

رابعاً : يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية وتخلف الوصف في المأجور

يشترط لتطبيق هذا الضمان توافر شرطان : الشرط الأول يجب أن يكون العيب مؤثراً : يكون العيب مؤثراً في حالتين ١ - اذا يمنع أو ينقص الانتفاع بالمأجور ٢- إذا يفوت صفة معينة في المأجور ، ومثال الحالة الأولى أن يتعهد المؤجر بأن المأجور خالي من الرطوبة أو إنه بارد في فصل الصيف أو أن سقف المأجور بحالة جيدة في فصل الشتاء دون أن يكون كذلك ، ومثال الحالة الثانية كان يتعهد المؤجر أن الأرض المؤجرة صالحة لزراعة نوع معين من المحصولات والعكس غير ذلك

الشرط الثاني / يجب أن يكون العيب خفياً :

يكون العيب ظاهراً غير خفي : ١ - إذا كان المستأجر يعلم بالعيب كونه واضح للعيان ٢ - إذا المؤجر أبلغ المستأجر بالعيب ٣- إذا كان العيب مما يستطيع المستأجر اكتشافه لو بذل في الفحص عناية الشخص المعتاد.

- آثار هذا الضمان : حق للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة أو الفسخ ، والمطالبة بالفسخ تخضع لسلطة القاضي.

أن جميع أحكام ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب ،

- آثار هذا الضمان : يحق للمستأجر المطالبة بإنقاص الأجرة أو الفسخ ، والمطالبة بالفسخ تخضع لسلطة القاضي.

ملاحظة:- أن جميع أحكام ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب ليست من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على تغييرها ، إلا إن كل اتفاق ناشئ عن غش يعتبر باطل.

خامساً: أخبار دائرة ضريبة العقار وإيداع نسخة من عقد الإيجار لديها

أولاً: أخبار دائرة ضريبة العقار بخلو العقار : يلزم مالك العقار المعد للإيجار لغرض السكنى بإخبار دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب بخلو العقار خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ خلوه ولا يجوز أن يبقى خالياً بدون عذر مشروع مدة تزيد على (٩٠) يوماً من تاريخ إكمال بنائه أو خلوه، وإذا امتنع مالكه عن إجارة خلال المدة المذكورة تولت السلطة المالية إجاره وفق أحكام القانون لأن بقاءه دون شاغل قد يجلب الشك أن المالك يريد مستأجر يرضى بمطالبه المخالفة للقانون

ثانياً: إيداع نسخة من عقد الإيجار: على المؤجر والمستأجر تحرير عقد الإيجار كتابة وإيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار ومكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه

-يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن (٣) ثلاثة أشهر ولا تزيد على (٦) أشهر وبغرامة مقدارها (١٠٠٠٠٠) مئة ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين الممتنع من طرفي عقد الإيجار عن تحريره أو عن إيداع نسخة منه لدى دائرة ضريبة العقار أو مكتب المعلومات أو مركز الشرطة عند عدم وجود المكتب خلال المدة المنصوص

عليها في الفقرة (٤) من المادة السابعة من القانون، وإذا أودع أحدهما نسخة من العقد سقط الالتزام عن الطرف الآخر

اعداد م.م سرى عباس ثامر