

أولاً : يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة

زمان دفع الأجرة

بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكام القانون المدني:

تحدد الأجرة وزمان دفعها حسب الاتفاق ، كأن يتفق على أن تدفع الأجرة معجلاً أو مؤجلاً أو على شكل أقساط ، وللمؤجر أن يحبس المأجور في يده حتى يستوفي الأجرة من المستأجر ، وعند عدم الاتفاق على مواعيد دفع الأجرة ، التزم المستأجر بدفع الأجرة مؤخراً أي بعد أن يستوفي المستأجر لمنفعة المأجور أو عند التمكن من استيفائها .

-ويكفي لاستحقاق الأجرة وضع المأجور تحت تصرفه فإذا كان المأجور سيارة ووضعت تحت تصرف المستأجر وجبت عليه الأجرة وأن لم يستعملها المستأجر .

- بالنسبة للعقارات الخاضعة لقانون إيجار العقار : تحدد الأجرة قانوناً وفق لنسب لا يجوز تجاوزها ، أما زمان دفعها فتدفع الأجرة شهرياً ومقديماً .

مكان دفع الأجرة : الأصل هو المكان المتفق عليه وعند عدم الاتفاق يكون الوفاء في موطن المدين المستأجر أو في المكان الذي يوجد فيه محل أعماله .

نققات دفع الأجرة : تكون على عاتق المستأجر وفقاً للقاعدة العامة أن نققات الوفاء على المدين مثل مصروفات إرسال الأجرة بحوالة بريدية أو مصرفية أو إرسالها بواسطة رسول

المدين بالأجرة : الأصل هو المستأجر ، فإذا توفي يلتزم الورثة بها في حدود ما لديه من تركه ، كما لو أن المستأجر المتوفى كانت عليه أجرة لم يدفعها ، فيقسم دين الأجرة بينهم كل بقدر نصيبه من الميراث بدون تضامن فيما بينهم ، أي لا يمكن مطالبة أحد الورثة بكل دين الأجرة .

الدائن بالأجرة : الأصل هو المؤجر ، فإذا توفي يحق للورثة قبضها لأن الإيجار لا ينتهي بوفاء المؤجر . والورثة ليسوا دائنين بالتضامن ، أي لا يمكن لأحد ورثة المؤجر المطالبة بكل الأجرة بل يطالب في حدود حصته فقط .

أخلاق المستأجر بالوفاء بالأجرة

عند إخلال المستأجر بالتزامه بوفاء الأجرة يختلف الحكم في قانون أيجار العقار عن القانون المدني : بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكام قانون إيجار العقار تنص الفقرة (١) من المادة (١٧) على أنه : لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون الا لأحد الأسباب الآتية : ١ - إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور (٧) سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال (٨) ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار "

أما بالنسبة للعقارات الخاضعة لأحكام القانون المدني

يحق للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني ويجوز التنفيذ على أي من أموال المدين المستأجر كالمنقولات الموجودة في العين المؤجرة يكون له حق الامتياز عليها ، كما يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ عقد الإيجار مع المطالبة بالتعويض في الحالتين عما أصابه من ضرر

اعداد م.م سری عباس نامر