

سلسلة العدالة في القانون المدني (٤٢)

الإيجار من الباطن والقيود الواردة عليه

في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن - الشرط المانع من النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن - جزاء مخالفة الشرط المانع - التنفيذ العيني - فسخ الإيجار - الخصوم في دعوى الفسخ - انتفاء الأثر الرجعي لفسخ الإيجار - المنع من الإيجار من الباطن بهدف المنع من التنازل - بيع المحل التجاري (الجدك) - سريان أحكام بيع الجدك على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن - شروط التنازل عن إيجار المصنع أو المتجر - بعض الحالات التي يسري عليها أحكام بيع الجدك وحالات أخرى لا يسري عليها - إجراءات بيع المتجر أو المنشأة الصناعية - صور من حقوق المستأجر - الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار - ضمان المستأجر للمتنازل له - نطاق العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن - براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر.

المستشار القانوني
أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارية العليا

المستشار
إبراهيم سيد أحمد
رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة الأولى ٢٠٢٠

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد - الدور (٥) - عابدين - القاهرة

Tel: 00202/23916135 - fax: 00202/23955271

WWW.ELADALAH.COM -002/ 01002551699

اسم الكتاب : الإيجار من الباطن والقيود الواردة عليه
المؤلف : المستشار القانوني/ أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارية العليا
الناشر : دار العدالة للنشر والتوزيع ٨٥ شارع محمد
فريد - الدور (٥) - القاهرة
Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271
حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع
أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً
للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.
الطبعة : الأولى.
سنة الطبع : 2020
رقم الإيداع : 2020/3742
الترقيم الدولي : 978 - 977- 6647- 73 -2
الموقع : www. ELADALAH.com
الإيميل : eladalashrf@gmail.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝ ﴾

صدقة الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر..."

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب من سلسلة كتب العدالة في القانون المدني التي تتفرد بها دار العدالة للنشر والتوزيع، حيث نقوم في هذه السلسلة باستعراض كل موضوعات القانون المدني، وذلك تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الاستعانة بأي من هذه الموضوعات التي تهمه، وتكون عوناً له في مجال عمله، وفي الوصول إلى الرأي الصحيح والمبدأ المستقر.

وهذا الكتاب رقم (٤٢) في سلسلة القانون المدني (الإيجار من الباطن والقيود الواردة عليه) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بأراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرست قواعدها المحاكم المصرية والعربية.

راجياً من ذلك أن أكون - بهذا الجهد المتواضع - قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات.

والله وحده المستعان . . . وهونعم المولى ونعم النصير،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

المحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠٢٠/١/٢٧

الأصل أحقية المستأجر فى التنازل والإيجار من الباطن

النص التشريعي (مادة ٥٩٣) :

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم ينص الإتفاق بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٩٢ لىبي و ٥٦٠ سوري ٧٧٥ عراقي و ٥٨٤ لبناني و ٤٨٤

سوداني و ٧٧٢ تونسي.

وقد ورد هذا النص فى المادة ٧٩٤ من المشروع التمهيدي على الوجه الآتى : ١- للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف. ٢- فإذا اشترط أن التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن لا يكون إلا بموافقة المؤجر فلا يجوز لهذا أن يمتنع عن الموافقة إلا لسبب مشروع وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٢٢ فى المشروع نهائى. ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٢١. وفى لجنة مجلس الشيوخ حذفت الفقرة الثانية "حتى لا تفتح باباً للمنازعات" وحذفت عبارة "وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف" من آخر الفقرة الأولى "اكتفاء بالقواعد العامة" فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه فى التقنين المدنى الجديد وصار رقمه ٥٩٣. ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٥٨ - ص ٥٦٠).

رأي الفقه :

يخلص من نص المادة ٥٩٣ مدني أن كل مستأجر له الحق في التنازل عن الإيجار للغير وفي التأجير 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 (اعتباراً شخصي في المستأجر، أو المزارع) وسواء كان الشرط المانع صريحاً أو ضمناً، فالقاعدة أن هذا المانع استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ولا تقيد حرية المستأجر في التنازل عن الإيجار من الباطن إلا بالقدر المنصوص عليه في العقد. وترتباً على 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 صديقاً دون أن يكون مستأجراً). ولا يجوز التعسف في التمسك بالشرط المانع، فإذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه، وإضطر إلى 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 تعسفاً في استعمال حقه. ويجوز أن يتنازل المؤجر عن الشرط، سواء أكان مطلقاً أو مقيداً، فيتحل منه المستأجر ويكون له الحق في الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار، والتنازل عن الشرط المانع إما أن يكون صريحاً وإما أن يكون ضمناً كأن يقبض الأجرة من المستأجر من الباطن أو من المتنازل له عن الإيجار أو يطالبه بها.

وقد قضي بأن سكوت المؤجرة مدة طويلة عن الإعتراض علي المستأجرة لا يجاوره 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 ان 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 إشتراط 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-٦- مجلد ١ للدكتور السنهاوري -ص وما بعدها والمراجع السابقة)

• حق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن :

والمقصود بالتنازل عن الإيجار هو نقل جميع الحقوق المترتبة على عقد الإيجار من المستأجر إلى شخص آخر يسمى المتنازل إليه فالمستأجر يخل إلى المتنازل إليه حقوقه قبل المؤجر في الانتفاع بالعين ويخل عليه أيضاً الالتزامات المترتبة عليه وأخصها الالتزام بدفع الأجرة والمحافظة على العين وردها بالحالة التي كانت عليه. ويجوز أن يرد التنازل عن الإيجار عن العين المؤجرة كلها أو بعضها. ويجوز أن يرد التنازل عن كل مدة

الإيجار أو جزء منها. ويجوز أن يكون التنازل بمقابل فيكون بيعاً أو مقايضة، أو بغير مقابل فيكون هبة. ويكون للمتنازل إليه الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل له التنازل عنها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون فإن حقوق المستأجر والتزاماته تؤول إلى المتنازل إليه ومن ثم يثبت لهذا الأخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل له التنازل عنها " (طعن رقم ٤٨٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣) وبأنه "التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته " (طعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤) وبأنه "التنازل عن الإيجار ماهيته. حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر والتزاماته لآخر" (طعن رقم ١٢١٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦) وبأنه "المقرر قانوناً أن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففي الأول تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلية وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلية والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلية مالك العقار..... إلخ" (طعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١) وبأنه " التنازل عن الإيجار

تضمنه حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزاماته. نفاذه قبل الغير بقبوله له أثره" (طعن رقم ١٦٨٣ لسنة ٤٩٩ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٩) وبأنه "إذا كان التنازل عن الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو عقد ينقل المستأجر بمقتضاه جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى المتعاقد معه أى المتنازل إليه الذى يحل محله فيها .. إلخ " (طعن رقم ٣٠٩٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨). وبأنه "التنازل عن الإيجار ماهيته حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر والتزاماته لآخر" (طعن رقم ١٢١٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦). وبأنه "التنازل عن الإيجار المنصوص عليه فى المادة ٥٩٣ من القانون المدنى. حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزاماته، وتنتقل بمقتضاه إلى المتنازل له عن الإيجار بحوالة الحق لحقوق المستأجر الأصلى قبل المؤجر، وتنتقل إليه بحوالة الدين التزامات الأول نحو الثانى، وتنشأ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار، فيلتزم هذا الأخير نحو المؤجر بنفس الالتزامات التى كان المستأجر الأصلى المحيل يلتزم بها " (طعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٦). وبأنه "التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على عاتق المستأجر ذاته" (طعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠). وبأنه "التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله

فيها ويكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل. أما إذا أبدى المستأجر رغبته فى إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد ذلك تنازلاً له عن الإجارة بالمعنى المشار إليه آنفاً - إذ يترتب على هذا التصرف انقضاء العلاقة الايجارية دون انتقالها لأى منهم " (طعن رقم ١٥٨٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦) وبأنه "التنازل عن عقد الإيجار ماهيته حوالة المستأجر الأصلى حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها" (طعن رقم ٢٠٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٧).

• **والمقصود بالإيجار من الباطن :** الإيجار من الباطن هو إيجار جديد بعقد بين المستأجر الأصلى ومستأجر آخر يسمى مستأجر من الباطن فلا ينقل المستأجر بموجبه حقوقه المستمدة من الإيجار الأصلى إلى المستأجر من الباطن، وإنما ينشئ هو فى ذمته التزامات جديدة محلها تمكين المستأجر من الباطن من الانتفاع بحق الإيجار الأصلى. (القطار ص ٦٥٤ مرقس ص ٥٦٧). وقد عرفت محكمة النقض الإيجار من الباطن بقولها : "الإيجار من الباطن هو إيجار جديد بعقد بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن، ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين وهو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه، حتى ولو تم هذا العقد خلافاً لنص مانع متفق عليه فى الإجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر والمستأجر الأصلى حتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها ويتعين على المستأجر من الباطن تبعاً لذلك أن يوفى بالتزاماته ولا يحق للأول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن " (طعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/١٥). وبأن

"المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد فى الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصيل بتأجير حقه كاملاً أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما" (طعن رقم ٧٣٦ لسنة ٤٤٤ ق جلسة ١٥/٣/١٩٧٨). (ذات المبدأ طعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٤٤ ق جلسة ٢/٥/١٩٧٩). وبأن "ولما كان يقصد بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما، يستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها.. إلخ". (طعن رقم ٥٩٥ لسنة ٤٤٤ ق جلسة ٣١/٥/١٩٧٨). وبأن "المقرر قانوناً أن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصيل خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصيل، وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصيل والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصيل - مالك العقار - فى حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية .. إلخ" (طعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٤/٤/١٩٨٣). وبأن "عقد الإيجار من الباطن هو إيجار جديد بعقد بين المستأجر الأصيل والمستأجر من الباطن ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يقوم بدونه .. إلخ" ((طعن رقم ٢٨٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩/٥/١٩٨٤). وبأن "المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد فى الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما، ويستوى أن يكون التأجير من الباطن

وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها.. إلخ" (طعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٦). وبأن "التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه عبء إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء. علة ذلك" (طعن رقم ١٣٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٤). وبأن "التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء أجره متفق عليها.. إلخ" (طعن رقم ٢٨٥١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٦). وبأنه "التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه" (طعن رقم ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧).

• التمييز بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن : يتميز التنازل

عن الإيجار عن الإيجار من الباطن بما يلي: ١- أن التنازل عن الإيجار يُعد من أعمال التصرف. وتلزم لصحته تبعاً لذلك أهلية التصرف؛ أما الإيجار من الباطن فيعتبر من أعمال الإدارة ويكفي لصحته توافر أهلية الإدارة. ٢- أن التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر؛ وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته. فالمستأجر يحيل حقوقه قبل المؤجر إلى المتنازل له، ويحيل له في ذات الوقت الالتزامات المترتبة في ذمته لصالح المؤجر، ولذلك يكون للمتنازل إليه - كما أوضحنا سلفاً - الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل له التنازل عنها. أما الإيجار من الباطن فهو إيجار صادر من المستأجر لحقه في الإيجار الذي استمده من الإيجار الأصلي فيظل هناك إيجاران: إيجار صادر من المستأجر الأصلي ويحكمه عقد الإيجار المبرم بينهما، وإيجار بين المستأجر الأصلي والمستأجر من

الباطن ويحكمه عقد الإيجار المبرم بينهما. وعلى ذلك يجوز أن تختلف شروط كل من العقدين عن الآخر، كأن يختلفا في مقدار الأجرة أو المدة.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "والتنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق

بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، فإنه لذلك يجب خضوعه من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التي تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الإيجار كحوالة حق في حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو قبوله له (م ٣٠٥ مدني) ولا ينفذ كحوالة دين في حق الدائن إلا إذا أقرها " (نقض ١٩٧٨/١/٢ طعن ٥ س ٤٤، نقض ١٩٨٥/١١/٢٨ طعن ٩٠٤ س ٥٠) وبأنه "التنازل عن عقد الإيجار هو حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته فيتعين اتباع الإجراءات التي تخضع لها الحوالة في القانون المدني في نطاق الحدود التي لا تتعارض مع التنظيم التشريعي لعقد الإيجار فلا يصير النزول نافذاً في حق المؤجر وفقاً للمادة ٣٠٥ من القانون المدني إلا من وقت إعلانه به أو من وقت قبوله له " (نقض ١٩٧٨/٦/٢١ طعن ٥٩٨ س ٤٤) وبأنه " إذ كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون، فإن حقوق المستأجر والتزاماته تؤول إلى المتنازل إليه ومن ثم يثبت لهذا الأخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل له التنازل عنها " (نقض ١٩٧٦/٣/٢ طعن ٤٨٧ س ٤٢، نقض ١٩٨٩/١/٢٦ طعن ١٢١٤ س ٥٨) وبأنه " يتضمن التنازل عن الإيجار حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ويعتبر المستأجر - فيما يختص بحق الانتفاع بالعين المؤجرة الذي حوله إلى المتنازل له في

مركز المحيل ومن ثم فإن ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان فى حوالة الحق وليس للقواعد المقررة فى ضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدنى فإن المستأجر المتنازل لا يلزم طبقاً للمادة ٣١٠ إلا برد ما استولى عليه مقابل حق الانتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك " (نقض ١٩٦٦/١٢/٨ طعن ٣٤٣ س ٣٢ق) وبأنه "التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته، فإنه لذلك يجب خضوعه من حيث صحته ونفاذه للقواعد العامة التى تحكم هذين التصرفين فلا ينفذ التنازل عن الإيجار كحوالة حق فى حق المؤجر إلا من وقت إعلانه بالتنازل أو قبله له (م ٣٠٥ مدنى) ولا ينفذ كحوالة دين فى حق الدائن إلا إذا أقرها" (طعن رقم ٥ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/١/٢) ٣- فى التنازل عن الإيجار لا يستطيع المتنازل له أن يطلب من المستأجر الأصلى إجراء الترميمات الضرورية للعين بينما يستطيع المستأجر من الباطن طلب ذلك من المستأجر الأصلى. ٤- علاقة المستأجر الأصلى بالمستأجر من الباطن هى علاقة مؤجر بمستأجر؛ ومن ثم يلزم المستأجر الأصلى بأن يسلم العين المؤجرة للمستأجر من الباطن بحالة تصلح فيها للانتفاع فى الغرض المقصود من الإيجار. أما فى النزول عن الإيجار فلا يعتبر المتنازل مؤجراً للمتنازل إليه وبالتالى لا يتحمل بالتزامات المؤجر قبله لكنه يتحمل بالتزامات المحيل ومن ثم يلزم بتسليم العين فى نفس الحالة التى كانت عليها وقت التنازل (محمد كامل مرسى ص ٢٣٤ - العطار ص ٦٥٧ - عبد الباقي ص ٤٠).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " المقرر قانوناً أن الإيجار ن الباطن

يختلف عن التنازل عن الإيجار ففي الأول تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي مالك العقار في حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية. لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أجاز في المادة ١٨/جـ منه للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي - أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً - ومؤدي هذا النص أن الأصل في قانون إيجار الأماكن هو منع المستأجر الأصلي من التأجير من الباطن أو التنازل عن المكان المؤجر إلا بإذن كتابي من المالك فإذا قصر المالك الإذن على التأجير من الباطن تعين الالتزام بحدود الإذن دون توسع فيه أو قياس على الحالة المأذون بها فيظل المنع الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به ولا يجوز للمستأجر الأصلي عندئذ أن يتنازل عن الإيجار للغير، ولا يغير من ذلك ما تقضى به المادة ٥٩٤ مدني من أن منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس، ذلك أنه فضلاً عن أن هذا النص قد عرض لحالة المنع من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار دون حالة الإذن بهما فإنه قد ورد ضمن القواعد العامة للإيجار في القانون المدني حيث الأصل ووفقاً للمادة ٥٩٣ منه وعلى خلاف قانون إيجار الأماكن أن

للمستأجر حق النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك فلا محل للتحدى به فى هذه الحالة بالنسبة للعين التى تخضع لقانون إيجار الأماكن. لما كان ذلك فإنه لا تثريب على الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى أن تصريح المالك للمطعون ضدها الثانية المستأجرة الأصلية بالتأجير من الباطن لا يجيز لها التنازل عن العقد وأقام قضاءه بالإخلاء على ما ثبت من تنازلها عن الإيجار للطاعن مما يكون معه النعى فى غير محله. (نقض ١٩٨٩/١٢/٣١ طعن ٩٤٠ س ٥٤ق).

٥- فى التنازل عن الإيجار لا يجوز للمتنازل إليه طلب نقص الأجرة بنسبة ما هلك من الزرع بل يلزم بدفع الثمن المتفق عليه فى الحوالة ولو هلك الزرع كله ما دام هلاكه غير راجع إلى خطأ الحيل، بينما يجوز للمستأجر من الباطن نقص الأجرة بنسبة ما هلك من الزرع وفقاً للمادة ٦١٦ مدنى. ورغم هذه الفروق بين التنازل من الإيجار والإيجار من الباطن إلا أنهما يتفقا فى أن محل كل منهما هو منفعة العين المؤجرة وأنه يترتب عليها خروج هذه المنفعة التى كان يرتبها عقد الإيجار الأصلى للمستأجر الأصلى من حوزة هذا الأخير ودخولها فى حوزة آخر سواء كان المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن (عزمى البكرى ص ١٢١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "ولما كان الإيجار من الباطن عقداً يؤجر به المستأجر الأصلى منفعة العين المؤجرة له إلى آخر بأن يلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين - كلها أو بعضها - مدة معينة لقاء

أجر معلوم يؤديه المستأجر من الباطن إليه، وكان التنازل عن الإيجار عقداً يحيل المستأجر الأصلي بموجبه حقوقه والتزاماته المتعلقة بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها مما مؤداه أم محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة وأنه يترتب عليهما خروج هذه المنفعة - التي كان يرتبها عقد الإيجار الأصلي للمستأجر الأصلي - من حوزة هذا الأخير ودخولها في حوزة آخر سواء هو المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه.. إلخ " (طعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٩/٦/١٦).

• الشرط المانع من النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن : يجوز

للطرفين خلافاً للقاعدة العامة الاتفاق على منع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وهو ما يسمى بالشرط المانع. ولا يتحتم أن يكون الشرط المانع مذكور صراحة في عقد الإيجار بل يجوز استخلاصه ضمناً من الظروف نفسها. وقد كان المشروع التمهيدى النص المادة ٥٩٣ مدنى يتضمن عبارة في هذا المعنى تحرى على الوجه الآتى: "وقد يستفاد هذا الاتفاق من الظروف" فحذفت هذه العبارة في لجنة مجلس الشيوخ "اكْتفاء بالقواعد العامة". (مجموعة الأعمال التحضيرية ص ٤ ص ٥٥٨).

فإذا أجر المؤجر العين للمستأجر لاعتبار شخصى فيه. فلا يجوز لهذا الأخير أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار حتى لو لم يكن منصوصاً صراحة على المنع فى العقد وكذلك فى المزارعة لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر (م ٦٢٥ مدنى) لأن المزارعة قد نظر فيها إلى شخص المزارع. ومن أهم الدلائل التى يستخلص منها الرضاء الضمنى على الشرط المانع كون

الإيجار معقوداً مع مراعاة شخصية المستأجر، كما إذا أجر طبيب عيادته بأدواتها وآلاتها إلى طبيب آخر خلال مرضه أو سفره إلى الخارج. وكذلك إيجار المنازل والشقق المفروشة، بشرط أن يفهم من نصوص العقد أو ملابساته أن الإدارة المشتركة للمتعاقدين قصدت منح الانتفاع بالعين للمستأجر نفسه دون غيره. (عبد الباقي ص ٤١٤ - البدرأوى ص ٥٧٤). كما يجوز أن تلحق الشرط المانع أوصاف تقيد من مضمونه، كأن يتفق المتعاقدان على تعليق استعمال حق المستأجر في النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن على شروط معينة، كترخيص المؤجر بذلك كتابة أو موافقته على شخص المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن أو عدم التنازل أو التأجير لشخص يمارس حرفه معينة حتى لا يثير منافسة له أو لأحد مستأجريه. والمنع قد يرد بصورة مطلقة على العين كلها أو على جزء منها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٥/١٩ أنصب على جزء من العقار المبين بالعقد لاستغلاله مخبزاً أو مسكناً فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكملة بالقانون كاف لتوفير مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد انصبت على العين المؤجرة جميعها أو على جزء منها " (طعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩). كما قد يتفق على التزام المستأجر بدفع أجرة أزيد في حالة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن. وفي مثل هذه الحالات يعمل بالشرط في الحدود المرسومة له. ومعنى ذلك أن الاتفاق يكون تارة مانعاً وتارة مقيداً فقط لحق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن. (شنب ص ٥٢٩ - السنهوري ص ٦٢٠).

• **عدم التوسع فى تفسير الشرط المانع :** سواء كان الشرط المانع صريحاً أو ضمناً فالقاعدة أن هذا المنع استثنائى فلا يجوز التوسع فى تفسيره ولا تقيد حرية المستأجر فى التنازل عن الإيجار من الباطن إلا بالقدر المنصوص عليه فى العقد. ويترتب على ذلك عدة نتائج منها. أنه يجوز للمستأجر بالرغم من وجود الشرط المانع أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة ماداموا غير مستأجرين من الباطن.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا استأجر شخص محلاً وكان مشروطاً فى عقد الإيجار ألا يتنازل عن إجازته لأحد أو يؤجره من باطنه لآخر إلا بإذن المؤجر وأشرك المستأجر شخصاً آخر معه فى التجارة وأودعا بضاعتها فى المحل ثم تهدم المحل وتلفت البضاعة بفعل المالك وإهماله فلا مخالفة للقانون فى أن تقضى المحكمة لمالكى البضاعة التالفة بقيمة التعويض المستحق لهما " (نقض مدنى ٢٤ يناير سنة ١٩٣٥ مجموعة ١ رقم ٢٢٢ ص ٥٥١). وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط المنصوص عنه فى عقد الإجارة يمنع التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة لا يجوز التوسع فيه بحيث يشمل منه المستأجر من إشراك الغير معه فى زراعة الأرض المؤجرة (استئناف وطنى ١٤ نوفمبر سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٣ رقم ١١٠ ص ١٦٨). وقضت محكمة بنى سويف الكلية بأنه إذا نص فى عقد إجارة زراعية على عدم جواز الإيجار من الباطن فإن ذلك لا يمنع المستأجر من إدخال شركاء معه فى زراعة الأرض المؤجرة (بنى سويف الكلية ٢٥ يناير سنة ١٩٢١ المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ١٤٦ ص ٢٣٧). وقضت محكمة مصر المختلطة الجزئية

بأنه لا يعد إخلالاً بالشرط المانع أن يشترط مع ورثة المستأجر من يساعدهم على الاستمرار في استغلال العين المؤجرة (مصر المختلطة الجزئية ٢ يناير سنة ١٩٢٢ جازيت ١٢ رقم ١٧٨ ص ١٠٣).

كما قضت محكمة النقض بأن: " حق المستأجر في إشراك آخرين معه في النشاط الذي يباشره بالعين المؤجرة. عدم اعتباره تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار. مناطه أن تكون الشركة جدية وألا يكون المستهدف من إنشائها مشتر تخليه عن العين المؤجرة. (جلسة ١١/٣/٢٠٠١ الطعن رقم ١١٧٨ لسنة ٦١ ق، جلسة ١٩٩٩/٦/٢٠ الطعن رقم ٢٢ لسنة ٦٣ ق، جلسة ١٩٩٨/١٢/٢٠ الطعن رقم ٢٣٤٧ لسنة ٦٢ ق، جلسة ١٩٩١/٥/٢٧ الطعن رقم ٥٨ لسنة ٥٥ ق، جلسة ١٩٩٠/١١/١٥ الطعن رقم ٧٠٢ لسنة ٥٦ ق) وبأنه " إشراك مستأجر العين لآخرين معه في النشاط المالي الذي يباشر فيها عن طريق تكوين شركه بينهم عدم انطوائه على معنى تخليه عنها ما لم يثبت بدليل آخر أنه تخلى عن حقوق للغير " (جلسة ١٩٩٠/٣/٢٥ الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٥٥ ق) وبأنه " مباشرة الشركة نشاطها في العين المؤجرة استناداً إلى عقد إيجار من الباطن صادر لها من أحد الشركاء انقضاء عقد الإيجار الأصلي أثره انقضاء الإيجار من الباطن " (جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ الطعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ ق) وبأنه " حق الشريك في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلي لها مناطه استمرار قيام الشركة ومزاولة نشاطها عند حصول الترك م ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " (جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧ الطعن رقم ١٨٥٤ لسنة ٥٠ ق) ويلاحظ أن الأحكام التي قضت باستمرار الشريك في العين بعد ترك المستأجر لها صادرة قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا

فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥٠٠ ق "دستورية" بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ وصدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وبأن قيام المستأجر باشتراك آخر معه فى النشاط المالى الذى يباشره فيه عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو وأن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله. دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلى شريكه فى المشروع المالى بأن طريق من طرق التخلي إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلى الغير. (جلسة ١٩٧٩/٦/١٦ الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٤٢ق). وبأن "المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة، أو أن يعهد إلى غيره بإدارة المحل المؤجر دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها إلى شريكه فى المشروع بأى طريق من طرق التخلي لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد على الغير. وإذ خلص الحكم سائغاً إلى قيام علاقة إيجارية عن ذات محل النزاع بين مورث المطعون ضدها الثانية وبين المؤجر حسبما يبين من عقد الإيجار المؤرخ .. وكان هذا المورث - المستأجر الأصلي - قد أشرك معه الطاعن وآخر فى استغلال هذا الجراج ولم يتضمن عقد الشركة تنازلاً من المستأجر الأصلي عن هذه الإجارة إلى الشركة ومن ثم فإن عقد الإيجار يظل قائماً ومرتباً لآثاره بين طرفيه ولا يكون هناك أى تعارض

بين صفة المورث كشريك في الجراج بما نص عليه بالفقرة جـ من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من استثناء هذه الحالة من الحظر الذى أوردته على حق المستأجر فى التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأسمى أو تركه للغير بقصد الاستغناء نهائياً، وكان الحكم قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء عين النزاع ورفض تحرير عقد إيجار للطاعة عن هذه العين على أن. فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون. (طعن رقم ٣١٠ لسنة ٥٤٤ جلسة ١٠ يناير ١٩٨٥). وبأن "قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه فى النشاط التجارى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون استمراراً من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلى رأسماله المستثمر فيها حصة لآخر على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى المستأجر لتلك العين عن حقه فى الانتفاع بها، سواء كلها أو بعضها على شريكه فى المشروع التجارى بأى طريق من طرق التخلي إيجاراً كان من الباطن أو تنازلاً عن حق الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً. بل يظل عقد إيجار العين على حاله قائماً لصالح المستأجر وحده. (طعن رقم ٩٧٩ لسنة ٥٠٠ جلسة ١٩٧٦/١/٢٣). وبأن إشراك المستأجر لآخرين معه فى النشاط الذى يباشره بالعين المؤجرة عدم اعتباره تأجيراً من الباطن أو نزولاً عن الإيجار. بقاء عقد الإيجار لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر عدم جدية الشركة وتخليه عن حقوقه المتولدة عن العقد. (طعن رقم ٥٥٤ لسنة ٥١ جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٠) (طعن رقم ١٧٤٣ لسنة ٥١ جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣). وبأن "حق المستأجر الأسمى فى إدخال شريك

معه فى المحل التجارى المؤجر لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى - حقه فى الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الأخير لها - التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار له. المادتان ٢٩/٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (طعن رقم ٢٤٢٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٢). وبأن "مباشرة الشركة نشاطها فى العين المؤجرة استناداً إلى عقد إيجار من الباطن صادر لها من أحد الشركاء، انقضاء عقد الإيجار الأصلى. أثره انقضاء الإيجار من الباطن. (طعن رقم ١٤٨٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢). وبأن "حق الشريك فى الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة بعد ترك المستأجر الأصلى لها. مناطه استمرار قيام الشركة ومزاولة نشاطها عند حصول الترك. م ٢٩/٢ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. (طعن رقم ١٨٥٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧). وكما يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين يجوز له كذلك أن يعير العين المؤجرة لأن الإعارة ليست إيجاراً من الباطن ولا تنزلاً عن الإيجار على ألا تستغرق مدة الإعارة مدة الإيجار الأصلى وعلى ألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير ولو على سبيل التبرع (م ١/٦٣٩ مدنى) ولا يعد مخالفة للشرط المانع أن يقيم مستأجر المتجر مديراً لإدارة المتجر بشرط أن يخضع له فى تصرفاته ولا أن يعهد المستأجر بالعين المؤجرة إلى خادم أو حارس يتولى حراستها والعناية بها أثناء غيابه بل ولا أن يسكن فيها خادمه أو أحداً من أتباعه بدلاً من أن يسكنها هو كذلك لا يعد مخالفة للشرط المانع أن تنزل شركة عن الإيجار لشركة تخلفها إذا كانت الشركة الثانية ليست إلا استمرار للشركة الأولى. ولا تمنع زيادة رأس المال أو إنقاصه أو مد أجل الشركة أو تغيير مركز إدارتها من أن تعتبر الشركة

مستمرة. وقد قضى بأنه إذا حلت محل الشركة شركة أخرى لم يدخل فيه أعضاء جدد واقتصرت على بعض أعضاء الشركة الأولى فإن حلول الشركة الجديدة محل الشركة القديمة في الإيجار لا يعد إخلالاً بالشرط المانع ومع ذلك فقد قضى بأنه يعد إخلالاً بالشرط المانع أن تحل شركة جديدة محل شركة قديمة في الإيجار ولو كان أكثر أعضاء الشركة الجديدة من أعضاء الشركة الأولى فالمسألة إذن من مسائل الواقع وقاضى الموضوع هو الذى يبت فيما إذا كانت الشركة الجديدة ليست إلا استمراراً للشركة القديمة أو أنها شركة أخرى مستقلة. (السنهورى ص ٦٢٤)

● **التعسف فى التمسك بالشرط المانع :** لا يجوز التعسف فى التمسك بالشرط المانع فإذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه واضطر إلى إيجارها من الباطن أو التنازل عن إيجارها للغير فلا يجوز للمؤجر أن يتمسك بالشرط المانع إذا لم تكن له أية مصلحة فى تنفيذه وإلا كان هذا منه تعسفاً فى استعمال حقه.

وقد قضت محكمة النقض بأن : " إذا كان الحكم المطعون فيه فى رده على دفاع الطاعن أن الإذن بتأجير جزء من العين المؤجرة يمتد إليها بكاملها قد التزم صريح عبارة العقد التى لا تجيز تأجير العين المؤجرة من الباطن بأكملها وكان المقرر قانوناً أن من استعمل حقه استعمالاً مشروعاً لا يكون مسئولاً عما ينشأ عن ذلك من ضرر ما لم تتوافر إحدى الحالات المنصوص عليها فى المادة ٥ من القانون المدنى وكان الطاعن لم يحدد فى أسباب طعنه صورة التعسف فى استعمال الحق المدعى به كما لم يدع أنه أقام الدليل عليها فلا على الحكم المطعون فيه أن هو التفت عن هذا الدفاع" (جلسة ١٩٧٩/٢/١٧ الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٤٦ق) وبأنه " إقامة الطاعنين

- المؤجرين - دعواهم بطلب إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من المؤجر الأصلي بقصر الإذن للمستأجر بالتأجير على جزء منها يتم الاتفاق عليه بين طرفي العقد هو استعمال مشروع في هذا الطلب ولا تعسف فيه - إذ ليس هناك ما يمنع قانوناً من أن يتفق طرفا عقد الإيجار على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن " (جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨ الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٥٢ق). إلا أن محكمة النقض في حكمين آخرين ذهبت إلى نفي فكرة التعسف وإلى القول بأن تمسك المتعاقد بالشرط المانع المطلق من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ووجوب إعماله لا يعتبر تعسفاً فقضت بأن لا محل للقول بأن المؤجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستأجر المتعاقد معه والذي لا يخوله حقه الشخصي في المنفعة أكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى تأييد حكم أول درجة على سند من أن المستأجر الأصلي تنازل عن العين المؤجرة للطاعن رغم أن عقد الإيجار يحرمه منه صراحة وعلى عدم توافر شرط بيع المتجر عملاً بالمادة ٥٤٩ من القانون المدني فإنه لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه. (جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢ الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٤٤ق). وبأن طالما أجاز المشرع الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً فلا محل للقول بأن المؤجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يجيزه القانون وارتضاه المستأجر المتعاقد معه والذي لا يخوله حقه الشخصي في المنفعة أكثر مما اتفق عليه مع المؤجر له ويكون لا محل للقول بتعسف المؤجر في استعمال حقه حتى قام سبب تمسكه بالشرط المانع. (جلسة ١٩٧٩/٦/٦ الطعن رقم ١٣٨٥ لسنة ٤٧ق).

• **جواز نزول المؤجر عن الشرط المانع :** يجوز للمؤجر التنازل عن الشرط المانع سواء كان مطلقاً أو مقيداً. فيخلل منه المستأجر ويكون له الحق فى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار. ونزول المؤجر عن التمسك بالشرط المانع أو المقيد قد يكون صريحاً وقد يكون ضمناً يستفاد من ظروف الحال.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجير العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً " (جلسة ١٣/٢/١٩٩١ الطعن رقم ١١٤١ لسنة ٥٦ق) وبأنه " منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً وليس له من يعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه ولئن كانت الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هى شرط لصحته فيجوز إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل " (نقض ١٩٧٩/٢/٢٨ طعن ٦٧٤ س ٤٦ق، نقض ١٩٩٠/٤/٥ طعن ٢٢٤٨ س ٥٥ق).

ومن أمثلة النزول الضمنى ما يلى : ١- الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي مضافاً إليها الأجرة الإضافية المتفق عليها مقابل التأجير من الباطن، وقد قضت محكمة النقض بأن: " الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. شرطه ألا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التى أجازها المشرع استثناء من

الحظر الوارد فى القانون (جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ الطعن رقم ٢٢٩٢ لسنة ٢٦٩ق، جلسة ٢٠٠٠/١١/٩ الطعن رقم ١٥٩٩ لسنة ٢٦٩ق، جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ الطعن رقم ٥٢٣٢ لسنة ٢٦٤ق، جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ الطعن رقم ٧٨١٦ لسنة ٢٦٤ق) وبأنه " ولئن كانت الكتابة فى الإذن الخاص ليست ركناً شكلياً بل اشترطت كوسيلة للإثبات يقوم مقامها الإقرار واليمين ويمكن استعاضة عنه بالبينة والقرائن فى الحالات التى يجيزها القواعد العامة استثناء بحيث يعتبر إثباتاً كافياً للترخيص بالتأجير من الباطن الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر مضافة إليها الزيادة القانونية " (جلسة ١٩٧٩/١/١٠ الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٢٤٤ق، جلسة ١٩٨٩/٤/٦ الطعن رقم ٣٠٠٥ لسنة ٥٨ق) وبأنه " تمسك المستأجر أما محكمة الموضوع بأن المؤجر صرح له بتأجير العين من الباطن وتقديمه إيصالات تفيد استلام الأخير للأجرة مقابل التأجير من الباطن مفروش. اكتفاء الحكم بالرد على هذا الدفاع بالقول بأنه بالنظر لظروف الدعوى وملابساتها لا يرى فى هذه الإيصالات ما يحمله على الاقتناع بأن ذلك من قبيل التصريح الضمنى أو الموافقة على التأجير من الباطن دون أن يبين ماهية هذه الظروف والملابسات. قصور. " (طعن رقم ٣٠٠٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦).

٢- قبول المؤجر استيفاء الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن أو

المتنازل إليه دون تحفظ أو سكوته مدة طويلة رغم علمه بالتأجير، وقد قضت محكمة النقض بأن: "قبول المالك الأجرة من المستأجر من الباطن مباشرة ودون تحفظ اعتباره بمثابة موافقة منه تقوم مقام الإذن الكتابى. سريانه فى حق المالك الجديد. (جلسة ١٩٩٢/٢/١٩ الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٦١ق).

وبأنه " قبول المؤجر الأجرة دون تحفظ من المتنازل له عن عقد الإيجار اعتبره إقراراً منه بقبول هذا التنازل أثره سقوط حقه في طلب الإخلاء " (جلسة ١٩٩١/١/٢٤ الطعن رقم ٦٩٣ لسنة ٥٢ق) وبأنه " المقرر في قضاء محكمة النقض أن قبض المالك للأجرة من المتنازل له عن الإيجار الشاغل للعين لا يعد إقراراً منه بقبول هذا التنازل إلا إذا كان استلامه للأجرة مباشراً وغير مقترن بأى تحفظ ومن المقرر أيضاً أن استخلاص التجديد الضمنى للعقد أو قيام علاقة إيجارية جديدة من المسائل الموضوعية التى يترك تقديرها لقاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً له أصل ثابت بالأوراق " (جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢ الطعن رقم ١٧٩٦ لسنة ٥١ق) وبأنه " المقرر في قضاء محكمة النقض وجوب حصول المستأجر على إذن كتابى صريح من المالك على التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وأن قبض وكيل المالك الأجرة من المتنازل له عن الإجارة مباشرة دون تحفظ يعتبر بمثابة موافقة من المالك " (جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥ الطعن رقم ١٠٢٢ لسنة ٥١ق) وبأنه " المقرر أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشأ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصيل إلا إذا قبل المؤجر الأصيل الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله أو إذا استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن " (جلسة ١٩٨٤/١١/١ الطعن رقم ١٠٧٧ لسنة ٤٩ق) وبأنه " قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه - الشاغل للعين - عن عقد الإيجار مباشرة دون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح الذى اشترطه القانون مما مفاده أن إصدار إيصالات للوفاء بالأجرة باسم المتنازل إليه له شخصياً الشاغل للعين كطلبه دون تحفظ يعد دليلاً على الموافقة على التنازل " (جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣ الطعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٤٨ق، جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ الطعن رقم ١٠٨

لسنة ٥٢ق، جلسة ١٩٨٧/٥/٣٠ الطعن رقم ١٤٦٣ لسنة ٥٠ق، جلسة ١٩٧٧/١/١٢ الطعن رقم ٤٠٣ لسنة ٤٣ق) وبأنه " سكوت المؤجر مدة طويلة رغم علمه بالتأجير من الباطن جواز اعتباره تنازلاً من جانبه عن استعمال حقه في طلب الإخلاء " (جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ الطعن رقم ١٨١٩ لسنة ٥٠ق، جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧ الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٥١ق) وبأنه " علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض جواز اعتباره تنازلاً عن استعمال حقه في طلب الإخلاء. تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً " (جلسة ١٩٨٧/١١/١٥ الطعن رقم ١٠٤٢ لسنة ٥١ق) وبأنه "ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركناً شكلياً فيه، ومن ثم يجوز إثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول المؤجر عن اليمين أو بإقراره الصريح أو الضمني وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن المالكيتين قد تسلمتا منها الإيجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلهما مما يعتبر تنازلاً ضمناً عن التصريح الكتابي بالتأجير من الباطن وطلباً إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهما المشار إليه ومع ذلك لم يعد الحكم هذا الطلب التفاتاً ولم يرد عليه فإنه يكون قاصر التسبيب ويتعين نقضه والإحالة " (طعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٦/٤). إلا أن محكمة النقض قد اعتبرت في بعض أحكامها أن مجرد علم المؤجر بالمخالفة وعدم اعتراضه عليها لا يعتبر موافقة ضمنية من المؤجر إذ قضى بأن "ما نصت عليه المادة ٢٣ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان إذا قام المستأجر بتأجيره من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك مفاده

أن المشرع استلزم لتوقى طلب إخلاء العين فى الحالات الواردة بها - أن يكون لدى المستأجر موافقة كتابية صريحة من المؤجر المالك على ذلك ومن ثم فلا يقبل الادعاء بصدور موافقة ضمنية مستفادة من علمه بذلك وعدم اعتراضه عليه". (طعن رقم ٦٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٣١).

وبأن "تغيير النشاط فى العين - المؤجرة - ومجرد علم الطاعنة - المالكة - أو تابعيها بواقعة التنازل عن الإيجار - بفرض توافر هذا العلم - ثم انقضاء بضعة أشهر قبل إقامة دعوى الإخلاء لا يكفى للقول بموافقة الطاعنة عليه ونزولها ضمناً عن حقها فى طلب الإخلاء ". (طعن رقم ٨٥٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ - ذات المبدأ طعن رقم ٥٨٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢ - طعن رقم ١٤٣٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٨). وبأنه "التنازل الضمنى عن الحق تقدير أدلته من إطلاقات محكمة الموضوع مجرد علم المؤجر بواقعة التنازل عن الإيجار. عدم اعتباره قبولاً يتضمن النزول عن الحق فى طلب الإخلاء ". (طعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٧). وبأنه "مجرد علم المؤجر بحصول المخالفة وعدم اعتراضه عليها. عدم اعتباره بذاته تنازلاً ضمناً عن حقه فى طلب الإخلاء انتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابى عن الإرادة ". (طعن رقم ٥٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧).

كما قضت بأن مجرد علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وعدم اعتراضه عليها. عدم اعتباره بذاته تنازلاً ضمناً عن حقه فى طلب الإخلاء. علة ذلك. (طعن رقم ٢٤١١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢١).

وبأنه "إسقاط الحق - عدم وقوعه إلا بالتنازل عنه أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالة عليه. (طعن رقم ١٤١١ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢١). وبأن "انقضاء فترة من الزمن قبل رفع المؤجر دعوى

الإخلاء للتنازل عن الإيجار. لا ينهض بمجرد قرينة على تنازله الضمنى على الشرط المانع للتنازل ". (طعن رقم ١٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨، طعن رقم ٢٧٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢).

٣- إذن المالك للمستأجر من الباطن أو المتنازل إليه عن الإيجار فى إجراء

أعمال هامة بالعين المؤجرة.

• **عدم جواز الرجوع فى التنازل عن الشرط المانع :** إذا نزل المؤجر عن الشرط المانع لم يكن له الرجوع فى تنازله سواء حصل التنازل قبل مخالفة المتأجر للشرط أو بعد مخالفته لأنه إذا صدر العدول فإنه يعتبر تعديلاً إتفاقياً لشروط العقد الأصلى وهو لا يجوز لأنه ليس للمؤجر أن يعدل عنه بإرادته المنفردة. (السنهورى ص ٩٠٢، مرقص ص ٥٨٣ وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض بأن : " حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجير العين المؤجر من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً. عدم جواز الرجوع عنه بعد حصوله " (طعن رقم ٢٢٤٨ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥) (طعن رقم ٦٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/١٥، طعن رقم ١٤١ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/٢/١٣) وبأنه "منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإيجار حق مقرر لمصلحة المؤجر، فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً، وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه " (طعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨)

• **إثبات مخالفة الشرط المانع :** مخالفة المستأجر للشرط المانع سواء كان مطلقاً أو مقيداً يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة

والقرائن ولو كانت قيمة الثمن المشروط للنزول أو الأجرة المشتركة للتأجير تزيد على مائة جنيه، ويقع عبء إثبات المخالفة على عاتق المؤجر. ومن القرائن التي تفيد في إثبات المخالفة شغل العين المؤجرة بشخص غير المستأجر وقيام هذا الشخص بدفع الأجرة إلى المؤجر بانتظام. (شنب ص ٣٩٩)

وقد قضت محكمة النقض بأن: " المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجر إليه إلى آخر لقاء يتفق عليه بينهما، يستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجر كلها أو بعضها. فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أو قامت إثارة من شك في حصوله انتفى التأجير من الباطن. وإقامة الدليل تقع على عاتق مدعيه. وذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة وانشغالها عارض، ويقع عبء الإثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلاً " (طعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ق-جلسة ١٩٨٤/١٢/٦) وبأنه "المقرر في قواعد الإثبات أن البينة على من يدعى خلاف الأصل بمعنى أن يتمسك بالثابت أصلاً لا يكلف بإثباته وإما يقع على عاتق من يدعى خلاف هذا الأصل عبء إثبات ما يدعيه، باعتبار أنه يستحدث جديداً لا تدعمه قرينة بقاء الأصل على أصله، ولما كان الأصل هو خلوص المكان المؤجر لمستأجره ومن يتبعه، وخلوه من غير هؤلاء، فإنه يكفي المؤجر إثباتاً للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان استناداً إلى حكم الفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وأن

يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر طبقاً لأحكام عقد الإيجار أو القانون، لينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلى عاتق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلى سبب قانوني يبرر ذلك فإن أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلال لما كان ما تقدم، وكان الين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن وجود شخصين مع الطاعن في العين المؤجرة في تاريخ رفع الدعوى سنة ١٩٧٥م يكن محل نزاع فإن عبء الإثبات يكون قد انتقل بذلك إلى عاتق الطاعن الذي قام دفاعه على أن وجودهما في العين إنما يرجع إلى مشاركتهما في النشاط الذي يباشره فيها منذ سنة ١٩٦٨م وبعلم المطعون عليها " (طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ق-جلسة ١٩٧٩/١/٢٠) وبأنه " الإيجار من الباطن - أو التنازل عن الإيجار - إنما يتم بالاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أحله محله في الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق، أو قامت إثارة من شك في حصوله انتفى هذا التخلي من جانب المستأجر الأصلي، إقامة الدليل يقع على عاتق من يدعيه، وذلك لما هو مقرر من أن الأصل براءة الذمة، وانشغالها عارض ويقع عبء الإثبات على عاتق من يدعى ما يخالف الثابت أصلاً " (طعن رقم ٦٧٨ لسنة ٥٠ق-جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨) وبأنه "طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير، عبء إثبات وجود غير المستأجر ومن يتبعه طبقاً لأحكام العقد أو القانون وقوعه على عاتق المؤجر إثبات أن وجود الغير يستند إلى سبب قانوني يبرره عبؤه على المستأجر أو الغير " (طعن رقم ١١٠١ لسنة ٥٥ق-جلسة ١٩٨٦/١٢/٣). وبأنه "طلب إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو ترك العين المؤجر للغير إقامة الدليل على وجود

الغير فى المكان المؤجر وقوعه على عاتق المؤجر إثبات أو وجود يستند إلى سبب قانونى وقوعه على عاتق المستأجر" (طعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/١٩، طعن رقم ١٩٧١ لسنة ٥٢ق- جلسة ١٩٨٩/٣/٢، طعن رقم ١٣٦١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨) وبأنه "المقرر فى قواعد الإثبات أن البينة على من يدعى خلاف الأصل والأصل هو خلوص المكان لمستأجره ومن يتبعه، وخلوه من غير هؤلاء ومن ثم فإنه يكفى المؤجر إثباتاً للواقعة التى يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان المؤجر وفقاً لنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة لنص المادة ٣١/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٩ أن يقيم الدليل على وجود غير المستأجر ومن يتبعه فى العين المؤجرة فينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلى عاتق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلى سبب قانونى يبرر ذلك فإن أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلاء" (طعن رقم ٢٧٦ لسنة ٥٢ق- جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢) وبأنه "التنازل عن الإيجار ماهيته إقامة المؤجر الدليل على وجود غير المستأجر أو من يتبعه بالمكان المؤجر- أثره - انتقال عبء إثبات أن وجود الغير له سبب قانونى يبرره يقع على عاتق المستأجر علة ذلك" (طعن رقم ٦٨٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٣، طعن رقم ٣٥٨٣ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٤/١/٦)

• إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتنازله عنها لآخر من

مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع، وقد قضت محكمة النقض بأن:
"المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجر وتنازله عنها لآخر هو من مسائل الواقع التى تستقل محكمة

الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك متى أقيم قضاؤها على أسباب سائغة تكفى لحمله" (طعن رقم ٢٩٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٤) (طعن رقم ٧١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٦) وبأنه "استخلاص ترك المستأجر للعين المؤجر وتخليه عنها هو من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه برفض دعوى الإخلاء لانتفاء التنازل عن عقد الإيجار للمطعون ضده الثانى، استنادا إلى أقوال شهود المطعون ضدهم الذين اطمأنت إليهم المحكمة وللقرائن التى اعتمد عليها واستمدتها من وقائع لها أصلها الثابت بالأوراق وتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها وتكفى لحمله" (طعن رقم ١٣٢٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٧) وبأنه "إثبات ونفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتنازله عنها لآخر واقع تستقل بتقديره محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة" (طعن رقم ١٠٥٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/١/١٧، طعن رقم ٣٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٧، طعن رقم ٩٤٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨).

● **جزاء مخالفة الشرط المانع :** يترتب على مخالفة المستأجر للشرط المانع ما يترتب على إخلاله بأى التزام آخر وفقاً للقواعد العامة. فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين إذن كان له مقتضى.

● **التنفيذ العينى :** والمؤجر يستطيع أن يطلب من المستأجر تنفيذ التزامه عيناً فإذا كان الشرط المانع مقيداً كما إذا كان مشروطاً دفع أجره أعلى عند الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار فللمؤجر أن يطالب

المستأجر بالفرق بين الأجرتين وله فى المطالبة بذلك جميع الضمانات التى له بالنسبة إلى الأجرة نفسها من امتياز وحبس وحجز تحفظى. أما إذا كان الشرط المانع مطلقاً أو مقيداً بموافقة المؤجر أو برضاه بالشخص الذى يقدمه المستأجر ولم يصدر من المؤجر الموافقة أو الرضاء فالتنفيذ العينى يكون بأن يخلى المؤجر العين من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار ويعاملها ذلك معاملة المغتصب الذى ليس لديه عقد لأن العقد الصادر من المستأجر الأصلى لا يسرى فى حق المؤجر. ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأمر بالإخلاء فإذا ما أخلى المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار العين المؤجرة طلب المؤجر من المستأجر الأصلى أن يضع منقولات من عنده لضمان الأجرة طبقاً للالتزام الخاص بذلك وفى هذا إلزام للمستأجر الأصلى بالرجوع إلى العين كمستأجر. ولكن إذا كان التنفيذ العينى مرهقاً للمستأجر الأصلى أو المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار فعند ذلك يجوز أن يقتصر القاضى على الحكم بتعويض نقدى إذا كان ذلك لا يلحق بالمؤجر ضرراً جسيماً. (م ٢٠٣/٢ مدنى-سليمان مرقص فقرة ٢٤٩ ص ٤٥٠-عبد الفتاح عبد الباقي فقرة ٢٦٧-منصور مصطفى منصور فقرة ٢٢٤ ص ٥٧٦-عبد المنعم فرج الصدة فقرة ١٩٦).

• فسخ الإيجار: ويجوز للمؤجر إلا يطلب التنفيذ عيناً بل يطلب

فسخ عقد الإيجار الأصلى بناء على أن المستأجر لم يقيم بالتزاماته وليست المحكمة ملتزمة حتماً بإجابة المؤجر إلى ما يطلبه من فسخ الإيجار بل لها أن ترفض هذا الطلب وتكتفى بحكم بإخلاء العين من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار وتحكم على المستأجر الأصلى بتعويض إن كان

له محل ولا تقضى المحكمة عادة بفسخ الإيجار إذا كان المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار قد أخلى العين قبل النطق بالحكم وكذلك لا تعتبر المحكمة عادة أن المستأجر قد خالف التزامه مخالفة تستحق فسخ عقد الإيجار إذا كان قد اقتصر على الإيجار من الباطن أن التنازل ثم عدل عن ذلك ولم ينفذه. (السنهوري ص ٦٥١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٥/١٩ أنصب على جزء من العقار المبين بالعقد لاستغلاله مخبزاً أو مسكناً فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكملة بالقانون كاف لتوفر مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد إنصبت على العين المؤجرة جميعاً أم على جزء منها " (طعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩).

وقد يشترط المؤجر في عقد الإيجار أنه في حالة مخالفة المستأجر لالتزامه المبني على الشرط المانع يعد العقد مفسوخاً حتماً دون حاجة للالتجاء إلى القضاء وفي هذه الحالة يجب بالرغم من ذلك الرجوع إلى القضاء ليقرر أن المستأجر قد خالف التزامه وأن العقد قد أصبح مفسوخاً ولكن يجب على المحكمة هنا أن تقرر حتماً هذا الفسخ، وليس له - كما في الحالة الأولى - ألا تجيب المؤجر إلى طلب الفسخ وأن تكتفى بالحكم بالتعويض. وإذا اختار المؤجر الفسخ وقضت به المحكمة لم يجز للمستأجر من الباطن أو للمتنازل له عن الإيجار أن يعترض بتنفيذ الحكم القاضي برد العين المؤجرة. ولقاضي الأمور المستعجلة إذا حصل هذا التعرض، أن يأمر باستمرار إجراء التنفيذ. ذلك أن المستأجر الأصلي يعد ممثلاً

للمستأجر من الباطن أو للمتنازل له عن الإيجار فى الدعوى المرفوعة عليه من المؤجر (السنهورى ص ٦٥٣)

• **الخصوم فى دعوى الفسخ :** دعوى فسخ عقد الإيجار للتنازل عن العين المؤجرة اختصام المؤجر المستأجر الأصلى والمتنازل له. منازعة الأخير له فى طلباته اعتباره خصماً حقيقياً فى الدعوى. (نقض ٢٠٠٠/٦/٤ طعن ١٥١٠ س ٦٩ ق).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " دعوى الإخلاء لتنازل ورثة المستأجر عن الإيجار. موضوع غير قابل للتجزئة. القضاء باعتبار الدعوى كأن لم تكن بالنسبة لأحد الورثة. سريانه على الباقيين علة ذلك " (نقض ٢٠٠٠/٥/٢٥ طعن ٦٥٢٤ س ٦٣ ق).

ويرفع المؤجر دعوى الإخلاء على المستأجر الأصلى دون حاجة لاختصام المستأجر من الباطن، إذا ينقضى عقد الإيجار من الباطن بانقضاء عقد الإيجار الأصلى، ولكن يجوز رفع الدعوى عليهما معاً، فإن رفعت على المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لعدم وجود علاقة بينه وبين المؤجر ولضرورة إنهاء عقد الإيجار الأصلى الذى يجب أن يتم فى مواجهة المستأجر الأصلى، فإن لم يختصم المستأجر من الباطن جاز له أن يتدخل - منضمّاً أو هجوماً - حتى يحق له الطعن فى الحكم، فإن لم يختصم ولم يتدخل، ظلت إجراءات الخصومة صحيحة إذ لا ينال منها عدم اختصام خصم غير حقيقى ويكفى اختصام المستأجر الأصلى وحده (أنور طلبه ص ١٢٥).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان عقد الإيجار من الباطن

ينقضى حتماً بانقضاء عقد الإيجار الأصلي، وكان الطاعنون - المؤجرون - قد رفعوا دعواهم ابتداءً ضد المطعون عليهم الثلاثة الأول - المستأجرين الأصليين - بإجراءات صحيحة بطلب الحكم بإخلاء الأرض الفضاء المؤجرة لهم وإزالة ما عليها من مبانٍ لانتهاك مدة العقد وكانوا غير ملزمين باختصاص المستأجرين من الباطن، وكان المستأجرين الأصليون - المطعون عليهم الثلاثة الأول - هم الذين أدخلوا باقى المطعون عليهم - المستأجرين من الباطن - ليصدر الحكم فى مواجهتهم، فإن انعدام اختصاص أحدهم لا ينسحب أثره على الخصومة الأصلية التى استقامت ورفعت بإجراءات صحيحة قبل من يوجب القانون اختصاصه، وإن انتهى الحكم المطعون فيه إلى إنعدام الخصومة برمتها أمام المحكمة الابتدائية لبطلان اختصاص بعض المدخلين ممن تستقيم الدعوى بدونهم رغم أن أخصامهم لم يكن من رافعى الدعوى الأصلية وأنه نوع من التعدد الإختياري لا يكونون معه خصوماً إلا إذا أدخلوا بإجراءات صحيحة ولا أثر إختصاصهم على الدعوى الأصلية المرفوعة بإجراءات صحيحة من المدعين فيها ورغم أن دعوى إدخالهم مستقلة بكاينها عن الدعوى الأصلية ولا تعتبر دفاعاً أو دفعاً فيها، ولا يعتبر الحكم الصادر فى الدعوى الأصلية فاصلاً فى دعوى الإدخال وذلك على النحو السالف بيانه، فإن القضاء سالف البيان الذى تجاوز الدعوى الفرعية إلى الدعوى الأصلية، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (نقض ١٩٩٢/١٢/٢٨ طعن ١٥٤٧ س ٥٦ق) وبأنه " وقد إذ كان الثابت بالأوراق أن الدعوى رفعت بطلب الحكم بإخلاء الطاعنين من العين المؤجرة للطاعن الأول لتأجيرها للطاعن الثانى من الباطن دون إذن كتابى

من المؤجر، وإذ كانت هذه الدعوى لا تقبل التجزئة بحسب طبيعتها، مما مؤداه ضرورة اختصاص المستأجر الأصلي الطاعن الأول فى الإستئناف الأصلي فإن كان الطاعن الثانى إختصمه فى إستئنافه الأصلي فقد فعل ما أوجبه عليه القانون ويكون مركزه القانونى هو ذات مركز المستأنف الأصلي إذ القصد من اختصاصه أن يحكم لصالحهما معاً لا أن يحكم ضده بشئ، وإذ إختصمه المطعون ضده فى استئنافه الفرعى مع المستأنف الأصلي فإنه يكون قد اختصم خصماً حقيقياً له فى مركز متساوى مع المستأنف الأصلي " (نقض ١٩٩٢/٤/٢٠ طعن ٢٥٦٦ س ٥٦ق) وبأنه "المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار بدون إذن كتابة من المالك محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر فيجب رفعها على هذا الأخير إذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين أى منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقديه، لما كان ما تقدم، وكان البين من الأوراق أن الخصومة الأصلية تدور حول قيام المستأجرة الأصلية بالتنازل عن عقد الإيجار المحرر لها إلى الطاعنة بدون إذن كتابى صريح من المطعون ضده. ومن ثم أقام دعواه بطلب الحكم بإخلاء الطاعنة من عين النزاع دون اختصاص المستأجرة المذكورة، فإن الحكم إذ قضى بإخلائها منها، رغم عدم اختصاص المستأجرة الأصلية، دون أن يقضى بعدم قبول الدعوى، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون ولا يغير من ذلك أن الطاعنة لم يسبق لها التمسك بهذا الدفع أمام محكمة الموضوع بدرجتها لأنه دفاع متعلق بسبب قانونى كانت عناصره الواقعية مطروحة على محكمة

الموضوع مما يحوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض " (نقض ١٩٨٦/٦/٢٦ طعن ٧٧٠ س ٥٥٥ق)، نقض ١٩٩٠/٧/٢٥ طعن ١١٢ س ٦٠ق، نقض ١٩٨٤/٤/١٦ طعن ١٦٧٤ س ٥٣ق) وبأنه " المقرر في قضاء محكمة النقض أنه وفقاً للمادة ٢١٨ من قانون المرافعات، تلتزم المحكمة المنظور أمامها الطعن أن تأمر الطاعن بإختصام المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى النزاع باختصام المحكوم عليه الذى لم يطعن مع زملائه فى الحكم الصادر ضدهم فى نزاع لا يقبل التجزئة. وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدها اختصمت الطاعن بصفته المستأجر من الباطن، وباعتباره المستأجر الأصلي طالبة الحكم بطردها من الشقة موضوع النزاع وتسليمها لها. وحكم ابتدائياً بالإخلاء فاستأنف الطاعن فقط هذا الحكم دون المستأجر الأصلي ولم تأمر المحكمة باختصامه فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه، وكانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المالك لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصام المحكوم عليه المستأجر الأصلي الذى لم يطعن بالاستئناف، يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام وكانت عناصرها الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض مما يبطل الحكم المطعون فيه " (نقض ١٩٨٩/١١/٢٧ طعن ٢٠٥٥ س ٥٣ق).

