

مناطق انصراف أثر العقد للخلف الخاص

النص التشريعي (مادة ١٤٦) :

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية تتصل بشئ إنتقل بعد ذلك الى خلف خاص، فإن هذه الإلتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف فى الوقت الذى ينتقل فيه الشئ، إذا كانت من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت إنتقال الشئ اليه.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية، المواد التالية: مادة ١٤٦ لىبى و ١٤٧ سورى و ١٤٢ عراقى و ١٣٢ سودانى و ١٤٢ كويتى.

الأعمال التحضيرية :

الخلف الخاص هو من يكتسب ممن يستخلفه حقا عينيا على شئ معين، كالمشتري والموهوب له والمنافع، فإذا عقد المستخلف عقدا يتعلق بهذا الشئ، إنتقل ما يرتب هذا العقد من حقوق وإلتزامات الى الخلف الخاسر، بشروط ثلاثة:

الأول - ان يكون تاريخ العقد سابقا على كسب هذا الخلف لملاكية الشئ، ويراعى ان العقد يجب ان يكون ثابت التاريخ.

الثانى - ان تكون الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد بما يعتبر من مستلزمات هذا الشئ، ويتحقق ذلك إذا كانت هذه الحقوق مكملة له كعقود التأمين مثلا: أو إذا كانت تلك الإلتزامات تحد من حرية الإنتفاع به، كما هو الشأن فى الإلتزام بعدم البناء.

الثالث - ان يكون الخلف قد علم بما ينتقل اليه من حقوق والتزامات أو ان يكون في مقدوره ان يعلم بذلك.

ويلاحظ ان أحكام هذه المادة ليست الا تأصيلا لتطبيقات القضاة المصريين والمصري والفرنسي في هذا الشأن^(١).

راى الفقه :

١ - ينتقل من السلف الى الخلف: (١) الحقوق العينية التى ترتبت لمصلحة الشئ، كحق إرتفاق للشئ، فإنه ينتقل مع العين (٢) الحق الذى يكون تأمينا للشئ، فإذا حول الدائن حقه، إنتقل للمحال له مع هذا الحق تأميناته من رهن وكفالة (٣) الحق الشخصى الذى يكون الغرض منه درء ضرر عن الشئ، لان هذا الحق يقى الشئ ويحفظه، فيعتبر مكملا له، فإذا تعاقد شخص مع شركة لتأمين منزله من الحريق ثم باع المنزل، فإن حقه قبل شركة التأمين ينتقل مع المنزل الى المشتري، وينتقل تبعا لذلك إلزام البائع بدفع اقساط التأمين.

تلك هى الحقوق المكملة للشئ :

كما تنتقل الإلتزامات التالية المحددة للشئ من السلف الى الخلف :

(١) الإرتفاقات العينية التى ترتبت على الشئ، كحق إرتفاق على الشئ، فإنه ينتقل مع العين.

(٢) الإلتزام الذى يقيد من إستعمال ملكية العين ويكيف هذا الإستعمال، فإذا إلترم السلف - بعقد - الا يستعمل المنزل الذى يملكه فى حى السكنى مقهى أو مطعمًا، إنتقل هذا الإلتزام الى الخلف، كذلك إذا فرضت قيود

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٢ - ص ٢٢٥.

معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء، كان يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو في مساحة رقعته، فإن هذه القيود سواء إعتبرت التزامات شخصية أو إرتفاعات عينية، تنتقل الى المشتري بموجب هذه القاعدة أو بموجب القاعدة السابقة، وقد إعتبرها النقنين المدني (م ١٠١٨) إرتفاقات عينية، مالم يوجد إتفاق يقضى بغير ذلك (٣) إلتزام السلف الذى يغل يده عن إستعمال بعض حقوق المالك، كصاحب المتجر يلتزم ان يمتنع عن مباشرة التجارة فى جهة معينة كفا للمنافسة.

ولا تنتقل الى الخلف إلتزامات سلفة أو حقوقه، إلا إذا كان عالما بها وقت إنتقال الشئ اليه، واهمية هذا العلم تظهر بنوع خاص فى إنتقال الإلتزامات، لأنها قيود تنتقل الى الخلف، فمن الواجب ان يكون عالما بها وقت إنتقالها اليه.

