انتهاء الإجارة ، على أن يفرغها من أثاثه الخاص وحاجاته ، وأن يقوم بإخلائها ليتمكن المؤجر من استلامها (٢) .

ثانياً : كيفية رد العين وزمانه ومكانه :

لم ينص القانون على كيفية رد العين المؤجرة ، ولذلك تطبق القواعد العامة في تسليم المبيع، وفي تسليم العين المؤجرة للمستأجر، ويتم الرد بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من وضع يده عليها دون مانع ، مع إعلامه بذلك،

- (١) انظر : الوسيط ٥٩٢/١/٦ ، عقد الايجار ، البدر اوي ص ٩٥ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص ٢٠٨ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٥٠ .
- (٢) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٤٠ ، مجلة الاحكام العدلية ، المواد ٥٩١ - ٥٩٥ ، المعاملات ، أبو الفتح ٤٢٩/٢ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ٥٨٢/١ ، بدائع الصنائع ٢٦٤١/٦ ، كشاف القناع ٤٩/٤ ، لمهذب ٤٠٨/١ .

ويتم الرد بشكل مادي فعلي ، ويختلف باختلاف طبيعة العين المؤجرة ، فالمنزل بإخلائه ورد مفاتيحه ، والأرض الزراعية بإخلائها ووضعها تحت تصرف المؤجر ، والمنقول بالمناولة وغير ذلك ، كما يتم الرد بشكل حكسي ، ويقوم مقام الفعلي كوجود العين المؤجرة في حيازة المؤجر قبل نهاية الإيجار لسبب ما ، ويستمر في وضع يده بعد انتهاء الإيجار ، وبقاء العين المؤجرة في يد المستأجر لسبب جديد كالعارية والوديعة ، ومثل تسليم المستأجر العين المؤجرة إلى المستأجر الثاني الذي استأجرها من المؤجر .

أما زمان رد العين المؤجرة فقد حدده القانون بالمادة السابقة ٥٥٧ « عند انتهاء الإيجار » ، ويكون انتهاء الإيجار بانقضاء المدة ، أو بفسخ العقد قبل انتهاء مدته ، أو لسبب آخر من أسباب انتهاء الإيجار التي سنعرضها في البحث التالي ، وقد يتم الرد قبل انتهاء المدة كما لو هجر المستأجر العين المؤجرة فاستولى المؤجر عليها ، وقد يتأخر الرد بعد انتهاء الإيجار كما لو حبسها المستأجر لاستيفاء حقه من المؤجر عن تعويض الترميمات الضرورية مثلاً .

أما مكان رد العين المؤجرة فقد نص عليها المشروع التمهيدي للقانون المصري بأن يكون في المكان الذي سلمت العين فيه للمستأجر ، ثم حذف هذا النص اكتفاء بتطبيق القواعد العامة في مكان تنفيذ الالتزامات ، ومكان تسليم العين المؤجرة ، فإن كانت العين معينة بالذات فترد في المكان الموجودة فيه عند نشوء الالتزام بالرد ، وإن كانت عقاراً ففي مكان العقار ، وإن كانت منقولةً معيناً بالذات ، وحدد مكان وجوده في عقد الإيجار ، فيرد في نفس المكان ، وإن لم يحدد فيكون مكان الرد في موطن المستأجر أو مركز أعماله أينما وجد ، إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك ، وحددا مكاناً معيناً للرد .

وتطبق القواعد العامة في مصروفات الرد ، لعدم النص الخاص عليها ، فيتحمل المستأجر هذه النفقات ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ، كما تقع نفقات الاستلام على المؤجر بعد وضعها تحت تصرفه^(١) .

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٠٧ ، عقد الإيجار ، شراوي ص ٢٠٩ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٥١ ، مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٥٥٠ .

وصرح فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه عند انتهاء مدة الإجارة يجب على المستأجر أن يفرغ الدار مثلاً أو الحانوت ، ليتمكن المؤجر من استلام العين المؤجرة التي تبقى أمانة في يده ، وعلى المؤجر أن يقوم بالاستلام ، ولا يجب على المستأجر القيام بالتسليم والنفقات خلافاً للعارية ، لأن الإيجار عقد بعوض ، وقد انتهت مدته فعلى المؤجر أن يقوم باستلام العين المؤجرة ، أما المستعير فينتفع بالعارية بدون مقابل فيجب عليه رد العارية إلى صاحبها (١) .

