**التزامات المستاجر**

التزام المستاجر بدفع الاجرة

التزام المستاجر بحفظ الماجور وعدم اهماله

يلتزم المستاجر باستعمال الماجور حسب الغرض المعد له

التزام المستاجر برد الماجور

اولا- التزام المستاجر بدفع الاجرة

يلتزم المستاجر بدفع الاجرة المتفق عليها او دفع اجرة المثل او حسب التحديد القانوني والنسب العليا للاجرة

اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها او اذا تعذر اثبات الاجرة المدعى بها، وجب اجر المثل.

تسليم المأجور شرط في لزوم الاجرة على كل حال، فليس للمؤجر ان يطالب بالاجرة عن مدة مضت قبل التسليم، واذا انقضت مدة الاجارة قبل التسليم فلا يستحق المؤجر شيئاً من الاجرة.

يصح اشتراط تعجيل الاجرة وتأجيلها وتقسيطها الى اقساط تؤدي في اوقات معينة.

اما الاجرة في قانون ايجار العقارات تدفع سلفا باقساط شهرية باستثناء

**تدفع سلفا اجرة العقارات المشمولة باحكام هذا القانون باقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان عقد الايجار، ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، واذا كان المؤجر هو الدولة او الاشخاص المعنوية العامة، فللمستاجر ان يدفع الاجرة شهريا او بقسط واحد او اكثر.**

**2 – يجوز دفع الاجرة، وفقا لما نصت عليه الفقرة السابقة بوساطة الكاتب العدل او بحوالة مصرفية او بريدية لحساب المؤجر.**

**3 – اذا امتنع المؤجر عن قبض القسط المستحق من الاجرة، فللمستاجر ان يودعه لدى الكاتب العدل في المدينة التي يقع فيها العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقه، ويتحمل المؤجر مصاريف الانذار والايداع، وتستقطع من القسط المودع.**

**الضمانات المقدمة للمؤجر**

 – اجرة المباني والاراضي الزراعية لثلاث سنوات، او لمدة الايجار ان قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار، لها جميعاً حق امتياز على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة مملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

– ويقع حق الامتياز على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من المستأجر الاصلي، اذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الايجار، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت حق الامتياز، الا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر منه في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلي.

– واذا نقلت الاموال المثقلة بحق الامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر وعلى غير علم منه، ولم يبق في العين اموال كافية لضمان المبالغ الممتازة، بقي حق الامتياز قائماً على الاموال التي نقلت دون ان يضر ذلك بالحق الذي يكسبه الغير حسن النية على هذه الاموال.

– وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الاموال المثقلة بحق الامتياز بعد الديون الواردة في المواد السابقة، الا ما كان من هذه الديون غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية.