



جامعة اكلي محند اولحاج - البويرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

## مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية

تخصص : عقود ومسؤولية

اشراف الأستاذ:

قاسم حكيم

اعداد الطالبة

يحياوي لمياء

لجنة المناقشة

الأستاذ: قتال حمزة ..... رئيسا

الأستاذ: قاسم حكيم ..... مشرفا و مقررا

الأستاذة: والي نادية ..... ممتحنا

تاريخ المناقشة 2016/02/08

السنة الجامعية 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه

أُنِيب "

سورة هود الآية (88).

# إهداء

إلى من كان سببا في وجودي، والديّ الكريمين أطال الله في  
عمرهما

إلى ارثي الأبوي أخواتي، وليد ولامين، وكل فرد من عائلتي  
إلى أغلى الأصدقاء عادل، نسيمة وصبرينة.

إلى كل من علّمني حرفا

اهدي هذا العمل

لمياء.

# شكر و تقدير

أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذنا قاسم حكيم، الذي تفضل بقبول الإشراف على هذا البحث، وعلى توجيهاته و نصائحه و إرشاداته القيمة

كما أتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة وإلى كل أساتذتي الأفاضل، وإلى كل من بدل جهدا فعلمني حرفا وأسداني نصحا ومنحني دعاءا.

لمياء.

## قائمة المختصرات

### باللغة العربية

ف: فقرة.

ص: صفحة .

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ق.م.ف: القانون المدني الفرنسي.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ق.م.م: القانون المدني المصري.

### باللغة الأجنبية

Art :Article.

C c f: code civil Français .

مقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أكثر العقود طلباً من المجتمع في شتى المجالات، ويحز بصفة خاصة المرتبة الثانية في نظام العقود ما بعد عقد البيع، وذلك لتسجيل تأخر ملحوظ في قطاع السكن وبسبب ازدياد النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن، مما أصبح عقد الإيجار يحتل مكانة بالغة الأهمية في حياة الناس.

ونظراً لأهميته في تنظيم التعامل بين المتعاقدين والنشاط الاقتصادي وباعتباره من أكثر العقود تداولاً بين الأفراد، تدخلت الدولة لتنظيم الإيجار والحياة الاقتصادية والاجتماعية للمتعاقدين فقد عنى المشرع بتنظيمه وتفصيل أحكامه في القانون المدني، ضمن القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثامن تحت عنوان العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء فنظمه من خلال المواد 467 إلى 507 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري.

وعرفت المادة 467 من ق م ج عقد الإيجار على أن: ((... عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل الإيجار معلوم....))

ويتضح من هذا التعريف أن عقد الإيجار يبرم بين شخصين هما المؤجر من جهة والمستأجر من جهة أخرى وهو عقد يرتب التزامات متبادلة على عاتق أطرافه، فيلتزم المؤجر بتسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع به، مقابل التزام هذا الأخير بدفع بدل الإيجار والمحافظة على العين المؤجرة من أي تلف أو هلاك.

فيلاحظ أن المشرع قد أولى العناية الأكبر للإيجار لما له من أهمية بالغة في حياة المجتمع ولتنظيم العلاقة بين طرفي العقد وذلك لحد النزاع الذي قد يكون بينهما.<sup>(1)</sup>

وانطلاقاً من ضرورة ضمان الحق الأساسي في الإيجار وتحقيقاً لمبدأ التوازن في العلاقات الناشئة عن الإيجار وحفاظاً على حقوق المتعاقدين وأموالهم المنقولة، نص المشرع

(1) -عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2009، ص225.

الجزائري على جملة من الالتزامات تقع على كلا الطرفين.

ولعل من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر من التزامه بضمان ما يلحق هذه العين المؤجرة من تلف وهلاك متى نشأ عن استعمال العين استعمالا غير مألوف، وعدم استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، أو حسب ما أعدت له.

ومما لا شك فيه أن حريق العين المؤجرة وما يترتب عليه من تلفها وهلاكها كليا أو جزئيا<sup>(1)</sup> هو أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر ضمانا لما يصيب العين المؤجرة من تلف وهلاك، وهو ما أدى المشرع الجزائري لأن يفرد له نصا خاصا يتضمن حكما مميزا إذ جعله التزاما بتحقيق نتيجة تقع فيه مسؤولية المستأجر ما لم يثبت أن حريق العين المؤجرة قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه، وذلك في نص المادة 496 من ق م ج التي تنص على أن: (( المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله... ))

ومن خلال ما سبق فإن موضوع البحث والدراسة المتمثل في مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة تكتسي أهميته في الوقوف على أهم الالتزامات التي تقع على المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، واستعمالها حسب ما أعدت له والامتناع عن إحداث تغييرات فيها وكل مخالفة تؤدي إلى تلفها أو هلاكها التي تترتب عنها قيام مسؤولية اتجاه المستأجر لعدم القيام بالتزاماته.

(1)- يقصد المشرع الجزائري الهلاك الكلي للعين زوال الشيء وألا يبقى منها أي شيء أي تهلك جميعا، بل يكفي أن تصبح العين جميعها غير صالحة للقيام بالهدف الذي أجرت من أجلها وهي الحالة المثلى لتحقيق الضرر. أما الهلاك الجزئي للعين المؤجرة: فيقصد به انعدام جزء من أجزائها أو الحرمان من بعض منفعتها. أما التلف فيقصد به الأضرار الذي يلحق العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار. انظر في ذلك: بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006-2007، ص 180.



وكما تظهر أهميته في تنظيم أبرز المسائل التي تثير العديد من المشاكل ما يتعلق بمسؤولية المستأجر عن أفعال أشخاص يسأل عنهم المستأجر بالرغم من أنهم ليسوا طرفا بهذا العقد.

ويرجع اختيارنا لهذا الموضوع لعدة الأسباب، منها:

- لما لي من ميول شخصي لعقد الإيجار ولكثرة النزاعات المتعلقة بين المؤجر والمستأجر والذي يعتبر تلف وهلاك العين المؤجرة من طرف المستأجر من أكثر النزاعات انتشارا.  
-ندرة المذكرات الأكاديمية التي تطرقت إلى هذا الموضوع، حيث أن المذكرات التي قدمت في مجال عقد الإيجار لم تتناول مسؤولية المستأجر إلا بشكل مختصر لا يتجاوز إلا العدد القليل من الصفحات.

ولهذا حاولت معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على هذه الإشكالية:

كيف تتقرر مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات عالجتنا هذا الموضوع وفق خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين أساسين، الفصل الأول تم التعرض فيه لأحكام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة الذي درسنا فيه طبيعة مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة (المبحث الأول)، وفي (المبحث الثاني) لقد خصصناه لحالات قيام مسؤولية المستأجر.

أما في الفصل الثاني تم التطرق إلى آثار مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة الذي درسنا فيه انحلال عقد الإيجار والتعويض كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر (المبحث الأول) وفي (المبحث الثاني) فلقد خصصناه لدعوى رجوع المستأجر بالمسؤولية على أتباعه.

ولبلوغ الهدف في الوصول إلى حل الإشكالية تم الاستعانة بالمنهج الوصفي لما يتطلبه هذا البحث بعرض قانوني للمواد والأحكام المتعلقة بالبحث، من خلال سرد وعرض هذه المواد والأحكام، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص ذات العلاقة بموضوع البحث.

# الفصل الأول

أحكام مسؤولية المستأجر عن

تلف وهلاك العين المؤجرة

تعد مسؤولية المستأجر من أهم موضوعات عقد الإيجار أيا كانت صورته، حيث تمثل غالبية المنازعات العملية، لذا كانت موضوع اهتمام الفقه، وباعتبار عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا، عليه أن يوفي بدوره بمجموعة من الالتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر وإن الإخلال بهذه الالتزامات تترتب عليه مسؤوليات.

ومن الالتزامات التي تقع علي عاتق المستأجر حسب ترتيب المشرع لها في نصوص القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار هي؛ الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت لها والامتناع عن إحداث تغييرات فيها دون أن يأذن له المؤجر كتابة، الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة من أي تلف وهلاك قد يحصل عليها وذلك طبقا للمواد، وغيرها من الالتزامات الأخرى.<sup>(1)</sup> حتى يتمكن من ردها عند انتهاء عقد الإيجار، بالحالة التي كانت عليها عند تسلمه لها.<sup>(2)</sup> وإلا تترتب عن ذلك مسؤولية المستأجر عن كل تلف أو هلاك يصيب العين المؤجرة نتيجة عدم تنفيذ التزاماته وتحمل الجزاءات التي تترتب عنه.

إلا أن الإحاطة بأحكام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة لا تتم إلا من خلال الكشف عن ماهية هذه المسؤولية التي لا تتم إلا عن طريق تحديد طبيعتها، والتطرق إلى توضيح الأساس الذي تقوم به، وكذا تحديد الحالات التي يخل فيها هذا الأخير بالالتزامات التي يلقيها عليه عقد الإيجار التي تترتب عنها تلف وهلاك العين المؤجرة مما يستتبع عليه قيام مسؤوليته عن الأضرار الحاصلة جراء ذلك وما هو مخول للمستأجر من وسائل لدفع هذه المسؤولية عنه فيخلص منها.

(1) - هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر،

2010، ص 145.

(2) - هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 157.

ولدراسة هذا الموضوع بشيء من التفصيل قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، (المبحث الأول) فقد تناولنا فيه طبيعة مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة، و(المبحث الثاني) فقد درسنا فيه حالات قيام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة وحالات الإعفاء منها.

## المبحث الأول

### طبيعة مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

إن الإشكال الذي يمكن أن يثار عند دراسة أسباب مسؤولية المستأجر لا يتمثل في تحديدها في الهلاك أو التلف الذي يلحقها، وإنما يكمن أساساً في تحديد طبيعة هذه المسؤولية ذلك أن قيام هذه المسؤولية، تتطلب أن ينشأ عقد الإيجار صحيحاً مستوفياً شروط الرضا والمحل والسبب، فإذا لم يوجد عقد الإيجار تغيرت طبيعة المسؤولية وخضعت لقواعد أخرى غير التي تخضع لها المسؤولية العقدية، وكما أن عقد الإيجار يترتب التزامات على عاتق المستأجر من أهمها، المحافظة على العين المؤجرة من أي تلف أو هلاك واستعمالها فيما أعدت لها، فإذا أخل بالتزامه قامت مسؤولية المستأجر.

وعند دراسة مسؤولية المستأجر لا بد من البحث في طبيعة هذه المسؤولية والأساس الذي تقوم عليه، إلا أن الإشكال الذي يطرح نفسه يتمثل في أن مسؤولية المستأجر ليست دائماً مسؤولية عقدية تقوم على أساس إخلال بالتزامه التعاقدية، بل قد تكون تقصيرية تقوم على أساس خطأ الواجب الإثبات من طرف المؤجر وهذا ما أدى بنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة في (المطلب الأول) وإلى المسؤولية التقصيرية للمستأجر في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

المسؤولية المدنية بصفة عامة هي جزاء الإخلال بالتزام عقدي أو واجب قانوني. فبالتالي فإن المسؤولية العقدية هي الإخلال بالتزام تعاقدية سواء كان بعدم تنفيذ المدين

التزامه التعاقدية أو التأخير في تنفيذه عمداً أو عن إهمال من المدين<sup>(1)</sup>، وبالتالي فإن المسؤولية العقدية للمستأجر هي إخلال المستأجر بالتزامه التعاقدية سواء كان بعدم المحافظة على العين المؤجرة أو عدم استعمالها فيما أعدت لها أو أحدث تغييرات فيها وترتب عن ذلك تلفها وهلاكها<sup>(2)</sup>، ولدراسة المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة لا بد من البحث عن شروط هذه المسؤولية والأساس الذي تقوم عليه.

### الفرع الأول: أساس المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

أساس المسؤولية هو السبب الذي من أجله وضع القانون عبء التعويض عن الأضرار التي تقع على عاتق شخص معين، وبناء على ذلك قد يكون الأساس خطأ يصدر من المستأجر أو من أحد أتباعه يتسبب في ذلك إحداث الضرر بالعين المؤجرة، في حين يجد بعض الفقه الأساس في الضرر لوحده، ولا حاجة للبحث فيما إذا كان محدثه قد أخطأ أم لم يخطئ، فما هو الأساس الذي تبني عليه مسؤولية المستأجر العقدية؟

لما كانت مسؤولية المستأجر عقدية، فإن ما تقضي به القواعد العامة لهذه المسؤولية، هو اعتماد الخطأ أساس لقيامها، ويتمثل الخطأ في الإخلال بتنفيذ الالتزام العقدي، أي ما يسمى بالخطأ العقدي<sup>(3)</sup>.

وكما يتضح من نص المادة 496 من ق م ج على أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة كأصل عام هو التزام ببذل عناية، حيث أن القانون يلزم المستأجر بأن

(1) - مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 2008، ص 125.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 1998، ص 532.

(3) - يقصد بالخطأ العقدي: عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدية، أو التأخير في تنفيذه سواء عن عمد أو عن إهمال من المدين. انظر في ذلك: محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، التصرف القانوني، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الثانية، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص 328.

يحافظ على الشيء المؤجر، ويكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل من العناية كل ما يبذله شخص عادي، إلا أن المشرع الجزائري قد شدد عن هذه المسؤولية إذا احترقت العين المؤجرة وجعل التزامه هو التزام بتحقيق نتيجة.<sup>(1)</sup>

وبالتالي حتى تقوم مسؤولية المستأجر العقدية، لا بد أن يقوم المستأجر بإخلال أحد الالتزامات التعاقدية التي ألقاها القانون على عاتقه وألزمه باحترامها كالإلزام بالمحافظة على العين المؤجرة، سواء كان الالتزام بتحقيق نتيجة أو ببذل عناية.

ومن ثم فإن مسؤولية المستأجر العقدية هي مسؤولية قائمة على أساس الخطأ، ذلك في حالة ما إذا كان التزام المستأجر ببذل عناية، فيكون على المؤجر المضرور إثبات خطأ المستأجر بعدم بذله للعناية اللازمة مما أدى إلى تلف وهلاك العين المؤجرة، كما يمكن أن تكون قائمة على أساس الضرر وذلك في حالة ما إذا كان الالتزام بتحقيق نتيجة فيثبت المتضرر (المؤجر) فقط عدم تحقق النتيجة. وعلى هذا الأساس فالمؤجر لا يكلف بإقامة الدليل على ارتكاب المستأجر لخطأ ما، بل يكفي إثبات وقوع الضرر، والمتمثل في عدم المحفظة على العين المؤجرة من الحريق.

وبالتالي فإن الخطأ يعتبر شرط ضروري لقيام مسؤولية المستأجر، بل تجعل منه الأساس الذي تقوم عليه، إذ يجب على المضرور أن يثبت خطأ وقع من المستأجر ويقيم الدليل عليه، فلقيام مسؤولية المستأجر وحصول المؤجر على تعويض لا بد من المؤجر أن يقيم المسؤولية على أساس الخطأ اقترفه المستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة وان ينتج عن هذا الخطأ ما يسمى بالضرر ولا بد كذلك من قيام علاقة سببية بين الخطأ والضرر.<sup>(2)</sup>

(1) - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار والمقاول، المكتبة القانونية، العراق، 2007، ص 262.

(2) - محمد حسن المنصور، شرح العقود المسماة، عقدي البيع والمقايضة، عقد التأمين، عقد الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2010، ص 408.



### الفرع الثاني: شروط قيام المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

تكون أمام مسؤولية عقدية نتيجة إخلال أحد المتعاقدين بالتزامه، على نحو سبب ضرراً للمتعاقد الآخر. فيشترط لقيام المسؤولية العقدية للمستأجر وجود عقد بينه وبين المؤجر، وأن يكون هذا العقد صحيحاً، وأن يخل المستأجر بالتزامه الناشئ عن العقد، وأن يكون المتضرر هو المؤجر.

فإذا ما تحققت هذه الشروط، تحقق معها قيام المسؤولية العقدية، وهذا ما سنتعرض له.

#### أولاً: وجود عقد الإيجار

ورد تعريف العقد بوجه عام في نص المادة 54 من ق م ج: ((العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو بفعل أو عدم فعل شيء ما. ))

أما بالنسبة للعقد الإيجار فقد عرفته المادة 467 ف 01 من ق م ج: ((الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم...))

فعقد الإيجار هو اتفاق يربط المستأجر بالمؤجر، بمقتضاه يلتزم هذا الأخير بتسليم العين المؤجرة وتمكين المستأجر من الانتفاع بها، ويلتزم المستأجر في المقابل بالمحافظة على العين المؤجرة<sup>(1)</sup>، مع ضرورة الإشارة لقيام مسؤولية المستأجر العقدية يستلزم وجود عقد إيجار يرتب انعقاده التزامات متبادلة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.<sup>(2)</sup>

#### ثانياً: أن يكون عقد الإيجار صحيحاً

نص المشرع الجزائري في التقنين المدني على أركان انعقاد العقد في القسم الثاني من الفصل الثاني، من الباب الأول، الذي كان بعنوان (شروط العقد).

(1) - جعفر الفضلي، شرح أحكام عقد الإيجار، طبع الجيل العربي، العراق، 2009، ص 8.

(2) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 15.

ولكي يعتبر العقد صحيحا منتجا لآثاره، يجب أن يكون مشتملا لأركانه التي حددها القانون من رضا خال من العيوب، ومحل وسبب مشروعين، مع التنبيه إلى أن الرضا الذي يشوبه عيبا لا يجعل العقد باطلا. حيث انه لا يكفي أن يكون العقد موجودا، بل يجب أن يكون خاليا من العيوب والمخالفات أو الأخطاء التي تجعله دون قيمة أمام القانون. ويمكن توضيح أركان عقد الإيجار كما يلي:

(أ) - بالنسبة لركن التراضي: سنتطرق لرضا أطراف العقد، وأهلية كل من المؤجر والمستأجر.

