

ضمان المستأجر لالتزامات المتنازل له

النص التشريعي (مادة ٥٩٥) :

فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٥٩٤ لىبى و ٥٦٣ سورى و ٧٧٦ عراقى و ٥٨٦ لبنانى و ٤٨٦

سودانى و ٧٧٤ تونسى .

الأعمال التحضيرية :

١- تعرض هذه المادة وما بعدها (٧٩٦-٧٩٩ من المشروع) لحكم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ويلاحظ أن المشرع قد وضع هذه الأحكام فى شىء من التفصيل يجعلها واضحة امام النص الوحيد الغامض الذى اتى به التقنين الحالى فى هذا الموضوع (٤٥١/٣٦٨ مصرى) .

فى التنازل عن الإيجار يحل المتنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ويكون هذا بمثابة الحوالة فى الحقوق والديون فى وقت واحد. ويترتب على ذلك أن المؤجر يطالب المتنازل إليه بجميع إلتزامات المستأجر من المحافظة على العين وإستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة ورد العين ويكون هذا كله بطريق الدعوى المباشرة ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ كل هذه الإلتزامات ولا يسقط هذا الضمان إلا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار بعد صدوره دون أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى أو إلا إذا إستوفى الأجرة من المتنازل إليه دون

أى تحفظ كذلك يستطيع المتنازل إليه ان يطالب المؤجر بطريق الدعوى المباشرة بجميع حقوق المستأجر من تسلم العين والتمكين من الإنتفاع وتعهد العين بالصيانه وضمان التعرض والإستحقاق والعيوب الخفية.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٥٦٤ و ٥٦٥)

رأى الفقه :

لم يكتف المشرع بأن يضمن المستأجر يسار المتنازل له وقت التنازل بل جعله يضمن يسار المتنازل له وقت مطالبة المؤجر اياه بتنفيذ إلتزاماته فيكون فى هذه الحالة بالنسبة إلى المتنازل له فى وقت يشبه موقف الكفيل فإذا طلب المؤجر المتنازل بتنفيذ إلتزام من الإلتزمات التى إنتقلت إلى ذمته كأن طالبه مثلاً بالأجرة أو بتعويض عن تلف العين أو بتعويض عن الحريق ووجده معسراً رجع بالضمان على المستأجر والرجوع هنا بالإلتزام جديد لم ينشأ من عقد الإيجار بل من عقد التنازل وهو عقد يرتب على ذمة المستأجر إلتزاماً بضمان يسار المتنازل له وقت المطالبة ولا يرجع المؤجر على المستأجر بالضمان إلا بعد أن يرجع أولاً على المتنازل له فيجده معسراً فإن يرجع مباشرة على المستأجر كان لهذا أن يطلب منه البدء بتجريد المتنازل له ولا يكلف بأن يدل المؤجر على مال للمتنازل له يستوفى منه المؤجر حقه كما يكلف الكفيل بذلك فإن المستأجر لا يكون مسئولاً بموجب الضمان الا إذا أثبت المؤجر أنه رجع على المتنازل له أولاً فوجده معسراً وإذ رجع المؤجر على المستأجر بالضمان فإن لهذا الأخير أن يرجع على المتنازل له بما وفاه.

ومن هذا ترى أن المستأجر فى إلتزامه بالضمان لا يعتبر مديناً أصلياً ينضم إلى المتنازل له فيصبح للمؤجر مدينان فى نفس الدين كما يذهب

بعض الفقهاء ولا هو كفيل للمتنازل له كما يذهب بعض آخرين، وإنما هو ضامن للمتنازل له وقد رسم القانون حدود هذا الضمان.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري - ص ٧١٦ مابعدا والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- التأجير من الباطن في ظل تشريعات الإيجار الإستثنائية محظور ولو خلا العقد من النص عليه.

(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩١/٢/٣)

٢- التنازل عن عقد الإيجار. ماهيته. حوالة المستأجر الأصلي حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها.

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٧)

٣- إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ماهيته. التنازل عن الإيجار.

(الطعن ٦٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤)

٤- التنازل عن الإيجار ماهيته.

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

٥- التنازل عن الإيجار. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة.

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

٦- التأجير من الباطن إختلافه عن التنازل عن الإيجار. ماهية كلا

منهما.

(الطعن ٢٥٣ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١ س ٤٥ ص ١٦٢٧)

٧- ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٢٩٦ لسنة ٦٤ ق "أحوال شخصية" - جلسة ١٩٩٥/١١/١٢ ص ٤٦ (١١١٨))

٨- الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار. ماهية كل منهما. حق مستأجر الفندق في تأجير غرفة لنزلائه للإقامة لقاء أجره. سماحة لبعض أصحاب الحرف والمهن بتقديم خدماتهم لنزلاء الفندق ورواده وتخصيص غرف له أو أماكن يباشرون فيها نشاطهم لقاء أجره معلومة. عدم إعتباره تأجيراً من الباطن. علة ذلك.

(الطعن ٨٤٢٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/١٨ - ص ٤٧ (١٣٠٩))

٩- التنازل عن الإيجار. ماهيته. إبداء المستأجر رغبته في إنهاء العقد قيامه بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد الملاك على الشيوع عدم إعتباره تنازلاً عن الإجارة. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

١٠- طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قبل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها. علة ذلك.

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠ لم ينشر بعد)

١١- التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها. إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء.

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣ لم ينشر بعد)

١٢- حق المؤجر في إخلاء المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً. للمستأجر إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

١٣- طلب الإخلاء حقاً شخصياً للمؤجر يجوز له التنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملازمة لتراخي المؤجر في طلب الإخلاء كي تستخلص منها متى يكون ذلك دالاً على نزوله عنه حقه في هذا الطلب شريطة أن يكون تقديرها سائغاً.

(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

١٤- وحيث أن مما ينهائ الطاعن على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب، ذلك أنه طلب من محكمة الموضوع أن تجرى تحقيق واقعة التأجير من الباطن بنفسها، إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الطلب وقضى بإخلائه مكتفياً بإقرار المطعون ضده الثاني وأقوال الشاهدين بالمحضر ٢٣٤٦ لسنة ٢٠٠١ إداري الجمالية بأنه مستأجر من الباطن - رغم أن هذا الإقرار ليس حجة على الطاعن كما أن المحضر قد حفظته النيابة العامة قبل تنفيذ قرارها بسؤال الجيران وإستيفائه بشأن ثبوت الإجارة من الباطن مما يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن ٨٧٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)