

The legal basis for the lessor's obligation to guarantee exposure and entitlement during the validity of the lease contract and the transfer of ownership of the leased property in Iraqi and Iranian law

ⁱ* Dr. Ahmad Deylami, ⁱ Mohamed Rida Alhimiri

¹College of Law, Qom University, Qom, Iran

²College of Law, Qom University, Qom, Iran

*(Corresponding author) e-mail A-Deylami@qom.ac.ir¹

*(Corresponding author) e-mail: markrbl1983@alsafwa.edu.iq²

Abstract

This research discusses a common situation in both Iraqi and Iranian societies: the physical and legal interference with a tenant's enjoyment of the leased property, both before and after the transfer of ownership during the lease term. Due to the seriousness of this interference for the tenant, both Iraqi and Iranian legislators have regulated this process according to legal controls and rules that protect the rights of all parties. However, there are differences between the two legal systems, which form the basis of this comparison. In Iraqi legislation, the landlord's obligation to guarantee against interference and entitlement to the leased property is addressed in three articles (753, 754, and 755) of the Iraqi Civil Code No. 40 of 1951, as amended. The landlord's obligation to guarantee against interference is based on the principle that as long as the tenant pays the rent due for the use of the leased property, the landlord is naturally obligated to guarantee the tenant's peaceful enjoyment and possession. The landlord is responsible and liable for anything that threatens this enjoyment or peaceful legal possession. This obligation to guarantee against personal interference or interference based on legal grounds, issued by the landlord, is a fundamental principle. The obligation to guarantee against interference is indivisible. Therefore, if there is more than one lessor of a property, such as if the property is jointly owned by several people and these owners then lease the property, whether they acquired ownership through purchase or inheritance, each lessor is obligated to guarantee against interference with the entire property, not just their own share. Consequently, if the entire leased property, after division, falls into the share of one of the partners, that partner cannot interfere with the lessee's entire property, not just their leased share. This is in accordance with the principle that the obligation to guarantee is indivisible. Furthermore, the indivisibility of the obligation to guarantee means that if one of the lessors interferes with the lessee's property, the latter can seek full recourse against the interfering parties for the guarantee. Similarly, if interference by a third party is based on a legal ground, the lessee can seek recourse against any of the lessors for the guarantee covering the entire property, not just their share. In Iranian legislation, the legislator has regulated the provisions regarding interference in Articles 488 and 489 of [the relevant article/section]. Article 488 of the Iranian Civil Code states: "If a third party, without claiming any right to the leased property or its benefits, causes a disturbance to the tenant before the lease agreement comes into effect, the tenant has the right to terminate the contract. If the tenant does not terminate the contract, they have the right to seek redress from the person causing the disturbance and claim fair compensation. However, if the disturbance occurs after the contract comes into effect, the

tenant does not have the right to terminate the contract but must seek redress from the person causing the disturbance." Article 489 of the same law states: "If the person causing the disturbance claims a right to the leased property or its benefits, they may not seize the property from the tenant unless the other party, the landlord or the tenant, proves this right." This is the point of comparison between Iraqi and Iranian legislation.

Keywords: Guarantee against interference, transfer of ownership, leased property, tenant, disposition.

المستخلص

يناقش بحثنا هذا حالة شائعة في المجتمع العراقي والايرواني على حد سواء وهي حالة التعرض المادي والقانوني لمنفعة المستأجر في شغل العين المستأجرة قبل انتقال ملكية المأجور و بعد انتقال ملكية العين المؤجرة خلال سريان عقد الايجار وبسبب خطورة هذا التصرف على المستأجر نظم المشرع العراقي والايرواني هذه العملية وفق ضوابط وقواعد قانونية تحفظ حقوق جميع الاطراف ولكن بشيء مختلف بين التشريعين وهو محل المقارنة ففي التشريع العراقي نظم المشرع العراقي احكام التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق تجاه ما يهدد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة في ثلاثة مواد قانونية هي (753 و 754 و 755) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، والتزام المؤجر بضمان التعرض يقوم على أساس فكرة ان المستأجر مادام يدفع الأجرة المستحقة كمقابل لانتفاعه بالمأجور فمن الطبيعي ان يلتزم المؤجر اتجاه المستأجر بضمان الانتفاع والحياسة الهادئة اذ يكون مسؤولا وضامنا لكل ما يهدد تلك المنفعة او الحياسة القانونية الهادئة، وهذا الالتزام بضمان التعرض الشخصي او التعرض المبني على أساس قانوني والصادر من الغير هو التزام غير قابل للانقسام وعليه اذا وجد اكثر من مؤجر واحد للعين، كما لو كانت العين هذه مملوكة على الشيوع لعدد من الأشخاص ثم أجر هؤلاء الملاك العين وسواء اصبحوا ملاكا للعين عن طريق الشراء او عن طريق الإرث فإن كل مؤجر ملزما بضمان التعرض بحيث يمتنع عليه هذا التعرض في كل العين دون ان يقتصر التزامه هذا على حصته الشائعة فقط، ويترتب على ما تقدم انه اذا وقعت العين المؤجرة كلها وبعد القسمة في نصيب احد الشركاء فإنه لا يجوز لهذا الاخر ان يتعرض للمستأجر في العين كلها وليس في حصته التي اجرها فقط وذلك تطبيقا لقاعدة عدم قابلية الالتزام¹ بالضممان للانقسام، كما ان عدم قابلية الالتزام بالضممان للانقسام يستوجب انه اذا تعرض احد المؤجرين للمستأجر فان هذا الأخير يستطيع الرجوع على المعارضين بالضممان بصورة كاملة وكذلك الحال فيما اذا صدر تعرض من الغير مبني على سبب قانوني فان المستأجر يستطيع الرجوع على أي من المؤجرين ليطالبه بالضممان في كل العين وليس بمقدار حصته في العين فقط، اما في التشريع الإيرواني فقد نظم المشرع احكام التعرض في نص

¹. ينظر: سليمان مرقس، الوجيز في عقد الإيجار، ص180.

المادة 488 والمادة 489 من القانون المدني الإيراني جاء في نص المادة (488) (إذا تسبب طرف ثالث، دون ادعاء أي حق في العقار المؤجر أو منفعه في ازعاج المستأجر وكان ذلك قبل بدء سريان عقد الإيجار، يحق للمستأجر فسخ العقد وإذا لم يفسخه فله الحق في اللجوء إلى المتسبب في الازعاج بنفسه لإزالة الازعاج والمطالبة بتعويض عادل، أما إذا حدث الازعاج بعد بدء سريان العقد فلا يحق له فسخ العقد وإنما عليه اللجوء إلى المتسبب في الازعاج)² كما نصت المادة 489 من القانون نفسه (إذا ادعى الشخص المتسبب في الإزعاج حقاً في العقار المؤجر أو منفعه فلا يجوز للمزعج لاستيلاء على العقار المذكور من المستأجر إلا إذا اثبت الطرف الآخر هذا الحق كل من المالك والمستأجر وهذا هو محل المقارنة بين التشريع العراقي والتشريع الإيراني

الكلمات المفتاحية: ضمان التعرض، نقل الملكية، العين المؤجرة، المستأجر، التصرف.

المقدمة

نظم المشرع العراقي احكام التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق تجاه ما يهدد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة في ثلاثة مواد قانونية هي (753 و 754 و 755) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، والالتزام المؤجر بضمان التعرض يقوم على أساس فكرة ان المستأجر مادام يدفع الأجرة المستحقة كمقابل لانتفاعه بالمأجور فمن الطبيعي ان يلتزم المؤجر اتجاه المستأجر بضمان الانتفاع والحياسة الهادئة اذ يكون مسؤولاً وضامناً لكل ما يهدد تلك المنفعة أو الحياسة القانونية الهادئة، وهذا الالتزام بضمان التعرض الشخصي أو التعرض المبني على أساس قانوني والصادر من الغير هو التزام غير قابل للانقسام وعليه اذا وجد أكثر من مؤجر واحد للعين، كما لو كانت العين هذه مملوكة على الشيوع لعدد من الأشخاص ثم أجرة هؤلاء الملاك العين وسواء أصبحوا ملاكاً للعين عن طريق الشراء أو عن طريق الإرث فإن كل مؤجر ملزم بضمان التعرض بحيث يتمتع عليه هذا التعرض في كل العين دون ان يقتصر التزامه هذا على حصته الشائعة فقط، ويترتب على ما تقدم انه اذا وقعت العين المؤجرة كلها وبعد القسمة في نصيب احد الشركاء فإنه لا يجوز لهذا الآخر ان يتعرض للمستأجر في العين كلها وليس في حصته التي اجرها فقط وذلك تطبيقاً لقاعدة عدم قابلية الالتزام³ بالضمان للانقسام، كما ان عدم قابلية الالتزام بالضمان للانقسام يستوجب انه اذا تعرض احد المؤجرين للمستأجر فان هذا الأخير يستطيع الرجوع على المعارضين بالضمان بصورة كاملة وكذلك الحال فيما اذا صدر تعرض من الغير مبني على سبب قانوني فإن المستأجر يستطيع الرجوع على أي من المؤجرين ليطالبه بالضمان في كل العين وليس بمقدار حصته في العين فقط، أما في التشريع الإيراني فقد نظم المشرع احكام التعرض في نص المادة 488 والمادة 489 من القانون المدني الإيراني جاء في نص المادة (488) (إذا تسبب طرف ثالث، دون ادعاء أي حق في العقار المؤجر أو منفعه في ازعاج المستأجر وكان ذلك قبل

² ينظر: فرهاد بيات وشرين بيات، حقوق مدني إيراني، 1402/ش، انتشارات أرشد، طهران، ص 446 و ص 447

³ ينظر: سليمان مرقس، الوجيز في عقد الإيجار، ص 180.

