

مناطق نفاذ الإيجار في حق من انتقلت إليه العين

النص التشريعي (مادة ٦٠٤) :

(١) إذا إنتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.

(٢) ومع ذلك يجوز لمن إنتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٠٣ لیبی و ٥٧١ سورى و ٧٨٦ عراقى و ٥٩٧ لبنانى و ٣٩٣ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

ينظر - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٦٠٦ مدنى.

رأى الفقة :

بمفهوم المخالفة من نص المادة ٦٠٤/ مدنى يكون الإيجار نافذاً فى حق من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية.

ويجب لإصراف اثر العقد إلى الخلف الخاص توافر الشروط الاتية:

(١) أن يكون هناك خلف خاص هو من يتلقى من سلفه ملكية شىء معين بالذات أو حقاً عينياً فى هذا الشىء

(٢) أن يكون هناك عقد إبرام فى شأن الشىء المستخلف فيه وأنشأ التزامات وحقوقاً تعتبر من مستلزمات هذا الشىء.

٣) ان يكون هذا العقد قد إبرام قبل إنتقال الشيء المستخلف فيه للخلف الخاص فيجب إذن بوجه عام أن يكون العقد ثابت التاريخ وسابقا على تاريخ التصرف الذى انتقل به الشيء إلى الخلف.

٤) ان يعلمك الخلف بالإلتزامات والحقوق التى تنتقل إليه وقت إنتقالها فإلى أى مدى تنطبق هذه الشروط فيما يتعلق بإنصراف اثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر؟

٥) فبالنسبة للشرط الأول (وجود خلف خاص) - فالمعروض فى هذا الشرط ان يكون هناك عين مؤجرة إنتقلت ملكيتها إلى خلف خاص فهذا الشرط إذن منطبق.

ويستوى ان تكون العين عقارا أو منقولات فنصوص التقنين الجديد كنصوص التقنين المدنى القديم عامة لم تخصص العقار دون المنقول.

ويجب ان تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى خلف خاص والمقصود بالخلف الخاص وهو من يتلقى من المؤجر المالك ملكية العين المؤجرة أو حقا عينيا فيها باى سبب. وأكثر الأسباب شيوعاً لنقل ملكية العين المؤجرة هو عقد البيع يستوى ان يكون إختياريا كما هو الغالب أو ان يكون إجبارياً كما يقع فى التنفيذ الجبرى على المنقول وفى نزع ملكية العقار فالراسى عليه المزداد لإنصرف إليه أثر الإيجار إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقا على رسو المزداد وفى العقار يكون للراسى عليه المزداد فوق ذلك ان يتمسك بعدم إنصراف أثر إيجار إليه الا إذا كان له تاريخ ثابت على تسجيل التنبيه بنزع الملكية مالم يكن من اعمال الإدارة الحسنة.

وكالبيع كل عقد اخر للملكية (كالمقايضة والهبة والشركة) وكالعقد الناقل للملكية اى تصرف اخر ناقل للملكية ولو كان صادرا من جانب واحد (كالوصية)

وكالتصرف الناقل للملكية أى سبب آخر ناقل للملكية (كالشفعة) ومن إنتقلت إليه الملكية كاملة بجب عليه إحترام الإيجار ثابت التاريخ وسابقا فالولى ان يحترمه من إنتقل إليه حق اضيق نطاقا من حق الملكية (كحق الإنتفاع وحق السكنى وحقوق الارتفاق)

وبالنسبة للشرط الثانى (وجود عقد انشا التزامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات العين) وهذه العقد هو عقد الإيجار بالذات.

اما بالنسبة للشرط الثالث (عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابق على التصرف الذى نقل ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص) لم تودر المادة ١٤٦ مدنى وهى التى تقرر القاعدة العامة فى إنصراف اثر العقد إلى الخلف الخاص شرط ثبوت تاريخ هذا العقد وكل ما تطلبته هو أن يكون إنتقال ملكية الشىء إلى الخلف الخاص قد جاء بعد إبرام العقد الذى ينصرف أثره إلى هذا الخلف. ولكن المادة ١٤٦ مدنى إشتراطت من جهة أخرى أن يكون الخلف الخاص عاملاً بالعقد وقت إنتقال الشىء إليه مع أن العلم بالعقد يغنى عن ثبوت التاريخ ذلك أن يثبت علم الغير بالورقة العرفية يجعل لها تاريخ لها تاريخاً ثابتاً له حجتيه على هذا الغير من وقت علمه بالورقة إذا أن طرق إثبات التاريخ ليست مذكورة على الحصر فى التقنين المدنى المصرى ويترتب على ذلك تنمه لا يشترط ثبوت تاريخ العقد الذى يتعرف أثره إلى الخلف الخاص مادامنا قد إشتطنا علم الخلف بهذا العقد وقت إنتقال الشىء إلى الخلف الخاص.