كما قضت محكمة النقض بأن: " من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجوز الطعن من كل من كان طرفاً فى الخصومة التى صدر فيها الحكم

المطعون فيه ولم يتخلف عن منازعته مع خصمه حتى صدر الحكم ضده وإذ كان البين من الأوراق أن الطاعن لم يقف من الخصومة التي كان طرفاً فيها موقفاً سلبياً، بل طلب رفض دعوى الإخلاء الموجهة إليه ومورث المطعون عليهم - الثانية إلى الأخير - وإذ صدر الحكم بالإخلاء طعن فيه بالاستئناف طلباً لإلغاء لأسباب متعلقة به وتنشئ له حقاً مباشراً في استئجار العين المؤجرة من بينها شراؤه لها بالجدك، ولم يتخل عن منازعته حتى صدور الحكم المطعون فيه فإنه يكون من ثم خصماً حقيقياً تتوافر له المصلحة في الطعن في الحكم بغض النظر عن عدم طعن ورثة المستأجر الأصلي فيه " (نقض ١٩٧٩/٤/٧ طعن ٦١٨ س ٤٥ق) وبأنه "شرط قبول الخصومة أمام القضاء قيام نزاع بين أطرافها على الحق موضوع التداعى حتى تعود على المدعى منفعة من اختصام المدعى عليه للحكم عليه بطلباته مما وصفته المادة الثالثة من قانون المرافعات بأنه المصلحة القائمة التي يقرها القانون، والطعن بالنقض لا يخرج على هذا الأصل فلا يكفي لقبوله مجرد أن يكون المطعون عليه طرفاً في الخصومة أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بل يجب أياً أن يكون قد نازع خصمه أمامها في طلباته، أو نازعه خصمه في طلباته هو، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن اختصم المطعون عليهما الثاني والثالث والمستأجرين من الباطن ليصدر الحكم ضد الأولى في مواجهتهما، وأنه لم يبد منهما منازعة أمام محكمة الموضوع فإنه لا تكون للطاعن مصلحة في اختصامهما أمام محكمة النقض " (نقض ١٩٧٩/١/١ طعن ٢٢٣ س ٤٤ق) وبأنه "المقرر وفقاً لنص المادة ١٧٨ من قانون المرافعات أنه يجب أن يبين في الحكم "أسماء الخصوم وصفاتهم وموطن

كل منهم، والنقض أو الخطأ الجسيم يترتب عليه بطلان الحكم، وإن الحكم يجب أن يكون دالاً بذاته على استكمال شروط صحته بحيث لا يقبل تكملة ما ينقصه من بيانات جوهرية بأى طريق من طرق الإثبات، إلا أن هذا البطلان لا يترتب بداهة إلا على إغفال اسم الخصم الأصيل فى النزاع، إذ هو الذى يعتبر من البيانات الجوهرية اللازمة لصحة الحكم، واسم الخصم لا يكون جوهرياً إلا إذا كان طرفاً ذا شأن فى الخصومة، فلا يترتب البطلان على إغفال اسم من لم توجه إليه طلبات ما، لما كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب أمام محكمة الاستئناف الحكم بإخلاء المطعون عليها الأولى من العين المؤجرة فى مواجهة المطعون عليهما الثانى والثالث ولم يوجه لهما طلبات ما، كما لم يدفع الدعوى بأى دفاع ولم تكن لهما طلبات فيها، فإن الخصومة تكون فى حقيقتها معقودة بين الطاعن والمطعون عليها الأولى وحدها، وبالتالي لا يترتب على إغفال اسم المطعون عليهما الثانى والثالث فى الحكم المطعون فيه بطلانه " (نقض ١٠/١/١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ق) وبأنه " إذ كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الأصيل بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعة بغير إذن كتابى صريح من الشركة المطعون عليها الأولى مما يخولها الحق فى طلب الإخلاء، وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانونى المطلوب ترتيبه فى حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما ينبى على ثبوت حصوله فى غير الأحوال التى أباحها القانون إعمال الأثر بالنسبة لهما وإلا تخلف بالنسبة لطلبهما، وبالتالي فإذا لم تتعقد الخصومة أصلاً بالنسبة للمستأجر الأصيل الذى يجب اختصاصه فى الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعة ومن ثم فإن لها صفة تخولها إبداء الدفع، وإذ دفعت

الأخيرة بانعدام الحكم المستأنف لوفاء المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " (نقض ١٩٧٩/٢/١٤ طعن ١٠١٧ س ٤٨ ق) وبأنه " إذ كان الواقع في الدعوى أخذاً من قرارات حكم محكمة أول درجة أن الطاعن دفع باعتباره الدعوى برمتها كأن لم تكن إعمالاً لنص المادة ٨٢ من قانون المرافعات، وكان الثابت من صحيفة الاستئناف المرفوع من الطاعن ومن محضر الاستجواب أمام محكمة الدرجة الثانية أن بني دفعه أن الدعوى برمتها سواء بالنسبة له أو "المطعون عليه الثالث" تعتبر كأن لم تكن تبعاً لأن موضوع الالتزام غير قابل للتجزئة، فإذا ما عمدت المطعون عليها الأولى والثانية بعد إبداء الدفع إلى تقرير ترك الخصومة بالنسبة للطاعن وحده دون المطعون عليه الثالث-المستأجر الأصلي- الذي ظل ماثلاً في التداعي في ذات الوقت الذي أسساً فيه مدعاهما على أن هناك تأجيلاً من الباطن أو نزولاً عن الإجارة إلى الطاعن، فإن مسلك المطعون عليهما الأولتين لا يفيد تسليمًا منهما بما أورده الطاعن من دفعه وإنما رمياً إلى إبعاده عن نطاق الخصومة حتى يتسنى لهما استصدار حكم بالإخلاء له تأثيره على مركزه القانوني باعتباره شاغلاً شقة النزاع، لما كان ذلك الحكم المطعون فيه قد ألتفت عن اعتراض الطاعن على ترك الخصومة وقضى بإثباته وتحجب بذلك عن تنحيص طبيعة الدفع باعتباره الدعوى كأن لم تكن بمقارنته بمسلك المطعون عليهما الأولتين بعد ترك الخصومة بالنسبة إليه، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون " (نقض ١٩٧٩/٣/٧ طعن ٧١٤ س ٤٨ ق).

• **وجوب اختصاص المستأجر الأصلي :** يجب اختصاص المستأجر الأصلي

فى دعوى الفسخ إذ لا تستقيم الدعوى باختصاص المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين أى منهما وبين المالك.

وقد قضت محكمة النقض بأن : "المقرر فى قضاء محكمة النقض أن

دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر من الباطن وحده أو المتنازل له عن الإيجار وحده لانعدام العلاقة العقدية بين أى منهما وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه. لما كان ما تقدم، وكان البين من الأوراق أن الخصومة الأصلية تدور حول قيام المستأجرة الأصلية بالتنازل عن عقد الإيجار المحرر لها إلى الطاعنة بدون إذن كتابى صريح من المطعون ضده، ومن أقام دعواه يطلب الحكم بإخلاء الطاعنة من عين النزاع دون اختصاص المستأجرة المذكورة، فإن الحكم إذ قضى بإخلائها منها، رغم عدم اختصاص المستأجرة الأصلية، دون أن يقضى بدعم قبول الدعوى، فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون ولا يغير من ذلك أن الطاعنة لم يسبق لها التمسك بهذا الدفع أمام محكمة الموضوع بدرجتها لأنه دفاع متعلق بسبب قانونى كانت عناصره الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع مما يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض" (نقض ١٩٨٦/٦/٢٦ طعن ٧٧٠ س ٥٥٥ق).

• **دعوى فسخ الإيجار غير قابلة للتجزئة :** الدعوى التى يرفعها

المؤجر على المستأجر الأصلي والمتنازل إليه عن الإيجار أو المستأجر

من الباطن بفسخ عقد الإيجار الأصلي غير قابلة للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها، وذلك أن الفصل فيها لا يحتمل إلا حلاً واحداً بعينه، لأن الأثر القانوني المطلوب ترتيبه في حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما إذا ثبت وجود وجب إعمال الأثر بالنسبة إليهما وإلا تخلف بالنسبة ل كليهما.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه

أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٥/١٩ انصب على جزء من العقار المبين بالعقد لاستغلاله مخبزاً أو سكناً فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكملة بالقانون كاف لتوفير مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد انصبت على العين المؤجرة جميعاً أو على جزء منها " (جلسة ١٩٨٩/٢/٩ الطعن رقم ١٠٣٩ س ٥٢ق) وبأنه " حظر التنازع عن الإيجار دون إذن كتابي من المالك، هو إلزام بالإمتناع عن عمل لا يقبل التجزئة مؤداه تنازل أحد المستأجرين عن الإيجار دون إذن للمؤجر طلب فسخ العقد والإخلاء" (جلسة ١٩٩١/١١/٢١ الطعن رقم ٢١١٦ س ٥٤ق) وبأنه "طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها " (جلسة ١٩٩٨/١٢/١٠ الطعن رقم ٣٧٥٢ س ٦٢ق، جلسة ١٩٩٧/١٠/٣٠ الطعن رقم ٢٤٦٤ س ٦٣ق) وبأنه " إذا كان موضوع الخصومة يدور حول قيام المستأجر الأصلي بالتنازل عن العين المؤجرة للطاعة بغير إذن كتابي صريح من الشركة المطعون عليها الأولى مما يخولها الحق في طلب الإخلاء، وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة لأن الأثر القانوني المطلوب ترتيبه في حقهما يقوم على تصرف معقود بينهما، ينبني على ثبوت حصوله في غير الأحوال التي أباحها القانون إعمال الأثر بالنسبة لهما وإلا تخلف بالنسبة ل كليهما،

وبالتالى فإذا لم تتعقد الخصومة أصلاً بالنسبة للمستأجر الأصلي الذى يجب اختصاصه فى الدعوى اعتبرت كذلك بالنسبة للطاعنة ومن ثم فإن لها صفة تخولها إبداء الدفع، وإذ دفعت الأخيرة بانعدام الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم يستجيب الحكم المستأنف لوفاة المستأجر الأصلي قبل رفع الدعوى ولم يستجب الحكم المطعون فيه لهذا الدفع فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون " (طعن رقم ١٠١٧ س ٤٨ ق جلسة ١٤/٢/١٩٧٩) وبأنه " وحيث أن الحكم بالإخلاء المطعون فيه هو حكم فى موضوع غير قابل للتجزئة بحيث لا يمكن تنفيذه على أحد المحكوم عليهم دون الآخر، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على أنه "إذا كان الحكم صادراً فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضمماً إليه فى طلباته، فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصاصه فى الطعن، وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم عليهم فى الميعاد وجب اختصاص الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة لهم". ومفاد هذا أن المشرع أوجب تمثيل من فاتته ميعاد الطعن من المحكوم عليهم بحكم موضوعه لا يقبل التجزئة، أو قبل الحكم فى الطعن فى الحكم سواء بالطعن بعد الميعاد أو بالتدخل منضمماً للطاعن حتى ولو كان قد سبق له الطعن وترك الخصومة فى طعنه ولكن لا يكون له أن يطلب طلبات تغاير ما طلبه الطاعن فى الطعن المنظور أو يزيد عليها فإن لم يطعن أو يتدخل تعين إدخاله فى الطعن. وعلة ذلك أن الحكم فى الطعن يسرى عليه طالما كان موضوع الحكم غير قابل للتجزئة،

بمعنى أنه لا يقبل التنفيذ جزئياً، وإذا كان الحكم المطعون فيه كذلك فإن نقضه في الطعن المرفوع من أحد المحكوم عليهم يفيد باقيهم، بما لا يكون معه محل لمناقشة أسباب هذا الطعن " (الطعن رقم ١٥٠٩، ١٥٥٨س٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٤) وبأنه " لما كانت هذه المادة وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة قد وردت ضمن الأحكام العامة في الطعن المنصوص عليها بالفصل الأول من الباب الثاني عشر من قانون المرافعات الذي أورد فيه القانون المذكور طرق الطعن في الأحكام، وكان الأصل هو انطباق تلك الأحكام العامة على كافة طرق الطعن في الأحكام إلا ما يكون قد ورد بشأنه نص خاص مغاير مما مؤداه انطباق حكم هذه الفقرة السالفة التي تتعلق بحالة تعدد المحكوم عليهم على الطعن بطريق النقض. لما كان ذلك الثابت أن المطعون ضده قد أقام دعواه بالإخلاء والتسليم على سند من قيام وارث المستأجر الأصلي بالتنازل عن الشقة محل النزاع للطاعن ووالده بغير إذن كتابي منه أو من المالك السابق للعقار وكان الموضوع على هذا النحو غير قابل للتجزئة ذلك أن الدعوى بطلب إخلاء عين مؤجرة وتسليمها للمؤجر مما لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فيها- والتي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه بما لازمه أن يكون الحكم واحد بالنسبة للخصوم فيها متى اتحدت مراكزهم وإذا قعد الطاعن عن اختصام باقي المطعون عليهم والده ووارث المستأجرة الأصلي المتنازل عن الإيجار في هذا الطعن وكانت إجراءات وقواعد الطعن في الأحكام متعلقة بالنظام العام- مما تقتضاه ضرورة استكمال الطعن لموجبات قبوله ولكي يكون الحكم الذي سيصدر حجة على باقي الخصوم وذلك منعاً من تضارب الأحكام فإن المحكمة تأمر الطاعن من

تلقاء نفسها باختصام المذكورين سالفى الذكر إعمالاً لمقتضى نص الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات فى شقها الأول المشار إليه " (طعن رقم ١٧٦٢ س ٥٢ ق - جلسة ١٦/٥/١٩٨٤).

وقضت أيضاً بأن: " ومن حيث أن الدائرة المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ١٥/١/١٩٨٧ إحالة الطعين إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية للفصل فيهما عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظر الطعين قدمت النيابة مذكرة التزمت فيها رأيها السابق. ومن حيث أن المادة ٢١٨ من قانون المرافعات تنص فى فقرتها الأولى والثانية على أنه "فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النيابة العامة لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفعه عليه، وعلى أنه إذا كان الحكم صادراً فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضماً إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن. وإذا رفع الطعن على المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم". وهو ما يتأدى منه أن الشارع بعد أن أرسى القاعدة العامة فى نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، بين الحالات المستثناة منها وهى تلك التى يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره فى

الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين، وقد استهدف الشارع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة بما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالته في بعض الأحيان وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم في الطعن نافذاً في مواجهة جميع الخصوم في الحالات السالفة التي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه وتحقيقاً لهذا الهدف أجاز الشارع للمحكوم عليه أن يطعن في الحكم أثناء نظر الطعن بالنقض أو بالاستئناف المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضماً إليه في طلباته حتى ولو كان قد فوت ميعاد الطعن أو قبل الحكم، فإن قعد عن ذلك وجب على المحكمة أن تأمر الطاعن باختصامه في الطعن، كما أوجب على محكمة الاستئناف - دون محكمة النقض - لما نصت عليه المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات الواردة في الفصل الرابع منه الخاص بالطعن بالنقض من حكم مغاير أن تأمر باختصام جميع المحكم لهم ولو بعد فوات الميعاد، وهو يتفق مع اتجاه الشارع إلى الإقلال من دواعي البطلان بتغليب وموجبات صحة إجراءات الطعن واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها، اعتباراً بأن الغاية من الإجراءات هو وضعها في خدمة الحق ويساير أيضاً اتجاهه في قانون المرافعات الحالي - وعلى ما يبين من مذكرته الإيضاحية - إلى عدم الوقوف بالقاضي عند الدور السلبي، تاركاً الدعوى لمناضلة أطرافها يوجهونها حسب هواهم ووفق مصالحهم الخاصة، فمنحه مزيداً من الإيجابية التي تحقق هيمنته على الدعوى، بعضها أورده على سبيل الجواز - كما هو الشأن في إطلاق الحالات التي يجوز فيها للقاضي الأمر بإدخال من لم يختصم في الدعوى، على خلاف

القانون الملغى الذى كان يحصرها- فأجاز للقاضى فى المادة ١١٨ إدخال كل من يرى إدخاله لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة، وبعضها الآخر أورده على سبيل الوجوب، كما هو الشأن فى الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ سألقة البيان، فإذا ما تم اختصام باقى المحكوم عليهم أو باقى المحكوم لهم إستقام شكل الطعن وإكتملت له موجبات قبوله بما لازمه سريان أثر الطعن فى حق جميع الخصوم ومنهم من تم إختصامهم فيه بعد رفعه، أما إذا إمتنع الطاعن عن تنفيذ ما أمرته به المحكمة فلا يكون الطعن قد أكتملت له مقوماته وتوجب على المحكمة- ولو من تلقاء نفسها- أن تقضى بعدم قبوله. وإذا كانت القاعدة القانونية التى تضمنتها الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ من قانون المرافعات إنما تشير إلى قصد الشارع تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه - على ما سلف بيانه - التزاما بمقتضيات الصالح العام وتحقيقاً للغاية التى هدف إليها وهى توحيد القضاء فى الخصومة الواحدة، فإن هذه القاعدة تعتبر من القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام بما لا يجوز مخالفتها أو الإعراض عن تطبيقها وتلتزم المحكمة بإعمالها. لما كان ذلك وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية والتجارية فى الطعون أرقام ٣٤٨س ٥١ق بجلسة ١٩٨٢/٥/٢٧، ٥٥٥س ٤٧ق بجلسة ١٩٨٢/٥/١٣، ١٩٥س ٤٦ق بجلسة ١٩٨٢/٢/٢٢ تتفق وهذا النظر، فلا يكون ثمة محل للعدول عن المبدأ القانونى الذى قررته.ومن حيث أن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.ومن حيث أن مما تنعاه الطاعنة بالطعن رقم ٣٠٠س ٥٦ق على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، وفى بيان ذلك تقول أن السيدة سهام وديع ونيس سلامة لم تشارك المطعون عليهم فى استئناف الحكم الابتدائى

الصادر ضدهم كما أن المحكمة لم تأمر باختصاصها في الطعن إعمالاً لنص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات رغم أن موضوع النزاع غير قابل للتجزئة، مما يعيب حكمها ويستوجب نقضه. ومن حيث أن النعى في محله، ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة - وعلى ما تقدم - أنه وفقاً لنص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات تلتزم المحكمة المنظور أمامها الطعن بأن تأمر الطاعن باختصاص المحكوم عليه الذي لم يطعن مع زملائه في الحكم الصادر ضدهم في نزاع لا يقبل التجزئة، وكان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم والسيدة سهام وديع ونيس سلامه أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب تحرير عقد إيجار لها عن تلك الشقة وحكم ابتدائياً برفض الدعوى الأصلية وبإجابة الطاعنة إلى طلباتها في الدعوى الفرعية، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هذا الحكم دون المدعية الرابعة السيد سهام وديع ونيس ولم تأمر المحكمة باختصاصها في الاستئناف حتى صدور الحكم المطعون فيه، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لا يقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل في كلا الطلبين فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً دون اختصاص المحكوم عليها التي لم تطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض، مما يبطل الحكم المطعون فيه

ويوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسبابا الطعنين " (طعنان رقما ٣٠٠، ٤٠٩س٥٦ق "الهيئة العام للمواد المدنية التجارية" جلسة ١٦/١٢/١٩٨٧).

● **التعويض** : يجوز للمؤجر سواء طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ عقد الإيجار أن يطلب تعويضاً من المستأجر إذا كان قد أصابه ضرر نتيجة مخالفته للشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، ففي حالة التنفيذ العيني أى طرد المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن، يستحق المؤجر قبل المستأجر الأصلي تعويضاً عما أصاب العين المؤجرة من تلف بفعل المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن. كما يستحق تعويضاً عما يكون قد أصابه من ضرر أدبى. وفي حالة فسخ الإيجار قبل انتهاء المدة المحددة فيه، يستحق المؤجر تعويضاً يعادل أجرة المدة التى تظل فيها العين خالية حتى يتم تأجيرها، والفرق بين الأجرة القديمة والأجرة الجديدة عن باقى المدة، إذا كانت الأجرة الجديدة أقل من الأجرة القديمة (السنهورى ص ٩٣٥ - مرقص ص ٥٩٥) والمسئول عن التعويض فى الحالتين - حالة الفسخ وحالة التنفيذ العيني - هو المستأجر الأصلي لا المستأجر من الباطن ولا المتنازل له عن الإيجار. فإذا فرض أن المستأجر الأصلي كان ممنوعاً من أن يؤجر من الباطن لشخص يباشر مهنة ينافس بها مهنة مستأجر آخر اشترط عدم المنافسة، وخالف المستأجر الأصلي الشرط المانع ورجع المستأجر الذى اشترط عدم المنافسة على المؤجر بالتعويض. فإن المؤجر يرجع بهذا التعويض على المستأجر الأصلي لا على المستأجر من الباطن (سليمان مرقص ص ٤٥٤).

• رجوع المتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن على المستأجر

الأصل: رأينا فيما تقدم أن المستأجر الأصلي إذا خالف الشرط المانع جاز للمؤجر فسخ عقد الإيجار ومن ثم انقضاء الإيجار من الباطن وفسخ عقد المتنازل إليه. فإذا كان المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار لا يعلم وقت تعاقدته مع المستأجر الأصلي بأن هذا ممنوع من التأجير أو التنازل عن الإيجار، كان له أن يرجع على المستأجر الأصلي بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة طرده من العين المؤجرة، ويكون رجوعه عليه بدعوى ضمان الاستحقاق. أما إذا كان يعلمان بالشرط المانع، فلا رجوع لهما عليه لأنهما يكونان مخاطرين فيما أقدما عليه. أما قبل تعرض المؤجر وطلبه إخلاء العين المؤجرة، فلا يجوز لهما الرجوع على المستأجر الأصلي بشئ ولو كان يجهلان الشرط المانع وقت تعاقدتهما ثم عرفاه بعد ذلك. مفاد ذلك أن المستأجر الأصلي إذا خالف الشرط المانع وتعرض المؤجر للمستأجر من الباطن أو التنازل له عن الإيجار لهذين أن يرجعا على المستأجر الأصلي بدعوى ضمان الإستهقاق إذا كان لا يعلمان بوجود الشرط المانع. أما إذا كانا يعلمان بذلك فلا رجوع لهما لأنهما يكونان مخاطرين. أما قبل تعرض المؤجر وطلبه إخلاء العين فلا يرجعان على المستأجر الأصلي ولو كانا جاهلين وقت التعاقد بوجود الشرط المانع وعلمنا به بعد ذلك.

• انتفاء الأثر الرجعي لفسخ الإيجار: ليس لفسخ عقد الإيجار أثر

رجعي على خلاف ما تقرره القواعد العامة (م ١٥٧ مدني).

وفي ذلك تقول محكمة النقض بأن " الفسخ يرد على كافة العقود الملزمة

للجانبيين سواء كان من العقود الفورية أم كان من العقود الزمنية " غير

المحددة المدة" ويترتب على الحكم به انحلال العقد واعتباره كأن لم يكن، غير أن الأثر الرجعي للفسخ لا ينسحب على الماضي إلا فى العقود الفورية، أما غيرها فلا يمكن إعادة ما نفذ منها (نقض ١٩٨٩ / ٣ / ٦ طعن ٢٠٩٢ س ٥٧ق)

من أحكام القضاء:

١- أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- بشأن إيجار الأماكن - قد حد من الحق الذي تخوله المادة ٥٩٣ من القانون المدني للمستأجر فيما يتعلق بالتنازل عن الإيجار من الباطن - وذلك بالنسبة للأماكن المؤجرة التي ينطبق

عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر فاجاز للمالك ولو كان عقد الإيجار خلوا من نص مانع من التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن ان يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا حصل التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك.

(نقض جلسة ١٢/٨/١٩٦٦- مجموعة المكتب الفني - السنة ١٧ مدني ص ١٨٥٦)

٢- أن القاعدة الجارى بها العمل لدى المحاكم (التونسية) ترى فى الصورة ما إذا حجز السكراء (الإيجار) للغير بدون رضا المالك الكتابي. ان شرط الكتابة لا يتعلق إلا بإثبات رضا المالك وأن رضا هذا الأخير الضمنى، ولكن الثابت فعلاً لا يكفى لصحة الإحالة والتسويغ للغير، فإذا ثبت أن من باع للمشتري إذن لهذا الأخير فى الإحالة ولو ضمناً فإن المحال عليه يجب ان يبقى بالمحل على مقتضى شروط المكترى الأصلي لأن المشتري ملزم مثل من باع له بإحترام الكراء الموظف بصفة قانونية على العقار يوم الشراء ويتضح ذلك من التحرير على البائع ومن مقال

المتسوغ الأصلي أن الأول رضى بالمتسوغ الثانوى وقام مقامه مباشرة وإستخلص منه الكراء.

(محكمة التعقيب التونسية جلسة ١٩٦٢/١/٢٨ - مجلة القضاء - التشريع - السنة ١٩٦٠ العدد ٩ و ١٠ ص ١٧٠)

العقد. عدم جواز فسخه على غير عاقيه. عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر والمؤجر الأصلي إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحاً له في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن إنتهاء الحكم إلى قيام علاقة تعاقيه بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تأسيساً على التصريح للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن خطأ.

الأصل أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه ولما كان مفاد المادتين ٥٩٦ من القانون المدني إنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بحقيقتى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شئ واحد هو الأجرة على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ مدني، أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما - المستأجر الأصلي ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه إنه إنتهى إلى قيام علاقة

تعاقدية بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن تأسيساً على أن المؤجر الأصلي صرح للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد أجرى فسخ العقد على غير عاقدية خاصته بعد أن قضى بإخراج الشركة المطعون ضدها الثانية - المستأجرة الأصلية من الدعوى بلا مصاريف وباعتبار دعوى الإخلاء المرفوعة منها على المستأجر من الباطن الطاعن كأن لم تكون ليكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن ٢٢١٢ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢ س ٤١ ص ٥٨١)

"التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء جعل متفق عليه".

(الطعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

حظر تخلي المستأجر ومن يتبعه عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأي وجه من الوجوه. مخالفة الحظر. أثره. للمستأجر طلب إخلاء المكان.

(الطعن ٦٣٠ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١٠/١٨ س ٤٤ ص ١١)

(الطعن رقم ١١٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٧/٢/١٩)

حظر تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له للغير كلها أو جزئياً بغير تصريح كتابي من المالك. مخالفة ذلك. أثره. للمؤجر طلب إخلائه. علة ذلك.

(الطعن ٣٩٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار. عدم جواز إثباته كأصل - بغير الكتابة - جواز إثبات تنازل المؤجر ضمناً عن الشرط المانع من التنازل وعن حقه في الإخلاء بالبينة. علة ذلك.

(الطعن ١٤١٧ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٣/١١/١٨)

التنازل عن الإيجار. ماهيته. إختلافه عن الإستضافة والإيواء. علة ذلك.

(الطعن رقم ٧٤٨ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

طلب إخلاء العين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير. عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقاً لأحكام العقد أو القانون. وقوعه على عاتق المؤجر. إثبات أن وجود الغير يستند إلى سبب قانوني يبرره عبء إثباته على المستأجر.

(الطعن ٩١٤ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

إقامة المستأجر بمسكن آخر تابع لجهة عمله. لا يفيد بذاته تركه للعين المؤجرة مادام لم يفصح عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمناً. إستدلال الحكم المطعون فيه بأن الطاعن تولى عن العين المؤجرة دون إستظهار - قصده. قصور.

(الطعن ٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن. ماهيته كل منهما.

(الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٧)

(الطعن ٣٦٣ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

ترك العين المؤجرة. شرطه. هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية طواعيه وإختياراً. تخلف ذلك. عدم تحققه في معنى المادة ٢٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (مثال بشأن إيجار أجنبي).

(الطعن ٨٠٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩) س ٤٤ ص ٤٣١

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير. من مسائل الواقع. إستقلال قاضى الموضوع بتقديره متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٣٥٨٣ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/١/٦)

(الطعن ١٤٩٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

التنازل عن الإيجار. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاها على أسباب سائغة.

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

إستخلاص ترك المستأجر للعين المؤجرة وتخليه عنها للغير واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره. شرطه. أن يكون إستخلاصها سائغاً غير مخالف للثابت بالأوراق.

(الطعن ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

(الطعن ١٦٥٤ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٧/٣)

ترك العين المؤجرة. عنصره. وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية. لا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً مادام قائماً بتنفيذ التزاماته.

(الطعن ٢٥٧٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

طلب إخلاء للعين المؤجرة لتخلي المستأجر عنها للغير. عبء إثبات وجود غير المستأجر طبقاً لأحكام العقد أو القانون. وقوعه على عاتق المؤجر. إثبات أن وجود الغير يستند إلى سبب قانوني يبرره. عبء إثبات على المستأجر.

(الطعن ٧٧٧ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/١/٢٧)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(الطعن ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٦)

تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن جده إستأجر عين النزاع لإستعمالها مصيفاً له وأولاده وأحفاده وأنه شارك والده والمطعون ضدها

الثنية الإقامة بالعين حتى وفاته فإمتد إليهم العقد إلى أن توفي والده وتخلت له المطعون ضدها الثانية عن العين. القضاء بالإخلاء تأسيساً على أن تخلى الأخيرة عن العين يتضمن تنازل عن الإيجار من إنتفاء إقامة الطاعن بالعين مع والده حتى وفاته دون أن يواده دفاعه.. قصور.

(الطعن ٣٧١٩ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٦ س ٤٥ ص ٦٤٧)

ترك المكان المؤجر. مؤداه. تخلى المستأجر عن العين المؤجرة صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقفاً يدل على قصده في إحداث هذا الأثر بعنصريه المادي والمعنوي - إستخلاص الترك من مسائل الواقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ٧٨٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

قبض المالك الأجرة من المتنازل له عن الإيجار. إعتبره إقراراً منه بقبول هذا التنازل. شرطه. أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفظة.

(الطعن ١٢٥٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠)

حماية المشرع للمهجرين طبقاً للقانون ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠. أثرها. سلب حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر الأصلي للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن. قبول المؤجر الأجرة من المهجر ليس بإعتباره شاغلاً العين بسند من القانون.

المقرر وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض أن الحماية التي أسبغها المشرع على المهجرين في القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠ قد سلب حق المؤجر في طلب الإخلاء للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بحيث أضحي ولا خيار أمامه - وقد إنقطعت صلته من حيث الواقع بالمستأجر الأصلي - إلا قبض الأجرة من

المتنازل إليه المهجر لا بوصفه مستأجراً وإنما بإعتباره شاغلاً العين بسند من القانون لا يملك حياله صرفاً ولا عدلاً.

(الطعن ٥٢٥ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١/٨ س ٤٦ ص ١١٨)

إزالة آثار العدوان تحققها فعلاً وواقعاً بعودة المهجر إلى موطنه الأصلي الذي هاجر منه وإستقراره فيه ومباشرة عمله في طلب الإخلاء وفقاً لقوانين إيجار الأماكن.

زوال آثار العدوان وبالتالي زوال تلك الحماية عن المجر يتحقق فعلاً وواقعاً إذا عاد المهجر إلى موطنه الأصلي الذي هاجر منه وإستقر فيه وبأشرف عمله هناك على نحو معتاد. لما كان ذلك وكان البين من الرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه إستخلص من الواقع الثابت لديه بأوراق الدعوى ومستنداتها في حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع أن المستأجر الأول للعين محل النزاع قد تنازل عنها لوالد الطاعنة بوصفه من مهجري بورسعيد الذي شغلها بهذه الصفة ثم عاد أخيراً إلى موطنه الأصلي بهذه المدينة وإستقرت إقامته بها وبأشرف عمله فيها على وجه معتاد فإنه بهذه العودة تبلغ حماية القانون له أجلها لإنقضاء علة إسباغها عليه وهي قيام آثار العدوان وعندئذ يعود للمؤجر الحق في الإستناد من جديد إلى قوانين إيجار الأماكن الإستثنائية في طلب الحكم بالإخلاء إذا توافرت شروطه ذلك أن ما شرعه القانون قد إستهدف مواجهة حالة ملحة عاجلة إستوجبت تهجير طائفة من المواطنين من مساكنهم الأصلية ونزوحهم إلى سائر مدن الجمهورية وإضطرارهم إلى إستئجار مساكن بها فيجب عدم التوسع في تطبيقه بإعتباره إستثناء من قوانين إيجار الأماكن.

(الطعن ٥٢٥ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١/٨ س ٤٦ ص ١١٨)

قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى تأسيساً على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر الأصلي. أثره. عدم قبول دعوى الإخلاء للتنازل عن عقد الإيجار. عدم تصديده لواقعة التنازل. لا عيب.

القضاء بعدم قبول الدعوى تأسيساً على أن حوالة عقد الإيجار غير نافذة في حق المطعون ضده الأول - المستأجر الأصلي - فإن الدعوى بالنسبة لسبب الإخلاء وهو التنازل عن عقد الإيجار تكون غير مقبولة كأثر مترتب على عدم نفاذ حوالة عقد الإيجار، إذ أن الحق المحال به ينتقل الى المحال إليه مع الدعوى التي تؤكد ومنها دعوى الفسخ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم التصدي لواقعة التنازل عن العين المؤجرة.

(الطعن ١٧٩ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/١/١٢ س ٤٦ ص ١٤٨)

حق المالك في حالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله ذلك. أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي.

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع قد خول المالك الحق في أن يقسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار وأن يتقاضى نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب على المستأجر إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ورتب على مخالفة هذا الإجراء جزاء

البطلان المنصوص عليه في المادة ٢٥ من هذا القانون فيبطل البيع أو التنازل الذي تم وإعتباره كأن لم يكن بما مؤداه إعادة الحال إلى ما يتفق وأحكام القانون فيعود أطراف النزاع - المالك والمستأجر الأصلي والمشتري أو المنتازل إليه عن الإجارة - إلى المركز القانوني الذي كان عليه كل منهم قبل إبرام هذا التصرف المخالف فيبقى عقد المستأجر الأصلي قائماً منتجاً لآثاره بين عاقيه ولا يلحق البطلان سوى عقد البيع أو التنازل الذي تم بين المستأجر الأصلي والمشتري أو المنتازل إليه ويلتزم الأخير وحده بإخلاء العين كأثر لإبطال التصرف المخالف وزوال السبب القانوني لوضع يده عليها.

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٩٥)

تقاضى المالك للأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن دون تحفظ. إعتباره تنازلاً عن الحق في طلب الإخلاء أو إذن منه بالتأجير من الباطن أو مبدأً ثبوت بالكتابة.

(الطعن ٤٢١٥ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠)

(الطعن ٣٠٥ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٨٥/٤/٦)

حظر تخلى المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأي وجه من الوجوه، مخالفة شروط المنع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن المالك. أثرها. نشوء حق المؤجر في إخلاء العين بمجرد وقوعها. إسترداد المستأجر الألى للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له.

(الطعن ٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

تنازل المستأجر عن الإيجار للغير دون إذن المؤجر وجوب القضاء بإخلائه من العين. ليس للمحكمة سلطة تقديرية في فسخ العقد. علة ذلك.

(الطعن ٩٢٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

إستخلاص تنازل المستأجر عن العين المؤجرة وموافقة المؤجر على ذلك ونفيه واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

تعويل الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون ضده الأول على التنازل الصادر من المستأجر الأصلي للعين محل النزاع إلى المطعون ضده الأول وعلم المؤجر به دون أن يتحقق من موافقة الأخير عليه سواء كان المالك السابق أو خلفه قصور.

(الطعن ٩٢٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

دعوى المؤجر بإخلاء المستأجر لتأجير جزء من العين المؤجرة له من الباطن صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متضمناً نص المادة ٤٠/ب أثناء نظر الإستئناف وجوب تطبيق أحكامه على واقعة الدعوى. مؤداه. عدم جواز الحكم بإخلاء المستأجر الذي يزوال حرفة غير مقلقة للراحة أو مضره بالصحة إذا أجزأ جزءاً منها لصاحب مهنة أو حرفة.

(الطعن ٥٢٩٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٨)

(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

إستناد الطاعن في طلب الإخلاء إلى ترك العين والتخلي عنها وإحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى - خلو الأوراق مما يفيد تنازله عن التمسك بالسبب الأخير. إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى إلغاء الحكم الستأنف ورفض الدعوى. لإنتفاء السبب الأول دون أن يعرض للسبب الثاني. قصور.

(الطعن ١٤٦٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى قامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٢١١٣ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٦ ص ٤٦ (١١٦٥))

حق المؤجر في طلب إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته.

(الطعن ٢١١٣ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/١١/١٦ ص ٤٦ (١١٦٥))

إقامة المطعون ضده دعواه بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع لعدم سداد الطاعن الأجرة وملحقاتها ومقابل التأجير من الباطن وتضمن التكليف بالوفاء بها. إغفال الحكم المطعون فيه بحيث ما ورد بصحيفة الدعوى والتكليف بتلزفت بالمطالبة بمقابل التأجير من الباطن وما إذا كان يعد بمثابة تصريح للمطعون ضده بذلك من عدمه أو إجازة للتأجير من الباطن. قصور.

(الطعن ٢٢٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٧)

ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها من يمين أو إقرار.

(الطعن ٢٢٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٥/١١/٧)

(الطعن ٢٧٦ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٢)

مستأجر المكان لمزاولة مهنة المحاماة له ولورثته الحق في التنازل عنه لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو ضارة بالصحة. م ٥٥ ق ١٧ لسنة ١٩٨٣. سريان هذا التنازل في حق المؤجر لصالح المتنازل له.

(الطعون أرقام ٦٨٢٧، ٧٧٧٢، ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن هي دعوى بفسخ عقد الإيجار. وجوب إختصام المستأجر الأصلي أو ورثته فيها. علة ذلك. مثال في إيجار.

(الطعن ٨٧٩٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٢٥)

حظر تخلى المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأي وجه من الوجوه إلا بإذن كتابي صريح من المالك أو في الحالات الجائرة قانوناً. مخالفة هذا الحظر. أثره. حق المؤجر في طلب الإخلاء.

(الطعن ٥٢١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١/٤ س ٤٧ ص ٩٧)

حظر تخلى المستأجر عن الحق في الإنتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأي وجه من الوجوه. مخالفة ذلك. أثره. للمؤجر طلب إخلاء المستأجر نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة إسترداد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك لا أثر له.

(الطعن ٢٤١١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير. أثره. وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء. ليس للمحكمة سلطة تقديرية في الفسخ. علة ذلك.

(الطعن ٢٤١١ لسنة ٥٧ق لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

حق المؤجر في طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً.

(الطعن ٢٤١١ لسنة ٥٧ق لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٦/١/٧ س ٤٧ ص ١١٩)

إثبات أو نفى ترك المستأجر للعين المؤجرة لآخر أو قيام شركة بينه وبين آخر. وقاع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٣١١٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/١/٨/١)

إقامة الموظف في مقر عمله. لا يعد تخلياً منه الإقامة بمسكنه الأصلي في مدينة أخرى ما لم تتجه إرادته إلى ذلك صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في إنصراف إرادته إليه.

(الطعن ٢٩٤٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

ترك المستأجر للعين وتخليه عنها للغير. واقع. إستقلال قاضى الموضوع بتقديرها متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٤٥٠٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/٢/١٤)

(الطعن ٤١١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٥/٤)

ترك العين المؤجرة. عنصراه. وجوب هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية. لا تثريب على المستأجر أن هو لم ينتفع بالعين فعلاً مادام قائماً بتنفيذ التزاماته.

(الطعن ٤٤٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٤)

(الطعن ٦٢٤٧ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٤/٢٠)

تعبير المستأجر عن إرادته في التخلي عن العين المؤجرة. جواز أن يكون صريحاً أو بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على إنصراف قصده إليه.

(الطعن ١٤٦٢ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٦)

إستخلاص التخلي عن العين المؤجرة. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره. شرطه.

(الطعن ٤٢٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن ٤٧٤٩ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٥/٦/١١)

(الطعن ٢٧٦٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطبيقها. أثره. عدم إعتباره طرفاً في عقد الإيجار. علة ذلك.

(الطعن ٤٢٠ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن ١١٦٣ لسنة ٤٩ - جلسة ١٩٨٥/٢/٢٠)

التنازل عن الإيجار. ماهيته. حظر التنازل عن الإيجار و التأجير من الباطن بغير إذن كتابي من المؤجر. م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن ٢٠٢ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٧)

تمسك الطاعنين بدفاعهما أمام محكمة أول درجة ومحكمة الاستئناف بأن وكيل المطعون ضده صرح للطاعن الأول بموجب إقرار بالتنازل عن العين محل نزاع إلى الغير. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يعرض لهذا الدفاع لا إيراداً ولا رداً. قصور.

(الطعن ٢٧٨١ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

صدور حكم مستعجل بطرد المستأجر الأصلي من عين النزاع والمستأجرين منه من الباطن. أثره. نفاذه في حق المستأجر من الباطن ولو لم يكن ممثلاً في الدعوى. القضاء برفض الإشكال المرفوع من المستأجر من الباطن والإستمرار في التنفيذ حوزته قوة الأمر المقضى. مؤداه. حسمه مسألة تنفيذ الحكم. لا يغير من هذا صدور حكم موضوعي. المستأجر من الباطن. بثبوت العلاقة الإيجارية طالما طعن عليه بالإستئناف ولم يفصل فيه بعد.

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩ س ٤٧ ص ٣٩٥)

إنقضاء عقد الإيجار الأصلي. أثره. إنقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذوناً به من المؤجر أو مازال ممتداً بحسب شروطه. لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من

الباطن. أن تقام الدعوى على هذا الأخير أو التنبيه عليه بالإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩ س ٤٧ ص ٣٩٥)

تمسك الطاعنين بصورية عقد الشركة المبرم بين المطعون ضده الأول وبين مورث المطعون ضدها الثانية قبل وفاته وأنه يخفى تنازلاً عن العين المؤجرة محل النزاع. استدلال الحكم المطعون فيه على جدية عقد الشركة من توثيقه بالشهر العقاري على الرغم من أن إجراءات توثيق عقد الشركة لا يدل بذاته على جديته ولا يحول دون أن يثبت الغير صوريته. فساد في الاستدلال.

(الطعن ٢٨١٨ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٧/٤/٢٢ س ٤٨ ص ٦٦٧)

حق المالك في طلب الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. الإستثناء. للمستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة. جواز تأجيره جزء من المكان المؤجر له للممارسة مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته. م ٤٠/ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ٦٤٠٧ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٥/١٩)

تنازل الإتحاد الاشتراكي عن إيجار عين النزاع للتنظيم النسائي. مؤداه. صيرورة الإتحاد أجنبياً عن العلاقة الإيجارية. أثره. عدم جواز تنازله عنها لحزب العمل. إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى أحقية الإتحاد في هذا التنازل بعد إلغاء التنظيم النسائي بإعتباره فرعاً من فروعِهِ. خطأ. حجه عن بحث أثر إنقضاء الشخصية الاعتبارية للتنظيم النسائي على العلاقة الإيجارية مع الطاعن.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأحقية الإتحاد الاشتراكي العربي في التنازل عن إيجار الشقتين محل النزاع لحزب العمل بعد إلغاء التنظيم النسائي بموجب القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ الصادر من رئيس الإتحاد الاشتراكي تأسيساً على أن التنظيم فرع من فروع الإتحاد الاشتراكي وأحد أجهزته وفقاً لما إستخلصه من المادتين ١٠ ، ١٣ من النظام الأساسي بالمخالفة للنظر المتقدم، ورغم أنه بتنازل الإتحاد الاشتراكي عن إيجار الوحدتين سالفتي الذكر للتنظيم النسائي - المتمتع شخصية إعتبارية مستقلة عنه بموجب القرار رقم ١١٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر من الأمين العام للإتحاد الاشتراكي في ٢٨/١٠/١٩٧٧ - الذى نص على هذا التنازل وأحال فيه حقوق والتزامات الإتحاد الناشئة عن إيجار الشقتين لتنظيم النسائي - والذى تنفذ بشغل التنظيم للعنيين حتى إلغائه في ١٩/١٢/١٩٧٩ على ما إستخلصه الحكم صحيحاً - في حدود سلطته الموضوعية - من ظروف الدعوى والمستندات المقدمة فيها - ومنها الخاطبين المؤرخين ١/١/١٩٧٩ المرسلين من أمينة التنظيم للطاعن ودون منازعة من الخصوم في ذلك - مؤداه أن يكون الإتحاد الاشتراكي قد أضحى أجنبياً عن العلاقة الإيجارية بحوالته لحقوقه والتزاماته الناشئة عنها للتنظيم النسائي الذى يتمتع بالشخصية الإعتبارية المستقلة عنه بما لا يجوز له العودة إلى التنازل عنها إلى حزب العمل ومن ثم فإن الحكم يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون، مشوباً بالفساد في الإستدلال وقد حجب به هذا الخطأ عن بحث أثر إنقضاء الشخصية المعنوية للتنظيم النسائي بإلغائه بالقرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٩ على العلاقة الإيجارية مع الطاعن مما يشوبه أيضاً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١١٣٦، ١٥٦٣ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠)

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضده وآخر الدعوى رقم ١٢٥٤٦ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية إنتهى فيها إلى طلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة المبنية بالصحيفة وفسخ عقد إجارتها المؤرخ ١٩٦٩/٣/١٧ لتنازل المستأجر عنها بغير إذن كتابي صريح منه. حكمت المحكمة بالإخلاء. إستأنف المطعون ضده هذا الحكم بالإستئناف ورفض الدعوى، طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض. وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بعدم قبول الطعن، وإذا عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من النيابة أن الطاعن لم يختصم في الطعن بالنقض..... - أحد المحكوم لهما في الحكم المطعون فيه الصادر في موضوع غير قابل للتجزئة ومن ثم فإن الطعن يكون غير مقبول.

وحيث إن هذا الدفع في محله ذلك أنه لما كانت المادة ٢٥٣ من قانون المرافعات توجب إشتمال صحيفة الطعن على أسماء جميع الخصوم الواجب إختصامهم مما مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا أغفل الطاعن إختصام بعض المحكمة لهم في الحكم المطعون فيه - والصادر في موضوع غير قابل للتجزئة كان طعنه باطلاً غير مقبول، وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه صادر في موضوع غير قابل للتجزئة لأن النزاع الذى فصل فيه وهو طلب فسخ عقد إيجار العين موضوع النزاع وإخلائها من المطعون ضده مستأجرها وكذلك المتنازل إليه الذى لم يختصم في الطعن نزاع لا يحتمل الفصل فيه غير حل واحد بعينه ويستلزم أن يكون الحكم واحداً بالنسبة لجميع الخصوم، وكان الطاعن لم يختصم في طعنه....

وهو أحد الصادر لصالحهم الحكم المطعون فيه ومن ثم فإن الطعن يكون باطلاً ويتعين الحكم بعدم قبوله.

(الطعن ٦٨٢٥ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٨/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن. ماهية كل منهما.

(الطعن ١٤٧٥ لسنة ٦٧ق – جلسة ١٩٩٨/١٢/٧ لم ينشر بعد)

طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها. علة ذلك.

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ق – جلسة ١٩٩٨/١٢/١٠ لم ينشر بعد)

إستخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمني عن حقه في طلب الإخلاء. واقع. خضوعه لتقدير محكمة الموضوع. شرطه.

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق – جلسة ١٩٩٩/٣/١٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنات أمام محكمة الموضوع بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن كان بعلم وموافقة المؤجر – مورث المطعون ضدهم الثلاثة الأول – وتدللهن على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن. دون أن يعرض لهذا الدفاع. قصور وإخلال بحق الدفاع.

(الطعن ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق – جلسة ١٩٩٩/٣/١٤ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى واقعة الإيجار من الباطن. من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضائها على أسباب سائغة تكفى لحمله.

(الطعن ٣٨٦٢ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٩٩٩/٤/١٥ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن. لا يعد بطبيعته عملاً تجارياً ولو كان الغرض منه الربح. إعتباره كذلك. شرطه. أن يتم بمناسبة نشاط تجاري. (مثال)

(الطعن ٣٢٦٥ لسنة ٦٤ق – جلسة ١٩٩٩/٤/٢٨ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنان أمام محكمة الموضوع بطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات موافقة المطعون ضدهم الضمنية على تأجير عين النزاع من الباطن وتدليلهما على ذلك بعلمهم بهذا التأجير مدة عشر سنوات لإقامتهم بذات عقار النزاع. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وإقامة قضاؤه بالإخلاء إستناداً لعدم وجود موافقة صريحة كتابية من المالك. خطأ وقصور.

(الطعن ١٧٧٧ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ لم ينشر بعد)

وجوب حصول المستأجر على إذن كتابي صريح من المالك بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للفقرة (ب) م ٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والفقرة (ب) م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. جواز إثبات موافقة المالك الضمنية بالتنازل عن الشرط المانع بالبيئة والقرائن.

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ق، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ق، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٣٠)

(الطعن ٦٥٥ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن. إعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. (مثال)

(الطعون أرقام ١٧٢٥ لسنة ٦٧ق، ١٧٣٠ لسنة ٦٧ق، ١٧٣٦ لسنة ٦٧ق -

جلسة ١٩٩٩/٥/٣٠)

(الطعن ٣٢٩٥ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٣١ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيرهِ العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً.

(الطعن ١٤٥٨ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/٦/١٢ لم ينشر بعد)

ترخيص المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. عدم جواز إثباته بغير الكتابة أو ما يقوم مقامها. تنازل المؤجر الضمني عن الشرط المانع. جواز إثباته بالبينة والقرائن. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٥٦ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٢ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بتنازل مورث المطعون ضدهم الخمسة الأوائل - المؤجر - عن الشرط المانع من التأجير من الباطن. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء للتأجير من الباطن بدون موافقة كتابية من المالك معرضاً عن هذا الدفاع. خطأ وقصور.

(الطعن ٥٧٤ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥ لم ينشر بعد)

علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون إعتراض. جواز إعتباره تنازلاً عن إستعمال حقه في طلب الإخلاء تقدير ذلك. من سلطة محكمة الموضوع متى كان سائغاً.

(الطعن ١٠٤ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/١/٢٢ لم ينشر بعد)

عدم جواز تخلى المستأجر عن المكان المؤجر للغير كلياً أو جزئياً بغير إذن كتابي صريح من المالك. قصر الإذن على التأجير من الباطن. مؤداه. بقاء المنع قائماً لما عداه من أوجه التخلّى. عدم إلزام المستأجر حدود هذا الإذن. أثره. وجوب الحكم بالإخلاء. علة ذلك.

(الطعن ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٦ لم ينشر بعد)

قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن يعد إقراراً منه يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح. شرطه. أن يكون مباشراً وغير مقترن بتحفّظ.

(الطعن ١٥٠٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/١٧ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجير العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ٢٥١٢ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن بإخلاء عين النزاع للتأجير من الباطن تأسيساً على أن عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثالثة للبنك المطعون ضده بإعتبارها إحدى ورثة مورث الطاعن مالك عين النزاع ويحق لها تأجير نصيبها وأن تأجيرها لباقي الأنصباء بوصفها وكيلاً ظاهراً عن باقي الورثة عدم بيانه المصدر الذي إستقى منه أن المطعون ضدها الثالثة هي إحدى ورثة مالك العين ولها نصيب في ملكيتها. قصور.

(الطعن ٦٩٠ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٢ لم ينشر بعد)

ثبوت أو نفى وقاعة التأجير من الباطن. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(الطعن ٧١٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/١ لم ينشر بعد)

تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن. إختلافه عن حقه في التأجير المستمد من نصوص القانون. إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك. مؤداه. بقاء عقد الإيجار من الباطن قائماً بين طرفيه ما لم يخل المستأجر من الباطن بشروطه. إنقضاء عقد الإيجار الأصلي. أثره. إنقضاء عقد الإيجار من الباطن. علة ذلك.

(الطعن ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بان المطعون ضده مصرح له من المالك بالتأجير من الباطن وأنه إستأجر الحجرة محل النزاع إستناداً لهذا التصريح. دفاع

جوهري. إهدار الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على أن للمطعون ضده مصلحة في رفع دعواه لتوقى رفع دعوى من المالك ضده بالإخلاء بعد القضاء بعدم دستورية نص م ٤٠ ق لسنة ١٩٧٧. خطأ وقصور.

(الطعن ١٢٨ ، ٥٦٤ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٥ لم ينشر بعد)

التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء أجره متفق عليه. إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء.

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجير العین المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بوجود إتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التي يمثلها بإستخدام العین المؤجرة كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها أو بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وإقرار المطعون ضدهما لهذا الإتفاق بالمطالبة بالأجرة المتفق عليها فيه. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. إنتفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء لتأجير جزء منها للغير دون إذن المؤجر. قصور.

(الطعن ١٧٠٠ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

تصريح المؤجر للمستأجر بالتأجير من الباطن. سريانه في حق المالك الجديد دون حاجة إلى قبول أو ثبوت التاريخ. م ٣٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(الطعن ١٢١٦ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥ لم ينشر بعد)

كان المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دعوى الإخلاء للتنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من المؤجر محلها فسخ عقد الإيجار الصادر منه إلى المستأجر الأصلي، فيجب رفعها على هذا الأخير أو ورثته إذ لا تستقيم الدعوى بإختصام المتنازل له عن الإيجار وحده لإنعدام العلاقة العقدية بينه وبين المالك وباعتبار أن العقد لا يفسخ على غير عاقيه، لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى ابتداءً ضد المستأجر الأصلي للعين محل النزاع -..... والمطعون ضدها بطلب إخلاء هذه العين وتسليمها لتنازل الأولى للثانية عنها دون إذن، ووجهت هذه الأخيرة للشركة الطاعنة دعوى فرعية بطلب الحكم بإلزامها بتحرير عقد إيجار لها هن تلك العين، وقضت المحكمة بالطلبات في الدعوى الأصلية ورفضت الدعوى الفرعية، فاستأنفت المطعون ضدها - وحدها - هذا الحكم المستأجر الأصلي - المحكوم عليه في الحكم المستأنف - وصدر الحكم المطعون فيه دون إختصامه وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار عنها لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل في كلا الطرفين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلاً دون إختصام أحد المحكوم عليهما يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع، فيقع باطلاً، بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث أسباب الطعن.

(الطعن ٧٦٧ لسنة ٦٥ق - جلسة ٢٠٠١/٤/٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنة بأن حكم أول درجة صدر لصالحها عن نفسها وبصفتها وصية على ابنها القاصر وأن المطعون ضده قد إختصمها دون صفتها وبأنها وزوجها المستأجر لم يتركوا عين النزاع وإنما هجراها بصفة مؤقتة بسبب يرجع إلى فعل المطعون ضده وإستدلت على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لترك العين المؤجرة دون تمحيص هذا الدفاع. خطأ وقصور.

(الطعن ١٤٢٧ لسنة ٧١ ق - جلسة ٢٠٠٢/٤/٢٢ لم ينشر بعد)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه بطلب الحكم على أبيه المؤجر والمالك الأصلي للعقار بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن شقة النزاع وتدخل المطعون ضده بصفته المشتري للعقار الكائن به العين منازعا في صحة واقعة التأجير، وتصدت محكمة أول درجة للفصل في هذا النزاع وانتهت إلى ثبوت العلاقة الإيجارية، فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض الدعوى على أنه كان على الطاعن أن يقيم دعواه ابتداء على المطعون ضده يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤٢٨ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/١/١٢)

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت في حكمها المنشور في الجريدة الرسمية بالعدد ١٥ بتاريخ ١٢/٢٢/١٩٩٤ بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنه من إستثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقار لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقد أدرك هذا الحكم

الدعوي الماثلة قبل أن يصير الحكم الصادر فيها باتاً، فيرتد إلي الوقائع والعلاقات السابقة علي صدوره، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإلزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد إيجار للمطعون ضده الأول عن شقة النزاع علي سند من تنازل المطعون ضده الثاني له عنها كمكتب محاماة إعمالاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المقضي بعدم دستوريته رغم أن حكم المحكمة الدستورية قد أدرك الدعوي قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتاً فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٢٠٣ - لسنة ٦١ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ١٠ / ٢٠٠٤)

إذ كانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بوجود موافقة ضمنية من المؤجر الأصلي وورثته - المطعون ضدهم - بالتصريح لها بالإيجار من الباطن مفروشاً بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا وقدمت للتدليل علي ذلك إيصالات سداد الأجرة تشتمل علي الزيادة المقررة للتأجير مفروشاً ومنها الإيصال عن الفترة من حتى نهاية..... والصادر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا إلا أن الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع الجوهري ودلالة إيصال سداد الأجرة المشار إليه وقضي بتأييد الحكم الابتدائي بإخلاء الشقة محل النزاع استناداً إلي خلو عقد الإيجار المؤرخ..... من التصريح للمستأجر الأصلي بالتأجير مفروشاً فإنه يكون فضلاً عن قصوره في التسبيب قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٢٨٠٨ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ١٠ / ٢٠٠٤)

إذ كانت الطاعنتان قد تمسكتا بدفاع مؤداه أن المطعون ضده الثاني - المستأجر الأصلي - قد ترك لهما شقة النزاع وتخلي عن الإقامة بها منذ عام ١٩٩١ قبل طلاق الطاعنة الأولى الحاصل في ٢٤ أغسطس ١٩٩٤ وقدمتا للتدليل علي ذلك حافظتي مستندات طويت علي إنذارات عرض الطاعنة الأولى لأجرة شقة النزاع علي المطعون ضده الأول بإنذارات عرض مؤرخة من ١٩٩١/١١/٩ حتى ١٩٩٩/٦/٨ متضمنة تمسكها بإمتداد عقد الإيجار إليها وأولادها من المستأجر الأصلي لتركه شقة النزاع لهم كما طويت علي صحف دعاوي نفقة وإنذارات مرددة بين الطاعنة والمطعون ضده الثاني معلنة علي محل إقامته بقرية كفر أبشيس مركز قويسنا في ١٩٩١/١١/٢٥ وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلي تأييد الحكم الابتدائي برفض التدخل موضوعا علي ما ضمنه أسبابه من أن الدعوي أقيمت بعد الطلاق وبلوغ الطاعنة الثانية أقصى سن للحضانة وأن المطعون ضده الثاني قد ترك شقة النزاع للطاعنة وأولادها بعد الطلاق وتنازل عنها للمؤجر بموجب إقرار موثق بعد إنتهاء علاقة الزوجية ورتب علي ذلك عدم أحقية الطاعنتين في إمتداد عقد الإيجار إليهما وهو ما لا يواجه دفاع الطاعنتين بإمتداد عقد الإيجار إليهما وإنعدام أي أثر - بالتالي - للتنازل الحاصل من المستأجر الأصلي عن العين المؤجرة للمؤجر بحسبان أن الطاعنة الأولى كانت زوجة وقت الترك وانتظمت بعد هذا التاريخ وقبل حصول الطلاق في سداد الأجرة مستدلة علي دفاعها بما قدمته من المستندات السالف الإشارة إليها وأن الطاعنة الثانية ابنته التي كانت تقيم معه قبل تركه العين - رغم أنه دفاع جوهري - من شأنه إن صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوي فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٠٦٧ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ترك المستأجر العين المؤجرة له لزوجته قبل طلاقها يترتب عليه أنه المذكور لم يعد طرفاً في عقد الإيجار إذ بتركه هذا تكون حقوقه والتزاماته فيه قد انتقلت إلي المقيمين معه وقت الترك.

(الطعن رقم ٢٠٦٧ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

تمسك الطاعنتين أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأن تأجير العين محل النزاع من الباطن مفروشاً يستند إلي موافقة الملاك السابقين والحاليين علي ذلك وليس علي سند من نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريته ودلتنا علي حصول هذه الموافقة بإقرار المطعون ضده الأول في صحيفة افتتاح الدعوي بالتصريح بالتأجير مفروشاً وبايصالات سداد أجرة تلك العين الصادرة منه وسلفه شاملة الزيادة المقررة للتأجير مفروشاً عن الفترة من عام..... حتى نهاية عام..... غير أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قضي بإخلاء العين محل النزاع علي سند من الإقرار الصادر من الطاعنة الأولي بالمحضر الإداري رقم..... قصر النيل بأنها قد إمتنعت عن التأجير المفروش بعد أن علمت بحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بإعتبار أن ذلك إقرار ضمني منها بعدم تصريح المؤجر لها بالتأجير المفروش رغم أنه لا يدل بذاته علي ذلك بما يعيبه.

(الطعن رقم ٥١٦ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

إذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن إلي الطاعن الثاني لإستخدامها كشركة سياحية وهي ليست من الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المقضي بعدم دستوريته والتي كان يجيز القانون فيها للمستأجر التأجير من الباطن دون إذن المالك، كما أن المطعون ضده قبض الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش منذ عام..... بموجب إيصال موقع منه لم يطعن عليه بأي مطعن، الأمر الذي يعد تنازلاً منه عن الحق في طلب إخلاء المكان المؤجر لهذا السبب، وإجازة ضمنية للتأجير المفروش وإقراراً بصدور الإذن بالتأجير من الباطن، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه علي أن الطاعن الأول أجر عين النزاع مفروشة من الباطن دون تصريح كتابي من المالك إستعمالاً للحق المخول له بالمادة ٤٠ سالفه الذكر والتي قضي بعدم دستوريته، وأن قبض المالك الأجرة مضافاً إليها مقابل التأجير المفروش القصد منه الحصول علي حقه في الزيادة مقابل التأجير من الباطن وأن سكوته لمدة قاربت علي العامين لا يعد تنازلاً منه عن حقه في طلب الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وشابه الفساد في الإستدلال.