ثالثاً : الحالة التي ترد بها العين :

جاء في القانون المدني ، المادة ٥٥٨ أن « ١ - على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالعالة التي تسلمها عليها » « ٢ - فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة » (٢) .

وهذا يبين أن الأصل أن يرد المستأجر العين المؤجرة إلى المؤجر على حالتها الأصلية التي كانت عليها وقت التسليم للمستأجر ، وإلا اعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه ، وهذا يقضي أن تعرف حالة العين ، مع ملحقاتها وأوصافها ، وقت التسليم ، بأن تذكر غالباً في العقد ، أو في محضر مستقل يبين حالة العين وأوصافها وملحقاتها ، فتتم المطابقة بسهولة بين الحالة الحاضرة عند الرد وبين هذا البيان في العقد أو المحضر ، فإن حصلت المطابقة فقد نفذ المستأجر التزامه وبرئت ذمته ، وإن وجد الاختلاف فيعتبر مخلاً بالتزامه ، ويتعرض للجزاء والمسؤولية .

ولكن في بعض الأحيان يتم تسليم العين للمستأجر دون بيان أوصافها في العقد ، وبدون كتابة بيان أو محضر بأوصافها ، وهنا تدخل القانون ، وافترض أن المستأجر

(١) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٤٠ ، مجلة الأحكام العدلية ، المواد ٥٩٣ -

٥٩٥ ، ٦٠٦ ، الفقه الإسلامي ، وهبة الزحيلي ١/٥٨٢ .

(٢) يقابلها المادة ٥٩١ من القانون المصري ، والمادة ٥٩٠ من القانون اللبناني ،

والمادة ٧٧٢ من القانون العراقي ، والمادتان ٥٧٧ - ٥٧٨ من التقنين اللبناني .

استلم العين في حالة حسنة أي مستوفية الأجزاء والملحقات والاصلاحات اللازمة للانتفاع بها ، ويجب عليه أن يردّها كذلك بحالة حسنة ، والعلة في وضع هذه القرينة القانونية لمصلحة المؤجر أن القانون ألزمه « أن يسلم العين المؤجرة للمستأجر مع ملحقاتها في حالة تصلح معها أن تقي بما أعدت له من المنفعة » (المادة ٥٣٢) ، وهذا يعني أنها في حالة حسنة ، ويجب ردها بهذه الحالة ، إلا إذا أثبت المستأجر عكس ذلك ، وأنه استلم العين المؤجرة في حالة غير حسنة ، أنها كانت ناقصة ، ورضي بها وقتئذ ، وأنه يردّها عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها فيه ، كما جاء في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه ، فإن لم يثبت ذلك ، أو تبين أن العين المردودة تغيرت عن الحالة السابقة فيتحمّل المستأجر تبعه ذلك^(١) .

رابعاً : جزاء الإخلال برد العين المؤجرة :

إذا أخل المستأجر برد العين المؤجرة ، فامتنع عن ردها ، أو رد ملحقاتها ، أو تأخر في ردها ، أو ردّها ناقصة ، أو ردّها في غير المكان والزمان ، أو ردّها بغير الحالة الحسنة التي سلمت بها سابقاً ، أو أخل بكيفية الرد ، وقصر في إجراءاته ، فيترتب عليه الجزاء المناسب بحسب القواعد العامة ، وهو التنفيذ العيني بالرد قهراً وجبراً ، أو رد الملحقات ، أو بإخلاء العين وإخراج المستأجر منها مع الجزاء الخاص الذي قرره المادة ٥٥٧ ، فنصت عليه :

« يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجر مثل العين ، وما أصاب المؤجر من ضرر »^(٢) .

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٠٠ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٩٥ ، عقد الإيجار ، الشرفاوي ص ٢١٠ ، عقد الإيجار ، تناغور ص ٢٥٢ .
(٢) يقابلها المادة ٥٩٠ من القانون المصري ، والمادة ٥٨٩ من القانون الليبي ، والمادة ٧٧١ من القانون العراقي مع تفصيل في حالة اضطرار المستأجر لبقاء العين عنده بعد انتهاء الإيجار فيدفع أجر المثل ، والمادة ٥٧٦ من التقنين اللبناني .

