

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني

الدكتور

شمس الدين قاسم الخزاعلة

أستاذ القانون المدني المشارك كلية القانون

جامعة طيبة المملكة العربية السعودية

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني

شمس الدين قاسم الخزاعلة

قسم القانون الخاص، كلية القانون، جامعة طيبة، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: Shms.Khazaleh@yahoo.com

ملخص البحث :

يتناول هذا البحث المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن، فالمشرع أولى أهمية لعقد الإيجار وما يتفرع عنه من عقود ثانوية كعقد الإيجار من الباطن، إذ أجاز القانون للمستأجر في إطار تنفيذ التزاماته العقدية تجاه المؤجر الاستعانة بأشخاص يعتبرون من الغير بالنسبة لعقد الإيجار ولكن بعد أخذ إذن المؤجر الخطية بذلك، وهؤلاء الغير قد يكونون من البدلاء الذين ينقل لهم المستأجر جزء أو كل التزاماته العقدية، وأهم البدلاء هو المستأجر من الباطن الذي يستأجر العين المؤجرة من المستأجر الأصلي بموجب عقد إيجار جديد يكون فيه المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بمثابة المؤجر والمستأجر، مما يرتب آثاراً قانونية تتمثل في نشوء ثلاثة علاقات: الأولى بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، والثانية بين المؤجر والمستأجر الأصلي، والأخيرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن.

وبالرغم من أن المستأجر من الباطن يحكمه العقد ويرتب عليه مجموعة التزامات، إلا أن المستأجر الأصلي يتحمل المسؤولية العقدية عن أي إخلال قد يصدر من مستأجره ويؤثر في تنفيذ التزاماته العقدية مما يسبب الضرر للمؤجر، وأيضاً يسأل المؤجر عقدياً عن فعل الغير في حال أن أخل الغير بالتزاماته، ولا يستطيع المستأجر أو المؤجر دفع هذه المسؤولية إلا إذا

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٤٠)

استطاع إثبات السبب الأجنبي. وهذا ما دعا الباحث إلى إلقاء الضوء على بعض قرارات محكمة التمييز الأردنية التي كان موضوعها الإيجار من الباطن.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية العقدية - العقد من الباطن - الالتزامات التعاقدية.

The legal of regulation of contracting responsibility For the sublease at the Jordanian civil law

Shames Aldeen Qasim Alkhazaleh

Private Law Department, College of Law, Taibah University, Almadenh
almonawarh, KSA.

Email: Shms.Khazaleh@yahoo.com

Abstract:

This research deals with the contractual responsibility for the actions of others in the case of sublease. The legislator gives priority to the lease contract and its secondary contracts such as the sublease contract. The law permits the lessee, in the context of implementing his contractual obligations towards the lessor, to seek the assistance of persons who are considered third parties in relation to the lease contract, but after a written permission from the lessor, and these third parties may be among the alternatives to whom the lessee transfers part or all his contractual obligations. The most important alternative is the sublessee who rents the leased property from the original lessee under a new lease contract in which the original lessee and the sublessee are the lessor and the lessee, which has legal implications represented in the emergence of three relationships: the first is between the original lessee and the sublessee, and the second is between the lessor and the original lessee, and the latter between the lessor and the sublessee.

Although the sublessee is governed by the contract and entails a set of obligations, the original lessee bears the contractual responsibility for any breach that may be issued by his lessee and affects the implementation of his contractual obligations, causing damage to the lessor, and also the lessor is contractually responsible for the actions of others in the event that a third party breaches his obligations. The lessee or lessor cannot pay this responsibility unless he can prove the foreign cause. This prompted the researcher to shed light on some of the decisions of the Jordanian Court of Cassation, which were the subject of sublease.

Keywords: Contractual Responsibility- Sublease Contractual-Contractual Obligations.

المقدمة

نظم المشرع الأردني المسؤولية المدنية سواء كانت عقدية أو لا عقدية في النصوص القانونية، وذلك لغايات عديدة منها استقرار المعاملات وخلق الأمانة القانونية بين المتعاقدين، وأيضاً للحفاظ على الأمن المجتمعي.

والجدير بالذكر أن المسؤولية العقدية مكانها في العقود التي ترتب التزامات متقابلة على طرفيها، وعقد الإيجار يعتبر من هذه العقود التي ترتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المؤجر والمستأجر، فإخلال أي منهما بالتزاماته يرتب عليه المسؤولية العقدية عن هذا الإخلال، ونص المشرع الأردني على حالات يمكن أن يدخل فيها المدين غير تنفيذ كل أو جزء من التزاماته، وفي هذا البحث تناولنا حالة الإيجار من الباطن.

وبما أن المسؤولية العقدية تنهض عندما يخل أحد أطراف العقد في تنفيذ أحد التزاماته حسب نسبة أثر العقد، إلا أنه في حالة الإيجار من الباطن قد تقام المسؤولية العقدية اتجاه المؤجر أو المستأجر عن فعل الغير، ويقصد هنا بالغير كل شخص ارتبط في تنفيذ العقد من غير أطرافه سواء بحكم القانون أو بالاتفاق، وهذا ما ينطبق على المستأجر من الباطن الذي يعتبر من بدلاء المستأجر الأصلي في تنفيذ التزاماته.

أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث في أهمية الموضوع في واقعنا العملي، وذلك لكثرة إبرام مثل هذا النوع من العقود، و أيضاً لغياب التشريع القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار من الباطن في معظم التشريعات العربية ومنها الأردن.

أهداف البحث:

إن الأهداف المرجوة من هذا البحث تتلخص بما يلي :

- ١- بيان مفهوم الإيجار من الباطن وموقف المشرع الأردني منه.
- ٢- بيان شروط وأركان المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار من الباطن.

٣- بيان حالات قيام المسؤولية العقدية للمستأجر أو المؤجر عن فعل الغير في عقد الإيجار من الباطن.

إشكالية البحث:

تشور الإشكالية في هذا البحث حول عدم وجود نصوص قانونية تنظم أحكام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون الأردني، وأيضاً مدى تعارض مبدأ نسبية أثر العقد مع المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن.

منهجية البحث:

سوف يتم اتباع منهج وصفي تحليلي لنصوص القانون المتعلقة بموضوع البحث، بالإضافة الى دراسة قرارين لمحكمة التمييز الأردني وبيان موقف الباحث منهما.

مخطط البحث:

المبحث الأول: المسؤولية العقدية في ظل الإيجار من الباطن

المطلب الأول: التعريف بالإيجار من الباطن والآثار المترتبة عليه

المطلب الثاني: شروط المسؤولية العقدية عن فعل الغير

المبحث الثاني: حدود المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن

المطلب الأول: حالات قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن

المطلب الثاني: التطبيقات القضائية

المبحث الأول: المسؤولية العقدية في ظل الإيجار من الباطن

يعد عقد الإيجار من أكثر العقود شيوعاً وتداولاً لما له من أهمية في الميدان الاجتماعي والاقتصادي، وذلك على فرض أن الكثير من الأشخاص لا يملكون مسكناً أو محلاً تجارياً مما يضطرهم إلى إستئجارها من الغير، وهذا ما دعا المشرع إلى تنظيم هذا العقد في قانون خاص به ألا وهو قانون المالكين والمستأجرين، وتفصيله على نحو لا يجعل به غموض، إضافة إلى وجود بعض القوانين المساندة كقانون الملكية العقارية والقانون المدني الأردني الذي يعد بمثابة الشريعة العامة لبقية القوانين.^(١)

والإيجار هو حق شخصي للمستأجر بالانتفاع بالمأجور يمنحه التصرف به تصرفاً قانونياً، ومن صور التصرف بالمأجور والذي يعد محل دراستنا هو التأجير من الباطن، أي أن ينقل المستأجر حقه بالانتفاع بالمأجور لشخص آخر وهو المستأجر من الباطن^(٢)، ولبيان عقد الإيجار من الباطن سنتناول مفهومه وما يترتب عليه من آثار في المطلب الأول، والتعريف بالمسؤولية العقدية وبيان شروطها وأركانها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التعريف بالإيجار من الباطن والآثار المترتبة عليه

إن قيام المستأجر بتأجير حقه في الانتفاع بالمأجور لشخص آخر وهو المستأجر من الباطن يكون وفق عقد إيجار صحيح له شروطه وأحكامه تماماً كعقد الإيجار الأصلي الذي يرتبط به المؤجر بالمستأجر الأصلي^(٣)، وقبل الدخول في الموضوع لا بد من التعريف بالإيجار من

(١) عباس حسن الصراف، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون المقارن"، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، مصر، ١٩٤٥، ص ١٩.

