

## **صيغ العقود القانونية**

**صيغ عقود البيع وعقود الايجار**

obeikandi.com

## المشكلة الأولى

### الصور المختلفة للإيجار

#### الصورة الأولى: إيجار الأرض الفضاء

قضت محكمة النقض: إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. تحديد طبيعة الأرض المؤجرة العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كانت مطابقا للحقيقة ولإرادة المتعاقدين. لا عبرة بالفرض الذي استأجرت من أجله.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن في دفاعه بأن عقد ليجار عين انصب على أرض عليها مبان أقامها المستأجر السابق بموافقة المالك. تدليه على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء ولازالة دون تحقيق هذا الدفاع. قصور.

قضت محكمة النقض: المطالبة بأجرة أرض فضاء مضافا إليها الزيادة المقررة بالقوانين الاستثنائية. اعتبار هذه الزيادة بمثابة تعديل لأحكام عقد الإيجار وجوب توافق إرادة المتعاقدين على هذا التعديل. علة ذلك.

#### الصورة الثانية: إيجار المال الشائع

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن واجه الدعوى الفرعية بطلب فسخ إيجار المطعون ضده الأخير واخلاء المحل والتسليم المؤسسة على تنازله عنها للطاعن دون إذن بدفاع مؤداه أنه تملك حصة شائعة في العقار بالشراء من بعض الورثة تزيد على مساحة هذا المحل بعقد مشهور ومن ثم لا يجوز انتزاعه منه، إلا أن الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بما لا يصلح له بقالة أن شراءه لهذه الحصة جاء لاحقا على وضع يده دون سند ودون موافقة جميع الشركاء وقضى بالاخلاء والتسليم، غير أن ذلك لا أثر له في مشروعية وضع يده على المحل بعد أن أصبح مالكا على الشيوع مما يعيبه ويوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: ان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان المالك على الشيوع إذا ما وضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع للانتفاع به فلا يحق لأحد الشركاء الاخرين ان ينتزع منه هذا الجزء بحجة أنه معادل له فى الحقوق بل كل ماله ان يطلب قسمة هذا العقار او يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شان لقواعد المال الشائع فى هذا الخصوص.

قضت محكمة النقض: ان لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشتاع فإذا ما انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فانه لا يعد غاصبا له ولا يستطيع احد الشركاء انتزاع هذا الجزء منه بل كل ما له ان يطلب قسمة العقار او ان يرجع على واضع اليد على حصته بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شان لقواعد إدارة المال الشائع فى هذا الخصوص.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان، الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه برفض دعوى الطاعن الاول إلى اجازة الطاعنين من الثامن حتى الاخيرة لعقد الايجار المؤرخ ١٩٨٩/٤/١ الصادر من المطعون ضده بصفته بتاخير العين محل النزاع لادارة السكرتارية فرع القاهرة التابعة للشركة التي يمثها فى حين ان هؤلاء الطاعنين كانوا يملكون نصف الانصبه شيوعا فى العقار الكائنة به العين. بما لا يكون معه ذلك العقد صادرا بموافقة أصحاب أغلبية الانصباء ولا يسري فى حق باقى الملاك على الشيوع للنصف الاخر واذا لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسك فى دفاعها امام محكمة الموضوع بانها مالكة لحصة قدرها ٦ ط مشاعا فى كامل العقار الكائن به شقة النزاع بموجب العقدين المؤرخين بتاريخ ١٥/١٢/١٩٩٧، ٢٠/٧/١٩٩٧ وان شقة النزاع تعادل نصيبها فى الملكية وانها تضع اليد عليها كمالكة وليست مستاجرة لها بعد ان انتهت العلاقة الايجارية وصيرورتها مالكة لحصتها فى العقار، وكان المطعون ضدهما لا يماريان فى تملك الطاعنة لحصة قدرها الربع فى عقار النزاع بموجب العقدين سالفى الاشارة، لإانه لا يحق للمطعون ضدهما باعتبارهما شركاء

فى العقار الشائع انتزاع العين من تحت يد الطاعنة احد الشركاء فى الملكية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى رغم ذلك بالاخلاء على سند من ان الطاعنة تضع يدها على شقة النزاع بغير سند قانوني بعد ان انتهت العلاقة الايجارية فانه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

ان حق تاخير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك اكثر من نصف الانصباء وان الايجار الصادر من احد الشركاء متى كان لا يملك اكثر من نصف الانصباء لا يسري فى مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة او ضمنا فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلى باقي الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد - حتى ولو كان له تاريخ سابق على انتقال الملكية إلا إذا ارتضوه صراحة او ضمنا.

قضت محكمة النقض: وضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية باقي الشركاء فى انتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع. شرطه. ان لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة محلا لعقد ينظمها او ينظم انتقالها بين الشركاء. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: المالك على الشيوع الحائز للعقار. حقه فى تاخير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين او الغير. المستأجر منه حائز عرضي لحسابه. مؤداه. بقاء العين المؤجرة فى حيازته. التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الاجارة. م ٥٩٠ مدني.

قضت محكمة النقض: ان المبدأ الذي قرره هذه المحكمة من المالك على الشيوع متى وضع يده على جزء مفرز من العقار فى سبيل لانتزاعه منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة وانما يقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع، لا يعدو ان يكون ترديدا للقواعد العامة التي تحمي الحائز الذي يستند إلى سبب صحيح حين تتوافر فى حيازته كافة الشروط القانونية لحماية الحيازة.

قضت محكمة النقض: يشترط لإعمال هذا المبدأ ألا تكون حيازة الشريك المشتاع محلا لعقد ينظمها ولا ان يكون انتقال الحيازة بين الشركاء يدخل فى نطاق اعمال هذا العقد وبسببه إذ يتحتم

على الشركاء فى هذه الحالة اعمال احكام العقد والاتجاه إلى دعواه ويمتنع عليهم الاحتكام إلى قواعد الحيابة لأن العقد هو قانون المتعاقدين وشريعتهم.

قضت محكمة النقض: لا تسلب الحيابة استنادا على مجرد الارتكان إلى اصل الحق كما تضمن هذا المبدأ بيانا لدعاوي اصل الحق التي يجوز رفعها فحصرها اما فى القسمة او مجرد طلب مقابل الانتفاع عن الجزء الزائد عن النصيب لأن الشريك المشتاع الذي يضع يده على جزء مفرز حيابة مشروعة جديرة بالحماية فان كانت وليدة اغتصاب او غش او معيبة بأي عيب تعين اهدارها حماية لحق باقي الشركاء فى الحيابة.

قضت محكمة النقض: يحق للمالك على الشيوع الحائز للعقار ان يؤجر جزءاً منه للغير سواء كان من الشركاء المشتاعين او غيرهم وتبقى العين المؤجرة فى حيابته رغم الاجارة لان المستأجر حائز عرض يجوز لحساب المؤجر فلا يستطيع ان يجابه بحيابته وانما تبقى علاقتهما محكومة بعقد الايجار فيلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الاجارة عملا بالمادة ٥٩٠ من القانون المدني ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بهذا الرد.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنان لا ينازعان فى ان الطاعن الثاني يستأجر عين النزاع منذ ١٩٧٢/٦/١ ووضع عليها اليد بهذه الصفة ثم اشترى بعقد مسجل فى ١٩٩٣/٤/٢٦ حصة شائعة مقدارها ١٦/٧ من القيراط من شركاء المؤجر كما ان الطاعن الاول قد اشترى حصة شائعة مقدارها ١٦/١٤ من القيراط من غير المؤجر وللمستأجر بالعقد المسجل بتاريخ ١٩٩٥/٤/٣٠ ثم اشترى من الطاعن الثاني الحصة سائلة الذكر بتعدد مسجل بتاريخ ١٩٩٦/٥/١٤ وبذلك أصبح الطاعن الاول يمتلك ١٠/١٦/١٥ من القيراط أي قيراطا وسبعة اسهم ونصفا فى العقار وحل محل الطاعن الثاني فى الانتفاع بالشقة محل النزاع ولم ينازع الطاعن الاول فى علمه بان الطاعن الثاني كان مستأجرا لعين النزاع ولا ان ذلك كان اساس وضع يده فان لازم ذلك كله ان انتقال حيابة عين النزاع إلى الطاعن الاول كان نتيجة لتنازل الطاعن الثاني عن عقد الايجار، ويكون الدافع الذي ساقه الطاعنان لا يستند الى اساس قانوني سليم وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة ورتب عليها اخلاء الطاعنين فان النعي عليه بسببي الطعن يكون

يمنتج إذ لمحكمة النقض ان تستكمل ما قصر الحكم فى بيانه من أسباب قانونية ومن ثم يكون الطعن على غير أساس.

### الصورة الثالثة: إيجار المفروش

عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لقوانين ايجار الاماكن من حيث الامتداد القانوني للعقد وتحديد اجرتها

قضت محكمة النقض: أنه وان كان الأصل عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لقوانين ايجار الأماكن من حيث الامتداد القانوني للعقد وتحديد اجرتها. إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأخيرها مفروشة سوريا بقصد التحايل على أحكام القانون، إذ يلزم لاعتباره كذلك ان يثبت ان الاجارة شملت بالاضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات او متفولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين

مفروشة، وأن العبرة فى ذلك بحقيقة الواقع وليس بما اثبت بالعقد من وصف للعين.