(الطعن رقم ٤٢٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ١٢ / ١٢ / ٢٠٠٤)

المقرر - أن الأصل في ظل القوانين الإستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك بغير حاجة إلي إذن من المالك، فإنه لا يملك التأجير من الباطن أصلاً إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، في حين تدخل المشرع في حالة

الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاَ ووضع لها نظاماً محدداً بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير وقدّر ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص بالتأجير لهم، والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فإن القانون لم يضع علي حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن، مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، ولا تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد عن الاتفاق إلي جانب حقه المقيد المستمد من القانون الإستثنائي إعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه وإنقضائه لمبدأ سلطان الإرادة في حدود ما تفرضه القوانين الإستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها إلي حين إلغائها، وأن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الإلتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء علي خلاف نص أمر أو ناه في القانون، وينبني علي ذلك أنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فإن هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاَ.

(الطعن رقم ٥٦١ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٢ / ٢٠٠٤)

إذ كانت الطاعنات قد تمسكن أمام محكمة الموضوع بملكيتهن للعقار الكائن به العين محل النزاع، وقدمن سنداً لذلك عقد البيع المشهر رقم (...). لسنة (...). شرقية والذي يفيد شراء الطاعنة الأولى لحصة شقيقتها في ذات العقار وقدرها ٦ ط والثابت منه أيضاً بالبند الثالث منه أن العقار المذكور مكلف بإسم الطاعنات الثلاثة ومما مؤداه في القليل - وبلا خلاف بين

الخصوم - تملك الطاعنة الأولى لحصة شائعة في العقار تمثل نصيب الأخت البائعة وهو ما يكفي لتوافر الصفة في رفع دعوي الإخلاء الرأهنة فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتأييد حكم أول درجة القاضي بعدم قبول الدعوي من غير ذي صفة بمقولة أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٠/٤/١ الصادر من مورثهن إلي المطعون إلي المطعون ضده الأول لم يحول لهن وأنهن لا يمتلكن سوي حصة شائعة في العقار محل النزاع ودون أن يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه من بحث ودلالة المستند المقدم تأييداً له - العقد المسجل برقم (....) لسنة (...) شرقية - رغم أنه دفاع جوهري يتغير به وجه الرأي في الدعوي واعتد بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ الصادر للمطعون ضده الأول من (...) دون أن يبين صلة الأخير بالعقار وصفته في تأجير العين، فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٤٨٧٢ - لسنة ٦٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠١/٠٦)

إذ كان البين من الأوراق أن المستأجر الأصلي قد تنازل للطاعن عن عقد إيجار الشقة محل النزاع المؤرخ / / بتاريخ / / فإنه باعتباره متنازلاً إليه عن الإجارة يضحى له الحق في الرجوع علي المالك المؤجر وخلفه الخاص - المطعون ضده أولاً - بدعوي مباشرة بكل ما كان للمستأجر الأصلي - مورث المطعون ضدهم ثانياً - من حقوق ومنها حقه في ثبوت العلاقة الإيجارية المباشرة بينه وبين المطعون ضده أولاً دون أن يكون نائباً عن المستأجر الأصلي أو ورثته في ذلك باعتباره متنازلاً إليه، وإذ غاب عن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي في موضوع تدخل الطاعن الهجومي بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضي به من رفض تدخله الهجومي موضوعاً علي سند من اعتباره الطاعن خلفاً خاصاً

لمورث المطعون ضدهم ثانياً ونائباً عنهم وأنه بصفته هذه لا تؤول له سوى الحقوق المالية فقط من حيث أنه متنازل إليه محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه ومنها حقه في دعوي ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه فيما قضي به من تأييد الحكم الابتدائي برفض تدخل الطاعن موضوعاً وهو ما يوجب نقضه فيما قضي به من إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها حكماً للطاعن في الطعن الثاني رقم.... لسنة... قضائية - إعمالاً لنص المادة ٢٧١ / ٢ من قانون المرافعات - بحسبان أن هذا الخطأ الذي حجبته عن بحث موضوع التدخل علي الوجه الصحيح قد حجبته أيضاً عن بحث دفاع الطاعن المتدخل من أن تنازل المستأجر الأصلي له عن الإجارة كان بناءً علي التصريح الكتابي الصادر له من المالك السابق وأن هذا التنازل تم بغير مقابل لصلة القربى بينهما ويخضع للقواعد العامة في القانون المدني بما لا محل معه لإعمال أحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وأثر ذلك علي ما قضي به في طلب الإخلاء لصالح المطعون ضده أولاً - الطاعن في الطعن الثاني - دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعنين.

(الطعن رقم ١٦٥٨ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٠٩ / ٠١ / ٢٠٠٥)

إذ كان البين من الأوراق أن المستأجر الأصلي قد تنازل للطاعن عن عقد إيجار الشقة محل النزاع المؤرخ / / بتاريخ / / فإنه بإعتباره متنازلاً إليه عن الإجارة يضحى له الحق في الرجوع علي المالك المؤجر وخلفه الخاص - المطعون ضده أولاً - بدعوي مباشرة بكل ما كان للمستأجر الأصلي - مورث المطعون ضدهم ثانياً - من حقوق ومنها حقه

في ثبوت العلاقة الإيجارية المباشرة بينه وبين المطعون ضده أولاً دون أن يكون نائباً عن المستأجر الأصلي أو ورثته في ذلك بإعتباره متنازلاً إليه، وإذ غاب عن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي في موضوع تدخل الطاعن الهجومي بطلب الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضي به من رفض تدخله الهجومي موضوعاً علي سند من اعتباره الطاعن خلفاً خاصاً لمورث المطعون ضدهم ثانياً ونائباً عنهم وأنه بصفته هذه لا تؤول له سوي الحقوق المالية فقط من حيث أنه متنازل إليه يحل محل المستأجر الأصلي في جميع حقوقه ومنها حقه في دعوي ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولاً فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه فيما قضي به من تأييد الحكم الابتدائي برفض تدخل الطاعن موضوعاً وهو ما يوجب نقضه فيما قضي به من إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها حكماً للطاعن في الطعن الثاني رقم..... لسنة... قضائية - إعمالاً لنص المادة ٢٧١/٢ من قانون المرافعات - بحسبان أن هذا الخطأ الذي حجه عن بحث موضوع التدخل علي الوجه الصحيح قد حجه أيضاً عن بحث دفاع الطاعن المتدخل من أن تنازل المستأجر الأصلي له عن الإجارة كان بناءً علي التصريح الكتابي الصادر له من المالك السابق وأن هذا التنازل تم بغير مقابل لصلة القرى بينهما ويخضع للقواعد العامة في القانون المدني بما لا محل معه لإعمال أحكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وأثر ذلك علي ما قضي به في طلب الإخلاء لصالح المطعون ضده أولاً - الطاعن في الطعن الثاني - دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعنين.

(الطعن رقم ١٣٤٥ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٠٩ / ٠١ / ٢٠٠٥)

لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنتين الأولى والثالثة تمسكا بدفاعهما أمام محكمة الموضوع بعدم تخليهما عن العين محل النزاع أو تنازلهما عن عقد الإيجار سند الدعوى وأنهما يقومان بتنفيذ التزاماتهما الواردة بالعقد وسداد الأجرة المستحقة عن تلك العين وأنهما قد أشركا الطاعن الثاني في النشاط المالي عن طريق تكوين شركة بينهم لمباشرة نشاط تجارة الأدوات الكهربائية مقرها العين محل النزاع، وقدموا تأييدا لدفاعهم ١- إنذار بعرض أجرة موجه من الطاعنة الأولى أعلن لمورث المطعون ضد بتاريخ ١٦/١٢/١٩٩١ عن أجرة المدة من ١/١٢/١٩٨٨ حتى نهاية سنة ١٩٩١، ٢- وإنذارا بعرض الأجرة موجه من الطاعن الثاني بصفته المدير المسئول وأعلن لمورث المطعون ضده بتاريخ ٢٩/٦/١٩٩٢ عن أجرة العين محل النزاع عن الفترة من ١/١/١٩٩٢ حتى نهاية ديسمبر سنة ١٩٩٢، ٣- إنذارا بعرض الأجرة موجه من الطاعن الثاني بصفته المدير المسئول عن الشركة وأعلن للمطعون ضده بتاريخ ٣/١/١٩٩٩ عن أجرة العين محل النزاع عن المدة من أول يناير سنة ١٩٩٣ حتى نهاية مارس سنة ١٩٩٩، ٤- صورة ضوئية لعقد شركة مؤرخ ٩/١٢/١٩٩١ بتكوين شركة تضامن بين ورثة المرحوم السيد عبده السيد ومن ضمنهم الطاعنتين الأولى والثالثة الغرض منها الإتجار في لوازم التركيبات الكهربائية ومقرها العين محل النزاع، ٥- صورة ضوئية لعقد تعديل الشركة السالفة مؤرخ ١٩/١٢/١٩٩١ تضمن انسحاب بعض الشركاء وإحلال شريك جديد هو الطاعن الثاني يتولى إدارة الشركة وسداد إيجار العين مقر الشركة، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء بالتأسيس على ما أورده بمدوناته من أن الثابت بتقرير الخبير أن واضعي

اليد على العين محل النزاع هما المستأنف ضدتهما الثانية بإعتبارها ضمن ورثة المستأجر الأصلي بموجب عقد الإيجار وابنها المستأنف ضده السابع بإعتباره شريكا بموجب عقد شركة تضامن، كان المستأنف قد قدم مستخرج رسمي من مكتب السجل التجاري بالمنصورة بإسم المستأنف ضده السابع بمفرده ونشاطه تجارة أدوات كهربائية بمحل التداعي، كما قدم صورة ضوئية من بطاقة ضريبية بإسم المستأنف ضده السابع والكيان القانوني فردي الأمر الذي تستخلص منه المحكمة أن المستأنف ضدهم الستة الأول قد تركوا محل التداعي للمستأنف ضده السابع وتخلوا عنه نهائيا وأن شركة التضامن صورية وليست حقيقية قصد بها ستر إحلال المستأنف ضده السابع محل المستأنف ضدهم الستة الأول، ومن ثم تكون دعوى الإخلاء للترك قد توافرت لها شروط قبولها - في حين أن هذا الذي استند إليه الحكم وأقام قضاءه عليه لا يفيد بذاته ومجرده التخلي عن العلاقة الإيجارية للعين محل النزاع وصورية الشركة المدعى بها من المطعون ضده ولا ينهض دليلا على ذلك كما لا يواجه دفاع الطاعنين سالف البيان ودلالة المستندات المقدمة تأييدا له - رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي الطعن.

(الطعن رقم ١١٣١ - لسنة ٧٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ٠٢ / ٢٠٠٥)

المقرر - أنه وإن كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسري عليها أحكام الامتداد القانوني لعقود الإيجار الواردة في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تنتهي عقود إيجارها بنهاية مدتها المتفق عليها، إلا أنه

يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من تأجير المكان مفروشاً، وإلا أعتبرت العين خالية وأمتد عقد إيجارها تلقائياً بقوة القانون إلى مدة غير محددة.
(الطعن رقم ٣٥٣ - لسنة ٧٠ ق - تاريخ الجلسة ٣٠ / ١١ / ٢٠٠٥)

* * *

المنع من الإيجار من الباطن بهدف المنع من التنازل

النص التشريعي (مادة ٥٩٤) :

- (١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.
- (٢) ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار انشئ به مصنع أو متجر اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٣ ليبيا و ٥٦١ سوريا و ٧٦١ عراقى و ٤٨٤ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يقابل هاتين المادتين فى التقنين الحالى المادتان ٣٦٦ - ٤٤٩/٣٦٧ - ٤٥٠ وتعرض هذه النصوص لبيان متى يجوز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.

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

١- ذكر المشرع ان الشرط المانع قد يكون صريحا وانما يستفاد من

الظروف كما فى المزارعة (م ٨٣٧ من المشروع)

- ٢- اشار المشرع إلى ان المؤجر قد لا يشترط المنع بتاتاً بل يتوسط فيشترط موافقته على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وبين أنه لا يجوز في هذه الحالة للمؤجر أن يتعسف فيمتنع دون سبب مشروع.
- ٣- وضح المشروع الغرض الذي عرض له التقنين الحالى بشأن العقار الذى انشئ به مصنع أو متجر وكان إيجاره مقترناً بالشرط المانع تم إقتضت الظروف أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فإنه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع أن يبقى الإيجار للمشتري إذا قدم ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان فى امتناع المؤجر عن الموافقة على بقاء الإيجار للمشتري فى هذه الظروف لامبررله ولم يغير المشرع شيئاً من الأحكام التى أتى بها التقنين الحالى فى هذا الغرض ولكنه وضع هذه الأحكام فى ألفاظ واضحة.
- (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٥٦١ و ٥٦٢)

رأى الفقه :

يبيح القانون للمستأجر بنص المادة ٥٩٤ من التقنين المدنى ان يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة اوضمنا اذ المفروض ان هناك عقاراً انشئ به مصنع أو متجر أو جدك وكان مستأجر العقار يملك المصنع أو المتجر وقضت الضرورة عليه ببيعت فاجاز 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 إعتبارها تطبيقاً لعدم جواز التعسف فى التمسك بالشرط المانع.

فهنالك شروط أربعة يجب توفرها للعمل بنص المادة ٥٩٤/٢ مدنى هي:

(١) أن يكون هنالك 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.

(٢) أن تقوم ضرورة تقتضى ان يبيع مالك المتجر متجره مثلى ذلك ان يعجز عن العمل أو ان يتقاعد فيضطر إلى بيع المتجر أو يموت وتعجز الورثة على ادارة المتجر فيضطرون إلى بيعه وقد يحول مانع اخر دون ان يستمر مالك المتجر فى عمله كان تكسد التجارة فيضطر إلى بيع المتجر أو يصدر قانون يشترط فيمن يدير المتجر مؤهلاً لم يحصل عليه (صيديلى مثلاً) إفلاس مالك المتجر تعد ضرورة اما بيع المتجر إبتغاء 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.

(٣) أن يقدم مشتري المتجر ضماناً كافياً للمؤجر للقيام بالتزامه الناشئة عن عقد الإيجار الذى إنتقل 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 ملاءه من المستأجر فى أن تكون هناك حاجة خاص.

وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ضروره تقديم الضمان الخاص وكفاية هذا الضمان.

(٤) ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشتري ضرر محقق (كان تم التنازل سىء 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 ان يستأذن المؤجر فى التنازل فإن رفض الموافقة وحب على المستأجر أن يلجا 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 الاولى من المادة ٥٩٤ 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 ٦- مجلد للدكتور السنهوري - ص ٦٧٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

• منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن

الإيجار والعكس : رأينا ان الفقرة الأولى من المادة (٥٩٤) من التقنين المدني وتنص على ما يأتى "منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه التنازل عن الإيجار وكذلك العكس". فقد لاحظ المشرع أن كثيراً ما يحدث فى العمل أن يخلط بين النزول عن الإيجار والإيجار من الباطن خاصة وأن كثيراً من الناس لا يعرفون حقيقة كل من هذين التصرفين ولا يرون فى أيهما إلا أنه تصرف يجيز للمستأجر أن يتخلى عن العين المؤجرة لشخص من الغير فأراد أن يتمشى مع القصد الإحتمالى للمتعاقدین فنص على أن منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

وقد قضت محكمة النقض بأن " الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار

ماهية كل منهما حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بغير إذن كتابى قصر الإذن على أحدهما أثره وجوب الإلتزام بحدوده دون توسع فيه أو القياس عليه لا محل لأعمال نص المادة ٥٩٤ مدنى " (جلسة ١٩٩٠/١١/٧ الطعن رقم ٦٢٨ س٥٥ق، جلسة ١٩٨٧/٣/١٤ الطعن رقم ٧٨٠ س٤٨ق).

فتلاحظ إذن أن نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩٤) مدنى قد وضع قرينه قانونية مقتضاها أن المتعاقدين الذين اتفقا على منع المستأجر من التأجير من الباطن قد قصدا كذاط منعه من النزول عن الإيجار وكذلك العكس. ولكن هذه القرينة بسيطة يجوز هدمها بإثبات العكس أى بإقامة الدليل على أن إرادة المتعاقدين قد إتجهت إلى حظر التأجير من الباطن دون

النزول عن الإيجار أو إلى حظر النزول عن الإيجار وإباحة التأجير من الباطن فإذا ثبت وجب العمل بما إتجهت إليه الإرادة وطرح ما تقتضى به القرينة. (شنب ص ٣٩١-عبدالباقي ص ٤١٩). والمشروع هنا لا يفعل أكثر من تفسير إرادة المتعاقدين ولذلك لا يوجد ثمة ما يمنع من أن يتفق على أن الخطر يشمل تصرف دون آخر، ولكن يجب أن يكون الرضاء بذلك قاطعاً وفي مثل هذه الحالة لا يرد الحظر إلا بالنسبة إلى التصرف المنصوص على منع إجراءاته دون التصرف الآخر.

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه: "والمشروع كالتقنين الحالى من حيث المبدأ العام، فهو يقرر للمستأجر حق التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، مالم يوجد شرط يمنع من ذلك فإذا وجد الشرط المانع من التنازل، فإنه يقتضى المنع من الإيجار من الباطن، وكذلك العكس وليس هناك ما يمنع من ظهور نية صريحة فى المنع من أحد الشئيين دون الآخر".

وقد قضت محكمة النقض بأن: "إذا كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الأول وافق على تنازل المستأجرة الأصلية عن الإيجارة إلى الطاعنين فإن هذا التنازل لا يتضمن الإذن بالتأجير من الباطن للطاعنين، ولا ينتج سوى الأثر القانونى للحالة على التفصيل السالف" (طعن رقم ١٣٨٥ س ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٦) وبأنه "النص فى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على أن "منع المستأجر من أن يؤجر من باطنة يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس لا يمنع- وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدنى- من ظهور نية

صريحة فى المنع من أحد الشئيين دون الآخر، وكان من المقرر أن تفسير الإتفاقات والمحركات لتعرف حقيقة القصد منها أمر تستقل به محكمة الموضوع ما دام قضاؤها فى ذلك يقوم على أسباب سائغة ولا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارات الاتفاق تحتل المعنى الذى حصلته" (طعن رقم ٣٥٣ س ٤٦ ق جلسة ١٢/١٢/١٩٨٢).

• بيع المحل التجارى (الجدك)

• **تعريف الجدك :** المراد بالجدك – كما عرفه فقهاء الشريعة – الرغوف والأعيان المركبة فى الحانوت أو الإغلاق على وجه القرار والمملوكة للمستأجر وعرفته محكمة النقض بأنه ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذى ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول، ومن مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء، وقد استبدل القانون المدنى الجديد بلفظ (الجدك) لفظي (مصنع أو متجر) فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من استثناء على الحظر المقرر على الحق المستأجر فى التنازل عن الإيجار، وذلك حين ينشأ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا – محل تجاريا – متجرا أو مصنعا – ويضطر الى بيعه، فأجاز المشرع للمحكمة – تحت شروط معينة – بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضى بإبقاء الإيجار، وهى حالة تخالف تلك التى ترد فيما الإجارة على العين أعدها مالكةا بأدوات وآلات أو مفروشات لاستئجارها فى مشروع تجارى صناعى معين ، اذا يكفي لإخراج جارتها من نطاق تطبيق أحكام وقوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جدية، وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى فى ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية كالإسم التجاري والعملاء. وإذن فمتى كان الحكم قد أثبت أن البيع شمل ما أقامه المستأجر في المؤسسة (دار للسنيما) من آلات وأدوات كما شمل إسم الدار التجاري وعملائها ومنقولاتها، وبين الضرورة الملجئة للبيع، ونفى الضرر عن المالك العين المؤجر، فإنه لا يكون قد أخطأ " (نقص مدني ١٤ أبريل سنة ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ رقم ١٢٨ ص ٩٩٠). لم يتضمن القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحل التجاري ورهنه تعريفا للمحل التجاري ونص في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن يحدد في عقد البيع ثمن مقومات المحل التجاري غير المادية والمهمات والبضائع كل منها على حدة وأفصح الشارع في المذكرة التفسيرية عن العناصر المختلفة التي تسهم في تكوين المحل التجاري ومن ثم فهو يشمل المقومات المادية كالبضائع ومهمات المحل وهي وهي الخصيصة المادية والمقومات غير المادية وتتمثل في الاختراعات والرخص والعملاء وهي الخصيصة المعنوية، وكان عنصر الاتصال بالعملاء - وهو العنصر الجوهري - بماله من قيمة اقتصادية جوهريا لوجود المحل التجاري ويدخل في تقييمه ويرتبط فإذا تجرد بيع المحل التجاري من عناصره الجوهرية فقد الوصف القانوني للمحل التجاري ولم يعد ثمة بيع للمتجر . (الطعن رقم ٢٨٤ لسنة ق - جلسة ١٩٨١/٣/٣٠ - س ٣٢ ص ٩٧١) وبأنه "أن المتجر أو المصنع الذي عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة) في المادة ٣٦٧ من القانون المدني القديم وبعبارة. 'Etablissement de commerce ou d'industry في المادة ٤٥٠ من القانون المدني المختلط المنطبقة على واقعة

الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهم أن يكون قائما على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذا ليس ثمة ما يوجب التقيد في هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعني الجدك متي كان قد وضع من عبارة النصين السالف ذكرهما أن الشارع قصد به معني آخر وان تقرير الحكم المطعون فيه أن موضوع العقد في الدعوى هو بيع مصنع في معني المادة ٣٧٦ مدني (قديم) هو تقرير صحيح إذ يبين من عقد البيع المقدم ضمن أوراق الدعوى والذي أشار إليه الحكم في أسبابه أن واقع على ورشة ميكانيكية بكافة محتوياتها مع التنازل للمشتري عن إجارة المكان المعد لاستغلالها وأنه وان كان الاسم التجاري هو من المقومات غير المادية للمصنع إلا انه ليس يلزم أن يشمل البيع فلا في لا يترتب على عدم النص عليه في العقد كعنصر من عناصر المبيع حرمان المشتري من الاستفادة من حكم المادة السالف ذكرها. (جلسة ١٩٥٢/٣/٦ - طعن رقم ٩٨ لسنة ٢٠ ق).

• سريان أحكام بيع الجدك على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار

الأماكن : تنص المادة ٢/٥٩٤ مدني على أن " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذ قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق "، وعلى ذلك إذا كان العين المؤجرة أقيم بها مصنع أو متجر رقم بيعه بعد انطباق الشروط الواردة بالنص عليه فانه يجوز للمحكمة أن تعد النزول من الإيجار أو الإيجار من الباطن نافذا في حق المؤجر بالرغم من وجود اتفاق يحظر على المستأجر التأجير من

الباطن أو التنازل عن الإيجار، ومن الأصول التي تقوم عليها القوانين الاستثنائية الصادرة في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين والمستأجرين حظر تأجيل الأماكن المؤجرة والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجرين والمستأجرين حظر تأجير الأماكن المؤجرة والتنازل عن الإيجار وترك المكان المؤجر إلى الغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك وتقرير الحق المؤجر في حالة إخلال المستأجر بذلك في طلب إخلال المكان المؤجر وهو ما نصت عليه المادة ٣١/ب من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ألا أنه استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار، وحرصا من المشرع على استبقاء الرواج التجاري متمثلا في عدم توقف الاستثمار الصناعي والتجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه وذلك لتشجيع الاستثمار في هذا الضرب من الاستثمار عينا بغض النظر عن شخص ماله تغليباً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر ذاته - نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني على انه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق".

وقد قضت محكمة النقض بأن: " ولئن كان من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر وفق نص المادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢/ب من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أجره المستأجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي من المالك فلا أنه

استثناء من هذا الحظر نصت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني بأنه 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 تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق بالمؤجر من ذلك ضرر محقق وقد استهدف المشرع الإبقاء على الرواج المالي والتجاري فأجاز بيع الجدك في هذه الحالة مما يترتب عليه انتقال حقوق البائع في إجارة العين المنشأ بها الجدك إلى المشتري الذي يحل محل المستأجر ويصبح هو بدوره مستأجراً مثله بموجب هذا البيع بما يمتنع معه على المؤجر إخراجه من العين وفقاً لأحكام التشريع الاستثنائي سالف الذكر شريطة توافر الشروط التي أوردتها المادة ٢/٥٩٤ سالفة الذكر ومن بينها أن يكون المستأجر بائع الجدك مضطراً بحكم الضرورة إلى النزول عن متجره أو مصنعه وأن يبيعه فعلاً إلى هذا الغير. (طعن رقم ١٢٤٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣) وبأنه "إن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يفيد صراحة أو ضمناً إلغاء الرخصة المخولة للمحكمة بمقتضى المادة ٣٦٧ مدني (قديم) المقابلة للمادة ٥٤٠ مدني مختلط والتي تجيز بالقيود الواردة فيها إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه، ولأن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو تشريع استثنائي فلا يجوز التوسع في تفسير نصوصه خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح لاعتبارات تتصل بمصلحه عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الزواج المالي والتجاري في البلاد. (طعن رقم ٩٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/٣/٦ - نفس المعنى طعن رقم ٨٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/٤/١٤) وبأنه "المشرع نظم العلاقة بين مؤجر الأماكن المبنية

ومستأجريها بمقتضى قوانين خاصة قيد فيها حق المستأجر فلم يجيز له أن يتنازل عن عقد الإيجار بغير إذن صريح من المالك ثابت بالكتابة أو ما يقوم مقامها واستثني من ذلك عدة حالات بينها بيان حصر منها حالة بيع المحل التجاري - بما يتضمنه من تنازل عن الإيجار - المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني وذلك رغبة من المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلى ذلك وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله" (طعن رقم ١١٧ لسنة ٦٤ ق هيئة عامة " جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧).

● **وإجازة بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك استثناء (م ٥٩٤/٢ مدني)**
لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه شريطة وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر، وقد قضت محكمة النقض بأن: بيع المتجر أو المصنع. إجارته استثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار شرطه. توافر الصفة التجارية في العين المباعة. م ٥٩٤ مدني. (طعن رقم ١١٥٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٦/٣/٢٤) وبأنه " تأجير المحل التجاري - اختلاف عن بيعه - إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر بالجدك م ٥٩٤/٢ - استثناء من الأصل العام - لا محل لأعماله في حالة تأجير المحل من الباطن " (طعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٣) وبأنه "أجاز بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك. م ٥٩٤/٢ مدني استثناء. لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه. وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر " (طعن رقم ٦٢٣٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢١) وبأنه " ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني يدل علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع و أباح للمستأجر التنازل

عن الإيجار على خلافه متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر، ذلك أن هذه الرخصة إنما هي استثناء من الأصل العام المقرر وهو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار وكان الدافع إلى تقريره حرص المشرع على استمرار الرواج التجاري والمالي في حالة توقف صاحب المتجر أو المصنع عن نشاطه عندما يضطر إلى بيعه ويمكنه من مشتيه من الاستمرار في استغلاله، وهو استثناء لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه " (طعن رقم ١٠١٠ لسنة ٨٤ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٠).

• **موافقة المؤجر على بيع المحل التجاري (البيع بالجدك) سواء كانت صريحة أو ضمنية ليست شرطاً من شروط بيع الجدك ، وقد قضت محكمة النقض :** إذا كان الثابت من الأوراق أن الحكم المطعون فيه خلص سائغاً إلى توافر شروط البيع بالجدك في التصرف الحاصل للمطعون ضده الثاني فلا يعيبه ما تزيد به في أسبابه من أن طلب الطعن - على سبيل الاحتياط الكلي - أعمال نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ينطوي على إقراره الضمني للبيع بالجدك إذا لم تكن هذه الأسباب لازمة لقضائه لأن موافقة المؤجر على البيع وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة صريحة كانت أو ضمنية ليست شرطاً من شروط بيع الجدك، ومن ثم يكون النعي غير منتج. (طعن رقم ١٩٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٤).

• **خصائص المحل التجاري :** يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه منقول معنوي وأنه يجب لاعتبار المحل تجارياً أن يكون مستغلاً في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه وسوف نلقي الضوء على كل عنصر من هذه العناصر على النحو التالي:

أولاً : الجدك منقول معنوي : بيع المحل التجاري بمحتوياته ومقوماته يعتبر بيع منقول وتسري في شأنه المادة ٩٧٦ من التقنين المدني التي تقضي بأنه من جاز منقول بسبب صحيح وتوافر لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له وأن الحيازة في ذاتها قرينة علي وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك دون اشتراط أن تدوم الحيازة وقتا ما، إلا أنها لا تعتبر سنداً للملك إلا إذا كانت بنية التملك وهي لا تكون كذلك إلا إذا كان الجائر أصلاً يجوز لنفسه لا لغيره ويحسن نية بأن يعتقد اعتقاداً تاماً أن من تصرف إليه مالك يتصرف فيما يملك، فإذا كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك انتفي حسن النية .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " المحل التجاري وعلي ما يقضي به القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ يعتبر منقولاً معنوياً يشمل مجموعة العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية من اتصال بالعملاء وسمعة واسم العنوان تجاري وحق في الإجارة وحقوق الملكية الأدبية والفنية مستقلة عن المفردات المكونة لها، وإذا كان الثابت من الأوراق أن المحل التجاري مثار النزاع مملوك علي الشيوع لورثة المرحوم وليس من بينهم الطاعنين فيكون بيع أحد الشركاء الآخرين حق استرداد الحصة المباعة عملاً بنص المادة المذكورة ولا ينال من ذلك ما تمسك به الطاعنان من أن حقيقة العلاقة بينهما وبين المطعون ضدها الأولي هي أجاره المكان خالياً لأن هذه الإجارة بفرض قيامها لا تخلع عليهما صفة المشاركة في الملكية الشائعة للمحل التجاري بوصفه منقولاً معنوياً بل يظلا أجنبيين عن الشركاء فيه " (الطعن رقم ٩٧٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠) وبأنه " لما كان ذلك وكان الثابت من الإقرار المؤرخ

١٩٦٤/٤/٢٨ والموقع من الطاعن والمطعون ضده الثاني أن المطعون ضده الأول بعد أن تنازل له الطاعن عن نصيبه في محل النزاع ووافق المطعون ضده الثاني على ذلك سلمهما المحل لإدارته والتزاما برده بأدواته إليه خاليا من البضاعة فإن حيازة الطاعن للمتجر لا تكون أصلية لحساب نفسه بل هي عريضة لحساب المطعون ضده الأول، ينتفي معها حسن النية فيما يدعيه من حيازة ناشئة عن بيع المطعون ضده الثاني له كامل المحل في ١٩٦٧/٧/٨ لعلمه بعدم ملكية هذا المتصرف له ومن ثم فإن الطاعن يفتقر إلى الحيازة التي تصلح سنداً لملكية ذلك المتجر" (الطعن رقم ٤٦٣ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٥).

ثانيا : لاعتبار المحل تجاريا يجب أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه

الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية: مفاد المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإن يخرج عن مجال أعمال تلك المادة ، وترتيباً عل ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلا في نشاط مهني أو حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة ٢/٥٩٤ المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما، مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا، إذ تظل تلك الأعمال التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لا عتبرت أعمالا تجارية - فرعا من المهنة أو

الحرفة - تلحق بها وتأخذ حكمها، فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها. ولئن كان المتعاقدان حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه على التعاقد، ولها بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن والمقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به متى كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " يشترط لإسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عملا أو آلات وأن يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج الآلات أما إذا اقتصر الأمر على مباشرة حرفته بمفرده، وانتفت صفة المضاربة أصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر، إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلة عن شخص مالكة. (الطعن رقم ١٣٧٦ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠). وبأنه " المهنة أو الحرفة التي تقوم أساسا على النشاط الذهني واستثمار المالكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها، والتي لا تدر عليه ربحا، وإنما يحصل من جهده المبذول فيها على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عميلة والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال المهنة أو الحرفة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة هتي لو اقتضت الممارسة شراء بعض

البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالاً لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداداً طبيعياً لأيهما، مادام ذلك داخلاً في إطار التبعية كما وكيفا، إذ تظل تلك الأعمال - التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لا اعتبرت أعمالاً تجارية - فرعاً من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها، فيخضعان معاً لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها. ولما كان ما تقدم فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدني يكون - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - مقصوراً على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما، إذ أن المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه " (الطعن رقم ٤٩٧ ق - جلسة ١٩٧٩/٢/١٧ س ٣٠ ع ١ ص ٥٤٨) وبأنه " النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي انه " إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان المكان المؤجر عقاراً مملوكاً لشخص وإنشاء فيه المستأجر محلاً تجارياً، سواء كان المتجر أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع، مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجارياً - في معنى المادة ٥٩٤ سالفة الذكر - أن يكون مستغلاً في نشاط

تجاري قوامه اشتغال بأعمال وأغراض تجارية، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال إعمال تلك المادة، ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العلمية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - على ما جري به القضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه، لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية، ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني. (الطعن رقم ١٥٥٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩) وبأنه "لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاوله المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر ومن ثم فلا تتسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، وهي قرارات قانونية سليمة - وحسبما سلف بيانه - تكفي لحمل قضائه، فإذا انتهى الحكم إلى إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي " المطعون ضده الثاني " فإنه يكون قد التزم صحيح القانون " (الطعن رقم ٢٠١٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٨/١/١١).

ثالثا : المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه : المحل

التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه بل هو عنصر من عناصر ذمته المالية الأمر الذي يحقق معه للدائنين الحجز على أموال

المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه (م ٢٣٤ / مدني) بما فيها المحل التجاري وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان ألا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون (م ٢٣٤ / ٢ مدني).

• **عناصر المحل التجاري :** المتجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة، وهذه المقومات هي عماد فكرته واهم عناصره، ولا يلتزم توافرها جميعا لتكوينه، بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري عل نوع التجارة التي يزاولها المحل، وللمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد، إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر، غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق.

وقد قضت محكمة النقض بأن : " لمحكمة الموضوع - علي ما جري به قضاء هذه المحكمة - سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر، غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره المتعاقدان أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها في بسبيل التعرف علي حقيقة العقد التحري عن قصد المتعاقدين وتقدير الأدلة سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق. (الطعن رقم ١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٤/٦/١١) وبأنه " انه

وان كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، يتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل إلا العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى، فيترتب علي غيته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين، ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية، ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد، إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تنتفع به متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق " (الطعن رقم ٦٤٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٨ ص ٣٢ و١١٥٥) وبأنه " المتجر في معني المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني منقول معنوي يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية كالات المصنع ولأثاث التجاري ومقومات معنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة، وبيع المتجر المحجوز عليه ينشئ للراسي عليه المزداد حقوق المشتري في

البيع الاختياري ويلزمه واجباته باعتباره أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي، غير أنه يتم في البيع الاختياري بتوافق إرادتين ويقع في البيع الجبري بسلطة الدولة دون توافر رضا البائع، ومن شأنه أن ينقل ملكية المتجر للراسي عليه المزاو بمقوماته المادية والمعنوية بما في ذلك حق الإجارة منذ تاريخ رسو المزاو عليه باعتباره خلفا خاصا للمستأجر المدين " (الطعن رقم ١١٧ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧) وبأنه " المقرر في هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل، إلا أن العنصر الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري، والذي يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء، والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي حوله لعناصر الأخرى، وهذا التحديد متروك لمحكمة الموضوع التي لها سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر التي اشتمل عليها البيع كافية لوجود المتجر متي كان استخلاصها سائغا، ومتفقا مع الثابت بالأوراق. ولما كان الحكم المطعون فيه قد أورد في بيان العقد المؤرخ ... والمصدق عليه من مأمورية توثيق شبرا - وبما لا يخرج عما تضمنه هذا العقد المودع بحافظة الطاعنين - أن المطعون ضده الثاني باع بموجبه لمورث الطاعنين جميع محتويات المحل المعد للبيع نظير مبلغ جنيها، وخلص من ذلك إلى أن هذا العقد يتضمن بيع محتويات المحل، وليس بيعا لمتجر علي النحو الذي رسمه القانون إذ لا يتضمن بيعا للعناصر المعنوية اللازم توافرها في بيع

المتجر مثل السمعة التجارية والاسم التجاري والصلة بالعملاء وكان الطاعنون لا ينعون على الحكم بأنهم استدلوا على البيع أشتمل على العناصر الكافية لبيع المتجر بأي دليل غير العقد، وأن الحكم أغفل بحث دلالاته، وكان ما استخلصه الحكم من ذلك سائغا، ويتفق مع الثابت بالعقد والصحيح القانون، ويغنيه عن بحث دفاع الطاعنين بقيام الضرورة الملجئة للبيع" (الطعن رقم ١٥١٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٣/١/١٠ س ٣٤ ص ٢٦٢) وبأنه "المتجر في معنى المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ولأخيرة هي عماد فكرته وأهم عناصره وإن كان لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على انتقائه انتفاء فكرة المتجر ذاتها" (الطعن رقم ٥٠٥٢ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨) وبأنه "المتجر في معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ألا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو العناصر الأخرى، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين، لما كان

ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن بيع ورثة المستأجر الأصلي لموجودات المحل المؤجر ألي المطعون ضده الأول في ١٩٨٧/١/٢٤ يعتبر بيع متجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني دون أن يتحقق من توافر عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية رغم تمسك الطاعنات في دفعهم أمام المحكمة الاستئناف بتخلف هذا العنصر واستدلا لهن علي ذلك بحدثة تغير النشاط الذي كان يباشره مورث المطعون ضدهم من الثاني الى الأخير - المستأجر الأصلي - في العين المؤجرة إذ لم يتم هذا التغير إلا قبل أيام قلائل - من بيع ورثته لمنقولاتها الى المطعون ضده الأول - مع أنه دفاع جوهري من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبيب " (الطعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٩١/٧/٢٥) وبأنه " بيع المتجر أو المصنع. جوازه باعتباره منقولا معنويا يتضمن عناصر متعددة. عدم جواز سلخ المؤجر حق الإجارة عن باقي عناصر المتجر أو المصنع. حقه في حالة البيع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين ذاتها متي سدد الثمن الذي تم به البيع أو رسا به المزاد مخصصا منه النسبة المذكورة " (الطعن رقم ٢٤٤١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢١)

كما قضت بأن: " المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينها بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، والمبنى المنشأ عليها المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيريه بما يشتمل عليه

من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه إستدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة بإعتبارها داراً للسينما عرفت بإسم سينما إسبورتيج ورمخصاً بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو إستدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لإستغلال العين المؤجرة داراً للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الإتصال بالعملاء. (نقض ١٩٧٨/٤/٢٦ طعن ٨٣٥س٤٣ق) (نقض ١٩٩٠/٢/٥ طعن ١١٧س٤٤ق). وبأنه وإن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وأن المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، إلا أن العنصر المعنوى الرئيسى والذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية بإعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر

الأخرى، فيترتب على غيبته إنتفاء فكرة المتجر ذاتها، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين، ويعد بيعاً له الإقتصار على بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية. (نقض ١٩٧٧/٥/١٨ طعن ٦٢٩ س٤٣ق). وبأنه ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن المحكمة الموضوع سلطة الفصل فيها إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر، غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه على التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن في الدعوى وإستخلاص ما تقنع به منها متى كان إستخلاصها شائعاً متفقاً مع الثابت بالأوراق. (نقض ١٩٧٧/٥/١٨ طعن ٦٢٩ س٤٣ق). وبأنه إذ كان يشترط لإعمال حكم المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني أن يكون متجر أو مصنع مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر، ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار وممنوعاً من عقد الإيجار من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وكان المتجر في معنى المادة المشار إليها- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يشمل جميع العناصر من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية في وقت معاً، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، وهذا التحديد متروك لقاضى الموضوع متى كان إستخلاصه شائعاً. لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه إستند في قضائه على أن الصيدلية المتنازل عنها لم يكن لها وجود ولم تزاوّل نشاطها منذ إبرام عقد الإيجار وحتى حصول التنازل إستخلاصاً من أقوال

شاهدى المطعون عليها الأولى وإستناداً إلى قصر الفترة الفاصلة بين إبرام العقد وبين حصول التنازل إذ لم تتجاوز تسعة عشر يوماً، وأن الإعداد لإنشاء صيدلية يستغرق وقتاً أطول خاصة وأن مفهوم عقد التنازل ذاته أن رخصة إنشاء الصيدلية لما تصدر بعد، وكان هذا الإستخلاص سائغاً وله سنده من الأوراق، فإن النعى عليه بأن الصيدلية كانت معدة إعداداً كاملاً عند التأجير أخذاً بتحقيقات الجنحة أو أقوال شاهدى الطاعن لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فى تقدير الأدلة وفى حق المحكمة فى إستنباط الواقع منها. (نقض ١٩٧٧/١٢/١٤ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق). وبأن المتجر فى معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى - وعلى بما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الإجارة، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته أهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه، بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها والتى توائم طبيعته. لما كان ذلك وكان المقصود بلحق فى الإجارة كأحد مقومات المحل التجارى هو حق صاحب المتجر المستأجر فى الإنتفاع بالمكان المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجارى يتم مجرداً من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له، وإذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له، وإذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له. وإذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له.

أن المطعون عليه الثانى كان يملك العقار الواقع به المحل التجارى الذى باعه للمطعون عليه الأول فإن هذا البيع لا يتضمن الحق فى الإجارة أصلاً، لا يقدح فى ذلك ماورد بعقد بيع المتجر من أن البيع يشمل ضمن المقومات المادية والمعنوية لأنه يقع على غير محل، ويكون ما ورد بالعقد المشار إليه من تحرير عقد إيجار العين المباعة تأكيداً لإستقلال البيع بمقوماته من الإجارة بشروطها، ولا ينفى أن المكان المؤجر يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن وهى أحكام آمرة لا يجوز للمتعاقدين مخالفتها، وإذ إلترم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن عقد الإيجار مستقل عن عقد البيع فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون. (نقض ١٩٧٦/٥/٢٦ طعن ٤٧٦س ٤٢ق). وبأن المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول، ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الإجارة، وهذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره، ولايلزم توافرها جميعاً لتكوينه، بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل. (نقض ١٩٧٢/٥/١٠ طعن ٣٥١س ٣٤ق). وبأنه متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما إشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للإستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصراً ثانوياً بالنسبة لها، فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له. (نقض ١٩٧٢/٤/٦ طعن ٢٢٦س ٢٧ق). وبأنه متى إستخلصت محكمة الموضوع- فى حدود سلطتها التقديرية- من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملايساته أن الغرض الأساسى من إجارة المحلج ليس هو المبنى

فى ذاته وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات وأن المبنى ليس إلا عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (نقض ١٨/٥/١٩٦٧ طعن ٤١ س ٣٤ ق). وبأن المتجر أو المصنع الذى عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة) فى المادة ٣٦٧ من القانون المدنى المختلط، المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهتم أن يكون قائماً على أرض موقوفة أو غير موقوفة إذ ليس ثمة ما يوجب التقيد فى هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعنى الجدك متى قصد به المعنى بهذه المثابة تقتصر على أن المبلغ الذى تقاضته المؤجرة لم يدفع على سبيل خلو الرجل وإنما فى مقابل الاتفاق على إعداد معين ولا تمتد هذه الحجية إلى تحديد تاريخ الإعداد أو مباشرة الصيدلية نشاطها الفعلى، ولا يستطيل إلى تعيين ما قامت به فعلاً كل من المؤجرة والمستأجرة فى سبيل هذا الإعداد إذ أن الحكم الجنائى لم يتعرض لذلك فى أسبابه ولم يكن فصله فيها لازماً، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من عدم توافر شرائط إنطباق الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى لأن الصيدلية لم تكن معده عند البيع والتنازل لمزاولة النشاط فيها وهو ما لم يتعرض له الحكم الجنائى، وكان القاضى المدنى لا يرتبط بالحكم الجنائى إلا فى الوقائع التى قضى فيها الحكم وكان فصله فيها ضرورياً فإن النعى بهذا الوجه يكون على غير أساس. (نقض ١٤/١٢/١٩٧٧ طعن ٦٥٥ س ٤٣ ق). وبأنه لئن كان المتجر فى معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، إلا أنه لا يلزم توافرها

جميعاً لتكوينه. ولئن جاز إعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجارى التى يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك فى العقد، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على إحتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الأشياء التى ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك بإعتباره بيعاً للمتجر، وإذ كان الثابت من عقد البيع موضوع النزاع أنه وقع على صيدلية بدون أدوية، وكان من الجائز على ما سلف الإتفاق عليه عدم إدراج البضائع والسلع ضمن عقد بيع المتجر، فإنه لا محل لتعيب الحكم إذ أغفل دفاع المؤجر بفقدان المتجر لأحد عاصره ولم يرد عليه فلا يكون ثمة محل لتعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور فى التسبيب. (نقض ١٩٧٦/٦/٢٣ طعن ٧٥٧ س ٤٢ق).

• **شروط التنازل عن إيجار المصنع أو المتجر :** ١- أن يكون قد أنشئ في العين المؤجرة متجراً أو مصنع. ٢- أن يقوم لدى المستأجر ضرورة لبيع المتجر أو المصنع. ٣- ألا يلحق المؤجر ضرر. ٤- أن يقدم المشتري ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته .

وسوف نلقي الضوء على كل شرط من هذه الشروط على الترتيب التالي :

الشرط الأول : أن يكون قد أنشئ في العين المؤجرة متجراً أو مصنعا : الجدك (أي المحل التجارى أو المصنع) هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع وهذه المقومات منها ما هو مادي وما هو معنوي، والأخيرة هي عماد فكرة الجدك وأهم عناصره وأن كان لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه، لذلك فلمحكمة الموضوع سلطتها التقديرية في تحديد العنصر المعنوي الذي تراه ضرورياً في كل حالة على حدة ولا يلزم أن تذكر جميع مقومات الجدك صراحة في عقد البيع طالما ثبت أن قصد المتعاقدين

أنصرف إلى بيع المتجر هذه الصفة لذلك فقد جري قضاء محكمة النقض علي اشتراط ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة والذي يراد تطبيق حكم بيع الجدك عليه لأن نص المادة ٢/٥٩٤ مدني استثناء اقتضاه حرص المشرع علي استيفاء الرواج التجاري في حالة إضرار صاحبه إلى التوقف عنه .. لذلك يشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستقلا لممارسة الأعمال ذات الصلة التجارية التي تنطبق عليها صفة المتجر أو المصنع دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط. مؤدي ذلك أن أصحاب المهن الحرة وغير التجارية والحرفين لا ينطبق عليهم الحكم المادة ٢/٥٩٤ مدني ولاكن المحاكم اتجهت إلى إسباغ الصفة التجارية علي عملهم في حالة إذا لم يعمل بمفرده. بل استخدم عمالا وآلات يضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات. (د. سليمان مرقص - الإيجار - ص ٦٢٢ - د. حمدي عبد الرحمن - الإيجار - ص ١٢٦ - د. عبد الناصر العطار - ص ٥٨٠) ولا يكفي ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة. بل يجب أن يثبت ذلك وقت إتمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق علي ذلك. وقت قررت محكمة النقض أن يشترط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع المتجر أو المصنع وإذا كان الحكم المطعون فيه قد عول في اعتبار العين المؤجرة وهي محل حلاقة - من قبيل المتجر الذي يباح التنازل عنه علي أن مشتريه أستغله في وقت لاحق علي البيع في ممارسة عمل تجاري. مع أن العبرة في التعرف علي طبيعة المحل المبيع إنما يكون وقت البيع لا بعده لما كان ذلك وكان الحكم قد تحجب عن بحث ما إذا كانت المستأجرة تمارس نشاطا تجاريا في المحل عند إبرام البيع فأنه

يكون قد أخطاء في تطبيق القانون فضلا عن القصور في السبب، ويشترط فوق ذلك أن تكون المحل التجاري مملوكا لمستأجر العين التي نشئ فيها، سواء كان هذا المستأجر هو الذي أنشأه. أما إذا كان مستأجر المكان شخصا ومالكه شخصا آخر فلا ينطبق حكم المادة ٥٩٤ مدني ، ومن المقرر أن تكييف موضوع التعاقد بأنه منشأ تجارية أو صناعية بحقيقة الواقع لا بالوصف الذي اسبقه المتعاقدان علي اتفاقهما. وهي مسألة قانونية يخضع القاضي فيها لرقابة محكمة النقض.

● **سلطة محكمة الموضوع في توافر عناصر المتجر :** للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر ولمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متي كان استخلاصها سائغا

وقد قضت محكمة النقض بأن " لئن كان المتعاقدان حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد، ألا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر، غير مقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق " (نقض طعن رقم ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٨/٥/١٩٧٧).

بيع المتجر للمتعاقدان حرية تحديد العناصر التي يتركب منها. لمحكمة الموضوع سلطة تقدير كفايتها متي كان استخلاصها سائغا " (نقض طعن رقم ٢١١٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١١/١/١٩٨٨).

• **هل يلزم ذكر مقومات المتجر بصراحة في عقد البيع ؟** القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن الشرط صراحة أو ضمناً، إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متي توافرت الشروط المبينة فيه وليس من بينها الحصول علي إذن خاص من المؤجر وقت التنازل هذا إلي أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقي الإرادة، فلا يتطلب المشرع اتخاذ أي إجراء معين قبل انعقاده كما لا يشترط أن تبين مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منها علي حدة. (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٣).

• **ولا يكفي ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي يزاول في العين المؤجرة. بل يجب أن يثبت ذلك وقت إتمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق على ذلك، وقد قضت محكمة النقض بأن :** حظرت المادة ٣/١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر وإلا كان للأخير طلب إخلائه، واستثناء من هذا الأصل أجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني التجاوز عن الشرط المانع و أباحت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذي إنشأه في المكان المؤجر بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع، مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلاً في نشاط تجاري فإن انتفي عن هذا النشاط الصفة التجارية، فإنه يخرج عن مجال

تطبيق المادة ٢/٥٩٤ سالفه البيان والعبرة في تكيف هذا التصرف أن يكون واردا علي محل تجاري، ولا يعول في ذلك علي الوصف المعطى له بالعقد إذ أن تكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض، ويتوقف عليه تطبيق النص الخاص ببيع المحل التجاري في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه واعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجاريا . (الطعن رقم ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٣/١٠/١٩٩٦) وبأنه " أن النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني علي أنه إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق من ذلك ضرر محقق - يدل علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار انشأ فيه المستأجر متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع والعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع، وليس بما أثبت بعقد البيع أو مما أفصح عنه في عقد الإيجار غرضا الاستعمال بمعنى أن العين إذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع فيها وقعد المستأجر عن ذلك واستعملها في غرض مخالف فليس له أن يبيعها جدكا متذرها بما اثبت بعقد الإيجار غرضا الاستعمال، كما أنه إذا أنشأ المستأجر متجرا أو مصنعا بالعين خلافا لغرض الاستعمال المتفق عليه، فان ذلك لا يحول دون بيعها جدكا متي توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، فليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط

الذي يمارس في العين وقت بيعها جدكا، وأن كان ذلك لا يحول بين المؤجر وبين طلب الإخلاء لتغير الاستعمال المنطوي علي الإساءة إذا ما تحقق سببه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار غرضا للاستعمال دون الواقع الفعلي للنشاط وقت البيع، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وقد حجه عن بحث مدي توافر الشروط المنصوص عليها في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني فتشابه قصور بما يوجب نقضه دون حاجه لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم ١٣٩٦ لسنة ٥١ ق من - جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢) وبأنه " نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني - يدل و علي ما جري به قضاء محكمة النقض - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع و أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجر أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع " (الطعن رقم ٥٥٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٣/٥/١٦) وبأنه " إن النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي أنه ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا. يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع، والمتجر في معنى المادة ٥٩٤ من

القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية وهذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، إلا أن العنصر الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها والعبرة في توافر هذه العناصر هي بحقيقة الواقع وقت إتمام البيع دون اعتداد بطول أو قصر مدة مزاولة النشاط التجاري، ولما كان الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه قد بين شروط بيع المحل بالجدك وفق حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني كما أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بأسبابه التي استقل بها اطمئنانه إلى أقوال شاهد المطعون ضدها المشتري الذي شهد بتوافر عناصر بيع محل النزاع بالجدك بما في ذلك السمعة التجارية والاتصال بالعملاء وحالة الضرورة الملجئة للبيع وفق حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني لما كان ذلك وكان ما استخلصه الحكم في هذا الشأن سائغا وله أصله الثابت بالأوراق فان النعي عليه بما ورد بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع ولا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة ومن ثم يكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم ١١٩٢ لسنة ٤٩٩ ق - جلسة ١٣/٢/١٩٨٥) وبأنه " إن النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني على أنه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر

محقق " يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أباح للمستأجر التنازل عن الإيجار بالمخالفة للشرط المانع له من ذلك، إذا كان قد أنشأ في العقار المؤجر متجراً أو مصنعاً، بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع، والعبرة في ذلك هي بحقيقة الواقع، وليس بما أثبت بعقد البيع، وأما افصح عنه في عقد الإيجار غرضاً للاستعمال بمعنى أن العين إذا أجرت لإقامة متجر أو مصنع فيها وقعد المستأجر ذلك واستعملها في غرض مخالف، فليس له أن يبيعها جدكاً متذرعاً بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للاستعمال كما أنه إذا أنشأ المستأجر متجراً أو مصنعاً بالعين خلافاً لغرض الاستعمال المتفق عليه، فإن ذلك لا يحول دون بيعها جدكاً متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، وليس من بينها أن يتفق غرض الاستعمال الوارد بالعقد مع النشاط الذي يمارس في العين وقت بيعها جدكاً، ولا يحول ذلك بين المؤجر وطلب الإخلاء لتغيير الاستعمال المنطوي علي الإساءة إذا ما تحقق سببه وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بما اتفق عليه الطرفان في عقد الإيجار غرضاً للاستعمال دون الواقع الفعلي للنشاط وقت البيع فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وحجية هذا الخطأ عن البحث فيما إذا كان تغيير وجه الاستعمال الذي طرأ علي العين بعد تأجيرها يجيز للمطعون ضده الأول طلب إخلائها فشابة القصور، بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧).

• بعض الحالات التي يسري عليها أحكام بيع الجدك :

أولاً : الصيدليات : يعد عمل الصيدلي عملاً تجارياً لأن يشتري الأدوية لبيعها وتحقيق ربح، سواء بحالتها أو بعد تحضيرها وتركيبها، وهو يقوم بعمله في محل له مقومات المحال التجارية، يضاف إلى ذلك أنه قل في الوقت الحاضر نصيب المهارة والعمل الذهني في مهنة الصيدلة، إذ أصبحت معظم العقاقير مجهزة ويشتريها الصيدلي لبيعها بثمن أكبر ليحقق ربحاً. (محسن شفيق ص ١٧٠ - المرجع السابق - وثروت عبد الرحيم - القانون التجاري المصري - ص ٦٤)

ثانياً : المؤسسات العلاجية الخاصة : للوقوف على ما إذا كانت المؤسسات العلاجية الخاصة كالمستشفيات ودور النقاهة يسري عليها حكم بيع الجدك من عدمه يجب أن نبحث أولاً ما إذا كانت هذه المستشفيات الخاصة تهدف إلى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا تهدف إلى الربح فإذا كانت تخضع إلى النوع الأول الذي يهدف إلى الربح والمضاربة والمنافسة بين أقرانها فإنها تخضع لأحكام الجدك دون خضوع النوع الثاني له .

وقد قضت محكمة النقض بأن : " يتعين لتعرف ماهية المستشفى الذي يمثله الطاعن وهل هو من قبيل المحال التجارية أم لا يعتبر كذلك، البحث فيما إذا كان هذا المستشفى هو من المستشفيات الخاصة التي تهدف إلى تحقيق الربح أم من المستشفيات الخيرية التي لا ترمى لشيء من هذا وإنما تقوم على أداء خدمات إنسانية، ولما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه لا يحول دون اعتبار المستشفى خيراً أن يتقاضى أجر العلاج ويبيع

الدواء ويفرض رسماً لزيارة المرضى في غير المواعيد المقررة لها متى كان القائمون بأمره لا يندشون من وراء ذلك ربها ولكنهم يبتغون العون على فعل الخير " (الطعن رقم ٨ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٣٠).

ثالثاً : المكتبات : يبيع المؤلف لكتبه يعتبر عملاً مدنياً، وكذلك يبيع الملحن والرسام والحفار لإنتاجه، إلا أنه يعتبر تجارياً عمل صاحب المكتبة الذي يتفق مع المؤلف أو الملحن أو الرسام أو الحفار على بيعه كتابه أو لحنه أو لوحته أو تمثاله نظير عمولة. (محسن شفيق - المرجع السابق - ص ٥٥).

رابعاً : البنسيونات : تعد البنسيونات عملاً تجارياً إذا كانت لا تقدم لعملائها وجبات غذائية فالفيصل لخضوعها لأحكام بيع الجذك هو الوجبات الغذائية فإذا كانت تقدم لعملائها تلك الوجبات فإنها لا تخضع لأحكام بيع الجذك والعكس.

وقد قضت محكمة النقض بأن : " لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يشترط لصحة بيع الجذك موافقة المالك على هذا البيع فلا يجدي الطاعن القول بأن البطاقة الضريبية وترخيص إدارة البنسيون لا يقوم مقام شرط الحصول على موافقة المالك على البيع بالجذك طالما أن البيع بالجذك لا يشترط لصحته سبق موافقة المالك عليه على النحو السابق بيانه كما لا يجدي الطاعن أيضاً التمسك بالإقرار المؤرخ ١٩٧٣/٦/٢٩ المتضمن عجم تقديم المستأجر وجبات للنزلاء طالما أنه لا يشترط قانوناً لاعتبار البنسيون منشأة تجارية تقديم وجبات للنزلاء كما سبق القول، كما لا يعيب الحكم عدم تحقيقه صفة المطعون ضده الأول في البيع نيابة عن باقي الورثة إذ أن التمسك بذلك من شأن باقي الورثة الذين لم ينكروا عليه

هذه الصفة بما يفيد نيابة عنهم في هذا البيع " (طعن رقم ١٥٨٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٣/٦/١٩٨٤).

ونخلص مما سبق الى نتيجة هامة وهى أن أنواع التجارة التي يمارسها المحل التجاري هى التي تحدد إذا كان هذا المكان يخضع لأحكام بيع الجذك من عدمه.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - عمد فكرته وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه، بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف وجود العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، وكان البين من استقراء عقد الإيجار المؤرخ في ١/٥/١٩٦٦ والمبرم بين المالكة السابقة للعين المؤجرة والمطعون ضده أنه ورد به أن هذه العين هى (فرن أفرنجي) أجرته الشهرية سبعة جنيهات، ولم يتضمن ما ينبئ عن أن الإجارة شملت أية مقومات مادية أو معنوية غير المبنى في ذاته، ولا يكفي لاعتباره واردا على منشأة تجارية مجرد الإشارة فيه الى نوع استعماله، بينما نص بالعقد المؤرخ في ١٥/١١/١٩٧٤ الصادر من المطعون ضده للطاعن عن ذات العين - بعد تجهيزها كمخبز، على أن الأول يمتلك كامل المخبز الذي يحمل اسم شهرة هو (مخبز الأمل) وأن الإجارة اشتملت على ما بالعين من معدات وأدوات - أدرجت بكشف مرفق بالعقار، التزم الطاعن بالمحافظة عليها وعلى السمعة التجارية للمحل وعملائه لقاء أجره شهرية قدرها ستون جنيها، وخلص الحكم من ذلك صحيحا الى أن العقد

المؤرخ في ١٩٦٦/٥/١ لا يعد وارداً على منشأة تجارية وإنما على مكان ما يخضع لتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية، وأورد ذلك في قوله ومن ثم فإن النعى على الحكم بهذا الوجه يكون في غير محله. (طعن رقم ١٤٧٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٣١) وبأنه "المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، والمبنى المنشأة عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما القواعد العامة المقررة في القانون المدني" (طعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦) وبأنه "المتجر في معنى تلك المادة يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومقومات مادية ومعنوية، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه. وتحديد هذه العناصر من سلطة المحكمة الموضوع" (طعن رقم ٨٠٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠) وبأنه "وإن كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معنى المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وإن المقومات المعنوية هي عماد فكرته، وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد

العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل الخ " (طعن رقم ٦٢٩ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٥/١٨) وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه، بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل ولتي توائم طبيعته الخ " (طعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢٨).

