

الشروط القانونية في الإيجار من الباطن وحماية موقف المؤجر والمستأجر

هل يختلف حكم الإيجار من الباطن (فى القانون المدنى) عن التآجير من الباطن فى قوانين [إيجار الأماكن](#) ، هذا ما سنتعرف عليه فى بحث أحكام الإيجار والتآجير من الباطن

الإيجار من الباطن أحكامه

- التآجير من الباطن فى التقنين المدنى الأصل فيه الإباحة والاستثناء الحظر ومن ثم يجب أن يكون حظر التآجير من الباطن مكتوبا بعقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدنى
- أما عقد الإيجار الخاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن فالأصل الحظر وهو احد أسباب الإخلاء المنصوص عليها بالمادة 18 ق 136 لسنة 1981 - ومن ثم فلا يشترط أن يكون الحظر مكتوبا وإنما يشترط عند الإباحة بالتآجير من الباطن ان يكون مكتوبا
- موافقة المالك على التآجير من الباطن قد يكون صريحا أو ضمنيا وكذلك تآجير المستأجر من الباطن قد يكون صريحا أو ضمنيا

الإيجار من الباطن في نصوص القانون

تنص المادة 593 مدني على

” أن كل مستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار للغير وفي التآجير من الباطن ، ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك “

وتنص المادة 594 مدني على ان

1- منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

2- ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز

للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً و لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

الأعمال التحضيرية أحكام الإيجار والتأجير من الباطن

يقابل هاتين المادتين فى التقنين الحالى المادتان 366- 367/449- 450 وتعرض هذه النصوص لبيان متى يجوز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار .

و المشروع كالتقنين الحالى من حيث المبدأ العام فهو يقرر للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ما لم يوجد شرط يمنع من ذلك فإذا وجد الشرط المانعة من التنازل فانه يقتض المنع من الإيجار من الباطن وكذلك العكس وليس هناك ما يمنع من ظهور نيه صريحه فى المنع من احد الشئيين دون الآخر ولكن يلاحظ فيما يتعلق بنصوص المشروع ما يأتي :

1. ذكر المشرع أن الشرط المانع قد يكون صريحا وإنما يستفاد من الظروف كما فى المزرعة (مادة 837 من المشروع)

2. أشار المشرع إلى ان المؤجر قد لا يشترط المنع بتاتا بل يتوسط فيشترط موافقته على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وبين أنه لا يجوز فى هذه الحالة للمؤجر أن يتعسف فيمتنع دون سبب مشروع .

3. 3- وضح المشروع الغرض الذى عرض له التقنين الحالى بشأن العقار الذى انشئ به مصنع أو متجر وكان إيجاره مقترنا بالشرط المانع تم اقتضت الظروف أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فإنه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع أن يبقى الإيجار للمشتري إذا قدم ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة على بقاء الإيجار للمشتري فى هذه الظروف لا مبرر له ولم يغير المشرع شيئا من الأحكام التى أتى بها التقنين الحالى فى هذا الغرض ولكنه وضع هذه الأحكام فى ألفاظ واضحة .

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء 4 - ص 561 و 562)

شرح الإيجار من الباطن

شرح المادتين 593 ، 594 مدني " حق المستأجر في التآجير من الباطن والحظر



azizavocate.com

سلسلة شروحات

قوانين الايجارات

وأبحاث عمار

الجزء الأول من سلسلة شرح قوانين الايجارات المصري
عقود ايجار قديم وجديد وفقاً لآخر التعديلات ٢٠٢٢ ،
أبحاث قانونية قضائية في قوانين الايجارات ، مع صيغ
الدعاوى وسنوالى نشر روابط باقى الأبحاث تباعا
(للانتقال الى البحث اضغط على الرابط أسفل عنوان
البحث)

يخلص من نص 593 مدني أن كل مستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار للغير وفي التآجير من الباطن ، ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك .

