

التزام المؤجر بالضمان وفقا للقانون رقم: 07-05 المعدل والمتمم للقانون المدني.

أ. سيار عزالدين - جامعة محمد بوقرة بومرداس -

ملخص:

انطلاقا من فكرة تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة يلتزم المؤجر بتسليم هذه الأخيرة في حالة تصلح للاستعمال المعد لها، وحتى يكون الانتفاع هادئا وكاملا يلتزم فضلا عن ذلك بالضمان، ويتفرع هذا الالتزام إلى نوعين، ضمان التعرض وضمان العيوب الخفية، ويتحقق التعرض عندما يقوم المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف يؤثر سلبا على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وبالتالي على حيازته لها، وهو نوعان تعرض شخصي من المؤجر وتعرض صادر عن غيره، وعليه يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض شخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة أو بملحقاتها، ويشمل هذا الضمان التعرض القانوني والتعرض المادي، ويترتب على تحققه حق المستأجر في التنفيذ العيني، أو الفسخ، أو إنقاص بدل الإيجار، كما يضمن المؤجر التعرض القانوني الصادر عن الغير، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر الحق في التعويض والحق في رد التعرض باستعمال جميع دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض، وإذا أخفق المؤجر في صد هذا التعرض، واستحق المتعرض العين ما أدى إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بها وجب عليه ضمان هذا الاستحقاق، ويكون لهذا الأخير الحق في فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض، فضلا عن ذلك يضمن المؤجر كل عيب يوجد في العين المؤجرة يؤدي إلى حرمان المستأجر من استعمالها أو ينقص من هذا الاستعمال إنقاصا محسوسا، ويقصد بالعيب الموجب للضمان كل آفة تلحق بالعين المؤجرة لا نجدها عادة في مثلها تحول دون انتفاع المستأجر بها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا معتبرا، ويضمن المؤجر جميع العيوب باستثناء تلك التي جرى العرف على التسامح فيها، كما يضمن خلو العين من الصفات التي تعهد بها، ويترتب على تحقق العيب حق المستأجر في التنفيذ العيني، أو إنقاص بدل الإيجار، أو الفسخ مع التعويض.

الكلمات المفتاحية:

الانتفاع الهادئ، ضمان التعرض، ضمان الاستحقاق، ضمان العيب الخفي.

Summary:

Starting from the idea of allowing the lessee to benefit from the rented property, the lessor is bound to deliver this latter to the lessee in a condition useful for its usages. So as the enjoyment will be calm and complete, in addition to that, he should warranty it. This mortgaging is divided into two classes:

The empeachment warranty, and the warranties against hidden defects. The empeachment achieved when the lessor or other third party acts or behaves in a way that it impacts negatively on the lessee's enjoyment and, in fine, on the possession. These are two types of individual empeachment: from the lessor and another empeachment from a third party. Thus, the lessor should commit himself by preventing the lessee from all forms of individual empeachment for the rented property enjoyment or its outbuildings. This warranty includes the legal and the material empeachment, and this induces its achievement through the lessee's right in executing the enjoyment warranty or its avoidance, request the termination of the lease or the rental price reduction. The lessor warranties the legal empeachment deriving from a third party. In this case, the lessee will have the right to be indemnified and the right to repel by using all the possession applications in facing the opponent. If the lessor fails to repel this empeachment and the opponent needs the rented property this leads to deprive the lessee from its enjoyment and whereas he is bound to ensure this enjoyment. This latter will have the right to terminate the contract or benefit from a rental price reduction without prejudice of his right to be indemnified. Moreover, the lessor warranties any potential defects in the rented property which may impede the tenant from enjoying or lessening concretely his enjoyment ; meaning defects necessary to warranting all evils brought about to the rented property which do not usually encounter in ordinary cases which handicap the lessee's enjoyment or lessen sensibly its use. The lessor warranties all the defects except the ones known as tolerated. The lessor warranties also the rented property from absence of the aspects he promised to provide for. So, the existence of defects induces the lessee's right in the implementation, rental price reduction or termination with compensation.

Key-words:

Quiet enjoyment, empeachment warranty, warranty of deserve, warranty of hidden defects.

مقدمة

لم يعط المشرع في ظل القانون القديم تعريفاً لعقد الإيجار، إنما اكتفى بالإشارة إلى أن الإيجار ينعقد بين المؤجر والمستأجر، لكن بعد التعديل الذي استحدثه المشرع بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 المعدل والمتمم للقانون المدني، وتحديداً في الفقرة الأولى من المادة 467 منه فإن هذا العقد أصبح يعرف كما يلي: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"، فهذا التعريف يجعل من عقد الإيجار ذا طابع إيجابي، إذ يلزم المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لا أن يتركه ينتفع بها، مما يعني أن المشرع في تعديله قد وسع من نطاق التزامات المؤجر لقاء بدل الإيجار الذي يلتزم المستأجر بدفعه، ولكي يتحقق هذا التمكين يلتزم المؤجر بالضمان.

ويتفرع هذا الالتزام إلى نوعين ضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية، ويقتضي الأول ضمان المؤجر كل ما من شأنه أن يحول دون تحقيق الانتفاع المنشود من وراء إبرام عقد الإيجار، ويستوي في ذلك أن يكون هذا الحائل صادراً منه أو من غيره، أما الثاني فيقتضي بدوره ضمان العيوب التي قد تظهر في العين المؤجرة بعد التعاقد، والتي من شأنها أن تحرم المستأجر من الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع.¹

وتتركز دراستنا للالتزام بالضمان حول القانون رقم 07/05 دون إغفال للنصوص التي كان معمولاً بها قبل التعديل قصد التوصل إلى جدوى التجديدات التي أدخلها المشرع، ولم يقتصر هذا القانون على تعديل الأحكام القديمة وإلغاء بعضها فحسب، بل استحدث أحكاماً جديدة تتعلق بذاتية القاعدة القانونية إذ قرر بعض الأحكام الانتقالية لتطبيق أحكامه، وتطبيقاً لنظرية سريان القانون من حيث الزمان فإن الالتزامات المترتبة عن عقد الإيجار المبرم في ظل التشريع السابق تبقى خاضعة للنصوص القديمة، والتي يستمر العمل بها لمدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون الجديد في الجريدة الرسمية طبقاً للمادة 507 مكرر، والهدف من ذلك هو تمكين المعنيين من أخذ الترتيبات المناسبة قصد الوصول في نهاية المطاف إلى توحيد أحكام القانون الواجبة التطبيق على الجميع، ويتمحور هذا المقال حول الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية التعديلات التي استحدثها المشرع بموجب القانون رقم 07-05 فيما يتعلق بالتزام المؤجر بالضمان؟ وما أهميتها في استقرار عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر؟

ولقد نظم المشرع أحكام التزام المؤجر بالضمان بنوعيه ضمان التعرض و ضمان العيوب الخفية في المواد من 483 إلى 490 من القانون المدني، ولدراسة هذا الالتزام نتطرق من خلال هذا المقال إلى ضمان التعرض (مبحث أول)، ثم نتقل إلى ضمان العيوب الخفية (مبحث ثاني).

