

المبحث الثاني

التزام المستأجر بحفظ المأجور وعدم إهماله

نصت م (٧٦٤) ق. م. ع:

١- المأجور أمانة في يد المستأجر.

٢- استعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه

يتضح من هذه المادة ان التزام المستأجر يكون ببذل عناية الرجل العادي للمحافظة على المأجور وملحقاته عند استعماله والتزام المستأجر ببذل عناية وليس تحقيق غاية او نتيجة، مثلاً لو كان المأجور أرض زراعية فعلى المستأجر تطهير السواقي وانتزاع الاعشاب، وأن كان المأجور دار وجب عليه عدم إهماله لها بتركها دون استعمال أو استعمالها استعمال غير اعتيادي، فاذا لم يقم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المأجور وترتب على ذلك ان الحق بالعين ضرر فيكون من حق المؤجر هنا المطالبة بفسخ العقد مع التعويض أو يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني (إصلاح الضرر).

وفي قانون إيجار العقار المعدل، فقد نصت م (٣/١٧) : (إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً)، فمن حق المؤجر طلب تخلية المأجور، وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية في تحديد جسامة الضرر من عدمه و لتقدير جسامة هذا الضرر لها الاستعانة بخبير. أما إذا كان الضرر طفيفاً أو حدث بسبب أجنبي لا دخل للمستأجر نتيجة قوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بفعل الغير أو نتيجة قدم المأجور، فلا يسأل المستأجر عن الضرر ولا يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالتخلية.

ومن المسائل التي تثير الاهتمام هنا الحكم المترتب على احداث التغييرات الجوهرية في

المأجور؟

الجواب:

يحق للمؤجر المطالبة بتخلية المأجور اذا احداث فيه تغييرات جوهرية اذا تحققت الشروط التي

نصت عليها الفقرة ٤ من المادة ١٧ من قانون إيجار العقار وهي :-

- ١- إحداء تغبير جوهري في المأجور : وهو التغبير المادي الذي يترتب عليه تبديل في المنفعة من منافع المأجور الرئيسية سواء تحقق الضرر فيه أو لم يتحقق مثلا فتح نوافذ جديدة أو إقامة حوائط أو فتح الغرف على بعضها.
- ٢- أن لا تكون هناك موافقة تحريرية من المؤجر على أحداث هذه التغييرات.
- والعلة من هذا الشرط حتى يسود مبدأ التفاهم والعلاقة الحسنة بين الطرفين ولم يشترط قانون ايجار العقار المعدل توجيه إنذار للمستأجر بخلاف النص السابق قبل تعديله.

المبحث الثالث

التزام المستأجر باستعمال المأجور وفق الغرض المعد له

نصت م (٧٦٢) ق.م.ع على كيفية استعمال المأجور بقولها:

أيا كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الإيجار، فإن سكت العقد وجب عليه أن يستعمله حسب ما أعد له وفقا لما يقتضيه العرف). يتضح من ذلك النص التزام المستأجر باستعمال المأجور حسب المتفق عليه بالعقد، فمن يستأجر دكانا للحلاقة لا يجوز له تحويله إلى مخبز. وإذا لم يتفقا على نوع الاستعمال، وجب على المستأجر أن يستعمل المأجور بحسب ما أعد له وفقا لما يقتضيه العرف.

وسبب منع المستأجر من استعمال المأجور بخلاف العقد أو العرف هو لإبعاد الضرر عنه، فإذا كان تغيير استعمال المأجور لا يضر به جاز للمستأجر هذا الاستعمال وذلك استنادا إلى م (٧٦٠) ق.م.ع التي نصت على (من استحق منفعة معينة بعقد الإيجار فله أن يستوفي عينها أو مثلها أو دونها وليس له أن يستوفي ما فوقها).

يتضح من ذلك النص أنه: من استأجر مأجور ليكون مخزن للسيارات القديمة، يستطيع أن يخزن فيها بضائع قديمة متنوعة، ومن استأجر مأجور لممارسة صناعة أو تجارة معينة، يجوز له أن يمارس صناعة أو تجارة مماثلة للصناعة أو التجارة المتفق عليها.

فإذا خالف المستأجر نص م (٧٦٢) واستعمل المأجور على خلاف الاستعمال المتفق عليه أو خالف في استعماله الغرض الذي اعد له المأجور عرفاً، فطبقاً للقواعد العامة يكون للمؤجر الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض لأن المشرع العراقي لم ينص في ق.م.ع على الجزاء المترتب على المستأجر الذي يستعمل المأجور على خلاف الغرض المتفق أو المعد له.

أما في قانون إيجار العقار المعدل فنصت م (٥/١٧) على حق المؤجر بطلب تخلية المأجور إذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار وأجاز هذا القانون في تعديله الجديد طلب تخلية العقار إذا ترتب على الاستعمال المخالف للمأجور تضرره أو اساءة لسمعة المؤجر وذلك في م (٦/١٧) منه التي نصت على :

(إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور خلافاً للغرض المطلوب بما يترتب عليه أساءة لسمعة المؤجر أو إلحاق الضرر به) ومن نص المادة (١٧) بفقرتها (٦،٥) يتضح ان قانون ايجار العقار اجاز للمؤجر طلب التخلية في حالتين هما:-

- ١- استعمال المستأجر للمأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار .
- ٢- إذا ترتب على استعمال المستأجر للمأجور اساءة لسمعة المؤجر أو سبب تضرر للمأجور.