1- من حيث رضا أطراف العقد: ينعقد الإيجار بتراضي طرفيه وتطابق إرادتهما على عناصر الإيجار كماهية العقد، أي رغبة كل من المتعاقدين في إبرام عقد الإيجار لا عقد آخر، بمعنى اتجاه إرادة كل طرف من العقد إلى إبرام عقد الإيجار والاتفاق على الشيء المؤجر الذي يجب أن يكون موجودا أو على الأقل قابل للوجود، وأن يكون معينا أو قابل للتعيين ومشروعية التعامل فيه.

والاتفاق أيضا على مدة الإيجار لأن عدم الاتفاق حولها يترتب عدم انعقاده ، حيث أن عدم التطابق إرادة كل من المؤجر والمستأجر عليها يجعل ركن التراضي غير متوفر، وعدم تحديدها يجعل عقد الإيجار غير مستوف للشكل الذي حدده القانون بالنسبة لعقود الإيجار التي أوجب المشرع إفراغها في شكل معين وذلك طبقا للمادة 467 مكرر من ق م ج التي تنص على أنه: ((ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا.)) التي توضح أن عقد الإيجار قد أصبح عقدا شكليا، يستلزم إفراغه في شكل معين وهو الكتابة ويترتب على تخلفها البطلان.<sup>(1)</sup> وذلك قصد تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مقابل المحافظة عليه واستعماله فيما أعدت له مقابل أجره يدفعها

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 81.

للمؤجر. (1)

وبالتالي لانعقاد الإيجار صحيحا ومرتبيا لكافة آثاره يجب أن يتفق المتعاقدان على المسائل الجوهرية المطلوبة لانعقاد الإيجار وهي طبيعة العقد، الشيء المؤجر، وقيمة الإيجار ومدته. وفي حالة عدم الاتفاق على أي عنصر من هذه العناصر يكون الإيجار معدوما ومن ثم لا تقوم مسؤولية المستأجر العقدية عن أي تلف وهلاك للعين المؤجرة.

2- من حيث الأهلية: سنتطرق عن أهلية المؤجر أولا، وعن أهلية المستأجر ثانيا.

\_ أهلية المؤجر: إن عقد الإيجار يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من تحت يد المؤجر وانتقالها إلى المستأجر، رغم أن ذلك يكون لمدة مؤقتة، وعليه فإن المؤجر يجب أن يبلغ سن الرشد التي اشترطها المشرع لإبرام التصرفات القانونية وهي 19 سنة كاملة<sup>(2)</sup>، أما من لم يبلغ سن الرشد فإن إيجاره قابل للإبطال لمصلحته.

\_ أهلية المستأجر: كما هو الشأن بالنسبة لعملية التأجير، فإن الاستئجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، لأن المستأجر يدفع جزءا من ماله مقابل الحصول على منفعة العين المؤجرة، وعليه فإن المستأجر يكون أهلا لمباشرته، أي يجب أن يبلغ سن الرشد وهي 19 سنة كاملة. وإذا كان المستأجر ناقص الأهلية، لصغر السن أو كان سفيها أو ذا الغفلة، فلا يصح استئجاره، ويكون قابلا للإبطال لمصلحته.<sup>(3)</sup>

(1) - جعفر الفضلي، شرح أحكام عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 20.

(2) - تنص المادة 40 من ق م ج : ((كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة)).

(3) - تنص المادة 83 من قانون الأسرة على أنه: (( من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة (43) من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء)).

## (ب) - بالنسبة لركن المحل:

لكي يكون العقد صحيحا يجب أن يكون محله مشروعاً. والعقد المبرم ما بين المستأجر والمؤجر محله العين المؤجرة، ومن ثم يجب أن يكون الهدف من وراء عقد الإيجار أن يكون غير مخالف للنظام العامة والآداب العامة، وأن يكون الشيء موجوداً أو قابلاً للوجود في المستقبل ومحققاً وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين وجائز التعامل فيه، فإذا كان الشيء مستحيلاً في ذاته أو غير محقق أو غير قابل للتعيين أو كان الشيء مما لا يجوز التعامل فيه، بموجب طبيعته أو بموجب نص صريح في القانون، فيكون التعامل فيه مخالفاً للنظام العام والآداب العامة، فإن عقد الإيجار يكون باطلاً، لأن عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله أو مخالفته للنظام العامة والآداب العامة.<sup>(1)</sup>

## (ج) - بالنسبة لركن السبب:

نصت المادة 97 من ق م ج على ركنية ومشروعية السبب: ((إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلاً)).

ويجب أن يمتد سبب العقد طيلة فترة تنفيذه وأن يكون هذا السبب مشروعاً غير مخالف للنظام العامة والآداب العامة.

## ثالثاً: إخلال المستأجر بالتزام عقدي

إذا انعقد العقد صحيحاً وتحدد مضمونه، فإنه يصبح واجب التنفيذ، فالقوة الملزمة للعقد يقتضي قيام كل طرف بتنفيذ ما عليه من التزامات، طبقاً لما اشتمل عليه العقد وبحسن النية.

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 124؛ محمود عبد الرحمان محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1998، ص 181.

والالتزامات التي يربتها عقد الإيجار على المستأجر هي المحافظة على العين المؤجرة من خلال استعمال المأجور بحسب ما أعدت له، والتزامه بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة وإجراء الترميمات التأجيرية الضرورية والتزامه بدفع الأجرة وعدم تأجير العين المؤجرة لشخص آخر إلا بموافقة المؤجر.

وبالتالي فإن إخلال المستأجر بالتزامه التعاقدية يترتب عن ذلك المسؤولية العقدية سواء كان الإخلال بعدم استعمال العين المؤجرة فيما أعدت لها أو أحدث تغييرات فيها أو كان بعدم المحافظة عليها وأدى بذلك إلى تلفها أو هلاكها<sup>(1)</sup>. وذلك طبقاً للمادة 495 من ق م ج.

وهذا يتماشى مع القواعد العامة التي تقضي بان المستأجر مسؤول عن رد العين المؤجرة ولما كان المستأجر قد سلم العين المؤجرة بدون تلف وهلاك فإنه يجب عليه أن يردها كما كانت عليه وذلك طبقاً للمادة 503 من ق م ج، وبالتالي يتضح أن المستأجر يتقيد في استعماله للعين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له، وأن يبذل من العناية في استعماله ما يبذله الشخص المعتاد حتى لا تصاب بضرر، إلا أنه غير مسؤول إذا أصابها تلف وهلاك ناتج عن سبب أجنبي، وأما إذا هلك وتلف المأجور وهو في حيازته بخطئه أو بخطأ تابعيه فيكون ضامناً لهذا التلف.<sup>(2)</sup> باعتبار أن مسؤولية المستأجر عن أتباعه مسؤولية عقدية.

وبالتالي لا شك أن المسؤولية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري هي مسؤولية تعاقدية لأنها تتركز أساساً على عقد الإيجار القائم بين المؤجر والمستأجر<sup>(3)</sup> وتقوم

(1) - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني، عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، مصر، 1952، ص 125.

(2) - بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة مقارنة، مجلة الرافدين، كلية القانون، جامعة الموصل، المجلد العاشر، العدد 38، العراق، 2008، ص 123.

(3) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 164.

بين المستأجر المسؤول والمؤجر المضرور على أساس ما بينهما من عقد الإيجار والالتزامات التي يربتها هذا العقد على عاتقهما، فلو لم يكن هناك عقد الإيجار، فإن هذه المسؤولية العقدية لا تقوم.<sup>(1)</sup>

#### رابعاً: أن يكون المتضرر هو المؤجر

سبب هذا الشرط أن آثار العقد تقتصر على أطرافه المتعاقدة، ومن ثم فإن إخلال المستأجر بالتزاماته كعدم المحافظة على العين المؤجرة الذي أدى إلى تلف وهلاك العين المؤجرة سيؤدي ذلك وبدون شك الإضرار بالمؤجر مما يترتب عن ذلك مسؤولية عقدية.

وبالتالي فإن المسؤولية العقدية لا تقوم إلا في حالة وجود عقد الإيجار يربط بين المؤجر والمستأجر حيث أنه لا تقوم بين الجيران أو بين المستأجرين من مؤجر واحد فلا يرجع بعض هؤلاء على بعض إلا بدعوى مسؤولية تقصيرية، لأنه لا يوجد عقد الإيجار.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني

#### المسؤولية التقصيرية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

المسؤولية التقصيرية هي المسؤولية التي تترتب عن إخلال بالتزام قانوني تنشأ خارج دائرة العقد، ويكون مصدر الالتزام لها هو القانون، تقوم بالاستناد إلى فعل شخصي يحدث ضرراً بالغير<sup>(3)</sup>، حيث يلتزم الشخص بالتعويض إذا سلك سلوكاً سبب ضرراً للغير، لذلك

(1) - عصام أنور سليم، ، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000 ص 411.

(2) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 126.

- إلا أن مسؤولية المستأجر العقدية تبقى موجودة حتى ولو انقضى عقد الإيجار إذا كان للمستأجر الحق في البقاء في العين المؤجرة طبقاً لعقد الإيجار. أشار إليه الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 575.

(3) - مصطفى العوجي، المرجع السابق، ص 159.

فهي على التزام قانوني واحد وهو عدم الإضرار بالغير، و بالتالي تخضع في أحكامها لنص المادة 124 من ق م ج.<sup>(1)</sup>

وبناء عليه تكون مسؤولية المستأجر تقصيرية كلما انعدمت الرابطة العقدية بينه وبين المؤجر الذي أصابه ضرر، أو كان هذا الضرر الذي لحق هذا الأخير خارج نطاق العقد، وهذا ما سنتطرق له بالتفصيل عند الحديث عن أساس هذه المسؤولية (الفرع الأول)، وشروط قيام المسؤولية التقصيرية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أساس المسؤولية التقصيرية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

كما سبق الإشارة إليه فإن مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة كأصل عام هي مسؤولية عقدية تخضع لأحكام عقد الإيجار، وأنها لا تقوم إلا بين المؤجر والشخص الذي يسكن العين والذي يكون مرتبطاً معه بعقد الإيجار الملتزم نحوه بطريق مباشر أو بطريق غير مباشر، بالمحافظة على العين بوصف أنه مستأجر.<sup>(2)</sup>

إلا أن هذا لا يمنع من تصور مسؤولية المستأجر التقصيرية في حالة تسببه لحالة الهلاك والتلف لشخص آخر غير المؤجر الذي لا تجمع بينهما الرابطة العقدية. أو في صورتها في مسؤولية بدلاءه في حالة تسببهم الهلاك والتلف في حالة عدم إقراره من طرف المؤجر، وبالتالي فإن أساس مسؤوليته في هذه الحالة تقوم على أساس الخطأ الواجب الإثبات من طرف المتضرر، حيث أنه إذا ثبت أن الهلاك والتلف الذي تسبب فيه المستأجر قد أضر شخص ما غير المؤجر فإن المستأجر في هذه الحالة يكون مسؤول عن ذلك التلف والهلاك إذا ثبت المتضرر تقصير اتجاه المستأجر في عدم المحافظة على العين المؤجرة مما يتوجب عليه أن يعرض المؤجر أو غيره عن جميع الأضرار المباشرة سواء كانت هذه

(1) - تنص المادة 124 من ق م ج: ((كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في

حدوثه بالتعويض.))

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 585.

الأضرار متوقعة أو غير متوقعة.<sup>(1)</sup>

إلا أن الفقه قد وضعوا العديد من النظريات لبيان أساس مسؤولية المستأجر التصيرية عن تلف وهلاك العين المؤجرة عن فعل الغير الذي يسأل عن فعله (تابعيه) ومن بين هذه النظريات هي:

### أولاً: نظرية النيابة

تقوم هذه النظرية على فكرة مفادها أن مساعد المستأجر يقوم بالعمل لحساب المستأجر وهو بهذا الوصف يعتبر نائباً له، حيث انه إذا لم يتم هذا الغير بتنفيذ العمل المنوط به أو نفذ تنفيذا معيباً مما أدى إلى إلحاق الضرر بالمؤجر فإن المستأجر يعد مسؤولاً عن ذلك.

وكما يسأل الأصل عن الضرر الصادر عن النائب كذلك يسأل المستأجر عن الأضرار التي يسببها الغير الذي يسأل عن فعله فالأساس السليم لمسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه يكمن في فكرة الاندماج الذي تخلقه فكرة النيابة بين شخصية النائب والأصل.<sup>(2)</sup> إلا أن هذه النظرية لا تصلح لكي تكون أساساً سليماً لمسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه وذلك لسبب التالي:

- أن المجال الطبيعي للنيابة هو القيام بالأعمال القانونية وليست المادية وهو أمر مستبعد بالنسبة لبدلاء المستأجر أو الفئات الأخرى التي يدخلوها في تنفيذ عقد الإيجار، وإن هذه الفئات التي يسأل عنها المستأجر يقتصر عملهم على الأعمال المادية كالقيام بالترميمات أو

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 577.

(2) - حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني، المسؤولية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، الأردن، 2006، ص 63.



غيرها دون القيام بالأعمال القانونية.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: نظرية تحمل التبعة

مفاد هذه النظرية أن المستأجر يسأل عن فعل من يستعين بهم وأن لم يرتكب أي خطأ، مادام المستأجر يستفيد من نشاط من يستعين بهم أو من يحلهم محله في تنفيذ الالتزام كله أو بعضه فإن منطق العقل يحكم بأن المقابل لهذه الفائدة التي يجنبها المستأجر من عمل المساعد أو البديل هو تحمله تبعة الأعمال الضارة التي تصدر من هؤلاء.<sup>(2)</sup>

إلا أن هذه النظرية فشلت في تفسير رجوع المستأجر بالمسؤولية على تابعيه الذين أخلوا بعقد الإيجار، حيث أنه لو كان الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المستأجر التقصيرية هو تحمل التبعة للنشاط الضار الصادر من الأشخاص الذين تم الاستعانة بهم في تنفيذ الالتزام العقدي الذي يفرضه عقد الإيجار لكان واجبا على المستأجر أن يتحمل عبء التعويض لوحده وليس له الرجوع على الغير لاسترداد ما دفعه من تعويض.

وكما أن المصلحة تنتقي تماما، حيث أنه لا منفعة مادية يجنيه المستأجر من أفعال أفراد المنزل الذين يلحقون الضرر بالعين المؤجرة.

### ثالثاً: نظرية الضمان

مفاد هذه النظرية أن المدين يكون بموجبه مسؤولاً عن فعل الغير الضار الذي يستعين به في تنفيذ الالتزام ، حيث أن القانون هو الذي يحتم على المدين (المستأجر) تحمل المسؤولية الناتجة عن إخلال من استعان بهم أو أحلهم محله في تنفيذ الالتزام حتى وإن لم يصدر من المستأجر خطأ.<sup>(3)</sup>

(1) - عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، دار النهضة العربية ، مصر، 1986، ص 94.

(2) - عباس حسن الصراف، شرح عقد البيع والإيجار، مطبعة الأهلي، مصر، 1956، ص105.

(3) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص38.

حيث أن المشرع الفرنسي فقد نص في المادة 1735 من ق م ف بمسؤولية المستأجر عن فعل أهل بيته ومن اجر لهم من الباطن، و كما قد نصت المادة 1245 من ق م ف<sup>(1)</sup> إلى براءة ذمة المدين بتسليم شيء معين بالذات إذا هو سلم الشيء بالحالة التي يكون عليها وقت التسليم ما لم يكون العيب الذي طرأ على الشيء ناتجا عن فعله أو عن فعل الأشخاص الذي يسأل عنهم، أي يسأل المستأجر عن أفعال مساعديه إذا ما اضرروا بالمأجور وذلك بضمان أفعالهم التي على اعتبار أنها تسري على الالتزام بتسليم الشيء و حفظه<sup>(2)</sup>، وهذا ما نص إليه المشرع الجزائري في المادة 506 من ق م ج على أنه: ((في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.)) وبالتالي فإن الأساس الذي يفرضه المشرع على المدين(المستأجر) بهذه المسؤولية إذا تم الإخلال بالتزاماته بفعل خطأ الأشخاص الذي تربطهم علاقة معه هو الضمان القانوني ولكن ذلك في حدود التي يلتزم هو فيها بتحقيق تلك الالتزامات.

### الفرع الثاني: شروط المسؤولية التقصيرية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

تقوم مسؤولية المستأجر التقصيرية بانتفاء الرابطة العقدية بين المؤجر والمستأجر كوقوع الضرر خارج نطاق العقد في حالات استثنائية، كأن يوجد عقد بين المستأجر والمؤجر، ورغم ذلك تقوم المسؤولية التقصيرية للمستأجر كون العقد باطلا لتخلف ركن من أركانه أو شرط من شروط صحته.

<sup>(1)</sup>-art 1735, c c F : (le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes des sa maison ou de Sou\_ locataire.)

- art 1245, c c F : (le débiteur d un corps certain et déterminé est libéré par la remise de la chose en l'état ou elle se trouve lors de la livraison, pour vu que les détériorations qui y sont survenues ne viennent paient de son fait ou de sa faut, ni de celle des personnes dont il est responsable, ou qu'avant ces détériorations il ne fut pas en demeure.)

<sup>(2)</sup>-حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص38.