(٢) عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الإيجار والعارية"، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ٢٠١١، ص ٦٦١.

(٣) عصام أنور سليم، "الوجيز في عقد الإيجار"، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٠، ص ٤٣٩.

الباطن وما المقصود به من خلال الفرع الأول، وأيضاً بيان الآثار التي ستترتب عليه وذلك في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الأول: التعريف بالإيجار من الباطن

إن عقد الإيجار من العقود التي تنشئ حقاً شخصياً للمستأجر على المأجور، والقانون المدني يبيح التصرف في الحقوق الشخصية، ما لم يكن هناك إتفاق أو نص قانوني يمنعه من ذلك، فبالتالي من المتصور قيام المستأجر الأصلي بتأجير العين المؤجره لشخص آخر من الباطن لأنها تعد طريقة من طرق الانتفاع بالمأجور، ما لم تكن شخصية المستأجر محل اعتبار فإن كانت كذلك فلا يجوز له الإيجار من الباطن^(١).

فالإيجار من الباطن: "هو قيام المستأجر الأصلي بتأجير كل أو بعض حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى شخص آخر مقابل أجر متفق عليه بينهما"^(٢)، فمن خلال هذا التعريف يتضح لنا أن الإيجار من الباطن هو عقد جديد يبرم ما بين المستأجر الأصلي ومستأجر من الباطن، ولا يشترط إتحاد شروط العقدین الأصلي والفرعي، فالمستأجر الأصلي له كامل الحرية بوضع شروطه في العقد الفرعي وله أن يطلب أجرة قد تقل أو تزيد عن الأجرة التي يلتزم بها للمؤجر^(٣).

ولا بد من الإشارة هنا إلى أن الإيجار من الباطن لا ينشئ أي علاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن فكل منهما يحكمه عقد إيجار خاص به، فعلاقة المؤجر مع المستأجر

(١) عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص ٤٤٥.

(٢) مضر مزهر المطلق، "الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني والمصري والعراقي"، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، ١٩٩٣، ص ٣٨.

(٣) عبدالرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٧٠٣.

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٤٦)

الأصلي يحكمها عقد الإيجار الأصلي، وعلاقة المستأجر الأصلي مع المستأجر من الباطن يحكمها عقد الإيجار من الباطن^(١).

ويرى الباحثان أن جواز الإيجار من الباطن لا يعفي المؤجر والمستأجر من الالتزامات التي تولدت عن عقد الإيجار الأصلي، ويبقى كل منهما مسؤول أمام الآخر مسؤولية عقدية عن كل إخلال بهذه الالتزامات، والعلاقة التي تنشأ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن هي الأخرى علاقة عقدية يكون فيها المستأجر الأصلي بمثابة المؤجر، ويكون المستأجر من الباطن بمثابة المستأجر، وبناءً على العقد الثاني فإن طرفي العقد يسألان عقدياً عن الإخلال بأي من الالتزامات المتولدة عن هذا العقد، لكن لا يمكننا القول بأن المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تربطهم علاقة عقدية، والمستأجر من الباطن يعتبر شخص أجنبي عن عقد الإيجار الأصلي.

وبالرجوع للقانون المدني الأردني فإن المستأجر يمكنه التأجير لشخص آخر بعد الحصول على موافقة المؤجر الخطية إما وقت التعاقد الأصلي، أو وقت التأجير من الباطن^(٢)، وهذا ما نصت عليه المادة (٧٠٣) من القانون المدني الأردني والتي جاء بها ما يلي: "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته". وبهذا أوجب المشرع على المستأجر أن يأخذ موافقة خطية من المؤجر مالك العقار بالسماح له بالتأجير لشخص آخر، فان لم يحصل على هذا الإذن فيكون للمؤجر حق طلب إخلاء المأجور واسترداده إن قام المستأجر بتأجير المأجور كله أو أي قسم منه لشخص آخر، وذلك استناداً لنص المادة (٥/ج/٣) من قانون المالكين والمستأجرين.

(١) مضر مزهر المطلق، مرجع سابق، ص ٣٩.

(٢) المرجع نفسه، ص ٣٨.

وفي حالة الحصول على إذن المؤجر يكون بقاء عقد الإيجار من الباطن مرتبط ببقاء عقد الإيجار الأصلي، وينقضي بانقضائه بموجب العلاقة التبعية بينهم^(١)، وذلك ما جاءت به المادة (٧٠٦) من القانون المدني الأردني والتي تنص على ما يلي: "إذا فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق نقض العقد المبرم مع المستأجر الثاني واسترداد المأجور"

وفيما يخص مدة الإيجار؛ فلا يشترط أن تكون المدة في عقد الإيجار من الباطن أقصر من مدة العقد الأصلي، فمن الممكن أن تكون مساوية لها، لانه كما وضحنا سابقاً أن القانون المدني في المادة (٧٠٦) قرر أن عقد الإيجار من الباطن ينقضي تبعاً لانقضاء عقد الإيجار الأصلي ضمناً، بالرغم من أن بعض الفقه كان له رأي آخر بأن مدة الإيجار من الباطن يجوز أن تكون أطول من مدة عقد الإيجار الأصلي، ولكن المشرع الأردني اشترط أن لا تزيد مدة الإيجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلي، وفي حال أن كانت مدة العقد من الباطن أطول من المدة في العقد الأصلي يكون المستأجر الأصلي هو المسؤول عن فرق المدة^(٢).

وفي الحديث عن الإيجار من الباطن، لا بد لنا من بيان الآثار التي تترتب عليه، وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإيجار من الباطن

يترتب على الإيجار من الباطن آثاراً قانونية، وهي عبارة عن ثلاثة علاقات: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن، وعلاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر، وعلاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن، سيتم بيانها فيما يلي:

(١) قيس جبار مصطفى، "التعاقد من الباطن وتطبيقاته في بعض العقود المدنية"، رسالة ماجستير، جامعة البصرة، العراق، ٢٠٠٨، ص ١٣٣.

(٢) عصام انور سليم، مرجع سابق، ص ٤٧٥.

أولاً: علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن.

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار من الباطن الذي قد يكون متشابه في شروطه وأركانه لعقد الإيجار الأصلي أو مختلفاً عنه من أوجه عدة، خاصة في الأمور الجوهرية كالمدة ومقدار الأجرة والشروط التفصيلية التي تصبح جوهرية بعد الإتفاق عليها في نفس العقد، وكل ذلك مع مراعاة العقد الأصلي؛ أي ما أتفق عليه المؤجر مع المستأجر الأصلي، وبذلك فإن المستأجر من الباطن يصبح ملتزماً بالأجرة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي سواء كانت أكثر أو أقل مما هو ملتزم به المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر، كما أن للمستأجر الأصلي المطالبة بهذه الأجرة وإقتضاها بكافة الطرق التي يرتها القانون للمؤجر لضمان إستيفائها من المستأجر من الباطن.

وعلى ذلك، ينشأ للمستأجر من الباطن على المستأجر الأصلي حقوقاً في تسلم العين المؤجره وضمان صيانتها بما يمكنه من الانتفاع بالمأجور على الوجه الذي أقره القانون^(١)، وعليه فإن أخل أي منهما بالالتزامات التي رتبها العقد من الباطن عليهما، فتقوم مسؤوليته العقدية عن فعله الشخصي في مواجهة الآخر^(٢).