قضت محكمة النقض: ان الثابت من الاوراق ان الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص سائعا من اوراق الدعوى ومستنداتها واقوال شاهدي المطعون ضده الثاني ان المطعون ضده الاول يقوم بتاخير عين النزاع مفروشة ولم يتركها لنجمله الطاعن وهو استخلاص من الحكم سائغ وله اصله الثابت فى الأوراق وكاف لحمل قضائه ومن ثم يكون النعي عليه بهذه الأسباب لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة.

قضت محكمة النقض: يجوز للمستأجر إثبات صورية الفرش وان العين اجرت خالية - على خلاف العقد - بكافة طرق الاثبات القانونية لانطوائه على التحايل على احكام قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه ان الطاعن اقام دعواه

ابتداءً لإثبات صورية وصف المفروش الوارد بعقد الايجار محل النزاع وعدم جدية الفرش الوارد بقائمة المنقولات الملحقة به، وان الايجار انصب على عين خالية توصلنا إلى تحديد اجرتها القانونية خلافاً للاجرة التي حددت بالعقد تحايلاً على احكام القانون وطلب احالتها إلى التحقيق لاثبات ذلك إلا ان الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الطلب وقضي برفض دعواه واجاب المطعون ضده إلى طلبه بانتهاء عقد الايجار بانتهاء مدته وطرد الطاعن من العين المؤجرة تاسيساً على انها اجرت مفروشة وليست خالية، مستدلاً على ذلك بما ورد بنصوص عقد الايجار وقائمة المنقولات ومن عدم تمسك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى اذاره بانتهاء مدته، رغم انه لايجوز الاستناد في نفي صورية محرر إلى ما ورد به من عبارات هي محل الطعن بالصورية، كما وان التراخي في الدفع بالصورية مهما طالمت مدته لا يدل بمجرد عدم جديته الامر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد شابه الفساد في الاستدلال، وقد حجبه ذلك عن تحقيق الدفاع الجوهري للطاعن الذي قد يتغير به وجه الراي في الدعوى بما يعيبه ويوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: تقدير جدية الفرش الموجود بالعين المؤجرة او صوريته. من سلطة محكمة الموضوع. شرطه. ان يكون استخلاصها سائغاً له سند في الاوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها.

قبول المؤجر للأجرة من المستأجر من الباطن يعني نشوء علاقة ايجارية جديدة

قضت محكمة النقض: انتهاء محكمة الموضوع إلى ان الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يترتب عليه زوال النص منذ نشأته بالنسبة للمستأجر. مقتضاه. زواله كذلك بالنسبة للمؤجر. اثره. اعتبار قبض المؤجر الزيادة في الاجرة مقابل التأخير من الباطن رضاء به. سريانه في حق المالك الجديد. مانع له من طلب الاخلاء. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: اشتمال الاجارة على عناصر اكثر اهمية من المكان في حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الايجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر. اثره. عدم خضوع الاجارة لقانون ايجار الاماكن العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت اليه ارادة المتعاقدين.

قضت محكمة النقض: دعوى الإخلاء لوفاة المستأجر بالمفروش وشغل الورثة العين بطريق الغصب. منازعة الاخيرين فى امتداد عقد الإيجار إليهم. موضوع قابل للتجزئة. مؤداه. جواز تمسك احدهم بانعدام الحكم بالنسبة له او رفع دعوى اصلية ببطلانه. مخالفة ذلك. خطأ.

قضت محكمة النقض: انعقاد عقد الايجار المفروش محل النزاع لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة اخري ما لم يتم التنبيه من احد الطرفين على الاخر برغبته فى انتهاء العقد قبل المدة المحددة بثلاثة اشهر. مؤداه. عدم اعلان الرغبة خلال هذه المدة. اثره. تحديد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تحديد مدة مساوية لقبض الاجرة مخالفا المعني الظاهر لعبارات العقد. فساد وقصور.

قضت محكمة النقض: طلب المؤجر فسخ عقد الايجار المفروش وتسليمه العين خالية كآثر الفسخ. قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقدي الايجار الاصلي والمفروش استنادا إلى ان طلبه يتضمن الاخلاء للتاخير من الباطن دون موافقة المالك. خطأ. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: وصف العين المؤجرة. العبرة فيه بحقيقة الحال وقت التعاقد وما انصرفت اليه إرادة المتعاقدين.

قضت محكمة النقض: اعتبار المكان المؤجر مفروش. وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية. العبرة فى وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد.

قضت محكمة النقض: الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره. مواده. فسخ عقد ايجار المستأجر الاصلي وزوال سند التاجير المفروش بحكم القانون. نشوء العقد المفروش وانتهائه فى ظل الرخصة المخولة بنص هذه المادة وقبل صدور الحكم بعدم دستورية. اثره. انتفاء خطأ المستأجر الاصلي. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن فى دفاعه بان المالكة السابقة للعقار وافقت له على التاخير المفروش قبل بيعها العقار للمطعون ضده وتدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. التفات

الحكم المطعون فيه عن بحثه وتمحيصه والرد عليه. قصور.

قضت محكمة النقض: الايصال الصادر من المؤجر بتقاضي الاجرة مضافا اليها الزيادة القانونية مقابل التاجير من الباطن. اعتباره تصريحاً للمستاجر بهذا التاجير. شرطه. الا يكون التاجير من الباطن استعمالاً لاحدي الرخص التي اجازها له المشرع بغير رضا المالك.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنة بانها اجرت عين النزاع لاجنبي وانتهت التاخير قبل صدور الحكم بعدم دستورية المادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وخلو الاوراق من كونها اجرت عين النزاع مفروشة فى تاريخ لاحق لصدور حكم المحكمة الدستورية. قضاء

الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء دون ان يواجه دفاع الطاعنة. خطأ وقصور.

قضت محكمة النقض: الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. زوال النص منذ نشأته وانتفاء وجوده القانوني. الوجود الفعلي للنص قبل نشر الحكم وظهوره بمظهر النص القانوني الصحيح. واقع. تأثيره على ارادة كل من المستاجر والمؤجر بتأجير الاول العين من الباطن واستلام الثاني الزيادة فى الاجرة دون قصد التصريح به. غلط يتعين اعتباره عند تقييم تصرفات الطرفين.

قضت محكمة النقض: العين المؤجرة. قيام المؤجر بإعدادها بتجهيزات وعناصر لازمة لتشغيلها. صيرورتها منشأة مركبة من عدة عناصر. عدم اعتبار المكان وحده الغرض الأساسي من الإجارة. مؤداه. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدني. لا يغير من هذا الوصف قيام المستأجر بتزويدها بأدوات ومنقولات أخرى.

قضت محكمة النقض: ثبوت ان الغرض الاساسي من الايجار ليس المكان فى ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر مادية او معنوية. اثره. خضوعه لأحكام القانون المدني فى شان تحديد الاجرة وامتداد العقد.

قضت محكمة النقض: جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية م

٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نطاقه . قصره على العقود المبرمة طبقاً للمادتين ٣٩ ، ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محل لاعمال حكمه على عقد تأخير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجاري .

قضت محكمة النقض : اعتبار المكان المؤجر مفروشا . وجوب اشتماله بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته على منقولات او مفروشات ذات قيمة تكفي للغرض الذي اجر من اجله . عدم اشتراط اشتمال الايجار على المقومات المعنوية من عنصري الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية . عدم الاعتداد بمدي تناسب الزيادة في الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المنقولات .

قضت محكمة النقض : اعتبار المكان المؤجر مفروشا . شرطه . شمول الإجارة بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين . حق المستأجر في إثبات أن العين أجرت إليه خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات .  
علة ذلك

## المشكلة الأولى

الإيواء والاستضافة والمساكنة كأسباب لامتداد عقد الإيجار

### الاستضافة

الالتزامات الناشئة عنه وقوعها على عاتق طرفيه. جواز اتفاقهما على ترتيب حقوق للغير. المقيمون مع المستأجر على سبيل التسامح أو وفاء للالتزامات أخرى مصدرها علاقة غير الإيجار. حقهم في الانتفاع بالعين من قبيل استعمال المستأجر لها طلب المؤجر طردهم أو إخلائهم من العين. شرطه. انقضاء العلاقة الإيجارية. التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كفل المشرع له الحق في خلافه المستأجر متى توافرت شروطها. مؤداه. لشاغل العين التمسك قبل المؤجر بعدم انتهاء العلاقة الإيجارية. المادتان ١٥٢ مدني، ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

### المساكنة

المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها. وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها حتى وفاته أو تركه للعين.

تعدد المستأجرين وتحرير عقد الإيجار باسم أحدهم

تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم. أثره. اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد إيجار.

### شروط المساكنة

المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر شرطه. أقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع. توافرها للمساكن. أثره. حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي

فيها. مصدر حقه فى ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة.

المساكنة وجوب ان تكون معاصرة لعقد الايجار والا تنقطع منذ بدايتها. اتخاذ المساكن لنفسه مسكنا مستقلا. أثره. اعتباره اجنبيا عن المسكن الاول عدم جواز التنازل له عند إلا ياذن كتابي من المالك.

