

عنوان البحث

النظام القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها
(دراسة قانونية)

هناء محمد مسلم حسن¹، د. حسن رشيد حنتوش¹

¹ كلية الحقوق، الجامعة الإسلامية في لبنان.

HNSJ, 2025, 6(1); <https://doi.org/10.53796/hnsj61/40>

المعرف العلمي العربي للأبحاث: arsrri.org/10000/61/40

تاريخ النشر: 2025/01/01م

تاريخ القبول: 2024/12/15م

تاريخ الاستقبال: 2024/12/07م

المستخلص

تناولنا في هذه الدراسة النظام القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها وفقاً لقانون حق الزوجة المطلقة في السكن رقم (77) لسنة 1983م المعدل بالقانون رقم (2) لسنة 1994م؛ وذلك عن طريق دراسة النصوص القانونية وأحكام القضاء المتعلقة بالموضوع مدار البحث؛ حيث تبين أن المشرع العراقي قد ألزم الزوج الذي يقدم على تطبيق زوجته، وبعد الحكم لصالح الزوجة المطلقة بحق الانتفاع بالمأجور الذي كانت تسكنه مع زوجها أثناء قيام الحياة الزوجية بينهما بأن يقوم بإخلاء المأجور وترك طليقته تنتفع به خلال مدة ثلاث سنوات؛ إذ تعد تلك المدة مؤقتة لحماية الزوجة المطلقة من الضياع والتشرد ولضمان الحفاظ على كرامتها بعد الطلاق، إلا أن المشرع العراقي قيد حق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور بشروط عدة يتوجب توافرها قبل الحكم لصالحها بهذا الحق، إلى جانب توافر شروط أخرى بعد الحكم لاستمرار الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور. ومن الجدير بالذكر أن الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها يستند إلى نص قانوني، وإلى ما تقتضيه مبادئ العدالة، أي أن أساس ذلك الحق هو أساس مزدوج. وتطبيقاً لأحكام الفقرة (3) من المادة (1) من القانون أعلاه، فإن الزوجة المطلقة تحل محل طليقها في الحقوق والالتزامات كافة الناشئة عن إبرام عقد الإيجار باستثناء الالتزام بدفع بدل الإيجار؛ ذلك أن هذا الالتزام ألقى به المشرع على عاتق الزوج المطلق. وبناءً على ما تقدم، فإن المؤجر ملزم بتأدية التزامه المتمثل بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة، وفي المقابل تكون الزوجة المطلقة مدينة للمؤجر بالالتزام بصيانة تلك العين؛ وذلك عبر التزامها بمباشرة الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف المحلي.

الكلمات المفتاحية: حق الانتفاع، الزوجة المطلقة، المأجور، الالتزام، الصيانة، الترميمات.

RESEARCH TITLE**The legal system of the divorced wife's right to benefit from the rented property and the obligation to maintain it (legal study)****Abstract**

In this study, we discussed the legal system of the divorced wife's right to benefit from the rented property and the obligation to maintain it according to the Law of the Divorced Wife's Right to Housing No. (77) of 1983, amended by Law No. (2) of 1994; by studying the legal texts and judicial rulings related to the subject of the research; where it became clear that the Iraqi legislator has obligated the husband who proceeds to divorce his wife, and after ruling in favor of the divorced wife regarding the right to benefit from the rented property that she lived in with her husband during the marital life between them, to vacate the rented property and let his ex-wife benefit from it for a period of three years; This period is considered temporary to protect the divorced wife from loss and homelessness and to ensure the preservation of her dignity after divorce. However, the Iraqi legislator has restricted the divorced wife's right to benefit from the rented property to several conditions that must be met before ruling in her favor with this right, in addition to the availability of other conditions after the ruling, for the divorced wife to continue to benefit from the rented property. It is worth noting that the legal basis for the divorced wife's right to benefit from the rented property and the obligation to maintain it is based on a legal text and what the principles of justice require, meaning that the basis of this right is a dual basis. In application of the provisions of paragraph (3) of Article (1) of the above law, the divorced wife replaces her ex-husband in all rights and obligations arising from concluding the lease contract, with the exception of the obligation to pay the rent; this obligation was placed by the legislator on the shoulders of the divorced husband. Based on the above, the lessor is obligated to fulfill his obligation to carry out the necessary repairs required to benefit from the rented property, and in return the divorced wife is indebted to the lessor for the obligation to maintain that property; by committing to carrying out the minor repairs required by local custom.

Key Words: Usufruct right, divorced wife, rent, obligation, maintenance, renovations.

المقدمة

يقضي الأصل العام باستمرار الحياة الزوجية فيما بين الزوجين بجو يسوده الانسجام والود والاحترام، لكن قد تنشأ فيما بينهما بعض الخلافات، التي قد تؤدي إلى استحالة أو صعوبة استمرار الحياة الزوجية بينهما، لذلك فقد أباح الشرع والقانون للزوجين الحق في طلب الطلاق الذي يعدّ أبغض الحلال عند الله، وبما أنّ الكثير من النساء بعد طلاقهن يصبحن بلا مأوى، يحميهن من المخاطر التي قد يتعرضن لها، لذا فإنّ العدالة تقتضي أن تُمنح المرأة بعد طلاقها حقّ الانتفاع بالمأجور الذي كانت تسكن فيه مع زوجها قبل الطلاق وعلى نحو مستقل. وعلى ضوء تلك العدالة، شرّع مجلس قيادة الثورة (المنحل) قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن رقم (77) لسنة 1983م، ويعدّ هذا القانون أول قانون منح الزوجة المطلقة حقّ السكن في دار الزوجية بعد الطلاق ولمدة ثلاث سنوات؛ وذلك بعد أن يخلي الزوج المطلق ذلك المأجور، مما يعكس التزام الدولة برعاية الفئات الضعيفة وحمايتها، ومن تلك الفئات: الزوجة المطلقة التي هي موضوع بحثنا.

أولاً: أهمية الموضوع

تتبع أهمية موضوع النظام القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها من أهمية حق الزوجة موضوع البحث ذاته؛ وذلك لأنّ حقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور يعدّ من القضايا الاجتماعية والقانونية المهمة؛ إذ يمثّل هذا الحقّ أحد جوانب حقوق المرأة بعد الطلاق، والتي غالباً ما قد تواجهها بعض التحديات الاقتصادية والاجتماعية، وأنّ ضمان حق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور الذي كانت تسكن فيه مع زوجها قبل الطلاق، لا يعدّ مسألة قانونية فحسب، بل هو مسألة إنسانية تهدف إلى توفير بيئة ملائمة تعيش فيها هي وأولادها بعد الطلاق. كما تتبع أهمية الموضوع من كثرة تطبيقاته لازدياد عدد دعاوى الطلاق التي تُعرض أمام المحاكم.

ثانياً: إشكالية البحث

تكمن إشكالية الموضوع مدار البحث في التساؤل الآتي: ما الأساس القانوني لحقّ انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور؟ وما شروط منح الزوجة المطلقة لهذا الحق؟ وهل منح قانون حق الزوجة المطلقة في السكن للأخيرة الحق في الانتفاع بالمأجور؟ وهل تُلزم بصيانتها طوال مدة ثلاث سنوات المحددة بموجب هذا القانون؟

ثالثاً: أسباب اختيار الموضوع

يعود سبب اختيار الموضوع مدار البحث إلى أنّ فقهاء القانون والباحثين في المجال القانوني لم يتطرّقوا إليه، بل اقتصرت دراساتهم على موضوع حق الزوجة المطلقة في السكن، دون التعمق بدراسته من حيث إمكانية إلزام الزوجة المطلقة بالالتزامات المفروضة بموجب القانون على المستأجر والحقوق الممنوحة له، مما يقف حائلاً في أغلب الأحيان أمام طلاب العلم للحصول على مبتغاهم (المعلومة).

رابعاً: منهج البحث

لغرض الإلمام بجوانب الموضوع كافة، اتبعنا منهجاً يقوم على وصف وتحليل نصوص قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن ومناقشتها، فضلاً عن أنّنا لم نغفل الجانب التطبيقي؛ وذلك عبر الاستشهاد بالقرارات القضائية الخاصة بالموضوع متى توافرت لدينا.

خامساً: خطة البحث

للبحث ودراسة النظام القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها، ارتأينا تقسيم خطة البحث إلى مبحثين تسبقهما مقدمة؛ حيث سنتناول في المبحث الأول الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها والشروط الواجب توافرها لذلك؛ وذلك في مطلبين، المطلب الأول سنبين فيه الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها، في حين سنستعرض في المطلب الثاني الشروط الواجب توافرها لمنح الزوجة المطلقة الحق في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها، وإذا ما انتهينا من دراسة المبحث الأول، فسنترق في المبحث الثاني للحديث عن حق انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور والالتزام بصيانتها؛ وذلك في مطلبين؛ حيث سنبحث في المطلب الأول حق انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور، بينما سنخصص المطلب الثاني لالتزام الزوجة المطلقة بصيانة المأجور.

المبحث الأول

الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها والشروط الواجب توافرها لذلك

يقضي الأصل العام باستمرار الحياة الزوجية في جو يسوده التفاهم والانسجام والود والصفاء فيما بين الزوجين، واستثناءً من هذا الأصل، يمكن أن تتشبّخلافات معينة فيما بين الزوج والزوجة في مرحلة من مراحل الحياة الزوجية، ولأسبابٍ مختلفة وعديدة قد تؤدي إلى صعوبة استمرار الحياة الزوجية فيما بينهما، لذلك أحل الله الطلاق الذي يعدّ من أبغض حلاله⁽¹⁾، وقد رتب الشرع حقاً عدّة للزوجة المطلقة، تتمثل بالمهر والنفقة وما إلى ذلك. كما منح المشرع العراقي للزوجة المطلقة الحق في استمرارها بالانتفاع بالدار أو الشقة التي كانت تسكنها وعلى نحو مستقل مع زوجها في أثناء قيام الحياة الزوجية بينهما، بغض النظر عما إذا كانت تلك الدار أو الشقة ملكاً للزوج أو مستأجراً لها، وما يهمنا في مجال بحثنا هذا هو أنه إذا كانت تلك الدار أو الشقة مستأجرة من قبل الزوج (المطلق)؛ وذلك بموجب قانون حق الزوجة المطلقة في السكن⁽²⁾.

فإذا كان الشرع والقانون -كما ذكرنا آنفاً- قد منحا الزوجة المطلقة الحق في سكن المأجور -بيت الزوجية قبل الطلاق- فيمكن أن يثار التساؤل الآتي: ما الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها؟ وما الشروط الواجب توافرها لمنح الزوجة المطلقة ذلك الحق والالتزام؟

للإجابة عن هذين التساؤلين، ينبغي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين؛ حيث سنتناول في المطلب الأول الأساس القانوني لحق انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور والالتزام بصيانتها، في حين سنبحث في المطلب الثاني الشروط الواجب توافرها لمنح الزوجة المطلقة ذلك الحق والالتزام.

