

المحاضرة الثالثة والعشرون – آثار عقد الإيجار / عقود

درسنا في الفصل الأول مفهوم عقد الإيجار ثم ميّزناه عما يشبهه به من اوضاع قانونية ثم درسنا اركان عقد الإيجار المتمثلة بالرضا والمحل فلا بد من دراسة الآثار المترتبة على العقد المذكور استكمالاً لما بدأناه

الباب الثاني

آثار عقد الإيجار

بما ان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فهو يترتب التزامات متقابلة على كل من المؤجر والمستأجر، سنبين احكام التزامات المؤجر في الفصل الأول وتقتضي دراسة التزامات المستأجر في فصل ثاني وكما يلي:

الفصل الأول

يرتب عقد الإيجار الالتزامات الآتية على المؤجر وهي:

١. التزامه بتسليم المأجور .
٢. التزامه بصيانة المأجور .
٣. التزامه بضمان التعرض وضمان العيوب .
٤. التزامه بأخبار دائرة ضريبة العقار .

المبحث الاول

التزام المؤجر بتسليم المأجور

نصت م(٧٤٨) ق. م. ع: (يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور كل ذلك ما لم يوجد نص يخالفه).

من هذه المادة يتضح انطباق أحكام تسليم المبيع على تسليم المأجور وخاصة المتعلق منها بتحديد ملحقات المأجور و زمان التسليم ومكانه، وسيتم توضيح هذا الالتزام من خلال الآتي:

١ . الحالة التي يجب عليها تسليم المأجور

من خلال نص م(٧٤٢) ق. م. ع، يتضح أن المؤجر يلتزم بتسليم المأجور للمستأجر بحالته وقت العقد وإذا تغيرت على نحو يخل بالمنفعة المقصودة فلمستأجر مخير إن شاء قبل وإن شاء فسخ الإجارة فيعتبر المؤجر قد أوفى بالتزامه إذا سلم المأجور بحالته وقت العقد سواء أكان يصلح للانتفاع أم لا وهذه المادة

المحاضرة الثالثة والعشرون – اثار عقد الايجار / عقود

استمدتها المشرع العراقي من م(٦٤٢) مرشد الحيران والتي تمثل رأي الفقه الإسلامي الذي يرى أن المؤجر لا يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع به بل يتركه ينتفع به، فالتزام المؤجر سلبي، في حين يكون التزامه في بعض القوانين إيجابي وهو وجوب تسليم المأجور بحالة تصلح معها للانتفاع به ويظهر هذا بوضوح من خلال تعريف عقد الإيجار .

أما قانون إيجار العقار ٨٧ لسنة ١٩٧٩ فنص في م(٨) منه على حالة المأجور عند تسليمه المؤجر بقوله: وعلى المؤجر أن يسلم المأجور للمستأجر بحالة تصلح للانتفاع به وفق العقد.

٢ . كيفية التسليم (طرق التسليم)

نصت م(٧٤٣) ق. م. ع: (تسليم المأجور يكون بإجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في أن ينتفع به بلا مانع ويلزم أن يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً إلى انقضاء الإجارة).
يتم التسليم بإزالة الموانع التي تقف بين المستأجر ومنفعة المأجور، سواء أكان ذلك المانع مادياً بفعل المؤجر او من الغير، وعن كيفية التسليم (طرقه) فهي:

أولاً:

تسليم مادي: يتم بطرق مختلفة تختلف باختلاف الأعيان المؤجرة فقد يتم بالمناولة اليدوية إذا كان المأجور منقول أو تسليم المفاتيح إذا كان المأجور عقاراً وقد يتم بالتخلية بينه وبين المؤجر ليتسلمه المستأجر .

ثانياً:

تسليم معنوي: اتفاق المؤجر والمستأجر على اعتبار التسليم قد تم بينهما دون أن يحصل نقل مادي للمأجور مثلاً يكون المستأجر حائزاً للمأجور قبل إبرام عقد الإيجار بصفته دائناً مرتهنناً رهناً حيازياً أو مستعيراً أو غاصباً .

٣ . زمان التسليم ومكانه: يطبق أحكام تسليم المبيع ذاتها على زمان تسليم المأجور للمستأجر وذلك وفقاً لنص م(٥٣٦) ق. م. ع، فيستلم المستأجر المأجور عند إبرام العقد على أن يؤجل دفع الأجرة إلى وقت معين وبالعكس قد يتفقان على دفع الأجرة مقدماً وتأجيل استلام المأجور لفترة معينة .

