

المسؤولية العقدية عن حريق المأجور في حالة المستأجر المنفرد¹

المدرس المساعد محمد أشرف شيخو

قسم القانون، كلية القانون، جامعة تيشك الدولية، أربيل، إقليم كوردستان، العراق

mohammed.ashraf@tiu.edu.iq

الملخص

عالج المشرع السوري حالة هلاك العين المؤجرة بسبب الحريق عندما يكون المستأجر لهذه العين شخصاً واحداً في الفقرة الأولى من المادة 552 من القانون المدني السوري التي تنص على أن "1_ المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه". وبناء عليه إذا نشب الحريق في العين المؤجرة، فإن المستأجر يسأل عن ذلك، إلا أن التساؤل يثور عن وقت بدء هذه المسؤولية، كما أن مضمون المسؤولية عن الحريق عندما يكون المستأجر منفرداً يميّز عن مضمونها في حال تعدد المستأجرين، وأن واقعة الحريق التي تكفي بحد ذاتها ليصبح المستأجر مسؤولاً تثير التساؤل عن إساءة استعمال المأجور، بحسبانها تشكل إخلالاً بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة. وبذلك قمت بدراسة هذه النقاط من خلال مبحثين وكل مبحث في مطلبين. وفي الختام توصلت إلى جملة من النتائج والتوصيات والتي من أهمها الالتماس من المشرع العراقي بإيراد نص في القانون المدني العراقي بخصوص مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، وعدم ترك الموضوع وإخضاعه للقواعد العامة على اعتبار أن الحريق وإن كان هو نوع من الهلاك لكنه ينطوي على خطورة كبيرة مما يستوجب إيلاء اهتمام خاص.

معلومات البحث

تاريخ البحث:

الاستلام: ٢٠٢١/٨/٣

القبول: ٢٠٢١/٩/٢٢

النشر: خريف ٢٠٢١

الكلمات المفتاحية:

Leased Property, Fire, Tenant, Liable, Breaks Out, Misuse

Doi:

10.25212/lfu.qzj.6.4.27

المقدمة

يعدُّ عقد الإيجار من أهم العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، بل هو من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع، وهو من أكثر العقود شيوعاً واستعمالاً بين الأشخاص، فقلما نجد شخصاً في المجتمع لا يكون إما مؤجراً أو مستأجراً، فهو وسيلة الأفراد في الحصول على منافع الأشياء التي يعجزون أو لا يرغبون في تملكها. عندما نظم المشرع عقد الإيجار بين الحقوق والالتزامات التي تفرض على عاتق كل من الطرفين المؤجر والمستأجر، فألزم المؤجر أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة تصلح معها لأن تفي بالغرض الذي أجزت من أجله وفقاً لاتفاق الطرفين أو لطبيعة العين، وألزمه أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية، وأن يتعهدا بضمان التعرض وبضمان

1 - هذا البحث مستل من رسالة الماجستير بعنوان (مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة)

العيوب الخفية. وفي مقابل ذلك رتب جملة من الالتزامات على عاتق المستأجر بموجب عقد الإيجار بحسبانه من العقود الملزمة للجانبين، فيلتزم بوفاء الأجرة المنفق عليها في المواعيد المحددة، ويلتزم باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق أو حسب ما أعدت له ما لم ينص العقد على غير ذلك، ويلتزم كذلك بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، ويلتزم ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها، كما يلتزم بضمان ما يلحق العين المؤجرة من تلف أو هلاك متى نشأ من استعمال العين استعمالاً غير مألوف، إضافة إلى ذلك يلتزم برد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار.

ويهدف المشرع من جل هذه الالتزامات، ومن هذا التنظيم، إلى خلق نوع من التوازن والاستقرار والتعاون والعدل على نحو يحقق المصلحة المشتركة للطرفين، المؤجر الذي يحاول أن يستفيد من ثروته من دون أن يفقدها، والمستأجر الذي هو في الأعم الأغلب الطرف الضعيف اقتصادياً، وغالباً ما تلجئه الضرورة إلى ذلك. حيث إن أي خلل في هذه الالتزامات يؤدي إلى زعزعة استقرار العلاقة الإيجارية.

1- إشكالية البحث:

تتمثل إشكالية البحث في إثارة العديد من التساؤلات من أهمها:

إنّ التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة من الهلاك بسبب غير الحريق هو التزام ببذل عناية²، أمّا في حال هلاك العين المؤجرة بالحريق فإنّ المشرع شدد من التزام المستأجر فجعله التزاماً بتحقيق نتيجة فما هي حكمة المشرع من تشديد مسؤولية المستأجر عن الحريق؟ وما هو الباعث من وراء ذلك؟ ومتى تقوم مسؤولية المستأجر عن الحريق؟ هل يسري حكم المادة 552 من القانون المدني السوري على العقارات الخاضعة لأحكام التمديد الحكمي؟ وما علاقة حريق العين المؤجرة بإساءة استعمال المأجور؟ وما هو موقف القوانين المقارنة من هذه المسألة؟

2- أهمية البحث:

تتجلى أهمية هذا البحث في أن القانون المدني السوري أفرد نصاً خاصاً لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة (وهو نص المادة 552)، وهذه الخصوصية التي منحها المشرع لمسؤولية المستأجر عن الحريق تضيف على الموضوع أهمية خاصة، بحسبانه تشكل خروجاً على القواعد العامة في المحافظة على العين المؤجرة.

3- فرضية البحث: تنطلق فرضية هذا البحث من مدى مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور عندما يكون منفرداً.

2_ تنص المادة 551 من القانون المدني السوري على أنّه: "1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. 2- وهو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً."

4- نطاق البحث:

أن نطاق البحث يتحدد في بيان حكم مسؤولية المستأجر عن حريق المأجور في ضوء القانون المدني السوري والقوانين المقارنة.

5- منهجية البحث: لغرض التحقق من صحة فرضية البحث ومحاولة الوصول الى الاستنتاجات المرجوة اعتمدنا في هذا البحث على المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع المعلومات من الكتب والأبحاث ذات الصلة، والمنهج التحليلي لكونه أكثر ملاءمة مع طبيعة البحث وذلك بعرض وتحليل آراء الفقه والباحثين في هذا الموضوع، وكذلك اعتمدنا على المنهج المقارن وذلك لبيان نقاط الاختلاف والتوافق وبيان مدى تفوق أي من هذه التشريعات المقارنة على الأخرى.

المبحث الأول

مضمون المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر المنفرد والعلاقة بين واقعة الحريق وإساءة استعمال المأجور

أن مضمون المسؤولية عن الحريق عندما يكون المستأجر منفرداً يتميّز عن مضمونها في حال تعدد المستأجرين، وأن واقعة الحريق التي تكفي بحد ذاتها ليصبح المستأجر مسؤولاً تثير التساؤل عن إساءة استعمال المأجور، بحسبانها تشكل إخلالاً بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة. وهذا ما سألته في مطلبين

المطلب الأول

مضمون المسؤولية عن الحريق في حالة المستأجر المنفرد:

تعدّ مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة ذات طبيعة عقدية يحكمها عقد الإيجار المبرم بينه وبينه وبين المؤجر، والتزامه فيه التزام بتحقيق نتيجة بموجب المادة 1/552 من القانون المدني السوري، ومن ثم يعدّ المستأجر مسؤولاً بمجرد احتراق العين المؤجرة، فيفترض الخطأ في جانبه، وذلك لأنّه يلتزم بالمحافظة على الشيء الذي في حيازته ورده في النهاية. على أنّ خطأ المستأجر وإن كان مفترضاً، إلا أنّ القانون يمنحه وسيلة للتحلل من هذه المسؤولية، وهي قيام الدليل على وجود السبب الأجنبي، كأن يثبت المستأجر بأنّ الحريق يعود لقوة قاهرة أو بسبب وجود عيب في البناء أو بسبب اندلاع اللهب من بيت مجاور، فإذا نجح المستأجر في إقامة الدليل على وجود السبب الأجنبي تخلص من المسؤولية، ولكن إذا لم ينجح بقي مسؤولاً، كما أنّه يبقى مسؤولاً حتى لو ظل سبب الحريق مجهولاً³. وبذلك تعني المادة 1/552 من القانون المدني السوري أنّ المستأجر يعدّ مسؤولاً عن الحريق الذي حدث في العين المؤجرة من دون حاجة إلى إثبات وقوع خطأ منه أو من تابعيه أو ممن يسأل عنهم، ولا يتحلل من المسؤولية إذا أثبت أنّه لم يبدر منه

³ د توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، ط1، الدار الجامعية، بيروت، 1984، ص858-859.

أف ءءا، أو أنه بءل عناية الرءل المعءاء فف المءافظة على العفن المؤءرة ورعافاء، واءء ءافة الاءفاءاء اللازمة للءفولة من ءون نشوب ءرفق، ولفس بءاف أن فءبء أنه فف أثناء ءرفق لم فكن مءاءءا ءاأل الوطن، وأنه أءم إءلاق الأبواب والنوافء وأءزة النور والءاز، فكل ءلك لا فعفه من المسؤولة، ءءى وإن أقام على ءراسة العفن شءصاً. وإنما فبء علىه إذا أراد أن فءلص من هءه المسؤولة أن فءبء أن ءرفق نشأ عن قوة ءاهرة ءصاءة أو عمل من أعمال ءءرفب أو بسبب ءءا شءص أءنبف ءعابرف سببل ألقى بسفءارة مشءلة. ءلك لأن مسؤلففه ءقوم على ءءا مفءرض ءرف قابل لإءباء العكس، وهءا لا فعف أن المشرء أءلق الباب أمام المسءآءر بءفء فبقف مسؤولاً بشكل ءائم، وإنما منءه وسفلة أخرى للءلص من المسؤولة، إن أراد ءفعها عن نفسه، ءلك بأقامة ءءلف على السبب الأءنبف أف بنفف علاقة السببفة بفن هءا ءءا مفءرض والضرر.⁴

وبءء المسءآءر مسؤولاً عن ءرفق العفن المؤءرة ما ءام لم فءم ءءلف على وقوعه بسبب أءنبف لا فء له ففه.⁵

فواقعة ءرفق فف ءء ءاءها ءافة لءف فبصء المسءآءر مسؤولاً عن نءائء ءرفق، لأننا بصدء ءءا عءءف مفءرض، وقرفنة ءءا فف هءه ءالة قرفنة مشءءة، لأنه لا فءف المسءآءر للءلص من المسؤولة أن فءم ءءلف على عءم ءءه.⁶ وهءه المسؤولة ءقوم على أساس ءءا مفءرض الواقع من المسءآءر بسبب انءفاعه بالعفن المؤءرة وءفاءه لها، وهءا ءم اسءنائف على القواعء العامة فف المسؤولة وفص ءء ءصول ضرر بالعفن المؤءرة مءربء على نشوب ءرفق بها.⁷

والقول إن ءءا المسءآءر مفءرض فف ءالة هلاء العفن المؤءرة بالءرفق لفس بعفءاً عن القاعءة العامة المنصوء عليها فف الماءة 2/551 من القانون المءنف السورف الءف ءءل المسءآءر مسؤولاً بمءرء ءءوء ءءلف أو الهلاء الءف فببب العفن المؤءرة إذا لم فكن نائشاً من اسءعمال العفن اسءعمالاً مألوفاً، وففرض ءءا فف ءانبه، ولا ءءصر مسؤلففه على ما فءء بءءه ءءف، بل ءءمء لءشمل أفعال ءابعفه.

