

الضمان في التنازل عن الإيجار في القانون المدني الجزائري

الدكتورة: لبيض ليلي

جامعة الجلفة

مقدمة:

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع لأنه العقد الذي يسمح لذوي الدخل الضعيف الانتفاع بما لا يملكون وهو بذلك قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة وهو في الوقت ذاته بالنسبة للطبقة الغنية من أحسن طرق الاستغلال للأموال، وهو العقد الذي نظمته المشرع الجزائري ضمن الباب الثامن من القانون المدني ووضعه على رأس العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء وعرفه بموجب المادة 467 منه التي جاء فيها: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

ودون الخوض في عينية أو شخصية حق الإيجار، فإن حق المستأجر هو من الحقوق التي يمكن التصرف فيها والتنازل عنها لصالح الغير، وبذلك ينتقل حق الإيجار من المستأجر إلى التنازل له ليحل هذا الأخير محل المستأجر في عقد الإيجار وينشأ عقد إيجار جديد بين المؤجر والتنازل له وهو التنازل الذي نظمته المشرع بموجب نص المادة 505 من القانون المدني التي جاء فيها: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

ويظهر من خلال نص المادة 505 المذكورة أعلاه المعدلة بموجب القانون رقم: 05/07 بأن التنازل عن الإيجار مرهون بموافقة كتابية صادرة من المؤجر تجيز للمستأجر التنازل عن حقه في الإيجار لصالح الغير، ومع ذلك ابقى المشرع الجزائري على نص المادة 506 التي جاء فيها: "في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته" وبذلك فإنه يلاحظ من نص المادة المذكورة بأن المستأجر المتنازل عن حقه في الإيجار ورغم الموافقة الصريحة الصادرة من المؤجر على عملية التنازل يبقى ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته في مواجهة المؤجر، بمعنى أنه يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر إذا أخل المتنازل له في تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الجديد الذي نشأ بين المؤجر والمتنازل له بمقتضى التصرف الذي قام به المستأجر في حقه في الإيجار، الأمر الذي يثير التساؤل حول الأساس الذي اعتمده المشرع الجزائري في تحميل المستأجر مسؤولية الضمان وإبقائه ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته طالما أن المؤجر قد أبدى موافقته المكتوبة على التنازل عن الإيجار أي قبوله بحلول المتنازل له محل المستأجر ومنه نشوء علاقة جديدة بينه وبين المتنازل له.

ومن هنا يكون التساؤل الاساسي لهذه الدراسة على النحو التالي: ما هو أساس وطبيعة الضمان الذي يتحمله المستأجر باعتباره ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته اتجاه المؤجر؟
ومن أجل الاجابة على هذا التساؤل سوف يقسم هذا الموضوع الى مبحثين يخصص المبحث الاول لدراسة أحكام التنازل عن الإيجار ضمن العلاقات التي يربتها بين أطراف العلاقة الإيجارية أي في العلاقة بين المؤجر والمستأجر المتنازل و في تلك التي تترتب بين المستأجر والمؤجر وكذا بين المؤجر والمتنازل له، ويخصص المبحث الثاني لأساس الضمان الذي يتحمله المستأجر المتنازل.

المبحث الأول: أحكام التنازل عن الإيجار

المقصود بالتنازل عن الإيجار هو نقل جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الإيجار الى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون ذلك في الغالب عن طريق حوالة الحق وحوالة الدين فيعتبر المستأجر محيلا والشخص الذي تنقل اليه حقوق المستأجر والتزاماته محالا عليه⁽¹⁾ أي هو تصرف المستأجر في الإيجار كله أو بعضه بعوض أو بغير عوض سواء بالبيع أو مقايضة أو الهبة أو غير ذلك من التصرفات الناقلة، فالتصرف في حق الإيجار يؤدي الى نقل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار الى المتنازل له. فالتنازل يؤدي الى حوالة حقوق وحوالة ديون في نفس الوقت، وبذلك تنتقل حقوق المستأجر التي تترتب عن عقد الإيجار أي نفس الحقوق التي كانت في ذمة المستأجر الى الغير وكذا نقل التزاماته قبل المؤجر الى المتنازل له عن حق الإيجار.