خامسا : المؤسسات العامة : أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية أو اجتماعية فأجازت المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني المستأجر المكان الذي إنشاء به مصنعا أو متجرا أن يبيعه للغير في حالة الضرورة كما أصدر المشرع القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن لمهجري مدن القناة وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنة ١٩٦٧، وأصدر القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ ونصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، ويصدر الوزير المختص

التي تؤول إليها مالها من حقوق، وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو الشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق الإيجار الأماكن التي تشغلها. كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي ". مما يدل علي أن المشرع فوض السلطة التنفيذية - ممثلة في شخصين وزير المالية - في إحلال الجهات الحكومية وشركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن دون موافقة المالك خلاف لما هو مقرر في القانون - ورائد المشرع في ذلك رعاية مصلحة الدولة الاقتصادية، يؤيد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ من أن " الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات العامة الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية، وشركات القطاع العام، وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي ... التي تقتضي توفير الأماكن المناسبة مما يتطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك ... خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن، لما كان ذلك، وكان النص في المادة ١٩٨ من القانون المدني علي أن " الالتزامات التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها " فانه يتعين الرجوع لأحكام القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٧٦ في كل ما يتعلق بإحلال الغير محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي كانت تشغلها وتحديد مدي الالتزامات الناشئة عن ذلك وتعين آثارها. ولما كان

النص في المادة الثامنة من هذا القانون سألقة البيان لم يحدد ميعاد لتصفية المؤسسات الملغاة، بل جاء التحديد قاصرا علي الفترة التي يتم فيها الإلغاء ومدتها ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ومن ثم فإنه يجوز لوزارة المالية إحلال الغير في حق الإيجار مصدره القانون ذاته، ولم يستلزم هذا النص القانوني للتصرف في حق الإيجار أن يعتبر المكان المؤجر متجرا في حكم القانون، إذ جاء النص صريحا في إلغاء المؤسسات التي لا تباشر نشاطا بذاتها، كما لا يشترط في الجهة التي يؤول إليها الحق في الإجارة ممارسة الأعمال التجارية، فقد جاء النص صريحا في إجازة إحلال جهات الحكومة والهيئات العامة وشركات القطاع العام وبعض هذه الجهات بطبيعتها لا تمارس هذه الأعمال كمصالح الحكومية. لما كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أن وزير المالية أصدر القرار الوزاري رقم ١٧ لسنة ١٩٧٧ في ١٢/٢٦/١٩٧٧ بإحلال الشركة المطعون ضدها - وهي من شركات القطاع العام - محل المؤسسة المصرية العامة للأدوية بأعيان النزاع، وذلك بناء علي التفويض المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦، فإن التنازل للشركة المطعون ضدها يكون قد تم بأداة تشريعية اعتبارا من ١٨/٩/١٩٧٥ تاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ إعمالا لنص المادة الثانية من القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ التي نصت علي العمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ وتطبيقا لنص المادة ١٨٧ من الدستوري الدائم التي تجيز النص بصراحة في القانون علي سريانه علي الماضي ولا يغير من ذلك صدور تنازل سابق لها من المؤسسة عن أعيان النزاع إذا هذا التصرف صدر لاحقا لتاريخ ١٨/٩/١٩٧٥ ، تاريخ

العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ الذي ألغى المؤسسات التي تمارس نشاط بذاتها ومنها المؤسسة مصدر التنازل، وكان المشرع قد أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتباراً من ١٨/٩/١٩٧٥ ومن ثم لا يعتد بهذا التنازل وواقعه المادية لصدور ممن لا يملكه، ولا يكون له أي أثر قانوني، ويضحي قرار وزير المالية رقم ١٧ لسنة ١٩٧٧ بإحلال الشركة المطعون ضدها قد صدر في حدود التفويض التشريعي متفقاً وصحيح القانون، وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وغير منشوب بالقصور " (طعن رقم ٦٩١ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٥/٢٦).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن تحظر علي المستأجر التنازل عن الإيجار إلا بإذن من المؤجر إلا أن المشرع خرج عن هذا الأصل مراعاة لاعتبارات اقتصادية واجتماعية فأجازت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني لمستأجر المكان الذي أنشئ به مصنعا أو متجراً أن يبيعه للغير في حالة الضرورة، كما اصدر المشرع القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ أجاز فيه التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن مدني قناة السويس وسيناء مواجهة لحالة الهجرة الملحة في الحصول علي مساكن لهم يستقرون فيها بعد عدوان سنة ١٩٦٧، وأصدر القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام والمعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ نصت المادة الثامنة منه علي أن " تلغي المؤسسات العامة التي لا تمارس نشاطا بذاتها وذلك تدريجيا خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا

القانون، ويصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية القرارات اللازمة لتصفية أعمالها وتحديد الجهات التي تؤول إليها مالها من حقوق وما عليها من التزامات ولوزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام محل المؤسسات الملغاة في حق إيجار الأماكن التي تستغلها كما يكون لوزير المالية الحق في بيع هذه الأماكن بالجدك للهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي " مما يدل على أن المشرع فوض السلطة التنفيذية - ممثلة في شخص وزير المالية - في بيع هذه الأماكن بالجدك ألي الهيئات أو الشركات الخاضعة لقوانين استثمار المال العربي والأجنبي متي توافرت في هذه الأماكن بعض مقومات مادية إذ لم يستلزم هذا النص - علي خلاف نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني - أن يكون المكان المؤجر متجرا في حكم القانون إذ جاء بتقرير اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ من أن الهدف من هذه الإضافة هو إعطاء الدولة الحق في تأجير الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات الملغاة للمستثمرين الأجانب الذين يرغبون في استثمار أموالهم في جمهورية مصر العربية وشركات القطاع العام وذلك مساهمة في دفع سياسة الانفتاح الاقتصادي - التي تقضي توفير الأماكن المناسبة مما تطلب إعطاء الدولة حق التأجير دون موافقة المالك. خاصة وأن هناك أزمة شديدة في إيجار الأماكن ". لما كان ذلك، وكان الثابت في الدعوى أن البيع تضمن ما يوجد بالعين من مقومات مادية تتمثل في تركيبات وتجهيزات ثابتة ومنقولات وأن التنازل المنسوب إلى وزارة الصناعة عن العين المؤجرة كان لاحقا لتاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ في

١٨/٩/١٩٧٥ الذي أعطي هذا الحق لوزير المالية وحده اعتبار من التاريخ المذكور فإن الحكم المطعون فيه إذ جاء في نتيجته متفقاً مع هذا النظر القانوني الصحيح في يبطله بعد قصوره في أسبابه القانونية إذ لمحكمة النقض أن تستكمل ما قصر الحكم في بيانه دون أن تتقصه " (الطعان رقما ٢٤٧٩ لسنة ٥٤هـ، لسنة ٥٥هـ جلسة ١٢/٧/١٩٨٨) .

• بعض الحالات التي لا يسري عليها أحكام بيع الجدد :

أولاً : ورشة إصلاح السيارات : أن النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي أن " إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من خطر التنازل عن الإيجار اقتضاه حرص المشرع علي استبقاء الرواج التجاري في حالة اضطراب صاحبه إلى التوقف عنه، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملاً لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي يمارس فيها هذا النوع من النشاط، وإذا كان من المقرر أن الاستثناء لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه، وكان يشترط لإسباغ الصفة التجارية علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالاً أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات، فإذا اقتصر الأمر علي مباشرته حرفته بمفرده انتفت صفة المضاربة ويصبح من الحرفين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجر بالمكان المؤجر إذ تقوم صلته بعملائه

في هذه الحالة علي تثقتهم في شخصه وخبرته، بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لتثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكة. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العين مثار النزاع مؤجرة أصلا بغرض استعمالها كورشة لإصلاح السيارات - وأنها كانت مستغلة فعلا في هذا النشاط - وهو النشاط حرفي بطبيعته لأنه يقوم علي استغلال المهارة الشخصية والخبرة لصاحبه، وإذ خلت الأوراق من مما يدل علي أن المستأجر الأصلي كان يستخدم في نشاطه عمالا يضارب علي عملهم أو آلات يضارب علي إنتاجها، فمن ثم تلك العين لا تعتبر متجرا مما ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ولا يعدو التصرف الحاصل بشأنها من المطعون ضده الثاني إلى الطاعنين أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان صدر دون موافقة المؤجر، إذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فانه لا يكون مشوبا بما يعيبه. (الطعن رقم ٦٢٣٧ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢١)

ثانيا : محل الحلاقة : أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فانه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء بأشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء ولا ينطبق في شأنه حكم

المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء علي عدم خضوع واقعة التداعي للحكم المقرر بهذا النص لأن حرفة الحلاقة التي يزاولها المستأجر فيه لا تعتبر عملا ذا صفة تجارية وأن الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/١٢/٣ ومن باقي أوراق الدعوى أنه اجر إلى المطعون ضدها الخامسة بغرض استعماله " صالون حلاقة للرجال " أنه لا يزال مستغلا في مزاوله هذا النشاط الذي قوامه الاعتماد علي استغلال المواهب الشخصية والخبرة العملية لمستغله فلا يكتسب الصفة التجارية كما لا يعتبر المكان المؤجر لغرض مزاوله هذا النشاط محلا تجاريا، لما كان ذلك، وكان لا يجدي الطاعن ادعاؤه باستخدام عمال في المحل بعد أن آل إليه واتجاره في العطور ومستلزمات التجميل طالما لم يثبت أن المستأجرة الأصلية كانت تباشر فيه نشاطا تجاريا وقت تصرفها فيه قد أعمل القانون علي وجهه الصحيح ويكون النعي علي غير أساس. (الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٨٨/٢/٢٩)

ثالثا : مخزن التاجر : أنه ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن

المتجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر الذي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل، إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني توافره لوجود المحل الذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور

الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين، ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية. وما يسري علي أي فرع من فروع ممارس ذات النشاط، ومن ثم لا يعتبر متجرًا ولا فرعًا لمتجر ذلك المكان الذي يحزن فيه التاجر بضائعه لا افتقاره لعنصر الاتصال بالعملاء، ولا يغير من صفته هذه صدور ترخيص من الجهة الإدارية باعتباره من المحال المقفلة للراحة أو خضوعه لأحكام التشريعات الاستثنائية بشأن إيجار الأماكن، ومن ثم فإذا تصرف المستأجر فيه منفصلا عن المتجر فإن هذا التصرف لا يكون هو بيع المتجر الذي قصد إليه المشرع في المادة ٥٩٤ من القانون المدني. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وقضي بإخلاء فانه يكون قد أصاب صحيح القانون. (الطعن رقم ٤٥٣ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٣ س ٣٤ ص ٧٢٧).

رابعاً : محل لحام الأكسجين : لما كانت العبرة في تكيف بيع الجدك هو بكونه وارداً علي محل تجاري بالمعني والشروط التي أوردتها المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني علي الوصف المعطى له في العقد، وكان المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا الصدد من وجود أو عدم وجود المحل التجاري إذ يتوقف علي هذا التكيف تحديد النص القانوني الواجب التطبيق، وكان البين من الأوراق أن عقد البيع قد انصب علي محل المؤجر أصلاً بغرض استغلاله في (لحام الأكسجين) وأنه كان مستغلاً فعلاً في هذه الحرفة وقت البيع ولا يحمل

اسما ولا عنوانا تجاريا وان التصرف الصادر عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار مما مفاده أن المحل المخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي. ومن ثم لا يعد متجرا ولا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه من المستأجر الأصلي إلى المطعون ضدها الثانية أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان تم بغير إذن من المالك، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه. (الطعن رقم ٣٩ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٠)

خامسا : محل كي الملابس (المكوجي) : مفاد المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة، ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي - سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء، وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه

برفض الدعوى علي سند من أن ... الثابت من الأوراق أن عين النزاع هي محل تجاري لأن الأعمال التي تؤدي فيها هي أعمال تجارية ويمارسها صاحبها مستعينا بعمال آخرين. دون أن يوضح أوجه استغلاله من الأوراق الدعوى علي ما خلص إليه في هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعنة من دفاع جوهرى مبناه أن عين النزاع تستعمل في كي الملابس ولا تعتبر بالتالي محلا تجاريا. لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عابه القصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث السبب الثاني من سببي الطعن، وحيث أن موضوع الدعوى صالح للفصل فيه، ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن عين النزاع كانت تستعمل في كي الملابس وهو نشاط حرفي يعتمد بصفة رئيسية علي شخص المستأجر وبالتالي لا تعتبر محلا تجاريا ويكون بيعها تحايلا لا تنسحب عليه الحماية المقررة بالمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني وإنما هو في حقيقته تنازل عنها وإذ تم هذا التنازل بغير إذن كتابي صريح من الشركة الطاعنة فإنه يتعين رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

(الطعن رقم ٤٣٨ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٦/١/٢٧)

سادسا : محل تفصيل الملابس (الترزي) : لما كان الثابت بعقد البيع

موضوع التداعي والذي أورد الحكم المطعون فيه مؤداه واستند إليه في قضائه، أن المحل الوارد به مؤجر أصلا بغرض استغلاله في نشاط الحياكة وأنه كان مستغلا فعلا في هذه الحرفة وأنه لا يحمل اسما ولا عنوانا تجاريا وأن التصرف عنه لا يشمل سوي المنقولات الموجودة فيه والمبينة به وكذا حق الإيجار، مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجرة - المطعون عليه الثاني - لا يعتبر

تاجرا بل حرفيا وأن المحل موضوع التصرف لا يعتبر بذلك محلا تجاريا وبالتالي لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه بالفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل عنه - من المطعون عليه الثاني إلى المطعون عليه الأول - أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان. (الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٢/٤/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٠٩٣).

سابعا : المحل المعد للتصوير : لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة

٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " إذا كان الأمر خاصا بعقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر لها المستأجر هذا الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافة متي كان الشيء المؤجر عقارا مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع، مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا - في معني المادة ٤٩٥ سالفه الذكر - أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بإعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال إعمال هذه المادة. ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي

سواء باشره بنفسه - أو بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء، ما دام ذلك كله داخلا في إطار التبعية للنشاط الذي يزاوله به، وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني. لما كان ذلك وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجذك. وهي بكونه واردا علي محل تجاري بالمعني وبالشروط التي أوردتها المادة سالفة الذكر دون التعويل علي الوصف المعطي له في العقد. وكان من المقرر أن هذا التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض التي يكون لها أن تراقب مدي صحة ما استخلصته محكمة الموضوع في هذا التكيف تطبيق قواعد بيع المحل التجاري في حالة الولي و القواعد العامة في القانون المدني - وما يتصل به من قوانين تنظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - في الحالة الثانية. لما كان ذلك وكان الثابت بعقد البيع المؤرخ ١٩٨٣/٥/١٠ سند الطاعنين أن المحل الوارد به يستغل في نشاط (استديو تصوير) وقد خلا العقد من اسم أو سمة تجارية معينة لهذا المحل أو من وجود عمال تعمل به مما مفاده أن المحل مخصص لاستغلاله في النشاط الحرفي ومن ثم فإن مستأجره لا يعتبر تاجرا بل حرفيا، ولا يعتبر المحل موضوع التصرف بذلك محلا تجاريا - حتى لو تم فيه بيع آلات التصوير والأفلام وطبعها وتحميضها إذ يعتبر ذلك كله داخلا في إطار التبعية لحرفة التصوير التي تمارس بهذا المحل - وبالتالي لا ينصرف إليه حكم البيع المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني ولا يعدو التصرف الحاصل فيه من

المستأجر الأصلي إلى الطاعنين - أن يكون مجرد تنازل عن حق إيجار المكان، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وكان ما استخلصه في هذا الشأن في حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى، وبما يكفي لحمل قضائه الذي يتفق وصحيح القانون. (الطعن رقم ١٨٧٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٠/٦/١٩٩٨).

ثامنا : المدرسة الخاصة : أن المادة ٢/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن - المقابلة للمادة ٣/١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - حظرت علي المستأجر تأجير المكان من الباطن أو التنازل عنه بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، وإلا كان المؤجر، طلب إخلاء المكان في حالة مخالفة هذا الحظر، واستثناء من هذا الأصل إجازات الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني التجاوز عن الشرط المانع وأباححت للمستأجر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المتجر أو المصنع الذي أنشأه في المكان المؤجر بشرط أن تثبت الصفة التجارية لنشاط المستأجر وقت إتمام هذا البيع، مما مفاده أنه يتعين أن يكون المكان المؤجر مستغلا في نشاط تجاري، فان انتفي عن هذا النشاط الصفة التجارية، فانه يخرج عن مجال تطبيق المادة ٢/٥٩٤ سالفه البيان والعبرة في تكيف هذا التصرف أن يكون واردا علي محل تجاري، ولا يعول في ذلك علي الوصف المعطي له بالعقد، إذ أن التكيف مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض، ويتوقف عليه تطبيق النص الخاص بيع المحل التجاري الوارد في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني في حالة توافر شروطه أو عدم تطبيقه وأعمال أثر الحظر المنصوص عليه في قانون

إيجار الأماكن إذا لم يكن النشاط تجارياً. لما كان ذلك وكان عقد الإيجار محل النزاع قد حذر علي المطعون ضده الأول التنازل عن الإيجار وكان الواقع المطروح في الدعوى أن المكان المؤجر هو مدرسة خاصة وكان النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن التعليم الخاص علي أن " تعتبر مدرسة خاصة في تطبيق أحكام هذا القانون كل منشأة غير حكومية تقوم أصلاً وبصفة فرعية بالتربية والتعليم أو الإعداد المهني أو بأية ناحية من نواحي التعليم العام أو الفني قبل مرحلة التعليم العالي " وفي المادة الثالثة منه علي أن " تخضع المدارس الخاصة لقوانين التعليم الفني والتأمينات الاجتماعية كما تخضع لرقابة وزارة التربية والتعليم بالمحافظات وتفتيشها في الحدود وبالقيود الواردة بهذا القانون والقرارات الوزارية الصادرة لتنفيذ له " وفي المادة السادسة عشر من قرار وزير التربية والتعليم رقم ٤١ لسنة ١٩٧١ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون سالف البيان علي " يشترط في صاحب المدرسة الخاصة ... أن تثبت له الشخصية الاعتبارية التي ليس من أغراضها الاتجار أو الميل للاستغلال .. " يدل علي أن المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة علي عمل المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم ١٤ لسنة ٩٣١ بشأن الضرائب علي الدخل أورد في المادة ٧٢ منه بياناً لسعر الضريبة علي أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفي منها المعاهد التعليمية، وسأيره في ذلك القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ الذي نص في المادة ٣/٨٢ منه علي إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع

العام من الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية، وإذ كان ذلك وكان مفاد المادتين ٢١ من القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ سالف البيان، ٣٨ من لائحته التنفيذية أن للدولة منح إعانات مالية لأصحاب المدارس الخاصة في بعض الأحوال، وتخصيص مكافآت تشجيعية للمدارس الخاصة التي تؤدي خدمات تعليمية ممتازة كما أن المادتين ١٧، ١٨ من القانون المذكور أوجبنا أن تكون المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي ونظام الأقسام الداخلية ومقابل الإيواء والتغذية في حدود القواعد التي تضعها وزارة التربية والتعليم، وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدرسة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي للمدرسة الخاصة هو التربية والتعليم، ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة ويخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية المختصة، وإذ كان البين من مدونات من أنها (مدرسة خاصة) وكان المستأنف ضده الأول - المطعون ضده الثاني - ذلك أن اللائحة الداخلية لتلك المدرسة تمنح صاحب المدرسة الحق في تقاضي نسبة من إيراد المدرسة فإن الحكم المطعون ضده الأول كان يحصل علي نسبة من إيراد المدرسة التي أنشأها ومن ثم يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن، وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضده الأول قد تنازل عن الإيجار للمطعون ضده الثاني بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٠/٣/٢٦ مخالفاً بذلك شروط العقد والمادة ٢/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ومن ثم فإنه يتعين إلغاء الحكم المستأنف وإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٤/١٢/١ وإخلاء العين وتسليمها

للطاعن. (الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٥٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩) وعلى ذلك فإن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة على المدرسين والأدوات المدرسية ومن ثم فلا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن بدون موافقة المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذ كان الواقع المطروح في الدعوى أن

المكان المؤجر مدرسة خاصة وكان النص في المواد ٥٤، ٥٥، ٥٦، ٥٨ من القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ في شأن قانون التعليم والمادة ١٩ من قرار وزير التعليم رقم ٢٦٠ لسنة ١٩٨٨ في شأن التعليم الخاص والجمعيات التعاونية المقابلة للمادة ٢٠ من القرار رقم ٣٠٦ لسنة ١٩٩٣ بشأن التعليم الخاص وفي المادة ٢٢ من القرار الأول سالف البيان والمقابلة للمادة ٢٣ من القرار الثاني المذكور يدل على أن نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة، إذ أن الهدف الرئيسي منه هو التعليم لا المضاربة على المدرسين والأدوات المدرسية ويؤكد ذلك أن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بشأن الضرائب على الدخل أورد في المادة ٧٣ منه بياناً بسعر الضريبة على أرباح المهن الحرة وغيرها من المهن غير التجارية وأعفى منها المعاهد التعليمية وسائره في ذلك القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ الذي نص في المادة ٣/٨٢ منه على إعفاء المعاهد التعليمية التابعة أو الخاضعة لإشراف إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة والقطاع العام من الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وقد تضمن تعديل القانون الأخير بالقانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٩٣ في المادة

٣/٧ ذات الإعفاء سالف البيان كما أن المادتين ٦٢ و ٦٤ من قانون التعليم سالف الذكر والمادتين ٢٨ و ٣٣ من القرار رقم ٣٠٦ لسنة ١٩٩٣ بشأن التعليم الخاص أوجبت أن تحدد المصاريف الدراسية المقررة ورسوم النشاط المدرسي وثمان الكتب واشترائك السيرة ومقابل الأغذية والإيواء بقرار من المحافظ المختص في ضوء مشروع موازنة المدرسية والقواعد التي يصدر بها قرار من وزير التعليم وألا تعتبر اللائحة الداخلية للمدارس الخاصة نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ المختص بعد أخذ رأي مديرية التربية والتعليم مما مفاده أن الهدف الرئيسي لمدارس الخاصة هو التربية والتعليم ولا يخرج ما يتقاضاه صاحبها عن مقتضيات هذه الرسالة وتخضع في ذلك لرقابة الجهة الحكومية، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه لا تستغل في نشاط تجاري علي النحو سالف بيانه، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه. (الطعن رقم ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ ق - جلسة ٢٣/١٠/١٩٩٦) وبأنه " لما كانت نصوص القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٤١ لسنة ١٩٧٠ قد خلت من النص علي حق المستأجر في التنازل عن الإيجار الصادر إليه لاستغلال العين المؤجرة مدرسة خاصة أو تأجيرها من الباطن دون موافقة المؤجر وكان لا يجوز القياس علي حق المقرر في كل من المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ في شأن المنشآت الطبية والمادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ باعتبار أن ذلك استثناء من الأصل لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره، فإن الحكم المطعون فيه وقد التزم هذا النظر وقضي بفسخ عقد الإيجار علي ما أورده في مدوناته من أن التصرف الحاصل من المستأجر المطعون ضده الثاني إلي الطاعن إنما

هو تنازل عن الإيجار محظور عليه إلا بموافقة كتابية من المطعون ضدها
الأولي المؤجرة فإنه لا يكون قد خالف القانون " (الطعن رقم ٢٠٧٤ لسنة
٥٨ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٥).

تاسعا : المحل المعد لشراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لخدمة النشاط

الحرفي أو المهني لا يسري عليه أحكام بيع الجدد : أنه يجب لاعتبار المحل
تجاريا - في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني - أن يكون مستغلا في
نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية، يعتبر فيها المحل
التجاري مالا منفصلا عن شخص صاحبه بما يمكن من التصرف فيه
بالبيع، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه
يخرج عن مجال أعمال تلك المادة، ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغل
نشاط حرفي قوامه الاعتماد على - وبصفة رئيسية - على استغلال
المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر -
وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - عملا تجاريا، ذلك أن الحرفي
الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه، ومصدر لرزقه، ولا يستخدم
عمالا أو آلات بحيث يضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك
الآلات، لا تكون له صفة التاجر، ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية، ومن
فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه محلا تجاريا، حتى لو اقتضت مزاولة هذا
النشاط شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها
إليهم، استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة و خدمة للعملاء، فيما يعتبر
امتدادا طبيعيا لأيهما، مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا، إذ تظل
تلك الأعمال - التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية -
فرعا من المهنة أو الحرفة، تلحق بها وتأخذ حكمها، يخضعان معا لنظام

قانوني واحد، هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها، لما كان ما تقدم، فإن الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدني يكون - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - مقصوراً علي الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما ولما كان المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه، وكانت العبرة في تكيف بيع المستأجر للجدك هي بكونه وارداً علي محل تجاري علي النحو المتقدم، دون التعويل علي الوصف المعطى له بالعقد، وكان الواقع في الدعوى أن الدكان مثار النزاع قد اعد لياشر فيه المستأجرة - الطاعن الثاني - حرفة تجارية، متخذاً من العمل اليدوي أساساً لنشاطه ومستعينا في ممارسته بمهارته الشخصية وخبرته العملية، ولم يثبت استخدامه عمالاً - بالعين - ليضارب علي عملهم، وآلات يضارب علي إنتاجها استقلالاً عن شخصه - فغن الحكم المطعون فيه إذ انتهى إلى عدم اعتبار العين التي يياشر فيها الطاعن الثاني هذه الحرفة محلاً تجارياً - في حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني قد أعمل صحيح القانون ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيقه في غير محله (الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٦).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " أنه يجب لاعتبار المحل تجارياً في معني المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أن يكون مستغلاً في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية، فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة، وترتيباً علي ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلاً في نشاط مهني أو

حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة ٥٩٤/٢ المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالاً لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتداداً طبيعياً لأيهما، مادام ذلك داخلاً في إطار التبعية كما وكيفا، إذ تظل تلك الأعمال - التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالاً تجارية - فرعاً من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها، فيخضعان معاً لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الأصلي الرئيسي، مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذي تجري فيه تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها. ولئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع السلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه على التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع ما تقتنع به متى كان استخلاصها سائغاً مع الثابت بالأوراق، لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاوله المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر ومن ثم فلا تنسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة ٥٩٤/٢ من

القانون المدني، وهي تقارير قانونية سليمة وحسبما سلف بيانه - تكفي لحمل قضائه، فإذا انتهى الحكم إلي إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي - المطعون ضده الثاني - فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس. (الطعن رقم ٢٠١٦ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٨/١/١١).

عاشرا : الحرفي الذي يقوم بالأعمال اليدوية الذي تعتمد علي إستغلال

المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجاريا :

يجب لا اعتبار المحل تجاريا في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فلا يجوز بيع هذا المحل بالجدك ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد بصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجاريا، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي - سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدر لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى إن وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما أورده بمدوناته من أن " الثابت من أقوال من استشهد بهما المستأنف عليه الثاني (الطاعن) والتي تطمئن المحكمة إليها أن المستأنف عليه الأول (المطعون ضده الثاني) كان يمارس عمله كحرفي بمفرده عين التداعي وبغير آلات تنتج من ثم لا يكون قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر وبالتالي لا يسري حكم

المادة ٥٩٤ مدني علي البيع الصادر منه إلي ولا ينفذ تبعا لذلك التنازل عن الإيجار الصادر منه لها في حق المستأنف (المطعون ضده الأول) ويسري هذا الأمر أيضا علي البيع الصادر من إلي المستأنف عليه الثاني (الطاعن) إذ الثابت أنها كانت تمارس عملها كحرفة بمفردها وبغير آلات " وهي أسباب سائغة لها اصلها الثابت بالأوراق وتطبق علي واقع الدعوى فإن نعي الطاعن علي الحكم بالقصور وفساد الاستدلال لا يعدو أن يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها وهو غير جائز إثارته أمام هذه المحكمة ويكون النعي علي غير أساس. (الطعن رقم ١٩٤٥ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢٣)

وقد قضت محكمة النقض بأن: " أنه لما كان النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار - علي خلافه متي كان المكان المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع، مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا - في معني المادة ٥٩٤ سالفه الذكر - أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية، فإذا كان غير ذلك بأن

انتفتت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال أعمال تلك المادة ومؤدي هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية - علي استغلال المواهب الشخصية، والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا، ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه - لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية، ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى ولو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني. لما كان، ذلك وكانت هذه الدعامة وحدها كافية لحمل قضاء الحكم المطعون فيه، فإن استطراده إلي بحث حالة الضرورة الملجئة للبيع ومباشرة ذات النشاط، يكون زائدا عن حاجة الحكم، ويكون النعي عليه - أيا كان وجه الرأي فيه - غير منتج وبالتالي غير مقبول. (الطعن رقم ١١٥٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩). وبأنه " النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار " يدل وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة علي أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار علي خلافه متي كان الشيء المؤجر عقار مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام بيع المتجر أو المصنع مما مفاده أنه

يجب لاعتبار المحل تجاريا في معني المادة ٥٩٤ سالفه الذكر أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجاريا فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فانه يخرج عن مجال إعمال تلك المادة. ومؤدي هذا أنه " إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي سواء باشره بنفسه أو بمعاونة الغير أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم بالصفة التجارية ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاوله فيه محلا تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء، وبالتالي فلا ينطبق في شأن حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني ". (الطعن رقم ٢٩٣ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٢/٤/١٩٨٠).

كما أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر ولا يقدر إضافة مشتري المحل التجاري أو الصناعي نشاط آخر بالإضافة إلي النشاط الذي كان يمارسه البائع.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة

٢/٥٩٤ من القانون المدني - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - هي

رغبة الشارع في الإبقاء علي الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله، وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجري في قضائه برفض الدعوى علي أن البين من عقد بيع الجدك المؤرخ ١٩٧٣/٧/٤ أن المستأجر الأصلي تنازل للمطعون ضده الثاني عن كافة العناصر والمقومات المادية والمعنوية للمتجر وكان الثابت من مدونات ذات الحكم وكذلك الحكم الابتدائي أن نشاط المطعون ضده الثاني هو السياحة بما يستحيل معه توافر العنصر المعنوي في بيع المتجر، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يستوجب نقضه. (الطعن رقم ٧١ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨٢/١/٢٧). وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحكمة من الاستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني هي رغبة المشرع في الإبقاء علي الرواج في البلاد لتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه، وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله، ومفاد استلزام توافر العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء و وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر، كما أنه من المقرر أنه عبء إثبات التنازل صريحا كان أو ضمنا يقع علي عاتق مدعية، وأن تقدير الأدلة علي قيام أحد طرفي العقد هو من مطلق سلطان محكمة الموضوع و وحسب تلك المحكمة أن تقيم قضاها علي أسباب سائغة تكفي لحمله دون أن تكون ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومستنداتهم والرد عليها استقلالا، مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها فيه

الرد الضمني المسقط لتلك الحجج والمستندات. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد غير النشاط الذي كان يزاوله البائع من تجارة الدقيق والخبز إلى تجارة الخردوات، وقد خلص الحكم من ذلك إلى عدم توافر شروط بيع المتجر في معني المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني، واعتبر الواقعة مجرد تنازل عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك بالمخالفة لأحكام المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وانتهى في حدود سلطته الموضوعية في تقدير الدليل إلى انتفاء قيام التنازل الضمني لخلو الأوراق من دليل عليه وكانت المستندات التي يشير إليها الطاعن ومن بينها إنذار العرض المؤرخ ١٩٧٣/١/٨ ومحضر الإيداع المؤرخ ١٩٧٣/١٠/٩ لا تنفيذ في ذاتها أن نية المؤجر قد اتجهت إلى العدول عن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار، ذلك أن المقرر أن علم المؤجر بواقعة التنازل وسكوته لا يغني عن الإذن الخاص ولا يعد نزولا عن حقه في طلب الإخلاء. لما كان ما تقدم فإن ما خلص إليه الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق، ومن عدم توافر شروط بيع المتجر وعدم قيام الرضاء الضمني بالتنازل يكون قد جاء متفقاً وصحيح القانون. (الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢). وبأنه " المتجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني منقول معنوي يشمل مقومات معنوية منها حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية ومقومات مادية أهمها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجاري والسلع كما يشمل الحقوق والالتزامات إذا اتفق علي ذلك، ويتحتم حتى يقوم بيع المتجر أن يتضمن حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية دون باقي المقومات المعنوية. مما مؤداه أنه

يجب أن يمارس المشتري ذات النشاط الذي كان يمارسه البائع حتى يتحقق القصد من اشتراط تضمن البيع لحق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وإذا خلا عقد البيع من بيان العناصر التي يتضمنها تولت المحكمة تحديدها مراعية في ذلك ما يلزم للانتفاع بالمحل، شريطة أن تشمل تلك العناصر حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية " (الطعن رقم ٣٩١ لسنة ٤٥ ق - جلسة ١٩٨٠/١/٩ س ٣١ ص ١٠٩) وبأنه " تمسك الطاعن بمزاوولته ذات النشاط بعد شرائه عين النزاع بالجدة، وأنه ظل يمارسه لفترة من الزمن قبل تغييره هذا النشاط، هو دفاع يخالطه واقع وقد خلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن به أمام محكمة الموضوع، فلا يجوز له إبداءه لأول مرة أمام هذه المحكمة، ومن ثم فإن النعي يكون غير مقبول " (الطعن رقم ٩١٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٥/٥) وبأنه " ولئن كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المتجر في معني المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وأن المقومات المعنوية، وأن المقومات المعنوية وأخصها الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية هي عماد فكرته وأهم عناصره، وكان مناط استلزام توافر العنصر المعنوي وأخصها بالاتصال بالعملاء في بيع الجدة وجوب أن يكون الشراء يقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر إلا أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إضافة مشتري الجدة نشاط آخر مع الاحتفاظ بذات النشاط الذي كان يزاوله بائع المتجر لا ينال من توافر شروط بيع الجدة، ولما كان الثابت بالأوراق أن مشتري الجدة - المطعون ضده الثاني - قد احتفظ بذات نشاط المحل التجاري قبل شرائه وأضاف إليه نشاطا آخر فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد

الحكم الابتدائي الذي انتهى إلي توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٤) وبأنه " إن النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن المتجر يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة وأن هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل والتي توائم طبيعته، فإذا ما انعقدت للمتجر الشروط سالفة البيان، واقتضت الضرورة بيعه، فقد أباح القانون للمستأجر - وعلي ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أنهى في قضائه إلي عدم توافر شروط بيع الجدك في المحل موضوع النزاع، واستند في ذلك إلي أن " الثابت من عقد بيع المحل المقدم من المستأنف عليه - الطاعن - ومن بطاقته الضريبة أن المحل لا يستعمل حاليا في نفس الغرض الذي كان يستعمل فيه وهو بيع الفاكهة فقط، بل أضيفت إليها أصناف أخرى - لا تتعلق بها - بل أن الاسم

التجاري تغير ولم تنتقل الرخصة باسم المشتري وقد ذكر شاهد المستأنفين أمام محكمة أول درجة ... أن المنقولات التي كانت بالمحل مملوكة لهما - للمطعون ضدها - وأن المحل يدار حالياً كبوتيك لا لبيع الفاكهة، ولكل ذلك شروط المادة ٥٩٤ غير متوافرة " وكان الحكم المطعون فيه قد أخطأ في فهم الشروط اللازمة لصحة بيع المتجر علي مقتضى المادة ٥٩٤/٢ سالفه البيان، هذا إلي أنه إذا تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري، هذا إلي أنه إذ تحدث عن المنقولات الكائنة بالمحل فإنه لم يعرض للعناصر المعنوية الأخرى والتي هي عماد فكرة المحل التجاري، هذا إلي أنه من المقرر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - إن إضافة مشتري المتجر لنشاط آخر إلي النشاط الذي كان يزاوله بائع الجدك لا ينال من توافر شروط بيع الجدك المنصوص عليها في المادة ٥٩٤ / ٢، لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب مما يوجب نقضه " (الطعن رقم ١٢٠٢ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢٨ - س ٣٢ ص ٧٠٠).

وكما سبق القول بأن العبرة في ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية هي بوقت تمام البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق على ذلك. وعلى ذلك فإذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع فلا تعد محلاً تجارياً لانتفاء مقومات المحل التجاري وعناصره

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إن النص في الفقرة الثانية من المادة

٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خالصاً بإيجار

عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن ما أباحه المشرع للمستأجر بمقتضى هذا النص هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإجارة للغير، ويشترط لتطبيقه أن يكون المكان المؤجر مستعملا لممارسة الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواها من الأماكن التي لا يمارس فيها هذا النوع من النشاط، كما أنه يشترط لإسباغ تلك الصفة علي عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عمالا أو آلات فيضارب علي عمل هؤلاء العمال أو إنتاج تلك الآلات أما إذا اقتصر لأمر علي مباشرة حرفته بمفرده فقد انتفت صفة المضاربة ولا يعتبر أنه أنشأ متجرا بالمكان المؤجر، والعبرة في توافر الصفة التجارية للنشاط هي بوقت إتمام البيع وليس قبل ذلك أو بعده. ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني يشتمل علي جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية والمقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه، بل يكفي وجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل، إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب علي غييبته انتفاء فكرة المتجر

ذاتها فلا يتصور وجود متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين، والمناطق في توافر العنصر المعنوي والخاص بالاتصال بالعملاء هو وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله بائع المتجر، كما أن الحكمة من استثناء المقرر بتلك المادة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلي بيعه وتمكين مشتريه من الاستمرار في استغلاله في ذات النشاط بحيث إذا ما أفزع البائع منشأته من مضمونها كمتجر قبل البيع، فإنه يكون قد أنحسر عنها هذا الوصف الذي من أجله شرع النص المذكور، وأنه لئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها وهي سبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تمنع به منها متي كان استخلاصها سائغا ومتفقا مع الثابت بالأوراق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص في قضائه إلي أن " الجراج " محل التصرف الصادر من المطعون ضده الثاني " المستأجر " إلي الطاعن لا تتوافر فيه مقومات المتجر بالمعني المقصود به المادة ٥٩٤/٢ سالفه البيان مستندا في ذلك علي ما أورده بمدوناته من أن (البادي) للمحكمة من إطلاعها علي عقد بيع الجراج مثار النزاع أن الطرفين قد نصا صراحة في البند السادس منه علي " قيام البائع بإخلائه من السيارات وأقر المشتري

باستلامه خاليا وأصبح من حقه استغلال والانتفاع به من يوم البيع بالطريقة التي يراها " كما نص في البند الثامن من العقد علي أن البائع قام قبل يوم بإخلاء طرف جميع عمال وموظفي الجراج بل وسدد لهم مرتباتهم وكافة مكافآتهم عن فترة خدمتهم السابقة وتعهد للمشتري بتسليمه المخالصات الموقع عليها منهم وبذلك يكون البائع حسب إقراره بالعقد قد قطع صلته بعملائه دائمين كانوا أم عابرين وأنهى علاقته بعماله وغدا الجراج مكان لا يحمل من مقوماته المعنوية إلا اسمه فقط وأصبح عنصر المكان بشكل أهم عنصر في التصرف بعد أن انتقلت عن نشاط مستغله الصفة التجارية .. فيكون حقيقة التصرف الصادر من المستأجر الأصلي " المستأنف ضده الثاني " إلي المستأنف الأول لا يعدو كونه تنازلا عاديا عن الإجارة وليس بيعا لمحل تجاري يخضع لحكم المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني " وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا له أصل ثابت بالأوراق ومؤديا إلي النتيجة التي رتب عليها قضاءه بإخلاء العين محل النزاع فإن النعي عليه في هذا الخصوص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من أدلة الدعوى وهو ما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض " (الطعن رقم ١٠٩٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٧).

وبيع المتجر أو المصنع يقتضي أن يكون مملوكا لمستأجر العين التي أنشئ فيها. فلا يسري في شأنه الاستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤ من التقنين المدني متى كانت عناصر المتجر مملوكة كلها أو بعضها للمؤجر ويكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوي عليه من تنازل عن الإيجار خاضعة للقواعد المقررة في قانون إيجار الأماكن.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " كان القانون المدني قد أباح في المادة

٢/٥٩٤ منه للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع و بالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً في حالة بيع المصنع أو المتجر إذا توافرت شروط معينة، فلازم ذلك أن يكون المستأجر البائع هو ملك المتجر أو المصنع باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي، ولما كان المتجر في معني المادة المذكورة يشمل المقومات المعنوية المتمثلة في حق الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة والرخص والإجازات وحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، كما يشمل العناصر المادية ومنها المهمات كآلات المصنع والأثاث التجارية، ولئن كانت المقومات المعنوية هي عماد فكرة المتجر إلا أن ذلك لا يعني إهدار العناصر المادية، إذا لا يقوم المتجر إلا بتوافر بعض العناصر المعنوية التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري، وإذا كان عنصر الاتصال بالعملاء هو محرر العناصر المعنوية وأهمها بحيث يترتب علي غيبة انتفاء فكرة المتجر ذاتها، فإن عنصر المهمات المتمثل في آلات المصنع أو في الأثاث التجاري الذي أنشئ بالمكان المؤجر لتهيئته لمباشرة العمال التجارية به هو ركيزة العناصر المادية بحيث يستعصي قيام المتجر مع تخلف هذا العنصر إذ بانتفائه يضحى المكان المؤجر خالياً، كما أن عدم ملكية المستأجر له مع تواجده يجعل بيعه للمحل وارداً علي غير متجر في مفهوم المادة ٢/٥٩٤ مدني. لما كان ما تقدم وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه هو الذي أنشأ الأثاث التجاري بالمحل المؤجر بمنقولات المطعون ضده كما أثبت بالعقد المحرر بينهما،

وكان مؤدي ذلك أن المستأجر لا يملك ذلك الأثاث وهو ركيزة العناصر المادية الذي يتعين توافره إلي جانب بعض العناصر المعنوية لقيام فكرة المتجر، بما يعني انحسار صفة المتجر عن محل التداعي وخروج التصرف فيه بالبيع عن نطاق تطبيق المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني، وكان الحكم المطعون فيه قد التفت عن الرد في الدعوى، وأنتهي إلي رفض الدعوى الإخلاء، استناد إلي توافر شروط بيع المحل التجاري، فإنه يكون إلي جانب خطئه في تطبيق القانون قد شابه قصور في التسبيب بما يوجب نقضه. (الطعن رقم ١٤٢١ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٥/١١/٢٧ ص ٣٦) وبأنه " البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطعون عليها - المؤجر والمستأجر الأصلي - لم يقتصر علي العين المؤجرة وحدها وإنما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانيهما بالبيع للطاعن بعد إضافته إليها بعض التركيبات وتوسعه في أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة ٥٩٤ المتقدم بيانها تبعا لعدم تملكه كافة عناصرها ويكون في حقيقته تنازلا عن الإيجار صدر دون موافقة المؤجر " (الطعن رقم ١٢٧٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٧ ص ٣٠ ع ٢ ص ٧٨٥).

• ويجب موافقة المؤجر علي استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري أو

الصناعي إعمالا لنص المادة ٥٩٤ مدني : إنه ولئن كان المتجر في معني المادة ٥٩٤ من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية، وان المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره التي لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها

حسبما تتطلبه نوع التجارة التي تزاوّل فيه، وكان العنصر المعنوي الرئيسي الذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى. وكان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد، وكان لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرّره أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد، ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص سائغا من الثابت بالأوراق، وكانت المادة ٥٩٤ من القانون المدني قد أجازت للمستأجر - إهدار للشرط الإتفاقي المانع له من المانع له من التنازل عن الإيجار - أن يتنازل عنه إذا كانت العين المؤجرة منشأ بها مصنع أو متجر وتوافرت الشروط الأخرى الواردة بالنص - إلا أن ذلك مشروط حتماً بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحاً به في العقد أو في القليل مسكوتاً عنه، بأن يتراضى المتعاقدان على استعمال العين في أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر على المستأجر استعمالها كذلك، أما حيث يحددان في عقد الإيجار من التأجير علي نحو آخر مغاير ويحظر المؤجر استعمال العين في هذين الغرضين، فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر، يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد مسعاه عليه، فلا يحق تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارنة مخالفة أخرى هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط

العقد إذ في ذلك إهدار للإدارة المشتركة للمتعاقدين - وهي قانونها النافذ في حقهما مادام في نطاق المشروعية - وخروج بالاستثناء لمقرر بنص المادة ٥٩٤ سالفه الذكر عن مجاله المحدود بغير سند من أحكام القانون أو قواعد تفسير النصوص التشريعية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب في قضائه إلي أن العين محل النزاع لا تعتبر متجرا ينطبق عليه نص تلك المادة وأن التصرف الوارد عليها لا يعدو مجرد تنازل عن إجارتها دون إذن كتابي من المؤجر مستندا في ذلك إلي ما قرره عن أن " الثابت من مطالعة عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧١/٧/١٠ أنه تضمن استئجار المستأنف عليه الثاني - المطعون ضده الثاني - من المستأنف عليه الأول - المطعون ضده الأول - ما هو شونه بقصد استعمالها (مخزن خشب ومخلفات سفن) مما بين منه بجلاء انصراف نية العاقدين وليس محلا لمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي .. الأمر الذي لا يمكن معه اعتبار عين النزاع متجرا بالمعني الذي عناه الشارع في المادة ٢/٥٩٤ سالفه الذكر لافتقادها إلي العناصر المادية و المعنوية لاعتبارها كذلك ويكون البيع الصادر عن تلك العين من المستأنف عليه الثاني إلي المستأنف - الطاعن - غير نافذ في حق المؤجر - المطعون ضده الأول - والذي يعد مجرد تنازل عن العين المؤجرة دون إذن كتابي من هذا الأخير وتركها من المستأنف للعين المؤجرة .. دون أن ينال من ذلك ما قدمه المستأنف من مستندات قام هو باستخراجها باسمه دون المستأجر الأصلي عن عين النزاع بعد تنازل هذا الأخير له عنها ولا يحتاج بها المؤجر كما أنها لا تغير الغرض الذي قصده العاقدان في الإيجار لاستغلال تلك العين " مما مفاده أن الحكم في حدود سلطته التقديرية في تفسير المحررات قد

استخلص من عقد إيجار العين محل النزاع أنه لم يصرح فيه للمطعون ضده الثاني المستأجر لها بمزاولة أي نشاط تجاري أو صناعي فيها وأن الإيجار وقد انصرف لتكون العين المؤجرة مجرد مكان لتخزين الأخشاب ومخالفات السفن دون الاتجار في ذلك مما ينفي عن العين اعتبارها متجرا لافتقارها إلى العناصر المادية والمعنوية اللازمة للمتجر، وكان ذلك من الحكم يتفق وصحيح القانون وقائما علي أسباب سائغة من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ويكفي لحمله، فغن النعي عليه بسببي الطعن يكون علي غير أساس. (الطعن رقم ٨١٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٨٩/٧/٩).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إطلاق القول باعتبار المخزن الذي يستأجره التاجر جزءا لا يتجزأ من محله التجاري الذي يستأجره من مؤجر آخر ويقع في مكان مغاير لمجرد استعماله لذلك المخزن في خدمة المحل وحقه تبعا لذلك في التنازل عن إيجار المخزن رغم حظر هذا التنازل بحكم العقد، أمر لا يتفق وحكم المادة ٥٩٤ من القانون المدني التي استند إليها الحكم المطعون فيه قضائه، ذلك أنه وإن كانت هذه المادة قد أجازت للمستأجر إهدار للشرط الاتفاقي المانع له من التنازل عن الإيجار أن ذلك مشروط حتما بأن يكون استعمالها في هذا الغرض مصرحا به في العقد أو في القليل مسكوتا عنه بأن يتراضى المتعاقدان علي استعمال العين في أغراض الصناعة أو التجارة أو لا يحظر المؤجر علي المستأجر استعمالها لذلك، أما حيث يحددان في عقد الإيجار الغرض من التأجير علي نحو آخر مغاير أو يحظر المؤجر علي المستأجر استعمال العين في هذين الغرضين فإن مخالفة المستأجر لهذا الحظر باتخاذ من العين مصنعا أو متجرا بغير موافقة من المؤجر يعتبر نقضا من جانبه لما تم الاتفاق عليه مما يوجب رد

مسعاه عليه فلا يحق له تبعا لذلك أن يتخذ من هذه المخالفة سبيلا لمقارفة مخالفة أخرى هي التنازل عن الإيجار علي خلاف شروط العقد، إذ في ذلك إهدار للإرادة المشتركة للمتعاقدين وهي قانونهما النافذ في حقهما ما دام في نطاق المشروعية وخروج بالاستثناء المقرر بنص المادة ٥٩٤ آنفة الذكر عن مجاله المحدد بغير سند من أحكام القانون أو القواعد تفسير النصوص التشريعية، لما كان ما تقدم كان سريان هذا القيد علي ما يتخذه المستأجر من مصنع أو متجر في العين المؤجرة علي خلاف أحكام العقد يستوجب سريان من باب أولي مع ما يلحق بأيهما من أماكن أخرى لخدمته، إذ في القول بغير هذا ما يجيز لمستأجر المصنع أو المتجر أن يلحق بأيهما ما قد يكون مستأجرا له من أماكن أخرى علي خلاف نصوص عقودها توصلا لبيعها والتنازل عن إيجارها تبعا للمصنع أو المتجر الأمر الذي يضيء علي التاجر من الحقوق ما لم يأذن به القانون ويخل بالتوازن الواجب بين أطراف العقود، لما كان ما سلف وكان الحكم المطعون فيه اتخذ من مجرد القول بإلحاق المطعون عليه للعي مثار النزاع بمحله التجاري سندا للقول بأحقية في التنازل عن عقد إيجارها بغير إذن من الطاعن وعلي خلاف نص عقد الإيجار دون أن يراعي الحكم في ذلك ما سلف من قيود علي حكم المادة ٥٩٤ من القانون المدني، فإنه يكون مشوبا بالقصور في التسبب الخطأ في تطبيق القانون. (الطعن رقم ٨٨٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢١ س ٣١ ص ١٧٩٦)

الشرط الثاني : أن يقوم لدي المستأجر ضرورة لبيع المتجر أو المصنع :

يجب أن يبين العقد الذي حصل فيه التنازل عن الإيجار ضرورة الملحة التي اضطرت المستأجر لبيع المتجر أو المصنع ولما كانت المادة ٥٩٤/٢

لم تضع ضابطا يستهدي به في تحديد هذه الضرورة بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابستها دون معقب عليها من محكمة النقض ما دامت أقامت قضائها علي أسباب سائغة قيام الضرورة الملحة للبيع لا يعني قيام ظروف قهرية لا سبيل إلي التخلص منها فالضرورة التي تقتضي بيع المحل التجاري وتبرر بقاء الإجارة لصالح المشتري هي تلك التي تضع حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة ولا يشترط فيها أن ترقى إلي حد القوة القاهرة التي لا سبيل إلي دفعها دون اعتداد بما إذا كانت الظروف التي أدت إلي هذه الحالة خارجة عن إرادة المستأجر أو بسبب من طالما توافرت الأسباب الاضطرارية. كما أن الضرورة الملحة للبيع تقتضي ألا يعود البائع إلي ممارسة ذات النشاط الذي كان يمارس قبل البيع إذ يعتبر هذا التصرف تنازلا عن الإيجار وليس بيعا للمتجر. (د / سليمان مرقص - المرجع السابق - ص ٦٢٤ - ومحمد عمران - المرجع السابق - د / حمدي عبد الرحمن - المرجع السابق ص ١٢٧ د / عبد الناصر العطار - المرجع السابق - ص ٥٨١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير توافر الضرورة في معني المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أمر متروك لقاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه، شريطة أن يكون استخلاصه سائغا، والضرورة التي تقتضي بيع المحل التجاري وتبرر إبقاء الإجارة لمصلحة المشتري هي تلك التي تضع حدا لنوع النشاط الذي كان يزاوله المستأجر في العين المؤجرة، ولا يشترط فيها أن ترقى إلي حد القوة التي لا سبيل إلي هذه الحالة خارجية عن إدارة

المستأجر أو بسبب منه طالما توافرت الأسباب الاضطرارية. (الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ق ٤٤ - جلسة ١٩٧٨/٢/٢٢ س ٢٩ ص ٥٨٨). وبأنه " لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ١٣٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أن تعيين الخبراء في الدعوى من الرخص المخولة لمحكمة الموضوع، فلها وحدها تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء دون معقب عليها في ذلك متي رأت في عناصر النزاع ما يكفي لتكوين إقناعها، ومتي أقامت قضاءها علي ما يكفي لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي ما سلف بيانه في الرد علي السبب الأول علي انتفاء حالة الضرورة بأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها فإن النعي علي الحكم عدم الاستعانة بطبيب لتوقيع الكشف الطبي علي المطعون عليه الثاني وبيان حالته المرضية يكون علي غير أساس. (الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٥/١٣) وبأنه " النص في لمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني علي انه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " يدل علي أن القانون أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا، إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر مت توافرت الشروط المبينة فيه ليس من بينها الحصول علي إذن خاص من المؤجر وقت التنازل. هذا إلي أن بيع المحل التجاري عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه، وتنتقل فيه الملكية بمجرد تلاقي الإدارة، فلا يتطلب المشرع اتخاذ أي إجراء معين قبل انعقاده كما لا يشترط أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة

كل منهما علي حدة، وكل ما خوله القانون للمؤجر عند رفضه الموافقة علي التنازل قبل أو بعد إتمامه أن يلجأ إلي القضاء الذي يصبح له حق مراقبة توافر الضرورة الملجئة التي تجيز هذا البيع. لما كان ذلك، وكان البين من مطالعة مذكرة الطاعنين الختامية المقدمة إلي محكمة الاستئناف أنهما تمسكا فيها بأن مورث المطعون عليه الثاني كان يستغل أحد المحليين المؤجرين له من المطعون عليها الأولي في تجارة الأدوات الكهربائية وأنهما قد اشتريا هذين المحليين من المطعون عليه الثاني لم ألجأته الضرورة إلي بيعها لوفاة المستأجر الأصلي ولعدم درايته بالتجارة، لأنه موظف بشركة قطاع عام يتمتع عليه مزاوله التجارة، وقدم دليلا علي ذلك عقدي البيع الصادرين لهما من المطعون عليه الثاني عن محلي النزاع أولهما ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الثاني لمحل البقالة بمحتوياته والثاني ثابت التاريخ في / / ويتضمن شراء الطاعن الأول لمحل الكهرباء بمشتملاته، وشهادة من شركة .. بأن المطعون عليه الثاني قد تنازل عن دكاني النزاع للطاعنين بغير إذن كتابي من المؤجر، دون أن يرد علي ما أثاره الطاعنان من أن المطعون عليه الثاني باعهما المتجرين لوفاة مورثه - المستأجر الأصلي - ولعجزه عن إدارتهما باعتباره موظفا يحرم عليه ذلك قانونا وهو دفاع جوهري قد يتغير به لو صح وجه الرأي في الدعوى، فإن إغفال المحكمة الرد علي هذا الدفاع وما ساقه الطاعنان من أدلة عليه من شأنه أن يعيب الحكم بالقصور في التسبيب ومخالفة القانون ويتعين نقضه والإحالة دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/١/٣) وبأنه " لما كان المشرع في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني لم يضع ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع والتي يترتب علي توافرها الإبقاء علي الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع بل

ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملايستها دون معقب من محكمة النقض متي أقامت قضاءها علي أسباب سائغة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلي النتيجة التي انتهت إليها، ولما كان البين من مدونات حكم محكمة الدرجة الأولى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه استدل علي انتفاء الضرورة بقوله : " وبالنسبة للشروط الثاني من شرط بيع الجذك في المادة ٢/٥٩٤ مدني وهو الخاص بان يكون المستأجر مضطرا بحكم الضرورة إلي النزول عن متجره أو مصنعه فغن بالرجوع إلي الشهادة الطبية المقدمة من المدعي عليه الثاني (الطاعن) وإلي تفيد مرض المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) فإن بالرجوع إلي هذه الشهادة الطبية الصادر من الدكتور أخصائي الجراحة والباطنة والأطفال يبين منها أن هذا الطبيب يشهد بأن المدعي عليه الأول مصابا بجلطة بالشريان التاجي الخلفي بالقلب وقصور في الدورة الدموية التاجية وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن شهر وأنه بعد هذه المدة لا تقتنع المحكمة بصحة ما تضمنته لصدورها من طبيب يخرج عن اختصاصه أمراض القلب، ذلك لأنه طبيب غير متخصص كما تنبئ عن ذلك تذكرته الطبية التي هي باسمه مختص في أعمال الجراحة العامة والأمراض الباطنة والأطفال فإنه فضلا عن ذلك فإنها أي تلك الشهادة الطبية لم تقطع في أن المدعي عليه الأول (المطعون عليه الثاني) مصاب بأحد أمراض القلب التي تعوقه عن أداء عمله بالمحل بل الذي تنبئ عنه هذه الشهادة وأنه يحتاج للراحة التامة في الفراش مع العلاج مدة لا تقل عن نشاط كبير مما مفاده أنه بعد مرور هذا الشهر يستطيع مزاولة أعمال العادية وأنه استخلاصا من ذلك لا تري المحكمة في مرض المدعي عليه الأول - ذلك المرض الموصوف شهادة الطبية المؤرخة ١٩٧٨/١٢/١٥ - ضرورة تبرر نزوله عن الإجارة

المدعي عليه الثاني (الطاعن) وقد أضافت الحكم المطعون فيه إلي ذلك قوله " أن هذه المحكمة تشاطر محكمة أول درجة الرأي في أن الشهادة الطبية المقدمة لا تفيد علي الإطلاق قيام حالة الضرورة الملجئة لبيع المتجر في تطبيق المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني لأنه حتى بافتراض صحة ما جاء بالشهادة المرضية من أن المستأنف ضده الثاني (المطعون عليه الثاني) يحتاج للراحة مع العلاج لمدة شهر وبعدها صحته لا تتحمل مزاوله أي نشاط كبير ومع افتراض صدق هذا التشخيص والنتيجة فإن الشهادة الطبية لم تذهب إطلاقاً إلي عجزه عن مباشرة عمله المعتاد في التجارة وهو لا يحتاج علي الإطلاق إلي مزاوله أي نشاط كبير، وهي تقديرات موضوعية سائغة لها سندها من الأوراق وتؤدي عقلاً إلي النتيجة التي خلص إليها الحكم فإن النعي عليه بمخالفة الثابت بالأوراق يكون علي غير أساس. (الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٥/١٣) وبأنه " إبقاء الإيجار نافذاً في حق المؤجر لصالح مشتري الجدك مناطه أن يكون هذا البيع قد توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من التقنين المدني ومن بينها قيام ضرورة تقتضي أن يكون المستأجر مضطراً تقتضي أن يكون المستأجر مضطراً بحكم الواقع وإذعاناً لظروف المحيطة به إلي بيع متجره للغير فإن تخلف أي من هذه الشروط كان هذا البيع بالنسبة للمؤجر مجرد تنازل عن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا بإجارته ولا يغني عن ذلك مجرد علمه بهذا البيع " (الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٥/٤/١٨) وبأنه " النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني يدل علي أن المشرع أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً إذا كان العقار قد أنشئ به مصنع أو متجر متي توافرت الشروط المبينة فيه، وكان المشرع في المادة المشار إليها لم يضع ضابطاً يستهدي به

في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع، والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من أوراق الدعوى وملابستها دون معقب من محكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب سائغة مستمدة من اصل ثابت بالأوراق ومؤدية إلى النتيجة التي انتهت إليها " (الطعن رقم ٨٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٦/٦) وبأنه " ويجوز للمحكمة عدم مناقشة حالة الضرورة في حالة نفي صحة المتجر عن المحل المبيع. وقد قضت محكمة النقض بأن " إذا انتهى الحكم المطعون فيه بأسباب سائغة إلى نفي صفة المتجر عن المحل المبيع وهي دعامة تكفي لحمله فلا حاجة به لمناقشة حالة الضرورة طالما أنه خلص إلى انحسار صفة المتجر عن المحل المبيع " (الطعن رقم ٦٤٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٤/١٨) وبأنه لم يضع المشرع في المادة ٥٩٤ من القانون المدني ضابطاً يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع، والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري برغم الشرط المانع، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة النقض متى أقامت قضاها على أسباب سائغة مستمدة من اصل بالأوراق ومؤدية فعلاً إلى النتيجة التي إنتهت إليها. (نقض ١٩٨١/١٢/٣٠ طعن ٣٩٧س ٤٧ق) (نقض ١٩٩٦/١/١٧ طعن ١٣٣٠س ٦٥ق) (نقض ١٩٩٦/٢/٢٨ طعن ٣١٧١س ٥٩ق) (نقض ١٩٩٤/١١/١٦ طعن ٥٣٤٣س ٦٣ق). وبأن مفاد النص في المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدني يدل على أن المشرع أباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للغير بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان العقار المؤجر قد أنشئ به مصنع أو متجر متى توافرت المبينة فيه مجتمعة فإذا تخلف أحدها إنتفى إنطباق النص، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاها على عدم توافر شرط الضرورة

الملجئة لبيع المتجر ورتب على ذلك أن التصرف في حقيقته مجرد تنازل عن الإيجار وليس بيع متجر، فلم يكن بحاجة لبحث شرط توافر الضرر وبذلك يكون النعى على غير أساس. (نقض ١٩٨١/١٢/٣٠ طعن ٣٩٧س ٤٧ق). وبأن مؤدى الضرورة في معنى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤/٢ من التقنين المدنى أن يكون المستأجر مضطراً بحكم الواقع وإذعاناً للظروف المحيطة به إلى بيع متجره أو مصنعه للغير، بحث لا يعد من قبيل الضرورة الملجئة في هذا المجال أن يستهدف مالك المتجر من بيعه مجرد الكسب، ثم يعود في وقت معاصر إلى ممارسة ذات النشاط الذى كان يزاوله بل يتعين قيام ضرورة تضع حداً لهذا النشاط بالذات، ويكون بيع المتجر آخر عمل يقوم به فى ميدانه. (نقض ١٩٧٨/١٢/٦ طعن ٦٥٦س ٤٥ق). وبأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن محكمة الموضوع هى التى تقدر ما إذا كانت هناك ضرورة تبرر بيع المتجر وتسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع. (نقض ١٩٧٨/١٢/٦ طعن ٦٥٦س ٤٥ق). وبأنه وإن كانت المادة ٥٩٤/٢ من القانون المدنى تشترط للحكم بإبقاء عقد الإيجار فى حالة بيع المتجر قيام ضرورة تقتضى أن يبيع مالك المتجر متجره ولئن كان تقدير هذه الضرورة التى تسوغ التنازل عن الإيجار بالرغم من الشرط المانع متروك لقاضى الموضوع طبقاً لما يستخلصه من ظروف البيع مسترشداً فى ذلك بالأسباب الباعثة، إلا أن يكون إستخلاص الحكم سائغاً ومستنداً إلى دليل قائم فى الدعوى يؤدى منطقاً وعقلاً إلى ما إنتهى إليه. وبأنه ولما كان الثابت أن الطاعنين تمسكاً فى مذكراتهما الشارحة أمام محكمة الإستئناف بعدم توافر الضرورة لدى المطعون عليها الثانية وأن مجرد إستدعاء الزوج للتجنيد لا يحول دون الزوجة العاملة والإستقرار فى عملها وأن الأوراق خالية مما يشير إلى صحة الإستدعاء أصلاً، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد ضمن

أسبابه ما يفيد قيام الدليل على حصول ذلك الاستدعاء فإنه بقصوره عن بيان المصدر الذى إستقى منه الواقعه والدليل على صحتها ومدى تأثيرها باعتبارها ضرورة ملجئة يكون مشوباً بالقصور فى التسبيب والفساد فى الإستدلال. (نقض ١٩٧٧/٤/٢٧ طعن ٧٤٦س٤٣ق). وبانه لم يضع المشرع فى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى ضابطاً يستهدى به فى تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع، والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع، بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون مقعب من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلاً إلى النتيجة التى إنتهت إليها. (نقض ١٩٧٦/١١/١٠ طعن ٢١٢س٤٢ق).