أما فى تطبيق المادة ٦٠٤ مدنى فان شرط ثبوت التاريخ هو شرط شكلى لابد من توافره اما عن طريق علم الخلف الخاص بالإيجار أو عن احد الطرق الأخرى التى ذكرها القانون لثبوت التاريخ اما إثبات تاريخ

المخالفة بالأجرة فإن المادة ٣٩٥ مدنى لم تذكر طرق الإثبات التاريخ على سبيل الحصر وهى فوق ذلك ذكرت صراحة ان الورقة العرفية يثبت تاريخها من يوم أن يثبت مضمونها فى ورقة آخر ثابتة التاريخ فإذا كانت المخالفة بالأجرة الثابتة التاريخ مذكوراً فيها مضمون عقد الإيجار فإن هذا العقد يعتبر ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المخالفة.

فثبوت تاريخ الإيجار إذن شرط شكلى لابد من توافره ولا بد ان يكون تاريخ الإيجار الثابت سابقا على التصرف الذى نقل الملكية الى الخلف الخاص حتى ينصرف اثر العقد إلى السلف (م ٦٠٤ مدنى عن طريق الدلالة العكسية) فإذا كان العقد الاسبق هو الإيجار انصرف اثره إلى المشتري وان كان هو البيع لم ينصرف أثر الإيجار إلى المشتري وبقي قائماً فيما بين المؤجر والمستأجر.

على ان ثبوت التاريخ وحده لا يكفي إذا كانت مدة الإيجار العقار تزيد على تسع سنوات بل لابد من تسجيل عقد الإيجار قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية وفقاً للمادة ١١ من قانون الشهر العقار فإذا لم يسجل لم ينصرف أثر الإيجار للمالك الجديد الذى سجل عقده الا لمدة تسع سنوات فقط بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على التصرف الناقل للملكية وان تسع السنوات هذه تبدأ من وقت بدء مدة الإنتفاع لا من وقت تسجيل عقد البيع.

والإيجار السابق على التصرف الناقل للملكية ينصرف اثره إلى من إنتقلت إليه الملكية ولو كانت مدة الإيجار لا تبدأ الا من التاريخ صدور التصرف مادام عقد الإيجار نفسه قد برام قبل إبرام التصرف إذا العبرة بتاريخ صدور عقد الإيجار لا بتاريخ إبتداء مدة الإيجار.

أما بالنسبة للشرط الرابع (علم الخلف الخاص بالالتزامات والحقوق التي تنتقل إليه وقت إنتقالها) فيجب توافره حتى ينصرف أثر العقد إلى الخلف الخاص طبقاً للمادة ١٤٦ مدني وقد اغفل المشرع هذا الشرط في إنصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص فلم تذكره النصوص التي عرضت لهذه المسألة كما ذكرته المادة ١٤٦ مدني فلا تشترط علم الخلف الخاص بعقد الإيجار حتى ينصرف اثر هذا العقد إليه ويكفي أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وإذ كان علم الخلف الخاص بعقد الإيجار محل إعتبار فلا يكون ذلك للعلم في ذاته بل لان هذا العلم يجعل لعقد الإيجار تاريخاً ثابتاً من وقت هذا العلم فيكون العلم إذن تابعاً لثبوت التاريخ أو هو أداة من أدائه بخلاف العلم في العقود الأخرى غير الإيجار فهو الأصل وثبوت التاريخ تابع له.

فإذا انصرف اثر الإيجار إلى الخلف الخاص بالشروط السابقة حل هذا الخلف في مواجهة المستأجر محل المؤجر وليس في هذا الا تطبيق للقاعدة العامة في إنصراف اثر العقد إلى الخلف الخاص.

ويقال عادة إلى حقوق المؤجر تنتقل إلى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق كما تنتقل إلتزاماته عن طريق حوالة الدين.

ويترتب على ذلك أن من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة يحل محل المؤجر فمن جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع إلتزاماته نحوه وذلك من وقت التصرف الناقل للملكية.

فله ان يطالبة بتسليم العين وله أن يطالبه بإجراء الترميمات الضرورية في العين المؤجرة وبضمان التعرض والإستحقاق وبضمان العيوب الخفية.