ثانياً: علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي.

إن علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي تبقى محكومة بالعقد الأصلي الذي يرتب التزامات عقدية على كل طرف في مواجهة الآخر وأيضاً حقوق، فيكون للمستأجر الحق في الإيجار من الباطن بعد أخذ إذن المؤجر الخطية إما وقت التعاقد أو وقت التآجير من الباطن^(٣)، ومع ذلك

(١) المرجع نفسه، ص ٤٧٢

(٢) أمجاد بني طه ود. يوسف عبيدات، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانون الأردني"، المجلة الدولية للدراسات القانونية والفقهية المقارنة، المجلد الأول، العدد الأول، ٢٠٢٠، ص ٢٢

(٣) عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص ٤٧٦.

فإن المستأجر الأصلي يبقى مسؤولاً عن التزاماته العقدية في مواجهة المؤجر وإن كان الإخلال بهذه الالتزامات صادر من المستأجر من الباطن، فالمستأجر الأصلي يبقى ضامناً للمؤجر عن أي إخلال يصدر من المستأجر من الباطن على اعتبار أنه من الغير الذين يسأل عن فعلهم المستأجر الأصلي على أساس المسؤولية العقدية عن فعل الغير^(١)

ثالثاً: علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن.

بحكم أنه لا يوجد عقد يرتبط به المؤجر بالمستأجر من الباطن، فلا يستطيع المؤجر الرجوع على المستأجر من الباطن بالالتزامات التي رتبها عقد الإيجار الأصلي على المستأجر الأصلي، وأيضاً لا يستطيع المستأجر من الباطن الرجوع على المؤجر بالالتزامات التي ترتبت عليه في عقد الإيجار الأصلي حتى وإن كان التأجير من الباطن بإذن المؤجر^(٢)

فالمشرع لم يجز الرجوع بدعوى مباشرة على المستأجر من الباطن للمطالبة بما ترتب على المستأجر الأصلي من التزامات كالأجرة، أو الصيانة، أو المحافظة على المأجور إن أخل المستأجر الأصلي بها، لان المشرع اشترط لقيام الدعوى المباشرة وجود نص قانوني صريح لجواز قيامها، بل حمل المشرع المستأجر الأصلي أي إخلال يتسبب به المستأجر من الباطن وتكون مسؤوليته مسؤولية عقدية عن فعل الغير^(٣).

ولا شك أن المؤجر إذا لم يأذن للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن فإنه لا تقوم مسؤولية المستأجر الأصلي العقدية عن أي إخلال يصدر من المستأجر من الباطن، ويبقى مسؤولاً شخصياً عن أي إخلال سواء صدر منه أو من غيره.

(١) أمجاد ويوسف، مرجع سابق، ص ٢٣.

(٢) عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص ٧٣٠ و ٧٣١.

(٣) أمجاد ويوسف، مرجع سابق ص ٢٣.

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٥٠)

ويستطيع المستأجر الأصلي دفع المسؤولية العقدية عن نفسه إذا أثبت وجود السبب الأجنبي الذي قد يكون قوة قاهره أو فعل المضرور نفسه أو فعل الغير الذي لا تربطه أي علاقه مع المستأجر الأصلي^(١).

وهذا الاستقلال التام ما بين عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن يمنع المطالبة بالحقوق التي تنشأ عن أي منهما إلا ما بين طرفيه إستناداً لنظرية نسبية أثر العقد. وعلى ذلك فإنه لا رجوع للمؤجر على المستأجر من الباطن لعدم وجود عقد واحد يجمعهما، وأيضاً لا رجوع للمستأجر من الباطن على المؤجر لنفس السبب السابق^(٢).

وبعد بيان ماهية عقد الإيجار من الباطن والآثار التي تترتب عليه، فلا بد من تعريف المسؤولية العقدية عن فعل الغير وبيان شروطها وأركانها، وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني من هذا المبحث بالتفصيل.

المطلب الثاني : شروط المسؤولية العقدية عن فعل الغير

تعد المسؤولية العقدية بشكل عام أثر من آثار العقد الصحيح، فلا يتصور قيام المسؤولية العقدية إلا في إطار العقد الصحيح، وبالرجوع الى مبدأ نسبية أثر العقد؛ فإن آثار العقد تنصرف للمتعاقدين دون غيرهم لأن إرادتهم الحرة هي من أنشأ الالتزام، وبالتالي تترتب الحقوق والالتزامات على كاهل الأطراف^(٣)، ولكن يمكن أن يسأل أحد الأطراف عن فعل الغير.

(١) د. سامي الفرجاني، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير"، مجلة العلوم القانونية والشرعية، جامعة الجبل الغربي، ليبيا، ٢٠١٥، ص ٤٣.

(٢) عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص ٤٨٠.

(٣) أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات "مصادر الالتزام"، ط٧، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١٥م، ص ١٨٦.

وكما تحدثنا في المطلب الأول؛ فإن المستأجر من الباطن يعتبر من الغير، فهو يعد بديلاً عن المستأجر الأصلي في تنفيذ التزاماته، ولا يعد المستأجر من الباطن سبباً أجنبياً يعفي المستأجر بموجبه من المسؤولية، بل يسأل عن فعله على أساس المسؤولية العقدية عن فعل الغير^(١). ومن المهم جداً عند الحديث عن المسؤولية العقدية عن فعل الغير بيان الشروط الواجب توافرها حتى تنهض هذه المسؤولية، وهذه الشروط هي: وجود عقد إيجار صحيح، إدخال أو تدخل الغير في تنفيذ عقد الإيجار، وأن يرتكب هذا الغير خطأ أثناء التنفيذ^(٢)، وهذه الشروط نوضحها لكم فيما يلي:

الفرع الأول: وجود عقد إيجار صحيح

لا تقوم المسؤولية العقدية ابتداءً إلا إذا كان العقد صحيحاً، سواء أكانت هذه المسؤولية شخصية أو عن فعل الغير، والعقد الصحيح هو عقد مكتمل الشروط والأركان^(٣)، وهذه الأركان هي التراضي والمحل والسبب. فعقد الإيجار لكي يكون صحيحاً يجب أن يكون ذاته صحيحاً، بمعنى أن تكون أركانه والتي هي الرضا والمحل والسبب سالمة ومشروعة ويجب أيضاً أن تكون أوصافه سليمة خالية من الخلل.

(١) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار، بحث منشور على موقع كلية القانون، جامعة كربلاء،

العراق، ٢٠١٥، تاريخ الزيارة ١٢/١٧/٢٠٢٠، ص ٩

<https://law.uokerbala.edu.iq/wp/blog/2015/02/23/messege11/>

(٢) سامي الفرجاني، مرجع سابق، ص ٣٨.

(٣) تنص المادة (١٦٧) من القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦، على: "العقد الصحيح هو العقد المشروع بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من أهله مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع وأوصافه صحيحة ولم يقترن به شرط مفسد له".

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٥٢)

ويتضح مما أسلفنا؛ أنه ما يميز العقد الصحيح عن العقد الباطل هو مشروعية محله وسببه، وأن المراتب الأخرى للعقد في القانون المدني الأردني كالعقد الفاسد و العقد الموقوف، إن أزيل سبب فسادها أو تمت إجازتها فمردها للعقد الصحيح^(١).

وبناءً على ذلك، فإن المسؤولية العقدية لا يمكن بحثها في حالة العقد الباطل، إذ أنه لا يرتب أي أثر قانوني، وحسب ما هو معلوم فإن المسؤولية العقدية هي أثر من آثار العقد، وتترتب على الطرف الذي أخل بالتزاماته العقدية^(٢).

ونخلص مما سبق حتى نكون امام عقد إيجار صحيح، فلا بد من توافر التراضي، ويعد ركن التراضي أساس العقد وقوامه^(٣)، وعرف القانون المدني ركن التراضي في نص المادة (٩٠) وجاء نص المادة كالتالي " ينعقد العقد بمجرد إرتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد".

