

**أحكام صيانة المأجور في القانون الأردني
(دراسة مقارنة)**

**Maintenance of Rental Housing
Regulations in Jordanian Law
(A Comparative Study)**

إعداد

محمد كريم نجم عبدالله الربيعي

إشراف الدكتورة

تمارا يعقوب ناصرالدين

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير

في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

أيار، 2020

تفويض

أنا محمد كريم نجم الربيعي، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقياً وإلكترونياً للمكتبات أو المنظمات أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم: محمد كريم نجم الربيعي.

التاريخ: 2020 / 06 / 06.

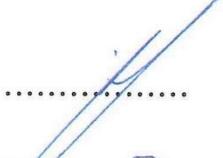
التوقيع: 

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها : أحكام صيانة المأجور في القانون الاردني (دراسة مقارنة)

وأجيزت بتاريخ : 2020/5/16

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم	الصفة	جهة العمل	التوقيع
د. تمارا يعقوب ناصر الدين	مشرفاً	جامعة الشرق الاوسط	 
أ.د. أنيس منصور المنصور	مناقشاً داخلياً ورئيساً	جامعة الشرق الاوسط	 
أ.د. جمال الدين عبدالله مكناس	مناقشاً خارجياً	جامعة مؤتة	 

شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والامتنان إلى الدكتورة تمارا يعقوب ناصر الدين الرائعة لما قدمته لي من مساعدة وكانت لي بحق معلماً وموجهاً قبل أن تكون مشرفاً خلال فترة كتابة الرسالة.

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة المحترمين على ما بذلوه من وقت وجهد في قراءة رسالتي.

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى جميع اساتذتي لما قدموه لي خلال فترة الدراسة.

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والامتنان إلى أسرة جامعة الشرق الأوسط.

الباحث

الإهداء

أهدي بحثي هذا إلى نبع الطيبة والرفقة والمسؤولية والقوة وسندي في الحياة والذي حفظه الله

إلى نبع الحنان والأمان ومن زرع في داخلي بذرة النجاح والدتي حفظها الله

إلى زهور حياتي ومن تغذيت بمحبتهن أخواتي

إلى من كانوا معي أحبتي وأصدقائي

إلى من سهرت وتعبت من أجل إظهاره بأبهى صورة وأروع حلة بلدي العراق

إلى بلدي الثاني المملكة الأردنية الهاشمية الذي اكتسبت منه العلم خلال فترة الدراسة

الباحث

فهرس المحتويات

أ.....	العنوان
ب.....	تفويض
ج.....	قرار لجنة المناقشة
د.....	شكر وتقدير
ه.....	الإهداء
و.....	فهرس المحتويات
ح.....	الملخص باللغة العربية
ط.....	الملخص باللغة الإنجليزية

الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها

1.....	أولاً: المقدمة
2.....	ثانياً: مشكلة الدراسة
3.....	ثالثاً: أهداف الدراسة
3.....	رابعاً: أهمية الدراسة
3.....	خامساً: أسئلة الدراسة
4.....	سادساً: حدود الدراسة
4.....	سابعاً: محددات الدراسة
4.....	ثامناً: مصطلحات الدراسة
6.....	تاسعاً: الإطار النظري
6.....	عاشراً: الدراسات السابقة
8.....	الحادي عشر: منهج الدراسة

الفصل الثاني: الإطار العام لأحكام صيانة المأجور

10.....	المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار وصيانة المأجور
10.....	المطلب الأول: ماهية عقد الإيجار
25.....	المطلب الثاني: ماهية صيانة المأجور في القوانين الوضعية (القانون الأردني والقانون العراقي)
33.....	المبحث الثاني: أنواع الصيانة وتمييزها عن أعمال التجديد
33.....	المطلب الأول: أنواع صيانة المأجور
38.....	المطلب الثاني: تمييز الصيانة عن أعمال التجديد

الفصل الثالث: نطاق الالتزام بالصيانة

المبحث الأول: أحكام التزامات المؤجر بالصيانة.....	43
المطلب الأول: التزام المؤجر بصيانة المأجور.....	43
المطلب الثاني: حق المؤجر في إجراء الصيانة.....	49
المبحث الثاني: أحكام التزام المستأجر بالصيانة.....	61
المطلب الأول: التزامات المستأجر بصيانة المأجور.....	61
المطلب الثاني: مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تحدث في العين المؤجرة.....	74

الفصل الرابع: الآثار المترتبة على الإخلال بالالتزام بالصيانة

المبحث الأول: دعوى الإخلال بالصيانة وشروطها الشكلية.....	83
المطلب الأول: أحكام دعوى الإخلال بالصيانة.....	83
المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعوى وشروطها الشكلية.....	88
المبحث الثاني: جزاء عدم القيام بالصيانة.....	96
المطلب الأول: الجزاء المترتب على عدم القيام بالصيانة.....	96
المطلب الثاني: التعويض.....	105

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة.....	113
ثانياً: النتائج.....	113
ثالثاً: التوصيات.....	114
قائمة المصادر والمراجع.....	116

أحكام صيانة المأجور في القانون الأردني (دراسة مقارنة)

إعداد

محمد كريم نجم الربيعي

إشراف

الدكتورة تمارا يعقوب ناصر الدين

الملخص

إن الصيانة هي إحدى التزامات المؤجر التي تنبثق من عقد الإيجار، لأن الغاية من الإيجار هي المنفعة التي يحصل عليها المستأجر خلال مدة العقد، وحيث أن عقد الإيجار ينظم التزامات وحقوق المؤجر والمستأجر في صيانة المأجور سواء كانت هذه الصيانة ضرورية أو تأجيرية (طفيفة) والتي تقع على عاتق كل منها، وحيث أن صيانة المأجور يعد التزاماً وحقاً بنفس الوقت للمؤجر، لأن الغاية من عقد الإيجار تحقيق التوازن بين المؤجر والمستأجر والتزاماتهما وحقوقهما بهذه الصيانة، وتحديد المحكمة المختصة في نظر النزاعات التي تنشأ بينهما، وما هي الآثار المترتبة عند عدم القيام بالصيانة، وحيث اختلف فقهاء القانون بذلك، حيث يرى البعض أن الجزاء المترتب على عدم قيام المؤجر بالصيانة هو الفسخ وغيرها من الجزاءات المترتبة على ذلك، والبعض الآخر من الفقهاء لم يعطِ كافة الجزاءات المترتبة عند عدم قيام المؤجر بصيانة المأجور. لذلك فإن الصيانة هي الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المرجوة من المأجور سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالمأجور أو أحد ملحقاته. ويوصي الباحث المشرع الأردني أن يرتب جزاء إلى جانب فسخ العقد طلب إنقاص الأجرة مقابل إنقاص المنفعة.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، صيانة المأجور، المأجور، المؤجر، المستأجر، المنفعة.

Maintenance of Rental Housing Regulations in Jordanian Law

(A comparative Study)

Prepared by:

Mohammed Karim Najim Al Roubaie

Supervised by:

Dr. Tamara Yacoub Nasereddin

Abstract

Maintenance is one of the lessor's obligations that arises from the lease, where the purpose of the lease is the benefit that the lessee gets during the term of the contract, and that the lease regulates the obligations and rights of the lessor and the lessee in the maintenance of the leasehold, whether this maintenance is necessary or lease (minor), which is the responsibility of both of them, and whereas the leasehold maintenance is an obligation and a right at the same time for the lessor, for the purpose of the lease is to achieve a balance between the lessor and the lessee regarding their obligations and rights with this maintenance, to determine the competent court in the light of disputes that arise between them and the implications when not doing Maintenance where the jurists differed accordingly; some believe that the penalty resulting from the failure of the lessor to perform maintenance is annulment and other penalties resulting therefrom, while other jurists did not give all the penalties resulting when the lessor did not maintain the lease. Therefore, maintenance is the necessary reforms to enable the lessee to benefit from the desired leasehold, whether these relate to the leasehold or one of its outbuilding. The researcher recommends that the Jordanian legislator should impose a penalty in addition to the annulment of the contract, a reduction of the rental payments in exchange for a loss of benefit.

Keywords: Lease, Leasehold Maintenance, Leasehold, Lessor, Lessee, Benefit.

الفصل الأول

خلفية الدراسة وأهميتها

أولاً: المقدمة

يعد عقد الإيجار من العقود المسماة بعد عقد البيع. وله أهمية كبيرة في الحياة العملية فهو من العقود الملزمة للطرفين وعقد رضائي ومستمر وقد عرفت المادة (658) من القانون المدني الأردني الإيجار بأنه " تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم " يلاحظ من خلال هذا التعريف أن حصول أحد الأشخاص على منفعة شيء معين تعود لشخص آخر مقابل عوض، إن العنصر الأساسي في عقد الإيجار هو المنفعة فإن عقد الإيجار يعد أداة لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. لذلك فإن عقد الإيجار يعد من العقود المستمرة ويلزم لصحة الاستمرارية بقاء المنفعة المعقود عليها مقدورة الاستيفاء خلال مدة العقد. ولذلك يلزم على المؤجر أن يقوم بصيانة المأجور ليحفظه صالحاً لتحقيق المنفعة المقصودة⁽¹⁾. لذلك فإن أحكام الصيانة تنبثق من عقد الإيجار التي لها أهمية في الحياة العملية حيث أن المشرع الأردني نظم أحكام صيانة المأجور في الفقرة (1) من المادة (681) من القانون المدني الأردني "يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه" يتضح مما سبق أن التزام المؤجر بالصيانة هو إصلاح ما يحدث من خلل في المأجور أي الإصلاحات الضرورية، وكذلك يلتزم المستأجر بهذه الصيانة متى ما امتنع المؤجر.

(1) العبيدي، علي هادي (2000)، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، إريد، المركز القومي للنشر، ص306.

أما في القانون العراقي فقد نظم المشرع أحكام صيانة المأجور في المواد من (750، 759) فتعتبر الصيانة من الأمور المهمة التي تستوجب البحث فيها فإن المؤجر عندما يسلم العين المؤجرة يلتزم أيضا بالصيانة طول مدة عقد الإيجار حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها فقد نظم المشرع أحكام صيانة المأجور في الفقرة (1) من المادة (752) من القانون المدني العراقي "إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها، فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها، فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة" حيث أن المشرع العراقي أعطى للمستأجر الحق في فسخ العقد أو إنقاص الأجرة على عكس ما أعطاه المشرع الأردني للمستأجر لذلك فقد لزم المشرع المؤجر صيانة المأجور إذا أصابه خلل خلال مدة العقد يؤدي إلى عدم الانتفاع به فالترميمات على أنواع نوع لا بد منه لحفظ العين من الهلاك ونوع لا بد منه للانتفاع بالعين لا لحفظها ⁽¹⁾ وكذلك يلتزم المستأجر بهذه الصيانة.

ثانياً: مشكلة الدراسة

تكمّن مشكلة الدراسة في أحكام صيانة المأجور في القانون المدني الأردني، في أن المشرع الأردني أعطى للمستأجر حق فسخ العقد إذا كانت أعمال الصيانة تسبب إخلالاً بانتفاعه بالمأجور ولم يعطه الحق في إنقاص الأجرة وهذا يعد قصور تشريعي حيث يثور التساؤل هنا ماذا لو لم يكن لدى المستأجر رغبة في فسخ العقد فهل له أن يتحمل أعباء الأعمال التي تخل بانتفاعه في حين أن التشريعات المقارنة أعطت المستأجر إلى جانب فسخ العقد الحق في طلب إنقاص الأجرة، وهل يلتزم المؤجر وحده بالصيانة أم كذلك المستأجر.

(1) الخفاجي، عزيز كاظم جبر (2018)، أحكام عقد الإيجار، بيروت، دار السنهوري، ص163، 162.

ثالثاً: أهداف الدراسة

إن الهدف من الدراسة هو بيان جملة من الأمور يمكن إجمالها فيما يلي:

1. بيان الإطار العام لأحكام صيانة المأجور، من خلال مفهومها وتحديد المعيار بين المؤجر والمستأجر وهل هو معيار شخصي أم موضوعي.
2. البحث في أنواع الصيانة.
3. بيان نطاق الالتزام بصيانة المأجور.
4. بيان الآثار المترتبة على الإخلال بالصيانة.

رابعاً: أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في أنها تعالج أحكام صيانة المأجور في القانون المدني الأردني، من خلال الإطار العام لهذه الأحكام والتنظيم القانوني لها والآثار المترتبة عليه والوقوف على أوجه القصور أو الاختلاف ما بين التشريعات القانونية المقارنة، كما أن للدراسة أهمية بالنسبة للمهتمين في هذا المجال وغيرهم.

خامساً: أسئلة الدراسة

سيحاول الباحث من خلال هذه الدراسة الإجابة على التساؤلات التالية:

1. هل القانون الأردني أعطى للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة؟ وما هو موقف القوانين المقارنة من ذلك؟
2. ما الإطار العام لأحكام صيانة المأجور؟ وما هو مفهومها وما هو معيار التفرقة بين المؤجر والمستأجر وهل هو معيار شخصي أم موضوعي؟
3. ما أنواع الصيانة؟

4. ما هو نطاق الالتزام بصيانة المأجور؟ وما مدى كفاية الأحكام المتعلقة بالصيانة؟

5. ما الآثار المترتبة على الإخلال بالصيانة؟

سادساً: حدود الدراسة

وتشمل على الحدود الزمانية والحدود المكانية:

الحدود الزمانية

الحد الزمني للدراسة محدد بالقانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته والقوانين الأخرى التي تتعلق بموضوع الدراسة، مقارنة بالقانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 87 لسنة 1979.

الحدود المكانية

تتناول هذه الدراسة أحكام صيانة المأجور فيما يخص العقارات في المملكة الأردنية الهاشمية مع المقارنة بالتشريعات والأحكام القانونية في العراق.

سابعاً: محددات الدراسة

لا يوجد أي محددات تمنع من تعميم نتائج هذه الدراسة على المجتمع الأكاديمي والمجتمع القانوني بشكل عام.

ثامناً: مصطلحات الدراسة

(الصيانة، المنفعة، المأجور، عقد الايجار)

الصيانة لغةً: مصدر صان. حفظ، وقاية، حماية، صون⁽¹⁾.

الصيانة اصطلاحاً: الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المرجوة من العين سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالعين المؤجرة أو بملحقاتها⁽²⁾.

المنفعة لغةً: كل شيء ينتفع به، فائدة (منافع) منافع الدار: مرافقها، كأماكن الماء والغسيل ونحوها⁽³⁾.

المنفعة اصطلاحاً: الاستفادة من الشيء المؤجر مما لا يمكن حيازته مستقلاً دون العين⁽⁴⁾.
المأجور لغةً: مدفوع الأجر (عمل مأجور)، خادم مستخدم لقاء أجر، سلطة مرتبهة، مسكن مؤجر⁽⁵⁾.

المأجور اصطلاحاً: هو الشيء الذي يرد عليه عقد الإيجار. وكل شيء يمكن استيفاء منفعته مع بقاء عينه يصح أن يكون محلاً لعقد الإيجار⁽⁶⁾.

عقد الإيجار لغةً: مصدر أجار. أجر جزاء العمل⁽⁷⁾.

عقد الإيجار اصطلاحاً: تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم⁽⁸⁾.

(1) رضا، يوسف محمد (2006)، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة، ط1، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، ص1000.

(2) إسماعيل، إخلاص محمد (2000)، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة العين المؤجرة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عدن، ص60.

(3) رضا، يوسف محمد، مصدر سابق، ص1554.

(4) إسماعيل، إخلاص محمد، مصدر سابق، ص20.

(5) رضا، يوسف محمد، مصدر سابق، ص1399.

(6) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص82.

(7) رضا، يوسف محمد، مصدر سابق، ص26.

(8) المادة (658) من القانون المدني الأردني.

تاسعاً: الإطار النظري

ستتناول هذه الدراسة:

الفصل الأول: خلفية الدراسة وأهميتها.

الفصل الثاني: الإطار العام لأحكام صيانة المأجور (الصيانة، المؤجر، المستأجر).

الفصل الثالث: نطاق الالتزام بصيانة المأجور.

الفصل الرابع: الآثار المترتبة على الإخلال بالصيانة.

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات.

عاشراً: الدراسات السابقة

رغم أهمية موضوع أحكام صيانة المأجور إلا أنه نجد من النادر ما كتب فيه وهناك من كتب

فيه ولكن في جزء منه وليس بشكل مفصل.

- إسماعيل، إخلاص محمد (2000)، التزامات المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة العين المؤجرة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عدن.

تناولت هذه الرسالة موضوع الصيانة من خلال تعريف الصيانة وبيان أنواعها ونطاق

الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر وفقاً للقانون المدني اليمني.

تختلف دراسة الباحث بأنها تتناول موضوع الصيانة من خلال البحث في ماهية الصيانة وبيان

الآثار المترتبة على الإخلال بالالتزام بالصيانة كما أن الدراسة تبحث الموضوع وفقاً للقانون الأردني

مقارنة بالقانون العراقي.

- الألفي، محمد جبر (2001)، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني.

تناولت هذه الدراسة موضوع الصيانة من خلال بيان التزام المؤجر والمستأجر بالصيانة وفقاً للفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني.

تختلف دراسة الباحث عنها من خلال البحث في موضوع الدراسة كبيان ماهية الصيانة والأثر المترتب على الإخلال بها وأن الدراسة جاءت وفقاً للقانون الأردني مقارنة مع القانون العراقي.

- قلندر، منهل عبد الغني (2005)، الالتزام بالمحافظة على العقار المأجور، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الموصل.

تناولت هذه الرسالة موضوع الصيانة من خلال بيان التزامات المؤجر بصيانة المأجور كما تناولت التزامات المستأجر بالترميمات وفقاً لأحكام التشريع العراقي مقارنة بالعديد من القوانين.

تختلف دراسة الباحث عنها من خلال البحث في الموضوع كبيان ماهية الصيانة ونطاق الالتزام بالصيانة والآثار المترتبة على الإخلال بالصيانة وأن الدراسة جاءت وفقاً للتشريع الأردني مقارنة مع التشريع العراقي.

- عبدالله، عبد الحميد عبد الودود (2016)، التزامات المؤجر والمستأجر بعقد الإجارة، رسالة ماجستير، كلية الشريعة، جامعة آل البيت.

تناولت هذه الدراسة موضوع الصيانة من خلال بيان التزام المؤجر بصيانة المأجور وفقاً للشريعة الإسلامية والتشريع العراقي.

تختلف دراسة الباحث من خلال البحث في الموضوع كبيان ماهية الصيانة ونطاق الالتزام بالصيانة والأثر المترتب على الإخلال بالالتزام بالصيانة وفقاً للتشريع الأردني مقارنة بالتشريع العراقي.

- الشماع، محمد فائق محمود (2018)، التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط.

تناولت هذه الدراسة موضوع الصيانة من خلال بيان التزام المستأجر بإجراء الترميمات وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني.

تختلف دراسة الباحث عنها من خلال البحث في الموضوع كبيان ماهية الصيانة ونطاق الالتزام بالصيانة وأن الدراسة جاءت وفقاً للتشريع الأردني مقارنة مع التشريع العراقي.

الحادي عشر: منهج الدراسة

اعتمد الباحث في هذه الدراسة على أكثر من أسلوب بحثي علمي وهي:

1- **المنهج المقارن:** اعتمدت الدراسة على هذا المنهج للاطلاع على تجارب التشريعات في العراق، وإجراء مقارنة بين تلك التشريعات وبين التشريع الأردني، محاولة لكشف جوانب الاتفاق والاختلاف فيما بينها.

2- **المنهج التحليلي والوصفي:** اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي لأجل التعمق في الوضع القائم حالياً لموضوع صيانة المأجور، من خلال تحليل النصوص القانونية التي تعرضت لموضوع الدراسة وبينت أحكامه، ومحاولة للوصول إلى مواطن التشابه والاختلاف فيما بينهم.

الفصل الثاني

الإطار العام لأحكام صيانة المأجور

تعد الصيانة من المواضيع المهمة التي تنبثق من عقد الإيجار، وأن هذا العقد من العقود المسماة التي يأتي بعد عقد البيع، لما لها من أهمية كبيرة في الحياة العملية وتستوجب البحث فيها، ومن خلال عقد الإيجار الذي ينظم العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر من حيث طبيعة العقد والتزام كل من المؤجر والمستأجر بهذه الصيانة، فإن العنصر الأساسي في هذا العقد هو المنفعة التي يحصل عليها المستأجر خلال مدة عقد الإيجار، لذلك يلتزم المؤجر بهذه الصيانة لجعله صالحاً لتحقيق هذه المنفعة المقصودة التي يحصل عليها المستأجر، والصيانة على أنواع منها ما يقع على عاتق المؤجر ومنها ما يقع على عاتق المستأجر وأن المشرع العراقي وكذلك الأردني نظم التزام كل من المؤجر والمستأجر في القانون المدني بهذه الصيانة والتي تقع على عاتقهما، ومن خلال موضوع الصيانة سنتطرق آنفاً إلى موضوع أعمال التجديد.

فالمشرع العراقي نظم أحكام صيانة المأجور في القانون المدني في المواد من (750، 759). والمشرع الأردني نظم أيضاً أحكام صيانة المأجور في القانون المدني في المواد من (681، 691).

ويمكن التساؤل ماهي طبيعة هذه الصيانة؟ ومن هو الذي يلتزم بالصيانة الضرورية التي يحتاجها المأجور هل هو المؤجر أم المستأجر؟ وهل يلتزم المستأجر بالصيانة إذا كانت طفيفة؟ وهل هناك فرق بين أعمال الصيانة والتجديد؟ وماذا نعني بالتجديد؟ وهل يلتزم المؤجر بأعمال التجديد؟ ومن خلال هذا الفصل سنوضح التزام كل من المؤجر والمستأجر بهذه الصيانة والتي تقع عليهما، ومدى الالتزام بأعمال التجديد، وما هو التجديد، للإجابة على جميع هذه الأسئلة.

سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول يحتوي على مطلبين، المطلب الأول ماهية عقد الإيجار والمطلب الثاني ماهية صيانة المأجور، والمبحث الثاني يحتوي على مطلبين، المطلب الأول أنواع صيانة المأجور والمطلب الثاني تمييز الصيانة عن أعمال التجديد.

المبحث الأول ماهية عقد الإيجار وصيانة المأجور

صيانة المأجور من المواضيع المهمة التي لها أهمية كبيرة في الحياة العملية، التي لها مميزات وخصائص تجعلها تختلف عن غيرها من المسائل، لذا لابد من البحث في هذه الماهية ولتحقيق ذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول ماهية عقد الإيجار ومفهوم العقد وأركانه ومحله ومميزاته، والمطلب الثاني ماهية صيانة المأجور في القوانين الوضعية.

المطلب الأول ماهية عقد الإيجار

سنتعرف في هذا المطلب عن تعريف عقد الإيجار ومن ثم خصائصه وأركانه وعليه سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الأول تعريف عقد الإيجار والثاني خصائصه وأركانه ومحله والثالث أوصافه ومميزاته.

الفرع الأول: عقد الإيجار

أولاً: تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة (658) من القانون المدني الأردني عقد الإيجار بأنه " الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم " (1).

(1) المادة (658) من القانون المدني الأردني.

وكذلك عرفت المادة (722) من القانون المدني العراقي عقد الإيجار بأنه " الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور " (1).

تحديد مفهوم عقد الإيجار تتنازعه اتجاهان رئيسيان يختلف أحدهما عن الآخر من حيث التزامات المؤجر كما حاولت بعض التشريعات الجمع بين هذين الاتجاهين.

الاتجاه الأول في تعريف عقد الإيجار يركز على الجانب السلبي في التزامات المؤجر وينظر إلى عقد الإيجار بأنه: بيع لمنفعة معلومة في مقابل أجر معلوم دون أن يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، بل يقتصر التزامه على تمليك المنفعة للمستأجر وتركه ينتفع بالعين. أما الاتجاه الثاني فيركز على الجانب الإيجابي في التزامات المؤجر فلا يقتصر التزامه على تركه للمستأجر ينتفع بالعين، وإنما يجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور وهذا الاتجاه أخذت به غالبية التشريعات ومنها القانون المدني المصري وفي اتجاه ثالث يلاحظ أن بعض التشريعات كالقانون المدني العراقي حاولت الجمع بين الاتجاهين السابقين ثم استدرج في الشق الثاني من التعريف فحول التزام المؤجر إلى التزام إيجابي متأثراً بالتشريعات المدنية الحديثة أما القانون الأردني على الرغم من أنه أخذ بالاتجاه الأول ولكنه عاد وتبنى تطبيقات الاتجاه الثاني عندما عرض التزامات المؤجر حيث أوجب عليه تسليم المأجور في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة ، حيث أن الاتجاه الثاني أخذت به غالبية التشريعات الحديثة (2).

(1) المادة (722) من القانون المدني العراقي.

(2) العبودي، عباس (2018)، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط4، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص228، 229.

يرى الباحث من خلال ذلك، أنه يؤيد المشرع الأردني فيما تنبأه الاتجاه الثاني من التزام المؤجر التزام إيجابي، لأنه يلتزم بتسليم المأجور في حالة تصلح لاستيفاء المنفعة المقصودة من العقد.