4_ ءرمضان أبو السعوء، العقوء المسماء، عءء الإءءار، الأحكام العامة فف عءء الإءءار، ءءار ءامعفة للءباعة والنشر، بفرء، 1994، ص679 و682. وانظر أيضاً ءسلفمان مرءس، الوافف فف شرح القانون المءنف، العقوء المسماء، عءء الإءءار، الطبعفة الرابعة، ءار الكءب القانونفة، شءاء، مصر، المنشوراء ءءوقفة صاءر، بفرء، 1999، ص636.

5- نفء 1975/3/12، الطعون أرقام 601، 613، 614، 614، ص39 ق. أشار لفه المسءآءر أنور طبله، عءء الإءءار فف ضوء ءضاء النقص، ءار الكءب القانونفة، القاهرة، 1999، ص120 وءاء ففه" مءف ءان ءاءب من ءءم المءعون ففه أنه اعءبر الطاعن مسؤولاً عن ءرفق بأقراره أمام مءكمة أول ءرءة، وعلى أساس أن المسءآءر مسؤول عن ءرفق إلى أن فءبء أنه وقع بسبب أءنبف لا فء له ففه، الأمر الءف لم فقم علىه ءلفل فف ءءوف. وإذا ءانء هءه الأسباب ءافة لءمل ءضاءه فأفه لا فعفه أن فكون ءء أءءا فف بعض ءءرفراء الواقعة الءف فسءآءر بها ءضاءه، وبءالف فكون النعف علىه فف هءه ءءرفراء الءف ءزفء بها ءرف مءء ولا ءءوف منه.

6- نعمان ءمعة، ءروس فف عءء الإءءار، ءار النهضة العربفة، 1972، ص264. أشار لفه ءمءء محمد محمود عبء العال، مسؤولة المسءآءر عن ءرفق العفن المؤءرة، ءار النهضة العربفة، القاهرة، 2000، ص42.

7_ نعمان ءمعة، المرءع السابء، أشار لفه ء بسام مءفء سلفمان، مسؤولة المسءآءر عن ءرفق العفن المؤءرة، ءراسة ءءلففة مءارنة، ءامعة الموصل، بءء منشور فف مجلة الرافءفن للءقوق، المءلء 10، العءء 38، السنة 2008، ص149.

والعلة من افتراض الخطأ في الحالتين واضحة، وذلك أنّ العين تكون في يد المستأجر وتحت رقابته، ومن الصعب على المؤجر أن يعرف سبب التلف أو الهلاك حتى يستطيع أن يثبت أنّه وقع بخطأ المستأجر.

ولا بدّ من التنويه بأنّ المشرع وإن كان افترض في المادة 2/551 من القانون المدني السوري خطأ المستأجر بمجرد حدوث التلف أو الهلاك. إلاّ أنّه مع ذلك وضع قرينة بسيطة بحيث يكون بإمكان المستأجر أن يتخلص من المسؤولية إذا أراد أن يدفعها عن نفسه بأن يقيم الدليل على أنّه بذل العناية المطلوبة منه في المحافظة على العين ورعايتها، وهي عناية الرجل المعتاد، وفي المادة 552 من القانون المدني السوري أيضاً افترض المشرع خطأ المستأجر بمجرد حدوث الحريق، إلاّ أنّه شدد من قرينة المسؤولية هنا، حيث جعل الخطأ مفترضاً افتراضاً غير قابل لإثبات العكس، ومن ثمّ إذا أراد المستأجر أن يتخلص من المسؤولية في هذه الحالة، لا بدّ أن يقيم الدليل على وجود السبب الأجنبي، وحتى إذا أقام الدليل على وجود السبب الأجنبي فإنّ خطأ المستأجر المفترض قد تحقق، ولكن هنا تتقدم المسؤولية لانتفاء رابطة السببية بين الخطأ والضرر.⁸

وبذلك استقرّ الاجتهاد على أنّه يجوز نفي خطأ المستأجر عن التلف أو الهلاك بإقامة الدليل على أنّه بذل عناية الرجل المعتاد (م 211 مدني). أمّا نفي مسؤولية المستأجر عن الحريق فيجب أن يكون بإثبات السبب الأجنبي (م 1/584 مدني).⁹

والملاحظ أنّه في الحالتين يقع عبء الإثبات على عاتق المستأجر، إلاّ أنّهما تختلفان في كيفية دفع المسؤولية.¹⁰

والمشرع اللبناني قد تعرّض بدوره لمسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة في المادتين 566 و 567 من قانون الموجبات والعقود اللبناني، حيث قضت المادة 566 أنّ " المستأجر مسؤول عن الحريق ما لم يثبت أنّه حدث بقوة قاهرة، أو عيب في البناء، أو اندلاع اللهب من بيت مجاور." إنّ المشرع افترض بموجب المادة السابقة الخطأ في شخص المستأجر، لأنّه يترتب عليه التزام المحافظة على المأجور ورده إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار، ولأنّ الحريق يقع غالباً بفعل شاغل الشيء المؤجر، ولا شك أنّه هو الحارس للشيء، وله حق المراقبة والاستعمال، فمن البيهبي افتراض الخطأ في جانب المستأجر، وتقرير مسؤوليته، وبذلك قررت محكمة النقض الفرنسية بأنّ قرينة افتراض الخطأ في جانبه وتقرير مسؤوليته بناءً عليه، يجد أساسه في التزام المستأجر برد المأجور، وهذا يعني أنّ المستأجر ملزم

⁸ د محمد حاتم البيات ود أيمن أبو العيال، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي، الالتزامات، نظرية العقد والإرادة المنفردة، منشورات جامعة دمشق، مطبعة الروضة، 2009_2010، ص 280.

⁹ طعن 49/830 ق، جلسة 1984/11/29. أشار إليه المحامي عبد الوهاب عرفه، أسباب الإخلاء من العين المؤجر، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، 2010، ص 294. مع ملاحظة أنّ المادتين 211 و 584 المشار إليهما في المتن من القانون المدني المصري.

¹⁰ د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، دون ذكر تاريخ النشر، ص 567. سيأتي تفصيل هذا الموضوع فيما بعد

بالمحافظة علفه.¹¹ فهءه المسؤلفة عقءفة، لآئها ناءة عن رابطة عقءفة بفن المؤءر والمسآءر، والالزام الملقف بموجبها على عائق المسآءر هو الازام بآءقق نئفءة، ففترض معه آطأ المسآءر وآءقق مسؤلففه.¹²

فبءو أن موقف المسآءر فف ءالة الهلاك بالءرفق أصعب بكآفر من موقفه فف ءالات الالف الأءرف، وذلك لآئه فف ءالات الالف بففره كان فكف المسآءر آءف فنفف مسؤلففه أن فبآب أنه لم فقصر فف المحافظة على المآءر، وآئه بءل عناية الرءل المعآء فف ذلك. أما فف ءالة الهلاك بالءرفق فلا فنبءه ذلك من المسؤلفة، وإئما إذا أراد أن فنفف مسؤلففه لا بء أن فبآب أن انءلاع النفران كان لأءء الأسباب الالفة الالف ورفء على سببل ءصر فف المءءة 566 من قانون الموجبات والعقوء اللبناف المقابلة للمءءة 1733 من القانون المءنف الفرنسف. ولا بء أن فبفن وفبآب ما هو سبب الكارئة بالءاء، إذا أراد أن فآلص من المسؤلفة، وذلك أن الموجب(الالزام) هو موجب ءافة ونئفءة ولفس موجب وسفلة. إذا لا فكف المسآءر للآلص من المسؤلفة أن فنفف الآطأ عن نفسه أو عن آءء من تابعفه، بل لا بء من أن فقم ءالف على وءوء السبب الأءبف الالف نئء منه الءرفق، والالف ءءءه القانون بالأمور الالفة المءكورة على سببل ءصر، وهف: القوء القاهرة كالءرب أو انفءار قنبلة، والعبف فف البناء، كآركفب آهزة الكهرفباء بصورة معففة، وآفرفاً انءلاع النار من ببب مءاور.¹³

وآءر الإشارة إلى أن المشرع اللبناف ءءء ءالات الالف ففكون ففها بامكان المسآءر أن فآلص من المسؤلفة عن الءرفق على سببل ءصر، وهذا بآلاف المشرع السورف الالف اكنف بعبارة " لسبب لا فء له ففه" من ءون ءءفء لتلك ءالات أف فكون علفه أن فبآب السبب الأءبف من ءون ءءفء.¹⁴ وصور السبب الأءبف وفق المءءة 166 من القانون المءنف السورف هف: القوء القاهرة أو الءاءء المفآف، وآطأ المضرور، وآطأ الففر.

المطلب الالف

العلاقة بفن واقعة الءرفق وإساءة اسآعمال المآءر:

فبعء عقد الإبءار من العقوء الملزمة للءابفن، ءفء فرفب ءملة من الالزاماء على عائق طرففه، وءعء الازاماء كل طرف ءقوقاً للطرف الآخر، ءفء فآرفب عءة الازاماء على عائق المؤءر، وهف ءءفء

11 _ أءار إلى ذلك ء زهءف فكن، شرح قانون الموجبات والعقوء، ء9، إبءار الأشفاء، عقد الإبءار، ءار الءقافة، بفرف، لبناف، ءون سنة نشر، ص244. وأفصاً المءامف مورفس نآلة، الكامل فف شرح القانون المءنف، ءراسة مقارنة، ء6، منشورات الءلبف الءقوقفة، لبناف، 2001، ص228.

12 _ ءأسع ءفاب، القانون المءنف، العقوء المسماة، البفء -الإبءار-الوكالة، ء1، منشورات زفن الءقوقفة، بفرف، 2007، ص494.

13 _ ء زهءف فكن، شرح قانون الموجبات والعقوء، المرفء السابق، ص245 و247. وأفصاً المءامف مورفس نآلة، الكامل فف شرح القانون المءنف، المرفء السابق، ص229. مع ملاحظة أن المشرع اللبناف اسآءء كلمة موجب بءلاً من الالزام.

