



مَوْئِدٌ كَثِيرٌ

السَّيِّدُ الْخَلْفُ فِي قَوَانِينِ إِيجَارِ الْأَمْوَالِ

فِي ضَوْءِ الْفَقْهِ وَأَحْكَامِ الْقَضِ وَالْدَسْتُورِيَةِ الْعَلِيَا

الْجُزْءُ الثَّانِي

إِخْلَاءُ الْمَكَانِ الْمَوْجَرِ لِلتَّنَازُلِ عَنْ الْإِيجَارِ

وَالْتَرَكُ وَالتَّأْجِيرُ مِنَ الْبَاطِلِ

المستشار

السَّيِّدُ خَلْفُ مُحَمَّدٌ

نائب رئيس محكمة النقض

الطبعة الرابعة

٢٠١٠م



مَوْسُوعَتُهُ

السَّيِّدِ الْإِخْلَافِيِّ قَوَانِينِ إِبْتِجَارِ الْإِمَّاكِي

فِي ضَوْءِ الْفَقْهِ وَأَحْكَامِ النِّقْضِ وَالدِّسْتُورِيَةِ الْعُلْيَا

الْجُزْءُ الثَّانِي

إِخْلَاءُ الْمَكَانِ الْمُؤَجَّرِ لِلتَّنَازُلِ عَنْ الْإِبْتِجَارِ

وَالْتَرَكُ وَالشَّاجِرِ مِنَ الْبَاطِنِ

المستشار

السَّيِّدِ خَلْفِ مُحَمَّدٍ

نائب رئيس محكمة النقض

الطبعة الرابعة

٢٠١٠م

المبحث الأول
حظر التنازل عن الإيجار
والتأجير من الباطن والترك

- ٦ . التأجير من الباطن في ظل تشريعات الإيجار
الاستثنائية محظور ولو خلا العقد من ذلك
- ٧ . حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من
المؤجر، هو التزام بالامتناع عن عمل لا يقبل
التجزئة
- ٩ . التنازل عن جزء من المكان المؤجر أو تأجيرة من
الباطن بدون إذن كتابي من المؤجر يجيز طلب
الإخلاء
- ١٠ . التصرف الصوري الذي يصدر من المستأجر
بالتنازل للغير عن العين المؤجرة أو تأجيرها له
من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المؤجر لا
يقوم به سبب الإخلاء
- ١٦ . يجوز للمؤجر طلب الإخلاء إذ أجر المستأجر العين
من باطنه أو تنازل عنها أو تركها للغير دون إذن
كتابي من المؤجر، يستوى في ذلك أن يكون
التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو
الترك سافراً صريحاً أو متخذاً ستار عقد ضد
آخر

١٦ . حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن
كما يسرى على المستأجر فإنه يسرى أيضاً على
الحارس القضائي . إذا فرضت الحراسة على
العين المؤجرة . وعلى السنديك وكيل الدائنين في
إدارة مال المفلس

١٨ . وإن كان القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل
بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ قد أجاز لورثة
الصيدلى إنابة وكيل عنهم لإدارة الصيدلية، إلا
أنه لا يجوز لهم التخلي عنها أو تأجيرها من
الباطن بغير موافقة المؤجر

٢٠ . إذا قام المستأجر بتأجير المكان من الباطن أو
تنازل عن إيجاره دون إذن كتابى من المؤجر، فإن
حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع
المخالفة ولا ينقضى بإزالتها

٢١ . الحق فى طلب الإخلاء . لتنازل المستأجر عن العين
المؤجرة أو تأجيرها من الباطن . يجوز لكل من له
الحق فى التأجير

. طلب المؤجر إنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين
المؤجرة حالة تحقق المخالفة المنصوص عليها فى
القانون الإستثنائى للتنازل عن عقد الإيجار، لا
يغير منها أى شرط تضمنه العقد على خلاف

