

الفرع الثاني: المحل في عقد الإيجار

المقصود بمحل عقد الإيجار هو العملية القانونية المرجو تحقيقها من خلال العقد. والعملية القانونية المراد تحقيقها من عقد الإيجار هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء أجرة أو بدل إيجار. معنى ذلك أن المحل في عقد الإيجار ذو طابع مزدوج: المنفعة وبدل الإيجار.

وطالما أن عقد الإيجار يلعب فيها عنصر المدة دورا هاما لأنه من العقود الزمنية فإن المدة هي العنصر الثالث لمحل عقد الإيجار.

من المتعارف عليه أن القانون يقتضي في أي محل من محال العقود الشروط العامة المتمثلة في الإمكان و الوجود والقابلية للوجود والتعيين والقابلية للتعيين والمشروعية. لذلك لا داعي للتطرق إلى جانب آخر من هذه الشروط وهي المنفعة أو الانتفاع.

1- المنفعة أو الانتفاع

يقوم عقد الإيجار على أساس الانتفاع بالعين المؤجرة. ويتحقق ذلك الانتفاع بتسليم المحل للمستأجر. حيث قد يرد حق الإيجار على شيء مادي أو معنوي، منقول أو عقار. ومن شروط المنفعة:

أ- أن تكون المنفعة ممكنة وقت إبرام العقد

معنى ذلك أنه حتى ينعقد عقد الإيجار صحيحا يجب أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء وقت العقد فإذا هلك الشيء محل المنفعة بعد العقد لكن قبل التسليم، فإن العقد يكون صحيحا لكنه يفسخ بقوة القانون لاستحالة المنفعة.

وإذا هلكت العين المؤجرة هلاكا كلياً خلال مدة الإيجار، فإن العقد يفسخ بحكم القانون تبعاً لذلك.

أما إذا كان هلاك العين هلاكا جزئياً، ولم تصبح صالحة للاستعمال للغرض الذي أعدت له، أو كان النقص معتبراً ولم يكن للمستأجر يد فيه، يجوز له أن يطلب من المؤجر إما إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد، إذا لم يتمكن المؤجر من ردّ العين إلى الحالة التي كانت عليها (481 معدلة)

كما يجوز أن يرد الإيجار على عين ممكنة الوجود في المستقبل ولكن سريان العقد يبدأ من تاريخ إتمام

ب- أن تكون المنفعة معلومة علما كافيا

والعلم الكافي شرط من شروط تعيين المحل، حيث تكون المنفعة معلومة من خلال تعيين محلها تعيينا دقيقا شاملا نافيا للجهالة وعلى أساس ذلك حذب المشرع أن تتم المعاينة الوجيهة بالنسبة لإيجار الأماكن بناء على محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

كما يلتزم بتسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للاستعمال المقصود من العقد.

إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي، فالافتراض قائم أن المستأجر تسلم العين في حالة حسنة (476 معدلة)

ج- أن ترد المنفعة على محل يجوز التعامل فيه

معنى ذلك ألا يرد عقد الإيجار على محال لا تكون صالحة للاستعمال أو التي تخرج عن دائرة التعامل بطبيعتها كأشعة الشمس ومياه البحر أو بحكم القانون كالأشياء المسروقة والأموال العامة.