(1) ينظر بهذا الخصوص: سورة البقرة، الآية (229): ﴿الطَّلَاقُ مَرَّتَانٍ فَإِمْسَاكٌ بِمَعْرُوفٍ أَوْ تَسْرِيحٌ بِإِحْسَانٍ﴾.

(2) وهذا ما عمل عليه القضاء في العراق، حيث قضت محكمة التمييز الاتحادية بأنه: "... لأنّ حق السكن الذي جاء به القانون رقم (2) لسنة 1994 قد ورد استثناءً من القواعد العامة وقد أملت ظروف خاصة، وأنه لا يجوز التوسع في تفسير القوانين أو القرارات الاستثنائية؛" نقلاً عن: فارس علي مصطفى، حق السكن للمرأة المطلقة بين الشريعة الإسلامية والقانون العراقي، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة قهل اي زانست العلمية، مجلة علمية دورية تصدر عن الجامعة اللبنانية الفرنسية، أبريل، كوردستان العراق، المجلد (7)، العدد (3)، 2022، ص711.

المطلب الأول

الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

يحقّ للزوجة المطلقة -بوصفها أصبحت مستأجراً للمأجور- الانتفاع بالعين المأجورة، مقابل الالتزام بصيانتها، ويستند هذا الحق والالتزام في الوقت ذاته إلى أساسٍ يعتمد على مبادئ العدالة أو على حكم النص القانوني أو الاثنين معاً، وذلك ما سنبحثه في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول

العدالة كأساسٍ لحقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

استند المشرع العراقي في تشريعه لقانون حق الزوجة المطلقة في السكن إلى ما تقتضيه مبادئ العدالة⁽³⁾، التي تفضي إلى حق الزوجة بعد طلاقها في البقاء في المأجور، الذي كانت تسكنه مسبقاً مع طليقها على نحو مستقل، والانتفاع به لمدةٍ معيّنة من الزمن (ثلاث سنوات)⁽⁴⁾ لكي لا تبقى بلا مأوى؛ بحيث تكفي تلك المدة لتدبر أمرها عن طريق البحث عن مأجورٍ أو دار أخرى، أو للبحث عن عملٍ لكي تتمكن من دفع بدل إيجار العين المأجورة من ذلك العمل أو حتى شراء دار، وتقتضي العدالة في الوقت ذاته بأن تلزم الزوجة المطلقة بالوفاء بالالتزامات التي كانت تقع في الأساس على عاتق المستأجر (الزوج المطلق) قبل الطلاق لصالح المؤجر والناشئة عن إبرام عقد الإيجار، بما فيها: الالتزام بصيانة المأجور (الترميمات الطفيفة)، ويكون ذلك مقابل حق انتفاعها بالمأجور⁽⁵⁾.

وخلاصة لما سبق بحثه في هذا الفرع، يمكن القول قد يكون الأساس القانوني لحقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها مستنداً إلى مقتضيات العدالة؛ إذ تقتضي العدالة استمرارها بالانتفاع بالعين من جهة، ومن جهةٍ أخرى التزامها بصيانة المأجور -خلال مدة انتفاعها به- لصالح المؤجر بوصفه مالكاً للعين.

الفرع الثاني

حكم النص القانوني كأساسٍ لحقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

نصّت الفقرة (3) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "إذا قضت المحكمة بإبقاء الزوجة ساكنة بعد الطلاق أو التفريق في الدار أو الشقة المستأجرة، فتنقل الحقوق والالتزامات المقررة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج إليها".

وعليه، يتبين لنا من تحليل النص أعلاه أنّ الحقوق والالتزامات كافة المترتبة على إبرام عقد الإيجار فيما بين المؤجر

(3) العدل هو اسم من أسماء الله الحسنى؛ إذ قال تعالى في كتابه الكريم: ﴿وَإِذَا حُكِمَ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ يَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ﴾ سورة النساء، الآية رقم (58). وتعريف العدالة لغةً بأنها: "بالتحريك مصدر عدل، صفة في الإنسان تحمله على اجتناب الكبائر وعدم الإصرار على الصغائر، وتجنب ما فيه خسة من التصرفات، فإن أتى شيئاً من ذلك فليس بعدل". والعدالة "ملكة تحمل على ملازمة التقوى والمروءة"، كما أنّ العدالة هي "لفظ جامع للشروط التي يجب توافرها في راوي الحديث، وهي أنّ تكون مسلماً بالغا عاقلاً سالماً من أسباب الفسق وخوارم المروءة". منشور على الموقع الإلكتروني، معجم المعاني، وتعريف العدالة اصطلاحاً كالاتي: "قيمة أخلاقية مستقرة في الشعور الإنساني منذ الأزل، وهي قيمة خالدة ازداد تعمقها بظهور الأديان السماوية"؛ ينظر: أحمد فتحي سرور، الشرعية الدستورية وحقوق الإنسان في الإجراءات الجنائية، من دون مكان وسنة نشر، ص9.

(4) ينظر بهذا الخصوص: أحكام الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، التي نصّت على أنه: "تكون سكنى الزوجة المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة ثلاث سنوات".

(5) تلزم الزوجة المطلقة بالالتزامات كافة التي تفرض قانوناً على المستأجر (طليقها)، باستثناء الالتزام بدفع الأجرة، وهذا ما نصّت عليه الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن؛ إذ نصّت على أنه: "تكون سكنى الزوجة المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة ثلاث سنوات وبلا بدل...".

والمستأجر (الزوج المطلق) تنتقل إلى الزوجة المطلقة؛ وذلك بمجرد إيقاع الطلاق وانتهاء الحياة الزوجية، عندها فإن المحكمة تحكم لصالح الزوجة المطلقة بالبقاء في العين المأجورة والاستمرار بالانتفاع بها؛ وبذلك فقد تنشأ علاقة مباشرة فيما بين المؤجر والزوجة المطلقة؛ ذلك أن الأخيرة حلت محل طليقتها (المستأجر) في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار، باستثناء التزام واحد فقط لا غير، والمتمثل بالالتزام بدفع الأجرة، والعلة في ذلك تكمن في أن الزوج المطلق هو من يتحمل ذلك بموجب القانون، بحسب ما جاء في الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن⁽⁶⁾، فتصبح عندها الزوجة المطلقة مدينة ودائنة للمؤجر في الوقت ذاته؛ إذ تكون مدينة للمؤجر بحق تمكينها من الانتفاع بالمأجور، ودائنة له بالالتزام بصيانتها، وهو ما يهمننا في مجال بحثنا هذا.

وبالعودة إلى قانون الأحوال الشخصية العراقي رقم (188) لسنة 1959، يمكن ملاحظة أن المشرع العراقي تناول نفقة العدة، بغض النظر عن نوع الطلاق، وهذا ما أشارت إليه أحكام المادة (50) من هذا القانون⁽⁷⁾. كما تشمل نفقة المعتدة بسبب الطلاق، الطعام والملبس والسكن واللوازم كافة وأجرة التطبيب وبالقدر المعروف، وهذا ما نصت عليه أحكام الفقرة (2) من المادة (24) من القانون نفسه⁽⁸⁾.

وعليه، يتضح مما تقدم، أن المشرع العراقي بموجب قانون الأحوال الشخصية قصر حق الزوجة المطلقة حقها في نفقة السكن في أثناء العدة الشرعية فقط، وبانتهاء تلك المدة لا يكون لها أي حق في السكن، وهذا واضح من التمعن في نص المادتين (50 و24) المشار إليهما آنفاً من القانون موضوع بحثنا، وبما أن الخاص يقيد العام بحكمه، فتسري أحكام قانون حق الزوجة المطلقة في السكن من حيث إمكانية إلزام الزوج المطلق بتوفير سكن لطليقتها ولمدة ثلاث سنوات حتى وإن انتهت مدة عدتها، وبذلك نستنتج مما تقدم أن قانون حق الزوجة المطلقة في السكن يعد القانون الوحيد في العراق الذي منح الزوجة المطلقة حق البقاء في المأجور الذي كانت تسكن فيه مع زوجها قبل الطلاق وعلى نحو مستقل، بغض النظر عن انتهاء مدة عدتها، فضلاً عن الالتزام بصيانتها، ذلك كله مرهوناً بموافقتها في البقاء بالمأجور والانتفاع به بعد الطلاق والالتزام بصيانتها⁽⁹⁾، والعلة في منح الزوجة المطلقة هذا الحق تكمن في أن الطلاق يترك المطلقة تحت تأثير ضغط نفسي ومالي عسيف، لذا يجب تأمين مسكن شرعي لها ولأطفالها في أثناء هذه المدة بالذات، يساعد في توفير استقرار نفسي ومالي يخفف عنها تلك الضغوطات، ويمكنها من إعادة بناء حياتها من جديد.

وعلى أساس ما تقدم عند بحثنا للموضوع مدار البحث، يمكن القول إن الأساس القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها يستند إلى مقتضيات العدالة وإلى أحكام قانون حق الزوجة المطلقة في السكن بوجه

⁽⁶⁾ وهذا ما عمل عليه القضاء العراقي؛ إذ قضت محكمة التمييز الاتحادية بأن: "الحكم المميز غير صحيح ومخالف لأحكام القانون؛ لأن محكمة الموضوع وإن اتبعت قرار النقض الصادر من هذه المحكمة، إلا أنها توصلت إلى نتيجة غير صحيحة؛ إذ إنها حملت الزوجة دفع بدلات الإيجار خلافاً لحكم المادة الثانية من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن رقم (77) لسنة 1983م، وإن المقصود بما ورد بالبند (3) من المادة الأولى هو بقية الحقوق والالتزامات المفروضة على المستأجر بموجب القوانين النافذة، عدا بدل الإيجار"، رقم القرار (3659/شخصية أولى/2011)، صدر بتاريخ 2011/8/8؛ نقلاً عن: القاضي شلال شكور سمين، حق السكنى للزوجة المطلقة، بحث لغرض الترقية إلى الصنف الثالث من صنف القضاء، 2011، منشور على الموقع الإلكتروني:

www.Tqmag.net/body.asp?field=news-Arabic&id=1627&page-nonper=p3

⁽⁷⁾ نصت المادة (50) من قانون الأحوال الشخصية على أنه: "تجب نفقة العدة للمطلقة على زوجها الحي ولو كانت ناشراً ولا نفقة لعدة الوفاة".
⁽⁸⁾ نصت الفقرة (2) من المادة (24) من قانون الأحوال الشخصية على أنه: "تشمل النفقة: الطعام والكسوة والسكن ولوازمها وأجرة التطبيب بالقدر المعروف وخدمة الزوجة التي يكون لأمثالها معين".