المبحث الأول: ضمان التعرض

تطرت المادة 483 من القانون المدني إلى التزام المؤجر بضمان التعرض، إذ جاء نصها كما يلي: "على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر للأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه فقط، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".

يتحقق التعرض بمجرد قيام المؤجر أو غيره بعمل أو تصرف من شأنه أن يؤثر بصفة سلبية على انتفاع المستأجر الكامل والهادئ بالعين المؤجرة، وبالتالي على حيازته لها، سواء أدى التعرض إلى نزع العين من المستأجر بشكل كلي أو جزئي، أو اقتصر على الإنقاص في الانتفاع فحسب.²

إن التزام المؤجر بضمان التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة يشمل ضمان تعرضه الشخصي (مطلب أو ل)، كما يشمل ضمان التعرض الصادر عن الغير (مطلب ثان).

المطلب الأول: ضمان التعرض الشخصي.

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 483 السالفة الذكر على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما لا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.

يلاحظ أن التعديل الذي طرأ على هذه الفقرة قد سمى الأعمال التي من شأنها الحيلولة دون انتفاع المستأجر بمصطلح "التعرض"، كما استعمل مصطلح "ينقص" من هذا الانتفاع بدلا من مصطلح "يخل"، حتى وإن كان استبدال المشرع للمصطلحات يبدو ثانويا، إلا أن أهميته تكمن في تبديد كل غموض أو تأويل لنص الفقرة قبل التعديل.³

ولدراسة ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي نتطرق إلى مفهومه (فرع أو ل)، ثم نعرض إلى الجزء المترتب عنه (فرع ثاني).

الفرع الأول: مفهوم ضمان التعرض الشخصي.

تطبيقاً لقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل تعرض شخصي للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة،⁴ ويعد هذا الالتزام التزام بالامتناع عن عمل، ويعتبر فعل المؤجر تعرضاً متى

أخل بانتفاع المستأجر بهذه العين أو بملحقاتها،⁵ وللتعرض الشخصي أنواع (أو لا)، كما يتطلب لتحقيقه شروط (ثانياً).

أولاً- أنواع التعرض الشخصي.

يتضح من الفقرة الثانية من المادة 483 السالفة الذكر أن ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي يشمل التعرض القانوني (أ)، والتعرض المادي (ب).

أ- التعرض القانوني: هو ادعاء المؤجر حق يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة، ومثال ذلك أن يقوم شخص بتأجير عين غير مملوكة له، ثم يصبح مالكا لها بسبب من أسباب كسب الملكية كالإرث أو الوصية أو الشراء من المالك الحقيقي، وهنا لا يجوز للمؤجر أن يحتج في مواجهة المستأجر بهذه الملكية بعد الإيجار بهدف استرداد العين المؤجرة منه، لكن إذا حصل هذا الاحتجاج فللمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان تعرضه الشخصي،⁶ كما لا يجوز للمؤجر أن يتصرف في العين بشكل يتنافى وحق المستأجر في الانتفاع بها، كقيامه بتأجير العين لشخص آخر لنفس المدة الزمنية أو لمدة متداخلة مع مدة سريان عقد المستأجر.⁷

ب - التعرض المادي: يقصد به كل فعل صادر عن المؤجر يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها كلياً أو جزئياً، دائماً أو مؤقتاً ويتحقق معه التعرض دون أن يستند في القيام به إلى حق يدعيه،⁸ ويميز بعض الفقهاء بين نوعين من التعرض المادي، تعرض قائم على أعمال مادية محضة، وتعرض قائم على أعمال قانونية.

1/ التعرض المادي القائم على أعمال مادية محضة.

يتحقق بقيام المؤجر بعمل مادي محض يؤدي إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو حرمانه من الفوائد التي تعود عليه من وراء هذا الانتفاع، ومن أمثله دخول المؤجر الأرض الزراعية المؤجرة لقطف بعض ثمارها،⁹ أو دخوله المنزل المؤجر بدون إذن المستأجر،¹⁰ غير أن عمل المؤجر لا يعتبر تعرضاً إذا استند إلى حق ثابت له، كدخوله العين المؤجرة للقيام بالترميمات الضرورية التي تتطلبها صيانة هذه الأخيرة.¹¹

2/ التعرض المادي القائم على أعمال قانونية.

سُمي كذلك نظراً لكون المستأجر ليس طرفاً في العمل القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير إذ يعتبر بالنسبة إليه عملاً مادياً، كأن يبيع المؤجر العين المؤجرة، وهنا يمكن للمشتري أن يُخْرِجَ المستأجر منها إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع، ولا يتحقق التعرض عندئذ إلا إذا قام الغير فعلاً بمباشرة الحق الذي آل إليه من المؤجر، كأن يقوم المشتري بإخراج المستأجر من العين.¹²

لقد جعل المشرع التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من تابعيه على قدم المساواة، إذ عد هذا التعرض الأخير بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر،¹³ والملاحظ في هذا الشأن أنه استبدل بموجب التعديل الذي طرأ على الفقرة الثانية من المادة 483 من القانون المدني¹⁴ مصطلح "مأموريه" بمصطلح "تابعيه" على اعتبار أن مصطلح "تابعيه" أو سع، حيث يشمل مأموريه وكذا من ينوب عنه،¹⁵ كما استبدل أيضا عبارة "كل إضرار أو تعرض مبني على سبب قانوني" بعبارة "كل ضرر أو تعرض قانوني"، وهو تعديل غير جوهري لعدم مساسه بأصل الموضوع.