ثانياً: أهمية عقد الإيجار

لنظام الإيجار أهمية بالغة فهو من الناحية الاجتماعية يعد هو الوسيلة التي تتمكن بها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يؤويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى، ولذلك نجد أن عقد الإيجار هو أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص فقلما نجد شخصاً في المجتمع لا يكون إما مؤجراً أو مستأجراً، لذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين، المؤجر والمستأجر، وكلاً من الطائفتين تدخل في علاقة قانونية مع الطائفة الأخرى بشكل دائم يجعل الاتصال بينهما مستمراً مما قد يثير بعض المنازعات، لذلك يعد عقد الإيجار هو الدستور المنظم لهذه العلاقات. كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذا العقد من الأهمية بمكان، حيث يجب أن يهدف هذا التنظيم إلى إقامة هذه العلاقات على شيء من التوازن والتعاون والعدل بتحقيق المنفعة المشتركة⁽¹⁾.

كما أن عقد الإيجار يمثل من الناحية الاقتصادية أداة للتعاون بين طبقة من الملاك وطبقة العاملين تسمح باستثمار الأموال المملوكة. ذلك أن اصحاب الأموال قد يعجزون عن استثمار أموالهم بأنفسهم فيلجؤون إلى تأجيرها لمن يستطيع استثمارها وذلك عن طريق عقد الإيجار⁽²⁾.

(1) أبو السعود، رمضان محمد (2010)، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 651.

(2) علي، راقية عبد الجبار (2015) عقد الإيجار، بغداد، مكتبة السيسبان، ص11.

الفرع الثاني: خصائصه وأركانه

أولاً: خصائص عقد الإيجار

1. أنه عقد رضائي

فهو يتم بمجرد التراضي بين طرفيه، ولا يشترط لانعقاده شكلية خاصة سواء كان وارداً على عقار أو منقول، وهذا يتوافق مع الأصل في القوانين المعاصرة والتي تتجه إلى الرضائية بين الطرفين دونما تطلب إفراغ هذا التراضي في شكل معين كالكتابة مثلاً أو التسجيل ولذا فقد يُبرم عقد الإيجار في شكل عرفي أو رسمي، وقد يكون كتابةً أو شفاهة⁽¹⁾.

وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (91) من القانون المدني الأردني على أنه "الإيجاب والقبول كل لفظين مستعملين عرفاً لإنشاء العقد وأي لفظ صدر أولاً فهو إيجاب والثاني قبول" ⁽²⁾.

2. عقد ملزم للجانبين

حيث يرتب التزامات متبادلة على عاتق أطرافه، فكل من المؤجر والمستأجر يحصل على مقابل لما يلتزم بإعطائه، يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويلتزم المستأجر بعدة التزامات أهمها الالتزام بدفع الأجرة البدل⁽³⁾.

وهذا ما نصت عليه المادة (90) من القانون المدني الأردني على أنه "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد"⁽⁴⁾.

(1) منصور، أمجد محمد (2006) الوجيز في العقود المسماة، عمان، دار البركة للنشر والتوزيع، ص158.

(2) المادة (91) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (77) من القانون المدني العراقي.

(3) منصور، محمد حسين (2010)، شرح العقود المسماة، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 406.

(4) المادة (90) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (73) من القانون المدني العراقي.

3 . من العقود المحددة

العقد المحدد هو الذي تتحدد فيه التزامات الطرفين وحقوقهما مباشرة عن إبرام العقد، فيستطيع كل من الطرفين تقدير الالتزام الذي يربته عليه العقد أو الحق الذي يكسبه منه، وهذا الوصف ينطبق على عقد الإيجار يلتزم المؤجر فيه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور خلال مدة معينة، ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة خلال هذه المدة (1).

وهذا ما نصت عليه المادة (658) من القانون المدني الأردني على أنه " الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم " (2).

4 . عقد معاوضة

لا شك أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة، ذلك أن كلاً من طرفيه المؤجر والمستأجر يأخذ مقابلًا لما يعطيه للآخر، فيحصل المؤجر على الأجرة، كما يحصل المستأجر على منفعة العين المؤجرة، بالتالي يختلف عقد الإيجار كعقد معاوضة عن عقود التبرعات والتي يتم فيها تقديم خدمة بدون مقابل يدفعه الطرف الآخر (3).

وهذا ما نصت عليه المادة (201) من القانون المدني الأردني على أنه " عقد المعاوضة الوارد على منافع الأعيان مستوفياً شرائط صحته يستوجب التزام المتصرف في العين بتسليمها للمنتفع والتزام المنتفع بتسليم بدل المنفعة لصاحب العين " (4).

(1) العبودي، عباس (2011)، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط2، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 235.

(2) المادة (658) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (722) من القانون المدني العراقي.

(3) منصور، أمجد محمد، مصدر سابق، ص 159.

(4) المادة (201) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (144) من القانون المدني العراقي.

5 . من العقود المستمرة التنفيذ

فالتزامات المؤجر تمتد طول مدة الإيجار، ولا يلتزم المستأجر بدفع الأجرة إلا إذا ظل منتفعاً بالعين المؤجرة، معنى ذلك أن عقد الإيجار هو من عقود المدة التي يصطلح عليها أيضاً (العقود الزمنية) إذ أن الزمن هو المقياس الذي يقاس به الانتفاع الذي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منه، فالتزام المؤجر هو التزام مستمر ذلك أن الانتفاع بالشيء المؤجر لا يتصور حصوله إلا خلال فترة زمنية معينة (1).

وهذا ما نصت عليه الفقرة (2) من المادة (671) من القانون المدني الأردني على أنه " وإذا عقد العقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر يعتبر العقد مستمراً لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً " (2).

ثانياً: أركان عقد الإيجار

إن أركان عقد الإيجار هي الرضا والمحل والسبب وسنوضح كل ركن على حدة.

1 . التراضي

يتحقق التراضي في العقود عموماً بتلاقي إرادتين متطابقتين واتجاههما إلى إحداث أثر قانوني، ولا يخرج عقد الإيجار عن ذلك فهو لا ينعقد إلا برضا المؤجر والمستأجر، ويوجد التراضي بوجود الإرادة، وهذه توجد بالتعبير عنها تعبيراً يعتد به القانون. فالإرادة ظاهرة معنوية كامنة في نفس صاحبها لا نستطيع أن نتبين اتجاهاتها إلا من خلال المظهر المادي الذي يدل عليها (3)، وهذا ما

(1) علي، راقية عبد الجبار، مصدر سابق، ص 16.

(2) المادة (671) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (740) من القانون المدني العراقي.

(3) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص 28.

نصت عليه المادة (659) من القانون المدني الأردني " يشترط لانعقاد الإجارة أهلية العاقدين وقت العقد " (1).

ونصت المادة (723) من القانون المدني العراقي " يشترط لانعقاد الإيجار أهلية المتعاقدين وقت العقد بأن يكون كل منهما عاقلًا مميزاً " يلزم في المتعاقدين أن يكونا وقت إبرام عقد الإيجار عاقلين ومن المميزين، ويشترط لكي تبرم الإجارة صحيحة أن يكون الرضا خالياً من عيوب الإرادة من إكراه أو غلط أو غبن من التعبير ولا شيء جديد يقال بهذا الصدد سوى أنه تطبيق للقواعد العامة (2).

2. المحل

المحل في عقد الإيجار هو العملية القانونية التي يراد إتمامها بين المؤجر والمستأجر لإنشاء التزامات بينهما، وهو مزدوج بالنسبة للمؤجر يكون في منفعة الشيء المؤجر والمنفعة تقاس بالمدة وهو بالنسبة للمستأجر يكون في الأجرة، ويقصد بالشيء المؤجر أو المأجور من الناحية القانونية ليس هو ذات العين المؤجرة بل هو الحق الذي يكون للمؤجر على هذه العين، فتارة يكون للمؤجر على العين المؤجرة حق الملكية وتارة يكون للمؤجر على العين حقاً عينياً كحق المنفعة، وقد يكون حقاً شخصياً كحق المستأجر الذي أعطاه القانون المدني حق التأجير من الباطن (3) بحسب نص المادة (662) من القانون المدني الأردني.

(1) المادة (659) من القانون المدني الأردني.

(2) سالم، صهيب عامر (2018)، المفصل في شرح أحكام قانون إيجار العقار، بيروت، مكتبة السنهوري، ص 45.

(3) حسين، أحمد جدوع (2017)، شرح القانون المدني (عقد الإيجار)، بغداد، مكتبة زاكي للطباعة، ص 19.

يجب أن يتوفر في المحل ثلاثة شروط وهي:

أولاً: أن يكون موجوداً أو ممكناً.

ثانياً: أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.

ثالثاً: أن يكون قابلاً للتعامل فيه أي أن يكون مشروعاً.

وإن محل عقد الإيجار يجب أن يكون موجوداً أو على الأقل قابل للوجود فإذا لم يكن الشيء موجوداً أو قابل للوجود وقع عقد الإيجار باطلاً لانعدام محل التزام المؤجر، وعلى ذلك يكون باطلاً قيام الشخص بتأجير عين غير موجودة أصلاً ظناً منه وجودها، وكذلك يجب تعيين الشيء المؤجر تعييناً كافياً إذا كان هذا الشيء معيناً بالذات ما يميزه عن غيره فتأجير شقة يجب أن يتناول موقع العقار ورقمه وحدوده وموقع الشقة بالضبط من أذوار العقار وتأجير سيارة يجب أن يتناول رقمها وأوصافها التي تميزها (1).

3 . الأجرة

تنص المادة (658) من القانون المدني الأردني على أن " الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم " (2).

لذلك بإمكاننا أن نعرف الأجرة بأنها ذلك العوض المعلوم الذي يتوجب المستأجر إداؤه إلى المؤجر لقاء انتفاعه بالمنفعة المقصودة من العين المؤجرة (3).

(1) أبو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 740، 741.

(2) المادة (658) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (722) من القانون المدني العراقي.

(3) البطوش، نصار محمد عودة، انتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المستأجر في القانون الاردني، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد، ص 16.

فإن الأجرة تعد بمثابة محل التزام المستأجر تماماً، كما أن الثمن في البيع هو محل التزام المشتري، بيد أن الأجرة تختلف عن الثمن في أن الأجرة لا يشترط فيها أن تكون مبلغاً من النقود خلافاً للثمن الذي يشترط فيه أن يكون مبلغاً من النقود وبناء عليه فإن الأجرة يصح أن تكون أي مال آخر كأن تكون جزءاً من المحصول الذي تنتجه الأرض المؤجرة وبهذا المعنى ما نصت عليه المادة (664) من القانون المدني الأردني " يجوز أن يكون بدل الإيجار عيناً أو ديناً أو منفعة، وكل ما صلح ثمناً في البيع " (1).

هناك شروط يجب أن تتوافر في الأجرة أيّاً كانت صيغها وهي على النحو التالي:

" 1 . أن تكون الأجرة جدية: أي أن تتجه نية المتعاقدين إلى شيء يمثل أجرة للانتفاع الذي يحصل عليه المستأجر.

2 . أن تكون الأجرة مشروعة: فلا يجوز أن تكون الأجرة مالاً مسروقاً أو مواد مخدرة أو تكون الأجرة مخالفة للنظام العام والآداب.

3 . أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعين: الأصل أن يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة بكامل

حريتهما سواء تم ذلك صراحة أو ضمناً، وقد يتم هذا التحديد بمبلغ معين كما قد يتم في صورة أخرى. فإذا لم يتفق المتعاقدان على تحديد الأجرة أو على أسس معينة يتم بها التقدير أو تعذر إثبات الأجرة فإن العقد يكون غير لازم ويحقق لكلا المتعاقدين المطالبة بفسخه، ويدفع أجر المثل عن المدة التي انتفع بها المستأجر قبل الفسخ " (2).

(1) البطوش، نصار محمد عودة، مصدر سابق، ص16، 17.

(2) منصور، أمجد محمد، مصدر سابق، ص178، 179.

الفرع الثالث: أوصاف عقد الإيجار وتمييزه عن العقود الأخرى

أولاً: أوصاف عقد الإيجار

1 . الإيجار بشرط العربون

العربون مبلغ من المال يدفعه أحد المتعاقدين إلى الآخر للدلالة على أحد الأمرين الأول: أن العقد بات لا يجوز الرجوع فيه أما الثاني: فهو أن لكل واحد منهما حق الرجوع عنه مقابل خسارته للعربون، والفصل في ذلك ما اتجهت إليه إرادة الطرفين انطلاقاً من أن القواعد التي تحكم هذه المسألة قواعد مفسرة لتلك الإرادة يجوز الاتفاق على غير ما جاءت به من أحكام وأن كان القانون يرجح أحد الأمرين أعلاه على الآخر ⁽¹⁾.

وقد نصت المادة (107) من القانون المدني الأردني " 1 . دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك 2 . فإذا عدل من دفع العربون فقده وإذا عدل من قبضه رده ومثله " ⁽²⁾.

2 . الإيجار بشرط الخيار

شرط الخيار هو اشتراط العاقدین أن يكون لهما أو لأحدهما أو لأجنبي حق فسخ العقد أو إمضائه خلال مدة معلومة وهو شرط إرادي لا يثبت إلا باشتراطه في العقد. ويثبت هذا الشرط في عقد الإيجار للمؤجر أو المستأجر أو لكليهما أو حتى لأجنبي عن العقد حسب اشتراطه، كما أن الطرف الذي يشترطه إنما يشترطه في حقيقة الأمر لنفسه وما الأجنبي إلا وكيلاً أو نائباً عنه ⁽³⁾.

(1) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص37.

(2) انظر المواد (92) من القانون المدني العراقي. (104) من القانون المدني السوري.

(3) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص42.

3 . الإيجار بخيار الرؤية

إن النصوص الخاصة بخيار الرؤية بعقد الإيجار لا تختلف عما جاء به خيار الرؤية في عقد البيع، فالمستأجر له خيار رؤية الشيء الذي يقع عليه حق الانتفاع فإن كان منزلاً فله أن يراه، وإذا أبرم العقد ولم يره يحق له قبوله أو فسخ العقد إذا كان قد أبرم العقد بشرط الرؤية أما إذا تغيرت حالة المأجور فيسقط حقه بإقراره بأنه رآه وبموته وبوصفه إذا جاء مطابقاً وكذلك يسقط حق المستأجر في الرؤية بنهاية الأجل المحدد له من قبل المؤجر. وتختلف الرؤية في عقد الإيجار عن الرؤية في عقد البيع من ناحية ضمان العيب الخفي، فالعيب الموجب للضمان لا يشترط أن يكون خفياً على ذوي الخبرة الفنية بعكس عقد البيع، وعليه فإن رؤية المستأجر المأجور وتفحصه لبيان العيب الخفي تكون رؤية سطحية فما خفي فيه من العيوب وكان من شأنه أن يخفي على الفرد المعتاد من الناس يعد عيباً خفياً حتى لو لم يكن هذا العيب من شأنه أن يخفي على الخبير الفني⁽¹⁾.

فالرؤية هي سبب الخيار وليس العكس، فإن خيار الرؤية جاءت من إضافة السبب إلى المتسبب ويقصد بالرؤية العلم بالمحل باستخدام الحاسة المناسبة إن كان بالنظر أو اللمس أو الشم أو الذوق أو السمع وحسب طبيعة ذلك المحل⁽²⁾.

ثانياً: تمييز عقد الإيجار عن بعض العقود

يتميز عقد الإيجار عن غيره من العقود بمميزات، وسوف نميز عقد الإيجار عن عقد البيع والإعارة وحق الانتفاع والعمل والمقاوله والوديعة.

(1) قلندر، منهل عبد الغني (2005)، الالتزام بالمحافظة على العقار المأجور، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الموصل، ص12، 13.

(2) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص49.

1 . عقد الإيجار وعقد البيع

إن الفرق الرئيسي بين عقد الإيجار وعقد البيع هو أن الإيجار يرد على منفعة العين المؤجرة، فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين وبمدة معينة لقاء أجر معلوم، أما البيع فإن العنصر الجوهرى فيه هو نقل ملكية شيء أو حق مالى إلى المشتري.

ويختلط عقد الإيجار بعقد البيع في حالة تنازل المستأجر عن حقوقه إلى شخص آخر فإن هذا التنازل لا يعد إيجاراً وإنما هو بيع لحقوق المستأجر، ولا يمكن أن يأخذ هذا النزول صورة الإيجار إلا في حالة واحدة وهي الإيجار من الباطن وعلى ذلك تسري أحكام البيع على النزول عن الإيجار⁽¹⁾.

2 . عقد الإيجار والإعارة

لقد عرفت المادة (760) من القانون المدنى الأردنى الإعارة " الإعارة تمليك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يردده بعد الاستعمال "⁽²⁾.
وأن الشيء الذي يشترك فيه الإيجار والإعارة في أن الغرض من كل منهما هو تمكين المستأجر أو المستعير من الانتفاع بالشيء المؤجر أو المعار. لكن مع هذا التشابه لا ينفي وجود فوارق جوهرية بين هذين العقدين فالأصل في الإعارة في تمليك المنفعة يكون بلا عوض وبالتالي تعتبر الإعارة من عقود التبرع، بينما يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، كما تعتبر الإعارة من العقود العينية التي لا يكفي لانعقادها مجرد التراضي بل لابد من القبض لتتمامها. أما عقد الإيجار فهو عقد رضائي⁽³⁾.

(1) أبو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 666، 667.

(2) تقابلها المادة (847) من القانون المدنى العراقى.

(3) العبودى، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدنى البيع والإيجار، ط2، مصدر سابق، ص 239.

3 . عقد الإيجار وحق الانتفاع

لقد عرفت المادة (1205) من القانون المدني الأردني حق الانتفاع " الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع" ⁽¹⁾.

يتشابه كل من حقي المستأجر والمنتفع في أن كل منهما يرد على شيء غير مملوك لهما للانتفاع به ولمدة معلومة، لكن يختلف هذين الحقين بعدة اختلافات كالآتي:

1. حق المستأجر في عقد الإيجار حق شخصي بينما حق المنتفع حق عيني.
2. حق المنتفع قد يكون بغير عوض بينما حق المستأجر في استيفاء منفعة المأجور دائماً بعوض.
3. حق المستأجر يورث إلى ورثته بينما حق المنفعة فينقضي دائماً بوفاة المنتفع.
4. حق المستأجر مصدره دائماً عقد الإيجار أما حق المنفعة فيمكن أن يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية باستثناء الميراث ⁽²⁾.

4 . عقد الإيجار وعقد العمل

يلتبس عقد الإيجار بعقد العمل في حال تسلم إحدى الشركات سيارة أجرة لشخص مقابل أن يأخذ جزء من الأجرة التي يتلقاها ويسلم الباقي للشركة فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً أم عملاً؟

(1) المادة (1205) من القانون المدني الأردني.

(2) سالم، صهيبي عامر، مصدر سابق، ص13.

لمعرفة ذلك ينبغي أن نعلم ما قد يكون للشركة من رقابة وإشراف على السائق فإذا كان للشركة أن توجه السائق وتشرف على عمله فنحن بصدد عقد عمل، أما إذا لم يكن لها ذلك نحن بصدد عقد إيجار⁽¹⁾.

وأن الإيجار هو الانتفاع بالشيء أما العمل هو الانتفاع بعمل الإنسان فرب العمل يستفيد بعمل العامل الذي يؤديه تحت إدارته إشرافه⁽²⁾.

5. عقد الإيجار والمقاول

عرفت المادة (864) من القانون المدني العراقي عقد المقاوله أنه " عقد يتعهد به أحد الطرفين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به الطرف الآخر " ⁽³⁾.

ولا يلتبس الإيجار بالمقاوله إلا في الحالة التي يقصد فيها من العقد أن يستفيد أحد الطرفين من عمل الآخر ومن منفعة شيء مملوك في نفس الوقت. مثل العقود التي يبرمها المستهلك مع ملتزم المرافق العامة كالاشتراك في التلفون أو الماء أو الكهرباء.

فهل يعد العقد إيجاراً لآلة التلفون التي يملكها ملتزم المرفق العام مثلاً أم أنه عقد مقاوله يقع على عمل الملتزم بتوصيل المشترك بغيره عن طريق الآلة؟

الراجح في الفقه والقضاء أن العقد مقاوله لأن من الواضح أن حيازة آلة التلفون لا تفيد شيئاً في ذاتها وإنما الغرض منها هو تسهيل الاتصال بالمشاركين الآخرين، وهناك رأي آخر يقول أن

(1) غصيه، صالح محمود يونس (1997)، التزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الاردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجامعة الاردنية، ص14.

(2) منصور، محمد حسين، مصدر سابق، ص409.

(3) تقابلها المادة (780) من القانون المدني الأردني.

العقود الواردة على التزام المرافق العامة تعد من العقود الإدارية لأن الغرض منها هو إدارة مرفق عام ذي صفة اقتصادية⁽¹⁾.

6. عقد الإيجار والوديعة

عرفت المادة (951) من القانون المدني العراقي الإيداع " الإيداع عقد به يحيل المالك أو من يقوم مقامه حفظ ماله إلى آخر ولا يتم إلا بالقبض " (2).

يختلف عقد الإيجار عن الوديعة. فمحل عقد الإيجار هو المنفعة التي يحصل عليها المستأجر خلال فترة معينة لقاء أجر معلوم، أما الوديع فلا ينتفع بالشيء المودع إليه بل يلتزم بالمحافظة عليه ولهذا فهو لا يدفع أجراً بل من الجائز أن يتفق أن يتقاضى أجراً عن حفظه الوديعة، كما يلتزم الوديع برد الوديعة إلى المودع بمجرد طلبه (3).

يختلف عقد الإيجار عن الوديعة، حيث أن الشيء الأساسي في عقد الإيجار هو الانتفاع بالشيء بينما يكون هذا الأمر في عقد الوديعة هو حفظ المودع. لذلك لا يدفع الوديع أجراً بل من الجائز أن يتفق مع المودع أن يتقاضى هو الأجر عن حفظ الوديعة ويلتزم الوديع برد الوديعة إلى المودع بمجرد طلبه إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل عين لمصلحة الوديع وللوديع أن يلزم المودع بتسليم الشيء وفي أي وقت إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل قد عين لمصلحة المودع.

وقد يتشابه العقدان مع بعضهما في بعض الأمور.

(1) الدجيلي، حسن عداي حسن (2018)، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بغداد، مكتبة صباح، ص22.

(2) تقابلها المادة (868) من القانون المدني الأردني.

(3) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط2، مصدر سابق، ص237.

ففي حالة ما اتفق شخص مع أحد المصارف على أن يخصص له المصرف خزانة يضع فيها النقود فهل يعد هذا العقد إيجاراً للخزانة أو وديعة لدى المصرف؟

الرأي الراجح في الفقه في كل من فرنسا ومصر والعراق هو أن العقد إيجار. وليس وديعة لأن المصرف لا يتسلم الأشياء التي يريد المستأجر إيداعها في الخزانة ولا يتعهد بردها بل يعطي المستأجر مفتاح الخزانة ليضع فيها ما يريد. وهناك رأي آخر يذهب إلى عد هذا العقد وديعة على أساس أن التزام المصرف بالمحافظة على الخزانة التزام جوهري. ولو كان المصرف مؤجراً للخزانة لكان التزامه بالمحافظة عليها التزاماً ثانوياً في حين أن العميل إنما تعاقد مع المصرف للحصول على هذا الالتزام⁽¹⁾.

المطلب الثاني

ماهية صيانة المأجور في القوانين الوضعية (القانون الأردني والقانون العراقي)

إن بيان ماهية الصيانة يقتضي أولاً التعريف بالصيانة ومن ثم ماهية الصيانة وطبيعتها القانونية وعليه سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الأول تعريف الصيانة والثاني ماهية الصيانة والثالث طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: التعريف بصيانة المأجور

أورد بعض شراح القانون المدني تعريفاً للصيانة التي تخص العين المؤجرة ويمكن تعريفها على أنها " الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المرجوة من العين سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالعين المؤجرة أو بملحقاتها " ⁽²⁾. كترميم الشقوق بالعين أو بملحقاتها. وإصلاح المصعد والأعمال اللازمة للأسطح من البناء ومصاريف المياه.

(1) الدجيلي، حسن عداي حسن، مصدر سابق، ص 20، 21.

(2) إسماعيل، إخلاص محمد، مصدر سابق، ص 60.

الفرع الثاني: أهمية صيانة المأجور في القوانين الوضعية

لقد بينا فيما تقدم أن عقد الإيجار من العقود المستمرة ويشترط لصحة هذه الاستمرارية أن تبقى المنفعة المعقود عليها مقدورة الاستيفاء طول مدة العقد. لذلك فإن المؤجر يلتزم بصيانة المأجور لجعله صالحاً لتحقيق المنفعة المقصودة، وبالتالي فإن القيام بأعمال الصيانة تعد حقاً من حقوق المؤجر على المستأجر لأن هذه الأعمال تؤدي إلى حفظ ملكه وتحول بين المستأجر وبين طلب فسخ العقد وهذا ما نصت عليه المادة (681) من القانون المدني الأردني⁽¹⁾.

فإن الغاية من الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طول مدة الإيجار فمن الضروري أن يلزم المشرع المؤجر بالقيام بصيانة المأجور إذا حدث فيه خلل أدى ذلك إلى فوات المنفعة خلال مدة عقد الإيجار وعليه فإن المشرع العراقي ألزم المؤجر أن يقوم بجميع الترميمات والإصلاحات الضرورية لكي يبقى المأجور على حالته التي سلمت بيها صالحة للانتفاع بها⁽²⁾.

فقد نصت المادة (681) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1. يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه.

2. إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتمل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار " ⁽³⁾.

(1) العبيدي، علي هادي (2019)، العقود المسماة البيع والإيجار، ط14، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص276.

(2) الربيعي، جمعة سعدون (2011)، أحكام إيجار العقار، ط2، بغداد، المكتبة القانونية، ص45.