بدء سريان عقد الايجار، يحق للمستأجر فسخ العقد واذا لم يفسخه فله الحق في اللجوء الى المتسبب في الازعاج بنفسه لإزالة الازعاج والمطالبة بتعويض عادل، اما اذا حدث الازعاج بعد بدء سريان العقد فلا يحق له فسخ العقد وانما عليه اللجوء الى المتسبب في الازعاج⁴ كما نصت المادة 489 من القانون نفسه (اذا ادعى الشخص المتسبب في الإزعاج حقاً في العقار المؤجر او منافعه فلا يجوز للمزعج لاستيلاء على العقار المذكور من المستأجر الا اذا اثبت الطرف الآخر هذا الحق كل من المالك والمستأجر) ولغرض الوقوف على الاحكام الخاصة بضمان المؤجر نعرض لها بالتفصيلات التالية

1. ضمان المؤجر التعرض الشخصي والتعرض القانوني والتعرض الصادر من اتباعه في القانون العراقي

يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة ويأتي هذا الضمان منسجماً مع التزام المؤجر بضرورة تمكين المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها المستأجر، ويضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً أو من أحد اتباعه، سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني. كذلك يضمن التعرض الصادر عن الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ولا يضمن التعرض المادي إلا إذا اتفق على خلاف ذلك، وقد تناول المشرع العراقي ضمان التعرض والاستحقاق في المواد (753، 754، 755) وحينما لا نجد نصاً قانونياً بشأن أمر معين في هذا المجال يمكن الرجوع إلى الأحكام الخاصة بعقد البيع بشرط أن يكون ذلك متفقاً مع طبيعة عقد الايجار المعروفة لدينا.

1_1 ضمان المؤجر التعرض الشخصي والتعرض القانوني

نصت المادة (753) من القانون المدني العراقي بأنه (1- لا يجوز للمؤجر ان يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة مدة الإجارة ولا ان يحدث في المأجور تغييراً يمنع به او يخل بالمنفعة المعقود عليها. 2- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه او من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على أساس قانوني يصدر من أي مستأجر آخر او من أي شخص تلقى الحق من المؤجر)، كما نصت المادة (7/23) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بأنه (يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن خمسمائة دينار ولا تزيد عن ألف دينار او بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر تعرض للمستأجر في الانتفاع بالمأجور دون وجه حق)، يتضح من هذين النصين ان المؤجر يمنع عليه التعرض الشخصي للمستأجر في منفعة العين المؤجرة سواء كان التعرض مادياً او تعرضاً قانونياً، ويعد من صور التعرض المادي على سبيل المثال ان يحدث المؤجر تغييراً في المأجور يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين او يؤدي الى الإخلال بالمنفعة المعقود

⁴ينظر: فرهاد بيات وشرين بيات، حقوق مدني إيراني، 1402/ش، انتشارات أرشد، طهران، ص446وص447

عليها دون ان يستند المؤجر في هذا التعرض الى أي حق قانوني يسوغ له ذلك او قيام المؤجر بإيجار العين إلى مستأجر إلى مستأجر آخر دون علم او موافقة المستأجر الأول، اما التعرض القانوني يحدث عندما يدعي المؤجر بأن له حق على العين المؤجرة فيؤدي تمسكه بذلك الحق إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين او إلى اخلال المنفعة التي يستوفيها من تلك العين، كما لو اجر الشخص عيناً دون ان يكون مالكا لها ثم اكتسب ملكيتها بعد انعقاد عقد الإيجار بأي سبب من أسباب كسب الملكية، كما لو اشترى العين او ورثها فإن عقد الإيجار ينعقد موقوفاً على إجازة المالك لان العقد قد ورد على مال مملوك للغير وإذ ان المؤجر اصبح مالكا للعين بعد الإيجار أي اصبح العقد موقوفاً على إجازته فإن المؤجر المذكور لا يملك حق نقض العقد لاسترداد المأجور من المستأجر لان المستأجر يستطيع ان يتمسك تجاه المؤجر بالقاعدة التي تقضي بأن (الاسترداد والضمان لا يجتمعان) وبالنظر الى ان المؤجر ضامن للتعرض الصادر منه وعليه فإنه لا يستطيع استرداد المأجور،⁵ وسواء كان التعرض مادي او قانوني فإن المؤجر يلزم قانوناً بضمان التعرض الصادر من جانبه ويشترط لتحقيق هذا التعرض توفر ثلاثة شروط:

1. أن يقع التعرض من المؤجر اثناء سريان مدة عقد الإيجار المتفق عليها في العقد، او اثناء مدة امتداد الإيجار امتداداً اتفاقياً او قانونياً او اثناء مدة التجدد الضمني لعقد الإيجار اذ قد يحصل أحيانا انتهاء عقد الإيجار وبقاء المستأجر منتقلاً بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه فإن عقد الإيجار يعتبر قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة ويعد هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي بمعنى ان المؤجر يعد ملزماً بضمان التعرض الشخصي حتى لو انقضى عقد الإيجار وتجدد ضمناً.

2. ان يقوم المؤجر بأعمال تؤثر على انتفاع المستأجر بالمأجور بمعنى انها تحول دون الانتفاع او تخل بالمنفعة المقصودة منه، ويلاحظ ان المشرع العراقي لم يقتصر على الاعمال الصادرة من جانب المؤجر وانما جعل من امتداد الضمان الشخصي الى الاعمال الصادرة من اتباع المؤجر والتابع هو كل شخص عهد اليه المؤجر بعمل يتصل بالمأجور او كان وجوده فيه بناءً على حق قرره له المؤجر كالحارس والفلاح ومن هنا فإنه يشترط حتى يكون المؤجر مسؤولاً عن اعمال تابعه ان يقع التعرض من التابع اثناء أداء مهمته،⁶ اما اذا ارتكب التابع عملاً ضد المستأجر لا يدخل ضمن الواجبات التي يتولى التابع القيام بها عادةً فإن المؤجر لا يكون مسؤولاً عن ذلك، ان التزام المؤجر بضمان تعرضه غير قابل للانقسام بطبيعته، فاذا تعدد المؤجرون او ورثة المأجور ورثة متعددون وجب على كل منهم ان يمتنع عن التعرض للمستأجر لا في حصته فقط وانما في كل المأجور.

3. ان لا يستند المؤجر في الاعمال التي يقوم بها إلى حق ثابت له فاذا كان للمؤجر مثل هذا الحق سواء استمده من عقد الإيجار او من القانون او من حكم قضائي فلا يعد عمله تعرضاً ومثال

⁵. ينظر: كمال قاسم ثروت، شرح احكام عقد الإيجار، 1974، ط1، بغداد، ص178.

⁶. ينظر: الدكتور جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، ص74.

