

# التأجير من الباطن: متى يجوز ومتى يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار والإخلاء؟

التأجير من الباطن لا يتحقق قانونًا إلا إذا ثبت أن المستأجر نقل منفعة العين المؤجرة إلى الغير مقابل أجر، ودون إذن كتابي صريح من المالك في الحالات التي يشترط فيها ذلك. أما مجرد إشراك الغير في النشاط أو وجود عقد شركة أو ادعاء الصورية، فلا يكفي وحده لقيام سبب الإخلاء ما لم يثبت انتقال حق الانتفاع بالعين على وجه واضح.

**هل كل وجود للغير في العين المؤجرة يعد تأجيرًا من الباطن؟**

**الإجابة:** لا. فالمخالفة القانونية لا تقوم إلا إذا ثبت عقد يمنح الغير منفعة العين مقابل أجر. أما الشراكة في النشاط أو الإدارة أو العقود الصورية، فقد لا تكفي وحدها للحكم بالإخلاء، بحسب ظروف كل دعوى وأدلتها.

والتأجير من الباطن هو عقد يُمكن فيه المستأجر شخصًا آخر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر، دون أن يكون هذا الغير مجرد شريك في النشاط أو مديرًا له.

وفي ظل القوانين الاستثنائية، يحق للمؤجر طلب الإخلاء إذا ثبت أن المستأجر أجر العين من الباطن بغير إذن كتابي صريح منه، وفق المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981.

لكن لا يكفي في الإثبات مجرد الظن أو وجود عقد شركة أو ادعاء صورية، بل يجب إثبات انتقال منفعة العين للغير مقابل أجر، وهو عبء يقع على عاتق المؤجر طالب الإخلاء.

ويُعد التأجير من الباطن من أكثر أسباب الإخلاء إثارة للنزاع في قوانين إيجار الأماكن، لأن مجرد وجود شخص آخر في العين أو مشاركته في النشاط لا يكفي وحده - في كثير من الأحوال - للقول بقيام التأجير من الباطن بالمعنى القانوني الصحيح.

وهنا تظهر أهمية التفرقة الدقيقة بين التأجير من الباطن وبين صور أخرى قد تختلط به، مثل إشراك الغير في النشاط، أو عقد الشركة، أو

الجدك، أو التصرفات الصورية التي لا يترتب عليها انتقال حقيقي لمنفعة العين.

في هذا المقال نوضح ماهية التآجير من الباطن، والحظر القانوني الوارد عليه في ظل القوانين الاستثنائية، وشروط تحقق سبب الإخلاء، وطرق الإثبات المقبولة قانوناً، مع بيان موقف محكمة النقض من الصورية، ومن إشراك الغير في النشاط، ومن اليمين الحاسمة كوسيلة إثبات قد تحسم النزاع في هذا النوع من الدعاوى.

كما ستجد عرضاً عملياً يساعدك على فهم متى تقوم المخالفة فعلاً، ومتى ينهار ادعاء المؤجر لغياب الدليل.

## التأجير من الباطن والحظر القانوني

مذكرة تشمل ماهية التآجير من الباطن والحظر القانوني والصورية وبيان أحكام التآجير من الباطن في ظل القوانين الاستثنائية وطرق اثبات التآجير من الباطن ودور اليمين الحاسمة في الاثبات وبيان ماهية عقد الجدك



## التأجير من الباطن في ظل القوانين الاستثنائية

### التأجير من الباطن ونصوص القانون

حظر المشرع في الفقرة ( ج ) من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن ايجار الأماكن التنازل والتأجير من الباطن  
فنص علي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة  
المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

- ( أ ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.
- (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية،

- ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.
- فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.
- (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقاً لأحكام المادة 29 من القانون 49 لسنة 1977
- (د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة .

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة .

## مذكرة قانونية عن قواعد حظر التأجير من الباطن

محكمة استئناف عالي الاسكندرية

مأمورية دمنهور

د / ..... ايجارات

مذكرة ختامية

فى الاستئناف رقمي ... ، ..... لسنة 74 ق

جلسة .....