(3) المادة (681) من القانون المدني الأردني.

وما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة (750) من القانون المدني العراقي " على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه " (1).

حيث أن المنفعة الشيء الجوهرى في عقد الإيجار وهو الذي يبحث عنه المستأجر ويمكن تعريف المنفعة ويقصد بها " المنفعة الاستفادة من الشيء المؤجر مما لا يمكن حيازته مستقلاً دون العين (2).

ومن شروط المنفعة في القانون المدني العراقي أن تكون المنفعة موجودة ومعينة ومشروعة حتى يتمكن المستأجر من الحصول عليها (3).

فالمستأجر لا يقدم على إبرام عقد الإيجار إلا بغرض الحصول على المنفعة التي يريها من العين، وهذه المنفعة يمكن استيفائها من العقارات أو المنقولات أو السيارات أو المكائن أو غيرها. وحيث أن الأحكام الخاصة المتعلقة بالتزام المؤجر بالصيانة، هي لا تتعلق بالنظام العام، لأنها قواعد ليست أمرة. فيجوز الاتفاق على عكسها.

ومن حق المؤجر أن يحافظ على المأجور، من خلال الصيانة بهدف المحافظة على المأجور من التلف والهلاك وهذا ما نص عليه المشرع الأردني وكذلك العراقي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته وقانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته.

(1) المادة (750) من القانون المدني العراقي.

(2) إسماعيل، إخلاص محمد، مصدر سابق، ص20.

(3) المعموري، ضمير حسين ناصر (2009)، منفعة العقد والعيب الخفي، ط1، بيروت، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، ص39.

كما تنص الفقرة الثانية من المادة (750) من القانون المدني العراقي إذا امتنع المؤجر عن الترميم. كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة أو أن يقوم بالترميم بإذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف.

ولم يشر المشرع العراقي إلى حالة ما إذا كان الترميم مستعجلاً، كما فعل المشرع الأردني في الفقرة الثانية من نص المادة (681) من القانون المدني الأردني " إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تتحمل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار ⁽¹⁾.

لكننا نرى تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في نص المادة (250) من القانون المدني العراقي أنه يجوز للمستأجر في حالة الاستعجال. وبعد إعدار المؤجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر بلا إذن من المحكمة ⁽²⁾.

وأحسن المشرع الأردني عندما ذكر الترميمات المستعجلة التي لا تتحمل التأخير وجاز للمستأجر إصلاحه بدون إذن المحكمة واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار أو بالرجوع على المؤجر.

يرى الباحث من خلال ذلك. وهو يؤيد المشرع الأردني. أن على المشرع العراقي وضع نص يذكر فيه إذا كان الترميم من الأمور المستعجلة التي لا تتحمل التأخير بالرجوع إلى المحكمة أو المؤجر. كما فعل المشرع الأردني في نص في الفقرة الثانية من المادة (681) وذكر فيها حالة الاستعجال.

(1) المادة (681) من القانون المدني الاردني، المادة (750) من القانون المدني العراقي.

(2) العامري، سعدون (1974)، الوجيز في شرح العقود المسماة، ط 3، بغداد، مطبعة العاني، س243، 244.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للالتزام بصيانة المأجور

إن القانون المدني يتضمن قواعد عامة تسري في حق الجميع. حيث لا يمكن لأي شخص أن يستثنى من هذه القواعد وألا يلتزم في حدودها.

والسؤال الذي يثار من خلال ذلك هو، هل التزام المؤجر بالصيانة التزام ببذل عناية أم الالتزام بتحقيق نتيجة؟

التزام المؤجر بالصيانة والقيام بها للانتفاع بالعين المؤجرة وبملحقاتها، إنما هو التزام بتحقيق نتيجة وهي المنفعة. وبالتالي يقتضي منه أن يقوم بالإصلاح والترميم، ثم يكون له بعد ذلك أن يرجع بالتعويض على من تسبب في التلف الذي أصاب العين المؤجرة⁽¹⁾.

أما التزام المستأجر فهو التزام بوسيلة لا التزام بنتيجة، أي أن ذمة المستأجر تبرأ بمجرد عناية الرجل المعتاد ولو لم يتحقق الغرض المقصود⁽²⁾.

فإن معيار العناية الذي يفرض على المستأجر في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو عناية الرجل المعتاد. والمستأجر مسؤول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة يجوز نفيها إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد له فيه⁽³⁾.

(1) العطار، عبد الناصر توفيق، دون سنة نشر، شرح أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ص 281.

(2) الربيعي، جمعة سعدون، مصدر سابق، ص 56.

(3) عرفة، السيد عبد الوهاب، دون سنة نشر، المسؤولية المدنية، ج1، الإسكندرية، المكتب الفني للموسوعات القانونية، ص 175، 176.

ويجب التمييز بين الترميمات الضرورية اللازمة لتمكين المستأجر من منفعة العين المؤجرة، وهذه يلزم المؤجر أن يقوم بها. والترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك دون أن تكون لازمة لتمكين المستأجر من منفعة العين المؤجرة. فالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك كتقوية أساس البناء أو تغيير مواسير المياه إذا تسرب الماء منها فإن هذه الترميمات يلزم المؤجر القيام بها نتيجة التزامه بصيانة العين المؤجرة، أما إذا كانت الترميمات ضرورية لازمة لحفظ العين من الهلاك دون أن تكون لازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة كتدعيم بعض أعمدة المبنى وجدرانه فإن المؤجر لا يلتزم القيام بها، أما الترميمات التأجيلية فهي أيضا لا يلتزم بها المؤجر لأن المستأجر وأتباعه هم السبب في حاجة العين إليها. فكان على المستأجر دون المؤجر القيام بها⁽¹⁾.

وإن الالتزام بالترميمات ليست من القواعد الآمرة فيجوز الاتفاق على خلافها، فإذا خلا العقد من الاتفاق بشأنها فإن القانون أو العرف السائد هو الذي يحكمها، وإن مسؤولية المؤجر قبل المستأجر عن صيانة العين المؤجرة وما يلزم لحفظها مسؤولية عقدية⁽²⁾.

ويثور التساؤل أيضا إذا كان هناك بناء وتهدم البناء نتيجة عيب فيه أو نتيجة نقص في صيانتته فعلى من تقع المسؤولية؟

ذهب الفقهاء والقضاء في فرنسا أن المسؤولية تكون على المالك وليس على المنتفع، حيث أن سقوط البناء أو تهدمه إما أن يكون نتيجة عيب فيه أو نقص في صيانتته، إذا كان التهدم جزئياً نتيجة عيب في البناء فليس هناك أي شك من مساءلة المالك تجاه غير المضرور وحده بل تجاهه وتجاه المنتفع، وإذا كان التهدم نتيجة نقص في الصيانة وعدم القيام بما تتطلبه العين من ترميم

(1) العطار، عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص 281، 282.

(2) عرفة، السيد عبد الوهاب، ج 1، مصدر سابق، ص 171، 172.

وإصلاحات فإذا كانت هذه الترميمات جسيمة تتطلب مصاريف فإن القانون يلقيها على المالك، وحتى إذا كان التهدم هو عدم القيام بأعمال الصيانة المعتادة ذات التكاليف والنفقات المعتادة (1).

ومثال ذلك. إذا كانت الواجهة الزجاجية موضوعة بشكل غير طبيعي وغير ملفت للنظر فاصطدم بها المستأجر عند دخوله للمأجور، بقيت مسؤولية الأضرار التي يمكن أن تحصل من جراء هذا الوضع على المؤجر، ما لم يثبت خطأ المتضرر أو القوة القاهرة. أما إذا اطلع المستأجر على الأضرار وقبل بها فإنه يتحمل المسؤولية عن هذه الأضرار كما لو لاحظ أن الحاجب الزجاجي أو النافذة بوضع يستوجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتدارك الأضرار. كما أنه إذا كان سوء أوضاع المأجور ظاهر للعيان وقد قبل بها المستأجر بصورة صريحة أو ضمنية واستعملها، فإنه مسؤول عن هذه الأضرار التي تحدثها (2).

وإن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه بأعمال الصيانة والترميم فإذا قصر في ذلك كان مسؤولاً عن الذي يصيب الغير بهذا التقصير، ولا يعفيه من المسؤولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة إذ على المالك لإخلاء مسؤوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به في هذا الشأن (3).

وعلى المستأجر أن يبذل عناية الرجل المعتاد للحصول على المنفعة التي أجر العقار من أجلها، وأن هناك أسباب تلحق الضرر بالمأجور فهي إما بفعل المستأجر أو واحد ممن يسأل عنهم أو بسبب القوة القاهرة أو فعل المؤجر. فإذا كان الضرر ناجماً عن القوة القاهرة أو فعل الغير فلا

(1) اجتهاد قضاء محكمة فرنسا، وذكره الدكتور الذنون، حسن علي (2006)، المبسوط في شرح القانون المدني، ط1، عمان، دار وائل للنشر، ج1، ص328.

(2) العوجي، مصطفى (2007)، القانون المدني (المسؤولية المدنية)، ج2، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، ص551، 552.

(3) عرفة، السيد عبد الوهاب، ج2، مصدر سابق، ص156.

يسأل المستأجر عن ذلك ولا يستطيع المؤجر الحكم عليه بالتخلية، ولكن قد يحدث الضرر بفعل المؤجر فيحق للمستأجر أن يطالبه بالتعويض إذا حدث الضرر بسبب القوة القاهرة⁽¹⁾.

فإذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً فيحق للمؤجر أن يطلب تخلية العقار وهذا ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين العراقي⁽²⁾.

(1) الدجيلي، حسن عداي حسن، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، مصدر سابق، ص 119، 120.
(2) تقابلها المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

المبحث الثاني

أنواع الصيانة وتمييزها عن أعمال التجديد

يلتزم المؤجر بالصيانة والترميم فيما يحدث من خلل في المأجور يؤدي إلى إخلال المنفعة المطلوبة التي هي المصدر الرئيسي في العقد، وإن الصيانة على أنواع منها ما تقع على عاتق المؤجر ومنها ما تقع على عاتق المستأجر، وإن أنواع الصيانة والترميم لها ما يميزها عن غيرها، لذا لابد من البحث في أنواع الصيانة التي يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر، والتمييز عن أعمال التجديد، ولتحقيق ذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول أنواع الصيانة، والمطلب الثاني تمييز الصيانة عن أعمال التجديد.

المطلب الأول

أنواع صيانة المأجور

إن بيان أنواع الصيانة يتطلب منا أن نتعرف على أنواع هذه الصيانة والتي تقع على عاتق المؤجر والتي تقع على عاتق المستأجر ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع الأول الصيانة الضرورية والثاني الصيانة الكمالية والثالث الصيانة التأجيلية.

الفرع الأول: الصيانة أو الترميمات الضرورية

وهي التي يلتزم المؤجر بإجرائها، فإصلاح الحائط إذا كان يهدد بالسقوط وتقوية الأساسات إذا كانت واهية⁽¹⁾. وإن القيام بأعمال الصيانة الضرورية ولو لم تكن مستعجلة حق للمؤجر لأن من شأنها المحافظة على المأجور من الهلاك والتلف وبالتالي لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بهذه الأعمال ولو ترتب على ذلك إخلاله بانتفاعه بالمأجور، كما لا يجوز للمستأجر المطالبة

(1) السنهاوري، عبد الرزاق أحمد (1963)، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، القاهرة، دار النهضة العربية، المجلد الأول، ص259.

بالتعويض عن الأضرار الذي أصابته بسبب القيام بهذه الأعمال لأن قيام المؤجر بهذه الأعمال يعتبر من قبل ممارسة الحق. استناداً إلى نص المادة (61) من القانون المدني الأردني الجواز الشرعي ينافي الضمان⁽¹⁾.

وقد قضت بذلك نص المادة (1/750) من القانون المدني العراقي " على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه " ⁽²⁾.

ويجوز للمستأجر القيام ببعض الترميمات الضرورية بنفسه دون حاجة إلى استئذان المحكمة إذا كانت هذه الترميمات مستعجلة وهي التي لا تتحمل التأخير بسبب قرب وقوع الضرر نتيجة للخلل الحاصل في المأجور وبالتالي فلا يكون هناك الوقت الكافي الذي تتطلبه الإجراءات القضائية، أو يتأخر المؤجر أو يتعذر الاتصال به عن القيام بهذه الترميمات ⁽³⁾.

والصيانة الضرورية هي على نوعين، الأول الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك والثاني الترميمات الضرورية ليس لحفظ العين من الهلاك وإنما ضرورية لتحقيق المنفعة المقصودة من العقد.

أولاً: الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك

وهي الترميمات المستعجلة لحفظ المأجور من الهلاك كإصلاح الحائط المهدد بالسقوط وتقوية الأساسات إذا كانت واهية وترميم الطوابق السفلى إذا غمرتها المياه فأوهنت من أساساتها وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار فهذه ترميمات ضرورية مستعجلة، ولا بد منها لحفظ

(1) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، ط4، مصدر سابق، ص287.

(2) المادة (1/750) من القانون المدني العراقي وتقابلها المادة (681) من القانون المدني الاردني والمادة (567) من القانون المدني المصري.

(3) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، مصدر سابق، ص279.

المأجور ويكون المؤجر ملزماً بإجرائها لا بل وله الحق في إجرائها ولو عارضه المستأجر في ذلك، أما إذا قام المستأجر بها فهو يقوم بها على نفقة المؤجر⁽¹⁾.

لأن القيام بها ليس هو التزاماً على المؤجر بل حق له أيضاً، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من مباشرته، وهي لطابع الاستعجال يستطيع المستأجر أن يقوم بها دون حاجة إلى ترخيص من القضاء⁽²⁾.

ثانياً: الترميمات الضرورية ليس لحفظ العين من الهلاك وإنما ضرورة لتحقيق المنفعة المقصودة من العقد

يلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية للانتفاع بالمأجور، كإصلاح المصعد أو دورة المياه وبذلك فإن المؤجر يتعهد بالصيانة حتى بعد تسليمه إلى المستأجر ليتمكن هذا الأخير من الانتفاع بالمأجور على الوجه المطلوب، ويستمر هذا الالتزام ما دامت مدة عقد الإيجار سارية، ولكي يبقى المأجور في حالة تصلح للانتفاع به على النحو المقصود، وإذا كانت الملحقات مشتركة بين المستأجرين جاز لكل من هؤلاء مطالبة المؤجر بالترميمات إذا كان هو المتسبب في التلف، فيجوز لغيره من المستأجرين مطالبة المؤجر بالترميمات وللمؤجر أن يرجع أيضاً على من تسبب في التلف من المستأجرين⁽³⁾.

ويشترط ألا تكون هذه الترميمات بسيطة وإلا دخلت في الترميمات التأجيلية، ومثال ذلك، الإصلاحات الضرورية التي يتحملها المؤجر بالأعمال اللازمة للأسطح أو بياض وأن يقوم بمصاريف المياه وإصلاح المصعد⁽⁴⁾.

(1) بكر، عصمت عبد المجيد (2002)، شرح أحكام عقد الإيجار، بغداد، المكتبة الوطنية، ص 93.

(2) تتاغو، سمير (2008)، عقد الإيجار، القاهرة، توزيع منشأة المعارف، ص 137.

(3) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص 93، 94.

(4) تتاغو، سمير، مصدر سابق، ص 138.

وإن هذه الترميمات لازمة حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك وهي تختلف عن الترميمات التأجيرية مثل إصلاح المصعد كل هذه ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، وهي في الوقت ذاته ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك فإن العين تبقى قائمة سليمة ولو اختل السلم أو المصعد، واختلال هذه الأشياء إنما يؤثر في الانتفاع بالعين لا في سلامتها، ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة فإنه يترتب على ذلك أن يكون ملتزماً بإجراء هذه الترميمات ⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الصيانة أو الترميمات الكمالية

وهي التي تزيد في تحسين المأجور وتجميله كزخرفة أسقف الغرفة أو بتكسية الحيطان بالورق أو تلوينها أو بفرش الطرقات التي تؤدي إلى مدخل المنزل بالرمل أو زراعة حديقة المنزل وما يلزم من أسمدة وشجيرات ، فكل هذه الترميمات تعد كمالية ، فإن المؤجر غير ملزم بها ، وقد تطلب جهات رسمية إجراء بعض الصيانة ، كدعم بناء آيل للسقوط فهذا يكون على المؤجر ، أما إذا كان المأجور محلاً مثل مقهى أو مطعم أو غير ذلك فإن الجهات الرسمية قد تطلب إجراء بعض الترميمات كترتيب مضخات الحريق وفتح أبواب أو نوافذ جديدة فإن هذه تقع على المستأجر ⁽²⁾.

الفرع الثالث: الصيانة أو الترميمات الطفيفة (التأجيرية)

وهي الصيانة التي يقع وجوب القيام بها على عاتق المستأجر، لكون الخلل الذي يستلزمها ناتج عن الاستعمال اليومي للعين، مثل إصلاح دورة المياه أو مفاتيح الأبواب ⁽³⁾.

(1) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، مصدر سابق، ص260.

(2) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص94.

(3) اسماعيل، إخلاص محمد، مصدر سابق، ص63.

ولا يلتزم المؤجر بالترميمات التأجيرية، وإن كانت ضرورية للانتفاع بالعين إلا أنها بسيطة، والقاضي هو الذي يقدر عند النزاع ما إذا كان الإصلاح بسيطاً فيدخل في الترميمات التأجيرية التي يتحملها المستأجر، أم أنه إصلاح غير بسيط فيدخل في الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر، والمعيار في ذلك هو درجة الإصلاحات من البساطة (1).

حيث أن القانون يلزم المؤجر بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة، وعليه فالأصل أن المستأجر لا يلتزم بإصلاح المأجور إلا إذا تم الاتفاق على إلزامه بالقيام بإصلاح المأجور، أو جرى العرف على إلزامه بترميمات أو تصليحات معينة (2). وذلك ما نصت عليه المادة (695) من القانون المدني الأردني (3).

1. يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على أنه مكلف بها.
2. ويقع على عهدة المستأجر خلال مدة الإيجار تنظيف المأجور وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقضي العرف بأنه مكلف به.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت أنه " يعمل بالشرط الواقف في عقد الإجارة والمتضمن على أن كافة ما يحصل في المأجور من عطل أو عيب في المجاري يعود تصليحه على المستأجر، وذلك لأن هذا الشرط غير ممنوع بالقانون ولا يخالف النظام العام والآداب العامة (4).

(1) تتأغو، سمير، مصدر سابق، ص 137.

(2) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، مصدر سابق، ص 310.

(3) المادة (695) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (763) من القانون المدني العراقي.

(4) تمييز حقوق، 89/1272، صفحة 1418، سنة 1991. ذكره العبيدي، علي هادي، مرجع سابق، هامش رقم 3، ص 310.

وأخيراً، إن الترميمات التأجيرية ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على تشديدها أو تخفيفها أو الإعفاء منها، ويجوز الاتفاق على تشديد أو تخفيف الالتزامات المترتبة على المتعاقدين في ميدان عقد الإيجار، وذلك أن الأحكام بهذا الصدد ليست أمراً بل هي مفسرة أو مكملة لإرادة المتعاقدين⁽¹⁾.

ويرى الباحث من خلال ذلك أن على المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا مفهوماً على وجه الدقة لهذه الترميمات التي ذكرناها وأيضاً لم يضعوا معياراً للتمييز بين هذه الترميمات الناجمة عن استخدام المأجور أي الترميمات التي يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر وتحديد مسؤوليتهما وإنما إشارة إليه بنصوص المواد وما يقضي به العرف وتركوا أمرها لسلطة المحكمة ولقاضي الموضوع.

المطلب الثاني

تمييز الصيانة عن أعمال التجديد

فيما تقدم بينا أن المؤجر يلتزم بأعمال الصيانة الضرورية اللازمة للعين المؤجرة التي من شأنها قد تؤدي إلى الإخلال بالمنفعة.

لكن السؤال الذي يتم طرحه ما هو الفرق بين أعمال الصيانة وأعمال التجديد؟ وهل يلتزم المؤجر بأعمال التجديد؟

فإن الصيانة تعني إصلاح ما يعترى الشيء من خلل، وفي الواقع إن المؤجر لا يلتزم إلا بأعمال الترميم التي تستلزمها صيانة العين أثناء سريان عقد الإيجار مع استثناء الترميمات

(1) الشماع، محمد فائق محمود (2018)، التزامات مستأجر العقار في القانون الاردني، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، كلية الحقوق، ص73.

التأجيرية ولا يلتزم بأعمال التجديد بلا خلاف، إذا كان الشيء قد هلك هلاكاً كلياً ففي هذه الحالة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون واستناداً لذلك، إذا هلك المنزل المؤجر كله لأي سبب من الأسباب ففي هذه الحالة لا يستطيع المستأجر أن يلزم المؤجر بإعادة بنائه، أما إذا كان الهلاك راجعاً إلى فعل المستأجر أو أحد تابعيه جاز للمؤجر أن يرجع على المتسبب في هلاك العين هلاكاً كلياً بالتعويض عما أصابه من ضرر (1).

أما التجديد الذي فهو " هو إعادة الشيء إلى أصله بعد زواله " (2).

فهناك فرق واضح ما بين الصيانة والتجديد.

وهذا ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة (751) من القانون المدني العراقي " إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ العقد من تلقاء نفسه " (3).

وكذلك يثار التساؤل، هل يلتزم المؤجر إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً جزئياً أن يقوم بتجديد الجزء الذي هلك وإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها إذا كان الهلاك قد حدث بفعل المؤجر أو القوة القاهرة؟

هناك أكثر من رأي بخصوص هذا الموضوع:

الرأي الاول، إذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً جزئياً وأصبحت في حالة لا يمكن الانتفاع بها فإنه يجب التمييز بين فرضيين:

(1) فرج، عبد الرازق حسن (1977)، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني، دون دار نشر، ص70.

(2) أبو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص836.

(3) المادة (751) من القانون المدني العراقي وتقابلها المادة (697) من القانون المدني الأردني.

1 . أن يتم بخطأ المستأجر أو بخطأ أحد تابعيه، ففي هذه الحالة يلزم المستأجر بدفع الأجرة كاملة حتى نهاية عقد الإيجار دون أن يكون له الحق في إنقاصها، ولا يحق له إلزام المؤجر بإعادة العين إلى حالها، ويكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وتعويضه عما أصابه من ضرر نتيجة هلاك العين.

2 . دون أن يكون المستأجر أو أحد تابعيه يد فيه، وفي هذه الحالة يثبت للمستأجر الحق في أن يطالب المؤجر بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها إذا كانت هذه التكاليف غير باهظة، أما إذا كانت هذه التكاليف باهظة فلا يجبر المؤجر على إعادة العين التي كانت عليها، والنفقات الباهظة هي التي لا تتناسب مع الأجرة، وتقدير ذلك متروك للقاضي⁽¹⁾.

الرأي الثاني، ويرى البعض أنه لم ير مبرراً للتفرقة بين الترميم والتجديد، فالمؤجر يلتزم بالترميمات الضرورية وإلزامه كذلك بتجديد العين في حالة هلاكها هلاكاً جزئياً، والفارق النظري بين الترميم والتجديد، أن التجديد يفترض انعدام جزء معين كحائط انهدم في المسكن المؤجر، أما الترميم فيفترض حدوث خلل في الانتفاع بالعين دون أن يصل ذلك إلى انعدام جزء من أجزاء العين مثال ذلك، انهدام حائط أو سقف في منزل⁽²⁾.

الرأي الثالث، أن المؤجر لا يلتزم بإعادة الجزء المتهدم إلا إذا كان الهلاك حاصل بفعله، فإنه يلتزم بإعادة العين إلى ما كانت عليه، ويكون حق المستأجر في هذه الحالة مقصوراً على طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، حيث أن المؤجر يلتزم بجميع الترميمات الضرورية سواء كانت راجعة إلى فعل المؤجر أو فعل الغير أو القوة القاهرة، لأن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع، فعليه

(1) العطار، عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص292.

(2) تناغو، سمير، مصدر سابق، ص141، 142.

أن يقوم بإصلاح ما يعتري العين المؤجرة من تلف في سبيل تحقيق هذه الغاية ويمكن القول إذا تدهم جزء من المنزل فإن المؤجر لا يلتزم بإعادة تشييده إلا إذا قد وقع بفعله⁽¹⁾.

الرأي الرابع، أن المؤجر لا يلتزم إلا بالقيام بأعمال الصيانة والترميم دون الأعمال التي يقصد منها تجديد أو إعادة بناء العين بعد هلاكها حتى ولو كان الهلاك جزئياً، وأن التفرقة بين ما يعد تجديداً للعين وما يعد صيانة لها أن هذا الامر متروك لقاضي الموضوع⁽²⁾.

ويؤيد الباحث الرأي الثالث والرابع للإجابة على هذا التساؤل الذي تم طرحه وهو لأن الصيانة تختلف عن أعمال التجديد. وبناء على ذلك، ما نصت عليه المادة (697) من القانون المدني الأردني والفقرة الثانية والثالثة من نص المادة (751) من القانون المدني العراقي:

" 2. أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقدّم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها أن يطلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإجارة.

3. ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه " ⁽³⁾.

ويرى الباحث من خلال ذلك، أن على المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا معياراً يحددوا فيه ما هو التجديد، وما هي الأعمال التي تدخل ضمن الصيانة أو التجديد، وتحديد التزام المؤجر بتجديد العين المؤجرة إذا هكلت هلاكاً جزئياً، وإنما تركوا أمر تقديرها لسلطة المحكمة.