ويشترط العلم الإيقينى لا مجرد إستطالة العلم، الا انه يغنى عن العلم التسجيل أو القيد فى الحقوق العينية التى يجب شهرها طبقا للقواعد المقررة فى هذا الشأن^(١).

٢ - الخلف الخاص فى فقه القانون هو من يخلف الشخص فى ملكية عين معينة بالذات، أو فى حق عينى اخر عليها، كمن يشتري المبيع من المشتري، فيعتبر خلفا خاصا للمشتري على هذا المبيع، والموصى له بعين معينة يعتبر خلفا خاصا للموصى على هذه العين.

(١) الوسيط - ١ - للدكتور السنهوري - ص ٥٤٥ وما بعدها ، وكتابه : الوجيز -

ولا ينصرف اثر العقد الى الخلف الخاص فى التشريعات العربية الا اذا

توافر الاتى:

- أ- ان يبرم العقد قبل إنتقال الشئ الى الخلف الخاص.
- ب- ان ينشئ العقد إلتزامات أو حقوقا شخصية تتصل بالشئ الذى إنتقل الى الخلف الخاص، على ان تكون هذه الإلتزامات أو الحقوق من مستلزمات العقد بان تكون محددة للشئ الذى إنتقل الى الخلف أو مكملة له.
- ج- ان يكون الخلف الخاص عالما وقت إنتقال الشئ اليه بالإلتزامات التى انشأها العقد، ويفترض عليه بكل إلتزام ثم شهود فى سجلات الدولة. ويبدو ان القاعدة السابقة معمول بها فى الفقه الإسلامى فى حدود قاعدة الفرع يتبع الأصل، فينتقل الشئ بتوابعه وبالتالي ما كان من الحقوق والإلتزامات من توابع الشئ الذى إنتقل الى الخلف الخاص إنتقل معه اليه، وما لم يكن من توابعه فلا ينتقل اليه^(١).

٣ - الخلف الخاص هو من يتلقى عن سلفه فى شئ معين بالذات، سواء اكان هذا الشئ ماديا أو معنويا، فالمشتري خلف خاص للبائع، والمنافع خلف خاص لمن انشأ له حق الإنتفاع، والموهوب له خلف بالنسبة للمواهب، والموصى له بعين معينة خلف خاص للموصى، والمحال له خلف خاص للمحيل، وهكذا، فإذا عقد المستخلف عقدا يعلق بهذا الشئ، إنتقل ما يرتب يعلق هذا العقد من حقوق وإلتزامات الى الخلف الخاص، بشروط ثلاثة.

- أ- ان يكون تاريخ سابقا على كسب هذا الخلف لملكية الشئ.

(١) نظرية الإلتزام - الدكتور عبدالناصر العطار - ص ١٩٤ وما بعدها.

- ب- ان تكون الحقوق والإلتزامات الناشئة عن العقد مما يعتبر من مستلزمات هذا الشيء، ويتحقق ذلك إذا كانت هذه الحقوق مكملّة له كعقود التأمين مثلاً، أو إذا كانت تلك الإلتزامات تحد من حرية الإنتفاع به، كما هو الشأن في الإلتزام بعدم البناء.
- ج- ان يكون الخلف قد علم بما ينتقل اليه من حقوق وإلتزامات والمقصود بالعلم هنا هو العلم الفعلى لا امكان العلم، ويغنى عن العلم التسجيل أو القيد فى الحقوق العينية التى يجب شهرها طبقاً للقواعد المقررة فى هذا الشأن^(١).

أحكام القضاء:

- ١ - يقضى القانون فى حالة تزام مشتري لعقار واحد من مالك واحد بان الافضلية بينهما تكون لصاحب العقد الاسبق فى التسجيل، فتمى تبين ان احد المشتريين المتزامين قد رفع دعوى بصحة تعاقدده وسجل عريضها قبل تسجيل عقد المشتري الاخر، ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التعاقد، فإن هذا الحكم يعتبر اسبق تسجيلاً ويفضل عقد المشتري الاخر، ولا محل بعد ذلك لاقحام المادة ١٤٦ من القانون المدنى لإجراء حكمها على المشتري لهذا العقار بإعتبار انه خلف خاص كان يعلم بحكم صحة التعاقد، فيسرى عليه ذلك الحكم أو للبحث فى ان عمله هذا كان مقترنا بعلمه بحصول تنازل عن الحكم المذكور مما يحد من اثره، لان تسجيل حكم صحة التعاقد يغنى فى تحقيق اثره على الخلف الخاص عن العلم المشترك فى المادة ١٤٦ المشار اليها.