والنزول عن الإيجار قد يتم بمقابل مبلغ من النقود يلتزم المتنازل له بدفعه الى المستأجر وفي هذه الحالة يكون الاتفاق بيعا وقد يتم النزول بدون مقابل فيكون هبة، وأيا كان الغرض من التنازل عن الإيجار فهو اتفاق مكتوب لا يسري اثره في مواجهة المؤجر الا اذا أبدى موافقته المكتوبة عليه عملا بنص المادة 505 من القانون المدني وبموافقة المؤجر المكتوبة يرتب التنازل عن الإيجار جملة من الاثار في مواجهة اطراف هذه العلاقة اي المؤجر والمستأجر المتنازل والمتنازل له.

فالتنازل عن الإيجار هو عملية قانونية دقيقة يرتب أكثر من علاقة بين الاطراف المذكورة، إذ يرتب بين المستأجر والمتنازل علاقة يحكمها الاتفاق بينهما على التنازل، ويرتب علاقة أخرى بين المستأجر والمؤجر وعلاقة ثالثة بين المؤجر والمتنازل له وهي العلاقة التي يتم شرحها ضمن المطالب التالية.

المطلب الأول: حكم العلاقة التي تربط المستأجر المتنازل بالمتنازل له

تخضع علاقة المستأجر المتنازل بالمتنازل له للاتفاق المبرم بينهما فهذا الاتفاق هو الذي يحدد حقوق والتزامات كل منهما، فهو الذي يبين ما إذا كان المستأجر قد نزل عن الانتفاع بالعين المؤجرة كلها او عن جزء منها فقط وما اذا كان هذا النزول ينصب على كل مدة الإيجار او على بعض منها وهل تم ذلك التنازل مقابل عوض او مجانا⁽²⁾.

والمقابل الذي يدفعه المتنازل له للمستأجر هو غير الأجرة التي يلتزم المتنازل له بدفعها للمؤجر والتي تكون غالباً هي الأجرة التي كان يدفعها المستأجر الأصلي للمؤجر، أما الثمن فيغلب ان يدفع جملة واحدة لا مجزئاً كالأجرة وقد يكون هذا الثمن أقل أو أكبر أو معادلاً لقيمة الأجرة⁽³⁾.
ومما تقدم يظهر بأن علاقة المستأجر بالمتنازل له هي علاقة بائع بمشتر لا مستأجر بمؤجر وعليه فلا يلتزم المستأجر المتنازل للمتنازل له بالتزامات المؤجر فليس له حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر باستيفاء مقابل النزول بل امتياز البائع.

المطلب الثاني: حكم العلاقة التي تربط المستأجر المتنازل بالمؤجر

تنتقل حقوق والتزامات المستأجر الى المتنازل له اذا أبدى المؤجر موافقته على هذا التنازل وهذا انطلاقاً من الرأي الذي يرى بأن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق وحوالة دين إذ بمقتضى حوالة الحق يقوم المستأجر الأصلي بإحالة حقوقه قبل المؤجر الى المتنازل له عن الإيجار وعلى هذا الأساس لم يعد دائناً له بتلك الحقوق، كما لم يعد المؤجر مدينا له بها بمقتضى حوالة الدين يقوم المستأجر المتنازل لإحالة التزاماته الى المتنازل له على الإيجار وبالتالي لم يعد هذا الأخير مدينا بها قبل المؤجر. وبذلك فإنه لم يعد بإمكان المستأجر المحيل أن يطالب المؤجر بتلك الحقوق فليس له ان يطالبه بتسليم العين المؤجرة او بصيانتها أو بضمان الانتفاع بها فهي الحقوق قد انتقلت بمقتضى النزول الى المستأجر المتنازل له.
وبالنسبة الى التزامات المستأجر في مواجهة المؤجر، فقد انتقلت هي ايضا بمقتضى حوالة الدين الى المتنازل له على الإيجار، فلم يعد المستأجر المحيل مدينا بالأجرة ولا باستعمال العين فيما أعدت له ولا بالمحافظة عليها ولا الى غير ذلك من الالتزامات التي تنتقل الى المتنازل له وتقع على عاتقه.
وخلافاً لموقف المشرع الجزائري الذي لم يجز التنازل عن الإيجار إلا بموافقة مكتوبة من المؤجر وهي القاعدة العامة التي مفادها عدم جواز التنازل عن الإيجار والتي يرد عليها استثناء وهو جواز التنازل بشرط الموافقة المكتوبة من المؤجر، بمعنى انه لا يجوز التنازل عن الإيجار في حالة عدم وجود موافقة مكتوبة من المؤجر، يرى المشرع المصري خلاف ذلك وهذا بمقتضى نص المادة 593 قانون المدني المصري رقم: 131 لسنة 1948 والتي جاء فيها: " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

ويظهر من خلال نص المادة 593 قانون المدني المصري بأن القاعدة العامة هي جواز التنازل عن الإيجار والاستثناء هو وجود اتفاق يقضي بغير ذلك أي وجود شرط يمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار وهو ما يسمى بالشرط المانع في الفقه المصري⁽⁴⁾.