وهذه المادة تعطي المؤجر الحق بالمطالبة بالتعويض عن الإخلال برد العين المؤجرة أو التأخير في ردها ، أو ردها ناقصة ، إلا إذا أثبت المستأجر أن إخلاله بالرد يرجع لسبب أجنبي لا يد له فيه .

ويكون التعويض بمقدار الضرر الذي لحق بالمؤجر بحسب القواعد العامة على أن يتضمن التعويض أجر مثل العين عن المدة المتأخرة ، سواء كان أكثر من الأجرة الفعلية المتفق عليها في عقد الايجار ، أو أقل منها ، وأن يتضمن التعويض ما أصاب المؤجر من ضرر : بما فاتته من ربح ، وما وقع عليه من خسارة .

ويضاف إلى التنفيذ العيني والتعويض المسؤولية الجنائية إذا كانت العين المؤجرة منقولاً ، ولم يرددها المستأجر بعد انتهاء الايجار اعتبر ذلك تبديداً معاقباً عليه جنائياً ، فترفع عليه الدعوى الجنائية ، مع دعوى الاستحقاق للمالك ، ودعوى الإخلاء من المؤجر .

وإن التزام المستأجر برد العين المؤجرة لا يقبل الانقسام ، فإذا كان المستأجر عدة أشخاص أو مات المستأجر وترك ورثة متعددين ، فيحق للمؤجر أن يطالب كل واحد منهم برد العين بأكملها ، ولا يقتصر على رد حصته ، ثم يرجع على الباقين ، أما التعويض فيقبل التجزئة ، ويقسم على المستأجرين بمقدار حصة كل منهم (١) .

هذا هو الجزاء على الإخلال برد العين المؤجرة في جميع الحالات السابقة ، أما إذا تلفت العين المؤجرة أو هلكت وعجز المستأجر عن الرد فله أحكام خاصة ، نذكرها في الفقرة التالية .

خامساً : حالة تلف العين المؤجرة وهلاكها :

أفرد القانون المدني حالة تلف العين أو هلاكها بنص خاص في المادة ٥٥٨ التي

(١) انظر : الوسيط ، السنهوري ٦/١/٦٠٧ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ص

ص ٢١٠ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٥٣ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٥٠٨ ، ٥١٠ .

أوجب فيها على المستأجر رد العين بالحالة التي تسلمها عليها « إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه » .

وهذا النص الخاص يضاف إلى النص السابق في إلزام المستأجر بالضمان « عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالاً مألوفاً » (المادة ٢/٥٥١) ، ويستطيع المستأجر أن يتخلص من المسؤولية في الحالتين إذا أثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين من التلف أو الهلاك ، وأن التلف أو الهلاك لم يكن بخطئه أو سببه ، أو أنه يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً ، وهذا ما نصت عليه المذكرة الإيضاحية للقانون المصري في المادة ٥٥٨ فقالت : « فإذا كان بالعين تلف كان المستأجر هو المسؤول ، ما لم يثبت أن هذا التلف لم يكن بخطئه ، وقد تقدمت الإشارة إلى ذلك » ، والمقصود الإشارة إلى المادة ٥٥١^(١) .

فإن أصاب العين تلف أو هلاك ، ولم يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، أو أن التلف أو الهلاك يرجع إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً ، أو يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيها ، كان مسؤولاً عنه بتعويض المؤجر عن النفقات اللازمة لإعادة العين إلى ما كانت عليه ، مع تعويضه عن الحرمان من الانتفاع أو الاستغلال طوال مدة الإصلاح والبناء .

أما إن كان التلف أو الهلاك بسبب حريق العين فقد سبق بيان حكمه الخاص ، وتشديد القانون بتحميل المسؤولية على المستأجر حتى يثبت وقوع الحريق بسبب أجنبي لا يد له فيه .

وفي حالة التلف تكون العين باقية لكنها متغيرة عن حالتها الأصلية ، وفي حالة الهلاك تكون العين موجودة في صورة ألتقاض ، أما إذا زالت العين أصلاً ، أو نقصت ملحقاتها أو أجزاء منها فلا يكفي أن يثبت المستأجر أنه بذل عناية الشخص المعتاد ، أو أنه لا يد له في الزوال والنقص ، بل لا بد أن يثبت السبب كالقوة القاهرة ،

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية ٤/٥٥٣ ، ٥٣٥ .

