



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ذي قار

كلية القانون والعلوم السياسية

" التزام المستأجر بصيانة المأجور "

بحث تقدمت به الطالبة (مروة احمد عبد الله)

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على شهادة البكالوريوس في القانون

كلية القانون والعلوم السياسية /قسم القانون

اشراف

م . رغد عبد الامير مظلوم

٢٠١٨م

٥١٤٣٩

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رَبِّ اجْعَلْنِي مُقِيمَ الصَّلَاةِ وَمِنْ ذُرِّيَّتِي رَبَّنَا وَتَقَبَّلْ دُعَاءِ (٤٠) 

رَبَّنَا اغْفِرْ لِي وَلِوَالِدَيَّ وَلِلْمُؤْمِنِينَ يَوْمَ يَقُومُ الْحِسَابُ 

(صدق الله العظيم)

(سورة ابراهيم: ٤٠-٤١)

اقرار المشرف

اشهد بان اعداد هذا البحث الموسوم بـ (التزام المستأجر بصيانة المأجور) جرى تحت اشرافي في جامعة ديالى كلية القانون والعلوم السياسية وهو جزء من نيل شهادة البكلوريوس في القانون .

التوقيع :-

المشرف :- رغد عبد الامير مظلوم

التاريخ :- / / 2018

الشكر والثناء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى اله وصحبه ومن تبعهم باحسان الى يوم الدين وبعد
فاني اشكر الله تعالى على فضله حيث اتاح لي انجاز هذا العمل بفضله فله الحمد اولاً
واخراً ، ثم اشكر اولئك الاخيار الذين مدوا لي يد المساعدة ، خلال هذه الفترة ، وفي مقدمتهم
استاذي المشرف (رغد عبد الامير مضلوم) الذي تفضل مشكوراً بقبول الاشراف
على بحثي وفي سبيل ذلك زودني بنصائحه ومنحتي وقته الثمين وعلمه الغزير وكرمه
الفياض واسئل الله تعالى ان يبارك له في وقته وان يمد له في عمرة ويجزل له ثواب ويسهل
له الصعاب انه كريم عطاء وهاب ، كما اتقدم بالشكر والتقدير لكل من ساهم ومد يد العون
بشكل مباشر او غير مباشر لاكتمال هذا البحث

الاهداء

الى من كلله الله بالهيبة والوقار ، الى علمني العطاء بدون انتظار الى من احمل اسمه بكل

افتخار

والذي العزيز

الى ملاكي في الحياة .. الى معنى الحب والى معنى الحنان والتفاني ... الى بسمه الحياة وسر

الوجود

الى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي الى اعلى الحبايب

أمي الحبيبة

الى من ارفقتني منذ أن حملنا حقائب صغيرة ومعكم سرت الدرب خطوة بخطوة

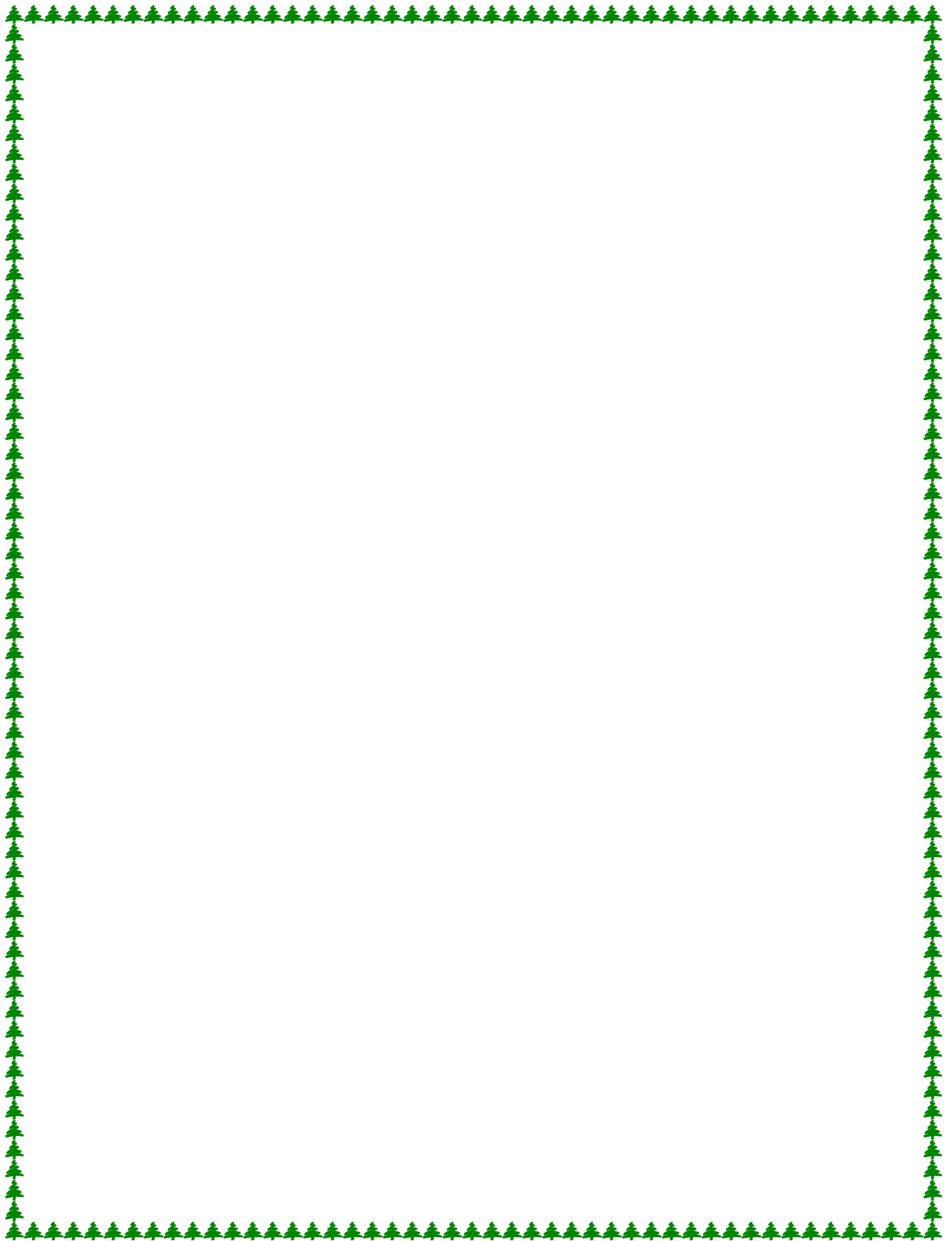
اخواني واخواتي

الى من تحلو بالاخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء ينابيع الصدق الصافي الى من معهم سعدت

اصدقائي

قائمة المحتويات

ت	المحتويات	رقم الصفحة
١	المقدمة	٢-١
٢	المبحث الاول : الالتزام القانوني للمستأجر بصيانة العين المؤجرة	١١-٣
٣	المطلب الاول : التزام المستأجر بالصيانة	٦-٣
٤	المطلب الثاني : التزام المستأجر بالتسليم	٩-٦
٥	المطلب الثالث : الالتزام بالضمان	١١-٩
٦	المبحث الثاني : التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة	٢٣-١٢
٧	المطلب الاول : الاحكام العامة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة	١٧-١٢
٨	أولاً : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة	١٥-١٣
٩	ثانياً : قيام المستأجر بالترميمات	١٧-١٥
١٠	المطلب الثاني : الاحكام الخاصة لالتزام المستأجرين بالمحافظة على العين المؤجرة	٢١-١٨
١١	اولاً : مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة	٢٠-١٨
١٢	ثانياً : التزام المستأجرين بعدم التعرض للاشتعال	٢١-٢٠
١٣	المطلب الثالث : جزاء اخلال المستأجرين بالالتزام اجراء الترميمات التأجيرية	٢٤-٢٢
١٤	الخاتمة	٢٤
١٥	التوصيات	٢٥
١٦	قائمة المصادر	٢٧-٢٦



المقدمة

يعتبر عقد الايجار من العقود المهمة والاكثر تداولاً بين اشخاص القانون، لذلك اولته التشريعات اهمية خاصة لأنه يتعلق اما بمحل عمل المستأجر بالنظر إلى تطور وازدهار الأنشطة التجارية والحرفية مما زاد الاقبال عليه او بمحل سكنا، وكلاهما من الامور التي لا يمكن الاستغناء عنها وهذا ما يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس اليه في معاملاتهم، ويجعل منازعات الايجار امام المحاكم من اكثر القضايا عدداً وانتشاراً، فالإيجار يعتبر المرأة العاكسة للتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تحدث للمجتمع والتي تجسده الصراعات بين المؤجرين والمستأجرين، من المقومات العامة للطبقة العاملة في العصر الحاضر وهي الطبقة التي يقوم عليها صرح البناء الاجتماعي والاقتصادي، والايجار من الناحية الاقتصادية هو وسيلة الاستثمار المؤجر ما لا يحتاجه من أملاكه وللحصول على منفعة ما يحتاجه من الاشياء التي لا يملكها اذا ما نظر الية من ناحية المستأجر، فهو يعطي لكل من رأس المال الذي يملكه المأجر والعمل الذي يمثله المستأجر نصيبه العادل، وفي كل الاحوال فاذا المستأجر عليه القيام بالمحافظة على العين المؤجرة والعناية بها، حيث يجب عليه بذل درجة من العناية في الحفاظ عليها، كما يجب عليه القيام بالترميمات التأجيلية بالإضافة الى ذلك واجب اخطار المستأجر بكل امر يتوجب تدخله، وعليه تسليم العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الايجار، وفي ضوء ذلك سنتناول دراسة هذا البحث في مبحثين ، المبحث الاول الالتزام القانوني للمستأجر بصيانة العين المؤجرة ، والمبحث الثاني التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

أهمية البحث :

تكمل أهمية البحث في دراسة التزام المستأجر القانوني لصيانة العين المؤجرة والمحافظة عليها وبذل من العناية ما يبذلها الشخص المعتاد، وتكمن ايضا في دراسة تسليم المأجور بعد انتهاء مدة عقد الايجار، وتكمن كذلك في دراسة التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة والاحكام العامة والخاصة التي ترد على هذا الالتزام .