⁽⁹⁾ وهذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أن: "على المحكمة التي تنظر في دعوى الطلاق أو التفريق أن تسأل الزوجة عما إذا كانت ترغب في البقاء ساكنة بعد الطلاق أو التفريق في الدار أو الشقة التي كانت تسكنها مع زوجها بصورة مستقلة، إذا كانت مملوكة له كلاً أو جزءاً، أو كانت مستأجرة من قبله، وتفصل المحكمة في هذه النقطة مع الحكم الفاصل في الدعوى".

عام، وبوجه خاص إلى أحكام نص الفقرة (3) من المادة (2) من هذا القانون، أي أنّ الأساس القانوني لحقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالعين المأجورة والالتزام بصيانتها هو أساسٌ مزدوجٌ متمثل بالعدالة وحكم النص القانوني.

المطلب الثاني

الشروط الواجب توافرها لمنح الزوجة المطلقة حق الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

لا يكون انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور والالتزام بصيانتها مطلقاً، وإنما مقيّدٌ بشروطٍ عدّة يتوجب توافرها كي تتمتع المطلقة بهذا الحق وتلتزم بهذا الالتزام، وتنقسم تلك الشروط إلى قسمين: القسم الأول يشتمل على الشروط الواجب توافرها قبل الحكم للزوجة المطلقة بحق الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها، أمّا القسم الثاني فيشتمل على الشروط الواجب توافرها بعد الحكم للزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها؛ لذا سنبحث تلك الشروط في الفرعين الآتيين:

الفرع الأول

الشروط الواجب توافرها قبل الحكم للزوجة المطلقة بحق الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

يقيد حقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالعين المأجورة والالتزام بصيانتها بموجب قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن بشرطين يتوجب توافرها لكي تحكم المحكمة للزوجة بهذا الحق، وهما: أن تبدي الزوجة المطلقة رغبتها بالبقاء في المأجور في أثناء نظر دعوى الطلاق، وأن تكون الدار مستأجرة من قبل الزوج المطلق وكانت تسكنها مع زوجها على نحوٍ مستقل؛ وعليه، سنتناول الشرطين آنفاً كلاً على حدة وعلى التوالي.

المقصد الأول: إبداء الزوجة رغبتها بالبقاء في المأجور في أثناء نظر دعوى الطلاق

نصت الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "على المحكمة التي تنظر في دعوى الطلاق أو التفريق أن تسأل الزوجة عما إذا كانت ترغب في البقاء ساكنة بعد الطلاق، أو التفريق في الدار أو الشقة التي كانت تسكنها مع زوجها بصورةٍ مستقلة، إذا كانت مملوكة له كلاً أو جزءاً، أو كانت مستأجرة من قبله، وتفصل المحكمة في هذه النقطة مع الحكم الفاصل في الدعوى".

وعليه، يتضح من تحليل النص أعلاه، أنّ المشرع العراقي قد ألزم المحكمة التي تنظر في دعوى الطلاق أو التفريق بالتحكم للزوجة المطلقة بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها من تلقاء نفسها، إلا بتوافر الرغبة لدى الزوجة بذلك، لكن التساؤل الذي يثار في هذا الصدد هو: ما الحكم فيما لو صدر حكم الطلاق أو تصديقه بحق الزوجة غيابياً، وقضت المحكمة من تلقاء نفسها بحق السكن والاستمرار في الانتفاع بالمأجور لصالح الزوجة المطلقة؟

إنّ حكم النص القانوني المشار إليه أعلاه واضحٌ وصريحٌ، حيث قيّد بموجبه المحكمة التي تنظر في دعوى الطلاق أن تبادر بسؤال الزوجة إن كانت ترغب بالبقاء في العين والاستمرار في الانتفاع بها من عدمه، وإلا فلا يكون لها أن تحكم بهذا الحق للزوجة والالتزام من تلقاء نفسها، إلا أنّ المشرع العراقي بموجب النص القانوني موضوع البحث لم يتطرق إلى حكم تطليق الزوجة وتصديق الطلاق غيابياً ومدى تأثير ذلك في حقها في الانتفاع بالمأجور (البقاء في سكن الزوجية). ومع ذلك فقد كان لمحكمة التمييز رأيٌ بهذا الخصوص؛ إذ جاء فيها: "إنّ الحكم غير صحيحٍ ومخالفٍ للقانون، لأنّ الحكم بحقّ السكن يتمّ بطلب وإبداء الرغبة بذلك من الزوجة أثناء نظر الدعوى؛ وذلك بعد التحقق من عائدية الدار وصفة الإشغال وتحديد رقم الدار بما يزيل الجهالة عند التنفيذ". أي أنّ محكمة التمييز في حكمها هذا نقضت قرار محكمة

الأحوال الشخصية الذي قضى بحق السكن للزوجة التي يتم تطبيقها غيابياً، في حال جرت المرافعة بحقها غيابياً⁽¹⁰⁾.

ومن الجدير بالذكر، أنه يمكن أن يثار تساؤل آخر هو كالاتي: ما الحكم إذا لم تُطالب الزوجة المطلقة بحق الانتفاع في المأجور الذي كانت تسكنه مع زوجها في أثناء قيام الحياة الزوجية في الوقت الذي لم تبادر المحكمة بسؤالها عن رغبتها بالبقاء بالمأجور واستمرارها في الانتفاع به من عدمه؟

فيما يتعلق بحكم نص الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، فإنه جاء واضحاً وصريحاً بهذا الشأن، كون المشرع العراقي وبموجب أحكام النص آنفاً قد ألزم المحكمة بالمبادرة بسؤال الزوجة حول رغبتها في البقاء بالمأجور من عدمه، لكن من تدقيقنا لقرارات محكمة التمييز الخاصة بذلك تبين أن محكمة التمييز قد ألزمت المحكمة التي تنظر دعاوى الطلاق بأن تبادر ومن تلقاء نفسها بطرح تساؤلٍ على الزوجة لإبداء الرغبة بالسكن في المأجور الذي كانت تسكنه مع زوجها من عدمه؛ وذلك في أثناء نظر الدعوى. وبخلافه فإن قرارها يكون عرضةً للنقض؛ إذ جاء في قرار محكمة التمييز أنه: "وجد أن الحكم المميز غير صحيح ومخالف للقانون؛ ذلك لأن محكمة الموضوع لم تطبق أحكام المادة الأولى من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن رقم (77) لسنة 1983م"⁽¹¹⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أن هنالك اتجاهاً في محكمة التمييز ذهب إلى ضرورة أن تشدد المحكمة في حكمها بهذا الصدد؛ وذلك عبر إدراج فقرة حكمية مستقلة تقضي بحق السكن للزوجة المطلقة واستمرارها بالانتفاع بالمأجور، أم رده (طلب الزوجة بالسكن)، من دون أن يقتصر واجبها على سؤال الزوجة حول رغبتها في البقاء في المأجور من عدمه؛ وذلك في أثناء نظر الدعوى، فضلاً عن أنه يتوجب على المحكمة إثبات إجابة الزوجة المطلقة في محضر الجلسة؛ إذ قضت محكمة التمييز الاتحادية بأن: "وجد أن الحكم المميز غير صحيح ومخالف لأحكام الشرع والقانون؛ ذلك أن المحكمة لم تتقيد بأحكام الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، حيث توجب على المحكمة التي تنظر دعوى الطلاق أو التفريق أن تُصدر فقرة حكمية مستقلة بهذا الحق، سواء كان ذلك بالإيجاب أو الرد ضمن فقرات الحكم الفاصل في الدعوى"⁽¹²⁾.

المقصد الثاني: أن تكون الدار مستأجرة وكانت الزوجة تسكنها مع زوجها قبل الطلاق وعلى نحو مستقل

لا يخرج حق الزوجة المطلقة في السكن والانتفاع به عن نطاق العين المأجورة التي كانت تسكنها مع زوجها قبل أن يقع الطلاق بينهما وعلى نحو مستقل، فإذا ثبت للمحكمة أنها كانت تسكن مع أهل زوجها المطلق في أثناء قيام الحياة الزوجية بينهما، فلا يحكم لها بحق السكن، وهذا واضح من الاطلاع على أحكام نص الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن⁽¹³⁾. ويعدّ هذا الشرط معمولاً به لدى القضاء في العراق؛ إذ قضت محكمة التمييز في قرارها رقم (1148) الصادر بتاريخ 2007/5/9 بأنه: "الثابت من الكشف الجاري أن الدار المهيأة من قبل الزوج لغرض إعداده بيتاً شرعياً هو أن والد الزوج المدعي يملك سهاماً شائعة في تلك الدار، وهي ساكنة فيه؛ إذ لا يعتبر ذلك بيتاً شرعياً، ولا تنطوي هذه الحالة تحت حكم المادة (3/36) من قانون الأحوال الشخصية؛ لكون حالة الزوج المدعي في هذه

⁽¹⁰⁾ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (3437) لسنة 2022، غير منشور.

⁽¹¹⁾ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (2723) لسنة 2023، غير منشور.

⁽¹²⁾ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (4561) لسنة 2020، منشور على الموقع الإلكتروني الرسمي لمجلس القضاء الأعلى العراقي:

Qanour.iraqia.iq/view

⁽¹³⁾ نصت الفقرة (1) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "على المحكمة التي تنظر في دعوى الطلاق أو التفريق أن تسأل الزوجة عما إذا كانت ترغب في البقاء ساكنة بعد الطلاق أو التفريق في الدار أو الشقة التي كانت تسكنها مع زوجها بصورة مستقلة، إذا كانت مملوكة له كلاً أو جزءاً، أو كانت مستأجرة من قبله وتفضل المحكمة في هذه النقطة مع الحكم الفاصل في الدعوى".

الواقعة هو السكن مع والده وليس إسكانها معه، وهناك فرقٌ في الحكم القانوني بين الحالتين؛ لذا كان من الواجب تكليف الزوج المدعي تهيئة داراً أخرى".

وكذلك قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرارها رقم (3143) الصادر بتاريخ 2011/5/31 بأن: "المدعي دفع بأن الدار لم تكن مستقلة بهما قبل الطلاق؛ لذا كان على المحكمة إجراء تحقيقاً بهذا الخصوص دفع المدعي لأنه منتج في الدعوى، وإن اقتضى الأمر إجراء الكشف على الدار وسماع البيّنة الشخصية موقعياً وصولاً للحكم العادل"⁽¹⁴⁾.