ولا يتحتم أن يكون الشرط المانع مذكوراً في عقد الإيجار بل يجوز أن يستخلص ضمناً من الظروف نفسها (إعتباراً شخصي في المستأجر ، أو المزارع) وسواء كان الشرط المانع صريحاً أو ضمناً ، فالقاعدة أن هذا المنع استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ولا تقيد حرية المستأجر في التنازل عن الإيجار من الباطن إلا بالقدر المنصوص عليه في العقد .

وترتبا علي ذلك يجوز للمستأجر ، بالرغم من وجود الشرط المانع ، أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة ما داموا غير مستأجرين من الباطن (كإدخال شركاء للمستأجر في زراعة الأرض المؤجرة ، أو في المحل التجاري أو أن يسكن مع صديقا دون أن يكون

مستأجراً) .

ولا يجوز التعسف في التمسك بالشرط المانع ، فإذا تعذر علي المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه ، و اضطر إلي إيجارها من الباطن أو التنازل عن إيجارها للغير ، فلا يجوز للمؤجر أن يتمسك بالشرط المانع إذا لم تكن له أية مصلحة في تنفيذه ، وإلا كان هذا منه تعسفا في إستعمال حقه

ويجوز أن يتنازل المؤجر عن الشرط ، سواء أكان مطلقاً أو مقيداً ، فيتحلل منه المستأجر ويكون له الحق في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والتنازل عن الشرط المانع إما أن يكون صريحا وإما أن يكون ضمنياً كأن يقبض الأجرة من المستأجر من الباطن أو من المتنازل له عن الإيجار أو يطالبه بها .

وقد قضي بأن سكوت المؤجرة مدة طويلة عن الاعتراض علي المستأجرة لا يجاوزه العين من الباطن رغما من وجود شرط يحظر عليه ذلك يجب إعتباره تنازلاً ضمنياً ، فليس للمؤجر بعد ذلك أن يطلب فسخ الإجارة لهذا السبب .

وعلي المستأجر أن يثبت هذا التنازل الضمني بإثبات الوقائع المادية التي يستخلص منها ، وله أن يثبت هذه الوقائع المادية التي يستخلص منها ، وله أن يثبت هذه الوقائع المادية بجميع طرق الإثبات . أما التنازل الصريح فيجب أن يكون إثباته بالكتابة كما **اشتراط** المؤجر أو بما يقوم مقام الكتابة من يمين أو إقرار

وقد يكون التنازل عن الشرط المانع تنازلاً مطلقاً أو يكون تنازلاً في خصوص تصرف بالذات أو شخصي بالذات .

وإذا تنازل المؤجر عن الشرط لمانع ، لم يجز له الرجوع بعد ذلك في تنازله ، سواء حصل التنازل قبل مخالفة المستأجر للشرط المانع أو بعد مخالفته إياه .

(الوسيط- 6 - مجلد- 1 للدكتور السنهوري)

يبيح القانون للمستأجر بنص المادة 594 من التقنين المدني أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً إذ المفروض ان هناك عقارا انشئ به مصنع أو متجر أو جدك وكان مستأجر العقار يملك المصنع أو المتجر وقضت الضرورة عليه بيعت

فأجاز القانون التجاوز عن شرط العقد المانع أو اباح للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار للمشتري على خلاف الشرط إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق وقدم المشتري ضماناً كافياً وهذه الحالة يمكن اعتبارها تطبيقاً لعدم جواز التعسف فى التمسك بالشرط المانع .

شروط تطبيق المادة 594 مدنى

هناك شروط أربعة يجب توفرها للعمل بنص المادة 594 / 2 مدنى هى :

(1) أن يكون هناك متجر (أو مصنع) مملوك لشخص ومقام على عقار الإيجار لشخص آخر ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار وممنوعاً فى عقد الإيجار من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار .

(2) أن تقوم ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر متجره مثلى ذلك أن يعجز عن العمل أو أن يتقاعد فيضطر إلى بيع المتجر أو يموت وتعجز الورثة على **إدارة** المتجر فيضطرون إلى بيعه وقد يحول مانع آخر دون أن يستمر مالك المتجر فى عمله كان تكسد التجارة فيضطر إلى بيع المتجر أو يصدر قانون يشترط فيمن يدير المتجر مؤهلاً لم يحصل عليه (صيدلى مثلاً)

فإفلاس مالك المتجر تعد ضرورة إما بيع المتجر ابتغاء الكسب فلا تعد ضرورة لأن الضرورة هى التى تضع حدا لنوع النشاط الذى كان مالك المتجر يمارسه فى متجره فيكون بيع المتجر هو آخر عمل يقوم به فى ميدان هذا النشاط ، وقاضى الموضوع الذى يقدر ما إذا كان هناك ضرورة تبرر بيع المتجر فتسوغ التنازل عن الإيجار برغم الشرط المانع .

(3) أن يقدم مشتري المتجر ضماناً كافياً للمؤجر للقيام بالتزامه الناشئة عن عقد الإيجار الذى انتقل إليه وهذا الضمان يجب أن يكون ضماناً إضافياً للضمان الذى للمؤجر فى المنقولات التى يشتمل عليها المتجر والموجودة بالعين المؤجرة فهذه للمؤجر عليها حق إمتياز فيجب على المشتري أن يقدم ضماناً آخر كرهن أو كفالة وقد يكون المشتري أكثر ملاءة من المستأجر فى أن تكون هناك حاجة خاص ، وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ضرورة تقديم الضمان الخاص وكفاية هذا الضمان .

(4) ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشتري ضرر محقق (كان تم التنازل سيء السمعة)

والمؤجر هو المكلف بإثبات أن ضرر محققاً يلحقه من التنازل عن الإيجار وقاضى الموضوع هو الذى يقدر الضرر.

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة جاز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشتري بالرغم من وجود الشرط المانع ولكن يجب عليه أن يستأذن المؤجر فى التنازل فإن رفض الموافقة وجب على المستأجر أن يلجأ إلى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشتري. هذا عن التنازل عن الإيجار لبيع المتجر (أو المصنع

الا ان هناك حالة وردت فى الفقرة الأولى من المادة 594 مدنى يجب فيها التوسع فى تفسير الشرط المانع هى ان منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس والسبب فى هذا التوسع ان المتعاقدين لا يدر كان عادة ما بين الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار من الفروق الدقيقة مالم يتفقا على أن المنع من أحد العلمين لا يعنى المنع من الآخر فحينئذ يعمل باتفاقهما

وقاضى الموضوع هو الذى يفسر نيه المتعاقدين . فإذا وجد الشرط المانع فى عقد الإيجار مطلقاً كان أو مقيداً وجب على المستأجر مراعاته والا كان معرضاً للجزاء الذى تقتضى به القواعد العامة فيجوز حينئذ للمؤجر أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عيناً وله أن يطلب فسخ عقد الإيجار وفى الحالتين له أن يطلب تعويضاً عن أن يكون قد ناله من الضرر بسبب مخالفة المستأجر لالتزامه .

(الوسيط-6- مجلد للدكتور السنهوري - ص 676 و ما بعدها)

طرق إثبات الإيجار من الباطن

يُعتبر عقد الإيجار من الباطن أحد أشكال التعاقدات الشائعة في مجال العقارات، حيث يسمح للمستأجر الأصلي (المستأجر من المالك) بتأجير العقار أو جزء منه إلى مستأجر آخر (المستأجر من الباطن) لفترة محددة. وتثير هذه العلاقة التعاقدية العديد من المسائل القانونية، من بينها طرق إثبات عقد الإيجار من الباطن في حالة حدوث نزاعات أو خلافات بين الأطراف.

إثبات الإيجار من الباطن

تتعدد طرق إثبات عقد الإيجار من الباطن، وتختلف قوة الإثبات باختلاف الوسيلة المستخدمة. وتشمل أهم هذه الطرق:

العقد المكتوب

يُعتبر العقد الكتابي الوسيلة الأكثر شيوعًا والأقوى لإثبات عقد الإيجار من الباطن. حيث يتم فيه توثيق شروط العقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن، بما في ذلك مدة الإيجار، وقيمة الإيجار، وحقوق وواجبات كل طرف. ويجب أن يوقع الطرفان على العقد، وأن يكون موثقًا لدى الجهات المختصة.

