

## إعسار المستأجر وأثره على عقد الإيجار في القانون المدني

### (دراسة تحليلية مقارنة)

م. أحمد محمد قادر

جامعة الكتاب الأهلية/كلية القانون

## Tenant insolvency and its impact on the rent contract in the Civil Law

### (Comparative analytical study)

Lecturer. Ahmad muhamad qadir

Al - Kitab Private University / College of Law

### المقدمة

إن القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، وتصبح كذلك قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً، ومن ثم فإن الأمر يتصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين، مما يقضي أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها . مالكا ومستأجرا . وواجباتهم مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف، والتشريع العادل هو الذي يصل إلى نقطة التوازن في العلاقات التي ينظمها، خاصة إذا ما كانت هذه العلاقات على قدر من الأهمية مثلما هو الحال في روابط الإيجار، تلك الروابط التي تنطوي على مسائل اجتماعية واقتصادية إلى جانب كبير من الأهمية، لذلك من الضروري أن تحتوي قانون الإيجار على أحكام تستهدف تحقيق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، توصلاً إلى الأتلاف والتضامن وتجنباً للاختلاف

والتصادم وتبغى من الوجهة الاقتصادية الحفاظ على حقوق رأس المال غير المستغل ويمثله المؤجر .

على أن لا يغيب على البال تلك الطبقة الكثيرة العدد ويمثلها المستأجر التي ليس لها من ملك غير أيديها العاملة، وليس لها من مأوى الا ما تستأجره من أملاك الغير، ومن ثم يتعين أن يعطي لكل من رأس المال والعمل نصيبه العادل، وإذا كانت المذاهب السياسية والاقتصادية والاجتماعية تختلف في نظرتها إلى الامور ومن بينها موضوع الإيجارات، فبينما نجد في المذهب الفردي ينحى إعطاء الحرية الكاملة للمالك، نجد على العكس من ذلك المذاهب الاجتماعية تجيز الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر وبدرجات متفاوتة، إلا أنه في بلادنا يجب أن يكون لنا في الشريعة الاسلامية أسوة حسنة، فالفقه الاسلامي يوازن بين حقوق المالك والمستأجر ويضع القواعد التي تحقق مصلحة أو تدفع ضررا، وفي إطار ذلك يكون التدخل وتكون القيود، تقضي قوانين الإيجارات الخاصة ومنذ أمد بعيد بامتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا وبقوة القانون، تقديرا من المشرع لحاجة المستأجر الماسة والشخصية لكي يستمر في العين الخالية التي يشغلها حتى ولو انتهت المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، وقد استقرت نظرية الامتداد التلقائي لعقود الإيجار بحيث أصبحت ركيزة من ركائز تشريعات الإيجار المتعاقبة واستقرت في ضمير ووجدان المجتمع وأصبح من الواجب الحفاظ عليها وعدم إثارة المشاكل بشأنها، وجنبا إلى جنب مع النظرية المذكورة أجازت قوانين الإيجارات ومنذ أمد بعيد أيضا، طلب إخلاء المكان لأسباب محددة على سبيل الحصر لا يتصور في حالة وقوع أي منها استمرار المستأجر في شغله للعين، ومن بين هذه الاسباب حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة.

ولاشك في أن الأجرة تمثل حقا من أهم حقوق المؤجر في العلاقة الإيجارية باعتبارها الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر وقد يكون المؤجر لا دخل ولا مورد له سوى ما يتقاضها من أجرة العقار أو العقارات التي يملكها، وإذا كان ذلك صحيحا فإنه صحيح أيضا أنه لا بد من التيسير على المستأجر في تسليم الأجرة.

### مشكلة البحث:

إن من المشاكل المتمثلة في واقع مجتمعنا المعاصر إعسار المستأجر وما قد يترتب عليه من آثار على عقد الإيجار حيث تمثل مشكلة قائمة ومتفاقمة مما يستدعي بحث هذا الموضوع بحثا مفصلا في ضوء الانظمة الحديثة، هذا مع بيان الاحكام العامة المتعلقة بالإعسار المستأجر في القانون المدني وأيضا في التشريعات الخاصة بالنسبة للموضوع البحث، والمؤجرون كثيرا ما يطالبون بإنهاء العقد بسبب إعسار المستأجر لهذا اصبح الموضوع جديرا بالبحث والدراسة.

### أهمية البحث:

إن لهذه الدراسة أهمية نظرية وعملية، فالأهمية النظرية تظهر من خلال أن دراسة التنظيم القانوني لموضوع إعسار المستأجر وأثره على عقد الإيجار في القانون المدني يثير العديد من المسائل القانونية، منها، تعريف الإعسار لغة واصطلاحا، والشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره، وأيضا الفرق بين الإعسار والإفلاس في القانون المدني، كذلك بيان أثر إعسار المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني، وتوضيحها وفقا لأحكام القانون المدني العراقي ومقارنتها مع القانون المدني المصري.

أما أهميتها العملية تظهر من خلال الاستفادة العلمية التي ستتحقق للمعنيين بالقانون في دولة العراق من محامين وقضاة وباحثين، نظرا لدعم دراسات في مثل هذا الموضوع في دولة العراق.

### منهجية البحث:

سيتم تناول موضوع البحث وفقا لأسلوب الدراسة التحليلية المقارنة للنصوص القانونية الواردة بخصوص الإعسار المدني، وسنسلط بشكل خاص على التشريع العراقي بخصوص إعسار المستأجر كذلك النصوص المقررة لحماية النظام من خلال

نظام الإعسار في القانون العراقي والقانون المدني المصري، وهو دراسة محل المقارنة في التشريعين العراقي والمصري.

### خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم الإعسار المدني.

المطلب الأول: تعريف الإعسار لغة واصطلاحاً.

المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره في القانون العراقي.

المطلب الثالث: الشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره في القانون المصري.

المبحث الثاني: أحكام وشروط إعسار المستأجر في القانون المدني العراقي.

المطلب الأول: الفرق بين الإعسار والإفلاس في القانون المدني العراقي.

المطلب الثاني: شروط تحقق الإعسار في القانون المدني العراقي.

المطلب الثالث: أثر إعسار المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني العراقي.

المبحث الثالث: أحكام وشروط إعسار المستأجر في القانون المدني المصري.

المطلب الأول: الفرق بين الإعسار والإفلاس في القانون المدني المصري.

المطلب الثاني: شروط تحقق الإعسار في القانون المدني المصري.

المطلب الثالث: أثر إعسار المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني المصري.

## المبحث الأول

### مفهوم الإعسار المدني

إن لبيان مفهوم الإعسار لابد ان نعرفة لغة واصطلاحاً، كما يتوجب بيان اهم الشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره، وبهذا يستوجب أن يقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب وكما يأتي:

## المطلب الأول

### تعريف الإعسار لغة واصطلاحاً

تعريف الإعسار لغة: جاء في تعريف عسر وهو العسر وعكسها اليسر، وقد عسر الامر عسرا فهو عسير وأعسر، افتقر الغريم يعني طلب منه الدين على عسره، عاسره، معاسرة، عامله بعسرة تعسر وتعاسر عليه الأمر: اشتد والتوى عليه القول<sup>(١)</sup>.

بذلك فإن المعنى اللغوي للإعسار يعني حالة المدين غير التاجر الذي لا يستطيع الوفاء بديونه<sup>(٢)</sup>.

تعريف الإعسار بالمعنى القانوني: بالرجوع للقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م المتضمن القانون المدني العراقي<sup>(٣)</sup> نجد ان المشرع العراقي لم يورد نص صريح يعرف فيه الإعسار، لكن الفقه القانوني استقر بأن الإعسار هي حالة المدين الذي تزيد ديونه على أمواله، وتعود على جميع أمواله الحالة منها والمؤجلة، فإذا زادت قيمتها جميعاً على قيمة أمواله في وقت معين فهو معسر في هذا الوقت، يتضح من هذا التعريف أنه عندما تزداد ديون المدين مستحقة الأداء على ما له من حقوق، فإنه يعد معسراً<sup>(٤)</sup>.

الا أن تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري هو من ابرز التعريفات التي عرف بها الإعسار، حيث عد أن الإعسار نوعان:

**النوع الأول:** إعسار فعلي: وهو حالة واقعية تنشأ عن زيادة ديون المدين، سواء كانت مستحقة الأداء أم غير مستحقة الأداء ما دامت متحققة الوجود، على حقوقه.

**النوع الثاني:** إعسار قانوني: وهو حالة قانونية تنشأ من زيادة ديون المدين

(١) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، ط٩، دار عمار، عمان، ٢٠٠٥م، ص٢١.

(٢) أدبت الياس إسكندر، شعبان عبد العاطي عطية، محسن أحمد عبد الرحمن، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٩م، ص٥٢.

(٣) نشر في الجريدة الرسمية الوقائع العراقية، العدد ٣٠١٥، بتاريخ ١٩٥١/٩/٨م.

(٤) فهد سعيد فلاح سعيد، التنظيم القانوني للإعسار المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، د. ب. ن، ٢٠١٣ — ٢٠١٤، ص١٤.

المستحقة الأداء على حقوقه، ولا بد من إشهارها بموجب حكم قضائي يجعل المدين في حالة إعساره<sup>(١)</sup>.

وعرفة الدكتور محسن شفيق بقوله: الإعسار المدني: هو خلل يطرأ على الذمة فتصير به مقوماتها السلبية أكثر من مقوماتها الايجابية، اي ان خصوم المدين تزيد على أصوله فتصبح أمواله غير كافية لسداد ديونه المستحقة<sup>(٢)</sup>.

## المطلب الثاني

### الشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة

#### لإعساره في القانون العراقي

لبيان الشروط الواجب توفرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره لابد من التطرق اولاً إلى القواعد العامة في القانون المدني، وثانياً لما تقضي به التشريعات الخاصة (قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩م وتعديله رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م) وعلى النحو التالي:

اولاً: طبقاً لما تقضي به القواعد العامة (القانون المدني).

إذا لم يقيم المستأجر بدفع الأجرة فإن القواعد العامة تقضي بأن للمؤجر بعد أضرار المستأجر الحق في ان يطلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار، كما له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة، وعليه نبين ذلك وعلى النحو الآتي:

١- **التنفيذ العيني:** للمؤجر ان يطالب المستأجر بدفع الأجرة المستحقة، فإذا امتنع هذا الأخير عن دفعها كان للمؤجر حق المطالبة بالتنفيذ العيني على أي مال من أموال المستأجر إذا كان لديه سند رسمي أو حكم قضائي قابل للتنفيذ، وكثيراً ما

(١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ج ٢، ص ١٢٠٤.

(٢) د. محسن شفيق، القانون التجاري الكويتي، طبعة جامعة الكويت، ١٩٧٢م، ص ٢٩.