والشرط المانع يكون وارداً في عقد الإيجار وليس هناك ما يمنع من وروده في اتفاق لاحق في عقد الإيجار والاتفاق شريعة المتعاقدين كما هو معلوم.

وفي حالة عدم وجود الشرط المانع من التنازل في عقد الإيجار، فإن ذلك معناه اقرار ضمني وموافقة ضمنية على التنازل على الإيجار وهذا ما ذهب اليه غالبية الفقه في مصر⁽⁵⁾.

انطلاقاً من هذا المعنى يمكن القول بأن التزامات المستأجر في القانون المصري تنتقل الى المتنازل له عن الإيجار بمجرد الاتفاق، إلا أن هذا الاتفاق لا ينفذ في مواجهة المستأجر ما لم يقره وهذا تطبيقاً للقاعدة العامة في حوالة الدين التي تقضي بأنه لا يجوز للمدين (المستأجر) التخلص من التزاماته من غير رضا الدائن ولو كان ذلك من خلال تحويل التزاماته لشخص آخر من خلال حوالة الدين وهذا هو منطق حوالة الدين التي تقوم نظرية تشريعها على عدم نفاذها إلا بإقرار المدين لها، خلافاً لمنطق نظرية تشريع حوالة الحق التي يستوي في نفاذها أن يكون ذلك بقبول المدين لها أو بإعلانه بها⁽⁶⁾.

وهكذا قبل أن يقر المؤجر التنازل عن الإيجار في القانون المصري، يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر المتنازل بجميع الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار عليه وهذا ما عبر عنه المشرع المصري بموجب نص المادة 595 التي جاء فيها: "في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته" ويعني ذلك أنه بمجرد حصول النزول على الإيجار وقبل إقرار المؤجر له، ينقلب المستأجر من مدين أصلي بالالتزامات التي يفرضها العقد الى مجرد ضامن للمتنازل اليه في تنفيذ التزاماته أي أنه يجب على المؤجر قبل إقراره للتنازل أن يطالب المتنازل اليه أولاً بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، فإذا لم ينفذها المتنازل اليه فيحق للمستأجر أن يرجع بها على المستأجر⁽⁷⁾.

وقاعدة جواز التنازل عن الإيجار كأصل عام ما لم يوجد شرط مانع من التنازل التي تبناها المشرع المصري قد أخذ بها أيضاً المشرع الفرنسي بموجب نص المادة 1717 من القانون المدني الفرنسي والتي أجازت للمستأجر أن يؤجر من الباطن وحتى أن يتنازل عن حقه في الإيجار لصالح الغير ما لم تكن هذه المكنة قد منعت عليه في كل أو جزء من حق الإيجار والتي جاء فيها:

Art1717: "Le preneur a le droit de sous - louer et même de céder son bail a un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur ."

المطلب الثالث: حكم علاقة المؤجر بالمتنازل له

إذا استوفى التنازل عن الإيجار شروط صحته، سرى هذا النزول في حق المؤجر والمتنازل له فيحل المتنازل له محل المستأجر إزاء المؤجر ويرتبط الاثنان بعلاقة مباشرة، فيطالب المتنازل له المؤجر بتنفيذ التزاماته، كما يطالبه المؤجر بالالتزامات المقابلة وهذا تطبيقاً لقواعد الحوالة المقررة في التنازل عن الإيجار.

فإذا ما تمت حوالة الإيجار وأصبحت سارية في حق المؤجر باعتبارها حوالة حق، يصبح للمتنازل له كافة الحقوق التي كانت للمستأجر المحيل والمقابلة لإلتزام المؤجر بتمكين المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة. فيعتبر المتنازل له الدائن المباشر لهذه الحقوق في مواجهة المؤجر، فيستطيع أن يسعى اليه مباشرة للمطالبة بتنفيذ تلك الالتزامات وليس عن طريق استعمال حقوق المستأجر المتنازل.