مميزات العقد الكتابي:

- يُعتبر دليلاً قاطعًا على وجود عقد الإيجار من الباطن وشروطه.
- يُسهل حل النزاعات والخلافات بين الأطراف، حيث يحدد العقد بوضوح حقوق وواجبات كل طرف.
- يُمكن استخدامه كدليل في المحكمة في حالة اللجوء إلى القضاء.

نصائح لكتابة عقد إيجار من الباطن:

- تحديد هوية الطرفين (المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن) بشكل كامل.
- تحديد العقار المؤجر بشكل دقيق، بما في ذلك العنوان والوصف والمواصفات.
- تحديد مدة الإيجار وتاريخ بداية ونهاية العقد.
- تحديد قيمة الإيجار وكيفية الدفع.
- تحديد حقوق وواجبات كل طرف، بما في ذلك مسؤولية الصيانة والتصلّيات.
- تحديد شروط إنهاء العقد.
- توقيع الطرفين على العقد وتوثيقه.

الإقرار الكتابي

يمكن للمستأجر الأصلي أن يثبت عقد الإيجار من الباطن من خلال إقرار كتابي موجه إلى المستأجر من الباطن، يقر فيه بوجود عقد الإيجار وشروطه. ويجب أن يكون الإقرار موقعًا من المستأجر الأصلي، وأن

يتضمن البيانات الأساسية للعقد، مثل مدة الإيجار وقيمة الإيجار.

****قوة الإثبات للإقرار الكتابي:****

يُعتبر الإقرار الكتابي دليلاً قوياً على وجود عقد الإيجار من الباطن، ولكنه ليس قاطعاً مثل العقد الكتابي. حيث يمكن الطعن فيه أو إنكاره من قبل المستأجر الأصلي.

شهود الإثبات

يمكن الاستعانة بشهود الإثبات لإثبات عقد الإيجار من الباطن، خاصة في حالة عدم وجود عقد كتابي أو إقرار كتابي. ويجب أن يكون الشهود على علم بوجود عقد الإيجار وشروطه، وأن يكونوا مستعدين للشهادة أمام المحكمة.

****قوة الإثبات لشهود الإثبات:****

تعتمد قوة الإثبات لشهود الإثبات على مصداقية الشهود وموضوعية شهادتهم. ويجب أن تكون شهادة الشهود متوافقة مع بعضها البعض، وأن تكون خالية من التناقضات.

المراسلات الإلكترونية

في عصر التكنولوجيا، يمكن استخدام المراسلات الإلكترونية (البريد الإلكتروني، الرسائل النصية، إلخ) كدليل على وجود عقد الإيجار من الباطن. ويجب أن تتضمن المراسلات الإلكترونية البيانات الأساسية للعقد، وأن تكون موثقة بشكل صحيح.

****قوة الإثبات للمراسلات الإلكترونية:****

تعتبر المراسلات الإلكترونية دليلاً مقبولاً في المحكمة، ولكن قوتها الإثباتية تختلف باختلاف طبيعة المراسلات وكيفية توثيقها. الدفع الإلكتروني للإيجار

ويمكن للدفع الإلكتروني للإيجار أن يكون دليلاً على وجود عقد الإيجار من الباطن، حيث يثبت أن المستأجر من الباطن يقوم بدفع الإيجار للمستأجر الأصلي. ويجب أن تكون عمليات الدفع الإلكتروني موثقة بشكل صحيح، وأن تتضمن البيانات الأساسية للعقد.

****قوة الإثبات للدفع الإلكتروني:****

يُعتبر الدفع الإلكتروني دليلاً مقبولاً في المحكمة، ولكنه ليس

قاطعًا على وجود عقد الإيجار من الباطن. حيث يمكن أن يكون الدفع لأسباب أخرى غير الإيجار.