أو استيلاء الدولة على الشيء المؤجر ، أو ضياعه بسبب غارة أو هجوم مفاجيء من عدو فاضطر لترك العين حتى يخلص من المسؤولية وجزاء التلف أو الهلاك أو التغير أو النقص (١) .

سادساً : حكم الزيادة في العين المؤجرة عند ردها :

بحثنا سابقاً الإخلال برد العين المؤجرة لنقص فيها أو تلف أو هلاك ، وأن المسؤولية تقع غالباً على المستأجر ، وفي مقابل ذلك قد تكون العين زائدة عن الحالة التي تسلمها المستأجر بأن يضيف إليها أجزاء ، أو ينفق عليها مصروفات ، أو يبني أو يفرس إلى غير ذلك ، فما هو حكم هذه الزيادة ؟

عرض القانون المدني حكم حالة واحدة من الزيادة ، وهي المصروفات النافعة في حالة الغراس والبناء ، وسكت عن بقية الحالات ، وهي المصروفات الضرورية والكمالية ، لتطبق عليها القواعد العامة ، ولذلك نعرض أحكامها باختصار ثم تفصل القول في حالة الغراس والبناء .

القسم الأول : المصروفات الضرورية والكمالية :

إذا قام المستأجر بالاتفاق على العين المؤجرة ، فتنقسم هذه المصروفات إلى عدة أنواع كل منها له حكم ، وتطبق عليها جميعاً القواعد العامة .

١ - المصروفات الضرورية التي ينفقها المستأجر لحفظ العين من الهلاك يحق له أن يستردها كاملة من المؤجر ، كما يثبت له حق الامتياز على العين لاسترداد هذه المصاريف ، ويحق له حبس العين المؤجرة لاستيفائها ، لأن هذه المصروفات واجبة في الأصل على المؤجر لحفظ العين فإن قام بها المستأجر رجع بها عليه (٢) .

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٠٢ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٥٣ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٢١٢ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ٩٦ .

(٢) وفقاً للمواد ٢/٢٤٧ ، ١١١٩ ، ١١٢٧ .

وهذه المصروفات الضرورية لحفظ العين غير المصروفات الضرورية التي تلزم لإمكان الانتفاع بالعين ، والتي يلتزم بها المؤجر أيضاً كما سبق ، كتجسيص الأسطح ، فإن قصر المؤجر بها ، كان للمستأجر أن يستأذن القضاء ، ويقوم بإصلاحها على حساب المؤجر ويخصمها من الأجرة •

٢ - المصروفات الكمالية التي ينفقها المستأجر على العين المؤجرة ليس له أن يرجع بها على المؤجر ، كالزخرفة والتزيين ولصق الورق على الجدران ، لأن المؤجر لا يلتزم بها في الأصل ، ويحق للمستأجر أن ينزعها من العين بشرط عدم الإضرار بالعين ، وأن يعيدها إلى الحالة التي كانت عليها ، ويحق للمؤجر أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها عند استحقاق الإزالة ، كما يلتزم المستأجر بإصلاح الترميمات الكمالية التي تتعلق بالانتفاع كإصلاح المفاتيح وصنابير المياه والثرجاج ، ولا يحق له الرجوع بها على المؤجر ، كما سبق في التزامات المؤجر (المادة ٥٣٥ / ١) •

القسم الثاني : المصروفات النافعة بالغرس والبناء :

إذا أنفق المستأجر على العين المؤجرة المصروفات النافعة التي تزيد في قيمة العين ، أو تزيد في الانتفاع بها وتحسينها كالغراس والبناء ، ثم انتهى عقد الإيجار والتزم المستأجر برد العين فقد نص القانون على هذه الحالة ، واهتم ببيان حكمها ، مع التفصيل بين وجود اتفاق بين الطرفين عليها ، أو عدم وجود اتفاق ، وفي حالة عدم وجود اتفاق يفرق بين وقوع الاتفاق بعلم المؤجر أو بدون علمه •

١ - الاتفاق بين الطرفين : إذا أنفق المستأجر المصروفات النافعة فبنى فيها أو غرس الأشجار ، واتفق مع المؤجر على مصيرها ، وحق المستأجر بالتعويض عنها ، فيطبق الاتفاق بينهما بأن تكون الزيادات من حق المؤجر بدون تعويض أو بوجوب إزالتها ، أو تعويض المستأجر عليها كلها أو بعضها •