الإقامة التي يعول عليها فى المشاركة السكنية. المقصود بها الإقامة المستقرة المعتادة.

## المشكلة الثانية

### قواعد تحديد الأجرة القانونية

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية يتعلق بالنظام العام  
أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية يتعلق بالنظام العام، وان الاتفاق على أجرة  
تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا .

تحديد اجرة الاماكن طبقا للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. عدم جواز على ما يخالفها.  
الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للأجرة القانونية. وقوعه يستوي ورود الاتفاق على الزيادة  
فى عقد الايجار او اثناء سريانه.

### طرق الطعن علي تحديد الأجرة

أن مفاد نص المادة الاولي من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة  
- أن قواعد تحديد الأجرة لا تسري إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان  
بمد سريان قانون ايجار الأماكن إلى القرية التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر، وذلك دون  
المساس بأوضاع أجرة المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار باعتبار ان المكان وحتى تاريخ  
صدور ذلك القرار يخرج عن نطاق تطبيق تشريعات إيجار الأماكن فلا يخضع لأحكامها، ومن ثم  
لا تختص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجزتها.

### التحايل على زيادة هذه الأجرة يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات

ان كل شرط او اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ويتضمن النزول عن حقوقه التي  
فرضتها هذه القوانين يقع باطلا بطلانا مطلقا لا تلحقه الاجارة الصريحة ” أو الضمنية ” وان  
التحايل على زيادة هذه الاجرة يجوز اثباته بكافة طرق الاثبات، وان تقدير أجرة العين المؤجرة  
لصيقتا بها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا فلا يجوز للمستأجر الذي تم التقدير أثناء استئجاره او  
أي مستأجر لاحق العودة إلى المنازعة فيه.

إن المعول عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبني هو بتاريخ إنشائه فيسري القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه.

الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لا يعتد به

الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لا يعتد به ويؤخذ بالأجرة القانونية ويستوي ان يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الايجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذ استجد بعد تاريخ إنشاء المبني يدل على ان المشرع اعتد في تحديد مقدار الاجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكني - الخاضعة لأحكامه - بتاريخ إنشاء المبني، مما لازمه انه يتعين على المحكمة قبل ان تفصل في طلب الإخلاء ان تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبني باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الاخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولا إلى الاجرة القانونية.

كيف تحدد تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م معقودا للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار اليها بالقانون

ان مفاد نص المادتين ٤، ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأخير وبيع الاماكن ان المشرع جعل تحديد الاجرة معقودا للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار اليها بالقانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الاجرة وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقد لاحقا على اتمام البناء أما إذا كان تعاقد سابقا على ذلك فان الميعاد يسري من تاريخ اخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة او من تاريخ شغله للمكان المؤجر ايهما أقرب.

اختصاص لجنة تحديد أجره الأماكن المنصوص عليه في القانون رقم ١٣٦ ١٩٨١ هو من قبيل

الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة الموضوع وعليها ان تقضي من تلقاء نفسها فى سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها

كما انه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن اختصاص لجنة تحديد اجرة الاماكن المنصوص عليه فى القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ هو من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة الموضوع وعليها ان تقضي من تلقاء نفسها فى سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها فإذا قام المالك بتقدير اجرة الاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ولم يطعن المستأجر فى هذا التقدير اصبحت الاجرة التي قدرها المالك أجرة قانونية ولا يجوز للجان تحديد الأجرة ان تتصدي من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر وتقوم بتحديد أجرة تلك الاماكن لانتهاء ولايتها فى التقدير ابتداء إذ هى جهة طعن فحسب فى التقدير الذي يقدره المالك فى عقد الايجار وان هى تصدت واصدرت قرارا بتقدير الاجرة لتلك الاماكن فانها بهذا تكون قد تجاوزت ولايتها واختصاصها المبين فى القانون على سبيل الحصر ويقع هذا التقدير باطلا.

#### اللجنة المختصة بتحديد الأجرة والميعاد المحدد لذلك

ما لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة المختصة لتحديد الاجرة فى الميعاد المشار اليه فان المبدئي للاجرة يصير نهائيا ونفاذا ولا يجوز للجنة بعد ذلك ان تتصدي لتحديد الاجرة سواء من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار ان هذا الميعاد واخذا بالفرض من تقريره - يعد ميعادا حتميا وليس ميعادا تنظيما بما يترتب عليه سقوط حق المستأجر فى اللجوء إلى تلك اللجنة بعد انقضاء الاجل المحدد.

الأماكن المؤجرة مفروشة. عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الاجرة. سرعان ذلك على الاماكن المؤجرة مفروشه لاغراض السكن او غيرها. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدني.

اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام

اختصاص لجان تقدير الاجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام. مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الاجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرقت العلاقة الايجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى متبداً.

عقد الايجار تقدير الاجرة بالجرة المثل. حالاته. م ٥٦٧ مدني. وجوب تقديرها وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر متى كان عقارا للقاضي تحديدها مستعينا بأهل الخبرة او ما يقدمه الطرفان من عقود ايجار عن نفس الشئ المؤجر او اعيان اخرى مماثلة.

تحديد اجرة الاماكن بالزيادة او النقصان عن المنصوص عليه فى العقد. للمدين تقسيط فرق الاجرة لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها. علة ذلك. المادتان ١٧، ٢٢ ق لسنة ١٩٧٧.

#### الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة

ان القواعد الاجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى أحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر سريانها على الأماكن التى رخص فى إقامتها اوتم إنشاؤها بعد العمل بأحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١

ان من المقرر انه يتعين تطبيق القواعد الاجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام التى اوردها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على كافة الدعاوى التى رفعت فى ظله ولو كانت متعلقة بتقدير اجرة مكان تحكمة قاعدة موضوعية وردت فى قانون سابق من قوانين ايجار الاماكن.

اذ كان الطعن على قرار لجنة تحديد الاجرة محل النزاع قد رفع سنة ١٩٨٧ فان مؤدى ذلك ان تسرى القواعد الاجرائية والاجراءات التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الدعوى المطروحة

القواعد الموضوعية والاجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة بعد العمل باحكامه المادة منه. مؤداه. الطعن فى

الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد اجرة الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة او التى تم انشاؤها دون ترخيص بعد العمل باحكام القانون المذكور خضوعه للقواعد الموضوعية والإجرائية المقررة فية.

المقرر انه يتعين تطبيق القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الاحكام التى اوردها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على كافة الدعاوى التى رفعت فى ظله ولو كانت متعلقة بتقدير اجرة مكان تحكمه قاعدة موضوعية وردت فى قانون سابق من قوانين ايجار الأماكن.

لما كانت ذلك وكان البين من الاوراق ان الدعوى تتعلق بوحدة انشات حسبما هو ثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى سنة ١٩٧٨ قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، واذ كان الطعن على قرار لجنة تحديد الاجرة محل النزاع قد رفعت سنة ١٩٨٧ فان مؤدى ذلك ان تسرى القواعد الاجرائية التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الدعوى المطروحة.

ان المشرع راي لمصلحة أقرها الاكتفاء بنظر المنازعة بتحديد القيمة الايجارية امام اللجنة امام الجنة المختصة بتحديد الاجرة ثم أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن بالاستئناف فى الحكم الذى تصدره هذه المحكمة إلا للخطاء فى تطبيق القانون واعتبر الحكم السابق من محكمة الاستئناف باثا غير قابل للطعن فية بأى وجه من اوجه الطعن مما مفاده انه لايجوز الطعن بطريق النقد فيما تصدره محكمة الاستئناف من احكام فى هذا الخصوص وذلك استثناء من القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات.

ان القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى أحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر سريانها على الاماكن التى رخص فى اقامتها او تم انشاؤها بعد العمل باحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١.

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ٨١ سريانها على الاماكن المرخص بإقامتها او المنشأة بعد العمل باحكامه. القواعد الموضوعية والاجرائية بتقدير الاجرة فى القوانين السابقة استمرار سريانها على الاماكن غير الخاضعة لاحكام تقدير الاجرة بالقانون ١٣٦ ق لسنة ٨١.

## دعوى تخفيض أجره العين

قضت محكمة النقض: إقامة الطاعن دعوى لتخفيض أجره العين محل النزاع استناد لاستئجاره إياها خالية وصورية عقد الإيجار بالمفروش وان المبنى تم انشاؤه منذ اكثر من خمسين عاما وتدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى. التفتت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع واعماله احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العين استناد الى ابرام عقد استئجارها عام ١٩٧٣ دون الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى خطأ وقصور.

