

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية المنصور الجامعة

قسم القانون / المرحلة الثالثة

مادة العقود المدنية

### اثار عقد الايجار

#### أولاً:- التزامات المؤجر

وتشمل عدة التزامات وهي :-

1- التزام المؤجر بتسليم المأجور: من اجل الإحاطة بهذا الالتزام لابد لنا من التطرق للمسائل الآتية :

- الحالة التي يجب عليها تسليم المأجور: حيث يجب تسليم المأجور بنفس الحالة التي كان عليها وقت ابرام العقد بغض النظر عما اذا كان وقتها صالح ام غير صالح للانتفاع به وهذا حكم القانون المدني ، اما قانون ايجار العقار فقد نص صراحة على ان يكون المأجور بحالة تصلح للانتفاع به وفق العقد.
- كيفية التسليم : وذلك يتم بوضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به ، وكذلك أيضا إجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في الانتفاع به .
- زمان ومكان التسليم : حيث يتم تسليم المأجور بمجرد دفع الأجرة ولكن قد يتفق المتعاقدان على تسليم المأجور الى المستأجر بمجرد انعقاد الايجار على ان يؤجل دفع الأجرة الى ميعاد اخر هذا فيما يخص زمان التسليم ، اما عن مكان تسليم المأجور فاذا اتفق المتعاقدان على مكان التسليم لغرض تسليم المأجور فيه وجب الالتزام فيه ، اما في حالة عدم وجود اتفاق على تعيين مكان معين فيجب في هذه الحالة ان نميز بين ما اذا المأجور منقولا او عقارا. فإذا كان منقولا فأن مكان التسليم هو المكان الموجود فيه المؤجر، اما اذا كان المأجور عقارا فان تسليمه يكون في المحل الموجود فيه ذلك العقار .

- مصاريف التسليم والتي تكون على المؤجر الا اذا وجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك .

- ملحقات المأجور وحيث يعتبر من ملحقات المأجور كل شي اعد بصورة دائمية لخدمة المأجور بحيث لا يتم الانتفاع بتلك العين بدون ذلك الملحق ، ويكون المؤجر ملزما بتسليم هذه الملحقات.

- نقص المأجور او زيادته وهنا يجب ان نفرق بين حالة تقدير الأجرة جملة وحالة تقديرها بسعر الوحدة ، ففي حالة تقدير الأجرة جملة فلا يترتب أي اثر على زيادة المأجور اما اذا كان المأجور ناقصا فهنا يكون المستأجر مخيرا بين فسخ العقد او قبوله بالثمن المسمى. أما في حالة تقدير الأجرة بسعر الوحدة فإذا كان المأجور زائدا او ناقصا فيخير المستأجر بين فسخ الايجار او قبوله بما يقابل بعدد الوحدات .

2- التزام المؤجر بصيانة المأجور : يلتزم المؤجر بالقيام بجميع الإصلاحات في المأجور اذا وقع فيه خلل أدى الى الاخلال في المنفعة المقصودة ، والتزام المؤجر بالصيانة لا يقتصر فقط المأجور وانما يشمل ملحقاته أيضا ونقصد بالإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر هي الترميمات للانتفاع بالمأجور سواء كانت ضرورية لحفظه من الهلاك ام لا.

اما الترميمات الطفيفة فأنها تقع على عاتق المستأجر مادام العرف يقضي بذلك ، وهذه الترميمات تكون في العادة اما نتيجة اهمال المستأجر في حفظ المأجور واما نتيجة الاستعمال العادي . فإذا امتنع المؤجر عن اجراء الترميمات الضرورية كان للمستأجر اما فسخ عقد الايجار او ان يقوم بالترميم بأذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف.

3- التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر للمستأجر بعدم التعرض له في الانتفاع ويضمن أيضا ما يوجد بالمأجور من عيوب.

- التزام المؤجر بالضمان فلا بد لنا في هذا الموضوع ان نبحث في ضمان المؤجر للتعرض الذي يصدر منه والتعرض الذي يصدر من الغير.

أولاً:- ضمان التعرض الصادر من المؤجر : ان المؤجر يضمن للمستأجر أي عمل يصدر منه سواء كان ذلك العمل عملا ماديا كأن يحدث المؤجر تغييرا في المأجور وكان هذا التغيير يمنع المستأجر من الانتفاع بالمأجور او يخل بهذه

المنفعة ، او كان العمل عملا قانونيا كمن يؤجر عين غير مملوكة له وبعد ذلك يصبح هو مالکها لأي سبب فلا يجوز له ان يتعرض للمستأجر.  
ثانياً:- التعرض الصادر عن الغير: وهنا يجب ان نميز بين التعرض القانوني والتعرض المادي فالمؤجر هنا يضمن التعرض القانوني الذي يصدر من الغير فقط .

### الاتفاق على تعديل احكام الضمان

يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تعديل القواعد التي نص عليها القانون وذلك بالتخفيف من مسؤولية المؤجر او التشديد فيها او حتى الاعفاء منها على اعتبار ان احكام الضمان ليست من النظام العام بل هي مفسرة لإرادة المتعاقدين.

4- ضمان المؤجر لعيوب المأجور وتخلف الوصف فيه : حيث يشترط لضمان المؤجر للعيوب الخفية شرطان وهما ان يكون العيب خفيا وان يكون العيب مؤثرا .