ثانيا - شروط ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي:

لاعتبار أعمال المؤجر تعرضا موجبا للضمان يشترط ما يلي:

أ - **وقوع التعرض بالفعل:** لا يتحقق ضمان المؤجر إلا إذا كان تعرضه فعليا وليس مجرد احتمال لوقوعه أو تهديد المستأجر به، فالتعرض القانوني مثلا لا يتحقق بمجرد أن يصبح المؤجر مالكا للعين المؤجرة طالما لم يحاول إخراج المستأجر منها.¹⁶

ب - **أن يؤدي التعرض إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة:** لكي يتحقق التعرض يجب أن تحول الأعمال التي يقوم بها المؤجر دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع، ومثال ذلك قيامه بتهديم العين أو جزء منها أو بعض ملحقاتها.¹⁷

ج - **أن يكون التعرض غير مشروع:** ويكون التعرض كذلك إذا لم يستند المؤجر في إجراءاته إلى حق مشروع، إذ لا يعد من قبيل التعرض قيام هذا الأخير بعمل ورد الاتفاق عليه في العقد كحق المرور عبر الأرض المؤجرة، كما لا يعد تعرضا قيامه بما يسمح به العرف كإحضار أشخاص بغرض معاينتهم للعين،¹⁸ كما أن مطالبة المؤجر بالفسخ القضائي لإخلال المستأجر بالتزاماته العقدية لا يشكل تعرضا، وكذلك الشأن في حال قيامه بالترميمات الضرورية التي ألزمه بها القانون بهدف صيانة العين أثناء مدة الإيجار.¹⁹

د - **وقوع التعرض أثناء مدة الإيجار:** يجب أن يكون التعرض الصادر عن المؤجر قد وقع أثناء مدة انتفاع المستأجر بالعين.²⁰

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على التعرض الشخصي:

لم يورد المشرع نصا خاصا على جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بعدم التعرض الشخصي للمستأجر، غير أنه تطبيقا للقواعد العامة يكون لهذا الأخير الحق في طلب التنفيذ العيني (أو لا)، أو الفسخ (ثانيا)، أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض في جميع الأحوال (ثالثا).

أولا - التنفيذ العيني:

بالرجوع لأحكام المادتين 119 و164 من القانون المدني، فإنه يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بوقف تعرضه الشخصي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعرض، ومن أمثلة ذلك قيام المؤجر بمنع توصيل العين المؤجرة بالمياه أو إنارة السلم أو وقف المصعد...إلخ، ففي هذه الحالات يمكن للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل لإلزام المؤجر بعدم التعرض، أما إذا كان التعرض في شكل منشآت أُقيمت في العين أدت إلى الإخلال بانتفاع المستأجر بها، فإن التنفيذ العيني عندئذ يكون بإزالة هذه المنشآت،²¹ ويحق للمستأجر عندئذ الحصول على ترخيص من القضاء للقيام بهذه الإزالة على نفقة المؤجر تطبيقا للقاعدة العامة في المادة 173 من القانون المدني،²² كما يجوز له أيضا أن يطلب وقف كل تغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها سواء كان التعرض ماديا أم قانونيا، صادرا من المؤجر أو من أحد أتباعه،²³ ويراعى في كل الأحوال ألا يكون تنفيذ المؤجر لالتزامه عينا مرهقا له، فإن كان كذلك أمكن له الاقتصار على دفع تعويض نقدي ما لم يؤدي ذلك إلى ضرر جسيم بالمستأجر.²⁴

ثانيا - الفسخ:

تطبيقا للقواعد العامة في المادة 119 من القانون المدني يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار طالما أن المؤجر قد واصل في تعرضه الشخصي المرة تلو الأخرى، ولم يمتثل للحكم القضائي المتضمن وقف التعرض، ويشترط للمطالبة بالفسخ أن يصل التعرض درجة من الجسامه ما يجعله يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ينقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، ويبقى للقاضي السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ بالنظر إلى جسامه التعرض وأثره على هذا الانتفاع.²⁵

ثالثا - إنقاص بدل الإيجار:

إذا اختار المستأجر استمرار سريان عقد الإيجار والبقاء في العين المؤجرة رغم تعرض المؤجر يجوز له أن يطلب إنقاص بدل الإيجار بالنسبة للمستقبل بقدر ما نقص من انتفاعه بهذه العين،²⁶ على اعتبار أن استيفاء المؤجر للبدل يقابله انتفاع المستأجر،²⁷ ويمكن لهذا الأخير متى طلب التنفيذ العيني أن يطلب أيضا إنقاص بدل الإيجار بالأخص إذا لم يؤدي التنفيذ العيني إلى إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد على النحو المطلوب،²⁸ كما يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص البدل احتياطيا إذا لم يكن هناك مبررا للفسخ من منظور السلطة التقديرية للقاضي.²⁹

وسواء كان طلب المستأجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار يحق له أن يطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بضممان التعرض،³⁰ ويستوي في ذلك أن يطلبه بصفة

مستقلة أو يأتي في سياق المطالبة بإحدى هذه الجزاءات،³¹ ويتحمل المؤجر عبء التعويض بغض النظر عن حسن أو سوء نيته لكونه ملزم بتحقيق نتيجة وهي عدم تعرضه للمستأجر،³² وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1992/11/22 في الملف رقم 97405 والذي جاء فيه ما يلي: "من المقرر قانوناً أن على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع أو ينقص منه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير مؤسس.

ولما كان من الثابت- في قضية الحال- أن الأشغال المنجزة من قبل المؤجر تمت دون ترخيص من المستأجر وأدت إلى تقليص مساحة المحل فإن قضاة الموضوع بمنحهم تعويضات للمستأجر نتيجة الضرر اللاحق به طبقوا صحيح القانون".³³

المطلب الثاني: ضمان التعرض الصادر عن الغير.

طبقاً للفقرة الثانية من المادة 483 السالفة الذكر فإن التزام المؤجر بضمان التعرض لا يقتصر على الأفعال الصادرة منه فحسب إنما يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن الغير، وتتناول فيما يلي مفهوم ضمان التعرض الصادر عن الغير (فرع أول)، ثم نعرض إلى الجزاء المترتب عن تحققه (فرع ثاني).

الفرع الأول: مفهوم ضمان التعرض الصادر عن الغير.

بين المشرع أن التعرض الصادر عن الغير الذي يضمنه المؤجر هو التعرض القانوني دون المادي (أو لا)، كما أو رد صوراً لهذا التعرض (ثانياً).

أ - ضمان المؤجر للتعرض القانوني دون المادي.

يضمن المؤجر للتعرض القانوني الصادر عن الغير (أ)، دون التعرض المادي (ب).

أ - ضمان المؤجر للتعرض القانوني.

يعد الغير في حالة تعرض قانوني للمستأجر متى ادعى حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر، وذلك بأن يرفع دعوى قضائية للمطالبة بإخلاء العين،³⁴ ويقصد بالغير في هذا المقام كل شخص من غير المؤجر وتابعيه وخلفه العام، أي كل من هو أجنبي عن عقد الإيجار يدعي حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر،³⁵ ويشترط لتحقيق هذا التعرض ما يلي:

- ادعاء الغير حقا قانونيا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها، كالحق الذي يدعيه مشتري العقار الكائن به العين.