14 _ ءوففء ءسن فرء، عقد الإبءار، ءراسة لأءام قوائفن الإبءارات، المرفء السابق، ص859، هامش رقم 1.

بدورها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للغرض الذي أعدت له انتفاعاً كاملاً¹⁵، وهذا يلقي على عاتق المستأجر عبئاً بأن يحافظ على العين المؤجرة وأن لا يتسبب في إتلافها وحرقتها. فالتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة والأجهزة الموجودة فيها مرهون بالتزام المستأجر بحفظها والاعتناء بها وعدم إتلافها. فإذا كان التلف بسبب الحريق، فإنَّ الجهة المؤجرة لا تلزم بإعادة تركيب أجهزة جديدة، أو حتى صيانة القديمة إن أمكن إصلاحها والاستفادة منها، إلى أن يثبت المستأجر أنَّ الحريق نشب بسبب أجنبي لا يد له فيه ليعود التزام المؤجر بالصيانة ومن بعدها يرجع المؤجر على مسبب الضرر بالتعويض. لأنَّ هذا التلف تحكمه نصوص قانونية خاصة المادة 552 من القانون المدني السوري التي جعلت المستأجر مسؤولاً بمواجهة المؤجر عن الأضرار الناشئة عن الحريق (مسؤولية مفترضة)، ولا يتحلل من مسؤوليته عن الضرر اللاحق بالمؤجر جرّاء الحريق إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، وإذا بقيت الأسباب مجهولة فإنَّ مسؤوليته تبقى على المستأجر.¹⁶

وعندما حددت المادة الثامنة من قانون الإجراءات حالات الإخلاء قضت بأنَّه يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي: " أ - ...، ب - إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي، أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تنتافي مع شروط العقد".¹⁷

وبناءً على هذا النص يحكم على المستأجر بالإخلاء إذا أساء استعمال المأجور بأن استعمل المأجور بشكل غير عادي وبصورة غير مألوفة مع ما أعد له العقار¹⁸، كأن يضع المستأجر مادة البنزين أو غير ذلك من المواد القابلة للاشتعال والالتهاب في العقار المعد لغاية السكن، وهذا يعدّ إساءة في استعمال المأجور يتنافى مع الاستعمال المألوف للعين المؤجرة، والذي يقتضي السكن والإيواء، ومن ثمَّ يعدّ هذا أمراً موجباً للإخلاء لعدة الإساءة في استعمال المأجور. لأنَّ حكم المادة 552 من القانون المدني السوري ينطبق في العلاقة بين المؤجر والمستأجر حتى ولو كان عقد الإيجار خاضعاً لأحكام التمديد الحكمي، إذ لا يخرج الأمر عن علاقة إيجار.¹⁹

15 - د محمد عرفان الخطيب ود فواز صالح، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، مركز التعليم المفتوح، مطبعة الروضة، 2005_2006، ص259 و279. وانظر أيضاً المادة 526 من القانون المدني السوري التي تنص على أنَّ " الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء مدة معينة لقاء أجر معلوم."

16 - استئناف حلب، 537/586، تاريخ 1996/11/21. أشار إليه المحامي ميشيل بطرس جنواي، الاجتهاد القضائي الإيجاري في القرن العشرين، الدعاوى الإيجارية، المكتبة القانونية، 2001، ص149 و162 و163. وتجدر الإشارة إلى أنَّ مصطلح (المسؤولية المفترضة) قد انتقد من قبل الفقه فإذا كان من الممكن افتراض وقائع كالخطأ، فإنَّه لا يمكن أبداً افتراض نتائج قانونية كالمسؤولية، فالنتيجة القانونية لا تفترض، وإنما هي تستنتج من الوقائع التي يحددها القانون، سواء أكانت هذه الوقائع حقيقية أم كانت مفترضة، والمسؤولية بحسبانها نتيجة لا يمكن افتراضها، لأنَّ الشخص إما أن يكون مسؤولاً وإما أن يكون غير مسؤول، ولا يجوز أن يكون مفترض المسؤولية. لذلك تجنبت استخدام هذا المصطلح إلا ما ورد في الاجتهاد القضائي تركتها كما هي. د محمد لبيب شنب، المسؤولية عن الأشياء، دراسة في القانون المدني المصري مقارناً بالقانون الفرنسي، مكتبة النهضة المصرية، 1957، ص275

17 - المادة الثامنة من قانون الإجراءات رقم 6 لعام 2001.

18 - المحامي خالد عزت المالكي، شرح قانون الإجراءات رقم 6 لعام 2001، مؤسسة النوري، دمشق، 2001، ص74.

3 - د توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، المرجع السابق، ص857، هامش رقم 1.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الإساءة في استعمال المأجور هي من دعاوى الإخلاء المحددة على سبيل الحصر في قانون الإجراءات، وهي من النظام العام.²⁰

ووفق النص السابق فإنّ إساءة استعمال المأجور تتمثل في التخريب غير الناشئ عن الاستعمال المألوف للمعين، واستعمال المأجور أو السماح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد، من دون أن يوضّح ما هو المقصود بكلمة "تخريب" وهذا ما جعل القضاء هو المصدر الذي يبيّن ويوضّح معنى هذه الكلمة، فإذا أحدث المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة، ونشأ عن هذا التغيير ضرر للمؤجر، وكان ما أحدثه من دون إذن المؤجر، فإنّ هذا التغيير يعدّ تخريباً من شأنه أن يؤدي إلى الحكم بالإخلاء على المستأجر لعدة إساءة في استعمال المأجور، وذلك بمقتضى المادة 548 من القانون المدني السوري.²¹

وبعدّ تخريباً ما يوهن البناء ويمسّ أجزاءه الأساسية، وبذلك عدّت محكمة النقض تخريباً كل ما يتناول الأجزاء الأساسية للبناء، ويوهن البناء ويلحق ضرراً به. فإذا كانت الإحداثيات التي قام بها المستأجر لا توهن المأجور، وإنما قام به من تعديلات كانت لمستلزمات أغراضه، فلا تعدّ تلك الإحداثيات والتعديلات تخريباً يوجب التخلية.²²

وفي كل الأحوال فإنّ التخريبات التي يحدثها المستأجر في العقار المأجور والتي تستوجب التخلية هي التخريبات الناشئة عن الاستعمال غير العادي.²³ فإذا كان نشوب الحريق في المأجور نتيجة لاستعماله على وجه لا ياتلف مع الاستعمال العادي، فإنّ التخلية تترتب لمسؤولية المستأجر.²⁴ كما أنّ كل تخريب ناجم عن استعمال غير عادي يعطي المؤجر الحق بالتخلية، فخرن مواد قابلة للاشتعال من دون اتخاذ

20- نقض سوري، الغرفة الإيجارية، قرار 831، أساس 693، تاريخ 2007/4/10. أشار إليه المحامي محمد أديب الحسيني، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإيجارية، دون ذكر مكان النشر، 2012، ص123.

21- المحامي خالد عزت المالكي، شرح قانون الإجراءات، المرجع السابق، ص75. ونصت المادة 1/548 من القانون المدني السوري على أنّه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر."

22- استئناف دمشق، غرفة الإجراءات، قرار رقم 222/ أساس 164، تاريخ 1994/10/5، مجلة المحامون لعام 1995، العددان 7 و8، السنة 60، ص727.

23- نقض مدني، قرار رقم 2768، تاريخ 1954/11/30. أشار إليه د محمد عرفان الخطيب ود فواز صالح، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص464.

24- نقض سوري، رقم 521، أساس 524، تاريخ 1976/4/24، سجلات محكمة النقض. ملحق الجزء الخامس من التقنين المدني، شفيق طعمة وأديب استانبولي، ص124. وجاء فيه إذا كان الأمر يقتصر على أن يقوم المستأجر بالإصلاحات اللازمة حال نشوب حريق في المأجور بحسبانه مسؤولاً عن ذلك قانوناً (ومسؤوليته هنا مفترضة) إلا أنّ ذلك لا يحجب عن المؤجر الحق بمطالبة المستأجر بالإخلاء إذا كان نشوب الحريق في المأجور نتيجة لاستعماله على وجه لا ياتلف مع الاستعمال العادي وفق ما نصت عليه المادة 5 فقرة ب/ من قانون الإجراءات وعلى ضوء الاتفاق المبرم بين الطرفين حول كيفية استعماله. وأنّ الحكم المطعون فيه عالج النزاع من زاوية واحدة هي جزاء مسؤولية المستأجر عن الحريق ولجهة الأضرار الناجمة عنه ولم يعالج مسؤوليته كمستأجر يتعين إخلاؤه حال استعماله المأجور استعمالاً غير مألوف أدى إلى إحداث تخريب فيه مما يجعله سابقاً لأوانه بصورة تعرضه للنقض.

الاحتياط لمنع الضرر والإضرار بوضع مطافئ وإقامة حرس يعدّ استعمالاً غير عادي أدى إلى تخريب وضرر.²⁵

ويلتزم المستأجر بمقتضى عقد الإيجار باستعمال المأجور وفق ما هو منصوص عليه في العقد تطبيقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فإذا لم يبين العقد طريقة استعمال المأجور، فيجب على المستأجر أن يستعمله بحسب ما أعدّ له. فإذا استعمل المستأجر المأجور أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط العقد، فإنّ هذا يشكل إساءة في استعمال المأجور، ومن ثمّ يستوجب التخلية وفقاً لأحكام المادة 8 فقرة ب من قانون الإيجارات السابق ذكره.²⁶

ويبدو في ظل القانون المدني العراقي، وإن كان المشرع لم يورد نصاً خاصاً بمسؤولية المستأجر عن الحريق كما فعل المشرع السوري، إلا أن المادة 251 والمادة 2764²⁷ في فقرتها الأولى منه كفيلة بذلك، وبمقتضاها يكون المستأجر ملزماً ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها، أي أن التزام المستأجر هو التزام ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة والمحافظة أن يبذل في المحافظة على المأجور وعلى ملحقاته العناية التي يبذلها الشخص المعتاد.²⁸ ومن ثمّ إذا أراد المستأجر أن يدفع المسؤولية عن نفسه في حالة حريق العين المؤجرة في ظل هذا القانون، فبإمكانه أن ينفى مسؤوليته هذه بنفي الخطأ عن فعله، وذلك بإثبات أنه استعمل المأجور استعمالاً مألوفاً وذلك ببذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة عليه طبقاً للفقرة الثانية من المادة 764 القانون المدني العراقي الأنفية الذكر. أمّا إذا عجز المستأجر عن نفي خطئه، أو أثبت المؤجر أنّه لم يبذل العناية المطلوبة منه، فهذا لا يعني أنّ المستأجر أصبح مسؤولاً، وإنما بإمكانه أن يتخلص من هذه المسؤولية إذا أثبت أن شوب الحريق كان بسبب الأجنبي لا يد له فيه، وذلك استناداً إلى المادة 211 من القانون المدني العراقي، والتي تقضي بأنه: "إذا أثبت الشخص أنّ الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كقفة سماوية أو حادث فجائي أو قوة قاهرة أو فعل الغير أو خطأ المتضرر كان غير ملزم بالضمان ما لم يوجد نص اتفاق على غير ذلك".²⁹

25- نقض سوري، رقم 1473، أساس إيجارات 2288، تاريخ 15/6/1978. ملحق الجزء الخامس من التقنين المدني، شفيق طعمة وأديب استانبولي، ص 119.