يفضل المؤجر التنفيذ على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لكونه يتمتع بحق امتياز عليها، أما قبل صدور الحكم بالأجرة المستحقة فيجوز للمؤجر أن يعدل طلبه ويضيف إليها طلب الفسخ، إذا لا مانع من أن يطلب المؤجر الوفاء بالأجرة المستحقة وفسخ الإيجار، أذ أن الفسخ ينهي آثار العقد بالنسبة للمستقبل، أما بالنسبة للماضي فيجوز للمؤجر أن يطالب بالأجرة المتأخرة دون أن يعد طلبه هذا نزولا عن حقه في طلب الفسخ، وغالبا ما يقوم المؤجر بوضع الحجز الاحتياطي على المنقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة قبل أن يحصل على سند تنفيذي بالأجرة المستحقة، وبهذا الحجز وما يستتبعه وما للمؤجر من حق امتياز فإن المؤجر يأمن من مزاحمة دائني المستأجر<sup>(١)</sup>.

٢- فسخ عقد الإيجار: للمؤجر بعد أذار المستأجر ان يطلب فسخ الإيجار بدلا من التنفيذ العيني، وطلبه هذا يخضع لتقدير المحكمة وهذه الاخيرة غير ملزمة بإجابته إلى هذا الطلب، أذ أنها قد تمنح المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة إذا وجدت ان أخلل المستأجر بالتزامه غير جسيم<sup>(٢)</sup> مثال ذلك لو وجد القاضي أن الباقي من الأجرة مقدار تافه قليل الأهمية مقارنة بالقدر الذي وفاه المستأجر منها، وكذلك قد ترفض المحكمة طلب فسخ عقد الإيجار إذا قام المستأجر بدفع كل الأجرة وفوائدها قبل إصدار الحكم النهائي، وإذا كانت القاعدة هي أن المحكمة سلطة واسعة في استجابة طلب المؤجر في الفسخ أو في رفضه إلا أن هذه السلطة تزول ويتحتم

(١) د. سعيد مبارك - د. طه الملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، ٢٠١٧م. ص ٢٩٥.

(٢) هذا ما أشارت اليه الفقرة (١) من المادة (١٧٧) من القانون المدني العراقي بقولها (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الأذار ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى على أنه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين إلى أجل كما يجوز لها أن ترفض طلب الفسخ إذا كان لم يوف به المدين قليلا بالنسبة للالتزام في جملته). والمادة (١٥٧) من القانون المدني المصري بقولها (١. في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى. ٢. ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له ان يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته).

عليها تقدير الفسخ إذا أتفق الطرفان على أن الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بأحد أقساطها فمثل هذا الاتفاق يعد صحيحا، ويجب على المحكمة اجابة طلب المؤجر في الفسخ بشرط أن يثبت تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بقسط منها على الرغم من سبق اعدار المؤجر له بوجوب الوفاء، وهذا يعني أن سلطة المحكمة تنحصر في أمرين وهما تقصير المستأجر في الوفاء بالأجرة وسبق اعداره في الوفاء بها، فانفاق الطرفين على أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة أو بجزء منها وتحقق هذا الشرط فعلا ففي هذي الحالة يثبت للمؤجر الخيار بين طلب الفسخ وبين الابقاء على الإيجار لان تحقق الشرط المذكور يولد للمؤجر حقا في إنهاء الإيجار ولكنه لا يجبر على ذلك ولا يوجد هنالك ما يمنع المؤجر من النزول عن طلب الفسخ نزولا صريحا أو ضمنيا، ومثال النزول الضمني عن طلب الفسخ أن يتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة ثم يأتي المؤجر ويقبلها منه على الرغم من ذلك، وسواء أكان الفسخ قضائيا أم اتفاقيا فإنه يؤدي إلى انحلال العلاقة الإيجارية بالنسبة للمستقبل فقط أما بالنسبة للماضي فإن آثارها تبقى قائمة وبذلك يجوز للمؤجر على الرغم من طلب الفسخ أن يطالب في الوقت نفسه بالأجرة عن المدة السابقة بوصفها أجرة لا تعويضا كما أن مطالبته بها لا تعد نزولا منه عن طلب الفسخ<sup>(١)</sup>.

٣- **المطالبة بالتعويض:** إلى جانب حق المؤجر في المطالبة بالتنفيذ العيني والفسخ يكون له الحق في المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي لحقت به من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه بأداء البديل المستحق، ولاستحقاق التعويض يتعين على المؤجر اعدار المستأج<sup>(٢)</sup> حتى يوضع موضع المقصر، فإذا لم يعذر المستأجر

(١) المستشار محمد محمود المصري و المستشار محمد أحمد عابدين، الفسخ والانفساخ والتفاسخ، البطلان والانعدام في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٨م، ص ٦.

(٢) وبهذا الصدد تقضي محكمة النقض المصرية على أنه (إن القانون وأن نص على التضمينات المترتبة على عدم الوفاء بكل المتعهد به أو بجزء منه أو المترتبة على تأخير الوفاء لا تستحق=

بضرورة الوفاء بالأجرة ورفع المؤجر الدعوى مطالبا بفسخ الإيجار والتعويض وجاء المستأجر بعد أعداره إلى المحكمة وقام بدفع الأجرة المتأخر ففي هذه الحالة فإن القاضي لا يحكم للمؤجر لا بالفسخ ولا بالتعويض أما مصاريف رفع الدعوى فهو الذي يتحملها، وللمؤجر ان يطالب بالتعويض عن كل ما أصابه من أضرار من جراء عدم قيام المستأجر بالتزامه إذا قام باعتذار المستأجر قبل ذلك، وتبعاً لذلك يستطيع أن يطالب بكافة المصاريف التي أنفقتها في سبيل المطالبة بما في ذلك مصاريف الإنذار والدعوى وكذلك له الحق في أن يطالب بالفوائد القانونية متى ما كانت الأجرة مبلغاً من النقود وتأخر المستأجر في الوفاء بها<sup>(١)</sup>، كما يدخل في ذلك كل ما لحق المؤجر من خسارة من جراء انتهاء العقد قبل انتهاء المدة المحددة له بما في ذلك ما يعادل الأجرة عن المدة الباقية إذا بقيت المأجور بعد اخلائه دون إيجار ودون أن يكون ذلك بسبب تقصير من قبل المؤجر ولكن إذا استطاع المؤجر تأجير العين المؤجرة بأجرة أقل من الأجرة الأولى فإن المستأجر يلتزم بدفع النقص الحاصل حتى نهاية مدة العقد الأول، وعليه فإن المؤجر لا يستحق التعويض إذا لم يلحقه ضرر من إنهاء عقد الإيجار قبل أوانه، مثال ذلك قيام المؤجر بتأجير العين بأجرة مساوية أو أكثر من الأجرة التي كان يدفعها المستأجر

= إلا بعد تكاليف المتعهد تكليفاً رسمياً بالوفاء لأنه متى كان ثابتاً أن الوفاء أصبح متعذراً أو كان المتعهد قد أعلن إصراره على عدم الوفاء ففي هذه الأحوال وأمثالها لا يكون للتنبه من مقتضى فإذا أثبت الحكم أن المتعهد قد بدأ منه عدم الوفاء لما تعهد به واطهر للدائن رغبته في ذلك فإنه إذا قضى للدائن بالتعويض الذي طلبه من غير أن يكون قد نبه على المدين بالوفاء تنبيهاً رسمياً لا يكون قد خالف القانون في شيء).

الطعن رقم (١٣) لسنة ١٩١١ ق جلسة ١٩٤١/٥/٢٢ م . المستشار سعد أحمد شعلة، قضاء النقص المدني في المسؤولية والتعويض، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، ٢٠٠٣م، ص ١٢ .

(١) هذا ما أشارت إليه المادة (١٧١) من القانون المدني العراقي بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً ان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قانونية قدرها اربعة في المائة في المسائل المدنية...)، والمادة (٢٢٦) من القانون المدني المصري بقولها (إذا كان محل الالتزام مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت الطلب وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً ان يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فوائد قدرها اربعة في المائة في المسائل المدنية...).

الأول، هذا كله إذا لم يثبت المستأجر ان عدم الوفاء بالأجرة كان يرجع إلى قوة قاهرة<sup>(١)</sup>.

ثانياً: طبقاً لما تقضي به التشريعات الخاصة (قانون إيجار العقار العراقي رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩م وتعديله رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م).

إذا كان عقد الإيجار يمتد بحكم القانون بموجب قانون إيجار العقار لسنة ١٩٧٩م وتعديله القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م فإن هذا يعني ان عقد الإيجار لا ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها بين طرفيه. بمعنى ان للمستأجر ان يحتفظ بمنفعة المأجور شريطة ان يستمر على ذلك مع مواظبته على دفع الأجرة، وهذا يعني من الناحية العملية تفريغ الاتفاق على المدة من محتواه القانوني لأن الأثر الذي يربته يصطدم بنصوص القانونين المذكورين والتي تؤكد على امتداد العقد بحكم القانون. إلا أن ما ذكرناه لا يعني سد جميع المنافذ أمام المؤجر لاستعادة المأجور وأنها حق المستأجر في الانتفاع به. فالمشرع في الوقت الذي اسبغ فيه حمايته على مستأجر العقارات المشمولة بأحكام القانون، فإنه حاول ايجاد نوع من الموازنة بين المصالح المتعارضة الاطراف ذلك العقد، ومن بين ذلك قيامه بإيراد الاسباب القانونية للتخلية، وهي اسباب نص عليها القانون تبيح إذا ما توافر أحدها للمؤجر طلب تخلية المأجور.

وتلك الاسباب نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩م وهي المادة التي الغيت بموجب المادة (١٠) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م التي نصت على ما يلي " لا يجوز للمؤجر ان يطالب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب التالية ":

أ. إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضاءها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر

(١) سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، في البيع والإيجار، مطبعة العاني، ج ١، ط ٣، بغداد ١٩٧٤م، ص ٣٨٤.

ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرتين في السنة يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق، ولكن الفقرة (١) من المادة (١٠) من القانون رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠م عدلت الفقرة المذكورة فأصبحت بموجب التعديل الفقرة (١) من المادة (١٧) تنص (إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور سبعة أيام على استحقاقه وإنذار المؤجر له بعد انقضائها بواسطة الكاتب العدل بوجوب دفعه خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار وتكون مصاريف الإنذار والإيداع في هذه الحالة على المستأجر ولايستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة الواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه. ولكي ينطبق الحكم في النص المذكور لابد من أن تتوافر الشروط الآتية:

١- عدم دفع المستأجر لقسط الإيجار على الرغم من مرور سبعة أيام على استحقاقه إذ أن يوم الاستحقاق يحسب من ضمن المدة المذكورة وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز العراقية على أنه (يحسب يوم استحقاق بدل الإيجار من ضمن السبعة أيام...) (١)، وبمجرد أنتهاء السبعة أيام على استحقاق الأجرة وعدم دفعها لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية المأجور وإنما عليه أن يوجه إنذار إلى المستأجر.