- أن يقع التعرض فعلا، ويتحقق عمليا بإتيان الغير لعمل مادي كدخوله العين المؤجرة استنادا إلى حق يدعيه كحق المرور، أو برفع دعوى قضائية على المؤجر يطالب فيها بإقرار حق له كدعوى استرداد يدعي فيها أنه المالك الحقيقي لهذه للعين.

- أن يقع التعرض أثناء مدة الإيجار سواء وقع قبل تسليم العين المؤجرة أو بعده،³⁶ وذلك نظرا لكون التزام المؤجر بالضمان التزم مستمر طوال هذه المدة.³⁷

فإذا توافرت شروط هذا التعرض التزم المؤجر بضمانه، وطبقا للفقرة الأولى من المادة 484 من القانون المدني يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة ضده من الغير الذي يدعي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حقه في الانتفاع بها، وفي هذه الحالة يمكن للمستأجر المطالبة بإخراجه من الخصاص، كما يجب عليه وفقا للمادة 497 إخطار المؤجر فورا بكل تعرض قصد تمكين هذا الأخير من التصدي له، فإن لم يبادر بذلك تحمل نتيجة تقصيره، هذا ولم يشترط المشرع شكلا معيناً للإخطار فقد يتم بواسطة محضر قضائي أو برسالة موصى عليها أو رسالة عادية وقد يكون شفويا، ويتحمل المستأجر عبء حصول الإخطار.³⁸

ب - عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي.

تنص المادة 487 من القانون المدني على أنه: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطالب شخصيا المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحيابة".

يلاحظ أن المشرع قد ألغى الفقرة الثانية من المادة 487 قبل التعديل،³⁹ والتي كانت تجيز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار إذا بلغ التعرض المادي حد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي ذلك ترى الأستاذة محمدي فريدة أنه لا مبرر لإلغاء هذه الفقرة، لأن جوهر عقد الإيجار قائم على أن بدل الإيجار يقابل المنفعة، وكلما نقصت المنفعة نقص البدل، فيتحمل المؤجر تبعة حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين ولولم يكن له دخل في ذلك.

التعرض المادي هو كل فعل صادر من المتعرض لا يستند فيه إلى سبب قانوني كالاغتداء على الأرض المؤجرة بإتلاف أبارها، أما عن شروطه فهي نفسها شروط التعرض القانوني الصادر عن الغير باختلاف واحد وهو أن يكون التعرض ماديا.

تتضمن المادة 487 حكمان، الأول أنه لا يضمن المؤجر للتعرض للمادي الصادر عن الغير الذي لا يستند فيه إلى حق يدعيه على العين المؤجرة، أما الثاني فهو حق المستأجر في طلب التعويض عن الضرر الذي قد يلحقه جراء التعرض، وحقه أيضا في رد هذا التعرض من خلال استعماله لجميع دعاوى الحيازة في مواجهة المتعرض، وهي دعوى استرداد الحيازة، ودعوى منع التعرض، ودعوى وقف الأعمال الجديدة.⁴⁰

من جهته يحق للمؤجر الرجوع على الغير المتعرض بالتعويض عن كل ضرر أصاب العين المؤجرة، كالتلف أو الهلاك الكلي أو الجزئي، وذلك على أساس المسؤولية التقصيرية،⁴¹ ففي حالة الهلاك الكلي يحق للمؤجر الرجوع على هذا المتعرض بالتعويض عما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة جراء انفساخ العقد وحرمانه من استيفاء البديل عن المدة المتبقية للإيجار، أو جراء الفسخ بسبب عجز المؤجر عن رد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها طبقا للمادة 481 من القانون المدني.

خروجا عن المبدأ الوارد في المادة 487 السالفة الذكر والقاضي بعدم ضمان المؤجر للتعرض للمادي الصادر عن الغير يمكن للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال وُجد اتفاق بين الطرفين يقضي بهذا الضمان طالما أن المبدأ القاضي بعدم الضمان ليس من النظام العام.⁴²

ثانيا- صور التعرض الصادر عن الغير.

أو رد المشرع صورتين للتعرض الصادر عن الغير نتطرق إليهما في الآتي:

الصورة الأولى: مزاحمة المستأجر من طرف عدة مستأجرين للعين المؤجرة.

تنص المادة 485 من القانون المدني على أنه: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى.

وإذا كان للعقود نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز الأماكن.

يجوز للمستأجر حسن النية، إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض".

يقوم التزاحم في حال تعدد المستأجرين لعين واحدة ولنفس المدة أو لمدة متداخلة، وذلك بموجب عقد إيجار صحيح ونافذ أي صادر ممن له الحق في التأجير،⁴³ وفي هذه الحالة يدعي مستأجر آخر أو أكثر أحقيته في الانتفاع بالعين المؤجرة بالأولوية على غيره من المستأجرين،⁴⁴ أما عن أساس تحديد الأولوية المقررة لمستأجر على آخر فإن المشرع وبموجب هذا النص قد اعتد في ذلك بثبوت التاريخ، فتكون الأولوية لمن كان تاريخه الثابت أسبق،⁴⁵ وذلك لأنه اشترط الكتابة والتاريخ الثابت في إبرام عقد الإيجار وفقا للمادة 467 مكرر من القانون المدني، في حين كانت المادة 485 فقرة أولى قبل التعديل⁴⁶ تعتد في تحديدها للأولوية بمن سبق في وضع

يده على العين دون غش، وإذا كان للمستأجرين المتزاحمين عقود لها نفس التاريخ فإن الأولوية تكون للمستأجر الذي حاز الأماكن، ويجوز للمستأجرين المحرومين من الأولوية مطالبة مؤجرهم بالتعويض متى كانوا حسني النية، أي لا يعلمون بوجود عقود إيجار أخرى على نفس العين.

الصورة الثانية: التعرض الصادر عن سلطة إدارية.

إن تعرض السلطة الإدارية للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة إما أن يكون قانونيا إذا استندت في عملها على حق تدعيه كأن تدعي ملكيتها للعين، وإما أن يكون تعرضا ماديا إذا لم تستند في عملها إلى حق تدعيه أو استندت في ذلك إلى ما لها من حقوق وامتيازات السلطة العامة كقيامها بنزع ملكية العين أو الاستيلاء عليها.⁴⁷

ولقد نصت المادة 486 من القانون المدني على أنه: "إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك".

يفرق هذا النص بين حالتين:

الحالة الأولى هي أن تقوم السلطة الإدارية بعمل محض يشكل تعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين، ويأخذ هذا التعرض حكم التعرض المادي الصادر من الغير أو بسبب قوة قاهرة، وعندئذ يكون للمستأجر الحق في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار دون طلب التعويض ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.⁴⁸

أما الحالة الثانية فهي أن تقوم السلطة الإدارية بعمل يكون المؤجر مسؤول عن سبب صدوره، مما يؤدي إلى نقص كبير في انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، كإهماله إجراء الترميمات الضرورية اللازمة للمحافظة عليها مما يستدعى بالسلطة الإدارية إلى إصدار قرارها بالهدم، وفي هذه الحالة يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن عمل السلطة وعن فسخ العقد⁴⁹ ما لم يتفق الطرفان مسبقا على خلاف ذلك.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن تحقق التعرض الصادر عن الغير.