(1) فرج، عبد الرازق حسن، مصدر سابق، ص 73، 74.

(2) ابو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 837.

(1) المادة (751) من القانون المدني العراقي وتقابلها المادة (697) من القانون المدني الأردني.

الفصل الثالث

نطاق الالتزام بالصيانة

إن نطاق الالتزام في الصيانة له أهمية في عقد الإيجار، لأنه ينظم التزام وحقوق كل من المؤجر والمستأجر في ذلك، فإنه العنصر الأساسي في عقد الإيجار هو المنفعة التي يحصل عليها المستأجر خلال مدة عقد الإيجار، لذلك فإن الصيانة هي تعد التزاماً يقع على المؤجر وحقاً له في إجراء هذه الصيانة ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه من استعمال حقه في الصيانة، وإن الصيانة هي ليست التزاماً يقع على عاتق المؤجر وإنما أيضاً التزاماً يقع على عاتق المستأجر وهو مسؤول عن هذه الصيانة.

وقد نظم المشرع الأردني والعراقي نظموا التزاماً وحق كل من المؤجر والمستأجر في الصيانة في أحكام القانون المدني.

ويمكن التساؤل هل يلتزم المؤجر بدفع التكاليف والضرائب التي تخص العين المؤجرة؟ وهل يعتبر حقاً للمؤجر عندما يقوم بالصيانة؟ وهل التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور التزام ببذل عناية أم بتحقيق نتيجة؟ وهل تعتبر الصيانة التزام على المستأجر؟ وما هو التزام ومسؤولية المستأجر في حالة احتراق المأجور؟

للإجابة على هذه الاسئلة، سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول يحتوي على مطلبين، المطلب الأول التزام المؤجر بالصيانة والمطلب الثاني حق المؤجر في إجراء الصيانة، والمبحث الثاني يحتوي على مطلبين، المطلب الأول التزام المستأجر بالصيانة والمطلب الثاني مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تحدث في العين المؤجرة.

المبحث الأول أحكام التزامات المؤجر بالصيانة

عندما يحدث خلل في المأجور ويؤدي إلى الإخلال في المنفعة المطلوبة في العقد، يلتزم المؤجر بالصيانة أو الترميم وهذا يعد التزاماً يقع على عاتقه، لذلك فإن الصيانة التزام يقع على عاتق المؤجر، وأيضاً إن المؤجر له الحق في إجراء هذه الصيانة، لذلك لا بد من البحث في ماهية التزام المؤجر بالصيانة، وحق المؤجر في إجراء هذه الصيانة، ولتحقيق ذلك سوف نقسم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول التزام المؤجر بالصيانة، والمطلب الثاني حق المؤجر في إجراء الصيانة.

المطلب الأول التزام المؤجر بصيانة المأجور

إن بيان التزام المؤجر بالصيانة يتطلب منا أن نتعرف على ماهية التزام المؤجر بهذه الصيانة، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول ماهية التزام المؤجر بالصيانة والثاني التزامه بدفع التكاليف والضرائب.

الفرع الأول: ماهية التزام المؤجر بالصيانة

نص المادة (681) من القانون المدني الأردني:

" 1 . يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه.

2 . إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تتحمل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار " (1).

يلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، سواء أكانت ضرورية لحفظه من الهلاك أم لم تكن. وسواء استوجبها فعل المؤجر أو الغير أو القوة القاهرة، ويقصد بالتزام المؤجر هو أن يقوم بصيانة ما يحدث في المأجور من خلل ليتمكن المستأجر من استيفاء منفعته (2).

وإن نص المادة (681) من القانون المدني الأردني يعد التزام المؤجر بإصلاح الخلل الذي يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من العين المؤجرة دون الخلل الذي يؤثر في حفظ العين من الهلاك أو الخلل البسيط الناتج عن استعمال المستأجر، وإن الخلل الذي يؤثر في استيفاء المنفعة يختلف باختلاف الظروف والأحوال، ويفصل فيه القاضي بمقتضى سلطته التقديرية ومراعياً في ذلك المكان الذي تقع فيه العين المؤجرة، ويلتزم المؤجر بجميع الترميمات الضرورية للانتفاع بالشيء المؤجر أياً كان السبب الذي يؤدي إلى حاجة المأجور إليه ، مالم يكن راجعاً إلى فعل المستأجر أو أحد تابعيه (3) .

(1) المادة (681) من القانون الاردني تقابلها المادة (750) من القانون المدني العراقي.

(2) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، مصدر سابق، ص286.

(3) الألفي، محمد جبر (2001)، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الاردني، بحث منشور في جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني، ص446، 447.

وإذا كان المؤجر يتعهد بتسليم العين في حالة حسنة فإنه يجب عليه أيضا أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة حتى بعد تسليمها إلى المستأجر ليتمكن المستأجر من الانتفاع بها وإن هذا الالتزام يبقى مستمرا ما دامت مدة العقد سارية، حتى تبقى العين المؤجرة تصلح للانتفاع بها (1).

ولما كانت الغاية من الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طول مدة عقد الإيجار فمن الطبيعي أن المشرع يلزم المؤجر بصيانة المأجور إذا أصابه أثناء هذه المدة خلل أدى إلى عدم الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المطلوب (2). وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (750) من القانون المدني العراقي " على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة " (3).

حيث أن هناك ترميمات تتطلبها بعض الجهات الإدارية الحكومية على العين المؤجرة فهذه الأعمال إذا كانت ضرورية ولازمة لحفظ العين المؤجرة فإن المؤجر يلتزم بها وذلك كتدعيم جدار آيل للسقوط أو توصيل المبنى بالمجاري، أما إذا كانت هذه الأعمال لازمة لتهيئة العين المؤجرة لنوع معين للانتفاع كسينما أو غيرها واستلزمت الإدارة تزويدها باحتياجات خاصة ضد الحريق فإن هذه يلتزم المستأجر القيام بها، إلا إذا كان قد استأجرها لهذا الغرض فتلزم المؤجر لأنه ملزم بتهيئة العين المؤجرة لتكون صالحة للانتفاع بها (4).

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت إلى أنه " إذا تضمن عقد الإيجار أن عموم ما يحصل في المأجور من عطل أو عيب أو خراب في المجاري أو التمديدات أو أي من

(1) السنهوري، عبد الرزاق احمد، مصدر سابق، ص261.

(2) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص242.

(3) المادة (750) من القانون المدني العراقي.

(4) العطار، عبد الناصر توفيق، مصدر سابق، ص282.

المرافق العامة الملحقة بالمأجور فيعود تصليحه على المستأجر ولا يحق له أن يطالب المؤجر بشيء من التعويضات كما لا يحق له أن يطالب المؤجر بشيء من التعويضات كما لا يحق له أن يطالب المؤجر بأي تعويضات أو ضرر أو عطل مهما كان نوعه بسبب أي تعطيل أو خلل يحصل في المرافق العامة الملحقة بالعمارة فإن المقصود من الأعطال والعيوب المبحوث عنها في هذا الشرط هي التي تحدث نتيجة الاستخدام العادي للمأجور وليس الاعطال والعيوب التي تحدث بسبب ظروف غير عادية وليست ناشئة عن الاستخدام العادي وعليه يكون المؤجر ملزماً بإصلاح الأضرار نتيجة الحريق بغرفة التدفئة الناشئ عن تماس كهربائي وفق مقتضيات المادتين (681)، (688) من القانون المدني كما يلزم بدفع النفقات التي أنفقها المستأجر لإصلاح المأجور".⁽¹⁾

يرى الباحث من خلال ذلك، أن محكمة التمييز الأردنية أحسنت في هذا القرار وقد بينت فيه التزامات كل من المؤجر والمستأجر في الصيانة، إذا كانت الإصلاحات نتيجة الاستخدام العادي للمأجور فيتحملها المستأجر، إما إذا كانت نتيجة الاستعمال غير العادي للمأجور فيتحملها المؤجر، والتي تكون ترميمات ضرورية أو ترميمات طفيفة يحتاجها المأجور. لأن أحكام الصيانة ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على أن يقوم المستأجر بالصيانة الضرورية التي تحتاجها العين المؤجرة ويرجع على المؤجر في ذلك. ومن خلال نص المادة (681) من القانون المدني الأردني وكذلك القانون المدني العراقي فإن التزام المؤجر هو التزام بتحقيق نتيجة وهي منفعة العين المؤجرة، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور طول مدة عقد الإيجار.

(1) تمييز حقوق، 99/3335، صفحة 242، سنة 2003، أشار اليه العبيدي، علي هادي، مصدر سابق، هامش رقم 2، ص 278.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت أنه " لا تعتبر الإصلاحات التي قام بها المستأجر جزءاً من قيمة المأجور المطالب بها طالما لم يثبت قيام المستأجر بهذه الإصلاحات أو موافقة المالك عليها " (1).

الفرع الثاني: الالتزام بدفع التكاليف والضرائب

إلى جانب الترميمات الضرورية الي يتحملها المؤجر فقد تلحق بهذه الترميمات الضرائب والتكاليف المستحقة من العين المؤجرة، وهذه ليست من الترميمات الضرورية ولكنها تلحق بها، لذلك فقد جاءت في المذكرة الإيضاحية للمشرع المصري " تلحق الترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهي على المؤجر، كالضرائب، وثلث المياه إذا قدر جزافاً إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه، أما إذا قدر ثلث المياه بالعدد فيكون على المستأجر، ويدفع بقدر ما استهلك، وثلث الكهرباء والغاز ويكون عادة بالعدد على المستأجر " (2).

يثار التساؤل، هل يلتزم المؤجر بدفع التكاليف والضرائب التي تخص العين المؤجرة؟

فالمؤجر يتحمل الالتزام بدفع ضريبة العقارات المبنية، وكذلك يتحمل المؤجر الضرائب المستحقة على العين نفسها لا عن الانتفاع بها، وكذلك الكهرباء الخاصة بملحقات العين المشتركة فيتحملها المؤجر كالكهرباء الضرورية للمصعد أو السلم، وكذلك يلتزم مؤجر السيارة بدفع الرسوم المستحقة لرخصتها (3).

(1) تمييز حقوق، رقم 1999/1342 في 2000/1/18، هيئة خماسية، منشورات مركز عدالة.

(2) تتاعو، سمير، مصدر سابق، ص 139.

(3) سليم، عصام أنور (2000)، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، ص 238.

وإذا فرض القانون تكاليف على العين المؤجرة، كان للمستأجر أن يلزم المؤجر القيام بها، إذا كان ذلك يمنع من انتفاعه بالمأجور أو القيام به يجعل هذا الانتفاع أكثر يسراً، وإذا لم يقم المؤجر بالتكاليف المفروضة عليه ولحق المستأجر ضرر من جراء ذلك، التزم بتعويض هذا الضرر (1).

أما المستأجر، فهو يتحمل التكاليف المقررة على العين مقابل الانتفاع بها، مثال رسم النظافة للمسكن فهو يتحمله المستأجر، حتى لو كانت الإدارة تقوم بتحصيله من المؤجر، وقد تلزم الإدارة المستأجر بدفع هذه التكاليف إذا لم يدفعه المؤجر. وأيضاً إذا استأجر شخص مسكناً وأراد تحويله إلى مكتب أو محل فإن التكاليف التي تفرضها الإدارة على هذا النوع من الاستغلال يتحملها المستأجر وليس المؤجر (2).

أما تكاليف توريد المياه للمستأجر، إذا كانت المياه تورد ثمناً محدداً فتكون على المؤجر، أما إذا كان ثمنها يقدر بالعداد على أساس الاستهلاك الشخصي كان ثمنها على المستأجر لا المؤجر، وكذلك ثمن الكهرباء والغاز فهو خاص بالاستعمال أو الاستهلاك الشخصي فيتحملة المستأجر (3).

حيث أن المشرع الأردني وكذلك العراقي لم يضعوا نصاً خاصاً يذكر فيه أن تكون إلى جانب الترميمات الضرورية التي يقوم بها المؤجر هناك تكاليف وضرائب تلحق بالعين المؤجرة، كما فعل المشرع المصري في نص المادة (567) من القانون المدني المصري، فليس من المعقول أن يتحملها المؤجر وحده أو أن يتحملها المستأجر وحده، أو إذا كانت للاستعمال الشخصي العائد إلى المستأجر للانتفاع بها فهل يتحملة المؤجر، أو إذا كانت التكاليف أو الضرائب المستحقة على العين المؤجرة فهل يتحملها المستأجر وحده، وإنما ترك تقدير ذلك لسلطة المحكمة.

(1) أبو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 839.

(2) تتاغو، سمير، مصدر سابق، ص 140.

(3) سليم، عصام أنور، مصدر سابق، ص 237، 238.

يرى الباحث من خلال ذلك، أن على المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا نصاً خاصاً كما فعل المشرع المصري في نص المادة (567) من القانون المدني وينظموا فيه الأحكام التي تلحق بالترميمات الضرورية التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة، والتي تقع على عاتق المؤجر والتي تقع على عاتق المستأجر، وينظموا التزامات كل منهما بشأن هذه التكاليف والضرائب.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت أنه " أن المؤجر ملزم بأحكام المادة (681) من القانون المدني الأردني بإصلاح ما يحدث في المأجور من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من استئجاره وعلى حسابه دون أن يكون له الحق بالرجوع على المستأجر بنفقات الإصلاح إلا إذا كان الأخير هو الذي تسبب بالخلل أو تعدد إلحاق الضرر بالعين المستأجرة " (1).

المطلب الثاني

حق المؤجر في إجراء الصيانة

إن بيان حق المؤجر بالصيانة يتطلب منا أن نتعرف على ماهية حق المؤجر في إجراء الصيانة، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول ماهية حق المؤجر في إجراء الصيانة والثاني حق المؤجر في الهدم والبناء وإضافة طوابق.

الفرع الأول: ماهية حق المؤجر في إجراء الصيانة

نصت المادة (696) من القانون المدني الأردني:

" 1 . لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة المأجور .

(1) تمييز حقوق، رقم 1678/1997 في 1997/9/30، هيئة خماسية، منشورات مركز عدالة.

2. إذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر على استيفاء المنفعة وهو ساكت حتى انتهاء أعمال الصيانة " (1).

ويثور تساؤل، هل يعد حقاً للمؤجر عندما يقوم بالصيانة؟

في التشريع الأردني، إن الأعمال الضرورية لحفظ المأجور وصيانته تعد حقاً للمؤجر، بحيث لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بدعوى أن هذه الأعمال تخل بانتفاعه بالمأجور، لأن حفظ العين مقدم على انتفاع المستأجر، ولم يشترط المشرع الأردني في الترميمات الضرورية أن تكون مستعجلة ولكن إن المشرع منح هذا الحق للمؤجر على سبيل الاستثناء ما يحتاجه المأجور من صيانة ضرورية، عليه يجب أن تكون هذه الصيانة لا يمكن تأخيرها لحين انتهاء عقد الإيجار (2).

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بهذه الأعمال ولو ترتب على ذلك إخلال بانتفاعه بالمأجور، بل ويجوز للمؤجر إخلاء المأجور أو هدمه وإعادة بنائه متى تطلبت هذه الأعمال ذلك، ولكن ينبغي على المؤجر ألا يتعسف باستخدام هذا الحق فيختار الأوقات والطرق غير المناسبة لممارسة هذا الحق بهدف الإضرار بالمستأجر، وإنما يختار الأوقات والطرق المناسبة عند القيام بهذه الأعمال (3).

ويجب على المؤجر أن يخطر المستأجر بعزمه على إجراء الترميمات قبل إجرائها بمدة كافية حتى يأخذ المستأجر وقته لذلك، كذلك يجب على المؤجر أن يبذل العناية الواجبة في القيام بهذه

(1) المادة (696) من القانون المدني الأردني.

(2) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، مصدر سابق، ط4، ص280.

(3) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط4، مصدر سابق، ص287.

الترميمات فيختار أيسر السبل لإجرائها حتى لا يصيب المستأجر إلا أقل ضرر ممكن ويستغرق المدة اللازمة لإجرائها دون إبطاء⁽¹⁾.

وقد نصت المادة (61) من القانون المدني الأردني:

" الجواز الشرعي ينافي الضمان فمن استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يضمن ما ينشأ عن ذلك من ضرر " (2).

وفي مقابل هذا الحق الممنوح للمؤجر أعطى المشرع للمستأجر الحق في فسخ العقد متى كانت أعمال الصيانة تخل بانتفاعه بالمأجور، ولكن إذا استمر في استيفاء المنفعة دون أن يطالب بفسخ العقد حتى انتهاء أعمال الصيانة سقط حقه في فسخ العقد، ولم يعط المشرع الأردني للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة، وهذا يعد نقصاً تشريعياً، لأن من الجائز قد لا يكون للمستأجر الرغبة في فسخ العقد بالتالي يتحمل الأعمال التي تخل بانتفاعه بالمأجور⁽³⁾.

أما في التشريع العراقي فقد نصت المادة (752) من القانون المدني العراقي

" 1 . إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانته فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

(1) السنهاوري، عبد الرزاق احمد، مصدر سابق، ص279.

(2) المادة (61) من القانون المدني الأردني.

(3) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، ط14، مصدر سابق، ص281.

2. ومع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ (1).

، فإن الترميمات الضرورية ليست واجباً على المؤجر بل هي حق للمؤجر أيضاً بحيث يجوز له مباشرتها ولو بالرغم من المستأجر ولأن هذه الترميمات قد تسبب للمستأجر بعض المضايقات لذلك أعطاه المشرع الخيار بين فسخ العقد أو أن يطلب إنقاص الأجرة (2).

ويثور السؤال، هل يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من أضرار عند قيام المؤجر بهذه الترميمات؟

الجواب يكون بالنفي لأن المؤجر إنما يستعمل حقاً له منحه له القانون (3).

لكن إذا استغرقت الترميمات أكثر من الوقت أو المدة اللازمة أو أجريت بطريقة ضارة للمستأجر في حين كان يمكن تجنب هذا الضرر إذا اتبعت طريقة أخرى ففي هذه الأحوال للمستأجر طلب التعويض، ولا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الأحوال (4).

وإن الترميمات الضرورية للانتفاع بالمأجور تشمل الترميمات اللازمة لحفظه من الهلاك مثلاً تشققت جدران المنزل المؤجر وجعلته مهدداً بالسقوط، هذه الترميمات ليست واجباً على المؤجر فحسب بحيث يجوز للمستأجر أن يلزمه بها، بل هي حق للمؤجر بحيث يجوز له مباشرتها ولو

(4) المادة (752) من القانون المدني العراقي.

(1) الفضلي، جعفر محمد جواد (2013)، الوجيز في عقد الإيجار، بيروت، مكتبة زين الحقوقية والادبية، ص70.

(2) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص70.

(3) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص97.

بالرغم من المستأجر، ولكن القيام بهذه الترميمات قد تكون فيها مضايقة على المستأجر لذلك أعطى المشرع العراقي للمستأجر الخيار أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة⁽¹⁾.

وشروط مباشرة حق المؤجر بالصيانة:

1 . يشترط أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك، وليس مجرد تحسين الانتفاع بها، فإذا كانت مجرد تحسينات أو إضافة طوابق فيها فلا يعد ذلك حقاً للمؤجر⁽²⁾.

ومن الأمثلة على ذلك، يجوز للمؤجر هدم العين وإعادة بنائها إذا كانت حالة العين تستدعي ذلك، ويكلف شركة المياه أن توقف سير المياه الموجود في المنزل إذا كان هذا ضرورياً لحفظ العين أو أن يجري ترميمات في طبقة المنزل لحفظ طبقة أخرى، كترميمات يجريها في الطبقة السفلى لحفظ الطبقة العليا ومنعها من الانهيار⁽³⁾.

2 . أن تكون هذه الإصلاحات مستعجلة إلى درجة لا يمكن تأخير القيام بها إلى وقت انتهاء عقد الإيجار، وعبء إثبات صفة الاستعجال يقع على المؤجر⁽⁴⁾.

فإذا توفرت هذه الشروط لدى المؤجر فيحق له أن يقوم بإجراءات الصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة لحفظها ولا يحق للمستأجر أن يمنعه عن ذلك لأن حفظ العين مقدم على المنفعة التي يحصل عليها المستأجر.

(4) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص245.

(1) تتاعو، سمير، مصدر سابق، ص152.

(2) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، مصدر سابق، ص278.

(3) علي، راقية عبد الجبار، مصدر سابق، ص99.

وإن المشرع العراقي في المادة (752) وكذلك الأردني في المادة (696) لا يشترطان أن تكون الحاجة إلى الترميمات الضرورية مستعجلة، ولكن بما أن المشرع قد منح هذا الحق على سبيل الاستثناء بسبب ما يحتاجه المأجور من صيانة ضرورية يتطلب إجراؤها لا يمكن تأخيرها حتى انتهاء عقد الإيجار ⁽¹⁾.

وإن القانون أعطى الحق للمؤجر بالقيام بأعمال الترميم والصيانة للحفاظ على المأجور من التلف والهلاك وهو حماية الملكية وبالنتيجة يؤدي إلى زيادة مدة الاستثمار وتحقيق الموازنة بين المؤجر والمستأجر وهذا هو الهدف المباشر، أما الهدف غير المباشر من إعطاء الحق للمؤجر بالقيام بأعمال الترميم والصيانة فإنه سوف يؤدي إلى استمرار انتفاع المستأجر بالمأجور بنحو كامل وهذا بالنتيجة يعتبر من التزامات المؤجر ⁽²⁾.

أما قانون المالكين والمستأجرين الأردني، فإن هذا القانون لا يتضمن نصاً يؤدي إلى قيام المؤجر بأعمال الصيانة، ولكن أعطى الحق للمؤجر وسمح له بالبناء أو الهدم أو إجراء أي تغيير في المأجور.

ولقد نصت المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني:

" يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمیر وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار " ⁽³⁾.

(1) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص38.

(2) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص37.

(3) المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

وقد اشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها قضت إلى انه " إذا كان للمؤجر هذا الحق سواء استمده من عقد الإيجار أو من القانون لم يكن تعرضاً ومن ذلك ما نصت عليه المادة (696) من القانون المدني حق مؤجر القيام بالإعمال الضرورية لصيانة المأجور وان كان في ذلك إخلال بانتفاع المستأجر " (1).

احسنت محكمة التمييز بهذا القرار، لان المؤجر انما يستعمل حق اقر له القانون وذلك للمحافظة على المأجور، ولا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر عند استعمال هذا الحق المقرر له. اما قانون إيجار العقار العراقي فإنه لم يتطرق إلى هذه المسألة من هنا فإن أحكام القانون المدني تكون مطبقة في العقارات الخاضعة له (2).

ولقد نصت المادة (9) من قانون إيجار العقار العراقي " لمالك العقار بناء مسكن في طابق أو أكثر في المأجور إذا كان يتسع لذلك على ألا يخالف أنظمة البناء المعمول بها ولا يخل إخلالاً جسيماً بمنفعة المستأجر وإذا لم يكن الإخلال جسيماً جاز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بما يناسب نقص المنفعة " (3).

وإن هذا الحق المقرر للمؤجر ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق مع المستأجر على ما يخالف نص القانون.

(1) تمييز حقوق، رقم 4008، في 2018/12/12، منشورات مركز قرارك.

(2) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص 70.

(3) المادة (9) من قانون إيجار العقار العراقي.

ويرى الباحث من خلال ذلك، أن المشرع العراقي أحسن عندما أعطى المؤجر حق بصيانة العين المؤجرة للحفاظ عليها، وأعطى المشرع للمستأجر الخيار إما فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وذلك للتوازن ما بين حق المؤجر وحق المستأجر وأن تقدير ذلك متروك لسلطة المحكمة.

ويوصي الباحث أيضاً، أن يحذو المشرع الأردني حذو المشرع العراقي ويعطيه إلى جانب فسخ العقد الحق أيضاً في طلب إنقاص الأجرة، ويضع معياراً للمستأجر وذلك لحمايته من الأضرار التي تصيبه إذا لم يرغب في فسخ العقد وقرر البقاء في المأجور، وذلك لتحقيق التوازن ما بين حق المؤجر وحق المستأجر، وهو حماية الطبقة الضعيفة في المجتمع وهو المستأجر.

الفرع الثاني: حق المؤجر في الهدم والبناء وإضافة طوابق في المأجور

أولاً: حق المؤجر في الهدم والبناء

لقد نصت المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني:

" أ . يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمیر وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في استيفاء العقار، إذا توفرت أحد الشروط التالية:

1. أن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعين عاماً.
2. أن يكون قد مضى على عقد الإجارة اثنا عشر عاماً.
3. ألا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.
4. أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

5. أن يكون المالك قد أخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر.⁽¹⁾

ومن خلال هذا النص أنه هناك شروط ينبغي أن تتوفر فيه على النحو الآتي.

أولاً: أن يكون الهدم والبناء بطلب من المالك

أن يكون طالب التخلية بسبب الهدم مالك العقار وليس لغيره وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع وجب موافقة جميع الشركاء، وتجب الموافقة لأن الهدم والبناء من أعمال التصرف وإذا كان هذا الحق يثبت للمالك لا للمؤجر فيمكن للوصي إذا كان مؤجراً نيابة عن القاصر شرط موافقة دائرة رعاية القاصرين إذا كان في التخلية للهدم والبناء مصلحة للقاصر⁽²⁾.

