

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية المنصور الجامعة

قسم القانون / المرحلة الثالثة

مادة العقود المدنية

اثار عقد الايجار

ثانيا:- التزامات المستأجر

وتشمل عدة التزامات وهي :-

1- دفع الأجرة : هي ركن في عقد الايجار وللمتعاقدين الحق في تحديدها ، فاذا اتفق المتعاقدان على تحديد مقدار الأجرة التزم المستأجر بدفع هذا المقدار دون زيادة او نقصان ، اما اذا اغفل المتعاقدان عن تحديد هذه الأجرة فهنا يكون المستأجر ملزما بدفع اجرة المثل.

واستنادا الى القانون المدني العراقي فاذا لم يدفع المستأجر الأجرة فيجوز للمؤجر ان يقيم دعوى يطلب فيها فسخ عقد الايجار والتعويض ان كان له مقتضى ، وهنا للسلطة التقديرية في إجابة الطلب من رفضه ، فقد يعطي القاضي مهلة الى المستأجر حتى يدفع الأجرة . اما قانون ايجار العقار فقد اعطى الحق للمؤجر ان يطلب تخلية المأجور اذا لم يدفع للمستأجر الأجرة خلال سبعة أيام من تاريخ استحقاقه والا يجوز للمؤجر ان يطلب التخلية .

امتياز المؤجر

الامتياز: هو الأولوية في استيفاء دين معين، وحيث يقتصر حق الامتياز على الأموال المنقولة الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحجز، ويستطيع المؤجر بمقتضى هذا الامتياز استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الايجار مقدما على الدائنين العاديين ، فاذا كان المأجور ارضا زراعية فأن حق الامتياز يشمل المحاصيل التي تنتجها وما على الأرض من الآلات زراعية ومواشي.

ومن الجدير بالذكر ان حق الامتياز يرد على المنقولات المملوكة للمستأجر فقط ، ويستثنى من هذه القاعدة حالة اذا ما كان المأجور قد اجر من الباطن. ورغم اشتراط

المؤجر صراحة بعدم جواز الايجار من الباطن ، فهنا المنقولات الموجودة في العقار تخضع لحق الامتياز سواء كانت مملوكة الى المستأجر او المستأجر من الباطن .

2. حفظ المأجور وعدم اهماله : يلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور وذلك ببذله عناية الرجل المعتاد ، كما ويجب على المستأجر ان يخطر المؤجر بكل ما يصيب المأجور بالضرر او يهدد سلامته حيث يجب عليه ان يخطر المؤجر عند اكتشافه عيبا في المأجور وكذلك الامر في حال صدور تعرض من لغير مبني على سبب قانوني.

فاذا لم يحم المستأجر ببذل العناية اللازمة في المحافظة على المأجور وترتب على ذلك ان لحق بالعين ضرر فإنه يحق للمؤجر ان يطالب بفسخ العقد مع التعويض او ان يطلب من المستأجر اصلاح الضرر أي التنفيذ العيني متى ما كان ممكنا.

اما عن موقف قانون ايجار العقار حيث اعتبر الضرر الجسيم الذي يحدثه المستأجر بالمأجور سببا من أسباب التخلية سواء كان الضرر قد وقع عمدا او نتيجة اهمال المستأجر.

3. استعمال المأجور وفق ما اعد له: ان المستأجر يتقيد في استعماله للمأجور بالاستعمال المتفق عليه في العقد ، فمن يستأجر محل للحلاقة لا يجوز له تحويله الى مقهى ، واذا لم يقيد العقد نوع الاستعمال وجب على المستأجر ان يستعمل المأجور بحسب ما اعد له وفقا لما يقتضي العرف . فاذا خالف المستأجر هذا الالتزام واستخدم المأجور خلافا لما اتفق عليه في العقد ، فهنا المؤجر يكون مخيرا بين ان يطالب بالتنفيذ العيني مع التعويض او ان يطلب فسخ العقد مع التعويض أيضا.

اما قانون ايجار العقار فاعتبر استعمال المأجور لغير الغرض المبين في عقد الايجار سببا من أسباب تخلية العقار ولكن بالشروط التالية وهي ان ينص عقد الايجار على الغرض الذي تم التأجير من اجله ، وان يستعمل المأجور خلافا للغرض المذكور، وان يترتب على هذا الاستعمال إساءة لسمعة المؤجر او الحاق الضرر بالمأجور.