مقدمة من /..... وأخر ( مستأنفي الدعوى الاصلية  
والمستأنف عليهم بالدعوى الفرعية )

السيد / .....واخر ( مستأنف الدعوى الفرعية  
ومستأنف عليه فى الدعوى الاصلية )

## وقائع التأجير من الباطن

**اقام المستأنف للدعوى الاصلية دعواه امام محكمة اول درجة  
طالب القضاء له بـ :**

( 1 ) تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة طبقا لما ورد بمكلفات  
الضرائب العقارية وما حددته لجنة تقدير الايجارات فى ذلك الوقت  
وقدره 7.488 جنيه وتسوية الحساب على ضوء ذلك مع الزامهما برد ما  
اخذ بغير حق من فروق الأجرة

( 2 ) صورية الجدك صورية مطلقة

**ووجه المدعى عليه دعوى فرعية ضدتهما طالبا فيها  
القضاء له عليهم بـ :**

فسخ عقد الايجار المؤرخ 15/1/1992 لمخالفة المدعى عليهما فرعيا  
البند السادس منه مع تسليم العين خالية من الاشخاص والشواغل

- وقد قضت محكمة اول درجة فى الدعوى الاصلية بالقبول بالنسبة  
لشق تقدير الاجرة وفقا لما تضمنه تقرير الخبير ، ورفض الشق  
الثانى بصورية عقد الجدك
- وقضت فى الدعوى الفرعية بالرفض

استأنف المدعى اصليا دعواه الاصلية متطلما من ان تقدير الخبير  
للأجرة لم يوافق صحيح الواقع والقانون ، وان قضاء المحكمة برفض  
طلب صورية عقد الجدك صورية مطلقة لم يجانب صحيح الواقع والقانون  
طالب ايضا تأييد الحكم الصادر فى الدعوى الفرعية بالرفض ورفض  
استئنافها

واستأنف المدعى فرعيا دعواه الفرعية بفسخ عقد الايجار بالجدك (   
سنده ) لتأجير المدعى عليهما من الباطن بدون موافقة كتابية منه  
بمخالفة البند السادس من العقد

ويتشرف المستأنفين للحكم الصادر فى الدعوى الاصلية بالتقدم لعدالة  
المحكمة بهذه المذكرة الختامية المتضمنة دفوعه ودفاعه بطلب رفض  
استئناف الدعوى الفرعية وتأييد الحكم الصادر فيها وبطلباته فى

## الدفاع

**أولا : رفض استئناف الحكم الصادر فى الدعوى الفرعية  
وتأييد الرفض للاتى :**

**عدم توافر شروط الاخلاء للتأجير من الباطن المقررة بنص  
الفقرة ( ج ) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981**

حيث الثابت من اوراق الدعوى خلوها من أي عقد ايجار أو ايصال  
تحصيل أجرة يثبت منه التأجير من الباطن وان ما قرره المدعى فرعيا  
بدعواه مجرد اقوال مرسله بلا سند وما استند اليه من صدور حكم  
بصورية عقد الشركة بين المستأجرين وآخر لا يثبت منه واقعة التأجير  
من الباطن حيث ان هذا العقد بكافة بنوده انصب على عقد شركة (   
للنشاط ) ولم ينصب على تأجير على تأجير العين للغير ) او اشراك  
الغير فى الايجار ( فحق الاجارة لم يكن من ضمن مقومات الشركة )

**فقد قضت محكمة النقض**

ان التأجير من الباطن هو ( عقد ) يؤجر المستأجر بموجبه منفعة  
الشيء المؤجر المخولة له بوصفه مستأجرا الى آخر مقابل ( أجرة )  
يحصل عليها منه

**الطعن رقم 672 لسنة 55 ق جلسة 28/1/1990**

وقضى ان التأجير من الباطن ( وجوب ) ان يكون لقاء ( أجرة ) متفق  
عليها اثباته على عاتق المؤجر طالب الاخلاء

**طعن رقم 5463 لسنة 64 ق جلسة 23/3/2000**

**ومن ثم فالثابت ان**

المدعى فرعيا عجز عن تقديم عقد ايجار صادر من المستأجر الى اخر  
مقابل اجرة متفق عليها ومن ثم فدعواه خلت من الدليل مما تكون معه  
قد اقيمت على غير سند صحيح من الواقع والقانون

