

مجلة جامعة تكريت للحقوق  
السنة ( ٣ ) المجلد ( ٣ ) العدد ( ١ ) الجزء ( ١ )  
ايلول ٢٠١٨ م - محرم ١٤٤٠ هـ



**وجود العيب الخفي في المأجور و الجزاء  
المتربة عليه في القانون المدني الأردني  
- دراسة مقارنة -**

**أ.م.د. نصر محمد سعيد البلعاوي**

جامعة جدارا - اريد - الاردن



## وجود العيب الخفي في المأجور و الجزاء المترتبة عليه في القانون المدني الأردني - دراسة مقارنة -

أ.م.د. نصر محمد سعيد

### المخلص :

يدور موضوع هذا البحث حول وجود العيب الخفي في المأجور و الجزاء المترتبة عليه في القانون المدني الأردني - دراسة مقارنة-، وهو من الموضوعات ذات الصلة الوثيقة في حياتنا، حيث يكثر التعامل فيه بين أفراد المجتمع، سواء مالكين أم مستأجرين، ولذلك ينبغي إعطاء هذا الموضوع المزيد من الاهتمام، وبيان موقف المشرع منه، لأن المشرع الأردني لم ينص على موضوع قيام المستأجر بالزام المؤجر بإصلاح العيب عن طريق إزالته أو استبدال المأجور المعيب بالمأجور السليم، مما يستوجب علينا التطرق لموقف الفقه والقضاء من هذه المسألة.

### Abstract:

The subject of this research revolves around the existence of the hidden defect in the wage and the penalty resulting from the Jordanian civil law - a comparative study - which is one of the most relevant subjects in our lives, where there is a lot of dealing between members of society, owners or tenants. The Jordanian legislator did not stipulate that the tenant should oblige the lessor to repair the defect by removing it or replacing the defective wage with the proper wage, which requires us to address the position of jurisprudence and the judiciary on this issue.

## المقدمة:

أن الحديث عن حق المستأجر في فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة، تسبقه إقامة دعوى الضمان، والمتمثلة بإخطار المؤجر خلال مدة معقولة عن كل عيب يوجد في المأجور ويجب على المؤجر ضمانه، إضافة إلى إثبات العيب، إلا أن المشرع الأردني لم يشر إلى هذا الموضوع من الناحية التشريعية، وترك موضوع إثبات العيب إلى القواعد العامة، فبالرغم من أهمية هذه الإجراءات إلا أن المشرع الأردني لم يفرد لها بعد نصوصاً تشريعية خاصة.

ولم ينص المشرع الأردني على موضوع قيام المستأجر بإلزام المؤجر بإصلاح العيب عن طريق إزالته أو استبدال المأجور المعيب بالمأجور السليم، مما يستوجب علينا التطرق لموقف الفقه والقضاء من هذه المسألة.

ولا يقف حق المستأجر عند هذا الحد وإنما يجوز له أيضاً المطالبة بالتعويض عن العطل والضرر الذي يكون قد لحق به، فالمشرع أوجد للمستأجر وسيلة إضافية لجبر ضرره، يستطيع عن طريقها الحصول على نقود كتعويض عما أصابه من ضرر، أو لرفع الضرر عنه نهائياً، وهذه الوسيلة هي إجراء إضافي في أغلب الأحوال أقره المشرع.

وإذا توافرت الشروط الواجبة في عيب موجود في المأجور، فإن للمستأجر في هذه الحالة الحق في فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، مع ضمان ما يلحقه من ضرر، وأن المستأجر إذا وجد في الشيء المأجور عيباً من العيوب التي تستوجب الضمان، وتطبق عليها شروط ضمان العيب، أن يطالب المؤجر إما بفسخ العقد أو بتخفيض الأجرة بما يتناسب مع العيب الموجود في المأجور.

## مشكلة البحث:

تكمن مشكلة هذا البحث في التساؤلات، الآتية:

- ١- هل يجوز لكل من المؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيب الخفي؟
- ٢- وما هو أثر قيام المؤجر بإخفاء العيب غشا منه وتعهدا في كل المسائل السابقة؟

## أهمية البحث:

تظهر أهمية البحث في الآتي:

- ١- بيان أهمية المستأجر في مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني.
- ٢- إزالة العيب الموجود في المأجور.
- ٣- بيان حق المستأجر في فسخ العقد.
- ٤- بيان حق المستأجر بالإمساك بالمأجور والرجوع بنقصان الأجرة.

## أهداف البحث:

تبرز أهداف البحث في بيان الجزاء المترتب على وجود العيب الخفي في المأجور، بالإضافة إلى الإجابة على تساؤلات الدراسة السابقة.

## منهج البحث:

اتبعت في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن، عبر دراسة وتحليل النصوص القانونية، وذلك من خلال الرجوع إلى القانونين المدنيين الأردني والمصري.

## المبحث الأول

### التنفيذ العيني

قد يكتشف المستأجر وجود عيب في المأجور مستوفي لشروط ضمان العيب التي أوجبها القانون لإمكانية مطالبة المؤجر بالضمان، بالرغم من كونه موجبا للضمان، ويترتب عليه إضرار بالمستأجر بالنسبة للمستأجر نفسه لا يستوجب فسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر، لما لهذا المأجور من صلاحيات أخرى قد يراها المستأجر ويفضلها، وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

#### المطلب الأول: أحقية المستأجر في مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني:

لم ينص المشرع الأردني على حق المستأجر في المطالبة بالتنفيذ العيني من المؤجر، وذلك في المواد المتعلقة بضمان العيب في عقد الإيجار، فقد جاء في نص المادة (٦٨٧) من القانون المدني الأردني ما يأتي: "إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر".

وبناءً على النص المتقدم فقد اتجه بعض الفقهاء إلى عدم جواز إلزام المؤجر بإصلاح العيب أو إزالته، ومن باب أولى لا يلزم بإبدال المعيب نفسه، وبالتالي فليس من حق المستأجر مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني إذا ما ظهر في المأجور عيب يستوجب الضمان، باعتبار أن المشرع حدد في هذه المادة الخيارات المتاحة للمستأجر بشكل محدد دون أن يكون من بينها خيار التنفيذ العيني.

في حين ذهب اتجاه آخر من الفقه إلى أنه يجوز للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني بالرغم من عدم وجود نص في القانون ولكن بشرط أن لا يكون باهظاً، معتبراً أنه لا يوجد ما

يمنع من ذلك طالما أنه تطبيق للقواعد العامة، وعليه فإنه يجوز أن يطلب المستأجر إزالة العيب إذا لم تكون الإزالة تبهض المؤجر لأن المؤجر ضامن للعيب<sup>(١)</sup>.

ويرى الباحث أنه يجوز أن يطالب المستأجر المؤجر بضمان العيب الموجود في المأجور طالما أن شروط الضمان تنطبق عليه، كما أنه لا يوجد سبب يمنع من إلزام المؤجر بإصلاح العيب أو استبدال المأجور السليم المعيب ما دام أن ذلك لا يضر المؤجر، وقد يكون في ذلك ما يتفق مع مصلحة المؤجر ذاته، والذي قد يضر من فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع قدرته على إصلاح المأجور؛ وإزالة العيب منه، وقد نصت المادة (٥١٧) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "إن أزال الأجر العيب الحادث قبل فسخ المستأجر الإجارة لا يبقى للمستأجر حق الفسخ...".

ومن هنا يستنتج الباحث بأنه يجوز للمؤجر أن يقوم بإزالة العيب الموجود في المأجور فإن أزاله قبل فسخ المستأجر عقد الإجارة لا يبقى للمستأجر حق فسخ العقد.

"كما يستند بعض الفقهاء الذين ذهبوا إلى جواز المطالبة بالتنفيذ العيني إلى الواقع العملي إذا كان العيب قابلاً للإصلاح، فإنه يتعين على المستأجر أيضاً قبول عرض المؤجر بإصلاح العيب، ولو كان للمستأجر الحق في الرجوع بدعوى الفسخ"<sup>(٢)</sup>.

وقد ورد في القواعد العامة أن للدائن حقاً ثابتاً مؤداه تقرير الحق له في أن يطلب التنفيذ العيني إن كان هذا الإجراء ممكناً وغير مستحيل وذلك في حال إذا لم يقدّم المدين بتنفيذ

---

(١) انظر: منصور، أمجد، العقود المسماة، البيع - الإيجار، دار البركة للنشر والتوزيع، عمان، ط١،

٢٠٠٦م، ٢٤١.

(٢) انظر: دبش، عمرو أحمد عبد المنعم، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار

القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٩، ص ٤٧١.

التزامه طوعاً واختياراً<sup>(١)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة (١/٣٥٥) من القانون المدني الأردني والتي جاء فيها: "١- يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ ما التزمه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً"<sup>(٢)</sup>.

وفي هذه الحالة يقوم المستأجر برفع الدعوى أمام القضاء، ويطالبه فيها بإجبار المؤجر بأن يباشر إصلاح الخلل، ويحدد له ميعاداً مناسباً لإتمام هذه الإصلاحات. ونص المادة (١/٣٥٥) السابق الإشارة إليه يشترط أن يقوم المستأجر بإعذار المؤجر قبل أن يلجأ إلى القضاء، فقد يقوم بعد إعداره بتنفيذ التزامه بالترميمات الضرورية دون حاجة لحكم قضائي.

ولهذا فإن المستأجر إذا قصر في القيام بواجب الإعذار، لا يعتبر المؤجر مخلاً بالتزامه، ومن ثم لا تجوز مساءلته<sup>(٣)</sup>، وإذا قام من جانبه بالإصلاح فإنه يكون متبرعاً<sup>(٤)</sup>. وإجبار المؤجر، بعد إعداره، على القيام بالترميمات الضرورية لاستيفاء المنفعة وفقاً لنص المادة (١/٣٥٥) - يقتضي أن يكون قيامه بذلك ممكناً، فإذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، بأن كانت العين من القدم بحيث لا يجدي معها القيام بأي إصلاح، وكانت تحتاج

(١) الفار، عبد القادر، أحكام الالتزام، ط ١٠، دار الثقافة، عمان، ٢٠١٠، ص ٦٩.