٢- إنذار يوجه من المؤجر إلى المستأجر بعد انتهاء مدة سبعة أيام على استحقاق الأجرة ويكون هذا الإنذار بواسطة الكاتب العدل، وقضت محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية في قرار لها جاء فيه (أن الإنذار الموجه من المدعي بواسطة الكاتب العدل لم يستوف الشروط القانونية المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار التي أوجبت توجيه الإنذار بعد مرور سبعة

(١) رقم القرار ١٠٤٨ / ٢ م / ١٩٧٥ م بتاريخ ٣٠ / ١٠ / ١٩٧٦ م، منشور في النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية، العدد الأول والثاني، ١٩٧٦ م، ص ١٦٩.

أيام من تاريخ استحقاق بدل الإيجار في حين وجه المدعي الإنذار المذكور قبل انتهاء السبعة أيام لذا قرر نقضه...<sup>(١)</sup>.

٣- يجب أن يحتوي الإنذار على قسط الإيجار الذي تخلف المستأجر عن الوفاء به والشهر الذي يعود اليه والمدة التي يجب تسديد القسط خلالها، وهذا ما قضت به محكمة استئناف البصرة بصفقتها التمييزية بقولها (... لكي يكون الإنذار قانونيا يتوجب أن يذكر قسط الإيجار المستحق الذي تخلف المستأجر عن تسديده والشهر الذي يعود اليه هذا القسط والمدة التي يتوجب تسديد القسط خلالها اعتبارا من التبليغ بالإنذار)<sup>(٢)</sup>، وبذلك لا يجوز توجه إنذار واحد لأكثر من شهر وفي قرار لمحكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية جاء فيه ( ان إنذار الميسر للمدعي عليه يتضمن المطالبة بأكثر من قسط مستحق للإيجار وهو بهذا الوصف يكون غير مجز لطلب التخلية لمخالفته أحكام الفقرة (أ) من المادة (١٧) من قانون إيجار العقار مما يجعل الدعوى مقامة من دون إنذار قانوني وبالتالي تكون واجبة الرد وهذا ما قضت به محكمة الموضوع لذلك قرر تصديقه)<sup>(٣)</sup>.

### المطلب الثالث

## الشروط الواجب توافرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة

### لإعساره في القانون المصري

نصت الفقرة (ب) من المادة (١٨) من قانون إيجار الاماكن على أنه (لا يجوز أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الاسباب الآتية)<sup>(٤)</sup>:

(١) رقم القرار ٧٦٣ / إيجار عقار / ٢٠٠٠ م بتاريخ ١٢/١٧/٢٠٠٠م الكرخ، هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية، قانون إيجار العقار المعدل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠م، المجموعة الثانية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١م، ص ٣٦.  
(٢) رقم القرار ١٨٠ / ت. ص / ١٩٧٩ م بتاريخ ١٧/٦/١٩٧٩م، غير منشور.  
(٣) رقم القرار ٢٩٥ / إيجار عقار / ١٩٩٩ م بتاريخ ١٤/١/١٩٩٩م، غير منشور.  
(٤) وقد جاء بقضاء محكمة النقض أن أسباب الإخلاء على سبيل الحصر وأن حق المؤجر مقيد في الطلب الإخلاء للعين المؤجرة أو فسخ عقد الإيجار الا للأسباب المبينة بأحكام قانون إيجار=

ب. إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية...

يتضح أن تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة المستحقة رغم إنذاره طبقاً لنص الفقرة (ب) من المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١م التي حلت محل المادة (١٣١) ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تشترط لقبول الدعوى:

#### ١. أن تكون الأجرة مستحقة.

والأجرة هي المتفق عليها في العقد (الإيجار) ووفقاً للمادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧م معدلة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن سواء بالزيادة أو بالنقص فيما لو حصل المستأجر على حكم يخفض الأجرة المتفق عليها إلى الحد القانوني أو يحصل المؤجر على حكم بزيادته - وقد يكون الخفض حاصلًا بنص القانون<sup>(١)</sup>.

وتشمل الأجرة على جميع ملحقاتها كثمن المياه والكهرباء أن التزم بها المستأجر - كذلك الضرائب التي يلزم بها القانون المستأجر، وكذلك أي ضريبة تعطى للمستأجر وتقوم لتضاف إلى الأجرة. أيضاً تشمل الأجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن، ويعتبر من ملحقات الأجرة أي ميزة قومت وأضيفت مقابلها الأجرة القانونية وأي ميزة أخرى مستقلة عن الانتفاع العادي بالعين المؤجرة متى قومت ولم يقصد التحايل على القانون ولم تكن محل للمنازعة كحق المستأجر في الانتفاع بكراج سيارته حسب نص

=الأماكن رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١م مدني مصري، نقض جلسة ١٢/٦/١٩٨٩م الطعن رقم ١٤٧٩ لسنة ٥٢ق، حيث قضت بأن "البين من استقراء المراحل التشريعية التي مرت بها قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - منذ قانون رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧م وحتى القانون الحالي رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١م أن المشرع قيد حق المؤجر في طلب إنهاء أو فسخ العقد لأحد الأسباب المبينة بهذه القوانين والتي وردت فيها على سبيل الحصر - لا على سبيل البيان وهو حصر - أملت اعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصدار التشريع الخاص - فلا يصح إقامة دعوى إخلاء على غير هذه الأسباب".

(١) مجموعة الأحكام الصادرة من الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية، مطبعة دار القضاء، نقض مدني ٧-١-١٩٧٦م، سنة ٢٧ قضائية، ص ١٥٣.

العقد متى اختلط مقابل الانتفاع به بأجرة المسكن<sup>(١)</sup> ويتحمل المستأجر قيمة استهلاك المياه وأجرة الخدمات ما لم يكن هناك تحايل - أيضاً كل ميزة أضيفت إلى الإيجار .

## ٢. تكليف المستأجر بدفع الأجرة المستحقة.

تشتترط المادة ١٨ فقرة ب من القانون رقم ١٣٦ لعام ١٩٨١ في جواز طلب الإخلاء بسبب عدم دفع الأجرة أن يكون المستأجر قد كلف بوفاء الأجرة المستحقة بإعلان على يد محضر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ودون مظروف<sup>(٢)</sup>، فالتكليف بالوفاء شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير في دفع الأجرة فإذا خلت من الدعوى وجب فيها الحكم بعدم القبول ولو لم يتمسك المدعي عليه بذلك لأن شرط التكليف متعلق بالنظام العام ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض<sup>(٣)</sup>.

ويلاحظ أن الغرض من هذا التكليف هو إنذار المستأجر للوفاء فلا يشترط فيه أن يتضمن تكليفاً بالإخلاء عن التكليف بالوفاء وقد نظم القانون الإعلان بواسطة المحضرين في المواد (٦) مرافعات وما بعدها، وتلخص أحكامها في أن الإعلان يجب أن يسلم إلى الشخص نفسه وإذا لم يجد المحضر الشخص المطلوب نفسه أعلنه في موطنه وكان عليه أن يسلمه إلى خادمه أو وكيله أو لمن يكون ساكناً معه من أزواجه أو أقاربه أو أصهاره فإذا لم يكن منهم أحد أو امتنع من وجده عن تسلم الصورة وجب أن يسلمها حسب الاحوال إلى مأمور القسم، وقد أخذ بذلك القضاء، حيث صدر حكم جاء فيه<sup>(٤)</sup>: ان طبيعة الإخلاء غير قابلة للتجزئة ومن ثم فيتعين على المؤجر توجه التكليف لجميع المستأجرين لأن الاقتصار على مطالبة أحدهم يكون هابط الاثر وكان

(١) نقض مدني، ١٢-١٢-١٩٧٩م، طعن ٧٠٦، السنة ٤٥، ٢٧-٥-١٩٨٠، طعن ٤٥ق.

(٢) أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، ج ٢، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٣م، ص ١١١.

(٣) أنور العمروسي، المرجع السابق، ص ١١١..

(٤) د. كامل بدوي، المرجع في قانون إيجار الاماكن، بدون سنة طبع، ص ٣٠.

على المدعين أن يوجهوا التنبيه إلى جميع المستأجرين وأن يقيموا الدعوى ضدهم جميعاً وإذا لم يفعلوا تكون دعواهم غير مقبولة له... إلخ.

ويترتب على عدم التكليف أو على بطلانه أو على النزول عنه عدم قبول دعوى الإخلاء وإذا انذر المستأجر لوفاء أجرة معينة قام بوفائها ثم تأخر في الوفاء أجرة مدة تالية تعين إعادة إنذاره قبل رفع الدعوى وإلا كانت هذه الدعوى غير مقبولة لعدم إمكان الاعتداد بالأعدار السابقة وإذا كان المؤجر قد كلف المستأجر بالوفاء أو إنذاره بأنه في حالة عدم الوفاء سيرفع ضده دعوى الإخلاء أمام قاضي الأمور المستعجلة ثم رفع الدعوى بالفعل أمام هذا القضاء ولم يحكم له بطلباته فليس له أن يستند إلى نفس ورقة التكليف الوفاء في مقاضاة المستأجر<sup>(١)</sup>، ويشترط أي يجب تضمن التكليف بيان الأجرة المستحقة المتأخرة التي يطالب بها المؤجر المستأجر حقيقة المطلوب منه بمجرد وصول التكليف إليه وإلا فلا ينتج التكليف اثره ومع ذلك لا يشترط بيان قيمة هذه الأجرة ما دامت هذه القيمة ليست محل خلاف، كما يمكن أن يكون التكليف بواسطة إعلان على يد محضر حيث لا يدع مجالاً للتلاعب بإعلان الذي يقوم به المحضر وذلك لأن هذا الأخير هو موظف عام يقوم بالأخطار (التكليف) في موطن المستأجر، وبذلك يكفي أن يتضمن التكليف أعدار المستأجر بضرورة بالوفاء فلا يشترط فيه أن يتضمن التكليف بالإخلاء أو تهديداً به إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة، ولكن يجب أن تكون عبارات التكليف واضحة على النحو الذي يحمل معنى التكليف بوفاء الأجرة ويجب أن تحتوي على ذكر أسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب بها<sup>(٢)</sup>.

