

ثانياً : يلتزم المؤجر بصيانة المأجور

يميز المشرع العراقي بين نوعين من الإصلاحات:

أولاً: الإصلاحات الضرورية : الأصل يلتزم بها المؤجر وهي على نوعين : أ- إصلاحات ضرورية لحفظ المأجور من الهلاك فهي التزام على المؤجر كما هي حق له فلا يجوز للمستأجر منعه من مباشرتها مثل تقوية أساسيات المنزل و ترميم تصدعات الجدران و السقف

ب إصلاحات ضرورية لاستمرار الانتفاع بالمأجور مثل إصلاح المصعد والسلالم و الغاية من هذا الالتزام هو ضرورة أن تتحقق للمستأجر غايته في الانتفاع المقصود من المأجور سواء أكانت الغاية متفق عليها أو أنها تتسجم مع ما أعد له المأجور وفق لطبيعته .

ثانياً: الإصلاحات الطفيفة (التأجيرية) : الأصل يلتزم بها المستأجر عرفاً كونها حدثت جراء إهمال المستأجر أو بسبب استعماله المألوف مثل إصلاح زجاج النوافذ وحنفيات المياه والحكم أعلاه ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافه.

سؤال : ما حكم امتناع المؤجر عن القيام بالترميمات والإصلاحات الضرورية ؟

الجواب / في هذه الحالة يكون المستأجر الخيار أن شاء المطالبة بفسخ العقد وأن شاء القيام بالترميمات بنفسه وعلى حساب المؤجر بعد استئذان المحكمة.

حكم هلاك العين المؤجرة ؟

في حالة الهلاك الكلي يصبح انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مستحيلًا فتتقضي الالتزامات المتقابلة وينفسخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه

- في حالة الهلاك الجزئي إذا أصبح المأجور في

حالة لا يصلح الانتفاع به أو نقص هذا الانتفاع ولم يقدّم المؤجر بإعادة المأجور إلى حالته السابقة ، مثل انهدام حائط أو سقف المنزل المأجور فيكون للمستأجر بحسب الأحوال أما أن يطالب بإنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار.

وفي هذه الحالة لا يجبر المؤجر على تجديد العين المؤجرة لأن التجديد غالباً ما يتطلب نفقات باهظة.

اعداد م.م سرى عباس ثامر