نصائح للمستأجر من الباطن

لضمان حقوقك كمستأجر من الباطن، يُنصح باتباع النصائح التالية:

- التأكد من أن المستأجر الأصلي لديه الحق في تأجير العقار من الباطن.
- الحصول على عقد كتابي موثق يحدد شروط الإيجار بشكل واضح.
- الاحتفاظ بنسخة من العقد وجميع المراسلات المتعلقة بالإيجار.
- الدفع الإلكتروني للإيجار وتوثيق عمليات الدفع.
- الاستعانة بمحامٍ متخصص في حالة حدوث نزاعات أو خلافات.

الخلاصة

تتعدد طرق إثبات الإيجار من الباطن، وتختلف قوة الإثبات باختلاف الوسيلة المستخدمة. يُعتبر العقد الكتابي الوسيلة الأكثر شيوعًا والأقوى لإثبات عقد الإيجار من الباطن، يليه الإقرار الكتابي، شهود الإثبات، المراسلات الإلكترونية، والدفع الإلكتروني للإيجار. ويُنصح المستأجر من الباطن بالحصول على عقد كتابي موثق، والاحتفاظ بنسخة من العقد وجميع المراسلات المتعلقة بالإيجار، والدفع الإلكتروني للإيجار وتوثيق عمليات الدفع. وفي حالة حدوث نزاعات أو خلافات، يُنصح بالاستعانة بمحامٍ متخصص.

أثر الإيجار من الباطن دون موافقة المالك المؤجر

عقد الإيجار من العقود الشائعة والضرورية في الحياة اليومية، فهو ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر ويحدد حقوق وواجبات كل طرف. ومن بين المسائل التي تثير الجدل في هذا السياق مسألة الإيجار من الباطن، والتي تحدث عندما يقوم المستأجر بتأجير العقار أو جزء منه لشخص آخر دون الحصول على موافقة المالك المؤجر. هذا الإجراء قد يترتب عليه آثار قانونية واجتماعية واقتصادية مختلفة، تؤثر على جميع الأطراف المعنية.

في هذا المبحث من البحث، سنتناول بالتفصيل أثر الإيجار من الباطن دون موافقة المالك المؤجر، من خلال استعراض الجوانب القانونية والاجتماعية والاقتصادية لهذه المسألة، مع تسليط الضوء على حقوق والتزامات كل طرف، والعواقب المحتملة لهذا الإجراء، والحلول الممكنة لتجنب المشاكل والخلافات.

الجوانب القانونية للإيجار من الباطن

تختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالإيجار من الباطن من بلد إلى آخر، وفي بعض البلدان، قد يكون الإيجار من الباطن ممنوعاً تماماً دون موافقة المالك المؤجر، بينما في بلدان أخرى، قد يكون مسموحاً به بشروط معينة.

وبشكل عام، ينبغي على المستأجر الحصول على موافقة كتابية من المالك المؤجر قبل تأجير العقار من الباطن، ويجب أن يتضمن العقد شروطاً واضحة تحدد حقوق وواجبات كل طرف، مثل مدة الإيجار، وقيمة الإيجار، والمسؤولية عن الأضرار.

في حالة قيام المستأجر بتأجير العقار من الباطن دون موافقة المالك المؤجر، فإنه قد يواجه عواقب قانونية مختلفة، مثل:

- **فسخ عقد الإيجار:** قد يحق للمالك المؤجر فسخ عقد الإيجار مع المستأجر الأصلي بسبب الإخلال بشروط العقد.
- **المطالبة بالتعويض:** قد يحق للمالك المؤجر المطالبة بتعويض عن أي أضرار تسبب بها المستأجر من الباطن.
- **الإجراءات القانونية:** قد يلجأ المالك المؤجر إلى القضاء لإجبار المستأجر على إخلاء العقار أو دفع التعويضات.

الجوانب الاجتماعية للإيجار من الباطن

قد يؤدي الإيجار من الباطن إلى آثار اجتماعية سلبية، خاصة في المجتمعات التي تعاني من نقص في المساكن وارتفاع أسعار الإيجارات. من بين هذه الآثار:

زيادة أسعار الإيجارات: قد يؤدي الإيجار من الباطن إلى زيادة الطلب على المساكن، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار الإيجارات، مما يزيد من صعوبة حصول الأشخاص ذوي الدخل المحدود على سكن مناسب.