الفرع الثاني

الشروط الواجب توافرها بعد الحكم للزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها

يعدّ استمرار انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور والالتزام بصيانتها طوال مدة انتفاعها بالعين (المدة المحددة قانوناً ثلاث سنوات) مقيداً بشروطٍ عدّة وهي كالاتي: ألا تكون غاية الزوجة المطلقة إلحاق الضرر بطلاقها، وألا يتجاوز حقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها مدة ثلاث سنوات، كما يشترط ألاّ تُوجر الزوجة المطلقة بالمأجور كلاً أو جزءاً، وألا يسكن معها في المأجور موضوع الحقّ أي شخصٍ غير من هم تحت حضانتها، وكذلك يتوجب عليها ألاّ تُحدث ضرراً بالمأجور. لذلك سنتطرق إلى تلك الشروط على النحو الآتي:

المقصد الأول: ألا تكون غاية الزوجة المطلقة إلحاق الضرر بطلاقها

يشترط لاستمرار الزوجة المطلقة بالبقاء ساكنة بالمأجور والانتفاع به ألا تكون غايتها عند المطالبة بالحكم لصالحها بحقّ السكن إلحاق الضرر بطلاقها؛ إذ إنّ الزوجة المطلقة وبعد حصولها على قرار الحكم لصالحها قد تعتمد وبقصد الإضرار بطلاقها⁽¹⁵⁾ إلى ترك المأجور مقللاً والانتقال إلى دار والديها، فهنا تعدّ تلك الزوجة متعسفة في استعمال حقها في السكن؛ وبذلك فإنّه يكون للزوج المطلق اللجوء إلى القضاء والمطالبة بتخلية المأجور وتسليمه له خالياً من الشواغل، لعلّة انتفاء الحكمة التي من أجلها شرّع قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن، وهذا بالفعل ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية؛ إذ أقرت بأنّه: "لدى التدقيق والمداولة، وُجد أنّ الطعن التمييزي مقدّم ضمن المدّة القانونية، قرّر قبوله شكلاً، ولدى عطف النظر على الحكم المميز، وُجد أنّه غير صحيحٍ ومخالفٍ للقانون؛ ذلك أنّ الثابت من أوراق الدعوى ومضبطة استشهاد مختار الحي أنّ المدعى عليها تركت الدار منذ تاريخ 2014/11/27، وأنّ تاريخ توقيع المضبطة 2014/11/18، وحيث أنّ قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن قد منح حقّ السكن للزوجة دعفاً للضرر عنها، فيجب أن تمارسه دون أن تُلحق ضرراً بالزوج، كما ورد في أسبابه الموجبة؛ إذ كان يتعيّن على المحكمة إزاء تعسف الزوجة في استعمال حقها في تخلية العقار موضوع الدعوى بقدر سهام المدعي، وحيث أنّ المحكمة قد أغفلت ما تقدّم، مما أحل بصحة حكمها المميز عليه، قرر نقضه وإعادة إضبارة الدعوى إلى محكمتها لاتّباع ما تقدّم وإصدار الحكم وفقاً للقانون"⁽¹⁶⁾.

⁽¹⁴⁾ القرارين أعلاه منشورين على الموقع الإلكتروني لمجلس القضاء الأعلى: Qanour.iraqia.iq/view

وتجدر الإشارة إلى أنّ محكمة التمييز في قرار رقم (1810) الصادر بتاريخ 2001/8/14 قضت بأن: "الثابت أنّ المدعي يملك جزءاً من الشقة تأتي إرثاً من والده، فكان على المحكمة أن تحكم للمدعي عليها بالسكن بالجزء الذي كانت تشغله قبل الطلاق"، منشور على الموقع الإلكتروني المشار إليه في أعلاه.

⁽¹⁵⁾ يتمثل الضرر الذي قد يلحق بالزوج المطلق بحرمانه من الدار التي كانت تأويه، فضلاً عن الضرر الذي من المؤكد أنّ يلحق به والناشئ عن عبء تحمله دفع بدل إيجار تلك الدار وغيرها الكثير من الأضرار التي قد تلحق به.

⁽¹⁶⁾ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (1425/ الهيئة المدنية) الصادر بتاريخ 2015/3/16؛ منشور على الموقع الإلكتروني لمجلس القضاء

الأعلى: Qanour.iraqia.iq/view

المقصد الثاني: ألا يتجاوز حق انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور والالتزام بصيانتها مدة ثلاث سنوات

يكون حقّ الزوجة المطلقة في السكن وبحسب أحكام الفقرة (1) من المادة (2) من القانون موضوع البحث لمدة ثلاث سنوات، وبانتهاء تلك المدة، فإنّ الزوجة المطلقة تلزم بردّ المأجور إلى طليقتها، في حال توافرت لديه الرغبة بالعودة إلى السكن المأجور، إذا لم تنته مدة عقد الإيجار المبرم فيما بين المؤجر والزوجة المطلقة، لكن في حال انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلية، أو عدم إبداء الزوج الرغبة بالعودة إلى إشغال المأجور، فإنّ الزوجة المطلقة تلزم بردّ المأجور إلى المؤجر ذاته؛ ذلك لأنّ مصدر الالتزام الذي تستند إليه الزوجة المطلقة هو حكم القانون، أي لا يستند إلى علاقة عقدية.

والتساؤل الذي يمكن أن يثار هنا هو: ما الحكم المترتب على استمرار الزوجة المطلقة بسكن المأجور، على الرغم من انتهاء مدة ثلاث سنوات المنصوص عليها قانوناً، وعدم ردها (سواءً للمؤجر أم لطيقتها)؟

استناداً إلى أحكام المادة (5) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، فيحق لطيقتها إقامة دعوى إخلاء المأجور وتسليمه له خالياً من الشواغل⁽¹⁷⁾، ففي حال بقاء الزوجة المطلقة في سكنى المأجور والانتفاع به بعد انتهاء مدة حقّ السكن المقررة لصالحها بموجب القانون مدار البحث، فإنّ يدها تنقلب من يد أمانة إلى يد ضمان؛ ذلك لأنّه لا مجال لبقاء المأجور في حيازتها بأيّ شكلٍ من الأشكال، وبتسليم الزوجة المطلقة للمأجور بمجرد انتهاء مدة ثلاث سنوات، فإنّه تبرأ ذمتها.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ محكمة التمييز ذهبت إلى اعتبار الزوجة المطلقة في حال عدم تسليمها للمأجور بعد انتهاء مدة ثلاث سنوات غاصبة للمأجور؛ إذ جاء في قرار لها: "أنّ المحكمة أجرت التحقيقات اللازمة في موضوع الدعوى وتأيد لها أنّ المدعى عليها المميّزة كانت تشغل الدار المشيدة على جزءٍ من مساحة العقار المرقم (...). بناءً على قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن الذي ينص بالفقرة (3) من المادة (1) (إذا قضت المحكمة بإبقاء الزوجة ساكنة بعد الطلاق أو التفرّق في الدار أو الشقة المستأجرة، فتنتقل الحقوق والالتزامات المقرّرة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج إليها)، وحيث تأيد انتهاء تلك المدة، فتتحول يد الشاغلة المدعى عليها/ المميّزة إلى يد غاصبة، وحيث أنّ المغضوب إنّ كان عقاراً، يلزم الغاصب برده إلى صاحبه مع أجر مثله، عملاً بأحكام المادة (197)⁽¹⁸⁾ من القانون المدني العراقي"⁽¹⁹⁾.

المقصد الثالث: ألا تُوجر الزوجة المطلقة المأجور كلاً أو جزءاً

نصّت الفقرة (1/أ) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "ألا تُوجر الدار أو الشقة كلاً أو جزءاً". وعليهن يتضح من تحليل هذا النص أنّ حقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور يسقط ويسقط معه التزامها بصيانتها، في حال تصرّف المطلقة بالعين؛ وذلك بتأجيرها كلياً أو جزءاً منها، والعلة في ذلك تكمن في أنّ ذلك التصرف (تأجير المأجور) إنّ دل على شيء إنما يدل على عدم حاجة الزوجة المطلقة لذلك السكن، ولأنّ من شأن ذلك أنّ يؤدي إلى تسارع هلاكه بسبب زيادة عدد ساكنيه⁽²⁰⁾.

لذا، نرى أنه يجب التفرقة بين حالتين للحكم بإسقاط حقّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور وبحسب الآتي:

⁽¹⁷⁾ نصّت المادة (5) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "إذا أخلت الزوجة المطلقة بأحد الشروط المنصوص عليها في المادة الثانية، فلزوج أنّ يقيم الدعوى لإخلاء الدار أو الشقة وتسليمها له خالياً من الشواغل، وإذا صدر الحكم بالإخلاء، فلا يكون لها الحق في مدةٍ أخرى بمقتضى هذا القانون".

⁽¹⁸⁾ نصت المادة (197) من القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 المعدل على أنه: "المغضوب إنّ كان عقاراً، يلزم الغاصب رده إلى صاحبه مع أجر مثله، وإذا تلف العقار، طرأ على قيمته نقص، ولو بدون تعدي من الغاصب، لزمه الضمان".

⁽¹⁹⁾ ينظر: قرار محكمة التمييز الاتحادية رقم (3853) لسنة 2022، غير منشور.

⁽²⁰⁾ عصمت عبد المجيد بكر، حق الزوجة المطلقة في السكن، دراسة في ضوء أحكام القانون المرقم (77) لسنة 1983 المعدل والتطبيقات القضائية، مجلة الأحكام العدلية، مجلة فصلية تصدرها وزارة العدل العراقية، العدد الأول، 1999، ص 39.

- **الحالة الأولى:** في حالة تأجير الزوجة المطلقة للمأجور (محل الحق) وعلى نحوٍ كامل، يشترط أن يسقط حقها في الانتفاع بالعين، ويتم إعادة المأجور إلى طليقتها، إن لم تنته مدة عقد الإيجار الأصلية المبرم فيما بين الزوج المطلق والمؤجر، وإذا رغب الأول بالعودة إلى إشغال المأجور موضوع البحث، وبخلافه تلزم برد العين للمؤجر نفسه؛ ذلك لأن الزوجة المطلقة أخلت بالتزامها وأجرت المأجور كلياً للغير، فإن دل ذلك على شيء، فإنه يدل على انتفاء حاجتها إلى المأجور، وإن مطالببتها بحقها في السكن، كان لمجرد تحقيق غايتها المبتغاة المتمثلة بإلحاق الضرر بطليقتها عبر حرمانه من الدار التي كانت تأويه، فضلاً عن تحمّله مصاريف إضافية هو في غنى عنها، كمصاريف دار أخرى يستأجرها لنفسه.

- **الحالة الثانية:** في حالة تأجير الزوجة المطلقة جزء معين من المأجور موضوع الحق مع بقائها في العين نفسها، فالعدالة تقتضي ألا يتم إسقاط حقها في الانتفاع بالمأجور، والعلة في تصرفها هذا (تأجير جزء من العين) قد يكون لحاجتها الماسة لبدل أجرة ذلك الجزء الذي قامت بتأجيره، لا سيما إن لم يكن لديها مصدر آخر تعاش عليه، وهذا يدل على حسن نيتها عند مطالبتها بحقها في البقاء بالمأجور.

