

مناط عدم نفاذ الوفاء قبل من انتقلت إليه الملكية

النص التشريعي (مادة ٦٠٦) :

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من إنتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بإنتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم فإذا عجز من إنتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٦٠٥ لىبى و ٥٧٣ سورى و ٧٨٨ عراقى و ٩٤٩ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

١- تقابل هذه النصوص فى التقنين الحالى المواد ٣٨٩ - ٣٩٠ -

٤٧٤ - ٤٧٧ ويلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتى:

(أ) عمم المشرع فى السبب الذى ينقل ملكية العين المؤجر من المؤجر فى سبب وليس البيع وحده يكفى فإذا إنتقلت ملكية العين المؤجرة بهبة أو مقايضة أو شركة أو شفعة أو غير ذلك من أسباب نقل الملكية كان هذا حكمه حكم البيع بل أن البيع نفسه يكون إختيارياً كما هو الغالب وقد يكون جبرياً والحكم واحد فى الحالتين الا ان تقل الملكية بالميراث له حكم آخر فسيأتى أن الإيجار لا ينقضى بموت المؤجر بل تظل ورثته ملتزمة بالإيجار الذى عقده مورثهم.

(ب) بين المشرع صراحة أن من إنتقلت إليه ملكية العين المؤجرة

يجوز له ان يتمسك بعقد الإيجار حتى لو كام غير نافذاً فى حقه.

(ج) حدد المشرع العلاقة ما بين المستأجر وخلف المؤجر في حالة ما إذا بقي الإيجار قائماً سواء لنفاذه في حق الخلف أو لتمسك الخلف به رغم عدم نفاذه فذكر ان خلف المؤجر يحل محل المؤجر في جميع ما ينشأ عن عقد الإيجار من حقوق والتزامات، كما هو الأمر في حوالة الحق وحوالة الدين، ويلاحظ أن هذا تطبيق تشريعي للمبدأ القاضي بأن الخلف الخاص يتأثر بالعقد الذي لم يكن طرفاً فيه (أنظر م ٢٠٦ من المشروع) ويترتب علي ذلك أن ما عجله المستأجر للمؤجر من الأجرة يحتج به من خلف المؤجر إلا إذا أثبت الخلف أن المستأجر عندما عجل الأجرة كان يعلم بانتقال الملكية أو كان يستطيع أن يعلم بذلك.

وللخلف أن يرجع علي المؤجر فيما سري في حقه من أجره معجلة م) ٨٠٩ من المشروع ولا مقابل لها من التقنين الحالي).

٢- وقد إقتصر المشرع، بعد هذه الإيضاحات، علي أن ينقل أحكام التقنين الحالي. فلا يسري الإيجار علي خلف المؤجر إلا إذا كان ثابت التاريخ وسابقاً علي سبب نقل الملكية، فإذا كان السبب الذي نقل الملكية هو عقد البيع مثلاً، وكان كل البيع والإيجار غير ثابت التاريخ، أو كانا ثابتي التاريخ في يوم واحد، فإن الإيجار لا يسري في حق المشتري، حتي لو كان عقد البيع غير مسجل وإذا لم يسر الإيجار في حق المشتري، كان له أن يجبر المستأجر علي الإخلاء بشرطين: أولهما، أن ينبه عليه بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٧٦١، والثاني أن يستوفي المستأجر من المؤجر تعويضاً عما لحقه من الضرر بسبب إنتهاء الإيجار قبل ميعاده. وله أن يحبس العين المؤجرة حتي يتقاضي هذا التعويض من المؤجر، أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو حتي يحصل علي تأمين كاف للوفاء به. (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٩٢ و ٥٩٣)

رأي الفقه :

يراجع التعليق - برأي الفقه - الوارد علي نص المادة ٦٠٤ مدني علي أن المستأجر، ما دام لم يثبت متلقي الملكية أنه يعلم أو من المفروض أن يعلم بانتقال الملكية أن يعجل، دون غش أو تواطؤ مع المؤجر، الأجرة عند مدة لاحقة حتي لو كانت هذه المادة تلي الوقت الذي علم فيه إنتقال الملكية مادام تعجيل الأجرة كان سابقا علي هذا العلم، ولما كان متلقي الملكية يستحق الأجرة منذ التصرف الناقل للملكية فإنه يرجع علي المؤجر بما عجله له المستأجر من الأجرة عن ثلاث سنوات، ولكن إذا زاد ما عجل من الأجرة علي ثلاث سنوات وجب أن تسجل المخالصة بالأجرة قبل تسجيل التصرف الناقل للملكية طبقاً لقانون الشهر العقاري حتي يكون الوفاء المعجل ساريا في حق متلقي الملكية.

فإذا لم تسجل المخالصة لم يسر الوفاء المعجل في حق متلقي الملكية إلا لمدة ثلاث سنوات. وحكم الحوالة بالأجرة مقدما هو نفس حكم الوفاء بالأجرة المعجلة.

(الوسيط ٦- ١- للدكتور السنهوري ص ٨٢٩ وما بعدها، المراجع السابقة)

من أحكام القضاء :

١- مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلي الخلف الخاص بحكم القانون، فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن إنصراف عقد الإيجار إلي الخلف الخاص الذي يتلقي 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 سالف الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا إنتقلت إليه الملكية فعلاً، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية إليه بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً مادياً للبائع مؤجر العقار، وحق المشتري في تسليم العقار المبيع وفي ثماره ونمائه المقرر له قانوناً من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه، كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما من الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر، وعلم المستأجر المعول في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتري سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية، فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري.

(نقض - جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠ مجموعة المكتب الفني السنة ١٦ - مدني ص ١١٦٧ ونقض - جلسة ١٩٦٤/٦/١١ - المرجع السابق السنة ١٥ - ص ٨١٩)

٢- 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 سألقة 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 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)

٣- 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 سألقة الذكر وبالشروط

المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه 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.

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

٤ - 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 دائما 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 / ٠٢ / ٢٠١٠)

٥- 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 / ٠٢ / ٢٠١٠)

* * *