إذا أخفق المؤجر في صد تعرض الغير واستحق المتعرض العين المؤجرة مما فوت على المستأجر فرصة الانتفاع بها وجب عليه ضمان هذا الاستحقاق، وهذا ما تنص الفقرة الثانية من المادة 484 من القانون المدني بقولها: "إذا ترتب على هذه الدعوى حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر كليا أو جزئيا، جاز له طلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض"، وطبقا لهذا النص يثبت للمستأجر الحق في أن يطلب تبعا للظروف فسخ الإيجار (أو لا)، أو إنقاص بدل الإيجار (ثانيا)، مع التعويض في الحالتين (ثالثا).

أولاً - الفسخ:

طبقاً للقواعد العامة في المادة 119 من القانون المدني يحق للمستأجر أن يطلب فسخ العقد إذا أثبت أن تعرض الغير واستحقاقه للعين المؤجرة قد حرمه من الانتفاع بها أو أخل بهذا الانتفاع إخلالاً يبرر معه طلب الفسخ، وأنه لو علم بالتعرض عند التعاقد لما أقدم على إبرام العقد، ويكون للقاضي سلطة تقديرية في إجابة طلب المستأجر، فقد يرفض الحكم بالفسخ إذا رأى أن الإخلال لم يبلغ درجة من الأهمية ما يبرر معه طلب الفسخ، ومن الأمثلة أن يتقرر حق ارتفاع بمجرى مياه على الأرض المؤجرة.⁵⁰

ثانياً - إنقاص بدل الإيجار:

إذا رفض القاضي الحكم بفسخ الإيجار لعدم وجود مبرر كاف لطلبه جاز للمستأجر أن يطالب بإنقاص بدل الإيجار بقدر ما اختل من انتفاعه بالعين المؤجرة، ويسري من تاريخ حصول هذا الإخلال.⁵¹

ثالثاً - التعويض:

سواء اختار المستأجر طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار، يجوز له عند الاقتضاء أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال المؤجر بالتزامه وعدم تمكنه من

دفع التعرض، كأن يؤدي استحقاق الغير للعين المؤجرة إلى تفويت كسب على المستأجر أو إلحاق خسارة به،⁵² ويثبت لهذا الأخير الحق في التعويض بغض النظر عن سوء نية المؤجر أي علمه بحق المتعرض، أما إذا كان المستأجر سيئ النية أي كان عالماً بوجود حق للمتعرض على العين عند التعاقد، ففي هذه الحالة يعفى المؤجر عندئذ من الضمان، ولا يلتزم بالتعويض.⁵³

إن التزام المؤجر بضمان التعرض بنوعيه يصب في تمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة، وحتى يكتمل هذا الانتفاع يتعين على المؤجر أيضاً أن يضمن جميع العيوب الخفية التي قد تطرأ على العين خلال فترة استعمالها.

المبحث الثاني: ضمان العيوب الخفية.

يعد التزام المؤجر بالضمان ذو طابع مزدوج، فإلى جانب التزامه بضمان التعرض يلتزم أيضاً بضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في العين المؤجرة، ويقترّب ضمان المؤجر لهذه العيوب بشكل كبير من ضمان البائع للعيوب الخفية في عقد البيع.⁵⁴

تنص المادة 488 من القانون المدني على أنه: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد".

ما يمكن ملاحظته في صياغة هذه المادة أن المشرع قد استبدل مصطلح "الانتفاع" بمصطلح "الاستعمال" تماشيا مع التعديل الذي طرأ على المواد السابقة، كما قسم الفقرة الأولى قبل التعديل إلى فقرتين، أما في الموضوع فترك مناقشة الفقرة الثانية في حينها.

مفاد هذا النص أن المؤجر ملزم بضمان كل عيب يوجد في العين المؤجرة يؤدي إلى حرمان المستأجر من استعمالها، أو ينقص من هذا الاستعمال إنقاصا محسوسا ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، أو يتبين أن هذا الأخير كان عالما بالعيوب حين إبرام العقد، فما مفهوم العيب الموجب للضمان؟ وما هي الجزاءات المترتبة على وجوده؟

للإجابة على هذا السؤال نتطرق إلى مفهوم العيب الموجب للضمان (فرع أول)، ثم نعرض إلى الجزاءات المترتبة على تحققه (فرع ثان).

الفرع الأول: مفهوم العيب الموجب للضمان.

لتحديد مفهوم العيب الموجب للضمان نتطرق إلى المقصود به (أو لا)، ثم نعرض إلى شروطه (ثانيا).

أو لا: المقصود بالعيوب الموجب للضمان.

يُعرف العيب الموجب للضمان بأنه: "تلك الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة أو ملحقاتها والتي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع نقصا معتبرا"،⁵⁵ فهو إذن آفة تلحق بالعين المؤجرة لا نجدتها عادة في مثلها، كوجود عيب في بناء جدران الشقة المؤجرة أدى إلى دخول مياه الأمطار فأتلف أثاث المستأجر، أو وجود رطوبة زائدة ألحقت ضررا بصحته... إلخ.⁵⁶

طبقا للفقرة الأولى من المادة 488 السالفة الذكر يضمن المؤجر كل ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، ويختلف نص الفقرة الثانية عما كان قبل التعديل⁵⁷ في كونه يعتبر أن مجرد خلو العين من الصفات الضرورية للانتفاع بها في حكم انعدام الصفات التي تعهد بها المؤجر صراحة، وبذلك يأخذ حكم العيب الخفي تخلف الصفة في العين المؤجرة، فإذا تعهد المؤجر صراحة بوجود صفة

معينة اشتراطها المستأجر، أو كانت هذه الصفة لازمة لتحقيق الانتفاع بالعين، ثم اتضح فيما بعد عدم وجودها التزم المؤجر بضمائها، وعليه فإن اتفاق الطرفين على صفة ما إنما يدل على أنها ضرورية لانتفاع المستأجر، كاشتراط هذا الأخير لوجود أجهزة التدفئة في العين ثم يتبين عدم وجودها،⁵⁸ إذن فالتزام المؤجر بالضمان يكمن في مطابقة العين المؤجرة لاتفاق الطرفين على اعتبار أن المستأجر غير ملزم بقبول عين تختلف عن تلك المتفق عليها في العقد.⁵⁹

