

نطاق العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن

النص التشريعي (مادة ٥٩٦) :

- (١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر.
- (٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لإتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٥٩٥ ليبى و ٥٦٣ سورى و ٧٧٦ عراقى و ٥٨٧ لبنانى و ٤٨٧

سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعلق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٥٩٧ مدنى.

رأى الفقه :

للمؤجر - إلى جانب دعوى الإمتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة - دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه فى جميع أمواله ولو لم تكن موجودة فى العين المؤجرة دون ان يشاركه فى ذلك دائنو للمستأجر الأصلي مشاركة الغرماء.

ولدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من إلتزامات المستأجر من الباطن. أم الإلتزامات الأخرى - إستعمال العين فيما أعدت

له والمحافظة عليها وردها - فإن المؤجر لا يستطيع أن يطالب بها المستأجر من الباطن إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة، ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلي، هذا ما لم يقبل صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله فله عندئذ أن يطالب بها مباشرة المستأجرة من الباطن.

والدعوى الشخصية المباشرة مقصورة علي الأجرة الثابتة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن ينذر المؤجر المستأجر من الباطن، فإذا أراد المؤجر استعمال هذه الدعوى المباشرة، وجب عليه أن ينذر المستأجر من الباطن أولاً يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه للمؤجر، فيتعين إذن علي المستأجر من الباطن ان يدفع ما إستحق من الأجرة وقت وصول الإنذار ولم يكن قد دفع، وكذلك الأجرة التي تستحق بعد ذلك في المدد التالية إلي نهاية الإيجار للمؤجر دون المستأجر الأصلي. وإذا دفع شيئاً من ذلك للمستأجر الأصلي كان للدفع غير مبرئ للذمة، ووجب أن يدفع مرة ثانية للمؤجر، ويرجع علي المستأجر الأصلي بما دفعه، ويخصم المؤجر ما استوفاه من المستأجر من الباطن مما هو مستحق في ذمة المستأجر الأصلي، فإن بقي له شيء رجع به علي المستأجر الأصلي. أما إذا كان الثابت في ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له في ذمة المستأجر الأصلي فلا يستوفي من المستأجر من الباطن غير المستحق له في ذمة المستأجر الأصلي، ويرجع هذا الباقي علي المستأجر من الباطن.

وقد يعتمد المستأجر من الباطن، عند وصول إنذار المؤجر إليه، إلي تعجيل الأجرة للمستأجر الأصلي عند مدة قادمة حتي لا يستوفيهما منه للمؤجر، لذلك إشتراط القانون أن يكون الأجرة المعجلة قد تم دفعها قبل

الإنذار، أي أن يكون الدفع ثابت التاريخ وسابقا علي تاريخ الإنذار تطبيقا لما تقضي به من القواعد العامة. ولا يكفي ذلك، بل يجب أيضاً أن يكون تعجيل الأجرة متفقاً مع ما يقضي به العرف، فإن لم يوجد عرف يقضي بتعجيل الأجرة وجب أن يكون التعجيل تنفيذاً لإتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن قد تم في وقت الإيجار من الباطن، فإن لم يستوف التعجيل هذه الشروط بأن كان قد تم بعد الإنذار أو قبل الإنذار دون أن يقضي به العرض أو الإتفاق، فإنه لا يحتج به علي المؤجر، ويجب علي المستأجر من الباطن أن يدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة ثانية للمؤجر ويرجع علي المستأجر الأصلي بما دفع.

إن ما يجب علي المستأجر من الباطن أن يدفعه للمؤجر بموجب الدعوى الشخصية المباشرة مضمون بإمتياز المؤجر علي منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة، ويجوز الحجز علي هذه المنقولات حجزاً تحفظياً كما يجوز حبسها.

(الوسيط- ٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري ص- ٧٣٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الحجز الذي أوقعه المؤجر علي ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي علي منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم، فإنه ليس من شأنه هذا الحجز أن يغل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة المستحقة في ذمته.

(نقض جلسة ١٩٧٥/١/٣١- مجموعة المكتب الفني السنة ٨ مدني ص ١١٨)

٢- مفاد المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد

الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، ويسري علي العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن. ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي الإنذار علي نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدني، أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار، فتبقي العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفي الأجرة من المستأجر من الباطن.

(نقض- جلسة ١٩٧١/٤/٣٠ المرجع السابق - السنة ٢٦- مدني ص ٨٩٦)

* * *