

حالات براءة ذمة المستأجر الأصلي عن التنازل

النص التشريعي (مادة ٥٩٧) :

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن.

(أولاً): إذا صدر من المؤجر قبول صريح التنازل عن الإيجار أو بالإيجار من

الباطن.

(ثانياً): إذا استوفي المؤجر الأجرة مباشرة من التنازل له أو المستأجر من

الباطن دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٥٩٦ ليبي و ٥٦٤ سوري و ٧٧٨ عراقي و ٤٨٦ لبناني و ٤٨٦

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد. أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسري عليها أحكام الإيجار من الباطن، ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً. وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر

الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي هذا الإنذار. فإن كان قد عجل منها شيئاً قبل الإنذار فلا يكون هذا حجة علي المؤجر إلا إذا كان قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ وسابق علي الإنذار ويلاحظ أن التقنين الحالي لا ينص علي هذه العلاقة المباشرة، ولذلك لم يستطيع القضاء أن يقررها.

أما سائر التزامات المستأجر، غير دفع الأجرة، فتبقي العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجرة والمستأجر من الباطن يتوسط بينها المستأجر الأصلي، إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ، أو إستوفي الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ، فعندئذ يخفي المستأجر الأصلي، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء ٤ ص ٥٦٩ و ٥٧٠)

رأي الفقه :

إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله، يصبح هو الدائن المباشر للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصلي في حدود التزامات المستأجر من الباطن، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يرجع مباشرة علي المستأجر من الباطن بالأجرة ولكن في حدود ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي، كما يستطيع أن يرجع عليه مباشرة في هذه الحدود بسائر التزامات المستأجر الأصلي.

ولما كانت إلتزامات المستأجر الأصلي قد انتقلت علي النحو المتقدم إلي المستأجر من الباطن عن طريق إلا أنه المباشر بين المؤجر والمستأجر

من الباطن فإن هذا الاتفاق يتضمن أيضاً أن تنتقل حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر إلى المستأجر من الباطن، فيستطيع هذا الأخير أن يطالب المؤجر مباشرة بحقوق المستأجر الأصلي في حدود حقوقه هو قبل المستأجر الأصلي، وليس هذا عن طريق حوالة الحق، فإن حوالة الحق تقتضي رضا الدائن وهو المستأجر الأصلي. ولكن الاتفاق الذي تم بين المؤجر والمستأجر من الباطن علي نقل حقوق المستأجر الأصلي إلي المستأجر الأصلي علي الوجه الآتي: لم تعد للمستأجر الأصلي أية مصلحة في مطالبة المؤجر بحقوقه قبله، فإن المستأجر الأصلي إذا طالب المؤجر بهذه الحقوق فلكي يؤديها إلي المستأجر من الباطن، وقد قبل المستأجر من الباطن أن يستوفيها مباشرة من المؤجر، ومن ثم تقوم بقبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله، علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن، فيطالبه بالتزامات المستأجر الأصلي، ويؤدي له حقوق هذا الأخير، وذلك لكل في حدود التزامات المستأجر من الباطن وحقوقه، وفيما زاد علي هذه الحدود تبقي العلاقة قائمة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وهكذا يختفي المستأجر الأصلي ولا يعود متوسطاً ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في حدود الإلتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن، وهذا ما عنته المذكرة الأيضاحية للمشروع التمهيدي.

وهناك فروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، أهمها:

(١) في التنازل عن الإيجار يرجع المتنازل له علي المؤجر بدعوى مباشرة يطالبه فيها إلتزامات المؤجر، أما في الإيجار من الباطن فلا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بإلتزاماته، وكل ما

يستطيعه هو أن يطالبه بها باسم المستأجر الأصلي بطريق الدعوى غير المباشرة.

(٢) في التنازل عن الإيجار يرجع المؤجر علي التنازل له بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات، أما في الإيجار من الباطن فالأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالتزاماته، وإنما يجوز له ذلك عن طريق الدعوى غير المباشرة، وهذا فيما عدا الإلتزام بالأجرة، فإنه يجوز للمؤجر أن يرجع به مباشرة علي المستأجر من الباطن في حدود ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي، وفيما عدا قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله فإن لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يرجع كل منهما مباشرة علي الآخر.

(٣) وبالجمله تقوم، في التنازل عن الإيجار، علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، أما في الإيجار من الباطن فالعلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة غير مباشرة، إلا في حالتين عينهما القانون تقوم فيها علاقة مباشرة بين الإثنين.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهاوري ص-٧٤٣ وما بعدها والمراجع السابقه)

من أحكام القضاء:

١- لئن كانت العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن - فيما عدا إلتزام الأخير بأن يؤدي للأول مباشرة ما يكون ثابتا في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي الإنذار علي النحو الذي فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدني - غير مباشرة، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة علي المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ في

الحق ضرراً بالمستأجر من الباطن وإذا كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثاني طابقاً في عمارة تملكها، وصرحت له في العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثاني أجر من باطنه للطاعن شقة في ذلك الطابق، وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار إستناداً إلى مسؤوليتها التقصيرية، وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذي طلبه بعد أن خلصت إلى توافر أركان هذه المسؤولية، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلي بدعوى المسؤولية بعد أن انتهى إلى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسؤولية، وذلك من مجرد تصريح المؤجر في عقد الإيجار للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(نقض - جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠ مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٦ - ص ٨٩٦)

٢- إذا كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون، فإن حقوق المستأجر والتزاماته تؤول إلى التنازل إليه، ومن ثم ثبت لهذا الأخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل التنازل عنها.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٣/٢. الطعن ٤٨٧ لسنة ٤٢ق. لم ينشر بعد)

٣- يشترط في التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، حصول المستأجر على إذن كتابي صريح من المالك، ويعتبر قبض المالك أو وكيله

للأجرة من المتنازل له عن الإيجار مباشرة دون تحفظ، بمثابة موافقة من المالك تقوم مقام الإذن الكتابي.

(نقض - جلسة ١٩٧٧/١/١٢ - الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٢ق - لم ينشر بعد)

٤- الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن. إعتبره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. شرطه. ألا يكون التأجير من الباطن إستعمالاً لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع إستثناء من الحظر الوارد في القانون.

(الطعن ١٦٧٧ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٤ س ٤٣ ص ١١٠٥)

٥- إستخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمني عن حقه في طلب الإخلاء. واقع. خضوعه لتقدير محكمة الموضوع. شرطه.

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٤)

٦- عقد الإيجار. عدم إنفساخه على غير عاقيده. العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر خضوعها لأحكام عقد إيجار. التأجير من الباطن. لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة. المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ مدني.

(الطعن رقم ١٠١٢، ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

* * *