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- القانون الاستثنائي ٢٢
- يشترط فى التأجير من الباطن الذى يرتب الحكم بالإخلاء أن يكون حاصلا بدون إذن كتابى من المؤجر ٢٥
- تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها، يجيز للمؤجر طلب إخلاء العين ٢٩
- تصريح المالك السابق للعقار للمستأجر بالتنازل عن الإيجار، لا ينتج أثره إذا تم بعد بيعه العقار ٣٤
- حق المستأجر فى التأجير من الباطن فى الأحوال التى نص عليها القانون يختلف فى أساسه ونطاقه عن الإذن الصادر له من المؤجر بالتأجير من الباطن ٣٦
- إذ قصر المؤجر الإذن للمستأجر على التأجير من الباطن فإنه لا يبيع له التنازل عن الإيجار ٣٩
- التصريح الصادر من المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار، لا يجيز له التأجير من الباطن ٤٨
- تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن يختلف عن حقه فى التأجير خاليا أو مفروشا ٤٨
- المستند من نصوص القانون موافقة المؤجر على إطلاق يد المستأجر فى التأجير من الباطن تنتج أثرها ولا يحول دون

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- نفاذها القيود التي فرضها المشرع بقوانين إيجار
 ٥١ الأماكن الاستثنائية
- ٥٢ . إذا تنازل المؤجر عن شرط حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، فلا يجوز له العدول عنه أو الرجوع فيه
- ٥٤ . الإجارة من الباطن حال التصريح بها تنفذ في حق المؤجر أو من يمثله دون حاجة لقبوله
- ٥٧ . سماح مستأجر الفندق لبعض أصحاب الحرف بتقديم خدماتهم لنزلاء الفندق وتخصيص غرف وأماكن يباشرون فيها نشاطهم لا يعد تأجيراً من الباطن
- ٥٩ . مجرد إقامة المستأجر في مسكن آخر لا يدل بذاته على أنه قصد إلى ترك الدين المؤجرة
- ٦١ . إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء عقد الإيجار وقام بتسليم الدين المؤجرة إلى أحد ملاك العقار على الشيوع لا يعد تنازلاً عن الإجارة
- ٦٢ . مجرد إقامة أحد أقارب المستأجر معه بالعين المؤجرة لا يفيد بذاته تأجيرها من الباطن له
- ٦٥ . اندماج شركة في شركة أخرى يترتب عليه حلول الشركة الدامجة محل الشركة المندمجة ولا يطبق في شأنها التنازل والترك

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٦٨ . إذا استعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً لعقد الإيجار وأضافا إليه بخط اليد شروطاً تبيح التأجير من الباطن تتعارض مع الشروط المطبوعة، وجب تغليب الشروط المضافة
- ٧٠ . تنازل المستأجر عن حقه في إيجار العين المؤجرة له للشركة المقامة بينه وبين الغير عوضاً عن حصته في رأس مال الشركة ليصبح ضمن مقوماتها يعد تنازلاً صريحاً عن عقد الإيجار دون إذن المؤجر-----
- ٧٢ . الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار لتنازل المستأجر عن العين المؤجرة دون إذن المؤجر تسقط بمضى خمس عشرة سنة من وقت نشأة الحق في الدعوى
- ٧٤ . إذا صرح المؤجر بالتأجير من الباطن، فيجوز للمستأجر من الباطن الرجوع عليه مباشرة بدعوى المسؤولية التقصيرية
- ٧٥ . تنازل وحدة من وحدات الحكم المحلي عن المكان المؤجر لها إلى وحدة محلية أخرى بدون موافقة المؤجر، يعد تنازلاً عن الإيجار يجيز للمؤجر طلب الإخلاء
- . الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون رقم

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ١١٧ لسنة ١٩٧٦ أجازت للجمعيات التعاونية الزراعية أن تؤجر الأماكن المؤجرة لها التي تستعمل كمخازن إلى بنوك التنمية والائتمان الزراعى
- ٧٨
- نقل فرع من فروع وزارة الصحة من مقره إلى مكان آخر وإحلال فرع آخر فى المكان الذى يشغله، لا يعد تركا للمكان المؤجر ولا تنازلاً عنه
- ٨٠
- هل يملك أمين الاتحاد الاشتراكى بإحدى المحافظات، التنازل عن مقر الاتحاد إلى حزب مصر العربى الاشتراكى ؟
- ٨١
- حق وزير المالية - بمقتضى القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ - فى بيع الأماكن التى كانت تشغلها المؤسسات العامة بالجدك
- ٨٢
- هجرة المستأجر الأصلي أو مغادرته البلاد لا تعد بذاتها تركا للعين المؤجرة-----
- ٨٦

