

يلتزم المستأجر برد المأجور

طريقة رد المأجور : يرد المأجور أما بطريق طبيعي بانقضاء مدة عقد الإيجار أو بطريق غير طبيعي بفسخه ، ولا بد من تسليم المأجور بنفس الطريقة التي أستلم بها المستأجر أو بوضعه تحت تصرف المؤجر وأخطاره بذلك.

مكان و زمان رد المأجور : بالنسبة للمكان فهو المكان الذي تسلم فيه المستأجر المأجور ما لم جدد الاتفاق أو العرف مكان آخر ، أما بالنسبة لزمان رد المأجور فهو زمان انقضاء عقد الإيجار سواء أكان الانقضاء طبيعي بانتهاء المدة أو انقضاء غير طبيعي بالفسخ ، ومع ذلك يبقى للمستأجر حق حبس المأجور إذا كانت له حقوق على المؤجر.

حالة المأجور عند الرد : على المستأجر رد المأجور وملحقاته بحالته عند بدء الانتفاع ، وتتحدد حالته في محضر الجرد الذي يبين أوصاف المأجور فإن لم يوجد محضر أفترض المشرع أن المستأجر أستلم المأجور في حالة حسنة ، لأنه لو كان قد تسلمه في حالة غير حسنة لأثبت ذلك عند تحرير عقد الإيجار، وإذا أخل المستأجر بالتزامه يستطيع المؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني كما يستطيع المطالبة بأجر المثل فضلاً عن التعويض.

حكم المصروفات التي يستطيع المستأجر استردادها

- **المصروفات الضرورية :** قد تكون المصروفات التي ينفقها المستأجر مصروفات اضطرارية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو التلف كنفقات إصلاح منزل مهدد بالسقوط ، ومثل هذه النفقات يلتزم المؤجر مالك المأجور بردها إلى المستأجر

- **المصروفات الكمالية :** يقصد منها الزخرفة والرسومات بهدف تجميل المأجور ، فليس للمستأجر أن يطالب بها بل له نزعها وإرجاع المأجور لحالته الأولى ، كما للمؤجر أن يستبقئها ويدفع قيمتها مستحقة القلع.

المصروفات النافعة : صرف بغية تحسين المأجور وجعله أكثر صلاحية للانتفاع به ، وهذه المصروفات أما أن تتفق بمعارضة المؤجر أو بعلمه وبدون معارضته أو بأمر من المؤجر وكما يأتي :

مصروفات نافعة بدون علم المؤجر أو بعلمه ومعارضته :

هنا يجب على المستأجر قلعها بشرط أن لا يضر القلع بالمأجور ، فإن كان القلع يضر بالمأجور جاز للمؤجر تملكها بقيمتها مستحقة القلع

مصروفات نافعة بعلم المؤجر ودون معارضته أي (بموافقته الضمنية) :

هنا على المؤجر أن يرد للمستأجر الأقل من الزيادة في قيمة المأجور أو النفقات التي صرفها المستأجر (

مصروفات نافعة تمت بأمر من المؤجر :

هنا على المؤجر أن يرد للمستأجر ما أنفقه بالقدر المتعارف عليه وعند النزاع يمكن للمحكمة الاستعانة بالخبراء لتقدير ماتم أنفاقه