(جلسة ١٩٥٨/٣/٢٧ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ٩ - مدني ص ٢٤٣)

٢ - ان مفاد نص المادة ١٤٦ من القانون المدني انها اذ تقرر قاعدة عامة بشأن إنصراف اثر العقد الى الخلف الخاص، اشترطت ان يكون إنتقال ملكية الشئ اليه قد جاء بعد إبرام العقد الذى ينصرف اثره الى هذا الخلف، وان يكون الخلف، الخاص عالما بالعقد وقت إنتقال الملكية اليه، واذ لم تتطلب هذه المادة ان يكون العقد ثابت التاريخ، فذلك لانه العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ، ويعد طريقه من طرق إثبات تاريخ الورقة العرفية ضده فتصبح الورقة حجة عليه من وقت علمه بها بوصفه حقا خاصا.

(جلسة ١٩٦٦/٢/١ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٧ - ص ٢٢١)

٣ - انه لما كان الثابت ان المستانف إشتري العين المطلوب تسليمها من المستانف عليها الثانى والثالث بمقتضى عقدين غير مسجلين ووضع اليد عليها، وكان العقد غير المسجل لا ينقل الملكية الى المشتري، وانما يرتب فقط إلتزامات شخصية، وكان يشترط لإعتباره المشتري خلفا خاصا للبائع، تنصرف اليه اثر العقود والأحكام المتعلقة بالشئ المبيع طبقا لنص المادة ١٤٦ مدنى ان يكون الشئ قد إنتقلت ملكيته اليه، فإن الحكم اذ إعتبر المستانف - وهو مجرد المستانف عليهما الثانى والثالث بإلتزامات شخصية خلفا خاصا لهما تمتد اليه حجية الحكم الصادر ضدهما بالتسليم، وأسس على ذلك قضاءه برفض الإشكال المقام منه، فإنه يكون قد اقام قضاءه على أساس قانون خاطئ^(١).

٤ - علم المستأجر ببيع العقار إلي مشتر سجل عقد شرائه وإنتقل اليه الملكية. أثره. إلتزامه بدفع الأجرة اليه.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ ص ٤٣ - ١١٦٤)

(١) سوهاج الكلية - جامعة ١٩٧٤/٣/٢٦ - القضية رقم ٤٣٤ - سنة ١٩٧٣ مدني مستانف

٥- إنصراف أثر الإيجار إلي الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون عدم إعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية اليه فعلاً بالتسجيل ، إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدني.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ س ٤٣ ص ١١٦٤)
 (الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٨٨/١/٦ لم ينشر بعد)
 (الطعن رقم ٧٢٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨ لم ينشر بعد)
 (نقض جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ مجموعة المكتب الفني السنة ٢٨ ع ١ ص ٨٧٧)
 (نقض جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ مجموعة المكتب الفني السنة ١٦ ص ١١٦٥)

٦ - إنصراف أثر الإيجار إلي الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم إعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية اليه فعلاً بالتسجيل. إلتزامه بتسجيل عقد شرائه للإحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدني.

٧ - مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني ان أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المتسأجر وفي جميع إلتزاماته نحوه ، غير ان إنصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص الذي يتلقي ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وان كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها من المادة ١٤٦ من القانون إلا انه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سألقة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف اليه - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت اليه الملكية فعلاً وعلي ذلك فإنه يتعين علي مشتري العقار حتي

يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع ان يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية.

(الطعن ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق (جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ س ٤٣ ص ١١٦٤)

٨ - إنصراف أثر الإيجار إلي الخلف الخاص بحكم القانون. مشتري العقار المؤجر لا يكون خلفاً خاصاً للبائع إلا إذا إنتقلت اليه الملكية بالتسجيل. حق المشتري في تسلم المبيع وفي ثماره ونمائه بمجرد البيع حق شخصي في ذمة البائع. علاقة البائع بالمشتري علاقة شخصية مستقلة عن علاقته بالمستأجر.