ففي مجال التراضي يشترط ان يصدر العقد ممن هو أهل للتعاقد، سواء من ناحية المؤجر أو من ناحية المستأجر، فهو عقد دائر بين النفع والضرر من حيث الأصل، فيتطلب ممن يصدر منه التصرف أن يكون كامل الأهلية، وإلا كان التصرف موقوف النفاذ على إجازة الولي أو الوصي أو على إجازة الصغير نفسه حين بلوغه سن الرشد^(٤).

أما فيما يتعلق بركن المحل؛ فحتى يكون صحيحاً و قائماً يجب أن تتوافر فيه عدة شروط: وهي أن يكون المحل موجوداً و قائماً أو ممكن الوجود، وأن يكون المحل معيناً أو قابلاً

(١) يوسف محمد قاسم عبيدات ، مصادر الالتزام ، الطبعة الثالثة ، دار المسيرة ، عمان ، ٢٠١٦ ، ص ١٤٣ .

(٢) أمجد محمد منصور، مرجع سابق، ص ١٤٨ .

(٣) يوسف عبيدات ، مرجع سابق ، ص ٣٥ .

(٤) محمد حسين منصور، أحكام قانون الإيجار، ط ١، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص ٢٩ .

للتعيين.^(١) ويجب الإشارة هنا إلى أن المحل في عقد الإيجار من الباطن هو منفعة فيشترط لذلك أن يكون العقد قابلاً للمنفعة، ويشترط أن يتم تحديد جميع الأوصاف المتعلقة في المأجور، أيضاً يجب أن يكون المأجور من الأشياء التي يجوز التعامل بها.

أما فيما يتعلق بركن السبب؛ فيجب أن يكون لعقد الإيجار سبباً مشروعاً، وعليه يكون عقد الإيجار باطلاً إذا عقد لسبب غير مشروع، فإذا تم إبرام عقد الإيجار لتستغل العين المؤجرة لعمل مخالف للنظام العام أو الآداب كان عقداً باطلاً، وإذا بطل عقد الإيجار لعدم مشروعية السبب أو لعدم وجوده؛ فلا مجال للكلام عن مسؤولية عقدية تثار في هذه الحالة فهو واقعة أكثر من كونه عقد، لذلك يجب أن يكون السبب موجوداً وقت التعاقد، وأن يكون مشروعاً، وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.^(٢)

أما فيما يتعلق بالشكلية؛ فلم يشترط المشرع في عقد الإيجار التسجيل في دائرة الأراضي، إذ أنه عقد رضائي لا يتطلب لإبرامه أي إجراء شكلي معين، فهو ينعقد بمجرد توافق إرادة الطرفين المتعاقدين ولا يحتاج إلى أي إجراء شكلي^(٣)، وذلك واضح من نص المادة (٣) من قانون المالكين والمستأجرين، وأيضاً نص المادة (٤) من نفس القانون والتي أجازت للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات. أيضاً أشارت المادة (٥) من قانون تسجيل العقارات إلى تسجيل عقد الإيجار المراد الإحتجاج به لدى دائرة البلدية التي يقع في منطقتها المأجور.

(١) يوسف عبيدات، مرجع سابق، ص ١٢٢ حتى ص ١٣١ .

(٢) عبدالقادر الفار، "مصادر الالتزام"، طبعة ٨، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١٦، ص ٩٤ و ص ٩٥ .

(٣) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٤٧ .

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٥٤)

وبرأي الباحثان أن الغاية من المادة السابقة هي التخفيف من العبء على المواطنين، إذ أن عقد الإيجار من العقود المنتشرة والمستخدمة بكثرة، ومن غير المتصور تسجيل كل عقد إيجار في دائرة الأراضي.

الفرع الثاني: إدخال أو تدخل الغير في تنفيذ العقد

من الشروط التي يجب أن تتوافر في المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن هو إستعانة المؤجر أو المستأجر بالغير في تنفيذ التزاماته، وفي هذه الحالة فإن أطراف عقد الإيجار هم من يدخلون الغير بإرادتهم بتنفيذ هذه الالتزامات، فيصبح المدين بالالتزام (المؤجر او المستأجر) مسؤولاً عن فعل الغير بناءً على هذا التكليف، ومسؤوليتهم هنا مسؤولية عقدية عن فعل الغير.^(١)

وهناك بعض الصور يتم فيها لجوء أطراف العقد الى تكليف الغير في تنفيذ الالتزامات المتولده عن عقد الإيجار وهي عديدة ومتنوعة، منها على سبيل المثال لا الحصر؛ تكليف المهندس والمقاول بإجراء الترميمات الضرورية وغيرها من الصور التي يمكن ان يدخل فيها المؤجر الغير كمساعد او بديل حيث أن إخلالهم يؤدي لقيام مسؤولية المؤجر العقدية عن فعلهم.

وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر الذي قام بالتأجير من الباطن، فإنه يكون قد قام بإدخال الغير بإرادته في تنفيذ عقد الإيجار، فاذا ما أخل المستأجر من الباطن بالتزامات المستأجر الأصلي العقدية، فإنه يسأل مسؤولية عقدية عن فعل الغير.

(١) عامر غانم علوان، مسؤولية المؤجر والمستأجر عن افعال تابعيهم، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق

ولكن إن قام المستأجر بتكليف الغير بتنفيذ الالتزام بالرغم من أن شخصيته محل إعتبار، فإنه يكون قد أخل بالتزامه حتى وإن لم يصدر خطأ منه أو من الغير، لأن خطأه تمثل في تكليف الغير وعدم تنفيذه للالتزام بنفسه، ويسأل عن إخلاله في هذه الحالة مسؤولية عقدية شخصية. كل ما سبق كان بالنسبة لإدخال الغير لتنفيذ الالتزامات العقدية، إما من قبل المؤجر أو من قبل المستأجر إتفاقاً، أما في حالة تدخل الغير من تلقاء نفسه بدون تكليف من أحد أطراف عقد الإيجار، بحيث أن تدخله منع المدين من تنفيذ التزامه، يعتبر الغير في هذه الحالة سبباً أجنبياً يعفي المدين حسن النية من تنفيذ الالتزام حسب القواعد العامة، وعليه لا تقوم مسؤولية عقدية إتجاه المدين وإنما يسأل الغير مسؤولية تقصيرية.^(١)

الفرع الثالث: ارتكاب خطأ عقدي من قبل الغير

تقوم المسؤولية العقدية عند عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو تأخره بالتنفيذ، أو أن ينفذه ولكن بشكل معيب، ولا بد لقيام هذه المسؤولية أن تكون الحالات السابقة راجعة لخطأ المدين. ويجب التفرقة بين الالتزام بتحقيق نتيجة والالتزام ببذل عناية، وفيما يتعلق بالنوع الأول فإنه يفرض على المستأجر تحقيق النتيجة المرجوة، كالتزامه برد المأجور، والأصل في الالتزام هنا أن خطأ المدين مفترض لمجرد عدم تحقيق النتيجة المرجوة، مع الإحتفاظ للمستأجر بحقه في دفع المسؤولية العقدية بإثبات أن التنفيذ أصبح مستحيلًا إستحاله مطلقة لسبب أجنبي كالقوة القاهرة مثلاً. أما في النوع الثاني وهو الالتزام ببذل العناية، فإن المستأجر لا يلتزم بأكثر من بذل جهد كالتزامه بالمحافظة على المأجور، فإذا ما قام بذلك فإنه يعتبر قد نفذ التزامه العقدي.^(٢)

(١) حسن علي الذنون، "المبسوط في شرح القانون المدني"، طبعة ٤، دار وائل للنشر، عمان، الأردن،

٢٠٠٦، ص ٥١ .

(٢) يوسف عبيدات، مرجع سابق، ص ١٩٥ .

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٥٦)

ويعتبر الخطأ العقدي الركن الأول من أركان المسؤولية العقدية، ولا يكفي وحده لقيامها، بل يجب توافر ركن الضرر وركن العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر.