تدهور حالة المساكن: قد لا يهتم المستأجر من الباطن بصيانة العقار بنفس القدر الذي يهتم به المستأجر الأصلي، مما يؤدي إلى تدهور حالة المساكن.

عدم الاستقرار السكني: قد يواجه المستأجر من الباطن خطر الإخلاء في أي وقت إذا قرر المالك المؤجر فسخ عقد الإيجار مع المستأجر الأصلي، مما يؤدي إلى عدم الاستقرار السكني.

الجوانب الاقتصادية للإيجار من الباطن

يمكن أن يكون للإيجار من الباطن آثار اقتصادية إيجابية وسلبية على حد سواء. من بين الآثار الإيجابية:

زيادة الدخل للمستأجر: يمكن للمستأجر الأصلي الحصول على دخل إضافي من خلال تأجير العقار من الباطن.

توفير خيارات سكنية مرنة: يمكن أن يوفر الإيجار من الباطن خيارات سكنية مرنة للأشخاص الذين يحتاجون إلى سكن مؤقت أو بأسعار معقولة.

ومن بين الآثار السلبية:

التأثير على قيمة العقار: قد يؤدي الإيجار من الباطن إلى انخفاض قيمة العقار، خاصة إذا لم يتم صيانته بشكل جيد.

زيادة التكاليف على المالك المؤجر: قد يتحمل المالك المؤجر تكاليف إضافية لإصلاح الأضرار التي تسببها المستأجر من الباطن أو لإخلاء العقار.

الحلول الممكنة لتجنب مشاكل الإيجار من الباطن

لتجنب المشاكل والخلافات المتعلقة بالإيجار من الباطن، يمكن اتباع الحلول التالية:

- الحصول على موافقة المالك المؤجر:** يجب على المستأجر دائماً الحصول على موافقة كتابية من المالك المؤجر قبل تأجير العقار من الباطن.
- تضمين شروط واضحة في العقد:** يجب أن يتضمن عقد الإيجار شروطاً واضحة تحدد حقوق وواجبات كل طرف، بما في ذلك شروط الإيجار من الباطن.
- التواصل الفعال:** يجب على المستأجر والمالك المؤجر التواصل بشكل فعال لحل أي مشاكل أو خلافات قد تنشأ.
- اللجوء إلى الوساطة أو التحكيم:** في حالة عدم التوصل إلى حل ودي، يمكن اللجوء إلى الوساطة أو التحكيم لتسوية النزاع. مسؤوليات المستأجر والمؤجر في الإيجار من الباطن

في حالة السماح بالإيجار من الباطن، تقع على عاتق المستأجر والمؤجر مسؤوليات محددة لضمان سير العملية بسلاسة وتجنب المشاكل. من بين مسؤوليات المستأجر:

الالتزام بشروط العقد الأصلي: يجب على المستأجر الأصلي الالتزام بجميع شروط عقد الإيجار الأصلي مع المالك المؤجر، بما في ذلك دفع الإيجار في الوقت المحدد والحفاظ على حالة العقار.

اختيار مستأجر من الباطن موثوق: يجب على المستأجر الأصلي اختيار مستأجر من الباطن موثوق به ولديه القدرة على دفع الإيجار والالتزام بشروط العقد.

الإشراف على العقار: يجب على المستأجر الأصلي الإشراف على العقار والتأكد من أن المستأجر من الباطن يحافظ على حالته ولا يسبب أي أضرار.

أما مسؤوليات المالك المؤجر، فتشمل:

مراجعة عقد الإيجار من الباطن: يجب على المالك المؤجر مراجعة عقد الإيجار من الباطن والتأكد من أنه لا يتعارض مع شروط العقد الأصلي.

التواصل مع المستأجر من الباطن: قد يكون من المفيد للمالك المؤجر التواصل مع المستأجر من الباطن لإعلامه بمسؤولياته والتأكد من التزامه بشروط العقد.