### ٣. أن تمضي فترة خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف.

للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة

(١) د. سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الاماكن، ج ١، ١٩٨٢م، ص ١٥٩.  
(٢) قضت محكمة النقض المصرية بأن (يجب ان يذكر بداهة اسم كل من المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به..) طعن ٩ س ٤٤ ق بتاريخ ١١/٩/١٩٧٧م. د. محمد عزمي البكري، الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الاماكن الخالية، ط ١، بلا سنة طبع، ص ٥٧٥.

في الميعاد الذي يحدده الاتفاق أو القانون أو خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ التكاليف ومع ذلك إذا قام المستأجر ولو بعد هذا الميعاد بوفاء الأجرة وقبضها المؤجر منه قبل رفع دعوى الإخلاء تعين على القاضي رفض الدعوى لأن قبض الأجرة بعد انتهاء المهلة المقررة وقبل أن يتحقق حق المؤجر بالمطالبة القضائية، أما إذا رفض المؤجر قبول الوفاء بعد الميعاد يتعين على القاضي الحكم بالإخلاء حتى ولو أودع المستأجر هذه الأجرة<sup>(١)</sup>.

على القاضي أن يحكم بأعتبار الدعوى كأن لم تكن مع الزام المستأجر بالمصروفات متى كان هذا الأخير بعد رفع الدعوى قد أوفى بجميع الأجرة وأثبت أن تأخره يرجع لسبب لا يد له فيه والنظر في ذلك مسألة تقديرية للقاضي، على أن للقاضي سلطة تقديرية أزاء الدعوى فيجوز له أن يحكم بالإخلاء رغم (الوفاء المتأخر وأثبات عذر التأخر) إذا كان في الظروف ما يبرر الحكم به، كأن يتضح له أن المستأجر دأب هذه المرة على التأخير في دفع الأجرة<sup>(٢)</sup>.

وأخيرا نبين إذا كانت المادة (٦٠٣) من القانون المدني المصري التي نصت على أنه " لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا".

الا أن الفقهاء يرون أن حق المؤجر في إنهاء الإيجار لهذا السبب (إعسار المستأجر) يتعارض مع أحكام القانونين (٤٩) لسنة ١٩٧٧م، (١٣٦) لسنة ١٩٨١م وذلك أن القانون الأول لم يلزم المستأجر بغير تقديم تأمين يعادل أجرة شهرين فحسب سواء كان معسرا أم غير معسر وأبقى القانون الأخير على هذا الحكم بل ان القانونين

(١) د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ١٥٩.

(٢) د. كامل بدوي، المرجع السابق، ص ٣٦.

منع الإخلاء فمن باب أولى يمنع الإخلاء إذا لم يقدم المستأجر تأمينا لأجرة لم تستحق بعد<sup>(١)</sup>.

## المبحث الثاني

### أحكام وشروط إعسار المستأجر في القانون المدني العراقي

لقد نظم القانون المدني العراقي وحسب أحكام الشريعة الاسلامية حالة إعسار المستأجر، حيث تولى المشرع العراقي تنظيم الإعسار المدني بنظام استمد تسميته من الفقه الاسلامي واقتبس احكامه الاخرى من القانون المصري وهو الحجر على المدين المفلس وقد افرد المواد ٢٧٠ - ٢٧٩ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١م، أما بالنسبة إلى اثر الإعسار أن المشرع العراقي لم يرتب على إعسار المستأجر حلول أجرة لم تستحق بعد وهذا ما بينته المادة ٧٨٥ من القانون المدني العراقي، وعليه يقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب وكما يأتي:

### المطلب الأول

#### الفرق بين الإعسار والإفلاس في القانون المدني العراقي

لنظام الإعسار خصائص تميزه عن نظام الافلاس، فمحل نظام الإعسار هو القانون المدني الذي يطبق على الاشخاص غير التجار، وبالمقابل فإن لنظام الافلاس أيضاً خصائص تميزه عن سائر الأنظمة المتشابهة له فهو نظام خاص يطبق على التجار ومحل القانون التجاري.

١- فبالنسبة إلى الإعسار فهو لا يؤدي إلى فرض عقوبة على المدين، ان افلاس التاجر قد يعرضه لعقوبة الافلاس بالتدليس أو لعقوبة الافلاس بالتقصير بينما المدين غير التاجر لا يتعرض للعقاب إذا أعسر بسبب اهماله وسوء تصرفه<sup>(٢)</sup>،

(١) قال بهذا د. عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، المطبعة الأميرية الحديثة، طبعة ١٩٨٢م، ص ٤٨٣ وما بعدها؛ د. محمد لبيب شنب، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ١٩٧٦م، ص ٣٠٤؛ د. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص ٧٦٢.

(٢) محمود سعد ماهر، دعاوي حماية الضمان العام للدائنين، ط ١، د. دن، مصر، ١٩٩٦م، ص ١١.

غير أن المدين يمكن أن يتابع جزئياً إذا تعمد الإعسار بقصد الاضرار بدائنيه، أو إذا كان بعد الحكم بشهر إعساره، اخفى بعض امواله أو اصطنع ديونا بقصد الاضرار بدائنيه<sup>(١)</sup>.

أما الافلاس له مفهوم عقابي، ان الحكم الصادر بإشهار افلاس التاجر يترتب عليه أقصاء عن ادارة أمواله والتصرف فيها حماية لدائنيه من سوء تسييره وفساد تصرفاته وحرمانه من بعض الحقوق السياسية والمهنية نتيجة لأسقاط الاعتبار عنه، وهذا المعنى العقابي للإفلاس مقصود به زجر المفلس و ردع أي تاجر اخر حتى لا يقع مثله في جريمة الافلاس<sup>(٢)</sup>.

٢- الإعسار لا يؤدي إلى غل يد المدين، ان حكم شهر الإعسار لا يترتب عليه رفع يد المعسر عن ادارة أمواله أو التصرف فيه أو التقاضي بشأنها أن يتصرف في ماله ولو بغير رضاء الدائنين إلا أنه يلزم في هذه الحالة بإيداع مبلغ مالي يمثل قيمة الديون بخزينة المحكمة لكي يتم توزيعها على الدائنين<sup>(٣)</sup>.

أما الافلاس يؤدي إلى غل يد المدين، أن من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الافلاس غل يد المدين المفلس عن ادارة أمواله والتصرف فيها مباشرة بعد صدور الحكم بإشهار إفلاسه<sup>(٤)</sup>، كما أن التصرفات التي أبرمها المدين في الفترة الواقعة بين تاريخ توقفه عن الدفع وتاريخ الحكم الصادر بشهر الافلاس، تكون غير نافذة في حق جماعة الدائنين<sup>(٥)</sup>، ان الهدف من منع المدين في التصرف في أمواله هو المحافظة على مبدأ المساواة بين الدائنين حتى لا يفضل المدين بعضهم على حساب البعض

(١) مصطفى كمال طه، القانون التجاري (الاوراق التجارية، العقود التجارية، عمليات البنوك، الافلاس)، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، ١٩٩٩م، ص ٥٠٣.

(٢) فاروق أحمد زاهر، القانون التجاري المصري، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٨م، ص ٢١.

(٣) محمود سعد ماهر، المرجع السابق، ص ٢٨٣.

(٤) عفيف شمس الدين، الاسناد التجاري والافلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠م، ص ٩-١٠.

(٥) صفوت بهنساوي، الافلاس وفق أحكام قانون التجارة الجديد، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٣م، ص ٢-١.

الآخر إذا ترك أمر إدارة أمواله والتصرف فيها بيده، فيخل بالمساواة التي حرص نظام الإفلاس على إقامتها بين الدائنين<sup>(١)</sup>.

٣- الإعسار نظام تنفيذ فردي، ان إعسار لا يؤدي إلى التصفية الجماعية لأمواله، كما هو الأمر في الإفلاس التجاري بل يبقى أمر التنفيذ على أموال المدين موكلاً إلى إجراءات فردية يقوم بها كل دائن باسمه الخاص<sup>(٢)</sup>، حيث يجوز لكل واحد منهم في حدود ما يسمح به القانون أن يقوم بالحجر على أموال المدين بناء على أمر من القاضي المختص<sup>(٣)</sup> ولكل دائن أن يحتفظ بحقه في اتخاذ الإجراءات الفردية ضد المدين<sup>(٤)</sup>.

أما بالنسبة للإفلاس فهو نظام التنفيذ الجماعي، يقوم نظام الإفلاس على التصفية الجماعية لأموال المدين لصالح دائنيه تحت إشراف السلطة القضائية ونظراً لاختلاف مصالح الدائنين فقد فرض عليهم المشرع الاتحاد في كتلة تسمى جماعة الدائنين، ففي حالة فشل مشروع الصلح مع المفلس يتم بيع أمواله وتوزيع حاصلها على الدائنين كل حسب دينه وذلك بعد وضع الاموال الناتجة عن أعمال التصفية في خزنة المحكمة أو البنك الذي يعينه القاضي تمهداً لاقتسامها فيما بينهم<sup>(٥)</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط تحقق الإعسار في القانون المدني العراقي

تولى المشرع العراقي تنظيم الإعسار المدني بنظام استمد تسميته من الفقه الاسلامي واقتبس احكامه الاخرى من القانون المصري وهو الحجر على المدين المفلس

(١) عزيز العكيلي، شرح القانون التجاري، احكام الإفلاس والصلح الوافي دراسة مقارنة، الدار العلمية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣، ص ١١.

(٢) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٢م، ص ١١٩.

(٣) محمد السيد الفقهي، القانون التجاري، (الإفلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك)، ط ١، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠م، ص ٢٩٢.

(٤) زكي حسين زيدان، الإفلاس والإعسار في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، د.د.ن، ٢٠٠٩م، ص ٢٩٢.

(٥) فايز نعيم رضوان، الإفلاس التجاري ط ٢، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩٩م، ص ١١.