26- د محمد عرفان الخطيب ود فواز صالح، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 468. وتجدر الإشارة إلى أنه يجب أن تتوافر شروط عدة من أجل الحكم بالإخلاء لعلّة الإساءة في استعمال المأجور، وهذه الشروط هي: 1- وجود عقد إيجار منعقد وفقاً لأحكام القانون، ويشترط أن يكون هذا العقد خاضعاً للتמיד الحكمي وفقاً لأحكام المادة 1 الفقرة ب من قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001. 2- إساءة استعمال المأجور وتكون هذه الإساءة إما بإحداث تخريب في المأجور، أو استعماله أو السماح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد. المرجع ذاته، ص 461-462.

27- المادة 251 والتي نصت على أنّه: "في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو كان مطلوباً منه توقي الحبطة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله الشخص المعتاد حتى لو لم يتحقق الغرض المقصود". وكذلك نصت المادة 764 على أنّه "1- المأجور أمانة في يد المستأجر. 2- استعمال المستأجر المأجور على خلاف المعتاد تعدّ فيضمن الضرر المتولد عنه".

28- د جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع- الإيجار- المقولة، دراسة في ضوء التطور القانوني ومعزّز بالقرارات القضائية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 261.

29- د بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، المرجع السابق، ص 136.

يخلص ممّا تقدم بأنّ المشرع العراقي لم يفرد نصاً خاصاً لمسؤولية المستأجر عن الحريق، إلا أنّ القواعد العامة تملي عليه أن يحافظ على العين المؤجرة باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد، وأن يستعملها استعمالاً مألوفاً.

المبحث الثاني

الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسؤوليته عن الهلاك بغير الحريق

قبل البدء بالحديث عن الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسؤوليته عن الهلاك بغير الحريق، لا بدّ لي من التطرق إلى الوقت الذي تقوم فيه مسؤولية المستأجر عن الحريق وبناء عليه سأقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين وفق الآتي:

المطلب الأول

الوقت الذي تقوم فيه مسؤولية المستأجر عن الحريق

إذا أحل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة والعناية بها سواء أكان بفعله أم بأفعال تابعيه، فإنّه لا شك لمسأئله عن ذلك، ولكن متى يكون من حق المؤجر الرجوع عليه؟ هل بعد نهاية عقد الإيجار؟ أم بمجرد وقوع التلف أو الهلاك؟

يبدو أنّ بعض الشراح فرق في هذا الصدد بين حالتين:

الحالة الأولى: أن يترتب على إساءة العين تلف جسيم بحيث لا يمكن إصلاحه خلال الفترة المتبقية من الإيجار، وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يرجع على المستأجر على الفور بمجرد حصول الإساءة.

الحالة الثانية: ألا يترتب على إساءة استعمال العين إلا تلف بسيط من الممكن إصلاحه خلال ما بقي من مدة الإيجار، وهنا ليس بإمكان المؤجر بحسب هذا الرأي الرجوع على المستأجر فور وقوع المخالفة، بل يتوجب عليه أن ينتظر حتى نهاية الإيجار، فإذا كان المستأجر قد قام في هذا الوقت بإصلاح ما يترتب على إساءته فليس ثمة مشكلة، وإن لم يقم به، فعندئذٍ تتحقق مسؤوليته.³⁰

في حين ذهب قسم آخر من الفقه إلى أن هذه التفرقة تحكيمية ليس لها أساس في القانون، فسواء أنتج عن تقصير المستأجر وإخلاله في رعاية العين والمحافظة عليها تلف جسيم أم بسيط، فهذا يعدّ مخالفة لالتزام حال يشغل كاهل المستأجر، وهو التزامه برعاية العين والمحافظة عليها، فالقانون يفرض على المستأجر بمقتضى المادة 1/551 من القانون المدني السوري التزاماً برعاية العين والمحافظة عليها. وهو يفرضه من الوقت الذي يتسلم فيه العين، فإن قصر في أداء هذا الالتزام، شغلت مسؤوليته في الحال، وليس ثمة

³⁰ د رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1994، ص663. انظر أيضاً د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، دون ذكر تاريخ النشر، ص545، هامش رقم 1.

محل للانتظار حتى ينقضي الإيجار، وبهذا لا يجوز التمييز بين ما إذا ترتب على التقصير في رعاية العين والمحافظة عليها تلف جسيم أم بسيط. هذا فضلاً عن أن الأخذ بالرأي الأول قد يؤدي إلى استحالة حصول المؤجر على حقه بعد ما كان مستطاعاً، فالمستأجر قد يفتقر بعد إن كان موسراً. وخالصة القول إنّه يحق للمؤجر إذا وقع من المستأجر إخلال بالتزامه برعاية العين والمحافظة عليها أن يرجع على هذا الأخير بمجرد حصول الإخلال والتقصير من دون حاجة إلى انتظار نهاية الإيجار، ومن دون تفرقة في ذلك بين ما إذا ترتب على هذا التقصير تلف جسيم أم بسيط. وبما أنّ الحريق هو أيضاً نوع من التلف أو الهلاك فتشغل مسؤولية المستأجر عنه بمجرد وقوعه من دون حاجة إلى انتظار نهاية الإيجار. وذلك أنّ وقوع التلف أو الهلاك فضلاً عن أنّه يقيم قرينة على تقصير المستأجر في الوفاء بالتزامه بالرد يقيم أيضاً قرينة على إخلاله في الوفاء بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ورعايتها، وهذا الالتزام كما هو واضح من نص المادة 551 من القانون المدني السوري هو التزام مستمر يستمر طوال مدة عقد الإيجار.³¹

المطلب الثاني

الفرق بين مسؤولية المستأجر عن الهلاك بالحريق ومسؤوليته عن الهلاك بغير الحريق

إذا كانت العين التي احترقت مؤجرة كلها إلى شخص واحد كان هذا الشخص مسؤولاً مسؤولية عقدية من عدم تمكنه من ردها بالحالة التي تسلمها عليها، وكان بإمكان المستأجر طبقاً للمادة 551 من القانون المدني السوري أن يتحمل من المسؤولية إذا أقام الدليل على أنّه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة، واتخذ ما يلزم من احتياطات لتجنب حصول الحريق.³² وقد جاء في هذه المادة أنّه: "1- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد. 2- وهو مسؤول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً." فالعين في يد المستأجر، وهي في يده لمنفعته، فيجب عليه أن يبذل في المحافظة عليها والاعتناء بها العناية المطلوبة من الشخص الذي يوجد في يده شيء لغيره بقصد نفعه إذا ما قدم مقابلاً لهذا النفع، وهذه هي عناية الرجل المعتاد، فالقاعدة العامة تقضي بأنّه إذا هلكت العين المؤجرة أو تلفت، افترض أنّ ذلك بخطأ المستأجر وفق ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 551 من القانون المدني السوري، فالمشرع يقيم دائماً قرينة على أنّ الهلاك أو التلف الذي يصيب العين حاصل نتيجة خطأ المستأجر، ولكن هذه القرينة بسيطة يستطيع المستأجر إهدارها إذا أثبت أنّه لم يخطئ.³³

³¹ د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، دار الكتاب العربي، مصر، 1952، ص340 و341 و354.

³² د سليمان مرفس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص635.

³³ د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص332 و347.

وبذلك يكون التزام المستأجر بالمحافظة على العين من الهلاك بسبب غير الحريق هو التزام ببذل عناية، أي المعيار هنا هو موضوعي، والمطلوب من المستأجر للمحافظة على العين وفق ما ذهب إليه النص السابق هو عناية الرجل المعتاد، لا عنايته هو في شؤون نفسه. وعليه إذا كان المستأجر شديد الحرص نزلت العناية المطلوبة منه عن عنايته في شؤون نفسه، وإذا كان متهاوناً مفرطاً ارتفعت العناية المطلوبة منه عن عنايته في شؤون نفسه. والتزامه هذا التزام ببذل عناية لا التزام بتحقيق نتيجة، ويكون قد وفى بالتزامه إذا بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المؤجرة، وهذا كله تطبيق للقواعد العامة. فقد تتلف العين أو تهلك، فلا يكون مسؤولاً عن ذلك إذا بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد. ويمتد التزام المستأجر هذا إلى ملحقات العين المؤجرة.³⁴

ويبدو أنّ مسؤولية المستأجر في حال هلاك العين المؤجرة بالحريق تتفق مع القاعدة العامة التي تحكم مسؤوليته عن الهلاك بغير الحريق، في أنّ مجرد شوب الحريق في العين يجعلنا نفترض حدوثه بخطأ المستأجر، فالمشرع يقيم دائماً قرينة على أنّ الهلاك الذي يحدث في العين يكون خطأ المستأجر. على أنّ المستأجر يستطيع أن يهدر هذه القرينة في حال الهلاك أو التلف بغير الحريق بإثبات أنّه لم يخطئ، فيكفيه في هذه الحالة أن يثبت أنّه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين حتى يتحلل من المسؤولية.³⁵ ولكن هل يعدّ هذا كافياً إذا كان هلاك العين المؤجرة ناجماً عن الحريق أم يتوجب على المستأجر أن يثبت السبب الأجنبي ليتخلص من المسؤولية؟؟

يذهب الفقه إلى أن هذه المسألة لها أهمية عملية، فضلاً لأهميتها القانونية. لأنّ الأخذ بالرأي الأول وهو جعل التزام المستأجر عن هلاك المأجور بسبب الحريق التزاماً ببذل عناية يسهل على المستأجر إمكانية دفع قرينة الخطأ عنه، ومن الممكن أن تحدث حالات يستطيع المستأجر فيها إثبات أنّه بذل في المحافظة على العين العناية المطلوبة، ومع ذلك لا يستطيع أن يثبت حصول الحريق بسبب أجنبي عنه. كما لو أستأجر شخص منزلاً للمصيف، وتركه بانتهاة فترة الصيف بعد أن أحكم غلق أبوابه ونوافذه وأجهزة النور والغاز فيه، ثم احترق المنزل، من دون أن يعلم سبب الحريق. فالأخذ بالرأي الأول يمكن هذا المستأجر من دفع قرينة الخطأ عنه، لأنّ الفرض أنّه بذل في المحافظة على العين والاعتناء بها ما يبذله الشخص المعتاد، وبهذا يستطيع التخلص من المسؤولية، فهذا الرأي يكفي بإثبات أمر سلبي، هو عدم الإهمال.