٢ - البناء والغراس بعلم المؤجر : وإن لم يتفق الطرفان على مصير البناء أو الغراس التي أوجدها المستأجر ، ولكن كان ذلك بعلمه واستئذانه أو عدم معارضته ،

فيلتزم المؤجر أن يرد عند انقضاء الايجار ما أنفقه المستأجر في البناء أو الغراس أو التحسينات النافعة الأخرى ، أو يرد له ما زاد في قيمة العقار بسبب هذه الأعمال ، بنص المادة ٥٥٩/١ التي تثبت حق الخيار للمؤجر بين هذين الأمرين ، والغالب أن يختار أقل القيمتين ، ولا يحق للمستأجر نزع الزيادات ، كما لا يحق للمؤجر أن يطلب إزالتها •

٣ - أن يتم البناء أو الغراس أو التحسينات النافعة بدون علم المؤجر أو بالرغم من معارضته ، فيحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها ، ويجب على المستأجر أن ينزعها من العين المؤجرة ، وأن يعيد العين إلى حالتها الأصلية ، ويحق للمؤجر فوق ذلك أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٥٥٩ •

كما يحق للمؤجر أن يطلب استبقاء البناء أو الغراس أو التحسينات في مقابل أن يرد للمستأجر أقل القيمتين مما أنفقه المستأجر فيها أو فيما زاد من قيمة العقار بسببها ، (المادة ٥٥٩/٣) ، فالمؤجر بالخيار عند عدم علمه ورضائه بطلب الاستبقاء أو الإزالة •

ولكن إذا طلب المؤجر إبقاء الزيادة والتزم بدفع التعويض بأقل القيمتين كان للمستأجر أن يجس العين حتى يستوفي حقه ، وقد يكون المبلغ جسيماً فأوجب القانون على المحكمة أن تمنح المؤجر مهلة للوفاء بالتعويضات (المادة ٥٥٩/٣) ، وبذلك بينت المادة ٥٥٩ مصير الزيادات النافعة للعين المؤجرة ، وفصلت أحكامها ، وذكرت حقوق المؤجر والمستأجر فيها^(١) •

(١) انظر : الوسيط ٦١٤/١/٦ ، عقد الايجار ، البدرابي ص ٩٦ ، عقد الايجار ، الشرقاوي ٢١٣ ، عقد الايجار ، تناغو ص ٢٥٥ •

الفرع الخامس

طبيعة حق المستأجر

إن عقد الايجار عقد معاوضة ، وعقد ملزم للطرفين ، وعرضنا سابقاً الالتزامات التي تنشأ عنه على كل من المؤجر والمستأجر ، وينشأ في مقابل هذه الالتزامات حقوق لكل من المؤجر والمستأجر ، كما تثبت لكل منهما حقوق أخرى بمقتضى عقد الايجار ، كحق المستأجر في التصرف بحقه في العين المؤجرة بالتنازل عنه لغيره تبرعاً أو معاوضة ، أو برهنه رهناً حيازياً ، أو باستغلاله بالايجار الثانوي من الباطن لمستأجر جديد .

وهذه الحقوق والالتزامات أثارت خلافاً شديداً في طبيعة حق المستأجر ، وهل هو حق عيني أم حق شخصي ؟ وسوف تترتب نتائج عملية على تكييفه واعتباره حقاً عينياً أم حقاً شخصياً .

ونسارع إلى القول أن هذا الخلاف حديث ، ويرجع إلى منتصف القرن التاسع عشر فقط ، وأن القانون الروماني والقانون الفرنسي يعتبران حق المستأجر حقاً شخصياً فقط ، خلافاً لحق المنتفع وهو صاحب حق الانتفاع الذي اعتباره حقاً عينياً .

كما نذكر مسبقاً تعريف كل منهما وخصائصه ، فالحق العيني سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين بالذات ، وتخول صاحبها استعمال العين واستغلاله والتصرف فيه ، أما الحق الشخصي فهو رابطة قانونية بين شخصين معينين ، يحق لأحدهما بمقتضاها أن يلزم الآخر أن يؤدي له عملاً ، أو أن يمتنع لصالحه عن أداء عمل ، فصاحب الحق العيني يمارس حقه مباشرة على العين محل الحق ، أما صاحب الحق الشخصي فلا يصل إلى حقه إلا عن طريق الشخص الآخر ، وأطراف