وبما أن حوالة الإيجار لا تنقل فقط حقوق المستأجر المتنازل الى المتنازل له فيصبح هذا الأخير دائنا مباشرا بتلك الحقوق في مواجهة المؤجر، وإنما تنقل أيضا التزامات هذا المستأجر الى المتنازل له، فيكون للمؤجر أن يطالب المتنازل مباشرة هذه الالتزامات، وهي المحافظة على العين واستعمالها فيما اعدت له ودفع الأجرة ورد العين، ويثبت هذا الحق للمؤجر في القانون المصري ولو لم يكن قد أقر النزول بعد، وذلك لأن المتنازل له يلتزم بمقتضى اتفاق النزول أن ينفذ الالتزامات التي كانت على عاتق المستأجر، ولما كان للمؤجر أن يطالب أيضا المؤجر، فإنه يترتب على ذلك أنه مادام لم يقر النزول بعد يكون في مواجهة مدينين كل منهما يلتزم بتنفيذ الالتزامات التي يفرضها الإيجار على المستأجر، فإذا ما أقر المؤجر النزول وبرأت بذلك ذمة المستأجر، لم يبق سوى المتنازل ملتزما بتنفيذ هذه الالتزامات⁽⁸⁾.

المبحث الثاني: أساس الضمان في التنازل عن الإيجار

من خلال أحكام التنازل عن الإيجار ومن خلال العلاقات المترتبة عن التنازل عن الإيجار تظهر فكرة الضمان في العلاقة بين المؤجر والمستأجر المتنازل، إذ يضمن المستأجر المتنازل للمتنازل له في تنفيذ التزاماته في مواجهة المؤجر، الأمر الذي يدعو الى التساؤل حول طبيعة هذا الضمان وموقف المستأجر المتنازل منه وهل هو ضامنا فحسب أم مدينا بجانب المدين الجديد أم كفيلا للمتنازل له؟ وهل يستمد هذا الضمان أحكامه من أحكام حوالة الحق وحوالة الدين أم من أحكام الكفالة أم من أحكام الضمان في عقد البيع مادام التنازل عن الإيجار هو تصرف في حق الإيجار يقوم به المستأجر لصالح المتنازل له؟ وهي الاسس التي يتم تناولها وتطبيق أحكامها على فكرة الضمان في التنازل عن الإيجار في العلاقة التي تربط المؤجر بالمستأجر المتنازل مع التعرض لموقف المشرع الجزائري من ذلك وهذا فيما يلي.

المطلب الأول: الحوالة كأساس للضمان في التنازل عن الإيجار

جاء في نص المادة 506 من القانون المدني الجزائري: " في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته " ويقابل هذه المادة نص المادة 595 من القانون المدني المصري والتي جاء فيها: " في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته " ولا يوجد ما يقابلها في القانون الفرنسي، وتطبيقا لأحكام حوالة الحق وحوالة الدين على التنازل عن الإيجار واعتبار المستأجر المتنازل محيلا والمتنازل له محالا له فإنه يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون، أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون حاجة لرضاء المدين.

ولا يضمن المحيل إذا كانت الحوالة بعوض إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة وإذا كانت الحوالة بغير عوض فلا يكون المحيل ضامنا لوجود الحق كما لا يضمن المحيل يسار المحيل إلا إذا وجد اتفاق خاص بهذا الضمان. وإذا ضمن المحيل يسار المدين فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى يسار المدين وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك، فإذا ما اردنا تطبيق هذه القواعد على النزول عن الإيجار، فإن ذلك يؤدي إلى أن يكون المتنازل له وقت اقرار الدائن للحوالة موسرا والمفروض هنا ان الدائن بعدم اشتراطه المنع من النزول في عقد

الإيجار الأصلي (في القانون المصري والقانون الفرنسي) قد قبل مقدما هذا النزول وبناء على ذلك، فإن ضمان المستأجر الأصلي ينصرف الى يسار المتنازل له وقت النزول ومع ذلك يرى جانب من الفقه المصري بأن المشرع قد خرج على القواعد العامة في هذا الشأن في تشديد المشرع لهذا الضمان وجعله يشمل أيضا يسار المتنازل له عن الإيجار وقت تنفيذ التزاماته⁽⁹⁾.

