**التزامات المؤجر بتسليم المأجور**

يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخاله.

على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروط تعجيله، ان يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فان كانت قد تغيرت بفعله او بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخيراً ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة.

**الحالة التي يسلم فيها الماجور**

1 – على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه.

2 – اذا امتنع المؤجر من الترميم، كان للمستأجر ان يفسخ الاجارة او ان يقوم بالترميم بإذن من المحكمة، ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف

على المؤجر ان يسلم الماجور للمستاجر بحالة تصلح به وفق العقد

تسليم المأجور يكون اجازة المؤجر وترخيصه للمستأجر في ان ينتفع به بلا مانع ويلزم ان يبقى المأجور في يد المستأجر بقاء متصلاً مستمراً الى انقضاء الاجارة.

يسري على الالتزام بتسليم المأجور ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من احكام، وعلى الاخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد ملحقات المأجور، كل هذا ما لم يوجد نص يخالفه.

اذا استؤجرت ارض على انها تشتمل على مساحة معينة فتبين انها زائدة ناقصة، صحت الاجارة ولزم الاجر المسمى ولكن في حالة النقص يكون المستأجر مخيراً في فسخ الاجارة.

اذا استؤجرت ارض على انها تشتمل على مساحة وعينت الاجرة بنسبة الوحدة القياسية في مساحتها فظهرت زائدة او ناقصة، كان المستأجر مخيراً بين الفسخ وبين الاستمرار على العقد بنسبة ما يخص مجموع الوحدات من الاجرة.

على البائع ان يسلم المبيع وتوابعه الى المشتري عند نقده الثمن، ولو شرط اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز.

مادة 398

نفقات الوفاء على المدين، الا اذا وجد اتفاق او عرف او نص يقضي بغير ذلك.

1 – في الاحوال المنصوص عليها في المواد الثلاث السابقة، لا يكون للمشتري الحق في الفسخ، ولا يكون للبائع حق فيما يظهر من زيادة في المبيع الا اذا كان النقص او الزيادة قد جاوز خمسة في المائة من القدر المحدد للشيء المبيع.

2 – وعلى كل حال لا تسمع دعوى المشتري او البائع بمقتضى المواد الثلاث السابقة بعد انقضاء ثلاثة اشهر من وقت تسليم المبيع للمشتري تسليماً فعلياً.

اذا سلم المؤجر الدار ولم يسلم حجرة منها كان المستأجر مخيراً بين اجبار المؤجر على تسليمها وبين فسخ العقد او الاستمرار عليه وفي هذه الحالة الاخيرة تسقط من الاجرة حصة الحجرة الى حين تسليمها

الترميمات التي يقوم بها المستأجر بإذن المؤجر ان كانت عائدة الى اصلاح المأجور وصيانته، رجع بها عليه وان لم يشترط الرجوع، وان كانت عائدة لمنافع المستأجر، فلا يرجع بها الا اذا اشترط ذلك.

2 – وعلى المستأجر اجراء الترميمات الطفيفة التي يقضي بها العرف.

1 – اذا هلك المأجور في مدة الايجار هلاكاً كلياً، ينفسخ العقد من تلقاء نفسه.

2 – اما اذا اصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي اجر من اجله او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له اذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب باعادة المأجور الى الحالة التي كان عليها ان يطلب اما نقص الاجرة او فسخ الاجارة.

3 – ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين، ان يطلب تعويضاً اذا كان الهلاك او التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه.

اذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانته فليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن اجرائها فان ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى او يخل بالمنفعة جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الايجار او انقاص الاجرة.

2 – ومع ذلك اذا بقي للمستأجر في المأجور الى ان تمت الترميمات سقط حقه في طلب الفسخ.