الحق العيني إثنان صاحب الحق والمحل ، وأطراف الحق الشخصي ثلاثة صاحب الحق ومن عليه الحق ، والمحل ، ومحل الحق العيني شيء معين بالذات ، أما محل الحق الشخصي فهو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ، والحق العيني مطلق يحتاج به صاحبه على كافة الناس ، ولا يكلفهم بشيء إلا احترام حقه وعدم التعدي عليه ، أما الحق الشخصي فهو حق نسبي تجاه شخص معين هو المدين ، ويؤلف عبئاً عليه فقط مع واجب الناس جميعاً باحترامه وعدم التعدي عليه ، كما أن الحق العيني يخول صاحبه حقوقاً فعلية كحق التبعية أينما وجد ، وحق الرجحان على غيره من أصحاب الحقوق ، أما الحق الشخصي فلا يمنح صاحبه حقاً فعلياً في التبعية والرجحان ، والحق العيني دائم يدوم بدوام محله ، أما الحق الشخصي فهو حق مؤقت بأداء العمل أو الامتناع عنه ، والحق العيني قابل للحيازة خلافاً للحق الشخصي فإنه أمر معنوي ، وصاحب الحق العيني يتنازل عن حقه بمحض إرادته ، أما الحق الشخصي فلا يستطيع صاحبه التنازل عنه بالرغم من إرادة المدين (١) .

وسوف نذكر قولي الشراح في اعتبار حق المستأجر حقاً عينياً أو شخصياً مع أدلة كل قول والنتائج المترتبة عليه ، وموقف القانون منهما .

أولاً : القول بعينية حق المستأجر :

يرى أصحاب هذا القول أن الإيجار ينشئ حقوقاً شخصية للمستأجر بشكل قطعي ، وهي الحقوق التي يحصل عليها المستأجر عن طريق المؤجر ، وتعرف بالتزامات المؤجر ، كالالتزام بالتسليم والصيانة والضمان ، لكنهم يرون إلى جانب ذلك أن عقد الإيجار يعطي المستأجر حقوقاً عينية مباشرة على الشيء المؤجر ، ويظهر ذلك من تحليل سلطاته على الشيء المؤجر ، وأن له سلطة مباشرة على الشيء المؤجر ، وهي من مميزات الحق العيني ، كما أن حق المستأجر يقترب من حق صاحب الانتفاع

(١) انظر : الوجيز في الحقوق المدنية ، القوتلي ص ٢٢٤ ، الحقوق العينية الأصلية ، سوار ١٩/١ ، عقد الإيجار ، شراوي ص ٢١٨ ، عقد الإيجار ، البدراوي ص ٩٩ .

وسلطاته ، وحقه عيني باتفاق ، سواء في الانتفاع بالشيء المؤجر ، وأنه لا يحتاج في اقتضاء منفعته إلى تدخل المؤجر ، وفي تسلم الشيء المؤجر وحيازته ، وحقه في التصرف في المنفعة بالنزول عنها للغير أو بإبرام إيجار جديد بينه وبين المستأجر •

ويحتج أصحاب هذا القول - بالإضافة إلى ذلك - بأحكام منصوصة في القانون منها :

١ - تقرر المادة ٥٤١ هـ في حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة تفضيل من سبق منهم إلى وضع اليد دون غش ، وإذا سجل أحد المستأجرين للعقار عقده وهو حسن النية قبل أن يضع المستأجر الآخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه يفضل صاحب التسجيل ، فهذا التفضيل دليل على كون حق المستأجر حقاً عينياً ، لأن الحقوق العينية هي التي تتفاضل بالسبق إلى التسجيل •

٢ - تقرر المادة ٥٧٥/١ أن للمستأجر الحق في رفع جميع دعاوى الحيازة (دعاوى وضع اليد) ، ليدفع تعرض الغير عنه ، والأصل في دعاوى الحيازة أنها مقررة لصاحب الحق العيني على الشيء ليمنع غيره منه ، ويستطيع استعمال حقه العيني المباشر على الشيء •

٣ - تقرر المادة ٥٧١/١ أن الإيجار الصادر من مالك سابق نافذ في حق من اكتسب ملكية هذا العقار إذا كان لعقد الإيجار تاريخ ثابت وسابق على التصرف بنقل الملكية ، وهذا يعني أن المستأجر له الحق في تتبع حقه حيثما انتقلت العين ، وهذا من صفات الحق العيني لا الشخصي •