(٢) يقابل هذا النص المادة (٢٠٣) من القانون المدني المصري والتي جاء فيها: "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين ٢١٩ و ٢٢٠ على تنفيذ التزامه عينياً، متى كان ذلك ممكناً".

(٣) السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء السادس: الإيجار والعارية - القاهرة: ١٩٦٣م، ٢٦/٦.

(٤) الكاساني، بدائع الصنائع، ٢٠٨/٤ - ٢٠٩ " فإن إصلاح المستأجر شيئاً من ذلك لم يحتسب له ما أنفق، لأنه أصلح ملك غيره بغير أمره ولا ولاية عليه، فكان متبرعاً. "

لإصلاحها إلى نفقات باهظة تنقل كاهل المؤجر، أو لا يتناسب مع ما يحصل إليه من أجره العين، (جاز للمحكمة - بناء على طلب المدين - أن تقصر حق الدائن على القضاء عوض نقدي، إذا كان ذلك لا يلحق به ضرراً جسيماً<sup>(١)</sup>).

وبتطبيق النص السابق نجد أنه يتفق الالتجاء إلى طلب التنفيذ العيني مع ما تقضي به القواعد العامة في تنفيذ الالتزام، وأنه لا خلاف في أنه يكون للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني عن طريق إصلاح العيب في المأجور متى كان ذلك ممكناً، ويقصد بذلك أن يتعين ألا يكلف الإصلاح نفقات باهظة<sup>(٢)</sup>، بمعنى آخر ألا يتطلب إصلاح العيب نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة، كما إذا كان الإصلاح يقتضي إعادة البناء من جديد، أو القيام بأعمال تتكلف مصروفات باهظة تضر بالمؤجر، وعلى شرط أن يتم هذا كله في مدة معقولة حتى لا يحرم المستأجر من الانتفاع مدة طويلة وإلا كان له أن يلجأ إلى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة المنصوص عليها صراحة في المادة (٦٨٧) من القانون المدني الأردني.

ومن جهة أخرى فإنه يكون للمستأجر أن يطلب من المحكمة الترخيص له في أن ينفذ بنفسه ما تستلزمه إزالة العيب من إصلاحات على نفقة المؤجر وذلك تبعا لنص المادة (٢/٣٥٦) من القانون المدني الأردني والتي نصت على ما يأتي : "إذا لم يقم المدين بالعمل

<sup>(١)</sup> المادة ( ٢ / ٣٥٥ ) من القانون المدني الأردني ، المذكرة الإيضاحية ، ص ٣٩١ . السنهوري ، الوسيط،

ص ٢٦٨.

<sup>(٢)</sup> المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني، ٣٩١/١.



جاز للدائن أن يطلب إذنا من القضاء بالقيام به على نفقة المدين أو تنفيذه دون إذن إذا استوجبت الضرورة ذلك<sup>(١)</sup>.

وإذا كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، وكان من حق المؤجر القيام به، ويراعى أن للمؤجر كذلك - تلافياً للفسخ - أن يقوم بإصلاح العيب، فإنه ينبغي أن يراعى في هذا الصدد مدى إمكانية المطالبة بالتنفيذ العيني في حالة التزام المؤجر بالصيانة والآثار المترتبة على الإخلال به، فقد جاء في نص المادة (٦٨١) من القانون المدني الأردني على أنه:

١- يلزم المؤجر بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه، ٢- وإذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتل التأخير، وطلب إليه المستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار<sup>(٢)</sup>، ونلاحظ من خلال هذا النص أنه

---

(١) قرار تمييز حقوق رقم ١٩٨٥/٨٠٩ بتاريخ ١-٢-١٩٨٦، منشورات قسطاس، والذي جاء فيه: "...\* إن الضرورة التي تعفي الدائن من الحصول على إذن القضاء للتنفيذ على نفقة المدين تطبيقاً لأحكام المادة (٢/٣٥٦) من القانون المدني هي مسألة واقع تقدره محكمة الموضوع...".

(٢) تمييز حقوق رقم ٢٨١٢/٢٠٠٤ بتاريخ ٢٢-٢-٢٠٠٥، منشورات قسطاس. وجاء في قرار آخر لمحكمة التمييز: "أن المؤجر ملزم بأحكام المادة (٦٨١) من القانون المدني بإصلاح ما يحدث في المأجور من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من استئجاره وعلى حسابه، دون أن يكون له الحق بالرجوع على المستأجر بنفقات الإصلاح.....". تمييز حقوق رقم ١٦٧٨/١٩٩٧ بتاريخ ٣٠-٩-١٩٩٧، منشورات قسطاس.

إذا امتنع المؤجر عن القيام بالترميمات الضرورية للانتفاع جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو أن يستأذن المحكمة بالقيام بهذه الترميمات بنفسه ومن ثم الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه. وتطبيق للقواعد العامة يجب على المستأجر إعدار المؤجر قبل طلب التنفيذ العيني أو الفسخ، ويخضع طلبه في الحالتين لسلطة المحكمة التقديرية<sup>(١)</sup>، وفقا للعرف الجاري وطبيعة التعامل بين الناس، كما يحق له - وطبقا للقواعد العامة - المطالبة بالتعويض عن أي ضرر أصاب المستأجر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه، كما يحق له - طبقا لهذه القواعد - حبس الأجرة إلى أن ينفذ المؤجر التزامه بصيانة المأجور<sup>(٢)</sup>، ويجوز للمستأجر القيام ببعض الترميمات الضرورية بنفسه دون حاجة إلى استئذان المحكمة إذا توافر شرطان هما: أن تكون هذه الترميمات بسيطة أو مستعجلة، وأن يتأخر المؤجر عن القيام بها بعد الطلب، أو يتعذر الاتصال به.

ويرى الباحث أنه يمكن تطبيق ما سبق على حالة العيب الخفي وإلزام المؤجر بإصلاحه وإزالته لوجود ارتباط وثيق ونقاط تشابه بين الالتزامين، وقياسا على الحكم الذي أورده المشرع في المادة (٦٨١) مدني أردني بخصوص التزام بالترميم، فإنه إذا لم يقيم المؤجر بالإصلاح، جاز للمستأجر أن يقوم به على نفقة المؤجر، ويجب على المستأجر الحصول

---

(١) نص المادة (٢٤٦) مدني أردني والتي جاء فيها: "١- في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، ٢- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى.

(٢) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط. ١، المركز القومي للنشر، عمان، الأردن : ٢٠٠٢ .، ص ٢٧٧.

على ترخيص من القضاء لإجراء الإصلاح بنفسه والرجوع على المؤجر بما أنفق، ويجوز للمستأجر دون ترخيص أن يقوم بالإصلاح إذا كان مستعجلاً أو بسيطاً إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن تنفيذ هذا الالتزام أو تعذر الاتصال به على أن يستوفي ما أنفقه خصماً من الأجرة، ويجوز كذلك للمستأجر دون أن يرفع دعوى إلى القضاء أن يحبس بيده الأجرة حتى يقوم المؤجر بإصلاح العيب، وهذا تطبيقاً للدفع بعدم التنفيذ<sup>(١)</sup>، كما يجب على المستأجر أن لا يتعسف باستعمال هذا الدفع كما لو تسلم المأجور وكان به عيوب يسيرة لا تعود عليه بضرر أو بنقص واضح في الانتفاع، فإن المستأجر قد يعد متعسفا في استعمال حقه لو حبس البديل حتى ينفذ المؤجر التزامه بالإصلاحات المطلوبة ويسلم المأجور خالياً من العيوب.

وفي النهاية نقول حبذا لو نص القانون المدني الأردني في المادة (٦٨٧) سالفه الذكر إلى جانب الفسخ أو إنقاص الأجرة على حق المستأجر في مطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني بأي شكل من أشكاله على أن لا يكون مرهقا للمؤجر ويلحق به ضرراً جسيماً، وذلك كما فعل المشرع المصري، حسب نص المادة (٥٧٧) من القانون المدني المصري على ما يلي: "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا تبهض المؤجر. ٢- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر تعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب"<sup>(٢)</sup>، و نود أن نشير إلى أن

(١) انظر: الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني، ط. ١، دار الثقافة،

عمان، ٢٠٠٦، ص ٤٢٢.

(٢) نصت المادة (٥٧٧) من القانون المدني المصري.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني لم يتناول نصوصاً تعطي الحق للمؤجر بإصلاح العيب الموجب للضمان، كما أنه لم يشير إلى التزام المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة لقياسها على التزامه بضمان العيوب الخفية، وإنما ورد به ما يتعلق بتعمير المأجور وهدمه والبناء فيه<sup>(١)</sup>.

### المطلب الثاني: أوجه التنفيذ العيني:

بداية نقول يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني، أي إصلاح العيب وذلك بإزالته أو إبدال الشيء المعيب بآخر سليم، أو أن يقوم هو بإصلاح العيب على نفقة المؤجر، ما لم يكن إصلاح العيب من شأنه أن يبهض المؤجر كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة، أو إذا كانت تكاليف الإصلاح المطلوب تستنفذ، الأجرة المتفق عليها لمدة طويلة، أي بمعنى آخر يجب أن لا تكون نفقات الإصلاح باهظة بحيث لا تتناسب مع الأجرة التي يدفعها المستأجر؛ لأن من شروط التنفيذ العيني أن لا يكون فيه إرهاب للمدين (المؤجر)، وأوجه التنفيذ العيني قد تكون بأن يطلب المستأجر إزالة العيب الموجود في المأجور بإصلاحه، أو استبدال آخر صحيح بالشيء المعيب ذاته، وبيان ذلك في الفرعين الآتيين:

### الفرع الأول: إزالة العيب الموجود في المأجور:

الوجه الأول للتنفيذ العيني هو أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب الموجود في المأجور وإزالته تماماً، بحيث يستطيع المستأجر أن ينتفع بذلك المأجور على الوجه الأمثل، على أنه يشترط لجواز مطالبة المؤجر بإزالة العيب الموجود في المأجور أن لا يكون ذلك مرهقاً له، وأن

(١) قانون المالكين والمستأجرين (رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣)، نشر في صفحة (٥٠٤٧) من العدد (٥٢٥٣) من

الجريدة الرسمية بتاريخ (٢٠١٣/١١/١٧).