ثانياً: أن يكون المالك قد حصل على إجازة بالبناء

يجب أن يكون المالك قد حصل على رخصة قانونية بالبناء من أجل إجراء تغيير أو تعمیر وهدم في المأجور أو في البناء الذي يؤلف المأجور قسماً منه على وجه يؤثر في المأجور، ويجب أن تتعلق الأعمال التي يريد المالك القيام بها بنفس المأجور أو بالبناء الذي يعد المأجور جزءاً منه، وسبب ذلك في حصول المالك على رخصة بالبناء هو من أجل أن هذه الأعمال غير ممنوعة قانوناً، والتأكد من جدية إرادة المالك في القيام بهذه الأعمال⁽³⁾.

ثالثاً: إخطار المؤجر للمستأجر بالهدم أو البناء

(1) المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين الاردني وتقابلها المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي.

(1) سالم، صهيبي عامر، مصدر سابق، ص 349.

(2) العبيدي، علي هادي (2005)، شرح احكام قانون المالكين والمستأجرين، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 143.

في القانون الأردني، يجب على المالك بعد حصوله على رخصة بالبناء، إخطار المستأجر أو المستأجرين إن كانوا أكثر من واحد بواسطة كاتب عدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، وذلك لإعلامهم برغبته لإجراء التغيير أو التعمير أو الهدم، ويتضمن هذا الإخطار الطلب إلى المستأجر أن يقوم بإعلام المالك بواسطة كاتب العدل إما أن يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة إلى المأجور بعد إعادة بنائه بأجر المثل خلال شهرين من تاريخ تبليغه بالإخطار. وهذا ما نصت عليه الفقرة (5/أ) من المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني⁽¹⁾.

أما في القانون العراقي، يجب على المالك إخطار المستأجر قبل مدة (90) يوم من تأريخ طلب التخلية ويخبره برغبته بالهدم والبناء ويرفق صورة مصدقة من إجازة الهدم والبناء على أن يتم المباشرة بالبناء خلال مدة (90) يوم من تأريخ التخلية الفعلية⁽²⁾.

وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (19) من قانون إيجار العقار العراقي " يشترط لتطبيق الفقرتين (11.10) من المادة (17) من القانون أن يوجه إنذار المالك إنذاراً إلى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من إجازة البناء قبل مدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من تأريخ طلب التخلية وأن يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد علة (90) تسعين يوماً من تأريخ التخلية الفعلية⁽³⁾.

وحسناً فعل المشرع العراقي من إعطاء مدة (90) تسعون يوماً لإخطار المالك للمستأجر حتى يتمكن المستأجر من اتخاذ التدابير اللازمة إلى ما يقوم به المالك قبل اللجوء إلى المحاكم، لذلك

(1) العبيدي، علي هادي، شرح احكام قانون المالكين والمستأجرين، مصدر سابق، ص145.

(2) كعيد، رعد طارش (2019)، قانون إيجار العقار، بغداد، مطبعة السيماء، ص105، 106.

(3) الفقرة (1) من المادة (19) من قانون إيجار العقار.

يجب على المشرع الأردني إن يفعل كما فعل المشرع العراقي ويعطي فترة (90) تسعون يوماً لإخطار المالك للمستأجر.

رابعاً: أن يباشر المالك بالهدم والبناء خلال مدة محددة

إذا صدر قرار قضائي بتخلية المأجور وفقاً للفقرة (10) من المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي حينها يجب على المالك أن يشرع بالهدم والمباشرة بالبناء خلال (90) تسعون يوماً من تأريخ التخلية الفعلية للمأجور، وأن مدة (90) تسعون يوماً التي اشترطها القانون هي للهدم والبناء أما إكمال البناء فلم يحدد القانون لها مدة لأن مدة البناء غير معلومة قد تطول أو تقصر، لكن الهدم فالمشرع حدد له مدة كما ذكرناها (90) تسعون يوماً. ويحق للمستأجر مجدداً بالشروط السابقة أو طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته بسبب التخلية ⁽¹⁾.

ويرى الباحث من خلال ذلك، أن المشرع الأردني قد أصاب، بتحديد مدة معينة على مضي إنشاء البناء وحددها بأربعين عاماً وهو الغرض منه حماية المستأجر، أما المشرع العراقي لم يحدد مدة على مضي إنشاء المأجور فيما يخص الهدم والبناء، لذلك نوصي المشرع العراقي أن يفعل كما فعل المشرع الأردني ويحدد مدة معينة على إنشاء البناء فيما يخص الهدم.

ثانياً: حق المؤجر في إضافة طوابق إلى المأجور

لقد نصت الفقرة (أ) من المادة (11) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني:

(1) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص 47، 48.

" لمالك العرصه المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها إذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (5.4) من الفقرة (أ) من المادة (9) من هذا القانون دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة إلى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة " (1).

وتتطلب هذه المادة الشروط التالية:

1. أن يقوم المالك بإضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم من قبل (2).
2. في القانون الأردني، يجب على المالك إخطار المستأجر بواسطة كاتب عدل برغبته بالبناء ويطلب منه إخلاؤها قبل مدة لا تقل عن (6) أشهر (3). أما في القانون العراقي، توجيه إنذار من المؤجر إلى المستأجر يبلغه فيه بإضافة بناء للمأجور ويرفق مع الإنذار صورة من إجازة البناء على أن يكون توجيه الإنذار قبل (90) تسعون يوماً من تأريخ طلب التخلية (4).
- وهذا ما نصت عليه الفقرة (11) من المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي " إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلاً أو جزءاً ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل " (5).
3. يجب أن يحصل المالك على رخصة قانونية بالبناء، ولا يشترط بقاء هذه الرخصة نافذة المفعول لحين صدور قرار القاضي بالإخلاء (6).

(2) المادة (11) من قانون المالكين المستأجرين الأردني.

(3) الدجيلي، حسن عداي حسن، مصدر سابق، ص155.

(1) العبيدي، علي هادي، شرح احكام قانون المالكين والمستأجرين، مصدر سابق، ص149.

(2) كعيد، رعد طارش، مصدر سابق، ص112.

(3) الفقرة (11) من المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي.

(4) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مصدر سابق، ص148.

4. أن يباشر المالك بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد عن (90) تسعون يوماً من تأريخ الإخلاء وفق الفقرة (1) من المادة (19) من قانون إيجار العقار العراقي، وإن لم يباشر المالك بالبناء خلال هذه المدة دون عذر شرعي، فللمستأجر الحق في شغل المأجور مرة أخرى والتعويض عن الأضرار التي أصابته، وحسناً فعل المشرع العراقي ذلك حتى يكون المالك جاداً في طلبه⁽¹⁾. وإن المستأجر يستحق التعويض عن الضرر الذي لحق به، وإذا لم يتفق الطرفان على مقدار التعويض جاز لأي منهما إقامة دعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره⁽²⁾.

المبحث الثاني أحكام التزام المستأجر بالصيانة

عندما يحدث خلل في المأجور يؤدي إلى إخلال المنفعة المطلوبة في العقد يلتزم المؤجر والمستأجر بالصيانة، لذلك فإن الصيانة ليست هي التزام يقع على عاتق المؤجر بل وعلى عاتق المستأجر أيضاً، وله الحق في إجراء هذه الصيانة، لذلك لا بد من البحث في ماهية التزام المستأجر بالصيانة، وحق المستأجر عند إجراء هذه الصيانة، ولتحقيق ذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول التزام المستأجر بالصيانة، والمطلب الثاني مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تحدث في العين المؤجرة.

المطلب الأول التزامات المستأجر بصيانة المأجور

إن بيان التزام المستأجر بالصيانة يتطلب منا أن نتعرف على ماهية التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور والتزامه في إجراء الصيانة والترميم، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين،

(5) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص 51.
(6) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، مصدر سابق، ص 150.

الأول ماهية التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور والثاني التزام المستأجر بالصيانة والمصروفات التي تقع على عاتقه.

الفرع الأول: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

لقد نصت المادة (692) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1. المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي.

2. إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامناً للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره " (1).

حيث يثار التساؤل من خلال هذا النص، هل التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور التزام

ببذل نتيجة أم التزامه ببذل عناية؟

والاجابة على هذا التساؤل، هو أن التزام المستأجر في استعمال العين المؤجرة والمحافظة

عليها هو التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق نتيجة فإن إثبات وقوع التقصير يقع على المؤجر

وليس على عاتق المستأجر بحسب أن الأصل أنه قد بذل عناية الشخص العادي في استعمال

العين المؤجرة والمحافظة عليها (2).

وإن المستأجر مسؤول عن تضرر المأجور نتيجة استخدامه استخداماً غير مألوف منه

شخصياً أو من أحد أتباعه، ومسؤولية المستأجر هذه مسؤولية عقدية. وللمؤجر بإمكانه أن يطلب

(1) المادة (692) من القانون المدني الأردني وتقابلها المادة (764) من القانون المدني العراقي.

(2) عابدين، محمد أحمد، العلاقة بين المؤجر والمستأجر، دون سنة نشر، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، ص53.

فسخ العقد، أو إلزام المستأجر بعدم استخدام المأجور استخداماً غير مألوف، أو إلزامه بإصلاح ما أحدث في المأجور إن كان ذلك ممكناً مع حقه في طلب التعويض⁽¹⁾.

" وأنه يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يؤدي من شأنه أن يهدد سلامة المأجور أو يصيبه ضرر ممكن وذلك في شرطين.

1. أن تكون العين المؤجرة في حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يتهدد المأجور.

2. أن يعلم المستأجر أو يستطيع أن يعلم بهذا الخطر " (2).

فإذا كانت العين المؤجرة دار للسكنى واكتشف المستأجر أو كان يستطيع أن يكتشف أن الدار تحتاج إلى ترميمات مستعجلة أو كان بها عيباً وجب عليه أن يبادر ويخطر المؤجر بذلك، وإذا اعتدى شخص على الدار بالتخريب كان عليه أن يدفع هذا الاعتداء، ويجب عليه في الوقت ذاته أن يبادر إلى إخطار المؤجر، لأن التعدي وقع على المؤجر والمستأجر، هذا في ملكيته وهذا في انتفاعه، ولم يحدد القانون مدة للإخطار، وإنما وجوب مبادرة المستأجر إليه، إنما على المستأجر إخطار المؤجر بأقرب وقت ممكن⁽³⁾.

أما المشرع العراقي فيما يخص التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور، فقد نصت المادة (764) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1. المأجور أمانة في يد المستأجر.

(3) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص245.

(4) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص129.

(1) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، مصدر سابق، ص536.

2. واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه " (1).

حيث أن المشرع العراقي لم يورد نصاً صريحاً كما فعل المشرع الأردني وبيّن فيه التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور ولكن بين ذلك في القواعد العامة من خلال الفقرة (1) من نص المادة (251) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1. في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه أن يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود " (2).

يتضح من خلال ذلك، على المستأجر أن يبذل عناية الشخص العادي فإذا بذل هذه العناية فإنه يكون قد نفذ التزامه وهو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة، لذلك يجب على المستأجر أن يبذل في المحافظة على المأجور العناية اللازمة، فلو كانت داراً وجب عليه عدم إهماله لها، وإذا كانت حديقة في الدار فإنه عليه أن يقوم بالمحافظة على الأشجار الموجودة فيها دون تركها، ويلتزم المستأجر بالألا يترك المأجور بدون استعمال (3).

وكذلك مستأجر السيارة عليه أن يستخدمها وفق المألوف في التعامل، وألا يعرضها للأضرار التي تؤثر في منفعتها، وتقدير ما إذا كان استخدام المستأجر للمأجور مألوفاً أو غير مألوف مسألة

(2) المادة (764) من القانون المدني العراقي.

(3) المادة (251) من القانون المدني العراقي.

(1) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص102.

وقائع تثبتها محكمة الموضوع مستندة إلى طبيعة العين المؤجرة وشروط العقد ما يبين المؤجر والمستأجر⁽¹⁾.

ويجب على المستأجر أن يعتني ليس بحفظ العين المؤجرة فحسب وإنما بحفظ ملحقاتها كحديقة الدار وما بها من أشجار، وإن كان الانتفاع بملحقات المأجور مشتركاً بين عدة مستأجرين كالسلم والمصعد وأجهزة التدفئة، فالغالب أن يقع واجب المحافظة على هذه الأشياء على المؤجر وتابعيه فلا يلتزم المستأجر بذلك ويعتبر التزام المستأجر على العين المؤجرة التزاماً بوسيلة لا التزاماً بنتيجة وإن ذمة المستأجر تبرأ منه بمجرد عناية الرجل المعتاد ولو لم يتحقق الغرض المقصود⁽²⁾.

أما في القانون المصري فقد نصت المادة (583) من القانون المدني المصري على أنه:

" 1 . يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

2 . وهو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً " ⁽³⁾.

وأن المستأجر يلتزم بأن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد، فالمعيار موضوعي وليس شخصي، وأن تحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه في سبيل حفظ العين المؤجرة يختلف باختلاف الظروف والأحكام ويخضع لقاضي الموضوع⁽⁴⁾.

(2) الخفاجي، عزيز كاظم جبر، مصدر سابق، ص245.

(3) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص281.

(1) المادة (583) من القانون المدني المصري.

(2) عابدين، محمد أحمد، مصدر سابق، ص52.

ويثار التساؤل أيضاً، هل المستأجر ملزم بإخطار المؤجر بكل أمر يهدد سلامة المأجور أو إذا احتاج المأجور إلى صيانة ضرورية؟

للإجابة على ذلك، إن المشرع المصري نص على أن يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر وهذا ما نصت عليه المادة (585) من القانون المدني المصري، فإذا كانت العين المؤجرة داراً للسكنى وكشف المستأجر أن الدار تحتاج إلى ترميمات مستعجلة عليه أن يبادر إلى إخطار المؤجر ⁽¹⁾.

أما المشرع الأردني وكذلك العراقي لم يضعوا نصاً يبينوا فيه إلى التزام المستأجر بإخطار المؤجر دون تأخير بكل أمر من شأنه يهدد سلامة العين المؤجرة.

يرى الباحث من خلال ذلك، أن على المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا نصاً إضافياً لالتزام المؤجر بالمحافظة على المأجور، كما فعل المشرع المصري وبين التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور في المادة (583، 585) من القانون المدني المصري وحيث أن المشرع المصري بين التزام وعناية المستأجر بالمحافظة على المأجور والتزامه بإخطار المؤجر بكل أمر يؤدي إلى إخلال في المأجور، لذلك نوصي كل من المشرع العراقي والأردني أن يضعوا نصاً يبين فيه التزامات المستأجر بالصيانة.

وكذلك يوصي الباحث المشرع العراقي بأن يضع نصاً يبين فيه التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور كما بينها المشرع الأردني.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالصيانة التي تقع على عاتقه والمصروفات التي أنفقها على المأجور

(3) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، مصدر سابق، ص 535، 536.

أولاً: التزام المستأجر بالصيانة التي تقع على عاتقه

لقد نصت الفقرة (1) من المادة (695) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على أنه مكلف بها⁽¹⁾.

ويثور تساؤل، هل تعتبر الصيانة التزام على المستأجر؟

إن من خلال هذا النص، يبين أن المستأجر يقتصر دوره على إجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على إلزامه بها، وأن هذه الترميمات التي يقصد بها هي ترميمات تأجيرية، وتقتصر هذه الترميمات التأجيرية على التصليحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور استعمالاً مألوفاً والتي يقضي العرف على وجوب قيام المستأجر بها كإصلاح النوافذ والأبواب وما يقضي به العرف بأنه مكلف به⁽²⁾.

أما أساس هذا الالتزام، فإنه يقوم التزام المستأجر بالترميمات التأجيرية على أساس أن هذه الترميمات اقتضاها الاستعمال المألوف بالمأجور، فالأصل أن المستأجر هو الذي يقوم بهذه الترميمات، ولكنه يستطيع أن يتخلص من هذا الالتزام إذا أثبت أن الترميمات التأجيرية ترجع إلى قوة قاهرة، ككسر ألواح الزجاج، أو إلى عيب في المأجور فهذا سبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه ولا يمكن أن يكون مسؤولاً عنه⁽³⁾.

(1) المادة (695) من القانون المدني الأردني.

(2) العبودي، عباس، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، مصدر سابق، ص300.

(1) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص133.

وإن المرجع في تحديد الترميمات التأجيرية هو العرف، فإذا لم يوجد عرف فإن القاضي هو الذي يقوم بتحديدّها عند النزاع وله سلطة تقديرية في ذلك، والمعيار الذي يسترشد به القاضي هو أن الترميمات التأجيرية هي الترميمات البسيطة التي تنشأ من الاستعمال المألوف للمأجور⁽¹⁾.

وقد نصت المادة (763) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1 . الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر إن كانت عائدة إلى إصلاح المأجور وصيانته رجع بها عليه وإن لم يشترط الرجوع وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فلا يرجع بها إلا إذا اشترط ذلك.

2 . وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف " (2).

يقصد بهذه الترميمات هي الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً، وعدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف، ويعد من الترميمات التأجيرية إصلاح النوافذ والأبواب وألواح الزجاج وإصلاح البلاط إذا كان التلف ناشئاً من الاستعمال المألوف⁽³⁾.

وقد يثور شك، حول تحديد ما إذا كانت الترميمات ضرورية أم تأجيرية التي تقع على عاتق

كل من المؤجر والمستأجر؟

(2) تتاغو، سمير، مصدر سابق، ص 239.

(3) المادة (763) من القانون المدني العراقي.

(1) السنهوري، عبد الرزاق احمد، مصدر سابق، ص 547، 548.

فإن مثل هذا الشك يفسر لمصلحة المستأجر، وتعتبر الترميمات ضرورية فيتحملها المؤجر، لأن الشك يفسر لمصلحة المدين، ولأن الأصل أن الترميمات يتحملها المؤجر. وتحمل المستأجر لبعض الترميمات هو استثناء لا يجوز التوسع فيه (1).

أما بالنسبة للترميمات التأجيرية الخاصة بالأجزاء المشتركة بين أكثر من مستأجر، كالباب الخارجي والسلّم والمصعد، فقد ذهب البعض إلى أنه هذه الترميمات يتحملها المستأجرين فيما بينهم، أما البعض الآخر فقد ذهب إلى أن هذه الترميمات يتحملها المؤجر، لأن هذه الأجزاء لا تقع تحت سيطرة أحد من المستأجرين، وهذا هو الرأي الراجح. ويتفق الباحث مع هذا الرأي (2).

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت أنه " وفقاً لحكم المادة (681) من القانون المدني الأردني فإن المؤجر ملزم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة فإذا تخلف عن التنفيذ للمستأجر الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع بما أنفق أي عليه أولاً أن يطلب من المؤجر الإصلاح وإذا تخلف فيطلب من المحكمة الإذن بالإصلاح والرجوع بما أنفق على إصلاح المأجور (3).

ثانياً: حق المستأجر في المصروفات التي أنفقها على المأجور

لم ينص المشرع الأردني وكذلك العراقي على حكم المصروفات الضرورية أو الكمالية، وإنما تسري عليها القواعد العامة في القانون المدني وهي تقضي بالنسبة للمصروفات التي يضطر المستأجر إنفاقها لحفظ العين من الهلاك (4).

(2) تتاغو، سمير، مصدر سابق، ص240.

(3) علي، راقية عبد الجبار، مصدر سابق، ص151.

(4) تمييز حقوق، رقم 1989/57 في 1989/1/29، هيئة ثلاثية، منشورات مركز عدالة.

(1) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص248.

فقد نصت المادة (1193) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . على المالك الذي يرد إليه ملكه ان يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من النفقات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك.

2 . أما المصروفات النافعة فتسري في شأنها المادتين 1141، 1143 من هذا القانون.

3 . ولا يلتزم المالك برد النفقات الكمالية ويجوز للحائز أن ينتزع ما أقامه بهذه النفقات على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى وللمالك أن يستقبلها لقاء قيمتها مستحقة الإزالة " (1).

وإن المصروفات التي ينفقها المستأجر على المأجور هي إما أن تكون مصروفات ضرورية أو مصروفات نافعة أو مصروفات كمالية وسوف نبينها فيما يلي:

1 . المصروفات الضرورية: وهي المصروفات التي ينفقها المستأجر لصيانة المأجور من الهلاك.

فإن الأصل فيها هو أن المؤجر يكون ملزماً بإجرائها فإذا امتنع المؤجر عن القيام بها جاز

للمستأجر القيام بتلك الترميمات بعد استحصال إذن من المحكمة ويرجع على المؤجر بعد ذلك

بالقدر المعروف ويستطيع الرجوع على المؤجر بكل ما أنفقه لإجراء الترميمات (2).

ويستطيع المستأجر حبس المأجور في يده إلى أن يرد إليه جميع ما أنفقه من أجل الحفاظ

على المأجور من الهلاك وهذا ما أقر له القانون (3). وهذا ما نصت عليه المادة (389) من

القانون المدني الأردني على أنه " لمن أنفق على ملك غيره وهو في يده مصروفات ضرورية أو

(2) المادة (1193) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (1167) من القانون المدني العراقي.

(3) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص110.

(1) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص125.

نافعة أن يمتنع عن رده حتى يستوفي ما هو مستحق له قانوناً ما لم يتفق أو يقض القانون بغير ذلك " (1).

أما إذا كان المأجور منقولاً، فإن المبالغ التي صرفت لحفظه يكون لها حق الامتياز (2). وهذا ما نصت عليه المادة (1434) من القانون المدني الأردني على أنه " للنفقات التي صرفت في حفظ المنقول أو إصلاحه امتياز عليه وتستوفي من ثمنه بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للحكومة (3).

أما إذا كان المأجور عقاراً فلا يكون للمستأجر امتياز بما أنفق من مصروفات اضطرارية، وإنما يكون للمهندسين والمقاولين الذين كلفهم هو بإجراء الترميمات الضرورية امتياز بما أنفقوا على ذلك (4). وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1379) من القانون المدني العراقي على أنه " المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذي عهد إليهم تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو إعادة تشييدها أو ترميمها أو صيانتها لها حق امتياز على هذه المنشآت بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه (5).

وإن المشرع الأردني لم ينص فيما إذا كان المهندس أو المقاول يستحق حق امتياز أم لا، لذلك يوصي الباحث أن يتم النص على ذلك كما فعل المشرع العراقي.

(2) المادة (389) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (281) من القانون المدني العراقي.

(3) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص285.

(4) المادة (1434) من القانون المدني الأردني وتقابلها المادة (1371) من القانون المدني العراقي.

(5) العامري، سعدون، مصدر سابق، ص285.

(6) المادة (1379) من القانون المدني العراقي.

2 . المصروفات الكمالية: فليس للمستأجر أن يطالب بشيء منها وعلى ذلك له أن ينزع ما

استحدثه على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا أراد المؤجر إبقاءها مع دفع قيمتها مستحقة القلع إلى حالته (1).

فقيام المؤجر بتزيين المأجور وتجميله لتمتعه الشخصي، كزخرفة سقف الغرفة أو تلوين الجدران أو توسيع حديقة الدار أو ترصيف ممشي الحديقة أو إضاءة هذه الممشي، فكل هذه المحدثات كمالية وليس الهدف منها زيادة في قيمة المأجور وليس للمستأجر المطالبة بشيء منها (2).

3 . المصروفات النافعة: وهي التي تهدف إلى زيادة إلى تحسين المأجور وزيادة قيمته والإكثار من

طرق الانتفاع به، فإن هذه الأعمال تصدر عن المستأجر، كبناء حائط غرفة أو طابق جديد في بناء قائم، وقد تكون هذه المحدثات في صورة غراس أو تحسينات بحيث تزيد في منفعة المأجور وتصب في مصلحة المؤجر والمستأجر (3).

وقد نصت المادة (701) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . إذا أحدث المستأجر بناءً أو غراساً في المأجور ولو بإذن المؤجر كان للمؤجر عند انقضاء الإيجار أما مطالبته بهدم البناء أو قلع الغراس أو أن يمتلك ما استحدث بقيمته مستحق القلع أن كان هدمه أو إزالته مضرّاً بالعقار .

2 . فإن كان الهدم أو الإزالة لا يضر بالعقار فليس للمؤجر أن يبقيه بغير رضا المستأجر " (4).

(1) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص110.

(2) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص147.

(3) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص148.

(1) المادة (701) من القانون المدني الأردني.

يتبين من خلال ذلك، أن المحدثات إذا تمت حتى ولو بإذن المؤجر فإنه من حق المؤجر أن يطلب إزالتها أو أن يملكها بالتعويض وهي مستحقة القلع، أما إذا لم تكن الإزالة مضرّة بالعقار فإن المؤجر لا يمكن أن يبقى البناء أو المحدثات دون موافقة المستأجر، ولكنها لم تعالج كيفية ومقدار تعويض المستأجر⁽¹⁾.

أما القانون العراقي، ولقد نصت المادة (774) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1 . إذا انقضت الإجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه ألزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يملك ما استحدثه بقيمته مستحقاً للقلع.

2 . أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور ما لم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك.

3 . فإذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروض ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك⁽²⁾.

ومن خلال هذا النص سنفرق بين هذه المحدثات التي تم النص عليها:

1 . استحداث التحسينات بأمر المؤجر، فيرد للمستأجر ما أنفقه بحيث لا يزيد على القدر المعروف⁽¹⁾.

(2) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص 131.

(3) المادة (774) من القانون المدني العراقي.

2. إذا أقام المستأجر التحسينات بدون علم المؤجر أو أن المؤجر علم بذلك واعترض على قيام المستأجر بالتحسينات فإن المستأجر لا يستطيع المطالبة بالزيادة في قيمة المأجور بل إن المؤجر يستطيع إلزام المستأجر بإزالة التحسينات، كما يحق للمؤجر إن كان قلع التحسينات أو إزالتها يضر بالمأجور أن يملك هذه التحسينات بقيمتها مستحقة القلع⁽²⁾.