الشرط الثالث : ألا يلحق المؤجر ضرر : يجب ألا يلحق المؤجر ضرر محقق من بيع الجدك، والمقصود من ذلك هو الضرر المحقق أي الواقع فعلاً. فلا عبرة بما يزعمه المؤجر من فوات فائدة كانت ستعود عليه في حالة استرداد العقار المؤجر فطالما أن مركز المؤجر الاقتصادي أو الاجتماعي لا يتغير نتيجة بيع الجدك فإن الضرر ينتفي. أما إذا اثبت المؤجر أن التنازل سيصيبه بضرر محقق. كما لو كان المستأجر الجديد ينافس في تجارته مثلاً أو كان مشهوراً بالمماطلة فلا ينفذ التنازل في حقه ويفترض أن التنازل غير ضار بالمؤجر ويقع علي الأخير عبء إثبات الضرر.

وقد قضت محكمة النقض بأن : " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها هو مما يستقل به قاضي الموضوع مادام لم يخرج بها عما يؤدي إليه مدلولها، وأن ترجيح شهادة

شاهد على شهادة آخر من إطلاقاته لا شأن فيه لغير ما يطمئن إليه وجدانه، وليس بلأزم أن يبين أسباب هذا الترجيح، وكان تقدير الضرورة في معني المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، وإثبات ونفي الأضرار بالمؤجر وكفاية الضمان الذي يقدم له - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - هو مما يستقل به قاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه دون معقب شريطة أن يكون استخلاصه سائعا، لما كان ذلك، وكان الحكم قد أقام قضاءه علي أن " ... ولما كان الثابت من وقائع النزاع أن المستأنف عليهما الثاني والثالث (المطعون ضدهما الأول والثالثة) المستأجرين بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١/١ قد باعا المحل موضوع النزاع للمستأنف (المطعون ضده الثاني) بإقرار تنازل مؤرخ ١٩٧٦/٢/١ وتنازلا له عن كل مشتملات المحل من عقد إيجار وجدك وكل متعلقاته، ويشهد شاهدا المستأنف في التحقيق الذي أجرته هذه المحكمة والتي تطمئن المحكمة إلي أقوالها بأن هذا البيع قد تم لسفر المستأنف عليها .. عدم قدرتها علي العمل بالمحل موضوع النزاع وهو ما تتوافر به حالة الضرورة كما شهدا بأن المستأنف عليهما .. المستأجران أن يتنازلا عن الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع عملا بالمادة ٢/٥٩٤ مدني .. " مما مفاده أن الحكم استخلص أن التصرف هو بيع لمحل تجاري توافرت الضرورة الملجئة إليه وانتفي فيه الضرر المحقق بالمؤجر (الطاعن) وكان هذا الذي استخلصه سائعا وله سنده من الأوراق ويكفي لحمل قضاءه وكان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بعدم تقديم المشتري التأمين الخاص الذي نصت عليه المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، وكان النعي بوجود مودة بين المطعون عليه الثاني وشاهدين اللذين اعتد الحكم بأقوالهما لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض، فإن

النعي يكون علي غير أساس. (الطعن رقم ١٧٢٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٥) وبأنه " إن الحكم المطعون فيه وقد انتهى إلي أن التصرف الصادر من المطعون ضدها الخامسة لا تتوافر فيه شروط البيع بالجدك الذي نصت المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، فإنه لا يكون ثمة حاجة به إلي بحث مدي توافر شرط انتفاء الضرر اللازم توافره لأعمال حكم هذا النص، ومن ثم فإن النعي لا يكون قد صادف محلا من الحكم المطعون فيه " (الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٩) وبأنه " مفاد نص المادتين ٢٠، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع استحدث حلا عادلا عن تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافعا في حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية " فأعطى للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون لك التصرف، ونص على أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطى له أيضا الحق في شراء العين إبدى رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات إيداع مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه، علي أن يقوم بإيداع رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين " (الطعن رقم ٦٠٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٧).

كما قضت بأن: " لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعطي للمالك - في حالة قيام المستأجر ببيع المحل التجاري أو التنازل عنه للغير - الحق في الحصول علي نسبة ٥٠٪ من ثمن هذا البيع أو ما قبل التنازل عنه بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة بالعين وهي ذات النسبة التي يجب عليها إيداعها إذا ما أبدي هو رغبته في شراء العين، فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضي برفض دعواه تأسيسا علي وجوب أن يودع ثمن المنقولات ونسبة ٥٠٪ من مقابل حق الانتفاع يكون معيبا بما يستوجب نقضه وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أن النص في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر الثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذ أبدي رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرته العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .." يدل - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلا نافذا في حق المؤجر ذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة في عنوان البند الخامس من القانون المذكور

بقوله " في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية " فأعطي للمالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من منفعة نتيجة تصرف بيع العين المؤجر له الجذك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له أيضا الحق في شراء العين إذا أبدى رغبته في ذلك خلال الأجل المبين في النص وأودع نصف الثمن الذي ألتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصصا منه قيمه ما بها من منقولات إيداعا مشروط بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه، ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الآخر الذي أشتري العين، ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت للغير بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية غذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة ٥٠٪ من الثمن المعروض علي المستأجر، أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو المحل المعروض للبيع الغير بالجذك. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى تأسيسا علي أن الطاعن لم يقم بإيداع ثمن بيع المتجر المتمثل في قيمة المنقولات ومقابل حتى الانتفاع مخصصا من هذا المقابل نسبة ٥٠٪ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه" (الطعن رقم ٦٢٠ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/١٥) وبأنه " إن حق المالك في الشراء ينشأ قبل إتمام التعاقد علي البيع بين المستأجر والغير، غذ يلزم المستأجر وفقا لصريح النص بأخطار. المالك بالثمن المعروض عليه قبل إبرام البيع، مما مفاده أن حقه في شراء العين منبت

الصلة بعقد البيع اللاحق الذي قد يتم بين طرفيه، والذي صرح المشرع ببطلانه مطلقاً، ولا يعدوا شراء المالك للعين حلاً من جانبه محل المتعاقد الآخر الذي اشترى العين ويؤكد ذلك أن المالك لا يشتري العين المؤجرة التي بيعت بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية أو معنوية، إذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند إيداع المالك نسبة ٥٠٪ من ثمن المعروض علي المستأجر أي أنا المحل الذي ينصب عليه الشراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض علي المستأجر أي أن المحل الذي ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية وهو غير المحل المعروض للبيع علي الغير بالجداك " (الطعن رقم ٦٠٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٧).

الشرط الرابع : أن يقدم المشتري ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته :

حماية المؤجر أضاف المشرع عنصر آخر بجانب انتفاء الضرر هو أن يقدم مشتري الجداك ضماناً كافياً للمؤجر. وهذا الضمان العام الخاص غير الضمان العام الذي يجب عليه تقديمه. وقد يكون هذا الضمان عينياً كرهن رسمي أو حيازى وقد يكون شخصياً ككفالة وتقدير هذا الضمان أمر متروك لتقدير قاضي الموضوع، ويستطيع إعفاء المتنازع إليه منه إذا قدره إن المتنازع له أكثر ملائمة من المتنازل. (د / عبد الرازق السنهوري - المرجع السابق - ص ٦٨١ ج ٦ - د / حمدي عبد الرحمن - المرجع السابق ص ١٣٠).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إن شرط تقديم المشتري الضمان الكافي

إلي المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضمان له في الحصول علي حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار إليه، بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن

عدم كفايته أمام محكمة الموضوع فإنه يتعين عليها الفصل، ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته. (الطعن رقم ١٥٠١ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٣/٩/٨) وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدفاع يقدمه الخصم علي وجه صريح يكشف عن المقصود منه ويكون الفصل فيه مما يجوز أن يترتب عليه تغير وجه الرأي في الدعوى تلتزم المحكمة بالرد عليه بأسباب خاصة، وكان النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني علي أنه " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن بيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار، إذا قدم المشتري ضمانا كافيا " يدل - وعلي ما جري قضاء هذه المحكمة - علي أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ بالعين المؤجرة، أجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير متي توافرت شروط أربعة يلزم تحقيقها جميعا، بحيث لا يعني توافر أحدها عن وجوب ثبوت سائرهما، ولما كان ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأمينا كافيا للمؤجر يستوي أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية، وكان يتعين في هذا الضمان أن يكون إضافيا لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حسبها أو استعمال حق امتياز المؤجر عليها، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدعوى علي ما استخلصه من أن المطعون ضده الثاني

المستأجر الأصلي لعين النزاع كان يباشر فيها الاتجار في قطع غيار السيارات بالإضافة إلي استخدامه حظيرة لإيواء السيارات وقد باعها للمطعون ضدها الثالثة بعد أن أصبح عاجزا من مباشرة نشاطه إلا أن الأخيرة أخفقت في إدارتها لها مما أضرها إلي بيعها للمطعون ضده الأول الذي استخدمها كمتجر في ذات النشاط السابق، وأنتهي الحكم إلي توافر حالة الضرورة الملجئة لبيع العين المؤجرة بالجدك وانتفاء الضرر عن المؤجر من هذا البيع كما تتوافر معه الشروط المنصوص عليها في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني وحجب نفسه عن بحث ما اشترطه القانون وقام عليه دفاع الطاعن من عدمه تقديم المطعون ضدهما الولي والثالثة تأمينا كافيا للطاعن لاعتبارهما مستأجرين خلفا عن المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة يكون قد خالف القانون وأخطاء في تطبيقه وعابة القصور في التسبيب بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن " (الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٥٢ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٥) وبأنه " إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن له يسبق له التمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها الولي (المشترية) لم تقدم له تأمينا إضافيا كافيا وهو دفاع قانوني يخالطه واقع ومن ثم فلا يجوز له التحدي به لأول مرة أمام هذه المحكمة " (الطعن رقم ١١٩٢ لسنة ٤٩ق - جلسة ١٩٨٥/٢/١٣).

كما قضت بأن: " مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني يدل على أن المشرع إستثنى من آثار الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار، حالة البيع الإضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ في العين المؤجرة وأجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري

المتجر أو المصنع رغم وجود هذا الشرط إذا توافرت شروط أربعة يلزم توافرها جميعاً من بينها ألا يلحق المؤجر ضرر محقق من جراء التنازل عن الإيجار وأن يقدم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستأجر الأصلي في الإنتفاع بالعين المؤجرة، يستوى أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية، ويتعين في هذا الضمان أن يكون إضافياً لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة في المتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع ولا يستطيع المؤجر حبسها أو استعمال حق إمتياز المؤجر عليها، وأن مناط تقدير كفاية الضمان أو عدم كفايته التي يستقل بها قاضى الموضوع أن يكون إستخلاصه سائغاً له أصله بالأوراق. (نقض ١٩٩٠/٢/٢١ طعن ١٠٥٩س ٥٥ق). وبأن النص في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدنى يدل على أن المشرع إستثنى من أثر الشرط المانع من النزول عن الإيجار حالة البيع الإضطرارى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة واجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يرحم التنازل عنه للغير متى توافرت الشروط الواردة بالمادة سالفه الذكر، ومن بينها تقديم المشتري ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزامه بإعتباره خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي فى الإنتفاع بالعين المؤجرة كرهن أو كفالة، إلا أنه قد يكون المشتري أكثر ملاءة من المستأجر السابق فلا تكون هناك حاجة إلى ضمان خاص يضاف إلى حق إمتياز المؤجر على المنقولات القائمة بالعين طالما أنه لم يلحقه ضرر محقق من ذلك التنازل. وأنه ولئن كانت الرخصة التي خولها التقنين المدنى للمحكمة خرجاً على إتفاق المتعاقدين الصريح - بحظر التنازل عن الإيجار إنما ترجع إلى إعتبارات تتصل بالمصلحة

العامة، هي رغبة المشرع فى الإبقاء على الرواج المالى والتجارى فى البلاد ولو كان ذلك على غير إرادة المؤجر - إلا أن شرط تقديم المشتري الضمان الكافى إلى المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضماناً له فى الحصول على حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار قبل المتنازل له، فهو وشأنه فى التنازل عن تقديم هذا الضمان صراحة أو ضمناً أو التمسك به إذا ما رأى عدم ملائمة المشتري بالجدك أو عدم كفاية حق الإمتياز المقرر له قانوناً بغعتبار أن هذا وذاك من الحقوق الخاصة بالمؤجر والتى يملك التصرف فيها ولا شأن لها بالنظام العام، بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن تقديم المشتري لذلك الضمان الإضافى أو عدم كفايته أمام محكمة الموضوع. فإنه يتعين عليها الفصل فيها، ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته، أما إذا لم يقم نزاع بين الخصوم من هذا الخصوص، فإنه لا يسوغ للمحكمة أن تعرض له من تلقاء نفسها وتقضى بعدم توافر شرط تقديم المشتري للضمان الكافى للمؤجر، هذا فى حين أنه حق خاص به لم يطلب إقتضاه. (نقض ١٩٩٠/٦/٢٧ طعن ٤٣٨س٥٥ق). وبان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى يدل على أن المشرع إستثنى من أثر الشرط المانع من التأجير من الباطن أو من النزول عن الإيجار حالة البيع الإضطرابى للمتجر أو المصنع المنشأ فى العين المؤجرة، وأجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الإيجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير، متى توافرت شروط أربعة يلزم تحقيقها جميعاً، بحيث لا يغنى توافر إحداها عن وجوب ثبوت سائرهما، ومن ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته كمستأجر

سيخلف المستأجر الأصلي في الإنتفاع بالعين المؤجرة، يستوى أن تكون هذه التأمينات شخصية أو عينية، ويتعين في هذا الضمان أن يكون إضافياً لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو المصنوعات التي ينتجها المصنع، لأنها معدة للبيع ولا يستطيع المؤجر حبسها أو إستعمال حق إمتياز المؤجر عليها وتقدير كفاية الضمان أو عدم كفايته أمر متروك لقاضى الموضوع دون معقب عليه طالما كان إستخلاصه سائغاً. (نقض ١٩٧٩/٥/٣٠ طعن ١٧٧س ٤٥ق).

الشرط الخامس: شرط إضافي في مستحدث بالقانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١؛ إذا توافرت شروط المادة ٢/٥٩٤ مدني أصبح بيع المتجر أو المصنع والمتضمن التنازل عن إيجاره سارياً في حق المؤجر حتى ولو كان العقد متضمناً شرط يمنع التنازل عن الإيجار. ولكن نتيجة لتغير الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية ولعدم الاختلاف في التوازن بين كفتي المؤجر والمستأجر رأى المشرع أن يشرك المؤجر في الربح الطارئ الذي قد يجنيه بسبب تحسين الصنع وارتفاع قيمة الانتفاع بالمكان في ذاته فنص في المادة ٢ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " يجوز للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠٪ من ثمن البيع أو المقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك أودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطاً بالتنازل

في عقد الإيجار ويسلم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها.

وقد قضت محكمة النقض بأن : الأصل أنه متي كانت عبارة القانون

واضحة لا لبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيراً صادقاً عن إرادته الشارع ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث علي ذلك ولا الخروج علي النص متي كان واضحاً جلي المعني قاطعاً في الدلالة علي المراد منه، وكانت المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت علي أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير السكني الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض. والبين من هذا النص في واضح عبارته وصريح دلالاته ومن عنوان القانون الذي وضع فيه الأعمال التشريعية التي اقترنت بإصداره أن الشارع استحدث حلاً عادلاً لحالة تنازل المستأجر عن المكان المؤجر إليه تنازلاً نافذاً في الانتفاع بالعين في هذه الحالة ولم يقصر المشرع هذا الحل علي حالة بيع الجدك الذي ينطبق عليه حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني بل جعله يشتمل الحالة التي يثبت فيها للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أن في وقت لاحق بعد إبرامه وسواء كان هذا الترخيص قد جاء صريحاً أو ضمناً بتصرف يدل عليه وسواء كانت العين

مؤجرة بغرض السكني أو لغير ذلك من الأغراض، وذلك فقد رأى الشارع أن العدالة تقتضي أن يقتسم المالك مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه هذا الأخير من التصرف ببيع الجدك أو التنازل عن الإيجار ونص علي أحقية المالك بأن يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة ما قد يوجد بالعين من منقولات شملها التصرف وأوجب علي المستأجر إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض، ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وخصص عموم النص بغير مخصص فيما أورده بتقريره فإنه يكون قد اخطأ في تأويل القانون ". (طعن رقم ٧٠٠٢ لسنة ٥٨ق - جنائي - جلسة ١١/٥/١٩٨٩). وإذا توافرت الشروط السابقة، رغم وجود شرط يمنع التنازل عن الإيجار جاز للمشتري المتنازل له أن يطالب المؤجر ذلك كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية إقرار هذا التنازل كما يكون للمستأجر أن يتمسك بنص المادة ٢/٥٩٤ في صورة دفع إذا رفع المؤجر عليه دعوى ينازعه في توافر شروط الجدك أو دعوى إخلاء أو طرد برغم مخالفة حظر التنازل عن الإيجار. بنقل بيع المتجر وفقا للمادة ٢/٥٩٤ مدني جميع حقوق والتزامات العلاقة الإيجارية إلي المشتري كما يكون محملا بما يشوب هذه العلاقة من أسباب النسخ أو البطلان. بحيث إذا فسخ عقد الإيجار أو أبطال تعيين إخلاء العين المؤجرة وطرد شاغلها منها بحسب الأحوال لأن شغله إياها بلا سند.

وكذلك قضت بأن: " ينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان فإذا كان الثابت أنه عقد الإيجار كان قابلا للفسخ وقت التصرف ببيع المقهى للطاعن، فإنه ينقل إليها محملا بهذا

العيب إذ ليس من شأن الجدك أن يسقط عن المؤجر طلب الفسخ لمخالفة ارتكبتها المستأجر بائع الجدك قبل البيع " (نقض ١٩٧٩/٢/٧ مجموعة الأحكام س ٢٠ ص ٤٩١).

ويتضح مما سبق أن المادة ٢٠ قد وضعت عدة شروط وأوجبت اتباع إجراءات معينة عند بيع المتجر أو المصنع بحيث تتيح اتباع الشروط والإجراءات للمؤجر الخيار الذي أجازته المادة ٢٠.

• إجراءات بيع المتجر أو المنشأة الصناعية: أوجب المشرع علي

المستأجر الذي يتوافر له شروط البيع بالجدك بعد توافر الشروط الواردة في المادة ٢/٥٩٤ مدني أن يقوم بإعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض وقد أوجبت المادة ٢٠ علي المستأجر أن يعلن المالك قبل إبرام الاتفاق علي البيع، لأن النص أجاز للمالك أن يطالب هو الحصول علي المنشأة التجارية أو الصناعية، ويكون الإعلان علي يد محضر وإن يتضمن البيانات الخاصة بأوراق المحضرين كما يتضمن بياناً وافياً بالمنشأة التي يرغب المستأجر في بيعها بالجدك أن يتحدد ثمن المنقولات استقلالاً من ثمن العناصر الأخرى. (د / سليمان مرقص - المرجع السابق ص ٦٣٩، د / حمدي عبد الرحمن - المرجع السابق - ص ١٣٣)

وقد قضت محكمة النقض بأن: " إذا كان المشرع قد استلزم لإثبات علم

المالك بالبيع والثمن المعروض أن يقوم المستأجر بإعلانه علي يد محضر فإنه لازم ذلك أن يكون الإعلان الصحيح المطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطاً لازماً لجريان الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء باعتبار أن هذا الميعاد مهلة خالصة رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقة ويدبر المبلغ الذي يستعين

عليه إيداعه خلالها ولا يغني عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والتمن الذي رسا به المزاد بأي طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمناً" (طعن رقم ١١٧ لسنة ٦٤ ق - هيئة عامة - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧).

• **خيارات المالك :** للمالك أن يبدي خياره خلال مدة شهر من تاريخ إعلانه، ويتعين عليه أن يحظر برغبته بذات الوسيلة أي بإعلان علي يد محضر وللمالك، إذا اتبع الإجراءات السالفة له خيارين : الأول : أن يشتري المنشأة المبيعة، فللمالك أن يبدي رغبة خلال شهر من تاريخ إعلانه في شراء المنشأة بأن يقوم بإيداع ٥٠ ٪ من الثمن المعروض بعد خصم قيمة المنقولات الموجودة بالعين. والإيداع يكون بخزينة المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار المؤجرة، ويسقط حق المالك في التمسك بالشراء المنشأة إذا لم يبدي رغبته هذه خلال مدة الشهر، أو عرض مبلغاً أقل مما يجب، أو لم يودع في غير المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار. وعلى المالك أن يودع ٥٠ ٪ من الثمن المقرر للبيع، وإذا رأي أن المستأجر قد غالى في حقيقة الثمن لكي يمنعه من الشراء، له أن يتنازع بعد ذلك في حقيقة الثمن أمام المحكمة المختصة ويكون إيداع المبلغ ٥٠ ٪ من ثمن المنشأة مشروط بتنازل المستأجر الأصلي من عقد الإيجار وتسليم العين. الثاني : أما الخيار الثاني فهو الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيع المنشأة، إذا انقضت مدة الشهر بعد إعلان المالك علي النحو السابق دون أن يعلن برغبته في الشراء أو دون أن يستوفي الإجراءات والأوضاع المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بأن كان إعلان باطلا لأي سبب، فإن حقه يقتصر علي الحصول على ٥٠ ٪ من

ثمن البيع بعد خصم ثمن المنقولات. وللمؤجر أن يحصل علي هذا الخيار مبتدئ كأنه الخيار الأول وذلك خلال المهلة القانونية. وفي هذه الحالة ألزم المشرع المشتري، بأن يؤدي ذلك مباشرة نسبة ٥٠ ٪ المشار إليها بعد خصم قيمة المنقولات. وإذا قام المستأجر بالبيع دون إتباع الإجراءات والأوضاع السابقة فإن تصرفه يقع باطلا مطلقا، وتقضي المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلي ما يتفق مع أحكام القانون، مع إلزام المستأجر بالتعويض إذ كان له مقتضى. (م ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) يعتبر حكم المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ / ٨١ متعلقا بالنظام العام ومن ثم فهو يسري بأثر فوري ومباشر. فيسري علي كل بيع لمتجر أو مصنع أو تنازل عن إيجار وحدة سكنية أو مؤجرة لغير أغراض السكني يتم اعتبار من ١٩٨١/٧/٣١، ويسري أيضا علي آثار المراكز القانونية التي نشأت قبل هذا التاريخ ولم يتحقق وتستقر فعلا بصور حكم نهائي فيها. فعلي المحكمة أن توقف نظر الدعوى ليباشر المستأجر الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠، الأحكام السابقة تقررت لمصلحة المالك ولإعادة التوازن بينه وبين المستأجر الأصلي، لذلك فإن حكمها لا يستفيد منه إلا المؤجر باعتباره مالكا أما إذا كان المؤجر هو المستأجر الأصلي فليس له الاستفادة من تلك الأحكام.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " النص في المادة ٢٠ من القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١ مفاده أن المشرع أعطى لمالك العقار بهذا النص في حالة بيع المتجر الحق في أن يطالب المشتري مباشرة بنسبة من الثمن مقدارها نصف قيمة حق الإجارة كما أعطاه أولوية في استرداد المتجر المبيع إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن الذي تم به البيع مخصوما منه

النسبة سألقة الذكر خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلان المستأجر له علي يد محضر بالثمن المعروض عليه المشتري والذي ارتضاه المستأجر أو الثمن الذي رسا به المزاد في حالة البيع جبرا عنه لتكون هذه المدة مهلة خالصة لمالك العقار رسم المشرع حدودها يتدبر فيها أمر الصفقة ويتخذ إجراءات الشراء مما لازمه أن يتم إجراء المزاد والاستقرار علي سعر البيع قبل إعلان المالك بالثمن الذي رسا به المزاد فعلا، فلا يجري الميعاد المسقط لحق المالك في اختيار الشراء إلا من تاريخ إعلانه علي يد محضر بالثمن الذي رسا به المزاد ولا يغني عن الإعلان علم المالك بجلسة المزاد وينشأ حق المالك في شراء المبيع من تاريخ رسو المزاد ودون توقف علي إعلان المستأجر له إلا يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة علي حقيقته مقصود إمضاء ذلك البيع وجعله مبررا " (الطعن رقم ١١٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧). وبأنه " انعقاد العقد بالإيجاب والقبول. وتعيين القانون ميعاد للقبول أثره التزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه. المادتان ٩٣، ٨٩ مدني مؤداه التزام المستأجر بإيجاب مدة شهر من تاريخ إعلانه المالك بالثمن المعروض عليه قانونا دون ثمة حق العدول عنه طوال المدة المحددة المذكورة إبداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع أثره توافق الإيجاب والقبول وانعقاده العقد م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " (طعن رقم ٢١٨٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٠) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر

بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه. لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي علة ذلك " (طعن رقم ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٦) وبأنه " حق المالك في الحالات التي لا يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر له بالثمن المعروض عليه قانوناً م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطره المستأجر. بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلان مطلقاً متى تم التعاقد بمخالفة لأحكام القانون. المادتان ٢٥،٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا أثر له علي حق المالك في شراء العين. علة ذلك. عدم حلول المالك بعد شراء العين محل التعاقد الآخر المشتري لها علة ذلك ورود شراء المالك علي عين خالية غير معروضة للبيع علي الغير بالجدك " (طعن رقم ٣٣٩٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١) وبأنه " حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. التزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض إغفاله ذلك أثره بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك علي عقد الإيجار الأصلي " (طعن رقم ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢) وبأنه " عقد بيع الجدك عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنتقل فيه الملكية بمجرد انعقاده دون توقف علي إرادة المؤجر، أي أن المراكز القانونية لأطرافه تنشأ وتكتمل فور إبرامه ويتوقف انتقال الحق في الإجارة أو عدم انتقاله إلي مشتري الجدك تبعاً لتوافر لشروط التي أوجبتها لمادة ٢/٥٩٤

من القانوني المدني أو عدم توافرها أي أنه ينظر فيها إلي وقت إبرام العقد ولا يمتد إلي تاريخ لاحق وبالتالي فإن عقود بيع الجذك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا تخضع لما ورد في المادة ٢٠ منه التي تسري فقط علي حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذه والعمل بأحكامه هذا إلي أن ما أوجبه الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنفة الذكر من شروط تتمثل في التزام المستأجر البائع بإعلان المالك قبل إبرام الاتفاق مع الغير وتقريرها أحقية المالك في الشراء وتقييدها حق المستأجر في البيع للغير بانقضاء أجل معين كل ذلك يكشف عن أن هذه الحالة يستحيل تطبيقها بشروطها وقيودها علي عقود بيع الجذك التي أبرمت في تاريخ سابق علي العمل بها. ومن ثم يقتصر سريانها علي الحالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذها وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلي نتيجة تتفق وهذا النظر فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون " (الطعن رقم ١٩٢ سنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٤)

• **أثار بيع المتجر أو المصنع :** إذا توافرت شروط بيع المحل التجاري - الجذك - تنتقل حقوق المستأجر الأصلي إلي المشتري بما في ذلك عقد الإجارة، فمشتري الجذك يصبح كالمستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد لإيجار. قضت محكمة النقض بأن بيع الجذك صدر من المستأجر من شأنه أن ينقل حقوقه للتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح مستأجر مثله بموجب هذا البيع .

وقد قضت محكمة النقض بأن: " توافر شروط بيع المتجر بالجذك أثره بقاء الإجارة للمشتري بالأجرة صحيح . (طعن رقم ٢٤٨ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣) وبأنه " وكان يترتب علي بيع المتجر أو المصنع متي

توافرت شرائط انطباق المادة ٢/٥٩٤ سالفه الذكر نقل حقوق المستأجر الأصلي للراسي عليه المزداد بما في ذلك عقد الإجارة بحيث يصبح الخير مستأجر مثله، سواء تم بيع جبرا أم اختيار مما مؤداه أن يعد الراسي عليه المزداد خلفا خاصا للمستأجر الأصلي " (طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢١) وبأنه " بيع المتجر وفقا للمادة ٢/٥٩٤ من التقنين المدني من شأنه - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار، ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب البيع، فيحل مشتري الجدك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار، ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفع التي كان يحق له إبدائها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل، وينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملا بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان " (طعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ ق - جلسة ١٩٧٩/٧/٧) وبأنه " ولئن كان بيع الجدك الصادر من المستأجر من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوقه للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستأجر مثله بموجب هذا البيع، إلا أنه متي أبرم المالك مع المتنازل إليه - المستأجر الجديد - عقد الإيجار يتضمن شروطا وقيودا تحكم العلاقة بينهما فإن هذا العقد يضحى شريعة العاقلين الذي ارتضيا التعامل علي أساسه " (طعن رقم ٩١٣ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/١٠/٢٦).

● وبمجرد نسخ عقد الإيجار الأصلي للتأجير من الباطن ينهي عقد بيع الجدك أي إذا نسخ العقد أعيد المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد، وقد قضت محكمة النقض بأن: أنه وإن جاء النص في المادة ١٦٠ من القانون المدني علي أنه " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها

قبل العقد " فعطي الدلالة علي الأثر الرجعي للفسخ، وعلي شموله العقود كافة، إلا أن المقرر بالنسبة لعقد المستمر والدوري التنفيذ - كالإيجار - أنه يستعصي بطبيعته علي فكرة اثر الرجعي لأن الزمن فيه مقصودة لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي يعقد عليه والتقابل بين الالتزامات فيه يتم علي دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيه نفذ منه فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه، فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض، ولا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لا قبله، ويعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد في حقيقة الواقع ولما كان بيع المتجر وفقاً للمادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني من شأنه - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة أن ينقل حقوق المستأجر والتزاماته للمتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار ويصبح بدوره مستأجراً مثله بموجب البيع فيحل مشتري الجدك محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار، ويكون للمؤجر التمسك قبله بالدفع التي كان يحق له إبداءها في مواجهة المستأجر الأصلي عند حصول التنازل، وينتقل عقد الإيجار إلي المشتري محملاً بما قد يشوبه من أسباب الفسخ أو البطلان. لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن المؤجر - المطعون عليه الأول - أقام دعواه بداءة بطلب إخلاء العين المؤجرة بسبب تأجير المستأجر الأصلي المطعون عليه الثاني - العين من باطنه للمطعون عليه الثالث بغير إذن كتابي - وكانت الطاعنة قد تدخلت في الدعوى استناداً إلي أنها اشترت المقهى بموجب عقد ثابت التاريخ في ١٢/٢/١٩٧٣، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه الإخلاء علي سند

من ثبوت هذه المخالفة في حق المستأجر الأصلي طبقا لعقد الاتفاق المبرم بينه وبين المطعون عليه الثالث في ١٩٦٨/١٢/١ . وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متي ثبت حق المؤجر في طلب الإخلاء طبقا للمادة ٢٣/ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - بسبب التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار. فلا يستطيع المستأجر تقاضي الحكم بالإخلاء - إذا بادر إلي إزالة سبب المخالفة من بعد أو عمد إلي تصحيح الوضع عن طريق بيع المتجر إذا ما توافرت حالاته .. إلا أنه لما كان الثابت أن عقد الإيجار كان وقت التصرف ببيع المقهى إلي الطاعنة قابلا للفسخ وانتقل إليها محملا بهذا العيب وكان هذا التصرف ليس من شأنه أن يسقط حق المؤجر في طلب الفسخ لمخالفة ارتكابها المستأجر الأصلي قبل حصوله. (طعن رقم ٥٠٩ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٧).

● **وتعد الفقرة الثانية من المادة (٥٩٤) مدني تتعلق بالنظام العام:**

ولا يجوز الاتفاق في عقد الإيجار سلفا علي إسقاط حق المستأجر في التمسك به، ويقع مثل هذا الاتفاق باطلا، ولا يمنع المستأجر من بيع الجذك مع الحق في الإجارة. (د/ سليمان مرقص - المرجع السابق - ص ١٩٦ ط ٨).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها

للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متي أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطر المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعلق اعتبار النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه

الاجتماعي" (طعن رقم ٢٧٧٠ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٢٠) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها المستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي ٥٠٪ من ثمن البيع مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا بطلان كل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعليق اعتبار النص بالنظام العام م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " (طعن رقم ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢) وبأنه " حق المالك في الحالات التي يجوز فيها المستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي الشراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الخزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحا طالما يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانونا المجتمع وبطلان لكل شرط أو اتفاق يخالف ذلك لتعليق اعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الاجتماعي م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

• **إثبات بيع المتجر أو المصنع :** بيع المتجر يعتبر عقدا رضائيا يمكن أن يتم شفوية وليس بعقد شكلي، ولا تلزم الكتابة لانعقاده ولا لإثباته، فيجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها البيئة والقرائن. (طعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "عقد بيع المتجر عقد رضائي لا يشترط الكتابة أو الشهر لانعقاده أو إثباته " (طعن رقم ١٤٦٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣) وبأنه " المقرر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة -

أنه لا يشترط لانعقاد عقد بيع المتجر أو إثباته أن يكتب أو أن يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه، وما استلزمه القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ من كتابة العقد وشهره وبيان العناصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحتفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ ولا أثر له علي قيام العقد" (طعن رقم ٢٠٩١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٦) وبأنه " ولا يشترط لانعقاد العقد أو إثباته أن يكتب أو يشهر لأنه عقد رضائي يتم بإرادة طرفيه كما لا يشترط فيه أن يبين فيه مشتملاته المعنوية والمادية وقيمة كل منها علي حدة وما استلزمه القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ من كتابة العقد وشهره وبيان العاصر المبيعة وقيمة كل منها علي حدة مطلوب ليحفظ البائع بحقه في امتياز البائع وبحقه في الفسخ ولا أثر له علي قيام العقد ". (طعن رقم ٣٩١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٩) وبأنه " أن النص في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني علي أن " ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر و اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر في ذلك ضرر محقق " يدل علي وجوب أن تقوم ضرورة تقضي أن يبيع مالك المتجر متجره لما كان ذلك وكان من المقرر في قواعد الإثبات أن البيئة علي من يدعي وخلاف الأصل بمعني أن من يتمسك بالثابت أصلا لا يكلف بإثباته وإنما يقع علي عاتق من يدعي خلاف هذا الأصل علي أصله، ولما كان الأصل هو خلوص المكان للمؤجر - لمستأجره ومن يتبعه وخلوه من غير هؤلاء، فإنه يكفي المؤجر إثبات للواقعة التي يقوم عليها طلبه بإخلاء المكان استناد إلي حكم الفقرة (ب) من

المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ ق لسنة ١٩٧٧، أن يقيم الدليل علي وجود غير المستأجر ومن يتبعه في المكان المؤجر، طبقاً لأحكام عقد الإيجار أو القانون، لينتقل بذلك عبء إثبات العكس إلي عاتق المستأجر بوصفه مدعياً خلاف الأصل ليثبت أن وجود ذلك الغير يستند إلي سبب قانوني يبرز ذلك هو استناده في شغل العين المؤجرة إلي حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، فإن أثبت ذلك درأ عن نفسه جزاء الإخلاء " (الطعن رقم ٣٧٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٧)

• بعض الصور التي لا يسري عليها قانون إيجار الأماكن :

أولاً : لا يسري قانون إيجار الأماكن علي الأراضي الفضاء المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض : المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت علي أن " تسري أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء علي الأماكن وأجزاء الأماكن واختلاف أنواعها المعدة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض. " يدل علي أن هذا القانون لا يسري علي الأرض الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء الأرض المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض وكان المقرر في قضاء اشتملت الإجارة علي عناصر أخرى كثر أهمية بحيث يتعذر الفصل بين مقابل لقانون إيجار الأماكن ولمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير العقود بما تراه أدني إلي نية عاقيدها مستهدية بوقائع الدعوى وظروف التعاقد وملابساته ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعني الذي تحتمله عبارات العقد، ولما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أقام قضاءه

علي أن العين المؤجرة تعتبر منشأة تجارية وأن المبنى وحده لم يكن العنصر الأساسي الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية للمنشأة كاستغلال اسم الفندق وشهرته وسمعته التجارية وقد أورد العقد استغلال حق التصوير في مناطق الفندق المختلفة وما به من معدات وعنصر التزيين كما أورد العقد الاستفادة بالمياه الساخنة والتدفئة وتكيف الهواء بالفندق وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك إلي أن المحل المؤجر لا يخضع لقانون الأماكن فإنه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكيفا سليما وخلص إلي نتيجة لها أصلها الثابت بالأوراق ويضحي النعي علي غير أساس ولما تقدم يتعين رفض الطعن. (الطعن رقم ٢٢٨ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٨).

ثانياً : لا يسري قانون إيجار الأماكن علي المنشآت التجارية أو الصناعية متى توافرت لها مقوماتها المعنوية التي تتمثل في عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية الموقع التجاري: متى استخلصت محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية من إدارة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمديغة فإن الحكم إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المديغة فإنه لا يكون مخالفاً للقانون، ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات والآلات المديغة أن المبنى يعتبر عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسري عليها القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧. لما كان ذلك، وكانت المحكمة قد أقامت الحقيقة الواقعة التي استخلصها على ما يقيمها، فإنها لا تكون بعد

ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم وترد عليها استقلالا، ومن ثم فإن ما ينعاه الطاعنان على الحكم من قصور لإغفاله الرد على بعض أوجه دفاعهما يكون على غير أساس. (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨ س ٢٢ ص ١١١٥).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أنه قد ثبت من عقد الإيجار أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر السينمائية والمسرحية وليس له استعمالها لغير ذلك إلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار ولقد كانت مؤجرة من قبل الشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١٩٥٦/٩/٢٢، ومن ثم فإن حرص الطرفين على النص في العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المباني في غير الغرض المتفق عليه ما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته بل استغلال السينما التجاري الذي حرص الطرفان علي إبرازه في العقد وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال. وإذا كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقة وبين هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملاستها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية، ورتبت علي ذلك قضائها برفض طلب تخفيض أجرة المبني وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفي لحمل الحكم، ذلك أنه متي كان الغرض الأساسي من الإجارة ليس المبني ذاته وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال

الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له. (الطعن رقم ٢٢٦ لسنة ٣٧ ق - جلسة ١٩٧٢/٤/٦ من ٢٣ ص ٦٥٧). وبأنه " لما كان يبين من الحكم الابتدائي والذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص علي ما يأتي " ومن حيث أنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها علي أساس أن عقد الإيجار القديم والمؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٠ يبقى قائما ما بقي القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ فمردود بأن المادة الأولى من القانون سلف الذكر نصت علي أن تسري أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء علي الأماكن وأجزاء الأماكن علي اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني أو لغير ذلك من الأغراض .. " ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى علي الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع واردا بصفة أصلية علي تلك المنشآت وأضاف الحكم المطعون فيه إلي ذلك " أن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلي بناء المحلج ولكن إلي ما اشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر " ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملاساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى

الى القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المحلج فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متي ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبني ذاته، إنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبني يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات فإن هذه الإجارة لا يسري عليها القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧" (الطعن رقم ٤١ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٨/٥/١٩٦٧ س ١٨ ص ١٠٥٤).

ثالثا: لا يسري قانون إيجار الأماكن علي أرض فضاء أقيم عليها مصنع: متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا علي أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته إلي المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته، فأن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على اعتبار انه أرض فضاء - إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت من أجله الأرض الفضاء، ولا بما يقيمه عليها لمستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض، ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أو لم يقيمها، مما يدل علي أن المنشآت لم تكن هي محل العقد، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلي أن عقد الإيجار موضوع التداعي يخضع لقواعد القانون المدني ولا تسري عليه أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإنه يكون قد طبق تطبيقا صحيحا" (الطعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٨/١٢/١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٤٧٢)

وقد قضت محكمة النقض بأن: " أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن قد استثنت صراحة الأرض

الفضاء من تطبيق أحكامها وكانت العبرة في تعرف العين المؤجرة لتعين القانون الواجب التطبيق عليها بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها متى جاء مطابقا لحقيقة الواقع ؛ فمتى تبين من العقد أن العين هي ارض ولم يثبت أن هذا الوصف مخالف فان الدعوى بإخلائها تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا عبره في هذا الخصوص بالغرض الذي استأجرت هذه الأرض من أجله كما لا يغير من طبيعتها أحاطتها بسور من البناء أو يكون المستأجر في سبيلا الانتفاع بها قد أقام عليها مبان أو استحدث بها إنشاءات لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، لما كان ذلك، وكان البين من عقد إيجار العين محل النزاع أنه أنصب علي قطعة أرض مساحتها ثلاثة أفدنه استأجرها الطاعنان " لتشغيل مصنع طوب من ضرب ونشر وحريق " وقد اتفق في أحد بنوده على أيلولة ملكية ما قد يقيمه المستأجر بها من رسوم أم مبان إلي المؤجر عند انتهاء الإجارة، وكان الحكم قد استخلص من هذا البيان أن العقد إنما ورد علي أرض فضاء وكان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا ومقبولا وفي حدود ما لقاضي الموضوع من سلطة تقدير الدليل وفهم الواقع في الدعوى، وتعرف حقيقة محل العقد المتنازع عليه واستظهار مدلوله ومما يتضمنه عبارته، فإن النعي عليه بهذا السبب يكون علي غير أساس" (الطعن رقم ٦٤ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/٤/٢٨).

• صور التنازل الوارد بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية

والقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ (المعدل بشأن قانون المحاماة) :

(١) التنازل عن المنشآت الطبية : تنص المادة الخامسة من القانون رقم

٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية على أن " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته

وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين، وتنص المادة السادسة من ذات القانون على أن " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيباً أو طبيب أسنان مرخصاً له في مزاولة المهنة كما يجوز الترخيص لأكثر من طبيب بإدارة عيادة خاصة بكل منهم في نفس المقر بعد تسجيلها وموافقة النقابة الفرعية المختصة طبقاً للمادة الثانية من هذا القانون، ويجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءاً منها لطبيب أو لأكثر للعمل معه في نفس المقر وبترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزماً بدفع زيادة قدرها ٧٠٪ من القيمة الإيجارية للمالك، وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة على تخصص الطبيب المرخص له طبقاً لجداول الأخصائيين والممارسين العاملين بالنقابة، ولا يجوز للطبيب أن يمتلك أو يدير أكثر من عيادة خاصة إلا لأسباب تقرها النقابة الفرعية المختصة ولمدة أقصاها خمس سنوات، ولا يجوز تحديد هذه المدة لأي سبب من الأسباب.

● المقصود بالمنشأة الطبية : المنشأة الطبية هي كل مكان أعد للكشف

علي المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين. وعلى ذلك تعد منشأة طبية ما يأتي:

أولاً: العيادة الخاصة : هي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها

طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاومتها ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيباً، ويجوز أن يكون بها أسرة علي ألا

يتجاوز عددها ثلاثة أسرة، ويجوز أن يساعده طبيب أو أكثر مرخص له في مزاوله المهنة من ذات التخصص.

ثانياً: العيادة المشتركة : هي كل منشأة يملكها أو يستأجرها طبيب أو أكثر مرخص له في مزاوله المهنة ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبياً ويجوز أن يكون بها أسرة لا يتجاوز عددها خمسة ويعمل بالعيادة المشتركة يكون أحدهم هو المدير الفني والمسئول عن العيادة ويجوز الترخيص في إنشاء عيادة مشتركة لجمعية خيرية مسجلة في وزارة الشؤون الاجتماعية أو لهيئة هامة يكون من بين أغراضها إنشاء وإدارة هذه العيادة المشتركة أو شركة لعلاج العاملين بها على أن يديرها طبيب مرخص له بمزاوله المهنة.

ثالثاً : دار النقاهاة : وهي كل منشأة أعدت لإقامة المرضى ورعايتهم طبياً أثناء النقاهاة من الأمراض على أن يكون ذلك تحت إشراف وإدارة طبيب مرخص له بمزاوله المهنة. ويعتبر صاحب المنشأة هو كل من صدر بإسمه ترخيص نشاط المنشأة.

رابعاً : المستشفى الخاص : كل منشأة أعدت لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم ويوجد لها أكثر من خمسة أسرة على أن يكون ذلك تحت إشراف وإدارة طبيب مرخص له بمزاوله المهنة.

خامساً : معمل التحليل الطبية : يعد معمل التحاليل الطبية منشأة طبية وذلك لأنه أعد لاستقبال المرضى وعمل التحاليل اللازمة التي تساعد على كشف المرض وتحديد موضعه وبالتالي تساعد على العلاج واختيار الوسيلة المناسبة للشفاء.

• الإجازة لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب

مرخص له بمزاولة المهنة : نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية علي أنه " يجوز لمستأجر المنشأة الطبية كما يجوز لورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، وقد أجازت الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية علي أنه " لمستأجر العيادة الخاصة وحدها دونها باقي المنشآت الطبية الأخرى - أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهما وبموجب عقد مودع نسخة منه نقابة الأطباء الفرعية، والحكمة من هذا الاستثناء الحرص على الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر بوفاة شاغلها أو التنازل له عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية. وأجازه التنازل قاصرة علي المستأجر وورثته من بعده فلا تمتد إلي شركاء المستأجر في المنشأة الطبية، لأن ما ورد بالنص استثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره (د. حمدي عبد الرحمن - المرجع السابق - ص ١٤١ والقطار - المرجع السابق - ص ٥٩٤) ويشترط لتطبيق هذا الاستثناء أن يكون هناك عقد إيجار صحيح وقائم وقت التنازل.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " أن تحديد أجره الأماكن الخاضعة

لأحكام تشريعات الإيجار بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني استهدفت - وعلي ما جري به قضاء المحكمة - تحديد أجره عادلة في حالة الانتفاع العادي بحيث إذا ما خول للمستأجر علاوة علي هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها تعتبر محل عطاء من هذا المؤجر وبإجراء إيجابي منه

يوليه المستأجر خارج نطاق القيود القانونية المتبادلة التي تحكم الانتفاع العادي بحيث يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن كما يسوغ القول باستحقاقه في مقابل إضافة إلي الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية سواء تراضيا علي ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادي الذي تقبله الأجرة المحددة قانونا ويصح أن يبرر إضافة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن وإذا كان الأصل وفق أحكام قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن يعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عنها مقابلا يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية إلا أنه بصدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية والنص في النادة السادسة منه علي أنه "يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها ٧٠ ٪ من القيمة الإيجارية للمالك " فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في قانون إيجار الأماكن، والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفي التعاقد ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة

بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهائه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم التأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقتضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به اتفاق آخر. وإذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن. (الطعن رقم ٢١٩٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ - س ٤٦ ص ٥٦٨) وبأنه " وإن كان الأصل أن العقود - وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تخضع للقانون الذي أبرمت في ظله إلا إذا صدر بعد ذلك قانون تضمن أحكاما أمره متعلقة بالنظام العام فإنها تطبق علي العقود السارية وقت العمل به ولو كانت مبرمة قبل ذلك، مما مفاده أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكام من هذا القبيل فإنها تسري بأثر فوري علي الآثار والنتائج التي ترتبت بعد نفاذه ولو كان ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية قبل ذلك و وإذا كانت أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية والمعمول به من ١٩٨١/٩/٢٦ مما اقتضته المصلحة العامة واستجابة لاعتبارات النظام العام فإنه يسري بأثر فوري علي المراكز والوقائع القانونية القائمة وقت نفاذه، ويكون بالتالي هو الواجب التطبيق علي أجرة الفترة موضع التداعي التي تبدأ من أول يناير سنة ١٩٨٤ ولو كانت ناشئة عن عقد مبرم قبل نفاذ القانون. ولما كان ذلك وكان النص في الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون المذكور علي أنه يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو لأكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع

نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ملزماً بدفع زيادة قدرها ٧٠ ٪ من القيمة الإيجارية للمالك، مفاده أن تحتسب الزيادة التي يلتزم المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة بدفعها للمالك مقابل تأجير جزء منها لطبيب أو لأكثر بنسبة مقدارها ٧٠ ٪ وإذ ورد النص - في هذه الصدد عاماً مطلقاً فلا محل لتخصيصه أو تقييده باشتراط أن يزاول الطبيب المستأجر الأصلي للعيادة عمله في نفس الوقت مع الطبيب الذي أجر له جزءاً منها أو أن يكون قد رخص لهما بمزاولة تخصص طبي واحد وإلا كان في ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص، ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة ١/أ من هذا القانون من أن " العيادة الخاصة ... هي كل منشأة يملكها أم يستأجرها ويديرها طبيب ... كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ... ويجوز أن يساعد طبيب أو أكثر مرخص له في مزاولة المهنة في ذات التخصص " أو ما نصت عليه الفقرتين الثانية والثالثة من المادة السادسة منه من أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءاً منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقرر وبترخيص مستقل لكل منهم .. وفي جميع الأحوال يقتصر نشاط المنشأة على تخصيص الطبيب المرخص له طبقاً لجداول الأخصائيين والممارسين العاملين بالنقابة " إذ أن ما ورد بعجز الفقرة من المادة الأولى إنما يتصرف إلى الطبيب الذي يساعد المستأجر الأصلي للعيادة الخاصة أو المالك لها، كما أن ما ورد بالفقرة الثالثة من المادة السادسة مؤداه أن يكون نشاط العيادة الخاصة مقتصر على التخصيص المرخص به للطبيب الذي يزاول عمله بها سواء كان مستأجر أصلياً للعيادة أو مستأجر لجزء منها الأخير. وإذ التزم الحكم المطعون فيه النظر السابق وأقام قضاءه برفض

الدعوى علي سند من أن المطعون ضده الثاني - المستأجر الأصلي - قد أوفي أجره العين محل النزاع عن الفترة موضوع التداعي ابتداء من أول يناير سنة ١٩٨٤ حتى أغسطس سنة ١٩٨٤، بالإضافة إلي الزيادة المقررة بقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ - بنسبة ٧٠ ٪ من الأجرة مقابل التأجير الجزئي للمطعون ضده الأول - وذلك قبل إقامة الدعوى بتاريخ ١٨/٢/١٩٨٤ فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون أو شابه القصور. (الطعن رقم ٤٤٥ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٢/٨ س ٤٦ ص ٣٥٧).

وبأنه " بعد صدور القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وما نصت عليه مادته الأولى على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضى أو علاجهم أو تمريرهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتي : أ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب ... " وإذ نصت مادته الخامسة علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ". مما دللته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر، فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل له تغليباً للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشأة الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تتأله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام

بتحريم مخالفته بنص المادة ١٦ من ذات القانون، والمقرر في قضاء هذه المحكمة أن القانون الجديد المتعلق بالنظام العام يسري ويطبق بأثر مباشر علي المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة في تاريخ سابق علي نفاذه، لما كان ذلك، وكان المطعون ضده الأول - المتنازل إليه عن شقة النزاع - طبيا يمارس مهنته الطب فإنه عملا بأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ آنفة البيان يضحى التنازل إليه عن إيجار هذه الشقة بمناسبة شرائه العيادة الطبية التي أنشأها فيها الطبيب مورث المطعون ضدها الثانية تنازلا مشروعا رغم عدم الإذن الكتابي به من المؤجر الطاعنة فلا يصلح سببا للحكم بإخلاء عين النزاع وهو ما سوف تلتزم به محكمة الاستئناف مكررة به من جديد قضاؤها بالحكم المطعون فيه إذا ما نقض الأخير وأحيلت إليها الدعوى، ومن ثم كان الطعن الحالي لما سبق لا يحق للطاعنة إلا مصلحة نظرية بحتة لا يقوم عليها الطعن ما " . (الطعن رقم ٧٥٣ لسنة ٤٧ ق - ١٩٨٤/٢/٢٢) . وبأنه " إذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ومن صحيفة افتتاح الدعوى ومستنداتها أن مورث المطعون ضدهما - المرحوم قد أستأجر الشقة محل النزاع في سنة يقصد استعمالها عيادة لطب الأسنان حتى حيث تقاعد عن العمل وأصبح لا يزاول مهنة الطب انه غير استخدامها منذ ذلك التاريخ بأن اتخذها سكنا له وأقام فيها بمفرده إلي أن توفي في وقد تمسك الطاعن في جميع مراحل التقاضي بأن المستأجر ظل يستعمل الشقة محل النزاع أصبحت سكنا عاديا وليست منشأة طبية فلا ينطبق عليها أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بالمنشآت الطبية وهو دفاع جوهري لو ثبت قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى، خاصة وقد قدم الطاعن شهادة من نقابة

المهن الطبية تفيد بإحالة المستأجر إلي التقاعد وصرفه معاشا اعتبار من سنة وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العين المؤجرة مازالت منشأة طبية على سند من ثبوت اقتضاء الطاعن للأجرة بالزيادة المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وهذا القول من الحكم لا يكفي للتدليل علي بقاء العين كمنشأة طبية إذا أن الطاعن في اقتضاء هذه الزيادة له سنده من العقد والقانون سواء استعمل المستأجر العين في الغرض المؤجر من أجله من عدمه ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسييب ". (الطعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/١/١٦) وبأنه " نص المادة الخامسة من قانون تنظيم المنشآت الطبية الصادر برقم ٥١ لسنة ١٩٨١ - يدل علي أن وفاة مستأجر المنشأة الطبية لا تحول دون استمرار عقد إيجارها لصالح ورثته في استعمال العين ويحق لهم التنازل عنها في أي وقت لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر ولو أعترض عليه فيظل عقد إيجار المنشأة قائما ومستمرا وذلك تغليباً للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر حرصاً من المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية لمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من ذات القانون مما مؤداه سريان حكمه بأثر فوري علي كافة المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ". (الطعن رقم ٨٩٧، ١٠٠٥ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٩).

• كما يجب أن يكون عقد الإيجار متعلقاً بمنشآت طبية وفقاً للشروط والمواصفات الخاصة التي أوردها القانون تنظم هذه المنشآت وأن يرد التنازل عن هذا العقد. وأن يكون هذا التنازل لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفقاً لقانون مزاولة مهنة الطب وإلا كان التنازل باطلاً، وقد قضت محكمة النقض بأن: " من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ - الخاص بتنظيم المنشآت الطبية - علي أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضى أو علاجهم أو تمريرهم أو إقامة الناقهين. وتشمل ما يلي : أ) العيادة الخاصة : وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولةها ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيياً .. " والنص في المادة السادسة من نفس القانون علي أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيباً أو طبيب أسنان مرخص له في مزاولة المهنة ... " والنص في المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين ". يدل على أن مناط استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لصالح ورثة المستأجر بعد وفاته وفقاً لأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له في مزاولة المهنة، فإذا ما توقف نشاط هذه المنشأة أو تغير الغرض المنصوص عليه من استئجارها إلى

غرض آخر مخالف قبل وفاة المستأجر فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، كما أن من المقرر أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلانه إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية يترتب بطلانه. لما كان ذلك، وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن الشقة محل النزاع قد فقدت صفتها كمنشأة طبية بعد قيام مورث المطعون ضدهما - قبل وفاته - بإنهاء نشاطه بها وإخطار مصلحة الضرائب بذلك وطلبوا تمكينهم من إثبات هذا الدفاع باستخراج شهادة من مصلحة الضرائب تفيد ما سبق، وإذ التفتت المحكمة المطعون فيه عن بحث الدفاع المشار إليه وأقام قضاءه باستمرار عقد إيجار العين محل النزاع لصالح المطعون ضدهما مستنداً في ذلك إلى نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، ودون أن يعرض لهذا الدفاع، رغم أنه دفاع جوهرى لو صح قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى، فإنه يكون معيباً بالقصور والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن " (الطعن رقم ٧٦٨١ لسنة ٦٣ جلسة ١٩٩٨/١٢/٢٣) وبأنه " أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بتنظيم المنشآت الطبية على أن " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتى: أ) العيادة الخاصة: وهى كل منشأة يمتلكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبيياً

.... والنص في المادة السادسة من ذات القانون ينص على أنه " يشترط للترخيص بإنشاء وإدارة عيادة خاصة أن يكون المرخص له طبيباً أو طبيب أسنان مرخص له بمزاولة المهنة والنص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه لا ينتهي عقد إيجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين مما دلّلته أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر، فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً ومستمراً لصالح المتنازل إليه تغليباً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام، وأن مناط أعمال هذه الأحكام مرتبط بوجود المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة، فإذا ما تغير الغرض المنصوص عليه في العقد إلى غرض مخالف قبل وفاته أو تركه لها فإنه لا محل للتذرع بما أثبت بعقد الإيجار غرضاً للاستعمال ولا محل للتحدي بأحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، ولا يغير من ذلك أن المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٧، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قررت للمؤجر حق اقتضاء أجره إضافية عند تغير استعمال العين المؤجرة إلى غرض سكني ومن ثم يتعين تطبيق شروط عقد الإيجار باعتبار أن العقد - وعلي ما جرى به نص المادة ١٤٧ فقرة أولي من القانون المدني - شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله إلا باتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة إنقاص الأجرة وفقاً لتغييره هو الاستعمال إلى غرض سكني مرة أخرى، وقد جري قضاء هذه المحكمة

علي هدي هذه القواعد في حالة مقاربة إذ خول للمؤجر حق اقتضاء مقابل التأجير من الباطن مفروشا المرخص به منه استعمل المستأجر تلك الرخصة أو لم يستعملها ". (الطعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩٢/١/١٦).