ذلك قيام المؤجر بالترميمات او الإصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك او طلبه زيارة المأجور للاطمئنان إلى عدم حاجته الى مثل هذه الترميمات او على وفاء المستأجر بالتزاماته من حيث المحافظة عليه وعدم استعماله في غير ما اعد له، لا يعد تعرضاً لان المشرع العراقي قد منح تلك الحقوق اصلاً، ويجب التطرق إلى مسألة في غاية الأهمية هي أن قيام المؤجر بإيجار محل آخر مجاور للمحل المستأجر وبياسر فيه ذات المهنة او الحرفة التي يباشرها المستأجر او قيام المؤجر نفسه باستغلال احد المحلات المجاورة للمحل المستأجر بذات المهنة او الحرفة ومزاحمته في تجارته او صناعته فهل ان ذلك يعد تعرضاً شخصياً صادراً من المؤجر تجاه المستأجر يوجب عليه الضمان وللإجابة على هذا السؤال نرى ان الملك التام من شأنه ان يتصرف المالك تصرفاً مطلقاً بما يملكه عيناً او منفعةً او استغلالاً، فينتفع بالعين المملوكة وبغلته وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة، ولا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الأحوال التي قررها القانون او بالطريقة التي يرسمها بمعنى ان المؤجر لا يعد متعرضاً للمستأجر منفعة العين المؤجرة ولا يمكن ان يلزم بالضمان في الفرضيين المذكورين سواء قام هو نفسه باستغلال محل مجاور للمستأجر ليمارس فيه نفس المهنة التي يزاولها المستأجر او قيامه بإيجار المحل لشخص آخر ليباسر في نفس الصناعة او التجارة التي يباشرها المستأجر، الا اذا تضمن عقد الإيجار المنعقد بين الطرفين بنداً يلزم المؤجر بضمان عدم مزاحمة المستأجر في مهنته او حرفته او تجارته او صناعته سواء بنفسه او ايجار محل آخر لمستأجر ثانٍ مجاور للمستأجر وسواء كان هذا الشرط قد ورد صراحةً في عقد الإيجار او كان اتفاقاً شفويّاً تمكن المستأجر من إثباته فإن المؤجر يلزم بضمان التعرض الشخصي الصادر من جانبه او الصادر من قبل الغير لأنه يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور انتفاعاً هادئاً، وفي حالة الإخلال فإنه يعد مسؤولاً تجاه المستأجر.

2-1 ضمان التعرض الصادر من جانب اتباع المؤجر

إذا كان المؤجر يلزم بضمان تعرضه الشخصي سواء كان تعرضاً قانونياً ام تعرضاً مادياً فإنه يضمن بالإضافة إلى ذلك التعرض الصادر من اتباعه وبهذا الصدد نصت المادة (2/753) من القانون المدني العراقي صراحةً على ذلك بقولها (ولا يقتصر ضمان المؤجر على الاعمال التي تصدر منه ومن اتباعه... الخ)، فمسؤولية المؤجر لا تقتصر على الاعمال المادية والقانونية التي تصدر منه وانما تمتد إلى الأعمال المادية التي تصدر من اتباعه وإلى التعرض الصادر من هؤلاء والمبني على سبب قانوني فيكون التعرض الصادر منهم للمستأجر وكأنه صادر من المؤجر، واذا كان المستأجر يستطيع الرجوع على المؤجر لمساءلته عن التعرض الصادر من اتباع المؤجر فإن المستأجر له الحق ايضاً في الرجوع مباشرةً على التابع اذا صدر عن هذا الأخير تعرضاً مادياً لا تعرضاً قانونياً للمستأجر، لأنه يحق

للمستأجر الرجوع على الغير مباشرة في حالة صدور تعرض مادي له من ذلك الغير، ويراد بالتابع كل شخص عهد اليه بعمل متصل بالعين المؤجرة او ان وجوده كان بناءً على حق قرره المؤجر له، ويعد الاتباع امتداداً لشخصية المؤجر ولهذا فإن المؤجر يكون مسؤولاً عن تعرضهم القانوني وتعرضهم المادي على السواء وبالتالي لا يجوز اعتبارهم من الاغيار لانهم لو كانوا من الاغيار لكان المؤجر مسؤولاً عن تعرضهم المبني على سبب قانوني دون التعرض المادي،⁷ فالقانون وان لم يحدد معنى التابع الا ان المتفق عليه هو ان معنى التابع هذا أوسع من معنى التابع في المسؤولية التقصيرية فالاتباع الذين يسأل عنهم المؤجر اكثر من الاتباع الذين يسأل عنهم المتبوع في المسؤولية التقصيرية، اذ يعد من اتباع المؤجر الوكيل والولي والقيم أي كل من ينوب عن المؤجر نيابة اتفاقية او قانونية او قضائية ويعد من الاتباع ايضاً الخلف الخاص للمؤجر وخلفه العام فاذا حصل تعرض من المؤجر للمستأجر يهدد حيازته للمأجور او يؤدي إل الإخلال بالمنفعة المقصودة منه فإن للمستأجر ان يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر سواء كان التعرض الصادر من المؤجر مادياً او قانونياً مادام هذا التعرض لم يبلغ حد نزع يد المستأجر، بمعنى ان المستأجر يملك الحق في ان يرفع ضد المؤجر مالك العقار إحدى دعاوى الحيازة وحسب الاحوال ولا يحق له ان يرفع ضد المؤجر المالك إحدى دعاوى الملكية كدعوى من المعارضة او رفع التجاوز فرضاً، ويتعين على المحكمة ان تقضي برد الدعوى عند رفعها بالوصف المبين، اذ ان المستأجر بموجب عق الإيجار يعد حائزاً للمأجور حيازة قانونية هادئة فاذا حصل تعرض له من المالك يخل بمنفعة المأجور، يحق له حينئذ ان يبادر إلى رفع إحدى دعاوى الحيازة سواء كانت منع تعرض اذا كان التعرض لم يبلغ حد نزع اليد او استرداد حيازته حيازة اذا كانت اذا كانت الحيازة قد انتزعت منه او وقف اعمال جديدة اذا كانت تلك الاعمال تهدد حيازته بشرط الا تكون قد تمت عند رفع الدعوى وهذا كله يدخل ضمن نطاق التنفيذ العيني بمعنى ان يطلب ان يطلب المستأجر وقف التعرض الصادر من جانب المؤجر او احد اتباعه وهذا اول ما يفكر به المستأجر وقد يعدل المستأجر عن فكرة التنفيذ العيني إلى طلب فسخ عقد الإيجار طبقاً لإحكام المادة (782) من القانون المدني العراقي والتي نصت على (اذا اخل احد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار، كان للطرف الآخر ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له محل، وذلك بعد انذاره بتنفيذ التزامه)، اذ ان من التزامات المؤجر تجاه المستأجر ضمان عدم التعرض الشخصي الصادر من جانبه او من احد اتباعه فاذا اخل المؤجر في هذا الالتزام جاز للمستأجر ان يطلب فسخ عقد الإيجار بعد ان ينذره بموجب انذار يوجه له من قبل دائرة كاتب العدل يتضمن اعذاره بوجوب تنفيذ التزامه وعدم التعرض المادي او التعرض القانوني له او ان يطلب انقاص الأجرة إلى الحد المعقول عند حصول اختلال في المنفعة بمعنى ان المستأجر لم يتمكن من استيفاء المنفعة المقصودة من المأجور هذا كله يجب ان يكون اثناء سريان مدة العقد الإيجارية، اما اذا انقضت مدت الإيجار فلا يحق للمستأجر ان يرفع دعوى منع التعرض ولا ان يطلب فسخ عقد الإيجار لان الفسخ لا يسري على العقود المنتهية المدة وكذلك طلب نقصان الأجرة إلى حد المعقول، كما يحق للمستأجر ان يطلب التعويض ان كان له مقتضى قانوني ونرى وجوب التفرقة بين امرين هما في حالة

⁷ ينظر: السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، ص323.