3. إذا كانت التحسينات التي قام بها المستأجر بعلم المؤجر ودون معارضته، فيرد المستأجر الأقل ما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور⁽³⁾.

ويرى الباحث من خلال ذلك، أنه يؤيد المشرع العراقي فيما نظمه من أحكام بشأن المحدثات التي يقيمها المستأجر بالمأجور، ونظم علاقة المؤجر والمستأجر.

المطلب الثاني

مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تحدث في العين المؤجرة

إن بيان مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تلحق بالمأجور يتطلب منا أن نتعرف على مسؤوليته عن الأضرار التي تلحق بالمأجور في حالة الاحتراق ومسؤوليته من عدم إحداث تغيير في العين المؤجرة، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول مسؤولية المستأجر عن الأعمال التي تلحق بالمأجور في حالة الاحتراق والثاني التزام المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في المأجور.

الفرع الأول: مسؤولية المستأجر عن الأضرار التي تلحق بالمأجور في حالة الاحتراق

لقد نصت الفقرة (1) من المادة (692) من القانون المدني الأردني على أنه:

(1) الربيعي، جمعة سعدون، مصدر سابق، ص 60.

(2) الفضلي، جعفر محمد جواد، مصدر سابق، ص 109.

(3) الربيعي، جمعة سعدون، مصدر سابق، ص 60.

" المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي " (1).

وكذلك نصت المادة (764) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1 . المأجور أمانة في يد المستأجر .

2 . واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه " (2).

وكذلك نصت الفقرة (1) من المادة (584) من القانون المدني المصري على أنه:

" المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه " (3).

ومن خلال هذه النصوص يثور تساؤل، ماهي مسؤولية المستأجر عن حالة احتراق المأجور؟

وما هو التزام المستأجر عنها؟

إن مسؤولية المستأجر عن الحريق مسؤولية عقدية، والالتزام المستأجر بضمان الحريق هو التزام بتحقيق نتيجة وليس فقط ببذل عناية، ويترتب على أنه بمجرد حدوث الحريق فإن المستأجر يكون مسؤولاً، ما لم يثبت السبب الأجنبي أو القوة القاهرة أو فعل الغير أو فعل المؤجر ولا يكفي لدفع مسؤوليته أن يثبت أنه قام بكل ما ينبغي على الرجل الحريص أن يقوم به لتوقي الحريق، وأن يثبت

(1) المادة (692) من القانون المدني الأردني.

(2) المادة (764) من القانون المدني العراقي.

(3) المادة (584) من القانون المدني المصري.

على وجه التحديد السبب الذي أدى إلى وقوع الحريق، بحيث إذا ظل هذا السبب مجهولاً فإنه لا يكون قد دفع مسؤوليته (1).

وإذا تعدد المستأجرون كانوا مسؤولين بموجب أحكام المسؤولية العقدية، ولا تضامن بينهم إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك، وتوزيع المسؤولية بينهم بنسبة قيمة الجزء الذي يشغله كل منهم وقد يعين خبير لتقديرها، فإن أعسر أحدهم تحمل المؤجر نصيبه، وإذا كان أحدهم هو المتسبب تحمل المسؤولية كلها، وإذا تعدد المستأجرين توزع المسؤولية بنسبة القيمة الإيجارية التي يدفعها كل منهم للمؤجر (2).

وإذا أمن المستأجر ضد الحريق فلا يستطيع المؤجر الرجوع إلى شركة التأمين بالدعوى المباشرة، ولكنه يستطيع الرجوع بدعوى غير مباشرة باسم المستأجر، ولا يكون للمؤجر حق امتياز على مبلغ التأمين بتقسيمه قسمة غرماء بين سائر الدائنين، أما إذا كان المؤمن هو المؤجر فيرجع مباشرة على شركة التأمين وتحل شركة التأمين محله في الرجوع على المستأجر (3).

ويجوز للمستأجر أن يثبت بكافة الطرق أن الحريق وقع قضاء وقدرًا أو بقوة قاهرة فيعفى من المسؤولية ما لم يسبق ذلك إهمال منه كما لو حدث الحريق من طفل غريب أهمل المستأجر مراقبته بالمنزل أو من مجنون وأهمل مراقبته أو أهمل في إخماد الحريق ، ولا يسأل إذا كان الفاعل أجنبياً عنه ولو كان عدواً له ، كما لا يسأل إذا أثبت امتداد النار من الجار ، ويستوي أن يكون المستأجر مستأجراً أصلياً أو من الباطن ويستطيع المؤجر الرجوع على المستأجر من الباطن إما

(1) تتاعو، سمير، مصدر سابق، ص244.

(2) طلبة، انور، عقد الإيجار، دون سنة نشر، المركز القومي للإصدارات القانونية، ص316.

(3) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص115.

بدعوى غير مباشرة باسم المستأجر الأصلي وإما بدعوى مباشرة إذا كان قد صدر منه قبول للإيجار ولا يرجع المستأجر الأصلي على المستأجر من الباطن إلا إذا رجع عليه المؤجر⁽¹⁾.

يرى الباحث من خلال ذلك، أن المشرع الأردني وكذلك العراقي لم يضعوا نصاً ينظم مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور كما فعل المشرع المصري بوضع نص خاص بين فيه مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور، لذلك يوصي الباحث أن يضع المشرع الأردني وكذلك العراقي نصاً يبين فيه مسؤولية المستأجر عن ذلك.

الفرع الثاني: التزام المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في المأجور

لقد نصت الفقرة المادة (694) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . لا يجوز للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييراً بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً بالمؤجر.

2 . فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك " (2).

إن المستأجر يلتزم بالألا يحدث أي تغيير في المأجور دون موافقة المالك، ويقصد بالتغيير هو التغيير المادي، لا مجرد تغيير في استعمال المأجور، وهو فتح نوافذ جديدة، تقسيم الغرفة الواحدة إلى غرفتين، هدم جدار فاصل بين غرفتين، أما إذا لم على التغيير المادي ضرراً في العين

(1) طلبة، أنور، مصدر سابق، ص 315، 316.

(2) المادة (694) من القانون المدني الأردني.

المؤجرة، فإن للمستأجر أن يحدّثه ولو بغير إذن المؤجر، بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى أصلها عند نهاية عقد الإيجار، إذا طلب المؤجر منه ذلك⁽¹⁾.

إلا أن المادة (694) التي تم ذكرها من القانون المدني الأردني لم ترتب على هذا الالتزام أحقية المؤجر بطلب فسخ العقد وإخلاء المأجور، بل أنها رتبت ووفق أحكام الفقرة الثانية منها أن المستأجر يلتزم بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها عند انقضاء الإجارة عند تحقق هذه الحالة، خلافاً لقانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي أجاز الإخلاء بتحقيق هذه الحالة⁽²⁾.

وما نصت عليه الفقرة (ج/8) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني على أنه:

" إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو سمح بإحداث مثل هذا التغيير ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك⁽³⁾.

يتبين من خلال ذلك في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، إذا أحدث المستأجر تغيير دون إذن المؤجر وجب عليه عند انتهاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها عند استلامه للعين المؤجرة، ولا يمكن للمؤجر أن يطلب إعادة المأجور إلى أصله خلال سريان العقد، أي خلال الانتفاع بالمأجور، وإنما نهاية عقد الإيجار⁽⁴⁾.

(1) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص133.

(2) البزور، فراس تحسين (2016)، انتهاء عقد الإيجار والاسباب القانونية للإخلاء في ظل احكام القانون الاردني، رسالة ماجستير، الجامعة الاردنية، كلية الدراسات العليا، ص89.

(3) المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

(4) الشماع، محمد فائق محمود، مصدر سابق، ص79.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية في قرار لها حيث قضت أنه " الضرر الذي يتعذر إزالته وإعادة الحال فيه إلى ما كانت عليه بوسائل الترميم والإصلاح والصيانة العادية فقط دون اللجوء إلى وسائل إنشائية أو إعادة بناء وبناءً على ذلك فإذا كان الضرر الذي أحدثه المستأجرون في المأجور هو ضرر تتطلب إزالته القيام بأعمال إنشائية وإعادة بناء ولا يزال بأعمال الترميم والصيانة العادية فيعتبر هذا الضرر موجباً للإخلاء بالمعنى المقصود في المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني " (1).

أما في القانون العراقي، لم يورد المشرع العراقي في القانون المدني نص على التزام المستأجر بعدم التغيير في المأجور وهذا يعد نقص تشريعي على المشرع النص عليه (2). كما فعل المشرع الأردني.

إلا أن عدم وجود نص في القانون المدني العراقي يعالج الموضوع، لا يمنع نص تطبيق الحكم الوارد فيه تطبيقاً للقواعد العامة (3).

وقد الفقرة (4) من المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي على أنه:

" إذا أحدث المستأجر تغييراً جوهرياً في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية " (4).

ومن خلال هذا النص فإنه بين إذا أحدث المستأجر تغييراً في المأجور فإنه يعتبر سبباً من أسباب تخلية المأجور، وذلك على المستأجر التزام بعدم إحداث أي تغيير في المأجور.

(1) تمييز حقوق، رقم 91/483، هيئة عامة، في 1991/6/30، ذكره البزور، فراس تحسين، مصدر سابق، هامش رقم 1، ص 90.

(2) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص 99.

(3) بكر، عصمت عبد المجيد، مصدر سابق، ص 133.

(4) المادة (17) من قانون إيجار العقار العراقي.

لذلك فإن المؤجر يحق له أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا قام المستأجر بإحداث أي تغيير في العين المؤجرة حتى وإذا كان لا يضر بالعين المؤجرة، وقد يكون يفيد المأجور ويحسنه، ويؤدي إلى زيادة ثمنه (1).

لذلك على المستأجر أن يلتزم بعدم إجراء أي تعديل ضار بالمأجور بغير إذن المؤجر، فليس له فتح نافذة أو سدها أو هدم حائط، فيكون قد أخل بالتزامه إذا تخلف عن ذلك ضرراً للمؤجر، أما إذا انتفي الضرر فللمستأجر إجراء أي تعديل بدون إذن بشرط إعادة المأجور لأصله عند نهاية عقد الإيجار، مثال ذلك، سد شرفة بالخشب، ويقع على المؤجر إثبات الضرر وعلى المستأجر عبء انتفاء الضرر، ويترتب على الإخلال بهذا الالتزام، أن يلزم المؤجر المستأجر بإعادة المأجور إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض وله طلب الفسخ (2).

أما إذا ترتب على هذا التغيير المادي ضرراً للمؤجر، فإن المستأجر أن يحدثه ولو بغير إذن المؤجر، بشرط أن يعيد المأجور إلى أصلها عند نهاية عقد الإيجار إذا طلب منه المؤجر ذلك، ويجوز للمستأجر إجراء أي تغيير ولو كان ضاراً إذا حصل في ذلك على إذن من المؤجر، وقد يكون الإذن صريحاً إذا كان هناك شرط يقضي بأن التغييرات التي يحدثها المستأجر في المأجور تكون للمؤجر عند انتهاء عقد الإيجار، وقد يكون الإذن ضمنياً، كما إذا أجر شخص منزلاً لآخر وأذن له في إيجاره من الباطن غرفاً مفروشة، فإن هذا يعتبر إذنًا ضمنياً للمستأجر في إدخال التعديلات اللازمة للتمكن في استيفاء المنفعة (3).

(1) قلندر، منهل عبد الغني، مصدر سابق، ص 105.

(2) طلبة، أنور، مصدر سابق، ص 294، 295.

(3) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، مصدر سابق، ص 525، 526.

يرى الباحث من خلال ذلك، أنه يؤيد المشرع الأردني فيما نص عليه بالتزام المستأجر بعدم التغيير في المأجور، وأعطى للمستأجر الحق في التغيير ولكن لا يحق للمؤجر تخليته إلا في نهاية عقد الإيجار وأن يزيل هذه الأضرار التي أصابت المأجور والتعويض عنها، أما المشرع العراقي فإنه لم ينص على التزام المستأجر بعدم التغيير في المأجور وإنما رجع في ذلك للقواعد العامة، ونص أيضاً في قانون إيجار العقار العراقي على التزام المستأجر بعدم إحداث أي تغيير في المأجور واعتبر أي تغيير يسبب ضرراً في المأجور يكون سبباً من أسباب التخلية أثناء مدة عقد الإيجار، لذلك يوصي الباحث للمشرع العراقي أن يضع نصاً ينظم فيه التزام المستأجر بعدم التغيير في المأجور، كما فعل المشرع الأردني.

الفصل الرابع

الآثار المترتبة على الإخلال بالالتزام بالصيانة

إن الآثار المترتبة على الإخلال بالصيانة مهمة من الجانب العملي، لأنها تحدد الجزاء المترتب على عدم القيام بالصيانة، إذا أخل المؤجر بالتزاماته، وتوضح حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر أمام المحاكم الموضوعية، ومن حيث التزامات كل منهما، وحيث تناولنا إلى جانب الجزاءات المترتبة على عدم القيام بالصيانة جانب عملي وإجرائي، وهو كيفية رفع هذه الدعوى وغيرها من الشروط الموضوعية والإجرائية، التي نظمها قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، وهي من حيث المحكمة المختصة ولائحة الدعوى وشروط قبول الدعوى.

ويمكن التساؤل من هم أطراف الدعوى؟ وما هي المحكمة المختصة بهذه الدعوى؟ وما هو شرط قبول الدعوى؟ وكيف يتم رفع الدعوى وشروطها الشكلية؟ وما هو الأثر المترتب على عدم قيام المؤجر بالصيانة؟ وهل يحق للمستأجر إلى جانب فسخ العقد حبس الأجرة إذا امتنع المؤجر من القيام بالصيانة الضرورية؟ وهل أعطى المشرع الأردني والعراقي الحق للمستأجر في إنقاص الأجرة إذا استمر المستأجر بالبقاء في المأجور ونقصت منفعة المأجور؟ وما هو التعويض؟

للإجابة على جميع هذه الأسئلة. لقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول يحتوي على مطلبين، المطلب الأول أحكام دعوى الإخلال بالصيانة والمطلب الثاني إجراءات رفع الدعوى وشروطها الشكلية، والمبحث الثاني يحتوي على مطلبين، المطلب الأول الجزاء المترتب على عدم القيام بالصيانة والمطلب الثاني التعويض.

المبحث الأول

دعوى الإخلال بالصيانة وشروطها الشكلية

إن دعوى الإخلال بالصيانة مهمة من جانب التطبيق العملي، لأنها توضح حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر أمام المحاكم الموضوعية المختصة، وكيفية رفع هذه الدعوى وشروطها عند حصول أي نزاع بينهما، فإذا أخل كل من المؤجر والمستأجر بالتزاماتها فنترتب عليهما مسؤولية، لذلك لابد من البحث في دعوى الإخلال بالصيانة وشروطها الشكلية، ولتحقيق ذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول أحكام دعوى الإخلال بالصيانة، والمطلب الثاني إجراءات رفع الدعوى وشروطها الشكلية.

المطلب الأول

أحكام دعوى الإخلال بالصيانة

إن بيان أحكام دعوى الإخلال بالصيانة، يتطلب منا أن نتعرف على أحكام هذه الدعوى، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول أطراف الدعوى والثاني المحكمة المختصة.

الفرع الأول: أطراف الدعوى

إن أطراف الدعوى وهما كل من المؤجر والمستأجر وهذا ما نصت عليه المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني على أنه:

" المؤجر: من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار أو شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي. المستأجر: هو الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة.

بدل الإيجار: البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له " (1).

حيث أن طرفاً عقد الإيجار هما كل من المؤجر والمستأجر وهما يكونا طرفاً الدعوى عند حصول النزاع، ويقصد بأطراف الدعوى هو عندما تتعقد الخصومة بين الطرفين فيحقق للأطراف فقط إقامة الدعوى سواء كان المؤجر والمستأجر في مركز المدعي أو المدعى عليه (2).

الفرع الثاني: المحكمة المختصة

نصت الفقرة (3) من المادة (37) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه:

" في الدعوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه " (3).

أولاً: الاختصاص القيمي

نصت المادة (48) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه:

" تقدر قيمة الدعوى باعتبارها يوم رفعها وفي جميع الأحوال يكون التقدير على أساس طلب الخصوم " (4).

تقدر قيمة الدعوى إذا كانت موضوعها مبلغ من النقود، فتقدر قيمة الدعوى باعتبارها يوم رفعها، أو يكون تقديرها على أساس طلب الخصوم، أي أن قيمة الدعوى تقدر وفقاً لقيمة المطلوب

(1) المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

(2) سالم، صهيبي عامر، مصدر سابق، ص 361، 362.

(3) المادة (37) من قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني وتقابلها المادة (37) من قانون المرافعات المدنية العراقي.

(4) المادة (48) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

فيها وليس إلى ما يحتمل أن يحكم به بناء على طلب الخصوم، لأن تحديد اختصاص المحكمة يجب ألا يتوقف على ما سوف تحكم به المحكمة، لأن اختصاصها يسبق الحكم في موضوعها، وتقدر قيمة الدعوى التي يكون موضوعها ليس مبلغاً من النقود، فإذا كانت الدعوى متعلقة بعقار أو منقول تقدر قيمتها بقيمة العقار أو بقيمة المنقول، وإذا كانت متعلقة بطلب صحة عقد أو إبطاله أو فسخه تقدر قيمتها بقيمة المتعاقد عليه، وإذا كانت متعلقة عن طلبات ناشئة عن سبب قانون واحد فإن التقدير يكون باعتبارها قيمتها جملة وإذا كانت أسباب قانونية مختلفة يكون التقدير باعتبار قيمة كل منها على حدة (1).

وإذا تعدد الخصوم في الدعوى ووجهت منهم أو ضدهم طلبات متعددة تستند إلى سبب، وإن كان التقدير باعتبار قيمته المدعى به وبصرف النظر عن نصيب كل منهم، أي أساس التقدير في حالة تعدد الخصوم كما هو الحال عند تعدد الطلبات وهو وحده السبب أو تعدده (2).

وفكرة نصاب الاختصاص كمصطلح تنطوي على أمرين، الأول الاختصاص الصلحي فيما يساوي أو يقل عن عشرة آلاف دينار، والثاني نصاب الاختصاص البدائي فما زاد على عشرة آلاف دينار، بالرغم أن المبلغ الذي يشكل الحد الفاصل بين النصابين مبلغ واحد (3).

(1) العبودي، عباس (2009)، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص92، 93.

(2) القضاة، مفلح عواد (2017)، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ط3، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص151.

(3) الزعبي، عوض أحمد (2019)، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني، ط4، دون دار نشر، ص189.

ثانياً: الاختصاص المكاني

وبموجب الفقرة (3) من نص المادة (37) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ينعقد الاختصاص المكاني بالدعوى الشخصية العقارية لمحكمة موقع العقار ومحكمة موطن المدعى عليه، وللمدعي الاختيار بين هاتين المحكمتين⁽¹⁾.

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية إلى قرار لها حيث قضت أنه " أن معيار التفرقة ما بين الدعوى العينية العقارية والدعوى الشخصية العقارية هو طلبات المدعي في الدعوى فإذا كانت هذه الطلبات تتضمن طلب تقرير حق عيني على عقار كحق الملكية أو الارتفاق أو الاستعمال فتكون الدعوى والحالة هذه دعوى عينية عقارية أما إذا كانت طلبات المدعي في الدعوى تستهدف حماية حق شخصي كالإزام المدين بالوفاء أو قيام المدعى عليه بعمل فتكون الدعوى والحالة هذه دعوى شخصية عقارية لتعلقها بحق المدعي على عقار وعليه فإن الدعوى والحالة هذه ووفق المادة (3736) من قانون أصول المحاكمات المدنية تعتبر دعوى شخصية عقارية وإن المحكمة المختصة لنظر هذه الدعوى مكانياً هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليهم أو أحدهم مما يعني أن الخيار متروك باللجوء إلى أي من المحاكم المشار إليها⁽²⁾.

ويقصد بالدعوى الشخصية العقارية، هي الدعوى التي تستند إلى حق شخصي ويكون موضوع ذلك الحق عقاراً ويكون الاختصاص في الدعوى الشخصية العقارية للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه⁽³⁾.

(1) الزعبي، عوض أحمد، مصدر سابق، ص212.

(2) تمييز حقوق، رقم 2011/717، هيئة خماسية، تاريخ 2011/7/26، منشورات مركز عدالة، ذكره الزعبي، عوض أحمد، مصدر سابق، هامش رقم (1)، ص212، 213.

(3) العبودي، عباس، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، مصدر سابق، ص99.

أما في القانون العراقي، فإن محكمة البداة تعتبر صاحبة الاختصاص الوظيفي بالقضاء في جميع الدعاوى التي تكون خاضعة لأحكام القانون المدني، وكذلك الدعاوى الخاضعة في إجبارها لأحكام القوانين الخاصة كالأملاك العائدة إلى الدوائر الحكومية وغيرها⁽¹⁾.

فإن محكمة البداة، هي المختصة مكانياً وهي المحكمة التي يتفق عليها المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار على تعيينها، وإذا لم يكن هناك اتفاق كانت المحكمة المختصة هي محكمة مكان إقامة المدعى عليه⁽²⁾.

وتحديد المحكمة المختصة مكانياً، يجب أن يراعى في ذلك:

" 1 . تحقيق موازنة عادلة بين الخصوم في الدعوى، فهو في الوقت الذي يكفل للمدعي اختيار

الوقت الذي يرفع فيه دعواه وفي سقف زمني معين يعد فيه مستنداته، يضمن للمدعى عليه عدم تحمل المشاق في الدفاع مما يستلزم أن ترفع الدعوى إلى المحكمة ولأن الأصل براءة الذمة.

2 . توخي نظر الدعوى من قبل القاضي الذي يكون بإمكانه أكثر من غيره الإحاطة بتفاصيل الدعوى لقربه منه " ⁽³⁾.

وكذلك فقد نصت المادة (112) من قانون أصول المحاكمات الأردني على أنه:

" إذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها وجب عليها إحالة الدعوى بحالتها إلى المحكمة المختصة"⁽⁴⁾.

(1) الربيعي، جمعة سعدون، مصدر سابق، ص114، 115.

(2) سالم، صهيب عامر، مصدر سابق، ص373.

(3) النداوي، آدم وهيب، المرافعات المدنية، دون سنة نشر، القاهرة، العاتك لصناعة الكتاب، ص100.

(4) المادة (112) من قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني وتقابلها المادة (78) من قانون المرافعات المدنية العراقي.

يقصد بالإحالة لعدم الاختصاص، هو أن المحكمة إن وجدت نفسها غير مختصة بنظر الدعوى المرفوعة أمامها فإنها لا تقتصر على الحكم بعدم اختصاصها وإنما يتوجب عليها في هذه الحالة أن تحدد المحكمة المختصة وأن تقوم بإحالة الدعوى بحالتها إلى تلك المحكمة⁽¹⁾.

وقد يثار الدفع بعدم اختصاص المحكمة المكاني من قبل أحد أطراف الدعوى، فيجب إبداءه في أول مرافعة وقبل الدخول بأساس الدعوى وإلا سقط الحق فيه، وأن هذا الاختصاص لا يتعلق بالنظام العام فإنه من حق الخصوم التنازل عنه أو الاتفاق على خلافه إذا رغبوا بنظر الدعوى من قبل المحكمة المرفوع أمامها الدعوى⁽²⁾.

لذلك، فإن هذه الصورة من الإحالة هي وجوبية جاءت حرصاً من المشرع في عدم تحميل المدعي، مشقة رفع دعوى جديدة، فإذا قضت المحكمة المرفوع أمامها النزاع أصلاً بعدم اختصاصها سواء من تلقاء نفسها أم بناء على طلب أحد أطراف الدعوى، فيجب عليها أن تقضي بإحالة الدعوى من تلقاء نفسها، ومن ثم فإن الحكم الصادر بعدم الاختصاص يجب أن يقترن بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة⁽³⁾.

المطلب الثاني

إجراءات رفع الدعوى وشروطها الشكلية

إن بيان إجراءات رفع الدعوى وشروطها الشكلية، يتطلب منا أن نتعرف على كيفية قبول هذه الدعوى وإجراءات رفع الدعوى، ومن خلال ذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول شروط قبول الدعوى والثاني إجراءات رفع الدعوى وقيدها.

(1) المغربي، جعفر (2006)، الإحالة لعدم الاختصاص في قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني، بحث منشور في مجلة جامعة مؤتة للبحوث والدراسات، ص3.

(2) الربيعي، جمعة سعدون، مصدر سابق، ص115.

(3) المغربي، جعفر، مصدر سابق، ص3.

الفرع الأول: شرط قبول الدعوى

يشترط لقبول الدعوى أن تكون هناك مصلحة من قبل أحد الأطراف حتى تنتج الدعوى آثارها.

والمصلحة تعني " وهي الفائدة أو المنفعة العملية المشروعة التي تعود على رافع الدعوى طلباً كانت أو دفع من الحكم له بطلباته أو دفعه كلاً أو جزءاً ⁽¹⁾ .

وقد نصت المادة (2) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه:

" 1 . لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون .

2 . تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه ⁽²⁾ .