لما كان مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني - وعلي ماجري به قضاء هذه المحكمة - ان أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع إلتزاماته نحوه ، غير ان إنصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص الذي يتلقي ملكية العين المؤجرة هو ما يترتب عليه من آثار ، وان كان تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا انه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف اليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت اليه الملكية بالتسجيل ، أما قبل ذلك فهو ليس دائماً عادياً للبائع - مؤجر العقار - وحق المشتري في تسلم العقار وفي ثماره ونمائه المقرر له قانوناً من مجرد البيع ذاته انما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع اليه ، كما ان علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي يسجل والمستأجر لهذا العقار.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦ س ٤٧ ص ٣٧٣)

٩ - الإيجار السابق علي التصرف الناقل للملكية. إنصراف أثره إلي الخلف الخاص. شرطه. حقوق المؤجر والتزاماته. ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة لاشتراط علمه بها وقت إنتقال الشئ اليه. تقاضي المالك السابق لعين النزاع مبلغ خلو رجل ومقدم إيجار من المستأجر. عدم مسئولية المالكة الحالية عن الوفاء بهذه المبالغ. علة ذلك.

الحكمة

بعد الإطلاع علي الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث ان الطعن استوفي أوضاعه الشكالية.

وحيث ان الوقائع تتحصل - علي ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في ان المطعون ضدها أقامت علي الطاعن الدعوى رقم ٦٦٥٠ لسنة ١٩٩١ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإخلاء الشقة المبينة بالصحيفة ، وقالت بيانا لدعواها انه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٨٣/٨/١ إستأجر الطاعن من المالك السابق (.....) - الذي فرضت عليه الحراسة - شقة النزاع ، وبتاريخ ١٩٨٩/١٢/٢٣ قضت المحكمة العليا للقيم بتسليم العقار رقم (٤) شارع.... قسم الساحل إلي مالكة - المطعون ضدها - مع أحقيتها في تحصيل الأجره المستحقه علي سكان العقار من تاريخ فرض الحراسة عليه ضمن ممتلكات الخاضع المذكور ، وان الطاعن قد تخلف عن سداد الأجره المستحقه عليه لها عن الشقة محل التداعي عن المدة من ١٩٨٥/٤/١ حتي آخر شهر فبراير سنة ١٩٩١ وجملتها ٢٥٩٥,١٨٠ جنيه كان الطاعن قد سبق له ان سدد مبلغ ٣٠٠ جنيه إلي جهاز المدعي العام الإشتراكي إبان

فرض الحراسة علي العقار ومن ثم تكون ذمته مشغولة بمبلغ ١٨٠,٢٢٩٥ جنية برغم تكلفة الوفاء بها فأقامت الدعوي. أدعي الطاعن فرعياً طالباً الحكم ببراءة ذمته من القيمة الإيجارية المطالب بها عن المدة ١/٨/١٩٨٣ حتي ٣١/٥/١٩٨٥ ورفض الدعوى الأصلية. حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية بالطلبات وبرفض الدعوى الفرعية. إستأنف الطاعن هذا الحكم بالإستئناف رقم ٧٧٧٦ لسنة ١٠٩ ق القاهرة. وبتاريخ ١٠/٤/١٩٩٣ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعن ، وإذ عرض الطعن علي هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها إلتزمت النيابة برأيها.

وحيث ان الطعن أقيم علي ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بها علي الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الإستدال وفي بيان ذلك يقول ان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أقام قضاءه برفض دعوي الطاعن تأسيساً علي عدم وجود علاقة فيما بين المالك السابق والمطعون ضدها - المالكة الحالي لعين التداعي - في حين ان الإيجار ينصرف أثره إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف.