وما يستند اليه بصدور حكم نهائي بصورية عقد الشركة المشهر ليس  
دليلا على واقعة التأجير من الباطن ( فهي لا تستنج بل وجوب ثبوتها  
يقينيا )

فالصورية انصبت على بطلان عقد شركة ولم يشير الحكم الى واقعة

تأجير من الباطن ، بل ان اعتبار المستأنف للدعوى الفرعية ( عقد الشركة هذا المقضى بصوريته عقد ايجار من الباطن وهو ليس كذلك ) فان القضاء بصوريته يعنى انه عقد ( معدوم ) ليس له وجود قانونا وواقعا

( ولا يترتب عليه أي اثار قانونية لصوريته مطلقا ) وذلك ( لعدم قيام العقد اصلا فى نية عاقيه ) ومن ثم فصوريته هذه لا يترتب عليها أي اثار قانونية فى اخلاء للتأجير من الباطن لأنه لا يترتب عليه انتقال الحق فى الانتفاع بالعين

### وهو ما قضت به محكمة النقض

الصورية المطلقة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - تناول وجود العقد فى ذاته بما يعنى عدم قيام العقد اصلا فى نية عاقيه وانتفاء انصراف ارادتهما الى احداث الاثار القانونية المترتبة عليه فان التصرف الصوري صورية مطلقة الصادر من المستأجر بالتنازل عن الايجار او التأجير من الباطن لا يكون له وجود فى حقيقة الواقع ولا يقوم به سبب الاخلاء المنصوص عليه فى الفقرة ( ج ) من المادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 لأنه لا يترتب عليه انتقال الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة من المستأجر الى الغير والذي تتحقق به المخالفة التى تجيز للمؤجر طلب الاخلاء

الطعن رقم 1378 لسنة 66 ق جلسة 23/3/1998

### ومن ثم

فما يستند اليه المستأنف للدعوى الفرعية فى طلب الاخلاء للتأجير من الباطن وهو صورية عقد الشركة المقضى بصوريته بحكم نهائي - المبرم بين المستأجرين واخر - لا يعول عليه لأنه معدوم لا وجود له بحكم قضائى - ولا يترتب عيه أي اثار قانونية - خلاف انه عقد شركة وليس عقد ايجار من المستأجر لأخر

كما ان اشراك المستأجر للغير معه فى النشاط التجارى لا يعد تأجيرا من الباطن وكما هو مستقر عليه فى احكام محكمة النقض

ادخال المستأجر شريكا معه فى استغلال العين المؤجرة او اسناده ادارتها للغير . عدم اعتباره تأجيرا من الباطن او نزولا عن الايجار

طعن رقم 2135 لسنة 68 ق جلسة 19/1/2000

وايضا ان اشراك مستأجر العين لأخرين معه فى النشاط المالى والصناعي الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم . عدم انطوائه على معنى تخليه عنها .

الطعن رقم 680 لسنة 67 ق جلسة 15/12/1999

والثابت ايضا ان الغير ( الشريك فى النشاط بعقد الشركة المقضى بصوريته ) قد تخارج منها وانقضت الشركة ، ( وخت الاوراق من أي دليل يقيني على انه ينتفع بالعين بعد التخارج وانقضاء الشركة ) ومن ثم فطلب الفسخ للتأجير من الباطن بلا سند يؤيده

كما ان عقد الايجار المقدم من المستأنف للدعوى الفرعية كسند له هو عقد بالجدك طالب المستأنفين فى دعواهم الاصلية بصوريته وبطلانه وهو ما لم تقضى به محكمة اول درجة على سند من خلو السند الكتابي الذى يثبت الصورية لان طالب الصورية هو احد اطراف التعاقد