لا يعود عليه بالضرر المبالغ فيه، ويقصد من ذلك أن يكون العيب قابلاً للإصلاح، وأن يكون الإصلاح في حدود المعقول، وبعبارة أخرى أن يكون التنفيذ ممكناً، فإجابة هذا الطلب مشروطة بكون الإصلاح ممكناً، ولا يرتب على المؤجر نفقات باهظة أكثر من إنقاص الأجرة وأن يتم ضمن مدة معقولة وإلا كان على المستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

كما يجب أن يراعى في الاستجابة لطلب إزالة العيب وإصلاحه ليس فقط مصلحة المستأجر، وإنما كذلك مصلحة المؤجر، فلا يجوز أن يضر المؤجر من جراء قيامه بإزالة العيب الموجود في المأجور.

كما أنه لا يجوز أن تكون مصاريف الإصلاح مبالغاً فيها، أو تزيد على الأجرة التي يدفعها المستأجر، وكذلك لا يجوز للمستأجر أن يجبر المؤجر على إصلاح العيب وإزالته، إذا كان ذلك غير وارد كأن يكون المأجور قد وجد به عيب لا يقبل الإصلاح، ففي ذلك مبالغة في الإضرار بالمؤجر لا يجيزها القانون ولا العقل.

لقد نصت المادة (١/٣٥٥) من القانون المدني الأردني على أنه: "يجبر المدين بعد إعداره على تنفيذ ما التزم تنفيذا عينياً متى كان ذلك ممكناً"، واستناداً إلى هذا النص يكون لأي دائن (المستأجر) الحق في طلب التنفيذ العيني، كما يجوز للمدين نفسه (البائع) أن يعرض القيام بالتنفيذ العيني وهنا يجب على الدائن قبول هذا العرض<sup>(١)</sup>، كما يشترط أن يكون هذا التنفيذ العيني غير مرهق للمدين.

(١) دبش، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري، ص ٤٧١.

وإذا قام المستأجر بإصلاح العيب على نفقة المؤجر، وعارض المؤجر في مقدار ما دفع من نفقات، ففي تلك الحالة يتم عرض المسألة على أهل الخبرة لتقدير قيمة الإصلاحات المجرة كما أن طلب إزالة العيب جائز بالنسبة للمستأجر، ويجوز للقاضي أن يحكم للمستأجر بإلزام المؤجر بإصلاح العيب بدلا من الحكم بإنقاص الأجرة الذي قد يكون المستأجر طلبه، كما يجوز للقاضي أن يحكم على المؤجر بدفع نفقات إصلاح الشيء المعيب، إذا كان المستأجر قد قام بذلك، كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا قام المؤجر بإصلاح العيب ثم ظهر العيب ثانية ولم يكن في الإمكان إزالته مرة أخرى لأي سبب كان، فإن المستأجر يستعيد حقه في الخيار بين المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة<sup>(١)</sup>، مع ضمان ما يلحقه من ضرر.

#### الفرع الثاني: استبدال الشيء المعيب بآخر سليم:

الوجه الثاني للتنفيذ العيني هو أن يستبدل المؤجر بالشيء المعيب آخر سليم، ويشترط هنا أن يكون الشيء المستبدل متماثلا ومثابها للشيء المعيب، وخاليا من العيوب، وأن يكون ذلك الاستبدال ممكن التحقيق، بالإضافة إلى ضرورة ألا يكون في ذلك إرهاب للمؤجر أو إلحاق ضرر بالمستأجر.

وكثيرا ما يجري الاتفاق بين المتعاقدين على هذا الاستبدال والذي من الممكن اعتباره من قبيل الاتفاق على تعديل أحكام الضمان والتي سنقوم ببيانها لاحقا، حيث يتم هذا الاتفاق في الأغلب لصالح المؤجر، لأنه غالبا ما يقترن بشرط عدم مسؤولية المؤجر عن هذا الضرر،

(١) دبش، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري، ص ٤٧٥.

وينحصر التزامه في الاستبدال فقط، وفي جميع الأحوال تقع مصاريف ونفقات هذا الاستبدال على عاتق المستأجر، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك<sup>(١)</sup>.

فيجوز للمستأجر المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق طلب استبدال الجزء المعيب آخر سليم، كما يجوز للمؤجر أن يتوقى دعوى الفسخ، أو الحكم به بأن يعرض استبدال المأجور المعيب، وهذا الاستبدال يجب أن يكون ممكناً ولا يبهض المؤجر، وأن يتم باتفاق بين المتعاقدين وذلك وفقاً لمبدأ حرية التعاقد وانطلاقاً من مبدأ سلطان الإرادة، كأن يتفق كالمها على تعليق الاستبدال بقبول المؤجر به مسبقاً، و يراعى أن لا يخل طلب التنفيذ العيني بحق المستأجر في طلب تعويض الضرر الذي أصابه بسبب وجود العيب.

مما تقدم يلاحظ الباحث أن المشرع الأردني لم ينص في المواد المتعلقة بضمان العيب في عقد الإيجار على حق المستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، إلا أننا نجد بأنه لا مانع من قيام المستأجر بمطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني سواء بإصلاح العيب، أو استبداله، أو غير ذلك من أشكال وأوجه التنفيذ العيني حسب ما هو متفق عليه بين الطرفين، متى كان ذلك ممكناً ولا يبهض المؤجر مع التعويض عند الاقتضاء عما يمكن أن يكون قد أصاب المستأجر من ضرر، أما إذا لم يقدّم المؤجر بالتنفيذ العيني، و لم يشأ للمستأجر أن يقوم به على نفقة المؤجر<sup>(٢)</sup>، أو لم يرخّص له في ذلك، كان للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص

(١) انظر: دبش، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري،

ص ٤٧٦.

(٢) منصور، أمجد، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط ٦،

٢٠١١م، ص ٢٠٩.

الأجرة، ويكون طلب الفسخ في هذه الحالة خاضعا لتقدير القاضي بحسب ما يراه من جسامه العيب وما يترتب عليه من حرمان من الانتفاع بالشيء.

## المبحث الثاني

### فسخ العقد أو إنقاص الأجرة

#### المطلب الأول: حق المستأجر في فسخ العقد:

يحق للمستأجر فسخ عقد الإيجار، لكن ينبغي أن يسبق دعوى الفسخ إخطار بهذا الفسخ، والذي يؤخذ على المشرع الأردني أنه لم ينص على ذلك في النصوص المتعلقة بعقد الإيجار أو عقد البيع في القانون المدني الأردني، بخلاف التشريعات العربية ومنها التشريع المصري الذي أشار إليه بوصفه أحد الإجراءات الواجب إتباعها قبل الشروع في رفع الدعوى أمام القضاء فيما يتعلق بعقد البيع دون عقد الإيجار حسب نص المادة (١/٤٤٩) من القانون المدني المصري التي تنص على أنه: "إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك وفقا للمألوف في التعامل فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخطره به خلال مدة معقولة فإذا لم يفعل اعتبر "قابلا للمبيع" <sup>(١)</sup>، معتبر أنه لا بد من اتخاذ الإجراءات اللازمة للإبلاغ عن العيب وإثباته، والمبادرة السريعة إلى رفع الدعوى بغية تركيز التعامل على أسس مستقرة، والمحافظة على بقاء العقود واستقرار المعاملات، كما ولم يرق المشرع بتحديد المدة التي يستطيع من خلالها المستأجر أن يختار بين فسخ العقد أو المطالبة

(١) بني خلف، هشام أحمد سالم، ضمان العيب وتخلف الوصف في عقد البيع : دراسة مقارنة في القانون

المدني الأردني والقانون المدني المصري، رسالة جامعية (ماجستير).-جامعة عمان العربية [عمان،

الأردن]، المنظمة العربية للتربية و الثقافة و العلوم، قسم القانون، ٢٠٠١ ، ص٦٥.



بالإمسك بالمأجور أو الرجوع بنقصان الأجرة، وبالتالي فإن هذه المدة تخضع للقواعد العامة بمرور الزمن، وبعد هذا نقصا في التشريع ينبغي تداركه بحيث تحدد هذه المدة بمدة معقولة، أو يترك للقاضي تقديرها طبقا لمعيار موضوعي<sup>(١)</sup>.

والذي يراه الباحث أنه من الأفضل على المشرع الأردني أن يأخذ بما أخذت به التشريعات العربية ومنها التشريع المصري، وأن يفرد نصا صريحا يقضي بالزام المشتري في عقد البيع أو المستأجر في عقد الإيجار بإخطار المتعاقد الآخر بوجود عيب فيه خلال مدة معقولة وأن يعمل على تحديد هذه المدة، كما أنه لا مانع من الأخذ بالنصوص التي جاءت بها التشريعات العربية فيما يتعلق بالإخطار في عقد البيع وإعمالها في عقد الإيجار بما يتناسب مع أحكام خيار العيب فيه، فإذا تبين للمستأجر وجود عيب من العيوب التي ألزم المشرع بضمانها، فعليه أن يخطر المؤجر بوجود هذا العيب خلال قوة زمنية معقولة، ودون إبطاء حسب الظروف، وذلك قبل الشروع في رفع الدعوى أمام القضاء.

ويختلف الإخطار عن الإنذار ذلك أن الإنذار هو تكليف بتنفيذ الالتزام في حين أن الإخطار هو إعلام بعدم تنفيذ الالتزام العقدي يرافقه في بعض الأحيان إنذارا بالإيفاء، ويختلف الإخطار عن الإنذار لجهة فاعليه المتعلقة بمصير العقد<sup>(٢)</sup>.

بعد الإشارة إلى بيان الإخطار كأحد الإجراءات القانونية الممهدة لرفع الدعوى، فيحق للمستأجر فسخ العقد إذا وقع ما يوجب الضمان بسبب وجود عيب في المأجور<sup>(١)</sup>، فالفقه

(١) انظر: الزعبي، شرح عقد البيع، ص ٤١٥.

(٢) دياب، أسعد، ضمان عيوب المبيع الخفية : دراسة مقارنة بين القانون اللبناني والشريعة الإسلامية والقوانين الحديثة العربية والأوروبية، ط. ٣، دار إقرأ، بيروت، ١٩٨٣، ص ١٢٧.