فبالنسبة للضرر، فإنه يجب أن يؤدي ارتكاب خطأ عقدياً من جانب المدين بالالتزام إلى ضرر بالدائن، ومن الممكن أن يكون الضرر مادياً أو معنوياً، فقد نصت المادة (٢٦٧) من القانون المدني الأردني على أنه: "يتناول حق الضمان الضرر الأدبي كذلك"، فيضمن هنا المدين التعويض عن الضرر الذي أصاب الدائن والذي وقع فعلاً وفقاً لنص المادة (٣٦٣) من القانون المدني الأردني.

كما ويجب أن تتوافر العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر الواقع على الدائن، وعلى المدين لدفع المسؤولية العقدية عنه أن ينفي العلاقة السببية بين الخطأ والضرر وذلك بإثبات السبب الأجنبي.

وبناءً على الشروط السابقة وأركان المسؤولية العقدية؛ وبإسقاطها على حالة الإيجار من الباطن، فيتصور وجود خطأ عقدي صادر من المستأجر من الباطن في عدة حالات، كما يتصور صدور الخطأ العقدي من الغير الذين يستعين بهم المؤجر لتنفيذ التزاماته، ومن هذه الحالات إبرام عقد إيجار من الباطن، على أن ينتفع المستأجر من الباطن بالمأجور خلال مدة متفق عليها، وقام المستأجر بإحداث ضرر في المأجور، فيعد هذا إخلال من جانب المستأجر من الباطن بأنه لم يحافظ على المأجور، مما يؤدي لقيام مسؤولية المستأجر الأصلي عن فعل الغير، ويتصور أيضاً في هذا المثال الخطأ من جهة المؤجر، فإذا ما قام بتسمية شخص ليقوم بصيانة المأجور، وأثناء ذلك ارتكب خطأ منع المستأجر من الانتفاع بالمأجور بشكل جزئي أو كلي، ففي هذه الحالة تقوم مسؤولية المؤجر العقدية عن فعل الغير.

المبحث الثاني: حدود المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن

عند الحديث عن المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن لا بد من بيان حالات قيام مسؤولية كل من المستأجر الأصلي والمؤجر عن فعل الغير في مواجهة الآخر، وكذلك بيان موقف القضاء من هذه المسؤولية من خلال دراسة بعض قرارات محكمة التمييز والتعليق عليها.

المطلب الأول: حالات قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن

هناك حالات متعددة تقوم فيها مسؤولية المستأجر الأصلي عن فعل المستأجر من الباطن، وكذلك الحال بالنسبة للمؤجر الذي تقوم مسؤوليته العقدية عن فعل الغير عند الاستعانة بهم أثناء تنفيذ التزامه، وليان هذه الحالات؛ قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتحدث عن حالات قيام مسؤولية المستأجر، والثاني عن حالات قيام مسؤولية المؤجر العقدية عن فعل الغير.

الفرع الأول: حالات قيام مسؤولية المستأجر العقدية عن فعل المستأجر من الباطن

إن المشرع إذ أجاز للمستأجر التأجير من الباطن بعد أخذ إذن المؤجر فإن ذلك يكون مقيد بعدم الإضرار بالمؤجر، فإذا ما أخل المستأجر من الباطن وأضر بالمؤجر أو المأجور فإن مسؤولية المستأجر الأصلي تقوم في مواجهة المؤجر، ولا تقوم مسؤولية المستأجر من الباطن في مواجهة المؤجر لعدم وجود العلاقة العقدية التي تربطهما معا كما بينا سابقاً، فالمستأجر من الباطن يعتبر من الغير بالنسبة لعقد الإيجار الأصلي^(١).

ولنتناول حالات قيام مسؤولية المستأجر الأصلي العقدية في حالة التأجير من الباطن بالتفصيل، وجب علينا أن نبين ما هي الالتزامات التي يفرضها القانون وعقد الإيجار الأصلي

(١) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار، مرجع سابق، ص ٥٩.

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٥٨)

عليه، والتي ينقلها لمستأجره من الباطن سواء كان بشكل كلي أو جزئي، وستتناول هذه الالتزامات كآآتي:

أولاً: الالتزام بالمحافظة على المأجور

فقد رتب المشرع على المستأجر عند إنتقال العين المؤجره إليه، الالتزام بالمحافظة على المأجور، حيث أن يد المستأجر على المأجور هي يد أمانه كما نصت المادة (٦٩٢) من القانون المدني الأردني، فيجب عليه أن يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة عليه، فإذا ما لحق المأجور أي نقص أو تلف أو تعد فإن المستأجر يكون ضامناً، والمحافظة على المأجور تكون بعدة صور نوردتها لكم كآآتي:

١. الالتزام بإجراء الترميمات الضرورية وتنظيف المأجور

على المستأجر الالتزام بإجراء الترميمات اللازمة للمأجور بحسب ما تم الإتفاق عليه في عقد الإيجار الأصلي أو ما جرى العرف على أنه من واجبات المستأجر، وأيضاً الالتزام بتنظيف المأجور وإزالة ما يتراكم فيه من أتربة ونفايات، وذلك ما نصت عليه المادة (٦٩٥) من القانون المدني الأردني.

٢. الالتزام باستعمال المأجور في حدود المنفعة المقصودة

لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، أو ما هو مقرر لها في العرف، والمادة (٦٩٣) من القانون المدني الأردني نصت على هذا الالتزام، والأصل أن يتم تحديد طريقة استعمال المأجور في عقد الإيجار، ولكن إن لم يتم الإتفاق عليه يستعمل طبقاً للعرف السائد، فإن كان موقع المأجور داخل سوق تجاري فيستعمل كمحل تجاري، وإن كان في مكان هادئ كحي سكني مثلاً فيغلب الأمر أنه مخصص للسكن، ويكون المستأجر ملتزم بعدم تغيير صفة المأجور أو الغرض الذي أعد من أجله^(١)، فإن قضى الإتفاق أن تكون المنفعة

(١) مضر مزهر المطلق، مرجع سابق، ص ٤١

بالسكنى، ومع ذلك قام المستأجر بتحويله إلى عيادة طبية أو مكتب لممارسة مهنته، يعتبر بذلك أنه أخل بالتزامه في مواجهة المؤجر.

٣. الالتزام بعدم إحداث تغيير في المأجور

منع المشرع المستأجر من إحداث أي تغيير في المأجور دون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير يتطلبه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً به، وإذا تجاوز المستأجر هذا المنع، يترتب عليه عند إنتهاء العقد إعادة الحال إلى ما كانت عليه عند التعاقد ما لم يتم الإتفاق على غير ذلك، وذلك ما جاءت به المادة (٦٩٤) من القانون المدني الأردني^(١).

ثانياً: الالتزام بدفع الأجرة

إن الأجرة من الأمور الجوهرية والتي يجب الإتفاق عليها بين طرفي العقد قبل إبرامه، فتمليك المنفعة للمستأجر تكون مقابل عوض معلوم بغض النظر عن طبيعته، فمن الممكن أن يكون نقوداً أو منفعة أو عين، وفي جميع الحالات فعلى المستأجر أن يدفع هذا العوض للمؤجر بالطريقة المتفق عليها بينهما. (عباس العبودي ص ٣٠٢، ٣٠١)

وتكون الأجرة مستحقة بمجرد وضع المأجور تحت تصرف المستأجر للانتفاع به دون اشتراط الانتفاع به فعلياً، وللمؤجر في حالة إخلال المستأجر بهذا الالتزام سواء كان الإخلال بعدم دفع الأجرة أو التأخر عن دفع أي أجره مستحقة قانوناً أن يطالب بفسخ عقد الإيجار بعد الإعذار، والمطالبة بإخلاء المأجور وفق أحكام قانون المالكين والمستأجرين في المادة (٥/ج/١).