**بيد ان المستأنفين يتقدمان لعدالة المحكمة بما يثبت صورية هذا العقد وانعدامه**

- 1- اصل عقد ايجار ( محرر بخط اليد وبمكتب السيد الاستاذ ..... وكيل المستأنف فرعيا ) مؤرخ 15/1/1992 ( ذات تاريخ عقد الجدك المطلوب صوريته وسند المستأنف فرعيا ) .. هذا العقد المحرر بخط اليد هو العقد الصحيح ( الدليل انه مذيّل بتوقيع المستأجرين معا والمؤجر كذلك
- 2- اما العقد الاخر ( محل الصورية ) الملغى من قبلهما ومعدوما فهو عقد مطبوع على الالة الكاتبة ) ومذيّل بتوقيع احد المستأجرين فقط دون الاخر

### **فحقيقة الواقع ان**

عقد الجدك هذا تم الغاءه بين الطرفين وحررا عقدا جديدا ( المحرر بخط اليد ) واخضعاه لأحكام قوانين ايجار الاماكن والغيا الجدك

### **حيث الواقع انه**

لا توجد منقولات بالمحل ليكون ( جدك ) الا ان المستأنف للدعوى الفرعية ظل محتفظا بهذا العقد ( الجدك ) الملغى ودليل ان عقد الايجار المكتوب بخط اليد هو العقد الصحيح الساري المرتب لأثاره ان المستأنف للدعوى الفرعية وجه دعواه الفرعية هذه الى كلا

المستأجرين ) بالرغم من ان العقد بالجدك سنده لم يتضمن الا توقيع مستأجر واحد فقط كما انه محرر بمعرفة وكيل المستأنف فرعيا كما مبين بصدر العقد اعلى اليسار مكتب أ / ..... المحامى )

## فالمقرر

لما كانت الصورية تعني أن طرفين يخفيان تصرفا حقيقيا في صورة تصرف ظاهر لزوم ذلك أن يتعاصر التصرفان بمعنى أن يتما في وقت واحد فإن أبرم تصرفا معينا و بعد فترة طويلة أبرم تصرف آخر يتعارض معه فلا نكون بصدد صورية ولكن بصدد تعديل أو إلغاء التصرف الأول .

شرح القانون المدني - المستشار عبد المنعم الشربيني - ص 213,214

الوسيط 2 - السنهوري - ص 955 فقرة 3

## والمقرر ان

الصورية هى مسألة واقع كما ان عقد الايجار المكتوب بخط اليد يثبت صورية والغاء عقد الجدك المحرر على الة كاتبة والخالي من توقيع احد المستأجرين.

## مما سبق يتبين وبحق

صورية عقد الجدك وانتفاء السند الواقعي والقانوني لواقعة التأجير من الباطن المزعومة من المستأنف للدعوى الفرعية ويكون حكم اول درجة قد أصاب صحيح الواقع والقانون عندما قضى برفض الدعوى الفرعية بالفسخ وهو ما يتمسك معه المدعى عليه فرعيا برفض استئناف الدعوى الفرعية وتأييد الحكم الصادر فيها بالرفض

## واما بشأن حلف اليمين الذى يتمسك به المستأنف فرعيا

فالثابت ان اليمين هذه موجهة من المستأنفين اصليا ( المستأجرين ) الى المستأنف فرعيا ( المؤجر ) بالدعوى رقم .../2011 بشأن حلف اليمين بتسليمه لهما منقولات وقت الاجارة لا غير ( وقد نكل المؤجر - المستأنف فرعيا الراهن - هذه اليمين ولم يحضر رغم اعلانه بها وترك الدعوى للشطب

( ومن ثم هو من نكل اليمين ) وهو ما يتأكد معه انه لم يسلم المستأجرين أي منقولات وقت الاجارة ومن ثم ينتفى عقد التأجير بالجدك فهذه اليمين حجة على المؤجر ( فهذه الدعوى كانت مقامة من المستأنف فرعيا برقم .../2011 بطلب الاخلاء بزعم انتهاء مدة عقد

واستند الى عقد الجدك فوجه اليه المستأجرين اليمين الحاسمة بحافه انه سلم لهما المنقولات وقت الاجارة فنكل اليمين ولم يحصر لحلفها وترك دعواه للشطب وهو ما يعد قرينة على صورية عقد الجدك وانه لم يؤجر بالجدك وانهى مسالة اساسية ان هذا العقد ليس بجدك والإيجار انصبت على مكان خاضع لأحكام قوانين الايجار الاستثنائية

### فالمقرر ان في قضاء محكمة النقض أن

**اليمين الحاسمة** هي تلك التي يوجهها الخصم إلى خصمه الأخير محتكماً إلى ذمته في أمر يعتبر مقطع النزاع فيما نشب الخلف بينهما حوله وأعوز موجهها الدليل على ثبوته، ويترتب على حلفها أو النكول عنها ثبوته أو نفيه على نحو ينحسم به النزاع حوله ويمتنع معه الجدل في حقيقته إذ يضحى الدليل المستمد من حلفها أو النكول عنها وحدة دعامة كافية لحمل قضاء الحكم في شأنه.