الإسلامي اعتبر أنه متى توافرت في العيب شروط ضمانه، فلا يمنع ذلك من انعقاد العقد صحيحاً نافذاً لازماً من جهة المؤجر، لكنه غير لازم من جهة المستأجر<sup>(٢)</sup>، وقد جاءت المادة (٢٤٦) من القانون المدني الأردني مبينة أنه: "١- في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعائد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه ٢- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ الحال أو تنظره إلى أجل مسمى، ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى" ففي العقود الملزمة لجانبين يكون سبب التزام كل متعاقد هو سبب التزام المتعاقد الآخر بتنفيذ ما أوجبه عليه العقد، فإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ التزامه لم يكن هناك سبب لالتزام الآخر، مما يعطيه الحق في فسخ العقد، كما وأوجبت هذه المادة في فقرتها الأولى ضرورة إعدار المدين لإمكان طلب الفسخ، فأهمية الإعدار تأتي من كونه حجة قوية على تقصير المدين<sup>(٣)</sup>، وبالتالي فإنه لا مناص أمام الدائن إلا القيام بهذا الإعدار.

و يرى الباحث أنه يجوز للمستأجر عندما يجد عيباً خفياً بالمأجور أن يطلب فسخ العقد وذلك بعد إعدار المؤجر، فالمشرع الأردني أوجب على من يطلب الفسخ أن يقوم بإعدار

(١) بطاينة، إياد، تطبيقات قضائية في قانون العمل وقانون المالكين والمستأجرين وقانون البيئات، عمان - الأردن، ط١، ٢٠١٦م، ص ١١٠.

(٢) الطيار، عبد الله بن محمد بن أحمد، خيار المجلس والعيب في الفقه الإسلامي، دار المسير، الرياض، ١٩٩٧، ص ١٩٠.

(٣) انظر: منصور، أمجد محمد، النظرية العامة للإلتزامات : مصادر الإلتزام، الدار العلمية الدولية، عمان، ٢٠٠١م، ص ٢٠٢ ما بعدها. والصدّة، عبد المنعم، نظرية العقد، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٢م، ص ٥٨٧.

المدين (المؤجر) حتى يضعه في موقف المقصر في تنفيذ التزامه. فإذا رفع المستأجر دعواه طالبا فسخ عقد الإيجار، فليس معنى ذلك أن القاضي يكون ملزما بإجابته إلى طلبه، وإنما تبقى له سلطته التقديرية في إيقاع الفسخ أو عدم وقوعه. وذلك بحسب ما يراه من جسامه العيب وما يترتب عليه من حرمان من الانتفاع بالشيء، فإذا رفض القاضي طلب الفسخ، وجب عليه أن يخفض الأجرة بنسبة نقص الانتفاع<sup>(١)</sup>، مع ضمان ما قد يلحق المستأجر من ضرر<sup>(٢)</sup>.

كما أن المستأجر يستحق في حالة الفسخ تعويضا عن حرمانه من مزايا العقد وعن الأضرار التي ترتب على ذلك، إذا كان المأجور منزلا، يستحق المستأجر تعويضا عما أنفقه على المنزل لإعداده لسكناءه، وما تكلفه في البحث عن منزل آخر، وما صرفه في نقل أثاثه إلى ذلك المنزل، وفي إصلاح ما يتلف من الأثاث في أثناء نقله، وفرق الأجرة إذا اضطر أن يدفع أجرة أعلى في منزل مماثل بسبب غلاء المساكن وقت الفسخ، واستحق فوق ذلك تعويضا عن الأضرار التي أصابته في شخصه أو في أفراد أسرته أو في ماله أو مالهم من وقت إخلال المؤجر بإزالة العيب إلى حين تمكن المستأجر من الفسخ ومن الانتقال إلى المنزل الجديد<sup>(٣)</sup>.

(١) العبيدي، هادي علي، العقود المسماة البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات

مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط. ٥، دار الثقافة، عمان، ٢٠١١ م، ص ٢٩٦.

(٢) انظر: الزعبي، شرح عقد البيع في القانون المدني الأردني، ص ٤٢٦.

(٣) مرقس، سليمان، عقد الإيجار، ط. ٤، القاهرة، ص ٤٣٠.

كما يترتب على وقوع الفسخ - سواء أكان اتفاقيا أم بمعرفة القاضي - أن يرد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد، أي أن للفسخ أثرا رجعيا، لكن هذا الأمر ينطبق على العقود الفورية. أما العقود الزمنية "عقود المدة" كعقد الإيجار فإن الفسخ لا يكون له أثر رجعي إذ يستحيل ذلك في هذه العقود وإنما ينطبق بالنسبة للمستقبل لكن العقود المستمرة لا تستثنى من الأثر الرجعي في حالة بطلان العقد وليس فسخه، وفي هذا يختلف الفسخ عن البطلان، ويرى بعض الفقه أن العقود المستمرة عموما تخضع لنظام الإنهاء وليس الفسخ<sup>(١)</sup>، باعتبار أن الإنهاء يكون بالنسبة للمستقبل، أما الفسخ فيكون له أثر رجعي، ولكننا نعتمد إلى استعمال كلمة فسخ تقيدا بالنص الذي اعتمده المشرع الأردني، وبما أن عقد الإيجار من العقود التي تنفذ تباعا، فإن الحكم بفسخ العقد يتحقق منذ تاريخ الحكم به، أو التاريخ الذي تحدده المحكمة إذا أرجأت الإلغاء إلى تاريخ معين، وفي هذه الحالة يظل العقد قائما ينتج فاعليه إلى هذا التاريخ المعين في قرار المحكمة<sup>(٢)</sup>، ومن هنا يتبين لنا أن فسخ عقد الإيجار يسبب وجود عيب في المأجور لا يترتب أثرا رجعيا، وإنما تكون آثاره بالنسبة للمستقبل فقط.

قد يكون العيب واردا على بعض أجزاء المأجور أو على بعض وحداته وعندما يرد على وحدات متعددة، ففي هذه الحالة يمكن أن يكتفي بفسخ جزئي في القسم المعيب من المأجور مع مراعاة تخفيض البدل، وبهذا قد يكون الفسخ كليا، وقد يكون جزئيا بالنسبة للقسم المعيب فقط، ويكون الفسخ كليا إذا ورد الإيجار على شيء واحد غير قابل للانقسام، أو إذا كان واردا على أشياء متعددة ولكن لا يمكن التفريق بينها بدون ضرر، فإذا كان الإيجار واردا

(١) منصور، النظرية العامة للإلتزامات : مصادر الإلتزام ، ص ٢١٣.

(٢) فرج، توفيق حسين، عقد الإيجار في القانون اللبناني، توزيع مكتبة مكابي، بيروت، ١٩٧٥م، ص ٤٦٤.

على شيء قابل للانقسام، أو كان وارداً على جملة أشياء يسهل التفريق بينها دون ضرر، وكان العيب في بعض أجزاء المأجور الذي يقبل الانقسام، أو في بعض وحداته، فإن الرد لا يقع إلا على تلك الأجزاء المعيبة، مع إنقاص ما يقابلها من البديل، وذلك كله مع مراعاة ألا تخل قابلية المأجور للانقسام، أو التجزئة واستبعاد بعض وحداته بالغرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب العقد<sup>(١)</sup>، وبيان ذلك في الفرعين الآتيين:

### الفرع الأول: الفسخ الكلي:

قد يرد الإيجار على شيء واحد غير قابل للتجزئة والانقسام، أو قد يرد على أشياء متعددة لا يمكن التفريق بينها، وفي هذه الحالة متى توافرت شروط العيب الموجب للضمان كان للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، وإذا كان للمستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار، فإن للمحكمة سلطة التقدير في إجابته إلى طلبه، أو في الإبقاء على عقد الإيجار مع إنقاص البديل طبقاً للقواعد المتعلقة بهذا الصدد.

وإذا تم الإيجار على أشياء جملة واحدة، بحيث ما كان يمكن تأجير أحدها دون الباقي، أي متى كان لا يمكن التفريق بينها، كأن تكون أزواجاً، ففي هذه الحالة لا يكون المستأجر إلا فسخ عقد الإيجار كله، وإذا كان يرد على مجموع أشياء معينة وكان قسم منها معيباً، فإنه يكون للمستأجر الحق في طلب الفسخ.

ومما تقدم يتبين أن الفسخ الكلي يتناول حتماً المأجور الذي يرد على شيء واحد غير قابل للتجزئة أو على أشياء متعددة لا يمكن التفريق بينها دون إحداث ضرر بالمستأجر؛ لأنها

(١) فرج، عقد الإيجار في القانون اللبناني، ص ٦٢٤.

تكون كلا لا يتجزأ، حتى وإن كان العيب في جزء منها فقط، فالعيب في أحدها يجعل من المتعذر اعتبار الباقي صالحاً للاستعمال بصورة وافية ومفيدة<sup>(١)</sup>، كما أن وجوب فسخ عقد الإيجار بشكل كلي ورد المستأجر المأجور كما استلمه من مالكة يستتبع لزوم رده بأجزائه كاملة مع توابعه التي كانت معه عند التعاقد وعند تسليمه للمستأجر.

### الفرع الثاني: الفسخ الجزئي:

إذا كان المأجور شيئاً أو أشياء يمكن تفرقتها وتجزئتها دون إلحاق ضرر بالمستأجر ودون المساس بالغرض الذي أعد له المأجور، أو كان الإيجار وارداً على أشياء متعددة وكلها رئيسة على قدم المساواة، وكانت منفصلة مستقلة بعضها عن بعض، ووجد العيب في بعض منها أو في أحدها فقط، فيكتفى بالفسخ في القسم المعيب فقط من تلك الأشياء، وأن يطلب إنقاص ما يناسب من الأجرة، خاصة إذا كان من الممكن تحقق ذلك وإزالة آثار العيب الذي يلحق المأجور.

يرى الفقهاء أن الالتجاء إلى الفسخ في مثل هذه الحالة المذكورة أعلاه جوازي، فيكون للمستأجر الفسخ في الجزء المعيب إلى طلب الفسخ في المأجور كله، ويلجأ إلى طلب الفسخ الكلي إذا تبين أن المأجور لن يصلح بعد الفسخ بالنسبة للجزء المعيب لأداء الغرض المقصود منه<sup>(٢)</sup>، و الذي نراه أنه لا يجوز للمستأجر أن يفسخ العقد كاملاً بحجة وجود العيب في جزء منه، لأنه يمكن تفريق المأجور وتجزئته إذا كان يرد على أشياء متعددة بدون ضرر على المستأجر، فإذا كان بالإمكان تجزئته بدون ضرر على المستأجر، فليس بإمكانه إلا أن يعيد

(١) دياب: ضمان عيوب المبيع الخفية، ص ١٩٠.