٤ - تقضي بعض المواد في القانون المدني والتنظيم العقاري تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته عن عدد من السنوات كتسع سنوات مثلاً ، وتسجيل التنازل مقدماً عن الأجرة إذا زاد عن ثلاث سنوات حتى يسري الإيجار وآثاره على الغير ، والتسجيل يختص بالحقوق العينية^(١) •

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٣٣ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٢١٨ ، عقد

وينتج عن اعتبار الحق العيني للمستأجر عدة نتائج قانونية ، أهمها :

١ - يجوز للمستأجر الاستفادة من هذا الحق العيني برهنه رهناً رسمياً ، لأن إيجار العقار يعطي المستأجر حقاً عينياً عقارياً ، فيجوز له رهنه بشكل رسمي بالتسجيل فقط .

٢ - إذا كان حق المستأجر عينياً فيجب تسجيل عقد الإيجار المنشئ له ، وكذلك يجب تسجيل التصرف الناقل له من شخص إلى آخر ، وتتم العلانية بشكل كامل .

٣ - يجوز للمستأجر رفع جميع دعاوى الحيازة (دعاوى وضع اليد) ، وهذا ما فعله القانون السوري والمصري مع اعتبارهما حق المستأجر حقاً شخصياً ، ومع أنهما يقصران دعاوى الحيازة بحسب الأصل على الحقوق العينية فقط .

وإعطاء المستأجر الحق في رفع دعاوى الحيازة يحقق صفة من صفات الحق العيني وهي أنه حق مطلق يسري على كافة الناس ، ويستطيع صاحبه أن يحميه من اعتداء الغير بالدعاوى المباشرة^(١) .

ثانياً : القول بشخصية حق المستأجر :

ذهب أكثر شراح القانون إلى اعتبار حق المستأجر شخصياً ، واعتراضوا بشدة على أصحاب القول الأول ، وردوا أدلتهم ونقضوا شبهة الاحتجاج بها ، وأن شبهه بحق صاحب الانتفاع ظاهري ، وأن حقه نتيجة مترتبة على وفاء المؤجر بالتزاماته للمستأجر بتمكينه من الانتفاع بالعين وصيانتها وضمانها ، وهذا يؤكد وساطة المؤجر بين المستأجر والشيء المؤجر ، وأنها ضرورية ولا بد منها إلى غير ذلك من الاعتراضات ونقض الحجج السابقة ، وأضافوا لأنفسهم أدلة جديدة لاعتبار حق

الإيجار ، البدرائي ص ١٠١ ، عقد الإيجار ، تناغو ص ٢٥٨ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٢٦ .

(١) انظر : عقد الإيجار ، البدرائي ص ٩٩ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٢٢١ .

المستأجر شخصياً ، وشخصياً فقط ، من نصوص القانون المدني ، منها تعريف عقد الإيجار وأنه عقد يلتزم فيه المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر ، وهذا تقرير لشخصية حق المستأجر ، وأن القانون لم يذكر حق المستأجر بين الحقوق العينية التي بينها على سبيل الحصر ، وأن القانون أوجب على المستأجر إنذار المؤجر بكل إدعاء يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وللمستأجر أن يخرج من الدعوى ، ولا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر ، وهذا يؤكد أن حق المستأجر شخصي فقط ، وأنه يحتاج لتدخل المؤجر للوصول إلى حقه والدفاع عنه .

ويترتب على اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً عدة نتائج ، أهمها :

١ - يعتبر حق المستأجر حقاً منقولاً دائماً ، سواء كان الإيجار منقول أو لعقار ، وهذا يؤثر على عدة أمور ، منها : ما يتعلق بالاختصاص القضائي ، فالمحكمة المختصة للمنقول هي محكمة موطن المدعى عليه ، لا موطن العقار ، ولا يقع على الحق المنقول الرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على عقار ، وأنه يجوز للمستأجر رهن حقه رهناً حيازياً ، وهو جائز في المنقول ، وأن أحكام الحجز على المنقول تطبق على حق المستأجر في القواعد والإجراءات التي تختلف عن حجز العقار ، وأن التصرف بحق المستأجر يتم بوسائل التصرف بالحق المنقول ، فلا يحتاج التنازل عنه إلى التسجيل ، وتطبق عليه أحكام حوالة الحق .