وقضت محكمة النقض: المنازعة فى تحديد القيمة الايجارية تعلقها بعقار انشا فى ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ٧٧ اثره خضوعها لاحكامه ولو رفعت الدعوى وصدر الحكم فيها بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

## المشكلة الثالثة

### كيف تثبت العلاقة الايجارية

#### القاعدة

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات

يكفي لانعقاد عقد الايجار تراضي المؤجر والمستاجر ولا يحتاج فى ذلك إلى شكل خاص، ويجوز استخلاصه ضمنا من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين

قضت محكمة النقض: الواقع في الأوراق أن الطاعن " المدعي عليه " قد أنكر أمام درجتي التقاضي توقيع على عقد الإيجار العرفي الذي قدمه المطعون ضدهما " المدعيان " سندا للدعوى، وأن محكمة الاستئناف - التزاما منها بأحكام القانون فى شان عبء الإثبات وإنكار التوقيع على الورقة العرفية - قد أحالت الدعوى إلى التحقيق بحكمها الذي أصدرته بتاريخ ١٩٩٩/٣/٢٢ وكلفت المطعون ضدهما بإثبات توقيع الطاعن على عقد الإيجار المشار إليه بكافة طرق الإثبات القانونية، وإذ قرر المطعون ضدهما - بعد ذلك - بجلسة ١٩٩٩/٦/٢٢ بعدم وجود شهود لديهما لوفاة شاهدي العقد، أعادت المحكمة الاستئناف للمرافعة، بما مؤداه أنهما عجزا عن إثبات الدعوى المرفوعة منهما.

#### القاعدة

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن

المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر

قضت محكمة النقض: إن من مقرر فى القانون والمستقر عليه فى قضاء النقض أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين

مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر، وهو عقد رضائي يخضع فى قيامه لبدأ سلطان الإدارة، فيكفي لانعقاده تراضى المتعاقدين ولا يحتاج فى ذلك إلى شكل خاص، ويجوز استخلاصه ضمناً من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين، ويخضع فى أحكامه إلى النصوص التي وضعها المشرع لتنظيمه ومنها التزام المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بان يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

قضت محكمة النقض: الحكم المطعون فيه بذلك يكون فضلاً عن مخالفته الثابت فى الأوراق قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه عندما أسس قضاءه على نقل عبء إثبات الدعوى إلى الطاعن على الرغم من أنه مدعي عليه فيها وغير مكلف بإثباتها، وسكوته عن النفي لا يصلح بذاته دليلاً للحكم للمطعون ضدّهما ” المدعيان ” بطلباتهم بعد أن عجزا عن إثبات صحة عقد الإيجار سند الدعوى - المقدم منها.

قضت محكمة النقض: أن الحكم المطعون فيه أضاف إلى أسبابه الآخذ بأسباب الحكم المستأنف ذلك أن حاصل هذه الأسباب أن عقد الإيجار المذكور مسجل بالجمعية الزراعية وأن الطاعن لم يتنازع فيه منذ تحريره فى عام ١٩٦٣ حتى رفع الدعوى فى عام ١٩٩٨ ولم يثبت ما ادعاه من ملكيته لأرض النزاع بالتقدم، فى حين أنه من غير الثابت فى الأوراق تسجيل العقد المشار إليه بالجمعية المذكورة، فضلاً عن أن عبء إثبات الدعوى يقع قانوناً على عاتق المطعون ضدّهما بعد أن أنكر الطاعن عقد الإيجار المنسوب إليه والذي لم يثبت فى الأوراق سبق مواجهته به قبل رفع الدعوى ومن ثم يضحى الحكم المطعون فيه معيباً بما يتعين نقضه.

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

قضت محكمة النقض: أن النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أن ” اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة. يلزم المؤجر عند تأخير أي مبني

أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

عدم إثبات تاريخ عقد الإيجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بإدارتها العين محل النزاع قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أمام محكمة الموضوع عقد إيجار العين محل النزاع مكتوبا، وخت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن بما ينال من هذا العقد إلا بمخالفة شروطه لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه باستناده في قضائه إلى العقد المشار إليه رغم عدم إثبات تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائن بإدارتها العين محل النزاع يكون على غير أساس.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورته عقد البيع المؤرخ ١٩٩١/٩/١ الصادر من مورثتهم للمطعون ضده الأول وانه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته وكان من شأن هذا الدفاع - لو صح - أن يكون عقد البيع منعما لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم المبيع فان الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه.

الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أدائها.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بإقرار المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الإيجارية بينهما عن عين النزاع. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبته إلى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها. قصور. لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار.

## كيف تنشأ علاقة ايجارية جديد

قبض المالك الأجرة من المتنازل إليه تقوم به علاقة ايجارية جديدة.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بإقامته بعين النزاع مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته وبتنازل الشركة المطعون ضدها عن حقها في طلب الإخلاء لعلمها بإقامته بها منذ أربعة عشر عاما لاحقة على وفاة والده وقبولها سداد الأجرة وملحقاتها دون اعتراض منها او من تابعيها حتى رفع دعواها. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإنهاء عقد الإيجار ورفض الدعوى الفرعية بطلب الحكم بإلزام الشركة بتحرير عقد إيجار له على سند من انتفاء إقامته مع والده حتى الوفاة وبدء إقامته بها بعدها وان إيصالات سداد الأجرة جميعها صادرة باسم المستأجر الأصلي في تاريخ لا حق لوفاته. فساد في الاستدلال.

قضت محكمة النقض: انتهاء الحكم المطعون فيه إلى ان العين محل النزاع أجزت خالية وليست مفروشة استنادا إلى ما ورد بعقد الصلح المكمل للعقد الأصلي من تحديد الأجرة للمكان المؤجر وأخري للمنقولات المستعملة فيه وضالة الزيادة المتفق عليها للأجرة وعدم اكتساب المحل للسمعة التجارية والاتصال بالعملاء. قرائن لا تؤدي بذاتها إلى ما استخلصه منها. فساد في الاستدلال. حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة

قضت محكمة النقض: حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة. م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. عدم لزوم العلاقة ايجارية بالكتابة او حصول المستأجر على إيصالات بسداد الاجرة

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التي يمثلها باستخدام العين المؤجرة كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها او بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين واقرار المطعون ضدهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالاجرة المتفق عليها فيه

تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء لتأخير جزء منها للغير دون إذن المؤجر. قصور.

الأجرة ركن لازم لعقد الايجار ٠٠٠ صور الأجرة ٠٠٠ المنازعة في تقدير القيمة الايجارية قضت محكمة النقض: عقد الايجار. الأجرة ركن لازم لانعقاده. تحديدها. كفيته. المنازعة لتعين مقدارها ابتداء. منازعة في وجود عقد الايجار. مؤداه. عدم ثبوت الاجرة بعقد مكتوب أو حكم قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستاجر. اثره. عدم قبول دعوى الاخلاء لعدم سداد الأجرة. لا يغير منه. اختصاص محكمة الاخلاء بالفصل في المنازعات التي تتوز بشأن الأجرة. علة ذلك.

## المشكلة الخامسة

### احتجاز المستأجر أكثر من مسكن في البلد الواحد

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الشقة المؤجرة للطاعن تأسيسا على ثبوت احتجازه لمسكن آخر بذات المدينة دون مقتض، وكانت المحكمة الدستورية قد قضت في الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض وبسقوط نص المادة ٧٦ من ذات القانون فيما تضمنته من تأثيم للاحتجاز ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١١/٢٧/١٩٩٧ وهو ما لازمه وجوب الالتزام بالأصل العام في حرية التعاقد وهو حق المستأجر في أن يحتجز ما يشاء من مساكن في البلد الواحد مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ بعد دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي جري على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١١/٢٧/١٩٩٧ مما لا يجوز - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار إليه - الذي قضى بعدم دستوريته - فإنه يكون مدي توافر شروط امتداد عقد الإيجار محل النزاع للطاعن طبقا لنص المادة ٢٩/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يجعله أيضا منسوبا بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه.

## المشكلة السادسة

إقامة المستأجر مبني مكونا من اكثر من ثلاث وحدات كسبب من أسباب الاخلاء

قضت محكمة النقض: إذا اقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون الخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره او بتوفير مكان ملائم للمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثابتة بالمبني الذي اقامه بما يجاوز مثلي الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه يدل - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون وحدات المبني الذي اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها فعلا بعد نفاذ هذا القانون.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم امام محكمة الموضوع بان ما قدمه المطعون ضدتهما من تفويض الاول للثانية بايقاع طلاقها منه المؤرخ ٢٠/٤/١٩٨٣ وتنازله عن الإجارة لها المدون على إيصال سداد اجرة العين محل النزاع عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ تم تحايلا على تطبيق احكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد اقامة المطعون ضده الاول العقار الذي يتكون من ثلاث وحدات سكنية صالحة بعد سريان القانون المشار اليه وإذا اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بامتداد عقد ايجار العين محل النزاع الى المطعون ضده الاول العين المذكورة بدلالة الانذار الموثق فى ٢٠/٤/١٩٨٣ الذي تايد بما ضدها الثانية على سند من ترك دونه الاول على ايصال اجرة العين عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ من تنازل عنها للثانية دون ان يعنى ببحث دفاع الطاعنين سالف الذكر رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به لوصح - وجه الراي فى الدعوى فانه يكون مشوبا بالاخلاء بحق الدفاع والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: إقامة المستأجر مبني مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره تخييره بين إخلاء سكنه الذي يستأجره او توفير مكان ملائم للمالك او لأحد اقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبني الذي اقامه بما لا يجاوز مثلي اجرة الوحدة التي يستأجرها. م ٢٢/٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

إقامة المستأجر مبني مملوكا له مكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره. تخييره بين اخلاء العين المؤجرة له او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبني الذي اقامه. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إسقاط حقه فى التخيير بتأخيره وحدات المبني او بيعها للغير. وجوب إخلائه للعين المؤجرة له. علة ذلك.