مشكلة البحث :

تبرز مشكلة البحث ما هي طبيعة التزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، وما هي المسؤولية التي تقع على عاتقه، وماهي حدود هذا الالتزام

هدف البحث :

يهدف البحث الى دراسة الالتزام القانوني للمستأجر بصيانة العين المؤجرة وكيفية تسليم المأجور للمؤجر وكذلك تكمن في دراسة الضمان الذي يقدمه المستأجر لصيانة العين المأجرة في حالة حدوث ضرر او تلف في المأجور، وكذلك يهدف الى دراسة الاحكام العامة والخاصة للالتزام بالمحافظة على المأجور .

منهج البحث:

سنتبع في دراسة هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي ، بالاضافة الى المنهج المقارن بين القانون العراقي وبعض القوانين العربية الاخرى .

المبحث الاول

الالتزام القانوني للمستأجر بصيانة العين المؤجرة

يقع على عاتق المستأجر مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة الى المأجر والتي يسئل المستأجر عن اخلاله بها وحسب ترتيب القوانين المدنية هي الالتزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة وفق ما اكدت له والالتزام بالمحافظة عليها والالتزام بتسليم العين المؤجرة عنده نهاية عقد الايجار، وانه هذه الالتزامات تعتبر اساسية يجب ان يمثل لها المستأجر في اي نوع عقد ايجار سواء كان عقاراً او منقولاً و سواء كان مدنياً او تجارياً، وعلى المستأجر ان يلتزم بهذه الالتزامات حسب الاتفاق او وفق ما اكدت له، وان المستأجر لا يملك الحرية الواسعة في استعمال العين المؤجرة بالطريقة التي يريد بها بل ليكون مقيد بالطريقة التي تم الاتفاق عليها في العقد كما يجب على المستأجر الالتزام بالضمان وفقاً للاتفاق بين المؤجر والمستأجر ويجب على المستأجر بالترميمات التأجيرية التي تقع على عاتقه اما الترميمات الضرورية فهي تقع على عاتق المؤجر ما دام العرض يقضي بذلك، وعلى ضوء ذلك قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب تكلمنا

في المطلب الاول عن التزام المستأجر بصيانة المأجور .

وفي المطلب الثاني التزام المستأجر بتسليم المأجور .

وفي المطلب الثالث التزام المستأجر بالضمان .

المطلب الاول

التزام المستأجر بالصيانة

الغاية من الايجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مدة الايجار فيكون من الضروري ان يلزم المشرع المؤجر من القيام بصيانة المأجور اذا حدث فيه الى خلل ادى الى فوات المنفعة به خلال مدة الايجار، وعليه فان المشرع العراقي الزم المؤجر ان يقوم بجمع الترميمات والاصلاحات الضرورية لكي يبقى المأجور على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع بها الانتفاع المقصود من الايجار والترميمات المقصودة هنا هي الترميمات الضرورية مثل اصلاح الحائط الذي اصبح بالسقوط (١).

اما الترميمات الطفيفة (التأخيرية) فأنها تقع على عاتق المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك، وهذه الترميمات تأتي عادة اما جراء اهمال المستأجر او بسبب الاستعمال المألوف للمأجور، مثال ذلك اصلاح زجاج النوافذ وحنفيات المياه وغير ذلك ولل قضاء دور واسع في تقرير طبيعة هذه الترميمات وهل انها ضرورية ام انها تأجيرية وعلى القاضي ان يراعي في كل ذلك عرف الجهة الذي يختلف من مكان الى اخر ومن زمان الى اخر ولا يعتبر حكم المادة (٧٢٠) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٠ من النظام العام ، اذ يجوز الاتفاق على خلافها، حيث يجوز للمتعاقدين الخروج على العرف فيما يقضي به فيتنفقا على ان تكون بعض هذه الترميمات او كلها على المستأجر لا على المؤجر او على ان يعطى المؤجر منها (٢) .

وللمستأجر القيام بالترميمات بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد اخذ اذن المحكمة بذلك، في حالة اقتناع المؤجر على القيام بالإصلاحات والترميمات الضرورية، حيث يجوز للمستأجر في حالة الترميمات المستعجلة والبسيطة القيام بالترميمات بنفسه بأجرائها دون حاجة الى اذن القاضي حسب المادة (٦٨٥) من القانون المصري او هذا التطبيق من تطبيقات القواعد العامة الواردة بشأن التنفيذ العيني، ويمكن الاخذ بحكمة عندنا مع عدم وجود نص خاص بهذه الحالة (٣) .

١- د.جمعة سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط١، مطبعة الحرية ، بغداد، ١٩٩٢، ص٤٤.

٢- د. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والايجار) ، ط ١ ، مطبعة العاني بغداد ، ١٩٧٤، ص١٤٥.

٣- د. سلمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، ط ١ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٦٨، ص١٣٣.

واذا كان الشيء المؤجر منقولاً فيدخل في مفهوم الصيانة او الترميمات التأجيريه بالنسبة للسيارة مثلاً اصلاح ابوابها و مقاعدها كافة الاجهزة الكهربائية والميكانيكية ووسائل اكبر هذه بالنسبة للترميمات البسيطة و الناشئة عن الاستعمال المألوف والعادي للسيارة، اما اذا كانت الترميمات كبيرة كإصلاح المحرك لطول استخدامها او لقدمة فيقع على عاتق المؤجر ما لم يثبت ان الخلل نشأ عن خطأ المستأجر او احد تابعيه (١) وفي حالة تعدد المستأجرين لعين واحدة وتكون الاجزاء (الملحقات) مشتركة الاستعمال بينهم كمدخل العمارة او السلم او المصعد او السطح او الباب الخارجي وغيرها ففي هذه الحالة فهناك رأي يرى بان تُقسم الترميمات التأجيريه التي تحتاجها هذه الاجزاء المشتركة كل حسب نسبه استعماله لهذه الملحقات او رأي اخر يرى ان هذه الترميمات تكون على المؤجر على اعتبار انها تكون تحت سيطرته هو او احد تابعيه دون المستأجرين كما انه قد يكون هذه الترميمات قد تسبب فيها شخص اجنبي لا صله لاحد المستأجرين وهو الرأي الراجح، ومع ذلك يجوز ان يتحملها المستأجر اذا اشترك عليه ذلك المؤجر في العقد او قضى به العرف وذا ثبت ان احد المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بخطأ منه فهو يتحملها وحده فيها دون الباقيين (٢).

وان المشرع العراقي ذهب الى ان المستأجر لا يلتزم بأجراء الترميمات التأجيريه اذا كانت ناشئة عن القدم او قوة قاهرة، فأساس التزام المستأجر بالصيانة هو افتراض الخطأ من جانبه، فعلى هذا الاساس لا يكون المستأجر ملزم بالصيانة اذا نتجت عن الاستعمال المألوف واذا كان القدم هو السبب الرئيسي في هلاكها، او ان هذه الصيانة والترميمات نتجت عن قوة قاهرة ويعد من قبيل هذه الاخيرة عيب في العين، وان التزام المستأجر بأجراء الصيانة على العين المؤجرة ليست من النظام العام والمستأجر يلتزم بها وفق ما يقتضي به العرف والقانون، والغالب ان يكون ما يقضي به العرف مكماً لإرادة الطرفين فيجوز لهما الاتفاق على ما يخالفه (٣).

اما الهلاك الجزئي فقد نصت عليه الفقرة (٢٠) من المادة (٧٥١) مدني العراقي بقولها (اما اصبح اي المأجور) في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي اجر من اجله او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد شيء من ذلك جاز له اذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بأعاده المأجور الى الحالة التي كان عليها، ان يطلب اما انقص الاجر او فتح الاجارة (٤).