صدور اخلال من جانب المؤجر في احد التزاماته العقدية فأن للمستأجر طلب فسخ الايجار وله أيضا حق المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى وطلب التعويض عن الضرر يدخل في نطاق المسؤولية العقدية التي تقوم على أساس توافر أركانها الثلاث وهي الخطأ العقدي الصادر من جانب المؤجر والضرر الذي يصيب المستأجر نتيجة عدم الاستفادة من المأجور والعلاقة السببية بين ركني الخطأ والضرر ومعيار تقدير التعويض من قبل المحكمة يشمل عنصرين هما ما لحق المستأجر من ضرر وما فاتته من كسب والضرر الذي يستحق التعويض في المسؤولية العقدية هو الضرر المحقق اما الضرر المحتمل فلا يستحق التعويض وكذلك يشترط في الضرر حتى يستحق التعويض ان يكون مباشراً متوقفاً ويراعي القاضي في تقديره للتعويض الظروف الشخصية المحيطة بالمتضرر اما الظروف الشخصية المحيطة بمرتكب الفعل الضار فلا يعبرها أي اهتمام، والاصل ان يحدد القاضي التعويض بقدر الضرر وقت حدوثه وفي الايجار عند صدور حكم قضائي بفسخ العقد فإن المحكمة أثناء نظر دعوى التعرض سواء كان المستأجر قد طلب التعويض لطلب الفسخ في نفس الدعوى او بدعوى مستقلة عند صدور حكم قضائي مكتسب درجة البتات بفسخ العقد فإنه يتعين عليها ان تنتدب خبراء من ذوي الاختصاص لتقدير التعويض على أساس مال حق المستأجر من ضرر وما فاتته من كسب مع الاخذ بنظر الاعتبار ما تبقى للمستأجر من مدة عقدية في الايجار وطبيعة العمل او المهنة التي يزاولها المستأجر ومقدار نسبة الخطأ التي تقع على عاتق المستأجر اذا كان مشتركاً مع المؤجر بنسبة من الخطأ، اما عند مطالبة المستأجر بإنقاص الأجرة الى حد المعقول الذي يخلق حالة التوازن بين المؤجر والمستأجر فيما لو استمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور فأننا نرى ان مجرد الحكم بإنقاص الأجرة إلى الحد المعقول الذي لا يكون معه الايجار مرهقاً على المستأجر فهذا الانقاص بحد ذاته هو تعويض للمستأجر لا يحق له بعد ذلك المطالبة بالتعويض اذ ان الجمع بين انقاص الأجرة والتعويض المادي والحكم بكليهما نرى انه يعد اثراء بلا سبب قانوني كما ان انقاص الأجرة يدخل ضمن نطاق التعويض الذي لا يمكن استيفائه مرتين.

2- ضمان المؤجر التعرض الصادر من الغير في القانون العراقي

أن المؤجر يلتزم اتجاه المستأجر بضمان التعرض الصادر من جانبه او من جانب احد اتباعه وقد اوضحنا من اهم اتباع المؤجر سواء كان التعرض قانونياً ام مدنياً ولكن الامر يختلف اذا وقع التعرض نتيجة فعل الغير اذ المؤجر لا يضمن في هذه الحالة التعرض المادي ويكون ملزماً بضمان التعرض القانوني فالمشرع العراقي قد تناول صراحةً من خلال حكم المادة (753) من القانون المدني العراقي مسألة ضمان المؤجر كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر اخر او من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، وفي الحقيقة بأن هذه الفقرة من المادة المذكورة لم تنص الا على الصورة التي تتعلق بالتعرض الصادر من الغير عندما يدعي هذا الغير انه قد استمد حقوقه من المؤجر نفسه وهذا التعرض يتحقق عندما يدعي شخص اجنبي اجتبي بحق على المأجور يتعارض مع ما يملكه المستأجر

من حقوق ثابتة بموجب عقد الايجار اذ يترتب على التعرض اخلال بانتفاع المستأجر بالمأجور ويشترط لتحقيق التعرض الصادر من الغير الأجنبي على سبب قانوني ان يقع بالفعل ويستوي في ذلك ان يكون الفعل المكون للتعرض فعلاً مادياً يستند فيه الغير إلى حق يدعيه على المأجور ومثاله قيام الغير بوضع يده على جزء من المأجور واستغلاله بأي وجه من وجوه الانتفاع مدعياً ملكيته للمأجور او انه صاحب حق عيني اصلي كحق المنفعة مثلاً او ان يكون التعرض في صورة دعوى يرفعها الغير على المستأجر مدعياً بثبوت حق له على المأجور بشكل يخل بمنفعة المستأجر للمأجور وفي تلك الأحوال سواء كان المتعرض لمنفعة المستأجر قد ادعى ملكية المأجور او صاحب حق انتفاع به او انه دائن مرتتهن رهناً حيازياً او مستأجر له افضلية على المستأجر الذي وضع يده على المأجور كان يملكه بحوزته عقد ايجار ثابت التاريخ اسبق على العقد الذي يملكه ذلك المستأجر فإن المؤجر يلزم بضمان هذا التعرض بكل الأحوال، وقد يحدث ان يدعي شخصاً اجنبياً بأن له حقاً يتعارض مع حقوق المستأجر المستمدة من عقد الإيجار والحق المدعى به من قبل الشخص الأجنبي قد يكون حقاً شخصياً كأن يدعي بأن له عقد ايجار سواء كان بتاريخ سابق او لاحق لتاريخ عقد الايجار الذي يملكه المستأجر الذي يضع يده على المأجور او حقاً عينياً كحق المنفعة فرضاً وفي تلك الحالتين يقع على المستأجر اخطار المؤجر بتلك بذلك أي الإجراءات توجه من قبل الأجنبي في أي نوع من أنواع الدعاوى التي يرفعها الأجنبي تجاه المؤجر حصراً واذا ترتب على هذا التعرض حرمان المستأجر فعلاً من الانتفاع بعقد الايجار ويستوي في ذلك ان تسلب حيازته الفعلية على المأجور او يخل بالمنفعة المقصودة منه حتى ولو لم تسلب تلك الحيازة فإن المستأجر يملك الخيار اما ان يبادر إلى ان ينذر المؤجر بدفع هذا التعرض وتمكينه من الانتفاع بالمأجور بشكل هادئ خلال مهلة يحددها في الإنذار وبخلاف ذلك يلجئ إلى رفع دعوى الفسخ عقد الايجار امام محكمة البداية طبقاً لأحكام المادة (782) من القانون المدني العراقي او الخيار الآخر برفع دعوى يطلب من خلالها انقاص الأجرة إلى الحد المعقول الذي يحقق حالة التوازن الفعلي بين الطرفين كما يحق له اذا رفع دعوى الفسخ ان يطلب التعويض تبعاً لطلب الفسخ سواء بدعوى واحدة تتضمن طلب الفسخ وطلب التعويض ان كان له مقتضى او دعوى مستقلة بعد رفع دعوى الفسخ والحصول على حكماً قضائياً بات بذلك، فاذا كان تعرض الغير للمستأجر تعرضاً مادياً فرضاً فأن المؤجر لا يلزم ولا يكون مسؤولاً عن ذلك التعرض اذ يكون المتعرض هو المسؤول عن تعويض الضرر الذي قد يصيب المستأجر والتعويض الذي يحق للمستأجر المطالبة به عند حصول تعرض صادر من الغير يدخل في نطاق أحكام المسؤولية التقصيرية التي يتعين توافر أركانها الثلاث وهي الخطأ صادر من جانب الغير مفاده التعرض المادي للمستأجر والضرر الذي يلحق المستأجر ويفوت الفرصة عليه في الانتفاع بالمأجور او اختلال المنفعة المقصودة منه والعلاقة السببية بين ركن الخطأ وركن الضرر، وقد جعل المشرع المستأجر هو الطرف الذي يقع عليه عاتق دفع التعرض المادي الصادر من الغير اذ تناولت المادة (755) من القانون المدني العراقي ذلك الامر صراحةً ووجب على المستأجر عدم التقصير في رفع يد الغاصب الذي يتعرض له تعرضاً مادياً وغصب جزء او كل العين المؤجرة فاذا غصب المأجور ولم يكن باستطاعة المستأجر رفع يد الغاصب يكون عندئذ امام خيار طلب فسخ العقد او انقاص الأجرة

الى الحد المعقول الذي يحقق حالة التوازن بينه وبين المؤجر اما اذا كان باستطاعته رفع يد الغاصب ولم ينذر المؤجر بوقوع الغصب فلا تسقط عنه الأجرة ونرى في تلك الحالة انه يقع على عاتق المستأجر ان يبادر إلى رفع دعوى ضد الغاصب حسب الأحوال فاذا قام الغاصب بوضع اليد على جزء او كل العين المؤجرة فللمستأجر رفع دعوى منع المعارضة وتسليم المأجور خالياً من الشواغل اما اذا كان الغاصب قد قام بأحداث مشيدات او ابنية فأن للمستأجر ان يرفع دعوى رفع التجاوز كما يحق له ان يرفع دعوى التعويض على الغاصب بدعوى مستقلة ومعيار تقدير التعويض يقوم على أساس حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور بما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر للمطالبة بفسخ العقد او انقاص الأجرة اذا تمكن المؤجر من اثبات ان المستأجر قد قصر في رفع يد الغاصب ويشترط توافر عدة شروط من اجل ان يكون تعرض الغير الصادر تجاه المستأجر تعرضاً مادياً والتي سنبينها تفصيلاً على النحو التالي.

