

المبحث الثاني

التزام المؤجر بصيانة المأجور

نصت م (٧٥٠) من ق. م. ع بقولها (١) - على المؤجر إصلاح و ترميم ما حدث في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة. ٢- اذا امتنع المؤجر عن الترميم، كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة أو أن يقوم بالترميم بأذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف).

ونصت م (٧٦٣) من ق. م. ع على:

أولاً: الترميمات التي يقوم بها المستأجر بأذن المؤجر إن كانت عائدة إلى اصلاح المأجور وصيانتته رجع بها عليه، و أن لم يشترط الرجوع، إن كانت عائدة لمنافع المستأجر فلا يرجع بها إلا إذا اشترط ذلك.

ثانياً: و على المستأجر إجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف.

يتضح من م (٧٥٠) بأن المقصود بصيانة المأجور هو إزالة أي ضرر يلحق به يؤدي إلى أخلال في منفعته سواء كان ينقصها أو يصبح في حالة لا يصلح للانتفاع به و ذلك لإطلاق النص، و الملتمزم بأجراء الصيانة هو المؤجر لأنه يلتزم بتمكنين المستأجر من الانتفاع بالمأجور. فإذا أمتنع عن ذلك فللمستأجر الخيارات الآتية:

١. فسخ عقد الايجار.

٢. ترميم المأجور و اصلاحه بأذن المحكمة و الرجوع على المؤجر بما أنفق بالمعروف، وهنا تتولى المحكمة تقدير النفقة المتعارف عليها المبذولة من قبل المستأجر للترميم بالاستعانة برأي الخبرة.

صيانة المأجور من قبل المستأجر:

قد يلجأ المستأجر إلى صيانة و ترميم المأجور لأنه هو المطلع على حالته وأعلم به وبتضرره على نحو يعيق انتفاعه به. والسؤال الذي يثار هنا ما هو حكم النفقات التي يبذلها المستأجر على المأجور؟

الجواب: يجب ان نفرق بين الحالات التالية:

١. نفقات اصلاح المأجور وصيانتته، ينفقها المستأجر بموافقة المؤجر **ويطالبه بها** لأنه أنفق على ملك غيره.

٢. نفقات اصلاح المأجور من اجل فائدة المستأجر و منفعة فيعد متبرعاً بها مالم يشترط حق الرجوع بها على المؤجر.

٣. نفقات لإصلاحات طفيفة للمأجور وهذه النفقات يتحملها المستأجر لأنها تنشأ جراء الاستعمال الاعتيادي ولا يمكن الانتفاع بدون حدوثها.

هلاك المأجور

نصت المادة (٧٥١) ق. م. ع بقولها

١. إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً، يفسخ العقد من تلقاء نفسه.
٢. أما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي أجر من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها أن يطلب أما نقص الأجرة أو فسح الإجارة.
٣. و لا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين، أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

يتضح من تلك المادة ان تبعة هلاك المأجور تختلف باختلاف نوعه ومصدره (سبب حدوثه) وكالاتي:

١. هلاك المأجور كلياً بقوة قاهرة، يفسخ العقد بقوة القانون، أما إذا هلك كلياً بفعل أحد الطرفين يفسخ العقد مع ثبوت حق المتضرر بمطالبة الآخر بالتعويض.
٢. هلاك المأجور جزئياً فيختلف حكم تبعة هذا الهلاك الجزئي باختلاف سببه فإذا هلك جزئياً بأن أصبح في حالة لا ينتفع به أو نقصت منفعة نقصاً كبيراً لأي سبب عدا المستأجر، فللمستأجر الخيار بين نقص الأجرة أو فسخ الإيجار هذا إذا لم يقم المؤجر بترميمه في وقت مناسب، وهنا يحق للمستأجر إجبار المؤجر على إعادة المأجور إلى حالته السابقة وذلك استناداً للمادة (٧٥٠/١) ق. م. ع. مع حق المستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان الأخير هو سبب الهلاك وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية. و إذا بادر المؤجر إلى ترميم المأجور وإعادته إلى حالته السابقة فلا يحق للمستأجر طلب إنقاص الأجرة.

عمارة المأجور حق للمؤجر وواجب عليه

نصت (٧٥٢) ق. م. ع بقولها:

١. إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتة فليس للمستأجر أن يمنع المؤجر عن إجرائها فان ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى أو يخل بالمنفعة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.
٢. و مع ذلك إذا بقى المستأجر في المأجور إلى حين اتمام الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.

استناداً لتلك المادة يلتزم المؤجر بأعمار المأجور إذا كان ذلك ضرورياً وصيانته وهذا حق له أيضاً، ولا يجوز للمستأجر منعه من ذلك لأن المؤجر يستعمل حق مقرر له قانوناً ومع ذلك يلتزم بعدم الأضرار بالمستأجر وهو ينتفع بالمأجور، فإذا تضرر من تدميره، جاز له فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر النقص في المنفعة، ولكن يسقط حقه في طلب فسخ الإيجار إذا بقي في المأجور أثناء تدميره. وعن موقف قانون إيجار العقار المعدل، فلم ينص على حق المؤجر بتعمير المأجور، فيطبق نص ق. م. ع المذكور.

المبحث الثالث

التزام المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية

لقد بينا أحكام هذين الالتزامين مفصلاً ونحن في صدد دراسة عقد البيع فنحيل الى ما درسناه

المبحث الرابع

إخبار دائرة ضريبة العقار

هذا الالتزام من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفته ويتبين من نص المادة (٢٠) من قانون إيجار العقار المرقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩، أن مالك العقار المعد للإيجار ملزم بإبلاغ دائرة ضريبة العقار خلال (١٥ يوم) من خلوه، ولا يحق له إبقاء المأجور خالياً لمدة أكثر من (٩٠ يوم) من تاريخ خلوه إذا كان مستأجراً أو اكتمل بناؤه إذا كان قيد الإنشاء بدون عذر مشروع يبرر له تركه خالياً، وإلا سنتولى السلطة المالية تأجيله .

سؤال: ما هي شروط تطبيق نص المادة ٢٠ (من قانون إيجار العقار المعدل) ؟ .
الجواب:

١. أن يكون العقار المراد تأجيله مسكناً .
٢. أن يكون العقار المعد للسكن مخصص للتأجير أي للاستغلال .
٣. يلتزم مالك العقار بإبلاغ دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب، بخلو هذا العقار خلال (١٥) يوم من تاريخ خلوه .

٤. لا يجوز لمالك العقار إبقاؤه خاليا لمدة أكثر من (٩٠ يوم) من تاريخ خلوه أو اكمال بناؤه بدون عذر مشروع فيحق لمالكه إبقاؤه خاليا طيلة هذ المدة إذا كان لديه عذر مشروع . فإذا توافرت تلك الشروط وامتنع مالك العقار عن تأجيره تولت السلطة المالية تأجيره .

اما عن اسلوب تأجير العقارات وفق المادة (١١ / ب) من تعليمات إيجار العقار رقم (٦) لسنة ١٩٧٩ تسلم مفاتيح العقار خلال مدة (٦ أيام) وإذا امتنع المالك عن تأجيره تتولى اللجنة المشكلة لهذا الغرض بدخول العقار ووضعه تحت تصرف دائرة ضريبة العقار المختصة بعد تنظيم أوصاف العقار ونوعه وموجوداته ونواقصه لتأجيره .

و الإجراءات المتبعة لغرض تأجير العقار وفقا للفقرة ج م ١١ من تعليمات إيجار العقار اولا: تقوم دائرة الضريبة بالإعلان عن العقارات الحالية لغرض تأجيرها .

ثانيا: إذا وجد أكثر من شخص يرغب باستئجار العقار وعروضهم متساوية فتعطى الأفضلية للأشخاص:

أ. من استمكت داره أو قطعة أرض يملكها .

ب . ذوي الدخل الاقل نسبيا .

ت . إذا كان يعيل أسره أكثر عددا .