١- د. مصطفى الجمال ، الوسيط في احكام الايجار ، ط١، دار النهضة العربية ، القاهرة، ١٩٩١، ص١٣٣.

٢- د. جمعة سعدون الربيعي ، المصدر السابق ، ص٤٦.

٣- د. مصطفى الجمال ، المصدر السابق ، ص١٣٦.

٤- د. سعدون العامري ، المصدر السابق، ص٢٠١.

فان في هذه الحالة ان المشرع لا يجوز اجبار المؤجر القيام بالصيانة في حالة الهلاك الجزئي او اجزاء التجديد وذلك لان غالباً ما تكون نفقاته باهضة، وفي جميع الاحوال يجوز للمستأجر ان يطالب المؤجر بالتعويض مما اصابه من ضرر الا اذا كان الهلاك راجعاً الى سبب لا يد للمؤجر فيه، اما اذا كان الهلاك بسبب فعل المستأجر او فعل احد من تابعيه، فان للمؤجر الحق في ان يطالبه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية (١).

غير ان القانون وان كان قد اعطى الحق للمؤجر بأجراً بالترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة وحفظها من الهلاك، فهو اعطى الحق للمستأجر في انه اذا ترتب على القيام بالترميمات ما اضر بانتفاعه بالمأجور جاز له ان يطلب اما فسخ الايجار او انقاص الاجرة بمقدار ما ينقص من الانتفاع، ولكن حق المستأجر في الفتح يسقط ببقائه في المأجور الى وقت اتمام الترميمات التي اجراها المؤجر، ويستطيع ان يطالب بانقاص الاجرة بما يوازي نقص المنفعة (٢) .

المطلب الثاني

التزام المستأجر بالتسليم

لما كان عقد الايجار من العقود التي ترد على الانتفاع بالشيء، ولما كان هذا الاخير يعرف بطبيعته الزمين والمؤقتة بتسليم العين المؤجرة الى المؤجر عند انتهاء الرابطة الإيجارية هو النتيجة الطبيعية والحتمية لهذا النوع من العقود، وعليه سنبين في هذا المطلب نطاق التزام المستأجر بتسليم العين الى المؤجر :

يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة عند انتهاء مدة الايجار، فإذا ابقاها تحت يده دون حق وجب عليه ان يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الايجارية للعين وباعتبار ما لحق للمؤجر من ضرر، غير انه ليس له ان يسلم اي شيء انما يلتزم بتسليم العين التي تسلمها وقت بدء انتفاعه من العين المؤجرة، فلا يجوز له ان يرد بدلاً منها شيئاً اخر ولو كانت اكبر قيمه او اكثر منفعة من العين التي تسلمها عند بداية الايجار الا برضا المؤجر وينبغي على المستأجر ان يرد ما تسلمه عند بداية الايجار فعليه تسليمه الشيء المؤجر بأكمله بدون اي نقص او عجز ، والا كان مسؤولاً عن ذلك ما لم يثبت السبب الاجنبي او ان الخطأ لم يصدر من جانبه (٣).

١- د. سليمان مرقس ، المصدر السابق ، ص ١٠٤ .

٢- د. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٦ ، ص ١٢٣ .

٣- زروقي خديجة ، التزامات المستأجر في ايجارات العقارات والمنقولات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران الجزائر ، ٢٠١٣ ، ص ١٤٥ .

وكما يلتزم المستأجر بتسليم ملحقات العين المؤجرة وكل ما اشتملت عليه من ملحقات فله بتسليم الادوات الفلاحية والدواب المستعملة، وله ان يسلم المؤن وادوات التنظيف وغيرها من الملحقات، واذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في ذات العين ان كانت هي التي ردها او لا ووقع خلاف في الملحقات التي يجب ان تسلم، يجب الاحتكام الى محضر المعاينة الذي حرراه عند التسليم الذي تم فيه جرد تفاصيل العين وملحقاته (١).

ويجب على المستأجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها وفق المحضر المرفق فان لم يكونا قد حررا محضر بالتسليم التزم المؤجر بأثبات ما يدعيه من نقص في العين المؤجرة او انها ليست العين التي سلمها، وله وفق القواعد العامة اثبات ذلك بجميع طرق الاثبات ومتى ثبت اخلال المستأجر بذلك كان ملزماً بتعويض المؤجر (٢).

واذا ما انتهى عقد الايجار التزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة في المكا الذي تم الاتفاق عليه عند ابرام العقد، فان لم يكن هناك اتفاق حول مكان التسليم ولم يتم التعرض له على الاطلاق، وجب الرجوع في ذلك الى العرف المعمول في الجهة التي توجد فيها العين المؤجرة ، فان لم يكن هناك عرف فان مكان التسليم يتحدد لطبيعة العين المؤجرة بالاحكام الى العين الى القواعد العامة والتي تقضي بانه اذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجد تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشؤ ما لم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك، اما في الالتزامات الاخرى فيكون الوفاء في المكان موطن المدين وقت الوفاء، او في المكان الذي يوجد فيه مركز المؤسسة اذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة (٣).

فانه متى كان المايجور شيئاً معيناً بالذات فمكان الرد هو المكان الذي كانت موجودة فيه وقت نشوء الالتزام بالرد في وقت ابرام عقد الايجار، فاذا كانت العين المؤجرة عقاراً وجب رده في المكان وجود العقار وهذا امر مفروغ منه، اما اذا كان منقولاً معيناً بناته وكان مكان وجوده معيناً في عقد الايجار يكن مكان تسليمه في هذا المكان ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فان لم يكن قد عين في عقد الايجار مكان وجودة المنقول يكون تسليمه في المكان الذي سلمت فيه، اما اذا كان المنقول في مركز اعماله اذا كان الايجار يتعلق بهذه الاعمال مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك على الرغم من اعمال القواعد في هذا الشأن الا انه من الفقه ما يرى بان مكان التسليم الذي يوجد فيه العين المؤجرة عند انتهاء الايجار وهذا ما خالف لما جاءت به القواعد العامة (٤).

١- د. علي هادي العبيدي ، العقود المسماة (البيع والايجار) ، ط ١ ، دار الثقافة والتوزيع ، عمان ٢٠٠٦، ص ١٥٩.

٢- زروقي خديجة ، المصدر السابق، ص ١٤٦.

٣- د علي هادي العبيدي ، المصدر السابق و ص ١٦١.

اما ما يخص زمان التسليم فان المستأجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة عند انتهاء عقد الايجار ذلك ان المستأجر يعتبر مسؤولاً عن اي تأخير في تسليم العين دون مسوغ قانوني، ام اذا كان انقضى الايجار قبل انتهاء مدته لأي سبب من الاسباب كأن يكن يفسخ بسبب اخلال احد طرفيه بالالتزامات التي رتبها عليه العقد، او ان يتفق طرفاه على اعتباره مفسوخاً بمجرد اخلال احدهما بالتزاماته دون حاجه الى حكم قضائي كما لو فسخ العقد اذا ما اصبحت تنفيذ الالتزام بالنسبة لاحد طرفيه مستحيلًا وهو ما يعرف بالانفساخ ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة فوراً دون ابطاء الا اذا له الحق في حبس العين الذي قرر القانون للمستأجر، فله حبسها والامتناع عن ردها للمؤجر اذا لم يوف هذا الاخير بالالتزامات المترتبة على عاتقه او لم يقدم تأمينات كافية للوفاء بها ويمارس الحق في الحبس بالخصوص اذا لم يوف المؤجر بالتزامه بدفع المصروفات الضرورية او نفعه التي انفقها المستأجر او تعويض على ما استحدثته في العين المؤجرة والتعويض الذي يستحقه نتيجة انهائه عقد الايجار قبل ميعاده من اجل بيعها ويمنح القاضي للمستأجر مهلة لكي يتمكن من تنفيذ التزامه بالتسليم (١).

وان تنفيذ المستأجر لالتزامه بالتسليم يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر حتى يتمكن هذا الاخير من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ويكون المستأجر وفي بالتزامه بالتسليم و لو لم يتسلم المؤجر العين المؤجرة تسليماً مادياً يكفي في ذلك انه احاط المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم، اذا كان القانون لا يشترط لذلك الاخطار شكلاً خاصاً ويحصل التسليم الفعلي على النحو الذي يتفق وطبيعة العين المؤجرة فاذا كانت منقولات كان ردها بتسليمها للمؤجر مناوله أي يداً بيد (٢).

اما في اذا حال كان المنقول مادياً كالسيارة مثلاً او الماشية وان كان الشيء المؤجر قد اودع مخزناً او مستودعاً فان تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي يتطلب استلامه من ذلك المكان، اما اذا كانت العين المؤجرة منقولاً معنوياً كالحق الشخصي او الحق الفكري فان تسليمه يكون بتسليم الوثائق التي تمثله ورخصة الانتفاع به، واذا كانت عقاراً كان مسكناً او مراباً ،او مستودع فيكون تسليمها بأخلائها مما قد يوجد فيها من منقولات، وتسليم مفاتيح الابواب والخزائن الى المؤجر وقد لا يأخذ الرد مظهراً خارجياً فيكون ذلك رداً حكيماً او معنوياً والتي تم به جرد تغيير حيازة المستأجر للعين المؤجرة (٣).