أمّا الأخذ بالرأي الثاني فيؤدي إلى إبقاء المستأجر مسؤولاً حتى لو أثبت أنّه بذل في المحافظة على العين والاعتناء بها عناية الرجل المعتاد، لأنّه يتوجب عليه أن يثبت أن للحريق سبباً إيجابياً لا يد له فيه حتى يتخلص من المسؤولية وفق هذا الرأي، كأن يثبت أنّ الحريق حصل بقوة قاهرة كالصاعقة، أو بسبب

³⁴ د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 533 و 534. أما الملحقات المشتركة بين المستأجرين في حال تعددهم سيأتي بيان حكمها فيما بعد.

³⁵ د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص 332.

امتءاءها من منزل مءاور. فهءا الرأى لا فكفف باءبء أمر سلبل، بل ففءلء إءبء أمر فءابف هو ءصول ءرفق بسبب لا فء للمسءآر ففه.³⁶

وعن ءلك فقء نصء المءء 784 من المشروع ءمهفء للءانون المءنف المصرف على أن "المسءآر مسؤول عن ءرفق العفن المؤءرة، إلا فءا ءبء أن ءرفق لم فنشأ بءطنه أو ءطأ ءابعفه." وءاءء المءكرة الفضاءفة للءانون المءنف المصرف بءعلق على النص ءاى بمسؤولة المسءآر عن ءرفق ءفءه فرف ففه: "ءطبء المشروع عناية الشءص المعءاء على مسؤولة المسءآر فف ءالة ءرفق، فءعله مسؤولاً إلا فءا ءبء أن ءرفق لم فنشأ عن ءطنه أو ءطأ ءابعفه".³⁷ ولو ورف نص المشروع بصورءه هءه فف ءانون لما أمكن أن فءور ءلاى فف الفقه، لأنّه فقف بوءوب ءطبفء القاءة العامة على ءرفق، والاكءفاء من المسءآر، لءفع المسؤولة عنه، باءبء أنه بءل هو وأءباعه فف رعاة العفن عناية الرءل المعءاء".³⁸

إلا أن ءبنة المراءة عءلء النص السابق ءفء استبءلء بعبارة "لم فنشأ بءطنه أو بءطأ ءابعفه" العبارة ءفء ورفء فف نص المءء 552 من ءانون المءنف السورف وهف". . . إلا فءا ءبء أن ءرفق نشأ عن سبب لا فء له ففه"، ولم فرء فف الأعمال ءءضفرفة للءانون المءنف المصرف فف ءصوص المقصوء بءها ءءغفر، إلا أن المءء ءءلءف "واقءرء بعض ءءءفلاء ءفء ءءلء الحكم أءق وأوضء فوافءء للءبنة وأصفء نصها مءلما هو الآن فف المءء 552 من ءانون المءنف السورف".³⁹ وبناءً على هءا ءءءفء الذى أءرءه لءبنة المراءة على النص ءضاربء أقوال الفقهاء ففما فءبب على المسءآر إءبءه ءءى فءءل من المسؤولة، ءفء ظهر رأفان مءعارضان نعرضهما ففما فاءف:

1_ الرأى الأول: فذهب أنصار هءا الرأى إلى أن مسؤولة المسءآر عن ءرفق لا ءءءلء عن مسؤولفءه عن هلاءك أو ءلف العفن المؤءرة بسبب ءرفق، وسنء هءا الرأى فءمءل فف أنه لم فرء فف الأعمال ءءضفرفة للءانون ما ففبء صراءةً أن المشروع قصف مءالفة القاءة العامة ءفء ءءكم مسؤولة المسءآر عن ءءلف أو الهلاء الذى فصفب العفن المؤءرة (المءء 551 من ءانون المءنف السورف)، بل مءالفة القاءة ءفء ءءكم مسؤولة كل من فءءزم بءفظ شفء مملوك لءفره (المءء 212 من ءانون المءنف السورف)، ولم ءءكر لءبنة المراءة أنها قصفء من ءءءفءل أن ءورء بالعبارة ءءفءة ءكمأ مءابراً لما كان فءضمنه نص العبارة الموءوءة فف الفقرة الأولى من المءء 783 من المشروع ءمهفءل من ءانون المءنف

³⁶ ء عبء الفءاء عبء الباقف، أحكام ءانون المءنف المصرف، عبء الإفءار، الأحكام العامة، المراء السابق، ص348. وء منصور مصءفى منصور، مءكرء فف ءانون المءنف، العبوء المسماة، البفع والمقابضة والإفءار، ءار المعارف، القاهرة، 1957، ص530.

³⁷ مءموعة الأعمال ءءضفرفة للءانون المءنف المصرف، ء4، ص537، أشار إليها ء مءءء محمد محمود عبء العال، مسؤولة المسءآر عن ءرفق العفن المؤءرة، المراء السابق، ص16.

³⁸ ء عبء الفءاء عبء الباقف، أحكام ءانون المءنف المصرف، عبء الإفءار، الأحكام العامة، المراء السابق، ص349.

³⁹ مءموعة الأعمال ءءضفرفة للءانون المءنف المصرف، ء4، ص538، أشار إليها ء عبء الفءاء عبء الباقف، المراء السابق، ص349.

المصرى والبى نقضى: "ويعفى المسءآر من المسؤولة إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن ءطئه أو ءطأ تابعفه"، وأن اللبنة عنءما اسءبءلت بعبارة "إلا إذا أثبت أن الءرفق لم ينشأ عن ءطئه أو ءطأ تابعفه" عبارة "إلا إذا أثبت أن الءرفق نشأ عن سبب لا ىء له فه"، وعبءت اللبنة عن سبب إءءال هذا التعفءل أنفا أرءءت أن ءعل الءكم أءق وأوضء، بمعنى أنفا ءافظء على المعنى الأصلى كما وءء فى نص المشروع ءءمهفءى، والءى ءجعل أن المطلوب من المسءآر ءءى ىءءلص من المسؤولة هو أن ىقفم الءفل على أنه بءل عناية الرجل المعءاء فى المءافظة على العفن المؤجرة والعناية بها. وءءى إذا ءاز القول إن ما ءاء فى ءقرفر اللبنة ءبرفرراً للءءءل من أنفا قصءء منه إءءال ءءءل ءجعل الءكم أءق وأوضء ىءل على اءباف رأفها إلى ءل آفر، فإنفء ءبب ءسلفم مع ذلك بأن مءل هذا الرأى ءكءفنه الغموض والشك، ومن الواءب إذا ءفسفره لصالء المءفن وهو هنا المسءآر. فكل الءى أءءله المشرع على نص المشروع ءءمهفءى هو أنه اسءبءل بعبارة "إلا إذا أثبت أن الءرفق لم ينشأ عن ءطئه أو ءطأ تابعفه" عبارة "إلا إذا أثبت أن الءرفق نشأ عن سبب لا ىء له فه"، فى ءفن ىسءعمل المشرع فى المءاءة 1/558 من القانون المءنى السورى الءى ءءءء الءالة الءى ىرءُ بها المسءآر العفن عنء انءفاء الإءار عبارة "سبب لا ىء له فه" وىقصد بها انءفاء المسؤولة عن المسءآر إذا أثبت أنه لم ىقصر فى المءافظة على العفن المؤجرة.⁴⁰

٢_ الرأى الءانى: لءء ذهب أغلب الفقه إلى أن المشرع عنءما نظم أءكام المءاءة 552 من القانون المءنى السورى فقء سار على النهء ذاته الءى اءبعه المشرع الفرنسى الءى نص فى المءاءة 1733 من القانون المءنى الفرنسى على أن "المسءآر مسؤول عن الءرفق إلا إذا أثبت أن الءرفق قء ءءء قضاة وقءراً، أو بقوة قاهرة، أو بسبب عفف فى البناء، أو أن النار قء امءءء من منزل مءاور". فالمشرع الفرنسى شءء من مسؤولة المسءآر عن الءرفق، ءفء افءرض ءطأ المسءآر بمءرء وقوع الءرفق، ولا ىمكنه ءءض هذه القرفنة إلا باءبءب السبب الأءنبى، فلا ىمكنه ءءضها باءبءب عنء ارءكابه الءطأ، أو أنه بءل العناية الكاففة لمنع وقوع الءرفق بالعفن المؤجرة. فاسءقر الفقه والقضاة الفرنسىان على أن المشرع قء وضع بهذا النص مسؤولة مشءءة على عائق المسءآر ءءءل عن رفره من ءالات التلف أو الهلاك، وىذهبان إلى أبءء من ذلك فىرآن فىها الأساس الرئفس لقرفنة المسؤولة الموضوعفة فى مءال العءء.⁴¹ فالمشرع السورى ءسب هذا الرأى آىء بءكم ءءفء فى القانون المءنى، ءفء وضع على عائق المسءآر مسؤولة مشءءة على ءرار المشرع الفرنسى وبءلك:

40- صاءب هذه الءبفة هو ء محمد على إمام، أءار إليه كلاً من ء منصور مصطفى منصور، مءءرات فى القانون المءنى، العقوء المسماة، البفع والمقابضة والإءار، المرفع السابق، 530. و ء مءءء محمد محمود عبء العال، مسؤولة المسءآر عن ءرفق العفن المؤجرة، المرفع السابق، ص18-19. و ء عبء الفءاء عبء الباقى، أءكام القانون المءنى المصرى، عءء الإءار، الأءكام العامة، المرفع السابق، ص350. مع ملاءظة أن المءاءة أن المءاءة 551 من القانون المءنى السورى مطابقة للمءاءة 583 من القانون المءنى المصرى والمءاءة 212 منه مطابقة للمءاءة 211 من القانون المءنى المصرى والمءاءة 558 مءنى سورى مطابقة للمءاءة 591 من القانون المءنى المصرى.

41- ء مءءء محمد محمود عبء العال، مسؤولة المسءآر عن ءرفق العفن المؤجرة، المرفع السابق، الصفءاء14 و19 و31.

