

الإيجار من الباطن

مفهوم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار

إذا اجر أ إلى ب ثم اجر ب إلى ج ، فهذا إيجار من الباطن ، أي في الإيجار من الباطن يوجد عقدان الأول بين المؤجر والمستأجر الأصلي والثاني بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، وقد يختلف العقدان عن بعضهما من حيث الشروط (الأجرة - المدة) أو الغرض ، وقد يتفق العقد الثاني مع العقد الأول ، فتكون الشروط واحدة في العقدين . أما التنازل عن الإيجار ، فيتحقق إذا اجر أ إلى ب وتنازل ب عن حقه إلى ج فيحل ج محل ب بجميع حقوقه والتزاماته ، أي يكون هناك عقد إيجار واحد هو العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي وحيث أن المستأجر تنازل عن الإيجار إلى ج ، فيحل ج محل ب في عقد الإيجار الأصلي بجميع شروطه وأوصافه .

حكم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار في القانون المدني

الأصل / جواز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بموجب المادة 775 من القانون المدني إذ نصت في فقرتها الأولى : ((للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضه أو قبله في العقار وفي المنقول ، وله .)) كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .
الاستثناء / الشرط المانع في عقد الإيجار

1- المفهوم : هو الشرط الذي يمنع بمقتضاه المؤجر المستأجر من التصرف بحقه بإيجار من الباطن أو تنازل عن الإيجار

2- الصيغة : قد يكون صريحا ، وقد يكون ضمنيا يستكشف من طبيعة العقد أو ظروف التعاقد خصوصا إذا كانت شخصية المتعاقد محل اعتبار

3- الصور : اما ان يكون كلي او جزئي او معلق على موافقة المؤجر

4- جزاء المخالفة : اما المطالبة بالتنفيذ العيني للعقد ، باعتبار الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار غير نافذ بحقه ، أو المطالبة بفسخ العقد لعدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته في العقد بإخلاء المأجور من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو التنازل له ، مع المطالبة بالتعويض

5- تعطيل الحكم : يتعطل حكم الشرط المانع طبقا للمادة 761 ف2 من القانون المدني ((.... إذا كان المأجور عقارا انشأ فيه مصنع أو متجر ، وأراد المستأجر أن يبيع الشيء المنشئ ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود القيد المانع أن تحكم ببقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المأجور من ذلك ضرر)).

أثار الإيجار من الباطن

تنشأ عن الإيجار من الباطن ثلاث علاقات قانونية هي:

أولا: علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر

يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الأصلي وذلك طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 776 . وعلى هذا يبقى المستأجر الأصلي مسؤولا تجاه المؤجر عن الالتزامات التي ترتبت بذمته بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما باستثناء الفرضين المنصوص عليهما في المادة 778

الفرض الأول - إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالإيجار الثاني دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول

الفرض الثاني - إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المستأجر الثاني دون أن يبدي أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأول

ثانيا : علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

1- يحكم هذه العلاقة عقد الإيجار الثاني طبقا للفقرة الأولى من المادة 776. وقد يكون العقد الثاني متفقا مع العقد الأول وقد يكون مختلفا من حيث:

أ- الأجرة يجوز أن تكون في العقد الثاني أقل أو أكثر من الأجرة في العقد الأول
ب- المدة قد تكون أقصر وقد تكون أطول من المدة في العقد الأول، وفي الحالة الأخيرة يكون الإيجار موقوفا على إجازة المؤجر الأصلي

ج- قد يكون الغرض من العقد الثاني مختلفا عن الغرض في العقد الأول ، فإذا كان ذلك جائزا بالنسبة للعقد الثاني، إلا انه يعد بمقتضى العقد الأول إخلالا من المستأجر الأصلي بالتزامه بعدم استعمال العين المؤجرة في غير الغرض المقصود من الإيجار

2- انقضاء العقد الأول يؤدي إلى انقضاء العقد الثاني

ثالثا : علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن

الأصل / عدم وجود علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، لذا يكون الرجوع طبقا للقواعد العامة في الدعوى غير المباشرة
الاستثناء / الرجوع المباشر

1- أعطى المشرع بموجب الفقرة الثانية من المادة 776 من القانون المدني المؤجر الحق في الرجوع مباشرة على المستأجر الثاني بدين الأجرة بنصها : ((ومع ذلك يكون المستأجر الثاني ملزما بان يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأول وقت أن ينذره المؤجر ، ولا يجوز له أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأول ، ما لم يكن تعجيل الأجرة متمشيا مع العرف ومدونا بسند ثابت التاريخ)) .

2- أعطى المشرع بموجب الفقرة الثانية من المادة 1374 المؤجر حق امتياز :

أ- على المنقولات أو المحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا اشترط المؤجر على المستأجر عدم الإيجار

ب- على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في حالة عدم اشتراط المنع من الإيجار