١- د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ط ١ ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، ٢٠٠٠، ص ١٢٧.

٢- د. نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، ط ١ ، دار المعارف الاسكندرية ، ٢٠٠٣، ص ٤١١.

٣- د. جواد كاظم جواد ، دور المدة في عقد الايجار ، دراسة تحليلية مقارنة ، ط ١ ، منشورات زين الحقوقية ، ٢٠١١، ص

اما ما يخص نفقات تسليم العين المؤجرة فأنها تخضع للقواعد العامة والتي تقضي بان يكون نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق او نص يقض بغير ذلك، ولما كان المدين بالرد هو المستأجر فهو من يتحمل نفقات تسليم العين المؤجرة ويتم ذلك بالرجوع في بادى الامر الى ارادة المتعاقدين، فأن لم يتفقا على هذه النفقات اتبع العرف الجاري به العمل في هذا المجال، اما مصروفات تسليم المؤجر للعين المؤجرة بعد وضعها تحت تصرف المؤجر واطارته تكون عليه لأنه هو المدين بالتسليم وبناءً عليه يتحمل نفقات نقل المأجور من مكان التسليم ونفقات الفرز والوزن والقياس ويلتزم المستأجر بنفقات التحقق من الشئ ونقطة من مكان التسليم الى المكان الذي سينتقل اليه وغير ذلك من النفقات التي يتطلبها تسليم العين المؤجرة (١).

وعليه فان المؤجر ان يسلم العين المؤجرة بحالة حسنة من الترميمات بجميع انواعها لكن قد يحدث ان يسلم المؤجر العين في حالة تكون فيها بحاجة الى الترميم لإمكانية الانتفاع بها ويرضى المستأجر بذلك اذا اثبت في محضر موقع عليه من الطرفين التزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة عند نهاية عقد الايجار بالحالة التي تسلمها عليها بحالة حسنة من الترميم دون ان يكون قد اصابها من تلف بسبب قدمها او باي سبب اجنبي اخر، وفي حالة عدم تحرير محضر بحالة العين عند التسليم او عدم اثبات حالة العين التي كانت بحاجة الى ترميم عند تسلمها فيعترض المستأجر انه تسلمها بحاله حسنة وينبغي عليه بتسليمها بالحالة التي كانت عليه ما لم يثبت العكس (٢).

-
١. زروقي خديجه ، المصدر السابق ، ص ١٤٧.
 ٢. د. عباس العبودي ، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع والايجار، ط ١ ، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ٢٠٠٣ ، ص ١٢٣ .

المطلب الثالث

الالتزام بالضمان

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم ان يستعمل العين حسب طبيعة العين وطبقاً لما اعدت له اذا لم يكن هناك اتفاق وهو على كل حال ملزم بأن يستعمل العين فلا يتركها دون استعمال على نحو يضر بها، فاذا اخل بما التزم به جاز للمؤجر طلب التنفيذ العيني او فسخ الايجار مع التعويض ان كان له مقتضى ويلتزم المستأجر بضمان ما اخل به (١).

وعلى المستأجر ان يلتزم بالمحافظة على المأجور خلال مدة الايجار ويبذل العناية في ذلك ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسؤول عما يصيب المأجور اثناء مدة العقد من اضرار او هلاك من جراء الاستعمال غير الاعتيادي وغير المألوف ويكون مسؤولاً عن ذلك سواء كانت الاضرار صادرة عنه شخصياً او عن تابعة ايضاً، وقد جاء بالمادة (٧٦٤) من القانون العراقي المدني على انه :

- ١ - المأجور امانة في يد المستأجر .
- ٢ - استعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه (٢) .

ويجب على المستأجر ان يعتني بالمحافظة على الشي المؤجر و وقايته مما يصيبه من التلف ، ويقر التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور التزاماً بوسيلة ، التزاماً بنتيجة اي ان ذمه المستأجر تبرأ ذمته، جرد عناية الرجل المعتاد ولو لم يتحقق الغرض المقصود اما اذا اخل المستأجر بالعين المؤجرة مثل هلاك المأجور او تلفه فإن المستأجر يكون ملزماً بالضمان، وذلك يكون اما بالتنفيذ العيني ويكو بإصلاح هذ العيوب اذا كان ذلك ممكناً، او ان يطلب فتح العقد لإخلال المستأجر بالتزامه وتسلمه عملاً معيباً ويخضع طلب الفتح للقواعد العامة، وعليه فان لا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه او من اي من اتباعه، بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من اي مستأجر اخر او من اي شخص تلقى الحق عن المؤجر(٣) .

١. زروقي خديجه ، المصدر السابق ، ص ١٥١ .
٢. د.سعد العامري ، المصدر السابق ، ص ٢٣١ .
٣. د. جمعة سعدون الربيعي ، المصدر السابق ، ص ٥٣ .

وان هناك اختلافاً جوهرياً بالضمان والصيانة فان ضمان العين المؤجرة على المستأجر المالك لها، ولا يضمن المستأجر الا بالتعدي او التقصير، وفي حال هلاك العين او تعييبها عيباً ما اخذ به القانون المدني في الاجارة العادية، حيث ان القانون جعل ضمان العين المؤجرة على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، ولم يجعل هلاك العين ولا تعييبها سبباً في فسخ عقد الايجار او انقضاء واجبات المستأجر والتزاماته .

فان المستأجر ملزم برد العين المؤجرة على الحالة نفسها التي استلمها عليه من المؤجر عند عقد الايجار وهو غير مسؤول اذا اصابة تلف او هلاك ناتج عن قدمه بسبب اجنبي او قوة قاهرة او فعل المؤجر بسبب ان الامانة غير مضمونة على الامين بالهلاك ولا يضمنها الا اذا هلكت بفعله او لتعدي او تقصيره في حفظها وهذا ما اوضحته الفقرة الثانية من المادة (٩٥٠) من القانون المدني العراقي .

ويلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن جميع الاضرار المباشرة التي اصابته بسبب الحريق او تلف او هلاك سواء هذه الاضرار متوقعة ام غير متوقعة فيجب على المستأجر في هذه الحالة ان يدفع للمؤجر تعويضاً عن اعادة بناء المنزل مثلاً ولا يقتصر في ذلك على الجزء الذي استأجره كما هو الحال في المسؤولية العقدية، وكذلك فإنه يلزم بدفع تعويض عما فات المؤجر من استثمار العين المؤجرة في المدة التي يعاد بها البناء وكما يكون للمؤجر من امتعة في المنزل ان انه يعرض المؤجر عن جميع الاضرار التي اصابته (١).

وعليه اذا استعمل المستأجر على خلاف المعتاد تعيد فيضن الضرر المتولد عنه حسب ما ذكرت المادة (٧٦٤) من القانون المدني العراقي، حيث ان المستأجر يكون مسؤولاً عن الجزء الذي استأجره فقط من العقار بينما اذا امتد الضرر الى عقار مجاور تقع مسؤولية المستأجر المفترضة عن العين المؤجرة له في مواجهة المؤجر، اما مسؤولية اتجاه مالك العين المؤجرة المجاورة، فحكمها حكم المسؤولية التقصيرية فلا بد للجار ان يثبت خطأ المستأجر التقصيري عن حدوث الضرر والا لما تحققت مسؤولية المستأجر (٢) .

١- د. توفيق حسن فرج ، عقد الايجار في القانون اللبناني مع شرح لأحكام قانون الايجارات ، ط ١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٧٥، ص٧٦٨.

٢- د. بسام مجيد سليمان ، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، بحث منشور في مجلة الرافدين الحقوقية ، المجلد العاشر ، العدد ٣٨ ، ٢٠٠٨، ص٢٢٦.

المبحث الثاني

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

ان عقد الايجار في مضمونه يقضي خروج العين المؤجرة من حيازة مالکها او من له الحق في تأجيرها وانتقالها الى حيازة المستأجر طوال مدة الايجار لإمكانية الانتفاع بها على الوجه المتفق عليه في العقد، او وفق ما اعدت له العين المؤجرة وهذا ما شأنه ان يلقي على عاتقه التزام المحافظة عليه، بأن يوليها مقدار معين من العناية ناهيك عن بعض الترميمات الذي يلزم بإدخالها على العين المؤجرة متى كانت هذه الأخيرة بحاجة اليها، كما يلتزم المستأجر بأخطار المؤجر بكل امر يتطلب تدخله وبكل ما يهدد العين من خطر، والا عُد مخالاً بالتزامه مما يوجب مسؤوليته، وعلى ضوء هذا سنتناول في هذا المبحث، التزام المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة والذي قسمناه الى ثلاث مطالب تناولنا فيها :

١- المطلب الاول : الاحكام العامة لالتزام المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة .

٢- المطلب الثاني : تكلمنا عن الاحكام الخاصة لالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة .

٣- المطلب الثالث : جزاء اخلال المستأجر بالتزام اجراء الترميمات التأجيرية .

المطلب الاول

الاحكام العامة للالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

ان المستأجر واجب عليه المحافظة على العين المؤجرة والقيام بعده اعمال وهي العناية بالعين المؤجرة محل عقد الايجار، وحيث يجب بذل درجة من العناية في الحفاظ عليها، كما يجب عليه القيام بالترميمات التأجيرية، وسنتطرق الى هذه الاعمال وذلك في فيما يلي

اولاً : الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

ان المشرع العراقي لم يورد ضمن احكام عقد الايجار نصاً يوضح مستوى العناية الذي يجب على المستأجر القيام به مثلما فعل ذلك القانون المدني المصري، الا ان ذلك لا يشكل نقصاً يلام عليه المشرع العراقي، بسبب وجود نص المادة (٢٥١) رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ يمكن الرجوع اليها في هذا الشأن والتي تنص على ما يلي

١- في الالتزام بعمل اذا كان المطلوب من المدين هو ان يحافظ على الشيء او ان يقوم بإدارته او كان مطلوب منه ان يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه، فأن المدين يكون قد وفى بالالتزام اذا بدل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى ولو لم يتحقق الغرض المقصود .

٢- مع ذلك يكون المدين قد وفى بالالتزام اذا هو بذل في تنفيذه من العناية ما اعتادة في شؤونه الخاصة متى تبين ان المتعاقدين قصداً ذلك (١) .

والاصل ان المستأجر يستخدم العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، ويعكس ذلك لا بد من الرجوع الى ما اعد له المأجور او ما يقتضيه العرف، وعلى المستأجر وجب عليه ان يستعمله على النحو المبين في عقد الايجار فان سكت العقد وجب عليه ان يستعمله بحسب ما اعد له وفقاً لما يقتضيه العرف، وهذا الاتفاق قد يكون صريحاً كما اذا اجرت دار للسكنى فقط، وقد يكون ضمناً ليستفاد من ظروف التعاقد نفسها، كما اذا جرت سيارة ونص في العقد على انه لا يجوز ان يركب فيها اكثر من عدد معين من الاشخاص، فذلك يفيد ان الغرض من تأجيرها هو نقل الاشخاص وان القول ان ذكر مهنة او حرفه المستأجر في العقد او معرفه المؤجر لعنده المهنة او الحرفة يقيم قرنيه بسيطة على اذا الغرض من الايجار يتجلى في مباشرة المهنة او الحرفة (٢).

١- د. عبد المجيد الحكيم ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، مصادر الالتزام ، ط ١ ، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر الموصل، ١٩٨٠، ص ٢١٥.

٢- د. عبدالناصر توفيق العطار ، شرح احكام الايجار ، ط ٣ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٨٠، ص ٥٨٥.

وفي حال عدم الاتفاق على طبيعة الاستعمال، لابد من الرجوع الى ما اعد له المأجور، ويتمتع القاضي بسلطه تقديرية واسعة لتحديد ما اعد له المأجور بالاعتماد على طريقه بنائه و منطقته، فهناك فرق كبير من مأجور اعد ليكون محلاً لبيع الفواكه او مكتباً، وهناك فرق بين منطقة تجارية تستخدم فيها المحلات والعقارات الاخرى لممارسات النشاطات التجارية وبين منطقة هادئة من المؤلف تستخدم عقارات السكن فقط ، وعلى هذا الاساس لا يجوز للمستأجر استعمال المأجور خلافاً للاتفاق او لما اعد له المأجور . وفي كل الاحوال فان على المستأجر استعمال المأجور بالشكل الذي يحافظ عليه، فمن يستأجر دار للسكن لا يصح له ان يتركه امداً طويلاً دون سكناه او دون صيانتها وملاحظته، ومن يستأجر سيارة او اله ميكانيكية يجب عليه استعمالها وعدم تركها ، اذا كان ذلك ما يلحق الضرر بها، فأن من اهم التزامات المستأجر ضرورة عدم الاساءة في استعمال المأجور، كترك الامطار تتسرب مما يؤدي الى تلف المأجور بسبب يمكن تلافيه، او ترك حنفيات المياه مفتحة دون برر او تحميل المأجور اذا مركبة اكثر من طاقته فيصار ذلك الى استعمالها في حمولات تزيد عما اعدت له وصممت له، وان استعمال المستأجر للمأجور بما يسيئ اليه يعطي الحق للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق ازاله الضرر او المطالبة بالفسخ وهو يستطيع دائماً المطالبة بالتعويض عن تلك الاضرار التي اصابته بسبب اساءة الاستعمال(١) .

وقد ينتج اثناء استعمال المستأجر للعين بعض الخلل او التلف كتحطم زجاج النوافذ او تخرب الاخيرة الكهربائية او حنفيات المياه، فيلزم المستأجر بإصلاح وترميم هذه الامور او كذلك فان المشرع العراقي اعتبر المأجور امانة بيد المستأجر والامانة كما تنص المادة (٢/٩٥٠) من القانون المدني العراقي غير مضمونة على الامين بالهلاك سواء كان ذلك يمكن التحرز منه ام لا وانما يضمنها اذا هلك بصنعه او بتعد او تقصير منه ،وعلى المستأجر ان يبذل من العناية ما يبذله الشخص المعتاد للمحافظة على المأجور وهذه الحكم لا يعدو الا ان يكون تطبيقاً للقواعد العامة، والتي تقر بان في الالتزام يعمل اذا كان المطلوب من المدين ان يحافظ على الشيء، او ان يقوم بإدارته، او ان يتوخى الحيلة في تنفيذ التزامه ، ويبقى المستأجر مسؤولاً عن غشه وخطئه الجسيم فالمعيار الذي تقاس به درجة العناية هو معيار موضوعي والمطلوب من المستأجر هو عناية الرجل العادي فلا يطلب منه ان يكون شديد الحرص فاذا كان ذلك نزلت العناية المطلوبة منه الى عناية الرجل العادي، أما اذا كان متهاوناً فعليه ان يرفع من عنايته الى درجة الشخص المعتاد(٢) .

١- د. حسام الدين الاهواني ، عقد الايجار في القانون المدني ، ط ٣ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٩٨، ص ٤٩٩.

٢- د. عبد المجيد حكمت ،المصدر السابق، ص ٢١٨.

وعليه فان المستأجر لا يلتزم في المحافظة على المأجور ببذل العناية فحسب بل كذلك ان يلتزم بهذه العناية في استعمال العين محل الايجار، فيجب عليه استعمال العين المؤجرة للاستعمال المألوف انو ان يسلك في هذا الاستعمال مسلك الشخص المعتاد الذي يترفق في استعمال الشيء الذي يملكه حتى لا يتلف سريعاً ولا يكلفه صيانته كثيراً ولا يسبب ضرر للغير من جهة اخرى، ويكون مسؤولاً عما قد يصيب العين من الهلاك او الضرر في استعمالها استعمالاً غير مألوف ، كما يعتبر المستأجر مقصراً اذا استعمل المنزل استعمالاً يخل بالأداب العامة والاخلاق بإدخال اشخاص ذوي سمعة او ممارسة فيه افعال تخدش الحياء، وكما يلتزم المستأجر كذلك بالامتناع عن فعل او تصرف من شأنه احداث قلق او ازعاج للجيران المستأجرين من نفس المؤجر لان المؤجر يكون مسؤولاً عن اعمال تابعيه (١) .

ويلتزم المستأجر بأخطار المؤجر بكل امر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة الى ترميمات مستعجلة او يظهر عيب فيها او يقع اغتصاب عليها او يتعدى الغير بالتعرض او الاضرار بها، فاذا الحق بالمأجور اضراراً تحول دون تمكن المستأجرين من الانتفاع ، او ادعى شخص اخر حقاً على العين ليقدر يتعارض مع ما للمستأجرين من حقوق بمقتضى عقد الايجار وجب على المستأجرين ان يعلم المؤجر بذلك وفي حال رفع دعوى قضائية عليه ان يقدم التماساً بإخراجه من الخصومة على يتولى تقديم الدفاع اللازم بشأن ذلك، ولا يلزم المستأجر بعد الاخطار الا اذا هو من يتولى المحافظة على المجاور (٢).

ثانياً : قيام المستأجر بالترميمات

ان المستأجر يلتزم بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار، والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، والاصل ان المؤجر هو من يقوم بكل الترميمات باستثناء الترميمات التاجيرية منها، وسبب تحمل المستأجر هذا النوع من الترميمات انما يرجع الى كون ان العين المؤجرة تكون تحت يده خلال فترة الانتفاع بها و افتراض ان مصدرها انما يعود لاستعمال المأجور من قبل المستأجر او من قبل احد تابعيه وكذلك بحكم اتصاله بالمأجور وكذلك لبساطة هذه الترميمات وقلة

١- د. نعمان جمعة ، دروس في عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٧٢، ص٢٦٢.