1-2 ان لا يكون العمل الصادر من الغير مستنداً من حق يدعيه على العين المؤجرة

يشترط لعدم تحقق مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر بالتعرض الصادر من جانب الغير هو ان يكون التعرض المادي غير مبني على سبب قانوني بمعنى ان المتعرض لا يملك أي حق في العين المؤجرة ومثال ذلك قيام الغير بإتلاف جزء من المأجور دون وجه حق كفعل هدم الأبنية او المنشآت او إتلاف الأبواب او النوافذ او إتلاف المزروعات او المغروسات إذا كانت العين المؤجرة ارض زراعية او بستاناً، ولم يكن الغير يدعي عند قيام بتلك الاعمال بأن له الحق في العمل المذكور وهنا يحق للمستأجر ان يرفع دعوى المطالبة بالتعويض المادي عن الضرر الذي لحقه بسبب فعل الإتلاف، أما المؤجر فإنه لا يكون مسؤولاً تجاه المستأجر بما لحقه نتيجة التعرض الصادر من الغير.

2-2 ان يكون المتعرض شخصاً اجنبياً عن المؤجر

يشترط لعدم تحقق مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر، ان لا يكون المتعرض من اتباع المؤجر لان التعرض المادي الذي يقع من جانب أحد اتباع المؤجر لا ينبغي مسؤوليته وسبق ان اوضحنا من هم اتباع المؤجر، وحتى لو كان المتعرض اجنبياً أي من الاغيار وحصل تعرض من جانبه تجاه المستأجر، فاذا رفع المستأجر دعوى المطالبة بفسخ عقد الايجار فرضاً او مطالبة المؤجر انقاص الأجرة إلى الحد المعقول لحصول أخلال بالمنفعة المقصودة من المأجور، فأن عبء اثبات مسؤولية المؤجر يقع على عاتق المستأجر، لأنه يثبت ان للمؤجر يد وراء هذا التعرض فإذا لم يتمكن من الاثبات فأن دعواه تكون واجبة الرد، ويتعين عليه حينئذ الرجوع على الأجنبي الذي تعرض له مادياً لرفع دعوى وطلب رفع يده من المأجور او رفع التعرض المادي الذي لم يبلغ حد نزع اليد فرضاً.

2-3 ان يقع التعرض المادي من الأجنبي بعد تسلم المستأجر للعين المؤجرة

إذا حصل التعرض المادي من الغير تجاه المستأجر بعد تسلم العين المؤجرة، فلا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر من أجل دفع هذا التعرض، لأن المؤجر لا يكون مسؤولاً عنه أصلاً، أم إذا وقع التعرض على العين وهي لا زالت تحت يد المؤجر، فإن هذا الأخير يعد مخلأً بأحد التزاماته العقدية وهذا الالتزام هو تسليم المأجور إلى المستأجر بالحالة التي كان عليها وقت التعاقد وللمستأجر حينئذ أن ينذر المؤجر بوجوب تسليم المأجور خلال مدة معينة يحددها في الإنذار وعلى الأوصاف المبينة في العقد، فإذا لم يحصل تسليم المأجور فإن للمستأجر رفع دعوى المطالبة بفسخ العقد كما يحق له المطالبة بالتعويض بدعوى واحدة مع طلب الفسخ أو بدعوى مستقلة ترفع تبعاً لدعوى الفسخ بعد صدور حكم قضائي بات فيها ونرى أن المستأجر يستحق التعويض نتيجة ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب بسبب فسخ عقد الإيجار وعدم انتفاعه بالمأجور، وهكذا تظهر بوضوح العلة من عدم جعل المؤجر مسؤولاً عن التعرض المادي الصادر من الغير، لأن المؤجر لا يتسبب في وقوع التعرض المذكور إذ أن الغير لا يدعي بحق يخوله التعرض للمستأجر في انتفاعه بالمأجور لكي يكون المؤجر مسؤولاً عن ذلك إضافة إلى أن المستأجر نفسه قد يتسبب في وقوع التعرض من الغير كما لو كان إهماله مساعداً في وقوع التعرض والأكثر من ذلك فإن تعرض الغير قد يؤدي إلى الحاق الضرر بالمأجور فيكون المؤجر متضرراً وقد يلحق به ضرر أكثر من الضرر الذي يلحق المستأجر،⁸ ويلاحظ من خلال النصوص القانونية التي تناولت التزامات المؤجر ومنها ضمان عدم التعرض بأن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير، وإنما يقتصر ضمانه على التعرض الصادر من الغير والمبني على سبب قانوني أي ادعاء الغير المتعرض بأن له حقاً في المأجور يتعارض مع حقوق المستأجر، ويقصد بالغير كل شخص أجنبي عن عقد الإيجار بمعنى أنه لم يكن أحد أطراف العقد وهذا لا يسري على المؤجر أو أحد أتباعه باعتباره امتداداً لشخصية المؤجر كالخلف العام والخلف الخاص فضلاً عن ذلك ثلاثة شروط يقتضي تحققها حتى يكون المؤجر عن التعرض القانوني الصادر من الغير وهذه الشروط سوف نوضحها تفصيلاً على النحو الآتي:

1. أن يقع التعرض المبني على سبب قانوني من الغير فعلاً

وهذا التعرض يتحقق من خلال رفع الغير دعوى أمام المحكمة المختصة مدعياً بأن له حق عيني على العين المؤجرة كأن يدعي بأنه صاحب حق منفعة محدد لمدة وأن المدة لا زالت نافذة وهذه الدعوى قد يرفعها على المؤجر والمستأجر سوية أو على أحدهما، أو أن يرفع دعوى على المؤجر مدعياً بأنه المالك الحقيقي للمأجور ويطلب استرداد وتسليم المأجور له، أو أن يرفع دعوى على المستأجر مدعياً بأنه أحد الشركاء المشتاعين في العقار وأن المؤجر أيضاً من ضمن الشركاء إلا أنه لا يملك القدر الأكبر من الحصص التي تسوغ له حق الإيجار، ونتيجة لذلك لو رفع هذا الشريك على المستأجر دعوى منع المعارضة فضلاً عن ذلك لم يكن الشريك المؤجر صاحب القدر الأكبر من الحصص فإن المحكمة ستقضي

⁸ ينظر: الدكتور كمال قاسم ثروت، مصدر سابق ص 212.

عندئذ بالحكم على المستأجر بمنع المعارضة وتسليم العين خالية من الشواغل وفي تلك الحالة تتحقق مسؤولية الشريك المؤجر تجاه المستأجر، اذ يحق للمستأجر فسخ عقد الايجار والمطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، وقد يحدث عملياً ان لا يقوم الغير برفع دعوى سواء كانت على المؤجر او المستأجر او كليهما، وانما يقوم ببعض الاعمال المادية التي تؤدي إلى سلب المستأجر حيازته الفعلية على المأجور مدعياً انه المالك لتلك العين او صاحب حق عيني عليها او مستأجر فرضاً، الامر الذي يضطر المستأجر إلى رفع دعوى استرداد حيازة المأجور على الغير الذي سلب حيازة المأجور، او ان يرفع دعوى على المؤجر مدعياً فيها بأنه ملزم بالضمان والدعوى التي يرفعها المؤجر في تلك الحالة هي فسخ عقد الايجار والتعويض عن فوات المنفعة المقصودة من المأجور، اما اذا لم يقيم الغير الدعوى على المستأجر ولم تصدر منه اعمال مادية تؤدي الى سلب الحيازة وانما اقتصر عمله على مجرد الادعاء بحقه فإن بإمكان المستأجر في تلك ان يرفع دعوى منع التعرض الصادر من الغير ولا يحق له عندئذ منازعة المؤجر بأي نوع من أنواع الدعاوي لان المؤجر في تلك الفرضية لا يكون ملزماً بالضمان اصلاً.