وقد افرد المواد ٢٧٠ - ٢٧٩ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ نظم بمقتضاها الإعسار وأحاله إلى حالة قانونية تنشأ بمقتضى حكم قضائي، فقد نصت المادة ٢٧٠ من القانون المدني العراقي على ان (المدين المفلس يكون دينه المستحق الاداء أزيد من ماله إذا خاف غرماؤه ضياع ماله او خافوا ان يخفيه او ان يجعله باسم غيره وكان خوفهم مبنيا على اسباب معقولة وراجعوا المحكمة في حجره عن التصرف في ماله واقراره بدين لأخر حجرته المحكمة) وبناء على هذا النص فإن المدين المفلس المحجور هو المدين الذي تزيد ديونه المستحقة على امواله ويصدر حكم من المحكمة بحجره وبناء على طلب احد المدينين متى كان طالب الحجر مبنيا على اسباب معقولة مقنعة . ويقع الحجر على المدين بناء على دعوى إذا توافرت مجموعة من الشروط هي:

١- يجب رفع الدعوى امام محكمة متخصصة والمحكمة المتخصصة هي محكمة البداية الكائن في دائرتها محل اقامة المدين، كما انه لا بد من اقامة الدعوى بطلب الحجر من قبل احد الدائنين وقد كان النص القانوني صريحا في وجوب توفر هذا الشرط، كما يجب ان يكون المدعى عليه مفلسا ويعتبر المدين مفلسا إذا زادت ديونه المستحقة الاداء على امواله ويقع عبء اثبات ذلك على عاتق الدائن الذي يطالب بالحجر إلا أنه لا يكلف بأكثر مما يكلف به الدائن الطاعن في تصرف مدينه بدعوى عدم نفاذ التصرف طبقا لأحكام المادة ٢٦٥ من القانون المدني وبمعنى اخر، يمكن القول انه بموجب المادة (٢٦٥) عندما تصبح ديون المدين مستحقة الاداء أكثر من جميع امواله، فانه يكون معسرا، ويصبح معرضا للحكم عليه بالحجر، ولا يكفي ان تكون ديونه المستحقة مساوية لأمواله، وكذلك لا يكفي للحكم بالحجر على المدين المعسر أن تكون أمواله غير كافية لتسديد ديونه المستحقة وغير المستحقة، اما عندما تكون أمواله غير كافية لسداد ديونه

المستحقة فقط، فانه يصبح من حق الدائن أن يتقدم بطلب إلى المحكمة لأيقاع الحجر عند توافر الشروط الاخرى<sup>(١)</sup>.

أن الإعسار شرط لاستعمال الدائن حقوق مدينه من خلال استعمال الدعوى غير المباشرة، كما أنه شرط لطعن الدائن في تصرفات مدينه بالدعوى البوليصية، فإذا زادت قيمة ديونه مستحقة الأداء والمؤجلة على قيمة أمواله في وقت معين، فانه يعتبر معسرا اعتبارا من هذا الوقت، وهذا هو الإعسار الفعلي<sup>(٢)</sup>.

٢- ويجب ان يستند طلب الحجر إلى اسباب معقولة<sup>(٣)</sup> دفعت الدائنين إلى الخوف من ضياع اموال المدين بتصرفاته وأعماله كأن تكون اموال المدين نقودا او منقولات يخشى الدائنون اخفاءها او تهريبها<sup>(٤)</sup>.

٣- وأخيرا، يجب ان يصدر حكم المحكمة بتوقيعه وبالحكم القضائي يتحول إعسار المدين من امر واقع إلى حالة قانونية منظمة، ويتمتع القاضي بسلطة تقديرية في الحكم بالحجر تنبني على ما يتمتع به من حق في تقدير ما إذا كانت الاسباب التي يستند اليها طلب الحجر معقولة تبرره<sup>(٥)</sup>.

### المطلب الثالث

#### أثر إعسار المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني العراقي.

نص المشرع العراقي في المادة ٧٨٥ مدني على أنه " ١. لا يترتب على إعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق. ٢. ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، وكذلك

(١) ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الاردني - ج ٢، أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، دار الثقافة، ط ١، عمان الاردن، ص ٣٦٧.

(٢) عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني العراقي - ج ٢، أحكام الالتزام، شركة الطبع والنشر الاهلية، ط ١، بغداد، ١٩٦٥م، ص ١٠٠.

(٣) عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة، ط ١، الاصدار العاشر، ٢٠٠٨م، ص ١٢٥.

(٤) صلاح الدين الناهي، أحكام الالتزام دراسة تحليلية، موازنة نشرت في ملحق رقم (١٩) كانون أول، مجلة نقابة المحامين الاردنيين، ١٩٨٥م، ص ١٢٤.

(٥) د. سمير تناغو، أحكام الالتزام، منشورات الحلبي، بيروت، ط ١، ٢٠٠٠م، ص ٢٢٤.

يجوز للمستأجر الذي لم يرخص له في الإيجار أو التنازل عنه، ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضا عادلا.

يتضح مما سبق أن المشرع لم يرتب على إعسار المستأجر حلول أجرة لم تستحق بعد وذلك على خلاف ما جاء في القواعد العامة حيث تنص المادة ٢٧٣ من القانون المدني على أنه "١. يترتب على الحكم بالحجر ان يحل كل ما في ذمة الاتفاقية المدين من ديون مؤجلة ويخصم من هذه الديون مقدار الفائدة الاتفاقية أو القانونية عن المدة التي سقطت بسقوط الاجل"، إلا أن القانون أجاز للمؤجر والمستأجر انهاء العقد قبل انتهاء مدته، وذلك حتى لا يرهق المستأجر ويستطيع بالتالي ان يقلل من أعبائه، كذلك حتى لا يضيع على المؤجر حقه في استيفاء الأجرة.

إلا ان حق المؤجر في انهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته نتيجة إعسار المستأجر مناطه الأ يقدم المستأجر إلى المؤجر تأميناً في مدة مناسبة يكفل سداده أقساط الأجرة التي لم تحل، وذلك إلى وقت انتهاء مدة الإيجار إذا كان محدد المدة (١). الأصل - وطبقاً للقواعد العامة - أن إعسار المستأجر يترتب عليه سقوط حقه في الاجل، ويلتزم بدفع أقساط الأجرة التي لم تحل، ولكن المشرع خرج على هذه القاعدة بصدد الإيجار، رافة بالمستأجر المعسر الذي يرهقه - بلا ريب - حلول جميع أقساط الأجرة دفعة واحدة.

ولكن على الرغم من ذلك فإن المستأجر المعسر قد لا يستطيع دفع الأجرة، بما من شأنه أن يعرض المؤجر لخطر ضياع حقه، ولهذا فقد أجاز القانون لكل من المستأجر والمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وذلك دون مراعاة لمواعيد التتبه بالإخلاء.

إعسار المستأجر يعد سبب لفسخ عقد الإيجار تارة من جهة المؤجر، وتارة أخرى من جهة المستأجر .

(١) د. محمود عبد الرحمن، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، ج ١، ١٩٩٨م، ص ٨٢٢.

١. حق المؤجر في طلب فسخ عقد الإيجار لإعسار المستأجر .

قد أجاز القانون للمؤجر أن يطلب الفسخ، لكن يتمتع عليه الفسخ، وبذلك إذا لم يقدم المستأجر تأمينات مناسبة تكفل للمؤجر الوفاء بالأجرة التي لم تستحق بعد في الوقت المناسب، كان للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار ومسألة تحديد الوقت المناسب لتقديم التأمينات ومدى كفايتها من عدمه تكون خاضعة لتقدير قاضي الموضوع (م/٧٨٥ف٢)، كما يتمتع كذلك طلب الإخلاء إذا قام المعسر بدفع الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه، إذا قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر أعماله حتى يتمكن من أبقاء ما عليه من الديون.

٢. حق المستأجر في طلب فسخ الإيجار لإعساره .

للمستأجر طلب الفسخ ويشترط في ذلك ألا يكون مرخصا له في التنازل عن الإيجار، أو الإيجار من الباطن، لان مثل ذلك الترخيص يعطي المعسر فرصة الوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر، ومتى طلب المستأجر الفسخ عادة يلتزم بدفع تعويض عادل للمؤجر، ولا يقصد بالتعويض العادل التعويض الكامل بل التعويض الذي يراعى فيه إعسار المستأجر<sup>(١)</sup>. لم يشترط المشرع على المؤجر أو المستأجر إذا أراد إنهاء العقد قبل انتهاء مدته نتيجة لإعسار المدين أن يصدر من أيهما تنبيه بالإخلاء للطرف الآخر إلا أنه يجوز للقاضي أن يعطي المستأجر مهلة مناسبة ليتمكن من الإخلاء وترك العين المؤجرة<sup>(٢)</sup>. كذلك لم يفرق المشرع بين المستأجر الذي أشهر إعساره بالفعل والذي لم يشهر إعساره، او بين الإيجار المحدد المدة وغير محدد المدة، فقد جعل المشرع إعسار المدين (المستأجر) سببا من اسباب انتهاء الإيجار. أما بالنسبة لمدى استحقاق التعويض في ذمة من يطلب إنهاء العقد، فانه إذا قضى بانتهاء الإيجار قبل انتهاء مدته بناء على طلب المؤجر فانه لا يرتب التعويض في ذمته، أما بالنسبة

(١) د. عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة عقد الإيجار، مطبعة مركز جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م، ص ٢٢٠.

(٢) د. محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص ٨٢٣.

للمستأجر فانه يجب التفرقة بين حالتين:

**الأولى:** حالة المستأجر الذي لم يأذن له المؤجر في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وفي هذه الحالة يترتب انهاء العقد بناء على طلب المستأجر التعويض في ذمته، حيث أجاز له المشرع أن يخير المؤجر بين انهاء العقد أو السماح له بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، فإذا رفض المؤجر السماح له بالتنازل أو الإيجار من الباطن فإن العقد ينتهي مرتبا في ذمة المستأجر التزاما بتعويض المؤجر تعويضا عادلا يحدده القاضي مراعيًا في تحديده إعمار المستأجر<sup>(١)</sup>.

**الثاني:** حالة المستأجر المرخص له بالتنازل عن العقد أو الإيجار من الباطن، وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر طلب انهاء العقد وفي نفس الوقت لا يلتزم في حالة تنازله عن الإيجار أو إيجاره العين من الباطن بدفع تعويض للمؤجر عملا بنص المادة ٢/٧٨٥ مدني. حيث ينتقل عبء التزامه بدفع الأجرة إلى غيره، ويكون التعويض المستحق للمؤجر امتيازًا على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة، فيحق له حبسها أو توقيع الحجز التحفظي عليها لأستيفائه<sup>(٢)</sup>.

### المبحث الثالث

#### أحكام وشروط إعمار المستأجر في القانون المدني المصري

إذا أعسر المستأجر فمن الممكن أن يقال تطبيقًا للقواعد العامة أن اقساط الأجرة التي لم تستحق تحل جميعها لكن المشرع عطل هذا الاثر رافةً بالمستأجر وأجاز من جهة أخرى للمؤجر أن يطلب إنهاء الإيجار الأ إذا قدمت له تأمينات كافية في الميعاد مناسب أو الأ إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه اذ تكون لهم مصلحة في ان يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من ابقاء

(١) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني – عقد الإيجار، ط٣ المنقحة، ج٢، طبعة المكتب الفني لمحكمة النقض، ١٩٨٩م، بند ٥٦٢، ص ١١٧١.

(٢) د. محمود عبد الرحمن، المرجع السابق، ص ٨٢٤.

