

أثر عدم نفاذ الإيجار فى حق من انتقلت إليه الملكية

النص التشريعي (مادة ٦٠٥) :

(١) لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينه فى المادة ٥٦٣.

(٢) فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل إنقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بان يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن إنتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٠٤ لىبى و ٢٧٢ سورى و ٧٨٧ عراقى و ٥٩٨ لبنانى و ٤٩٣

سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقا - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة

٦٠٤ مدنى.

رأى الفقة :

الواجب - بصريح نص المادة ٦٠٥/مدنى أن ينبه المالك الجديد على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى فإذا كان الإيجار معين المدة ففى الأراضى يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد ثلاثة اشهر وفى الأماكن غير المورثة يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد شهرين وفى غير ذلك من الأشياء يجب التنبيه بالإخلاء فى ميعاد شهر واحد بحيث

لا تزيد مدة التنبيه بالإخلاء فى جميع الأحوال على نصف المدة المعينة فى عقد الإيجار.

أن تقيد القانون للمالك الجديد بميعاد التنبيه بالإخلاء معتاه إستبقاء الإيجار طول هذا الميعاد مع حلول المالك الجديد محل المؤجر فى حقوق وإلتزاماته. ويترتب على ذلك أن الأجرة التى تستحق على المستأجر فى ميعاد الإخلاء تكون مضمونه بإمتياز المؤجر وبالحق فى الحبس وبحق توقيع الحجز التحفظى.

ويتبين أن المشرع أعطى بنص الفقرة الثانية من المادة مدنى للمستأجر إلى جانب الضمان الذى أعطاه أياه قبل متلقى الملكية من وجوب التنبيه بالإخلاء فى الميعاد القانونى - ضمانين آخرين قبل المؤجر وهما (١) إلتزام المؤجر بأن يدفع له تعويضاً (٢) حق المستأجر فى حبس العين حتى يتقاضى هذا التعويض.

والضمانان الأخيران يمكن إستخلاصهما من القواعد العامة وهى القواعد المتعلقة بضمان الإستحقاق فى عقد الإيجار (م ٥٧٢/٢مدنى).

ويتبين من نص المادة ٦٠٥/٢مدنى ان حق المستأجر فى حبس العين المؤجرة وعن المالك الجديد تقضى ويجب على المستأجر إخلاء العين فوراً وتسليمها للمالك الجديد بعد إنقضاء الميعاد المعطى فى التنبيه فى الأحوال الثلاثة الآتية:

(١) إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق (٢) إذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق وفى هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر وفقاً لقواعد الإثراء بلا سبب إذ أنه وفى ديناً مستحقاً عليه (٣) إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أو

من المالك الجديد يكفل له استيفاء التعويض المستحق والتأمين قد يكون كفالة أو رهناً أو نحو ذلك والقاضى هو الذى يبت فيما إذا كان التأمين المقدم كافياً عند الخلاف فى ذلك.

والظاهر ان المستأجر يدفع الأجرة التى كان يدفعها قبلاً عن المدة التى يبقى فيها بالعين حابساً لها لإستيفاء التعويض ما دام ينتفع بها وان كان هناك وجه القول بانه فى هذه المدة بعد باقياً فى العين بلا عقد لأن الإيجار قد فسخ ويجب عليه إذن دفع أجرة المثل.

(الوسيط - ٦- مجلد ١- للدكتور السنهوري - ص ٨٤٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- المقرر - فى 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 فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاثة الأخرى سالفه البيان وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - خلفاً خاصاً فى 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 لنتنقل 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)

٢- 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 سالفة 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 لنتنقل إليه الملكية.

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

٣- المقرر أيضاً - 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 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 بموجبه، 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)

٤- 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)