#### الوحدات تامة البناء والوحدات غير تامة البناء

قضت محكمة النقض: اقامة المستأجر مبني مكون من ثلاث وحدات سكنية. ثبوت ان الطابق الارضي بالمبني اقيم قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان الوحدات التي اقامها المستأجر بعد العمل به ثلاث وحدات. مؤداه. انتفاء شرط اعمال نص م ٢/٢٢ من القانون المذكور. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة. النعي عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لاعتباره الوحدتين الكائنتين بالطابق الثالث والرابع غير تامتي البناء رغم استكمالها لمرافقها الأساسية وتأجيرهما للغير. غير منتج.

تأجير المستأجر لجميع الوحدات السكنية بالعقار ملكة لا يعنى القضاء برفض الدعوى كما يلي فى الفقرة اللاحقة

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنين بإقامة المطعون ضده فى تاريخ لاحق لاستئجاره عين التداعي عقارا مكونا من اثنتي عشرة وحدة سكنية. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى باخلائه من عين النزاع استنادا إلى ان جميع وحدات العقار المملوكة له مؤجرة لشاغلها. خطأ فى تطبيق القانون.

تخيير المستأجر بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها وبين توفير مكان للمالك أو احد اقاربه حتى الدرجة الثانية

قضت محكمة النقض: إقامة المستأجر مبني مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية. أثره. تخييره بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها او توفير مكان للمالك او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم استعماله هذا الحق او إسقاطه. مؤداه. وجوب إخلائه من العين

المؤجرة. لآزمه. انفساخ عقد الايجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة دون ابداء هذه الرغبة للمالك. علة ذلك.

## المشكلة السابعة

### حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة

قضت محكمة النقض: يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول يدل على أن المشرع وإن نص في الفقرة الأولى من المادة ٢٤ سالفه الذكر على وجوب إبرام عقود الإيجار كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة حظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه ورتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا مستهدفا بذلك مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد إلا أنه لم يرتب بطلان على عدم إثبات تاريخ العقد في الشهر العقاري طالما تحقق ما ابتغاه المشرع من إفراغ هذا العقد كتابة وبشروط لا مخالفة فيها لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

### بطلان عقد الإيجار اللاحق

قضت محكمة النقض: حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة. لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدني.

### أساس الأفضلية بين عقود الإيجار المحررة عن وحدة واحدة

قضت محكمة النقض: ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها. لازمه. أفضليته على المطعون ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالاكراه من الطاعن. عدم تمكين الحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استنادا إلى استحالة التنفيذ العيني لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين. خطأ في تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: تعدد المستأجرين لعين واحدة بعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني. الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش. اقتصار حق الباقيين في التعويض. م ٥٧٣ مدني. علم المستأجر بوجود اجارة سابقة وقت وضع اليد. كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية. مؤداه. عدم تأثر حق من فضل عقده للحيازة او انتقالها للغير. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: حظر ابرام اكثر من عقد ايجار للوحدة الواحدة. مخالفة ذلك أثره. بطلان العقد اللاحق للعقد الاول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الاصلي. خطأ في تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بسريان تشريعات ايجار الاماكن على عيني النزاع وان عقده اسبق على عقد ايجار المطعون ضدها الثانية. تدليه على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بافضلية عقد الاخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالثة على العين دون غش اعمالا لنص م ٥٧٣ مدني ودون أن يعرض لهذا الدفاع. قصور.

التأجير من صاحب الوضع الظاهر

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بشغله للعين بموجب عقد صادر من زوج المطعون ضدها الاولى وبسداده الأجرة له باعتباره المالك الظاهر وبصورية عقد الايجار الصادر لابنهما المطعون ضده الثاني وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن دون تمحيص هذا الدفاع والتحقق من توافر شروط الوضع الظاهر. قصور.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنة امام محكمة الاستئناف باستئجارها شقة النزاع بحسن نية من المالك الظاهر للعقار وتدليلها على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعواها تأسيسا على ان المؤجر لها ليس ملكا او شريكا في ملكية العقار او وكيلها مفوضا في التأخير دون ان يعرض لهذا الدفاع. خطأ وقصور.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنين امام محكمة الموضوع باستئجارهما عين النزاع من المطعون ضدها السادسة بجبانها المالكة الظاهرة للعقار استنادا إلى ظروف ساقاها تولد في

الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقترنا بحسن النية. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين للغصب دون ان يعرض لهذا الدفاع خطأ وقصور.

سريان عقد الإيجار فى حق المالك الجديد

قضت محكمة النقض: لمشتري العقار بعقد غير مسجل. مطالبة المستأجر بالحقوق

الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. حوالة عقد الإيجار اليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة او اعلانه بها. نفاذ الحوالة. اثره. للمشتري مقاضاه المستأجر فى شان الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر. علة ذلك.

اشترك المستأجر لأخر معه فى نشاط التجارى وأثره على امتداد عقد الإيجار

قضت محكمة النقض: ان قيام مستأجر العين باشتراك اخرين معه فى النشاط المالى والصناعى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو ان يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من اجله بعد ان ضم إلى راسمائه المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك ويكون شان هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شان المستأجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها او بعضها على شريكه فى المشروع المالى بأي طريق من طرق التخلي - ايجارا كان من الباطن او تنازلا عن الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانونا، بل يظل عقد ايجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت دليل اخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير.

التخلي عن عقد الإيجار

قضت محكمة النقض: لا يجوز للمستأجر التخلي عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى

الغير باي صورة من صور التخلي ولو كانت هذه الصورة تبعا لتخارجه من عقد الشركة الذى أبرمه مع الغير ذلك انه بالتخارج يتعين على المستأجر ان يعود إلى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة فإذا ما ثبت انه تخلي عن حقوقه فيها إلى الغير، ولو كان هذا الغير هو الشركة التى تخارج منها او احد

الشركاء فيها، فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك الذي يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين عملا بالمادة ٢٣ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٨ / ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: من المقرر ان اثبات او نفي ترك المستاجر للعين المؤجرة او تنازله عنها لآخر او قيام شركة بينهما من عدمه هو من مسائل الوقائع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها الا ان ذلك مشروط بان تقيم قضاءها على اسباب سائغة تكفي لحمله.

قضت محكمة النقض: قيام مستأجر العين باشارك آخرين معه في النشاط الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو ان يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من اجله بعد ان ضم إلى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة، ويكون شان هؤلاء الشركاء في شغل العين المؤجرة شان المستاجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معني تخلي مستاجر العين عن حقه في الانتفاع بها إلى شريكه في المشروع المالي باي طريق من طرق التخلي بل يظل عقد ايجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده.

#### تقديم المستأجر لوحده السكنية كحصة في الشركة

قضت محكمة النقض: إذا ما قدم حقه لشخص في اجارة العين كحصة له ضمن مقومات الشركة تم اتفق الشركاء على فسخ الشركة وتصفيتها فانه يتعين ان يعود

العين إلى مستأجرها الاصلي للانفراد بمنفعتها، فإذا ما ثبت انه تخلي عن حقوقه فيها إلى الغير ولو كان هذا الغير هو شريكه الاخر فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك التي تجيز للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة عمالا لحكم الفقرة ج من المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ / ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك - امام محكمة اول درجة وبصحيفة استئنافه بدفاع مؤداه انه تخارج من الشركة التي كونها مع نجله ونقل مقرها إلى مكان اخر وانه لم يتخل على العين المؤجرة وانما باشر فيها نشاطه بمفرده - وقدم إلى محكمة الموضوع تدليلا على ذلك شهادة بالموقف الضريبي صادرة من مامورية ضرائب دكرنس وانذار عرض القيمة

الايجارية ومقايسة تركيب تليفون بالعين المؤجرة وصور فوتوغرافية لاختبارين لمصلحة الضرائب بتعديل ونقل مقر الشركة وعقد ايجار المقر الا ان الحكم المطعون فيه قضي بالاخلاء على سند من انه تخلي عن العين المؤجرة لنجله وزوجته ٠٠ دون ان يواجه دفاع الطاعن وما قدمه من مستندات بما لها من دلالة على عدم تخليه عن عين النزاع. واذا كان هذا الدعوى جوهريا ومن شأنه - لو صح - ان يتغير به وجه الراي فى الدعوى فان الحكم يكون معيبا مما يوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بصورية تخارجه من الشركة لصالح ابنه لستره وصية عدل عنها. تدليله على ذلك وطلبه احالة الدعوى إلى التحقيق لاثباته. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون ان يواجه هذا الدفاع بما يقتضيه. قصور واخلال بحق الدفاع.

#### الوصية واثورها على عقد الإيجار

قضت محكمة النقض: الوصية تصرف غير لازم للموصي. عدم نفاذها الا بعد وفاته مصرا عليها. مؤداه. للموصي الرجوع عنها صراحة او دلالة قبل وفاته. اثره. عدم جواز اعتبار ايضاء المستاجر بنصيبه فى الشركة إلى غيره تنازلا عن الايجار.