وبناء على ذلك فإنه إذا ما قام المؤجر بالرجوع على المتنازل له وفوجئ به معسرا فله حينئذ ان يرجع على المستأجر المتنازل (المحيل) يستوفي منه على ما لم يتمكن من الحصول عليه من المتنازل له المعسر. ويلاحظ هنا أن المؤجر في رجوعه على المستأجر المحيل لا يرجع بنفس الالتزام الذي كان في ذمته بموجب عقد الإيجار، لأن هذا الالتزام قد انتقل نهائيا بالتنازل الى ذمة المتنازل له وإنما يرجع عليه بالالتزام جديد نشأ عن عقد التنازل وهو الالتزام بالضمان⁽¹⁰⁾.

كما يذهب اتجاه آخر الى أن المستأجر المحيل يظل ملتزما أصليا بالإضافة الى التزام المتنازل له (المحال له) قبل المؤجر، ويستند هذا الرأي على نص المادة 597 من القانون المصري التي جاء فيها: "تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار او فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن:

اولا: - اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار او بالإيجار من الباطن .

ثانيا: - اذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له او المستأجر من الباطن دون أن يبدي اي تحفظا في شأن حقوقه قبل المستأجر".

ونظرا أن المشرع قد استخدم عبارة براءة الذمة، فإن هذا يعني أن المستأجر المتنازل (المحيل) كان مدينا في الاصل بذات التزام المتنازل له، وهذا قول لا يؤخذ به، فذمة الشخص قد تشغل بالتزام أصلي وبالتزام تبعية أو بالتزام بالضمان، والمقصود من النص هو براءة ذمة المستأجر المتنازل (المحيل) من التزامه بالضمان فحسب⁽¹¹⁾.

المطلب الثاني: الكفالة كأساس للضمان في التنازل عن الإيجار

يرى بعض الفقه وعلى رأسهم الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي أن المستأجر المحيل يصبح كفيلا للمتنازل له⁽¹²⁾، على أنه ينبغي مراعاة أن إلتزام المستأجر هو ضمان من نوع خاص يختلف عن الكفالة في نشأته فهو لم ينشأ باتفاق بين الدائن والكفيل، ويختلف عنها في اسباب انقضائه فهو ينقضي بقبول المؤجر للتنازل عن الإيجار ولذلك فالأجدر أن يقال أن التزام المستأجر الأصلي للضمان يشبه الكفالة ولكنه لا يختلط بها ويكون المرجع في تحديد أحكامه هو ما رسمه القانون من حدود⁽¹³⁾، إلا ان هذا الموقف تعرض للانتقاد على اعتبار أن موقف المستأجر المتنازل (المحيل) في هذا الضمان وإن كان يشبه موقف الكفيل إلا أنه لا يعتبر كذلك، فمثال المستأجر هنا كمثال البائع في ضمانه للتعرض والاستحقاق، حيث لا يعتبر البائع كفيلا وإنما ضامنا، فالمستأجر المحيل وكذلك البائع قد نقل حقه الى الغير ولكن ذمته لم تبرأ بعد، بل تظل شاغرة بالتزام معين هو الإلتزام بالضمان. أما الكفيل فمركزه مختلف فهو تدخل ليضمن

التزام موجود وبصفة تبعية، فهو غير ملزم أصلاً، لذلك كان من حقه أن يدفع مطالبة الدائن له بتجريد المدين أولاً وإيرشاده عن مال معين للمدين يمكن التنفيذ عليه. ولكن التزام المستأجر المحيل هنا أخف، فهو عندما يدفع بوجوب ان يرجع الدائن على المتنازل له أولاً، لا يلتزم بإرشاد المؤجر عن أموال للمتنازل له يمكن التنفيذ عليها⁽¹⁴⁾.

المطلب الثالث: ضمان البائع كأساس للضمان في التنازل عن الإيجار

يستمد ضمان المستأجر للمتنازل له وفقاً لاتجاه آخر في الفقه يقوده الدكتور رمضان أبو السعود إلى فكرة الضمان في عقد البيع ويرى هذا الاتجاه بأن المستأجر في ضمانه للمتنازل له لا يعتبر مديناً أصلياً بذات التزامات عقد الإيجار الذي تمت حوالتة، وإنما هو ضامننا فقط لتنفيذ هذه الالتزامات من جانب المتنازل له، فمركزه هنا يماثل مركز البائع عندما يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، فالبايع ينقل الملكية ويتخلف في ذمته التزام بالضمان، والمستأجر كذلك يحيل إيجاراته ويتخلف في ذمته التزام بالضمان طالما خلا عقد الإيجار من الشرط المانع وكنا بصدد قبول ضمني من المؤجر للنزول⁽¹⁵⁾.