2. ان يدعي الغير بحق يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق مستمدة من عقد الإيجار:

قد يحدث ان يدعي شخصاً اجنبياً بأن له حق على العين المؤجرة وهذا الحق يتعارض مع حقوق المستأجر، كأن يدعي بأنه أصبح مالكا للمأجور بعد انعقاد عقد الايجار بين المالك السابق (المؤجر) والمستأجر، او يدعي بأنه المالك الحقيقي للمأجور أصلاً قبل انعقاد عقد الايجار وان المؤجر قد تصرف فضولياً او وكيلاً تجاوز حدود وكالة الممنوحة له من المالك وفي تلك الحالتين أي اذى ادعى الغير بحق بعد انعقاد عقد الإيجار ام ادعى بحق سابق عليه فإن الغير يعد متعرضاً للمستأجر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني، وهنا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن الضمان، ويكون المؤجر ضامناً للتعرض المبني على سبب قانوني والصادر من الغير سواء ادعى ذلك الغير بحق شخصي او جاء ادعاؤه منصباً على حق عيني، فقد يستند الغير في تعرضه مدعياً انه مستأجر آخر للعين المؤجرة بموجب عقد إيجار فيكون تعرضه مبنياً على حق شخصي او يدعي بأنه مالك للعقار او صاحب حق عيني كحق المنفعة او حق المساطحة فرضاً فيكون تعرضه هذا مبنياً على الادعاء بحق عيني على المأجور، ويشترط لتحقيق مسؤولية المؤجر بالضمان ان يكون ادعاء الغير بحقه مما يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار ونفترض ان المأجور هو عبارة عن بناية مؤلفة من عدد من المكاتب التجارية وكان احد المستأجرين قد ابرم عقد إيجار مع المالك لمزاولة مهنة او حرفة ذات نشاط صناعي او قاعة لإقامة الاحتفالات مثلاً ورفع مالك العقار المجاور للمحل المأجور دعوى رفع الضرر بسبب الضوضاء التي يحدثها المستأجر بسبب ممارسة نشاطه او عمله او مهنته وظهر اثناء نظر الدعوى المقامة بأن المهنة التي يزاولها المستأجر تؤدي الى ضرر يلحق المدعي وان مستوى الضوضاء المتحقق اعلى من المحددات الواردة في قانون السيطرة على الضوضاء رقم (4) لسنة 2015 وتم الحكم على المستأجر

برفع الضرر الامر الذي يؤثر تأثيراً مباشراً على منفعة بالمأجور وكان العقد المنعقد بينه وبين المؤجر قد منحه حق مزاولة تلك المهنة، وفي تلك الحالة يكون المؤجر مسؤولاً عن الضمان ويحق للمستأجر ان يرفع دعوى فسخ عقد الايجار والمطالبة بالتعويض عن ما لحقه من خسارة و ما فاتته من كسب نتيجة عدم تحقق المنفعة المقصودة من المؤجر، وكذلك الحال في حالة ادعاء الغير بأنه دائن مرتتهن للعين المؤجرة رهنأً حيازياً، فالرهن الحيازي عقد به يجعل الراهن مالاً محبوساً في يد المرتتهن او في يد عدل يمكن للمرتتهن، استيفاءه منه كلاً او بعضاً مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له بالمرتبة في أي يد كان هذا المال وهذا الادعاء يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور لأنه يؤدي إلى أخذ العين المؤجرة من حيازة المستأجر وتصبح في حيازة الدائن المرتتهن.

3. ان يقع التعرض من جانب الغير اثناء مدة سريان عقد الإيجار

يقتضي لتحقيق ضمان المؤجر ومسؤوليته تجاه المستأجر عن أي تعرض صادر من جانب الغير يهدد حيازته للمأجور ويفوت عليه المنفعة المقصودة من المؤجر ان يحصل التعرض للمستأجر اثناء سريان مدة عقد الايجار، ويحق للمستأجر ان يطلب فسخ عقد الايجار مع المطالبة بالتعويض إذا أدى هذا التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور عن المدة التي لم تنته من عقد الإيجار او ان يطلب إنقاص الأجرة إذا أدى هذا التعرض إلى اخلال في المنفعة المقصودة من المؤجر، ويجب على المستأجر ان يبادر إلى اخطار المؤجر عند وقوع التعرض له من قبل له من قبل الغير او الأجنبي، بمعنى ان المشرع العراقي في نص المادة (754) من القانون المدني العراقي رتب واجاباً على عاتق المستأجر وذلك بأن يبادر إلى اخطار المؤجر بالتعرض الحاصل، ولم يشترط كيفية توجيه الاخطار من جانب المستأجر للمؤجر أي ان النص قد جاء مطلقاً، بمعنى يصح للمستأجر ان يخطر المؤجر من خلال اذار يوجه له عن طريق دائرة كاتب العدل ويتم تبليغه بالإذار او اية ورقة تحريرية تثبت ذلك او حتى شفاهاً لان النص لم يشترط شكل معين للأخطار، وبالنتيجة فإنه يقع على عاتق المستأجر عبء اثبات وقوع الاخطار الموجه للمؤجر، فاذا لم يحصل اخطار المستأجر للمؤجر فإنه يفقد قانوناً حق الرجوع على المؤجر بالضمان اذا تمكن الغير في تعرضه ومع هذا نرى بأنه اذا تمكن المستأجر من اثبات علم المؤجر بوقوع تعرض الغير له في منفعة المؤجر ولم يبادر إلى رفع هذا التعرض على الرغم من تحقق العلم لديه فإن المؤجر يلزم بالضمان حتى لو لم يتم اخطاره من جانب المستأجر، والعلم هي واقعة مادية يمكن اثباتها من قبل المستأجر بكافة طرق الاثبات ومنها البينة الشخصية، وفي كل الأحوال اذا اخل المؤجر بالتزاماته تجاه المستأجر بالضمان، فإن المستأجر يكون امام عدة خيارات يمكن نت خلالها استيفاء حقوقه فيما اذا حرم ذلك التعرض المستأجر من الانتفاع بالمأجور او اذا أدى الى اختلاف المنفعة المقصودة منه، اذ يحق للمستأجر ان يطالب بالتنفيذ العيني الجبري في حالة تعرض المؤجر او اتباعه سواء كان تعرضهم هذا قانونياً ام مادياً، والتنفيذ العيني يتم من خلال رفع دعوى امام محكمة البداية يطلب من خلالها منع التعرض له في استيفاء المنفعة المقصودة من المؤجر بموجب عقد الايجار وتلك الدعوى اشترط القانون المدني العراقي توافر عدة شروط فيها حتى يحق للمستأجر ان يبادر الى رفع مثل هكذا دعوى اذ نصت المادة (1154) منه بأنه (من حاز عقاراً واستمر حائزاً له سنة كاملة ثم وقع

له تعرض في حيازته، جاز له خلال سنة من وقوع التعرض ان يرفع الدعوى لمنع هذا التعرض امام محكمة البداية)، كما يحق للمستأجر ان يرفع دعوى فسخ عقد الايجار مع المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة او ما فاتته من كسب تطبيقاً لإحكام المادة (782) من القانون المدني العراقي، والتعويض الذي يستحقه المستأجر عند الحكم بفسخ عقد الايجار هو التعويض الناشئ عن الضرر المتوقع الحصول أي الضرر المباشر فقط لان مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر هي مسؤولية عقدية وليست تقصيرية، وقد يكون المؤجر ملزماً بتعويض المستأجر عن الضرر المتوقع الحصول والضرر غير المتوقع الحصول اذا تمكن المستأجر من اثبات ان المؤجر قد ارتكب غشاً او خطأ جسيماً تطبيقاً لإحكام المادة (169) من القانون المدني العراقي، كما يحق للمستأجر ان يرفع دعوى انقاص الأجرة اذا لم تكن لديه رغبة بفسخ عقد الإيجار وانقاص الأجرة يتم تقديره بشكل يتلائم مع مقدار النقص الحاصل في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة اذ يمكن من خلال رفع دعوى الانقاص خلق حالة توازن بين المؤجر والمستأجر إلى الحد المعقول الذي لا يرهق أي من الطرفين المتعاقدين، اما الجزاء الذي يترتب على اخلال المؤجر بالتزاماته برفع التعرض الصادر من جانب الغير، فإنه في حالة وقوع تعرض للمستأجر فله حق رفع دعوى منع التعرض امام محكمة البداية ضد الغير او الأجنبي الذي تعرض لحيازة المستأجر، فإذا صدر حكم لصالح المستأجر يمنع التعرض فلا يلزم حينئذ المؤجر بأي ضمان تجاه المستأجر طالما لم يكن له يد في وقوع التعرض، اما اذا اثبت الغير صحة الحق الذي يدعيه وصدر حكم ببرد دعوى المستأجر وتأيد قانونية التعرض الصادر من جانب الغير كأن يكون بحوزته عقد إيجار ثابت التاريخ فرضاً فإن للمستأجر الذي خسر دعواه ان يطلب فسخ عقد الإيجار او انقاص الأجرة حسب الأحوال.