قضت محكمة النقض: اشراك المستأجر لآخرين معه فى استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة جديدة بينهم. بقاء عقد الايجار قائما لصالح المستأجر وحده. انقضاء الشركة. اثره. عودة العين إلى المستأجر الأصلي للانفراد بمنفعتها. عدم جواز استمرار الشريك فى البقاء بها. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: الإخلاء للتأجير من الباطن او التنازل او الترك م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. شرطه. صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن او باتخاذ تصرفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائيا. مؤداه. الايواء والاستضافة إشراك الغير فى النشاط او توكيله فى إدارة العمل. لا تعد كذلك.

الشركة. ماهيتها. تكوين المستاجر شركة مع آخرين ومباشرتها لنشاطها. لا تلازم بينه وبين مباشرة الشركاء لنشاطهم فى العين المؤجرة. إدخال المستاجر ضمن حصته الحق فى اجارة العين. أثره.

#### تنازل المستاجر عن عقد الايجار للشركاء واثرة علي فسخ عقد الايجار

قضت محكمة النقض: تمسك المؤجرين بتنازل المستاجر الأصلي عن عين النزاع. تدليلهم على ذلك بما اقر به الاخير بعقد الشركة المبرم بينه وبين المتنازل اليه. ثبوت تضمن هذا العقد اقرار بتنازل المستاجر الاصيلي للشركة عن جميع حقوقه الممنوحة له بموجب عقد استئجاره. مؤداه. ثبوت واقعة التنازل عن عين النزاع دون اذن كتابي من المالك الموجب لإخلائها. م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن الثاني بانه لم يكن شريكا فى الشركة التي تكونت بين باقي الطاعنين فى عين النزاع وباستمرار عقد الايجار لصالحه باعتباره المستاجر الاصيلي للعين مع الطاعن الأول وتدليله على ذلك بالمستندات إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالاخلاء تأسيسا على تخارج الطاعنين الاول والثاني من الشركة التي تكونت بين جميع الطاعنين واعتباره ذلك تنازلا عن العين المؤجرة. عدم بيانه المصدر الذي استقي منه التخارج وإغفاله بحث دفاع الطاعن الثاني. قصور.

قضت محكمة النقض: عدم تقديم مورث الطاعنين المستاجر للفاترينة محل النزاع حقه فى اجارتها كحصة فى راس مال الشركة. مؤداه. فسخ عقد الشركة او إنهائه. اثره. عودة العين إلى المستاجر دون توقف على انتهاء تصفية الشركة.

قضت محكمة النقض: الشركة. ماهيتها. تكوين المستاجر شركة مع آخر. لا تلازم بين نشأة الشركة ومباشرة نشاطها وبين وجود العين المؤجرة. رطه. ان لا يكون حق الإجارة ضمن مقومات الشركة.

## المشكلة الثامنة

من يتحمل الضرائب الأصلية والإضافية

سداد الضريبة على العقارات مسئولية مالك العقار

قضت محكمة النقض: الضريبة على العقارات المبنية مسئولية مالك العقار امام الادارة الضريبة عن سدادها ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تحديد الاجرة وفقا للاسس الواردة بتشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستاجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الادارة والصيانة والضرائب العقارية الاصلية والاضافية. عدم سداد المستاجر لهذه الضرائب خضوعه لأحكام التأخير فى الوفاء بالاجرة.

قضت محكمة النقض: الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة بدون ترخيص لغير اغراض السكني او للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الاجرة الواردة فى هذا القانون. مادة ١ منه. مؤداه خضوعها لاحكام القانون المدني لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليه.

قضت محكمة النقض: تحديد الاجرة وفقا للاسس الواردة بتشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية. خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. اثره. تحمل المستاجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الادارة والصيانة والضرائب العقارية الاصلية والاضافية.

قضت محكمة النقض: الأماكن التي رخص فى إقامتها او المنشأة بدون ترخيص لغير اغراض السكني او للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الاجرة الواردة فى هذا القانون. مادة ١ منه. مؤداه خضوعها لأحكام القانون المدني لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليه

## المشكلة التاسعة

إيجار وبيع المحل التجاري والمصنع بنظام الجديك

حق المالك في نسبة الـ ٥٠٪

قضت محكمة النقض: حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستاجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أذكار المستاجر برغبته في الشراء وادع نصف الثمن خزينة المحكمة مخصصاً منه قيمة المنقولات. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريان هذا النص على حالة بيع الصيدليات م ٢١ ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدلة ق ٤٤ لسنة ١٩٨٢. لا يغير من ذلك العمل بالتعديل الأخير بعد سريان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. علة ذلك.

حق مالك العقار في حالة بيع المتجر

قضت محكمة النقض: دعوى الطاعنين كورثة لشقيقهم المستأجر الأصلي في الاستفادة من حكم المادة ٣١ ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدلة بالتصرف في الصيدلية. عدم تعلقها بمسألة من مسائل الأحوال الشخصية. تدخل النيابة العامة فيها. غير لازم.

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار في حالة بيع المتجر. نشؤوه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. عدم اتباع المستأجر للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا يترتب بطلان عقد البيع. بقاء حق المالك في استعمال خياره. علة ذلك

قضت محكمة النقض: الحكم الصادر في الدعوى التي اقامتها الطاعنة الاولى وقطع في توافر شروط البيع بالجديك وانتهي إلى الإبقاء على الاجارة لصالحها كمشترية بالجديك. صيروريته نهائياً قبل تسجيل المطعون ضدهما عقد شرائهما للعقار بعد استئناف المالكتين السبقتين له. اثره. عدم جواز اثاره هذه المسألة في النزاع المائل المردد بينهما انتهاء الحكم المطعون فيه إلى الاخلاء استناداً إلى ان المطعون ضدهما لم يختصما في الدعوى الاولى فلا يجوز الحكم حجية قبلهما. خطأ ومخالفة للقانون. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم اعتباره مشتريا لها بالجدك. مؤداه. مباشرته لذات النشاط الذي كان قائما بالعين. غير لازم.

قضت محكمة النقض: بيع المستأجر المتجر او المصنع بالجدك. حق المالك فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشتري او فى شراء العين المباعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصصا منه النسبة المذكورة. المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٥٩٤ مدني.

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر او المصنع فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة او فى شراء العين المباعة ذاتها متى سداد الثمن الذى تم به البيع مخصصا منه نسبة المذكورة لشرائه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: ثبوت ان الشركة المؤجرة اقامت دعواها بطلب إلزام المطعون ضدهم بنسبه ٥٠% مقابل بيع الجدك. مؤداه. سقوط حقها فى طلب الإخلاء. قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقدي البيع بالجدك واخلاء المطعون ضدهم استنادا إلى عدم اتباع المشتري للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خطأ فى القانون.

ما حدود حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر او المصنع

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر او المصنع. نشؤه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء. عدم الإعلان بالثمن الذى رسا به المزاى. لا يترتب بطلان إجراءات المزاى. بقاء حق المالك فى استعمال خياره. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: بيع المتجر او المصنع. جوازه باعتباره منقولاً يتضمن عناصر متعددة. عدم جواز سلخ المؤجر حق الاجارة عن باقى عناصر المتجر او المصنع. حقه فى حالة البيع فى الحصول على نصف قيمة حق الاجارة او فى شراء العين المبيعى ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع او رسا به المزاى مخصصا منه النسبة المذكورة.

قضت محكمة النقض: قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقد بيع عين النزاع بالمزاد وبإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثاني منها استنادا إلى حجية الحكم الذي قضى برفض دعوى الطاعن بإلزام المطعون ضده الأول بتحرير عقد إيجار لرسو المزاد عليه لعدم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يتطرق إلى اثر المبيع بالمزاد على حق المستأجر الأصلي أو المشتري في البقاء بالعين. خطأ في

#### تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عنها في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل. التزام 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 الأصلي قائما منتجا لأثاره.

قضت محكمة النقض: بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لأحكام القانون. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر له على حق المالك في شراء العين م ٢٠ من القانون المذكورة. علة ذلك.

النظام القانوني لعقد الإيجار في ضوء قواعد القانون المدني الإيجار بوجه عام

#### أركان الإيجار:

مادة ٥٥٨-

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

مادة ٥٥٩-

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره.

مادة ٥٦٠-

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يحزها مالك الرقبة، على أن تراعي المواعيد المقررة للتبنيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

مادة ٥٦١-

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى.

مادة ٥٦٢-

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

مادة ٥٦٣-

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة. وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها.

أفي الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التبنيه قبل إنهاؤها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التبنيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

ب في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب ستيبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التتيبيه قبل نصفها الأخير.

ج في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التتيبيه قبل نهائيا بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التتيبيه قبل نصفها الأخير.

#### أثار الإيجار

مادة ٥٦٤-

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

مادة ٥٦٥-

إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقض هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد الحاليتين إذا كان لذلك مقتض.

٢ فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

مادة ٥٦٦-

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

مادة ٥٦٧-

١ على المؤجر أن يتعهد العين بالمؤجرة بالصيانة لتبقي على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات ” التأجيرية ”

٢ وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصاريف المياه.

٣ ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بتمن المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره ” بالعداد ” كان على المستأجر. أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

٤ كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

مادة ٥٦٨-

١ إذا تأخر المؤجر بعد أذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبنية في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة. وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٢ ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك إذا لم يتم المؤجر بعد أذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

مادة ٥٦٩-

١ إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليها، أنسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢ أما إذا كان هلاك العين جزئيا، أو إذا أصبحت العين في حال ولا تصلح معها للانتفاع الذي أو جرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، فيجوز

له، إذا لم يقيم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة.