ماعليه من ديون، وبذلك نصت المادة ٦٠٣ من القانون المدني المصري أن الأجرة التي لم تستحق بعد على المستأجر تحل عليه فوراً عند تحقق إعساره. وعليه يقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب وكما يأتي:

## المطلب الأول

### الفرق بين الإعسار والإفلاس في القانون المدني المصري

المواد من (٢٤٩) إلى (٢٦٤) من القانون المدني المصري نظمت الإعسار في القانون حيث فهم منها أن الإعسار القانوني: هو حالة قانونية تنشأ من زيادة ديون المدين الحالة عن أمواله ولا بد من شهرها بحكم قضائي<sup>(١)</sup>.

وهو يختلف عن الإعسار الفعلي الذي هو حالة يصير فيها المدين بحيث تكون أمواله غير كافية بالفعل للوفاء بما عليه من ديون حتى وأن كانت غير حالة فالآثار المترتبة تختلف في كل من قانوني عن الفعلي<sup>(٢)</sup>.

وفقهاء القانون المصري لهم رأيان حول استقلال الإفلاس عن الإعسار أو جعلهم نظاماً واحداً.

يذهب البعض إلى أنه إذا كان لنظام الإعسار القانوني مزايا متعددة منها تحقيق المساواة بين جميع الدائنين وضمان حقوق الدائنين إلا أن أعماله مع ذلك لا يخلو من عيب قد يرجع أو يزيد على جميع هذه المزايا إذ أن اجراءات شهر الإعسار تقضي عن طريق الصلاحية القضائية - الكشف عن مراكز احوال ينبغي أن يكتفم أمرها إلى الملاء لا اعتبارها مادية وأدبية<sup>(٣)</sup>، ومن ثم فإنه يجب الاكتفاء بالوسائل الأخرى التي سنها لحماية الدائنين بحماية ضمانهم العام.

ويرى بعضهم أن هناك صعوبة في دمج المدين التجاري والمدني في قانون واحد

(١) مجموعة الاعمال التحضيرية، الالتزامات مصادر الالتزام، دار الكتاب العربي، ج٢، ص٦٥٩.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٢، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٦٨م، ص١٢٧٠.

(٣) د. أسماعيل غانم، أحكام الالتزام، مجلة القضاء والتشريع، مقال ابريل ١٩٥٠م، ص٢١٦.

إلا أن هذا ليس مستحيل وأن كان فيه سلبيات فإن القصور يعتري جميع الوسائل الأخرى للدائنين<sup>(١)</sup>.

ويقول أحد الملتزمين بهذا الرأي: يخيل لنا أن هناك قانونا "طبيعيا" يأبى وراء السعي وراء المادة وتلمس منابت المال فتخالف وتضارب كما شاعت الاقدار وكما أرادت تقلبات الثروة في حين أن الطائفة الأخرى قابضة راضية بما تملك لا على ما ستملك، ترضيها حياة هادئة بعيدة عن مخاطر المضاربة وأهواء التجارة فإذا كان الامر كذلك وما ان هاتين الحياتين تختلف كل منهما عن الأخرى فكان من الواجب أن يكون القانون الذي ينظم كل منهما مختلف عن الآخر كل الاختلاف وهذا ما يقضي به المنطق، وذلك فضلا عن أن الافلاس الحاصل من التاجر لا يقتصر أثره وخطره عليه وحده بل أنه يمتد إلى عدد كبير من الدائنين بل ويمتد إلى الثقة التجارية العامة فيصب البلد في مركزه الاقتصادي<sup>(٢)</sup>.

ويرى آخرون دمج نظام الإعسار القانوني مع الافلاس التجاري دمجا كاملا يخاطب المدين التجاري والمدني على السواء، يراى هذا الفريق أنه ليس هناك داعي للفرقة بينهما فليس هناك فرق بين تدهور شركة مساهمة تجارية وأخرى مدنية فالنتائج المترتبة على كل منهما واحدة أو متقاربة فنتائج الإعسار لا تقل خطورتها عن الافلاس التجاري<sup>(٣)</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط تحقق الإعسار في القانون المدني المصري

١- يشترط في المدين ان يكون معسرا كما اشترط فقهاء الشريعة والإعسار المراد نصت عليه المادة ٢٤٩ على جواز شهر الإعسار (إذا كانت أمواله لا تكفي

(١) د. محسن شفيق، الوسيط في القانون التجاري المصري، ج٣، مكتبة النهضة المصرية، ١٩٥٩م، ص٧٣.

(٢) د. اسماعيل غانم، المرجع السابق، ص ٢٢٠.

(٣) د. محسن شفيق، المرجع السابق، ج٣، ص٧٠.

للوفاة بديونه المستحقة الاداء وهو ما يعبر عنه بالإعسار القانوني).  
وبخروج المدين الغني وهو القادر على الوفاء يخرج المدين المعدوم وهو الذي عجزت قدرته عجزا مطلقا عن الوفاء بأي من ديونه الحالة منها والمؤجلة فلا يجوز شهر إعساره قبله<sup>(١)</sup>، ففي حالة المدين الموسر تتعدم الفكرة من وراء شهر الإعسار - كذلك حالة المدين المعدم ففي الاخيرة لا تأتي إجراءات الإعسار بما يفيد الدائن مطلقا.

٢- كما يشترط أمتناع المدين عن اداء ديونه وهو شرط اساسي لتحقيق الدعوى.

٣- عبء اثبات الإعسار يقع على عاتق من يدعيه، فالدائن عليه اثبات إعسار مدينه بكافة طرق الاثبات بما فيها القرائن وقد قضي في ذلك، بأن توقف المدين عن دفع أحد ديونه المستحقة الأداء يمثل قرينه على إعساره ومن ثم فإنه يتعين على المدين إذا أراد تلافي الحكم بشهر إعساره أن يثبت برغم توقفه عن الدفع بأن لديه من المال ما يكفي لسداد ديونه المستحقة<sup>(٢)</sup>.

وإذا كان المدين هو الذي طلب إلى القضاء شهر إعساره نفسه فهذا يعد حكم عليه، اللهم إلا إذا اثبت القاضي أنه قصد بذلك التحايل كما قصد بشهر إعساره أن تحل ديونه المؤجلة فيضار الدائنون الذين تحلت ديونهم من اشتراك أصحاب غير الحالة.

٤- أما بالنسبة للشروط التي يجب توافرها في الدين، فهي يجب أن يكون الدين غير محل نزاع والأى يكون الدين مؤجل، فإن كان الدين محل نزاع فلا يصلح أن يكون مبررا للحكم في هذا الدعوى بطلبات المدعي<sup>(٣)</sup>.

(١) د. محسن شفيق، المرجع السابق، ج ٣، ص ٥٦.

(٢) د. اسماعيل غانم، في أحكام الالتزام، ص ٢١٨، هامش ١، محكمة الاسكندرية في ١٥ ابريل ١٩٥٠م، مجلة القضاء والتشريع رقم ١٢، ص ٢١، نقلا عن د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٢، ص ١٢٧١، هامش ١.

(٣) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط، ج ٢، ص ٦٦٥ — ١٢١٤.

وإذا كان الدين مؤجل فلا استحقاق ولا مطالبة والأ سقطة فائدة الأجل والقضاء فصل في هذا حيث قضى ( بأن دعوى الإعسار لا يجوز مباشرتها إلا إذا حل ميعاد الوفاء بموضوعها وذلك طبقا لما تقضي به المادة ٢٤٩ مدني) (١).

وإذا حلت ديونه أثناء نظر الدعوى ما حكمها قانونا هل يثبت لها وصف للزوم؟ وهل يجوز نظر تلك الدعاوي والحكم فيها بطلبات المدعي أم يجب على المحكمة أن تقضي بعدم القبول؟ يرى فريق حرية النظر في الدعوى والالتزام الذي حل أجله وذلك خوفا من ضياع وقت وجهد القضاء وقد رجح جانب كبير من الفقهاء الرأي على سبيل الاستحسان .

ويرى فريق آخر رفض الدعوى حيث الحكم في الدعوى يستند إلى يوم رفعها ولما لم يكن هذا الدين واجب الوفاء وفي ذلك اليوم يتعين الحكم تبعاً لذلك بعدم القبول (٢).

### المطلب الثالث

#### أثر إعسار المستأجر على عقد الإيجار في القانون المدني المصري

عالج المشرع هذا الموضوع في المادة ٦٠٣ من القانون المدني التي نصت على أنه " لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له في التنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا".

من المعروف أنه إذا اعسر المدين تحل آجل الديون إلا أن المشرع خرج على هذه القاعدة ونص على أنه لا يترتب على إعسار المؤجر حلول أجل الوفاء بالأجرة طالما أنها لم تستحق بعد .

(١) محكمة شين الكوم الكلية، ٢٣ نوفمبر ١٩٥٣م، مجلة المحاماة ٢٣ رقم ٣٩، ص ١٣٧٥.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج ٢، ص ٦٩٦.

ومن الملاحظ في هذه الحالة أن المشرع يسعى إلى التوفيق بين مصلحة المؤجر والمستأجر، فقد تؤدي إصابة المستأجر بالإعسار إلى ضياع حق المؤجر في الحصول على أجرة العين المؤجرة.

كما أن استمرار عقد الإيجار قائماً يؤدي إلى استمرار المستأجر ملتزماً بدفع الأجرة مما يؤدي إلى زيادة إعساره، ولذلك فقد أعطى المشرع المؤجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار عند إعسار المستأجر إلا إذا قدم له المستأجر في الميعاد المناسب تأمينات تكفي للوفاء بالأجرة التي لم تحل. وحتى يتجنب المستأجر فسخ عقد الإيجار فإنه يمكنه دفع الأجرة في المواعيد بعد الحصول على رضا الدائنين الذين قد تكون لهم مصلحة في بقاء المدين في العين المؤجرة حتى يتمكن من سداد الديون، وكل ذلك متوقف على موافقة المؤجر<sup>(١)</sup>.

ولم يهمل المشرع موقف المستأجر فأجاز له في حالة عدم الترخيص له بالإيجار من الباطن أو بالنزول عن الإيجار أن يطلب فسخ العقد بشرط أن يقوم بدفع تعويض عادل للمؤجر.

### متى يمتنع على المؤجر طلب الإخلاء؟

إذا رخص المشرع للمؤجر في طلب إنهاء العقد لإعسار المستأجر فإنه يتمتع عليه إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه إذ تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون<sup>(٢)</sup>، وإذا قدم المستأجر ضمانات وتأمينات للأجرة ككفالة أو رهن تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل والنظر في هذه التأمينات مسألة تخضع للقاضي من حيث وقت تقديمها ومدى كفايتها.

ويجب معرفة أن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة قد لا تصبح كافية لكفالة الأجرة لإعسار المستأجر لان المنقولات لا تكفل الأجرة إلا لمدة سنتين فقط وليس عن باقي مدة الإيجار من هنا خضعت في تقديرها للقاضي.

(١) د. عبد الرشيد مأمون، المرجع السابق، ص ٢٢١.

(٢) المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي في مجموعة الأعمال التحضيرية، ج ٤، ص ٢٣٩.