المقصد الرابع: ألا يسكن معها في المأجور أي شخص باستثناء من هم تحت حضانتها

نصت الفقرة (1/ب) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "ألا تسكن معها فيها أي شخصٍ عدا من كانوا تحت حضانتها". وعليه، يتضح من تحليل هذا النص أن حق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالعين المأجورة والالتزام بصيانتها يسقط في حال الإخلال بالشرط الوارد في هذا النص، واستثناءً من حكم هذا النص، فإنه يجوز لأحد محارمها أن يسكن معها في المأجور محل الحق، إلا أن المشرع العراقي قيد تلك الرخصة بشرط واحد، ألا وهو: ألا توجد أنثى تجاوزت سن الحضانة بين من يعيلهم الزوج المطلق ممن يقيمون معها في المأجور⁽²¹⁾، ومن الملاحظ أن الاستثناء المشار إليه أنفاً شمل أحد محارمها، وهذا يعني أنه لا يجوز للزوجة المطلقة أن تسكن معها في المأجور أكثر من محرم واحد، وكان من الأولى أن يكون النص مطلقاً؛ بحيث لم يُحدّد عدد المحارم الذين يحقّ لهم سكنى المأجور مع الزوجة المطلقة.

المقصد الخامس: ألا تحدث الزوجة المطلقة ضرراً بالمأجور

لقد نصّ على هذا الشرط في الفقرة (1/ج) من المادة (2) من القانون موضوع البحث⁽²²⁾؛ إذ يتوجب ألا تحدث الزوجة المطلقة ضرراً بالمأجور باستثناء الأضرار البسيطة والناشئة عن الاستعمال العادي له، إلا أنه تبين لنا من المفهوم المخالف للنص أعلاه، أن حق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور يسقط إذا أحدثت في العين المأجورة (موضوع الحق) أضراراً جسيمة، وإن للمحكمة الحق في الاستعانة بالخبراء لغرض إجراء المعاينة على المأجور، وتقدير ما إذا كان الضرر الذي لحق بالمأجور جسيماً من عدمه، وما إذا نتج الضرر عن الاستعمال العادي للعين من عدمه.

وتطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادتين (762 و 2/764) من القانون المدني، والفقرات (3 و 5) من المادة السابعة عشر من قانون إيجار العقار المعدل رقم (87) لسنة 1979 المعدل، فإن المشرع العراقي قيد المستأجر، والذي يتمثل هنا بالزوجة المطلقة، فعند استعمالها للمأجور، يجب أن تستعمله بحسب ما أعد له، وعلى النحو المتفق عليه في

(21) وهذا ما قضت به أحكام نص الفقرة (2) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن؛ إذ نصت على أنه: "استثناءً من حكم الفقرة (1/ب) يجوز للزوجة أن تسكن معها أحد محارمها، بشرط ألا توجد أنثى تجاوزت سن الحضانة بين من يعيلهم الزوج ممن يقيمون معها في الدار أو الشقة".

(22) نصت الفقرة (1/ج) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "ألا تحدث ضرراً بالدار أو الشقة، عدا الأضرار البسيطة الناجمة عن الاستعمال الاعتيادي".

عقد الإيجار المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر (الزوج المطلق)، وبخلافه فإنَّ المستأجر يضمن الضرر المتولد عن الاستعمال غير المألوف للمأجور أو المخالف للاتفاق المبرم فيما بين الطرفين (الزوج المطلق والمؤجر)، أو وفقاً لما يقتضيه العرف المحلي، وهذا ما قضت به المادة (762) من القانون المدني⁽²³⁾، فضلاً عن أنَّ الزوجة المطلقة بوصفها مستأجرة للمأجور ملزمة بعدم إساءة استعماله؛ وذلك استناداً إلى أحكام الفقرة (2) من المادة (764) من القانون المذكور آنفاً، وبخلافه فإنَّها تعدُّ مسؤولة عن الضرر الذي يمكن أن يلحق بالمأجور، والنتيجة عن سوء استعمالها للمأجور⁽²⁴⁾، في حين يسقط حقَّ الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور، إذا أحدثت المطلقة -بوصفها مستأجرة للمأجور بموجب القانون- ضرراً بالمأجور، سواءً تعمّدت بإحداث ذلك الضرر أم أنه وقع بسبب إهمالها، ومع ذلك فإنَّ حقَّ الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور لا يسقط إلا إذا كان الخراب أو الضرر الذي لحق بالمأجور وقع وقت حيازتها للمأجور، ووقع بتعدُّ منها أو بسبب إهمالها، وإلى جانب ذلك يشترط أن يتَّصف ذلك الضرر بالجسامة⁽²⁵⁾، كما يسقط حقَّ الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور في حال تجاوزت في استعمالها للعين حدود المنفعة المتفق عليها في العقد المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر (الزوج المطلق)، وإلحاقها ضرراً بالمأجور بسبب ذلك الاستعمال المخالف للغرض المعين من أجله (لغرض السكن)⁽²⁶⁾.

المبحث الثاني

حق انتفاع الزوجة المطلقة في المأجور والالتزام بصيانتها

عند الحكم للزوجة المطلقة بحق البقاء في المأجور الذي كانت تسكن فيه مع زوجها قبل الطلاق وعلى نحوٍ مستقل، فهل يكون لها حقَّ مطالبة المؤجر في القيام بالترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين المأجورة؟ وهل تلزم بصيانتها؟ وعليه، يتبيّن من اطلاعنا على أحكام الفقرة (3) من المادة (1) من قانون حقَّ الزوجة المطلقة في السكن، فإنَّه بعد الحكم للزوجة المطلقة بالبقاء في سكنى المأجور موضوع الحق، فإنَّها تحل محل طليقتها في عقد الإيجار ولمدة ثلاث سنوات؛ وبذلك فإنَّها تحل محله في الحقوق والالتزامات كافة، باستثناء دفع بدل الإيجار، وفي مجال بحثنا، فإنَّه يكون لها حقَّ الانتفاع في العين المأجورة والالتزام بصيانتها، فتصبح الزوجة المطلقة دائنة للمؤجر -بوصفها أصبحت مستأجرة للمأجور- وذلك بتمكينها من الانتفاع بالمأجور على الوجه المطلوب من وراء إبرام عقد الإيجار المبرم فيما بين طليقتها والمؤجر، كما تكون الزوجة المطلقة مدينة للمؤجر بالالتزام بصيانة المأجور.

وفي ضوء ما تقدّم، سنعمل على تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين؛ حيث سنتناول في المطلب الأول منه حقَّ انتفاع الزوجة المطلقة في المأجور، أمّا المطلب الثاني فنخصصه لالتزام الزوجة المطلقة بصيانة المأجور.

المطلب الأول

حق انتفاع الزوجة المطلقة (المستأجر) في المأجور

تكمن الغاية التي ترمي إليها الزوجة المطلقة بعد أن يتم الحكم لصالحها بسكنى العين المأجورة التي كانت تسكنها مع زوجها في أثناء قيام الحياة الزوجية بينهما، في تمكينها من الانتفاع بالمأجور خلال مدة ثلاث سنوات التي حددها

⁽²³⁾ نصّت المادة (762) من القانون المدني على أنه: "أياً كان المأجور، يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الإيجار، فإن سكت العقد، وجب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له وفقاً لما يقتضيه العرف".

⁽²⁴⁾ نصّت الفقرة (2) من المادة (764) من القانون المدني على أنه: "واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه".

⁽²⁵⁾ نصت الفقرة (3) من المادة (17) من قانون إيجار العقار على أنه: "إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضرراً جسيماً عمداً أو إهمالاً".

⁽²⁶⁾ نصت الفقرة (5) من المادة (17) من قانون إيجار العقار على أنه: "إذا استعمل المستأجر المأجور خلافاً للغرض المبين في عقد الإيجار".

القانون⁽²⁷⁾. وتحقيقاً لتلك الغاية، فإنَّ المشرِّع العراقي قد ألزم المؤجر بالقيام بعدة التزاماتٍ، جميعها تهدف إلى تحقيق هذه الغاية، لكن ما يهمنا هنا في مجال بحثنا هذا هو التزامه بصيانة المأجور.

ومن الجدير بالذكر، أنه في بعض الأحيان قد يحدث في أثناء مدة الإيجار (المتتملة بثلاث سنوات) أن يلحق بالمأجور خلل أو تلف يمنع الزوجة المطلقة -بوصفها أصبحت المستأجرة- من الانتفاع على الوجه المقصود، مما قد يؤدي إلى زوال تلك الغاية، لذا فإنَّ المشرِّع العراقي ألقى على عاتق المؤجر التزاماً يقضي بالقيام بالترميمات الضرورية طوال مدة سريان عقد الإيجار (المحددة بموجب القانون)، ليتسنى للزوجة المطلقة الاستمرار في الانتفاع بالعين موضوع الحق؛ وذلك تطبيقاً لأحكام الفقرة (3) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن والقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الخاصة بأحكام عقد الإيجار. ومن المعلوم أنَّ الترميمات الضرورية إما أن تكون لازمة لانتفاع المستأجر (الزوجة المطلقة) بالمأجور، أو أن تكون لازمة لحفظه من الهلاك أو التلف.

وفي ضوء ما تقدّم، سنعمل على تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث سنبحث في الفرع الأول التزام المؤجر بالقيام بالترميمات اللازمة لانتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور، في حين سنتناول في الفرع الثاني التزام المؤجر بالقيام بالترميمات اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك.

الفرع الأول

التزام المؤجر بالقيام بالترميمات اللازمة لانتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور

يعدّ المؤجر ملزماً بمباشرة الترميمات الضرورية اللازمة لانتفاع المستأجر (الزوجة المطلقة) بالعين المأجورة⁽²⁸⁾، حتى وإن كان الخراب أو التلف الذي لحق العين كان قد نشأ لسببٍ أجنبي، كما لو حدث زلزال أو فيضان تسبّب في إلحاق الضرر بالمأجور، وقد يكون التلف الذي أصاب العين المأجورة كان بسبب فعل الغير⁽²⁹⁾، فإذا كان المتسبّب بتلف أو هلاك المأجور هو الغير (الأجنبي تماماً عن عقد الإيجار)، فهنا يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات والإصلاحات التي تحتاجها العين المأجورة، ومن ثم يكون له حق الرجوع على الغير بمقدار ما أنفقه على تلك الترميمات إن رغب بذلك، والعلة في ذلك تكمن في أنَّ المؤجر ملزمٌ بموجب القانون بتمكين المستأجر (الزوجة المطلقة) من الانتفاع بالعين المأجورة، ومن ثم يتعيّن عليه القيام بكلّ إصلاحٍ أو ترميمٍ يتطلّبه تحقيق الغاية التي يسعى إليها المستأجر (الزوجة المطلقة)، ألا وهي الانتفاع بالمأجور خلال المدة المحددة بموجب القانون (ثلاث سنوات)⁽³⁰⁾.

وتطبيقاً لأحكام الفقرة (3) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، فيكون للزوجة المطلقة حقّ إلزام وإجبار المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية التي من شأنها إصلاح أو ترميم التلف أو الخلل الذي لحق المأجور لكي يبقى المأجور صالحاً للانتفاع به⁽³¹⁾.