أ- فقد ذهب جانب من مؤيدي هذا الرأي إلى أنّ المشروع التمهيدي للفقرة الأولى من المادة 584 من القانون المدني المصري كان ينص على أنّ " المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أنّ الحريق لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه"، ويرى أنصار هذا الرأي أنّ النص بهذه الصيغة كان مبهماً فيما يجب على المستأجر إثباته، لأنّه يحتمل أن يكون المستأجر مطالباً بإثبات أنّ الحريق قد نشأ من سبب أجنبي، حتى يجوز القول إنّه لم ينشأ من خطئه أو خطأ تابعيه، وهو يحتمل في الوقت ذاته بأنّ المستأجر غير مطالب إلا بنفي الخطأ، وكفي في نفيه أن يثبت المستأجر أنّه قد بذل في توقي الحريق عناية الشخص المعتاد، والذي يدل على رجحان هذا الاحتمال هو ما أورده المذكرة الإيضاحية لهذا المشروع قبل تعديله في لجنة المراجعة من أنّ المطلوب من المستأجر في حالة الحريق هو عناية الشخص المعتاد، ويرى أنصار هذا الرأي أنّه لما كان المعنى الثاني يجعل مسؤولية المستأجر عن الحريق كمسؤوليته عن أي سبب آخر لهلاك العين، بينما كان المقصود هو جعل مسؤولية المستأجر عن الحريق أشد، لذلك استبدلت بعبارة " إلا إذا أثبت أنّ الحريق لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه" عبارة " إلا إذا أثبت أنّ الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه" ليكون الحكم أدق وأوضح، ومن ثمّ يرى أنصار هذا الرأي أنّ النص بهذا التعديل أصبح قاطعاً في أنّ التزام المستأجر في الحريق أشد من التزامه في غير الحريق، فهو في الهلاك بالحريق التزم بتحقيق نتيجة لا يمكن التخلص منه إلا بإثبات السبب الأجنبي، بينما في الهلاك بغير الحريق هو التزم ببذل عناية كفي للوفاء به أن يثبت المستأجر أنّه بذل عناية الشخص المعتاد.⁴²

ب- وذهب جانب آخر إلى نتيجة الرأي السابق ذاتها، ولكنه يؤسس رأيه على ضرورة الأخذ بالتعديل الذي أدخله المشرع على نص المشروع التمهيدي، لأنّ القول بغير ذلك يعني أنّ هذا التعديل عبث لا معنى له، لأنّ نص المشروع التمهيدي كان يقضي بغير إبهام أنّ المستأجر لا يتخلص من المسؤولية " إلا إذا أثبت أنّ الحريق لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه"، فجاء المشرع واستبدل بهذه العبارة النص الحالي للمادة 1/552 من القانون المدني السوري المستفاد من القانون المدني المصري " إلا إذا أثبت أنّ الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه"، فإذا جاز القول إنّ للمستأجر أن يتحلل من المسؤولية إذا أثبت أنّ الحريق لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه، ما كان هناك مبرر للتعديل السابق، بل كان من مؤداه أن يجعل الحكم غامضاً بعد وضوحه مبهماً بعد دقته، في حين أن المشرع لم يرد به إلا أن يكون " الحكم أدق وأوضح".⁴³

يخلص أنصار هذا الرأي إلى أنّه لا يكفي المستأجر أن يثبت أنّه بذل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد حتى يتخلص من المسؤولية، بل يجب عليه أن يثبت أن للحريق سبباً أجنبياً عنه لا يد له فيه، ولهذا تختلف بعض الشيء مسؤولية المستأجر في حالة الحريق عن مسؤوليته في حالة غيره من

42- د عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص566 و567.

43- مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، ج4، ص538، أشار إليها د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص351.

أسباب التلف والهلاك. ويعلل هذا الاتجاه بأن هذا الخلاف يعود إلى خصوصية الحريق حيث ينطوي على درجة كبيرة من الخطورة، بل أن أسبابه على درجة كبيرة من الغموض.⁴⁴ كما يرى أصحاب هذا الاتجاه أن هذا الرأي هو الذي يتفق مع عبارة النص كما جاء في القانون، فيجب على المستأجر حتى يتخلص من المسؤولية أن يقيم الدليل على وجود السبب الأجنبي الذي أدى إلى الحريق، كما أنه هو المأخوذ به في القانون المدني الفرنسي بصراحة المادة 1733 منه.⁴⁵ ومع ذلك يرى بعضهم أن هذا التشديد غير مبرر لمسؤولية المستأجر عن الحريق، وكان يكفي أن نفترض خطأ المستأجر في حالة هلاك العين المؤجرة بالحريق، حتى يستطيع أن ينفي عن نفسه هذا الخطأ.⁴⁶ ج- وكذلك ذهب اتجاه ثالث⁴⁷ إلى هذه النتيجة ذاتها إلا أنه يؤسس رأيه على أساس أن النص الأصلي الذي ورد في المشروع التمهيدي لم تكن تعوزه الدقة والوضوح، وإنما المشرع قصد بالنص الجديد العدول عن المعنى الذي اتجه إليه المشروع التمهيدي إلى معنى آخر يجعل من النص تطبيقاً للقاعدة العامة التي نصت عليها المادة 216 من القانون المدني السوري بقولها " إذا استحالت على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء بالتزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ قد نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه ... " 48

د- كما أن هناك اتجاهاً رابعاً ذهب هو أيضاً إلى ما ذهبت إليه الاتجاهات السابقة، حيث إن مسؤولية المستأجر عن الحريق مسؤولية مشددة كون الخطأ مفترض من قبل المشرع، وأن المستأجر لا يستطيع أن يتحلل منها إلا إذا أقام الدليل على وجود السبب الأجنبي، إلا أنه مع ذلك يرى أن المشرع لم يأت بحكم جديد في المادة 1/552 من القانون المدني السوري، وذلك أن مسؤولية المستأجر المشددة تجد أساسها في المادة 558 من القانون المدني السوري، فيرى بأن المشرع لم يعبر صراحة من خلال صياغة المواد 558، و552 و 551 من القانون المدني السوري عن تشديد مسؤولية المستأجر في حالة الحريق عن غيرها من حالات التلف والهلاك، ويتضح هذا من خلال مقارنة النصوص، حيث عبرت المادة 551 من القانون المدني السوري بوضوح في فقرتها الأولى عن أن المستأجر يجب عليه أن يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة والعناية بها، وعدّ الفقه⁴⁹ أن هذا النص لم يأت بحكم جديد، بل هو مجرد تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 1/212 من القانون المدني السوري والتي تنص على أنه " في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء... فإن المدين

44- د عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، المرجع السابق، ص350 و351.
45- د منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، العقود المسماة، المرجع السابق، ص531. ود سمير عبد السيد تناعو، عقد الإيجار، الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن طبقاً للقانون رقم 52 لسنة 1969، ط2، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1970، ص244.

46- د جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966، ص201.
47- د سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص636، هامش 1177.
48- وتقابلها المادة 215 من القانون المدني المصري.
49- د سمير عبد السيد تناعو، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص235.

فكون قء وفف بالآزامه إءا بءل فف آنففءه من العنافة ما فبءله الشءص العاءف، ولو لم فآءقق الغرض المقصوء...⁵⁰.

وعلى الرغم من ذلك لم فذهب الفقه إلى إءءار قفمة هذا النص مع العلم أن المءءة 1/212 حسب هذا الرأف آكف فف ءء ذاتها لتوضفء مءى العنافة المطلوبة من المسآءر، بل عءة الفقه آطبفقا للقاعءة العامة. ولكن عءءما قارن الفقه بفن نص المءءفئف 552 و1/558 من القانون المءنى السورف لم فذهب إلى القول إن المءءة 1/552 آطبفب للقاعءة الوارءة فف المءءة 558، بل قال الفقه إننا أمام ءكم مآآلف، علما أنه سفآص لنا أننا أمام ءكم واءء من ءلال مقارئة النصفن.

آآص المءءة 1/552 من القانون المءنى السورف على أن المسآءر مسؤول عن ءرفق العفن المؤءرة إلا إءا آبء أن ءرفق نشأ عن سبب لا فء له ففه، وآآص المءءة 558 من القانون ذاته على الآزام المسآءر بأن فرء العفن المؤءرة بالءالة الآف آسلمها علفها، إلا ما فكون قء أصابها من آلف أو ءلاك لسبب لا فء له ففه.

ففآص من مقارئة النصفن أنه كان من الممكن الاآآفاء بنص المءءة 558، لأنها آقضى بأن المسآءر فبب أن فرء العفن المؤءرة بالءالة الآف آسلمها علفها، فهو مسؤول عن إآباء أن ءالة العفن وقت الرء هف ءآآها وقت الآسلم، وهذا فعنى أن المءءة 558 آلفف على عآق المسآءر الآزاما بآءقق نآفءة، وعلفه فمكن أن فعفى من المسؤولفة إءا آبء أن ءلاك راع لسبب أءنبف لا فء له ففه، وهو الأمر ذاته الءف نصآ علفه المءءة 1/552 إذ فمكن المسآءر أن فآآص من مسؤولفآه عن ءرفق إءا آبء أنه نشأ من سبب أءنبف لا فء له ففه.

أف أن المءءفئف 1/552 و 558 تصبان فف المنبع ذاته وهو آآءفء مسؤولفة المسآءر، ففرى هذا الآآءاء أن المشرع عءءما ءاء بنص المءءة 558 وضع القاعءة العامة فف الآآءفء، فالزومه اسآآءاءا للمءءة السابفة بآءمل المسؤولفة عن الآلف والءلاك - لأف سبب من الأسباب بما ففها ءرفق - على أنه ءاء باسآآءاء ءاص فف المءءة 551 من القانون المءنى السورف الآف آجاز ففها للمسآءر أن فءفع مسؤولفآه عن هذا الآلف أو ءلاك مآف آبء أنه بءل عنافة الشءص المعآء فف المءآفة على العفن المؤءرة، وأن ما أصابها من آلف لم فرءع إلا للاسآعمال المألوف للعفن. فالمشرع وضع القاعءة العامة فف آآءفء مسؤولفة المسآءر فف المءءة 558، ثم اسآآئف منها ءكم المءءة 551، إلا أنه عاء وأكء أن هذا الاسآآءاء لا فسر فف ءالة ءرفق، ءفء ءعلآ المءءة 552 المسآءر مسؤولا ما لم فآبء السبب الأءنبف، فإءا ءننا بقاعءة ثم وضعنا علفها اسآآءاء ثم آآفنا باسآآءاء على هذا الاسآآءاء فععنى ذلك أننا نعوء إلى القاعءة الأصلفة، وهذا فآص من ءلال مقارئة النصوص، فالمءءة 558 هف القاعءة، والاسآآءاء هو نص المءءة 551، الءف ءاء علفه هو الآخر اسآآءاء فآآمل بالمءءة 1/552 الآف عاءآ بنا إلى القاعءة الأصلفة، ومن ثم فرى هذا الآآءاء أن عبارة " لسبب لا فء له ففه" الآف اسآآءها المشرع فف المءءفئف 1/ 552 و 558 لها المعنى ذاته، وهو إآباء السبب الأءنبف، فف ءفن أن المءءة 551 آعء اسآآءاء على هذا ءكم، لأنها لا آآآب لنف فمسؤولفة

⁵⁰- وآقابها المءءة 1/211 من القانون المءنى المصرف.