محل المؤجر في جميع إلتزاماته وحقوقه تجاه المستأجر بما كان يتعين معه علي المحكمة الإستئنافية المطعون في حكمها ان تخصم من الأجره المدين به للمطعون ضدها المبالغ التي قام بالوفاء بها إلي المالك السابق والمتمثلة في مبلغ ٣٠٠٠ جنية كخلو رجل قضي بردها بموجب الحكم رقم ١٣٧١ لسنة ١٩٨٥ أمن دولة الساحل ومبلغ ٢٠٨٨ جنية كمقدم إيجار ومبلغ ٣٠٠ جنية سددت من الأجره لجهاز المدعي العام الإشتراكي وقد

قام تلك المستندات أمام محكمة الموضوع وتمسك بدلائلها وقد أغفل الحكم الرد عليها وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي مردود ، ذلك ان مفاد المادتين ١٤٦ ، ٦٠٤ من القانون المدني مرتبطين - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - انه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً علي التصرف الذي نقل الملكية إلي الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الذي نقل الملكية إلي الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان علي علم بوجوده عند إنتقال الملكية اليه فإن أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه^(١) والإلتزامات دون حاجه إلتزاماته نحوه وتثبت للخلف هذه الحقوق والإلتزامات دون حاجة لإشتراط علم الخلف بها وقت إنتقال الشئ اليه إعتباراً بان المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من التقنين المدني عند تطبيقها تطبيقاً تشريعياً علي حالة إنصراف أثر الإيجار إلي من إنتقلت اليه ملكية العين المؤجرة وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص القانوني الذي قرره ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من الإلتزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفاً في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الإلتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقة شريطة ألا تكون خارجه عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ففي هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقاً للقاعدة العامة الواردة في المادة ١٤٦ مدني، ويؤيد هذا النظر ان المشروع التمهيدي

(١) قبل المستأجر وفي كافة إلتزاماته نحوه.

للقانون المدني كان يتضمن نصاً صريحاً بأنه إذا كان الإيجار نافذاً في حق من إنتقلت اليه الملكية أو لم يكن نافذاً ولكن تمسك هو به فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات ولئن حذف هذا النص في لجنة المراجعة إكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير إلي ذات الحكم الذي تضمنه النص المحذوف. وتقوم التشريعات الجنائية الحديثة علي مبدأ شخصية العقوبة -يعني هذا المبدأ ان العقوبة لا يجوز ان تنزل بغير من يسأل عن الجريمة ولو كان واحداً من أفراد أسرة المسئول أو كان من ورثته. لما كان ذلك ، وكان الواقع المطروح في الدعوة ان مبلغ خلو الرجل ومقدم الإيجار المدفعا من الطاعن للمالك السابق - وهما جريمة جنائية - لم يتفق عليهما في عقد الإيجار كما وانهما ليسا من مستلزمات العين المؤجرة ، وان الثابت ان الحكم الصادر في الجنحة رقم ١٣٧١ لسنة ١٩٨٥ أمن دولة الساحل والذي قضي برد مبلغ خلو الرجل للطاعن قد صدر المالك السابق ، وان مبلغ مقدم الإيجار فقد أقر الطاعن بصحيفة الإستئناف بأنه قد استحصل من المالك السابق علي شيك بقيمة المبلغ المذكور وهو وشانه بخصوص تحصيل قيمته المبلغ المذكور وهو وشانه بخصوص تحصيل قيمته أو تنفيذ ما قضي به الحكم الجنائي ، بما مفاده ان المطعون ضدها - المالكة الحالية لعين النزاع - لا تعتبر وان إنتقلت اليها ملكية العقار من سلفها مسئولة عن الوفاء بالمبالغ التي تقاضاها المالك السابق بإعتبارها بالتزاماً لا يتصل إتصلاً وثيقاً بالعلاقة الإيجارية ولا يعتبر بحسب طبيعته مترتباً عليها ، إذ إلترم الحكم المطعون فيه هذا النظر وبني قضاءه بعدم حلول المطعون ضدها بوصفها خلف خاص للمالك السابق بخصوص إلترامها برد المبلغ المشار اليه فإنه يكون قد تضمن قضاء ضمناً علي ما لم يأخذ به من مستندات الطاعن ولم تطمئن اليها المحكمة

فلا يعيبه انه أغفل الرد عليها استقلالاً ومن ثم فإن الحكم يكون طبق صحيح حكم القانون علي واقعة الدعوى ويضحي النعي عليه بهذه الأسباب يكون علي غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الدعوي.

(الطعن ٥١١٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٢ س ٤٨ ص ٧٦٤)

١٠ - المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفه البيان وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر.