4. ضمان التعرض الصادر من المؤجر او مزاحمة شخص ثالث في القانون الإيراني

4-1 ضمان التعرض الصادر حسب نص المادة 488

نصت المادة (488) من القانون المدني الإيراني (إذا قام طرف ثالث بإزعاج المستأجر دون أن يطالب بأي حق في العقار المؤجر أو منفعه، يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار إذا كان ذلك قبل بدء سريان العقد. وإذا لم يقدّم بذلك، فله الحق في اللجوء إلى المتسبب بالإزعاج لإزالة الإزعاج والمطالبة بتعويض عادل. أما إذا حدث الإزعاج بعد بدء سريان العقد، فلا يحق له إنهاء العقد، وإنما عليه اللجوء إلى المتسبب بالإزعاج فقط)

شروط حق المستأجر في إنهاء العقد في حالة تعرضه لمضايقات من طرف ثالث:

1-1 الإزعاج من طرف ثالث: يُقصد بالإزعاج المذكور في المادة السابقة، وفقاً لمبدأ المطالبة بالإيجار المكافئ، استيلاء طرف ثالث على العقار المؤجر أو منع المستأجر من استخدامه. ففي هاتين الحالتين، يحق للمستأجر الحصول على إيجار مكافئ، وله أن يطالب به من الطرف المُسبب للإزعاج. ولا يُعفي ضمان التبادل قبل استلام العقار المؤجر الطرف المُسبب للإزعاج من مسؤوليته، لأن هذا الطرف قد أضر بحقوق المستأجر في العقار أو تسبب له في خسارة.

1-2 يجب أن يكون الإزعاج دون ادعاء أي حق في العقار أو منفعه: إذا اعتبر طرف ثالث أن سبب إزعاجه هو وجود حق في العقار أو منفعه، فإنه بذلك يدّعي ضمناً بطلان عقد الإيجار. وبافتراض بطلان العقد، فلا يحق للمستأجر فسخه، لأن فسخ العقد مبني على افتراض صحته، ويهدف إلى منع الضرر الناجم عنه. هذا هو الحال إذا كان إزعاج الطرف الثالث دون ادعاء أي حق، ولم ينكر الطرف الثالث صحة عقد الإيجار. أما إذا كان عقد الإيجار باطلاً بالفعل، فلا يجوز فسخه.

1-3 إذا حدث الإزعاج من قبل طرف ثالث قبل استلام العقار المؤجر: بما أن الضمان في معاملات التبادل ينتقل إلى الطرف الآخر عند تسليم كل بديل، فإن المُحيل يكون مسؤولاً عن الضمان قبل التسليم. أما إذا حدث الإزعاج من قبل طرف ثالث بعد تسليم العقار المؤجر، فإن الضمان ينتقل إلى المستأجر نتيجةً للتسليم، ولا يتحمل المؤجر أي مسؤولية.

1-4 من المستحيل إزالة الإزعاج الناتج عن الطرف الثالث: إذا تمكن المستأجر من إزالة الإزعاج الناتج عن الطرف الثالث، فلن يكون له الحق في إنهاء عقد الإيجار لأن خيار الإنهاء هو منع الخسارة التي سيتكبدها نتيجة لبقاء العقد ساري المفعول، وبما أنه من الممكن إزالة خسارة الإزعاج الناتج عن الطرف الثالث، فإذا ظل عقد الإيجار ساري المفعول، فلن يكون ذلك سبباً لإنهاء العقد.

2-4 ضمان التعرض الصادر من المؤجر أو مزاحمة شخص ثالث في القانون الإيراني حسب نص المادة 489

نصت المادة (489) من القانون المدني الإيراني (إذا ادعى الشخص المتسبب في الإزعاج الحق في العقار المؤجر أو منفعه، فلا يمكن للمزعج أن يأخذ العقار المذكور من المستأجر إلا إذا تم إثبات الحق من قبل كل من المالك والمستأجر)

ينص هذا المتن على إمكانية رفع دعوى قضائية ضد كل من المالك والمستأجر، وذلك لكونهما طرفين ذوي مصلحة في الدعوى. ويمكن تبرير حيافة المستأجر للعقار المؤجر من خلال سببين: الأول هو حقه المستقل والأصلي⁹، الناشئ عن ملكيته لمنفعة العقار، والثاني هو أمانته وتمثيله من قبل مالك العقار، في حال رغب الطرف الثالث، الذي يدّعي حقاً في العقار أو مصلحة فيه، في انتزاعه من المستأجر؛ ولا يُنفذ حكم الإخلاء ضد المستأجر إلا إذا ثبتت الدعوى بينه وبين المؤجر كما يجب على المؤجر والمستأجر تقديم دليل على¹⁰ حق حقيقي من شأنه أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من كل أو جزء من العقار المؤجر، وإلا يجب على المحكمة أن تأمر بعدم النظر في الدعوى.

5- ضمان التعرض الصادر من المالك الجديد للعقار خلال سريان عقد الإيجار في القانون العراقي والایراني

بحسب نص المادة (786) من القانون المدني العراقي إذا انتقلت الملكية المأجور الى شخص اخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية

⁹ينظر: سيد مرتضى قاسم زاده، حسن رهيبيك، وعبد الله كيايي. تفسير القانون المدني، والوثائق، والآراء، والأفكار القانونية (مع تنقيح وإضافات). الطبعة الثالثة. دار النشر سمت، 2009.

¹⁰ينظر: سيد حسن إمامي. القانون المدني (المجلد 2) (في الإيجار، حق الانتفاع، المضاربة، المشروع المشترك، الشركة، الوديعة، القرض، الائتمان، القمار، الوكالة، إلخ). الطبعة الثانية عشرة. إسلامية، 1375.

وبالتالي لا تنتقل الالتزامات ما بين المالك السابق للمأجور الى المالك الجديد الا اذا وجد المالك الجديد في الايجار صفقة مربحة او ان الفترة المتبقية قصيرة فرضي به، اما اذا كان هناك تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية فإن الالتزامات ما بين المؤجر (المالك السابق) والمستأجر تنتقل الى المالك الجديد ويكون ملزماً بها واذا أراد المالك الجديد تخليه المستأجر عليه ان يلتزم بالتعويض العادل، اما بخصوص العقارات الخاضعة لإحكام قانون ايجار العقارات رقم 87 لسنة 1979 المعدل بين المشرع العراقي في نص المادة (14) من القانون (1)- يحل المالك الجديد للعقار محل سلفه المؤجر في الحقوق والالتزامات المقررة بموجب هذا القانون. 2- على المالك الجديد ان يخطر المستأجر بوساطة الكاتب العدل بانتقال ملكية العقار اليه خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيله باسمه ويرفق بالأخطار وثيقة صادرة من دائرة التسجيل العقاري تؤيد ذلك وعليه أيضاً مراجعة دائرة ضريبة العقار لتأشير انتقال الملكية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المستأجر). ومن خلال تفسير النص القانوني يتضح جلياً بأن انتقال ملكية العين المؤجرة بإحدى التصرفات القانونية والمتمثلة (البيع أو الهبة أو الوصية أو الإرث) وأن انتقالها لا يتم إذا لم يستوفي الشكلية القانونية وذلك بتسجيل العقار في دائرة التسجيل العقاري باسم المالك الجديد كما قررت المادة 14 في فقرتها الأولى حلول المالك الجديد للعقار محل سلفه في الحقوق والالتزامات حتى ولو لم يكن بيد المستأجر سند إيجار ثابت التاريخ سابقاً على التصرف الناقل للملكية ومثل هذا الشرط لم نلاحظه في نص المادة (1/ 786) من القانون المدني العراقي الذي جعلت موقف المستأجر اتجاه المالك الجديد ضعيفاً ومعرض الى التخلية أستاذ أحكام المادة (2/787) وهذا جيد اما عقود الايجار المبرمة بعد تاريخ 1998/1/1 فإنها خاضعة الى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وبالتالي يمكن تنظيم شرط بين المالك (المؤجر) والمستأجر شرطاً يقضي في حالة بيع المأجور خلال سريان عقد الايجار بتخلية المأجور خلال مدة متفق عليها بالعقد، في حين نرى في التشريع الإيراني حالة انتقال ملكية العين المؤجرة خلال سريان عقد الإيجار في نص المادة 498 من القانون المدني الإيراني لعام 1307/ش جاء فيها (إذا انتقلت ملكية المأجور إلى آخر، يبقى الإيجار على حاله إلا إذا اشترط المؤجر لنفسه حق الفسخ في حال انتقال الملكية) اذا باع مالك العقار المؤجر، فإن ما ينتقل الى مشتري العقار هو العقار فقط خالياً من أي منفعة لذلك بعد بيع العقار المؤجر يجب ان يتم الدفع للمؤجر وليس للمشتري وفقاً لعقد الايجار حتى نهاية مدة الايجار كذلك اذا تم انتهاء عقد الايجار لأي سبب من الأسباب قبل نهاية المدة فإن ملكية المنافع تعود الى المؤجر حتى نهاية مدة الايجار وليس الى المشتري ونتيجة لذلك للمؤجر الحق في ان يتصرف في منافع العقار كما يشاء ولا يمكن للمشتري المطالبة بها قبل نهاية المدة او تقديم طلب لتخلية العقار المستأجر ولكن اذا كان المشتري غير مطلع على عقد الإيجار فله الحق في فسخ البيع وينطبق هنا نص المادة (53) من القانون المدني الإيراني (ان نقل الشيء من المالك الى آخر لا يبطل حق الانتفاع، ولكن اذا كان النقل الى شخص يجهل ان حق الانتفاع يعود لشخص آخر فله الحق في انتهاء المعاملة) الخلاصة ان ضمان التعرض في القانون العراقي ينتقل الى المالك

الجديد للعقار كما تنتقل معه الحقوق والالتزامات ولكن في القانون الإيراني لا تنتقل الحقوق والالتزامات الى المالك الجديد للعقار لان ما ينتقل اليه هو العقار فقط لحين انتهاء مدة الايجار وتبقى العلاقة ما بين المالك السابق للعقار المؤجر والمستأجر لحين انتهاء المدة وذلك لأنه بحسب القانون الإيراني حق الانتفاع لا ينتقل ويبقى المالك السابق هو الضامن لمنع التعرض المادي والقانوني وهو عنصر المقارنة بين النظامين القانونيين العراقي والإيراني.