● أن نص المادة الخامسة من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ نص خاص بينما بنص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص عام والقاعدة وأن النص الخامس يقيّد النص العام ولو كان النص العام لاحقا عليه مما يعني أنه في حالة التنازل عن منشأة طبية يحق للمؤجر الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل تحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين، وقد قضت محكمة النقض بأن: " النص في المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - علي أن المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر عليه تنازلا نافذا في حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية - وهي لا ري اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الأساسي وسلامه الاجتماعي فأعطي المالك الحق في أن يقتسم مع المستأجر الأصلي قيمة ما يجنيه الأخير من منفعة نتيجة تصرف ببيعه العين المؤجرة به بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص علي أحقية المالك في تقاضي نسبة ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال كما أعطي له الحق أيضا في شراء العين إذا أبدي رغبته في ذلك وأودع نصف الثمن الذي اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصصا منه قيمة ما بها من منقولات إيداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه علي أن يقوم بإيداع رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المستأجر له بالثمن

المعروض عليه لشراء العين، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه لشراء العين، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي يرسمه القانون بإعلانه علي يد محضر، ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقيق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه المشرع كما أبطل كل شرط أو اتفاق يخالف ما تقدم، وإذ كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا حقا في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ منه عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية وجاء متي استوف الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " (الطعن رقم ٢٧٧٠ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٤/١١/٢٠) وبأنه " إذا كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقا في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ من القانون الأول عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز فيها للمستأجر قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالا لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق

ما هدف إليه المشرع وابتغاء منه " . (الطعن رقم ٢٥٢٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٤/٢٦) وبأنه " أن محكمة الموضوع تلتزم بالرد علي دفاع الخصم متي كان جوهريا من شأنه لو صح تغير به وجه الرأي في الدعوى وإلا كان حكمها باطلا ولما كان النص في المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين، وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا ابدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة ٥٠ ٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الإيجار وتسليم العين إليه علي أن يقوم بإبداء رغبته في ذلك خلال شهر من تاريخ إعلان المشتري بالثمن المعروض عليه لاسترداد العين، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذي رسمه القانون بإعلان علي يد محضر ولا يكفي مجرد إعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الإعلان الذي هدف إليه القانون لاحقا في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ منه سالف الإشارة عاما مطلقا فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني بما في ذلك التنازل عن

المنشآت الطبية متي استوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالاً لعموم النص وإطلاقه إذ لا مخصص لعموم النص بغير مخصص وصولاً لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه منه. لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع بسريان حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي التنازل الصادر من المطعون ضده الأول عن المنشأة الطبية الكائنة بالعين المؤجرة إلي المطعون ضدهما الثاني والثالث إلا أن الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد علي هذا الدفاع الجوهري، وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي بإجابة المطعون ضدهما الثاني والثالث لطلبهما إلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار لهما عن العيادة الطبية محل التداعي والتي تنازل لهما عنها المطعون ضده الأول بتاريخ ١٩٨٧/٧/١ ورفض دعوى الطاعنين استناداً إلي نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ دون أن يعرض لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يسري علي التنازل عن المنشآت الطبية فإنه يكون معيباً بالقصور المبطل الذي جره إلي الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث أسباب الطعن " (الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٤)

● ويجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءاً منها لطبيب وذلك دون التصريح له من المؤجر بهذا الإيجار كما أنه يجوز له تأجير جزء من العيادة لغير طبيب بزوال مهنة أو حرفة غير متعلقة للراحة أو مضرة بالصحة وذلك مشروط بالآي شامل الإيجار جميع المكان المؤجر، وقد قضت محكمة النقض بأن: " وإن كان الأصل وفق أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه لا يجوز

للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ودون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون ذلك، فإن تنازل المؤجر عن هذا القيد في عقد الإيجار يعد ميزة للمستأجر يستحق عليها المؤجر مقابل يتفق عليه بين الطرفين يضاف للأجرة القانونية، إلا أنه بصدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية والنص في المادة السادسة منه علي أنه " يجوز لمن يستأجر عيادة خاصة أن يؤجر جزءا منها لطبيب أو أكثر للعمل معه في نفس المقر بترخيص مستقل لكل منهم وبموجب عقد تودع نسخة منه النقابة الفرعية المختصة وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزما بدفع زيادة قدرها ٧٠ ٪ من القيمة الإيجارية للمالك فأصبح لمستأجر العيادة الخاصة حق التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر، ومقتضى ذلك زوال القيد الوارد في القانون إيجار الأماكن والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذي ارتأى في مجرد فرضها لذاتها ما يحق التوازن بين طرفي التعاقد ويكون حق المؤجر في اقتضاء العلاوة المقررة بنص قانون المنشآت الطبية سالف البيان بقيام التأجير من الباطن وينتهي بانتهاؤه وإلا كان تقاضيه للمقابل الإضافي سواء تم تأجير من الباطن أم لم يتم علي خلاف ما يقضي به القانون تحايلا علي أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام وذلك ما لم يتنازل المؤجر عن النسبة الواردة به باتفاق آخر " (الطعن رقم ٢١٩١ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩) وبأنه " أن إلغاء النص التشريعي الذي يتضمن قاعدة عامة لا يتم - وعلي ما جري به نص المادة الثانية من القانون المدني - إلا بتشريع لاحق ينص صراحة علي هذا لإلغاء أو يشتمل علي نص يتعارض مع التشريع القديم أو ينظم من

جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، ويقصد بالتعارض في هذا الخصوص أن يكون النصاب واردين علي محل واحد ويستحيل إعمالها فيه معاً، ولما كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أورد نصوصاً عامة في التزامات المؤجر والمستأجر وقواعد إيجار الأماكن المفروشة تنطبق علي جميع الأماكن المؤجرة أياً كان الغرض من تأجيرها وسواء كان لممارسة مهنة الطب أو غيرها من المهن أو الحرف الأخرى ثم لمصدر القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشأة الطبية بقرار في مادته الرابعة عدم انتهاء رخصة صاحب المنشأة الطبية بمجرد وفاته وجواز إبقائها لصالح الورثة مدة عشرين عاماً شريطة أن يتقدموا بطلب ذلك خلال ستة أشهر من تاريخ الوفاة وأن يعين مدير للمنشأة يكون طبيباً مرخصاً به بمزاولة المهنة يقوم بإخطار الجهة الإدارية ونقابة الأطباء بذلك، فإن تخرج أحد أبناء المتوفى من إحدى كليات الطب خلال هذه الفترة نقل ترخيص المنشأة باسمه وإن كان لا يزال بإحدى سنوات الدراسة بالكلية عند انتهاء المدة منح المهلة اللازمة لحين تخرجه لتنتقل إليه الرخصة، أما إذا انقضت المدة أن يكون من بين أبناء صاحب المنشأة طبيب أو طالب بإحدى كليات الطب وجب علي الورثة التصرف فيها لطبيب مرخص به بمزاولة المهنة ينتقل إليه الترخيص الذي ظل قائماً لصالحهم طول هذه المدة وإلا حق للجهة الإدارية المختصة بمنح الترخيص التصرف في المنشأة. وكان هذا النص لم يستحدث أسباب الانتهاء عقد الإيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط مهنة الطب علي خلاف الحكم العام الوارد في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لسائر المهن الأخرى وإنما يفيد الإبقاء

علي رخصة صاحب المنشأة الطبية لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده أن عقد إيجار العيادة الطبية يمتد بقوة القانون لصالح ورثة المستأجر الأصلي، ولو لم يشاركوه في استعمالها دون اشتراط ممارسة أحدهم مهنة الطب وليس ذلك إلا تطبيقا خاصا لنص الوارد في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تقضي باستمرار عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر الأصلي إذا كان يزاول في العين المؤجر نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، لما كان ذلك، وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. " إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضربة بالصحة العامة وأجر جزء من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمل كله، وكانت نصوص قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ قد خلت من نص صريح بإلغاء حكم المادة ٤٠ سالف الإشارة، كما لم يأتي بتنظيم جديد في خصوص تأجير جزء من العين المؤجرة من الباطن إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة أو حرفة المستأجر الأصلي، كما لا يستحيل إعمال حكم النصين معا لانعدام التعارض بينهما، فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم في نتيجته حكم هذا النص وأقام قضاءه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد إيجار عن ذات عين

النزاع لورثة المستأجر الأصلي الذي كان يستعمل العين عيادة طبية ويرفض دعوى إخلالهم منها لحصول التنازل عن جزء من العين المؤجرة طبقاً للمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي علي غير أساس " (الطعن رقم ٤١٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٦) وبأنه " أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقاً فإنه يحمل علي إطلاقه إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيد، فإن قام الدليل عل تقيد كان هذا الدليل صارفاً له عن إطلاقه ومبنيًا المراد منه، فيكون المطلق مقيداً بقيد المقيد. كل ذلك إذا كان موضوع النصين واحداً، فإن اختلف النصان في الحكم فلا يحمل المطلق علي المقيد بل يعمل بالمطلق علي إطلاقه في موضعه. والمقيد علي قيده في موضعه، لما كان ذلك وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في الحالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة ٤٠ من قانون تأجير وبيع الأماكن الصادر برقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، هو أن يرد هذا التأجير من الباطن علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمل كله، وإذ كانت المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية الصادر برقم ٥١ لسنة ١٩٨١ والذي يجري نصها علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مفاده وعلي ما يبين من عبارات

النص أن اشتراط تنازل مستأجر المنشأة الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة. يكون إذا ما ارتأى المستأجر التنازل عن كامل المنشأة فإنه بذلك لا يعتبر مقيدا لنص المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها لاختلاف النصين وعدم تعارضها بما لا يستحيل معه إعمالها معا لورود كل منهما علي محل يغاير الآخر، إذ بينما تنظم المادة ٤٠/ب سאלفة البيان تأجير المستأجر المزاولة لمهنة أو حرفة لجزء من المكان المؤجر له من الباطن يتناول حكم المادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية سألفة الذكر تنازل مستأجر المنشأة الطبية عن كامل هذه المنشأة لما كان ما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن الثاني كان قد استأجر عين النزاع ليمارس فيها مهنته الطب وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أجز جزءا من العين للطاعنة الأولى والمطعون ضده الثاني لممارسة مهنة المحاماة فإن هذا التأجير لا يسوغ الإخلاء عملا بالمادة الخامسة من قانون المنشآت الطبية آنف البيان لما سبق ذكره ولا عملا بالمادة ٤٠/ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها باعتبار أن مهنة المحاماة ليست بطبيعتها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلي بحث السبب الآخر من سببي الطعن " (الطعن رقم ٣٤ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٤/١/٢٦) وبأنه " لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به اعتبار من ١٩٨١/٩/٢٦ تنص علي أن " تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف علي المرضى أو علاجهم أو تمريرهم أو إقامة الناقهين ... " كما تنص المادة الخامسة منه علي أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين

ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين حسب الأحوال، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " مما مفاده - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها في أي وقت لطبيب، وينتج هذا التنازل أثره في حق المؤجر فيظل عقد إيجار المنشأة قائماً ومستمرا لصالح المتنازل إليه تغليباً للصالح العام علي المصلحة الخاصة للمؤجر، إذ حرص المشرع علي الإبقاء علي المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته، وكان مؤدي ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الأحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم إلي الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك، لما كان ذلك وكان نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يغير من هذا النظر وكان مناط حق المستأجر في التأجير من الباطن في حالة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. " إذا كان مزاولاً لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر لها لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " - أن يرد التأجير من الباطن في هذه الحالة علي جزء من المكان المؤجر فقط ولا يشمل كلاًه وإلا حق للمالك طلب فسخ العقد عملاً بنص

المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر في نتيجته وأقام قضاءه علي ما يسلم به الطاعنون من أنهم قاموا بتأجير عين النزاع كلها إلي المطعون ضده الثاني لاستعمالها مكتباً للاستشارات الهندسية بدون إذن كتابي صريح من المالك، وهو ما يتضمن الرد المسقط لدفاعهم المشار إليه بوجه النعي، ولا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفاً لمورثتهم، فإن النعي برمته يكون على غير أساس " (الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٧/٢٥).

وقد حكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجاره العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وذلك في القضية رقم ١١ لسنة ٦ ق دستورية جلسة ١٩٩٥/٧/٣ والذي جاء فيه : وحيث أن النص فيه، لم يلتزم بالقواعد التي تنظم التنازل بوجه عام والتي تضمنتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان بل أسقطها بتمامها، ليمتتع علي المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة ٢٠ من هذا القانون هما أن يحصل علي ٥٠ ٪ من مقابل التنازل إذا أرد أعمال آثاره أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الايجارية التي ارتبطا بها في شأنها. بيد أن النص فيه حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخذة مقار للعيادات الطبية الخاصة من هذين البديلين كليهما، واعتبر - بما انطوى عليه من حكم خاص - تنازل الأطباء وورثتهم من بعدهم عن حق إجازة تلك الأعيان لغيرهم من

الأطباء، نافذا فوراً قبل ملاكها، ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة في شأنها لصالح المتنازل إليهم مع إلزام المؤجرين بتحرير عقود إيجار لهم بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم علي الأعيان المؤجرة، من خلال منعهم من الاستثناء بمنافعها، وحيث أن النص المطعون فيه يبدو منفصلاً عن الأصول التي تقتضيها مزاولة مهنة الطب والقيام علي رسالتها، ذلك أن الحقوق التي ترتبها للأطباء فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقام لعيادتهم الخاصة لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملاً ونهائياً، إذ يقدم الأطباء - دون غيرهم من المتنازليين عن حق الإجارة - ميزة استثنائية ينفردون بها وتعصمهم من أن يؤديوا لمن يملكون الأعيان شيئاً منها ولو ضؤل ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق ملكية، بل هو عدوان عليها، ذلك أن النص. المطعون فيه يقدم المنفعة المطلوبة علي المضرة المدفوعة، ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمها، بل يلحق بالمؤجر وحده المضرة المدفوعة ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمها بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافياً بذلك المقصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها، ومجاوزاً بذلك الحدود المنطقية لعلاقة كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح لا أن تتصادم مغلباً مصالح فئة بذاتها من المواطنين علي سواهم بإيثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم، وحيث أن الدساتير المصرية جميعها بدءاً بدستورية ١٩٢٣ وانتهاء بالدستورية القائمة رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون، وكفلت تطبيقه علي المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي، وعلي تقدير أن الغاية التي يستهدفها تتمثل أصلاً في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي

تنال منها أو تقيد ممارستها وأضحى هذا المبدأ - في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التي لا يقتصر نطاق تطبيقها علي الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور بل يمتد مجال أعمالها كذلك إلي تلك كفلها المشرع للمواطنين في الحدود سلطته التقديرية وعلى ضوء ما يرتثيه محققا للصالح العام. ولئن نص الدستور في المادة ٤٠ علي حظر التمييز بين المواطنين في أحوال بعينها هي تلك التي يقوم التمييز فيها علي أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة إلا أن إيراد الدستور لصور بذاتها يكون التمييز محظور فيها - إذ لو صح ذلك لكان التمييز بين المواطنين فيما عداها جائزا دستوريا، وهو ما ينقض المساواة التي كفلها الدستور، ويحول دون إرساء أسسها وبلوغ غايتها وآية ذلك أن من صور التمييز التي أغفلتها المادة ٤٠ من الدستور ما لا تقل عن غيرها خطر سواء من ناحية محتواها أو من جهة التي ترتبها كالتمييز بين المواطنين في نطاق الحقوق التي يتمتعون بها أو الحريات التي يمارسونها لا اعتبار مرده إلي مولدهم أو مركزهم الاجتماعي أو انتمائهم الطبقي أو ميولهم الحزبية أو نزعاتهم العرقية أو عصبيتهم القبلية أو إلي موقفهم من السلطة العامة أو إعراضهم عن تنظيماتها أو تبنيهم لأعمال بذاتها وغير ذلك من أشكال التمييز التي تظهرها أسس موضوعية تقيمها وكان من المقرر أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعدو حصرها، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تنفيذ أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون، وذلك سواء بإنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها علي قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها. متي كان ذلك وكان النص المطعون فيه

يتوخى بالمزايا والحقوق التي كفلها للأطباء دون سواهم تفضيلهم علي من عداهم من المستأجرين واستبعاد هؤلاء من الإفادة منها رغم تمثلهم جميعا في مراكزهم القانونية ودون أن يستند هذا التمييز إلي أسس مشروعة بل عمد المشروع الي نقيضها فإن النص يكون مفتقرا إلي الأسس الموضوعية التي كان ينبغي أن يحمل عليها، ومنها عنه بنص المادة ٤٠ من الدستور، باعتباره متبنيا تميزا تحكيميا، وحيث أنه متي كان ما تقدم وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة، وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون، فإنه بذلك يكون مخالفا لأحكام المواد ٣٢، ٣٤، ٤٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجاره العين المتخذة مقرا لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق - دستورية - جلسة ١٩٩٥/٧/٣).

(٢) التنازل عن مكاتب المحامي :

● القضاء بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧

لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنه من بعض الأحكام : صدر للمحكمة الدستورية العليا حكمان بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ من مسألتين نصت عليهما نعرض لهما فيما يلي:

الحكم الأول: صادر بتاريخ ٢٨ مايو سنة ١٩٩٢ في القضية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية (دستورية) بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه، وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٢٤ بتاريخ ١٥ يونيو سنة ١٩٩٢، والحكم المذكور لم يتعرض لدستورية جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة المحاماة وما يترتب عليه من أثره، فيظل هذا الحكم معمولاً به، وبذلك أصبح لا يجوز من اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية أي من ١٦/٦/١٩٩٢ نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة إلا كان ذلك تنازلاً عن الإيجار بغير إذن كتابي صريح من المالك. كما يسري هذا الحكم بأثر رجعي بالتفصيل الذي أوردناه بالجزء الأول.

الحكم الثاني: صادر بتاريخ ٣ ديسمبر سنة ١٩٩٤ في القضية رقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية (دستورية) بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقاراً لمزاولة مهنة المحاماة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد

نشر الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد ٥١ بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٩٤، ويترتب علي ذلك أن التنازل الذي يدر من المحامي لزميله عن إيجار مكتبه ابتداء من تاريخ ٢٣ ديسمبر سنة ١٩٩٤. (اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية). يخضع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. كما يسرى هذا الحكم بأثر رجعي. (راجع المستشار عزمي البكري - إيجار وبيع الأماكن الخالية - الجزء الثاني - ص ٣٧٣ وما بعدها).

- وسوف نسرد هذين الحكمين لأهميتهما:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم الأربعاء ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢ الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤١٢ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد عوض المر

(رئيس المحكمة)

وحضور السادة المستشارين / محمد ولي الدين جلال وفاروق عبد الرحيم غنية وحمدى محمد علي وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد فياض

وحضور السيد المستشار / رأفت محمد عبد الواحد. (أمين السر)

أصدرت المحكمة الأتي :

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية (دستورية). (صدر بالجريدة الرسمية - العدد ٢٤ في ١٥ يونية سنة ١٩٩٢).

المقدمة من:

الأستاذ/ لطفي محمود لطفي بصفته وكيلا عن الشيخ جابر الأحمد الصباح.

ضد

- ١- الأستاذ / محمود عبد الباقي سالمان.
- ٢- الدكتور / عبد الوهاب عبد الحميد الشافعي.
- ٣- السيد / رئيس الوزراء.
- ٤- وزير العدل.

الإجراءات

بتاريخ ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٩ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم - وعلى ما يبين من مذكرته المودعة بتاريخ ٢٩ من مارس سنة ١٩٩٠ - بعدم دستورية نص المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنه " واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة.

وقدمت هيئة الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى وقدم المدعى عليه الأول مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى علي الوجهة المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الإطلاع علي الأوراق، والمداولة:

حيث أن الوقائع - علي ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعي عليه الأول استأجر الشقة رقم ٢٠ التي يملكها المدعى والكائنة في العقار رقم ٣٢ الكائن بشارع يحيي إبراهيم بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة - وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠ من نوفمبر سنة ١٩٧٩ وبغرض استغلالها مسكنا خاصا، وبتاريخ أول مايو سنة ١٩٨٨ غير الغرض لتصبح مكتبا للمحامة، وفي الثاني من مارس سنة ١٩٨٩ غير الغرض لتصبح مكتبا للمحامة، وفي الثاني من مارس سنة ١٩٨٩ تنازل المدعى عليه الأول عن إيجار الشقة المذكورة غلي المدعى عليه الثاني للانتفاع بها كعيادة طبية اعتبارا من أول يونيو سنة ١٩٨٩، وأقام كلاهما الدعوى رقم ٣٨٧٩ لسنة ١٩٨٩ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (دائرة الإيجارات) ضد وكيل المدعى طالبين الحكم بصحة التنازل المشار إليه وإلزامه بتحرير عقد إيجار إلي المتنازل إليه بذات شروط عقد الإيجار المتنازل عنه وذلك استنادا إلي الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من القانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ التي تجيزه وأثناء نظر الدعوى دفع وكيل المدعى بعدم دستورية هذه المادة، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع فقد صرحت له بجلسة ٢٦ من مارس سنة ١٩٨٩ برفع دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة، وعقب

قيدھا قضت المحكمة المذكورة بجلسة ٢٨ من مايو سنة ١٩٨٩ بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر من هذه المحكمة.

وحيث أن المدعى عليه الأول دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة علي أساس أنها طعن بعدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه بالمخالفة للمادة ٢٩ من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ التي لا تجيز ذلك سواء عن طريق الدعوى الأصلية أو الطلب العارض، ولا يجدي في ذلك أنها لم توقف الدعوى بعد تقريرها لجديته وتصريحها له بإقامة الدعوى الدستورية.

وحيث إن هذا الدفع غير سديد، وذلك أن المادة ٢٩ سالفه البيان تنص على أن " تتولى المحكمة الرقابة القضائية علي دستورية القوانين واللوائح علي الوجه الآتي " :

أ -

ب - إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعادا لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا. فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن. متي كان ذلك أن وكان البين من هذا النص أن محكمة الموضوع إذ ترخص لمن أثار الدفع بعدم الدستورية بعد تقريرها لجديته برفع الدعوى الدستورية إلي المحكمة الدستورية العليا، فإن هذا الترخيص لا يلزمها سوى بتأجيل الدعوى الموضوعية المنظورة أمامها، وبالتالي لا يكون وفقها شرطا لقبول الدعوى الدستورية، ولا يغير من هذا النظر أن تستعيض

محكمة الموضوع في حالة بذاتها وفي حدود سلطتها التقديرية عن تأجيل الدعوى الموضوعية المطروحة عليه، بوقفها لأن ذلك منها لا يعدو أن يكون تربصا بقضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن دستورية النصوص التشريعية المطعون عليها، وهي عين النتيجة التي قصدها المشرع إلي بلوغها من وراء تأجيل الدعوى الموضوعية إثر التصريح برفع الدعوى الدستورية ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى الماثلة علي غير أساس حريا بالرفض.

وحيث أن المدعى بنعي علي الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - وهي الفقرة المطعون عليها - إيثارها المحامي أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن حدثهم من الغير دون أن تكفل المالك العين الحق في أن يتقاسم مع التنازل المقابل المعروض للتنازل عنها، وهو ما يخرج بالفقرة المطعون عليها علي عمومية القاعدة القانونية وتجردها باعتبارها استثناء غير مبرر من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، هذا بالإضافة إلي انطوائها علي مخالفة لمبدأ تكافؤ الفرص، وإخلالها بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، والمنصوص عليهما في المادتين (٨) و (٤٠) من الدستور.

وحيث أنه من المقرر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن مناط المصلحة في الدعوى الدستورية - وهي شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازما للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة علي محكمة الموضوع، متي كان ذلك، وكانت الدعوى

الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الأول عن إجارة العين التي اتخذها مكتباً للمحاماة غلي المدعى عليه الثاني بوصفه طبيباً لتمكينه من الانتقال بها كعيادة طبية، وكان الدفع بعدم الدستورية الذي أبداه المدعى أمام محكمة الموضوع منحصرًا في هذا النطاق وحده فإن مصلحته الشخصية المباشرة إنما تتحدد في المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعي، وهي تلك المتعلقة بنزول المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة غيرها من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ومن البديهي أن انحصار الطعن المائل في النطاق المتقدم لا يعني أن ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة من أحكام تجاوز هذا النطاق وتتعداه، قد أضحى مطهراً مما يكون عالقاً بها مثالب موضوعية إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذي مصلحة.

وحيث أن حق المدعى في الحصول على (٥٠ %) من مقابل التنازل لا يعدو أن يكون أثر مترتباً بقوة القانون علي النزول عن الحق في الإجارة، وكان ما قرره الفقرة المطعون عليها من حرمان المدعى من هذا الحق، يثير بالضرورة مسألة سابقة علي نشوئه قانوناً، هي ما إذا كان النزول عن الإجارة في ذاته لمزاولة غير مهنة المحاماة من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة يعتبر جائزاً من الناحية الدستورية، متي كان ذلك، وكان مناط جريان الآثار التي يترتبها المشرع علي الأعمال القانونية أن تتوافر لهذه العمال ذاتها مقوماتها من الناحية الدستورية والقانونية علي حد سواء، فإن مدي اتفاق التنازل في ذاته وأحكام الدستورية يكون مطروحاً بقوة النصوص الدستورية علي هذه المحكمة لنقول كلمتها فيه.

وحيث إن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص علي أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصصا منه نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداع مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها، وتنص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - وهي الفقرة المطعون عليها - علي أنه " استثناء من حكم المادة ٢٠ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة".

وحيث أن مؤدى نص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أنه في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أنه في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر التنازل

عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكني قرر المشرع قاعدة عامة مجردة يستحق المالك بموجبها (٥٠ %) من مقابل التنازل بعد خصم قيمة ما يكون في هذه الوحدة من منقولات، وهي قاعدة عدل بها المشرع عما كان معمولاً به قبلها من تخويل للمستأجر الأصلي المرخص له بنزول عن الإجارة - سواء في عقد الإيجار أو في ترخيص لاحق - حق التنازل عنها إلى الغير بمقابل لا ينال منه المالك شيئاً أياً كان قدره، وقد توخى المشرع بالعدول عن انفراد المستأجر بمقابل التنازل أن يعيد إلى العلاقة الإيجارية توازنها كان اختل، وأن يكفل ذلك من خلال أمرين:

أولهما: إلزامه المستأجر بأن يتقاسم مع المالك مقابل التنازل المعروف عليه لمواجهة نزول الأول عن المكان المؤجر نزولاً نافذاً فوراً في حق المالك وبغير رضا.

ثانيهما: تقرير أولوية لمالك العين المؤجرة في الانتفاع بها دون المتنازل إليه وذلك إذا أفصح المالك عن رغبته في ذلك عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار (٥٠ %) من مقابل التنازل المعروف بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين، وعلي أن يكون هذا إيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها - غير أن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ انتظم بأحكام موضوع النزول عن الإجارة إذا كان محل التنازل حق إيجار مكتب المحاماة وكان المتنازل محامياً أو أحد ورثته، فأجاز - بنص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) منه - هذا التنازل لمن كان مزاولاً لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، أورد بمقتضاه - استثناء من نص المادة ٢٠

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه مؤداه حرمان المالك من حقين كانت المادة (٢٠) سالفة البيان قد كفلتهما له بغية أن تعيد إلي العلاقة الإيجارية - بإقرارها لهذين الحقين - توازنا مفقودا هما حق المالك في الحصول على (٥٠٪) من مقابل التنازل عن العين المؤجرة إذا اتجهت إرادته إلي نفاذه، وحقه - إذا عمد إلي إهدار التنازل في أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة، ومن ثم يكون المشرع قد فرض بالأحكام التي قررتها الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ - وفي حدود نطاق الطعن الماثل علي من يملكون هذه الأماكن بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم عليها عن طريق حرمانهم من الاستثناء بمنافعها.

وحيث أن الدستور حرص علي النص علي صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء، وفي الحدود والقيود التي أوردتها، باعتبار أنها في الأصل ثمرة مترتبة علي الجهد الخاص الذي بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافز كل شخص إلي الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التي يملكها، وهيئة الانتفاع المقيد بها لتعود إليه ثمارها، وكانت الأموال التي يرد عليها حق الملكية كذلك من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز التفريط فيها أو استخدامها علي وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة، وكانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرها علي ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها. وبمراعاة الموازنة

التي يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولي بالرعاية وأجدر بالحماية علي ضوء أحكام الدستور متي كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية علي حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها الفرد والجماعة. ولقد كفل الدستور في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها علي الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للشعب، ويؤكد دعمها بشرط قيامها علي أداء الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها مرعيا أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي، وفي إطار خطة التنمية.

وحيث أن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز - علي الأخص في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة - ذلك أن كثرة من القيود تتزاحم في نطاق مباشرة المالك لسلطته المتعلقة باستغلاله لملكه، وهي قيود قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى وغيرها من الأماكن لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها، وهي الأزمة التي تترد جذورها إلي الحربين العالميتين الأولى والثانية وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن علي اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلي المدن، بالإضافة إلي الزيادة الطبيعية في سكانها، وكان أن عمد المشرع إلي مواجهة الأزمة بتشريعات استثنائية مؤقتة ولا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها - خرج فيها علي القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها

- علي الأخص - الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروط الأصلية عدا المدة والأجرة، غير أن ضراوة الأزمة وحدتها جعلت التشريعات الاستثنائية متصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتها واستقلالها عن القانون المدني، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق علي خلافها ولضمان سريانها بأثر مباشر علي الآثار التي رتبته عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، و زایلتها بالتالي صفتها المؤقتة، وآل الأمر إلي اعتبار القانون العام، إذ كان ذلك، وكانت الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص تقدر بقدرها، ومعها تدور القيود النابعة منها وجودا وعدما باعتبارها علي تقريرها، وكان حق المستأجر في العين المؤجرة - حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص - لازال حقا شخصيا تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة، وليس حقا عينيا يرد علي هذه العين في ذاتها، تعين أن يكون البقاء في العين المؤجرة، بعد انتهاء مدة الإجارة مرتبطا بحاجة المستأجر إليها بوصفها مكانا يأويه هو وأسرته أو يباشر مهنته أو حرفته فيها، فإذا انفكت ضرورة شغل العين عن مستأجرها، زيلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته، ولم يعد له من بعد حق في البقاء في العين المؤجرة، ولا النزول عنها للغير بالمخالفة لإرادة مالکها، وهو ما رددته هذه التشريعات ذاتها بإلقائها علي المستأجر واجبات ثقيلة غايتها ضمان أن يكون شغله العين المؤجرة ناشئا عم ضرورة حقيقة يقوم الدليل عليها ألا أن يتخذها وسيلة إلي الانتهاز والاستغلال، وذلك أن القيود التي يفرضها المشرع علي حق الملكية لضمان أدائها لوظيفتها الاجتماعية بتعين أن تظل مرتبطة بالأغراض التي تتوخاها، دائرة في فلكها، باعتبار

أن ذلك وحده هو عليّة مشروعيّتها ومناط استمرارها، متي كان ذلك، وكانت سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق لا تعني ترخصه في التحرير من القيود والضوابط التي فرضها الدستور كحدود نهائية لهذا التنظيم لا يجوز تخطيها أو الدوران من حولها، وكان كل نص تشريعي لا يقيم وزنا للتوازن في العلاقة الاجارية عن طريق التضحية الكاملة بحقوق أحد طرفيها - وهو المؤجر - يعتبر مقتحما الحدود المشروعة لحق الملكية ومنطويا علي إهدار الحماية الدستورية المقررة لها و وكان الأصل في مهنة المحاماة التي نظمها القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ أنها مهنة حرة قوامها مشاركة السلطة القضائية في تحقيق العدالة، وفي تأكيد سيادة القانون وفي كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم، ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سلطان حظر المشرع - وعلي ما قرّره المادة (١٤) من هذا القانون - الجمع بينها وبين الأعمال التي عدتها والتي قدر المشرع منافاتها لها، كما كفل بالمادة (٥١) من ذلك القانون عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة، ولم يجز كذلك بنص الفقرة الأولى من المادة (٥٥) منه الحجز علي مكتبه وكافة محتوياته المستخدمة في مزاولة المهنة، متي كان ذلك وكانت النصوص التي أوردها قانون المحاماة علي النحو السالف بيانه تتضافر مع غيرها من النصوص التي بسطها في مجال توجيهها نحو دعم مهنة المحاماة والتمكين من أداء رسالتها علي الوجه الذي يكفل إرساء سيادة القانون، وبمراعاة ما يقتضيه تنظيم أصول المهنة سعيا للنهوض بها، فإن الفقرة الثانية من المادة (٥٥) منه وهي النص التشريعي المطعون فيه -

تبدو غريبة في بابها منفصلة عن مجموع الأحكام التي اشتمل عليها هذا القانون، منافية للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة، وهو تنظيم خاص توحي تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بما لا يخرج علي أصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة علي ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلي بلوغها، بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة (٥٥) - في جوانبها المطعون عليها - عن الأحكام التي تقتضيها مزاوله مهنة المحاماة والقيام علي رسالتها، ذلك أنها تقرر لكل محام - ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاوله المهنة - ولورثته من بعده، مزية استثنائية تتطوي علي إسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها، وتقدم المنفعة المجلوبة علي المصلحة المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الإسلامية، ويظهر ذلك علي الأخص من وجهين:

أولهما: أن المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن في العلاقة الإيجارية التي استهدفتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بحرمانها من قام بتأجير عين يملكها لآخر لاستخدامها مكتبا للمحاماة - دون غيرها من المؤجرين - من الحصول علي ٥٠ ٪ من مقابل التنازل إذا أراد إنفاذه ومن بالعين إذا أراد إهدار مقابل أداء هذه القيمة.

ثانيهما: أن مؤدي الفقرة المطعون عليها أن تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتبه يعتبر نافذا في حق المالك بغير رضاه، إذ يظل عقد الإيجار قائما ومستمرا لمصلحة المتنازل إليه لا يزاول مهنة المحاماة بل مهنة أخرى أو يمارس حرفه - أيا كان نوعها - شريطة أن تكون غير مقلقة للراحة أو مضره بالصحة، وكلا الوجهين ينطوي علي مخالفة للدستور، ذلك أن النص التشريعي المطعون فيه ليس له من صلة

بالأغراض التي يتوخاها تنظيم مهنة المحاماة أو التمكين من أداء رسالتها، هذا بالإضافة إلى إسقاط الكامل لحقوق المالك وتجاهلها بتمامها تغليباً لمصلحة مالية بحتة لمن يمارسون مهنة بذاتها هي مهنة المحاماة، ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية، بل هو عدوان عليها لا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافياً بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها، ومجاوزاً الحد المنطقية لعلاقة إيجاريه كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح توازناً دقيقاً، لا أن ينحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها، وهي حدود لا يجوز تخطيها بالنزول عن العين إلى الغير بعد انتفاء حاجة المتنازل إليها، ورغماً عن مالكيها، وبمقابل يختص به مستأجرها من دونه وأياً كان مقداره. ولا حاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون عليه يوفر مزيداً من الرعاية للمحامين عند اعتزالهم المهنة ولورثتهم من بعدهم تقديراً لدور المحامين في الدفاع عن حقوق المواطنين، ولا حاجة في ذلك، ذلك أن قيام المحامين على واجباتهم الأصلية ونهوضهم بتبعاتها، لا يصلح سنداً فهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين ٣٢، ٣٤ منه وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في رأس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد على عناصره المختلفة ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له واستغلاله استغلالاً مباشراً جنياً لثماره.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٣ ديسمبر ١٩٩٤ الموافق ٢٩ جمادى الآخر ١٤١٥ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / عوض محمد المر

رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين الدكتور / محمد إبراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور / عبد المجيد فياض ومحمد علي سيف الدين ... أعضاء وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفي علي جبالي ...

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / رأفت محمد عبد الواحد ... أمين السر.

أصدرت الحكم الآتي:

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣٠ لسنة ١٥ قضائية دستورية. (نشر بالجريدة الرسمية العدد ٥١ في ٢٢ ديسمبر سنة ١٩٩٤).

ضد

- ١- السيد / رئيس مجلس الوزراء.
- ٢- السيد / وزير العدل.
- ٣- السيد / وصفي جرجس عبد القدوس المحامي.
- ٤- السيد / عبد الله عبد المقصود عبد اللطيف المحامي.

الإجراءات

بتاريخ ٤ سبتمبر ١٩٩٣ أودع المدعى بصفته صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعد دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، وذلك فيما قررته من جواز تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة - ولو كانت المحاماة - أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية علي ذلك التنازل.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

وقد نظرت الدعوى علي الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت

المحكمة إصدار الحكم بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع علي الأوراق والمدولة.

وحيث أن الوقائع علي ما بين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق -
تتحصل في أن المدعى عليه الثالث استأجر الشقة رقم (١) التي تملكها
الشركة المدعية والكائنة في العقار رقم (٩) بشارع تيتويك كيتي
بالإسكندرية وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ ٥ يناير سنة ١٩٧٥، وبغرض
استعمالها مكتبا للمحاماة، وبتاريخ ١٥ يوليو سنة ١٩٩٢ تنازل المدعى
عليه الثالث عن إيجار الشقة المذكورة إلي المدعى عليه الرابع للانتفاع
بها في ذات الغرض نظير ثمن إجمالي قدره خمسة آلاف جنيه، وكان
المدعى بصفته قد أقام الدعوى رقم ٣٥٠٥ / ٩٢ مساكن أمام محكمة
الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليهما الثالث والرابع بطلب حكم
بإحلائهما من العين المؤجرة، استنادا إلي نص الفقرة (ج) من المادة ١٨
من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان
المؤجر في حالة تنازل المستأجر عنه بغير إذن كتابي صريح من المالك،
وإلي حكم المحكمة الدستورية رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية الذي قضى بعدم
دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٥٥) من قانون المحاماة الآنف
بيانه، وأثناء نظر دعواه الموضوعة دفع المدعي بصفته بعدم دستورية
الفقرة الثانية من المادة ٥٥ المشار إليها، وإذ قدرت محكمة الموضوع
جديدة الدفع بعدم دستورية، فقد صرحت له برفع دعواه الدستورية، فأقام
الدعوى الماثلة، وعقب قيدها، قضت المحكمة المذكورة بجلسة ٢٤ نوفمبر
سنة ١٩٩٣، بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم في المسألة
الدستورية.

وحيث إن من المقرر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية - وهي شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة علي محكمة الموضوع، إذ كان ذلك، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعي عليه الثالث عن إجازة العين التي اتخذها مكتباً للمحاماة إلي المدعي عليه الرابع بوصفه محامياً لتمكينه من الانتفاع بها في ذات الغرض، وكانت المحكمة الدستورية العليا سبق لها أن قضت في الدعوى رقم ٢٥ لسنة ١١ قضائية (دستورية) بجلسة ٢٧ مايو سنة ١٩٩٢ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة المشار إليه وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وما يترتب هذا النص من آثار قانونية علي التنازل المشار إليه، وقد نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥ يونية سنة ١٩٩٢، وكان من المقرر أن قضاء هذه المحكمة في تلك الدعوى - وفي حدود ما فصلت فيه فصلاً قاطعاً - إنما يجوز حجية مطلقة في مواجهة كافة، وبالنسبة إلي الدولة بكامل سلطاتها وعلي امتداد تنظيماتها المختلفة، وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو السعي إلي نقضه من خلال إعادة طرحه علي هذه المحكمة لمراجعته، ومن ثم فإن مصلحة المدعي الشخصية المباشرة، إنما تتحدد في جواز نزول المحامي أو ورثته - استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - عن حق إيجار مكتب المحاماة، وتغدو الدعوى الراهنة فيما يجاوز هذا النطاق ويتعداه غير مقبولة.

وحيث أن المدعى (بصفته) ينعى علي الفقرة الثانية - الآنف بيانها - أنها فيما قررته من أثار المحامي أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن يزاول مهنة المحاماة، وحرمان مالك العين من الحق في أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروف للتنازل عنها تكون قد أخلت بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة في المادتين ٣٢، ٣٤ منه، وانطوت كذلك علي مخالفة تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليها في المادتين ٤٠٨ من الدستور.

وحيث أن الدستور - إعلاء من جهته لقدر الملكية الخاصة، ولدورها في صون الأمن الاجتماعي وإرساء أسس التقدم - قد نص علي أن حمايتها حق مكفول لكل فرد - وطنيا كان أم أجنبيا - ولم يجز بالتالي المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء وبالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، باعتبار أنها - في صورها الأكثر وقوعا في الحياة العملية - عائدة إلي جهد صاحبها، بذل من أجلها العرق والمال، وحرص بالعمل المتواصل علي إنمائها، ليختص من بعده بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، فلا يرده عنها معتد، ولا ينازعه فيها خصيم ليس بيده ما يسوغ انتقالها إليه و وكانت الأموال التي يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرها تبديدا لقيمتها، أو بما يؤول إلي استخدامها علي وجه يعطل مصالح الجماعة، وبوجه خاص ما يتعلق منها بالتممية. بل يتعين دوما أن تكون من وسائلها، وأن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها علي أداء دورها، وإذ كانت الملكية فوق هذا - وفي إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة - لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية علي التنظيم

التشريعي، وليس لها من الحصانة ما يجوز الانتفاع المشروع بعناصرها، فقد ساغ تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكما، بل يملئها واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها خصائصها ومقوماتها وتوجيهاتها وعلي ضوء هذا الواقع، وبمراعاة طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليه، يقرر المشرع إطار الموازنة التي يجريها يرجح من خلالها ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولي بالرعاية وفقا لأحكام الدستور. متي كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهديا بوجه خاص بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مراحل معينة من مراحل تطورها، ومراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور علي حق الملكية للحد من إطلاقها، ولا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة .

وحيث إن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣، قد نص في مادته الأولى علي أن المحاماة مهنة حرة تشارك السلطة القضائية في تحقيق العدالة وتوكيد سيادة القانون، وضمان الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم، ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال، ولا سلطان عليهم في ذلك غلا لضمائرهم وحكم القانون، وكان هذا القانون - تمكيننا لأداء المحامين لواجباتهم بما يرعي أصول المهنة وقيمها - قد نص في المادة ١٤ منه علي حظر الجمع بين المحاماة وغيرها من الأعمال التي قرر منافاتها لها، ولم يجز بمقتضى نص المادة ٥٠ منه - وفي الأحوال المنصوص عليها في المادة ٤٩ - حبس المحامي احتياطيا أو القبض عليه، وحتم ألا ترفع الدعوى العمومية عليه إلا بأمر من النائب العام أو من ينوب عنه المحامين العاميين الأول، وقرن بذلك بالمادتين ٥١، ٥٤ التي

تنص أولهما : علي عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة، وتقرر ثانيهما : معاقبة كل من أهان محاميا أو قام بالاعتداء عليه وكذلك كل من هددته أثناء قيامه بأعمال مهنته أو بسببها بالعقوبة المقررة لمن يقارفون هذه الجريمة ضد أحد أعضاء هيئة المحكمة، وكان المشرع قد قدر - بالنص المطعون فيه - أن النهوض بمهنة المحاماة في إطار الأغراض التي تتوخاها، يقتضي أن تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها، لا ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها، بل يكون ارتباطهم بها مطردا لا انقطاع فيه وفاء بتبعاتها، متي كان ذلك، فإن نزول محام لأحد زملائه عن حق إجارة العين التي يستخدمها مكتبا للمحاماة - وفي الحدود التي لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التي يقابلها، والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة - لا يناقض في ذاته حق الملكية ولا يحل بمقوماتها، بل هو ادخل إلي تنظيمها في إطار وظيفتها الاجتماعية بفرض قيود عليها لا تخرجها عن طبيعتها.

وحيث إن النص التشريعي المطعون فيه قد نظم العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها مقرر استثناء كل محام - وورثته من بعده - من الخضوع للقواعد التي تضمنها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك إذا تنازل لغيره من المحامين عن حق إجارة العين التي كان قد اتخذها مكتبا للمحاماة، وكان الفصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق إنها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور علي ممارستها قيودا لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيدا وفعلا، وكانت الحماية التي كفلها الدستور الملكية الخاصة في مادته الثانية مناطها تلك الملكية

التي لا تقوم علي استغلال ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين، ولا تنافي مقاصدها الأغراض التي تتوخاها وظيفتها الاجتماعية، وكان المشرع في مجال تنظيم العلاقة الايجارية وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون شكليا، بل يتعين أن يكون حقيقة واقعة قانونا وغلا آل أمر هذه النصوص إلي إبطالها من خلال مباشرة الرقابة القضائية علي دستوريتها، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع علي حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجرين العين وإفقار مالكيها، ولا أن يحصل من خلالها علي حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر، وإلا خص تقريرها علي الانتهاز، وناقص جوهر الملكية التي لا يجوز أن تكون ثمارها عائدة إلي غير أصحابها، بما مؤداه - ومن زاوية دستورية - امتناع إهدار الحدود المنطقية التي يقوم بها التوازن في العلاقة الايجارية، وهو ما يتحقق بالضرورة كلما انحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها، وبوجه خاص من خلال تخويل مستأجر العين مزايا بعيدة في مداها تذل بالحقوق الأصلية التي كان ينبغي ضمانها لمؤجرها، إذ يعتبر ذلك اقتحاما لحق الملكية عاصفا بمقوماتها، ومناط حمايتها. ولا ينال مما تقدم أن يقال بأن النص المطعون فيه من قبيل التشريعات الاستثنائية التي تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن سواء كانت مهيأة للسكني الاستثنائية لتلك التشريعات التي درج المشرع علي تنظيم العلاقة الايجارية من خلالها واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق لي خلافها، ولضمان سريان آثارها بأثر مباشر علي عقود الإيجار القائمة عند العمل بها -

ولو كانت مبرمة قبلها - لا تعصمها من الخضوع الدستور، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا علي دستورية القوانين، بل يتعين اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور.

وحيث أن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص علي أنه يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير ذلك من الأغراض، الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين. وعلي المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك علي يد محضر بالثمن المعروض، ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدي رغبته في ذلك، وأودع الثمن مخصصا منه نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين، وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠ ٪ المشار إليها.

وحيث أن من المقرر وفقا للقواعد العامة التي تنظم الروابط الإيجارية، أن مستأجر العين التي يستخدمها في السكن أو لغير ذلك من الأغراض / مقيد إذا أراد التنازل عن حق إجارتها إلي الغير، بأن يتم هذا التنازل بناء علي نص في القانون أو وفقا لترخيص صادر من مالكيها - صريحا كان أم ضمنيا - و سواء أكان هذا الترخيص مدرجا في عقد الإجارة الأصلية أم واردا في اتفاق لاحق علي إبرامها، وإذ كان عن حق "

جارة العين - في الأحوال التي يجوز فيها - قد يؤول إلي حصول المتنازل علي مبالغ ضخمة لا ينال مالکها شيئاً أيا كان مقداره، بل ينفرد بها المتنازل من دونه، وكان ذلك بكل المقاييس ظلماً فادحاً يلحق بمالکها أبلغ الأضرار، فقد أقر المشرع نص المادة ٢ آنفة البيان التي عدل بها عما كان معمولاً به قبلها من اختصاص مستأجر العين وحده بمقابل التنازل عنها. وليعيد بموجبها إلي العلائق الإيجارية توازناً كان قد اختل فيما بين أطرافها، وذلك من خلال أمرين يمثلان معاً حلاً منصفاً لمواجهة تنازل مستأجر العين عن حق إيجارتها، تنازلاً نافذاً في حق مالکها أولهما : أن يحصل مالکها على ٥٠ ٪ من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التي في العين، وهو تنازل يتم باتفاق بين المتنازل والمتنازل إليه في شأن انتقال منفعة العين إليه، وليس لمالکها شأن فيه، ثانيهما : تقرير أولوية لمالکها في الانتفاع - دون المتنازل إليه - بالعين التي قام بتأجيرها إلي المتنازل، وذلك بشرط أن يعلن عن رغبته هذه عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ٥٠ ٪ من مقابل التنازل المعروض، علي أن يكون هذا الإيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها.

وحيث أن ما قرره النص المطعون فيه من استثناء النزول عن حق إجارة العين - إذا صدر من محام حال حياته أو من ورثته من بعده - من الخضوع للأحكام العامة التي تضمنها المادة ٢٠ المشار إليها، قد دل بعبارة قاطعة لا لبس فيها علي أن هذا النص لم يلتزم بالقواعد التي تنظم التنازل بوجه عام، بل أسقطها بتمامها ليمتنع علي المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، هما أن يحصل علي ٥٠ ٪ من مقابل التنازل إذا أرد أعمال آثاره، أو أن

يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الإيجارية التي ارتبطا بها في شأنها، بيد أن النص المطعون فيه حرم من يملكون الأماكن من المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة، من هذين البلدين كليهما، واعتبر تنازل المحامين وورثتهم من بعدهم عن حق إجارة تلك الأعيان، نفاذا فوريا قبل ملاكها، ومقرونا باستمرار عقود الإيجار المبرمة في شأنها لصالح المتنازل إليهم، بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم علي الأعيان المؤجرة من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها.

وحيث أن قانون المحاماة بعد أن حرص علي تأكيد سيادة القانون من خلال دعم مهنة المحاماة، والتمكين من أداء رسالتها بمراعاة أصول المهنة ومتطلباتها سعيا للنهوض بها، أتى بالنص المطعون فيه لتبدو الأحكام التي تضمنها غريبة في بابها، منعزلة عن مجموع الأحكام التي يشتمل عليها هذا القانون، بمضمونها للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة، وهو تنظيم خاص توخي تحديد حقوق المحامين ووجباتهم بصورة دقيقة، بما لا يخل بمقوماتها، أو ينال من الأسس اللازمة للوفاء بتبعاتها محددة علي ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلي بلوغها، متي كان ذلك، فإن النص المطعون فيه يكون متصلا عن الأحكام التي تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام علي رسالتها، ذلك أن الحقوق التي يرتبها للمحامين فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقرا لمزاولة مهنة المحاماة، لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملا ونهائيا، إذ تقدم للمحامين دون غيرهم من المتنازليين عن حق الإجارة، ميزة استثنائية ينفردون بها، وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون العيان شيئا منها ولو ضؤل، وتنتقل إلي التنازل إليه منفعة العين المؤجرة دون رضا صاحبها و يدخل ذلك

في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية، بل هو عدوان عليها، ذلك أن النص المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة علي المضررة المدفوعة و ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر بين الفاحش، منافيا بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي المر الحقوق في نطاقها و ومجاوزا بذلك الحدود المنطقية، لعلاقة كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح لا أن تتصادم مغلبا مصالح فئة بذاتها من المواطنين علي سواهم بإيثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم.

وحيث أن الدساتير المصرية جميعها بدءا بدستور ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم، ردد جميعها مبدأ المساواة أمام القانون *de jure*، وكفلت تطبيقه علي المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحريّة والسلام الاجتماعي و وعلي تقدير الغاية التي يستهدفها تمثل أصلا في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي تتال منها أو تقيد ممارستها، وأضحى هذا المبدأ - في جوهره - وسيلة لتقرير الحماية لقانونية المتكافئة التي لا يقتصر تطبيقها علي الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور، بل يمتد مجال أعمالها كذلك إلي تلك التي كفلها المشرع للمواطن في حدود سلطته التقديرية وعلي ضوء ما يرتئيه محققا للمصلحة العامة ولئن نص الدستور في المادة ٤٠ منه علي حظر التمييز بين المواطنين في أحوال بينتها، هي تلك التي يقوم التمييز فيها علي أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة، إلا أن إيراد الدستور لصور بذاتها يكون التمييز محظورا فيها، إذ لو صح ذلك لكان التمييز بين المواطنين فيما عداها جائزا دستوريا، وهو ما يناقض المساواة التي كفلها الدستور، ويخول دون إرساء أسسها وبلوغ غايتها، وغير ذلك أن من

صور التمييز التي أغفلتها المادة ٤٠ من الدستور مالا تقل عن غيرها خطرا سواء من ناحية محتواها أو من جهة الآثار التي ترتبها، كالتمييز بين المواطنين في نطاق الحقوق التي يتمتعون بها أو الحريات التي يمارسونها لاعتبار مرده إلي مولدهم، أو مركزهم الاجتماعي، أو انتمائهم الطبقي، أو ميولهم الحزبية، أو إعراضهم عن تنظيماتها، أو تبنيهم لأعمال بذاتها، وغير ذلك من أشكال التمييز التي لا تظاهرها أسس موضوعي تقيمها، وكان من المقرر أن صور التمييز المجافية للدستور و أن تعذر حصرها، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكيمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون، وذلك سواء إنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها علي قدم من المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها، وبوجه خاص علي صعيد الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغير لك من مظاهر الحياة العامة متي كان ذلك وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التي كفلها للمحامين دون سواهم تفضيلهم علي من عداهم من المستأجرين ودون أن يستند هذا التمييز فيه يكون مفتقرا إلي الأسس الموضوعية اللازمة لحمله، ومنهيا عنه بنص المادة ٤٠ من الدستور، باعتباره متبنيا تميزا تحكيميا. متي كان ذلك، وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون فإنه يكون مخالفا لأحكام المواد ٣٢، ٣٤، ٤٠ من الدستور .

وحيث أنه لا حاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون فيه يوفر مزيدا من الرعاية للمحامين تقديرا لدورهم في الدفاع عن حقوق

المواطنين ذلك أن قيام المحامين علي واجباتهم الأصلية، ونهوضهم بمسئولياتهم، لا يصلح سنداً لإهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين ٣٢، ٣٤ منه، وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في رأس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد إلي عناصره المختلفة، ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له، واستغلاله استغلالاً مباشراً أو غير مباشر جنياً لثماره.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين عضهم البعض في شأنه الأعيان المؤجرة المتخذة مقاراً لمزاولة مهنة المحاماة، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر

رئيس المحكمة

وقد تدخل المشرع بعد صدور حكمي المحكمة الدستورية وأصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ ونص المادة الأول منه على:

إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر، ويستمر لصالح الذين يستعملون

العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً أو إناثاً من قصر وبلغ يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم .

واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب البقاء في العين إلا لصالح المستفيد من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمدة واحدة .

وعلى ذلك فإنه يشترط لتطبيق هذا النص بأن تكون العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو مهني أو حرفي أو صناعي وذلك لكي يستمر لصالح زوج المستأجر وورثته حق الدرجة الثانية .

وعلى ذلك تستمر عقد وإيجار مكاتب المحامين لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين دون تحديد لدرجة قرابة المورثة أو اشتر ممارسة الورثة للنشاط الذي كان يمارسه مورثهم.

صور من حقوق المستأجر :

● يجوز للمستأجر الذي يزاول مهنة حرفة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته ، وقد قضت محكمة النقض بأن : " أجازت المادة ١/٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ للمؤجر أن يطب إخلاء العين المؤجرة إذ أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه، أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه، بغير إذن كتابي صريح من المالك، استناداً لهذا النص رفعت المطعون ضدها الأولى - المؤجرة - الدعوى طالبة إخلاء المطعون عليه الثاني - المستأجر الأصلي - الطاعن - المستأجر من الباطن - من العين التي استأجرها أولهما لممارسة مهنته

لتنافسه عن جزء منها لثانيهما، فقضت محكمة أول درجة برفض الدعوى، فاستأنفت المطعون عليها هذا الحكم، أثناء نظر الاستئناف صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنع إخلاء في النزاع المائل بنصه في المادة ٤٠ (ب) منه علي إجازة تأجير المستأجر المكان له مفروشا أو خاليا إذا كان مزاولا لمهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة واجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة، ولو كانت مغايرة أو حرفته. إذ كان هذا النص أمر - وكانت آثار المركز القانوني الذي كانت تتمتع به المطعون عليها الولي طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٦ يخولها الحق في الإخلاء قد أدركها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - قبل أن تتحقق آثاره وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي فيه فإنه ينطبق عليها بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء، طالما كانت المهنة التي يزاولها المطعون عليه الثاني بالعين المؤجرة، وهي التجارة ليست بطبيعتها مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة، وقد تنازل عن جزء منها لصاحب مهنة أخرى هو الطاعن ليمارس فيها مهنة الطب. (الطعن رقم ٩٧٢ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٦). وبأنه "التاجر كما عرفت المادة الولي من القانون التجاري هو كل من أشغل بالعاملات التجارية واتخذها حرفة معتادة له ولذا جاء نص البند (ب) من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عامل مطلقا في أنه يجوز لمن يزاول مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤخذ من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته، فإنه لا يجوز استبعاد من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه، لأن ذلك يعتبر تقيدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز، لأنه متي كان النص واضحا وصريحا جليا قاطعا في الدلالة علي

المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالمحكمة التي أملتة وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه " (الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص ٦٣٩). وبأنه " إن ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن حق التأجير مفروشا قاصرا علي الأماكن المؤجرة أساسا للسكني أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف لا ينصرف إلي المنشآت والمحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالجدة لأنها صور تنظمها قوانين أخرى، وذلك بصدد التعليق علي المادة ٤٣ من المشروع المقدم من الحكومة والتي عدلتها لجنة الإسكان بمجلس الشعب، فأصبحت المادة ٣٩ من القانون شاملة لجميع أحكام التأجير مفروشا من المالك والمادة ٤٠ شاملة لجميع الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا، وأضافت إلي هذه الحالات، البند (ب) منها الذي كان ينص علي جواز التأجير لمن يمارس ذات المهنة أو الحرفة، ولما عرض المشروع كما عدلته لجنة الإسكان علي مجلس الشعب، رأي أن يكون التأجير لمن يمارس أي مهنة أو حرفة ولو كانت غير مهنة المستأجر أو حرفته، واستقر نص المادة ٤٠ (ب) علي وضعه الحالي وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " مما مفاده أن ما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع المقدم من استبعاد المنشآت التجارية من نطاق المادة ٤٣ من المشروع، يكون مثبت الصلة بحكم البند (ب) من

المادة ٤٠ من القانون " (الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ ق - جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ س ٣١ ص ٦٣٩) وبأنه " إذا كان مؤدي نص المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه أعطي المستأجر الذي يزاول مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة حق تأجير جزء من المكان المؤجر، فإنه يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم إطلاقه لينطبق على حالة التنازل عن الإيجار لاختلاف حكمه وآثاره عن حالة التأجير من الباطن فضلا عن أن نص التنازل الوارد بنص القانون ساريا لغير ما أذن به " (الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦) وبأنه " إن نص المادة ٤٠/ب من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجاز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا .. ب " إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته " يدل على أن المشرع استثناء من الشرط المانع من التأجير من الباطن أجاز للمستأجر تأجير جزء من المكان المؤجر له من الباطن لممارسة مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنة المستأجر الأصلي أو حرفته، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن عقد الإيجار المبرم بين المطعون ضده الأول والمطعون ضدهما الثالثة والرابعة عن عين النزاع كلها من الباطن لاستعمالها ورشة للمعادن دون إذن صريح من المالك بعد تخليا عن الانتفاع بالعين كلها وللمؤجر طلب إخلاء ومن ثم يضحى النعي على غير أساس " (الطعن رقم ٢١١٦ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩١/١١/٢١).

● يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصا آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إخلالا بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله، دون أن ينطوي هذا الأمر بذاته على معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين - سواء كلها أو بعضها - إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي، مما مقتضاه أن يظل عقد إيجار العين على حاله قائما لصالح المستأجر وحده دون شركائه في استغلال العين، فلا تنصرف الحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه إلا إلي عاقيه.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " أن الأصل في ظل قوانين إيجار الأماكن الآمرة هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بالحق في الانتفاع بالمكان والمؤجر وعدم جواز تخليه عنه للغير باعتبار هذا التخلي بجمع صوره - إذا تم بغير تصريح كتابي من المالك - خروج على نصوص العقد وأحكام القانون يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر، وقد جري قضاء هذه المحكمة علي أن التأجير من الباطن بخلاف التنازل عن الإيجار - لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي - المالك - وهو ينقضي حتما بانقضاء عقد الإيجار الأصلي. وأنه إذا كان المشرع قد أجاز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة حقيقية بينهم إلا أن عقد إيجار العين يظل علي حاله قائما لصالح المستأجر الأصلي وحده باعتبار أن ذلك لا يعدو أن يكون متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخليه عن حقه في الانتفاع بها إلي شريكه في المشروع

التجاري بأي طريقة من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً. فإذا صفيت الشركة عادت العين إلي مستأجرها الأصلي. وأنه ولئن كانت المادة ٢٩ / ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أقرت حق الشريك الذي يدخله المستأجر الأصلي معه في استغلال العين في الاستمرار بالانتفاع بها بعد ترك الخير لها. إلا أن مناط هذا الحق هو استمرار قيام الشركة ومزاولتها لنشاطها عند حصول الترك. (الطعن رقم ١٨٥٤ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧) وبأنه " أنه ولئن كانت قوانين إيجار الأماكن قد حظرت علي المستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المؤجر إلا أنها أجازت له أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي إذ أن إشراكه شخصاً آخر معه بالمحل الذي أقامه في العين المؤجرة لا يعتبر - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - تنازلاً أو تأجيراً من الباطن للعين المؤجرة شريطة أن تكون الشركة حقيقية لم يقصد بها ستر إحلال الشريك المزعوم محل المستأجر الأصلي لأن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط الذي يباشره عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين " (الطعن رقم ٤٤٢٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/١٤) وبأنه " من المقرر في قضاء محكمة النقض - أن الأصل في ظل قوانين الإيجار الاستثنائية هو انفراد المستأجر من يتبعه حكم العقد بالحق في الانتفاع

بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه للغير، كليا كان أو جزئيا، مستمرا أو موقوتا، بمقابل أو بدونه باعتبار هذا التخلي بجميع صورته خروجاً من المستأجر علي نص عقد الإيجار مكملاً بأحكام هذه القوانين يجيز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر، وأنه ولئن أجازت هذه القوانين للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصا آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إحلال بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة لأخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك، دون أن ينطوي هذا الأمر بذاته علي معني تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بتلك العين - بل يظل عقد إيجار العين علي حاله قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد كلها أو بعضها، فيجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة للتنازل عملاً بالمادة ١٨/جـ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " (الطعن رقم ٤١١٨ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٥/٥/٤) وبأنه " أنه لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة، مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال مشترك فيه مجموع حصص الشركاء وذلك بقصد استغلاله للحصول علي ربح يوزع بينهم وكان لا رابطة بين هذا المؤدي وبين ما قد يكون من مباشرة الشركاء وبعدم قيام الشرك لنشاطهم المشترك في عين يستأجرها أحدهم لانتفاء التلازم بين قيام

الشركة وبين وجود مثل تلك العين أو يحقق ذلك النشاط ربحاً، لما كان ذلك فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها، عن طريق تكوين شركة بينهما، لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر فيها حصة لآخر علي سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك، دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخلي المستأجر لتلك العين عن حقه في الانتفاع بها سواء كلها أو بعضها إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي - إيجار كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً - بل يظل عقد إيجار العين علي حالة قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن ذلك العقد إلي الغير، وكانت المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت علي أنه " ينتهي بقوة القانون عقد التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد، وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت أقامت غير المصري فلا البلاد وكان الحكم المطعون فيه قد أورده بمدوناته أن الأوراق قد خلت من دليل علي اتخاذ الشقة محل النزاع مقراً شركة التوصية البسيطة برضاء المؤجرة فإنه يكون قد واجه دفاع الطاعن وإطراحه، وإذ خلص إلي أن عقد الإيجار انتهى بانتهاء إقامة المستأجر الأجنبي فإنه كون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذا السبب علي غير أساس " (الطعن رقم ١٥٣ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٥) وبأنه " عدم اتخاذ إجراءات شهر عقد الشركة وإيداعه لا تدل بذاتها علي عدم جديته كما وأنم اختلاف بيانات هذا العقد مع بيانات السجل التجاري بعدم النص علي

التصنيع في السجل التجاري أو عدم سبق احتراف مورث المطعون ضدهم أولاً للتجارة وعدم توافر عناصر النشاط التي تمارسه الشركة قبل قيامها لا يعني جميعه وبمجرد صورتها " (الطعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٨) وبأنه " المقرر أنه وإن كان لمستأجر العين أن يشرك معه في النشاط التجاري والصناعي الذي يباشره فيها اعتبار أن ذلك ليس إلا متابعة من جانبه للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد ضم إلي رأس ماله حصص شركائه دون أن ينطوي هذا بذاته علي معني تخيله عن حقه في الانتفاع بالعين لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً إذ يظل عقد الإيجار قائماً لصالحه وحده إلا أن تخلي المستأجر عن العين المؤجرة له كلها من شأنه أن تتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين عملاً بالمادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبقة علي واقعة الدعوى والمقابلة للمادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " (الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦) وبأنه " من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإيجار من الباطن عقد يؤجر به المستأجر الأصلي منفعة العين المؤجرة له إلي آخر ويلتزم حيال هذا الأخير بتمكينه من الانتفاع بتلك العين كلها أو بعضها مدة معينة لقاء أجر معلوم يؤديه عليه، وأن التنازل عن الإيجار عقد يحيل المستأجر الأصلي وبموجب حقوقه والتزاماته المتعلق بالعين المؤجرة والمستمدة من عقد الإيجار إلي آخر يحل محله فيها، مما مؤداه أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة مما يترتب عليها خروج هذه المنفعة التي كان يرتبها عقد الإيجار الأصلي من حوزة الخير ودخولها في حوزة آخر سواء كان هو المستأجر من الباطن أو المنتازل إليه أما الشركة فهي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان

أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة، مما مؤداه أن محل هذا العقد هو تكوين رأس مال يشترك فيه مجموع حصص الشركاء بقصد استغلاله للحصول على ربح يوزع بينهم، ومن ثم فإن قيام مستأجر العين بإشراك آخر معه في النشاط المالي الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو أن يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله بعد أن ضم إلي رأس ماله المستثمر فيها حصة آخر على سبيل المشاركة في استغلال هذا المال المشترك دون أن ينطوي هذا التصرف بذاته على معنى تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة كلها أو بعضها إلي شريكه في المشروع المالي بأي طريق من طرق التخلي إيجار كان من الباطن أو تنازلاً عن الإيجار لانتفاء مقتضى ذلك قانوناً بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائماً لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بأي دليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن العقد المذكور إلي الغير" (الطعن رقم ٣١٧٢ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٨).

من أحكام القضاء:

١- المراد بالجدك هو مايشمل جميع عناصر أو المصنع من ثابت ومنقول من مقومات مادية وغير مادية كالاسم التجارى والعملاء وإذن فمتى كان الحكم قد أثبت أن البيع شمل ما أقامه المستأجر فى المؤسسة (دار السينما) من الات وادوات كما شمل إسم الدار التجارى وعمالئهم ومنقولاتها وبين الضرورة الملجئة للبيع وتقى الضرر عن مالك العين المؤجرة فإنه لا يكون قد أخطأ.

(نقض جلسة ١٩٥٥/٤/١٤ مجموعة المكتب الفني السنة ٦- مدني ص ٩٩٠)

٢- متى كانت المحكمة - فى دعوى إخلاء المحل المؤجر إستناداً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقد تعرضت فى حكمها إلى دفاع المدعى عليه بأن العقد المبرم بينه وبين آخرين هو عقد بيع جدك وقررت المحكمة عدم صحة هذا التكييف لعدم توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى وان الأمر لا يعدو ان يكون تنازلاً عن الإيجار وكان تقريرها هذا هو العلة التى انبنى عليها منطوق حكمها بالإخلاء فإن قضاءها فى ذلك متى أصبح نهائياً يكون مانعاً من التنازع فى هذه المسألة فى أية دعوى تالية بين الخصوم انفسهم ولا يمنع من حيازته قوة الأمر المقتضى أن يكون التقرير به وارداً فى أسباب الحكم ذلك لإرتباط تلك الأسباب بالمنطوق إرتباطاً وثيقاً بحيث لا تقوم له قائمة بدونها ومن ثم تكون معه وحدة لا تتجزأ وتجاوز مثله قوة الأمر المقضى.

(نقض - جلسة ١٩٦٦/١٢/٨ - المرجع السابق السنة ١٧ - ص ١٨٥٦)

٣- المتجر فى معنى المادة ٥١٤ من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعلاء ولسمعة التجارة والحق فى الإجارة وهذه المقومات المعنوية هى عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التى لاغنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل.

(نقض - جلسة ١٩٧٢/٥/١٠ - المرجع السابق - السنة ٢٣ ص ٨٢٥)

٤- عناصر وجود المتجر - تقدير كفايتها - من سلطة محكمة الموضوع لها فى سبيل ذلك التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه.
(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٥ س ٤١ ص ٤٤٢)

٥- بيع المستأجر المتجر أو المصنع المؤجر له. م ٢/٥٩٤ مدني.
وجوب تقديم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله. بضائع

المتجر لا تدخل في حساب هذا الضمان الإضافي. تقدير كفاية الضمان من سلطة قاضي الموضوع. مناطه. أن يكون سائغاً.

(الطعن ١٠٥٩ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢١ س ٤١ ص ٥٤٨)

٦- تجاري دون الإعتداد بالوصف الوارد بالعقد. خضوع هذا التكييف لرقابة محكمة النقض.

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩ س ٤١ ص ٩١٠)

٧- نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية. ورود عقد الإيجار على مدرسة خاص وتضمنه حظراً على المستأجر المطعون ضده الأول بالتنازل عن الإيجار إعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجراً لمجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد المدرسة التي أنشأها. وإجازته بيعها بالجدة للمطعون ضده الثاني طبقاً للمادة ٥٩٤/٢. خطأ. علة ذلك.

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩ س ٤١ ص ٩١٠)

٨- مشتري العين المؤجرة بالجدة. عدم التزامه بإختصام المستأجر الأصلي في دعواه بإثبات العلاقة الإيجارية مع المؤجر. علة ذلك.

(الطعن ٢٤٩٢ لسنة ٥٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٤/١١ س ٤١ ص ٩٧٤)

٩- إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدة. مناطه. توافر الضرورة الملجئة للبيع وتقدير تلك الضرورة هو مما تستقل به محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٥٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ س ٤١ ص ٤٨٤)

١٠- حق المالك في الحالات التي لا يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر

المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠
ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطره المستأجر
بالثمن المعروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط وإتفاق مخالف. علة ذلك.

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨ س ٤١ ص ٧٨٩)

١١- صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تاريخ لاحق للقانون ٥١
لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وعموم نص المادة ٢٠ منه وإطلاقها.
أثره. سريان المادة المذكورة على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى
استوفت الشروط المقررة قانوناً. علة ذلك.

(الطعن ٢٠١٢ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨ س ٤١ ص ٧٨٩)

١٢- المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني. مقوماته. الإتصال بالعملاء
والسمعة التجارية هو العنصر الرئيسي.

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ س ٤٢ ص ٦٢٦)

١٣- تفاهة ثمن بيع مقومات المحل وموقعه وقيمة السلع والبضائع
التي يجرى بيعها. لا تعد دليلاً على إنتفاء صفة المحل التجاري.
(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ س ٤٢ ص ٦٢٦)

١٤- إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بفسخ عقد إيجار النزاع وإخلاء
العين المؤجرة والتسليم لإنتفاء صفة المتجر في مفهوم المادة ٥٩٤ مدني
إستناداً إلى موقع المحل وعدم وجود إسم تجاري له وتفاهة السلع التي
يجرى التعامل فيها وترتيبه على ذلك إنتفاء عنصر الإتصال بالعملاء
والسمعة التجارية. قصور وفساد في الإستدلال.

(الطعن ١٢٧٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩١/٢/٢٧ س ٤٢ ص ٦٢٦)

١٥- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين
المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها في الحصول على ٥٠%
من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته

في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة. لا يحول دونه عدم إخطاره رسمياً بالثمن المعروض. تصرف المستأجر في العين المؤجرة بما يخالف ذلك. بطلانه مطلقاً. المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على حق المالك في شراء العين. علة ذلك.

(الطعن ٢٧١٧ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٠ س ٤٣ ص ٧٠٥)

١٦- الجدك ماهيته. جواز إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة. م ٢/٥٩٤ مدني إستثناء من الأصل العام. إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات. خروج الأخيرة عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن. شرطه. لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها.

(الطعن ١١١٤ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥)

(الطعن ١٦٨٦ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

١٧- القانون التفسيري. شرطه. ألا يضيف جديداً للقانون السابق. نص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية المالك في تقاضى نصف ثمن المبيع أو مقابل التنازل في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى. عدم إعتباره تشريعاً تفسيرياً للمادة ٢/٥٩٤ مدني والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإرتداد عمله إلى تاريخ العمل بها. علة ذلك.

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

١٨- عقد بيع الجدك. رضائي. عدم توقفه على إرادة المؤجر. إنتقال الحق في الإجارة لمشتري الجدك. شرطه. توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ مدني وقت إبرام العقد. عقود بيع الجدك المبرمة في تاريخ سابق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لحكم المادة ٢٠ منه. سريان

المادة المذكورة على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذها. علة ذلك.

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

١٩- موافقة المؤجر صراحة أو ضمناً على بيع الجذك. غير لازمه لنفاذه ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ مدني. مؤداه. عدم جواز إعتبارها مزية تخوله الحصول على مقابل لها من المستأجر.

إن موافقة المؤجر على بيع الجذك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريحة كانت أو ضمنية غير لازمه لنفاذ البيع بالجذك في حقه، ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ومن ثم لا تعتبر في حكم المزية التي يحصل المؤجر على مقابل لها من المستأجر.

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٣/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

٢٠- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجذك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار. لا يحول دونه عدم إخطاره رسمياً بالثمن المعروض عليه قانوناً. تصرف المستأجر بالمخالفة لذلك. بطلانه مطلقاً. لا محل لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الاختيارية وشموله البيوع الجبرية. علة ذلك " مثال في إيجار بشأن إيداع زوجة المالك ٥٠% من ثمن البيع خزينة محكمة غير مختصة ".

(الطعن ٤٣٣٥ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٣/٣/٢٩ س ٤٤ ص ٨٦٩)

٢١- جواز تنازل المستأجر عن الإيجار إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المصنع أو المتجر. شرطه.

وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذى يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع. م ٥٩٤ مدني.

(الطعن ٢٠٧٤ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/١/٥ س ٤٥ ص ٧٤)

٢٢- بيع المصنع أو المتجر. إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار. خلو المادة ٢/٥٩٤ مدني من ضابط يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع. لمحكمة الموضوع سلطة تقديرها مادام إستخلاصها سائغاً.

(الطعن ٢٢٣٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٤/٤/١٤)

٢٣- خلو المادة ٢/٥٩٤ مدني من ضابط يستهدى به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع. لمحكمة الموضوع سلطة في تقديرها. شرطه.

(الطعن ٥٣٠٥ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٢٩ س ٤٥ ص ١١٣٢)

٢٤- بيع المتجر بالجدك في معنى المادة ٢/٥٩٤ مدني. شرطه. وجوب توافر عناصر معنوية وأخرى مادية. إختلافه عن تأجير المتجر مفروشاً بمقومات مادية فقط.

(الطعن ٣٣٩٥ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٣٠)

٢٥- الجدك ماهيته. جواز إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة. ٢/٥٩٤ مدني إستثناء من الأصل العام. إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات خروج الأخيرة عن نطاق قوانين إيجار الأماكن. شرطه. تقدير جدية الفرش أو صوريته من سلطة محكمة الموضوع.

(الطعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ س ٤٥ ص ١٢٠٨)

٢٦- حق المالك في الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها في الحصول على ٥٠%

من ثمن البيع أو مقابل التنازل في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، شمول هذا الحق البيوع الجبرية. علة ذلك. يشتري العين المؤجرة أو المتنازل له. إلزامه بدفع نسبة ٥٠% المشار إليها للمالك متى رغب الأخير في هذا الخيار.

(الطعن رقم ١٧٧٣، ١٨٥٢ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/٦/٦)

٢٧- تصرف المستأجر ببيع العين المؤجرة له بالجدك أو التنازل عنها في الحالات التي يجيز فيها القانون ذلك للمالك الحق في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل وله شراء العين. شرطه. بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطر المستأجر بالتصرف. إتباعه الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. أثره. ثبوت حقه في شراء العين دون حاجة إلى قبول المستأجر وبطلان البيع اللاحق المبرم بالمخالفة لأحكام نص المادة سالفة الإشارة. علة ذلك.

(الطعن ٢١٨٣ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٠)

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

٢٨- إنعقاد العقد بالإيجاب والقبول. تعيين القانون ميعاداً معيناً للقبول. أثره. إلزام الموجب بالإيجاب طوال المدة المحددة دون حق في العدول عنه. المادتان ٨٩، ٩٣ مدني. مؤداه. إلزام المستأجر بإيجابه مدة شهر من تاريخ إعلان المالك بالثمن المعروض عليه قانوناً دون ثمة حق في العدول عنه طوال المدة المذكورة. إبداء المالك رغبته في الشراء خلال الميعاد القانوني مودعاً قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع. أثره. توافق الإيجاب والقبول وإنعقاد العقد. م ٢٠ ق ١٣٦ ص ١٩٨١.

بيع المستأجر للمحل التجاري أو الصناعي الذي أنشأه بالعين المؤجرة. نفاذه في مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق في الإيجار.

شرطه. توافر الشروط الواردة بالمادة ٢/٥٩٤ مدني. تخلف ذلك. أثره.
للمؤجر طلب الإخلاء. م ١٨/ج - ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

(الطعن ٤٩٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

٢٩- المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني. مقوماته. تحديد العناصر
اللازمة لوجود المحل التجاري. يتوقف على نوع التجارة.
(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٨)

٣٠- أحكام نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم
سريانها إلا على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذ
القانون المذكور.

(الطعن ٧٤١١ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٥/١/٢)

(الطعن ١٠١٩ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٤/٢٣)

٣١- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو
المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على
٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزام
المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله ذلك. أثره.
بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة
١٩٨١. لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن ٣٦٤٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٥/٢/١٢ س ٤٦ ص ٣٩٥)

٣٢- تقدير الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع. متروك لمحكمة
الموضوع. شرطه. (مثال).

(الطعن ٣١٧١ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

٣٣- تمسك الطاعنين بأن عين النزاع قد أجرت بالجدك على سند من أنها كانت جراجاً وتم تحويلها بناء على طلب المستأجر إلى معرض للأثاث وتجهيزها لذلك فضلاً عن توافر المقومات المعنوية. ثبوت أن وقت التعاقد لم تكن هناك أية عناصر مادية أو معنوية لعين النزاع وأن الغرض الرئيسي من التعاقد هو المبنى ذاته إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العين مؤجرة خالية وليست بالجدك وتخضع لقانون إيجار الأماكن. لا خطأ.

(الطعن ٤٢٢ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٦/٢/٦)

(الطعن ٣٢٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧)

٣٤- بيع المصنع أو متجر م ٢/٥٩٤ مدني إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

(الطعن ٦٢٣٧ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٤/٣/٢١)

٣٥- المتجر في معنى المادة ٥٩٤ مدني. مقوماته. تحديد العناصر اللازمة لوجود المحل التجاري توقفه على نوع التجارة.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

(الطعن ١١٧٥ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٨)

(الطعن ٣٩٧ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠ لم ينشر بعد)

٣٦- إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك. م ٢/٥٩٤ مدني إستثناء. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧ لم ينشر بعد)

٣٧- بيع المتجر. م ٢/٥٩٤ مدني. إستلزم توافر العنصر المعنوي الخاص بالإتصال بالعملاء. مناطه. وجوب أن يكون الشراء بقصد ممارسة ذات النشاط الذي كان يزاوله البائع.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

(الطعن ١٨٦٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٣/٣/١٠)

٣٨- نص م ٢٠ م ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانه على الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق المتنازل إليه على العين المؤجرة. مؤداه. عدم إتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر لها. لا يغير من ذلك أن يكون ترك المستأجر العين للشريك بمقابل. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧ س ٤٧ ص ٩٢٧)

٣٩- بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذي أنشأه بالعين المؤجرة نفاذه في مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق في الإيجار. شرطه. توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤/٢ مدني.

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٢)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

٤٠ - إستخلاص توافر شروط بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذي أنشأه بالعين المؤجرة. من سلطة محكمة الموضوع. شرطه.

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٢)

(الطعن ١٣٣٠ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/١/١٧)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

٤١ - إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعنة بإخلاء الجراج محل النزاع إستناداً إلى أحقية المطعون ضدها الأولى في بيعه بمقوماته رغم وجود الشرط المانع في عقد الإيجار ودون أن يثبت من ملكيتها لهذه المقومات ومدى توافر الضرورة الملجئة للبيع - خطأ وقصور.

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٢)

٤٢- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر في الحصول على نسبة ٥٠% من قيمة حق الإجارة أو في إسترداد العين متى أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً من النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان المستأجر له قانوناً بالثمن المعروض عليه من المشتري أو الذى رسا به المزاد في حالة البيع الجبري حق المالك في شراء المبيع. نشوؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانه ما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمناً.

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ق "هيئة عامة" جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧)

٤٣- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل أو في إسترداد العين متى أنذر المستأجر برغبته في الإسترداد وأودع نصف الثمن مخصوماً منه قيمة المنقولات خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً بطلان كل شرط أو إتفاق يخالف ذلك لتعلق إعتبارات النص المذكور بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعي. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٨٦٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٤)

(الطعن ١٥١١ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣)

٤٤- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالوحدة المؤجرة في الحصول على نسبة من الثمن أو في إسترداد العين المؤجرة.

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٦/٦/١٠ س ٤٧ ص ٩٢٧)

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ق "هيئة عامة" جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧)

٤٥- الميعاد المسقط لحق المالك في إختيار الشراء في الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر. سريانه من تاريخ إعلانه على يد محضر طبقاً للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين. لا يغنى عن الإعلان إخطاره بجلسة المزاد أو ثبوت علمه بالبيع والتمن الذى رسا به المزاد بأي طريق آخر.

إذا كان المشرع قد إستلزم لإثبات علم المالك بالبيع والتمن المعروف أن يقوم المستأجر بإعلانه على يد محضر فإن لزم ذلك أن يكون الإعلان الصحيح مطابق للقواعد الخاصة بإعلان أوراق المحضرين وتسليمها شرطاً لازماً لسريان الميعاد المسقط لحق المالك في إختيار الشراء بإعتبار أن هذا الميعاد مهلة خاصة رسم المشرع حدودها ليتدبر فيها المالك أمر الصفقة ويدبر المبلغ الذى يتعين عليه إيداعه خلالها ولا يغنى عن الإعلان ثبوت علم المالك بالبيع والتمن الذى رسا به المزاد بأي طريق آخر ما لم يثبت تنازله عن ذلك الحق صراحة أو ضمناً.

(الطعن ١١٧ لسنة ٦٤ق "هيئة عامة" جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧)

٤٦- نشاط المدرسة الخاصة. عدم إعتبراره من قبيل الأعمال التجارية. ورود عقد الإيجار على مدرسة خاصة وتضمنه حظراً على المستأجر - مورث المطعون ضدهم - بالتنازل عن الإيجار. إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع متجراً وإجازته التنازل عنها للمطعون ضده الأخير بصفته طبقاً للمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خطأ. علة ذلك.

(الطعن ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٢)

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٣/٧/٧)

٤٧- مقومات المتجر ومنها الحق في الإجارة. عناصر مالية جواز التصرف فيها والحجز عليها.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٤٨- بيع المقومات المادية والمعنوية للمحل التجاري إعمالاً للمادة ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ للراسى عليه المزااد حقوق المشتري في البيع الإختياري وعليه واجباته. علة ذلك.

بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجاري إعمالاً للمادة ١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع المحال التجارية ورهنا ينشئ للراسى عليه المزااد حقوق المشتري في البيع الإختياري ويلزمه واجباته بإعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شئ أو حق مالي لآخر مقابل ثمن نقدي، غير أنه في البيع الإختياري يتم بتوافق إرادتين بينما يقع في البيع الجبري بسلطة الدولة وبقرار منها دون رضا البائع.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

٤٩- بيع المتجر أو المصنع جبراً أو إختياراً. إعتبار الراسى عليه المزااد خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٥٠- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلتزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجرة بالثمن المعروض. لا محل لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الإختيارية شموله البيوع الجبرية. علة ذلك.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٥١- نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانها على الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن العين المستعملة مكتباً للصحافة. علة ذلك.

(الطعن ٢٣٩٩ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩)

٥٢- نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانه على الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق التنازل إليه على العين المؤجرة. مؤداه. عدم إتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر. علة ذلك.

(الطعن ٣٤٢٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/٣٠)

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٦/٦/١٠)

٥٣- بيع المستأجر للمكان الذي أنشئ به مصنع أو متجر مادة ٢/٥٩٤ مدني. عدم اشتراط الحصول على موافقة المؤجر. للأخير في حالة رفضه البيع حق اللجوء للقضاء للتحقق من مدى توافر الضرورة الملجئة للبيع. عقد بيع المحل. عقد رضائي.

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٢/١٣)

(الطعن ١١٥٨ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١)

٥٤- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع الجدك أو التنازل عن الإيجار أن يتقاضى نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله ذلك. أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المتنازل إليه. لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن ٢٤٥٩ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٧/٢/٢٠ س ٤٨ ص ٣٠٤)

٥٥- بطلان البيع بالجدك وإخلاء المشتري لعدم إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر له على عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن ٤١١٣ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٣/١٩)

(الطعن ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

٥٦- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر في الحصول على نسبة ٥٠% من قيمة حق الإجارة أو في إسترداد العين متى أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصصاً منه النسبة المذكورة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان المستأجر له قانوناً بالثمن المعروض عليه من المشتري أو الذي رسي به المزاد في حالة البيع الجبري. حق المالك في شراء المبيع. نشوؤه من تاريخ رسو المزاد دون توقف على إعلانهما لم يثبت تنازله عنه صراحة أو ضمناً.

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٢٣)

٥٧- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقبل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلتزامه المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله - أثره - بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه - لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي - علة ذلك.

(الطعن ٣٨١٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٥/١١)

٥٨- بيع المتجر أو المصنع جوازه بإعتباره منقولاً معنوياً يتضمن عناصر متعددة. لا يجوز للمؤجر سلخ حق الإجارة عن باقي عناصر المتجر أو المصنع. حق المالك في حالة بيع المتجر في الحصول على

نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين المباعة ذاتها بكافة عناصرها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٥٩- شراء المالك للعين المؤجرة وفقاً لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة

١٩٨١. إنصرافه إلى المنقول المعنوي المباع ذاته بكافة عناصره. مؤداه.

حلول مالك العقار محل المشتري.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٠- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو

المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على نسبة من الثمن أو أن يختار الشراء. عدم قيامه إلا بعد تمام البيع. علة ذلك.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦١- حق المالك المقرر بنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. نشوؤه

من العقد التام بحكم القانون. شرطه. ألا يكون البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً. علة ذلك.

حق المالك بشقيه في حالة بيع المتجر ينشأ من العقد التام بحكم القانون

دون توقف على إخطار المستأجر ولا رغبته أو رغبة المشتري ويشترط

لقيام حق المالك ألا يكون البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً لان العقد الباطل لا وجود له.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٢- البطلان. ماهيته. حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر

بيع المتجر أو المصنع تأثره بمقدار ما يتأثر به حق من حل هو محله.

البطلان هو إنعدام أثر التصرف بالنسبة للكافة بما فيهم العاقدین، فإذا

إنعدمت إرادة البائع أو المشتري أو كان محل العقد مخالفاً للنظام العام بطل

العقد ولم ينشأ حق للمالك سواء في إقتضاء نسبة من الثمن أو شراء العين المبيعة. وإن كان العقد قابلاً للإبطال أو معلقاً على شرط أو موصوفاً بأي صفة تأثر حق مالك العقار بمقدار ما يتأثر به حق من حل المالك محله.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٣- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر. نيؤوه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء. عدم الإعلان. لا يرتب بطلان عقد البيع بقاء حق المالك في استعمال عقاره. علة ذلك.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٤- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ؟ بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخرطه المستأجر بالثمن المفروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط وإتفاق يخالف ذلك لتعلق إعتبرات النص بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعي. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

٦٥- صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في تاريخ لاحق للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وعموم نص المادة ٢٠ منه وإطلاقها. أثره. سريانها على حالة التنازل عن المنشآت الطبية متى إستوفت الشروط المقررة قانوناً. علة ذلك.

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

٦٦- بيع المستأجر للمتجر أو المصنع الذى أنشأه بالعين المؤجرة. نفاذه في مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق في الإيجار. شرطه. توافر الشروط الواردة بالمادة ٢/٥٩٤ مدني.

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشر بعد)

٦٧- تمسك مورثة الطاعنتين بدفاعها بإنتفاء حالة الضرورة الملجئة لبيع الجراج محل النزاع وأن الغرض من البيع الكسب المادي وتدليها على ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها بالإخلاء إستناداً إلى توافر الشروط المبينة بالمادة ٢/٥٩٤ مدني ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور.

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشر بعد)

٦٨- إيداع مالك العقار الثمن المعروض لشراء المتجر في الحالتي التي يجوز فيها للمستأجر بيعه أو التنازل عن حق الإنتفاع به مخصوماً منه نسبة ٥٠% من ثمن البيع خزانة المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ إعلانه بالبيع. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إجراء جوهرى من إجراءات دعوى المالك في الشراء. وجوب أن يسبق رفعها. تخلف ذلك. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن ٤١ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٦٩- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل. إلتزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض. مخالفة ذلك أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو التنازل إليه. المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على بقاء عقد الإيجار الأصلى منتجاً لأثاره. علة ذلك.

(الطعن ٣٩٩ لسنة ٦٨ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ لم ينشر بعد)

٧٠- بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك. حق المالك في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشتري أو في شراء العين المباعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٥٩٤ مدني.

(الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ لم ينشر بعد)

٧١- بيع المستأجر المتجر أو المصنع. وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله البائع وقت البيع. م ٢/٥٩٤ مدني.

(الطعن ٧٧٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣ لم ينشر بعد)

٧٢- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات. المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مطالبة المالك للمشتري مباشرة بنصف ثمن المبيع. أثره عدم جواز الحكم ببطالان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع. علة ذلك.

(الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٥ لم ينشر بعد)

٧٣- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين البيعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة لنشوئه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨ لم ينشر بعد)

٧٤- وحيث إن الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه بسبب الطعن الفساد في الإستدلال..... ذلك أنها تمسكت بشرائها للعين بالجدك من ورثة

المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وأخطرت الشركة بذلك في ١٩٨٠/٢/١، التي تقاضت منها الأجرة منذ هذا التاريخ، كما وافقت الشركة على التصريح لمستأجري الجزء الأيمن من مكاتب الدور الأول بالعقار الكائن به عين النزاع ومنهم الطاعنة على إدخال المياه وأخطرت هيئة مياه الإسكندرية بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨١/٢/١٨ فقامت برفع عداد المياه الخاص بالمستأجرة الأصلية. وإستبدلته بآخر بإسم الطاعنة مما يعد تنازلاً من الشركة عن حقها في طلب الإخلاء وقبول الطاعنة كمستأجرة. وإذا أطرحت الحكم المطعون فيه هذا الدفاع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى في محله. ذلك أنه لما كان طلب الإخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقاً شخصياً للمؤجر، ويجوز له أن يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود منه. وإنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف والملابسة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء كي تستخلص منه متى يكون ذلك دالاً على نزوله عن حقه فيطلب الإخلاء إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغاً، وكان تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة إجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى من الأجرة، وهي علاقة منبثة الصلة عن عقد الإيجار السابق الذي قام ورثة المستأجرة الأصلية بالتنازل عنه بالبيع للطاعنة التي تمسكت بإستغلالها لعين النزاع منذ شرائها لها في سنة ١٩٧٩ وأخطرت الشركة بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨٠/٢/٢. ثم وافقت الشركة على إدخال المياه لبعض المستأجرين ومن ضمنهم الطاعنة بكتاب موجه لهيئة

مياه الإسكندرية في ١٨/٢/١٩٨١ وقبض وكيلها الأجرة منها منذ ما يزيد على خمسة عشر عاماً لاحقة على شرائها العين دون إعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى في ١٥/٦/١٩٩٦. وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع على أن الشركة المؤجرة تقاضتها بإسم المستأجر الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر بإسم الطاعنة في حين أن ذلك لا ينفي أن الشركة وقد علمت بوفاة المستأجرة الأصلية وبيع ورثتها للعين منذ سنة ١٩٨٠ وتقاضت الأجرة من الطاعنة لمدة قاربت الخمسة عشر عاماً تكون قد تنازلت عن حقها في طلب الإخلاء وإرتضت الطاعنة مستأجرة العين النزاع مما يعيب الحكم ويوجب نقضه لسبب الطعن.

(الطعن ٢٥٠٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠١/٢/٥ لم ينشر بعد)

٧٥- المقرر- في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني يدل على أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ في العين المؤجرة، وأجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود الشرط الصريح في عقد الإيجار الذي يحرم التنازل عنه للغير متى توافرت الشروط الواردة بالمادة سالفه البيان من بينها تقديم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته باعتباره خلفا خاصا للمستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة كرهن أو كفالة إلا أنه قد يكون المشتري أكثر ملاءة من المستأجر السابق فلا تكون هناك حاجة إلى ضمان خاص يضاف إلى حق امتياز المؤجر على المنقولات القائمة بالعين طالما أنه لم يلحقه ضرر محقق من ذلك التنازل، وإنه ولئن كانت الرخصة التي خولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح بحظر التنازل عن الإيجار إنما ترجع إلى اعتبارات تتصل

بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد، ولو كان ذلك على غير إرادة المؤجر إلا أن شرط تقديم المشتري الضمان الكافي إلى المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضماناً له في الحصول على حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار قبل التنازل له، فهو وشأنه في التنازل عن تقديم هذا الضمان صراحة أو ضمناً أو التمسك به إذا ما رأى عدم ملاءة المشتري بالجدك أو عدم كفاية حق الامتياز المقرر له قانوناً باعتبار أن هذا وذاك من الحقوق الخاصة بالمؤجر والتي يملك التصرف فيها ولا شأن لها بالنظام العام، بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن تقديم المشتري لذلك الضمان الإضافي أو عدم كفايته أمام محكمة الموضوع، فإنه يتعين عليها الفصل فيها ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم هذا الضمان الخاص أو كفايته، أما إذا لم يقم نزاع بين الخصوم في هذا الخصوص، فإنه لا يسوغ للمحكمة أن تعرض له من تلقاء نفسها وتقضي بعدم توافر شرط تقديم المشتري للضمان الكافي للمؤجر، هذا في حين أنه حق خاص به لم يطلب اقتضاه.

(الطعن رقم ٨٧٦ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠/٠٦/٢٠٠٢)

٧٦- إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ سالف الإشارة عاماً مطلقاً فإنه يسري على كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانوناً بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى أستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالاً لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصلاً لتحقيق ما هدف إليه

المشرع وابتغاه مهنة سيما وقد قضت المحكمة الدستورية العليا- في القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجازة العين المتخذة مقر لعيادة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلبات مورث الطاعنين علي سند من أحقية المطعون ضدهم الثانية والثالث والرابعة في التنازل عن حق إجازة عين النزاع- التي كان مورثهم يستأجرها كعيادة طبية- للمطعون ضده الأول بصفته طبيب مرخص له بمزاولة المهنة بالتطبيق لنص المادة الخامسة سالفه البيان دون الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه.

(الطعن رقم ٣٠٨٨ - لسنة ٥٩ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/٠١/١٣)

٧٧- إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ سالفه الإشارة عاماً مطلقاً فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانوناً بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى أستوفى الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالاً لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصلاً لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه مهنة سيما وقد قضت المحكمة الدستورية العليا- في

القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقراً لعيادة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلبات مورث الطاعنين علي سند من أحقية المطعون ضدهم الثانية والثالث والرابعة في التنازل عن حق إجارة عين النزاع- التي كان مورثهم يستأجرها كعيادة طبية- للمطعون ضده الأول بصفته طبيب مرخص له بمزاولة المهنة بالتطبيق لنص المادة الخامسة سالفه البيان دون الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه.

(الطعن رقم ٤٩١٩ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/٤/٢)

٧٨- تمسك الطاعنات بأن مورثهن كان يستأجر عين النزاع بقصد إستعمالها عيادة طبية، وبعد وفاته وإمتداد عقد الإيجار إليهن أنبن عنهن المطعون ضدهما الأخيرين- وهما طبيبان- في إدارة تلك العيادة والعمل بها لحسابهن، وأن ذلك لا يعدو أن يكون من أوجه الإنتفاع بالعين المؤجرة ولا ينطوي علي تأجير من الباطن، ودللن علي هذا الدفاع بصورتين من عقدي اتفاق مبرمين مع المطعون ضدهما المذكورين مودع أصلهما بنقابة الأطباء الفرعية المختصة، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن الطاعنات قد تخلين عن الحق في الإنتفاع بالعين مثار النزاع وقمن بتأجيرها من الباطن إلي المطعون ضدهما الأخيرين، واتخذ من ذلك أساساً لقضائه بالإخلاء دون أن يعرض لدفاعهن المتقدم ويقول كلمته في دلالة

المستندات المؤيدة له، وإذ كان هذا الدفاع جوهرياً يتغير به- إن صح- وجه الرأي في الحكم بما كان يوجب علي المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة، فإن قضاءها فيما يتعلق بهذا الوجه من دفاع الطاعنات يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ٩٢٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٢/٠٢)

٧٩- المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذي ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالاسم التجاري والاتصال بالعملاء وقد استبدل القانون المدني بلفظ "الجدك" بلفظي مصنع أو متجر" فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني استثناء من الحظر المقرر على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار وذلك حين ينشئ الأخير بالعين المؤجرة محلاً تجارياً — مصنعاً أو متجراً — ويضطر إلى بيعه فأجاز المشرع للمحكمة — تحت شروط معينة — بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضي بإبقاء الإيجار وهي حالة تخالف تلك الحالة التي ترد فيها الإجارة على عين زودها مالكها بأدوات وآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين، إذ يكفي إخراج إيجارها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات والآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين، إذ يكفي إخراج هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جديداً وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى في ذاته عنصراً ثانوياً بالنسبة لها أو بمعنى آخر أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية.

(الطعن رقم ١٧٨٠ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/١٢/٢٥)

٨٠- لا مساغ لما ذهب إليه الحكم من أن امتداد عقد إيجار العين بقوة القانون من مشتري الجدك إلى ورثته هو ضرر محقق يحول دون توافر شروط المادة ٥٩٤ آنفة البيان لأن امتداد العقد على هذا النحو لم يترتب على بيع الجدك بذاته وإنما هو حق مرده القانون، وهو مقرر لمصلحة كافة مستأجري الأماكن المنشأ بها مصنع أو متجر دون تفرقة بين مستأجر أصلي وبين مشتري بالجدك.

(الطعن رقم ١٠٦٧٤ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٦/٢/١)

٨١- أنه لما كان ما أوردته المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية مالك العقار في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى في تقاضي نصف ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين يتضمن تعديلاً لنص المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدني فإنه يسري عليها ما يسري على سائر التشريعات من أحكام خاصة بتنازع القوانين من حيث الزمان.

(الطعن رقم ٧١٣١ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٦/٠٦/١٥)

* * *

ضمان المستأجر لالتزامات المتنازل له

النص التشريعي (مادة ٥٩٥) :

فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له فى تنفيذ التزاماته.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٤ لىبى و ٥٦٣ سورى و ٧٧٦ عراقى و ٥٨٦ لبنانى و ٤٨٦

سودانى و ٧٧٤ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

١- تعرض هذه المادة ومابعدھا (٧٩٦-٧٩٩ من المشروع) لحكم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ويلاحظ أن المشرع قد وضع هذه الأحكام فى شىء من التفصيل يجعلها واضحة امام النص الوحيد الغامض الذى اتى به التقنين الحالى فى هذا الموضوع (٤٥١/٣٦٨ مصرى).

ففى التنازل عن الإيجار يحل المتنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ويكون هذا بمثابة الحوالة فى الحقوق والديون فى وقت واحد. ويترتب على ذلك أن المؤجر يطالب المتنازل إليه بجميع إلتزامات المستأجر من المحافظة على العين وإستعمالها فيما أعدت له ودفع الأجرة ورد العين ويكون هذا كله بطريق الدعوى المباشرة ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ كل هذه الإلتزامات ولا يسقط هذا الضمان إلا إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار بعد صدوره دون أي تحفظ بشأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى أو إلا إذا إستوفى الأجرة من المتنازل إليه دون

أى تحفظ كذلك يستطيع المتنازل إليه ان يطالب المؤجر بطريق الدعوى المباشرة بجميع حقوق المستأجر من تسلم العين والتمكين من الإنتفاع وتعهد العين بالصيانه وضمان التعرض والإستحقاق والعيوب الخفية.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٥٦٤ و ٥٦٥)

رأى الفقه :

لم يكتف المشرع بأن يضمن المستأجر يسار المتنازل له وقت التنازل بل جعله يضمن يسار المتنازل له وقت مطالبة المؤجر اياه بتنفيذ إلتزاماته فيكون فى هذه الحالة بالنسبة إلى المتنازل له فى وقت يشبه موقف الكفيل فإذا طلب المؤجر المتنازل بتنفيذ إلتزام من الإلتزامات التى إنتقلت إلى ذمته كأن طالبه مثلاً بالأجرة أو بتعويض عن تلف العين أو بتعويض عن الحريق ووجد معسراً رجع بالضمان على المستأجر والرجوع هنا بالإلتزام جديد لم ينشأ من عقد الإيجار بل من عقد التنازل وهو عقد يرتب على ذمة المستأجر إلتزاماً بضمان يسار المتنازل له وقت المطالبة ولا يرجع المؤجر على المستأجر بالضمان إلا بعد أن يرجع أولاً على المتنازل له فيجده معسراً فإن يرجع مباشرة على المستأجر كان لهذا أن يطلب منه البدء بتجريد المتنازل له ولا يكلف بأن يدل المؤجر على مال للمتنازل له يستوفى منه المؤجر حقه كما يكلف الكفيل بذلك فإن المستأجر لا يكون مسئولاً بموجب الضمان الا إذا أثبت المؤجر أنه رجع على المتنازل له أولاً فوحده معسراً وإذ رجع المؤجر على المستأجر بالضمان فإن لهذا الأخير أن يرجع على المتنازل له بما وفاه.

ومن هذا ترى أن المستأجر فى إلتزامه بالضمان لا يعتبر مديناً أصلياً ينضم إلى المتنازل له فيصبح للمؤجر مدينان فى نفس الدين كما يذهب

بعض الفقهاء ولا هو كفيل للمتنازل له كما يذهب بعض آخرين، وإنما هو ضامن للمتنازل له وقد رسم القانون حدود هذا الضمان.

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهوري - ص ٧١٦ مابعدھا والمراجع السابقة)

• الآثار التي تترتب علي التنازل عن الإيجار:

أولاً: في علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار : يحدد علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار عقد الحوالة الصادر من الأول إلى الثاني. فالمستأجر قد نزل عن الإيجار كله أو بعضه للمتنازل له في مقابل ثمن أو بغير ثمن. وهو أن نزل عن الإيجار كله كما هو الغالب، حل محله المتنازل له في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار في كل العين المؤجرة وطوال مدة الإيجار. وقد ينزل المستأجر عن إيجار جزء من العين فيحل محله المتنازل له في هذا الجزء وحده كذلك قد ينزل المستأجر عن إيجار كل العين لبعض مدة الإيجار، فتكون المدة في الإيجار الأصلي أطول من المدة في التنازل عن الإيجار، وإذا انقضت هذه المدة الأخيرة إنتهى التنازل وعد الإيجار الأصلي للمستأجر الباقي من مدته. ولكن لا يجوز أن تكون المدة في التنازل أطول من المدة في الإيجار الأصلي، وينتهى التنازل في هذه الحالة حتماً بإنتهاء مدة الإيجار الأصلي. ومع ذلك فقد قضى بأن التنازل عن الإيجار يوجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن الإيجار، ولذلك إذا إنتهى عقد الإيجار الأصلي وأراد المؤجر المتنازل له من الإيجار وجب التنبيه عليه بالخروج (باريس ٢٢ يونية سنة ١٨٩٤ دالوز ٩٥-٢-٧- أنظر عكس هذا ليون ٢٢ مايو سنة ١٩٠٢ دالوز ١٩٠٣-٢٣٧٥). وقد ينزل المستأجر عن إيجار جزء من العين لبعض مدة الإيجار، فيكون التنازل جزئياً من حيث العين المؤجرة

ومن حيث مدة الإيجار. ويصح أن يكون التنازل عن الإيجار فى مقابل ثمن يدفعه الممتنزل له عن الإيجار للمستأجر، وهو غير الأجرة التى سنرى أن الممتنزل له يلتزم بدفعها للمؤجر فالأجرة التى يدفعها الممتنزل له للمؤجر هى نفس الأجرة التى كان المستأجر ملتزماً بدفعها وهى فى العادة تدفع أقساطاً. ثم هى مضمونه بإمتياز المؤجر. أما الثمن الذى يدفعه التمنازل له للمستأجر فمبلغ يتفق عليه فيما بينهما ويجوز أن يكون أقل من الأجرة وأكثر منها أو معادلاً لها، وهو فى الغالب يدفع جملة لا على أقساط، ثم هو مضمون بإمتياز البائع لا بإمتياز المؤجر، وكذلك يصح أن يكون التنازل عن الإيجار بغير مقابل، ويقع ذلك بوجه خاص إذا باع المستأجر متجراً أنشأه على العقار المؤجر وتنازل فى الوقت ذاته عن الإيجار لمشتري المتجر، فإنه فى هذه الحالة لا يتقاضى ثمناً محدداً عن التنازل عن الإيجار، أو هو أن تقاضى ثمناً فإنه يدخل فى جملة ما يدفعه المشتري ثمناً للمتجر. (السنهورى ص ٦٥٥).

وقد قضت محكمة النقض بأن " التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوق والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، ويكون بهذه المثابة بيعاً أو هبة لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل. (جلسة ١٩٧٩/٢٤١ الطعن رقم ٨٠ س ٤٨ق، جلسة ١٩٨٢/١/٢٠ الطعن رقم ٢١٨ س ٥١ق، جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ الطعن رقم ١٥٨٨ س ٥٢ق).

فالعلاقة التى تقوم بين المستأجر والممتنزل له عن الإيجار هى علاقة حوالة وليست علاقة إيجار، ولا يعتبر المستأجر مؤجراً للممتنزل له، فلا يلتزم نحوه بالتزامات المؤجر ولا تكون له حقوق المؤجر قبله. ومن ثم

تكون هناك حوالة صدرت من المستأجر للمتنازل له عن الإيجار، وهى حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر قبل المؤجر. وهى حوالة دين بالنسبة إلى إلتزامات المستأجر نحو المؤجر. ذلك أن المستأجر إنما يتنازل عن حقوقه وإلتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلى. فهذا العقد نفسه هو الذى يتحول إلى المتنازل إليه بجميع ما يشتمل عليه من أركان وحقوق وإلتزامات وشروط دون أى تحوير فيها، ويحل المتنازل إليه محل المستأجر فى كل ذلك ويصبح هو المستأجر فى عقد الإيجار بدلاً من المستأجر الأصلى. وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٥٩٥ مدنى، يؤكد هذا المعنى، إذ كان يجرى على الوجه الآتى: "فى حالة التنازل عن الإيجار يحل المتنازل إليه، فى علاقته مع المؤجر، محل المستأجر فى جميع الحقوق والإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. ومع ذلك يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ إلتزاماته".

وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى: "فى التنازل عن

الإيجار يحل المتنازل إليه محل المستأجر فى جميع الحقوق والإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار. ويكون هذا بمثابة الحوالة فى الحقوق والديون فى وقت واحد". وقد حذف الحكم الخاص بعلاقة المتنازل له بالمؤجر فى لجنة المراجعة "إكتفاء بتطبيق القواعد العامة وأحكام الحوالة". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٣).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " يتضمن التنازل عن الإيجار حوالة حق

بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لإلتزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل - فيما يختص بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى حوله

إلى المتنازل له في مركز المحيل ومن ثم فإن ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان في حوالة الحق وليس للقواعد المقررة لضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدني فإن المستأجر المتنازل لا يلزم طبقاً للمادة ٣١٠ إلا برد ما إستولى عليه حق الإنتفاع الذي حرم منه لمتنازل له مع الفوائد " (جلسة ١٩٦٦/١٢/٨ الطعن رقم ٣٤٣ س ٣٢٢ق، جلسة ١٩٧٦/٣/٣ الطعن رقم ٤٨٧ س ٤٢ق، جلسة ١٩٧٩/٦/٦ الطعن رقم ١٣٨٥ س ٣٧ق س ٢٤٣٠ ص ٥٦٤، جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨ الطعن رقم ٣٠٩٨ س ٥٧ق، جلسة ١٩٨٩/٧/٧ الطعن رقم ١٥٨٨ س ٥٢ق، جلسة ١٩٩٢/٦/٧ الطعن رقم ٢٠٢ س ٥٧ق) وبأنه " التنازل عن الإيجار المنصوص عليه في المادة ٩٣ من القانون المدني حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لإلتزاماته وتنتقل بمقتضاه إلى المتنازل له عن الإيجار بحوالة الحق حقوق المستأجر الأصلي قبل المؤجر وتنتقل إليه بحوالة الدين إلتزامات الأول نحو الثاني " (جلسة ١٩٧٩/٦/٦ الطعن رقم ١٣٨٥ س ٣٧ق س ٣٠ ح ٢ ص ٥٦٤) وبأنه " يعتبر المتنازل له خلفاً خاصاً للمستأجر بتلقيه عن الأخير حقاً معيناً بالذات كان قائماً ومستقراً في ذمته أي فيما كان للمتنازل من مركز قانوني موضوعي هو الحق في الإجارة، أما ما يحمي هذا المركز الموضوعي من أداة تتمثل في الخصومة أمام المحكمة فلا خلافه فيها إلا للخلف العام إذا ما توفى الخصم أو انقضت شخصيته القانونية فيواصل الخلف العام السير في الخصومة " (جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥ الطعن رقم ٨٩٨ س ٥١ق).

• **العلاقة بين المؤجر والمستأجر :** يترتب على التنازل إنتقال حقوق المستأجر التى كان يرتبها له عقد الإيجار إلى المتنازل إليه، فلا يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر بها فلا يستطيع مطالبته بتسليم العين المؤجرة أو بصيانتها أو بضمان إنتفاعه بها إذ لم يعد أى حق قبله. أما عن إلتزامات المستأجر، فإنها وإن كانت قد إنتقلت إلى المتنازل إليه بمجرد الإتفاق على النزول، إلا أن هذا الإتفاق لا ينفذ فى مواجهة المؤجر ما لم يقره، وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة فى حوالة الديون (م٣١٦). ومعنى ذلك أنه قبل الإقرار يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بجميع الإلتزامات التى يفرضها عليه عقد الإيجار، وله أن يرجع على المتنازل إليه بكل إلتزامات المستأجر، إلا أن له أيضاً أن يرجع على المستأجر بهذه الإلتزامات، وهذا مانتصت عليه المادة ٥٩٥ من أنه فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له فى تنفيذ إلتزاماته.

• **العلاقة بين المؤجر والمتنازل له :** يترتب على التنازل عن الإيجار إنتقال حقوق وإلتزامات المستأجر قبل المؤجر إلى المتنازل إليه، فيحل المتنازل إليه محل المستأجر فيما له من حقوق وما عليه من إلتزامات ناشئة عن عقد الإيجار. فتنقل إلى المتنازل إليه جميع الحقوق التى كانت للمستأجر، ولكن لا ينفذ هذا فى مواجهة المؤجر إلا إذا قبل التنازل أو أعلن به طبقاً للقواعد العامة فى حوالة الحق (م٣٠٥)، ويترتب على نفاذ التنازل فى مواجهة المؤجر، ثبوت الحق للمتنازل إليه فى كل ما كان للمستأجر من حقوق قبله إذ يحل محل المستأجر فى حقوقه ويصبح هو الدائن الشخصى للمؤجر بها، فله أن يطالب المؤجر بتسليم العين المؤجرة

وصيانتها وضمان الإنتفاع الهادئ بها. ويجوز للمتنازل إليه على الرجوع المؤجر بدعوى مباشرة. غير أنه لا يحق للمتنازل إليه أن يرجع بالدعوى المباشرة على المؤجر إلا لإستيفاء الحقوق المتولدة من الإيجار والتي نزل له عنها المستأجر. أما الحقوق الأخرى التي تثبت للمتنازل له قبل المستأجر والتي لا تعتبر مستمدة من الإيجار المتنازل عنه، فلا يكون للمتنازل له أن يرجع بها على المؤجر. ومثال الحالة الأخيرة أن يقضى للمؤجر بفسخ الإيجار المتنازل عنه فى مواجهة المستأجر والمتنازل له، فلا يصح هنا للمتنازل له أن يرجع على المؤجر ليطالبه بالمبالغ التى عجلها للمستأجر والتعويض عن فسخ الإيجار الأصلى.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " الدعوى المباشرة action directe

التى يجوز للمتنازل له عن حقوق الإجارة رفعها على المؤجر هى التى يرفعها المتنازل له على المؤجر مطالباً بحقوق الإجارة التى حصل له التنازل عنها نثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من إلتزامات المؤجر أما فى صورة ما إذا كانت الإجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائياً بالفسخ فى مواجهة المستأجر والمتنازل له وأعيدت الأرض إلى المؤجر ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلاً من الإيجار وبما إستحقه بسبب الفسخ فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن المؤجر الأصلى " (طعن رقم ٨٣س ٥٢٠ جلسة ١٦/٤/١٩٣٦).

وتنتقل حقوق المستأجر إلى المتنازل له بصفاتها ودفعها وضماناتها، وعلى ذلك ينتقل إلى المتنازل له الحق فى الإنتفاع بالعين المؤجرة بنفس القيود والأوضاع التى كان للمستأجر أن ينتفع بها. كذلك ينتقل إليه جميع الإلتزامات التى يفرضها الإيجار على المستأجر، ويكون للمؤجر الرجوع

على المتنازل إليه بكافة الحقوق التي يربتها له عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر الأصلي، وهي المحافظة على العين وبإستعمالها فيما أجرت له ودفع الأجرة في مواعيدها ورد العين ويكون للمؤجر دعوى مباشرة قبل المتنازل له. وللمؤجر أن يتمسك قبل المتنازل له بالدفع التي كان له أن يتمسك بها قبل المستأجر وقت نفاذ التنازل في حقه، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد التنازل (م ٣١٢ مدنى). ويثبت للمؤجر الحق في مطالبة المتنازل إليه، ولو لم يكن قد أقر النزول بعد فحالة الدين التي تتم بدون رضائه لا تحرمه من هذا الحق لأن المتنازل له يلتزم بمقتضى إتفاق النزول أن ينفذ الإلتزامات التي كانت على عاتق المستأجر. (شنب ص ٤١١-البدر اوى ص ٥٠٨).

• **ضمان المستأجر للمتنازل له :** رأينا أن المادة ٥٩٥ من القانون المدنى قد قضت على أنه فى حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمتنازل له فى تنفيذ إلتزاماته. ومفاد ذلك، أنه إذا لم يرد بعقد الإيجار نص يمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار، إنطوى العقد حينئذ على قبول ضمنى من المؤجر بالتنازل ومن المستأجر بضمان المتنازل له فى الإلتزامات الناشئة عن العقد ليس وفقاً لقاعدة الحلول وإنما وفقاً لقواعد الكفالة والضمان فى الحوالة، فيصبح المستأجر الأصلي كفيلاً للمتنازل له الذى إنتقلت له كل حقوق وإلتزامات المستأجر الأصلي بموجب أحكام الحوالة، فإذا إمتنع المتنازل عن تنفيذها، جاز للمؤجر الرجوع على المستأجر الأصلي ومؤدى قواعد الكفالة أنه يجوز للأخير أن يدفع بتجريد المتنازل له لإنقضاء التضامن إذ لا تضامن إلا بنص أو إتفاق ولم تتضمن المادة ٥٩٥ سالفه البيان أن الكفالة تضامنية. (انور طلبة ص ٢١٢).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "يتضمن التنازل عن الإيجار، حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لإلتزامه ويعتبر المستأجر المتنازل- فيما يختص بحق الإنتفاع بالعين المؤجرة الذى حوله إلى المتنازل له فى مركز المحيل ومن ثم فإن ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان وفقاً للمادة ٣٠٨ من القانون المدنى فإن المستأجر المتنازل لا يلزم طبقاً للمادة ٣١٠ إلا برد ما إستولى عليه مقابل حق الإنتفاع الذى حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات ولو وجد إتفاق يقضى بغير ذلك" (نقض ١٩٦٦/١٢/٨ طعن ٣٤٣ س ٣٢ق).

ويلاحظ مما تقدم أن المستأجر فى إلتزاماته بالضمان لا يتعبر أصلياً ينضم إلى المتنازل له فيصبح للمؤجر مدينان فى نفس الدين كما يذهب بعض الفقهاء، ولا هو كفيل للمتنازل له كما يذهب بعض آخر، وإنما هو ضامن للمتنازل له، وقد رسم القانون حدود هذا الضمان (عبدالفتاح عبدالباقي ص ٤٢٩). والضمان يبقى فى ذمة المستأجر على النحو المتقدم الذكر، ما دام مقتصرأ على قبول التنازل قبلاً سابقاً على حصول التنازل من طريق أنه لم يمنع المستأجر فى عقد الإيجار من التنازل كما سبق القبول اللاحق للتنازل يبرئ ذمة المستأجر من الضمان فيكون المؤجر فى هذه الحالة قد قبل التنازل مرتين. المرة الأولى كان قبوله سابقاً على التنازل، وهو قبول ضمنى مستخلص من أنه لم يمنع المستأجر فى عقد الإيجار من التنازل، وهذا القبول يكفى لإبراء ذمة المستأجر من إلتزاماته إذ تنتقل هذه الإلتزامات إلى ذمة المتنازل له، ولكنه لا يكفى لإبراء ذمة المستأجر من ضمان المتنازل له فى تنفيذ هذه الإلتزامات. والمرة الثانية

كان قبول المؤجر لاحقاً للتنازل وهو قبول صريح أو ضمنى، وبمجرد تبرأ صدوره ذمة المستأجر حتى من الضمان. (السنهوري ص ٦٧٤).

• آثار التأجير من الباطن :

أولاً : فى العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن : علاقة

المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن ليست علاقة حوالة كما فى التنازل عن الإيجار، بل هى علاقة إيجار كما سبق القول. فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجر حقه فى الإيجار للمستأجر من الباطن فى عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلي، وقد أصبح فيه المستأجر الأصلي مؤجراً كما صار المستأجر من الباطن مستأجراً. ومن ثم يوجد عقد إيجار - عقد الإيجار الأصلي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي وعقد الإيجار من الباطن يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى هذا المعنى ما يأتى: "فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد. أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩) - وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى الجديد يشتمل على نص فى هذا المعنى هو المادة ٧٩٧ من هذا المشروع، وكانت تجرى على الوجه الآتى: "فى حالة الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، أما العلاقة ما بين المستأجر

الأصلى والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام عقد الإيجار من الباطن" (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٣ فى الهامش).

وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا النص "فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد. أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن فتسرى عليها أحكام الإيجار من الباطن، ويكون المستأجر الأصلى بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلى مستأجراً" (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩). وقد حذف النص فى لجنة المراجعة إكتفاء بالقواعد العامة. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٩ فى الهامش).