المبحث الثانى

المقصود بالتنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن والترك

- ٨٨ - التنازل عن الإيجار
- ٨٩ - المقصود بالتأجير من الباطن

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٨٩ - ترك العين المؤجرة
- ٩٠ - المقصود بالاستضافة
- ٩٠ - التأجير من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار
- ٩١ - التأجير من الباطن يختلف عن الاستضافة
- أحكام النقض فى خصوص التنازل عن الإيجار
- ٩٣ - والتأجير من الباطن والترك والاستضافة

المبحث الثالث

إثبات التنازل عن الإيجار

- ١٩٤ - والتأجير من الباطن والترك والتنازل عن الشرط المانع
- يجوز إثبات تنازل المؤجر عن شرط حظر التنازل
- ٢٠٠ - عن الإيجار أو التأجير من الباطن بالبينه
- تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من
- ٢٠٢ - الباطن، يجوز أن يكون صريحاً أو ضمناً
- الموافقة الصريحة أو الضمنية التى يعتد بها - على
- التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار - هى
- ٢٠٧ - التى تصدر من المالك أو ممن ينيبه عنه
- علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته
- فترة طويلة دون إعتراض، يجوز اعتباره تنازلاً من
- ٢٠٨ - جانبه عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء
- مجرد علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن لا
- يعتبر قبولا لها يتضمن النزول عن الحق فى طلب

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- الإخلاء
٢١١ . تقدير ما إذا كان علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة وسكوته يعد تنازلاً ضمناً عن الشرط المانع يخضع لسلطة محكمة الموضوع
- ٢١٢ . علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته لا يعتبر بذاته دليلاً على قبوله لها ولا يدل على النزول عن حقه في طلب الإخلاء
- ٢١٤ . استلام المؤجر الأجرة من المستأجر مضافاً إليها الزيادة القانونية يعتبر إثباتاً كافياً للتصريح بالتأجير من الباطن
- ٢١٦ . إذا تمسك المستأجر من الباطن بأنه يشغل العين محل النزاع منذ مدة طويلة بعلم المؤجر ورضائه وهو ما يفيد نزوله الضمني عن طلب الإخلاء، تعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري
- ٢٢١ . قبض المؤجر الأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار مباشرة ودون تحفظ يعد بمثابة إقرار منه بالإيجار من الباطن أو التنازل عنه
- ٢٢٤ . إذا تحفظ المؤجر عند استلامه الأجرة من

الموضوع	الصفحة
---------	--------

المستأجر من الباطن فإن ذلك يفيد رفضه لعقد الإيجار من الباطن ولا يعد قبولاً ضمناً له .	٢٣٠
. إذا لم تكن واقعة التأجير من الباطن محلاً للإثبات والنفي ولم يتضمنها حكم التحقيق، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تقضى بالإخلاء استناداً لما جاء بأقوال الشهود . من أن المستأجر أجر العين من الباطن . أثناء تحقيق واقعة أخرى-	٢٣٣

المبحث الرابع

الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن الفرع الأول

تأجير المستأجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا	٢٣٧
. حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق "دستورية" بعدم دستورية المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تخول المستأجر حق التأجير المفروش للعين المؤجرة له دون موافقة مالكيها	٢٣٨
- أحكام النقض	٢٥٢

الفرع الثاني

حق المستأجر فى المصايف والمشاتى فى تأجير

مسكنه مفروشاً وحكم المحكمة الدستورية العليا في
القضية رقم ٤ لسنة ٢٢ ق " دستورية " بعدم
دستورية المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
وذلك فيما نصت عليه من تخويل مستأجرى
الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها
مفروشة دون موافقة المالك