٢- د. حسام الدين الأهواني، المصدر السابق، ص٥٠٣.

ويقوم المستأجر بالترميمات الضرورية للمحافظة على العين المؤجرة من الهلاك أو التلف قبل القيام في اصلاح منزل قابل للسقوط او في بناء جدار متداع بسقوط العقار، او في تصريف المياه من ارض مهددة بالتلف بسبب غمرها بمياه الفيضانات، وتخضع مصروفات هذه الترميمات الى القاعدة القانونية العامة المنصوص عليها في المادة (١٦٧٠) من القانون المدني العراقي التي تقول رد على المالك الذي رد اليه ملكه ان يؤدي الى الحائز جميع ما انفقه من المصروفات الاضطرارية، والمصروفات الاضطرارية هي المصروفات غير الاعتيادية التي يضطر الشخص الى انفاقها لحفظ العين من الهلاك (١).

وعليه ان المستأجر لا يلزم ان يقوم بكل الترميمات التأجيرية، انما يلزم بالقيام بما يكون قد جرى العمل بشأنها، أي بمعنى ما جرى العرف على تحمل المستأجر به فيرجع في تحديد هذه الترميمات الى العرف، واذا لم يوجد عرف عدت الترميمات تأجيرية اذا كانت الضرورة اليها من استعمال المأجور الاستعمال المألوف، وكما يقوم المستأجر بترميمات كمالية يقصد بها زخرفة العين، المؤجرة او تجميلها ودون ان يضيف شيئاً الى جوهر العين كرسم صورة زيتية على جدران المنزل او تبطينها بالورق الملون، فاذا كان عرف المنطقة يقضي بعجل هذه الترميمات على المؤجر او المستأجر وجب عليه القيام والا فهي على المستأجر اذا اراد ذلك ولكنه لا يجبر عليها حيث لا يستطيع احد الطرفين ان يجبر الاخر على ذلك (٢).

وكذلك ان يقوم المستأجر بالترميمات النافعة التي لا يقتضيها حفظ المأجور من الهلاك والتلف، ولا يغير في ذات الوقت كماله لأنها لم تكون من اجل الزينة والزخرفة بل في تحسين العين وجعلها اكثر صلاحية للانتفاع بها، وقد تكون هذه الترميمات بالقيام باصلاح زجاج النوافذ او حنفيات المياه وتعتبر من الترميمات التأجيرية، حيث يتحملها المستأجر وتعد مثل هذه الترميمات ادخال النور الى المأجور وتعد هذه الترميمات من الترميمات البسيطة والناشئة عن الاستعمال المألوف (٣).

١- د.نعمان جمعة ، المصدر السابق، ص٢٦٤.

٢- د. معوض عبد التواب ، مدونة القانون المدني ، ط ١ ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ١٩٨٧، ص٥٦.

٣- د.عبد الناصر توفيق العطار، المصدر السابق، ص٥٨٧.

وفي حال تعدد المستأجرين للعين المؤجرة الواحدة، وتكون الاجزاء (الملحقات) مشتركة الاستعمال بينهم كمدخل العمارة او السلم او المصعد او السطح وغيرها في هذه الحالة من يتحمل هذه الترميمات، فهناك رأيان، ذهب راي الى القول بان هذه الترميمات تقسم كل حسب نية استعماله لهذه الملحقات او هناك رأي اخر يرى ان هذه الترميمات تكون على المؤجر على اعتبار انها تكون تحت سيطرته هو او احد تابعية دون المستأجرين، كما انه قد تكون هذه الترميمات قد تسبب فيها شخص اجنبي لا صلة له بالمستأجرين وهو الراي الراجح ،ومع ذلك يجوز ان يتحملها المستأجر اذا اشترط عليه ذلك المؤجر في العقد او قضى به العرف واذا ثبت ان احد المستأجرين هو الذي تسبب في هذه الترميمات بخطأ منه فهو من يتحملها وحدة دون الباقيين، وبالرجوع الى القواعد العامة، والتي تجيز للمستأجرين التخلص من هذه الالتزام اذا ثبت بأن الترميمات التأجيرية ترجع الى قوة قاهرة مثلا كسر زجاج النوافذ بسبب هبوب رياح قوية او عيب موجود في العين المؤجرة وهذه يعتبر سبب اجنبي لا دخل للمستأجر فيه ، فمتى تحقق هذا السبب الاجنبي انتقت مسؤوليته لان التلف نتج عن السبب الاجنبي ولم ينتج عن الاستعمال الغير مألوف للعين ولا عن خطأ المستأجر فتكون هذه الترميمات على المؤجر ويلتزم بأجرائها لأنها ضرورية للانتفاع، كما يلتزم المستأجر بالتكفل بالصيانة العادية للاماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها (١) .

١. د. نعمان جمعة ، المصدر السابق، ص ٢٤٦

المطلب الثاني

الاحكام الخاصة بالتزام المستأجرين بالمحافظة على العين المؤجرة

سنتناول في هذا المطلب الاحكام الخاصة بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

وهذه الاحكام هي ما يلي :

اولاً : مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :

ثانياً : التزام المستأجر بعدم التعرض للأشغال

اولاً : مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة

ان المشرع المصري حمل المستأجر مسؤولية الحريق في العين المؤجرة وافرد نصاً خاصاً بشأن ذلك وهو نص المادة (٥٨٤) من القانون المدني المصري والذي يقرر ما نصه

١ - المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة الا اذا ثبت ان الحريق نشأ عن سبب لا يدل له فيه .

ان هذا النص قرر مسؤولية مفترضه في حق المستأجر عن حريق العين المؤجرة وشدد من الفرضية على تحقق مسؤولية المستأجر، وان هذه المسؤولية مسؤولية عقدية أي ان التزامه هو التزام بتحقيق نتيجة، وعليه فان المستأجر يسئل عن التلف او الهلاك الذي ينشأ عن الحريق بمجرد حدوثه، وبحيث يقع عين الاثبات على المستأجر ولكن المستأجر لا يستطيع ان يدفع لنفسه المسؤولية بأثبات قيامه بالعناية اللازمة للمحافظة على العين وانتفاء الخطأ من جانبه على النحو المتبع في المسؤولية الناشئة عن سبب اخر عن الحريق وانما يجب عليه اذا اراد ان يدفع المسؤولية عن الحريق ان يثبت السبب الاجنبي كأن يثبت مثلاً ان الحريق يرجع الى صاعقة (١).

١ - د. محمود عبد الرحمن ، الوسيط في شرح احكام عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٨ ، ص ٥٥٤ .

فالمستأجر هو الذي يتحمل عبئ الإثبات في الحريق لان مسؤوليته عقديه واثبات المستأجر ان الحريق وقع لعيب كأن يكون العيب في البناء يعفيه من المسؤولية، ولكن بشرط الا يكون هو من احدث هذا العيب كأن يكون العيب بسبب في التوصيلات الكهربائية التي قام بها في العين ولو كان ذلك بأذن المؤجر، او كان العيب بسبب قيام المستأجر بالتزامه بالترميمات التاجيرية، ولا يكفي ان يثبت المستأجر في العين عيب في البناء، بل عليه ان يثبت هذا العيب هو السبب المباشر في الحريق وكذلك اثبات المستأجر ان الحريق امتد من بناء مجاور تعفيه من المسؤولية ، ولو كان البناء المجاور ملكاً للمستأجر ذاته (١).

اما في القانون المدني العراقي فلم ينص المشرع العراقي على حاله احتراق المأجور، واكتفى بنص المادة (٧٦٤) من القانون المدني على انه :

- ١- المأجور امانه في يد المستأجر .
 - ٢- استعمال المستأجرين على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه .
- ويتضح من هذا التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور باعتباره امانه في يده، والتزامه بعدم اساءة استعماله وعلى اساس ذلك يلتزم المستأجر بان يرد المأجور على الحالة نفسها التي تسلمها عليها وهو غير مسؤول اذا اصابة تلف او هلاك ناتج عن قدمه بسبب اجنبي او قوة قاهرة او فعل المؤجر بسبب ان الامانة غير مضمونه على الامين بالهلاك ولا يضمنها الا اذا هلكت بفعله او لتعديه او تقصيره في حفظها (٢) .
- وقد تكم مسؤوليه المستأجر مسؤوليه تقصيرية ، ان المستأجر يعرض المؤجر عن جميع الاضرار المباشرة التي اصابه بسبب الحريق سواء اكانت هذه الاضرار متوقعه ام غير متوقعه فيجب على المستأجر في هذه الحالة ان يدفع للمؤجر تعويضاً عن اعادة بناء المنزل المحترق ولا يقتصر ذلك على الجزء الذي استأجره كما هو الحال في المسؤولية العقدية، وكذلك فانه يلزم بدفع تعويض عما فات المؤجر من استثمار في المدة التي يعاد فيها البناء وعما يكون للمؤجر من امتعه في المنزل و احترقت معه أي انه يعرض المؤجر عن جميع الاضرار التي اصابه بسبب الحريق ولو كان سببها السعي في اطفاء الحريق او منعا من الانتشار وفي هذه المسؤولية لا ينبغي ان تقوم الا يتوافر او كأنها وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببيه او المسؤولية التقصيرية بهذا المنع لا تتوافر في حق المستأجر تجاه المؤجر اذ ان مسؤوليته تجاهه مسؤوليه

١- د. اسماعيل غانم ، مذكرات في العقود المسماة عقد الايجار ، دراسة مقارنة ، ط ١ ، مطابع دار الكتاب العربي ، ١٩٨٠، ص١٩١.