في القانون الأردني، لا يشترط قبول الدعوى بدون مصلحة، وهناك شروط للمصلحة يجب أن تتوافر حتى تقبل الدعوى وسوف نبينها الآتي:

أولاً: أن تكون المصلحة قانونية

ويقصد به أن يستند موضوع الدعوى إلى القانون وذلك بأن تكون مصلحة المدعي مستمدة من حق أو من مركز قانوني، كمطالبة الدائن بالدين الناشئ له في ذمة المدين، ومطالبة المتضرر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، وأن تكون المصلحة مادية أو أدبية ومثال ذلك المصلحة الأدبية أن يقع حادث لطفل، فيطالب والده بتعويض عن الضرر الأدبي الذي لحق بهم، أما إذا كانت المصلحة غير قانونية أي أن الحق الذي تستند إليه لا يقره القانون، فإن هذه المصلحة لا

(1) الزعبي، عوض أحمد، مصدر سابق، ص 279.

(2) المادة (3) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

يأخذ بها ولا تكفي لقبول الدعوى، وتكون المصلحة غير قانونية إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب، ومثال ذلك المصلحة المخالفة للنظام العام والآداب أن يطلب رجل الحكم على امرأة باستمرار العلاقة غير المشروعة المتفق على قيامها بينهما⁽¹⁾.

ثانياً: أن تكون المصلحة شخصية أو مباشرة

يقصد بها أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه، كالولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو الوكيل بالنسبة للموكل، وهو ما يعبر عنه بالصفة، حيث أن ذلك صاحي الحق أقدر على ترجيح مصلحته وله الخيار في رفع الدعوى من عدمه، ويقصد بالصفة هي المصلحة الشخصية⁽²⁾.

ثالثاً: أن تكون المصلحة قائمة وحالة

يقصد بالمصلحة القائمة أي أن تكون مصلحة المدعي في الدعوى مؤكدة غير احتمالية، لذلك لا تقبل مثلاً دعوى المطالبة بحق معلق على شرط واقف، أما المصلحة الحالة فيقصد بها ألا تكون المصلحة مستقبلية، وتعتبر المصلحة كذلك إذا رفقت الدعوى قبل الأوان، مثل المطالبة بدين لم يحل أجل الوفاء به بعد، أو الطعن في حكم غير منهي للخصومة قبل صدور الحكم في موضوعها، حيث أن المعيار الرئيسي لتحقيق المصلحة القائمة أو الحالة هو وقوع الضرر بالفعل على الحق أو المركز القانوني⁽³⁾.

(1) العبودي، عباس، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، مصدر سابق، ص190.

(2) القضاة، مفلح عواد، مصدر سابق، ص206، 207.

(3) الزعبي، عوض أحمد، مصدر سابق، ص286.

وقد نصت الفقرة (2) من المادة (3) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه:
 " تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق
 لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه " (1).

حيث أن هذه الفقرة استثناء أوردها المشرع لا على شرط المصلحة وإنما يرد على شرط وقوع
 الضرر، فالمشرع الأردني يشترط المصلحة دائماً لقبول الدعوى وإنما يتخفف في بعض الحالات
 فلا يشترط أن تكون المصلحة قائمة فيجوز قبول الدعوى رغم أن الضرر لم يقع بالفعل ولكن
 يحتمل وقوعه، فالاستثناء إذا وارد على وصف المصلحة بأنها قائمة وليس على شرط المصلحة
 نفسه (2).

والسؤال الذي يثار، هل المشرع الأردني اشترط لقبول الدعوى الأهلية إلى جانب المصلحة؟
 إن المشرع الأردني اعتبر الأهلية شرطاً لصحة الإجراءات وليست شرطاً لقبول الدعوى، فيحق
 لعديم الأهلية أن يدافع عن حقوقه فدعواه مقبولة ما دامت له مصلحة، إلا أنه لا يستطيع مباشرة
 الدعوى بنفسه، فلا بد من أن يمثله فيها وليه أو وصيه، فالأهلية ليست إلا شرطاً من شروط صحة
 المطالبة القضائية والخصومة (3).

أما القانون العراقي فقد اشترط لقبول الدعوى الأهلية لكل من المدعي والمدعى عليه.

(1) المادة (3) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

(2) القضاة، مفلح عواد، مصدر سابق، ص 209.

(3) القضاة، مفلح عواد، مصدر سابق، ص 201، 202.

وهذا ما نصت عليه المادة (3) من القانون المرافعات المدنية العراقي على أنه " يشترط أن يكون كل من طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى وإلا وجب أن ينوب عنه من يقوم مقامه قانوناً في استعمال هذه الحقوق (1).

وحيث أن المادة (6) من قانون المرافعات المدنية العراقي بينت ما هي شروط قبول الدعوى حيث نصت على أنه " يشترط في الدعوى أن يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة وممكنة ومحققة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي إن كان هناك ما يدعو إلى التخوف من إلحاق الضرر بذوي الشأن ويجوز كذلك الادعاء بحق مؤجل على أن يراعى الأجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعي مصاريف الدعوى (2).

ويرى البحث من خلال ذلك، أنه يؤيد المشرع الأردني لأنه اعتبر الأهلية هي شرط لصحة الإجراء وليس شرطاً لقبول الدعوى، لأن المصلحة هي الشرط الوحيد لقبول الدعوى والأهلية هي تعتبر إجراء شكلياً من إجراءات الدعوى. لذلك نطلب من المشرع العراقي أن يعتبر المصلحة فقط هي الشرط الوحيد لقبول الدعوى ويعتبر الأهلية هي شرط صحة إجراء الدعوى، كما فعل المشرع الأردني في ذلك.

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى وقيدها

إن كيفية إجراءات رفع الدعوى وقيدها يتطلب منا أن نبين أولاً ماذا تحتوي لائحة الدعوى وثانياً قيد الدعوى.

(1) المادة (3) من قانون المرافعات المدنية العراقي.

(2) المادة (6) من قانون المرافعات المدنية العراقي.

أولاً: لائحة الدعوى

لقد نصت المادة (56) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على إجراءات يجب

اتباعها عند رفع الدعوى. فقد تتضمن لائحة الدعوى على ما يلي:

" ترفع الدعوى بناء على طلب المدعي بلائحة تودع قلم المحكمة ما لم ينص القانون على غير

ذلك، ويجب أن تشمل لائحة الدعوى على البيانات الآتية:

1. اسم المحكمة المرفوع أمامها الدعوى.
2. اسم المدعي بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه واسم من يمثله بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه.
3. أ. اسم المدعى عليه بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله وموطنه واسم من يمثله بالكامل ومهنته أو وظيفته ومحل عمله.
- ب. فإن لم يكن للمدعى عليه أو من يمثله محل عمل أو موطن معلوم فأخر محل عمل أو موطن أو محل إقامة كان له.
4. تعيين موطن مختار للمدعي في الاردن أن لم يكن له موطن فيها وفق أحكام المادة (19) من هذا القانون.
5. موضوع الدعوى.
6. وقائع الدعوى وأسانيدھا وطلبات المدعي.
7. توقيع المدعي أو وكيله.
8. تاريخ تحرير الدعوى. " (1).

(1) المادة (56) من قانون أصول المحاكمات المدنية الاردني وتقابلها المادة (46) من قانون المرافعات المدنية العراقي.

حيث تتضمن لائحة الدعوى اسم كل من المؤجر والمستأجر ووظيفتهما وعنوانهما السكن حيث يرفق بالعريضة المستندات اللازمة للإثبات، كعقد الإيجار إن كان مكتوباً وسند العقار الذي يثبت ملكية المالك أو المؤجر للعقار، كما يرفق نسخة من القسم الشرعي إذا كان المالك للعقار متوفى وكان له ورثة، كما يرفق معه نسخة من إنذار كاتب العدل إذا كان السبب هو موضوع الصيانة وتأخر المؤجر أو امتنع عن القيام بها رغم إنذاره⁽¹⁾. فيحق للمستأجر اللجوء إلى المحكمة ويطلب بحقة بسبب الإضرار الذي أصابته أو ما فاتته من منفعة المأجور أو ما أصابه من ضرر.

ثانياً: قيد الدعوى

لقد نصت الفقرة (5) من المادة (57) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني على أنه:

" تعتبر الدعوى مرفوعة ومنتجة لآثارها من تأريخ هذا القيد ولو كانت المحكمة غير مختصة⁽²⁾.

لقد بينت المادة (57) من هذا القانون الإجراءات الواجب اتباعها لقيد الدعوى بعد تقديمها إلى قلم المحكمة من المدعي أو وكيله حتى تنتج آثارها القانونية، فبعد أن يتقدم المدعي أو وكيله بلائحة الدعوى مرفقة بالمستندات والمذكرة الشارحة يجب أن يستوفي عنها الرسوم القضائية المقررة، وبعد ذلك يقوم قلم المحكمة بقيد لائحة الدعوى في اليوم نفسه في سجل الدعاوى برقم متسلسل وفقاً لأسبوعية تقديمها ويوضع عليها وعلى ما يرافقها من الأوراق ختم الاوراق ويذكر أمام الرقم تأريخ القيد ببيان اليوم والشهر والسنة ، ويؤشر بكل ذلك على صور اللائحة⁽³⁾.

(1) سالم، صهيبي عامر، مصدر سابق، ص374.

(2) المادة (57) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني.

(3) القضاة، مفلح عواد، مصدر سابق، ص223.

وهو ما يجري العمل على تسميته (بترسيم الدعوى) ومن ثم تؤدي هذه الرسوم لدى صندوق المحكمة مقابل إيصال بإدائها ومن ثم يعاد الملف إلى قلم المحكمة، وحيث أن المشرع أكد على أن الدعوى ترتب آثارها من تاريخ هذا القيد حتى ولو تبين بعد ذلك رفعت إلى محكمة غير مختصة، وهو مسلك ينسجم مع الأثر المترتب على الحكم بعدم الاختصاص المحلي أو النوعي أو القيمي، حيث تبني المشرع الإحالة الوجوبية حتى يلزم القاضي بموجب نص المادة (112) عند الحكم بعدم الاختصاص بتحديد المحكمة المختصة وإحالة الدعوى بحالتها إليها⁽¹⁾.

(1) الزعبي، عوض أحمد، مصدر سابق، ص 331، 333.

المبحث الثاني جزاء عدم القيام بالصيانة

إذا حدث خلل في المأجور يؤدي إلى إخلال المنفعة المطلوبة في العقد يلتزم المؤجر بالصيانة وهذا يعد التزاماً يقع على عاتقه، وأيضاً يعد حقاً للمؤجر، فإذا امتنع المؤجر عن القيام بالصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة، جاز للمستأجر إما فسخ العقد أو أن يقوم بالصيانة بعد إذن المحكمة ويرجع على المؤجر بمقدار ما صرف، لذلك لابد من البحث في الجزاء المترتب على الإخلال بالصيانة، ولتحقيق ذلك سوف نقسم المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول الجزاء المترتب على عدم القيام بالصيانة، والمطلب الثاني التعويض.

المطلب الأول الجزاء المترتب على عدم القيام بالصيانة

إن بيان الجزاء المترتب على عدم قيام المؤجر بالصيانة، يتطلب منا أن نتعرف على هذه الجزاءات عند عدم القيام بالصيانة، ومن خلال ذلك نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الأول التنفيذ العيني والثاني فسخ العقد والثالث إنقاص الأجرة.

الفرع الأول: التنفيذ العيني

نصت المادة (681) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه.

2. إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر من بدل الإيجار " (1).

وكذلك نصت الفقرة (1) من المادة (682) من القانون المدني الأردني على أنه:
إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة المأجور أو صيانتها رجع عليه بما أنفقته بالقدر المتعارف عليه وإن لم يشترط له حق الرجوع " (2).

من خلال هذا النص، حيث أن الأصل هو أن يطلب المستأجر إنذاراً من القضاء في إجراء الترميمات بنفسه على حساب المؤجر، وحيث أن الاستثناء هو يجوز التنفيذ على نفقة المؤجر دون ترخيص من القضاء في حالة الاستعجال، وسواء قام المستأجر بالترميم بترخيص أو بدون ترخيص من القضاء يجب عليه أن يقوم بعناية الرجل المعتاد، وإلا لا يلتزم المؤجر بما يزيد من النفقات عن الحد الذي يقتضيه مسلك الرجل المعتاد (3).

ويجب على المستأجر للقيام بالإصلاحات الضرورية المستعجلة دون الحصول على إذن من القضاء إذا توفرت الشروط التالية:

" 1. أن تكون الترميمات أو الإصلاحات مستعجلة لا تحتل التأخير.

2. أن يعذر المستأجر المؤجر في القيام بهذه الترميمات.

3. ألا يقوم المؤجر بالعمل بعد إعداره بوقت مناسب يحدده المستأجر " (4).

(1) المادة (681) من القانون المدني الأردني وتقابلها المادة (750) من القانون المدني العراقي.

(2) المادة (682) من القانون المدني الأردني.

(3) خضر، خميس (1973)، عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، القاهرة، ط1، مكتبة القاهرة الحديثة، ص208، 209.

(4) فرج، عبد الرازق حسن، مصدر سابق، ص92.

وهناك شروط يجب أن تتوفر في التنفيذ العيني وهي كالآتي:

1 . يجب أن يكون التنفيذ العيني ممكناً

إن المستأجر عندما يطالب المؤجر في القيام بالتنفيذ العيني، يجب أن يكون هذا التنفيذ ممكناً، أي ألا تكون هناك استحالة تحول دون إمكانية التنفيذ، كأن تكون الاستحالة ناتجة عن خطأ المؤجر مثل ذلك، إذا لم يقدّم المؤجر بالعمل المتفق عليه في وقت معين فلا فائدة من القيام به بعد مرور هذا الوقت، أو كان إجبار المؤجر على التنفيذ العيني فيه مساس بحريته الشخصية كالفنان إذا لم يقدّم بالتزامه بالغناء فلا يجوز إجباره على التنفيذ إذا كان فيه مساس بحريته الشخصية ، أما إذا كانت الاستحالة ناتجة عن سبب آخر لا يد للمؤجر فيه كهلاك المأجور نتيجة نزول صاعقة كهربائية ، فهذا ينقض الالتزام ولا مجال للتنفيذ العيني⁽¹⁾.

2 . يجب أن يكون التنفيذ العيني ليس فيه إرهاب للمؤجر

نصت الفقرة (2) من المادة (355) من القانون المدني الأردني على أنه:

" على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين جاز للمحكمة بناء على طلب المدين أن تقصر حق الدائن على اقتضاء عوض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً " (2).

يتبين من خلال النص، أنه إذا كانت هذه التغييرات كبيرة وتؤدي إزالتها إلى خسائر باهظة الثمن وعالية التكاليف وقد تؤدي إلى خسارة لا يستطيع المؤجر تحملها جاز للقاضي الامتناع عن الحكم على المؤجر بالتنفيذ العيني، ويكتفي بالحكم على المؤجر بفسخ العقد مع المطالبة بالتعويض إذا لزم الأمر⁽³⁾.

(1) اسماعيل، إخلاص محمد، مصدر سابق، ص112، 113.

(2) المادة (355) من القانون المدني الاردني تقابلها المادة (246) من القانون المدني العراقي.

(3) الزعبي، محمد يوسف (1990)، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الاردني، بحث منشور في جامعة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الخامس، العدد الثاني، ص181.

3 . يجب أن يطلب المستأجر التنفيذ العيني بعد إعداره

الأصل هو التنفيذ العيني، فللمستأجر أن يجبر المؤجر على تنفيذ التزامه بالصيانة بعد إعداره، فيجوز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية التي تقع على عاتقه، ويحكم القضاء بالزام المؤجر بإجراء هذه الترميمات ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك، وكل هذا ما لم تكن نفقات الترميمات باهظة لا تتناسب مع الأجرة فيعفى المؤجر من التنفيذ العيني ويقتصر الأمر على فسخ العقد أو التعويض وذلك قياساً على حالة العيب في المأجور (1).

وما ينفقه المستأجر من نفقات على العين المؤجرة يعد ديناً على المؤجر يجيز له استيفاءه عن طريق خصمه من الأجرة المستحقة، ولا يكون للمؤجر إلزام المستأجر بدفع الأجرة وكل ما له هو أن ينازع في مقدار ما أنفق المستأجر في الإصلاحات، ويحق للمستأجر الحصول على حكم بقيمة ما أنفقه، ويقوم بتنفيذ هذا الحكم على أي مال مملوك للمؤجر، ويجوز للمستأجر حبس الشيء المؤجر إذا انتهى عقد الإيجار، دون أن يستوفي ما أنفقه إلى أن يؤدي المؤجر له حقه (2).

الفرع الثاني: فسخ العقد

إذا لم يختار المستأجر التنفيذ العيني، فله أن يطلب فسخ عقد الإيجار لعدم قيام المؤجر بالصيانة الضرورية التي تقع على عاتقه بعد إعداره بوقت مناسب، وبشرط أن يكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور بسبب حاجته إلى الترميمات حرماناً جسيماً يبرر الفسخ أو استمرار هذا الحرمان من الانتفاع وقتاً، أو بلغ حداً يفوت عليه الغاية من عقد الإيجار (3).

(1) خضر، خميس، مصدر سابق، ص207.

(2) علي، راقية عبد الجبار، مصدر سابق، ص95.

(3) فرج، عبد الرازق حسن، مصدر سابق، ص95، 96.

ويقصد بفسخ العقد " إنهاء عقد الإيجار من قبل أحد الطرفين قبل انتهاء المدة المتفق عليها وذلك لإخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته المفروضة عليه " (1).

فإن المستأجر فيستطيع أن يطلب من المحكمة الحكم بفسخ عقد الإيجار نتيجة لعدم قيام المؤجر بصيانة المأجور، فيكون طلب المستأجر خاضعاً لتقدير المحكمة لما لها من سلطة تقديرية، حيث تستطيع المحكمة ألا تحكم بالفسخ ابتداءً وذلك بأن تمهل المؤجر مدة مناسبة ليتولى خلالها القيام بالإصلاحات، فإذا انتهت المدة التي حددتها المحكمة دون أن يتولى المؤجر القيام بالإصلاحات، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تمهل المؤجر مرة ثانية وإنما عليها أن تحكم بالفسخ، وتستطيع المحكمة أن تقضي بالفسخ دون إمهالها للمؤجر إذا لاحظت وجود ما يبرر الحكم بالفسخ(2).

وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من نص المادة (246) من القانون المدني الأردني على أنه:

" في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد إعداره المدين أو يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه " (3).

وهناك شروط يجب أن تتوافر في فسخ العقد كالاتي:

1. أن يكون الفسخ في العقود الملزمة للجانبين.
2. عدم قيام أحد المتعاقدين بتنفيذ التزامه.
3. وجوب أن يكون طالب الفسخ مستعداً للقيام بالتزامه وقادراً على إعادة الحال إلى ما كان عليه.

(1) العزي، طارق عزيز جبار (2017)، الاختلاف في تخلية العقار، بغداد، مطبعة الكتاب، ص194.

(2) الوندائي، كمال قاسم ثروت (1974)، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، بغداد، مطبعة الزهراء، ص160، 161.

(3) المادة (246) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (177) من القانون المدني العراقي.

4 . يجب ألا يرد الفسخ على العقود المنتهية مدتها.

5 . الفسخ لا يرد على العقود الباطلة.

6 . الإعذار قبل الفسخ ⁽¹⁾.

ويثور تساؤل، هل يحق للمستأجر إلى جانب فسخ العقد الحق في حبس الأجرة إذا امتنع المؤجر من القيام بالصيانة الضرورية؟

للإجابة على ذلك هناك رأيين ذهبوا إليه، ذهب الرأي الأول أنه عدم جواز حبس الأجرة حتى لا يكون المؤجر تحت رحمة المستأجر ⁽²⁾. استناداً إلى التزام المؤجر بالصيانة هو التزام ثانوي بينما التزام المستأجر بدفع الأجرة هو التزام أساسياً، لهذا فلا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن تنفيذ التزامه هذا لمجرد عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزام ثانوي لا أساسي، خصوصاً وأن المستأجر يستطيع أن يتخذ من عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه حجة لكي يمتنع عن دفع الأجرة، كلما وجد أن حالته المالية لا تسمح له بدفع الأجرة فيتوصل بهذه الطريقة إلى إساءة استعمال حقه ⁽³⁾.

الرأي الثاني أنه يجوز للمستأجر أن يحبس الأجرة كلاً أو بعضاً تحت يده متى ما امتنع المؤجر عن القيام بتنفيذ التزامه بالصيانة، لأن قاعدة الحق في الحبس والدفع بعدم التنفيذ من القواعد العامة التي تسري على جميع العقود الملزمة للجانبين ومنها عقد الإيجار، إما ادعاء بأن التزام المؤجر بالصيانة هو التزام ثانوي فإنه لا يقوم على سند قانوني، حيث لا يوجد ما يثبت أن

(1) العزي، طارق عزيز جبار، مصدر سابق، ص 210، 212، 215، 216، 217، 218.

(2) طلبه، أنور، مصدر سابق، ص 195.

(3) الوندائي، كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص 164.

التزام المؤجر هذا ليس التزاماً رئيسياً لأن المؤجر يلتزم بالتزامات متعددة نص عليه القانون ، وهذه الالتزامات الملحقه هي على قدم المساوات دون أن يكون بعضها ثانوياً والآخر رئيسياً⁽¹⁾.

ويرى الباحث من خلال ذلك، أنه يؤيد الرأي الثاني، وذلك لأنه يحق للمستأجر حبس الأجرة متى ما امتنع المؤجر عن الصيانة وقام المستأجر بإنذاره ولم يقم المؤجر بالصيانة، لأن الغاية من عقد الإيجار هي المنفعة التي يحصل عليها المستأجر مقابل الأجرة.

الفرع الثالث: إنقاص الأجرة

نصت المادة (696) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة المأجور .

2 . إذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر على استيفاء المنفعة وهو ساكت حتى انتهاء أعمال الصيانة " (2).

وكذلك نصت المادة (752) من القانون المدني العراقي على أنه:

" 1 . إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها فإن ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

2 . ومع ذلك إذا بقي المستأجر في المأجور إلى أن تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ" (3).

(1) الوندائي، كمال قاسم ثروت، مصدر سابق، ص164.

(2) المادة (696) من القانون المدني الأردني.

(3) المادة (752) من القانون المدني العراقي.

في القانون المدني الأردني، تطبيقاً للقواعد العامة يجب على المستأجر إعدار المؤجر قبل طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، ويخضع طلبه في الحالتين لسلطة المحكمة التقديرية، إلا أن المشرع الأردني لم يمنح المستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة، ولكن يحق له المطالبة بالتعويض عن أي ضرر أصابه بسبب إخلال المؤجر بالتزامه، كما يحق له طبقاً للقواعد العامة حبس الأجرة إلى أن ينفذ المؤجر التزامه بصيانة المأجور⁽¹⁾.

أما في القانون المدني العراقي، إذا لم يختار المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ فيحق به أن يختار إنقاص الأجرة، فيطلب من المحكمة ذلك على أساس أن نقص الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب عدم إجراء الترميمات يقابله نقص في الأجرة، وللمحكمة أن تجيب إلى طلبه فتتقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبرراً لذلك، وإذا قضت المحكمة للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت لا من وقت المطالبة القضائية فحسب، ولا من وقت الإعدار، بل من وقت حصول النقص في الانتفاع، لأن الأجرة تقابل الانتفاع⁽²⁾.

وإن المؤجر يستطيع أن يتلافى إنقاص الأجرة مستقبلاً، إذا قام بالإصلاحات المطلوبة، فإذا قام بها فإن الأجرة تجب على المستأجر كاملة من وقت تمام هذه الإصلاحات المطلوبة التي تؤثر بالعين المؤجرة⁽³⁾.

أما المشرع المصري، فقد نصت الفقرة (1) من المادة (568) من القانون المدني المصري على أنه " إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبنية في المادة السابقة جاز

(1) العبيدي، علي هادي، العقود المسماة البيع والإيجار، مصدر سابق، ص 278، 289.

(2) السنهوري، عبد الرزاق احمد، مصدر سابق، ص 271، 272.

(3) علي، راقية عبد الجبار، مصدر سابق، ص 97.

للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة⁽¹⁾.

إذا حدث وكانت العين المؤجرة محتاجة إلى ترميم وامتنع المؤجر من الإصلاح وفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة، كان له الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة، فالأجرة التي اتفق عليها في عقد الإيجار قد روعي فيها الانتفاع بالكامل بالعين، فإذا نقص هذا الانتفاع وجب أن تنقص الأجرة بقدر النقص في الانتفاع ومن وقت حصول النقص⁽²⁾.

يرى الباحث من خلال ذلك، أنه يوصي المشرع الأردني أن يرتب جزاء إلى جانب فسخ العقد إنقاص الأجرة كما فعل المشرع العراقي، لأنه قد لا يكون للمستأجر رغبة عند فوات المنفعة بفسخ العقد فهل يبقى بالمأجور ويتحمل فوات المنفعة، ويؤيد المشرع العراقي والمصري فيما يخص بالجزاء المترتب على عدم قيام المؤجر بالصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة، لأن الغاية من عقد الإيجار هو المنفعة التي يحصل عليها المستأجر مقابل الأجرة للمؤجر، فعند عدم قيام المؤجر بالصيانة التي تحتاج إليها العين المؤجرة قد يؤدي إلى إخلال في المنفعة التي يحصل عليها المستأجر، فالمشرع العراقي والمصري نظموا جزاء عند عدم قيام المؤجر بالصيانة وهو حق المستأجر بعد إعدار المؤجر حقه في فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مقابل إنقاص المنفعة.