وكما أنه تترتب مسؤولية المستأجر التقصيرية في علاقة المستأجر لعقار واحد مع باقي المستأجرين وذلك لعدم وجود بين مستأجرين اثنين من ذات المستأجر عقد الإيجار<sup>(1)</sup>، وكذلك في علاقة المستأجر تجاه أحد الشركاء العقار المؤجر، أو اتجاه مالك الرقبة الذي لا تربطه بالمستأجر من صاحب حق الانتفاع علاقة إيجارية. فمثلا إذا كانت العين المؤجرة مملوكة لأكثر من شخص على الشيوع وكان المؤجر مالكا على الشيوع، فإن مسؤولية المستأجر تجاه باقي الملاك عن تلف وهلاك العين هي مسؤولية تقصيرية.<sup>(2)</sup>

حيث أنه لا يستفيد من أحكام المادة 495 و 496 من ق م ج إلا مؤجر العين المؤجرة، ويستوفي أن يكون المؤجر مالكا للعين أم منتفعا بها أم مرتها حيازيا لها أم مستأجرا أصليا قام بتأجيرها من الباطن أم متنازلا عنها كما أن المؤجر لا يستفيد من حكم هذا النص إلا في حدود العين المؤجرة أو في حدود العقار الذي تقع فيه هذه العين المؤجرة فلا يستفيد منه المالك المجاور أو سائر الجيران حتى ولو كانوا مستأجرين في ذات العقار إذ لا يكون لهؤلاء رجوع على مستأجر العين التي هلكت أو تلفت إلا وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية وذلك بإثبات خطأ اتجاهه.<sup>(3)</sup>

حيث أنه إذا كان للشخص منزلان وأجر أحدهما ثم تلفت العين المؤجرة وامتد ذلك التلف إلى المنزل الآخر، فإن المستأجر تتحصر مسؤوليته العقدية بالنسبة للعين المؤجرة. أما بالنسبة للمنزل الآخر فيعتبر المستأجر من الغير ولا يسأل عن أضرارها إلا إذا اثبت صاحبها ذلك التلف بتقصيره طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية وبالتالي لا يمكن رجوع مثل

(1) - عصام أنور سليم ، المرجع السابق، ص410.

(2) - محمد حسن القاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع والإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص510-

511.

(3) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص159.

أولئك إلا وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(1)</sup>، أي بمعنى أن المستأجر يعرض المؤجر عن جميع الأضرار المباشرة التي إصابته بسبب هلاك وتلف العين المؤجرة سواء كانت هذه الأضرار متوقعة أم غير متوقعة بخلاف ما إذا كانت المسؤولية عقدية فإن المستأجر لا يسأل إلا عن الأضرار المتوقعة. فيجب للمستأجر في هذه الحالة أن يدفع للمؤجر تعويضا لإعادة بناء المنزل ولا يقتصر ذلك على الجزء الذي استأجره كما هو الحال في المسؤولية العقدية، إلا أن أحكام المسؤولية التقصيرية تختلف عن العقدية، ففي المسؤولية التقصيرية ينبغي إثبات التقصير في جانب المستأجر حتى يمكن للمؤجر الرجوع عليه بالتعويض بحيث يقع عبء الإثبات على المؤجر.<sup>(2)</sup>

(1) - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999،

ص328

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص556-557.

## المبحث الثاني

### حالات قيام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة وحالات

#### الإعفاء منها

يقتضي عقد الإيجار خروج العين المؤجرة من حيازة مالِكها أو من له حق تأجيرها وانتقالها إلى حيازة المستأجر طول مدة العقد، حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع بها على الوجه المبين في العقد أو بحسب ما أعدت العين له، وهذا من شأنه أن يضع على عاتقه التزاما بالمحافظة عليها، أو أن يقوم بإجراء الترميمات الضرورية، كما عليه في الوقت ذاته إخطار المؤجر بكل أمر يتطلب تدخله، فإذا قصر في واجب المحافظة عليها، فأصابها تلف أو هلاك عد مسؤولا عما لحق المؤجر من أضرار وتحمل تبعات ذلك.

غير أن أحكام هذه المسؤولية تختلف عن حكم القواعد العامة، خاصة فيما يتعلق بإثبات خطأ المستأجر والطرق التي يدرأ بها عنه المسؤولية<sup>(1)</sup>، ولدراسة هذا الموضوع بشيء من التفصيل قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، (المطلب الأول) خصصناه لصور مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة، أما في (المطلب الثاني) فقد تطرقنا لوسائل دفع هذه المسؤولية.

#### المطلب الأول

### صور قيام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

سبق وأن قررنا أن المستأجر في عقد الإيجار تقع عليه عدة إلتزامات، ومن بين أهم هذه الإلتزامات هو الإلتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، وما يتفرع من هذا الإلتزام من

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص165.

القيام بالترميمات الضرورية واستعمالها فيما أعدت لها، ومن ثم تسليمها إلى المؤجر بالحالة التي سلمها بها، وإن عدم تنفيذ هذه الالتزامات يرتب عليه المسؤولية عن الأضرار التي تصيب العين المؤجرة التي تنشأ إما عن إخلال المستأجر نفسه عن الالتزامات التي تقع عليه أو عن إخلال من الغير الذي يسأل عن فعله.<sup>(1)</sup>

### الفرع الأول: مسؤولية المستأجر بسبب عدم المحافظة عليها

الأصل أن من يحوز شيئاً مملوكاً لغيره يلتزم بالمحافظة عليه، وتطبيقاً لهذا المبدأ أوجب القانون على المستأجر الالتزام ببذل عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة، بحكم التزامه بردها للمؤجر عند انتهاء عقد الإيجار، باعتبار أن العين المؤجرة موجودة في حيازة المستأجر، فيتعين عليه الاعتناء بها مثلما يعتني بملكته<sup>(2)</sup> وذلك طبقاً للمادة 495 من ق م ج،<sup>(3)</sup> فيكون المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين من فساد أثناء مدة الإيجار سواء كان هذا التلف تلف جزئي أو تلف كلي ناشئاً عن استعماله العين استعمالاً غير عادياً.<sup>(4)</sup>

فيسأل المستأجر عن ذلك الفساد والهلاك الذي ينشأ نتيجة استعمالها العين المؤجرة استعمالاً غير مألوف، وذلك الاستعمال الذي يخالف ما تم الاتفاق عليه في العقد أو ما جرى عليه العرف، أو في استعمال ما يماثل الشيء المؤجر وما تقتضيه طبيعة العين

(1)- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 206

(2)- خليفة الخروبي، العقود المسماة، الوكالة والبيع والكراء، مركز النشر الجامعي، تونس، 2007، ص 281.

(3)- نصت المادة 495 من ق م ج على أنه: ((يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة و أن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتقاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً.))

(4)- محيي فريدة زواوي، محاضرات في عقد الإيجار، لطلبة السنة الثالثة، طبعة جديدة ومنقحة، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2008-2009، ص 79.

المؤجرة. (1)

فالمطلوب من المستأجر، هو أن يحافظ على الشيء المؤجر فيكون قد وفى بالتزامه هذا إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي. فهو مسؤول عما يصيب العين من التلف، إلا إذا اثبت أن هذا التلف لم ينشأ عن خطئه أو عن خطأ تابعيه وأنه قام بالعناية المطلوبة منه، فبالتالي فإن التزامه هذا هو التزام ببذل العناية الشخص المعتاد أي عناية المالك المفترض أنه حريص بالاعتناء بأموره فإذا كان المستأجر قد اعتاد الإهمال فيما يتعلق بملكه الخاص، فلم يعتني بالعين المستأجرة، فلا يجوز له التخلص من المسؤولية بالاحتجاج باعتياده الإهمال في أموره (2)

إلا أنه قد تتلف أو تهلك العين المؤجرة فلا يكون المستأجر مسؤولاً عن هذا التلف والهلاك إذا بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد. (3) إلا أنه يختلف ما يجب على المستأجر القيام به في سبيل المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها باختلاف الظروف والأحوال، حيث يحدد العرف المحلي طبيعته الشيء المؤجر ونوعية العناية المطلوبة للحفاظ عليها ورعايتها. (4)

إلا أن قاضي الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان المستأجر قد بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة ورعايتها أم لا، فالمعيار هنا معياراً موضوعياً، لا معياراً شخصياً، وهو معيار الرجل المعتاد حيث يؤخذ المستأجر عن أدنى تقصير لا يقع من الشخص المعتاد حتى ولو كان متفقاً مع عنايته الشخصية أي أن المستأجر مسؤول عما يصيب العين المؤجرة نتيجة عدم المحافظة عليها حتى ولو كان مهملًا بالمحافظة على

(1)- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 168.

(2)- محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 20.

(3)- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 308-309.

(4)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 533-534؛ عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 380.

أملاكه. (1)

وكما لا يلتزم المستأجر برعاية العين وحدها، بل رعاية ملحقاتها كالحديقة مثلا، أما إذا كانت الملحقات مشتركة بين المستأجرين كالمصعد، فإن المؤجر في هذه الحالة هو الملتزم بالمحافظة عليها إلا إذا اتفق على عكس ذلك في عقد الإيجار. (2)

ولهذا فإن معيار العناية التي فرضت على المستأجر في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد، وأن المستأجر مسؤول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانوني، وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا اثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد له فيه. (3)

بالإضافة فإن أهم ما يلتزم به المستأجر في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة، إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، وهذا ما تنص عليه المادة 497 من ق م ج<sup>(4)</sup>، فالمستأجر يلتزم بإخطار المؤجر بكل أمر من شأنه أن يهدد سلامة العين أو يصيبها بضرر، ويشترط في ذلك<sup>(5)</sup>:

1) أن تكون العين المؤجرة في رعاية المستأجر أو رعاية أتباعه وحفظه، بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين، فإذا اكتشف المستأجر عيبا أو ترميمات عاجلة، وجب عليه إخطار المؤجر بذلك.

(1) - رمضان أبو السعود ، المرجع السابق، ص 208.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 535.

(3) - سمير عبد السيد تانغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2008، ص 236؛ محمد حسين منصور، المرجع

السابق، ص 455.

(4) - تنص المادة 497 من ق م ج على أنه: (( يجب على المستأجر أن يخبر، فورا، المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كان تحتاج العين المؤجرة إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار بها. ))

(5) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 209.



(2) أن يكون المستأجر قد علم بما يتهدد العين من إخطار، أو على الأقل كان في استطاعته أن يعلم بها، حيث أنه إذا كان الخطر مما لا يستطيع المستأجر العادي أن يعلم به فلا مسؤولية عليه.

(3) ألا يكون المؤجر قد علم بما يتهدد العين من طريق آخر في وقت مناسب، فالغاية من الأخطار هو إعلام المؤجر بالخطر في الوقت الملائم، فإذا ثبت علمه به، ولم يكن هناك داع للإخطار، ولكن يجب لإعفاء المستأجر من واجب الإخطار أن يكون المؤجر قد علم بالخطر في الوقت المناسب، حيث أن العلم المتأخر لا يعفي المستأجر من المسؤولية.

(4) أن يعرض أمر هام يستلزم تدخل المؤجر لدرئه وواجب الإخطار بشأنه لسلطة محكمة الموضوع تقدير أهميته وأن يكون هذا الأمر قد عرض بعد أن تسلم المستأجر العين المؤجرة.<sup>(1)</sup>

وكما يلتزم المستأجر في سبيل المحافظة على العين المؤجرة باستعمالها بحسب ما أعدت له وذلك طبقاً للمادة 491 من ق م ج<sup>(2)</sup> حيث أنه إذا جاوز المستأجر في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف ترتبت عليه المسؤولية عن الضرر الذي يلحق بالمأجور<sup>(3)</sup> والتزامه أيضاً بعدم إحداث تغييرات مادية بالعين المؤجرة دون إذن من المؤجر طبقاً للمادة 492 من ق م ج.<sup>(4)</sup>

(1) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 209-210.

(2) - تنص المادة 491 من ق م ج على أن: (( يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له. ))

(3) - عباس العبودي، المرجع السابق، ص 298.

(4) - تنص المادة 492 من ق م ج على أنه: (( لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر. ))

إذا حدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعرض عن الضرر عند الاقتضاء....))

ولهذا فإن المأجور أمانة في يد المستأجر، يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو هلاك ناشئ عن تقصيره أو تعديه، وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي، وإذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامنا للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره، ولهذا فإن أهم ما يلتزم به المستأجر في سبيل العناية بالمحافظة على العين المؤجرة هي استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وصيانتها والامتناع عن كل ما من شأنه إلحاق الضرر به أو تغييره،<sup>(1)</sup> وإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله لمنع التلف والهلاك الذي قد يحصل له وأن كل تقصير من المستأجر في هذا الصدد، تحمل المسؤولية طبقا للقواعد العامة، فيلتزم بتعويض المؤجر عما لحقه من ضرر بسبب هذا التقصير إذا لم يثبت أنه قد بذل من العناية للحفاظ على العين المؤجرة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف و هلاك العين بسبب الحريق

إن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة هو التزام ببذل عناية، ويكون قد وفى بالتزامه إذا اثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد، ولكن المشرع في القانون المدني قد شدد عن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة من الحريق إلى حد بعيد فهي أشد بكثير من مسؤوليته العادية عن هلاك العين المؤجرة بغير الحريق وذلك واضح في الفقرة الأولى من المادة 496 من ق م ج التي جعل المشرع من طبيعة هذا الالتزام التزاما بتحقيق نتيجة<sup>(3)</sup>، وذلك نظرا إلى أن حريق العين المؤجرة أمر جد خطير، لا يدانيه في خطورته تلف العين وهلاكها بسبب غير الحريق.<sup>(1)</sup>

(1) - عباس العبودي، المرجع السابق، ص 297.

(2) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 210-211.

(3) - تنص المادة 496 من ق م ج على أن: ((المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

ومعنى ذلك أن المستأجر يكون مسؤولاً عن الحريق الذي حدث في العين المؤجرة دون حاجة إلى إثبات وقوع خطأ منه أو من تابعيه ولا يجديه في التخلص من المسؤولية أن يثبت أن عدم وقوع خطأ منه أو بفعل أحد أفراد أسرته أو تابعيه لأن فعل هؤلاء لا يعتبر أجنباً عنه ويبقى هو مسؤولاً عنه، أو يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في الحفاظ على العين المؤجرة أو اتخذ كافة الاحتياطات الممكنة لعدم نشوب الحريق فلا يجديه كل ذلك بل يجب عليه أن يثبت أن الحريق ناشئ عن سبب أجنبي<sup>(2)</sup>.

وإن لم يستطع المستأجر أن يقيم الدليل على وقوع الحريق نتيجة سبب أجنبي لا يد له فيه، وظل السبب مجهولاً قامت مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة، وكان مسؤولاً عن تعويض المؤجر عما لحقه من أضرار نتيجة هلاك العين أو تلفها بسبب الحريق<sup>(3)</sup>. وفي حالة تعددهم كان كل منهم مسؤولاً بنسبة الجزء الذي يشغله دون تضامن بينهم، فإذا أعسر أحدهم تحمل المؤجر نصيب المعسر<sup>(4)</sup>.

إلا أنه يلاحظ من نص المادة 496 من ق م ج أن المشرع الجزائري ميز بين فرضين، الفرض الأول يتعلق باستئجار العقار من طرف مستأجرين متعددين، أما الثاني فيتعلق باستئجار العقار من طرف عدة مستأجرين إذا كان المؤجر مقيم معهم.

### أولاً: مسؤولية المستأجرين المتعددين كل بنسبة ما يشغله من العقار

إذا تعدد المستأجرون لأجزاء العقار الواحد، واحترق العقار، يكون كل مستأجر منهم

= فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر أن كان يسكن العقار إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله احد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق.))

(1) - عصام أنور سليم ، المرجع السابق، ص 408.

(2) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 323.

(3) - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 409.

(4) - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 458.

مسؤولاً عن حريق الجزء الذي يحتله، إلا إذا اثبتوا أن النار ابتدأ شوبها من منزل احدهم، فعندئذ يكون وحده مسؤولاً، أو إذا اثبت بعضهم أنه لم يكن شوب النار ممكناً عندهم وأنه كان بسبب أجنبي ومن ثم يكون غير مسؤولين.<sup>(1)</sup>

وأصبح كل المستأجرين مسؤولين عن حريق العين المؤجرة مسؤولية عقدية سواء احترق بكامله أو احترق بعضه فقط، لكن هذه المسؤولية لا تتحقق بالنسبة للمستأجرين الذين لم تمس النيران الأماكن التي استأجروها إلا إذا اثبت المؤجر شوبها بسبب تقصير منه، وفي هذه الحالة تكون مسؤوليتهم قائمة على أساس العمل غير المشروع فقط، أما في حالة نشوب حريق على جميع أجزاء العين المؤجرة فإن المستأجرين يكونون مسؤولون جميعاً عن التلف والهلاك الذي يصيب العين المؤجرة.<sup>(2)</sup>

وكما أنه لا بد من الإشارة إلى أن المادة 496 ف 02 من ق م ج التي تنص على حالة تعدد المستأجرين قد استبعدت فكرة التضامن بين المستأجرين فهي تتحقق بدون تضامن بينهم، فمسؤوليتهم تعاقدية ولا تضامن فيها إلا باتفاق بينهم ويظهر ذلك في استعمالها لعبارة ((كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله.))، إلا أن المصطلح ((نسبة الجزء الذي يشغله)) كانت محل تساءل عن المعنى المقصود أي أن المستأجر يكون مسؤولاً بحسب المساحة التي يشغلها من مجموع العقار أو بحسب قيمة الجزء الذي يشغله من قيمة العقار ككل؟ حيث أن هذه العبارة قد جاءت غير دقيقة في ترجمتها عن الأصل الفرنسي حيث وردت عبارة ( VALEUR LOCATIVE ) أي القيمة التأجيرية. أي أن المستأجر لا يكون مسؤولاً عن قيمة الجزء الذي يحتله، بل عن ما يوازي نسبة القيمة التأجيرية للجزء الذي

(1) - محمد حسن القاسم، المرجع السابق، ص 512-513.