وهذا الحق للمؤجر في حالة الإيجار من الباطن مقتصر على مطالبة المستأجر الأصلي دون التعدي لمطالبة المستأجر من الباطن، وكما ذكرنا سابقاً فإن رفع دعوى مباشرة على

(١) عباس العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة-البيع والإيجار"، ط ٢، دار الثقافة للنشر، عمان،

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٦٠)

المستأجر من الباطن تستلزم وجود علاقة عقدية بينهما، وبغير ذلك فيجب وجود نص قانوني يسمح للمؤجر برفع مثل هذه الدعوى على المستأجر من الباطن حتى وإن لم يكن هناك عقد بينهما، وبما أن المشرع لم يورد مثل هذا النص الذي يسمح للمؤجر بالرجوع على المستأجر من الباطن لمطالبته بالأجرة، فلا يجوز له ذلك إلا في مواجهة المستأجر الأصلي.

ثالثاً: الالتزام برد المأجور

نص المادة (١٧٠٠) من القانون المدني الأردني على أنه: "على المستأجر رد المأجور عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها"، على أن يتم تنفيذ هذا الالتزام في المكان الذي تم فيه تسليم المأجور ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك^(١)، وهذا الالتزام من الالتزامات التي قد يعهد المستأجر للغير سواء من المساعدون أو البدلاء للقيام بالوفاء به للمؤجر عوضاً عن المستأجر، فإذا ما أخل الغير بتنفيذ هذا الالتزام، كحالة إستمرار المستأجر من الباطن بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار، فإن مسؤولية المستأجر الأصلي عن فعل الغير تقوم في هذه الحالة، ويكون للمؤجر مطالبته إما بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً أو مطالبته بالتعويض إضافة لأجرة المثل وفقاً لما جاء بنص المادة (٧٠٨) من القانون المدني الأردني. ومع ما تقدم من بيان لالتزامات المستأجر الأصلي، يرى الباحثان أنه بمجرد ما قام المستأجر بنقل حقه بالانتفاع بالمأجور لمستأجر من الباطن، فإن ما يترتب عليه من التزامات تنتقل لهذا المستأجر، فإذا ما أخل بأي منها، فإن مسؤولية المستأجر الأصلي العقدية عن فعل مستأجره تقوم في مواجهة المؤجر، كأن يقوم المستأجر من الباطن بالإضرار بالمأجور، سواء بالتعدي عليه، أو إحداث أي كسر أو خلع في موجودات المأجور، أو إحداث أي تغيير جوهري كفتح نوافذ جديدة، أو إجراء غراس أو بناء مع عدم إمكانية إعادة الحال إلى ما كان عليه، أو استعمال المأجور بغير المنفعة المقصودة، فكل ذلك يعتبر بمثابة إخلال صادر عن المستأجر

(١) المرجع نفسه ص ٣٠٤.

الأصلي بالتزامه بالمحافظة على المأجور في مواجهة المؤجر، وتقوم مسؤوليته العقدية عن فعل الغير.

الفرع الثاني: حالات قيام مسؤولية المؤجر العقدية في حالة الإيجار من الباطن

رتب المشرع على المؤجر في عقد الإيجار الصحيح جملة من الالتزامات التي يترتب عليه الوفاء بها للمستأجر كي لا يتعرض للجزاءات التي قررها المشرع عليه في حالة الإخلال بها، وتعد هذه الالتزامات ضرورية ومهمة؛ لذلك سيتم بيانها وبيان جزاء الإخلال بها من قبل الغير الذي يعهد له المؤجر بتنفيذها.

فيعد أول وأهم التزام من الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر هو الالتزام بتسليم المأجور وتوابعه للمستأجر كما نصت المادة (٦٧٧)، والأصل أن يتم التسليم بمجرد إبرام العقد، ما لم يتم الإتفاق على موعد آخر للتسليم.

ويقع على المؤجر التزام بصيانته المأجور بما يمكن المستأجر من الحصول على المنفعة الكاملة منه كما بيته المادة (٦٨١) من القانون المدني، فعقد الإيجار ينصب على المنفعة، وبالتالي إذا ما انتفت القدرة على الانتفاع بالمأجور انتفاعاً طبيعياً، ترتب على ذلك أن للمستأجر المطالبة بالفسخ وتسقط الأجرة من تاريخ المطالبة^(١).

فهذه الالتزامات هي بالأصل العام تقع على عاتق المؤجر في مواجهة المستأجر الأصلي، لكن من الممكن أن يعهد المؤجر للغير بالوفاء بالتزاماته سواء كان هذا الغير من المساعدين كأهل بيته الذين يعهد لهم بتسليم المأجور للمستأجر، أو أن يكون من البدلاء كالمقاول الذي يعهد إليه المؤجر بصيانة المأجور بما يحقق للمستأجر القدرة على الانتفاع به انتفاعاً طبيعياً وكاملاً، فإذا ما أخل الغير بتنفيذ الالتزام المعهود إليه؛ فإن مسؤولية المؤجر العقدية عن فعل

(١) المرجع نفسه، ص ٢٨٦.

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٦٢)

الغير تقوم في مواجهة المستأجر الأصلي فقط دون المستأجر من الباطن حتى لو كان هو من ينتفع فعلياً بالمأجور^(١).

كما أن من التزامات المؤجر في حال نقل ملكية العين المؤجره لمالك آخر أن يضمن عدم تعرض الأخير للمستأجر الأصلي أو أن يخل بانتفاعه بالمأجور سواء كان عدم انتفاعه كلياً أو جزئياً^(٢)، وذلك راجع إلى أن التصرف في العين المؤجره بالبيع حسب القانون الأردني لا يترتب عليه إنقضاء عقد الإيجار وإنما تنتقل ملكية العين المؤجره بالحقوق المترتبة عليها للمشتري الجديد ولا يجوز له أن يضرر بالمستأجر، وهذا ما بينته المادة (٦٩١) من القانون المدني الأردني. وبرأينا؛ فإنه وعلى الرغم من عدم وجود علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، إلا أن إخلال المؤجر في مواجهة المستأجر الأصلي يترتب عليه كنتيجة طبيعية إخلال المستأجر الأصلي في تنفيذ التزاماته في مواجهة المستأجر من الباطن، وبالتالي، وبهذه الحالة فإن المستأجر من الباطن يعود على المستأجر الأصلي ليقوم الأخير بإلزام المؤجر بتنفيذ التزاماته، أو أن يطالبه بالتعويض عن الضرر الذي أصاب المستأجر من الباطن، وتكون مسؤوليته هنا هي مسؤولية عقدية عن فعل الغير بحكم أن الإخلال صدر من الغير الذين عهد إليه بتنفيذ الالتزام .

المطلب الثاني: تطبيقات قضائية

بعد أن تناولنا الإيجار من الباطن تعريفه وموقف المشرع الأردني منه، وتناولنا المسؤولية العقدية عن فعل الغير من حيث شروطها وحدود مسؤولية كل من المؤجر والمستأجر الأصلي عن فعل الغير، إرتأينا تعزيز البحث بتطبيقات قضائية لبيان الموقف القضائي من

(١) المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار، ص ٨٧.

(٢) عصام أنور سليم، مرجع سابق، ص ٤٥٨.

المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن وبناءً على ذلك سنعرض قرارين لمحكمة التمييز الأردنية بصفتهما الحقوقية مع التعليق على كل منهما.

قرار محكمة تمييز حقوق رقم (٢٠١٩\٣٩٢٢)

تلخص أحداث هذه القضية في أن المدعي هو وكيل لشخص آخر، وهذا الآخر يملك قطعة أرض مساحتها (٥١٧.٩٠٠) م^٢، وعليها عمارة سكنية مكونة من عشر شقق سكنية في أبو نصير، قام المدعي بموجب الوكالة بتأجيرها إلى مستأجر بموجب عقد إيجار أصلي من تاريخ ٢٠١٥\١٠\١١ لمدة خمس سنوات مقابل بدل إيجار سنوي مقداره (٣٨) ألف دينار أردني، وبالإضافة إلى أن المتعاقدين وقعوا إتفاقية خطية ملحقه لعقد الإيجار تتضمن ما يلي: "يحق للمستأجر التأجير للغير بالأجرة التي يراها مناسبة واستثمار العقار كيفما يشاء، وفي حال قيام الفريق الثاني بفسخ العقد يلتزم بدفع كامل السنة العقدية وليس كامل مدة العقد".