والحق في فسخ العقد المقرر للمستأجر عند إيساره بشرط الا يكون العقد يخول له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار اذ يستطيع بذلك الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلي، فإن منعه القانون من ذلك أو لم يأذن له المؤجر حق له طلب الفسخ قبل انقضاء المدة لكنه يلتزم بدفع تعويض يراعي فيه القاضي ظروف المستأجر من حيث الإيسار (١) وتعويض المؤجر له امتياز على منقولات المستأجر التي في العين المؤجرة وله الحق في حبسها وفي طلب توقيع الحجز التحفظي عليها (٢).

### المستأجر المعسر يجوز لدائنيه استعمال حقه في الإيجار.

أكدت ذلك محكمة النقض حيث قالت " الحق ليس من الحقوق الملتنقة بشخص المستأجر خاصة وهو حق مالي يجوز التصرف فيه والحج عليه ومن ثم يجوز لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقاً لما تقضي به المادة ٢٣٥ من القانون المدني وإذا كان الثابت في الدعوى أن مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر الشقة المطعون فيها ثم غادر البلاد المصرية دون أن يوفي بما عليه ووقعت الطاعنة (مصلحة الضرائب) الحجز على موجودات المحل وعلى حق مدينها في الاجازة ثم قامت ببيعها وتمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن تصرفها في حق الاجارة هو بيعا لمتجر بأكمله لان سمعته التجارية متوقفة على الصقع الذي فيه وإذا خالف المطعون فيه هذا والنظر وحظر استعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر في الاجازة كما اشترط شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملازمة للبيع وما قد يكون لهما من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وعاره قصور في التسبيب (٣).

(١) د. منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار، مكتبة سيد عبد الله وهبة، بدون سنة طبع، ص ٦١٦.

(٢) د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي، معهد الدراسات العربية، ج ٦، القاهرة، ١٩٥٩م، ص ٨٧٧.

(٣) نقض مدني جلسة ١٠/٥/١٩٧٢م، مجموعة المكتب الفني، السنة ٢٣ مدني، ص ٨٣٥.

هذا الحكم يستفاد منه الآتي:

- ١- حق الاجارة ليس من حقوق المستأجر الشخصية بل من الحقوق المالية فيجوز الحجز عليه والتصرف فيه.
  - ٢- لدائني المستأجر استعمال حق الاجارة نيابة عن المستأجر المدين المعسر.
  - ٣- ابطال حكم النقض حكما يحظر استعمال الدائن حق مدينه في الإيجار الانتفاع بالعين المؤجرة.
- ولإفلاس المستأجر حكم قريب من إعساره تنص المادة ٢٢٢ من التقنين التجاري التي تتضمن هذا الحكم على أنه: " أجرة الأماكن التي تستحق إلى انقضاء مدة الاجارة لا تعتبر مستحقة الطلب حالا بناء على صدور حكم بإشهار الافلاس متى كان مرخصا للمفلس أن يؤجر من باطنه أو أن يتنازل عن إيجاره لغيره فإن لم يكن له ذلك تحكم المحكمة بفسخ الإيجار وتعين الوقت الذي يبتدى فيه الفسخ المذكور وتقدر التعويض أيضاً وتكون المفروشات ونحوها الموجودة بالأماكن المستأجرة ضامنة للأجرة والتعويض<sup>(١)</sup>.

(١) د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ج٦، ص١٠٤٢.

## الخاتمة

بهذه الدراسة التي تضمنت ما يتعلق بإعسار المستأجر وأثره على عقد الإيجار في القانون المدني خلصت إلى عدة نتائج وتوصيات وكما يأتي:

### أولاً: النتائج:

٤- تتفق معاجم اللغة مع آراء الفقهاء في بيان ماهية الإعسار، فإن الإعسار ضد اليسر، وأن المدين المعسر هو الذي لا يملك فاضلاً عن حاجته.

٥- إن القانون المدني بينت أنه إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة فإن القواعد العامة تقضي بأن للمؤجر بعد أضرار المستأجر الحق في ان يطلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار، كما له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة.

٦- تولى المشرع العراقي تنظيم الإعسار المدني بنظام استمد تسميته من الفقه الاسلامي واقتبس احكامه الاخرى من القانون المصري وهو الحجر على المدين المفلس وقد افرد المواد ٢٧٠ - ٢٧٩ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ نظم بمقتضاها الإعسار وأحاله إلى حالة قانونية تنشأ بمقتضى حكم قضائي.

٧- أما في ما يخص قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٧م والمعدل بالقانون (٥٦) لسنة ٢٠٠٠م فيما يتعلق بشروط الواجب توافرها لأثبات توقف المستأجر عن دفع الأجرة لإعساره، أشار المشرع في الفقرة (١) من النص الجديد إلى مسألة عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة واعتبر ذلك (كما هو الحال في النص القديم) سبباً من الاسباب القانونية للتخلية لكنه احدث تغييراً في المدة وفي الإجراءات التي يتوجب على المؤجر القيام بها ليستفيد من هذا السبب وذلك من خلال ما يلي: ان النص القديم كان يتطلب قيام المؤجر، في حالة عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة رغم مرور سبعة ايام على استحقاقها بإنذار المستأجر بضرورة دفعها خلال ثمانية ايام من تاريخ تبليغه، على ان يتم الإنذار بواسطة كاتب العدل، وان بإمكان

- المستأجر ان يستفيد من هذه الحالة مرتين في السنة، إلا أن النص الجديد لم يسمح للمستأجر ان يستفيد منها الا مرة واحدة في السنة.
- ٨- ان حساب مدة السنة لغرض ما ذكرناه في اعلاه يختلف في النص القديم عنه في النص الجديد، فالسنة في الأول تعني سنة تقويمية وحسب ماعمول به رسميا فسنة ٢٠١٩م مثلا تبدأ في ١/١/٢٠١٩م وتنتهي في ٣١/١٢/٢٠١٩م بينما السنة في حساب النص الجديد تبدأ من تاريخ الإنذار الأخير. وعليه فإن المستأجر إذا لم يدفع الأجرة بتاريخ ١/٦/٢٠١٩م وانتظره المؤجر سبعة ايام وقام بإنذاره بضرورة دفعها خلال ثمانية ايام فإن فعل ذلك انتهى الامر، إلا أنه إذا كررها ثانية ولنفرض انه لم يدفع الأجرة في ١/١١/٢٠١٩م فانه لا يستفيد من الحماية اعلاه بموجب النص الجديد، اي ان بإمكان المؤجر ان يقيم عليه دعوى التخلية دون ان ينتظره أو يندره لأن السنة تبدأ من تاريخ الإنذار الأخير الذي حصل في بداية شهر حزيران وقد استفاد منها مرة واحدة وهو ما مسموح به بموجب النص الجديد، في حين ان بإمكانه الاستفادة منها بموجب النص القديم.
- ٩- أما بالنسبة إلى قانون إيجار الاماكن المصري وأنها العقد لإعساره المستأجر، تبين ان الفقهاء القانونيون يرون أن حق المؤجر في إنهاء الإيجار لهذا السبب (إعسار المستأجر) يتعارض مع أحكام القانونين (٤٩) لسنة ١٩٧٧م، (١٣٦) لسنة ١٩٨١م وذلك أن القانون الأول لم يلزم المستأجر بغير تقديم تأمين يعادل أجرة شهرين فحسب سواء كان معسرا أم غير معسر وأبقى القانون الاخير على هذا الحكم بل ان القانونين منعا الإخلاء فمن باب أولى يمنع الإخلاء إذا لم يقدم المستأجر تأمينا لأجرة لم تستحق بعد.
- ١٠- أما فيما يخص شروط تحقق الإعسار في القانون المدني المصري يشترط في المدين ان يكون معسرا كما اشترط فقهاء الشريعة والإعسار المراد نصت عليه المادة ٢٤٩ على جواز شهر الإعسار (إذا كانت أمواله لا تكفي للوفاء بديونه المستحقة الاداء وهو ما يعبر عنه بالإعسار القانوني).

١١- كما أن المشرع المصري سعى إلى التوفيق بين مصلحة المؤجر والمستأجر، فقد تؤدي إصابة المستأجر بالإعسار إلى ضياع حق المؤجر في الحصول على أجرة العين المؤجرة.

١٢- وأخيرا يترتب على إعسار المستأجر جواز طلب إنهاء العقد من أي من الطرفين المؤجر أو المستأجر، دون تقييد بأن يكون العقد محدد المدة أو غير محدد المدة، والمستأجر له ذلك إذا أعسر في دفع أجرة الإيجار، وبلا مراعاة لمواعيد التنبه بالإخلاء، والقاضي ينظر في إعطاء مهلة معقولة يتدبر فيها المؤجر بالبحث عن مستأجر آخر تخفيفا بالضرر الذي سيلحق به.

#### ثانياً: التوصيات:

في ضوء النتائج السابقة، قد توصلت الدراسة إلى عدة توصيات وهي:

- ١- ضرورة إعادة النظر في الاحكام التي تنظم إعسار المستأجر في الاعتبار تعقد وتشابك المعاملات في عصرنا هذا، والوضع الاقتصادي الراهن والذي يختلف بالضرورة عما كان عليه الحال عند وضع أحكام القانون الحالي.
- ٢- وضع حلول جذرية لمشكلة السكن، لما قد يكون له من آثار الاجتماعية الخطيرة التي قد تترتب في حالة إخلاء المستأجر بسبب إعساره إنفاذاً بأحكام القانون، فقد تتعرض أسر لخطر التشرد والتفكك الاسري وذلك بسبب إعسار المستأجر والحاجة إلى مسكن ربما أدى لمزلق أخلاقية خطيرة بسبب إعسار عائل الاسرة أو رب الأسرة.
- ٣- ثبت للجميع أن القوانين الاستثنائية الخاصة بإيجار الأماكن، لم تحل المشكلة، حلا جذريا بل ظهرت عليها سلبيات كتعدد القوانين التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر، وسلب المالك حقوقه المشروعة، مما يشفع للحكومة أنها تسعى لحل الأزمة، فلم تدخر وسعا في ذلك بل ترحب بأي رأي فيه تحقق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجرين، فلا تريد الحكومة الا تحقيق الراحة والرخاء لمواطنيها في مسكنهم ومعاشهم لأن تحقيق ذلك العدالة الاجتماعية وزيادة في الناتج القومي وعيش الأفراد في أمن واستقرار وسلام.

## المصادر

### أولاً: المعاجم:

٤- أديت ألياس إسكندر، شعبان عبد العاطي عطية، محسن أحمد عبد الرحمن، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، ١٩٩٩م.

٥- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، ط٩، دار عمار، عمان، ٢٠٠٥م.