ويجب على ملتقى الملكية إحترام جميع شروط الإيجار كما لو كان هو المؤجر ومع ذلك لا يجبر على إحترام الإتفاقات الملحقه ال ملتقى الملكية إذا كانت مستقلة عنه كالوعد بالبيع ولا تنقل هذه الإتفاقات إلى ملتقى الملكية الا طبقا للقواعد المقررة فى إنصراف اثر العقد للخلف الخاص فيجب ان يتكون من مستلزمات العين وأن يعلم بها ملتقى الملكية وقت إنتقال الملكية إليه.

ومتى إنتقلت إلتزامات المؤجر إلى الخلف فإن المؤجر تبرا ذمته منها فلا يجوز للمستأجر مطالبته بها.

وللخلف الخاص الذى إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة الحق فى مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر لأنه بإنتقال مدة الحقوق لم يعد للمؤجر الحق فى المطالبة بها وتكون الأجرة مضمونة بإمتياز المؤجر على منقولات للمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة وبالحق فى الحبس ويحق توقيع الحجز التحفظى ويجوز له مطالبته بإستعمال العين فيما أعدت له وبالمحافظة عليها وبالترميمات وبرد العين عند إنتهاء الإيجار ويكون المستأجر مسئولا أمامه عن الحريق.

وله طلب فسخ لعدم قيام المستأجر بإلتزاماته طبقا للقواعد العامة. ولايجوز للمستأجر من وقت علمه بإنتقال ملكية العين المؤجرة إلى الخلف الخاص ان يوفى للمؤجر بالأجرة التى تستحق إبتداء من هذا العلم بل يجب ان يوفى بها للخلف الخاص الذى يقع عليه عبء إثبات العلم فإذا وفى بها للمؤجر مع علمه أو مع المفروض انه كان يعلم إلتزم بدفعها ثانية للخلف الخاص وللمستأجر فى هذه الحالة ان يرجع على المؤجر بما دفعه طبقا لقاعدة الاثراء بلا سبب اما إذا عجز ملتقى الملكية عن إثبات العلم أو

امكانيته فان دفع المستأجر الأجرة إلى المؤجر يكون وفاء صحيحا ساريا في حق متلقى الملكية.

وطبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٤ مدنى أن الإيجار إذا كان أثره لا ينصرف إلى متلقى الملكية اما لأنه ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف النافل للملكية وأما لأن له هذا التاريخ الثابت ولكن المستأجر إتفق مع المؤجر على إخلاء العين المؤجرة إذا إنتقلت ملكيتها إلى شخص آخر فإن متلقى الملكية يكون بالخيار بين أن يتمسك بعقد الإيجار بالرغم من عدم نفاذه فى حقه فيجبر المستأجر على البقاء أو أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه فيجبر المستأجر على الإخلاء.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٨١٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- ان يبيع العين المؤجرة وان كان لايفسخ عقد الإيجار الثابت التاريخ رسميا قبل البيع إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والإلتزامات المتولدة من هذا العقد فى ذمه المؤجر البائع إلى ذمة المشتري بحيث يقوم مقام المؤجر فى هذه الحقوق والإلتزامات جميعاً ومن ثم فمتى علن المستأجر بإنتقال ملكية العين إلى مشتري جديد فان ذمته لا تبرأ من أجزتها إلا بالوفاء بها إلى هذا المشتري ويستوى ان يكون مستأجر العين قد إستأجرها من مالكةا الذى باعها أو إستأجرها من شخص آخر تلقى عن المالك البائع حق إستغلالها بمقتضى عقد قسمة مهياة وذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقا شخصية ومن ثم لا يسرى بغير نص فى حق المشتري الذى سجل عقده ويترتب على ذلك أن ذمه المستأجر من المتقاسم مهياه لا تبرأ من دين الأجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري وإذن فالحكم القاضى بإلزام الشفع الذى

كان مستأجراً للعين التي حكم له باخذها الشفعة بعقد ثابت التاريخ برىع العين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى تاريخ دفعه ثمنها تنفيذاً الحكم الشفعة هو حكم صائب.

(نقض - جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٢ - مجموعة القواعد القانونية - ٢٥ عاماً جزء ١ ص ١٠٤)

٢- متى كان عقد الإيجار منصوصاً فيه على أن كل ما يحدثه المستأجر في الأعيان المؤجرة من إصلاحات التي كسبها المؤجر قبل المستأجر من هذا العقد يعتبر من ملحقات المبيع فتنتقل بحكم القانون إلى المشتري وتبعاً لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المستأجر بتعويض الضرر الناتج عن فعله غير المشروع بتلك الأعيان.