(٢) فرج، عقد الإيجار، ص ٦٢٦.

الجزء المعيب بما يقابله من الأجرة، إنما ليس له أن يفسخ العقد كاملاً بحجة وجود عيب في جزء منه إلا إذا وافق المؤجر.

أخيراً نود أن نشير إلى أن ما سبق حالات لم ينص عليها المشرع الأردني في النصوص المتعلقة بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار وإنما نصت عليها المادة (٢/٥١٩) مدني أردني والمتعلقة بعقد البيع والتي يمكن إعمالها في عقد الإيجار والتي جاء فيها: "٢- وإذا بيعت أشياء متعددة صفقة واحدة وظهر في بعضها بعد التسليم عيب قديم: وليس في تفريقها ضرر للمشتري: رد الجزء المعيب بحصته من الثمن، وليس له أن يرد الجميع بدون رضا البائع، فإن كان في تفريقها ضرر، فله أن يرد جميع المبيع، أو يقبله بكل الثمن"، ويتبين لنا من خلال هذا الثمن، إن المشرع يفرق بين ما إذا كان تفريق الصفقة يسبب ضرر للمشتري، أو لا يسبب له أي ضرر، فإذا لم يكن في تفريق الصفقة ضرر للمشتري ففي هذه الحالة يكون له الحق في رد الجزء المعيب بما يقابله من الثمن، لكن ليس له أن يرد المبيع كاملاً بحجة وجود العيب في جزء منه ومثال ذلك لو اشترى شخص سلتين من زعفران وقبض الجميع فإن له الحق في رد الجزء المعيب خاصة أما إذا كان في تفريق الصفقة ضرر يلحق بالمشتري، وتم البيع صفقة واحدة وتم استلام المبيع حقيقة أو حكماً، فإن المشرع أعطى المشتري أحد خيارين إما أن يرد كل المبيع كاملاً، ويسترد الثمن، وإما أن يقبله بالعيب الموجود وبالثمن المسمى وهذا الخيار مقرر للمشتري وحده يستطيع أن يختار أحد الأمرين ويلزم البائع به، مثال ذلك إذا بيعت أشياء متعددة صفقة واحدة كبيع أثاث لغرفة النوم ولغرفة الضيوف" <sup>(١)</sup>.

(١) انظر بني خلف، ضمان العيب وتختلف الوصف في عقد البيع، ص ١١٦.

## المطلب الثاني: حق المستأجر بالإمساك بالمأجور والرجوع بنقصان الأجرة:

قد يختار المستأجر - بدلاً من التنفيذ العيني ومن الفسخ - أن يبقى بالعين المؤجرة رغم ما حدث فيها من خلل، ويطلب من المحكمة إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، يستوي في ذلك أن يحدث الخلل نتيجة فعل المؤجر أو لسبب خارج عن إرادته<sup>(١)</sup>، أما إذا حدث الخلل نتيجة فعل المستأجر فلا يكون من حقه طلب إنقاص الأجرة.

ومع أن نص المادة (٦٨١) مدني أردني لم يتعرض صراحة لحق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة إذا نقصت المنفعة، كما تعرضت لذلك المادة (٥٦٨) من القانون المدني المصري، إلا أن القانون المدني الأردني قد اعتبر أن الأجرة تقابل انتفاع المستأجر بالشئ المؤجر، فإذا نقص هذا الانتفاع لسبب لا يعود لفعله، كان من حقه أن يطلب إنقاص الأجرة بنسبة ما اختل من انتفاعه، بل إن القانون نص صراحة على حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة " إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر طبقاً للعقد " ، وعلى حقه طلب إنقاص الأجرة " إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>(٢)</sup> .

وحق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة، إذا نقصت المنفعة بسبب حدوث خلل أو عيب في الشئ المؤجر، محل خلاف في الفقه الإسلامي فبينما يقيس بعضهم الإجارة على

(١) نقض مدني مصري : ١٩٨١/١٢/٢١ ، ( الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٤٧ ق ) .

(٢) المادة (٦٨٧) مدني أردني ، المذكرات الإيضاحية : ٥٥٧/٢ - ٥٥٨ .



البيع و يثبت للمستأجر " أرش العيب " <sup>(١)</sup> يرى بعضهم الآخر صراحة أن " يحط عنه من الكراء بحسابه " <sup>(٢)</sup> ، أما جمهور الفقهاء فلا يثبتون للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة، بل يخبرونه بين الفسخ أو البقاء بكل الأجرة، لأنه إذا لم يفسخ يكون قد رضي بالشئ المؤجر بحالته مقابل كل الأجرة المتفق عليه <sup>(٣)</sup>.

وقد لا يكون حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين بسبب العيب على درجة من الجسامة تبرر الفسخ فيجوز للمستأجر أن يطلب ابتداء إنقاص الأجرة بما يقابل النقص في الانتفاع، وإذا قضى للمستأجر بإنقاص الأجرة أنقصت من وقت حصول النقص في الانتفاع بسبب العيب، ذلك أن المأجور المعيب يستحق بدلاً أقل مما لو كان سليماً، ولهذا وجب أن يخفض الأجرة <sup>(٤)</sup>، فإذا كان العيب منذ البداية أنقصت الأجرة منذ ذلك الحين، وذلك على

---

<sup>(١)</sup> ابن قدامة ، موفق الدين عبدالله بن أحمد المقدسي ، المغني شرح المختصر الخرقى ، دار المنار القاهرة :

١٣٦٧هـ ، الجزء الخامس، صفحة ٣٧٧ " ويتخرج أن له أرش العيب ، قياساً على المبيع المعيب. "

<sup>(٢)</sup> الدسوقي شمس الدين محمد عرفة ، حاشية على الشرح الكبير للدريير ، طبعة عيسى الحلبي ، مصر

(دون تاريخ) ، الجزء الرابع ، صفحة ٥٤ " وأما إذا كان منقصاً للكراء فقط ، وأبي المالك الإصلاح ،

فلا خيار للمكرى ويحط عنه من الكراء بحسابه. "

<sup>(٣)</sup> السرخسي ، أبو بكر محمد بن سهل ، المبسوط ، القاهرة : ١٣٢٤-١٣٣١هـ ، الجزء الخامس عشر ،

ص ١٣٥. الدريير ، أبو البركات أحمد بن محمد ، الشرح الصغير ، دار المعارف - القاهرة ١٩٧٣م ،

الجزء الرابع ، ص ٧٠-٧١. النووي ، محي الدين يحيى بن شرف ، منهاج الطالبين وشرحه لجلال

الدين المحلي ، مع حاشيتي قليوبي ، وعميرة ، طبعة البابي الحلبي (د.ت) ، الجزء الثالث ، ص

أساس أن البذل مقابل للمنفعة، فإذا نقصت المنفعة كان من الواجب إنقاص الأجرة على أساس الارتباط بينهما، على أنه وفي حالة الحكم بإنقاص الأجرة لا يوجد ما يمنع من أن يقوم المؤجر بإصلاح العيب فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت إصلاحها<sup>(١)</sup>.

كما أن المأجور قد يكون مكونا من عدة أشياء يمكن تجزئتها، كما قد يرد العيب في ملحقات المأجور دون الأصل، ففي جميع هذه الحالات يكون الواجب تخفيض الأجرة بنسبة ما نقص من المنفعة، طالما لا يكون من شأن العيب أن ينقص من الانتفاع نقصا محسوسا أو يجعل الاستعمال المقصود غير مستحيل، ويعد هذا التخفيض تعويضا عما نقص من المنفعة سواء في الماضي بالنسبة لما لم يحصل عليه المستأجر من منفعة أو في المستقبل إذا كان العيب غير قابل للإصلاح.

هذا وإن الإبقاء على العقد مع المطالبة بإنقاص الأجرة يشكل تجاوبا من المشرع مع الرغبة الضمنية لدى المتعاقدين بالإبقاء على العقد طالما أن تنفيذه ما زال مفيدا، وطالما أن النقص في الانتفاع لا يلحق ضررا فادحا بالمستأجر، وهذه السياسة التشريعية: تتفق مع مصلحة الفريقين الشخصية، فتخفيض الأجرة بعد وسيلة فعالة لتعزيز تنفيذ العقود واستمراريتها.

وفي الفقه الإسلامي لم يبين أيضا الكيفية التي يتم من خلالها إنقاص الأجرة فيما يتعلق بعقد الإيجار، ولكنه بين بأنه يتم تقدير نقصان الثمن بمعرفة أرباب الخبرة الموثوق بهم، وذلك بأن يقوم المبيع سليما ثم يقوم معيبا، وما كان بين القيمتين من التفاوت ينسب إلى الثمن المسمى ويمقتضى تلك النسبة يرجع المشتري على البائع بالنقصان، كما نصت مجلة الأحكام

<sup>(١)</sup> السنهاوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة ،

العُدلية في المادة (٣٤٦) على ما يأتي: "... يقوم الثوب سالما ثم يقوم معيبا فما كان بين القيمتين من التفاوت ينسب إلى الثمن المسمى، وعلى مقتضى تلك النسبة يرجع المشتري على البائع بالنقصان..."، والتقدير يتم عادة بواسطة الخبرة. وبناء على ما سبق نرى أنه لا يوجد ما يمنع من الأخذ بما جاءت به مجلة الأحكام العدلية فيما يتعلق بالطريقة التي يتم من خلالها تقدير نقصان الثمن وإعمالها في إنقاص الأجرة فيما يتعلق بعقد الإيجار ذلك أن القانون المدني الأردني استمد أحكامه من الشريعة الإسلامية، كما أنه لا يوجد نص في القانون المدني الأردني يتعارض معها.