يلاحظ أن ضمان العيب في عقد الإيجار يختلف عن ضمان العيب في عقد البيع، ذلك أن المؤجر يضمن العيب الخفي الذي يطرأ خلال سريان عقد الإيجار لكونه من العقود الزمنية، فضلا عن ضمانه للعيب الذي كان موجودا بالعين المؤجرة قبل التعاقد، إذ لا يُشترط قَدَم العيب، بينما يُشترط في العيب الذي يضمنه البائع في عقد البيع أن يكون قديما، أي كان موجودا في المبيع قبل التسليم.⁶⁰

وللتدقيق أكثر في المقصود بالعيب الموجب للضمان لا بد من التفريق بينه وبين المواضيع التي تشابهه،⁶¹ ومنها عيب الغلط، والمقصود به في هذا الصدد أن يعتقد المستأجر من وجهة نظره وجود صفة جوهرية في العين المؤجرة في حين أنها غير موجودة في واقع الأمر، أما العيب الموجب للضمان - كما رأينا - فهو آفة طارئة على العين تخالف فطرتها السليمة، وعليه فإن عدم وجود الصفة التي توهم المستأجر وجودها لا يعد عيبا خفيا موجبا للضمان، إنما يعد عيبا يعتري رضا هذا الأخير وتُطبَّق عليه النصوص الواردة بشأن عيوب الرضا، وفي سياق هذا التمييز نجد أن حق المستأجر الذي وقع في الغلط يقتصر على طلب إبطال العقد دون باقي الحقوق الأخرى التي تثبت له في حال تحقق العيب الموجب للضمان وهي فسخ العقد، أو إنقاص بدل الإيجار مع التعويض.⁶²

كما يجدر التفريق بين العيب الموجب للضمان وبين صور التعرض المادي الصادر عن الغير، إذ يرى بعض الفقهاء أن هذا التعرض يعد عيبا خفيا بينما يرى آخرون بخلاف ذلك⁶³ على أساس أن مصدره هو الغير وليس آفة طارئة على العين المؤجرة، ولذلك فإن المؤجر لا يلتزم بضمانه في حين يضمن العيب الخفي.⁶⁴

ثانيا: شروط العيب الموجب للضمان:

يشترط في العيب الموجب للضمان ثلاث شروط هي:

أ_ أن يكون العيب خفيا.

يكون العيب خفيا إذا لم يستطع المستأجر أن يتبينه بنفسه عند فحصه للعين المؤجرة بعناية الرجل العادي، أو كان بإمكانه ذلك غير أن المؤجر أكد له خلوها من هذا العيب أو تعمد إخفائه غشا منه،⁶⁵ فإذا تبين للمستأجر العيب ولم يعترض عليه عُدَّ قابلا له ضمنيا إلا إذا ثبت غش المؤجر فعندئذ يلتزم هذا الأخير بضمانه،⁶⁶ هذا ولا يؤثر حسن أو سوء نية المؤجر أي علمه بالعيب أو جهله به على التزامه بالضمان.⁶⁷

ب_ أن يكون العيب مؤثرا.

طبقا للفقرة الأولى من المادة 488 المذكورة سالفًا يشترط في العيب الموجب للضمان أن يكون مؤثرا، بأن يحرم المستأجر من استعمال العين المؤجرة أو ينقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ومثال ذلك وجود نوع من الحشائش بالأرض المؤجرة تحول دون زراعتها، أو فساد المرافق الأساسية للمنزل المؤجر كالمصعد... الخ.⁶⁸

ويُنظر إلى تأثير العيب من عدمه بالرجوع إلى اتفاق الطرفين على وجه الانتفاع، أو إلى طبيعة العين المؤجرة والغرض الذي أعدت من أجله إذا لم يوجد اتفاق، وعليه لا يضمن المؤجر للعيوب غير المؤثرة على هذا النحو، كوجود حشرات كثيرة في الأرض المؤجرة لكنها لا تؤثر في إنتاجها الفلاحي، كما لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.⁶⁹

وعلى العموم فإن تأثير العيب يُعد مسألة نسبية تختلف باختلاف الظروف والأحوال، فوجود الحشرات في المنزل المؤجر مثلا قد يعد عيبا مؤثرا إذا كان في منطقة سكنية راقية، وقد لا يكون كذلك إذا كان في منطقة نائية وفقيرة،⁷⁰ أما عن تأثير العيب على استعمال العين المؤجرة والانتفاع بها في حال خلوها من صفة تعهد بها المؤجر صراحةً فلا داعي للبحث فيه لأن مجرد غياب الصفة يجعل منه عيبا مؤثرا.

ج_ أن لا يكون المستأجر عالما بالعيب.

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 488 السالفة الذكر⁷¹ يشترط في العيب الموجب للضمان أن لا يكون المستأجر عالما بوجوده سواء وقت إبرام العقد أو وقت تسليم العين المؤجرة،⁷² ذلك أن علمه بالعيب دون اعتراض إنما يدل على ارتضائه للعين على الرغم من كونها معيبة مما يعد نزولا عن حقه في الضمان، إلا أنه إذا علم المستأجر بوجود العيب أو أُخطِر بذلك بعد تسلمه للعين المؤجرة فإن حقه في الضمان يبقى ثابتا له بشرط مبادرته بالرجوع على المؤجر.⁷³

وإذا ادعى المستأجر جهله بوجود العيب الذي شاب العين المؤجرة وقت التعاقد فعلى المؤجر -إذا أراد التخلص من التزامه بالضمان- أن يثبت قيامه بإخطار المستأجر بالعيب أو يثبت أن هذا الأخير كان عالما به بوسيلة أخرى، ويتم الإثبات بكافة الطرق لكون هذا الإخطار واقعة مادية.⁷⁴

من جانب آخر لا يُعفى المؤجر من التزامه بالضمان بسبب جهله لوجود العيب أو بسبب ادعائه بذلك، إنما يُعفى فقط من تعويض الأضرار التي أصابت المستأجر بسببه طبقا للفقرة الثانية من المادة 489 من القانون المدني.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على تحقق العيب الموجب للضمان.

تنص المادة 489 من القانون المدني على أنه: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الحالة أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يشكل نفقة باهظة على المؤجر.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

يترتب على ثبوت العيب الخفي حق المستأجر في التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار (أو لا)، الفسخ والتعويض (ثانياً).

أو لا: التنفيذ العيني أو إنقاص بدل الإيجار.

قد يفضل المستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني للالتزام بالضمان (أ)، أو المطالبة بإنقاص بدل الإيجار (ب).

أ - التنفيذ العيني.