٢ ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

مادة ٥٧٠-

١ لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كل أو جزئي بالانتفاع بالعين، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

٢ ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ.

مادة ٥٧١-

١ على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع.

٢ ولا يقتصر ضمان المؤجر على أعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق في المؤجر.

مادة ٥٧٢-

١ إذا أدمى أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

٢ فإذا ترتب على هذا الإداء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار،  
جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

مادة ٥٧٣-

١ إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان  
مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو  
قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذي يفضل.

٢ فإذا لم يوجد سبب لتفصيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب  
التعويض.

مادة ٥٧٤-

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز  
للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا  
كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه، كل هذا ما لم يقض الاتفاق  
بغيره.

مادة ٥٧٥-

١ الا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعي حقا،  
ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض  
وجميع دعاوى وضع اليد.

٢ على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة  
بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو  
إنقاص الأجرة.

مادة ٥٧٦-

١ يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التي جري العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

٢ ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

مادة ٥٧٧-

١ إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر.

٢ فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

مادة ٥٧٨-

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفي عن غش سبب هذا الضمان.

مادة ٥٧٩-

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

مادة ٥٨٠-

الا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

٢ فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتض.

مادة ٥٨١-

١ يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

٢ فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

مادة ٥٨٢-

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات ” التأجيرية ” التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

مادة ٥٨٣-

١ يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

٢ وهو مسئول عما يصيب العني أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا ما لوفاء.

مادة ٥٨٤-

١ المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.

٢ فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار أبتدأ شبوبها فيا الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

مادة ٥٨٥-

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كان تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب عليها، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها، أو بإحداث ضرر بها.

مادة ٥٨٦-

١ يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فيا المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فيا المواعيد التي يعينها عرف الجهة.

٢ ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

مادة ٥٨٧-

الوفاء بسقط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

مادة ٥٨٨-

يجب على من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت، ويعفي المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر.

مادة ٥٨٩-

١ يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أي يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجود في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون عمله كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. ٢ وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شؤون الحياة، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاما.

مادة ٥٩٠-

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعي في تقديره القيمة الاجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

مادة ٥٩١-

١ على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

٢ فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين، افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسليم العين في حالة حسنة.

مادة ٥٩٢-

١ إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة

العقار، التزام المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢ فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتض.

٣ فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرها، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أحل الوفاء بها.

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣- للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مادة ٥٩٤-

١ منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

٢ 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 تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

مادة ٥٩٥-

في حالة التنازل عن الإيجار يبقي المستأجر ضمانا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

مادة ٥٩٦ -

ايكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتاً فى ذمته للمستأجر الأصى وقت أن ينذره المؤجر.

ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصى، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقاً للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن.

مادة ٥٩٧ -

تبرأ ذمة المستأجر الأصى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له فى حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصى من التزامات فى حالة الإيجار من الباطن:

أولاً إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن.

ثانياً إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصى.

## انتهاء الإيجار

مادة ٥٩٨ -

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

مادة ٥٩٩ -

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

٢ ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

مادة ٦٠٠ -

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك.

## موت المستأجر أو إعساره

مادة ٦٠١ -

الا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢ ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انتهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التثبيح بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

مادة ٦٠٢ -

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر ان يطلبوا إنهاء العقد.

مادة ٦٠٣ -

الا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢ ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً.

مادة ٦٠٤ -

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية.

٢ ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه.

#### مادة ٦٠٥ -

١ الا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم كن الإيجار نافذاً فى حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣.

٢ فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

#### مادة ٦٠٦ -

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم. فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر.

#### مادة ٦٠٧ -

إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

#### مادة ٦٠٨ -

١ إذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه

مرهقاً، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

٢ فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

مادة ٦٠٩ -

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة، على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣، ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك.

## بعض أنواع الإيجار

مادة ٦١٠ -

إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد فى الأرض الزراعية إلا إذا كان الإيجار يشملها.

مادة ٦١١ -

إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه أن يربحها ويتعهد بها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها.

مادة ٦١٢ -

إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات.

مادة ٦١٣ -

يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج.

ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار.

مادة ٦١٤ -

على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال كل هذا ما لم يقضى الاتفاق أو العرف بغيره.

٢ أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك، وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات.

مادة ٦١٥ -

إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال. كل هذا ما لم يوجد أتفق يقضى بغيره.

مادة ٦١٦ -

إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة.

٢ أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.

٣ وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر.

مادة ٦١٧ -

يجوز للمستأجر إذا لم تتضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تتضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة.

مادة ٦١٨ -

لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤجر انتفاع من يخلفه. ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يمسح لهذا الخلف بهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك.

## إيجار المزارعة

مادة ٦١٩ -

يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول.

مادة ٦٢٠ -

تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها.

مادة ٦٢١ -

إذا لم تعين مدة المزارعة، كانت المدة دورة زراعية سنوية.

مادة ٦٢٢ -

الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر.

مادة ٦٢٣ -

١ يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شؤون نفسه.

٢ وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.

٣ ولا يلزم المستأجر ان يعوض ما نفق من المواشي ولا ما يلي من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه.

مادة ٦٢٤ -

١ توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.

٢ فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معاً تبعه هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر.

مادة ٦٢٥ -

لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر.

مادة ٦٢٦ -

لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر، ولكنها تنقضى بموت المستأجر.

مادة ٦٢٧ -

١ إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها، وجب ان يرد للمستأجر او ورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل.

٢ ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى.

## إيجار الوقف

مادة ٦٢٨ -

لِلناظر ولاية إجارة الوقف.

٢ فلا يملكها الموقوف عليه ولو أنحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاضى.

مادة ٦٢٩ -

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا أن أذن له الناظر فى قبضها.

مادة ٦٣٠ -

الاي يجوز لناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.

٢ ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

مادة ٦٣١ -

لا تصح إجارة الوقف بالغير الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف، فتجوز إجارته بالغير الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من ليله من المستحقين.

مادة ٦٣٢ -

أفى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت لأذى أبرم فيه عقد الإيجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك.

٢ وإذا أجر الناظر الوقف بالغير الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل وإلا فسخ العقد.

مادة ٦٣٣ -

١) لا يجوز للناظر بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول، انقضت المدة إلى ثلاث سنين.

٢) ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد، جاز له ان يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة إلى إذن القاضي، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين.

مادة ٦٣٤ -

تسرى أحكام عقد الإيجار على إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة.

## نموذج

### طلب شهر صحيفة دعوي

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية شهر عقاري .....

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم باتخاذ اللازم نحو إعطائي مقبول للشهر للشقة المبينة بهذا الطلب ومستعد لسداد الرسوم المقررة وتقديم المستندات المطلوبة ونقر بجميع البيانات المساحية الواردة بكشوف التحديد المساحية.

أنواع التعامل ٠٠٠ إشهار عريضة دعوى صحة ونفاذ

لصالح السيد / ..... مصري الجنسية ..... الديانة والمقيم

.....

ضد

البائع: السيد / ..... مصري الجنسية ..... الديانة والمقيم .....

محل التعامل: الشقة رقم ..... بالدور رقم ..... بشارع ..... قسم

..... محافظة ..... ومساحة الشقة الإجمالية ..... متر مربع وحدوده

الأربعة هي:

الحد الغربي:

الحد البحري:

الحد القبلي:

الحد الشرقي:

## ملكية العقار

آلت ملكية العقار للبائع بموجب عقد البيع المسجل برقم ..... بتاريخ د/د/ددم شهر  
عقاري ..... أو عن طريق الإرث عن المرحوم / (.....).

التمن

تم هذا البيع مقابل مبلغ وقدره ..... جنيه.

مقدمة

## نموذج

### طلب شهر حكم

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية شهر عقاري .....

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم باتخاذ اللازم نحو إعطائي كشف تحديد تمهيدا لشهر حكم صحة ونفاذ أو هبة أو ..... الصادر من محكمة ..... فى الدعوى رقم ..... لسنة ..... بجلسة / / والصادر لصالح السيد / ..... مصر الجنسية ..... الديانة والمقيم ..... وغير خاضع لأحكام الحراسة تحت مسؤوليته.

محل التعامل

عقد بيع ابتدائي مؤرخ / / الصادر من السيد / ..... مصري الجنسية ..... الديانة والمقيم ..... لصالح الطالب عن الشقة رقم ..... بالدور ..... بالعقار رقم ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... ومساحة الشقة الإجمالية ..... متر مربع وحدوده الأربعة هي:

الحد الغربي:

الحد البحري:

الحد القبلي:

الحد الشرقي:

## ملكية العقار

آلت الملكية بموجب:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

### الحقوق العينية

العقار موضوع شهر الحكم:

١- غير محمل بأي حق عيني.

٢- محمل بحق عيني هو .....

### الثمن

تم هذا البيع مقابل مبلغ وقدره ..... جنيه.