(الطعن رقم ٢٥٠ - لسنة ٦٩ ق - تاريخ الجلسة ١٣ / ٠١ / ٢٠٠٠)

١١- النص في المادة ١٤ من قانون الإثبات على أنه "يعتبر المحرر العرفي صادرا ممن وقع ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة أما الوارث أو الخلف فلا يطلب منه الإنكار ويكفي أن يحلف يمينا بأنه لا يعلم" فجعل الورقة حجة على موقعها وعلى غيره بإطلاق معنى كلمة الغير لتشمل كل غير الموقعين فيما تضمنته من نسبة التصرف إلى الموقع على الورقة وما جاء فيها من بيانات غير أن المادة ١٥ من قانون الإثبات المقابلة لنص المادة ٣٩٥ من القانون المدني قد استثنت طائفة من الغير حماية للثقة العامة في المعاملات وحرصا على استقرارها فنصت على أن: "لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت...." فالمقصود بالغير في هذا النص هو الخلف الخاص لصاحب التوقيع أي من انتقل إليه مال معين بذاته من الموقع على الورقة الذي تلقى عنه الحق بسند ثابت التاريخ، فالمشرع أراد حماية الخلف الخاص من الغش الذي يحتمل وقوعه من السلف ومن يتعاقدون معه إضرارا به، ومن يأخذ حكم الخلف الخاص كالدائن الحاجز على مال معين، لأن المادة ١٤٦ من القانون المدني نصت على سريان تصرفات السلف المتعلقة بهذا المال المعين بذاته على الخلف فأراد المشرع تثبيت الثقة العامة في التصرفات ومنع الغش على ما جاء بالأعمال التحضيرية للقانون المدني ونصوص المواد ٣٠٥، ٦٠٤، ١١١٧، ١١٢٣ من القانون المدني التي تشترط ثبوت التاريخ لسريان الإيجار أو القبول بحالة الحق أو الرهن في حق الخلف الخاص، وما نصت عليه المادتين ٤٠٨، ٤٠٩ من قانون المرافعات بشأن سريان عقد الإيجار ومخالفات الأجرة وحوالتها بالنسبة للدائن الحاجز، فثبتت التاريخ في نص المادة ١٥ من قانون الإثبات هو شرط لسريان التصرف الوارد بالورقة العرفية على

الخلف، ولا يغني عن ثبوت التاريخ شيء آخر، وجزاء عدم تحقق الشرط الوارد فيها من أسبقية ثبوت التاريخ ألا يسري هذا التصرف في حقه حتى ولو ثبتت أسبقيته بعد ذلك، شأنها كالمفاضلة في انتقال الملكية وسريان الحقوق العينية العقارية لا تكون إلا بأسبقية التسجيل فقط دون غير ذلك. (الطعن رقم ١٧٦ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٠/٠٤/٠٢)

١٢-المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نصوص المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني يدل على أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار. وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سألغة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لانتقل إليه الملكية.

(الطعن رقم ٤٨١٠ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٢/٠٢/٠٧)

١٣ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد المادتين ١٤٦، ٦٠٤ من قانون المدني مرتبطين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان على علم بوجوده عند انتقال الملكية فإن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل

المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي كافة التزاماته نحوه وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشئ إليه اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من التقنين المدني عند تطبيقها تطبيقا تشريعا على حالة انصراف أثر الإيجار إلى ما انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من الالتزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفا في العقد سواء كان مصدر هذه الحقوق وتلك الالتزامات عقد الإيجار ذاته أو تعديلات لاحقه شريطه ألا تكون خارجة عن الرابطة العقدية أو مستقلة عنها ففي هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة ١٤٦ مدني يؤيد هذا النظر أن المشرع التمهيدي للقانون المدني كان يتضمن نصا صريحا بأنه إذا كان الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات ولئن حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير إلى ذات الحكم الذي تضمنه النص المحذوف.

(الطعن رقم ٢٩٠ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ١/١/٢٠٠٤)

١٤- المقرر أيضا - في قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى ما تنص عليها المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة

هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سألقة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار، وحقه في تسلم العقار المبيع وثماره المترتبة على البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماماً عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به، أو إذا كان البائع قد حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٢ / ٢٠١٠)

١٥ - المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة النقض من تلقاء نفسها - كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة - إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن.

(الطعن رقم ٧٠٢٩ - لسنة ٧٨ ق - تاريخ الجلسة ١٧ / ٢ / ٢٠١٠)