4. رد المأجور: يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة عقد الايجار ويجب ان يرده كاملا دون نقص او خلل ويكون رد المأجور بنفس الطريقة التي تسلمه فيها ويجب أيضا على المستأجر ان يخطر المؤجر بهذا الاخلاء واذا كانت هناك نفقات فتكون على المستأجر .

طبيعة حق المستأجر

ان حق المستأجر في القانون المدني العراقي هو حق شخصي ، ولكن في قانون ايجار العقار فان حق المستأجر يقترب الى الحق العيني ويبتعد عن الحق الشخصي ، ومن ذلك بقاء المستأجر في العقار رغما عن المؤجر بحيث لا يستطيع الأخير اجباره على تخلية العقار.

الايجار من الباطن والتنازل عنه

الايجار من الباطن : هو قيام المستأجر بإيجار المأجور الى شخص اخر بحيث يكون في العقد الأول مستأجر وفي العقد الثاني مؤجر. وبما ان حق المستأجر في القانون المدني العراقي هو حق شخصي وبالتالي يستطيع المستأجر ان يؤجر من الباطن ويتنازل عن الايجار.

الفرق بين التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

هو ان التنازل عن الايجار لا يوجد سوى عقد ايجار واحد وهو العقد الأصلي اما في الايجار من الباطن فهناك عقدين الأول الأصلي بين المؤجر والمستأجر والثاني العقد الباطن ما بين المستأجر في العقد الأول والمستأجر الجديد .

ويترتب على هذا الفرق الجوهرية عدة نتائج :

1. في التنازل عن الايجار يجب ان تتوافر في المستأجر أهلية التصرف اما الايجار من الباطن فيكفي وجود أهلية الإدارة .
2. في التنازل عن الايجار تكون الشروط واحدة فيما بين المؤجر والمستأجر وفيما بين المتنازل عن الايجار المستأجر القديم والمستأجر الجديد، اما في الايجار من الباطن فقد تختلف الشروط في العقد الأول عن العقد الثاني .
3. في التنازل عن الايجار ليس للمتنازل المستأجر القديم حق الامتياز على ما يوجد في المأجور من منقولات ، اما في الايجار من الباطن فله حق الامتياز .
4. التنازل عن الايجار هو حواله حق بالنسبة لحقوق المستأجر المتنازل وحوالة دين بالنسبة الى التزاماته ، فيخضع التنازل عن الايجار الى احكام حواله الحق وحوالة الدين اما الايجار من الباطن فهو عقد ايجار يخضع الى احكام عقد الايجار .

الأحوال التي يجوز فيها التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

ان القاعدة العامة في القانون المدني هي انه يجوز للمستأجر ان يتنازل لغيره عن الايجار وله ان يؤجر حقه من الباطن ، ويثبت هذا الحق للمستأجر من عقد الايجار ذاته من دون حاجة الى اتفاق خاص يقتضي بمنحه إياه ، ويصح ان يرد تصرف المستأجر على كل المأجور او على جزء منه ، ومن الجائز ان يحرم المستأجر من هذا الحق من خلال الشرط المانع.

الشرط المانع

هو الشرط الذي بمقتضاه يحرم المستأجر من حقه بالتنازل عن الايجار والايجار من الباطن ويجب ان يكون الشرط المانع قاطعا في دلالاته ولا يجوز التوسع فيه ، ولا يشترط ان يذكر صراحة في العقد ، ومن الجدير بالذكر انه يجب ان يكون للمؤجر مصلحة من التمسك بالشرط المانع والا فهو يعتبر متعسفا باستعمال حقه وللمحكمة ان تمنعه من هذا التمسك.

واذا وجد الشرط المانع في عقد الايجار وجب على المستأجر مراعاته ، اذا خالف المستأجر هذا الشرط يكون للمؤجر ان يطلب منه تنفيذ التزامه بعدم التنازل عن حقه في الايجار او الايجار من الباطن ، لذلك يحق للمؤجر ان يخرج المتنازل له او المستأجر الجديد في الايجار من الباطن ، وكذلك يثبت للمؤجر حق الامتياز على المنقولات الموجودة في المأجور وأيضا يستطيع المؤجر ان يطلب فسخ عقد الايجار الأصلي والمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزامه.

ومن الجدير بالذكر، انه لا يسمح قانون ايجار العقار للإيجار من الباطن او التنازل عنه كلا او جزءا ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك وأيضا الزم المستأجر بان لا يسكن معه في المأجور غير الذين ذكروا في عقد الايجار الا بموافقة المؤجر التحريرية.