الخاتمة

في نهاية هذا البحث نكون قد توصلنا الى التالي

النتائج

1. ان كلا المشرعين العراقي والإيراني عالجا حالة ضمان التعرض المادي والقانوني للمستأجر خلال سريان عقد الايجار حيث نظم المشرع العراقي احكام التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق تجاه ما يهدد انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة في ثلاثة مواد قانونية هي (753 و 754 و 755) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل، في حين نظم المشرع الإيراني في القانون المدني لسنة 1928م (1307/ش) احكام التعرض المادي والقانوني في النصين (488 و 489).
2. في القانون العراقي لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه او من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض مبني على أساس قانوني يصدر من أي مستأجر آخر او من أي شخص تلقى الحق من المؤجر، كما ووضع عقوبة بموجب نص خاص نصت عليها المادة (7/23) من قانون ايجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل بأنه (يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد عن سنتين وبغرامة لا تقل عن خمسمائة دينار ولا تزيد عن ألف دينار او بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر تعرض للمستأجر في الانتفاع بالمأجور دون وجه حق) في حين نرى بالتشريع الإيراني إذا قام طرف ثالث بإزعاج المستأجر دون أن يطالب بأي حق في العقار المؤجر أو منافعه، يحق للمستأجر إنهاء عقد الإيجار بالفسخ إذا كان ذلك قبل بدء سريان العقد، وإذا لم يقم بذلك، فله الحق في اللجوء إلى المتسبب بالإزعاج لإزالة الإزعاج والمطالبة بتعويض عادل، أما إذا حدث الإزعاج بعد بدء سريان العقد، فلا يحق له إنهاء العقد بالفسخ، وإنما عليه اللجوء إلى المتسبب بالإزعاج فقط من خلال القضاء عبر إقامة دعوى مدنية (دعوى منع التعرض).
3. ان ضمان التعرض في القانون العراقي ينتقل الى المالك الجديد للعقار كما تنتقل معه الحقوق والالتزامات ولكن في القانون الإيراني لا تنتقل الحقوق والالتزامات الى المالك الجديد للعقار لان ما ينتقل اليه هو العقار فقط لحين انتهاء مدة الايجار وتبقى العلاقة ما بين المالك السابق للعقار المؤجر والمستأجر لحين انتهاء المدة وذلك لأنه بحسب القانون الإيراني حق الانتفاع لا ينتقل ويبقى المالك السابق هو الضامن لمنع التعرض المادي والقانوني وهو عنصر المقارنة بين النظامين القانونيين العراقي والإيراني

التوصيات

1. تعديل نص المادة (786) من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل لتصبح (إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة الى مالك جديد خلال سريان عقد الايجار فأن ملكية المنافع تبقى حقاً للمؤجر المالك السابق للعقار لحين انتهاء العقد اما إذا كان لا يعلم بوجود العقد فله الحق في قبول عقد البيع او

فسخ عقد البيع) وما يستتبعه من ضمان التعرض المادي والقانوني للمستأجر خلال سريان عقد الايجار وانتقال ملكية المأجور لمالك جديد للعقار ويخرج من حساباته العلاقات القانونية الناشئة بين المالك الجديد والمستأجر في النص الأصلي الوارد في القانون وحسنا فعل المشرع العراقي حينما اخضع ايجار العقارات الناشئة بعد عام 1998م الى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

المصادر العربية

1. اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد الايجار، دراسة مقارنة، ط 1 , مطابع دار الكتاب العربي , 1980.
2. توفيق حسن فرج، عقد الايجار في القانون اللبناني مع شرح لأحكام قانون الايجارات، ط 1 , منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت , 1975.
3. حسام الدين الاهواني، عقد الايجار في القانون المدني , ط 3 , دار النهضة العربية القاهرة , 1998
- 4 . جمعه سعدون الربيعي , احكام ايجار العقار في القانون المدني العراقي , ط 1 , مطبعة الحرية بغداد , 1992 .
5. جواد كاظم جواد , دور المدة في عقد الايجار , دراسة تحليلية مقارنة , ط 1 , منشورات زين الحقوقية , 2011 .
6. جعفر الفضلي , الوجيز في شرح احكام عقد الايجار , ط 1 مكتبة الجيل العربي ,الموصل , 2003 .
7. سعدون العامري , الوجيز في شرح العقود المسماة البيع والايجار , ط 1 , مطبعة العاني بغداد , 1974
8. سلمان مرقس , شرح القانون المدني , العقود المسماة , ط 1 , دار النهضة العربية القاهرة , 1968
9. رمضان ابو السعود , العقود المسماة , عقد الايجار , ط 1 , دار النهضة العربية , القاهرة , 1996 .
10. علي هادي العبيدي , العقود المسماة البيع والايجار , ط 1 , دار الثقافة والتوزيع , عمان 2006 .

11. عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني الجديد , ط 1 , دار احياء التراث العربي , بيروت , 2000 .

12. عباس العبودي , شرح احكام العقود المسماة في القانون المدني , البيع والايجار, ط 1 , دراسة مقارنه معززة بالتطبيقات القضائية , دار الثقافة للنشر والتوزيع , 2003 .

13. عبد المجيد الحكيم , الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي , 1980, مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر الموصل,الالتزام , ط 1

المصادر الفارسية

1- أغابور العناري، أكبر، عقد الإيجار (القوانين والأنظمة المتعلقة به)، الطبعة الأولى، منشورات الطليعة، 1376.

2- امامي، اسدالله، حقوق المالك والمستأجر، الطبعة الأولى، منشورات المحلة، 1364

3- جعفري لنغرودي، محمد جعفر، الموسوعة القانونية، الطبعة الثانية، منشورات الامير الكبير، ١٣٦٠.

4- الخوئي، آية الله. مستديات المسال، الطبعة الثانية، دار نور الزهراء، 1360.

5- الشهيد ثاني، لمسة الدمشقية، الطبعة السادسة، دار طه للنشر، 1383.

6- كاتوزيان ناصر، القوانين المدنية (عقود معينة)، مطبعة جامعة طهران، ١٣٧٠.

٧- كاتوزيان ناصر، ملحق للقانون المدني (عقود معينة)، مطبعة جامعة طهران، ١٣٧٣.

٨- كاتوزيان ناصر، القانون المدني بالترتيب كوني، الطبعة الثامنة، دار ميزان للنشر، 1392.

9- كشاورز، بهمن، سرقفلي وحق التجارة والمهنة والتجارة، الطبعة الأولى، منشورات الجهاد الجامعية، 2014.

10- متين، أحمد، مجموعة آراء القضاة الشرعيين، طهران، المجلد الأول، الطبعة الثانية، ١٣٣٠.

١١- معين، محمد، القاموس الفارسي، المجلد الثاني، الطبعة العاشرة، منشورات سبأ، سنة 1372.

12- الموسوي الخميني، روح الله، تحرير الوسيلة، المجلد الثاني، منشورات طه، 1365.

The legal basis for the lessor's obligation to guarantee exposure and entitlement during the validity of the lease contract and the transfer of ownership of the leased property in Iraqi and Iranian law

13- قانون علاقات الملاك والمستأجرين، 1356 و1362.

14- القانون المدني، جمع جهانجير منصور، دار دوران للنشر، 1380

15- د. فرهاد بيات، د. شيرين بيات، شرح جامع القانون المدني، انتشارات ارشد، طهران، 1403، ص459

القوانين

1. القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل

2. قانون ايجار العقارات رقم (87) لسنة 1978 المعدل بالقانون رقم (56) لسنة 2000

3. قانون المدني الإيراني لسنة 1307