الطعن رقم 1419 لسنة 58 القضائية جلسة 27 من مارس سنة 1989

### واما بشأن ادعاءه بمخالفة الحكم لحكم سابق في شأن اثبات الصورية واحالة الدعوى للتحقيق فمرود

بان التحقيق انصب على اثبات واقعة **التأجير من الباطن** ولم ينصب على اثبات صورية أي عقود وان استناده الى حكم الصورية السابق وتعويله عليه بان له حجية على واقعة التأجير من الباطن فهو ادعاء لا محل له لان الصورية المقضى بها سلفا انصبت على عقد شركة مشهر بين المستأجرين واخر ولم تنصب على واقعة التأجير من الباطن التي ليس لها سند

### وأما عن طلبات المستأنف للدعوى الاصلية - التأجير من الباطن في ظل القوانين الاستثنائية

فانه يتمسك بانعدام عقد الجدك ( المحرر على الة كاتبة ) وفقا لما سبق عرضه مقدما لعدالة المحكمة عقد الايجار الصحيح ( المحرر بخط اليد ) وموقع من كلا المستأجرين دليلا كتابيا على صورية عقد الجدك المذيل بتوقيع احد المستأجرين فقط دون الاخر

### واما عن طلب تحديد الاجرة ورد ما دفع بغير حق

فان المستأنف يلتمس نذب خبير من وزارة العدل ليتولى تحديدها وفقا

للقانون وتحديد المستحق رده وفقا لذلك حيث ان الخبير المنتدب من محكمة اول درجة هو احد الخبراء المقيمين بالمحكمة والذي لم يباشر المأمورية كما اوجب القانون لقلة الخبرة فى مثل هذا النوع من الدعاوى

### **فمن المقرر بالمادة 154 من قانون الإثبات**

( للمحكمة أن تعيد المأمورية إلى الخبير ليتدارك ما تبين له من وجوه الخطأ أو النقص فى عمله أو بحثه و لها أن تعهد بذلك إلى خبير آخر أو إلى ثلاثة خبراء آخرين و لهؤلاء أن يستعينوا بمعلومات الخبير السابق )

### **كما هو المقرر في قضاء محكمة النقص**

( إذا أجازت المادة 244 من قانون المرافعات السابق و المقابلة للمادة 154 من قانون الإثبات الحالي للمحكمة أن تعيد المأمورية للخبير ليتدارك ما يتبناه من وجوه الخطأ أو النقص فى عمله أو بحثه )

### **والمقرر**

أن شرط رفض طلب ندب خبير أن تكون المحكمة قد رأت فى عناصر الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها و الفصل فى موضوعها دون حاجة إلى ندب خبير “

طعن 2173 لسنة 52 ق جلسة 20/1/1991 س 42 ص 245

## **بناء عليه**



## التأجير من الباطن في ظل القوانين الاستثنائية

- يلتزم المستأنفين اصليا : رفض الاستئناف الفرعي وتأيد الرفض
- وفي الاستئناف الأصلي: الغاء الحكم والقضاء مجددا بصورة عقد الجدك المؤرخ 15/1/1992 - المحرر على الة كاتبة ) والمذيل بتوقيع المستأنف الاول فقط كمستأجر دون الثاني وفي طلب تحديد الاجرة ورد ما دفع بغير حق بنذب خبير من وزارة العدل لأداء المأمورية التي باشرها الخبير المقيم من المحكمة والذي اعترض عليه المستأنفين اصليا وعلى نتيجة تقريره

والله سبحانه وتعالى ولى التوفيق

مقدم من المستأنفين أصليا