### ثانياً: الكتب القانونية:

٦- أنور العمروسي، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل، ج٢، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٣م.

٧- د. إسماعيل غانم، أحكام الالتزام، مجلة القضاء والتشريع، مقال ابريل ١٩٥٠م.

٨- د. إسماعيل غانم، في أحكام الالتزام، هامش ١، محكمة الاسكندرية في ١٥ ابريل ١٩٥٠م، مجلة القضاء والتشريع رقم ١٢.

٩- زكي زكي حسين زيدان، الافلاس والإعسار في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، دار الكتاب القانوني، د.د.ن، ٢٠٠٩م.

١٠- د. سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الاماكن، ج١، ١٩٨٢م.

١١- د. سمير تتاعو، أحكام الالتزام، منشورات الحلبي، بيروت، ط١، ٢٠٠٠م.

١٢- د. سعيد مبارك - د. طه الملا حويش - د. صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، ٢٠١٧م.

١٣- سعدون العامري، الوجيز في شرح العقود المسماة، في البيع والإيجار، مطبعة العاني، ج١، ط٣، بغداد ١٩٧٤م.

١٤- المستشار سعد أحمد شعلة، قضاء النقض المدني في المسؤولية والتعويض، توزيع منشأة المعارف في الاسكندرية، طباعة شركة الجلال للطباعة، ٢٠٠٣م.

١٥- صلاح الدين الناهي، أحكام الالتزام دراسة تحليلية، موازنة نشرت في ملحق رقم (١٩) كانون أول، مجلة نقابة المحامين الاردنيين، ١٩٨٥م.

١٦- صفوت بهنساوي، الافلاس وفق أحكام قانون التجارة الجديد، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٣م.

١٧- د. عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الاسلامي، معهد الدراسات العربية، المجلد ١، ج٦، القاهرة، ١٩٥٩م.

- ١٨- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني - عقد الإيجار، ط٣ المنقحة، ج٢، طبعة المكتب الفني لمحكمة النقض، ١٩٨٩م.
- ١٩- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار احياء التراث العربي، بيروت . لبنان، ج٢.
- ٢٠- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج٢، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، ١٩٦٨م.
- ٢١- عفيف شمس الدين، الاسناد التجاري والافلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠م.
- ٢٢- عزيز العكيلي، شرح القانون التجاري، احكام الافلاس والصلح الواقي دراسة مقارنة، الدار العلمية للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٣م.
- ٢٣- عبد القادر الفار، أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني، دار الثقافة، ط١، الاصدار العاشر، ٢٠٠٨م.
- ٢٤- عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون، المدني العراقي - ج٢، أحكام الالتزام، شركة الطبع والنشر الاهلية، ط١، بغداد، ١٩٦٥م.
- ٢٥- د. عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الاماكن، المطبعة الاميرية الحديثة، طبعة ١٩٨٢م.
- ٢٦- د. عبد الرشيد مأمون، الوجيز في العقود المسماة عقد الإيجار، مطبعة مركز جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م.
- ٢٧- فهد سعيد فلاح سعيد، التنظيم القانوني للإعسار المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الاوسط، د. ب. ن، ٢٠١٣ - ٢٠١٤.
- ٢٨- فاروق أحمد زاهر، القانون التجاري المصري، دار النهضة العربية، مصر، ٢٠٠٨م.
- ٢٩- فايز نعيم رضوان، الافلاس التجاري ط٢، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩٩م.
- ٣٠- قدري عبد الفتاح الشهاوي، نظرية الحق في الحبس ودعوى الإعسار المدني، منشأة المعارف، الاسكندرية، ٢٠٠٢م.
- ٣١- د. كامل بدوي، المرجع في قانون إيجار الاماكن، بدون سنة طبع.
- ٣٢- محمد السيد الفقهي، القانون التجاري، (الافلاس، العقود التجارية، عمليات البنوك)، ط١، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ٢٠١٠م.
- ٣٣- د. محسن شفيق، القانون التجاري الكويتي، طبعة جامعة الكويت، ١٩٧٢م.
- ٣٤- د. محسن شفيق، الوسيط في القانون التجاري المصري، ج٣، مكتبة النهضة المصرية، ١٩٥٩م.

- ٣٥- محمود سعد ماهر، دعاوي حماية الضمان العام للدائنين، ط١، د. د ن، مصر، ١٩٩٦م.
- ٣٦- مصطفى كمال طه، القانون التجاري (الاوراق التجارية، العقود التجارية، عمليات البنوك، الافلاس)، ديوان المطبوعات الجامعية، مصر، ١٩٩٩م.
- ٣٧- د. محمود عبد الرحمن، الوسيط في شرح أحكام عقد الإيجار، ج١، ١٩٩٨م.
- ٣٨- د. منصور مصطفى منصور، عقد الإيجار، مكتبة سيد عبد الله وهبة، بدون سنة طبع.
- ٣٩- مجموعة الأحكام الصادرة من الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية، مطبعة دار القضاء، ١٩٧٦م.
- ٤٠- د. محمد لبيب شنب، عقد الإيجار، دار النهضة العربية، ١٩٧٦م.
- ٤١- د. محمد عزمي البكري، الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الاماكن الخالية، ط١، بلا سنة طبع.
- ٤٢- المستشار محمد محمود المصري و المستشار محمد أحمد عابدين، الفسخ والانفساخ والتفاسخ، البطلان والانعدام في ضوء القضاء والفقه، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، ١٩٨٨م.
- ٤٣- هادي عزيز علي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية، قانون إيجار العقار المعدل رقم (٥٦) لسنة ٢٠٠٠م، المجموعة الثانية، مطبعة الزمان، بغداد، ٢٠٠١م.
- ٤٤- ياسين محمد الجبوري، الوجيز في شرح القانون المدني الاردني - ج٢، أحكام الالتزام، الدار العلمية للنشر والتوزيع، دار الثقافة، ط١، عمان الاردن.
- ثالثاً: القوانين بحسب تاريخ صدورها:**
- ٤٥- القانون المدني المصري (١٣١) لسنة ١٩٤٨م.
- ٤٦- القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١م.
- ٤٧- قانون إيجار الاماكن المصري رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧م.
- ٤٨- قانون إيجار الاماكن المصري رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١م.
- ٤٩- قانون إيجار العقار رقم (٨٧) لسنة ١٩٧٩م وتعديله بالقانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م.
- رابعاً: المجالات والجراند الرسمية:**
- ٥٠- النشرة القضائية يصدرها المكتب الفني لمحكمة التمييز العراقية، العدد الأول والثاني، ١٩٧٦م.
- ٥١- مجلة المحاماة، محكمة شين الكوم الكلية، ٢٣ نوفمبر ١٩٥٣م.
- ٥٢- مجموعة الاعمال التحضيرية، الالتزامات - مصادر الالتزام، دار الكتاب العربي، القاهرة، ج٢و٤.
- ٥٣- جريدة الوقائع العراقية الرسمية العدد ٣٠١٥، بتاريخ ٨/٩/١٩٥١م.

## المخلص:

تناولت هذه الدراسة موضوع الإعسار المدني كونه وسيلة من وسائل الضمان العام للدائنين، وقد نظم المشرع العراقي هذا الموضوع بموجب نصوص قانونية في القانون المدني مستوحاة من الفقه الاسلامي تحت مسمى الحجر على المدين المفلس، وأما فيما يخص حقوق المؤجرين والمستأجرين فقد أهتم المشرع بتنظيم تشريع خاص بقانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩م وهي المادة التي الغيت بموجب المادة (١٠) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م، فالمشرع العراقي في الوقت الذي اسبغ فيه حمايته على مستأجر العقارات المشمولة بأحكام القانون، فإنه حاول ايجاد نوع من الموازنة بين المصالح المتعارضة الاطراف ذلك العقد، ومن بين ذلك قيامه بإيراد الاسباب القانونية للتخلية، وهي اسباب نص عليها القانون تبيح إذا ما توافر أحدها للمؤجر طلب تخلية المأجور وتلك الاسباب نصت عليها المادة (١٧) من القانون رقم ٨٧ لسنة ١٩٧٩م وهي المادة التي الغيت بموجب المادة (١٠) من القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠م، أما بالنسبة إلى القانون المصري فإن الفقهاء المصريون يرون أن حق المؤجر في إنهاء الإيجار لهذا السبب (إعسار المستأجر) يتعارض مع أحكام القانونين (٤٩) لسنة ١٩٧٧م، (١٣٦) لسنة ١٩٨١م وذلك أن القانون الأول لم يلزم المستأجر بغير تقديم تأمين يعادل أجره شهرين فحسب سواء كان معسرا أم غير معسر وأبقى القانون الاخير على هذا الحكم بل ان القانونين منعا الإخلاء فمن باب أولى يمنع الإخلاء إذا لم يقدم المستأجر تأميناً لأجرة لم تستحق بعد.

وقد تبين في هذه الدراسة أنه يترتب على إعسار المستأجر جواز طلب إنهاء العقد من أي من الطرفين المؤجر أو المستأجر، دون تقييد بأن يكون العقد محدد المدة أو غير محدد المدة، والمستأجر له ذلك إذا أعسر في دفع أجره الإيجار، وبلا مراعاة لمواعيد التنبه بالإخلاء، والقاضي ينظر في إعطاء مهلة معقولة يتدبر فيها المؤجر بالبحث عن مستأجر آخر تخفيفاً للضرر الذي سيلحق به.

## **ABSTRACT :**

This study dealt with the issue of civil insolvency as a means of public guarantee for creditors. The Iraqi legislator organized this subject under legal provisions in the civil law inspired by the Islamic jurisprudence under the name of the stone against the bankrupt debtor. As for the rights of lessors and tenants, No. 87 of 1979, which was canceled under Article (10) of Law No. 56 of 2000, the Iraqi legislator at the time when the protection of the tenant property covered by the provisions of the law, he tried to find a kind of balance between the conflicting interests parties that contract, and among Y You may do so for legal reasons For reasons of which the law provides that if one of them is available to the lessor, he shall request the abandonment of the wage. The reasons stipulated in article (17) of Law No. 87 of 1979 are repealed under Article 10 of Law No. 56 of 2000, The Egyptian jurists believe that the right of the lessor to terminate the rent for this reason (the tenant's insolvency) is contrary to the provisions of the laws (49) for the year 1977, (136) for the year 1981. The first law did not oblige the lessee to provide insurance equivalent to only two months, And the last law remains on this provision, but the two laws prevent eviction Li prevents the evacuation if the tenant did not provide insurance for taxi was not worth having In this study, it was found that the tenant's tenant has the right to request termination of the contract from either the lessor or lessee, without restricting the contract to be fixed-term or indefinite. The lessee has the right to pay the rent, The judge considers giving reasonable time for the landlord to seek another tenant to mitigate the damage to which he will be subjected .