وعن مكان التسليم فيحدد باتفاق الطرفين، وإذا لم يتفقا فيحدد مكان التسليم تبعاً لنوع المأجور فإذا كان عقار يتم تسليمه في مكان وجوده، أما إذا كان منقول فتسليمه في مكان وجوده أو في مكان وجود المؤجر إذا كان مكان المنقول غير معين (مجهول).

٤ . مصاريف التسليم

المحاضرة الثالثة والعشرون – اثار عقد الايجار / عقود

ما يتطلبه إفراز المأجور وتسليمه للمستأجر من مصاريف تقع على المؤجر لأنه هو الملتزم بتسليم المأجور للمستأجر وذلك طبقاً للمادة (٣٩٨) ق. م. ع.

٥. ملحقات المأجور

هي كل شيء أعد بصورة دائمية لخدمة المأجور ولا يتم الانتفاع به بدونها مثل الدواليب المثبتة على الجدران والمغاسل، فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر وذلك طبقاً للمادة (٧٤٨) ق. م. ع.

٦. نقص المأجور او زيادته

إذا استلم المستأجر المأجور وكشف به نقص أو زيادة فما هو الحكم؟

جواب: فرق ق. م. ع. حالة تقدير الأجرة جملة عن حالة تقديرها بسعر الوحدة:

أ- إذا كانت الأجرة مقدرة جملة

إذا كان المأجور دار سكن وظهر بها زيادة، فهذا لم يرتب ق. م. ع. اثر عليها ولكن إذا ظهر بها نقص فللمستأجر فسخ الإيجار أو قبولها بالأجرة المسمى بالعقد وليس له إنقاص الأجرة وذلك استناداً م (٧٤٥) أما إذا كان المأجور أرض وظهر بها زيادة فالإجارة صحيحة ويلتزم المستأجر بدفع الأجر المسمى بالعقد، أما إذا ظهر بها نقص فللمستأجر الخيار في فسخ العقد وذلك استناداً للمادة (٤٤٦) ق. م. ع.

وسبب عدم منح المؤجر حق طلب فسخ العقد عندما يكون هنالك زيادة اذا سميت الأجرة جملة هو لأن الزيادة وصف لا يقابلها شيء من الأجرة وليست أصل.

ب. إذا كانت الأجرة مقدرة بسعر الوحدة

إذا استلم المستأجر المأجور وظهر به زيادة أو نقص و كانت الأجرة محددة بسعر الوحدة فله الخيار بين الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر النقص في المأجور و ذلك استناداً لنص م (٧٤٧) ق. م. ع. وسبب ذلك أن الزيادة و النقص في المأجور إذا كانت أجرة بسعر الوحدة تعتبر أصلاً لا وصفاً، فلو كان المستأجر عالماً بمساحة الأرض الناقصة لما استأجرها، و هذه الأحكام ليست من النظام العام فيمكن الاتفاق على خلافها، وحق المستأجر في طلب الفسخ وحق المؤجر في المطالبة بتكملة الأجرة مقيد ب:

١. أن تبلغ الزيادة أو النقص في المأجور أكثر من ٥% من قيمة المأجور.

٢. رفع الدعوى خلال (٣) أشهر من وقت استلام المأجور فعلياً.

المحاضرة الثالثة والعشرون – اثار عقد الايجار / عقود

٧. جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بتسليم المأجور

إذا لم ينفذ المؤجر التزامه بتسليم المأجور، وسبب ذلك إما أجنبي مثلاً هلاكه بقوة قاهرة أو لسبب آخر غير الهلاك، فإن جزاء عدم التنفيذ يختلف تبعاً لسبب ذلك فإذا هلك المأجور بقوة قاهرة انقضى التزام المؤجر وانفسخ عقد الإيجار قانوناً ولا يلتزم بتعويض المستأجر، أما إذا لم ينفذ التزامه بتسليم المأجور لسبب آخر غير الهلاك اعتبر المؤجر مخالفاً بالتزامه، فيحق للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً أو له حق الفسخ مع التعويض.

ويطبق الحكم ذاته أعلاه إذا تأخر المؤجر بتسليم المأجور للمستأجر أو سلمه بحالة لا تصلح لاستيفاء المنفعة منه استيفاءً كاملاً، فللمستأجر طلب الفسخ أو بقاء العقد مع إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة وذلك استناداً للمادة (٧٤٤) ق.م.ع.