٢٦٩

الفرع الثالث

ترك المستأجر المكان المؤجر لذوى القربى وفقاً
لحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

٢٧٨

المطلب الأول

ترك المستأجر المسكن لزوجه أو أولاده أو أى
من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو
الترك

٢٨٠

. حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠
لسنة ١٨ ق دستورية " بعدم دستورية نص الفقرة
الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة
١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من النص على إنتهاء عقد
الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق
فى شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء
بالوفاة أو بالترك

٣٣٣

المطلب الثاني

ترك المستأجر المسكن لأقاربه نسباً وبالمصاهرة حتى
الدرجة الثالثة

٢٤٥

- حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة

٢٥٩

الفرع الرابع

ترك المستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو
صناعى أو مهنى أو حرفى لورثته

٢٧٦

- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى - بعد تخليه عنها - فى مباشرة ذات النشاط التجارى أو الصناعى أو الحرفى بها

٢٧٩

- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٣٩٧ حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته
 - أحكام النقض الصادرة تطبيقاً للحكمين بعدم
 ٤٠٨ الدستورية سالفى البيان
 - امتداد عقد إيجار المحل التجارى أو الصناعى أو
 الحرفى أو المهنى وفقاً لحكم المادة ٢٩ من
 القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد تعديلها بالقانون
 ٤١٧ رقم ٦ لسنة ١٩٧٧
 ٤٢٠ - أحكام النقض

الفرع الخامس

- تبادل الوحدات السكنية فى البلد الواحد والحكم
 الصادر من المحكمة الدستورية العليا بعدم
 دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون
 رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبسقوط أحكام اللائحة
 التنفيذية لهذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة
 ٥١٨ إلى تبادل الوحدات السكنية
 ٥٢٢ - أحكام النقض

الفرع السادس

- ٥٢٤ التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين

الفرع السابع

- حق المستأجر فى إدخال شريك فى استغلال المحل
 ٥٦٠ التجارى

الموضوع	الصفحة
---------	--------

الفرع الثامن

- ٦١٤ التنازل عن المنشآت الطبية
- ٦١٤ - تعريف المنشأة الطبية
- الشروط الواجب توافرها فى الطبيب الذى يعمل
- ٦١٦ فى إحدى المنشآت الطبية
- يجوز للطبيب أن يؤجر جزءاً من عيادته الخاصة
- ٦١٦ لطبيب آخر
- يجوز للطبيب ولورثته من بعده التنازل عن المنشأة
- ٦١٧ الطبية لطبيب
- مناط إعمال أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١
- مرتبط بوجود المنشأة الطبية التى يملكها أو
- يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له بمزاولة
- ٦٣٣ المهنة
- هل يشترط فى الطبيب المتنازل إليه عن العيادة
- ٦٣٦ الطبية ألا يمتلك أو يستأجر عيادة طبية أخرى ؟
- هل تسرى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة
- ٦٣٨ ١٩٨١ على التنازل عن المنشآت الطبية ؟
- لا يجوز لورثة الطبيب تأجير مكان عيادته الطبية
- إلى الغير لاستعمالها فى نشاط آخر دون إذن
- ٦٥٦ صريح من المالك
- هل يجوز لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- تأجير جزء منها لمن يزاول مهنة أو حرفة مغايرة
لمهنة الطب ؟ ٦٥٨
- يجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءاً منها
لطبيب دون موافقة المؤجر ٦٦٥
- عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١
لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، فيما انطوت
عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده
عن حق إجارة العين من الخضوع لحكم المادة ٢٠
من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٦٦٦

الفرع التاسع

- التنازل عن مكاتب المحامين ٦٨٤
- عدم دستورية ما قرره الفقرة الثانية من المادة ٥٥
من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة
١٩٨٢ من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار
مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو
لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة
بالصحة ٦٨٨
- عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من
قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ فيما قرره
من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم
البعض فى شأن الأماكن المؤجرة من الخضوع