(2) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 329؛ محمد حسن القاسم، المرجع السابق، ص 513؛ عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 548.

يحتله، أي أن المستأجر يكون مسؤولاً عن قيمة الجزء الذي يشغله.<sup>(1)</sup>

ثانياً: مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار المؤجر

إذا كان المؤجر يقيم في جزء من العين المؤجرة الذي احترق، اعتبر عند توزيع المسؤولية كأنه مستأجر حيث تنص المادة 496 فقرة 02 من ق م ج بأنه: (( إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إذا كان يسكن العقار.)) فمثلاً إذا كان العقار مكوناً من أربعة شقق ويشغل المؤجر إحداها فإن المؤجر يرجع بثلاثة أرباع القيمة المقدرة على أساس الأجرة.

وكما أنه لا يشترط لتطبيق الحكم باشتراكه بالمسؤولية أن يكون المؤجر مقيماً فيها، بل يكفي أن يكون متجراً له أو متردداً عليه من وقت لآخر أو لإيداع أشياء فيه، أو أن يكون أحد تابعيه ساكناً فيه، ولكن لا يلزم أن يكون المؤجر موجوداً في الجزء المخصص له عند نشوب الحريق، فغيابه كغياب المستأجر من حيث الأثر. إلا أنه تعتبر الأجزاء المشتركة في العين المؤجرة كباب الدخول والسلّم العمومي والمصعد وغيرها تقع على مسؤولية المؤجر بحيث يمكن أن يشارك مع المستأجرين في المسؤولية.<sup>(2)</sup>

ويقع على المستأجر عبء إقامة الدليل على أن المؤجر شاغل لجزء من العقار، ليشارك في المسؤولية عن الحريق، حيث أنه إذا ثبت المستأجر أن النار ابتدأت نشوبها في الجزء الذي يشغله المؤجر هنا تنتفي مسؤولية المستأجرين، وذلك بإثبات خطأ المؤجر باعتباره سبب من الأسباب الأجنبية الذي تنتفي به المسؤولية التعاقدية للمستأجرين إزاء المؤجر هذا من جهة، ومن جهة أخرى يكون المؤجر مسؤولاً عما يتسبب فيه خطأه من أضرار تلتحق بالمستأجرين أو بغيرهم من الجيران، وتكون مسؤولية المؤجر تجاه المستأجر

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 167-168.

(2) - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 331.

عن الضرر الذي يحدث له طبقاً للقاعدة العامة في المسؤولية العقدية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: مسؤولية المستأجر عن تلف و هلاك العين المؤجرة بسبب تابعيه

أجاز القانون المدني الجزائري للمستأجر أن يعهد إلى غيره في تنفيذ الالتزامات التي تقع عليه في حال موافقة المؤجر. وبالتالي يكون الغير الذي عهد إليه بديلاً عنه في تنفيذ عقد الإيجار فيكون ملتزماً بالحفاظ على العين المؤجرة من أي تلف أو هلاك كالاتعانة مثلاً بالمستأجر من الباطن أو المتنازل له في حالة موافقة المؤجر وذلك طبقاً للمادة 505 من ق م ج.<sup>(2)</sup>

وكذلك من حق المستأجر الاستعانة ببعض الأشخاص لمساعدته في تنفيذ بعض الالتزامات المتولدة عنه كالمساعدين الذين يلجأ إليهم وأفراد منزله، وفي الحالتين يظل المستأجر مسؤول عن الإخلال الذي يصدر من هذه الفئات، وإن أفراد منزل المستأجر ومساعديه يسأل أيضاً عنهم بالرغم من عدم وجود نص صريح يقرر بطريق مباشر القاعدة العامة في المسؤولية العقدية على الغير، على غرار النص الذي يقرر القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية على عمل الغير.

لكن بالرجوع إلى القواعد العامة نجد نص يقرر بطريق غير مباشر مبدأ المسؤولية العقدية على عمل الغير وذلك في نص المادة 218 من ق م ج التي تقابله المادة 178 من ق م ج الفقرة الثانية على أنه مادام يجوز للمدين وهو المستأجر أن يشترط عدم مسؤوليته عن الخطأ الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه، فذلك لا يستقيم إلا إذا كان هو في الأصل مسؤولاً عن خطأهم، وبالتالي فإن المادة 178 من ق م ج تقرر مبدأ عاماً،

(1) - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 418.

(2) - نصت المادة 505 من ق م ج على أنه: ((لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجاراً من الباطن دون موافقة المؤجر كتابياً ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.))

هو أن المدين مسؤول مسؤولية عقدية عن خطأ الأشخاص الذين يستخدمهم في تنفيذ التزامه العقدي. (1)

وكما يمكن أن يستتبط من خلال مجموعة من النصوص، كنص المادة 495 من ق م ج التي نصت على أن المستأجر مسؤول عن جبر التلف والهالك الناتج عن الاستعمال غير المألوف للعين المؤجرة التي ليست بالنسبة لفعله فحسب، بل أيضا يسأل عن الاستعمال غير المألوف والتلف والهالك المترتب عن هذا الاستعمال من أفراد منزله الذين يسكنون معه وخدمه وزواره. (2)

وباعتبار المستأجر هو من كان سببا لاحتكاك تابعيه بالعين المؤجرة فلذلك يعتبر المسؤول الوحيد عن التلف والهالك الذي يصيبها لما له يد في الأضرار التي تصيب العين المؤجرة بفعل تابعيه، فلا يعتبر فعلهم سببا أجنبيا يعفيه من المسؤولية. (3)

وبالتالي فإن مسؤولية المستأجر لا تقتصر على الأعمال الصادرة منه شخصا بل تمتد أيضا إلى الأعمال الصادرة من أتباعه، ومسؤولية المستأجر عن أتباعه هي مسؤولية عقدية لا مسؤولية تقصيرية، وهي أوسع من مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه من ناحيتين، من ناحية أن معنى التابع هنا أوسع من معناه في المسؤولية التقصيرية بل يمتد إلى كل شخص تكون صلته بالمستأجر التي مكنت له الأضرار بالعين المؤجرة. ومن أتباع المستأجر أهل بيته وخدمه والمستأجر من الباطن والمنتازل له، حيث أنه لا يلزم أن يكون خاضعا لرقابة المؤجر، ومن ناحية أخرى إن العمل الضار الذي يأتيه التابع لا يلزم أن يكون قد وقع منه أثناء تأدية وظيفته فبالتالي فإن التزامه هنا التزام بتحقيق نتيجة لا التزام ببذل عناية، وهو

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الثاني، مصادر

الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 2000، ص 546.

(2) - محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 564.

(3) - محمود عبد الرحمان محمد، المرجع نفسه، ص 570.

التزام بضمان يكون المستأجر بموجبه مسؤولاً بمجرد تحقق سبب الضمان، ورجوع المؤجر على المستأجر لا يمنعه من رجوعه على الغير الذي أضر بالعين بموجب المسؤولية التقصيرية.<sup>(1)</sup>

إلا أنه يجب الإشارة لوقوع المسؤولية على المستأجر عن فعل تابعيه مشروطة بعدم صدور أي قبول صريح (موافقة كتابية) من قبل المؤجر في الإيجار من الباطن والمنتازل له، لأن مثل هذا القبول يؤدي إلى نشوء علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر الفرعي والمنتازل له وبالتالي يصبحوا هم المسؤولين عن تعويض المؤجر عن التلف والهلاك الذي يحصل للعين المؤجرة.

وبالتالي فإن المستأجر يسأل عن كل تقصير الذي يحدث من طرفه ومن أفراد عائلته أو خدمه، ومن المستأجر من الباطن والمنتازل له في حالة عدم صدور موافقة كتابية من المؤجر باعتبار أنه هو الذي سمح لهم بالدخول إلى العين المؤجرة فيعتبر مساهماً بوقوع الفعل الذي أضر بالمؤجر.<sup>(2)</sup>

## المطلب الثاني

### حالات دفع مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

لما كانت المسؤولية العقدية منشأها العقد، وكان العقد وليد إرادة المتعاقدين، فالإرادة الحرة هي إذن المسؤولية العقدية. وإذا كانت الإرادة الحرة هي التي نشأت قواعد هذه المسؤولية العقدية، فالأصل إذن هو حرية المتعاقدين في تعديل قواعد المسؤولية وذلك في

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 541-542.

(2) - أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 102.



حدود القانون والنظام العام والآداب العامة، ومن ثم يكون للمتعاقدين الاتفاق على تعديل أحكام تلك المسؤولية بإعفاء المستأجر منها كلية أو بتخفيفها.<sup>(1)</sup>

وكما أن المشرع الجزائري أجاز للمستأجر أن يدفع المسؤولية التي تقع عليه عن التلف أو الهلاك الذي يصيب العين المؤجرة بإثبات أنه قد بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة علي العين المؤجرة في حالة التلف أو هلاك بسبب غير الحريق، أو أن يثبت عدم نشوء هذا التلف أو الهلاك عن خطئه أو خطأ تابعيه، أو يثبت أنه قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيها كالقوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المؤجر نفسه في حالة هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق، أو أن هناك عيب في العين المؤجرة، أو يتم الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على إعفاء المستأجر من المسؤولية العقدية.<sup>(2)</sup>

#### الفرع الأول: الأسباب الاتفاقية لإعفاء المستأجر عن تلف أو هلاك العين المؤجرة

كانت أحكام المسؤولية العقدية للمستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة ليست من النظام العام، ومن ثم كان بإمكان المتعاقدين الاتفاق على تعديل أحكام هذه المسؤولية سواء كان هذا التعديل قد شدد من تلك المسؤولية أو خفف منها، كأن يتفقا المتعاقدين على أن لا يتحمل المستأجر المسؤولية عن حريق العين المؤجرة ، أو أن يتفقا على الإعفاء الكلي للمستأجر من المسؤولية إلا أن ذلك لا بد وأن يكون في حدود ما أقرته القواعد العامة في المسؤولية<sup>(3)</sup>، إلا أن هذا الموضوع يثير إشكال حول مدى صحة الاتفاق على إعفاء المستأجر من الأضرار التي يسببها للمؤجر خاصة التي يحدثها الغير والإشكال الثاني يتعلق بصور إعفاء المستأجر من مسؤوليته:

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، 549.

(2) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص155.

(3) - بسام مجيد سليمان ، المرجع نفسه، ص158.

## أولاً: مدى صحة إعفاء المستأجر من المسؤولية

إن الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية بما يحمله من إيجابيات، فقد تترتب عليه آثار ضارة كذلك، تدفع المدين الذي تقرر الإعفاء لمصلحته إلى التخاذل في تنفيذ التزاماته وعدم الاهتمام بوفاء ما تعهد به.<sup>(1)</sup>

ويضاف إلى ذلك أن هذه الاتفاقات على الإعفاء من المسؤولية بالرغم من سلبياتها فإنه ليس هناك أي خروج على قواعد الآداب أو النظام العام في إباحة مثل هذه الاتفاقات، أو غالباً ما يتم التنازل عن هذه الالتزامات التي يغني منها المستأجر مقابل زيادة في الأجرة يقدرها كل من المؤجر والمستأجر. فيرضي المنتفع وهو المستأجر بهذه الاتفاقات مقابل التخلص من التزام يقع عليه ويثقل من كاهله.

وفي هذا الصدد نص المشرع الجزائري على هذه المسألة وأجاز مثل هذه الاتفاقات لكن وفق ضوابط معينة أشارت إليها المادة 178 ف 02 على أنه (( كذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدية، إلا ما ينشأ عن غشه، أو عن خطئه الجسيم غير أنه يجوز للمدين أن يشترط إعفائه من المسؤولية الناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه...)) وتعد هذه المادة من القواعد العامة التي تسري على كافة العقود ومنها عقد الإيجار، وبالتالي يمكن أن تستند عليها في تبرير اشتراط إعفاء المستأجر من الخطأ الذي يصدر منه شخصياً ومن أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه.

حيث أنه يتضح أن الاتفاقات على الإعفاء من المسؤولية تعتبر صحيحة إلا في حالة وجود غش أو خطأ جسيم من جانب المستأجر، ويقع عبء إثبات الغش والخطأ الجسيم على المؤجر. إلا أنه يمكن الإعفاء أو التخفيف المسؤولية عن أفعال تابعيه ولو ارتكبوا غشا

(1) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 229.

أو خطأ جسيماً في حالة الاتفاق عليه.<sup>(1)</sup>

وكما أن المادة 172 من ق م ج التي نصت على حكم الالتزام بعمل، الذي يكون مطلوباً فيه من المدين (المستأجر) أن يحافظ على الشيء، والتي أوضحت أن المدين (المستأجر) يكون قد أوفى بالتزامه إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. إلا أنها أردفت في هذا النص على عدم جواز الإعفاء من المسؤولية في حالة وجود غش أو خطأ جسيم وذلك بنصها: ((... وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم.))

وبالتالي فإنه يجوز الاتفاق على التخفيف من المسؤولية، أو الإعفاء منها، حيث يحق للمستأجر أن يشترط بأن تكون العناية التي يبذلها هي عناية في المحافظة على ملكه، دون أن يزيد في ذلك على عناية الشخص المعتاد. وقد يشترط إعفاءه من المسؤولية عن تلف وهلاك العين المؤجرة أو الحريق الذي يشب فيها فلا يكون مسؤولاً أصلاً عن الحريق حتى ولو لم يستطع أن يثبت عناية الشخص المعتاد، بل حتى ولو اثبت المؤجر خطأ في جانب المستأجر ما دام هذا الخطأ ليس عمداً أو خطأ جسيماً صادراً منه شخصياً.<sup>(2)</sup>

ويجوز كذلك أن يكون الاتفاق على كل ذلك ضمناً، ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره، ويفسر عند الشك في مصلحة الطرف الذي جاء الاتفاق مقيداً من حقوقه، أي يفسر في مصلحة المؤجر عند تخفيف المسؤولية أو الإعفاء منها.<sup>(3)</sup>

كما يضيف الفقه مجموعة من القيود التي تتعلق بالاتفاق على إعفاء المستأجر من المسؤولية والتي تتمثل في حالة الالتزام الذي يتعلق بالنظام العام والآداب العامة، وكذلك

(1) - عصمت عبد المجيد بكر، مصادر الالتزام في القانون المدني، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، العراق، 2007، ص 225.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 542-579.

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 543.

بضرورة أن لا يتعارض اتفاق إعفاء المستأجر من المسؤولية مع مقتضى العقد<sup>(1)</sup> كاتفاق المستأجر بعدم التزامه برد العين المؤجرة مثلا فهذا الالتزام لا يتصور استبعاده لأنه يغير نوع العقد من عقد إيجار إلى ما يسمى "بالبيع الإيجاري".<sup>(2)</sup>

### ثانيا: حالات إعفاء المستأجر من المسؤولية عن تلف وهلاك العين المؤجرة

بعد استعراض مدى صحة الإتفاق على إعفاء المستأجر من المسؤولية تأتي الآن توضيح حالات إعفاء المستأجر:

#### (1) إعفاء المستأجر من الخطأ اليسير

- الخطأ اليسير: هو الخطأ الذي لا يأتيه الشخص المعتاد، وبالتالي فإنه طبقا لمادة 178 من ق م ج فإنه يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر بعدم مسؤوليته عن الخطأ اليسير الذي يصدر منه أو من أتباعه.<sup>(3)</sup>

#### (2) إعفاء المستأجر من الغش أو الخطأ الجسيم.

- الغش: معناه تعمد الخطأ العقدي أو تعمد الإخلال بالالتزام، أما الخطأ الجسيم وهو الذي لا يصدر عن أقل الناس تبصرا وحرصا.

بالرجوع إلى المادة 178 من ق م ج نجد أن المشرع الجزائري نص بأنه يجوز للمستأجر الاتفاق مع المؤجر على إعفاءه من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذه لالتزامه التعاقدية الناجمة عن الخطأ اليسير، إلا أنه لا يمكنه إعفاءه من مسؤوليته الناجمة عن الغش

(1) - سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، دار الكتاب الحديث، الطبعة الرابعة، مصر، 1985، ص 388.

(2) - سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 282.

(3) - طبقا للمادة 178 من ق م ج فإنه يفهم من هذا النص على انه يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدية، إلا ما ينشأ عن غشه أو من خطئه الجسيم أي بمعنى المخالف فانه يجوز للمستأجر الاتفاق على إعفاء المستأجر من الخطأ اليسير.

والخطأ الجسيم حتى ولو تم الاتفاق عليها، حيث أنه يبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن الغش والخطأ الجسيم الصادر من المستأجر شخصياً، إلا أن هذا لا يمنع من اشتراط المستأجر من إعفائه من أية مسؤولية ناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم الصادر أشخاص يعملون لديه أو المكلفين بتنفيذ التزامه التعاقدية.<sup>(1)</sup>

ولهذا فإنه يجوز للمستأجر الاتفاق على إعفاء من مسؤولياته عن تلف وهلاك العين المؤجرة إعفاء تاماً لخطئه غير الجسيم. ولكن لا يجوز، عملاً بالمبادئ العامة، اشتراط إعفاء المستأجر من مسؤوليته عن غشه أو عن خطئه العمدي فيقع ذلك باطلاً، إلا إنه يستطيع أن يعفي نفسه من المسؤولية عن فعل تابعيه حتى ولو وقع ذلك عمداً.<sup>(2)</sup>

#### الفرع الثاني: الأسباب القانونية لإعفاء المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجر

يستطيع المستأجر أن يتخلص من مسؤوليته عن تلف وهلاك العين المؤجرة إذا ثبت أنه نشأ بسبب أجنبي لا يد له فيه، وذلك طبقاً للمادة 176 من ق م ج التي تنص على أنه: ((إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه.))