المستأجر إثبات السبب الأجنبي، بل تكفي فقط بإثبات بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين ورعايتها.

وسند هذا الرأي يتمثل بالتعديل الذي أدخله المشرع على المشروع التمهيدي، حيث كان نص المشروع التمهيدي للمادة 552 يفيد كما أوضحت المذكرة الإيضاحية أنّ المشروع طبق عناية الشخص المعتاد على مسؤولية المستأجر في حالة الحريق، فجعله مسؤولاً إلا إذا أثبت أنّ الحريق لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه، فإذا لم يستطع إثبات ذلك كان مسؤولاً عن التعويض مسؤولية تعاقدية، فالمشروع التمهيدي أخضع الحريق لحكم هلاك العين أو تلفها ذاته لأي سبب آخر غير الحريق الوارد في المادة 551، فالمشروع التمهيدي كان واضحاً، كما أنّ المذكرة الإيضاحية أكدت هذا الوضع، ولكن عندما أتى المشرع بتعديل هذا المشروع التمهيدي الواضح فهذا يدل على اتجاه المشرع إلى حكم آخر، ألا وهو إخضاع حالة الحريق لحكم المادة 558 ذاته، وهو تشديد المسؤولية، فيقول هذا الاتجاه إنّ القول بغير هذا يعني أنّ المشرع جعل النص غامضاً وملتبساً بعد أن كان واضحاً، وهذا عيب لم يقع فيه المشرع، بل هو قاصد ما فعله وهو تغيير حكم النص التمهيدي.⁵¹

ه- موقف القضاء:

لقد نحت محكمة النقض المصرية في ذلك منحى الرأي الغالب في الفقه، حيث قررت أنّ الفرق بين حالة التلف أو الهلاك الراجع لغير حالة الحريق من جهة، وذلك الراجع للحريق من جهة أخرى، من حيث مضمون الإثبات الذي يلتزم به المستأجر ليدرأ عن نفسه المسؤولية، وذلك لأنّه لم يرد نص بالقانون يبين كيفية توصل المستأجر إلى إثبات انتفاء خطئه عن التلف أو الهلاك، لذلك تطبق القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 1/211 من القانون المدني المصري، والتي تقضي بأنّه: " في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإنّ المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك". وهذا يعني أنّه إذا أراد المستأجر أنّ يتخلص من المسؤولية عن التلف أو الهلاك عليه أن يقيم الدليل على أنّه بذل في رعاية العين وفي المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد، أي العناية التي يبذلها في مثل ظروفه سواد الناس، وتستثنى من هذه القاعدة حالة وجود اتفاق مخالف، ومن ثمّ يعمل بموجب الاتفاق، وحالة وقوع التلف أو الهلاك بسبب الحريق، إذ أنّ القانون يقرر له حكماً خاصاً، فلا يكفي للخلاص من المسؤولية عنه أن يقيم المستأجر الدليل على أنّه بذل عناية الرجل المعتاد في رعاية العين المؤجرة والمحافظة عليها، بل يتوجب عليه حتى يتخلص من

⁵¹ د مدحت محمد محمود عبد العال، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، المرجع السابق، ص 23_27.

المسؤولية أن يقيم الدليل على أنّ الحريق نشأ من سبب أجنبي لا يد له فيه، ويترتب على ذلك أنّ مسؤولية المستأجر في حالة الحريق تختلف عن مسؤوليته في حالة غيره من أسباب التلف أو الهلاك.⁵² وفي نظري أنّ الاتجاه السائد في الفقه الذي ذهب إلى أنّ مسؤولية المستأجر عن الحريق مسؤولية مشددة أجدر بالتأييد كون المشرع خرج بحالة الحريق، وأفرد لها نصاً خاصاً، بخلاف حالة التلف أو الهلاك المنصوص عليها في المادة 1/551 من القانون المدني السوري، والتي التزام المستأجر فيها هو التزام ببذل عناية، بل بخلاف القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 1/212 من القانون المدني السوري التي تحكم مسؤولية كل من يلتزم بحفظ شيء مملوك لغيره. فحالة الحريق تختلف عن هذه القاعدة العامة، والالتزام المستأجر فيها هو التزام بتحقيق نتيجة لا يتحلل من المسؤولية عنه ما لم يقيم الدليل على وجود السبب الأجنبي. وذلك لأنّ الحريق يطوي على مخاطر كبيرة واستثنائية، وتترتب عليه أضرار جسيمة، لا تمس العين المؤجرة فقط، بل تمتد لغيرها من عقارات ومنقولات.⁵³ وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي أيضاً حيث عدّ مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة (مسؤولية مقترضة). مؤداه. عدم انتفاء هذه المسؤولية إلا إذا أثبت المستأجر أنّ الحريق عائد لسبب أجنبي لا يد له فيه 1/584 مدني.⁵⁴ وتجدر الإشارة إلى أنّ الرأي الأول خلط بين حكم المادة 2/551 والمادة 1/558 من القانون المدني السوري، وجاء الالتباس نتيجة قيام لجنة المراجعة للأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري بحذف العبارة الآتية من نهاية الفقرة الثانية من المادة 551 من القانون المدني السوري، والتي كانت تقضي بأنّه "يعفى المستأجر من هذه المسؤولية إذا أثبت أن التلف أو الهلاك لم ينشأ عن خطئه أو خطأ تابعيه". وكان يقصد بذلك كما هو وارد في المذكرة الإيضاحية أنّه يكتفى من المستأجر للتحلل من المسؤولية أن يقيم الدليل على أنّه بذل عناية الشخص المعتاد، وذلك اكتفاءً بالحكم الوارد في المادة 792 من المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري. أي المادة 558 من القانون المدني السوري حالياً التي تنص على أنّه "1- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه". وهذا النص يتعلق بالالتزام بالرد، ويعدّ هذا الالتزام التزاماً بتحقيق نتيجة. لذلك لا يجوز التعويل على ما ورد في الأعمال التحضيرية من الاستغناء بالمادة 558 من القانون المدني السوري عن العبارة التي حذفتم من المادة 2/551 من القانون المدني السوري للقول بتطبيق حكم المادة 558 على الإخلال بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة، كما يطبق على الالتزام بالرد، لاختلاف طبيعة كل من الالتزامين. وبناءً على هذا الكلام يتعين الرجوع في ذلك إلى حكم القواعد العامة، وهذه الأخيرة تقضي بأن يرد المستأجر العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، ويعدّ التزامه في ذلك التزاماً بتحقيق نتيجة، ويتوجب عليه تحقيقاً لهذا النتيجة المحافظة على العين المؤجرة محافظة الرجل المعتاد،

52- نقض مصري، 1984/11/29، المجموعة س 35، ص1952، أشار إليه د رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص683-684، هامش رقم 3.

2 د مدحت محمد محمود عبد العال، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، المرجع السابق، ص42.
54- الطعن رقم 4380 لسنة 62 ق، جلسة 1988/11/22. أشار إليه إبراهيم سيد أحمد، المسؤولية المدنية، التعويض في المسؤوليتين التصديرية والعقدية، دار الكتب القانونية، مصر، 2006، ص1161.

وتنفيذ الالتزام الأول يجب الثاني، لأن هذا الأخير ليس إلا وسيلة لتحقيق الأول. فمتى تحققت النتيجة محل الالتزام الأول لم تكن هناك حاجة إلى المطالبة بتنفيذ الالتزام الثاني. وإنما تأتي أهمية الالتزام الثاني بوصفه التزاماً بوسيلة عندما لم تتحقق هذه النتيجة، وعليه لأن الالتزام بالرد هو الغاية النهائية فهو التزام بتحقيق نتيجة، ولكن عندما يتعطل هذا الالتزام، أي لا يستطيع المستأجر الرد بالحالة التي تسلمها، فعندئذ يأتي دور الالتزام بوسيلة المنصوص عليه في المادة 551 من القانون المدني السوري حتى يدافع به عن نفسه، فصحيح أن المشرع جعل المستأجر مسؤولاً بحكم القانون في المادة 2/551 من القانون المدني السوري بمجرد حدوث التلف أو الهلاك الذي لم يكن نتيجة الاستعمال المألوف للعين، إلا أن هذه قرينة بسيطة من قبل المشرع، وهذا لا يعني أن نغير من طبيعة الالتزام الذي هو بالأصل التزام بوسيلة فنجعله التزاماً بتحقيق نتيجة.⁵⁵

وبناءً على ما سبق تبين لنا بأن الحريق، وإن كان هو نوع من التلف والهلاك، إلا أن المشرع جعل مسؤولية المستأجر عنه مستقلة عن هذا وذلك، وذلك عائد لاعتبارات يرتئها المشرع. وهذا ما أكدته الاجتهاد القضائي، حيث جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية في هذا الصدد أنه "إذا كان التزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها وقت العقد، فإن خالف هذا الالتزام، التزم بأن يؤدي حساباً عن الفرق بين الحالتين مسؤولية مناطها محافظة الرجل المعتاد (وهي مسؤولية مفترضة) وبإمكانه نفيها ونفي قرينة الخطأ بإثبات أنه بذل في المحافظة على العين عناية الرجل المعتاد إلى جانب دفعها بإثبات السبب الأجنبي الذي حال دون بذل العناية المطلوبة.⁵⁶

الخاتمة

تبين لنا أن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تمثل خروجاً على القواعد العامة في مسؤولية المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، لذا تستوجب إيلاء اهتمام خاص من قبل الباحثين والقانونيين مما أوجب تقديم هذه الدراسة.

وتم التوصل إلى جملة من النتائج والتوصيات من خلال هذه الدراسة.

أولاً_ النتائج:

أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الرسالة تتمثل بالآتي:

1_ إن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة بموجب المادة 552 من القانون المدني السوري ذات طبيعة عقدية، وأساسها عقد الإيجار، ومن ثم يستفيد منها المؤجر يتحملها المستأجر، وهي تقوم بمجرد حدوث واقعة الحريق من دون حاجة إلى انتظار نهاية الإيجار، سواء أكان التلف المترتب عليه بسيطاً أم

55- راجع هذا بالتفصيل في كتاب د سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 616-627.

56- طعن رقم 4380 لسنة 62 ق، جلسة 1984/11/29. أشار إليه المحامي عبد الوهاب عرفه، أسباب الإخلاء من العين المؤجرة، المرجع السابق، ص 293..