وبناءً على ما سبق يرى الباحث أنه يتم تخفيض البذل بتقدير قيمة بدل المأجور في حالة السلامة وقت العقد من جهة ثم بتقدير قيمته في حالته الحاضرة من جهة أخرى، وفي هذه الحالة يكون للمستأجر أن يطلب تخفيض البذل بما يساوي الفرق بين الحالتين، حالة السلامة وحالة العيب، وتبين مما تقدم أعلاه أن العبرة بقيمة البذل وقت العقد وهي القيمة التي يصل إليها البذل باعتبار المأجور غير معيب، وقيمة البذل الذي يعطى له وهو معيب، وذلك على ضوء القيمة التي تقدر عند العقد<sup>(١)</sup>.

إن نقص الأجرة يجب أن تتوافق مع المطالبة بالتعويض، فإنقاص الأجرة يتم من تاريخ القرار أي للمستقبل، بينما التعويض يكون عن الضرر الواقع فعلا على المستأجر قبل إنقاص الأجرة، فلا يكفي إنقاص الأجرة لجبر كل الضرر الذي أصاب المستأجر من وقت إخلال المؤجر بالتزامه، وإنما يستحق تعويضا يقابل نقص الانتفاع عن المدة التي أنقصت من وقت ظهور العيب (أي وقوع الفعل الضار) إلى حين رفع الدعوى، ويستحق تعويضا عن

(١) فرج، عقد الإيجار، ص ٦٢٧.

الخسارة التي لحقته في المدة السابقة على رفع الدعوى، وهذا ما سأقوم بالحديث عنه مفصلاً في المبحث اللاحق.

## المبحث الثالث

### التعويض

#### المطلب الأول: شروط استحقاق التعويض:

إذا كان للمستأجر أن يطالب بفسخ العقد أو بتخفيض الأجرة في حال وجود العيب في المأجور، فإن له الحق أيضاً في أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة وتعويضاً آخر عما يكون قد أصيب به من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب، فإذا اضطر مثلاً إلى فسخ العقد والانتقال إلى منزل آخر، فخسر بذلك ما صرفه في الإصلاحات التي أجراها بالمنزل القديم، وما صرفه للانتقال إلى المنزل الجديد، وما عسى أن يكون قد دفعه زيادة في الأجرة لغلاء المساكن وقت انتقاله فإنه يعرض عن كل ذلك، وهذا هو التعويض عن حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة، وإذا تلفت بعض منقولاته بسبب العيب (كرطوبة المنزل)، أو أصيب هو أو أحد من أتباعه من جراء سقوط شرفة أساسها فيه عيب أو من جراء عيب في المصعد، فإنه يستحق تعويضاً آخر عن ذلك، وهذا هو التعويض عن الضرر الذي يصيبه في الشخص أو في المال، ولهذا قرر القانون أن للمستأجر حقاً في بدل العطل والضرر<sup>(١)</sup>.

يشترط لإمكانية مطالبة المستأجر بالتعويض عن الضرر الذي سببه وجود العيب في

المأجور توافر شرطين هما:

(١) السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، ص ٤٤٩.

### الشرط الأول: عدم علم المستأجر بوجود هذا العيب في المأجور:

بمعنى أن يكون المستأجر حسن النية، ولهذا الشرط صلة بوجود الحق في الضمان ذاته فقد قدمنا أنه لكي يكون للمستأجر الرجوع بالضمان، يجب أن يتوافر لديه حسن النية، ويتحقق ذلك إذا كان العيب خفياً وغير معلوم به، فمن أجل هذا يعد شرط حسن نية المستأجر شرطاً عاماً ينبغي أن يتوافر لإمكان الرجوع على المؤجر بالضمان بصفة عامة من حيث المبدأ، وعلى ذلك فإنه متى كان المستأجر عالماً بوجود العيب، لا يحق له الرجوع بالضمان، وتبعاً لذلك لا يكون له الحق في مطالبة التعويض، كما يجب أن يكون علم المستأجر بالعيب علماً يقينياً وحقيقياً أي يعلم بالعيب وجسامته، وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة (٦٨٦) من القانون المدني الأردني، والتي نصت على: "ولا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به".

فلو علم المستأجر بالعيب ورضي بالشئ المعيب فلا يحق له الرجوع على المؤجر بالضمان للعيب بحسب الأصل، ولكن إذا لم يكن يتوقع أن يؤدي مثل هذا العيب إلى مثل هذه النتائج التي تعود عليه بالضرر، فإن حقه في الضمان يعود إليه وبالتالي يحق له المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عنه<sup>(١)</sup>.

### الشرط الثاني: أن يكون المؤجر عالماً بالعيب:

بالعودة إلى المادة (٦٨٧) من القانون المدني الأردني نجد أن المؤجر يكون مسؤولاً عن التعويض سواء أكان يعلم بوجود العيب أو لا يعلمه، ولا وجه لاشتراط علمه بالعيب، إذ الالتزام بضمان العيب كالاتزام بضمان التعرض للتلزم بتحقيق غاية، فمجرد وجود العيب يكون

(١) دبش، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية، ص ٤٩٠.

إخلالا بالالتزام يوجب التعويض ولو كان المؤجر لا علم له بالعيب، على عكس ما جاء في بعض التشريعات العربية<sup>(١)</sup> والتي نخلص منها أن المفروض هو أن يكون المؤجر عالما بوجود العيب، لأن العين المؤجرة كانت تحت يده قبل تسليمها للمستأجر فهو أعلم وأدرى بما فيها من عيوب، فيكون إذن في الأصل مسؤولا عن التعويض، ولكنه يستطيع أن يبعد عن نفسه هذه المسؤولية إذا هو أثبت أن العيب لم يكن موجودا بالعين المؤجرة وقت تسليمها للمستأجر وأنه إنما طرأ بعد ذلك ولم يعلمه المستأجر في الوقت المناسب، أو إذا أثبت أنه بالرغم من أن العيب كان موجودا وقت تسليم العين للمستأجر إلا أنه كان يجهل وجوده بأن بلغ من الخفاء حدا لم يستطع معه أن يتبينه. فإذا أثبت شيئا من ذلك، لم يكن مسؤولا عن التعويض، ولكنه يبقى مسؤولا عن فسخ العقد أو إنقاص الأجرة<sup>(٢)</sup>.

اعتبر بعض الفقه أن شرط علم المؤجر بالعيب من الشروط الأساسية لإمكان الرجوع عليه بالتعويض، فلا بد أن يكون المؤجر عالما بالعيب لكي يستطيع المستأجر الرجوع عليه بالتعويض، فإذا كان المؤجر عالما بالعيب وصرح بذلك للمستأجر عند التعاقد فلا يكون للأخير الحق في الرجوع على المؤجر بالضمان والتعويض، لأنه بذلك يلقي المسؤولية على المستأجر فيكون هذا على بينة من أمره، وفي مثل هذه الحالة لا يدفع عادة إلا بدلا ضئيلا، أما إذا بين المؤجر العيب للمستأجر بعد العقد فإنه يبقى ضامنا، ويبقى للمستأجر خيار

(١) جاء في نص المادة (٢/٥٧٧) مدني مصري فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب، التزم المؤجر

بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب"، مرقس: عقد الإيجار، ص ٤٣٤.

(٢) السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، ص ٤٥١.

العيب، ما لم يتنازل المستأجر عن الخيار والضمان<sup>(١)</sup>، وهو ما لم ينص عليه صراحة المشرع الأردني في إطار النصوص القانونية المتعلقة بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار، وحسنا فعل المشرع عندما لم يقرم بالترقية بصفة عامة بين شرط علم المؤجر بالعيب أو عدم علمه وأثر هذا على مطالبة المستأجر بالتعويض عن الضرر، إذ أن التزام المؤجر هو التزام بتحقيق نتيجة وبناء عليه إذا لم تتحقق النتيجة تقوم المسؤولية بغض النظر عن حسن أو سوء نية المؤجر، وعدم الأخذ بذلك قد يحدث اختلال بالتوازن التشريعي.

أن المؤجر سيء النية إذا كان عالما بعيوب المأجور، ولم يصرح بأنه قام بالتأجير بدون ضمان، معتبرا أن هذا كاف بذاته لإمكان الرجوع عليه بالتعويض، وإذا كان مجرد العلم يكفي للقول بتوافر سوء النية لدى المؤجر حسبما جاء في الفقه<sup>(٢)</sup>، فمما لا شك فيه أن سوء النية يتوافر من باب أولى إذا كان المؤجر غاشا محتالا، فقد جاء في نص المادة (٦٨٩) بأن : "كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع باطلا إذا كان المؤجر قد

---

(١) فرج، عقد الإيجار، ص ٦٢٧، ولقد نص المشرع على هذا الحكم في النصوص المتعلقة بضمان العيب الخفي في عقد البيع كما نص على حالات أخرى تبين أن للمشتري ليس له الحق في المطالبة بالضمان وذلك من خلال نص المادة (٥١٤) مدني أردني والتي جاء فيها: "١- إذا بين البائع عيب المبيع حسن البيع، ٢- إذا اشترى المشتري المبيع وهو عالم بما فيه من عيب، ٣- إذا رضي المشتري بالعيب بعد اطلاعه عليه أو بعد علمه به من آخر ٤- إذا باع البائع المبيع بشرط عد مسؤوليته عن كل عيب فيه أو عن عيب معين إلا إذا تعمد البائع إخفاء العيب أو كان المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب ...". وإذا كان هذا قد ورد بشأن البيع، فلا غشاضة من تطبيقه في حالة الإيجار، خاصة أن المادة (٦٨٨) مدني أردني قد أحتالت صراحة إلى عقد البيع.

(٢) فرج، عقد الإيجار، ص ٦٢٩.

أغفى عن غش سبب هذا الضمان" وقد أشرت سابقا بأننا نخلص من هذه المادة بأن المؤجر يكون مسئولاً عن ضمان العيب الخفي في حال قيامه بإخفاء العيب عن غش لا يعد مقبول حتى لو اتفق مع المستأجر على الإعفاء من ضمان العيب الخفي في المأجور، وبالتالي يحق للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به إلى جانب الجزاءات المنصوص عليها في المادة (٦٨٧) من القانون المدني الأردني.

حسن النية مفترض إلى أن يقوم الدليل على العكس، ولهذا يكون على المستأجر في سبيل الحصول على التعويض أن يثبت علم وسوء نيته في حالة قيامه بإخفاء العيب غشا منه، فيثبت علمه بوجود العيوب<sup>(١)</sup>.

