

محاضرة ((التزام المؤجر بتسليم المأجور))

نبحث فيه المسائل الآتية وهي : -

١-كيفية تسليم المأجور.

٢-زمان التسليم ومكانه ونفقاته.

٣-مايجب تسليمه وحكم النقص والزيادة في المأجور.

٤-الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها.

١-كيفية تسليم المأجور

أن تسليم المأجور يكون بأمرين:-

١ -وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به.

٢ -اجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في الانتفاع به.

وهذا مانصت عليه المادة (٧٤٣) من القانون المدني العراقي بقولها: ((تسليم المأجور يكون اجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في ان ينتفع به بال مانع ويلزم ان يبقى المأجور في يد متصلا ومستمرا الى انقضاء الإجارة))

التسليم قد يكون مادي أو معنوي فالتسليم المادي يختلف باختلاف طبيعة المأجور فقد يكون بالمناولة اليدوية او بتسليم مفاتيح السيارة على سبيل المثال .

اما التسليم المعنوي كأن يكون الشخص غاصبا للعقار ومن ثم يتعاقد مع مالكة على ايجاره فهنا لم يحصل التسليم المادي لأنه بالأصل ساكنا فيه.

وفي كل الأحوال لا يعتبر التسليم تاما الا بازالة الموانع التي تحول بين المستأجر وبين حصته في الانتفاع بالمأجور.

٢- زمان التسليم ومكانه ونفقاته

زمان التسليم الاصل فيه يكون في وقت دفع الاجرة لان الاخيرة تقابل الانتفاع بالمأجور لكن هذا الامر لا يعد من النظام العام فيمكن الاتفاق على خلاف ذلك فيكون تسليم المأجور مؤجلا على ان تدفع الاجرة معجلا .

- مكان التسليم المأجور يكون بحسب الاتفاق بين المتعاقدين واذا لم يوجد بحسب طبيعة المأجور فاذا كان المأجور عقارا يكون في محل وجود العقار أو بتسليم المفاتيح . أما المنقول فيكون تسليمه في محل وجوده واذا لم يعين محل وجوده فيكون التسليم في محل اقامة المؤجر .

-نفقات التسليم :النفقات الناتجة عن التسليم تقع على عاتق المؤجر مالم يوجد اتفاق أو عرف أو نص يقضي بخالف ذلك .

٣-مايجب تسليمه وحكم النقص والزيادة في المأجور

يجب على المؤجر ان يسلم الشيء المتفق عليه في العقد ولايجوز له تسليم شيء آخر بدلا منه الا اذا قبل المستأجر ذلك .

وكذلك يلتزم المؤجر بالإضافة الى الشيء المأجور أن يسلم ملحقات المأجور والتي أعدت بصفة دائمة لخدمة العين المؤجرة والقانون المدني العراقي احال بشأن احكام الملحقات الى الأحكام الخاصة الواردة في باب البيع الخاصة بملحقات المبيع.

تعين الملحقات بالاتفاق بين المتعاقدين واذا لم يوجد الاتفاق نحيل الى العرف الدارج واذا لم يوجد نحيل طبيعة المأجور .

فاذا ظهرت هناك زيادة او نقص في المأجور فرق المشرع العراقي بين تقدير الأجرة بصورة اجمالية وتقديرها بسعر الوحدة القياسية ،فاذا ظهر هناك زيادة بالمأجور وكان تحديد الأجرة اجمالية فالقانون لم يرتب اي اثر على الزيادة في العين المؤجرة اما النقص

في العين فيخير المستأجر بين فسخ الإجارة وان شاء قبلها بالأجر المسمى بالعقد .

أما اذا حددت الأجرة بسعر الوحدة فالزيادة في المأجور يكون من حق المؤجر ان يطالب بزيادة الأجرة تقابل الزيادة ، واما اذا ظهر نقص في المأجور فمن حق المستأجر أن يطالب بنقص الأجرة اذا قبل الإجارة ولم يطلب الفسخ .

وتجدر الاشارة ان حق المستأجر في طلب الفسخ وحق المؤجر في تكملة الاجرة مقيدان بشرطين :

١- ان تتجاوز الزيادة او النقص ٥% من مقدار المأجور .

٢- أن ترفع الدعوى خلال مدة ثلاثة اشهر من وقت تسليم المأجور تسليما فعليا .

٤- الحالة التي يجب تسليم المأجور عليها

يلتزم المؤجر وحسب نص القانون المدني ان يسلم المستأجر المأجور بنفس الحالة التي كان عليها وقت ابرام العقد واذا تغيرت بفعله او بفعل غيره تغييرا يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخيرا ان شاء قبل الإجارة وان شاء فسخ الإجارة .

لكن ينبغي على المشرع أن ينص على المؤجر تسليم المأجور بالحالة التي يصلح للانتفاع بها بحسب الاتفاق او بحسب طبيعة المأجور كما اذا كان مسكنا مثال ان يكون صالحا لهذا الغرض.