(نقض - جلسة ١٩٥١/١/٢٢ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٣ ص ٨٣٠)

٣- إذا رفع من حول إليه عقد الإيجار دعوى على المستأجر بطلب الإزالة وتثبت الحجز التحفظي فتدفع المستأجر الدعوى بأنه أوفى الأجرة إلى المحيل بمقتضى محضر صلح تم بينهما وأقام الحكم قضاءه بطلبات المحال إليه على دعائم ثلاثة الأولى - أن المستأجر كان قد قبل وفقاً لنصوص عقد الإيجار أن تحويل العقد وقيمة الأجرة إلى الغير والثانية - أن المستأجر لم يكن يجوز له وقد علم عند توقيع الحجز التحفظي بحصول الحوالة أن يدفع الدين إلى المحيل أو أن يتصلح معه بعد ذلك التاريخ والثالثة - أنه لم يثبت لمحكمة الموضوع أنه كان قبل علمه بالحوالة قد أوفى قيمة الأجرة كلها أو بعضها إلى المحيل وكان تقرير الطعن قد خلا من تعيب الحكم فيما استظهره من علم المستأجر بالحوالة في التاريخ سابق على تاريخ محضر الحجز ومن عدم قيامه بدفع شيء من الأجرة قبل علمه بالحوالة فإنه يكون غير منتج ما يتمسك به المستأجر من خطأ الحكم

فيما يكون قد قرره من أن قبوله للحالة يسقط حقه في كل دفع كان له من قبل الدائن.

(نقض - جلسة ١٩٥٧/١٠/٢٤ مجموعة المكتب الفني - السنة ١ - مدني ص ٧٤٧)

٤ - لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً إذا إنتقلت إليه الملكية وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الإحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائناً عادياً للبائع - مؤجل العقار - وحق المشتري في تسلم العقار بالمبيع وفي ثماره ونمائه المقررة له قانوناً من مجرد البيع في ذاته انما هو حق شخص مترتب له في ذمة البائع إليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقته الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام اية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقده والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لاحد هذين ان يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حواله عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بان هذا العقار بيه إلى مشتر سجل عقد شرائه وإنتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فان ذمته لاتبرا من الأجرة الا بالوفاء بها إلى المشتري.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ - المرجع السابق - السنة ١٦ - ص ١١٦٥، ونقض - جلسة

١٩٦٤/٦/١١ المرجع السابق - السنة ١٥ - ص ٨١٩، ونقض - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ - طعن ٦٠١ لسنة ٤٣ ق - لم ينشر بعد)

٥ - يتضمن التنازل عن الإيجار حواله حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحواله دين بالنسبة إلى التزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل فيما يختص بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذي حوله إلى المتنازل له في مركز

المحيل ومن ثم فان ضمان لهذا الحق ولم كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان في حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدني فان المستأجر المتنازل لا يلزم طبقاً للمادة ٣١٠ الا برده ما استولى عليه مقابل حق الإنتفاع الذي حرم منه المتنازل له مع الفوائد المصروفات ولو وجد إتفاق يتقضى بغير ذلك.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/١٢/٨ المرجع السابق - السنة ٩٧ ص ١٨٥٦ ونقض جلسة ١٩٧٧/١١/٢ لم ينشر بعد)

٦- مشتري العقار بعقد لم يسجل. حقه في طلب تسليم العين المبيعة إليه وطرده الغاصب منها. علة ذلك.

(الطعن ٢٥٢ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/١/٨)

٧- عقد البيع غير المسجل. أثره.

(الطعن ٢٨٦٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/١/١٢)

٨- عقد البيع غير المسجل. أثره. للمشتري حق الإنتفاع بالمبيع وحيازته وجميع الحقوق الأخرى - عدا حق الملكية - وكافة الدعاوى المرتبطة به.

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥)

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

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

١٠- علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية. أثره. إلزامه بدفع الأجرة إليه.

علم المستأجر المعول عليه في الحلول محل البائع في عقد الإيجار وإلزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لاتبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري.

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

١١- من المقرر أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للأعمدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذى قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة 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 الإحتجاج 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 قايم أي علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس له أن يطالبه بالأجرة إلا من

تاريخ التسجيل وعلمه به اما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على ذلك فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار، وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطعن ١٥٠ لسنة ٧١ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٥ لم ينشر بعد)

١٢- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد المادتين ١٤٦، ٦٠٤ من قانون المدني مرتبطين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا 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 ٧٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤ / ٠١ / ٠١)

١٣- 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 تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفه الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجب، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا 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 تماما 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)

١٤- 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)

* * *