٢- د.معوض عبد التواب ، المصدر السابق، ص٥٨.

عقدية وانما يمكن تصورهما في علاقته المستأجرين لعقار واحد بعضهم تجاه بعض او في علاقته المستأجر تجاه احد الشركاء في العقار المؤجر او تجاه مالك الرقبة الذي لا تربطه بالمستأجر علاقته ايجاريه ، وان النطاق الذي تدور فيه مسؤوليه المستأجر عن الحريق هو قيام عقد ايجار يربط المؤجر بالمستأجر، فاذا لم يوجد عقد ايجار بين الطرفين فان هذه المسؤولية تقوم وهي بذلك لا تقوم بين مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع لا بين مالك الرقبة والمستأجر من صاحب حق الانتفاع ومن ثم فالمؤجر لا يرجع بهذه المسؤولية على اولاد المستأجر او المستأجر نفسه (١).

ففي عقود الايجار الاعتيادية لا يكون للمستأجر الا شخصياً تجاه المؤجر حيث يستطيع بموجب حقة هذه ان يطالب المؤجر بتسليم المأجور وتعهده بالصيانة وضمان العيوب الخفيفة، وقد جرى الفقه على استخدام عبارته الشئ المؤجر او العين المؤجرة للدلالة على محل عقد الايجار، وعليه فان القانون المدني العراقي حمل المستأجر مسؤولية الحريق اذا اثبت المؤجر ان الحريق بسبب خطأ المستأجر، ام اذا كانوا مستأجرين متعددين فان مسؤوليتهم تضاف عن احتراق الاجزاء المؤجرة لهم (٢).

ثانياً: التزام المستأجر بعدم التعرض للأشغال

ان المؤجر يضطر الى اجراء اشغال او اعمال صيانة وترميم على البناية في سبيل المحافظة عليها او اصلاح العيب الذي نشب فيها او اضافته بناء عليها او اي اشغال اخرى من شأنها تحصين البناية او تحسين وسائل الراحة بها فلا ينبغي للمستأجر في هذا الصدد التعرض ومنع القيام بها بل ينبغي عليه السماح بتنفيذ اشغال تحسين الاجزاء المشتركة او الاجزاء الخاصة في الاماكن العقارية المؤجرة وكذلك الاشغال اللازمة لإبقاء المحلات والاجهزة على حالتها ،وان المستأجر لا يمكن أي يعارض الاشغال او الاعمال اذا وضع تحت تصرفه سكناً اخر صالح لإيوائه، حيث يلزم المستأجر وفي سبيل المحافظة على المأجور وعدم التعرض للأشغال السماح للمصلحة المؤجرة، بتنفيذ اشغال تحسين الاجزاء المشتركة، كما ينبغي على المستأجر ان يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الاعوان المخولون من المصلحة و المكلفون بمراقبة الاحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة، ان يصون تشغيل التركيبات والاجهزة الموجودة داخل الامكنة (٤).

١- د. عبد الفتاح عبد الباقي ، احكام القانون المدني المصري عقد الايجار، ط ١ ، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، ١٩٥٢، ص٢٤٧.

٢- د. اسماعيل غانم ،المصدر السابق ،ص١٩٣.

٣- د. معوض عبدالنواب ، المصدر السابق ، ص٥٦.

وكما يلتزم اخطار المؤجر بكل تعرض قانوني يحصل للمستأجر باعتبار المؤجر هو الخصم الحقيقي في ذلك، اما بالنسبة لدفع التعرض المادي فلا علاقه له بصفه الشخص المدافع سواء كان مستأجراً ام لم يكن، اذ ان المتعرض اليه مادياً لحتميه النصوص القانونية بغض النظر عن صفته، كما وليس للمستأجر ان يدفع بنفسه التعرض الصادر عن الغير المجني على سبب قانوني بل لابد له من اخطار المؤجر بذلك ، و الاستعانة به في دفع هذا التعرض، وكذلك لا يجوز للمستأجر ان يرفع دعوى قضائية على مستأجر اخر سابق عليه وانتهى عقد ايجاره بطلب منه اخلاء العين ، بل يجب عليه رفع دعوى على المالك مباشراً، واذا رفع المالك الدعوى على المستأجر السابق يطلب منه اخلاء العين، فليس للمستأجر الجديد ان يدخل فيها ، كما يلزم المستأجر بعدم التعرض لهذه الافعال دون ان يكون له الحق في طلب أي تعويض او خفض بدل الايجار مهما كانت اهمية او مدة الاعمال المنجزة ولو تجاوزت اربعون يوماً وكل مخالفه لهذه الالتزامات تؤدي الى فسخ عقد الايجار فوراً وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب امر استعجال، وتمدد اعمال الصيانه والترميم التي تقع على عاتق المؤجر(١) .

١- د . جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، ط ١ مكتبة الجيل العربي ، الموصل ، ٢٠٠٣ ، ص ٧٤.

المطلب الثالث

جزاء اخلال المستأجر بالتزام اجراء الترميمات التأجيرية

ان المستأجر متى امتنع او تماطل بأجراء الترميمات اعتبر مخلاً بالتزامه مما يوجب مسؤوليته، فالمؤجر وفقاً للقواعد العامة يجب ان يطلب التنفيذ عيناً بان يجبره على اجراء الترميمات، كما للمؤجر ان يقوم بهذه الاصلاحات بنفسه تحت نفقه المستأجر وذلك بالحصول على اذن من المحكمة فلا يجوز له مطالبة المستأجر بالمصاريف الخاصة بالترميمات اذا اراد المستأجر القيام بها بنفسه هذه يكون في حاله سريان عقد الايجار لكن انقضائه لا يجوز ان يطلب القيام بها بنفسه لان العين خرجت من حيازته . وكذلك لا يجوز له ان يقتصر على عرض التعويض عما تسبب فيه من اضرار اذا طلب المؤجر التنفيذ العيني، وقد اكد القانون المدني العراقي على ان المأجور امانه في يد المستأجر وذلك يعتبر المستأجر ضامناً لما يصيب تلف او ضرر وذا امتنع طالبه المؤجر بالتعويض او التخلية (١) .

ويرى جانب من الفقه المصري انه يحق للمؤجر الزام المستأجر بأجراء الترميمات التأجيرية ولو قبل نهاية عقد الايجار متى قام سبب هذه الحق لأنه ليس هناك في القانون ما يجبر المؤجر الانتظار الى نهاية الايجار لإمكانات المطالبة بأجرائها، بل باستطاعته طلب اجراءها، برد حاجة العين اليها، فللمؤجر اعدار المستأجر للقيام بها بمجرد ظهور هذه الحاجة ،فاذا امتنع عُد مخلاً بالتزامه ووجب تطبيق الجزاء عليه فوراً دون الانتظار الى نهاية الايجار، بالإضافة الى انه من الناحية العلمية فان من غير المعقول ان يتعقب المؤجر العين كل مرة يرى ان كانت بحاجة الى ترميمات تأجيرية فيلزم القيام بها لان هذه الفعل يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر، لكن الراي المعارض يرى انه لا يملك المؤجر مطالبة المستأجر بأجراء الترميمات التأجيرية الا بعد نهاية الايجار ما دامت هذه الترميمات لا تعتبر ضرورية وينشأ عن تأخيرها ضرر يلحق بالعين لاحتمال ان يقوم بها المستأجر من تلقاء نفسه خلال مدة سريان الايجار (٢).

١- يسرى وليد ، مسؤولية المستأجر ،دراسة مقارنة / رسالة ماجستير مقدمة الى كلية القانون جامعة الموصل ، ١٩٩٧، ص ٨٠.

٢- د. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح احكام الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٨٤، ص ٨٥.

والمؤجر المطالبة بفسخ عقد الايجار بدلاً من المطالبة بالتنفيذ العيني متى اخل المستأجر بالتزامه، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة، والمحكمة تقدر هذا الطلب على الرغم من انه في اغلب الاحيان يكون ردها بالرفض (رفض طلب الفسخ المقدم من قبل المؤجر) ذلك لعدم جدوى او بالنظر الى تفاهة الضرر الذي يدعيه المؤجر وانه ناتج عن عدم قيام المستأجر بالترميمات، وهذا الضرر لا يبرر الفسخ المطلوب وان الضرر يحول دون انتفاع المستأجر بالعين على الوجه المرغوب فيه، كما انه اذا قام المستأجر بالترميمات التأجيرية قبل النطق بالحكم فالمحكمة ترفض طلب الفسخ، سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني او الفسخ فله طلب التعويض في الحالتين عن الضرر اللاحق به نتيجة اخلال المستأجر بالتزامه (١).