الصفحة	الموضوع
--------	---------

٧٠٠ لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١

الفرع العاشر

٧١٨ بيع المحل التجارى بالجدك

٧١٩ (أولاً) : شروط البيع بالجدك

المطلب الأول

ورود البيع على محل تجارى أو صناعى أنشأه

٧٢١ المستأجر

٧٢٤ - يشترط أن يرد البيع على محل تجارى أو صناعى

- يشترط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى

كان يمارسه البائع وقت البيع والعبارة بحقيقة

٧٣٢ الواقع

- يشترط موافقة المؤجر على استغلال العين المؤجرة

٧٣٧ فى النشاط التجارى أو الصناعى

- يشترط أن يكون شراء المحل التجارى أو الصناعى

بقصد ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله

٧٤٢ البائع

- إضافة مشتري المحل التجارى أو الصناعى لنشاط

آخر إلى النشاط الذى كان يزاوله البائع لا ينال

٧٥٢ من توافر شروط البيع بالجدك-

- هل يستفاد من غلق المحل التجارى لفترة قصيرة

٧٥٥ أو طويلة قبل البيع تخلف الصفة التجارية عنه؟

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- إذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها
 كمتجر قبل البيع، فلا تعتبر محلاً تجارياً ولا
 يجوز بيعها بالجدك ٧٥٩
- يجب أن يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له
 دون أحد سواء، وإذا تمسك المؤجر بأنه هو الذى
 أنشأ الأثاث التجارى بالمحل المؤجر بمنقولاته إلى
 المستأجر، فيتعين على المحكمة أن تعرض لهذا
 الدفاع الجوهري ٧٦٢
- تعريف الأعمال المهنية والحرفية ٧٦٦
- إن الحرفى الذى يتخذ من العمل اليدوى . سواء
 بآشره بنفسه أو بمعاونة الغير . أساساً لنشاطه
 ومصدراً لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم
 عمله بالصفة التجارية ٧٦٩
- شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لخدمة
 النشاط الحرفى أو المهنى لا يعد عملاً تجارياً ولا
 يخلع على المكان الذى تمارسه فيه صفة المحل
 التجارى ومن ثم لا يجوز بيعه بالجدك ٧٧٢
- عيادة الطبيب لا تعتبر محلاً تجارياً ولا يجوز
 بيعها بالجدك ٧٧٨
- المكان الذى يخزن فيه التاجر بضائعه لا يعتبر
 محلاً تجارياً ولا يجوز بيعه بالجدك ٧٨١

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- المكان المؤجر لغرض مزاولة مهنة الحلاقة لا يعتبر
 ٧٨٢ محلاً تجارياً ولا يجوز بيعه بالجدك
- ورشة إصلاح السيارات لا تعتبر محلاً تجارياً ولا
 ٧٨٤ يجوز بيعها بالجدك
- المحل المؤجر بغرض استغلاله فى نشاط " لحام
 الأكسوجين " لا يعتبر محلاً تجارياً ولا يجوز بيعه
 ٧٨٥ بالجدك
- المحل المؤجر بغرض استغلاله فى تفصيل الملابس
 ٧٨٦ لا يعتبر محلاً تجارياً ولا يجوز بيعه بالجدك -
- المحل المؤجر بغرض استغلاله فى نشاط كى
 الملابس لا يعتبر محلاً تجارياً ولا يجوز بيعه
 ٧٨٩ بالجدك
- هل يعتبر الجراج محلاً تجارياً يجوز بيعه
 ٧٩٠ بالجدك؟
- هل تعتبر المدرسة الخاصة محلاً تجارياً يجوز بيعه
 ٧٩٢ بالجدك؟
- لا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو
 تأجيرها من الباطن بغير موافقة المؤجر ولا محل
 للقياس على الحق المقرر فى قانون المنشآت
 ٧٩٦ الطبية أو قانون الحمامة
- تسبب الأحكام فى شأن ورد البيع على محل