⁽²⁷⁾ نصت الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أن: "تكون سكنى الزوجة المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة ثلاث سنوات...".

⁽²⁸⁾ وهذا ما نصّت عليه الفقرة (1) من المادة (750) من القانون المدني العراقي على أنه: "على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خللٍ في المأجور، أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه"؛ وينظر كذلك: جواد كاظم سميح، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، دراسة تحليلية مقارنة، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011، ص153.

⁽²⁹⁾ خميس خضير، عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، مستخرج من كتاب العقود المدنية الكبيرة، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979، ص803.

⁽³⁰⁾ بهذا المعنى: عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط1، الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص286؛ وبهذا المعنى أيضاً: محمد نصر الدين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني ووفقاً لقوانين إيجار الأمان وأحكام المحكمة الدستورية العليا، من دون دار ومكان نشر، 2003، ص140.

⁽³¹⁾ نصت الفقرة (3) من المادة (1) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن على أنه: "إذا قضت المحكمة بإبقاء الزوجة ساكنة بعد الطلاق أو التفريق في الدار أو الشقة المستأجرة، فتنقل الحقوق والالتزامات المقررة في عقد الإيجار المبرم مع الزوج إليها".

الفرع الثاني

التزام المؤجر بالقيام بالترميمات اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك

تعدّ الترميمات اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك حقاً للمؤجر، ولا يمكن تأجيل القيام بها؛ إذ تتصف بطابع الاستعجال، فلا يمكن تأجيل القيام بها إلى حين انتهاء مدة عقد الإيجار⁽³²⁾، ولا يحق للمستأجر (الزوجة المطلقة) منع المؤجر من القيام بتلك الترميمات، حتى وإن أدى ذلك إلى إخلال انتفاعه بالمأجور، والعلة في ذلك تكمن في أنه من شأن تلك الترميمات أن تحافظ على العين من الهلاك أو الخراب، لأنّ حفظ المأجور يتقدّم على انتفاع المستأجر بالمأجور⁽³³⁾.

كما يحقّ للمؤجر إخلاء العين المأجورة إن اقتضى الأمر ذلك، في سبيل المحافظة عليها من الهلاك، ومع ذلك لا يكون له أن يتعسف في استعمال حقه هذا، كأن يتراخى في إتمام أعمال الترميمات؛ بحيث يؤدي ذلك التراخي إلى حرمان المستأجر (الزوجة المطلقة) من الانتفاع بالعين المأجورة، أو قد يؤدي ذلك إلى تلف أثاث المستأجر الناشئ عن إهمال المؤجر في عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة من قبله في أثناء قيامه بعملية ترميم المأجور من أجل المحافظة على ذلك الأثاث، عندها يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عما أصابه من ضرر طوال مدة الترميم من دون عذر مشروع، وعن الضرر الذي لحقّ المستأجر بسبب تلف أثاثه⁽³⁴⁾.

وعلى أساس ما تقدّم، يتبيّن لنا أنه إذا طلب المؤجر إخلاء المأجور خلال مدة انتفاع الزوجة المطلقة بالمأجور، أيّ خلال ثلاث سنوات (المدة المحددة قانوناً لانتفاعها بالمأجور) من أجل القيام بالترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك، وتمادى بممارسة حقه هذا وتعسف في استخدامه، كما لو تهامل عمداً في عدم إنهاء أعمال الترميم؛ بحيث أدى ذلك الإهمال إلى إطالة مدة حرمان الزوجة المطلقة من الانتفاع بالمأجور، أو انتهت المدة القانونية (ثلاث سنوات) لانتفاعها بالعين، فيكون للزوجة المطلقة الحقّ في طلب التعويض بسبب عدم انتفاعها بالمأجور طوال تلك المدة، فضلاً عن حقّها في طلب التعويض عن حرمانها كلياً من حقّها في السكن، لعلّة حرمانها من حقّها بالانتفاع بالمأجور بسبب أعمال الصيانة التي امتدت إلى أن انتهت المدة القانونية لانتفاعها بالعين.

ومن أمثلة الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك أو التلف: حقّ المؤجر بترميم الطابق السفلي في المأجور (السرّاب)، إذا غمرته المياه، سواءً أكانت تلك المياه جوفية، أو نشأت بسبب كسر أنبوب الماء؛ ذلك لتأثيره المباشر في أساساته، أو ترميم سقف غرفة من غرف الدار أو إصلاح وترميم الحائط المائل المهدد بالسقوط⁽³⁵⁾.

وهنالك من يرى أنّ للمؤجر الحقّ في القيام بتلك الترميمات (اللازمة لحفظ المأجور)، إذا كانت ضرورية ولازمة لحفظ دارٍ أخرى مرتبطة بالمأجور⁽³⁶⁾.

(32) سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، من دون دار نشر، 1998، ص 153؛ وعمر محمد عبد الباقي، تامر محمد الدميّاطي، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأمان، السنة الثالثة، من دون دار ومكان نشر، 2015-2016، ص 57.

(33) عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956، ص 370؛ عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، من دون سنة نشر، ص 256-257.

(34) بهذا المعنى: نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأمان، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 396؛ وينظر كذلك: سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، البيع والإيجار، ج 1، ط 3، مطبعة العاني، بغداد، 1974، ص 246.

(35) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، ج 6، المجلد الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1963، ص 278؛ وبهذا المعنى: أمل شربا، علي الجاسم، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، دمشق، 2013-2014، ص 152؛ محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المصري (القواعد العامة - قانون إيجار الأمان) مذبلاً بأحدث أحكام القضاء، من دون دار ومكان نشر، 1988، ص 145.

(36) عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، ج 1، دار الكتاب العربي، مصر، من دون سنة نشر، هامش رقم (1)، ص 207؛ وينظر كذلك: منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار، مكتبة سيد عبد الله وهبة، من دون مكان وسنة نشر، ص 168.

والتساؤل الذي يمكن أن يطرح في هذا الصدد هو: هل أنّ المؤجر ملزمٌ بالقيام بالترميمات الضرورية واللازمة لحفظ المأجور من الهلاك، أم أنّ القيام بتلك الترميمات هي مجرد حقٍ له؟ ولغرض الإجابة عن التساؤل أعلاه، فإنّه يتعين علينا بيان رأي المشرع العراقي المشار إليه في القانون المدني، ورأي الفقه بهذا الخصوص في مقصدين؛ وعلى التوالي:

المقصد الأول: مدى إمكانية إزام المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك في إطار القانون المدني العراقي

نصّت الفقرة (1) من المادة (752) من القانون المدني العراقي على أنه: "إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها، فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها، فإن ترتّب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة". ومن تدقيق مضمون هذا النص تبين أنّ المشرع العراقي لم يلقِ على عاتق المؤجر عبء القيام بالترميمات اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك أو التلف، بدليل أنّ المشرع العراقي لم يستخدم أيّ عبارة تدل على إزام أو إجبار المؤجر على القيام بتلك الترميمات في الوقت الذي ألقى على عاتق المؤجر التزاماً يقضي بمباشرة الترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالمأجور بموجب نص الفقرة (1) من المادة (750) من القانون المدني العراقي، بدلالة العبارة الآتية: (على المؤجر)، الواردة في النص أعلاه؛ إذ إنّ هذه العبارة تدل دلالة واضحة على التزام المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع المستأجر (الزوجة المطلقة) بالمأجور لا لحفظه.

وخلاصة لما تقدم، يمكن القول إنّ المشرع العراقي لم يلقِ على عاتق المؤجر التزاماً يقضي بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك أو التلف، وإنما يعد القيام بتلك الترميمات حقاً له.

المقصد الثاني: مدى إمكانية إزام المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك من وجهة نظر فقهاء القانون

اختلفت آراء الفقه القانوني (العراقي والعربي) بهذا الخصوص؛ لذلك سنستعرض تلك الآراء بشيءٍ من التفصيل على النحو الآتي:

- أولاً: هنالك من يرى⁽³⁷⁾ أنّ المؤجر ملزماً بالقيام بالترميمات الضرورية التي تتصف بطابع الاستعجال، وله الحق في إجراء تلك الترميمات حتى مع معارضة المستأجر (الزوجة المطلقة)، فالمؤجر ملزمٌ بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك، طالما مدّة عقد الإيجار لم تنته وما زال العقد نافذ المفعول، أيّ أنّه لم ينته بعد، وهناك اتجاه يؤيد هذا الرأي⁽³⁸⁾، حيث رأى أنّ المؤجر ملزمٌ بالقيام بالترميمات موضوع البحث؛ وذلك قياساً على أحكام الفقرة (2) من المادة (569) من القانون المدني المصري⁽³⁹⁾، من ناحية إزام المؤجر بترميم المأجور عند هلاكه هلاكاً جزئياً؛

(37) عصمت عبد المجيد بكر، شرح أحكام عقد الإيجار، دراسة في ضوء أحكام القانون المدني العراقي مع الإشارة إلى القوانين المدنية في الأردن ومصر وسوريا وليبيا ولبنان، المكتبة الوطنية، بغداد، 2002، ص 93؛ وينظر كذلك: سعدون العامري، مرجع سابق، ص 242؛ وسهير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 137؛ وينظر كذلك: أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2007، ص 135.

(38) سليمان مرقس، العقود المسماة، عقد الإيجار، ط4، المجلد الثاني، مؤسسة روز اليوسف، 1985، ص 210.

(39) نصت الفقرة (2) من المادة (569) من القانون المدني المصري على أنه: "أمّا إذا كان هلاك العين جزئياً، أو أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، أو لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، فيجوز له إذا لم يقم المؤجر في ميعادٍ مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب تبعاً للظروف، إمّا إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته، دون إخلال بما له من حقٍ في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة".

وبذلك فإنه يكون من باب أولى أن يلزم بالترميمات اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك، إلا أن المؤجر لا يلزم بالترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك في حالة تدهمه كلياً أو جزئياً، سواء أكان الهلاك قد وقع لسببٍ أجنبي، أو بسبب المستأجر (الزوجة المطلقة).

- ثانياً: يرى أنصار هذا الرأي⁽⁴⁰⁾ أن المؤجر لا يلزم بمباشرة الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك، إلا إذا كانت تلك الترميمات لازمة في الوقت ذاته لانتفاع المستأجر (الزوجة المطلقة) بالمأجور، فضلاً عن أن هنالك من يضيف شرطاً آخر يضاف إلى الشرط المذكور آنفاً، وهو أن المؤجر يلزم بالقيام بتلك الترميمات، إذا كان من شأن الهلاك أو الخلل الذي لحق المأجور أن يعرض سلامة المستأجر (الزوجة المطلقة) وسلامة من يعيش معها في المأجور للخطر⁽⁴¹⁾.