اما جزاء اخلال المستأجر بمسؤوليته عن الحريق فأذا تحققت التزام المستأجر بالتعويض عن الاضرار التي اصابته متى لم يستطع اثبات السبب الاجنبي ، فهو لا يلتزم الا بتعويض الاضرار المتوقعة الحصول ، والتي تتمثل في دفع نفقات اعادة العين الى اصلها ، مع خصم الفرق في القيمة بين البناء الجديد المعاد والبناء القديم قبل الحريق وتقدر النفقات وقت النطق بالحكم وليس وقت الحريق ، كما يجب ان تخصم قيمة الابنية والانقراض التي بقيت بعد الحريق والتي انتفع بها مالك العين ، كما ان المستأجر ليس مجبر على اعادة البناء بنفسه ، بل يكفي الحكم عليه بالنفقات الا اذا طلب هو القيام بها حتى ولو اثبت المؤجر خطأ من جانبه ، وحتى ولو كان مشروط في عقد الايجار رد العين على الحالة التي تسلمها عليها (٢).

اذا وقع الحريق لعيب في البناء على المستأجر اثبات ذلك لتخليص نفسه من مسؤولية الحريق بشرط ان لا يكون هذا العيب في البناء لا يرجع اليه كما لو كان العيب في انابيب توصيل الغاز وكان هو من قام بأدخالها في العين حتى ولو كان ذلك بأذن من المؤجر او كان العيب ناتج عن الترميمات التأجيرية التي تكون ولو العين المؤجرة بحاجة اليها ولا يكفي المستأجر بأثبات العيب المتواجد بالبناء ، بل يجب عليه اثبات العلاقة السببية بين هذا العيب والحريق ، حيث يكون هو السبب المباشر الذي نتج عنه الحريق الذي شب بالعين ، وقدم البناء في حكم العيب ولو ثبت ان قدم العيب تسبب في حريقها سقطت مسؤولية المستأجر عن ذلك في هذه الحالة يمكن للمستأجر ان يرجع على المؤجر بالتعويض عما

اصابه من اضرار بسبب الحريق الا اثبت المؤجر انه لم يكن يعلم بوجود هذا العيب (٣).

١- محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين الايجا ،دراسة مقارنة، ط١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠١، ص١٨٣.

٢- د . كمال قاسم ثروت ، شرح احكام عقد الايجار ، ط ٢ ، مطبعة أوفيس الوسام ، بغداد ، ١٩٦٧، ص٢٤٩.

٣- د. عصام انو سليم ، الوجيز في عقدا الايجار، الاحكام العامة في الايجار، ط١، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠٠

الخاتمة

بعد ان انتهينا من موضوع دراسة هذا البحث توصلنا الى النتائج التالية :

- ١- ان مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة يقع على عاتق المستأجر مجموعة من الالتزامات والتي تعتبر في ذات الوقت حقوق بالنسبة الى المؤجر والتي المستأجر عن الاخلال بها وهي حسب القانون المدني هي التزامات تقع على عاتق المستأجر .
- ٢- ان القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) اجاز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على الزام المستأجر بالقيام بالترميمات الضرورية ام التأجيرية .
- ٣- في حال امتناع المؤجر من القيام بالترميمات الضرورية فللمستأجر القيام بها بعد اخذ اذن من المحكمة بذلك وكذلك يجوز للمستأجر في حال الترميمات المستعجلة والبسيطة بنفسه بدون اذن القاضي .
- ٤- ان المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عن جميع الاضرار المباشرة التي أصابته بسبب الحريق او تلف او هلاك سواء كانت هذه الاضرار متوقعة او غير متوقعة فيجب على المستأجر في جميع الاحوال ان يدفع تعويضا عن اعادة بناء المنزل مثلاً .
- ٥- يجب على المستأجر المحافظة على العين المؤجرة والقيام بعدة اعمال وهي العناية بالعين المؤجرة محل عقد الايجار في المحافظة عليها وواجب عليه القيام بالترميمات التأجيرية .
- ٦- ان المشرع العراقي لم يورد نصا ضمن احكام عقد الايجار يوضح فيه مستوى العناية الذي يجب على المستأجر القيام به المشرع المصري ولكن ليشكل ذلك نقصاً يلام على المشرع العراقي .

التوصيات :

- ١- ندعو المشرع العراقي وضع نصاً خاصاً ضمن احكام عقد الايجار يوضح فيه مستوى العناية التي يبذلها المستأجر .
- ٢- نقترح على المشرع العراقي ايراد نصاً في القانون المدني يعالج مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة مثله مثل ما فعل القانون المدني المصري والفرنسي .
- ٣- نقترح على المشرع العراقي ان ينص على قرنية قانونية في مسالة تحقيق المسؤولية عن الاضرار الذي يحدثها المستأجر .

قائمة المصادر

*القرآن الكريم

أولاً: الكتب

١. اسماعيل غانم ، مذكرات في العقود المسماة عقد الايجار ، دراسة مقارنة ، ط ١ ، مطابع دار الكتاب العربي ، ١٩٨٠ .
٢. توفيق حسن فرج ، عقد الايجار في القانون اللبناني مع شرح لأحكام قانون الايجارات ، ط ١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ١٩٧٥ .
٣. حسام الدين الاهواني ، عقد الايجار في القانون المدني ، ط ٣ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٩٨ .
٤. جمعه سعدون الربيعي ، احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي ، ط ١ ، مطبعة الحرية بغداد ، ١٩٩٢ .
٥. جواد كاظم جواد ، دور المدة في عقد الايجار ، دراسة تحليلية مقارنة ، ط ١ ، منشورات زين الحقوقية ، ٢٠١١ .
٦. جعفر الفضلي ، الوجيز في شرح احكام عقد الايجار ، ط ١ مكتبة الجيل العربي ، الموصل ، ٢٠٠٣ .
٧. سعدون العامري ، الوجيز في شرح العقود المسماة (البيع والايجار) ، ط ١ ، مطبعة العاني بغداد ، ١٩٧٤ .
٨. سلمان مرقس ، شرح القانون المدني ، العقود المسماة ، ط ١ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٦٨ .
٩. رمضان ابو السعود ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية القاهرة ، ١٩٩٦ .
١٠. علي هادي العبيدي ، العقود المسماة (البيع والايجار) ، ط ١ ، دار الثقافة والتوزيع ، عمان ٢٠٠٦ .
١١. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ط ١ ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، ٢٠٠٠ .
١٢. عباس العبودي ، شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني ، البيع والايجار ، ط ١ ، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ٢٠٠٣ .

١٣. عبد المجيد الحكيم ، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي ، مصادر الالتزام ، ط ١ ، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر الموصل، ١٩٨٠ .
١٤. عبدالناصر توفيق العطار ، شرح احكام الايجار ، ط ٣ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٨٠ .
١٥. عبد الفتاح عبد الباقي ، احكام القانون المدني المصري عقد الايجار، ط ١ ، دار الكتاب العربي ، القاهرة ، ١٩٥٢ .
١٦. عصام انو سليم ، الوجيز في عقد الايجار، الاحكام العامة في الايجار ، ط ١ ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، ٢٠٠٠ .
١٧. كمال قاسم ثروت ، شرح احكام عقد الايجار ، ط ٢ ، مطبعة أوفيس الوسام ، بغداد ، ١٩٦٧ .
١٨. محمود عبد الرحمن ، الوسيط في شرح احكام عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩٨ .
١٩. معوض عبد التواب ، مدونة القانون المدني ، ط ١ ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ١٩٨٧ .
٢٠. محمد حسن قاسم ، العقود المسماة ، البيع ، التامين ، الايجار ، دراسة مقارنة ، ط ١ ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ٢٠٠١ .
٢١. محمد لبيب شنب ، الوجيز في شرح احكام الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٨٤ .
٢٢. مصطفى الجمال ، الوسيط في احكام الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٩١ .
٢٣. نبيل ابراهيم سعد ، العقود المسماة ، عقد الايجار ، ط ١ ، دار المعارف الاسكندرية ، ٢٠٠٣ .
٢٤. نعمان جمعة ، دروس في عقد الايجار ، ط ١ ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٧٢ .

ثانياً: الرسائل :

- ١- زروقي خديجة ، التزامات المستأجر في إيجارات العقارات والمنقولات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران الجزائر ، ٢٠١٣ .
- ٢- يسرى وليد ، مسؤولية المستأجر ، دراسة مقارنة / رسالة ماجستير عقدته الى كلية القانون جامعة الموصل ، ١٩٩٧ .

ثالثاً:المجلات:

١- بسام مجيد سليمان ، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ، بحث منشور في مجلة الرافدين الحقوقية ، المجلد العاشر ، العدد ٣٨ ، ٢٠٠٨

رابعاً:القوانين

١-القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١).