

تعتبر الاشياء الناقصة المذكورة من توابع وملحقات العين الموجرة ولا داعي لذكرها في العقد كون العقد يشملها تلقائياً وبالتالي يكون للمستأجر أن يطلب من المحكمة بعد إعدار المؤجر أن تحكم له بالتنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً، أي أن يطلب من المحكمة أن تجبر المؤجر بعد إعداره على تسليم المأجور المتفق عليه وملحقاته بحالة صالحة للانتفاع بها ، كما يحق للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة ، أو سلمت العين المؤجرة بحالة لا تسمح باستيفاء المنفعة المتفق عليها، وهو ما جاء في المادة (753) معاملات مدنية: "لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن المستأجر هو المتسبب . . كما جاء في المادة (781) معاملات مدنية أنه "1 – إذا فات الانتفاع بالشيء المؤجر سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة . – فإذا أصلح المؤجر الشيء المؤجر قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجرة بمقدار ما فات من المنفعة ولا خيار له في الفسخ " . فله أن يحكم به أو أن لا يحكم، كما لو كانت العين في حالة من شأنها تعريض حياة المستأجر للخطر بسبب أنه آيل للسقوط، كما أن المادة (781) تنص على أن المستأجر لا يكون له طلب فسخ العقد إذا قام المؤجر بإصلاح الشيء المؤجر قبل الفسخ وإنما يكون له إنقاص الأجرة فقط بمقدار المنفعة التي فاتت، فيكون الحكم بالفسخ إذا لم يقم المؤجر بإصلاح المأجور أو إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد كما جاء في المادة (783) معاملات مدنية، كما يثبت للمستأجر الحق في حبس الأجرة أو قسط منها إذا أخل المؤجر بالتزامه بتسليم العين المؤجرة. وللمستأجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر جراء عدم انتفاعه بالمأجور أو بسبب نقصان المنفعة، حيث يمنح المستأجر الحق في طلب إنهاء العقد أو استمراره وتخفيض بدل الإيجار: "في حال كان الإيجار للإيجار ; إذا تم تسليم البضائع والمعدات بشكل غير صحيح إلى المستأجر بسبب الربح المقصود، يجوز للمستأجر أن يطلب من العمولة إنهاء العقد واسترداد الإيجار أو إجراء خصم يساوي التخفيض في رسوم الإيجار .