وإذا كانت الاتجاهات الفقهية السابقة تبحث عن الأساس القانوني للضمان الذي يتحمله المستأجر في القانون المصري، فهل يمكن تطبيق هذه الأسس على القانون الجزائري لاسيما على ما جاء في نص المادة 506 منه بالتحديد ؟

إذا كانت القاعدة في التنازل عن الإيجار في القانون الجزائري هي عدم التنازل عن الإيجار والاستثناء فيها هو جواز التنازل بشرط الموافقة المكتوبة من المؤجر كما سبق الذكر بأن المشرع الجزائري قد ابقى على نص المادة 506 دون أي تعديل يذكر، الأمر الذي يثير الاستغراب حول سبب ابقاء المستأجر ضامننا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته طالما ان التنازل عن الإيجار كقاعدة عامة وكأصل عام هو غير جائز للمستأجر دون موافقة كتابية من المؤجر، فإذا كان المشرع الجزائري قد قيد التنازل عن الإيجار بضرورة وجود موافقة المؤجر الكتابية، وإذا كانت القاعدة هي عدم جواز التنازل عن الإيجار والاستثناء هي جواز موافقة المؤجر الكتابية فإن ذلك يعني عدم تصور اقدام المستأجر على التنازل عن الإيجار دون موافقة المؤجر الكتابية، وبما أن المؤجر قد وافق كتابياً على التنازل عن الإيجار فما الداعي إذا إلى تحميل المستأجر المتنازل مسؤولية الضمان وابقائه ضامننا للمتنازل له مادام قد تم التنازل بموافقة المؤجر الصريحة !!.

بالرجوع إلى نص المادة 595 من القانون المدني المصري التي نقلت عنها نص المادة 506 من القانون المدني الجزائري حرفياً والتي بإبقائها للمستأجر ضامننا للمتنازل له في تنفيذ التزامه لها ما يبرره قانوناً وهذا نظراً لما يلي:

أولاً: - ان القاعدة في القانون المصري هي جواز التنازل عن الإيجار والاستثناء هو عدم جوازه إذا تم الاتفاق على ذلك وهذا وفقاً لنص المادة 593 قانون المدني المصري بمعنى أنه إذا لم يرد أي شرط يمنع التنازل في عقد الإيجار أو في عقد لاحق فإن المبدأ هو جواز التنازل عن الإيجار من طرف المستأجر لصالح الغير.

ثانياً: - في حالة التنازل عن الإيجار دون وجود الشرط المانع عن التنازل فإن ذلك يبرر إبقاء المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته وفقاً لنص المادة 595 من القانون المدني المصري، أما إذا أبدى المؤجر موافقته الصريحة على التنازل على الإيجار، فإن ذلك يعفي المستأجر من الضمان وهذا ما أكدته نص المادة 597 من القانون المدني المصري التي رتبت على موافقة المؤجر على التنازل عن الإيجار براءة ذمة المستأجر من الضمان.

فإنه لا يوجد ما يبرر بقاء المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته في القانون الجزائري طالما أن التنازل عن الإيجار غير جائز كقاعدة عامة إلا بالموافقة الصريحة الصادرة من المؤجر هذه الموافقة الصريحة يترتب عليها نشوء علاقة جديدة بين المؤجر والمتنازل له، ويعلم وموافقة المؤجر لا يوجد أي داع لإبقاء المستأجر ضامناً للمتنازل له.

الخاتمة:

وكخلاصة لهذه الدراسة أصل في الأخير إلى نتيجة مهمة في طبيعة الضمان المرتبط بالتنازل عن الإيجار في العلاقة التي تربط المستأجر بالمتنازل له وفي تلك التي تربط المستأجر بالمتنازل بالمؤجر والتي نظمها المشرع الجزائري أحكامها بموجب نص المادتين 505 و506 من القانون المدني، إذ أن في إبقاء المستأجر المتنازل ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته تجاه المؤجر ليس لها أي تبرير قانوني طالما أن القاعدة في القانون الجزائري هي عدم جواز التنازل عن الإيجار إلا بشرط الموافقة المكتوبة من المؤجر، وفي إبداء المؤجر لموافقته المكتوبة تنشأ علاقة جديدة بينه وبين المتنازل له بموجب عقد إيجار جديد منشئاً لالتزامات تعاقدية بينهما، ومنه فلا مجال لتحميل المستأجر المتنازل الذي خرج من العلاقة الإيجارية الأولى وحل محله المتنازل له بموجب عقد التنازل والموافقة الصريحة الصادرة من المؤجر.

لعل سبب الإشكال في القانون الجزائري وفي إبقائه للمستأجر ضامناً للمتنازل له رغم موافقة المؤجر الصريحة تعود إلى:

01- اعتماد المشرع الجزائري عن النقل الحرفي لنص المادة 506 من القانون المدني الجزائري من نص المادة 595 من القانون المدني المصري دون الانتباه إلى أن القاعدة في القانون المصري هي جواز التنازل عن الإيجار والاستثناء هو ضرورة وجود اتفاق يقضي بغير ذلك أو وجود شرط مانع من التنازل عن الإيجار بمعنى أنه في حالة عدم وجود هذا الشرط فإنه يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار رغم عدم موافقة المؤجر وهذا يبرر إبقاء المستأجر ضامناً للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

02- عدم انتباه المشرع الجزائري إلى أن المشرع المصري قد أورد نصاً قانونياً لاحقاً لنص المادة 595 المنقولة يبرأ ذمة المستأجر قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمان المتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن، إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار وإذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر.

03- ان ابقاء المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته رغم اشتراط موافقة المؤجر، كما أن عدم إبراء ذمة المستأجر من هذا الضمان رغم انتقال حق الإيجار بالتنازل لصالح المتنازل له بموافقة المؤجر المكتوبة، فيه خطأ يستوجب تداركه بإلغاء نص المادة 506 من القانون المدني الجزائري ومنه إعفاء المستأجر من تحمل مسؤولية الضمان ما دام التنازل لا يتم إلا بموافقة المؤجر الكتابية أو الإبقاء على نص المادة 506 من القانون المدني الجزائري وتعديل نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري والقول أن تكون القاعدة العامة هي جواز التنازل عن الإيجار ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك مع اضافة نص قانوني آخر يبرئ ذمة المستأجر من هذا الضمان في حالة موافقة المؤجر على التنازل صراحة أو ضمنا.

وأرجح الاقتراح الأول الرامي الى الغاء نص المادة 506 من القانون المدني الجزائري والابقاء على نص المادة 505 من القانون المدني الجزائري وما تحمله من قاعدة عدم جواز التنازل عن الإيجار إلا بموافقة الصريحة من المؤجر لأن في ذلك حماية للمؤجر والمستأجر وكذا المتنازل له طالما أن الاتجاه الحديث الذي تبناه المشرع الجزائري في الإيجار هو وجوب افرغ ارادة المتعاقدين في شكل عقد ايجار مكتوب تحت طائلة البطلان عملا بنص المادة 467 من القانون المدني الجزائري المعدل بموجب القانون رقم: 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13.

الهوامش:

- (1) د. سليمان مرقس، شرح قانون ايجار الاماكن، دار الكتاب الحديث.
- (2) أ.د. عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، 2010، ص 461.
- (3) د. محمد ابراهيم علي شهبك، طبيعة حق المستأجر وأثره في النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن، رسالة دكتوراه، جامعة الاسكندرية، ص 632 و 633.
- (4) د. أحمد عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، منشورات محمد الداية، ص 503.
- (5) د. جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، القاهرة، 1966، ص 665 و 666.
- (6) أ.د. عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 466.
- (7) محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح احكام الإيجار، القاهرة 1967، ص 258.
- (8) أ.د. عصام أنور سليم الوجيز، 2006 ص 469.
- (9) رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقد الإيجار الاحكام العامة، طبعة 1999 ص 450.
- (10) د. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، الجزء 3 فقرة 340 ص 609 و الجزء 6 فقرة 473 ص 717.
- (11) د. سليمان مرقس، عقد الإيجار، الطبعة الثامنة، 1992، فقرة 258 ص 672.
- (12) د. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المدني المصري - عقد الإيجار - الاحكام العامة، الجزء الاول، دار الكتاب العربي، 1952 فقرة 274 ص 429.
- (13) د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، طبعة 1978/1997، ص 281 و 282.
- (14) د. رمضان ابو السعود، المرجع السابق ص 451 و 452.
- (15) د. رمضان ابو السعود المرجع السابق ص 452.