تطبيقاً للمادة 119 من القانون المدني يمكن للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، وذلك بمطالبة المؤجر بإصلاح العيب أو استبدال الشيء المعيب بشيء آخر سليم،⁷⁵ ويجب على المستأجر إخطار المؤجر بوجود العيب فور اكتشافه وفقاً للمادة 497 من القانون المدني،⁷⁶ فإذا لم يتم بهذا الإخطار كان مخطئاً وتحمل تبعه تقصيره، غير أنه إذا كان هدف الإخطار هو إعلام المؤجر بالعيب فلا يعد المستأجر مقصراً إذا ثبت أن المؤجر كان يعلم بوجود العيب،⁷⁷ كما يمكن للمستأجر أن يقوم شخصياً بإصلاح العيب على نفقة المؤجر بشرط أن لا تكون نفقات هذا الإصلاح باهظة لا تتناسب مع حجم استفادة المؤجر من العين أو مع قيمتها.⁷⁸

يلاحظ أن التزام المؤجر بأعمال الصيانة يحتل بالتزامه بضمان العيب الخفي إذا كان لاحقاً للتسليم، وفي هذا الشأن تنص الفقرة الأولى من المادة 489 السالفة الذكر على شرط التناسب بين نفقات الترميم وبدل الإيجار، إذ منحت للمستأجر الحق في طلب إصلاح العيب أو القيام بإصلاحه بنفسه على نفقة المؤجر بشرط أن لا يكلف هذا الإصلاح نفقات باهظة.

يطبق نص هذه الفقرة على التنفيذ العيني للالتزام بالصيانة وللالتزام بضمان العيب الخفي على حد سواء، وبذلك نفهم اتجاه المشرع في تعديله للفقرة الثانية من المادة 481، إذ لم يلزم المؤجر بالإصلاح، ولم يمكن المستأجر من القيام به على نفقة المؤجر حتى يكون هناك انسجاماً في النصوص.⁷⁹

ب - إنقاص بدل الإيجار.

قد يفضل المستأجر البقاء في العين المؤجرة والاستمرار في الانتفاع بها على الرغم من العيب الذي يعتريها، وعندئذ يلجأ إلى طلب الإنقاص في بدل الإيجار بالقدر الذي نقص من انتفاعه بالعين،⁸⁰ على اعتبار أن استيفاء المؤجر للبدل مرهون بتمكين المستأجر من حقه في الانتفاع، إذ يقابل كل نقص في المنفعة نقص في البدل.⁸¹

ويحكم القاضي بالإنقاص في البدل من تاريخ حصول النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب العيب، غير أنه إذا كان العيب موجود من تاريخ إبرام العقد فإن الإنقاص يسري من هذا التاريخ، أما إذا استجد العيب في وقت لاحق للتعاقد فإن الإنقاص في بدل الإيجار يسري من الوقت الذي طرأ فيه هذا العيب.⁸²

ثانياً: فسخ العقد والتعويض.

إذا تحقق العيب الموجب للضمان جاز للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد (أ)، مع حقه في التعويض (ب).

أ - فسخ العقد.

يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار لتحقيق العيب الخفي في العين المؤجرة متى كان التنفيذ العيني غير ممكن، أو رفض المؤجر القيام به بسبب نفقاته الباهظة، وعلى القاضي في هذه الحالة أن يستجيب لطلبه،⁸³ كما يكون لهذا الأخير سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ، أو منح مهلة للمؤجر من أجل إصلاح العيب إذا طلب المستأجر الفسخ رغم أن التنفيذ العيني ممكن وغير مرهق للمؤجر، فضلاً عن ذلك يمكنه أن يحكم بإنقاص بدل الإيجار إذا رأى أن النقص في الانتفاع لم يكن كبيراً بالقدر الذي يبرر لجوء المستأجر إلى طلب الفسخ.⁸⁴

ب - التعويض.

طبقاً للفقرة الثانية من المادة 489 السالفة الذكر يحق للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض جراء تحقق العيب الخفي في العين المؤجرة، فإذا كان هذا الأخير عالماً بوجود العيب التزم بتعويض المنفعة التي حُرِم منها المستأجر، وتعويض كل ضرر لحق بشخصه أو ماله، كتلف ممتلكاته الموجودة داخل العين المؤجرة، أو إصابته هو أو من يقيم معه بمرض، ويقع على المؤجر إذا أراد التخلص من التعويض أن يثبت أنه كان يجهل وجود هذا العيب.

الخاتمة

وفي الختام نقول أن الحاجة إلى إبرام عقد الإيجار في تزايد مستمر، ومع هذا التزايد اتسعت رقعة الصراعات بين طرفيه بسبب التضارب في المصالح وحدوث الاختلالات بشأن الالتزامات المفروضة على كل منهما، لذا ألزم المشرع المؤجر بأن يضمن للمستأجر الانتفاع الهادئ والكامل بالعين المؤجرة، وسعيًا منه إلى تحقيق نوع من التوازن في العقد فقد تدخل بسن القانون رقم 05/07 مُعدلاً لبعض نصوص القانون المدني ومُلغياً لأخرى، ولقد توقفنا عند جميع المواد المنظمة لهذا الالتزام سواء المعدلة أو غير المعدلة، ومن خلال معالجتنا للموضوع نخلص إلى ما يلي:

يلاحظ أن التعديل قد غير مسمى "كل ما من شأنه الحيلولة دون انتفاع المستأجر" بمصطلح "التعرض"، كما استعمل مصطلح "ينقص" من هذا الانتفاع بدلاً من مصطلح "يخل"، كما استبدل مصطلح "الانتفاع" بمصطلح "الاستعمال" تماشياً مع التعديل الذي طرأ على باقي المواد، وإن كان استبدال المشرع للمصطلحات يبدو ثانوياً، إلا أن أهميته تكمن في تبديد كل غموض أو تأويل للنصوص قبل التعديل.

لقد جعل المشرع التعرض الصادر من المؤجر والتعرض الصادر من تابعيه على قدم المساواة فجعل هذا التعرض الأخير بمثابة التعرض الشخصي الصادر من المؤجر، وما يُستنتج أن المشرع قد وسع من دائرة أتباع المؤجر خاصة مع استبداله لمصطلح "مأموريه" بمصطلح "تابعيه" فالأتباع تشمل المأمورين وغيرهم.

إن أعمال التحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة تشكل تعرضاً للمستأجر في الانتفاع لذا نقترح أن لا يسمح بها المشرع ما لم تكن ضرورية ومستعجلة.

كان يُفضل الإبقاء على النص الذي يمنح للمستأجر الحق في طلب الفسخ أو إنقاص بدل الإيجار إذا بلغ التعرض المادي حد حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإلغاء هذا النص غير مبرر لكون أن البديل يقابله المنفعة وكلما نقصت المنفعة نقص البديل، وعليه يتحمل المؤجر المسؤولية حتى لو لم يكن له دخل في التعرض.

