

أثر إعسار المستأجر

النص التشريعي (مادة ٦٠٣) :

(١) لا يترتب على إعسار المستأجر أن يحل أجرة لم يستحق 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 تعويضاً عادلاً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٦٠٢ لیبی و ٥٧٠ سورى و ٧٨٥ عراقى.

الأعمال التحضيرية :

إذا إعسر المستأجر فمن الممكن أن يقال تطبيقاً للقواعد العامة أن أقساط الأجرة التي لم تستحق تحل جميعها ولكن المشرع عطل هذا الاثر وافق بالمستأجر وأجاز من جهة أخرى للمؤجر ان يطلب إنهاء الإيجار الا إذا قدمت لع تأمينات كافية في ميعاد مناسب أو الا إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه إذا قد تكون من إبقاء ما عليه من الديون بل أجاز المشروع للمستأجر إذا لم يطلب المؤجر بفسخ وتنازل عن طلب التأمينات ان يخير المؤجر بين أن يرخص له في التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن إذا كان ذلك ممنوعا عليه من قبل وبين ان يفسخ العقد مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيًا إعسار المستأجر اما إذا كان الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ممكناً فى محل لطلب الفسخ.

رأي الفقه :

كان من الممكن ان يقال: إذا شهر إعسار المستأجر ان أقساط الأجرة التى لم تستحق تحل جميعها تطبيقاً للقواعد العامة اذ هى دين مؤجل (م ٢٥٥/١ و ٢٧٣ مدنى) ولكن القانون - كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي "عطل هذا الاثر رآفة بالمستأجر ويسرى هذا الحكم من باب اولى إذا كان المستأجر معسراً فعلاً دون أن يشهر إعساره ولكن نظر الإعسار المستأجر. وإحتمال ان يعجز عن دفع الأجرة أجاز القانون لكل من المؤجر والمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته دون حاجة لمواعيد التنبيه بالإخلاء والإعسار هنا يعتبر عذراً طارئاً يسوغ هذا الحكم ويستوى أن يكون الإيجار معين المدة أو غير معين المدة.

فيجوز المؤجر أن يطلب فسخ الإيجار ويمتنع عليه الفسخ " إذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه اذ قد تكون لهم مصلحة فى ان يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حق يتمكن من ايفاء ما عليه من الديون ويمتنع عليه الفسخ ايضاً إذا قدم له المستأجر أو دائنوه فى وقت مناسب تأمينات ككفالة أو رهن تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل والقاضى هو الذى يقدر. ماهو الوقت المناسب ويبت فيما إذا كانت التأمينات كافية. وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ وتزل عن طلب التأمينات فان هذا لا يمنع المستأجر نفسه من ان يطلب هن فسخ الإيجار ويشترط فى ذلك إلا يكون مخولاً حق التنازل عن الإيجار او الإيجار من الباطن فإذا كان مخولاً ذلك بان اذنه المؤجر وفقاً للأحكام المقررة فى هذا الشأن لم يجز له أن يطلب فسخ الإيجار إذ يستطيع أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار فيتمكن من الوفاء بالأجرة للموَجِر الأصلى أما إذا لم يكن مخولاً بحكم القانون أو بسبب إمتناع

المؤجر عن الإذن وفقاً للأحكام المقررة جاز له ان يطلب فسخ الإيجار قبل إنقضاء مدته مع دفع تعويض عادل يقدره القاضى مراعيًا اسعار المستأجر ويكون للمؤجر بهذا التعويض إمتياز على منقولات المستأجر الموجبة بالعين المؤجرة وله الحق فى حبسه وفى توقيع الحجز التحفظى عليها. ولا فلاس المستأجر حكم قريب من حكم إعساره (م ٢٢٢ من التقنين التجارى).

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٨٧٥ وما بعدها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- الحق فى الاجازة ليس من الحقوق المتصلة بشخص المستأجر خاصة وهو حق مالى يجوز التصرف فيه الحجز عليه ومن ثم يجوز لدائن المستأجر أن يستعمل هذا الحق نيابة عنه طبقاً لما تقضى به المادة ٢٣٥ من القانون المدنى وذا كان الثابت فى الدعوى ان مدين مصلحة الضرائب كان يستأجر من الشركة المطعون عليها ثم غادر الديار المصرية دون ان يوفى بما عليه ووقعت الطاعنة (مصلحة الضرائب) الحجز على موجودات المحل الخشبية وعلى حق مدينها فى الإجازة ثم قامت ببيعها وتمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بان تصرفها فى حق الإجازة هو بيع للمتجر باكملة نظر لأن سمعته التجارة متوقفة على الصنع الذى يقع فيه واذ خاف احكم المطعون فيه هذا النظر وحظر إستعمال المصلحة لحق مدينها المستأجر فى الإجازة كما إشتراط ضرورة شمول بيع المتجر لكافة مقوماته المعنوية ولم يعن ببحث الظروف الملازمة للبيع وما قد يكون لها من دلالة على توافر العناصر المعنوية اللازمة لتكوين المتجر موضوع الدعوى فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وعاره قصور فى التسبيب.

(نقض - جلسة ١٩٧٢/٥/١٠- مجموعة المكتب الفنى - السنة ٢٣- مدني، ص ٨٣٥)