- ثالثاً: وهناك من يفرق بين حالتين:

1- إذا كان الخلل أو التلف الذي أصاب المأجور موجوداً ابتداءً قبل إبرام عقد الإيجار المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر (الزوج المطلق) واطلع عليه الأخير، فبموجب هذه الحالة لا يلزم المؤجر بمباشرة الترميمات موضوع البحث، إلا إذا وجد شرط في العقد يقضي بذلك.

2- إذا لحق المأجور أي تلفٍ أو خللٍ بعد أن أبرم العقد أو كان الخلل موجوداً في العين ابتداءً قبل إبرام عقد الإيجار، إلا أن المستأجر (الزوج المطلق) لم يطلع عليه، فبموجب هذه الحالة فإن المؤجر يلزم بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة لحفظ المأجور من الهلاك⁽⁴²⁾.

المطلب الثاني

التزام المستأجر (الزوجة المطلقة) بصيانة المأجور

نصت الفقرة (2) من المادة (763) من القانون المدني العراقي على أنه: "وعلى المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف". وعليه، يتضح من تحليل هذا النص أن المشرع العراقي ألزم المستأجر بالقيام بالترميمات الطفيفة التي تقضي بها الأعراف المحلية بالتزام المستأجر بمباشرتها؛ إذ إن للأعراف دوراً كبيراً في تحديد التزام المستأجر المتعلق بصيانة المأجور، وقد تنشأ الترميمات الطفيفة بسبب خطأ ناجم عن المستأجر أو أحد تابعيه، أو قد يكون بسبب الاستعمال العادي أو المألوف للمأجور، ومثال تلك الترميمات: إصلاح أقفال أبواب العين المأجورة، أو تبديل زجاج نوافذ العين عند تكسره، وكذلك تبديل حنفيات المياه وما إلى ذلك⁽⁴³⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أن المستأجر يلزم بمباشرة أعمال الترميمات الطفيفة على نفقته الخاصة، من دون أن يكون له حق

⁽⁴⁰⁾ جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقاول، المكتبة القانونية، بغداد، 1989، ص 237؛ محمد كامل مرسي، معتر كامل مرسي، محمد علي سكيكز، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، ج 5، من دون دار ومكان نشر، 2012، ص 118؛ ومحمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط 2، دار محمود للنشر والتوزيع، من دون سنة نشر، 1997، ص 404؛ عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة، عقد الإيجار، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، من دون سنة نشر، ص 138.

⁽⁴¹⁾ عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مرجع سابق، ص 364؛ وينظر كذلك: محمود عبد الرحمن محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، من دون سنة نشر، ص 131.

⁽⁴²⁾ محمد سليمان الأشقر، الضوابط التي تحكم عقد صيانة الأعيان المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، ط 1، المجلد الأول، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، من دون سنة نشر، ص 320-321.

⁽⁴³⁾ بهذا المعنى: عبد الرزاق حسن فرج، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجارات، دراسة مقارنة، ط 1، مكتبة وزارة العدل، 1977، ص 60؛ وينظر كذلك: جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2013، ص 68.

الرجوع على المؤجر بالنفقات التي صرفها على تلك الترميمات⁽⁴⁴⁾؛ ذلك أنّ التزام المستأجر بمباشرة الترميمات الطفيفة يعدّ استثناءً من الأصل العام الذي يقضي بالتزام المؤجر بصيانة المأجور⁽⁴⁵⁾.

وتطبيقاً للقواعد العامة المشار إليها في النص أعلاه، فإنّ الزوجة المطلقة ملزمة بالقيام بالترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف؛ كون الزوجة المطلقة هنا حلت بهذا الالتزام محل طليقتها، بدلالة أحكام الفقرة (3) من المادة (3) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن⁽⁴⁶⁾.

والتساؤل الذي يمكن أن يثار هنا هو: هل يلزم المستأجر (الزوجة المطلقة) بمباشرة الترميمات الطفيفة الناشئة عن قِدم المأجور؟

لغرض الإجابة عن هذا التساؤل، فإنّه يتعيّن لنا الرجوع في ذلك إلى حكم القانون المدني العراقي، فمن تدقيق نص الفقرة (2) من المادة (763) من القانون المدني العراقي، يمكن ملاحظة أنّ النص المذكور آنفاً يلقي بعبء القيام بالترميمات الطفيفة الناشئة عن قِدم المأجور على عاتق المستأجر (الزوجة المطلقة)؛ إذ إنّ النص أعلاه يشير صراحةً بإلقاء عبء القيام بتلك الترميمات على عاتق المستأجر (الزوجة المطلقة)، ومع ذلك يمكن القول إنّ الأخير ملزمٌ بمباشرة تلك الترميمات لأسبابٍ عدة؛ إذ إنّ نص الفقرة (2) من المادة (763) جاء مطلقاً، فلم يشر إلى إمكانية إلزام المستأجر بترميم الخلل الذي لحق المأجور الناشئ عن قدمه؛ وبذلك فإنّ المطلق يؤخذ على إطلاقه⁽⁴⁷⁾، فضلاً عن أنّ الأعراف المحلية السائدة قد ألفت بعبء القيام بمثل تلك الترميمات على عاتق المستأجر (الزوجة المطلقة)، إلّا أنّ على الأخير إثبات السبب الأجنبي الذي أدى إلى تلف المأجور، كما لو أنّ نوافذ غرف المأجور قد تكسرت بسبب انفجار حافلة مفخخة، أو أنّ تلف المأجور يعود إلى قدمه.

وخلاصة لما تقدّم، يمكن القول إنّ المشرّع العراقي ألزم المستأجر (الزوجة المطلقة) بالقيام بالترميمات الطفيفة، حتى وإن كان التلف أو الخلل الذي أصاب المأجور يعود إلى قدمه؛ كون نص المادة أعلاه -وكما ذكرنا آنفاً- جاء مطلقاً، فلم يتطرّق المشرّع العراقي إلى تلك الحالة.

وبدورنا، نؤيد ما ذهب إليه المشرّع العراقي من حيث إلقاء عبء القيام بالترميمات الطفيفة على عاتق المستأجر (الزوجة المطلقة)، حتى وإن كان سبب الخلل الذي أصاب المأجور يعود إلى قدمه، والعلة في ذلك تكمن في أنّ العدالة تقتضي ذلك؛ كون المستأجر (الزوجة المطلقة) هو من ينتفع بالمأجور طوال مدة عقد الإيجار (المتتملة بثلاث سنوات)، فضلاً عن أنّ الأخير كان قد وافق بحالة المأجور هذه عند إبرام العقد (عند الحكم للزوجة المطلقة بالسكن)، وبذلك فإنّه من الطبيعي أن يضع في حسابه أنّ العين بحالتها هذه تحتاج إلى صيانةٍ باستمرار، لكي تحقّق الغاية المنشودة من وراء إبرام عقد الإيجار، ألا وهي: الانتفاع بالمأجور إلى حين انتهاء مدة العقد (ثلاث سنوات المحددة بموجب قانون حق الزوجة المطلقة في السكن)⁽⁴⁸⁾.

⁽⁴⁴⁾ كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، ج1، ط2، مطبعة أو فنسيت الوسام، بغداد، 1976، ص154.

⁽⁴⁵⁾ اختلفت التشريعات المدنية (العربية) في تسمية الترميمات موضوع البحث؛ إذ إنّ المشرّع العراقي أطلق عليها تسمية (الترميمات الطفيفة)، بينما أسماها المشرّع اللبناني (الإصلاحات الصغرى)، في الوقت الذي أطلق عليها المشرّع السوري تسمية (الترميمات الكمالية)، وبدوره أسماها المشرّع المصري بـ(الترميمات التأجيرية).

⁽⁴⁶⁾ شروق عباس فاضل، هناء محمد مسلم حسن، النظام القانوني للالتزام بصيانة المأجور، دراسة قانونية مقارنة، ط1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2020، ص150.

⁽⁴⁷⁾ نصت المادة (160) من القانون المدني العراقي على أنّه: "المطلق يجري على إطلاقه، إذا لم يقدّم دليل التقييد نصاً أو دلالة".

⁽⁴⁸⁾ وهذا ما استقر عليه القضاء العراقي؛ إذ أقرت محكمة التمييز الاتحادية في قرار رقم (2929) الصادر بتاريخ 2009/1/14، الذي جاء فيه أنّ: "استلام المستأجر للمأجور بوضعه، يعدّ ذلك رضاً منه بواقع حال المأجور"، منشور في النشرة القضائية، العدد الرابع عشر، 2010؛ ينظر رأينا في الموضوع: شروق عباس فاضل، هناء محمد مسلم حسن، مرجع سابق، ص176-177.

الخاتمة

وفي ختام دراستنا لموضوع (النظام القانوني لحق الزوجة المطلقة في الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها)، يتعيّن علينا عرض أبرز النتائج التي توصلنا إليها عبر هذه الدراسة، وسنعمل على تقديم بعض المقترحات الخاصة بالموضوع؛ وذلك في فقرتين منفصلتين على النحو الآتي.

أولاً: الاستنتاجات

- 1- منح المشرّع العراقي الزوجة المطلقة حقّ الاستمرار في الانتفاع بالمأجور الذي كانت تسكنه وعلى نحوٍ مستقل مع زوجها قبل الطلاق، أيّ في أثناء قيام الحياة الزوجية فيما بينهما، وخلال مدة ثلاث سنوات فقط لا غير.
- 2- يستند الأساس القانوني لحقّ الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها إلى ما تقتضيه مبادئ العدالة وإلى حكم النص القانوني، أيّ إلى أحكام قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن، وعلى نحوٍ خاص يستند إلى أحكام نص الفقرة (3) من المادة (2) من القانون المذكور آنفاً، أيّ أنّه أساسٌ مزدوجٌ يتمثّل بمبادئ العدالة وحكم النص القانوني.
- 3- يعدّ حقّ الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها مقيداً بشروطٍ عدّة يتوجب توافرها كي تتمتع الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور وتلزم بصيانتها، وتنقسم تلك الشروط إلى قسمين، بعضها ينبغي توافرها قبل الحكم للزوجة المطلقة بحق الانتفاع بالمأجور والالتزام بصيانتها، والبعض الآخر يتوجب توافرها بعد الحكم للزوجة المطلقة بالحق والالتزام موضوع البحث لضمان استمرارية انتفاعها بالمأجور خلال المدة المنصوص عليها قانوناً (ثلاث سنوات).
- 4- عند الحكم لصالح الزوجة المطلقة بالانتفاع بالمأجور الذي كانت تسكن فيه مع زوجها قبل وقوع الطلاق، فإنّها تحل محلّ طليقتها في الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار المبرم فيما بين المؤجر وطليقتها، باستثناء الالتزام بدفع بدل الأجرة، عندها تصبح الزوجة المطلقة دائنة للمؤجر بتمكينها من الانتفاع بالمأجور، فيلزم الأخير بالقيام بالترميمات الضرورية اللازمة للانتفاع بالعين، وفي المقابل فإنّها تكون مدينة للمؤجر بالالتزام بصيانة المأجور عن طريق قيامها بالترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف.