الهوامش:

- 1- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، ط2، (البيع، التأمين "الضمان"، الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2013، ص851.850.
- 2- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة له (ق 05/07)، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص116.
- 3- كان نص الفقرة كما يلي: "على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع".
- 4- هلال شعوة، المرجع السابق، ص117.
- 5- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، ط1، (عقدي البيع والمقايضة، عقد التأمين، عقد الإيجار)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص443.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، د.ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د.س.ن، ص302.
- 7- محمدي فريدة، محاضرات في عقد الإيجار وفقا للقانون 05/07، ألفت على طلبة السنة الثالثة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2009/2008، ص54.
- 8- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن المبنية، ط3، د.د.ن، مصر، 2013، ص234.
- 9- رمضان محمد أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، (البيع، المقايضة، الإيجار، التأمين)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص855.
- 10- فضلا عن كون هذا التصرف تعرضا فإنه يشكل جرما يعاقب عليه قانون العقوبات وهو انتهاك حرمة منزل.
- 11- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص444.
- 12- سمير تناغو، عقد الإيجار، طبعة جديدة، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2008، ص157.158.
- 13- هلال شعوة، المرجع السابق، ص119.
- 14- كان نص هذه الفقرة قبل التعديل كما يلي: "ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضرار أو تعرض مبيى على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر".
- 15- أتباع المؤجر هم كل شخص غير أجنبي يجمعه بالمؤجر علاقة تجعله يعمل تحت إمرته أو كل من ينوب عنه في تنفيذ عقد الإيجار كولي المؤجر أو وصيه. (هلال شعوة، المرجع السابق، ص119).
- 16- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص853.854.
- 17- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص305.306.
- 18- هلال شعوة، المرجع السابق، ص120.
- 19- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص55.
- 20- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2004، ص173.
- 21- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص178.179.
- 22- تنص هذه المادة على أنه: " إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".
- 23- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص861.
- 24- مجدي أحمد عزام، أو جه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني، ط3، دار أفاق العلم للنشر والتوزيع، مصر، 2010، ص302.
- 25- هلال شعوة، المرجع السابق، ص121.

- 26- رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 870.
- 27- مجدي أحمد عزام، المرجع السابق، ص 302.
- 28- عكاكة فاطمة الزهراء، التزامات المؤجر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 102.
- 29- سمير تناغو، المرجع السابق، ص 169.
- 30- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 862.
- 31- مجدي أحمد عزام، المرجع السابق، ص 302.
- 32- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 55.
- 33- مجلة المحكمة العليا، قرار، العدد الثالث، سنة 1993.
- 34- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 54.
- 35- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 123.
- 36- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 124. 125.
- 37- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 854.
- 38- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 194. 195.
- 39- كان نص هذه الفقرة كما يلي: "غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلا قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فلهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص ثمنه".
- 40- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 127. 128.
- 41- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 208.
- 42- هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 128. 129.
- 43- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 192.
- 44- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 130.
- 45- يرى الأستاذ هلال شعوة أن هدف المشرع من وراء اعتداده بثبوت التاريخ لتحديد الأولوية هو تعزيز الشكلية في عقود الإيجار، أما الدكتور محمدي فريدة فتري أن الغاية من ثبوت التاريخ هو علم الغير بالعقد وقت نشوئه، وتفاذي الغش والتواطؤ للإضرار بحقوق الغير فإذا تحقق الغش والتواطؤ فالمفروض عدم الاعتداد بثبوت التاريخ.
- 46- كان نص هذه الفقرة كما يلي: "إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش".
- 47- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 217.
- 48- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 58.
- 49- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 133.
- 50- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 200.
- 51- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 359.
- 52- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 200.
- 53- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 359. 360.
- 54- FRANCOIS COLLART, F, DUTILLEUL, PH, Contrats civils et commerciaux, Editions Dalloz, paris, 1996, p 394.
- 55- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 135.
- 56- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 890.
- 57- كان نص هذه الفقرة قبل التعديل كما يلي: "....ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للإنتفاع بها،".
- 58- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 59.
- 59- موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج 6، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 212.

- 60- مصطفى محمد الجمال، الموجز في أحكام الإيجار، ط1، د.د.ن، مصر، 2002، ص229.
- 61- قد يخلط العيب الموجب للضمان بالتلف أو الفساد الذي يطرأ على العين المؤجرة بأسباب مختلفة تستدعي تدخل المؤجر بالإصلاح أو الترميم، فالتلف أو الفساد قد يكون نتيجة لاستعمال هذه العين وتعرضها المستمر للعوامل الخارجية كالظروف المناخية الشديدة، فضلا عن قدمها، كما قد يكون سببه وجود عيب خفي بالعين المؤجرة موجب للضمان كتسرب مياه الأمطار جراء عيب في البناء. (هلال شعوة، المرجع السابق، ص137.138).
- 62- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 205. 206.
- 63- يؤيد الأستاذ هلال شعوة هذا الرأي نظرا لعدم توفر شروط العيب الخفي في التعرض المادي الصادر عن الغير.
- 64- هلال شعوة، المرجع السابق، ص137.138.
- 65- مهدي كامل الخطيب، الموجز في حقوق والتزامات المؤجر والمستأجر وفقا لأحكام القواعد العامة، د.ط، المركز القومي للإصدارات القانونية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، المنيا مصر، د.س.ن، ص19.
- 66- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص59.
- 67- أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة (البيع، الإيجار، الوكالة)، ج1، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2007، ص482.
- 68- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص891.
- 69- هلال شعوة، المرجع السابق، ص138.
- 70- جواد كاظم جواد سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، ص174.
- 71- لا يتوافق رأي الدكتورة محمدي فريدة مع حكم هذه الفقرة على اعتبار أن المؤجر ملزم بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح للاستعمال، فإذا كان للعيب تأثير بحيث ينقص من هذا الاستعمال وجب على المؤجر أن يبقى ضامنا له. (د. محمدي فريدة، المرجع السابق، ص60).
- 72- سمير تناغو، المرجع السابق، ص203.
- 73- هلال شعوة، المرجع السابق، ص139.
- 74- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص208.
- 75- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص210.
- 76- تنص هذه المادة على أنه: "يجب على المستأجر أن يخبر فورا، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها".
- 77- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص234.
- 78- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص60.
- 79- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص65.
- 80- هلال شعوة، المرجع السابق، ص141.
- 81- مجدي أحمد عزام، المرجع السابق، ص311.
- 82- محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص895.
- 83- هلال شعوة، المرجع السابق، ص142.
- 84- محمدي فريدة، المرجع السابق، ص61.