لا يرتب العقد التزاما في ذمة الغير

النص التشريعي (مادة ١٥٢) :

لا يرتب العقد إلتزاماً في ذمة الغير ، ولكن يجوز ان يكسبه حقاً.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ١٥٤ ليبي و ١٥٣ سوري و ٢٢٥ لبناني و ١٢٣ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

الأصل في العقود ان تقتصر آثارها علي ما قنتتها لا يترتب ما تنشئ من إلتزامات إلا في ذمة المتعاقدين ومن ينوب عنهم من الخلفاء والدائنين، وليس الوعد بإلتزام الغير إلا تطبيقاً لهذه القاعدة ، وكذلك الشان فيما ترتب العقود من حقوق ، فلا ينصرف نفعها إلا إلي المتعاقدين ومن ينوب عنهم. علي انه يجوز الاشتراط لمصلحة الغير وهذا هو الإستثناء الحقيقي الذي يرد علي القاعدة[١].

أحكام القضاء:

١ – مؤدى نص المادة ١٥٢ من القانون المدني على أن: "لا يرتب العقد إلتزاما في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقوقاً" في ضوء ما جاء بالإعمال التحضيرية، وما نصت عليه المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن الإلتزامات الناشئة عن العقود عامة بما في ذلك عقد الإيجار لا تقع إلا على

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٢–ص٣٠٢.

عاتق طرفيه، وإن كان لهما بإتفاقهما أن يرتبا حقوق للغير، ومن طبيعة عقد إيجار المساكن أنه عائلي وجماعي لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته أو غيرهم ممن يترائى له إسكانهم، إما على سبيل التسامح المحض أو وفاء لإلتزامات مصدرها علاقة أخرى غير الإيجار كإلتزام الزوج بسكنى زوجته والأب لصغاره، والمخدوم بسكنى خدمه، وأما لحاجة الصغير الذي امتد له العقد أو المرأة للحماية والرعاية من أحد ذويها، فهؤلاء وغيرهم ليسوا مستأجرين أصليين، ولا يعد المستأجر نائبا عنهم، وإن كان لهم حق الإنتفاع بالعين تبعا لقيام حق المستأجر، وتعتبر إقامتهم في العين من قبيل استعمال المستأجر فلا يستطيعون مزاحمته فيها إستنادا لعقد الإيجار، ويستقل المستأجر وحده بوضع ضوابط علاقته بالمؤجر، ولا يستطيع المؤجر أن يقيم دعوى يطلب فيها إخلاء أحد هؤلاء أو طرده من العين المؤجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية الأصلية قد إنقضت، فإذا أقام المؤجر الدعوى على أحد هؤلاء الشاغلين للعين بطلب إخلائها أو طرده منها تأسيسا على أن العلاقة الإيجارية التي تربطه بالمستأجر الأصلي غير قائمة، كان للمدعى عليه أن يتمسك بأن عقد الإيجار سنده في شغل العين لا زال قائما بإعتبار أن عقد الإيجار وبقاؤه وإنتهاءه بالنسبة لشاغل العين رغم أنه ليس طرفا فيه يعتبر واقعة قانونية، له أن يتمسك بقيامها طالما أن المدعى يحتج عليه بإنتهائه.

(الطعن رقم ٨٧٩٧ ـ لسنة ٦٦ ق ـ تاريخ الجلسة ٢٣ / ٠٦ / ٢٠٠٣)

* * *