كما قضت محكمة النقض بأن " تسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى مالك العقار" (جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١ الطعن رقم ٩٤٠ س ٥٤٤ ق) وبأنه " الإيجار من الباطن هو إيجار جديد بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن، ويرد على حق الأول فى الانتفاع بالعين، وهو الذى يحكم العلاقة بين طرفيه، حتى ولو تم هذا العقد خلافاً لنص مانع متفق عليه فى الإيجارة الأصلية لمبرمه بين المؤجر والمستأجر الأصلى حتى ولو كانت شروطه مغايرة لشروطها، ويتعين على المستأجر من الباطن تبعاً لذلك أن يوفى بالتزاماته ولا يحق للأول أن يتمسك قبله بأنه ممنوع من التأجير من الباطن " (جلسة ١٥/٦/١٩٧٧ الطعن رقم ٨٥١ س ٤٣٤ ق، جلسة ١٥/٣/١٩٧٨ الطعن رقم ٧٣٦ س ٤٤٤ ق، جلسة ١٩٧٩/٥/٢ الطعن رقم ٤٧٦ س ٤٤٤ ق)

وبأنه " المقرر قانوناً أن الإيجار من الباطن يختلف عن الإيجار ففى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلية خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي مالك العقار" (جلسة ١٤/٤/١٩٨٣ الطعن رقم ٧٨٠ س ٤٨ق).

ولما كان هذا الإيجار مستقلاً عن الإيجار الأصلي، فالمستأجر من الباطن لا يكون مسؤولاً عن الإلتزامات الناشئة عن الإيجار الأصلي إلا إذا كان الإيجار من الباطن قد ألقاها على عاتقه. أما إذا خلال عقد الإيجار من الشروط التى تحكمه فإنه يخضع لأحكام الإيجار الواردة بالتقنين المدنى. ويترتب على عقد الإيجار من الباطن تحمل كل من المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بالإلتزامات إلى يرتبها عقد الإيجار المبرم بينهما. فيلتزم المستأجر الأصلي بأن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر من الباطن بحالة تكون معها صالحة للإنتفاع المقصود بها، وأن يتعهدا بالصيانة وأن يضمن له الإنتفاع الهادئ بها. ويلتزم المستأجر من الباطن بأن يستعمل العين المؤجرة فيما أعدت له وأن يقوم بالترميمات التأجيرية، وأن يؤدي الأجرة التى إلتم بها إلى المستأجر فى مواعيدها، ثم يرد العين إلى المستأجر الأصلي عند إنتهاء عقد الإيجار. (عزمى البكرى ص ٤٢٧). وإذا زادت مدة الإيجار من الباطن عن مدة الإيجار الأصلي، فإنه يترتب على إنقضاء الإيجار الأصلي إنقضاء الإيجار من الباطن. فالمستأجر الأصلي إنما يؤجر حقه للمستأجر من الباطن، فإذا إنقضى هذا الحق إنقضى أيضاً حق المستأجر من الباطن لإنفساخ الإيجار من الباطن بقوة القانون لهلاك

موضوعه (م ٥٦٩/١ مدنى). وهذا الحكم يسرى أيا كان السبب الذى ينتهى به الإيجار الأصلى، كزواله بفسخه وبسبب إنتقال الملكية إلى الغير. (السنهورى ص ٩٤٨ - محمد كامل مرسى ص ٢٥١).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإنقضاء عقد الإيجار الأصلى ولو كان قائماً بحسب الشروط التى إشتمل عليها وأنه لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلى على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يهم فى هذه الحالة أن يكون عقد المستأجر من الباطن ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ أو بعد رفعها كما لا يهم أن يكون عالماً بسبب الفسخ وقت إستجاره أو غير عالم به ولا يشترط كذلك أن ينبه عليه بالإخلاء لكى يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلى إذ هو لا يعتبر فى هذه الحالة فى حكم الغير كما أن حيازته العرضية للأطيان المؤجرة لا تخوله حق تملك الثمار بعد إنقضاء عقده تبعاً لفسخ عقد المستأجر الأصلى إذ يصبح حائزاً بلا سند" (طعن رقم ٩٢ س ٢٠ ق جلسة ١٩٥٢/٢/٢٨) وبأنه "المقرر أن عقد الإيجار من الباطن ينقضى حتماً بإنقضاء عقد الإيجار الأصلى، ولما كانت الطاعنة - المستأجرة الجديدة - تقيم دعواها على أساس أن المطعون ضده - المستأجر من الباطن الأصلى السابق - كان يشغل الحجرة موضوع النزاع فى مقابل عشرة جنيهاً كان يدفعها شهرياً للمستأجر السابق للمكتب، وإستمر فى دفعها لها بعد وفاة المستأجر السابق إلى أن قام نزاع بينهما على أحقيته فى شغل الحجرة بعد أن إستأجرت المكتب من المالكه، وأن المطعون ضده وقد حصل على حكم نهائى برد حيازتها إليه فيحق لها مطالبته بمقابل الإنتفاع، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض

الدعوى على سند من أن عقد إستئجار الطاعنة للمكتب لا يترتب أية التزامات قبل المطعون ضده لانه ليس طرفاً فيه، وأن الثابت من الأوراق ان كل منهما يتعتبر فى حكم المستأجر الاصلى للمكان الذى تخصص به فعلاً فى شقة النزاع، أو مشاركاً مشاركة واقعية فى المكتب، وذلك دون أن يوضح أوجه إستدلالة من أوراق الدعوى على ماخلص إليه فى هذا الخصوص أو يواجه ما أثارته الطاعنة من دفاع جوهرى مبناه إنقضاء العلاقة الإيجارية من الباطن التى كانت تربط المطعون ضده بالمستأجر السابق تبعاً لإنقضاء العلاقة الإيجارية الأصلية بوفاة المستأجر المذكور وقيام علاقة إيجارية جديدة بينها وبين المالكة، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد عابه القصور فى التسبيب". (طعن رقم ١٢٣٨ س ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٦).

وبأن عقد الإيجار من الباطن يرد على حق المستأجر الاصلى فى الإنتفاع بالعين المؤجرة، مما مفاده إنقضاء هذا العقد حتماً بإنقضاء عقد الإيجار الاصلى ولو كان قائماً بحسب الشرط التى إشتمل عليها، ولا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب إنقضاء عقد الإيجار الاصلى. (طعن رقم ٥٣٨ س ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠).

ومادامت علاقة المستأجر الاصلى بالمستأجر من الباطن هى علاقة مؤجر بمستأجر كما سبق القول، فعنه يترتب على ذلك أن المستأجر الاصلى يكون ملتزماً نحو المستأجر من الباطن بجميع التزامات المؤجر، وأن المستأجر من الباطن يكون ملتزماً نحو المستأجر الاصلى بجميع التزامات المستأجر. (السنهورى ص ٦٦٤). ولكن إذا أخل المستأجر من الباطن بالتزاماته المتعلقة بإستعمال العين فيما لأعدت له والمحافظة عليها، وترتب على ذلك ان أصبح المستأجر الاصلى مسئولاً نحو المؤجر إذ هو

المسئول مسؤولية عقدية عن المستأجر من الباطن وحكم للمؤجر بتعويض على المستأجر الأصلي، كان لهذا الأخير أن يرجع بهذا التعويض على المستأجر من الباطن بناءً على إخلاله بالتزاماته الناشئة عن الإيجار من الباطن (إستئناف مختلط ٢ ديسمبر ١٩٠٨م ٢١ص ٣٧-١٦ مايو ١٩٣م ٤١ص ٢٨٦).

ثانياً : فى العلاقة بين المؤجر والمؤجر الأصلي : التأجير من الباطن لا أثر له فى الإيجار الأصلي، أى أنه لا يمس علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي فتظل هذه العلاقة خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي المبرم بينهما. كأن المستأجر لم يقم بالتأجير من الباطن. فلا يحل المستأجر من الباطن محل المستأجر الأصلي، فيبقى المستأجر الأصلي إذن قائماً يتوسط بين المؤجر والمستأجر من الباطن، ولا يختفى كما يختفى فى التنازل عن الإيجار. ويكون دائماً للمؤجر بجميع الإلتزامات التى يترتبها الإيجار الأصلي فى ذمة هذه الأخير، ومديناً له بجميع الإلتزامات التى يترتبها الإيجار الأصلي فى ذمة نحو المؤجر. غير أن ذمته تبرأ من إلتزاماته نحو المؤجر إذا قبل هذا الأخير صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن. (السنهورى ص ٦٧٦)

وقد قضت محكمة النقض بأن : " مفاد المدينين ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منها الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد

الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا فى شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار، على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى، أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينها المستأجر الأصلي، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن. (جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠ الطعن رقم ٢٤٢ س ٢٤١ ق س ٢٦٠ ع ١ ص ٨٩٦، جلسة ١٩٨٨/٥/٢٦ الطعن رقم ١٦٩ س ١٥١ ق ٣٩ ع ١ ص ٩٨٣).

ثالثاً: فى علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن : الأصل أنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن لإنعدام العلاقة التعاقدية بينهما، فالعلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي بمقتضى عقد الإيجار المبرم بينهما. وذلك سواء كان المستأجر محظوراً عليه التأجير من الباطن أو غير محظور عليه. غير أنه فى هذه الحالة الأخيرة يكون الإيجار من الباطن نافذاً فى حق المؤجر، فلا يملك الأخير التعرض للمستأجر من الباطن ما دام الإيجار الأصلي قائماً، أما فى الحالة الأولى يكون الإيجار غير نافذ فى حقه ويجوز له طلب طرد المستأجر من الباطن.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " الإيجار من الباطن لا ينشئ بذاته بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن رابطة قانونية مباشرة تخول ثانيهما الرجوع بالضمان على الأول". (طعن رقم ٢٠ س ١٧ ق جلسة ٢٥/٣/١٩٤٨). وبأنه " مفاد المادتين ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى انه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار، على نحو ما فعلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ " (طعن رقم ٢٤٢ س ١٤١ ق جلسة ٣٠/٤/١٩٧٥) وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بغير تحفظ بعد حصوله، أو

إذا إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن. (طعن رقم ١٠٧٧ س ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١١/١) (طعن رقم ٢٥٨ س ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢) وبأنه "الأصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي لإنعدام التعاقد بينهما إلا في حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى خاصاً بالأجرة حتى ولو كان مصرحاً للمستأجر بالتأجير من الباطن. وإذا كانت الإجارة من الباطن حال التصريح بها فى عقد الإيجار الأصلي تنفذ فى حق المؤجر أو من يمثله أو يخلفه دون حاجة إلى قبوله... الخ " (طعن رقم ٦٨٢ س ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥) وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادتين ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا فى شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن دون نحفظ أيضاً، لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن المالك الجديد للعقار إنما إستأدى الأجرة من الطاعنين لا بوصفه مستأجراً من الباطن بل

بوصفه مستأجراً أصلياً بناءً على العقدين اللذين أبرمهما معه، بما يتضمن جحداً من المالك الجديد لعقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه، فإن الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب إذ لم يعتد قبل المطعون عليه - المستأجر الأصلي - بالمبالغ التي دفعها الطعن - المستأجر من الباطن - للمالك الجديد " (طعن رقم ٨٥١ س ٤٣ ق جلسة ١٥/٦/١٩٧٧).

كما قضت بأن: " عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحاً في عقد الإيجار بالتأجير من الباطن. إنقضاء عقد الإيجار الأصلي أثره إنقضاء عقد الإيجار من الباطن. (طعن رقم ٥٠ س ٥١ ق جلسة ٢٢/١١/١٩٨٨، طعن رقم ٦٣ س ٥١ ق جلسة ١/٣/١٩٨٩، طعن رقم ١٨٥٤ س ٥٠ ق جلسة ١٧/٤/١٩٨٩) وبأنه " عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر إلا بالنسبة للأجرة " (طعن رقم ٢٨١٨ س ٥٩ ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٠).

وعلى ذلك لا يستطيع المؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن بأى التزام مما يفرضه عليه عقد الإيجار من الباطن، وليس لهذا المستأجر أن يطالب المؤجر بتنفيذ أى التزام ناشئ عن عقد الإيجار الأصلي. ولكن لما كان المقرر طبقاً للمادة ١/٢٣٥ مدنى أن لكل دائن أن يستعمل بإسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، فإنه يجوز لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن الرجوع على الآخر بالدعوى غير المباشرة وبإسم مدينه.

يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسؤولية

التقصيرية: يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع على المؤجر بدعوى المسئولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ إلحاق ضرراً

بلمستأجر من الباطن. وقد قضت محكمة النقض بأن "لئن كانت العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر فيما عدا إلزام الإخير بأن يؤدي للأول مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدني غير مباشرة، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ إلحاق ضرراً بالمستأجر من الباطن وإذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثاني طابقاً في عمارة تملكها وصرحت له في العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثاني أجر من باطنه للطاعن شقة في ذلك الطابق وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار إستناداً إلى مسئوليتها التقصيرية وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذي طلبه بعد أن حصلت إلى توافر أركان هذه المسؤولية، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلي بدعوى المسؤولية بعد أن إنتهى إلى قيام علاقة عقديه بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسؤولية، وذلك من مجرد تصريح في عقد الإيجار للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في قضيته. (طعن رقم ٢٤٢ س ٤١ ق جلسة ٣٠/٤/١٩٧٥).

من أحكام القضاء:

- ١- التأجير من الباطن في ظل تشريعات الإيجار الإستثنائية محظور ولو خلا العقد من النص عليه.
(الطعن ١٣٠٧ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩١/٢/٣)
- ٢- التنازل عن عقد الإيجار. ماهيته. حوالة المستأجر الأصلي حقوقه وإلتزاماته المستمدة من عقد الإيجار إلى آخر يحل محله فيها.
(الطعن ٢٠٢ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٧)
- ٣- إخلاء المستأجر للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. ماهيته. التنازل عن الإيجار.
(الطعن ٦٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤)
- ٤- التنازل عن الإيجار ماهيته.
(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)
- ٥- التنازل عن الإيجار. واقع. إستقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة.
(الطعن ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٤/١/١٦)
- ٦- التأجير من الباطن إختلافه عن التنازل عن الإيجار. ماهية كلا منهما.
(الطعن ٢٥٣ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١ س ٤٥ ص ١٦٢٧)
- ٧- ثبوت أو نفى واقعة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله.
(الطعن ٢٩٦ لسنة ٦٤ق "أحوال شخصية" - جلسة ١٩٩٥/١١/١٣ س ٤٦ ص ١١١٨)
- ٨- الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار. ماهية كل منهما. حق مستأجر الفندق في تأجير غرفة لنزلاته للإقامة لقاء أجرة. سماحة لبعض

أصحاب الحرف والمهن بتقديم خدماتهم لنزلاء الفندق ورواده وتخصيص غرف له أو أماكن يباشرون فيها نشاطهم لقاء أجره معلومة. عدم إعتباره تأجيراً من الباطن. علة ذلك.

(الطعن ٨٤٢٢ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٦/١١/١٨ - س ٤٧ ص ١٣٠٩)

٩- التنازل عن الإيجار. ماهيته. إبداء المستأجر رغبته في إنهاء العقد قيامه بتسليم العين المؤجرة أو خلفه أو لأحد الملاك على الشيوع عدم إعتباره تنازلاً عن الإجارة. علة ذلك.

(الطعن ٢٠٣٦ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٨/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

١٠- طلب المؤجر إخلاء العين المؤجرة للتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن غير قبل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيها. علة ذلك.

(الطعن ٣٧٥٢ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٠ لم ينشر بعد)

حق المؤجر في إخلاء المستأجر لتأجيريه العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار. جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات التنازل بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ٢٥١٢ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠ لم ينشر بعد)

١١- التأجير من الباطن. ماهيته. وجوب أن يكون لقاء أجره متفق عليها. إثباته على عاتق المؤجر طالب الإخلاء.

(الطعن ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣ لم ينشر بعد)

١٢- حق المؤجر في إخلاء المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز تنازله عنه صراحة أو ضمناً. للمستأجر إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات.

(الطعن ١٨٥٧ لسنة ٦٨ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

١٣- طلب الإخلاء حقاً شخصياً للمؤجر يجوز له التنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف

الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف الملازمة لتراخي المؤجر في طلب الإخلاء كي تستخلص منها متى يكون ذلك دالاً على نزوله عنه حقه في هذا الطلب شريطة أن يكون تقديرها سائغاً.

(الطعن ١٠٩٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

١٤- وحيث أن مما ينهض الطاعن على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب، ذلك أنه طلب من محكمة الموضوع أن تجرى تحقيق واقعة التأجير من الباطن بنفسها، إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل هذا الطلب وقضى بإخلائه مكتفياً بإقرار المطعون ضده الثاني وأقوال الشاهدين بالمحضر ٢٣٤٦ لسنة ٢٠٠١ إداري الجمالية بأنه مستأجر من الباطن - رغم أن هذا الإقرار ليس حجة على الطاعن كما أن المحضر قد حفظته النيابة العامة قبل تنفيذ قرارها بسؤال الجيران وإستيفائه بشأن ثبوت الإجارة من الباطن مما يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطعن ٨٧٣ لسنة ٧٣ق - جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

* * *

نطاق العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن

النص التشريعي (مادة ٥٩٦) :

- (١) يكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر.
- (٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لإتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٥٩٥ ليبي و ٥٦٣ سوري و ٧٧٦ عراقي و ٥٨٧ لبناني و ٤٨٧

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وقد ورد هذا النص في المادة ٧٩٨ في المشروع التمهيدي على الوجه الآتي: "ومع ذلك يكون المستأجر الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر. ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ. وفي لجنة المراجعة أقر النص بعد إستبعاد عبارة "ومع ذلك" في إبتداء الفقرة الأولى، وصار رقمه ٦٢٥ في المشروع النهائي. وأقره مجلس النواب تحت رقم ٦٢٤. وفي لجنة مجلس الشيوخ دارت مناقشة حول مفهوم الفقرة الأولى التي تقضي بأن المستأجر من الباطن يؤدي مباشرة للمؤجر ما في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر، فسئل هل ينسحب هذا الحكم على ما ما يستحق في ذمة المستأجر من

الباطن بعد الإنذار، فكان الجواب من جانب الحكومة أن محل تطبيق هذا الحكم هو ما يستحق من الأجرة وقت الإنذار فقط. وقد إتجه الرأى إلى النص على أن الغنذار يكون بمثابة حجز يد المستأجر من الباطن، فلم تقبله اللجنة، أما بالنسبة إلى الفقرة الثانية فقد رأى تعديلها بحيث يتحدد المقدار المعجل من الأجرة الذى يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك به قبل المؤجر، فإشترط ان يكون المعجل قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لإتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن، وترك موضوع إثبات التاريخ ومقتضياته للقواعد العامة العامة فى الإثبات. وأصبح النص بعد التعديل مطابقاً لما إستقر عليه فى التقنين المدنى الجديد، وصار رقمه ٥٩٦ ووافق عليه مجلس الشيوخ. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٦٥ - ص ٥٦٨).

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي: " أنه توجد علاقة مباشرة

ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن فى شئ واحد هو الأجرة. أما سائر إلتزامات المستأجر غير دفع الأجرة فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ فعندئذ يختفى المستأجر الأصلى وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر. (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٥٧٠).

رأى الفقه:

للمؤجر - إلى جانب دعوى الإمتياز العينية على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة - دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه فى جميع أمواله ولو لم تكن موجودة

في العين المؤجرة دون أن يشاركه في ذلك دائنو للمستأجر الأصلي مشاركة الغرماء.

ولدعوى الشخصية المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من التزامات المستأجر من الباطن. أم الإلتزامات الأخرى - إستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها وردها - فإن المؤجر لا يستطيع أن يطالب بها المستأجر من الباطن إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة، ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلي، هذا ما لم يقبل صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله فله عندئذ أن يطالب بها مباشرة المستأجرة من الباطن.

والدعوى الشخصية المباشرة مقصورة علي الأجرة الثابتة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن ينذر المؤجر المستأجر من الباطن، فإذا أراد المؤجر إستعمال هذه الدعوى المباشرة، وجب عليه أن ينذر المستأجر من الباطن أولاً يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه للمؤجر، فيتعين إذن علي المستأجر من الباطن أن يدفع ما إستحق من الأجرة وقت وصول الإنذار ولم يكن قد دفع، وكذلك الأجرة التي تستحق بعد ذلك في المدد التالية إلي نهاية الإيجار للمؤجر دون المستأجر الأصلي. وإذا دفع شيئاً من ذلك للمستأجر الأصلي كان للدفع غير مبرئ للذمة، ووجب أن يدفع مرة ثانية للمؤجر، ويرجع علي المستأجر الأصلي بما دفعه، ويخصم المؤجر ما استوفاه من المستأجر من الباطن مما هو مستحق في ذمة المستأجر الأصلي، فإن بقي له شيء رجع به علي المستأجر الأصلي. أما إذا كان الثابت في ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له في ذمة المستأجر الأصلي فلا يستوفي من المستأجر من الباطن

غير المستحق له في ذمة المستأجر الأصلي، ويرجع هذا الباقي علي المستأجر من الباطن.

وقد يعتمد المستأجر من الباطن، عند وصول إنذار المؤجر إليه، إلي تعجيل الأجرة للمستأجر الأصلي عند مدة قادمة حتي لا يستوفيها منه للمؤجر، لذلك إشتراط القانون أن يكون الأجرة المعجلة قد تم دفعها قبل الإنذار، أي أن يكون الدفع ثابت التاريخ وسابقا علي تاريخ الإنذار تطبيقا لما تقضي به من القواعد العامة. ولا يكفي ذلك، بل يجب أيضاً أن يكون تعجيل الأجرة متفقاً مع ما يقضي به العرف، فإن لم يوجد عرف يقضي بتعجيل الأجرة وجب أن يكون التعجيل تنفيذا لإتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن قد تم في وقت الإيجار من الباطن، فإن لم يستوف التعجيل هذه الشروط بأن كان قد تم بعد الإنذار أو قبل الإنذار دون أن يقضي به العرض أو الإتفاق، فإنه لا يحتج به علي المؤجر، ويجب علي المستأجر من الباطن أن يدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة ثانية للمؤجر ويرجع علي المستأجر الأصلي بما دفع.

إن ما يجب علي المستأجر من الباطن أن يدفعه للمؤجر بموجب الدعوى الشخصية المباشرة مضمون بإمتياز المؤجر علي منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة، ويجوز الحجز علي هذه المنقولات حجزاً تحفظياً كما يجوز حبسها.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري ص-٧٣٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

● للمؤجر مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة : يجوز للمؤجر رفع

دعوى شخصية مباشرة ضد المستأجر من الباطن يرجع بها عليه في جميع أحواله ولو لم تكن موجودة في العين المؤجرة. والدعوى الشخصية

المباشرة خاصة بالأجرة دون غيرها من إلتزامات المستأجر من الباطن. أما الإلتزامات الأخرى- إستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها وردها-فإن المؤجر لا يستطيع، كما قدمنا أن يطالب بها المستأجر من الباطن إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة، ولا يطالب بها مباشرة إلا المستأجر الأصلي، هذا ما لم يقبل صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله فله عندئذ أن يطالب بها مباشراً المستأجر من الباطن. والدعوى الشخصية المباشرة مقصورة على الأجرة الثابتة فى ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي وقت أن ينذر المؤجر المستأجر من الباطن. فإذا أراد المؤجر إستعمال هذه الدعوى المباشرة، وجب عليه أن ينذر المستأجر من الباطن أولاً يدفع الأجرة من وقت وصول الإنذار إليه إلا للمؤجر. فيتعين إذن على المستأجر من الباطن أن يدفع ما إستحق من الأجرة وقت وصول الإنذار ولم يكن قد وقع، وكذلك الأجرة التى تستحق بعد ذلك فى المدد التالية إلى نهاية الإيجار، للمؤجر دون المستأجر الأصلي. وإذا دفع شيئاً من ذلك للمستأجر الأصلي كان الدفع غير مبرئ لزمته، ووجب أن يدفع ثانية للمؤجر ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه ويخصم المؤجر ما إستوفاه من المستأجر من الباطن مما هو مستحق فى ذمة المستأجر الأصلي، فإن بقى له شئ رجع به على المستأجر الأصلي. أما إذا كان الثابت فى ذمة المستأجر من الباطن أكثر مما هو مستحق له فى ذمة المستأجر الأصلي، فلا يستوفى من المستأجر من الباطن غير المستحق له فى ذمة المستأجر الأصلي، ويرجع هذا بالباقى على المستأجر من الباطن. (السنهورى ص ٦٩٤).

وقد قضت محكمة النقض بأن: " يسرى على العلاقة بين المستأجر

الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شئ واحد هو الأجرة، فيكون للمستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلحق الإنذار على نحو فصلته المادة ٥٩٧ من ذلك القانون " (جلسة ١٥/٦/١٩٧٧ الطعن رقم ٨٥١ س ٤٣ ق س ٢٨ ص ١٤٤٦) .

• حكم تعجيل الأجرة: بعد أن أعطى النص بفقرته الأولى للمؤجر

الحق في رفع دعوى مباشرة قبل المستأجر من الباطن في إستيفاء الأجرة- بالتفصيل المتقدم- خشي أن يتواطأ المستأجر من الباطن مع المستأجر الأصلي على تفويت المؤجر إستعمال حقه في الدعوى المباشرة، بأن يبادر عند وصول الإنذار إليه بتعجيل الأجرة المستحقة للمستأجر الأصلي عن مدة قادمة حتى لا يستوفيها منه المؤجر، فنص في فقرته الثانية على أنه لا يجوز للمستأجر من الباطن ان يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي، ما لم يكن ذلك قد قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لإتفاق ثابت التاريخ تم وقت الإيجار من الباطن. فتلاحظ أن القانون قد إشتراط أن تكون الأجرة المعجلة قد تم دفعها قبل الإنذار، أى أن يكون الدفع ثابت التاريخ وسابقاً على تاريخ الإنذار تطبيقاً لما تقضى به القواعد العامة ولا يكفى ذلك، بل يجب أيضاً أن يكون تعجيل الأجرة متفقاً مع ما يقضى به العرف، فإن لم يوجد عرف يقضى بتعجيل الأجرة وجب أن يكون التعجيل تنفيذاً لإتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر

من الباطن قد تم وقت الإيجار عن الباطن. فإن لم يستوف التعجيل هذه الشروط، بأن كان قد تم بعد الإنذار أو قبل الإنذار دون أن يقضى به العرف أو الاتفاق، فإنه لا يحتج به على المؤجر، ويجب على المستأجر من الباطن أن يدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة ثانية للمؤجر، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفع. وغنى عن البيان أن ما يجب على المستأجر من الباطن أن يدفعه للمؤجر بموجب الدعوى الشخصية المباشرة مضمون بإمتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجر ويجوز الحجز على هذه المنقولات حجزاً تحفظياً كما يجوز حبسها. (عبدالفتاح عبدالباقى فقرة ٢٨١ ص ٤٤١ وقرب إستئناف مختلط ٢٨ نوفمبر ١٩١٦م ٢٩ ص ٧٢، ١٢ مارس ١٩١٨ م ٣٠ ص ٢٧٤). فإذا كان المستأجر الأصلي ممنوعاً من الإيجار من الباطن، فإن إستعمال المؤجر للدعوى المباشرة ضده يعتبر تنازلاً عن الشرط المانع (أنظر آنفاً فقرة ٣٦٠ فى الهامش). ويكون للمؤجر فى هذه الحالة إمتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة فى العين المؤجرة بمقدار المستحق للمؤجر من الأجرة فى ذمة المستأجر الأصلي (أنظر آنفاً فقرة ٣٦٠)، وهذه هى دعوى الإمتياز العينية. أما الدعوى الشخصية المباشرة، وتتناول كل أموال المستأجر من الباطن ولو لم تكن موجودة فى العين المؤجرة فتكون بمقدار ما فى ذمة الباطن للمستأجر الأصلي. وإذا كان المستأجر الأصلي ممنوعاً من الإيجار من الباطن، وتمسك المؤجر بالشرط المانع فطرد المستأجر من الباطن من العين المؤجرة، فإن المؤجر لا يكون له فى هذه الحالة لا دعوى شخصية مباشرة ولا دعوى إمتياز عينية لأنه أنكر على المستأجر من الباطن صفته، وإنما يكون له إمتياز على منقولات المستأجر

من الباطن الموجودة فى المؤجرة، لا باعتبارها مملوكة لهذا الأخير، بل باعتبارها داخلة ضمن منقولات المستأجر الأصلى، ما لم يثبت المستأجر من الباطن أن المؤجر كان عالماً وقت دخول المنقولات فى العين المؤجرة أنها ليست ملك المستأجر الأصلى (أنظر أنفاً فقرة ٤٦٢ فى الهامش). ويضمن الإمتياز جميع ما فى المستأجر الأصلى للمؤجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " الدعوى المباشرة التى يجوز للمتنازل له عن حقوق الإجارة رفعها على المؤجر هى التى يرفعها المتنازل له على المؤجر مطالباً بحقوق الإجارة التى حصل له التنازل عنها مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من إلتزامات المؤجر أما فى صورة ما إذا كانت الإجارة قد قضى فيها للمؤجر نهائياً بالفسخ فى مواجهة المستأجر والمتنازل له وأعيدت العين إلى المؤجر ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلاً من الإيجار وبما إستحققه بسبب الفسخ فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن المؤجر الأصلى " (نقض ١٦/٤/١٩٣٦ طعن ٨٣س٥ق) وبأنه " الدعوى المباشرة التى يجوز للمتنازل له عن حقوق الإجارة رفعها على المؤجر مطالباً بحقوق الإجارة التى حصل التنازل له عنها مثل تسليم العين المؤجرة وغير ذلك من إلتزامات المؤجر، أما فى صورة ما إذا كانت الإجارة قد قضى فيه للمؤجر نهائياً بالفسخ فى مواجهة المستأجر والمتنازل له وأعيدت العين إلى المؤجر ورجع المتنازل له على المتنازل بما كان دفعه معجلاً من الإيجار وبما إستحققه بسبب الفسخ فلا يجوز للمتنازل له أن يضمن المؤجر الاصلى " (نقض ١٦/٤/١٩٣٤ جـ ١ فى ٢٥ سنه ص ١١٠).

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الحجز الذي أوقعه المؤجر علي ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي علي منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم، فإنه ليس من شأنه هذا الحجز أن يغل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة المستحقة في ذمته. (نقض جلسة ١٩٧٥/١/٣١- مجموعة المكتب الفني- السنة ٨- مدني ص ١١٨)

٢- مفاد المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضي هذا العقد، ويسري علي العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن. ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي الإنذار علي نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدني، أما سائر الحقوق والإلتزامات الاخرى الناشئة عن عقد الإيجار، فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر في عقد الإيجار الأصلي بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفي الأجرة من المستأجر من الباطن.

(نقض- جلسة ١٩٧١/٤/٣٠ المرجع السابق - السنة ٢٦- مدني ص ٨٩٦)

حالات براءة ذمة المستأجر الأصلي عن المتنازل

النص التشريعي (مادة ٥٩٧) :

تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن.
(أولاً): إذا صدر من المؤجر قبول صريح التنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن.

(ثانياً): إذا استوفي المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو المستأجر من الباطن دون أن يبدي أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥٩٦ ليبي و ٥٦٤ سوري و ٧٧٨ عراقي و ٤٨٦ لبناني و ٤٨٦

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد. أما العلاقة ما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن فتسري عليها أحكام الإيجار من الباطن، ويكون المستأجر الأصلي بالنسبة للمستأجر من الباطن مؤجراً والمستأجر من الباطن بالنسبة للمستأجر الأصلي مستأجراً. وتوجد علاقة مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي هذا

الإنذار. فإن كان قد عجل منها شيئاً قبل الإنذار فلا يكون هذا حجة علي المؤجر إلا إذا كان قد تم وفقاً للعرف وبسند ثابت التاريخ وسابق علي الإنذار ويلاحظ أن التقنين الحالي لا ينص علي هذه العلاقة المباشرة، ولذلك لم يستطيع القضاء أن يقررها.

أما سائر التزامات المستأجر، غير دفع الأجرة، فتبقي العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجرة والمستأجر من الباطن يتوسط بينها المستأجر الأصلي، إلا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ، أو إستوفي الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ، فعندئذ يخفي المستأجر الأصلي، وتصبح علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر، لكل منهما أن يطالب الآخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء ٤ ص ٥٦٩ و ٥٧٠)

رأي الفقه:

إذا قبل المؤجر صراحة أو ضمناً الإيجار من الباطن بعد حصوله، يصبح هو الدائن المباشر للمستأجر من الباطن بجميع التزامات المستأجر الأصلي في حدود التزامات المستأجر من الباطن، ومن ثم يستطيع المؤجر أن يرجع مباشرة علي المستأجر من الباطن بالأجرة ولكن في حدود ما في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي، كما يستطيع أن يرجع عليه مباشرة في هذه الحدود بسائر التزامات المستأجر الأصلي.

ولما كانت التزامات المستأجر الأصلي قد انتقلت علي النحو المتقدم إلي المستأجر من الباطن عن طريق إلا أنه المباشر بين المؤجر والمستأجر من الباطن فإن هذا الإتفاق يتضمن أيضاً أن تنتقل حقوق المستأجر الأصلي

قبل المؤجر إلى المستأجر من الباطن، فيستطيع هذا الأخير أن يطالب المؤجر مباشرة بحقوق المستأجر الأصلي في حدود حقوقه هو قبل المستأجر الأصلي، وليس هذا عن طريق حوالة الحق، فإن حوالة الحق تقتضي رضا الدائن وهو المستأجر الأصلي. ولكن الإتفاق الذي تم بين المؤجر والمستأجر من الباطن علي نقل حقوق المستأجر الأصلي إلى المستأجر الأصلي علي الوجه الآتي: لم تعد للمستأجر الأصلي أية مصلحة في مطالبة المؤجرة بحقوقه قبله، فإن المستأجر الأصلي إذا طالب المؤجر بهذه الحقوق فلكي يؤديها إلى المستأجر من الباطن، وقد قبل المستأجر من الباطن أن يستوفيها مباشرة من المؤجر، ومن ثم تقوم بقبول المؤجر الإيجار من الباطن بعد حصوله، علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر من الباطن، فيطالبه بالتزامات المستأجر الأصلي، ويؤدي له حقوق هذا الأخير، وذلك لكل في حدود التزامات المستأجر من الباطن وحقوقه، وفيما زاد علي هذه الحدود تبقي العلاقة قائمة ما بين المؤجر والمستأجر الأصلي، وهكذا يختفي المستأجر الأصلي ولا يعود متوسطاً ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن في حدود الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار من الباطن، وهذا ما عنته المذكرة الأيضاحية للمشروع التمهيدي.

وهناك فروق بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، أهمها:

(١) في التنازل عن الإيجار يرجع التنازل له علي المؤجر بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات المؤجر، أما في الإيجار من الباطن فلا يجوز للمستأجر من الباطن أن يطالب مباشرة المؤجر بالتزاماته، وكل ما يستطيعه هو أن يطالبه بها باسم المستأجر الأصلي بطريق الدعوى غير المباشرة.

(٢) في التنازل عن الإيجار يرجع المؤجر علي التنازل له بدعوى مباشرة يطالبه فيها بالتزامات، أما في الإيجار من الباطن فالأصل أنه لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن مباشرة بالتزاماته، وإنما يجوز له ذلك عن طريق الدعوى غير المباشرة، وهذا فيما عدا الإلتزام بالأجرة، فإنه يجوز للمؤجر أن يرجع به مباشرة علي المستأجر من الباطن في حدود ما في ذمة هذا الأخير للمستأجر الأصلي، وفيما عدا قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله فإن لكل من المؤجر والمستأجر من الباطن في هذه الحالة أن يرجع كل منهما مباشرة علي الآخر.

(٣) وبالجمله تقوم، في التنازل عن الإيجار، علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له، أما في الإيجار من الباطن فالعلاقة بين المؤجر والمستأجر من الباطن علاقة غير مباشرة، إلا في حالتين عينهما القانون تقوم فيها علاقة مباشرة بين الإثنين.

(الوسيط-٦- مجلد ١ للدكتور السنهوري ص-٧٤٢ وما بعدها والمراجع السابقه)

• براءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته نحو المؤجر : تقضى

المادة ٥٩٧ مدنى ببراءة ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن : (أولاً) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن. (ثانياً) إذا إستوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى نحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي. ويتبين من هذه المادة أن قبول المؤجر للتنازل عن الإيجار هو قبول آخر لاحق للتنازل غير قبوله الضمنى السابق على

التنازل كما سبق القول. وهذا القبول الآخر معناه أن المؤجر قد قبل المتنازل له عن الإيجار بالذات بعد أن عرفه، وقد كان لا يعرفه وقت قبوله السابق على التنازل إذ لم يكن موجوداً في ذلك الوقت. وما دام المؤجر بعد أن عرف شخص المتنازل له قد قبله مدنياً، فإن القانون يفترض أن المؤجر قد أراد بذلك إبراء ذمة المستأجر إبراءً تاماً نهائياً، لا من التزاماته فحسب بل أيضاً من ضمانه، وقبول المتنازل وحده مدنياً. وفي هذه الحالة لا يكون المستأجر ضامناً ليسار المتنازل له، لا عند المطالبة ولا عند قبول المؤجر. فإذا كان المتنازل له معسر وقت قبول المؤجر، لم يكن المستأجر ضامناً. ولو أعسر المتنازل له عند المطالبة وكان موسراً قبل ذلك، لم يكن المستأجر ضامناً كذلك. ولو أعسر المتنازل له عند المطالبة وكان موسراً قبل ذلك، لم يكن المستأجر ضامناً كذلك. فالمستأجر إذن قد برئت ذمته نهائياً من كل التزام، ولم يعد للمؤجر غير مدين واحد هو المتنازل له. (السنهوري ص ٦٩٥).

وتشترط المادة لبراءة ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر ما يلي :

صدور قبول صريح من المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن :

إذا قبل المؤجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن قبولاً صريحاً، فإن ذمة المستأجر الأصلي تبرأ قبل المؤجر. سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل إليه في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يفرضه عليه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن. ويشترط في القبول الصريح أن يصدر من المؤجر وقت النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن أو بعد حصولهما ويعلم المؤجر شخص المتنازل له أو المستأجر

من الباطن بحيث يمكن إعتبار هذا القبول من المؤجر بمثابة إقرار منه لحالة الدين من المستأجر الأصلي إلى المتنازل له أو إلى المستأجر من الباطن. (سليمان مرقص ص ٦٥٦). ويرى الأستاذ السنهوري أن قبول المؤجر اللاحق للتنازل قد يكون كما قدمنا قبلاً صريحاً أو قبلاً ضمناً وأنه إذا كانت المادة ٥٩٧ مدني سألقة الذكر إقتصرت على القبول الصريح وإستيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أى تحفظ، فليس هذا معناه أن القبول لا يجوز أن يكون إلا قبلاً صريحاً أو قبلاً ضمناً مستخلصاً من إستيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له. بل أى قبول ضمنى يكفى وإنما خص المشرع إستيفاء الأجرة مباشرة من المتنازل له بالذكر، لأن هذه هي الصورة الغالبة للقبول الضمنى. ذلك أن المؤجر عندما يقبل من المتنازل له الأجرة ولا يبدى عند إستيفائها أنه يحتفظ بحقوقه قبل المستأجر، يكون قد دل بذلك على أنه إنما إستوفى الأجرة من المتنازل له بإعتباره هو المدين بها وحده دون أن يكون أحد ضامناً له. فيكون بذلك قد أخلى ذمة المستأجر من كل إلتزام. وقد يستخلص القبول الضمنى من أيه ظروف أخرى. مثل ذلك أن يطالب المؤجر المتنازل له بدفع الأجرة دون أن يستوفيهما، أو يطالبه بالإلتزامات الأخرى كالقيام بالترميمات الضرورية أو دفع تعويض عن تلف أصاب العين أو عن حريق، سواء كانت المطالبة مطالبة ودية أو مطالبة قضائية، ما دام المؤجر لم يحتفظ وهو يطالب المتنازل له فيذكر فى وضوح أنه فى مطالبته هذه لم يتخل عن ضمان المستأجر ولا يزال يعتبر هذا الأخير ضامناً للمتنازل فى الوفاء بالإلتزامه. والقبول اللاحق للتنازل ليس له شكل خاص فقد يكون ضمناً كما رأينا.

وقد قضت محكمة النقض بأن: " حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار (م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١) وبأنه " جواز تنازل عنه صراحة أو ضمناً للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات علة ذلك " (جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤ الطعن رقم ٥١٦ س ٧٤ ق جلسة ٢٤/١١/٢٠٠٢ الطعن رقم ٦٦٠ س ٧٢ ق) وبأنه " تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن إخلاله عن حقه المستمد من نصوص القانون. موافقة المالك أثرها إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن " (جلسة ١٢/١٢/٢٠٠٤ الطعن رقم ٥١٦ س ٧٤ ق، جلسة ٢٤/١١/٢٠٠٢ الطعن رقم ٦٦٠ س ٧٢ ق) وبأنه " ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها أو التنازل الضمني عن الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والتنازل عن الحق في طلب الإخلاء لتحقيق هذين السببين. جواز إثباته بكافة طرق الإثبات " (جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠٤ الطعن رقم ٥٦١، ٨١٣ س ٧٤ ق، جلسة ٥/١٢/١٩٩١ مجموعة الكتب لبفنى س ٢٤٤٢ ص ١٧٧٠) وبأنه " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر من الباطن أو يتنازل عن عقد الإيجار - بغير إذن كتابي صريح من المالك - إلا أن قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر من الباطن أو التنازل له عن عقد الإيجار مباشرة ودون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح الذي إشتراطه القانون بإعتبار أن الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركناً في الإذن ومن ثم يعد بمثابة إقرار من المالك من الباطن أو التنازل عنه " (نقض ١٢/١/١٩٧٧ طعن ٤٠٢ س ٤٣ ق) (نقض ١٠/١/١٩٧٩ طعن ٢٢٣ س ٤٤ ق). وبأنه " إذ كان يبين من الذى قرره الحكم المطعون فيه أنه إتخذ من إستلام وكيل الطاعنين الأجرة من المطعون عليه الثانى

مباشرة دون تحفظ دليلاً على موافقتهم على تنازل المستأجر الأصلي له عن الإيجار وإعتباره هو المستأجر للعين، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. لما كان ما تقدم وكانت هذه الدعامة كافية لحمل قضاء الحكم، فإن من حق المطعون عليه الثانى ترتيباً عليها أن يؤجر العين من باطنه إلى المطعون عليها الأخيرة مدة إقامته الموقوته بالخارج وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٢ س ١٩٦٩ " (نقض ١٩٧٧/١/١٢ طعن ٤٠٣ س ٤٣ ق، ١٩١٨/٥/٣٠ طعن ٤٦٣ س ٥٠ ق) وبأنه " منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه، والكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً أو شرطاً لصحته، مما يجوز معه إثبات التنازل الضمنى بكافة طرق الإثبات إعتباراً بأن الإدارة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل " (نقض ١٩٧٩/٦/٦ طعن ١٧٨٥ س ٤٧ ق، ١٩٧٩/٢/٢٨ طعن ٦٧٤ س ٤٦ ق، ٢٨/١١/١٩٧٨ طعن ١٣٤٩ س ٤٨ ق) وبأنه " مفاد المادتين ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى أنه فى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى، فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى شئ واحد هو الأجرة، فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصلى من الأجرة ومن وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار، على نحو ما فصلته

المادة ٥٩٧ من القانون المدنى أما سائر الحقوق والإلتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى العلاقة بالنسبة لها غير مباشرة ما بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلى، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المؤجر الأصلى وبين المستأجر من الباطن، ولو كان قد صرح للمستأجر فى عقد الإيجار الأصلى بالتأجير من الباطن، إلا إذا قبل المؤجر الأصلى الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أو إستوفى الأجرة من المستأجر من الباطن " (نقض ١٩٧٥/٤/٣٠ طعن ٢٤٢ س ٤١ق، نقض ١٩٩٠/٤/١٨ طعن ٢٨١٨ س ٥٩ق) وبأنه " المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار من الباطن لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى إلا فى حدود ما تقضى به المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ من القانون المدنى خاصاً بالأجرة حتى ولو كان مصرحاً للمستأجر الأصلى فى عقد الإيجار بالتأجير من الباطن إلا أنه فى هذه الحالة الأخيرة تكون الإجارة من الباطن نافذة فى حق المؤجر فلا يملك الأخير التعرض للمستأجر من الباطن مادامت الإجارة الأصلية قائمة فإذا ما إنتهى عقد الإيجار الأصلى فإنه يترتب على ذلك إنقضاء عقد الإيجار من الباطن " (نقض ١٩٨٩/٣/١ طعن ٦٠٣ س ٥١ق) وبأنه " لئن كانت العلاقة بين المؤجر الأصلى والمستأجر من الباطن - فيما عدا إلتزام الأخير بأن يؤدى للأول مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته لمستأجر الأصلى من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التى تلى الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدنى غير مباشرة، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا إرتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ ألحق ضرراً بالمستأجر من الباطن. وإذ كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن

الشركة المطعون ضدها الأولى أجرت للمطعون ضده الثانى طابقاً فى عمارة تملكها، وصرحت له فى العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثانى أجر من باطنه للطاعن شقة فى ذلك الطابق، وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار إستناداً إلى مسئوليتها التقصيرية، وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذى طلبه بعد أن خلصت إلى توافر أركان هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلي بدعوى المسئولية بعد أن إنتهى إلى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن فإنه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه" (نقض ١٩٧٥/٤/٣ طعن ٢٤٢ س ٤١ ق) وبأنه " إذا فسرت محكمة الموضوع كلمة "مناولة" الواردة فى وصول - إيصالات سداد الأجرة - بأنها لا تقطع بأن الموفى دفع الدين من ماله الخاص، لأنها لا تكون قد إنحرفت عن المعنى الذى تؤديه هذه العبارة ولم تخطئ فى تطبيق القانون إن هى أحالت الدعوى على التحقيق لإثبات أن المبلغ قد دفع من مال المتمسك بهذه الوصول " (نقض ١٩٥٤/١٠/٢٨ ج ١ فى ٢٥ سنة ٢٨٠ ص ٢٨٠).

من أحكام القضاء:

١- لئن كانت العلاقة بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن - فيما عدا إلزام الأخير بأن يؤدي للأول مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمة المستأجر الأصلي من الأجرة من وقت إنذار المؤجر له عن المدة التي تلي الإنذار علي النحو الذي فصلته المادة ٥٩٧ من القانون المدني - غير مباشرة، إلا أنه يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة علي المؤجر

بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا ارتكب المؤجر أو أحد تابعيه خطأ في الحق ضرراً بالمستأجر من الباطن وإذا كان الثابت مما سجله الحكم المطعون فيه أن الشركة المطعون ضدها الأولي أجرت للمطعون ضده الثاني طابقاً في عمارة تملكها، وصرحت له في العقد بتأجير كل أو بعض العين المؤجرة من الباطن وأن المطعون ضده الثاني أجر من باطنه للطاعن شقة في ذلك الطابق، وأن الطاعن وهو المستأجر من الباطن أقام الدعوى على المؤجرة الأصلية بطلب تعويض عما لحقه من أضرار إستناداً إلى مسئوليتها التقصيرية، وقضت له محكمة أول درجة بالتعويض الذي طلبه بعد أن خلصت إلى توافر أركان هذه المسؤولية، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض هذه الدعوى تأسيساً على عدم جواز رجوع المستأجر من الباطن على المؤجر الأصلي بدعوى المسؤولية بعد أن انتهى إلى قيام علاقة عقدية بين المؤجر الأصلي وبين المستأجر من الباطن أساسها عقد الإيجار من الباطن المتضمن شرط الإعفاء من المسؤولية، وذلك من مجرد تصريح المؤجر في عقد الإيجار للمستأجر الأصلي بالتأجير من الباطن، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(نقض - جلسة ١٩٧٥/٤/٣٠ مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٦ - ص ٨٩٦)

٢- إذا كان التنازل عن الإيجار يتضمن حوالة في الحقوق وحوالة في الديون، فإن حقوق المستأجر والتزاماته تؤول إلى التنازل إليه، ومن ثم ثبت لهذا الأخير الحق في الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق في الإجارة التي حصل التنازل عنها.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٣/٢ - الطعن ٤٨٧ لسنة ٤٢ق - لم ينشر بعد)

٣- يشترط في التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، حصول المستأجر على إذن كتابي صريح من المالك، ويعتبر قبض المالك أو وكيله

للأجرة من المتنازل له عن الإيجار مباشرة دون تحفظ، بمثابة موافقة من المالك تقوم مقام الإذن الكتابي.

(نقض - جلسة ١٩٧٧/١/١٢ - الطعن ٤٠٣ لسنة ٤٣ق - لم ينشر بعد)

٤- الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن. إعتبره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. شرطه. ألا يكون التأجير من الباطن إستعمالاً لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع إستثناء من الحظر الوارد في القانون.

(الطعن ١٦٧٧ لسنة ٥٧ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٤ س ٤٣ ص ١١٠٥)

٥- إستخلاص موافقة المؤجر على التأجير من الباطن وتنازله الضمني عن حقه في طلب الإخلاء. واقع. خضوعه لتقدير محكمة الموضوع. شرطه.

(الطعن رقم ٢٥٨٨ لسنة ٦٧ق - جلسة ١٩٩٩/٣/١٤)

٦- عقد الإيجار. عدم إنفساخه على غير عاقيه. العلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر خضوعها لأحكام عقد إيجار. التأجير من الباطن. لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة. المادتان ٥٩٦، ٥٩٧ مدني.

(الطعن رقم ١٠١٢، ١٠٩٥ لسنة ٦٩ق - جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

* * *



فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
٧	مقدمة
٧	الأصل أحقية المستأجر فى التنازل والإيجار من الباطن
٧	النص التشريعي (مادة ٥٩٣)
٧	النصوص العربية المقابلة
٧	الأعمال التحضيرية
٨	رأى الفقه
٩	حق المستأجر فى التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن..
١٢	المقصود بالإيجار من الباطن
١٤	التمييز بين التنازل عن الإيجار و الإيجار من الباطن
١٩	الشرط المانع من النزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ..
٢١	عدم التوسع فى تفسير الشرط المانع
٢٦	التعسف فى التمسك بالشرط المانع
٢٨	جواز نزول المؤجر عن الشرط المانع
٢٩	من أمثلة النزول الضمنى
	١- الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر الأصلي مضافاً إليها الأجرة الإضافية المتفق عليها
٢٩	مقابل التأجير من الباطن
	٢- قبول المؤجر استيفاء الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه دون تحفظ أو سكوته مدة طويلة رغم
٣٠	علمه بالتأجير

الصفحة	الموضوع
٣٣	٣- إذن المالك للمستأجر من الباطن أو المتنازل إليه عن الإيجار فى إجراء أعمال هامة بالعين المؤجرة.....
٣٣	عدم جواز الرجوع فى التنازل عن الشرط المانع.....
٣٤	إثبات مخالفة الشرط المانع.....
٣٦	إثبات أو نفي ترك المستأجر للعين المؤجرة وتنازله عنها لآخر من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع.....
٣٧	جزاء مخالفة الشرط المانع.....
٣٧	التفويض العينى.....
٣٨	فسخ الإيجار.....
٤٠	الخصوم فى دعوى الفسخ.....
٤٧	وجوب اختصام المستأجر الأصلى.....
٤٧	دعوى فسخ الإيجار غير قابلة للتجزئة.....
٥٥	التعويض.....
٥٦	رجوع المتنازل له عن الإيجار والمستأجر من الباطن على المستأجر الأصلى.....
٥٦	انتفاء الأثر الرجعى لفسخ الإيجار.....
٥٧	أحكام القضاء.....
٩٢	المنع من الإيجار من الباطن بهدف المنع من التنازل
٩٢	النص التشريعى (مادة ٥٩٤).....
٩٢	النصوص العربية المقابلة.....

الصفحة	الموضوع
٩٢	الأعمال التحضيرية.....
٩٣	رأي الفقه.....
	منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من
٩٦	التنازل عن الإيجار والعكس.....
٩٨	بيع المحل التجاري (الجدك).....
٩٨	تعريف الجدك.....
	سريان أحكام بيع الجدك على الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار
١٠٠	الأماكن.....
	وإجازة بيع مستأجر المصنع أو المتجر بالجدك استثناء
	(م ٥٩٤ / ٢ مدني) لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه شريطة
١٠٣	وجوب توافر صفة المصنع أو المتجر في المكان المؤجر.....
	وموافقة المؤجر على بيع المحل التجاري (البيع بالجدك)
	سواء كانت صريحة أو ضمنية ليست شرطا من شروط بيع
١٠٤	الجدك.....
١٠٤	خصائص المحل التجاري.....
١٠٥	أولاً: الجدك منقول معنوي.....
	ثانياً: لاعتبار المحل تجارياً يجب أن يكون مستغلاً في نشاط
١٠٦	تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية.....
	ثالثاً: المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة
١٠٩	صاحبه.....

الصفحة	الموضوع
١١٠	عناصر المحل التجاري
١٢٠	شروط التنازل عن إيجار المصنع أو المتجر
	الشرط الأول: أن يكون قد أنشئ في العين المؤجرة متجرا أو
١٢٠	مصنعا
١٢٢	سلطة محكمة الموضوع في توافر عناصر المتجر
١٢٣	هل يلزم ذكر مقومات المتجر بصراحة في عقد البيع ؟
	ولا يكفي ثبوت الصفة التجارية أو الصناعية للنشاط الذي
	يزاول في العين المؤجرة . بل يجب أن يثبت ذلك وقت إتمام
١٢٣	البيع أو التنازل وليس في وقت لاحق على ذلك
١٢٨	بعض الحالات التي يسري عليها أحكام بيع الجدك
١٢٨	أولا: الصيدليات
١٢٨	ثانيا: المؤسسات العلاجية الخاصة
١٢٩	ثالثا: المكتبات
١٢٩	رابعا: البنسيونات
١٣٢	خامسا: المؤسسات العامة
١٣٧	بعض الحالات التي لا يسري عليها أحكام بيع الجدك
١٣٧	أولا: ورشة إصلاح السيارات
١٣٨	ثانيا: محل الحلاقة
١٣٩	ثالثا: مخزن التاجر
١٤٠	رابعا: محل لحام الأكسجين

الصفحة	الموضوع
١٤١	خامسا: محل كي الملابس (المكوجي)
١٤٢	سادسا: محل تفصيل الملابس (الترزي)
١٤٣	سابعا: المحل المعد للتصوير
١٤٥	ثامنا: المدرسة الخاصة
	تاسعا: المحل المعد لشراء بعض البضائع أو تصنيع بعض
	المواد لخدمة النشاط الحرفي أو المهني لا يسري عليه أحكام
١٥٠	بيع الجدك
	عاشرا: الحرفي الذي يقوم بالأعمال اليدوية الذي تعتمد علي
	إستغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات
١٥٣	الفنية فإنه لا يعتبر محلا تجاريا
	ويجب موافقة المؤجر علي استغلال العين المؤجرة في
١٦٦	النشاط التجاري أو الصناعي إعمالا لنص المادة ٥٩٤ مدني..
	الشرط الثاني: أن يقوم لدي المستأجر ضرورة لبيع المتجر
١٧٠	أو المصنع
١٧٨	الشرط الثالث: ألا يلحق المؤجر ضرر
	الشرط الرابع: أن يقدم المشتري ضماناً كافياً للمؤجر للوفاء
١٨٣	بالتزاماته
	الشرط الخامس: شرط إضافي في مستحدث بالقانون رقم
١٨٨	١٣٦ لسنة ١٩٨١
١٩١	إجراءات بيع المتجر أو المنشأة الصناعية

الصفحة	الموضوع
١٩٢	خيارات المالك.....
١٩٦	أثار بيع المتجر أو المصنع..... وبمجرد نسخ عقد الإيجار الأصلي للتأجير من الباطن ينهي عقد بيع الجدك أي إذا نسخ العقد أعيد المتعاقدان إلي الحالة التي كانا عليها قبل العقد.....
١٩٧	وتعد الفقرة الثانية من المادة (٥٩٤) مدني تتعلق بالنظام العام.
٢٠٠	إثبات بيع المتجر أو المصنع.....
٢٠٢	بعض الصور التي لا يسري عليها قانون إيجار الأماكن..... صور التنازل الوارد بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المشآت الطبية والقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ (المعدل بشأن قانون المحاماة.....
٢٠٧	(١) التنازل عن المنشآت الطبية.....
٢٠٨	المقصود بالمنشأة الطبية..... الإجازة لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة.....
٢١٠	كما يجب أن يكون عقد الإيجار متعلقا بمنشآت طبية وفقا للشروط والمواصفات الخاصة التي أوردها القانون تنظم هذه المنشآت وأن يرد التنازل عن هذا العقد . وأن يكون هذا التنازل لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفقا لقانون مزاولة مهنة الطب وإلا كان التنازل باطلا
٢١٧	

الصفحة	الموضوع
٢٢٠	أن نص المادة الخامسة من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ نص خاص بينما بنص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص عام والقاعدة وأن النص الخامس يقيد النص العام ولو كان النص العام لاحقاً عليه مما يعني أنه في حالة التنازل عن لمنشأة الطبية يحق للمؤجر الحصول علي ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل تحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين
٢٢٣	ويجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءاً منها لطبيب وذلك دون التصريح له من المؤجر بهذا الإيجار كما أنه يجوز له تأجير جزء من العيادة لغير طبيب بزوال مهنة أو حرفة غير متعلقة للراحة أو مضرة بالصحة وذلك مشروط بالا يشمل الإيجار جميع المكان المؤجر
٢٣٣	(٢) التنازل عن مكاتب المحامي
٢٣٣	القضاء بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنه من بعض الأحكام
٢٦٣	صور من حقوق المستأجر
٢٦٣	يجوز للمستأجر الذي يزاول مهنة حرفة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة أن يؤجر جزءاً من المكان المؤجر لهذا الغرض إلي من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته

الصفحة	الموضوع
٢٦٧	يجوز للمستأجر أن يدخل معه شركاء في استغلال العين المؤجرة باعتبار أن إشراكه شخصاً آخر معه في الاستغلال التجاري الذي يباشره في هذه العين لا يعتبر إخلالاً بالحظر المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بل متابعة من جانب المستأجر في الانتفاع بالعين فيما أجرت من أجله
٢٧٢	أحكام القضاء
٢٩٩	ضمان المستأجر لالتزامات المتنازل له
٢٩٩	النص التشريعي (مادة ٥٩٥)
٢٩٩	النصوص العربية المقابلة
٢٩٩	الأعمال التحضيرية
٣٠٠	رأي الفقه
٣٠١	الآثار التي تترتب على التنازل عن الإيجار
٣٠١	أولاً: في علاقة المستأجر بالمتنازل له عن الإيجار
٣٠٥	العلاقة بين المؤجر والمستأجر
٣٠٥	العلاقة بين المؤجر والمتنازل له
٣٠٧	ضمان المستأجر للمتنازل له
٣٠٩	آثار التأجير من الباطن
٣٠٩	أولاً: في العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن

الصفحة	الموضوع
٣١٤	ثانياً: فى العلاقة بين المؤجر والمؤجر الأصلى
٣١٥	ثالثاً: فى علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن
	يجوز للمستأجر من الباطن أن يرجع مباشرة على المؤجر
٣١٨	بدعوى المسئولية التقصيرية
٣٢٠	أحكام القضاء
٣٢٣	نطاق العلاقة المباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن
٣٢٣	النص التشريعي (مادة ٥٩٦)
٣٢٣	النصوص العربية المقابلة
٣٢٣	الأعمال التحضيرية
٣٢٤	رأى الفقه
٣٢٦	للمؤجر مطالبة المستأجر من الباطن بالأجرة
٣٢٨	حكم تعجيل الأجرة
٣٣١	أحكام القضاء
٣٣٢	حالات براءة ذمة المستأجر الأصلى عن المتنازل
٣٣٢	النص التشريعي (مادة ٥٩٧)
٣٣٢	النصوص العربية المقابلة
٣٣٢	الأعمال التحضيرية
٣٣٣	رأى الفقه
٣٣٥	براءة ذمة المستأجر الأصلى من إلتزاماته نحو المؤجر

الصفحة	الموضوع
٣٣٦	وتشترط المادة لبراءة ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر.....
٣٣٦	صدور قبول صريح من المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن.....
٣٤١	أحكام القضاء.....
٣٤٥	فهرس المحتويات.....

تم بحمد الله