(1) المادة (568) من القانون المدني المصري.

(2) أبو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 844.

المطلب الثاني التعويض

يعتبر التعويض أحد الجزاءات التي تترتب عند عدم قيام المؤجر بالصيانة، والتعويض يعني " هو الحق الذي يثبت للدائن نتيجة لإخلال مدينه بتنفيذ التزامه والذي قد يتخذ شكل النقد أو أية ترضية معادلة للمنفعة التي سينالها الدائن ولو لم يحصل الإخلال بالالتزام من جانب المدين " (1). وللتعويض طرق وأساليب مختلفة، ويخضع إلى أحكام متعددة، وإن من الجزاءات المترتبة على عدم قيام المؤجر بالصيانة أخيراً هو التعويض، وبعد أن بينا ما هو التعويض، لذلك يتطلب منا أن نتعرف على تقدير التعويض وطرق التعويض، ومن خلال ذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الأول تقدير التعويض والعوامل المؤثرة به والثاني طرق التعويض.

الفرع الأول: تقدير التعويض

وقد نصت المادة (266) من القانون المدني الأردني على أنه:

" يقدر الضمان في جميع الأحوال بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاتته من كسب بشرط أن يكون ذلك نتيجة طبيعية للفعل الضار " (2).

نصت المادة (268) من القانون المدني الأردني على أنه:

" إذا لم يتيسر للمحكمة أن تعين مدى الضمان تعييناً نهائياً فلها أن تحتفظ للمتضرر بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير " (3).

(1) كريمة، لعريبي (2013)، التعويض في المسؤولية المدنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، ص10.

(2) المادة (266) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (207) من القانون المدني العراقي.

(3) المادة (268) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (208) من القانون المدني العراقي.

يعد التعويض صورة الجزاء في المسؤولية المدنية، وهذا التعويض لا يهدف إلى معاقبة الفاعل وإنما يهدف إلى جبر الضرر (1).

وإن مصادر تقدير التعويض هي إما أن يكون تعويضاً اتفاقياً أو تعويضاً قانونياً أو تعويضاً قضائياً وسوف نوضح ذلك كما كالآتي:

التعويض الاتفاقي يقصد به اتفاق بمقتضاه يلزم شخص بالقيام بأمر معين يكون في الغالب دفع مبلغ من النقود في حالة إخلاله بالتزام أصلي مقرر في ذمته أو تأخره في الوفاء بذلك الالتزام الأصلي جزاء له على هذا الإخلال أو التأخر وتعويضاً للدائن عما يصيبه من ضرر بسبب ذلك. أما إذا حصل الاتفاق على تحديد مقدار التعويض بعد وقوع الأضرار بالتنفيذ فإن مثل هذا الاتفاق لا يسمى شرطاً جزائياً بل إنه لا يعدو أن يكون صلحاً أو تجديداً للدائن على حسب الأحوال، وخلاصة ذلك أن الغاية أو الغرض الذي دفع المتعاقدين إلى تضمين العقد شرطاً جزائياً هي حمل المتعاقد على تنفيذ التزامه (2).

أما التعويض القانوني، سمي بذلك لأن القانون تولى تقدير التعويض، وحيث أن السبب الذي دفع المشرع إلى أن يتولى بتقدير التعويض بنفسه عن الإخلال بالالتزام بدفع مبلغ من النقود هو صعوبة تحديد مقدار الضرر الذي يصيب الدائن من تأخر المدين في الوفاء، لأن استغلال النقود يختلف باختلاف الأشخاص سواء كان بمركز الدائن من الناحية المالية أو بكمية النقد المتداول أو

(1) الرشدي، وليد عايد عوض (2012)، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، ص 97.

(2) كريمة، لعريبي، مصدر سابق، ص 44، 45.

بالظروف الاقتصادية أو تقديرها أمر في غاية الصعوبة، لذلك تكفل المشرع تقدير التعويض بنفسه⁽¹⁾.

أما التعويض القضائي، فهو يلزم القاضي أن يدرس الوضع الصحي للمتضرر قبل وقوع الفعل الضار وبعده حسب المعيار الذاتي، وليس وفقاً للتغييرات الموضوعية، ويمكن الوقوف على عوامل متعددة تساعد القاضي في ذلك كالعمر ونوع الإصابة التي وقعت عليه وغيرها، وكما توجب قواعد العدالة الوقوف على خطأ المتضرر كظرف خاص بالمضرور لتقليل مبلغ التعويض أو نفي المسؤولية عن الفعل إذا كان هناك سبب أجنبي⁽²⁾.

وهذا ما نصت عليه المادة (261) من القانون المدني الأردني على أنه:
 "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كافة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو فعل المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك"⁽³⁾.

الفرع الثاني: طرق التعويض

إن طرق تعويض جبر الضرر إذا تخلف أحد الأشخاص عن القيام بالعمل التابع له هو إما أن يكون تعويضاً عينياً أو تعويضاً بمقابل وسنوضح ذلك كالاتي:

(1) كريمة، لعريبي، مصدر سابق، ص 57، 58.

(2) الفضل، منذر (2006)، الوسيط في شرح القانون المدني، ط1، أربيل، دار آراس للطباعة والنشر، ص 335.

(3) المادة (261) من القانون المدني الاردني وتقابلها المادة (211) من القانون المدني العراقي.

أولاً: التعويض العيني

التعويض العيني يقصد به إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل وقوع الفعل الضار، أي أن يزيل الضرر تماماً وكأنه لم يكن، وبعد التعويض العيني أفضل طرق التعويض لأنه يؤدي إلى جبر الضرر تماماً⁽¹⁾.

والتعويض العيني يحصل في الأحوال التي يتم فيها وفاء الالتزام عيناً ، وإن فقهاء القانون يقولون أن هذا النوع من التعويض نادر الوقوع في نطاق المسؤولية التقصيرية وكثير الوقوع في نطاق المسؤولية العقدية، حيث من النادر أن يجبر مرتكب الفعل الضار على التعويض العيني لأن فاعل الضرر في المسؤولية التقصيرية قد أخل بالتزامه القانوني في عدم الإضرار بالغير دون حق، ولما كانت مسؤولية الغير عند إخلاله العقد هي مسؤولية تقصيرية، فإنه في ضوء ما انتهى إليه الفقهاء من تصور يمكن القول بأن هذا النوع وهو التعويض العيني من النادر أن يحكم به القاضي في هذا النوع من المسؤولية ويصار تبعاً لذلك إلى أن يحكم بالتعويض النقدي بدلاً عنه⁽²⁾.

حيث يلزم القاضي المسؤول عن الضرر بالتعويض العيني إذا اتخذ الإخلال صورة القيام بعمل يمكن إزالته ومحو أثره، فإذا كسر شخص لوحاً من الزجاج مملوكاً لآخر كان خير تعويض أن يستبدل بالمكسور غيره سليم من نوعه، وإذا أقام شخص جداراً عالياً لغرض حجب النور والهواء عن جاره كان خير تعويض عن ذلك هدم هذا الجدار، أو أن يزيل أحدهم دون حق بناء مملوك لشخص آخر فيلزم بإعادة بنائه، كما يمكن إجبار المدين على التعويض العيني إذا تمثل الإخلال

(1) الرشيدى، وليد عايد عوض، مصدر سابق، ص 97، 98.

(2) الزيدى، نبراس زاهر جابر (2018)، المسؤولية الناشئة عن إخلال الغير بالعقد، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، السنة العاشرة، العدد الاول، ص 418، 419.

في الامتناع عن عمل ، فإذا التزم مقاول ببناء منزل وامتنع عن تنفيذ التزامه أمكن إجباره على ذلك بأن يبنى الدائن رب العمل المنزل على حساب المدين (1).

ثانياً: التعويض بمقابل

إن التعويض بمقابل إما يكون تعويضاً نقدياً أو تعويضاً غير نقدي.

أولاً: التعويض النقدي

يقصد بالتعويض النقدي هو التعويض ببذل وهو الأصل في تقدير التعويض عن العمل غير المشروع، لأن النقود وظيفة إصلاح الضرر الناتج عن الفعل الضار مهما كان نوع الضرر جسدياً أم مالياً أم معنوياً (2).

هذا ما نصت عليه المادة (269) من القانون المدني الأردني على أنه:

" 1 . يصح أن يكون الضمان مقسطاً كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً تقدره المحكمة.

2 . ويقدر الضمان بالنقد على أنه يجوز للمحكمة تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور أن تأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن تحكم بإداء أمر معين متصل بالفعل الضار وذلك على سبيل التضمين " (3).

والأصل في التعويض النقدي أن يكون مبلغاً من النقود معيناً يعطى دفعة واحدة ، ولكن إذا اقتضت الظروف غير ذلك، يستطيع القاضي أن يحكم بتعويض نقدي مقسط أي أن يعطى على

(1) صابرينة، بيطار (2015)، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد دراية . أدرار، ص45، 46.

(2) الفضل، منذر، مصدر سابق، ص228.

(3) المادة (269) من القانون المدني الاردني وتقابله المادة (209) من القانون المدني العراقي.

شكل أقساط للشخص المضرور، كما له أن يقرره على أساس إيراد مرتب لمدى الحياة، ويحكم القاضي بالتعويض المقسط إذا كان المدعي قد أصيب بما يعجزه عن العمل مدة معينة من الزمن، فيقضي له بتعويض مقسط حتى يشفي من إصابته، ويحكم القاضي بالتعويض على أساس إيراد مرتب لمدى الحياة، إذا أصاب المدعي عجز كلي أو جزئي دائم، فيقضي القاضي للمضرور بإيراد يتقاضاه ما دام حياً تعويضاً له عما أصابه من الضرر بسبب هذا العجز الكلي أو الجزئي، ويصح أن يكون التعويض النقدي على شكل مبلغ من المال يدفع إلى شركة التأمين لتحويله إلى إيراد مرتب يعطى للمضرور، ويكون هذا بمثابة التأمين للدائن⁽¹⁾.

ويكون التعويض نقدياً متى تضمن الحكم إلزام المدين بدفع مبلغ من النقود للدائن كمقابل للضرر الذي أصابه نتيجة إخلال الأول بتنفيذ التزامه، إذا يدخل المسؤول في ذمة المضرور قيمة معادلة لذلك الذي حرم منها، وهذا النوع من التعويض لا يرمي إلى محو الضرر بل يرمي إلى جبره، خلافاً للتعويض العيني الذي يهدف إلى إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر، ويلجأ القاضي إلى التعويض النقدي، إذا كان التعويض العيني مستحيلاً أو غير كافي، ليستبدل أو يكمل بالتعويض النقدي⁽²⁾.

ثانياً: التعويض غير النقدي

يقصد بالتعويض غير النقدي هو الذي يتوسط التعويض العيني والتعويض النقدي فهو تعويض أنسب ما تقتضيه ظروف الدعوى في بعض الصور، فقد يكون من مصلحة المتضرر أن يطلب التعويض غير النقدي فتأمر المحكمة بأمر معين على سبيل التعويض⁽³⁾.

(1) كريمة، لعريبي، مصدر سابق، ص24، 25.

(2) صابرينة، بيطار، مصدر سابق، ص63، 64.

(3) الفضل، منذر، مصدر سابق، ص330.

وقد يتخذ التعويض غير النقدي صوراً عديدة، أهمها فقد يتخذ صورة الحكم بمبلغ رمزي ليس فيه معنى مقابل للضرر وإنما إقرار من القضاء بحقه، ومنح هذا المضرور مبلغ رمزي لا يعني ذلك أنه عوض نقدياً وأن التعويض أصبح نقدياً، بل يعني استنكار القضاء لما صدر من المدين من إخلال بتنفيذ التزامه، وإقرار في نفس الوقت بحق المتضرر الذي يتجنب بواسطة الحكم ما قد يتعرض له من أذى في سمعته (1).

وقد يكون الحكم بهذا التعويض مثلاً أن يأمر القاضي بتوزيع نسخ عن الحكم الصادر أو بواسطة مذياع كتعويض عن الضرر المعنوي اللاحق بالمضرور (2).

وقد يقع التعويض أيضاً في شكل نشر حكم الإدانة على مرتكب الفعل الضار، وكما يقع في شكل الحكم بمصروفات، وقد يكون الحكم بمبلغ رمزي لا على أساس أن المبلغ المحكوم هو مقابل الضرر وإنما إقرار من القضاء بحق طالب التعويض، فهو استنكار قضائي للعمل غير المشروع من الفاعل، حيث أن صور التعويض غير النقدي لا تنحصر فقط بالضرر الجسدي وإنما يمكن أن تشمل الضرر المالي والضرر الأدبي حسب ظروف القضية وتبعاً لطلبات المدعي (3).

والسؤال الذي يثار، كيف يقدر التعويض؟ فهل يقدر من وقت وقوع الضرر أم وقت الحكم به من المحكمة؟

للإجابة على ذلك، يقدر التعويض من وقت الحكم، لأن الضرر إذا كان متغيراً تعين النظر فيه على أساس ما صار إليه عند الحكم، ولا يعد التعويض كافياً لجبر الضرر إذا لم يراع في تقديره

(1) صابرينة، بيطار، مصدر سابق، ص 69، 70.

(2) كريمة، لعريبي، مصدر سابق، ص 26.

(3) الفضل، منذر، مصدر سابق، ص 330، 331.

قيمته عند صدور الحكم، كما أن القاضي يتحفظ للمضروور حقه في المطالبة بقيمة التعويض في حال توسع الضرر (1).

وأخيراً بعد أن وضحنا التعويض وطرق التعويض وكيف يقدر، لذلك سواء طلب المستأجر التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة، فإن لح الحق في جميع الحالات أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب عدم قيام المؤجر بالصيانة، فإذا طلب التنفيذ العيني كان له الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب عدم التنفيذ أو التأخير فيه، وحتى إذا اختار الفسخ أو إنقاص الأجرة له أيضاً أن يطلب التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب النقص الذي حصل في الانتفاع بالعين المؤجرة (2).

وأن المؤجر لا يسأل عن الأضرار إلا إذا كان التلف حاصلًا نتيجة خطأ منه، أما إذا كانت الأضرار قد حدثت بسبب لا يد للمؤجر فيه كقوة قاهرة فلا يسأل المؤجر عن تعويض هذه الأضرار، ولكن إذا أعذر المستأجر المؤجر بوجوب القيام بالإصلاح ولم يقم المؤجر بالصيانة في وقت مناسب ثم حدث وتهدم البناء فأحدث ضرراً للمستأجر، كان للمستأجر الحق في طلب التعويض (3).

(1) الرشيدى، وليد عايد عوض، مصدر سابق، ص 100.

(2) ابو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 845.

(3) ابو السعود، رمضان محمد، مصدر سابق، ص 847.

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولاً: الخاتمة

بعد ختام هذه الرسالة وهي صيانة المأجور في القانون الأردني، لقد بينت فيه ما هي صيانة المأجور وأهميته وطبيعة هذه الصيانة، وتمييز الصيانة عن أعمال التجديد، وما هي التزامات كل من المؤجر والمستأجر بالصيانة، وما هي المحكمة المختصة بها، وما هي الجزاءات المترتبة عند عدم القيام بالصيانة، وبعد أن قدمنا الموضوع فقد توصلنا إلى بعض النتائج والتوصيات:

ثانياً: النتائج

1. إن الصيانة هي الإصلاحات اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المرجوة من المأجور سواء تعلقت هذه الإصلاحات بالمأجور أو أحد ملحقاته.
2. إن التزام المؤجر بالصيانة هو التزام بتحقيق نتيجة، لأنه يلتزم بعد تسليمها لتمكين المستأجر من الانتفاع بها، لأنه هذا الالتزام يبقى مستمراً ما دامت مدة العقد مستمرة، لأن الغاية من الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، أما التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور هو التزام ببذل عناية الشخص المعتاد.
3. إن التزام المستأجر بالصيانة هو التزام بوسيلة، وإن المستأجر مسؤول أيضاً إذا أصاب المأجور من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانوني وهذه المسؤولية مفترضة يجوز نفيها إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن خطؤه وإنما نشأ بفعل أجنبي.

4. إن الصيانة التي يحتاجها المأجور قد تكون ضرورية فيتحملها المؤجر وقد تكون تأجيرية أو طفيفة فيتحملها المستأجر، ويجوز للمستأجر حبس الأجرة متى ما امتنع المؤجر من القيام بالصيانة وقام المستأجر بإنذاره.

5. وإن الصيانة هي ليست التزام على المؤجر وإنما حق له أيضاً، ولا يجوز للمستأجر أن يمنعه عن ذلك الحق، وإن معيار التمييز بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية أو الطفيفة هو متروك لسلطة المحكمة التقديرية.

6. إن الدعوى المتعلقة بالصيانة هي دعوى شخصية عقارية، وتكون ضمن نصاب محكمة البداية أو الصلح حسب قيمة الدعوى وتقام في موقع العقار أو موطن المدعى عليه.

7. وإن الجزاء المترتب إذا امتنع المؤجر عن القيام بالصيانة الضرورية التي يحتاجها المأجور، فيحق للمستأجر أما التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التعويض.

ثالثاً: التوصيات

1. يوصي الباحث المشرع الأردني وكذلك العراقي بإعطاء مفهوم خاص لصيانة المأجور، وذلك لأهميتها في الحياة العملية.

2. يوصي الباحث المشرع العراقي بوضع نص بين فيه إذا كانت الصيانة من الامور المستعجلة التي لا تتحمل التأخير بالرجوع إلى المؤجر أو المحكمة، لأن تم ذكرها فقط بالقواعد العامة.

3. يوصي الباحث المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا معياراً على وجه الدقة للتمييز ما بين الترميمات الضرورية أو التأجيرية الناجمة عن استخدام المأجور التي يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر، وكذلك الأحكام التي تلحق بالترميمات الضرورية وهي التكاليف والضرائب

المستحقة على المأجور والتي تقع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، وينظموا التزامات كل منهما.

4. يوصي الباحث المشرع الأردني وكذلك العراقي أن يضعوا نصاً ينظم التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد المأجور، وكذلك ينظم مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور.

5. يوصي الباحث المشرع العراقي أن يضع نصاً يبين التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور، وإنما ذكر ذلك في القواعد العامة.

6. يوصي الباحث المشرع العراقي بوضع نص يبين فيه التزام المستأجر بعدم التغيير في المأجور كما فعل المشرع الأردني، وإنما ذكر ذلك في القواعد العامة.

7. يوصي الباحث المشرع الأردني أن يرتب جزاء إلى جانب فسخ العقد طلب إنقاص الأجرة مقابل إنقاص المنفعة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع

1. أبو السعود، رمضان محمد (2010)، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة، ط1، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية.
2. بكر، عصمت عبد المجيد (2002)، شرح أحكام عقد الإيجار، بغداد، المكتبة الوطنية.
3. تتاغو، سمير (2008)، عقد الإيجار، مصر، توزيع منشأة المعارف.
4. حسين، أحمد جدوع (2017)، شرح القانون المدني عقد الإيجار، ط1، بغداد، مكتبة زاكي.
5. خضر، خميس (1973)، عقد الإيجار، ط1، مصر، مكتبة القاهرة الحديثة.
6. الخفاجي، عزيز كاظم جبر (2018)، أحكام عقد الإيجار، بيروت، مكتبة السنهوري.
7. الدجيلي، حسن عداي حسن (2018)، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، بغداد، مكتبة صباح القانونية.
8. الذنون، حسن علي (2006)، المبسوط في شرح القانون المدني، ط1، ج1، عمان، دار وائل للنشر.
9. الربيعي، جمعة سعدون (2011)، أحكام عقد الإيجار، ط2، بغداد، المكتبة القانونية.
10. رضا، يوسف محمد (2006)، معجم الكلاسيكية والمعاصرة، ط1، بيروت، مكتبة بيروت ناشرون.
11. الزعبي، عوض أحمد (2019)، الوجيز في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، ط4، الاردن، دون دار نشر.
12. سالم، صهيب عامر (2018)، المفصل في شرح أحكام قانون إيجار العقار، بيروت، مكتبة السنهوري.

13. سليم، عصام أنور (2000)، الوجيز في عقد الإيجار، ج1، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية.
14. السنهوري، عبد الرزاق أحمد (1963)، الوسيط في شرح القانون المدني الإيجار والعارية، ج6، مصر، دار النهضة العربية.
15. طلبة، أنور، عقد الإيجار، دون سنة نشر، مصر، المركز القومي للإصدارات القانونية.
16. عابدين، محمد أحمد، العلاقة بين المؤجر والمستأجر، دون سنة نشر، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي.
17. العامري، سعدون (1974)، الوجيز في شرح العقود المسماة في البيع والإيجار، ط3، بغداد، مطبعة العاني.
18. العبودي، عباس (2009)، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
19. العبودي، عباس (2011)، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، ط2، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
20. العبودي، عباس (2018)، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، ط4، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
21. العبيدي، علي هادي (2000)، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، إريد، المركز القومي للنشر، ص306.
22. العبيدي، علي هادي (2005)، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ط1، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
23. العبيدي، علي هادي (2020)، العقود المسماة البيع والإيجار، ط14، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
24. عرفة، السيد عبد الوهاب، دون سنة نشر، المسؤولية المدنية، ج1، الإسكندرية، المكتب الفني للموسوعات القانونية.

25. عرفة، السيد عبد الوهاب، دون سنة نشر، المسؤولية المدنية، ج2، الإسكندرية، المكتب الفني للموسوعات القانونية.
26. العزي، طارق عزيز جبار، الاختلاف في تخلية العقار، دون سنة نشر، بغداد، مكتبة الكتاب.
27. العطار، عبد الناصر توفيق، شرح أحكام الإيجار، دون سنة نشر، مصر.
28. علي، راقية عبد الجبار (2015)، عقد الإيجار، بغداد، مكتبة السيسبان.
29. العوجي، مصطفى (2007)، القانون المدني (المسؤولية المدنية)، ج2، ط3، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.
30. فرج، عبد الرزاق حسن (1977). صيانة العين المؤجرة في القانون المدني، ط1، دون دار نشر.
31. الفضل، منذر (2006)، الوسيط في شرح القانون المدني، ط1، أربيل، دار آراس للطباعة والنشر.
32. الفضلي، جعفر محمد جواد (2013)، الوجيز في عقد الإيجار، بيروت، منشورات زين الحقوقية.
33. القضاة، مفلح عواد (2017)، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ط3، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع.
34. كعيد، رعد طارش (2019)، قانون إيجار العقار، بغداد، مطبعة السيماء.
35. المعموري، ضمير حسين ناصر (2009)، منفعة العقد والعيب الخفي، ط1، بيروت، مكتبة زين الحقوقية والأدبية.
36. منصور، أمجد محمد (2006)، الوجيز في العقود المسماة البيع والإيجار، ط1، عمان، دار البركة للنشر والتوزيع.
37. منصور، محمد حسين (2010)، شرح العقود المسماة، ط1، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية.

38. النداوي، آدم وهيب، المرافعات المدنية، دون سنة نشر، القاهرة، العاتك لصناعة الكتاب.
39. الوندائي، كمال قاسم ثروت (1974)، شرح أحكام عقد الإيجار، ط1، بغداد، مطبعة الزهراء.

ثانياً: الرسائل الجامعية

1. إسماعيل، إخلاص محمد (2000)، التزام المؤجر بتمكين المستأجر من استيفاء منفعة العين المؤجرة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عدن.
2. البزور، فراس تحسين (2016). انتهاء عقد الإيجار والأسباب القانونية للإخلاء في ظل أحكام القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية.
3. البطوش، نصار محمد عودة (1999)، انتهاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار بسبب المستأجر في القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة بغداد.
4. الرشيد، وليد عايد عوض (2012)، المسؤولية المدنية الناشئة عن تلوث البيئة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط.
5. الشماع، محمد فائق (2018)، التزامات مستأجر العقار في القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط.
6. صابرينة، بيطار (2015)، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد دراية . أدرار.
7. غضية، صالح محمود يونس (1997)، التزام المؤجر بضمان التعرض في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية.
8. قلندر، منهل عبد الغني (2005)، الالتزام بالمحافظة على العقار المأجور، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الموصل.
9. كريمة، لعريبي (2013)، التعويض في المسؤولية المدنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة آكلي محند اولحاج . البويرة.

10. نوار، خالد أمين صبري (2009)، آثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط.

ثالثاً: البحوث والمقالات

1. الألفي، محمد جبر (2001)، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني.
2. الزعبي، محمد يوسف (1990)، التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني، بحث منشور في جامعة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الخامس، العدد الثاني.
3. الزبيدي، نبراس زاهر جابر (2018)، المسؤولية المدنية الناشئة عن إخلال الغير بالعقد، بحث منشور في مجلة المحقق الحلي القانونية والسياسية، السنة العاشرة، العدد الأول.
4. المغربي، جعفر (2006)، الإحالة لعدم الاختصاص في قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني، بحث منشور في جامعة مؤتة للبحوث والدراسات.

رابعاً: القوانين

1. قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم 24 لسنة 1988 وتعديلاته.
2. قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته.
3. القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 وتعديلاته.
4. القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 وتعديلاته.
5. القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 وتعديلاته.
6. قانون المرافعات المدنية العراقي رقم 83 لسنة 1969 وتعديلاته.
7. قانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 وتعديلاته.

خامساً: القرارات القضائية

1. منشورات مركز عدالة للقرارات القضائية، موقع إلكتروني لنقابة محامي الاردن.

www.adaleh.info

2. منشورات مركز قرارك للقرارات القضائية، موقع إلكتروني لنقابة محامي الاردن.

www.qarark.com