وتنص المادة 127 من ق م ج على أنه: ((إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك.)) ومن هنا يظهر أن السبب الأجنبي إما أن يكون قوة قاهرة أو حادث مفاجئ وإما أن يكون راجعاً لخطأ المضرور (المؤجر) أو لفعل الغير الأجنبي.

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 319-320.

(2) - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 394-395.

## أولاً: الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة

لا يوجد هناك اختلاف بين القوة القاهرة والحادث المفاجئ فهما يدلان على معنى واحد فالقوة القاهرة، هي حادث يقع ويكون فوق طاقة البشر فيتصف بأنه لا يمكن تفاديه، أي هو الأمر الذي لم يكن ممكناً توقعه ولا تفاديه ومن شأنه أن يجعل الوفاء بالتعهد مستحيلاً، ويعتبر من القوة القاهرة حوادث الحرب واستيلاء السلطة العامة على العين المؤجرة ولا يعتبر الحريق بمثابة القوة القاهرة إلا إذا وقع في ظروف لم يمكن توقعها.<sup>(1)</sup>

إلا أنه ينبغي لكي تكون القوة القاهرة وسيلة من وسائل تخلص المستأجر من المسؤولية أن تكون القوة القاهرة أمراً خارجياً، لا يكون ناشئاً عن خطأ المستأجر أو أحد تابعيه، وان تتوافر فيه الشروط التالية:

(1) أنه غير ممكن التوقع: أي أن يكون التلف والهلاك حادثاً غير مستطاع التوقع لا من جانب المستأجر ولا من جانب المؤجر، حيث أنه لو أمكن توقع الحادث حتى ولو استحاله دفعه لم يكن قوة القاهرة، ويجب أن يكون الحادث غير مستطاع التوقع<sup>(2)</sup>.

(2) أن تكون القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ مستحيل الدفع: حيث أنه يجب أن يكون الحادث المراد اعتباره قوة القاهرة مستحيل الدفع أي أن المستأجر لا يملك القدرة على تلاقيه ولم يكن باستطاعته دفعه.<sup>(3)</sup> فإن أمكن دفعه فإنه لا يعد من قبيل القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ حتى ولو استحاله توقعه، كذلك يجب أن يكون الحادث من شأنه أن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وان تكون الاستحالة مطلقة، فلا تكون

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 736.

(2) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 70.

(3) - السيد أحمد موسوي، المسؤولية المدنية للحفاظ على الأشياء، دراسة مقارنة، ترجمة رؤوف السبهاني، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بدون بلد النشر، 2010، ص 277.

استحالة بالنسبة إلى المدين وحده، بل استحالة بالنسبة إلى أي شخص يكون في موقف المدين.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: خطأ المضرور

إن الفرض العادي في المسؤولية المدنية أن يكون الشخص الذي أصابه الضرر غير الشخص الذي وقع منه الخطأ، ولكنه يحدث أحيانا أن يكون المضرور والمخطئ شخص واحد بأن يرتكب شخص خطأ يؤدي إلى إلحاق الضرر به شخصيا في هذا الفرض يجب أن يتحمل الضرر المضرور نفسه دون أن يكون له الرجوع على شخص آخر للمطالبة بالتعويض.<sup>(2)</sup>

ويبرر الفقه بإعفاء المستأجر من المسؤولية من فعل المؤجر، هو انه ما دام المستأجر ملزم بضمان سلامة العين المؤجرة، فان المؤجر يقابله أيضا نفس الالتزام، فمن غير المنطقي مسائلة المستأجر عن الضرر الذي يصيب المؤجر بسبب خطئه، ولقد أخذ المشرع الجزائري بخطأ المضرور كسبب يستطيع المستأجر دفع المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن ذلك الخطأ وذلك في نص المادة 127 من ق م ج.<sup>(3)</sup>

لكن قد يحدث أن يشترك خطأ المستأجر أو أحد تابعيه مع خطأ المؤجر في إحداث الضرر فما هو الحكم في هذه الحالة؟

ونصت المادة 177 من ق م ج على أنه: ((يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض، أو لا يحكم بالتعويض إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو أزداد فيه.)) ويستتبط من خلال هذه المادة أن للقاضي لا يحكم بالتعويض أصلا أو أن ينقص فيه إلا بإثبات مدى مساهمة فعل المضرور في إحداث الضرر.

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 737.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع نفسه، ص 745.

(3) - السيد أحمد موسوي، المرجع السابق، ص 277.

كما أشار أيضا الأستاذ السنهوري إلى اشتراك خطأ المؤجر مع خطأ المستأجر في حالتين الحالة الأولى إذا كان أحد الخطأين يفوق في جسامته الخطأ الآخر والحالة الثانية إذا كان أحد الخطأين هو نتيجة الخطأ الآخر.

### 1- الحالة الأولى: إذا كان أحد الخطأين يفوق في جسامته الخطأ الآخر

حيث أنه إذا كان المؤجر أراد إحداث خطأ متعمداً كان، كانت مسؤوليته متحققة، ووجب عليه بتعويض كامل لما أحدثه من الضرر حتى ولو كان خطأ المستأجر غير المتعمد له دخل في إحداث الضرر.

### 2- الحالة الثانية: أحد الخطأين هو نتيجة الخطأ الآخر

إذا كان خطأ المؤجر هو نتيجة خطأ المستأجر، واستغرق الخطأ الثاني الخطأ الأول، اعتبر خطأ المستأجر هو وحده الذي أحدث الضرر، وتكون مسؤولية المستأجر مسؤولية كاملة.

أما إذا كان الخطأ مشتركاً وكان خطأ كل منهما سبباً لوقوع الضرر كله، فإن المسؤولية هنا تكون بالتساوي بينهما، ويكون المدعي عليه مسؤولاً عن نصف الضرر، ويتحمل المضرور النصف الآخر وبالتالي فإن المستأجر في هذه الحالة لا يعفى من المسؤولية العقدية، فيظل مسؤولاً عن الضرر بقدر الخطأ الذي وقع منه.<sup>(1)</sup>

ونستخلص أن المستأجر يستطيع التخلص من المسؤولية في عقد الإيجار إذا ما استطاع أن يثبت أن خطأ المضرور (المؤجر) كان هو السبب في وقوع الضرر وكان هذا الخطأ هو السبب الوحيد في إحداث الضرر، ويقع عبء إثبات خطأ المضرور على المدعوله أن يثبت ذلك بكافة الوسائل.<sup>(2)</sup>

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص ص

744-746.

(2) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 170.



ثالثاً: فعل الغير

يقصد بفعل الغير كل فعل يقوم به شخص آخر لا يسأل عنه المدين تعاقدياً أي لا يسأل عنه المستأجر تعاقدياً، فالغير هو الشخص الذي لا توجد بينه وبين المستأجر أية صلة تجعله مسؤولاً عما يأتيه من أفعال.

ويعرف الغير أيضاً: بأنه كل شخص غير طرفي الدعوى ولا يعتبر المدعي عليه مسؤولاً عن أفعالهم.<sup>(1)</sup>

وبالتالي يرى الأستاذ حسن علي الذنون: " أنه إذا كان فعل الغير هو السبب الوحيد الذي نجم الضرر عنه فلا مجال لمساءلة المدعى عليه سواء كان فعل الغير خاطئاً أو غير خاطئ، أما إذا اشترك فعل الغير وفعل المستأجر في إيقاع الضرر فإن المستأجر لا يستطيع التذرع بفعل الغير."<sup>(2)</sup>

حيث يشترط لإعفاء المستأجر من المسؤولية في حالة حدوث الضرر بفعل الغير، أن يكون فعل هذا الغير غير متوقع، ولم يكن في الوسع دفعه، وكونه أيضاً هو السبب الوحيد في إحداث الضرر، فإن لم يستطيع المستأجر إثبات ذلك كان مسؤولاً عن كافة الأضرار التي تلحق بالمؤجر. ويقع على المستأجر عبئ إثبات فعل الغير الذي كان سبباً في إحداث الضرر. وكما أن المستأجر يتحمل جزءاً من المسؤولية عندما يكون فعل الغير متوقفاً أو من الممكن تقاديه.<sup>(3)</sup>

حيث نصت المادة 127 من ق م ج على أنه: (( إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور، أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني، أو اتفاق يخالف ذلك. ))

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 753.

(2) - حسن علي الذنون المرجع السابق، ص 170.

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 754.

## الفصل الثاني

آثار مسؤولية المستأجر عن

تلف وهلاك العين المؤجرة

مقابل التزامات المؤجر فإن هناك عدة التزامات رئيسية تقع على عاتق المستأجر التي ترتب عليه أن يستعمل المأجور وفقا للاتفاق وبحسب ما أعدت له، وأن لا يغلو له في هذا الاستعمال، بحيث يلحق ضررا بالمأجور. فإذا ارتكب المستأجر هذه المخالفة كان مسؤولا عن الأضرار التي يصيب المؤجر مما يترتب عليه آثار،<sup>(1)</sup> بحيث يترتب على الإخلال بها الفسخ كسبب من أسباب انتهاء عقد الإيجار باعتباره من العقود الملزمة للجانبين يؤدي إخلال أحدهما بالتزاماته العقدية إلى انحلال الإيجار طبقا للقواعد العامة<sup>(2)</sup>، وكما يكون مسؤولا عن تعويض الضرر الذي يلحق المأجور، فالتعويض هو الأثر الذي يترتب على تحقق المسؤولية، فضلا عن حق المؤجر بالمطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق إزالة الضرر.<sup>(3)</sup>

إلا أنه يمكن أن يلحق ضررا بالعين المؤجرة ولم يكن ذلك من فعل المستأجر، أي أن تكون العين هلكت، أو أصبحت غير صالحة للانتفاع بها، أو نقص الانتفاع بها نقصا كبيرا بسبب أجنبي فإن عقد الإيجار هنا يفسخ بقوة القانون لاستحالة تنفيذ الالتزام، أو يتم إلحاق الضرر بالمأجور بفعل تابعيه وفي هذه الحالة يكون المستأجر مسؤولا أيضا عن ذلك، إلا أن ذلك لا يوجد ما يمنعه من الرجوع بالمسؤولية عليهم ومطالبتهم بالتعويض عن الضرر الذي لحقته نتيجة أخطائهم<sup>(4)</sup>. وهذا ما أدى بنا إلى تقسيم هذا الفصل إلى بحثين، حيث درسنا في (المبحث الأول) عن انحلال عقد الإيجار والتعويض لتحقيق مسؤولية المستأجر كأثر. وفي (المبحث الثاني) عن حالات رجوع المستأجر بالمسؤولية على تابعيه .

(1) -عباس العبودي، المرجع السابق، ص327.

(2) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص129-130.

(3) -عباس العبودي، المرجع السابق، ص330

(4) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص188.

## المبحث الأول

### انحلال عقد الإيجار والتعويض كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر

إن هلاك العين المؤجرة وتلفها يعتبر كسبب من أسباب انقضاء عقد الإيجار، لذلك نص المشرع الجزائري في النصوص المنظمة لعقد الإيجار على شرط مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني، فسخ أو انفساخ عقد الإيجار في حالة تلف وهلاك العين المؤجرة، إذ قضت المادة 481 من ق م ج على انفساخ عقد الإيجار تلقائياً إذا كان الهلاك كلياً وكان ذلك بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه

وكما نصت المادة 119 من ق م ج وأيضاً المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147-76 على حق المؤجر في فسخ الإيجار في حالة إخلال المستأجر بالالتزامات التي تقع عليه بالمحافظة على العين المؤجرة، وعدم استعمالها فيما أعدت له وكل ما يؤدي إلى تلف وهلاك العين المؤجرة.<sup>(1)</sup> وتعويض المؤجر لما أصابه من ضرر لعدم تنفيذ التزامه<sup>(2)</sup> ولهذا السبب علينا توضيح حالات انحلال عقد الإيجار كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة (المطلب الأول) وحالات تعويض المستأجر المؤجر عن الأضرار التي تسببها في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### انحلال عقد الإيجار كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر

يقصد بانحلال العقد إزالة الرابطة العقدية التي تجمع بين طرفيه بعد قيامه، ويكون ذلك قبل تمام تنفيذ العقد أو قبل البدء في تنفيذه. وبالتالي فإن انحلال عقد الإيجار هي

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 231.

(2) - أنظر نص المادة 176 من القانون المدني الجزائري.

إزالة الرابطة العقدية بين المؤجر والمستأجر بعد قيامها، وذلك نتيجة إخلال أحد الطرفين بالالتزامات التي تقع عليه.<sup>(1)</sup>

الفرع الأول: انفساخ عقد الإيجار كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة

تنص المادة 121 من ق م ج على أنه: ((في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون)). ويتضح من هذا النص أنه إذا استحال تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي عن المدين كقوة قاهرة أو فعل الغير، فإن الالتزام ينقضي، وينقضي معه الالتزام المقابل، ويسمى في هذه الحالة انفساخ عقد الإيجار.<sup>(2)</sup>

وكما تنص المادة 307 من ق م ج على أنه: ((ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته)).

وكما تنص أيضا المادة 176 من ق م ج على أنه: ((إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه)).

ونرى من مجموع هذه النصوص أن الالتزام لا ينقضي بسبب استحالة تنفيذه إلا إذا كانت هذه الاستحالة يرجع إلى سبب أجنبي، وأن العقد لا يفسخ من تلقاء نفسه بحكم القانون إلا إذا انقضى الالتزام. وبالتالي فإن عقد الإيجار لا يفسخ إلا إذا استحال تنفيذ الالتزام بسبب أجنبي، وإذا لم يثبت المستأجر هذا السبب الأجنبي بقي ملزما بالعقد وحكم عليه بالتعويض.

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 368.

(2) - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 387.

وبالتالي فإن عقد الإيجار طبقاً لهذه المواد ينقضي إذا أثبت المستأجر أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي عن إرادته، وكما أن المشرع الجزائري قد نظم حكم فسخ عقد الإيجار بقوة القانون في المادة 481 من ق م ج الفقرة الأولى على أنه في حالة ما هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً بسبب أجنبي انفسخ عقد الإيجار<sup>(1)</sup>، حيث أنه قد تهلكت العين المؤجرة هلاكاً مادياً كزوالها بسبب زلزال أو حريق مما يجعل الانتفاع بها مستحيلاً لأن الدمار الذي لحق بها قضى عليها وجعلها غير صالحة لتحقيق الغرض الذي أجرت من أجله، وكما أنها قد تهلكت هلاكاً قانونياً أو معنوياً كأن تصدر الإدارة قراراً إدارياً بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة، واعتبرت في حكم الهلاك لاستحالة الانتفاع بها.<sup>(2)</sup>

ويستفاد من عموم نص الفقرة الأولى من المادة 481 من ق م ج أنه سواء كان الهلاك الكلي مادياً أو قانونياً فإن الإيجار ينفسخ بقوة القانون، فيعتبر عقد الإيجار مفسوخاً بقوة القانون دون حاجة إلى استصدار حكم من القاضي فإذا تنازع حوله المتعاقدان، كان الحكم الصادر مقررراً أي كاشفاً عن الهلاك الكلي للعين المؤجرة وانفسخ عقد الإيجار.

وبالتالي فإن الهلاك والتلف الكلي للعين المؤجرة أثناء مدة الإيجار، يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون أياً كان سبب هلاكها، سواء كان الهلاك راجعاً إلى قوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو فعل الغير أو خطأ المضرور وذلك لانعدام المحل، ومن ثم ليس للمؤجر أن يعرض على المستأجر إعادة بناء العين لتلفه بسبب أجنبي<sup>(3)</sup>، كما لا يجبره

(1) - تنص المادة 481 من ق م ج على أنه: ((إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ الإيجار

بحكم القانون....))

(2) - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 343 - 767.

(3) - سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 769.

على إعادة العين إلى حالتها الأصلية، ولا يجبر على التنفيذ العيني، ولا يلزم بإبرام عقد الإيجار مع المستأجر، أو بعودة المستأجر إلى العين المؤجرة بعد إعادتها إلى أصلها، لأن عقد الإيجار انفسخ لهلاك العين المؤجرة بسبب أجنبي، فأصبح في حكم العدم، فتتقضي التزامات طرفيه بالنسبة للمستقبل.<sup>(1)</sup>

إلا أن الإشكال الذي يثور نفسه هو ما فرق حكم هلاك العين المؤجرة بسبب أجنبي وبسبب خطأ المستأجر؟

إذا كان الهلاك راجعا لسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ فإنه يترتب على ذلك انفساخ عقد الإيجار، إلا أنه لا يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هلاك العين المؤجرة، ولو كان الهلاك بفعل الغير لأن عدم وقوع خطأ من المستأجر أو أحد تابعيه ينفي المسؤولية العقدية ولا يلزم بالتعويض<sup>(2)</sup>. أما إذا هلكت العين المؤجرة بخطأ المضرور (المؤجر) فيكون المؤجر مسؤولا مسؤولية عقدية مصدرها عقد الإيجار، نتيجة ما أصاب المستأجر من ضرر، فيحق للمستأجر مطالبته بالتعويض إصلاحا للضرر الذي لحقه نتيجة انفساخ عقد الإيجار. أما إذا تسبب خطأ المستأجر في هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا، فينفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، ويكون المستأجر مسؤولا بتعويض المؤجر عما لحقه من ضرر نتيجة هلاك العين المؤجرة وينفسخ عقد الإيجار قبل انقضاء مدته.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر

إن الفسخ كقاعدة عامة هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا

(1) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 185.

