

المحور الثالث: الأحكام الخاصة بالمنظمة لعقد الايجار

- يجوز للمشتري تأجير العين المؤجرة قبل أن تشهر وكانت تحت يده فلا يجوز للبائع التعرض تنفيذاً للالتزام بضمان التعرض الشخصي. أما إذا كانت العين المباعة التي لم تشهر تحت يد البائع يجوز للمشتري المطالبة بتسليمها للمستأجر أو يطالب هذا الأخير باسم المشتري تسلمها تطبيقاً لدعوى غير المباشرة.

- إذا أبرم عقد بيع عقار قبل عقد الإيجار ولم يكن له تاريخ ثابت فإن المشتري يحتج بعقده اتجاه المستأجر.

- يجوز للدائن المرتهن رهناً حيازياً إدارة المال المرهون وتأجيره حسب الرأي الراجح فقهيًا على ألا تتجاوز مدة الإيجار ثلاث سنوات طبقاً للمادة 468 ق.م).

- الإيجار الصادر عن الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية.

- إذا قام أغلبية الشركاء بإيجار المال المشاع يكون عقد الإيجار صحيحاً وناظراً في حق الآخرين على ألا تتجاوز مدة الإيجار ثلاث سنوات باعتباره من أعمال الإدارة طبقاً للمادة 468 ق.م).

- أما إذا قام أحد الشركاء بتأجير بعض أو كل المال المشاع دون موافقة باقي الشركاء لا ينفذ في حقهم مادام هذا الشريك لا يملك أغلبية الأنصبة.

- إذا أجز الشريك نصيبه في الشيعاء علق الإيجار على نتيجة القسمة إذا وقعت الحصص المفردة في نصيبه كان الإيجار نافذاً في حق بقية الشركاء وإذا وقع الجزء في غير نصيبه انتقل الإيجار إلى هذا الجزء تطبيقاً لنظرية الحلول العيني.

- يجوز لمن يملك حق الانتفاع تأجير الشيء محل الحق إلا أنه لا يكون نافذا في مواجهة مالك الرقبة إذا تجاوزت مدة الإيجار لمدة بقاء حق الانتفاع، بذلك ينتهي الإيجار بانقضاء الانتفاع طبقا للمادة (469 ق. م) بقوة القانون.

- لا يجوز لصاحب حق الاستعمال وحق السكن إبرام عقد الإيجار ما لم ينص صراحة على ذلك في العقد المنشئ للحقين وينتهي الإيجار بقوة القانون بانقضاء حق الاستعمال وحق السكن.

- لا يجوز للمستعمر إيجار العين المعارة إلا بإذن من المعير (مادة 542 ق. م).

- يكون الإيجار من غير المالك صحيحا إذا استطاع مؤجر ملك الغير تمكين المستأجر الانتفاع بالعين أما إن لم يتحصل المستأجر على العين يمكنه فسخ العقد والمطالبة بالتعويض متى كان حسن النية. أما المالك الحقيقي لا يسري الإيجار في حقه إلا إذا أقره ويحل محل المؤجر ويمكنه استرداد العين المؤجرة من المستأجر إذا كانت قد سلمت له، ويمكنه تأجير العين إلى شخص آخر، ويجوز للمالك الحقيقي أن يبيع العين المؤجرة، ولا يمكن للمستأجر أن يحتج اتجاه المالك بثبوت تاريخ عقده.

- طبقا للمادة 731 من (ق. إ. م. إدارية) لا تكون عقود الإيجار نافذة في حق الدائن الحاجز إذا أبرمها المدين بعد قيد أمر الحجز إلا أنه يجوز للمدين استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار التي تتطلب الشهر.

- في حالة تزامن المستأجرين طبقا للمادة 485 (ق. م. ج) تكون الأولوية لمن كان عقده سابقا في ثبوت التاريخ على العقود الأخرى وإذا كانت العقود في نفس التاريخ تكون الأولوية لمن حاز العين المؤجرة ويجوز للمستأجر حسن النية إذا حرم من هذه الأولوية مطالبة المؤجر بالتعويض.

. إذا تنازل المستأجر عن العين المؤجرة لمصلحة الغير مشروط بموافقة المؤجر الكتابية (المادة 505 ق.م)، يخضع هذا التنازل لقواعد حوالة الحق ويبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له طيلة مدة الايجار (506 ق.م) بذلك يبقى في إطار عقد ايجار واحد. وتسري شروط عقد الايجار الأصلي على المتنازل له عن الايجار.

. إذا قام المستأجر بالايجار من الباطن نكون أمام علاقيتين الأولى تربطه والثانية تربطه بالمستأجر من الباطن، غير أنّ الايجار من الباطن لا يتجاوز مدة الايجار الأصلي ولا يتم الايجار من الباطن الا بموافقة المؤجر كتابيا.

. يصبح المستأجر الفرعي مدينا للمؤجر ببديل الايجار من وقت انذاره (507 ق.م) الذي يقصد به اعلام المؤجر للمستأجر من الباطن بأنّ الأجرة يجب أن تدفع له لا الى المستأجر الأصلي، ويلتزم بالأجرة في حدود التي يدين بها للمستأجر الأصلي.

- إذا ادعى المستأجر من الباطن أن بدل الايجار قد عجل للمستأجر الأصلي بشكل مسبق يكون نافذا في حق المؤجر إذا كان ثابت التاريخ قبل الإنذار أو وجد عرف يقضي بالتعجيل.

-طبقا للمادة 506 (ق.م) يبقى المستأجر الأصلي ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزامه تجاه المؤجر.

-لا يلتزم المستأجر من الباطن نحو المؤجر إلاّ بحدود الأجرة التي التزم بها في مواجهة المستأجر الأصلي ويرجع المؤجر بما تبقى له من الأجرة على المستأجر الأصلي، أما إذا كان بدل الايجار في الايجار الأصلي أقل من الايجار من الايجار الفرعي يلتزم المستأجر من الباطن نحو المؤجر إلا في حدود بدل الايجار المحدد في عقد الايجار الأصلي ويلتزم بالزيادة نحو المستأجر الأصلي.

. تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي عقد الايجار الأصلي لكن قد تنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن متى وافق المؤجر كتابة وصراحة وإلا طرد المستأجر من الباطن دون حاجة تنبيه بالإخلاء.

-عقد الايجار الأصلي وعقد الايجار من الباطن مستقلين ولا يجوز أن تزيد مدة الايجار من الباطن عن الايجار الأصلي.

- ينتهي الإيجار طبقاً للمادة 469 مكرر بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء غير أنه يجوز للمستأجر إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدة الإيجار لسبب عائلي أو مهني حيث يتعين عليه إخطار المؤجر بمقتضى محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين.

- في حالة وفاة المستأجر يستمر العقد إلى غاية انتهاء مدته ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك حيث يتم فسخ العقد من قبل الورثة الذين كانوا يعيشون مع المستأجر لمدة 6 أشهر قبل وفاته، لأن الإيجار تكاليفه باهظة أو أنه يزيد عن حاجاتهم. ويتم إنهاء الإيجار في أجل 6 أشهر من يوم وفاة المستأجر. ويتعين على ورثة المستأجر إخطار المؤجر بمقتضى محرر غير قضائي يتضمن إشعار لمدة شهرين.

- ألغى المشرع حق البقاء إلا أن الأشخاص البالغين سن 60 سنة كاملة عند صدور تعديل القانون المدني 05/07 يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم ولا ينتقل حق البقاء إلى ورثتهم.