اثار الايجار من الباطن

تنشأ عن الايجار من الباطن ثلاث علاقات وهي :

أولا / علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

تكون العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر ويحمها عقد الاجارة من الباطن حتى لو كانت شروطه تختلف عن شروط العقد الأصلي وسواء كانت مدة العقد الأول أطول او اقصر من مدة العقد الثاني ، فاذا كانت مدة العقد الثاني أطول من مدة العقد الأول فتكون هنا الاجارة صحيحة طيلة مدة العقد الأول وما يزيد عنها يكون العقد موقوف على إجازة المؤجر الأصلي ويظهر المستأجر الأصلي باعتباره مؤجرا ويلتزم بجميع التزامات المؤجر اما بالنسبة للمستأجر الثاني فيلتزم بالتزامات المستأجر ، ومن الجدير بالذكر بأنه اذا انتهى عقد الايجار الأصلي لأي سبب فان عقد الايجار من الباطن ينتهي حتما معه .

ثانيا / علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر

تظل علاقة هذه العلاقة بالرغم من وجود عقد الايجار من الباطن وتخضع لأحكام عقد الايجار المبرم بينهما ، فيبقى المستأجر الأصلي مسؤولا تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الايجار كما يبقى المؤجر بدوره أيضا مسؤولا تجاه المستأجر الأصلي عن الالتزامات التي رتبها ذات العقد. واذا قبل المؤجر الايجار من الباطن بدون ابداء أي تحفظ سواء كان قبوله صريحا او ضمنيا كأن يستوفي الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن فهنا يبرأ المستأجر الأصلي من كل التزاماته قبل المؤجر فلا يبقى لهذا الأخير الا ان يرجع بحقوقه على المستأجر من الباطن .

ثالثا / علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

لا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن بالمؤجر الأصلي لعدم وجود عقد بينهما ، فليس للمؤجر قبض الأجرة من المستأجر الثاني الا اذا احواله المستأجر الأول اليه او وكله بقبضه، لكن اذا قبل المؤجر الايجار من الباطن سواء كان القبول صريحا او ضمنيا فتولد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن يستطيع كل منهما ان يرجع على الآخر بدعوى مباشرة دون حاجة الى توسط المستأجر الأصلي ، اما في حالة عدم قبول المؤجر للإيجار من الباطن فلا يجوز للمؤجر الرجوع على المستأجر ولا يجوز لهذا الأخير الرجوع على المؤجر الا عن طريق الدعوى غير المباشرة.

اثر التنازل عن الايجار

حيث ينشأ عن التنازل ثلاث علاقات وهي :

أولا / العلاقة بين المستأجر المتنازل والمتنازل له عن الايجار

ان هذه العلاقة هي علاقة حوالة وليست علاقة ايجار ، فالمستأجر قد تنازل عن الايجار كله او بعضه للمتنازل اليه في مقابل ثمن او بغير ثمن ، وهذه الحوالة تكون حوالة حق بالنسبة الى الحقوق التي تنازل عنها المستأجر وحوالة دين بالنسبة للالتزامات التي انتقلت بسبب هذا التنازل ، والمستأجر اذا تنازل عن الايجار حل محله المتنازل اليه في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار طوال مدة الايجار. حيث لا يجوز ان تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الايجار الأصلي وينتهي التنازل في هذه الحالة حتما بانتهاء مدة الايجار الأصلي.

ثانيا / علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر

ان المستأجر لم يعد بعد التنازل دائنا للمؤجر ولا مدينا له وانما تصبح بين المؤجر والمتنازل اليه علاقة مباشرة وبذلك تختفي علاقة المستأجر بالمؤجر ، ومع ذلك يبقى المستأجر الأول ضامنا للمؤجر تنفيذ الالتزامات التي انتقلت الى ذمة المتنازل اليه عن الايجار ولا تبرأ ذمته الا اذا صدر من المؤجر قبول صريح او ضمنيا بهذا التنازل كأن يستلم الأجرة من المستأجر الجديد.

ثالثا / العلاقة بين المؤجر والمتنازل اليه

هي علاقة مباشرة يستطيع بها المؤجر ان يطالب المتنازل اليه عن الايجار بجميع حقوق المؤجر كما يستطيع المتنازل اليه ان يطالب المؤجر بكل حقوق المستأجر.