(2) - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 262.

(3) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 186.

أخل الطرف الآخر بالتزامه، وهو جزاء لإخلال العاقد بالتزامه ليتحرر العاقد الآخر نهائياً من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد.<sup>(1)</sup>

وبالتالي فإنه طبقاً للمادة 119 من ق م ج فإن للمؤجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار من القاضي إذا كان الهلاك الجزئي جسيماً لا يمكنه معه الانتفاع بالعين أو كون العين أصبحت غير صالحة للانتفاع بها وأصابها نقص كبير في الانتفاع ففوت عليه المنفعة بالعين، فنكون في هذه الحالة بصدد فسخ لعقد الإيجار بحكم من القاضي بناء على طلب المؤجر. وبالتالي فإن الهلاك الجزئي للعين بفعل المستأجر يترتب المسؤولية العقدية المستمدة من عقد الإيجار كجزاء لعدم تنفيذ التزامه الذي يوجب عليه أن يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها ببذل عناية الرجل العادي. إلا أن الهلاك الجزئي لا يؤدي إلى زوال العقد، لأن المحل لا زال موجوداً، رغم هلاك جزء منه فيبقى العقد سارياً منتجاً لآثاره إلى غاية انقضاء مدته ولفسخه لا بد من اللجوء إلى القضاء.<sup>(2)</sup>

إلا أن للمؤجر لا بد من رفع دعوى فسخ عقد الإيجار تطبيقاً للمادة 119 من ق م ج باعتبار أن المستأجر أخل بالتزامه ببذل العناية اللازمة في الحفاظ على العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار في حالة التلف والهلاك بسبب آخر غير الحريق، أو أنه أخل بتحقيق نتيجة فيما يتعلق بالتلف والهلاك بسبب الحريق، لأن الهلاك الجزئي أو عدم صلاحية العين للانتفاع بها أو النقص الكبير الذي لحقها في الانتفاع تمنح الحق للمؤجر بالرجوع للقضاء من أجل فسخ عقد الإيجار.

وكما قد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن التابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري على ما يلي: (كل مخالفة لأحكام هذا المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً، وتعرض المتسبب للطرد

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 371.

(2) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 187.



الفوري، بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي تري المصلحة المؤجرة لزوما في اتخاذها.))

ولهذا فإنه طبقا للمادة 119 من ق م ج فإنه للمؤجر الحق في المطالبة بفسخ عقد الإيجار إذا أخل المستأجر بالتزاماته بإجراء الترميمات الخاصة بالإيجار متى كانت ضرورية وبسيطة أو لم يبذل العناية المطلوبة في الاعتناء بالعين المؤجرة والمحافظة عليها.<sup>(1)</sup> كترك العين المؤجرة مثلا دون استعمال لمدة لا تقل عن 08 أشهر دون عذر شرعي أثناء السنة الإيجارية مما تسبب لها ضررا، أو تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع بعوض أو بغير عوض أو أجرها من الباطن كلها أو بعضها أو عمل على شغلها من الغير ولو بصفة مؤقتة مما أدى إلى هلاكها وتلفها من طرف الغير، أو تجاوز المستأجر في استعماله العادي للسكن بأن قام بإجراء تعديلات أو قام باستعمالها في غير ما أعدت له، أو أغفل من صيانتها ولم يقيم بالترميمات التأجيرية مما أدى إلى هلاكها وتلفها.

ولهذا منح المشرع للمؤجر الحق في فسخ العقد أمام القضاء مع طرد المستأجر بموجب أمر استعجالي دون الإخلال بالإجراءات التي يراها المؤجر لزوما لاتخاذها كالمطالبة بالتعويض عن الضرر أو المطالبة بإصلاح التلف مع الحكم عليه بغرامة تهديدية للقيام بذلك، أو حبس المنقولات الموجودة في السكن بشرط أن تكون قابلة للحجز.<sup>(2)</sup>

وقد صدر هذا في القرار الصادر عن المحكمة العليا على ما يلي: ((إن العقوبات المترتبة عن عدم الوفاء بالالتزامات من ضمنها فسخ عقد الإيجار لا تنتج بقوة القانون، ولكن عن طريق التقاضي أمام المحاكم، وعليه فإن غياب دعوى يقوم بها المؤجر ضد المستأجر فإن العقد

<sup>(1)</sup> -بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 164.

<sup>(2)</sup> - أسماء مكي، المرجع السابق، ص 105-106.

المبرم بينهما يبقى ساري المفعول بكل ما ينتج عن ذلك من آثار قانونية.)<sup>(1)</sup> حيث يتبين من قراءة هذا القرار على حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب فسخ عقد الإيجار في حالة التلف الجزئي للعين المؤجرة من طرف المستأجر وذلك طبقا للسلطة التقديرية للقاضي.

وكما جرى قضاء المحكمة العليا على أن إخلال المستأجر بالتزاماته باستعمال العين المؤجرة على الوجه المبين سالفًا، يجيز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار بعد الاعذار<sup>(2)</sup> فأجازت للمؤجر حسب درجة جسامته تعسف المستأجر في استعمال العين المؤجرة أن يطلب إصلاح ما تم إفساده أو هلاكه إذا كان الإصلاح ممكنا مع التعويض عما أصابه من ضرر، أو أن يلتزم من القاضي فسخ عقد الإيجار إذا كان الفساد أو الهلاك على درجة من الخطورة تجعل الإصلاح مستحيلا ، مع التعويض إن كان له مقتضى تطبيقا لأحكام المسؤولية العقدية.

وفي الأخير يمكن القول أن لقاضي الموضوع السلطة الواسعة في تقدير ما إذا كان المستأجر ما أخل به يقتضي فسخ العقد أم لا، فله أن يحكم به أو أن يرفضه حسب الأحوال، وللمحكمة أن لا تقضي بفسخ عقد الإيجار، إذا قام المستأجر بتنفيذ الالتزام المتنازع عليه قبل صدور الحكم، لأن الدعوى تصبح بدون موضوع.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني

### التعويض كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر

إذا تسبب المستأجر بخطئه في هلاك العين المؤجرة أو تلفها، فلا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض عما أصابه من أضرار كنقص المنفعة المتمثل في إنقاص

(1)-قرار رقم 111596 بتاريخ 27 جوان 1994، غير منشور. انظر في ذلك: بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 172.

(2)- قرار صادر عن المحكمة العليا في ملف 116189، المجلة القضائية، إيجار السكنات و المحلات المهنية، الجزء الأول، العدد الثاني، 1997، ص 97.

(3)- بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 164-165.

الأجرة، فلا يلتزم المؤجر بتعويضه بل لهذا الأخير أن يرجع على المستأجر بإصلاح الضرر الذي لحقه نتيجة هلاك وتلف العين بخطئه، أو بدفعه التعويض المستحق لان المشرع يفترض خطأ المستأجر لمجرد حصول الهلاك أو التلف فيعتبره مسؤولاً إلا إذا اثبت أن الهلاك والتلف لم ينشأ عن خطأ منه أو من تابعيه لأنه بذل في استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها عناية الرجل العادي أو اثبت أن ذلك راجع إلى سبب أجنبي.<sup>(1)</sup>

### الفرع الأول: دفع النفقات اللازمة لإعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد

لو تحققت مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة كان أول أثر لذلك هو التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة المتضررة إلى حالتها الأولى، وهذا إعمالاً للقواعد العامة في المسؤولية وبالتالي أصبح المستأجر مدينا بإعادة العين لحالتها الأولى قبل تلف وهلاك العين المؤجرة، وما يلزم لتنفيذ هذه الأعمال توافر الشروط اللازمة لاقتضاء التنفيذ العيني.<sup>(2)</sup> وأول هذه الشروط هو أن يكون في تنفيذ المستأجر لهذا الالتزام أمراً ممكناً، فإن استحال التنفيذ العيني امتنع الحكم على المدين (المستأجر) بالتنفيذ العيني.

إلا أنه لا يعتبر التنفيذ العيني مستحيلاً وغير ممكن لمجرد كون المستأجر معسراً حيث يمكن الرجوع عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، حيث أنه يشترط للعمل بالتنفيذ العيني المقرر على المستأجر أن لا يكون مرهقاً له، حيث أنه في حالة إرهاقه يجوز للمستأجر أن يطلب من القضاء استبدال التنفيذ العيني عن طريق التعويض، إلا أنه لا بد أن يكون التعويض في كل الحالات بقدر الضرر الذي أصاب العين المؤجرة بعد تحقق مسؤولية المستأجر وأن يعيد العين إلى ما كانت عليه وقت التسليم فإذا قام هو بإصلاح العين المؤجرة لإعادتها إلى حالتها الأولى التزم الإنفاق على هذا الإصلاح، وإذا لم يتم

(1) - بوغاري عودة، المرجع السابق، ص 200.

(2) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 143.

بإصلاحها كان للمؤجر أن يرجع عليه بإجمال قيمة النفقات.<sup>(1)</sup>

بالتالي فإن المستأجر ملتزم بنفقات إعادة العين المؤجرة إلى حالته السابقة وقت الرد فأي نفقات لازمة تحملها المؤجر، يلتزم المستأجر بدفعها على سبيل التعويض ومن ثم كان هذا الالتزام صورة عملية للتنفيذ العيني وفق أحكام القواعد العامة في المسؤولية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: تكلفة إصلاح العين المؤجرة

الأصل أن مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة مسؤولية عقدية مفترضة، وإن خطأ المستأجر يكون خطأ عقدياً مسؤولاً عما يصيب العين المؤجرة من هلاك وتلف وفي حالة تحقق المسؤولية يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر وفق القواعد المسؤولية العقدية، فيكون تعويض المستأجر عما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب نتيجة هذا التلف والهلاك وذلك طبقاً للمادة 182 من ق م ج.<sup>(3)</sup>

فإذا تلفت وهلكت العين المؤجرة يقتضي الأمر إعادة بنائها وإعادتها إلى الحالة التي كانت عليها وقت وقوع الضرر فإذا كان هذا الضرر يحتاج فقط لنفقات إصلاح لهذه العين المؤجرة كانت تلك النفقات اللازمة لإصلاحها وتجديدها هي من التزامات المستأجر. فإن لم يفعل كان للمؤجر الرجوع عليه بتلك النفقات ويكون تحملها على عاتق المستأجر.<sup>(4)</sup>

(1) - كما يرى العلامة السنهوري أنه: (لا يجبر المستأجر على إعادة البناء بنفسه بل يكتفي بالحكم عليه بالنفقات، إلا إذا طلب هو أن يقوم بذلك، وحتى لو أثبت المؤجر خطأ في جانبه، وحتى لو كان مشروطاً في عقد الإيجار رد العين على الحالة التي سلمت بها.)

(2) - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 74.

(3) - نصت المادة 182 من ق م ج على أنه: ((إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق من خسارة و ما فاتته من كسب...))

(4) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 575-576.

إلا أن تقدير هذه النفقات يكون وقت النطق بالحكم لا وقت حصول الهلاك والتلف حتى لا يتحمل المؤجر غلو الأسعار ما بين الوقتين، ولا يفيد من نزولها،<sup>(1)</sup> العلة في ذلك ترجع إلى أن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب ومن ثم فالمؤجر وعند تحقق مسؤولية المستأجر وتحمله نفقات إصلاح العين المؤجرة لا يجوز أن يتحمل المؤجر فارق ارتفاع الأسعار بين وقت حصول الحريق ووقت صدور الحكم، وكذلك يجب ألا يغير من نزول هذه الأسعار الأمر الذي بموجبه تكون مسؤولية المستأجر عن نفقات إصلاح العين المؤجرة بوقت صدور الحكم بتقديرها كتعويض للمؤجر.<sup>(2)</sup>

كما قررت المحكمة العليا في القرار الصادر في 24 جانفي 1985 بان العقوبة التي تترتب على مخالفة التزام المستأجر باستغلال العين كرجل عادي، يتغير حسب خطورة التعسف في استعمال العين المؤجرة فيحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني لإصلاح ما لحق العين من فساد أو تغيير أو التعويض أو الطلبيين معا.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث: أجرة العين خلال فترة الإصلاح و البناء

إذا تلفت أو هلكت العين المؤجرة سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً، فإن المستأجر يلتزم في حالة الهلاك الكلي ببناء العين المؤجرة وإعادتها للحالة التي كانت عليها قبل التعاقد، وفي حالة الهلاك الجزئي فإنه يلتزم بنفقات إصلاح هذه العين.

إلا أنه من الخسائر التي تلحق المؤجر أيضاً وتمثل خسائر متحققة في جانبه هي عدم الوفاء له بالقيمة الايجارية للعين المؤجرة، وبالتالي فإن خسائر المؤجر المحققة من

(1) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 144

(2) - بسام مجيد سليمان، المرجع نفسه، ص 145.

(3) - قرار صادر عن المحكمة العليا في ملف 116189، المجلة القضائية، إيجار السكنات و المحلات المهنية، الجزء

الأول، العدد الثاني، 1997، ص 97.

القيمة الايجارية تكون من التزامات المستأجر. فإذا كان الأصل تعويض المؤجر عما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة فإن هذه القيمة تكون من التزامات المستأجر لان تعويض المؤجر يشمل مقدار ما حرم منه المؤجر فعلا من انتفاع بالعين المؤجرة خلال تلك الفترة. أما إذا كان الهلاك جزئيا ولم يرتب إلا تلف بعض أجزاء العين المؤجرة فيكون التزام المستأجر هنا كتعويض للمؤجر قاصرا على نقص القيمة الايجارية جراء حصول ذلك التلف والهلاك.(1)

حيث أنه يلتزم المستأجر بدفع الأجرة التي فاتت على المؤجر في المدة اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى أصلها، وكذلك الأجرة عن المدة التي تبقى فيها العين خالية بعد إعادته إلى أصلها إلى أن تتوَجَّر.(2)

إلا أنه قد يكون هناك تأمين على العين المؤجرة من التلف والهلاك الذي يصيبها، وغالبا ما يتم هذا التأمين من قبل المستأجر لضمان خطر التلف والهلاك الذي قد يحصل للعين المؤجرة.

وبالتالي يكون التأمين ضامنا لمسؤولية المستأجر عن الأجرة والقيمة الايجارية للعين المؤجرة خلال فترة إعادة بنائها بوصفه إحدى التزامات المستأجر عما فات المؤجر من كسب وما لحق به من خسارة فإن لم يكن المستأجر مؤمنا على هذه العين ظل وحده هو المسؤول تجاه المؤجر عما فاتته من انتفاع بها وحتما هو القيمة الايجارية عن فترة الإصلاح أو قيمة انتقاص هذه القيمة الايجارية بعد إعادة بناءها.(3) وقد يؤمن المؤجر على العين المؤجرة عن التلف والهلاك، فإذا تلفت أو هلكت، رجع على شركة التأمين،

(1) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 145-146

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 575-576.

(3) - باسم مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 146-147.

وحلت هذه الشركة محله في الرجوع على المستأجر. (1)

---

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 581.

## المبحث الثاني

### رجوع المستأجر بالمسؤولية على تابعيه

أشرنا فيما تقدم أنه يحق للمستأجر الرجوع على تابعيه الذي يسأل عن فعله وذلك بموجب المسؤولية العقدية على اعتبار أنه يوجد عقد يربط بين المستأجر والغير الذي يسأل عن فعله، وكما بالنسبة للمؤجر فإنه له الحق في الرجوع على الغير الذي يسأل عن فعله المستأجر ولكن بموجب المسؤولية العقدية.<sup>(1)</sup>

إلا أننا لا نقصد في هذا المبحث شرح حالات الرجوع المباشر على الغير، إنما نقصد هنا حالات رجوع المستأجر على الغير الذي يسأل هو عن فعله بما أداه من تعويض للمؤجر بسبب أخطاء تنسب إليهم، لأن المستأجر له الفئات الخاصة التي يسأل عن فعله. ولاختلاف حالة الرجوع من فئة لأخرى ما يقتضي إيضاح كل حالة من حالات الرجوع لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى حالة رجوع المستأجر عن بدلائه في (المطلب الأول)، وحالة الرجوع على أفراد منزله ومساعديه في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### رجوع المستأجر بالمسؤولية على بدلائه

إن بدلاء المستأجر كما رأينا فيما سبق هم المستأجر من الباطن والمتنازل له، وبالتالي فإن بديل المستأجر هو من يحل محله في مباشرة حقوقه وتنفيذ تعهداته الناشئة من عقد الإيجار، وبالتالي يكون المستأجر في هذه الحالة كل الحق في الرجوع إليه في حالة ثبوت خطأ اتجاههم للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به.<sup>(2)</sup>

(1)- عبد المجيد الحكيم وآخرون، القانون المدني، أحكام الالتزام، الجزء الثاني، المكتبة القانونية، الطبعة الرابعة، العراق، 2010، ص ص 92-96.

(2)- حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص ص 55-56.



وباعتبار حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة هو حق شخصي يجوز له أن يتصرف فيه جميع التصرفات بما في ذلك التنازل عنه أو تأجيله لشخص آخر.<sup>(1)</sup>

### الفرع الأول: رجوع المستأجر بالمسؤولية على المتنازل له

يعرف التنازل عن الإيجار بأنه نقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيما يسمى المتنازل له.<sup>(2)</sup>

وكما يعرف أيضا، بأنه عقد يتم فيه نقل جميع حقوق المستأجر والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، يكون فيها التنازل بمقابل أو من دون مقابل.<sup>(3)</sup>

ومن خلال هذا نرى بأن للمستأجر الحق في التنازل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ما لم يقضي الاتفاق بغير ذلك، على اعتبار أن حق المستأجر المتولد عن عقد الإيجار هو حق شخصي يستطيع معه المستأجر أن يتصرف به كأبي حق شخصي آخر.<sup>(4)</sup> وبالتالي ينقل النزول عن الإيجار إلى المتنازل له ذات الحق الذي للمستأجر بمقتضى عقد الإيجار بشروطه وأوصافه.<sup>(5)</sup> وذلك طبقا لما نص إليه المشرع الجزائري في نص المادة 505 من ق م ج.<sup>(6)</sup>

وبالتالي فإن التنازل عن عقد الإيجار هو عقد يربط المستأجر والمتنازل له الذي يبين حقوق والتزامات كل طرف، والذي يحدد مقدار ما يتنازل عليه المستأجر من العين

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 201.