يخلص الباحث بأن المؤجر يلتزم بتعويض المستأجر عما لحق به من ضرر بسبب وجود العيب بالمأجور وذلك في حال إذا لم يكن المستأجر عالماً بوجود العيب وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به، إضافة إلى علم المؤجر بوجود العيب أو بسببه ولم يخبر المستأجر بوجوده، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب في المأجور، وهو ما لم ينص عليه المشرع الأردني صراحة في إطار النصوص المتعلقة بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار، فقد اكتفى المشرع بالحديث عن حق المستأجر بمطالبة المؤجر إما بفسخ العقد أو إنقاص الأجرة إضافة إلى ضمان ما يلحقه من ضرر عند وجود عيب في المأجور دون الإشارة إلى علم المؤجر أو إثبات جهله بوجود العيب ومدى تأثير هذا على حق المستأجر بالمطالبة بالتعويض.

(١) انظر: دياب: ضمان عيوب المبيع الخفية، ص ٢١٧-٢٢٠. ٥٣٨. و دبش: النظام القانوني لضمان

العيوب الخفية، ص ٤٩٢.



ويعتبر علم المؤجر بالعيب من الشروط الأساسية لإمكان الرجوع عليه بالتعويض، فلا بد أن يكون المؤجر عالم بالعيب لكي يستطيع المستأجر الرجوع عليه بالتعويض، فإذا كان المؤجر عالماً بالعيب وصرح بذلك للمستأجر عند التعاقد فلا يكون للأخير الحق في الرجوع على المؤجر بالضمان والتعويض.

### المطلب الثاني: نطاق التعويض:

إذا كان المؤجر لا يلزم بالتعويض إلا في حالات وبشروط معينة على ما قدمنا، فإن الأمر يثور عما يلتزم به من تعويض للمستأجر، لا شك أن التعويض يكون بالنسبة لكل ما يقع بالمستأجر من أضرار تنشأ له من جراء المأجور المعيب، فيعوض عما لحق به من خسارة<sup>(١)</sup>، وذلك لأن المستأجر يرجع على المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بسبب وجود العيب الخفي في المأجور بناء على قواعد المسؤولية العقدية ويشترط لقيام المسؤولية العقدية أن نكون بصدد عقد صحيح، وحتى تقوم المسؤولية العقدية لا بد من توافر أركانها والمتمثلة بالخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر<sup>(٢)</sup>، فوفقاً للقانون المدني الأردني لا تقوم المسؤولية العقدية لمجرد عدم تنفيذ المدين (المؤجر) لالتزامه، بل لا بد من أن يكون

(١) انظر: المادة (٣٦٣) مدني أردني.

(٢) جاء في إحدى قرارات محكمة التمييز "من المتفق عليه أن المسؤولية العقدية شأنها شأن المسؤولية عن الفعل الضار لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية. والخطأ في المسؤولية العقدية هو خطأ قائم على الإخلال بالتزام تعاقدية" تمييز حقوق رقم ٨٨/٣٩٠ مجلة نقابة المحامين ص ٥٣٧ السنة ١٩٩٢ والمشار إليه في الفار، عبد القادر، مصادر الالتزام، عمان - الأردن، دار الثقافة، ط ٢٠١١، م ٣، ص ١٤٤.

عدم التنفيذ راجعا إلى خطأ المدين<sup>(١)</sup>، كما أنه لا يكفي أن يتوافر الخطأ وحده لقيام المسؤولية العقدية بل لا بد من أن يؤدي خطأ المدين (المؤجر) إلى ضرر يصيب الدائن (المستأجر)، والدائن هو الذي يحمل عبء إثبات الضرر الذي يدعيه. كما أن الضرر لا يفترض بمجرد ثبوت الخطأ، فالضرر في نطاق المسؤولية العقدية هو ما يصيب الدائن نتيجة إخلال المدين بالتزاماته التعاقدية، وقد يكون ضررا جسديا، أو ماديا، أو معنويا<sup>(٢)</sup>، إلا أنه لا يشمل إلا الضرر المباشر والمتوقع فقط، فالمدين لا يكون مسئولا عن الضرر غير المباشر على الإطلاق<sup>(٣)</sup>، كما أن المدين (المؤجر) عليه أن ينفي علاقة السببية بين الخطأ والضرر إذا ادعى أنها غير موجودة.

بما أن التعويض في نطاق المسؤولية العقدية لا يكون إلا عن الضرر المباشر والمتوقع، فالمؤجر لا يلزم بتعويض المستأجر إلا عن الأضرار المباشرة التي تعد نتيجة حتمية لظهور العيب في العين المؤجرة ولامتناع المؤجر عن إزالة هذا العيب، كما أن المؤجر لا يلزم بالضمان أصلا إذا كان ظهور العيب راجعا إلى خطأ المستأجر، فإذا ترك المستأجر بضائعه في جزء من العين المؤجرة ظهرت فيه الرطوبة أو التشبع بالماء مع أنه كان في وسعه نقلها إلى جزء آخر من تلك العين لم يظهر فيه مثل هذا العيب، فإن تلفت هذه البضائع لا يعد

(١) عبيدات، يوسف محمد، مصادر الإلتزام في القانون المدني : دراسة مقارنة، دار المسيرة، عمان ،

٢٠٠٩ ، ص ٢١٨.

(٢) عبيدات، مصادر الإلتزام، ص ٢٢٠.

(٣) الفار، عبد القادر، مصادر الإلتزام : مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، كتبة دار الثقافة،

عمان، ٢٠١١ ، ص ١٤٧.

نتيجة مباشرة أو طبيعية لإخلال المؤجر بالتزامه طالما أنه كان في وسع المستأجر تفاديه بنقل تلك البضائع من ناحية إلى أخرى، فلا يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عن هذا الضرر لأنه يعد نتيجة لخطأ المستأجر لا لخطأ المؤجر<sup>(١)</sup>.

كما أنه إذا كان الأصل هو تطبيق قواعد المسؤولية عن الخطأ الشخصي على المسؤولية عن فعل الشيء، إلا أنه إذا وجد نص خاص في شأن هذه المسؤولية الأخيرة فيتعين الأخذ به، كما هو الأمر فيما تقرره المادة (١/٦٨٦) مدني أردني من ضمان المؤجر للمستأجر ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصاً فاحشاً، إذ وفقاً لهذا النص يسأل المؤجر عن الضرر الذي يلحق المستأجر من فعل العين المؤجرة، كما لو انهار سقف الدار لوجود عيب خفي فيه فأصاب منقولات المستأجر بالتلف، ويكون أساس هذه المسؤولية ليس فعل المؤجر الشخصي بل فعل الغير<sup>(٢)</sup>، فيتبين لنا مما سبق على أنه بالرغم من أن أساس المسؤولية العقدية هو ما يلحق الدائن من ضرر بسبب عدم تنفيذ

البديل لالتزامه، إلا أنه قد يحدث أن يتدخل شيء في إحداث هذا الضرر كما أن المسؤولية عن الأشياء في إطار الخطأ العقدي ليس لها قواعد خاصة منفصلة عن القواعد التي تحكم المسؤولية العقدية عن الخطأ الشخصي ولذا تتصرف إليها قواعد هذه المسؤولية.

لقد جاء نص المادة (٣٦٣) من القانون المدني الأردني والذي جاء فيه: إذا لم يكن الضمان مقدراً في القانون أو في العقد فالمحكمة تقدره بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين

(١) مرقس: عقد الإيجار، ص ٤٣٢.

(٢) سلطان، أنور، مصادر الالتزام، ط. ١، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٥ م، ص ٢٣٨.

وقوعه" موضحاً أن القانون المدني الأردني قصر التعويض في نطاق المسؤولية العقدية على الأضرار التي وقعت فعلاً وهي تشمل الخسارة التي لحقت بالدائن فعلاً دون الكسب الذي فاتته بسبب عدم تنفيذ الالتزام التعاقدي<sup>(١)</sup>، على أن التقدير النهائي للتعويض عن الضرر الواقع فعلاً، قد لا يتيسر للقاضي عند نظر الدعوى، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي الحكم بتعويض مؤقت على أن يعاد النظر في الحكم خلال فترة معقولة يحددها القاضي، فإذا انقضى الأجل المحدد أعاد النظر فيما قضى به، وحكم للمضرور بتعويض إضافي إذا اقتضى الأمر ذلك، وإلى هذا الحكم أشارت المادة (٢٦٨) بقولها: "إذا لم يتيسر للمحكمة أن تعين مدى الضمان تعييناً نهائياً فلها أن تحتفظ للمتضرر بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير"<sup>(٢)</sup>.

وبتطبيق ما ورد في نص المادة السابقة على مقدار التعويض الذي يلزم به المؤجر، فلا شك أنه يكون بالنسبة لكل ما يقع بالمستأجر من أضرار تنشأ له من جراء المأجور المعيب، فيعوض عما لحق به من خسارة، ومن أجل هذا فإنه يكون على المؤجر تعويض الضرر المباشر الذي يقع للمستأجر من جراء فسخ العقد، ويلتزم المؤجر كذلك بتعويض المستأجر أو ورثته تعويضاً كاملاً عن الضرر، سواء أكان الضرر قد وقع بالمستأجر نفسه في

(١) وهذا ما أشارت إليه محكمة التمييز في إحدى قراراتها والذي جاء فيه: "... إن التضمينات التي تستحقها المدعية مقابل ما لحق بها من ضرر من جراء الفسخ المخالف للقانون هو الضرر والخسارة اللاحقة فعلاً دون الربح الذي أضحت محرومة منه..." تمييز حقوق رقم ٨٢/٥٢٣ مجلة نقابة المحامين، ص ١٥٦٥، السنة ١٩٨٢ والمشار إليه في عبيدات: مصادر الالتزام، ص ٢٢١.

(٢) سلطان، أنور، مصادر الالتزام، ص ٢٤٧.

جسده أو ماله من جراء العيب، أم أنه التزم بتعويض الآخرين عما لحق به من أضرار بسبب العيب فكل ما تسبب فيه العيب من أضرار يسأل عنه المؤجر .

