

## الفصل الثاني التزامات المستأجر

يرتب عقد الإيجار على المستأجر أربعة التزامات وسيتم دراستها تباعاً :

- ١- دفع الأجرة.
- ٢- حفظ المأجور.
- ٣- استعمال المأجور فيما أعدله.
- ٤- رد المأجور.

### المبحث الأول التزام المستأجر بدفع الأجرة

يستلزم توضيح التزام المستأجر بدفع الأجرة تبيان ما يلي :

١- تعريف الأجرة: مال يدفعه المستأجر مقابل انتفاعه بالمأجور ومقدارها يتحدد باتفاق الطرفين وإذا لم يتفقا على مقدارها أو تعذر إثباتها، يدفع المستأجر أجر المثل، ويستحق المؤجر الأجرة من المستأجر طالما استلم المأجور سواء كان شخص واحد أو أكثر أو توفي وحل محله ورثته تتوزع بينهم كل واحد بنسبة نصيبه حسبما ينص عليه القانون المدني العراقي.

#### ٢- زمان دفع الأجرة (وقتها).

زمان دفع الأجرة في ق.م.ع :

يتضح من نص م ( ٧٦٥ ) منه على أن الاتفاق هو الذي يحدد وقت دفع الأجرة سواء معجلة أم مؤجلة أم مقسطة، وإذا امتنع المستأجر عن دفعها وكانت معجلة، فللمؤجر حبس المأجور لحين استيفائها أو طلب فسخ العقد وذلك وفقاً للمادة (٧٦٦) ق.م.ع.

وإذا لم يتفقا على وقت دفع الأجرة، عندئذ تدفع موقتاً بنهاية الشهر لأن الأجرة تقابل المنفعة.

**زمان دفع الأجرة في قانون إيجار العقار المعدل :-**

العقارات المشمولة بأحكام القانون المذكور تدفع أجرتها سلفاً وبأقساط شهرية بغض النظر عن بدء سريان عقد الإيجار وكل اتفاق بخلاف ذلك يعتبر باطل.

ونص هذا القانون على استثناء الدولة وأشخاصها المعنوية العامة من حالة تقسيط بدل الإيجار شهرياً وميز بين حالتين:

**الأولى:** الدولة وأشخاصها المعنوية مؤجر: يدفع المستأجر بدل الإيجار شهرياً أو بقسط وأحد أو أكثر.

**الثانية:** الدولة وأشخاصها المعنوية مستأجر: عقد الإيجار هو الذي يحدد زمان دفع الأجرة. استناداً الى نص المادة (١٠).

**والسؤال الذي يثار هنا اذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة هل يحق للمستأجر دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل؟**

**الجواب :** أجازت م (١٠/١) من قانون ايجار العقار للمستأجر دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل أو بحوالة مصرفية أو بريدية لحساب المؤجر إذا امتنع الأخير عن استلامها باليد، وتودع خلال (١٥) يوم من تاريخ استحقاقها لدى كاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار، ويتحمل المؤجر مصاريف الإنذار والإيداع وتستقطع من القسط المودع.

**٣- مكان دفع الأجرة**

لم ينص كلا من ق.م.ع و قانون إيجار العقار على مكان دفع الأجرة، وتطبيقاً للقواعد العامة يجب الوفاء في موطن المدين وهو المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك وذلك وفقاً للمادة (٣٦٩ /٢) من ق.م.ع.

**٤- نفقات دفع الأجرة**

إذا تطلب دفع الأجرة نفقات تحملها المستأجر ما لم يتفق بغير ذلك لأنه هو المدين بدفع الأجرة، والقاعدة العامة تقول أن نفقات الوفاء على المدين ما لم يتفق أو يوجد عرف أو نص يقضي بغير ذلك م (٣٩٨) ق.م.ع.

## ٥- تقادم الأجرة

يتقادم دين الأجرة بمرور (٥) سنوات تبدأ من تاريخ وجوب أدائها من قبل المدين وفقاً للمادة (٣٤٠) ق.م.ع.

## ٦- جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة

استناداً إلى نص م (٧٨٢) ق.م.ع يعتبر عقد الإيجار ملزم للجانبين وفيه إذا لم يُف أحد طرفيه بالتزاماته العقدية، يجوز للطرف الآخر بعد الإنذار بوجوب التنفيذ أن يطلب الفسخ مع التعويض إذا اقتضى ذلك، فإذا طلب المؤجر فسخ العقد لعدم تسديد المستأجر الأجرة، خضع طلبه للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع، فقد تقرر منح المستأجر أجلاً للوفاء إذا رأت إخلال المستأجر غير جسيم استناداً للمادة (٢/١٧٧) ق.م.ع ويحق لطرفي العقد الاتفاق على اعتبار العقد منفسخاً من تلقاء ذاته إذا تاخر المستأجر في سداد قسط واحد من الأجرة المستحقة وذلك استناداً للمادة (١٧٨) ق.م.ع.