ثانياً: المقترحات

- 1- نقترح على المشرّع العراقي إعادة النظر بتسمية قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن، ونرى أنّ تكون تسميته بحسب الآتي: (قانون حق المطلقة في السكن)؛ ذلك أنّ معنى الزوجة لغةً هو: "امرأة مرتبطة برجلٍ عن طريق الزواج، ويقال لها كذلك: قرينة، وحرّم، وعقيلة، ما استفاد المؤمن بعد تقوى الله عز وجل خيراً من زوجةٍ سالحة، إنّ أمرها أطاعته، وإنّ نظر إليها سرتة"، في حين يقصد بالمطلقة لغةً هي: "طلّقت المرأة من زوجها: تحلّت من قيد زواجها، تركته، خرجت من عصمته"، ويقال: "هي المرأة التي انفصلت رسمياً عن زوجها وانتهت علاقتها الزوجية بشكلٍ قانوني". وفي ضوء معنى الكلمتين (الزوجة، المطلقة) موضوع البحث، لا يمكن أنّ تقترنا معاً؛ ذلك أنّ معنى كلمة الزوجة نقيض لمعنى كلمة المطلقة، فإنّ تعديل تسمية القانون مدار البحث وحسب مقترحنا أصح من الناحية اللغوية.
- 2- ندعو المشرّع العراقي إلى تعديل أحكام الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حقّ الزوجة المطلقة في السكن، ونقترح أنّ تكون صياغة النص بعد التعديل على النحو الآتي: "تكون سكنى الزوجة المطلقة بمقتضى المادة الأولى لمدة خمس سنوات؛" ذلك أنّ مدة الثلاث سنوات موضوع بحث النص أعلاه قصيرة جداً؛ بحيث تتمكّن المطلقة خلالها من تدبير أمرها بتأمين سكنٍ آخر ودفع بدل إيجاره بنفسها، فقد تكون تلك المطلقة عاطلة عن العمل وبوضعٍ اقتصاديٍّ حرج، وبذلك فهي بحاجة إلى بعض الوقت لكي تحصل على عملٍ وتدخر أجرة الدار الجديدة، وعليه فإنّ زيادة مدة انتفاع المطلقة

بالمأجور قد يخفف عنها الضغط النفسي والمالي، ولكي تتمكن من التكيف مع وضعها بعد الطلاق وإعادة بناء حياتها من جديد.

3- في حال عدم الاستجابة لمقترحنا المشار إليه في الفقرة (2) في أعلاه، فإننا نقترح أن تأخذ الدولة دورها المتمثل برعاية الفئات الضعيفة في المجتمع، بما فيها: المرأة المطلقة؛ وذلك عبر بناء مجتمعات سكنية تخص المطلقات (على غرار مجمع الأرامل في منطقة الكاظمية/ جوك)، مما يعكس اهتمام الدولة بمصلحة تلك الفئة، إلا أن ذلك متوقف على انتهاء مدة الثلاث سنوات موضوع بحث بحسب ما ورد في الفقرة (1) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، ومن دون أن تتمكن الزوجة المطلقة من تدبير أمرها وإيجاد دار أخرى ودفع أجزائها؛ وذلك لحراجه وضعها المادي، وهي مسألة إثبات، وللمحكمة سلطة تقديرية في منح المطلقة وحدة سكنية في ذلك المجمع من عدمه، والفيصل في ذلك وضع المطلقة الاقتصادي.

4- استناداً إلى الفقرة (1/ أ) من المادة (2) من قانون حق الزوجة المطلقة في السكن، فإن حق المطلقة يسقط في حال تأجيرها للمأجور كلياً أو جزئياً، ومن هنا ندعو المشرع العراقي إلى تعديل النص المذكور آنفاً، حيث نرتأي أن يتم التفرقة بين حالتين، لغرض إسقاط حقها في السكن من عدمه: الأولى عند تأجيرها للمأجور محل الحق كاملاً، فهنا يسقط حقها في الانتفاع بالعين؛ لعل انتفاء حاجتها إلى الانتفاع بالمأجور، وإن مطالبته بحقها بالسكن في أثناء نظر دعوى الطلاق كان مجرد تعسف في استعمال حقها، لغرض إلحاق الضرر بطليقها، أما الحالة الثانية عند تأجيرها للمأجور جزئياً مع بقائها بالعين نفسها، فهنا لا يسقط حقها في السكن، لعل توافر حسن النية لديها عند تأجيرها لجزء معين من المأجور محل الحق والمطالبة به أمام القضاء، وإن تصرفها هذا كان نتيجة لسوء وضعها المالي، على أن يكون للمحكمة سلطة تقديرية في ذلك بحسب الوضع المالي للمطلقة.

قائمة المراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: المراجع القانونية

- 1- أحمد فتحي سرور، الشرعية الدستورية وحقوق الإنسان في الإجراءات الجنائية، دون ذكر مكان الطبع وسنته.
- 2- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، ط 1، الإصدار الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 3- سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، بدون مكان طبع، 1998.
- 4- عباس حسن الصراف، شرح عقدي البيع والإيجار في القانون المدني العراقي، مطبعة الأهالي، بغداد، 1956.
- 5- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 6- سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، البيع والإيجار، ج 1، ط 3، مطبعة العاني، بغداد، 1974.
- 7- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، ج 6، المجلد الأول، دار النهضة العربية، 1963.
- 8- عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، ج 1، دار الكتاب العربي، مصر، دون سنة.
- 9- منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار، مكتبة عبد الله وهبة، دون ذكر سنة الطبع.
- 10- عصمت عبد المجيد بكر، شرح أحكام عقد الإيجار، دراسة في ضوء أحكام القانون المدني العراقي مع الإشارة

- إلى القوانين المدنية في الأردن ومصر وسوريا وليبيا ولبنان، المكتبة الوطنية، بغداد، 2002 .
- 11- أشرف جابر سيد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، 2007.
- 12- سليمان مرقس، العقود المسماة، عقد الإيجار، ط 4، المجلد الثاني، مؤسسة روز اليوسف، 1985.
- 13- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع والإيجار والمقاوله، المكتبة القانونية، بغداد، 1989 .
- 14- محمد كامل مرسي، معتر كامل مرسي، محمد علي سكيكز، شرح القانون المدني الجديد، العقود المسماة، عقد الإيجار، ج 5، بدون مكان طبع، 2012.
- 15- محمود عبد الرحمان محمد، الوجيز في عقد الإيجار، دار النهضة العربية، دون ذكر سنة الطبع.
- 16- محمد سليمان الأشقر، الضوابط التي تحكم عقد صيانة الأعيان المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، ط 1، المجلد الأول، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، بدون ذكر سنة الطبع.
- 17- عبد الرزاق حسن فرج، صيانة العين المؤجرة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة بالإيجارات، دراسة مقارنة، ط 1، مكتبة وزارة العدل، 1977 .
- 18- كمال قاسم ثروت، شرح أحكام عقد الإيجار، ج 1، ط 2، مطبعة أوفنستيت الوسام، بغداد، 1976.
- 19- شروق عباس فاضل، هناء محمد مسلم حسن، النظام القانوني للالتزام بصيانة المأجور، دراسة قانونية مقارنة، ط 1، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2020.
- 20- محمد عزمي البكري، عقد الإيجار في التقنين المدني الجديد، ط 2، دار محمود للنشر والتوزيع، 1997.
- 21- محمد علي عمران، شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المصري، القواعد العامة - قانون إيجار الأماكن، مزيلاً بأحدث أحكام القضاء، دون ذكر مكان الطبع، 1988.
- 22- محمد نصر الدين منصور، أحكام الإيجار في القانون المدني ووفقاً لقوانين إيجار الأماكن وأحكام المحكمة الدستورية العليا، دون ذكر مكان الطبع، 2003.
- 23- أمل شريا و علي الجاسم، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2013 - 2014.
- 24- جعفر محمد جواد الفضلي، الوجيز في عقد الإيجار، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، 2013.
- 25- خضر خميس، عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة، ط 1، دار النهضة العربية، 1979.
- 26- عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة، عقد الإيجار، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، دون ذكر سنة الطبع.
- 27- عمر محمد عبد الباقي، تامر محمد الدمياطي، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، السنة الثالثة، دون ذكر مكان الطبع، 2015 - 2016.
- 28- جواد كاظم سميسم، التوازن القانوني في العلاقة الإيجارية، دراسة تحليلية مقارنة، ط 1، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- 29- عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني في العقود، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، دون ذكر سنة الطبع.

ثالثاً: البحوث

- 1- فارس علي مصطفى، حق السكنى للمرأة المطلقة بين الشريعة والقانون، دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة قهل لاي زانيسيت العلمية، مجلة علمية دورية تصدر عن الجامعة اللبنانية الفرنسية، أربيل، كوردستان، المجلد رقم 7، العدد 3، 2022.
- 2- شلال شكور سمين، حق السكنى للزوجة المطلقة، بحث لغرض الترقية إلى الصنف الثالث من صنوف القضاة، 2011.
- 3- عصمت عبد المجيد بكر، حق الزوجة المطلقة في السكن، دراسة في ضوء القانون رقم 77 لسنة 1983 المعدل والتطبيقات القضائية، مجلة الأحكام العدلية هي مجلة فصلية تصدرها وزارة العدل العراقية، العدد الأول، 1999.

رابعاً: القوانين

- 1- القانون المدني العراقي رقم (41) لسنة 1951 المعدل.
- 2- قانون الأحوال الشخصية رقم (188) لسنة 1959.
- 3- قانون حق الزوجة المطلقة في السكن رقم (77) لسنة 1983 المعدل.

خامساً: القرارات والأحكام القضائية

- 1- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 1810 لسنة 2001.
- 2- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 2929 لسنة 2009.
- 3- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 3659 لسنة 2011.
- 4- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 1425 لسنة 2015.
- 5- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 4561 لسنة 2020.
- 6- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 3437 لسنة 2022.
- 7- قرار محكمة التمييز الاتحادية، رقم القرار 3853 لسنة 2022.

سادساً: المجلات

- 1- مجلة قه لاي زانيسيت العلمية، الجامعة اللبنانية الفرنسية، أربيل، كوردستان العراق، المجلد رقم (7)، العدد الثالث، 2022.
- 2- النشرة القضائية، العدد الرابع عشر، 2010.
- 3- مجلة الأحكام العدلية، وزارة العدل العراقية، العدد الأول، 1999.

سابعاً: المواقع الإلكترونية

- 1- www.Tqmag.net/body.asp?field=news-Arabic&id=1627&page-nonper=p3
- 2- Qanour.iraqia.iq/view
- 3- aLmaany.com.\or\dict