قام المستأجر بتأجير العمارة لمستأجر من الباطن بموجب عقد إيجار فرعي يبدأ بنفس تاريخ عقد الإيجار الأصلي ولمدة خمس سنوات مقابل أجرة عقدية مجموعها (٤٥) ألف دينار، وتم قبض هذه الأجرة كاملة.

في تاريخ ٢٠١٥\١٢\١٨، اتفق المؤجر مع المستأجر على إقالة العقد، وأيضاً إقالة أي عقود نظمت على العقار بين المستأجر الأصلي والغير، وبناءً عليه يترتب رد المأجور خالياً من الشواغر، وأن المستأجر الأصلي يتحمل مسؤولية أي معارضة للمؤجر سواء منه أو من الغير. في تاريخ ٢٠١٥\١٢\١٩ وجه المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن إنذاراً عدلياً يعلمه به أنه قد تم إقالة العقد الأصلي مما يوجب عدم الاستمرار بعقد الإيجار من الباطن، ويعلمه بضرورة تسليم المأجور خالياً من الشواغر خلال أسبوع، بالإضافة إلى أن المؤجر وجه إنذاراً

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٦٤)

عدلياً آخر للمستأجر من الباطن ينذر به ضرورة تسليم المأجور خالياً من الشواغر خلال أسبوع.

بعد مضي الأسبوع، تفاجأ المؤجر بامتناع المستأجر من الباطن عن إخلاء المأجور، ومعارضته للمؤجر بإستلامه، واستند في ذلك على وجود عقد إيجار صحيح بينه وبين المستأجر الأصلي، وترتب على ذلك أن المستأجر الأصلي ما زال يشغل المأجور، وبالتالي فإنه ملزم بدفع أجر المثل من تاريخ الإنذار الأول ولتاريخ إخلاء المأجور.

قررت محكمة الدرجة الأولى نقض عقد الإيجار من الباطن، وإلزام المستأجر من الباطن بإخلاء العقار وتسليمه للمؤجر خالياً من الشواغر، وأيضاً تضمينه الرسوم والمصاريف، ولكنه طعن بهذا القرار إستئنافاً، وكانت النتيجة رد الإستئناف، لم يرتضي بالقرار فقام بالطعن تمييزاً، وعليه وبعد الإطلاع على الوقائع، وحيث أن للمالك حق نقض العقد مع المستأجر الثاني إذا فسخ العقد مع المستأجر الأول إذا لم يثبت نفاذ عقد إيجار للشخص الثالث بحق مالك المأجور إستناداً لنص المادة (٧٠٦) من القانون المدني، أما إذا كانت الإجارة قد تحولت للمستأجر الفرعي وفقاً لنص المادة (٧٠٥) من القانون المدني فإن قيام المستأجر الفرعي (المدعى عليه) بدفع كامل الأجر عن مدة العقد يكون وفاءً صحيحاً وموافقاً للقانون ولا لزوم لدعوى الطرفين فيما يتعلق بإقالة العقد .

بناء على ما سبق، قررت محكمة التمييز رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

التعليق على القرار:

بما أن المشرع الأردني في المادة (٧٠٦) من القانون المدني أجاز للمؤجر نقض عقد الإيجار من الباطن في حال أن فسخ عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول، ويترتب على ذلك حقه في استرداد المأجور.

وبناءً على النص التشريعي؛ يرى الباحثان بأن قرار محكمة البداية كان صائباً، وكذلك قرار محكمة الإستئناف ومحكمة التمييز في تأييد القرار ورد الطعن، ولكن وعملاً بنص المادة (٦١) من القانون المدني والتي تقر بأن من إستعمل حقه إستعمالاً مشروعاً لا يكون ضامناً ما يصيب الغير من ضرر، إلا أن هذا النص مقيد بنص المادة (٢٦٦) من ذات القانون والتي تنص على أن استعمال الحق يكون غير مشروع إذا توافر قصد التعدي، أو إن كانت المصلحة المرجوة من الفعل غير مشروعة، أو إن كانت المنفعة منه لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر، أو إن تجاوز ما جرى عليه العرف والعادة، ففي هذه الحالات يكون صاحب الحق متعسفاً في إستعماله، فالحق لم يشرع للإضرار بالغير، وإنما شرع لغاية تمكين صاحبه من استعماله واستغلاله بما يعود عليه بالنفع والفائدة.

وبتطبيق ما سبق على هذه القضية، نجد بأن المستأجر من الباطن بعد ما دفع كامل الأجرة العقدية، وبناءً على أن قرار محكمة الدرجة الأولى وبتأييد محكمة الدرجة الثانية ومحكمة التمييز له، فإن الضرر الذي سببه أكثر بكثير من المنفعة التي ستتحقق للمؤجر من فسخ العقد، وبذلك فكان لا بد من مراعاة مصلحة المستأجر من الباطن عند إصدار هذا الحكم، وأيضاً كان لا بد من مراعاة المستأجر الأصلي للعقد المبرم بينه وبين المستأجر من الباطن، فقد أخطأ حين اتفق مع المؤجر على إقالة عقد الإيجار الأصلي دون مراعاة التزاماته العقدية في مواجهة المستأجر من الباطن.

قرار محكمة تمييز حقوق رقم (٢٠١٩\٥٣٧٠)

تتلخص أحداث هذه القضية في أن المدعية أقامت دعوى على المدعى عليهم، وذلك للمطالبة بمنع معارضة في منفعة عقار أجرته السنوية عشرة آلاف دينار، حيث أنها وقعت عقد إيجار خطي مع المالكة (المدعى عليها الأولى) لغايات استثمار العقار كمركز لطب الأسنان، وأنه في عام ٢٠٠٩ تبين للمدعية بأن المدعى عليها الأولى قامت بتأجير العقار موضوع الدعوى إلى المدعى عليهم الثاني والثالث والرابع والذين بدورهم أجروا العقار إلى المدعى عليه الخامس لاستعماله كمركز لطب الأسنان، وهي الغاية نفسها التي كانت مؤجرة للمدعية، واستمر المدعى عليهم بوضع يدهم على المأجور بالرغم من مطالبة المدعية بعدم معارضتها بالانتفاع بالمأجور، وعدم التمكن من تشغيله خاصة وأن المدعية هي طبيبة أسنان وكانت تعمل في المركز مما أدى إلى فوات الربح والتسبب بالخسارة.

نظرت محكمة البداية الدعوى على النحو الوارد في محاضرها، وبعد استكمالها إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٢ قرارها الذي قضت فيه برد الدعوى مع تضمين الجهة المدعية الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يلق هذا القرار قبولاً من المدعية فطعنت فيه استئنافاً، وقررت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم (٢٠١٣/٢٦٩٩١) بتاريخ ٢٩/٦/٢٠١٦ قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف، والحكم بثبوت معارضة المستأنف عليهم للمستأنفة في المأجور موضوع الدعوى، وعملاً بالمادتين (٦٨٤ و ٢٧٩) من القانون المدني إلزام المستأنف عليهم بأن يدفعوا للمستأنفة تعويضاً قدره واحد وأربعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وأربعون ديناراً، وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة عن درجتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

لم يرتض المدعى عليهما بالقرار الاستثنائي وطعنا فيه تمييزاً، وكان قرار محكمة التمييز الذي صدر بتاريخ ٨/١٢/٢٠١٦ يتضمن ما يلي:

إن قيام المؤجرة بإبرام عقد إيجار مع المدعى عليهم الثاني والثالث والرابع وهم بدورهم قاموا بتأجير المأجور إلى المدعى عليه الخامس من ٩/٩/٢٠٠٦، وأن المدعى عليه الخامس وكما هو ثابت من أوراق الدعوى وحتى تاريخ إقامتها لا يزال يشغل المأجور ويعارض المدعية بالانتفاع به، الأمر الذي تكون معه واقعة المعارضة في الانتفاع بالمأجور ثابتة.

