

الاحوال التي يجوز فيها التنازل عن الايجار والايجار من الباطن

نصت م(١/٧٧٥) من ق.م.ع بقولها :

(للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه بعد قبضة أو قبله في العقار وفي المنقول، وله كذلك أن يتنازل لغير المؤجر عن الإجارة كل هذا مال يقض الاتفاق أو العرف بغيره) يتضح من هذا النص أن القاعدة العامة في ق م ع هي انه للمستأجر الحق بالتنازل عن الإيجار لغيره أو تأجيله عن الباطن وهذا الحق ثابت له في عقد الإيجار ولا يحتاج للنص عليه ولكن يستطيع المؤجر حرمانه من هذا الحق بوضع شرط في العقد يمنعه من التنازل عن الإيجار أو التأجيل من الباطن ويسمي بالشرط بالمانع .

الشرط المانع من الايجار من الباطن او التنازل عن الايجار

يجوز حرمان المستأجر من حقه في الايجار من الباطن او التنازل عنه من خلال اشتراط المؤجر شرطا بالمانع من ذلك وهذا هو الشرط المانع

يشترط في الشرط المانع ان يكون قاطعا في الدلالة ولا يحتمل التفسير ولا يتوسع في تفسيره وان يذكر صراحة في العقد او ضمنا ويجوز للمحكمة تعطيل الشرط المانع في حالات كثيرة مثلا اذا كان المأجور عقارا وانشئ فيه مصنع واراد المستأجر بيع المنشأ يجوز بيع المصنع وابقاء الايجار للمشتري اذا قدم ضمنا كافيا ولم يلحق ضرر بالمؤجر

جزاء الاخلال بالشرط المانع

طبقا للقواعد العامة يجوز للمؤجر التنفيذ العيني بعدم التأجيل او التنازل ويكون له حق الامتياز او ان يطلب فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض

اثار الايجار من الباطن

هناك ثلاث علاقات يجب تو ضيحها

• **علاقة المستأجر الاصلي بالمستأجر من الباطن**

علاقة مؤجر بمستأجر يحكمها عقد الايجار من الباطن ولاعلاقة له بالعقد الاصلي الا فيما يتعلق بالمدة الزائدة عن العقد الاصلي فتكون موقوفة على اجازة المؤجر الاصلي

ولايد من الاشارة الى ان انقضاء الايجار الاصلي يستتبع انقضاء الايجار من الباطن

• **علاقة المستأجر الاصلي بالمؤجر الاصلي**

تبقى خاضعة للعقد الاصلي من التزامات متقابلة الا انه يرد على ذلك استثناء في حالة قبول المؤجر الايجار من الباطن صراحة او ضمنا ودون اي تحفظ يبرا ذمة المستأجر الاصلي اذا استوفى الاجرة من المستأجر من الباطن ويتحدد بالأجرة من الباطن والزيادة يرجع بها الى المستأجر الاصلي

• علاقة المستأجر من الباطن بالمؤجر الاصلي

لا توجد اي علاقة بينهما لعدم وجود عقد الا اذا قبل بالإيجار من الباطن فتكون العلاقة مباشرة اما اذا لم يقبل المؤجر الايجار من الباطن فلا علاقة بينهما ولا يرجع الا بدعوى غير مباشرة كقاعدة عامة الا ان المشرع خرج عن هذه القاعدة وابعد المؤجر عن مزاحمة الدائنين من خلال دعوى مباشرة

اثار التنازل عن الايجار

• علاقة المتنازل بالمتنازل اليه

علاقة حوالة حق ودين وتحكمها احكام الحوالة فالمستأجر تنازل عن حقوقه كلا او جزء في الايجار ويحل المتنازل اليه محله في الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الايجار باستثناء ما يتعلق بالمدة فلا يجوز ان تكون اطول من المدة الاصلية فهي حوالة حق فيما يتعلق بالحقوق وحوالة دين فيما يتعلق بالالتزامات فيحل المتنازل اليه محل المستأجر تجاه المؤجر مع ملاحظة ان المستأجر يبقى ضامنا تجاه المتنازل اليه في تنفيذ التزاماته.

• علاقة المستأجر المتنازل بالمؤجر

تنتهي علاقة المديونية بينهما فلا يصبح في ذمة المستأجر اي التزام لان المتنازل اليه حل محله في ذلك وتصبح العلاقة مع المتنازل اليه وليس مع المستأجر وهي علاقة مباشرة مع ملاحظة ان المستأجر يبقى ضامنا في تنفيذ الالتزامات التي انتقلت الى ذمة المتنازل اليه

• علاقة المؤجر بالمتنازل اليه عن الايجار

علاقة مباشرة دائن ومدين يستطيع كل منهما مطالبة الاخر بتنفيذ التزامه ويستطيع اي منهما رفع دعوى مباشرة للمطالبة بالتنفيذ

المطلب الثاني / الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار في قانون ايجار العقار

1. منع القانون الحالتين الا بموافقة تحريرية من الطرفان طبقا للمادة ١١ منه
2. منع القانون إسكان المستأجر معه اي شخص غير مذكور في العقد طبقا للمادة ١٣ منه
3. استثنى القانون الاصول والفروع وازواجهم والاخوات غير المتزوجات والارامل والمطلقات ومن يقضي القانون او العرف بإقامته بشرط ان يتسع المكان وعدم امتلاك الشخص عقار للسكن طبقا للمادة ١٧ منه.

انتهى