وعلى خلاف ذلك أجازت م (١/١٧٠) من قانون إيجار العقار المعدل، للمؤجر طلب تخلية العقار المأجور إذا لم يدفع قسط الإيجار فجاء فيها: (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور ٧ أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال ٨ أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق : خلال ١٥ يوم من تاريخ استحقاقه).

إذا من خلال النص أعلاه يتضح شروط الحكم بتخلية المأجور لعدم سداد الأجرة وهي:  
أولاً: انقضاء ٧ أيام على استحقاق الأجرة، وتبدأ من اليوم الأول من الشهر وتنتهي باليوم السابع.

ثانياً: امتناع المستأجر عن دفع الأجرة على الرغم من انقضاء ٧ أيام على استحقاقها، وإنذاره بوجوب الدفع خلال ٨ أيام من تبليغه بالإنذار، وللمؤجر طلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار المستحق خلال ١٥ يوم على استحقاقه.

ثالثاً: يستفيد المستأجر من تلك الحماية أعلاه مرة واحدة بالسنة، فلا يجوز له تكرار امتناعه عن دفع الأجرة بعد أن كانت مرتين في السنة قبل تعديل القانون.  
ويلاحظ أن محكمة استئناف بغداد اعتبرت نقصان بدل الإيجار المتفق عليه بالعقد بمثابة عدم الوفاء بالأجرة المستحقة في قرار لها .

#### ٧- ضمانات المؤجر لاستيفاء الأجرة (امتياز المؤجر)

وفقاً للقواعد العامة التي تعطي للمؤجر ضمانات لاستيفاء الأجرة إذا امتنع المستأجر عن دفعها وهي فسخ العقد أو التنفيذ العيني فضلاً عن ذلك تعتبر منقولات المستأجر في المأجور والقابلة للحجز مثقلة بحق امتياز للمؤجر وهو أولوية المؤجر لاستيفاء الأجرة منها مقدمة على الدائنين العاديين مثلاً إذا كان المأجور عقار للسكن ثبت حق امتياز للمؤجر على الأثاث البيئية وإذا كان دكان يشمل حق الامتياز السلع والبضائع والأدوات الموجودة فيه.

ويضمن حق الامتياز عن مدة ثلاث سنوات أو لمدة الإيجار أن قلت عنها، ويضمن حقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار مثل المصاريف والنفقات والتعويض بسبب مخالفة المستأجر لشروط العقد وأيضاً يشمل المنقولات الموجودة في المأجور وأن كانت لغير المستأجر مثلاً إذا أجره من الباطن على الرغم من اشتراط المؤجر عدم جواز تأجيره من الباطن، فإذا كان التأجير من الباطن بموافقة المؤجر فلا يثبت للمؤجر حق الامتياز وذلك استناداً للمادة ( ٢/١٣٧٤ ) ق.م.ع.

ويثبت حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر في المأجور ولو عمد إلى اخراجها وتهريبها منه بشرطين:

الشرط الأول: إخراج المنقولات من المأجور بدون علم المؤجر أو على الرغم من اعتراضه.

الشرط الثاني: إذا أصبحت المنقولات الباقية في المأجور غير كافية لضمان حقوق المؤجر فيضمن حق امتياز المؤجر عليها ولكن إذا اكتسب الغير حسن النية حقوقاً عليها مثلاً اشتراها ولا يعلم بحق امتياز المؤجر، تملكها المشتري خالية من حق الامتياز وذلك استناداً للمادة ( ٣/١٣٧٤ ) ق.م.ع

الشرط الثالث: يستوفي المؤجر حقوقه من ثمن المنقولات المثقلة بحق الامتياز بعد استيفاء المصروفات القضائية التي حفظ هذه المنقولات وبيعها وتسديد مبالغ الخزينة من ضرائب ورسوم ومبالغ أنفقت

لحفظها ونفقات إصلاحها وغيرها ثم بعد ذلك يستوفي المؤجر حقوقه منها ما لم يثبت حق للغير حسن النية عليها وذلك استنادا للمادة ( ٤/١٣٧٤ ) ق.م.ع.