على الرغم من أن القواعد العامة جاءت مبينة مقدار التعويض في المسؤولية العقدية والمتمثل في الضرر المباشر المتوقع فقط، أي أن التعويض يكون قاصراً على الخسارة التي لحقت الدائن فعلاً دون الربح الذي فاتته<sup>(١)</sup>، إلا أنه حسناً لو أن المشرع الأردني فعل كالمشرع المصري الذي لم يلزم المدين بالتعويض عن الخسارة التي تلحق الدائن فحسب بل شمل أيضاً التعويض عن ما فاتته من كسب، فالمستأجر لا يستحق تعويضاً يقابل نقص الانتفاع عن المدة التي أتقصت من وقت ظهور العيب وإخطار المؤجر به إلى حين رفع الدعوى بل يستحق فوق ذلك تعويضاً عن الربح الذي فاتته بسبب نقص الانتفاع في كل المدة الباقية من الإجارة فإذا حرم المستأجر بسبب العيب من الانتفاع بإحدى غرف الدار أو الكراج الملحق بها أضطر إلى استئجار غرفة أخرى أو كراج بالقرب من الدار المؤجرة، وجب على المؤجر أن يعرضه عما تحمله في ذلك من تكاليف تجاوز نقص الأجرة، كما فرق المشرع المصري في القواعد العامة بين التعويض عن الضرر المتوقع المبين أعلاه والضرر غير المتوقع والذي يلزم فيه المدين

---

(١) بينت محكمة التمييز في إحدى قراراتها المذكور أعلاه بأنه يجوز للمؤجر (المدين) أن يعرض المستأجر (الدائن) عن الربح الذي فاتته في المسؤولية العقدية في حالتي الغش والخطأ الجسيم حيث جاء فيه : " لا يحكم بالتعويض عن الربح الفائت والتعويض المعنوي في المسؤولية العقدية إلا في حالتي الغش والخطأ الجسيم". حقوق رقم ٩٠/٥٦٠ مجلة نقابة المحامين ص ٢١٧٥ السنة ١٩٩١.

بتعويض المستأجر (الدائن) عنه وذلك لأنه ارتكب غشاً منه أو خطأ جسيماً، فالغش والخطأ الجسيم يتضمنان خطأ عمدي، أو بعبارة أخرى يحتويان على قصد الإضرار<sup>(١)</sup>.

فالمرجع الأردني لا يفرق بين المؤجر العالم بالعيب والمؤجر الذي لا يعلم به، وأثر هذا على مقدار التعويض عن الضرر الذي سببه العيب الخفي في المأجور، والمعيار لديه هو إذا كان المؤجر عالماً بالعيب أو غير عالم فيحقق للمستأجر التعويض له عن الضرر الذي تسبب فيه العيب الموجود في المأجور ومقدار التعويض يشمل كل ما لحق المستأجر من خسارة فقط، كما أن المؤجر العالم بالعيب إذا أخبر المستأجر بوجود العيب عند التعاقد فلا يسأل عن تعويض العيوب الموجودة حين انعقاد العقد ، إضافة إلى أن المشرع الأردني لم يبين مدى التزام الضامن بالتعويض عن الأضرار ومقدارها وفقاً لقواعد ضمان العيب الخفي، ولم يبين بالقواعد العامة متى يلتزم الضامن بالتعويض عن الضرر غير المتوقع في إطار المسؤولية العقدية كما فعل المشرع المصري الذي بين بقواعده العامة أنه إذا ثبت في جانب المؤجر (الدائن) غش أو خطأ جسيم فهنا يلزم بتعويض الأضرار المباشرة، جميعها المتوقعة أو غير المتوقعة.

---

(١) جاء في نص المادة (٢٢١) مدني مصري ما يلي: "١- إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو بنص في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول. ٢- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأً جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد".

## الخاتمة:

تضمنت النتائج والتوصيات، وهي:

### أولاً: النتائج:

- ١- يجوز أن يطالب المستأجر المؤجر بضمان العيب الموجود في المأجور طالما أن شروط الضمان تنطبق عليه، كما أنه لا يوجد سبب يمنع من إلزام المؤجر بإصلاح العيب أو استبدال المأجور السليم المعيب ما دام أن ذلك لا يضر المؤجر، وقد يكون في ذلك ما يتفق مع مصلحة المؤجر ذاته، والذي قد يضر من فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع قدرته على إصلاح المأجور؛ وإزالة العيب منه.
- ٢- للمستأجر أن يطلب من المحكمة الترخيص له في أن ينفذ بنفسه ما تستلزمه إزالة العيب من إصلاحات على نفقة المؤجر وذلك تبعا لنص المادة (٢/٣٥٦) من القانون المدني الأردني والتي نصت على ما يأتي : "إذا لم يقم المدين بالعمل جاز للدائن أن يطلب إذنا من القضاء بالقيام به على نفقة المدين أو تنفيذه دون إذن إذا استوجبت الضرورة ذلك".
- ٣- أن المشرع الأردني لم ينص في المواد المتعلقة بضمان العيب في عقد الإيجار على حق المستأجر أن يطالب بالتنفيذ العيني، إلا أننا نجد بأنه لا مانع من قيام المستأجر بمطالبة المؤجر بالتنفيذ العيني سواء بإصلاح العيب، أو استبداله، أو غير ذلك من أشكال وأوجه التنفيذ العيني حسب ما هو متفق عليه بين الطرفين، متى كان ذلك ممكنا ولا يبهض المؤجر مع التعويض عند الاقتضاء عما يمكن أن يكون قد أصاب المستأجر من ضرر.
- ٤- لا مانع من الأخذ بالنصوص التي جاءت بها التشريعات العربية فيما يتعلق بالإخطار في عقد البيع وإعمالها في عقد الإيجار بما يتناسب مع أحكام خيار العيب فيه، فإذا تبين

للمستأجر وجود عيب من العيوب التي ألزم المشرع بضمانها، فعليه أن يخطر المؤجر بوجود هذا العيب خلال فترة زمنية معقولة، ودون إبطاء حسب الظروف، وذلك قبل الشروع في رفع الدعوى أمام القضاء.

٥- يجوز للمستأجر عندما يجد عيباً خفياً بالمأجور أن يطلب فسخ العقد وذلك بعد إعدار المؤجر.

#### ثانياً: التوصيات:

١- ينبغي على المشرع الأردني أن يأخذ بما أخذت به التشريعات العربية ومنها التشريع المصري، وأن يفرد نصاً صريحاً يقضي بالزام المشتري في عقد البيع أو المستأجر في عقد الإيجار بإخطار المتعاقد الآخر بوجود عيب فيه خلال مدة معقولة وأن يعمل على تحديد هذه المدة.

٢- ينبغي على المشرع الأردني النص صراحة على العيب الخفي في إطار النصوص القانونية المتعلقة بضمان العيب الخفي في عقد الإيجار.



## المراجع:

- بطاينة، إياد، تطبيقات قضائية في قانون العمل وقانون المالكين والمستأجرين وقانون البيئات، عمان - الأردن، ط ١، ٢٠١٦ م.
- بني خلف، هشام أحمد سالم، ضمان العيب وتخلف الوصف في عقد البيع : دراسة مقارنة في القانون المدني الأردني والقانون المدني المصري، رسالة جامعية (ماجستير).-جامعة عمان العربية [عمان، الأردن]، المنظمة العربية للتربية و الثقافة و العلوم، قسم القانون، ٢٠٠١ م.
- دبش، عمرو أحمد عبد المنعم ، النظام القانوني لضمان العيوب الخفية في عقد البيع في إطار القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٩ م.
- الدريدر ، أبو البركات أحمد بن محمد ، الشرح الصغير ، دار المعارف - القاهرة ١٩٧٣ م .
- دياب، أسعد، ضمان عيوب المبيع الخفية : دراسة مقارنة بين القانون اللبناني والشرعية الإسلامية والقوانين الحديثة العربية والأوروبية، ط.٣ ، دار إقرأ، بيروت ، ١٩٨٣ م.
- الزعبي، محمد يوسف، العقود المسماة : شرح عقد البيع في القانون المدني، ط.١، دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٦ م.
- السرخسي ، أبو بكر محمد بن سهل ، المبسوط ، القاهرة : ١٣٢٤-١٣٣١ هـ.
- سلطان، أنور، مصادر الالتزام، ط.١، دار الثقافة، عمان ، ٢٠٠٥ م.
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة ، ١٩٥٦ م.

- الصدة، عبد المنعم، نظرية العقد، دار النهضة العربية، القاهرة ، ١٩٩٢م.
- الطيار، عبد الله بن محمد بن أحمد، خيار المجلس والعيب في الفقه الإسلامي، دار المسير، الرياض، ١٩٩٧م.
- عبيدات، يوسف محمد، مصادر الإلتزام في القانون المدني : دراسة مقارنة، دار المسيرة، عمان ، ٢٠٠٩.
- العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون المالكين و المستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط.١، المركز القومي للنشر، عمان، الأردن : ٢٠٠٢م.
- العبيدي، هادي علي، العقود المسماة البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين وفق آخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، ط.٥، دار الثقافة، عمان، ٢٠١١م.
- الفار، عبد القادر، أحكام الإلتزام، دار الثقافة، عمان، ط.١، ٢٠١٠م.
- الفار، عبد القادر، مصادر الإلتزام : مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، كتبة دار الثقافة، عمان، ٢٠١١ .
- فرج، توفيق حسين، عقد الإيجار في القانون اللبناني، توزيع مكتبة مكاوي، بيروت، ١٩٧٥م.
- قانون المالكين والمستأجرين (رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣)، نشر في صفحة (٥٠٤٧) من العدد (٥٢٥٣) من الجريدة الرسمية بتاريخ (٢٠١٣/١١/١٧).
- القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦.
- القانون المدني المصري قانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بتاريخ ٢٩ / ٧ / ١٩٤٨.

- المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني.
- مرقس، سليمان، عقد الإيجار، ط.٤، دن، القاهرة، د.ت .
- منصور، أمجد، العقود المسماة ، البيع- الإيجار، دار البركة للنشر والتوزيع، عمان، ط١، ٢٠٠٦م.
- منصور، أمجد، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط٦، ٢٠١١م.
- النووي ، محي الدين يحيى بن شرف ، منهاج الطالبين وشرحه لجلال الدين المحلي ، مع حاشيتي قليوبي ، وعميرة ، طبعة البابي الحلبي (د.ت).