جسيماً، بحسبان أن حدوث الحريق يشكل قرينة على إخلال المستأجر في الوفاء بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة والاعتناء بها، وهذا الالتزام يستمر طوال مدة عقد الإيجار بدليل المادة 551 من القانون المدني السوري.

2_ تتفق مسؤولية المستأجر، في حال هلاك العين المؤجرة بالحريق، مع القاعدة العامة التي تحكم مسؤوليته عن الهلاك بغير الحريق في أن مجرد شوب الحريق في العين يجعلنا نفترض حدوثه بخطأ المستأجر، وتختلف عنها في أن التزام المستأجر عن هلاك العين المؤجرة بالحريق التزام بتحقيق نتيجة، فلا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ من سبب أجنبي لا يد له فيه.

3_ يطبق حكم المادة 552 من القانون المدني السوري على العلاقة الإيجارية بصرف النظر عن ما إذا كان الإيجار يخضع لإرادة المتعاقدين أم لأحكام التمديد القانوني، بحسبان أن الأمر لا يخرج عن كونه علاقة إيجار.

4_ أفردت أغلب التشريعات العربية لمسؤولية المستأجر عن الحريق نصاً خاصاً، وهذا يمثل خروجاً على القواعد العامة في المحافظة على العين المؤجرة نظراً لما ينطوي عليه الموضوع من أهمية بالغة، بخلاف القانون المدني العراقي الذي لم يفرد نصاً خاصاً لذلك، ومن ثم يتم تطبيق القواعد العامة في حال حدوث واقعة الحريق، بل إن عبء إثبات المسؤولية يقع على عاتق المؤجر، الذي عليه أن يثبت تقصير المستأجر وخطأه الذي أدى إلى الهلاك.

ثانياً_ التوصيات:

وبعد عرض النتائج التي توصل إليها هذا البحث يمكنني أن أعرض أهم التوصيات في ختامه، وتتمثل بالآتي:

1_ جعل المشرع المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة بموجب الفقرة الأولى من المادة 552 من القانون المدني السوري ما لم يثبت أن الحريق نشأ من سبب لا يد له فيه من دون أن يبين ما المقصود بعبارة (سبب لا يد له فيه)، على خلاف المشرع الفرنسي الذي حدد الحالات التي يتم بها دفع مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة بالقوة القاهرة، والعيب في البناء، وامتداد النار من منزل مجاور، وكان الأجدر بالمشرع أن يسيّر على هدي المشرع الفرنسي بحسبان أن لكل عقد أحواله وصوره التي تدخل في عداد السبب الأجنبي.

2- وإن كان حريق المأجور يعد نوعاً من التلف والهلاك إلا أنه ينطوي على خطورة بالغة لذلك نهيى بالمشرع العراقي أن يقوم بإيراد نص يعالج مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة على غرار ما أورده المشرع المصري في القانون المدني والمشرع السوري في القانون المدني في المادة 552 منه وإن كان نطاق بحثنا يقتصر على دراسة الفقرة الأولى من المادة المذكورة.

قائمة المراجع

أولاً المراجع العامة:

- 1_ إبراهيم سيد أحمد، المسؤولية المدنية، التعويض في المسؤولين التقصيرية والعقدية، دار الكتب القانونية، مصر، 2006.
- 2_ سمير عبد السيد تناغو، نظرية الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون ذكر تاريخ النشر.
- 3_ شفيق طعمة وأديب اسنانولي، ملحق الجزء الخامس من التقنين المدني.
- 4_ محمد حاتم البيات- أيمن أبو العيال، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي، الالتزامات، العقد والإرادة المنفردة، منشورات جامعة دمشق، مطبعة الروضة، دمشق، 2009-2010.
- 5_ محمد لبيب شنب، المسؤولية عن الأشياء، دراسة في القانون المدني المصري مقارناً بالقانون الفرنسي، مكتبة النهضة المصرية، 1957.

أولاً المراجع المتخصصة:

- 1_ أسعد دياب، القانون المدني، العقود المسماة، البيع- الإيجار- الوكالة، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2007 .
- 2_ أنور طلبه، عقد الإيجار في ضوء قضاء النقض، القاهرة دار الكتب القانونية، 1999 .
- 3_ توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، 1984 .
- 4_ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع- الإيجار- المقاوله، دار الثقافة، عمان، 1997 .
- 5_ جميل الشرفاوي، شرح العقود المدنية، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966 .
- 6_ خالد عزت المالكي، شرح قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001، مؤسسة النوري، دمشق، 2004.
- 7_ رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1994 .
- 8_ زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود، إيجار الأشياء، عقد الإيجار، الجزء التاسع، دار الثقافة، بيروت، لبنان، دون ذكر تاريخ النشر.
- 9_ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، عقد الإيجار، المجلد الثامن، الطبعة الرابعة، مكتبة صادر، بيروت، لبنان، 1999، ومنتشور أيضاً في دار الكتب القانونية، شتات، مصر.
- 10_ سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ج2، ط9، دار الكتب القانونية، شتات، مصر، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، 1992 .
- 11_ سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الإيجار بوجه عام، إيجار الأماكن طبقاً للقانون رقم 52 لسنة 1969، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1970 .
- 12_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، دون ذكر تاريخ النشر.
- 13_ عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، المجمع العلمي العربي الإسلامي، بيروت، لبنان، دون ذكر تاريخ النشر.
- 14_ عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، الجزء الأول، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1952 .
- 15_ عبد الوهاب عرفه، أسباب الإخلاء من العين المؤجرة، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، 2010 .
- 16_ محمد عرفان الخطيب- فواز صالح، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، مركز التعليم المفتوح، مطبعة الروضة، دمشق، 2005- 2006 .

- 17_ مدحت محمد محمود عبد العال، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000 .
- 18_ منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، العقود المسماة، البيع- المقايضة- الإيجار، دار المعارف، القاهرة، 1957 .
- 19_ مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، الهيئة- الإيجار، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001 .
- رابعاً_ الأبحاث والمقالات:
- 1_ بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، المجلد 10، العدد 38، السنة 2008.
- خامساً_ المجموعات القضائية والدوريات:
- 1_ إبراهيم سيد أحمد، المبادئ القضائية لقوانين إيجار الأماكن وفقاً للمستحدث من أحكام محكمة النقض، دار الكتب القانونية، مصر، 2002 .
- 2_ محمد أديب الحسيني، الخصومة والتمثيل في القضايا المدنية والإجارية، دون ذكر دار النشر.
- 3_ ميشيل بطرس جناوي، الاجتهاد القضائي الإيجاري في القرن العشرين، الدعاوى الإيجارية، المكتبة القانونية، دمشق، 2010 .
- 4_ مجلة "المحامون"، نقابة المحامين في سورية.

پوخته:

ياسادانهرى سورى چاره سهرى حالتهى له ناوچوونى خانووى به كریدراوى كردووه به هوکارى سووتان، کاتیک کرچی نهو خانووه يهك كهس بیټ، وهك له دهقى برگیه يه كهم له ماددهى (552) له یاسای شارستانی سورى دا هاتووه كه ده لیت ((1- به کرچی بهرپرسياره له سووتانى خانووى به كریدراوه، تنهها له کاتیکدا نه بیټ نه گهر سه لماندى كه سووتانه كه پروویداوه به هوکاریک كه دهستى نهوى تیا دا نه بووه)).

وه به پشتبهستن له سهر نهو دهقهى كه له سهروهه دا هاتووه، نه گهر ناگر كهوته وه له خانووى به كریدراو. نهوا کرچی بهرپرسياره لهو ناگر كهوته وه. به لام لیره دا پرسياریك دیته ناراهه ده بارهى كاتى دهستپكردنى نهو بهرپرسياره تیه وه ههروهه له سهر ناوه پړوكى نهو بهرپرسياره تیه له سووتان کاتیک كه به کرچی به تهنیا كه سیک بیټ وه جیا ده کریته وه ناوه پړوكه كهى له گه ل حالتهى کاتیک به کرچی به كان چهنده كه سیک بن.

وه كهوته وهى پرووداوى سووتان به تهنیا به سه به خوودى خووى بو نه وهى کرچی بهرپرسياریك، وه لیره دا پرسياریك دهوړوژیت له سهر به خراب به کاره یټنای خانووى به

کریدراو که به گویرهیه وه ده بیته هۆی پیشیلکردنیک له پابه ندبوونی کرچی له سهر پاراستنی خانووی به کریدراو، له بهر ئه م هۆیه وه هه لستام به لیکۆلینه وهی ئه و خالانه له دوو باسدا وه هه رباسیک دابه شکراوه بۆ دوو داواکاری.

وه له کۆتاییدا گه یشتینه کۆمه لیک له ده رئه نجام و پیشنیار وه له گرینگترینیان داواکردنه له یاسادانه ری عیراقی به داراستنی ده قیکی یاسایی له یاسای شارستانی عیراقی سه باره ت به بهرپرسیاریه تی به کرچی له سهر سووتانی خانووی به کریدراو، وه ئه و بابه ته فه رامۆش نه کات وه بیخاته سهر بنه ما گشتیه کان، ئه ویش به هه ژمارکردنی که سووتان هه رچه نده جوړیکه له له ناوچوون به لام له هه مان کاتدا خۆی له مه ترسیکی گه وره ده نوینیت، بۆیه پیویست به گرینگ پیدانیکی تایبه ت ده کات له لایه ن یاسادانه ره وه.

Contractual Liability for the Property Fire in The Event of a Sole Tenant

Asst. Lect. Mohammed Ashraf Sheikho

Department of law, Faculty of law, Tishk International University, Erbil, Kurdistan Region, Iraq

mohammed.ashraf@tiu.edu.iq

Keywords: leased property, fire, tenant, liable, breaks outm misuse

Abstract

The Syrian legislator dealt with the case of the destruction of the leased property due to the fire when the tenant of this property is one person in the first paragraph of Article 552 of the Syrian Civil Code, which states that "1- the tenant is liable for the fire of the leased property unless he proves that the cause was beyond his control".



Accordingly, if a fire breaks out in the leased property, the tenant is liable, but the question arises about the time of comencing this liability, and the extent of liability for the fire in case of sole tenant is differ from its extent if caused by joint tenants, and since the event of the fire bears tenant the liability, by its merits, this raises the question of misuse of the leased property, as it represents a breach of the tenant's obligation to look after the leased property. Thus, I have examined these aspects in two sections; each divided into two sub-sections. At the end, I have reached a number of conclusions and recommendations, the most important of which is that I have recommended that the Iraqi legislator to add a text to the Iraqi civil Code regarding the liability of the tenant for the fire of the leased property, and not to leave the matter to be subject to the general rules on the grounds that the fire, although it is a type of damage, but it involves a great danger. Which needs a special attention.