وعن ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد قررت إلزام المستأنف عليهم بأن يدفعوا للمستأنفتين تعويضاً قدره (٤١.٤٤٧) ديناراً، ولم تبين في قرارها المذكور تحديد مقدار مسؤولية كل من المستأنف عليهم، فعليه ولعدة أسباب أخرى نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

التعليق على القرار:

بما أن المشرع الأردني وفي المادة (٦٨٤) من القانون المدني والباحثة في التعرض الشخصي للمؤجر قد منعت المؤجر من التعرض للمستأجر بما يخل بالمنفعة محل عقد الإيجار وإلا كان ضامناً، وذلك إنسجاماً مع القاعدة العامة المقررة في تنفيذ العقود والواردة في نص المادة (٢٠٢) من القانون المدني الأردني والتي توجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه مبدأ حسن النية، وكذلك القاعدة المقررة في المادة (١٩٩) من القانون ذاته بأن على كل من العاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه من حقوق للمتعاقد الآخر.

والقاعدة تقول بأنه: إذا كان العقد صحيحاً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون، وذلك وفقاً لأحكام المادة (٢٤١) من القانون المدني.

التنظيم القانوني للمسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن في القانون المدني الأردني (٩٦٨)

وبناءً عليه؛ يرى الباحثان بأن قرار محكمة البداية كان مجحفاً في حق المدعية، وعليه فإن المحكمة كان يتوجب عليها بالحكم لها بتعويض عادل عن ما تسببته معارضة المدعى عليهم من خسارة فادحة بالإضافة إلى فوات الربح.

ويرى الباحثان بأن قرار محكمة الإستئناف - القاضي بأنه لا يجوز للمدعى عليهم معارضة المدعية في المنفعة بالمأجور، وأن المؤجر لا يجوز له إبرام عقد إيجار جديد إن كان هناك عقد إيجار ساري المفعول، ولم ينته لا بالتقاضي ولا بالتراضي - كان صائباً.

ولكن أخطأت عندما حكمت بتعويض مقداره (٤١.٤٤٧) دينار، ولم تبين مقدار نصيب كل من المدعى عليهم في دفع هذا التعويض.

وعليه فإن قرار محكمة التمييز القاضي بنقض الحكم وإعادة الدعوى لمحكمة الإستئناف لإجراء المقتضى القانوني كان صائباً.

الخلاصة

بعد دراسة موضوع المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار من الباطن، توصل الباحثان الى جملة من النتائج والتوصيات على النحو التالي :

النتائج :

١. يفترض لقيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في حالة الإيجار من الباطن وجود عقدين صحيحين؛ الأول بين المؤجر والمستأجر، والثاني بين المستأجر والمستأجر من الباطن.
٢. يتبين من نصوص القانون أن المشرع الأردني منع الإيجار من الباطن كقاعدة عامة، إلا أنه واستثناءً على هذه القاعدة فإنه يجوز الإيجار من الباطن في حالة الحصول على إذن خطي من المؤجر.

٣. لا مجال للحدوث عن قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير إلا إن توافرت شروطها وأركانها.

٤. بالرغم من أن هناك عدة حالات وتطبيقات لقيام مسؤولية كل من المؤجر والمستأجر العقدية عن فعل الغير، إلا أن المشرع الأردني لم ينظمها بنصوص قانونية صريحة.

التوصيات :

١. نوصي المشرع بضرورة إيراد قواعد تعالج موضوع المسؤولية العقدية عن فعل الغير بصورة مباشرة وواضحة لافتقار القانون على مثل هكذا تنظيم.

٢. نوصي المشرع بضرورة إيراد أحكام خاصة وواضحة تعالج الإيجار من الباطن على غرار معالجته للإيجار من الباطن في عقد الإيجار التمويلي، والذي نظمه المشرع وجمع أحكامه في قانون التأجير التمويلي في نص المادة (٩).

المراجع

الكتب:

١. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات "مصادر الالتزام"، ط ٧، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١٥ م.
٢. حسن علي الذنون، "المبسوط في شرح القانون المدني"، طبعة ٤، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، ٢٠٠٦ .
٣. عباس العبودي، "شرح أحكام العقود المسماة-البيع والإيجار"، ط ٢، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١١ م.
٤. عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "الإيجار والعارية"، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ٢٠١١ .
٥. عبدالقادر الفار، "مصادر الالتزام"، طبعة ٨، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١٦ .
٦. عصام أنور سليم، "الوجيز في عقد الإيجار"، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٠ .
٧. محمد حسين منصور، "أحكام قانون الإيجار"، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، بدون سنة نشر .
٨. يوسف محمد قاسم عبيدات، "مصادر الالتزام"، طبعة ٣، دار المسيرة، عمان، الأردن، ٢٠١٦ .

الأبحاث والرسائل الجامعية:

١. أمجاد بني طه ود. يوسف عبيدات، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانون الأردني"، المجلة الدولية للدراسات القانونية والفقهية المقارنة، المجلد الأول، العدد الأول، ٢٠٢٠، ص ١٧-٣١ .

٢. سامي الفرجاني، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير"، مجلة العلوم القانونية والشرعية، جامعة الجبل الغربي، ليبيا، ٢٠١٥.

٣. عامر غانم علوان، "مسؤولية المؤجر والمستأجر عن افعال تابعيهم"، بحث منشور في مجلة كلية الحقوق جامعة النهدين، المجلد العاشر، العدد الثامن عشر، حزيران، ٢٠٠٧.

٤. عباس حسن الصراف، "المسؤولية العقدية عن فعل الغير في القانون المقارن"، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، القاهرة، مصر، ١٩٤٥.

٥. قيس جبار مصطفى، "التعاقد من الباطن وتطبيقاته في بعض العقود المدنية"، رسالة ماجستير، جامعة البصرة، العراق، ٢٠٠٨.

٦. مضر مزهر المطلق، "الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في كل من القانون الأردني والمصري والعراقي"، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، ١٩٩٣.

التشريعات:

- قانون المالكين والمستأجرين، رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، وتعديلاته لغاية سنة ٢٠١٤.
- القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

قرارات قضائية:

- قرارات محكمة التمييز الأردنية - (حقوق) - منشورات قسطاس.

مراجع أخرى:

- المسؤولية العقدية عن فعل الغير في عقد الإيجار، بحث منشور على موقع كلية القانون، جامعة كربلاء، العراق،

الفهرس

٩٤٢	..... المقدمة
٩٤٤	..... المبحث الأول: المسؤولية العقدية في ظل الإيجار من الباطن
٩٤٤	..... المطلب الأول: التعريف بالإيجار من الباطن والآثار المترتبة عليه
٩٤٥	..... الفرع الأول: التعريف بالإيجار من الباطن
٩٤٧	..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الإيجار من الباطن
٩٥٠	..... المطلب الثاني : شروط المسؤولية العقدية عن فعل الغير
٩٥١	..... الفرع الأول: وجود عقد إيجار صحيح
٩٥٤	..... الفرع الثاني: إدخال أو تدخل الغير في تنفيذ العقد
٩٥٥	..... الفرع الثالث: ارتكاب خطأ عقدي من قبل الغير
٩٥٧	..... المبحث الثاني: حدود المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن
٩٥٧	..... المطلب الأول: حالات قيام المسؤولية العقدية عن فعل الغير في الإيجار من الباطن
٩٥٧	..... الفرع الأول: حالات قيام مسؤولية المستأجر العقدية عن فعل المستأجر من الباطن
٩٦١	..... الفرع الثاني: حالات قيام مسؤولية المؤجر العقدية في حالة الإيجار من الباطن
٩٦٢	..... المطلب الثاني: تطبيقات قضائية
٩٦٩	..... الخاتمة
٩٦٩	..... النتائج :
٩٦٩	..... التوصيات :
٩٧٠	..... المراجع
٩٧٢	..... الفهرس