٢ - لا يحق للمستأجر رفع دعاوى العينية ، لأن حقه غير عيني ، فإن استأجر شيئاً معيناً فوجد فيه مستأجراً قديماً يشغله فلا يحق له المطالبة بالإخلاء ، وإنما يرجع على المؤجر لمطالبته بالتسليم وإخلاء المستأجر القديم من العين المؤجرة ، وكذلك الحال في التعرض القانوني من الغير للمستأجر فإنه لا يستطيع دفعه لعدم توفر الصفة فيه لدفع التعرض ، ويجب عليه إنذار المؤجر للتدخل والتوسط لمنع التعرض ، وتوفير الانتفاع الهادئ للمستأجر^(١) .

(١) انظر : الوسيط ٦/١/٦٤١ ، عقد الإيجار ، البدرابي ص ١٠١ ، عقد

ثالثاً : موقف القانون المدني من طبيعة حق المستأجر :

أخذ القانون الفرنسي الجديد ، ثم القانون المصري وتبعه القانون السوري وغيره إلى اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً ، واستقر الاجتهاد القضائي في فرنسا ومصر وسورية على اعتبار حق المستأجر حقاً شخصياً لاتفاقه مع نصوص القانون وقصد المشرع بذلك ، وهذا ما نص عليه القانون في تعريف عقد الايجار ، وفي بيان التزامات المؤجر التي تمكن المستأجر من الانتفاع الكامل والسليم والصحيح من العين المؤجرة ، فألزمه بتسليم الشيء المؤجر بحالة صالحة للانتفاع المقصود ، وألزمه بصيانة العين وإجراء الترميمات الضرورية لاتنتفاع المستأجر بها ، وألزمه بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية التي تؤثر على انتفاع المستأجر ، وألزم المستأجر بإصدار المؤجر بالتعرض القانوني ، وأجاز للمستأجر أن يخرج من الدعوى .

ومع كل ذلك فقد أثبت القانون للمسأجر حقاً عينياً بجانب حقوقه الشخصية، وحصر هذا الحق العيني باستخدام دعاوى الحيازة لحماية حق المستأجر على العين المؤجرة ، ولاعتبارها وسيلة ضرورية لتأمين حقوقه على العين المؤجرة ، وتأمين الانتفاع بها ، دون أن يمنح المستأجر بقية نتائج الحق العيني كالرهن الرسمي للمستأجر لعدم الحاجة إليه ، وعدم اشتراط التسجيل لعقد الايجار .

وهذا المسلك للقانون المدني يقرب بين الحقين ، ويخفف من غلواء التفريق بينهما ، ويتجنب النقد الموجه لهذا التفريق ، والنتائج القاسية في التفريق بينهما ، كما بينه فريق من علماء القانون ، وأن حقوق المستأجر ، ولو كانت شخصية ، فإنها مرتبطة بالشيء المؤجر ، وتدور في فلكه ، وهذه ميزة لها عن بقية

الإيجار ، الشرقاوي ص ٢٢٣ ، عقد الايجار ، تناغوس ص ٢٦١ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٣٢ .

• الحقوق الشخصية^(١) •

أما في الفقه الإسلامي فيرى الفقهاء أن حكم الإجارة هو ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر ، وثبوت الملك في الأجرة المسماة للمؤجر ، والملكية من الحقوق العينية، لذلك يعتبر حق المستأجر في الإجارة حقاً عينياً ، لكن الآثار والالتزامات التي تترتب على كل من الطرفين في عقد الإيجار هي حقوق شخصية يلتزم بها كل منهما للطرف الآخر^(٢) •



(١) انظر الآراء الجميلة التي عرضها الدكتور عبد الرزاق السنهوري عن الرغبة في كون حق المستأجر عينياً بجانب حقه الشخصي ، وتطور التشريع في مصر نحو ذلك ، وأسباب إصرار المشرع على اعتبار الحق الشخصي للمستأجر ، وخاصة حق المستأجر عن غيره في كتابه القيم (الوسيط ٦/١/٦٥٠) ، وانظر : عقد الإيجار ، للبدرأوي ص ١٠٠ ، عقد الإيجار، الشرقاوي ٢٢٥ ، عقد الإيجار، تناغو ص ٢٦٢ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٥٣٦ •

(٢) انظر : بدائع الصنائع ٦/٢٦٢٤ ، الفني ٥/٣٢٢ ، مفني المحتاج ٢/٣٣٤ ، حاشية الدسوقي ٣/٤ •