حماية حقوقه القانونية: يجب على المالك المؤجر اتخاذ الخطوات اللازمة لحماية حقوقه القانونية، مثل الاحتفاظ بنسخة من عقد الإيجار من الباطن وتوثيق أي أضرار تسبب بها المستأجر من الباطن.

الخلاصة: التوازن بين الحقوق والمسؤوليات ذلك أن مسألة الإيجار من الباطن دون موافقة المالك المؤجر هي مسألة معقدة ذات أبعاد قانونية واجتماعية واقتصادية متعددة. من المهم أن يفهم جميع الأطراف المعنية حقوقهم وواجباتهم لتجنب المشاكل والخلافات.

ويجب على المستأجرين الحصول على موافقة المالك المؤجر قبل تأجير العقار من الباطن، والالتزام بشروط العقد، والحرص على اختيار مستأجر من الباطن موثوق به. من جانبهم، يجب على المالك المؤجرين مراجعة عقود الإيجار من الباطن والتواصل مع المستأجرين من الباطن لحماية حقوقهم. من خلال التعاون والتفاهم، يمكن لجميع الأطراف الاستفادة من الإيجار من الباطن دون التسبب في مشاكل أو نزاعات.

أحكام محكمة النقض عن أحكام الإيجار من الباطن

(1) استخلاص التخلي عن العين المؤجرة أو نفيه، من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها بشأنه على أسباب سائغة

الطعن رقم 185 لسنة 68 ق - جلسة 18 / 4 / 1999 - مكتب فني 50
- رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 512

(2) تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن إجارة العين كما قد يكون صريحاً يكون ضمناً ، بأن يتخذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته إلى انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانوني.

الطعن رقم 185 لسنة 68 ق - جلسة 18 / 4 / 1999 - مكتب فني 50
- رقم الجزء 1 - رقم الصفحة 512

(3) المقرر في [قضاء هذه المحكمة](#) أن مخالفة شروط المنع من التأخير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن كتابي صريح من المالك ينتج أثرها بمجرد وقوعها وان حق المؤجر في الإخلاء في هذه الحالة ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقض بإزالتها ويبقى هذا الحق ولو استرد المستأجر الأصلي العين المؤجرة بعد ذلك

الطعن رقم 272 لسنة 48 ق جلسة 28 / 11 / 1983 س 35 ص 1943

شروط دعوى الفسخ للتأجير من الباطن

1. أن يكون عقد الإيجار خاضع لأحكام القانون المدني
2. أن يكون عقد الإيجار مكتوباً
3. إعدار المؤجر للمستأجر
4. إختصام المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن
5. إثبات واقعة التأجير من الباطن وهي واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات

حكم نقض عن ضرورة اختصام المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن

إذا كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابي من المالك محلها فسخ الاجارة الصادرة منه الى المستأجر الأصلي وليس الإيجار من الباطن إذ ينقض حتماً بانقضاء الإيجار الأصلي ومن ثم فهي ترفع من

المالك لا على المستأجر من الباطن وانما على المستأجر الأصلي ليثول كلمته فيما اسند اليه من اخلال بالعقد بحيث اذ لم يختصم فى الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذى صفة .

الطعن رقم 2383 لسنة 52 ق جلسة 26 / 6 / 1988 س 39 ص 1063

حكم نقض عن إثبات واقعة التأجير من الباطن



للقاضى استنباط القرينة التى يعتمد عليها فى تكوين عقيدته من أى تحقيق قضائى أو إداري ومن ثم لا يعيب لا الحكم تعويله على اقوال وردت بإحدى الشكاوى الإدارية واتخاذها منها قرينة على التأجير من الباطن طالما ان استخلاصه سائغا وله سند بالأوراق.

الطعن رقم 1290 لسنة 48 ق جلسة 12 / 6 / 1979

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأى استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من

خلال أجندة المقالات .

- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
- يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلق امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أعانهم الله علي أنفسهم .

**المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر الحقوق محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض**