

المبحث الرابع

رد المأجور

تتطلب دراسة التزام المستأجر برد المأجور للمؤجر الفقرات الآتية:-

أولاً: تعريف رد المأجور

التزام المستأجر بإرجاع المأجور إلى المؤجر عند انتهاء عقد الايجار مالم ينص القانون على خلاف ذلك، وإلا يعد مخالفاً بالتزامه على نحو تثبت مسؤوليته العقدية.

ثانياً: مكان رد المأجور وزمانه

نصت م(٧٧١) من ق. م. ع بقولها:

١- إذا انقضى عقد الايجار ، وجب على المستأجر أن يخلي المأجور للمؤجر فى المكان الذى تسلمه فيه، إذا لم يحدد الاتفاق أو العرف مكان آخر.

٢- فإذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويض يراعى فى تقديره اجرة المثل وما أصاب المؤجر من أضرار أخرى.

٣- أما إن أبقى المستأجر المأجور تحت يده اضطراراً أو بسبب لا يد له فيه كان ملزماً أن يدفع للمؤجر أجرة المثل بدون تعويض.

يتضح من هذه المادة أن مكان تسليم المأجور للمؤجر هو المكان المتفق عليه أو المكان المتعارف عليه أو المكان الذى تسلمه فيه.

أما زمان تسليم المأجور فهو زمن انتهاء عقد الايجار مهما كان السبب، فيلتزم المستأجر بتسليم المأجور فى يوم انتهاء العقد مالم يثبت له القانون حق حبس هذا المأجور مثلاً استحقاق المستأجر لتعويض ما من المؤجر، فله حق حبس المأجور لكي يستلم مبلغ التعويض. وبخلاف ذلك لا يجوز للمستأجر حبس المأجور بدون سبب قانوني وإلا التزم بتعويض المؤجر عن ذلك، فيدفع له أجرة المثل لشغله المأجور بدون وجه حق وتعويض الأضرار الاخرى التي لحقت، وإذا احتفظ بالمأجور مضطراً أو بسبب لا يد له فيه التزم بتعويض المؤجر عن ذلك بدفع أجرة المثل فقط .

ثالثاً - حالة المأجور عند رده

نصت م(٧٧٢) من ق.م.ع.

١- على المستأجر أن يرد المأجور في الحال الذي تسلمه عليها إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

٢- فإذا كان تسليم المأجور للمستأجر قد تم دون وضع بيان باوصافه فيفترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلمه في حالة حسنة.

يتضح من ذلك النص أن المستأجر يرد المأجور بالحالة ذاتها التي استلمه، وعلى المستأجر اثبات أن حالة المأجور عند الاستلام هي الحالة ذاتها عند تسليمه، ويتمكن من الإثبات إذا استلم بموجب محضر جرد مدون فيه أوصاف المأجور.

فإذا استلمه بدون هذا المحضر فيفترض قانوناً استلامه للمأجور بحالة حسنة، وهذه القرينة القانونية تقبل إثبات العكس، فيستطيع المستأجر نفي مسؤوليته عن تضرر المأجور إذا أثبت بذله لعناية الشخص المعتاد للمحافظة عليه، فإذا لم يتمكن من إثبات بذله لعناية الشخص المعتاد للمحافظة عليه، فله اثبات تضرر المأجور بسبب أجنبي لا يد له فيه مثلاً قوة قاهرة أو بفعل المؤجر أو بالقدم لكي يتخلص من المسؤولية .

رابعاً - التحسينات التي يقوم بها المستأجر

وهي الاعمال النافعة التي يجريها المستأجر بالمأجور على نحو تزيد قيمته، ونصت عليها م (٧٧٤) من ق.م.ع بقولها :

١-إذا انقضت الاجارة وكان المستأجر قد بنى في المأجور بناء أو غرس فيه أشجاراً أو قام بتحسينات أخرى مما يزيد قيمته، وكان ذلك على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه الزم المستأجر بهدم البناء وقلع الأشجار وإزالة التحسينات، فإذا كان ذلك يضر بالمأجور جاز للمؤجر أن يمتلك ما استحدثه المستأجر بقيمته مستحقاً للقلع.

٢- أما إذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر الأقل مما أنفقه أو ما زاد في قيمة المأجور مالم يكن هناك اتفاق خاص يقضي بغير ذلك.

٣- فإذا أحدث المستأجر شيئاً من ذلك بأمر المؤجر، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المعروف مالم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك. يتضح من هذا النص أن حق المستأجر بمطالبة المؤجر بالتحسينات التي أحدثها بالمأجور يتوقف على علم المؤجر أو عدم اعتراضه أو بأمره ويتضح ذلك على النحو التالي:-

أ- أحداث المستأجر تحسينات بالمأجور على الرغم من معارضة المؤجر أو دون علمه يلتزم المستأجر بإزالة التحسينات عند رد المأجور، فإذا كانت إزالتها تلحق ضرراً به تملكها المؤجر بقيمتها مستحقة للقلع.

ب- أحداث المستأجر تحسينات بالمأجور بعلم المؤجر أو دون معارضته يلتزم المؤجر برد أقل القيمتين للمستأجر (قيمة التحسينات أو الزيادة الحاصلة في المأجور مثال ذلك كأن يقوم المستأجر ببناء غرفة في الدار الذي اجره، مقدار ما نفقه المستأجر على تشييد الغرفة ٢ مليون دينار والزيادة التي حصلت في قيمة المأجور نتيجة لإجراء التحسين- بناء الغرفة- بلغت ٣ مليون دينار يلتزم المؤجر برد ٢ مليون دينار للمستأجر على اساس اقل القيمتين والعكس بالعكس) مالم يتفقا بخلاف ذلك.

ج- أحدث المستأجر تحسينات بالمأجور بأمر المؤجر، يلتزم المؤجر برد النفقات التي بذلها في تلك التحسينات للمستأجر مالم يتفقا على خلاف ذلك.

خامساً - إخلال المستأجر بالتزامه برد المأجور للمؤجر

إذا انتهى الإيجار ولم يرد المستأجر المأجور للمؤجر بدون سبب قانوني يببر احتفاظه به فللمؤجر مطالبته بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً فيقيم دعوى يطالب بها إلزام المستأجر بتخليه المأجور وتسليمه مع تعويض الأضرار التي لحقت به جراء هذا الامتناع وعلى المحكمة مراعاة تقدير أجره المثل مع التعويض أيضاً ، مالم يرجع سبب عدم رد المأجور هو اضطرار المستأجر للاحتفاظ به، فتحكم المحكمة على المستأجر بدفع أجره المثل فقط.

سادساً- استعمال المستأجر للمأجور بعد انتهاء الإيجار

نصت م(٧٧٣) من ق.م.ع بقولها:

يبقى المأجور أمانة في يد المستأجر عند انقضاء الاجرة كما كان اثناءها، فإذا استعمله المستأجر بعد انقضاء الاجارة وتلف ضمن ، وكذلك لو طلبه المؤجر عند انقضاء الاجارة من المستأجر فأمسكه دون حق ثم تلف ضمن.

يتضح من هذا النص أن المستأجر ملتزم بالامتناع عن استعمال المأجور عند انتهاء الإيجار فإذا استعمله وتضرر ضمن قيمته للمؤجر لأنه يلتزم برده للمؤجر بمجرد انتهاء العقد ولا يحق له الاحتفاظ به ويده على المأجور يد أمانة فلا يضمن ألا بتعديه وتقصيره بحفظه.