((المحل في عقد الايجار))

المحل في عقد الايجار هو العملية القانونية التي يراد اتمامها بين المؤجر والمستأجر لأنشاء التزامات بينهما وتمثل هذه الالتزامات بتمكين المستأجر من الانتفاع بالماجور عقارا كان ام منقولا والمنقول يمكن ان يكون من المنقولات المادية كمثل السيارات او المكائن او المنقولات المعنوية كمثل براءة الاختراع او العلامة التجارية مقابل اجرة يلتزم بها المستأجر بدفعها الى المؤجر او الى ورثته . .

لذا فأننا اذا اردنا تسليط الضوء على المحل في عقد الايجار فانه ينبغي ان نستعرض النقاط التالية :

١-الشيء المأجور

٢-الاجرة

٣- المدة

١-الشيء المأجور

الشيء المأجور هو الحق الذي يكون للمؤجر على العين المأجورة فيكون هذا الحق حق ملكية ولما كان حق الملكية يمتزج بالشيء المملوك ويكونان شيئا واحدا لذا اصبح من المألوف ان يقال ان المؤجر يقوم بإيجار المأجور ذاته لاحق ملكيته على الشيء .

وقد يكون للشخص حق شخصي كحق المستأجر فيؤجر المؤجر حقه كمستأجر لمستأجر من الباطن في الحالات التي يجوز له ذلك .

شروط الشيء المأجور

١-وجود الشيء الماجور

يستلزم ان يكون المأجور موجودا وقت العقد ، ويترتب على ذلك ان ايجار الشيء المعدوم يعتبر العقد باطلا .كمثل اذا اجر الشخص منزل للسكن وتبين انها غير موجودة فان الايجار باطلا لانعدام المحل .

اما اذا كان الشيء موجودا ولكن هلك هلاكا كليا قبل العقد كان الايجار باطلا ايضا لانعدام المحل .واما اذا كان الهلاك جزئيا بان هلك جزء من المنزل فان الايجار يكون صحيحا في الجزء الباقي وباطلا في الجزء الهالك الا اذا تبين ان الايجار ماكان ليتم بغير الجزء الذي هلك استنادا الى نظرية انتقاص العقد .

واذا كان الشيء معدوما وقت العقد ولكنه ممكن الوجود في المستقبل كإيجار منزل قبل بنائه فان الايجار يكون صحيحا لأنه لايشترط ان يكون المحل موجودا وقت العقد بل يكفي ان يكون ممكن الوجود .

٢-تعيين الشيء المأجور

هنا ايضا تطبيقا للقواعد العامة يشترط في الشيء المؤجر ان يكون معينا تعيينا نافيا للجهالة كمثل اذا اردنا ايجار ارض زراعية ينبغي تعيين مساحتها والمنطقة الواقع فيها وحدودها .

لكن ليس من الضروري ان يكون الشيء معينا فعلا بل يكفي ان يكون قابلا للتعيين والمثال التالي يوضح ذلك

اذا استأجرت مدرسة سيارات لنقل التلاميذ وبين عدد التلاميذ وليكن مثلا (٥٠) تلميذ فعلى المؤجر ان يسلم سيارات تكون كافية لنقل هذا العدد وصالحة للنقل ايضا واذا لم يوجد اتفاق على جودة السيارات يستلزم تسليم سيارة نقل من الصنف المتوسط .

٣-قابلية الشيء المأجور للتعامل فيه

ينبغي أن يكون الشيء المأجور قابلا للتعامل فيه يعني ان يكون الماجور

أ-قابلا للتعامل فيه بحسب طبيعته

لذا لايصح مثلا ايجار الشمس والهواء لأنه هذه الاشياء لاتصلح ان تكون محلا للتعاقد

ب- قابلا للتعامل بحسب الغرض المخصص له

ان الاملاك العامة مخصصة للنفع العام ومن ثم غير قابلة للتعامل فيها بالنظر للغرض الذي خصصت من اجله لكن يجوز تأجيرها استنادا الى قانون بيع وايجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ المعدل .

ج- مشروعية التعامل بالمأجور يعني ان يكون مشروعا اي غير مخالف للنظام العام والآداب فإيجار منزل معد للعب القمار مثلا يعتبر عقد الايجار باطلا لعدم مشروعية المحل .

٤-عدم قابلية الشيء المأجور للاستهلاك

يستلزم ان يكون الشيء المأجور غير قابل للاستهلاك لان الايجار لايرد على الاشياء التي تستهلك من اول استعمال لها . والسبب في ذلك ان الايجار ينشأ التزام على عاتق المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر ورده عند انتهاء مدة الايجار .