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- ٧٩٧ تجارى أو صناعى أنشأه المستأجر
 - يتعين على المحكمة أن تستظهر فى حكمها طبيعة
 العين المؤجرة وما إذا كانت تعتبر محلاً تجارياً أم
 لا تعتبر كذلك ٧٩٧
- إذا قدم المستأجر مستندات ذات دلالة مؤثرة فى
 إثبات نوع النشاط الذى كان يزاوله قبل بيع العين
 المؤجرة، فلا يجوز للمحكمة أن تعرض عنها وإلا
 كان حكمها مشوباً بالقصور ٨٠٠
- إذا أعرض الحكم عن المستندات الدالة على
 ممارسة المستأجر النشاط التجارى فى المحل
 المبيع، ونفى عن ذلك المحل صفة المتجر فإنه
 يكون مشوباً بالقصور ٨٠٢
- إذا دفع مشتري الجدد بأن المستأجر السابق كان
 يضارب على عمل عماله الذين يستخدمهم ولم
 يقل الحكم كلمته فى هذا الدفع مكتفياً بالقول
 بعدم إنطباق المادة ٢/٥٩٤ مدنى فإنه يكون
 مشوباً بالقصور ٨٠٥
- يتعين على المحكمة أن تواجه دفاع المؤجر بأن
 المكان المؤجر لا ينطبق عليه وصف المحل التجارى
 وأن ترد عليه وإلا شاب حكمها القصور ٨٠٥
- يجب أن يبين الحكم الدليل الذى استمد منه

الموضوع	الصفحة
---------	--------

- انتفاء صفة المحل التجارى عن العين محل النزاع
وقت بيعها وأن النشاط الذى يزاول بها حرفياً
وليس تجارياً ٨٠٧
- عدم وجود آلات من نوع معين بالمنشأة وتفاهة
المنقولات الموجودة بها وتفاهة ثمن بيعها لا يعد
دليلاً على انتفاء صفة المحل التجارى عنها ٨٠٩
- المطلب الثانى**
- توافر الضرورة الملجئة للبيع ٨١٣
- المطلب الثالث**
- تقديم المشتري الضمان الكافى للوفاء بالتزاماته ٨٦٣
- المطلب الرابع**
- ألا يلحق المؤجر ضرر محقق ٨٧٣
- لا يلزم موافقة المؤجر على بيع المحل التجارى
بالجدك ٨٧٦
- هل يلتزم المالك بشراء المنقولات الموجودة بالعين
وإيداع ٥٠% من ثمنها أو مقابل حق الإنتفاع عند
إبداء رغبته فى الشراء ؟ ٨٨٤
- هل تعتبر موافقة المؤجر للمستأجر صاحب
الجدك وبائعه مزية يحق للمؤجر أن يتقاضى
مقابلها جزءاً من ثمن المحل المبيع بالجدك ؟ ٨٨٩
- (ثانياً) : الحق المقرر للمالك مقابل بيع المحل

الصفحة	الموضوع
٨٩١	التجارى والصناعى بالجدك - طبعة المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٨٩٢	وسريانها من حيث الزمان - الواجب الذى ألقته المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر (بائع المحل التجارى أو الصناعى)
٩٠١	الحق المقرر لمالك العقار فى حالة بيع المحل التجارى أو الصناعى بالجدك
٩٠٢	هل يجوز للمستأجر العدول عن بيع المحل التجارى بالجدك أو التنازل عن الوحدة السكنية المؤجرة إليه بعد إخطاره المؤجر برغبته فى البيع وبالثمن المعروض ؟
٩٠٤	هل يشترط لشراء المؤجر المحل التجارى أن يزاو نفس النشاط الذى كان قائماً بها قبل البيع ؟-
٩٠٨	بطلان بيع الجدك لعدم إعلان المؤجر بالثمن المعروض لا تأثير له على عقد المستأجر الأصلى
٩٠٩	أحكام النقض:
٩١٠	هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على حالة بيع المحل التجارى جبراً عن المستأجر؟
٩٢٠	هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦

الموضوع	الصفحة
---------	--------

لسنة ١٩٨١ على بيع المحل التجارى المملوك

للتاجر المفلس ؟

٩٢٤