(2) - محمود عبد الرحمان محمد، المرجع السابق، ص 232.

(3) - أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء النقض، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1985، ص 304.

(4) - أنور طلبة، المرجع نفسه، ص 450.

(5) - محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 202.

(6) - تنص المادة 505 من ق م ج على أنه: ((لا يجوز للمستأجر ن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من

الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.))

المؤجرة، وما إذا كان يشملها كلها أو جزء منه، وما إذا كان التنازل يستغرق كل مدة الإيجار الأصلية أو فترة زمنية فقط، أو إذا كان التنازل بمقابل أو من دونه.

ولهذا فإن التنازل عن عقد الإيجار عبارة عن حوالة حق ودين بين المتنازل (المستأجر) والمتنازل له، ينظمها عقد الحوالة،<sup>(1)</sup> فتنقل حقوق المستأجر إلى المتنازل له بموجب حوالة الحق والتزاماته بموجب حوالة دين.<sup>(2)</sup> وبذلك فإن المستأجر لم يعد، بعد أن تنازل عن الإيجار، دائماً للمؤجر ولا مدينا له، واختفت بذلك وساطته بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار وأصبحت العلاقة بين هذين الآخرين علاقة مباشرة، ويكون المستأجر في هذه الحالة بحكم القانون لا بحكم عقد الإيجار، ضامناً للمؤجر تنفيذ الالتزامات التي انتقلت إلي ذمة المتنازل له عن الإيجار، لا مدينا له.<sup>(3)</sup> وذلك طبقاً للمادة 506 من ق م ج التي تنص على أنه: ((في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.))

فالمستأجر في هذه الحالة يكون ضامناً للمتنازل له بالرغم من إقرار المؤجر للحوالة، حيث يكون للمؤجر مدين وهو المتنازل له والمستأجر ضامناً له. ضامناً عن يسار المتنازل له وقت التنازل، وضامن عن يسار المتنازل له أيضاً وقت مطالبة المؤجر إياه بتنفيذ التزاماته، فيكون المستأجر في هذه الحالة بالنسبة إلى المتنازل له في موقف الكفيل، فإذا طالب المؤجر المتنازل له بالتعويض عن تلف وهلاك العين المؤجرة أو بتعويض عن الحريق ووجده معسراً رجع بالضمان على المستأجر ولهذا الأخير أن يرجع على المتنازل بما وفاه.<sup>(4)</sup>

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 214.

(2) - عباس حسن الصراف، المرجع السابق، ص 992.

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء،

الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 711.

(4) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 716-717.

وبالتالي يمكن القول أن المشرع قد شدد في خصوص التنازل عن الإيجار بموجب المادة 506 من ق م ج، حيث بعد أن انتقلت إلي المتنازل له بالتنازل التزامات المستأجر، وأصبح مدينا للمؤجر بهذه الالتزامات، فقد ابقى المستأجر ضامنا للمؤجر عن خطأ المتنازل له في حالة إعساره، حتى يمكن المؤجر الرجوع على المستأجر عن الأضرار التي لحقت به جراء تلف وهلاك العين المؤجرة التي سببها المتنازل له وللمستأجر له أن يرجع عليه بما ضمنه بموجب المسؤولية العقدية استنادا للعقد الذي يربطه بالمتنازل له وهو عقد الحوالة.<sup>(1)</sup>

إلا أنه يوجد خلاف في الفقه حول طبيعة ضمان المستأجر للمتنازل إليه هل يعتبر المستأجر مدينا للمؤجر أم أنه يعد ضامنا للمتنازل إليه فقط؟

فيرى الاتجاه الأول إلى أن المستأجر يبقى مدينا للمؤجر. من حيث أن الالتزامات التي تنتقل إلى المتنازل له تجعله مدينا بها للمؤجر في حالة الإخلال بها، فيبقى المستأجر مدينا للمؤجر فيكون له مدينان لا مدين وضامن.<sup>(2)</sup> إلا أنه يرى اتجاه آخر في الفقه أن المستأجر لا يعد مدينا للمؤجر وإنما يعتبر ضامنا أي أنه لا يكفل تنفيذ المتنازل لالتزامه بل يضمنه في حالة عدم تنفيذه.<sup>(3)</sup>

ومن هنا نرى أن المستأجر في التزامه بالضمان لا يعتبر مدينا أصليا ينضم إلى المتنازل له فيصبح للمؤجر مدينان كما يذهب بعض الفقهاء، ولا هو كفيل للمتنازل له، وإنما هو ضامن للمتنازل له في حالة إعساره عن وفاء التزامات عقد الإيجار، ومن ثم للمستأجر الرجوع عليه بالمسؤولية.

(1) - عامر غانم علوان، مسؤولية المستأجر والمؤجر عن أفعال تابعيهم، مجلة الهرين، كلية الحقوق، جامع النهرين، المجلد العاشر، بدون بلد النشر، العدد الثامن العشر، 2007، ص 189؛ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح

القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 718.

(2) - عباس حسن الصراف، المرجع السابق، ص 992.

(3) - أنور طلبة، المرجع السابق، ص 453، 454.

الفرع الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على المستأجر من الباطن

الإيجار الفرعي هو قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص آخر، يسمى المستأجر الفرعي أو المستأجر من الباطن لمدة معينة لا تخرج عن مدة الإيجار الأصلي، تكون مقابل أجر معلوم.

ويعرف أيضا على أنه الإيجار الذي يقتضي وجود عقدين، عقد الإيجار الأصلي بين المؤجر والمستأجر، وعقد إيجار فرعي جديد طرفاه هما المستأجر في عقد الإيجار الأصلي والذي يصبح في عقد الإيجار من الباطن مؤجرا، وشخص من الغير يطلق عليه اسم المستأجر الفرعي تمييزا له عن المستأجر الأصلي.<sup>(1)</sup>

وبالتالي فإن العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر الفرعي هي علاقة مؤجر بمستأجره ينظمها عقد الإيجار المبرم بينهما، وهو عقد الإيجار من الباطن.<sup>(2)</sup> إلا أنه هناك مجموعة من الشروط في عقد الإيجار الأصلي يجب أن تستوعب في عقد الإيجار من الباطن كالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها فيما أعدت لها

ولهذا فإن عقد الإيجار من الباطن يجب أن يستوعب التزامات المستأجر الأصلي في عقد الإيجار الأصلي وإن أي إخلال من المستأجر من الباطن بهذه الالتزامات يؤدي إلى الإخلال بعقد الإيجار الأصلي، وهذا ما يؤدي إلى نشوء دائنين للمستأجر من الباطن ومدينين للمؤجر، الدائن الأول للمستأجر من الباطن هو المستأجر الأصلي الذي يرتبط معه بعقد الإيجار من الباطن، والدائن الثاني هو المؤجر الذي لا يرتبط معه بعقد معين، مما يستدعي مسؤولية المستأجر الأصلي تجاه المؤجر عن الأضرار التي تسببها

(1) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 206.

(2) - هلال شعوة، المرجع نفسه، ص 217.

المستأجر من الباطن باعتباره ضامنا له.<sup>(1)</sup>

وبصفة عامة فإن المستأجر الأصلي هو من يتحمل كافة المسؤولية عن كل إخلال بالالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، بل أن هذه المسؤولية تزداد في حالة الإيجار من الباطن، إلا أن المستأجر الأصلي يستطيع الرجوع على المستأجر من الباطن بموجب المسؤولية العقدية على اعتبار أنه مرتبطب معه بعقد الإيجار الفرعي.<sup>(2)</sup> وهذا في مرحلة ما قبل توجيه المؤجر إنذارا للمستأجر الفرعي، أما في مرحلة بعد توجيه إنذارا للمستأجر الفرعي فإن المستأجر من الباطن يصبح ملتزما في مواجهة المؤجر مباشرة دون الحاجة للمستأجر الأصلي ومن ثم لا يكون له الحق بالرجوع إليه بالمسؤولية وذلك طبقا من المادة 507 من ق م ج .<sup>(3)</sup>

وبالتالي يكون المستأجر الأصلي مسؤولا نحو المؤجر عن أعمال المستأجر من الباطن لأنه ليس أجنبيا عنه،<sup>(4)</sup> وبذلك تزداد مسؤولية المستأجر الأصلي إذ يصبح مسؤولا لا عن أعماله فحسب بل أيضا عن أعمال المستأجر من الباطن، فإذا تلفت العين بخطئه هو أو بخطأ المستأجر من الباطن، تحققت مسؤوليته نحو المؤجر. والمستأجر من الباطن يكون مسؤولا بدوره نحو المستأجر الأصلي عن التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن، فيبقى المستأجر الأصلي هنا وسيط بين المؤجر والمستأجر من الباطن، يطالبه

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 703.

(2) - محمد كمال مرسي باشا، المرجع السابق، ص 270-271.

(3) - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 219-220.

(4) - لو حدث الحريق مثلا بفعل المستأجر من الباطن، يكون المستأجر الأصلي مسؤولا نحو المؤجر عن التعويض كله، ولا يجوز له أن يطلب مقاسمة المستأجر من الباطن إياه باعتباره مستأجرا معه، فالقسمة لا تكون إلا بين مستأجرين من مؤجر واحد، لا بين مستأجر أصلي ومستأجر من الباطن. أشار إليه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار و العارية، المرجع السابق، ص 722.

الأول ويطلب الثاني.(1)

إلا أن الإشكال الذي يثور نفسه كيف توزع المسؤولية عن تلف وهلاك العين المؤجرة إذا ما كان المؤجر يعلم بالإيجار من الباطن، أو كان لا يعلم ولا يقر به؟ فإذا كان المؤجر يعلم بالإيجار من الباطن فإن العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر تبقى حكمها لعقد الإيجار الأصلي إذ تظل الالتزامات قائمة تجاه بعضها البعض فيكون فيها المستأجر الأصلي هو المؤجر والمستأجر الفرعي هو المستأجر، ولا يسري هذا كما قلنا سابقاً إلا في حدود عقد الإيجار الأصلي. ويظل المستأجر الأصلي مسؤولاً أمام المؤجر عن كل تلف وهلاك صادر منه شخصياً أو من المستأجر الفرعي ولا تبرأ ذمته إلا بعد اعذار المؤجر المستأجر من الباطن.

وأما في حالة عدم قبوله أو إقرارها لتأجير من الباطن فيبقى أنه لا توجد علاقة عقدية بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ومن ثم لا تسري الفقرة الأولى من المادة 507 من ق م ج، ويظل المستأجر الأصلي مسؤولاً أمام المؤجر عن كل تلف أو هلاك يحصل للعين المؤجرة وجزاء مخالفته منع الإيجار من الباطن على أساس المسؤولية المفترضة، إلا أن هذا لا يمنع المؤجر الأصلي من الرجوع على المستأجر من الباطن عملاً بأحكام المسؤولية التقصيرية (المسؤولية عن العمل غير مشروع).<sup>(2)</sup>

وبالتالي يمكن القول أن المستأجر من الباطن من أهم بدلاء المستأجر الأصلي، ويظل فيه المستأجر الأصلي مسؤولاً تجاه المؤجر عن أفعال المستأجر من الباطن على اعتبار أنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن في حالة عدم إنذاره من طرف المؤجر، حيث أن الرابطة العقدية تجمع بين المؤجر والمستأجر الأصلي فقط

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع نفسه، ص 722-723.

(2) - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص 103-105.

ويبقى المستأجر من الباطن غيرا عن هذه العلاقة رغم وجود عقد بينه وبين المستأجر الأصلي، فيضل المستأجر الأصلي مسؤولا قبل المؤجر عن سلامة العين المؤجرة من التلف والهلاك الذي قد يصيبها وبالتالي فإن أي إخلال من المستأجر من الباطن بهذه الالتزامات يثير مسؤولية المستأجر الأصلي قبل المؤجر عن التلف والهلاك التي تصيب العين المؤجرة وللمستأجر الأصلي الرجوع على المستأجر من الباطن بما وفاه باعتباره المتسبب في الهلاك والتلف للعين المؤجرة.<sup>(1)</sup>

## المطلب الثاني

### رجوع المستأجر بالمسؤولية على مساعديه و أفراد منزله

إذا كان الإخلال بعقد الإيجار ناجما عن خطأ مساعديه أو أفراد المنزل ومن دون أن ينسب إليه خطأ شخصي، فإن المستأجر يسأل عن هذا الإخلال من قبل المؤجر؛ إلا أن المسؤول الحقيقي من هذا التلف والهلاك هم تابعيه الذين اخلوا بالتزاماتهم في عقد الإيجار.

إلا أن تحمل المستأجر للمسؤولية ودفعه للتعويض المستحق للمؤجر لا يعفى مساعديه أو أفراد منزله من المسؤولية، وبذلك يستطيع المستأجر الرجوع عليهم ومطالبتهم باسترداد ما دفعه من تعويض للمؤجر<sup>(2)</sup> غير أن هذا الرجوع يثير التساؤل حول الكيفية التي يرجع بها المستأجر الغير هل يتم الرجوع وفقا لمسؤولية العقدية أو وفقا لقواعد المسؤولية التصيرية؟ وهذا ما أدى بنا إلى تسليط الضوء على هذا المطلب و تقسيمه إلى فرعين.

(1) - عباس حسن الصراف، المرجع السابق، ص 996.

(2) - حسن عذاب السكيني، تخرية المأجور لإخلال المستأجر بالتزامه، مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العراق، العدد 38، 2005، ص139.

## الفرع الأول: رجوع المستأجر بالمسؤولية على مساعديه

مساعدى المستأجر هم الأشخاص الذى يستعين بهم المستأجر فى تنفيذ التزاماته، أو هم الأشخاص الذين يقتصر عملهم على معاونة المستأجر فى تنفيذ التزاماته كعمال المستأجر والخدم والمستخدمين.

وبالتالى للمستأجر الحق بالاستعانة ببعض الأعوان لتنفيذ الالتزامات المتولدة عليه فى عقد الإيجار، فالأعوان تبعاً لذلك هم كل من يلجأ إليه المدين لغرض مساعدته فى تنفيذ الالتزام العقدي الملقى على عاتقه كالعامل والمستخدم والموظف وكل من تربطه بالمستأجر علاقة التابع بالمتبوع<sup>(1)</sup> (العلاقة التبعية) أثناء تنفيذ التزامه العقدي.<sup>(2)</sup>

وبالتالى فإنه يمكن أن يكون هناك عقد يربط بين المستأجر وبين مساعديه، يرجع المستأجر عليهم بموجب هذا العقد بشرط أن يشكل الإخلال بهذا العقد إخلال لعقد الإيجار فى نفس الوقت، ويكون الرجوع فى هذه الحالة وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية، أما إذا لم يكن عقد يربطه مع مساعديه فإن للمستأجر أن يرجع عليهم بموجب المسؤولية التقصيرية.<sup>(3)</sup>

وبالتالى فإن مساعد المستأجر هو من يقتصر عمله على مساعدة المستأجر فى تنفيذ الالتزامات التى تقع عليه كالمحافظة على العين المؤجرة كإجراء الترميمات الضرورية، وإن أى إخلال منه فى تنفيذ هذه الالتزامات فإن المستأجر يكون مسؤولاً عن

(1) - التابع: هو من يلتزم بالأعمال لصالح المتبوع، أما المتبوع: هو من له سلطة فعلية فى رقابة و توجيه التابع. إلا أن العلاقة التبعية تقوم فى كثير من الحالات على عقد الخدمة، ولكنها لا تقتضى حتماً وجود هذا العقد، و لا يقتضى أن يكون التابع مأجوراً من المتبوع، أشار إليه عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 860.

(2) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 69.

(3) - عبد الرشيد مأمون، المرجع السابق، ص 192.



الضرر الذي يحدثه متى كان واقعا منه أثناء تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةاتها. (1)

إلا أنه يحق للمستأجر (المتبوع) بالرجوع إليهم بموجب العقد المبرم بينهم سواء كان هذا العقد مقاوله أو عمل أو عقد حراسة بالنسبة للحارس الذي يعنيه المستأجر وذلك طبقا للمادة 137 من ق م ج التي نصت على أنه: ((المتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما.))

ومن الواضح أن الدور الذي يقوم به بدلاء المستأجر يختلف عن الدور الذي يقوم به المساعدون من نواحي عديدة، أهمها أن الأعوان في الغالب يخضعون لرقابة المستأجر وتوجيهاته بينما يتمتع البدلاء بنوع من الاستقلالية. (2)

وكما أن عمل الأعوان يقتصر على مساعدة المستأجر في تنفيذ التزامه في حين يوكل للبدلاء تنفيذ جزء من الالتزام العقدي أو كله بحسب الاتفاق مما يجعل أكثر أهمية من عمل المساعدون. (3)

وبالتالي فإنه من حق المستأجر الاستعانة ببعض الأعوان لمساعدته في تنفيذ التزامه ولما كان المستأجر هو السبب في تدخل المساعدين في عقد الإيجار وتنفيذه من بعض الالتزامات المتولدة عنه فعليه أن يتحمل تبعه هذه الاستعانة. (4) وكما يشير الأستاذ السنهوري إلى أن المستأجر يكون مسؤولا عن أفعال الذين يقومون بعمل تصليحات العين المؤجرة. (5) إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هو ما هي الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار على المستأجر ويمكنه أن يستعين على أدائها ببعض الأعوان؟

(1) - انظر نص المادة 136 من القانون المدني الجزائري.

