

محاضرة - التزام المؤجر بصيانة المأجور

نصت الفقرة الأولى من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي بأن: ((على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى اخلال في المنفعة المقصود منه)).

ان سبب في ايراد هذا النص هو ضرورة أن تحقق للمستأجر الغاية من الايجار هو الانتفاع من المأجور.

والمقصود بالإصلاحات والترميمات التي يلتزم المؤجر بها هي الترميمات الضرورية للانتفاع بالمأجور سواء كانت لازمة لحفظه من الهلاك أم لا. ومثال الاصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين من الهلاك. تقوية أساسات منزل مهدد بالانهيار لضعف أساساته، أو ترميم تصدع حدث في جدران المنزل أو سقفه.

لكن يلاحظ ان حكم المادة (٧٥٠) لا يعد من النظام العام إذ يجوز الاتفاق على خلافها، فمثلا يجوز للمتعاقدین الخروج عليها فيتنفقا على أن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على المستأجر او يتحمل جزء منها او ان يعفي المؤجر منها .

وأما الترميمات الطفيفة (التأجيرية) فإنه تقع على عاتق المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك. وهذ الترميمات تأتي عادة أما جراء اهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للمأجور، مثال ذلك اصلاح زجاج النوافذ وحنفيات المياه والأقفال التي أصابها العطب.

وللمحكمة سلطة تقديرية في تقرير طبيعة هذه الترميمات فيما اذا كانت ضرورية أم انها تأجيرية وعلى القاضي أن يراعي في كل ذلك عرف الجهة الذي يختلف من مكان إلى آخر ومن زمان إلى آخر.

وفيما يتعلق بالجزاء المترتب على تخلف المؤجر باجراء الترميمات الضرورية فإن للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو القيام بالترميم بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد أخذ إذن المحكمة بذلك.

أما بالنسبة لهلاك المأجور فقد يكون الهلاك كلياً، فتتنقضي الالتزامات وتنقضي الالتزامات المقابلة، وينفسخ العقد من تلقاء نفسه .

أما الهلاك الجزئي وهو ان يصبح المأجور في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كثيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها، أن يطلب أما انقاص الأجرة أو فسخ الاجارة ويبدو من ذلك أن المشرع العراقي لا يجيز في حالة الهلاك الجزئي اجبار المؤجر على اجراء التجديد بل يترك له الخيار في بذلك، لأن التجديد غالباً ما تكون نفقاته باهضة، بخلاف الترميم فإن نفقاته تكون معتدلة ولذلك يلتزم به المؤجر.

ملاحظة مهمة : بين ان بينا احكام صيانة المأجور والهالك نأتي الى مسألة في غاية الاهمية وهي كيفية قيام المؤجر في اجراء الصيانة الضرورية للمأجور .

الجواب : ان المشرع اعطى الحق للمؤجر في اجراء هذه الترميمات ولو لم يطلب المستأجر منه بل وحتى حصلت معارضة من المستأجر لان هذه الترميمات لازمة لحفظ المأجور من الهلاك ولايجوز للمستأجر منعه من ذلك .

لكن اذا ترتب على اجراء هذه الترميمات الاضرار بالانتفاع او يخل بمنفعة المأجور فانه يجوز للمستأجر اما يطلب الفسخ او انقاص الاجرة بمقدار ماانقص الانتفاع **ولكن حق المستأجر في الفسخ يسقط اذا بقى في المأجور الى وقت اتمام الترميمات التي يجريها المؤجر بل له الحق ان يطالب بانقاص الاجرة .**