(2) - عباس زياد كامل السعدي، أحكام تخلية المأجور للتغييرات الجوهرية، مكتبة الصباح، العراق، 2006، ص 19.

(3) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 25.

(4) - عباس زياد كامل السعدي، المرجع السابق، ص 25-26.

(5) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 453.

أشارت المادة 494 من ق م ج إلى التزام المستأجر بإجراء الترميمات الضرورية للعين المؤجرة من أجل المحافظة عليها من أي تلف أو هلاك يحصل لها، وأن هذا الالتزام هو الميدان الحقيقي لاستعانة المستأجر ببعض المساعدين لأدائه، وبالتالي إذا ما عهد المستأجر إلى غيره في إجراء الترميمات الضرورية وقام من عهد إليه المستأجر بإجراء هذه الترميمات بشكل معيب مما ترتب عليه ضرر بالعين المؤجرة ففي هذه الحالة يسأل المستأجر عن هذا الضرر ومسؤوليته هنا هي مسؤولية عقدية إلا أن هذا لا ينفي من إمكانية رجوع المستأجر عليهم بما وفاه للمؤجر.<sup>(1)</sup>

وفي الأخير يمكن القول أن المستأجر يسأل عن أخطاء من يستعين بهم في إحداث هذه التغييرات بالعين المؤجرة وكذلك يسأل عن أخطاء من يستعين بهم في إجراء الترميمات ومسؤوليته عن أفعال هؤلاء الذين يستعين بهم هي مسؤولية عقدية عن فعل الغير.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على أفراد المنزل

بالإضافة إلى الأشخاص الذي يسأل عن فعلهم المستأجر باعتبارهم بدلاء عنه أو مساعدين له، فإن المستأجر يسأل أيضا عن أخطاء الفئة الثالثة وهم من يشاركوه في سكن العين المؤجرة وهذه الفئة في الواقع لا يمكن اعتبارها من البدلاء ولا من المساعدين.<sup>(3)</sup> وإن أفراد المنزل لا يقتصر نطاقهم فقط على عائلة المستأجر من زوجه وأولاده بل يمتد إلى أقاربه وضيوفه وأصدقائه وكل من تمكنه صلته بالمستأجر الدخول إلى العين المؤجرة فهذه الفئات غالبا لا يكون المستأجر مرتبطا معها بعقد معين. وبالتالي فإذا ما أضروا بالعين المؤجرة وأدى ذلك إلى تلفها أو هلاكها وضمن المستأجر هذا

(1) -حسن عذاب السكيني، المرجع السابق، ص165.

(2) -حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص50.

(3) - حسن علي الذنون ، المرجع نفسه، ص 54.

الضرر، كان له أن يرجع عليهم بما ضمنه.

وكما قلنا فإن غالبا ما يكون المستأجر غير مرتبط بالعقد مع أفراد منزله، فبالتالي فإنه يؤسس رجوعه على من ضمن فعله إذا لم يكن مرتبطا معه بعقد بموجب المادة 124 من ق م ج التي تنص على أن ((كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض.))

وإن المشرع الجزائري لم يشير بشكل صريح إلى مسؤولية المستأجر عن أخطاء من يشاركونه في سكن العين المؤجرة وكذلك القانون المدني المصري فهو الآخر لم يحتوي على نص صريح يشير إلى ذلك، وهذا بخلاف القانون الفرنسي الذي أشار بشكل صريح إلى مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة عن أفعال من يشاركونه السكن في العين المؤجرة ذلك في المادة 1735 من ق م ف.<sup>(1)</sup>

وكما أشارت محكمة النقض الفرنسية إلى التوسع في مفهوم أفراد المنزل إذ يمتد توسعها ليشمل كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنته من إلحاق الضرر بالعين المؤجرة، فيكون من أفراد المنزل وفقا للتصور المتقدم (أهل بيته من زوجة وأولاد وأحفاد وأقارب يسكنون معه كما يشمل تفسير المحكمة أيضا أصدقاء المستأجر وضيوفه وخدمه وعماله ومستخدميه وعلى أن يكونوا ممن يساهمون معه في الانتفاع بالعين المؤجرة، بل ويسأل المستأجر أيضا عن فعل خليلته التي يسمح لها بالإقامة معه)، ولمحكمة النقض الفرنسية قرار بهذا الخصوص حيث قضت بمسؤولية المستأجر عن السرقة التي ارتكبتها خليلته التي سرقت بعض المنقولات المملوكة للمؤجر والموجودة

(1)- عبد الرشيد مأمون، المرجع السابق، ص 198.

في العين المؤجرة. (1)

وبالتالي فإن فرد منزل المستأجر طبقاً لهذه المادة ملزمون بالتعويض عن الضرر الذي أصاب المستأجر نتيجة رجوع المؤجر عليه بالتعويض عن التلف والهلاك الذي أصاب العين المؤجرة بسبب أفعالهم. (2)

ومن كل ما تقدم يمكن القول أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة يشمل التزامه بضمان جميع أفعال الأشخاص الذي تمكنهم صلتهم بالمستأجر من الأضرار بالعين المؤجرة، فأفراد المنزل هم من يشاركون المستأجر بالسكن بصورة دائمة وكذلك من يدخلون العين المؤجرة بصورة عرضية كالضيوف والأصدقاء فكل هؤلاء يعتبرون مصداقاً لأفراد المنزل ويسأل المستأجر عن الأضرار التي يسببونها للعين المؤجرة ولهذا الأخير الرجوع عليهم بما وفاقه للمؤجر بموجب المسؤولية التقصيرية لعدم وجود عقد يربطه معهم. (3)

(1) - قرار محكمة النقض الفرنسية في 13 ديسمبر 1927، دالوز 99-1-1927، أشار إليه عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 452.

(2) - حسن عذاب السكيني، المرجع السابق، ص 200.

(3) - حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 54.

خاتمة

وفي الأخير نستنتج أن علاقة المستأجر بالعين المؤجرة هي علاقة حفظ له واستقاء لمنفعته، فتقع التزاماته في تلك العلاقة، مما يتعين له المحافظة على هذا المسكن، فإذا لحقه تلف وهلاك سواء كان هلاكاً كلياً أو جزئياً فإنه يتحمل تبعه ما يترتب عنه، لذلك المشرع الجزائري قد أقام قرينة قوية لتحقق مسؤولية المستأجر المفترضة على خطئه بمجرد تلف وهلاك العين المؤجرة، وهي قرينة قوية لا يستطيع المستأجر درئها إلا أن يثبت أن التلف والهلاك قد نشأ عن سبب أجنبي أو قوة قاهرة أو لعيب في البناء أو لخطأ المؤجر نفسه أو لخطأ الغير الذين لا يسأل عنهم وهذا على وفق الرأي الغالب وعلى ما استوضحناه سابقاً، ومن ثم فإنه إذا لم يتم بتحديد السبب الأجنبي أو استطاع أن يثبته ولكنه لم يثبت أنه قام بكل واجبات الحيطة والحذر اللازمين لدفع الخطر تحققت مسؤوليته عن تعويض المؤجر عما لحقه من ضرر، ولذلك يكون تعويض المستأجر عما أصاب المؤجر من أضرار قاصراً على الضرر المباشر والمتوقع فقط ما لم يكن هناك غشا أو خطأ جسيماً من قبل المستأجر يتحقق بموجبه التزامه عن تعويض الضرر غير المتوقع.

ونخلص مما تقدم أن المشرع الجزائري قد افرد نصوصاً خاصة عن مسؤولية المستأجر مشدداً عليها، خاصة فيما يتعلق بمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، وذلك نظراً إلى أن الحريق أمر خطير لا يدانيه في خطورته تلف أو هلاك العين بسبب آخر غير الحريق، فشدد في مسؤولية المستأجر عن الحريق إلى حد بعيد حتى يواجه بذلك ما ينطوي عليه الحريق من خطورة بالغة.

إلا أن هذا لا يمنع المستأجر من نفي هذه المسؤولية بإثبات أن الهلاك والتلف الناشئ عن طريق الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا بد فيه، أما في الهلاك بغير الحريق فيكتفي للمستأجر إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد، ومن خلال هذا نستنتج أن المستأجر إذن هو الذي يحمل عبء الإثبات لأن مسؤوليته عقدية.

وبالتالي فإن تشديد المشرع الجزائري على مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة وجعلها مفترضة لا يقبل إثبات العكس إلا بإثبات السبب الأجنبي خاصة فيما يتعلق بالتلف والهلاك الذي يصيب العين المؤجرة نتيجة الحريق هي دأب للمستأجر في الحفاظ على العين المؤجرة واتخاذ كافة ما يلزم لتحقيق ذلك وتعامله بحيطه وحذر في انتقاعه بالعين المؤجرة وهو ما يهدف في نهايته إلى استمرار العلاقة بين المؤجر والمستأجر وهذا هو الهدف المنشود تشريعا.

وبناء على ما سبق نقترح ما يلي:

-إضافة مواد تشير بشكل صريح إلى مسؤولية المستأجر عن فعل تابعيه حيث نقترح أن ينص المشرع الجزائري في نص المادة 503 من ق م ج في الفقرة الثالثة ليصبح نصها كالآتي: ((المستأجر مسؤول عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه أو إلى أحد أتباعه.))

-وكما تتعين المراجعة الشاملة لأحكام عقد الإيجار بصفة عامة وأحكام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة بصف خاصة، برؤية موضوعية وواقعية، لأن الحلول الجزئية التي تضمنها القانون المدني والتشريعات الخاصة أصبحت غير مجدية أمام الأهمية الاجتماعية والاقتصادية المتزايدة لعقد الإيجار.

-وعند مقارنة القانون المدني الجزائري مع القانون المدني الفرنسي نجد أن هذا الأخير يحتوي على نص صريح يشير إلى مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة بفعل أفراد المنزل وذلك في مادة 1735 من ق م ف، ولذلك يتوجب على القانون المدني الجزائري أن يشير على مثل هذا الضمان بشكل صريح.

# قائمة المراجع



أولاً: الكتب

- 1- أنور طلبة، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1985.
- 2- جعفر الفضلي، الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار، مكتبة الجيل العربي، العراق، 2009.
- 3- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المسماة، البيع والإيجار والعارية، المكتبة القانونية، العراق، 2007.
- 4- حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، المسؤولية عن فعل الغير، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، الأردن، 2006.
- 5- خليفة الخروبي، العقود المسماة، الوكالة والبيع والكرء، مركز النشر الجامعي، تونس، 2007.
- 6- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999.
- 7- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، دار الكتاب الحديث، الطبعة الرابعة، مصر، 1985.
- 8- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2008.
- 9- السيد أحمد موسوي، المسؤولية المدنية للحفاظ على الأشياء، دراسة مقارنة، ترجمة رؤوف السبهاني، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، بدون بلد النشر، 2010.
- 10- عباس حسن الصراف، شرح عقد البيع والإيجار، مطبعة الأهلي، مصر، 1956.

- 11- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2009.
- 12- عباس زياد كامل السعدي، أحكام تخلية المأجور للتغيرات الجوهر، مكتبة الصباح، العراق، 2006.
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 1998.
- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، المجلد الثاني، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 2000.
- 15\_ عبد الرشيد مأمون، العلاقة السببية في المسؤولية المدنية، دار النهضة العربية، مصر، بدون سنة النشر.
- 16- عبد الرشيد مأمون، المسؤولية العقدية عن فعل الغير، دار النهضة العربية، مصر، 1986.
- 17- عبد الفتاح عبدالباقي، أحكام القانون المدني، عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار الكتاب العربي، مصر، 1952.
- 18- عبد المجيد وآخرون، القانون المدني، الجزء الثاني، أحكام الالتزام، المكتبة القانونية، الطبعة الرابعة، العراق، 2010.
- 19- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.

- 20- عصمت عبد المجيد بكر، مصادر الالتزام في القانون المدني، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، العراق، 2007.
- 21- مصطفى العوجي، القانون المدني، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، لبنان، 2008.
- 22- محمد حسن القاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع والإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 23- محمد حسين منصور، شرح العقود المسماة، عقدي البيع والمقايضة، عقد التأمين، عقد الإيجار، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، لبنان، 2010.
- 24- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، النظرية العامة للالتزامات، دار الهدى، الطبعة الثانية، الجزائر، 2004.
- 25- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 26- محمود عبد الرحمان محمد، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة، دار النهضة العربية، مصر، 1998.
- 27- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010.

ثانياً: الرسائل

- 1- عباس حسن الصراف، المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون المقارن، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة القاهرة، مطبعة الأهلي، مصر، 1956.

ثالثا: المذكرات

- 1- أسماء مكي، إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2001-2002.
- 2- بوغاري عودة، انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006-2007.

رابعا: المقالات

- 1- بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة مقارنة، مجلة الرافدين، كلية القانون، جامعة الموصل، المجلد العاشر، العدد 38، العراق، 2008.
- 2- حسن العذاب السكيني، تخليه المأجور لإخلال المستأجر بالتزامه، مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العدد 38، العراق، 2005.
- 3- عامر غانم علوان، مسؤولية المستأجر والمؤجر عن أفعال تابعيهم، مجلة جامعة النهريين، كلية الحقوق، جامعة النهريين، المجلد العاشر، العدد 18، العراق، 2007.

خامسا: المحاضرات

- 1- محمدي فريدة زاوي، محاضرات في عقد الإيجار، لطلبة السنة الثالثة حقوق، طبعة جديدة منقحة، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009.

سابعا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية، إيجار السكنات والمحالات المهنية، الجزء الأول، العدد الثاني، 1997

ثامنا: النصوص القانونية

- 1- أمر 75-58 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- 2- القانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن تقنين الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.
- 3- المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة سنة 1977.

❖ Le texte juridique

16- le code civile français.

الفهرس

مقدمة.....	ص01
الفصل الأول: أحكام مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة.....	ص07
المبحث الأول : طبيعة مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة.....	ص09
المطلب الأول: المسؤولية العقدية للمستأجر.....	ص09
الفرع الأول: أساس المسؤولية العقدية للمستأجر.....	ص10
الفرع الثاني: شروط المسؤولية العقدية .....	ص12
أولاً: وجود عقد الإيجار.....	ص12
ثانياً: أن يكون العقد صحيحاً.....	ص12
ثالثاً: إخلال المستأجر بالتزام عقدي.....	ص15
رابعاً: أن يكون المتضرر هو المؤجر.....	ص17
المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية للمستأجر .....	ص17
الفرع الأول: أساس مسؤولية التقصيرية للمستأجر.....	ص18
الفرع الثاني: شروط المسؤولية التقصيرية .....	ص21
المبحث الثاني: حالات قيام مسؤولية المستأجر وحالات الدفع عن هذه المسؤولية .....	ص24
المطلب الأول: صور قيام مسؤولية المستأجر .....	ص24
الفرع الأول: مسؤولية المستأجر بسبب عدم المحافظة عليها.....	ص25
الفرع الثاني: مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين بسبب الحريق .....	ص29
أولاً: مسؤولية المستأجرين المتعددين كل بنسبة ما يشغله من العقار.....	ص30
ثانياً: مسؤولية المستأجرين المتعددين إذا كان المؤجر مقيماً معهم في العقار المؤجر.....	ص31

الفرع الثالث: مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة بسبب تابعيه .....	ص32
المطلب الثاني: وسائل دفع هذه المسؤولية.....	ص35
الفرع الأول: الأسباب الاتفاقية لإعفاء المستأجر .....	ص36
أولاً:مدى صحة إعفاء المستأجر من المسؤولية.....	ص36
ثانياً: حالات إعفاء المستأجر من المسؤولية .....	ص38
الفرع الثاني: الأسباب القانونية لإعفاء المستأجر .....	ص40
أولاً: القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ.....	ص40
ثانياً: فعل المضرور.....	ص41
ثالثاً: بفعل الغير.....	ص43
الفصل الثاني: آثار مسؤولية المستأجر عن تلف وهلاك العين المؤجرة.....	ص46
المبحث الأول: انحلال عقد الإيجار والتعويض كأثر لتحقيق مسؤولية المستأجر.....	ص47
المطلب الثاني: انحلال عقد الإيجار .....	ص47
الفرع الأول: انفساخ عقد الإيجار.....	ص48
الفرع الثاني: فسخ عقد الإيجار .....	ص51
المطلب الثاني: تعويض المؤجر عن الضرر الذي لحقه المستأجر .....	ص54
الفرع الأول: دفع النفقات اللازمة لإعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد.....	ص54
الفرع الثاني: تكلفة إصلاح العين المؤجرة .....	ص55
الفرع الثالث: أجره العين خلال فترة الإصلاح و البناء.....	ص56



---

المبحث الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على تابعيه.....	ص59
المطلب الأول: رجوع المستأجر بالمسؤولية على بدلائه.....	ص59
الفرع الأول: رجوع المستأجر بالمسؤولية على المتنازل له.....	ص60
الفرع الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على المستأجر من الباطن.....	ص63
المطلب الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على مساعديه و أفراد منزله.....	ص66
الفرع الأول: رجوع المستأجر بالمسؤولية على مساعديه.....	ص67
الفرع الثاني: رجوع المستأجر بالمسؤولية على أفراد المنزل.....	ص69
خاتمة.....	ص73
قائمة المصادر و المراجع.....	ص76
فهرس المحتويات.....	ص81