ومستعد لسداد الرسوم المقررة وتقديم المستندات المطلوبة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمه

تحريراً في د/د/ددم

## نموذج

### طلب شهر وصية

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية شهر عقاري .....

تحية طيبة وبعد

برجاء إعطائنا كشف تحدى تمهيدا لشهر الوصية الصادرة من:

السيد / ..... مصري الجنسية ..... الديانة والمقيم ..... وغير

خاضع لأحكام الحراسة.

طرف أول موسى )

الصادرة لصالح السيد / ..... مصري الجنسية ..... الديانة والمقيم

..... وغير خاضع لأحكام الحراسة

طرف ثان موسى له )

- بيانات العقار الموصى به

كامل أرض وبناء العقار رقم ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة

..... والبالغ مساحته الإجمالية ..... متر مربع وحدوده الأربعة هي:

الحد البحرى:- ..... بطول ..... متر مربع.

الحد الغربى:- ..... بطول ..... متر مربع.

الحد الشرقى:- ..... بطول ..... متر مربع.

الحد القبلى:- ..... بطول ..... متر مربع.

- الملكية -

وقد آلت الملكية إلى الموصى بموجب:

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية العقار موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

#### الحقوق العينية

العقار موضوع الوصية غير محمل بأي حق عيني أو محمل بـ (.....)

ومستعد لسداد الرسوم المقررة وتقديم المستندات المطلوبة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمة

## نموذج

### عقد إيجار أرض زراعية طبقاً لأحكام القانون المدني

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني مستأجر

#### البند الأول

بموجب هذا العقد استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول الأرض الزراعية الكائنة ناحية  
..... مركز ..... محافظة ..... الحوض رقم ..... والبالغ مساحتها  
س ط ف وحدوها الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

#### البند الثاني

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - على أن تكون القيمة الإيجارية مبلغ وقدره  
..... جنيه سنويا تدفع:

١- مقدما في أول سنة .....

٢- نصف القيمة والنصف الأخير في نهاية عقد الإيجار

#### البند الثالث

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن تكون مدة عقد الإجارة ..... سنة

تبدأ من د / د / د / د وتنتهي د / د / د م

ولا يجوز تجديد مدة العقد لمدد أخرى.

#### **البند الرابع**

##### **الغرض من الإيجار**

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - أن يكون الهدف من استئجار هذه الأرض زراعة المحاصيل الزراعية الرئيسية وهي: .....

#### **البند الخامس**

##### **إقرار المستأجر بمعاينة الأرض الزراعية**

يقر الطرف الثاني - المستأجر - بأنه عاين الأرض المؤجرة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها صالحة للغرض الذي من أجله .....

#### **البند السادس**

##### **مخالفة المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة**

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن يعد عقد الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار إذا تخلف المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية فى مواعيد استحقاقها.

#### **البند السابع**

##### **حظر تأجير الأرض من الباطن أو التنازل عنها**

بموجب هذا العقد لا يجوز للمستأجر تأجير الأرض الزراعية موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عنها أو عن جزء منها، ويعد مخالفة المستأجر لهذا الشرط موجباً لاعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الي إنذار أو إعدار أو دعوى.

#### **البند الثامن**

##### **ترك المستأجر الأرض الزراعية قبل انتهاء مدة الإيجار**

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أنه إذا رغب المستأجر فى ترك الأرض المؤجرة قبل انتهاء

المدة المتفق عليها وهي مدة ..... سنة تبدأ من د/د/د و تنتهي في د/د/د و يتقدم يكون ملزم بدفع القيمة الاجارية عن كامل مدة العقد.

### **البند التاسع**

#### **مسئولية المستأجر عن أي أضرار تصيب الأرض**

بموجب هذا العقد - وتطبيقاً لقواعد المسؤولية في القانون المدني - يكون الطرف الثاني المستأجر مسؤولاً عن أي حريق يحدث بالأرض الزراعية موضوع الاستئجار كما يتحمل الطرف الثاني أي خسائر تحدث نتيجة الآفات الزراعية أو بسبب الغرق أو نتيجة سوء الاستخدام.

### **البند العاشر**

يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة المتفق عليه وتسليمها للطرف الأول بالحالة التي كانت عليها قبل الإجارة.

### **البند الحادي عشر**

#### **الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي**

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره ..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب ..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### **البند الثاني عشر**

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطالانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

( الطرف الثاني المستأجر )

( الطرف الأول المؤجر )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

## أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فنكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة لحالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات

## نموذج

### عقد إيجار أرض زراعية لاستخدامها في أغراض البحث العلمي الزراعي

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / بوصفه مفوضاً عن ..... والتي تعمل في مجالات البحث العلمي الزراعي ومقرها ..... طرف ثاني مستأجر

### البند الأول

بموجب هذا العقد استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول الأرض الزراعية الكائنة ناحية ..... مركز ..... محافظة ..... الحوض رقم ..... والبالغ مساحتها

الحدود		فدان	قيراط	سهم
البحري	القبلي	الغربي	الشرقي	---
---	---	---	---	---

### البند الثاني

بموجب هذا العقد أتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - على أن تكون القيمة الاجارية مبلغ وقدره ..... جنيه سنويا تدفع:

١- مقدما في أول سنة .....

٢- نصف القيمة والنصف الأخير في نهاية عقد الإيجار

### البند الثالث

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن تكون مدة عقد الإجارة ..... سنة

تبدأ من د/د/د/د/د وتنتهي د/د/د/د/د م

ولا يجوز تجديد مدة العقد لمدد أخرى.

### البند الرابع

الغرض من الإيجار

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - أن يكون الهدف من استئجار هذه الأرض في أغراض البحث العلمي الزراعي.

### البند الخامس

إقرار المستأجر بمعاينة الأرض الزراعية

يقر الطرف الثاني - المستأجر - بأنه عاين الأرض المؤجرة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها صالحة للغرض الذي من أجله .....

### البند السادس

مخالفة المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن يعد عقد الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار إذا تخلف المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية في مواعيد استحقاقها.

### البند السابع

حظر تأجير الأرض من الباطن أو التنازل عنها بموجب هذا العقد لا يجوز للمستأجر تأجير الأرض الزراعية موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عنها أو عن جزء منها، ويعد مخالفة المستأجر لهذا الشرط موجباً لاعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو إعدار أو دعوى.

## البند الثامن

ترك المستأجر الأرض الزراعية قبل انتهاء مدة الإيجارة

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أنه إذا رغب المستأجر فى ترك الأرض المؤجرة قبل انتهاء المدة المتفق عليها وهي مدة ..... سنة تبدأ من د/د/ددم وتنتهي في د/د/ددم يكون ملزم بدفع القيمة الايجارية عن كامل مدة العقد.

## البند التاسع

مسئولية المستأجر عن أي أضرار تصيب الأرض

بموجب هذا العقد - وتطبيقا لقواعد المسؤولية في القانون المدني - يكون الطرف الثانى المستأجر مسئولاً عن أي حريق يحدث بالأرض الزراعية موضوع الاستئجار ويعفي المستأجر من التعويض عن الإضرار الناتجة عن تجارب البحث العلمي ما دامت قد تمت كأثر لعمليات البحث.

## البند العاشر

يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة المتفق عليه وتسليمها للطرف الأول بالحالة التي كانت عليها قبل الإجارة.

## البند الحادي عشر

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره ..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب ..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الثاني عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو بطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المستأجر (

الطرف الأول المؤجر )

.....

.....

## نموذج

### عقد إيجار أرض زراعية لاستخدامها كمشتل

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني مستأجر

#### البند الأول

بموجب هذا العقد استأجر الطرف الثاني من الطرف الأول الأرض الزراعية الكائنة ناحية ..... مركز ..... محافظة ..... الحوض رقم ..... والبالغ مساحتها ..... س ط ف وحدوها الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

#### البند الثاني

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - على أن تكون القيمة الإيجارية مبلغ وقدره ..... جنيه سنويا تدفع:

١- مقدما في أول سنة .....

٢- نصف القيمة والنصف الأخير في نهاية عقد الإيجار

#### البند الثالث

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن تكون مدة عقد الإجارة ..... سنة تبدأ من د/

د/د م وتنتهي د/د/د م

ولا يجوز تجديد مدة العقد لمدد أخرى.

## البند الرابع

### الغرض من الإيجار

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان - المؤجر والمستأجر - أن يكون الهدف من استئجار هذه الأرض استخدامها كمشتل "مشتل أشجار - مشتل خضر - نباتات زينة"

## البند الخامس

### إقرار المستأجر بمعاينة الأرض الزراعية

يقر الطرف الثاني - المستأجر - بأنه عاين الأرض المؤجرة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها صالحة للغرض الذي من أجله كمشتل "مشتل أشجار - مشتل خضر - مشتل نباتات زينة"

## البند السادس

### مخالفة المستأجر لالتزامه بدفع الأجرة

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أن يعد عقد الإيجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار إذا تخلف المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية فى مواعيد استحقاقها.

## البند السابع

### حظر تأجير الأرض من الباطن أو التنازل عنها

بموجب هذا العقد لا يجوز للمستأجر تأجير الأرض الزراعية موضوع هذا العقد من الباطن أو التنازل عنها أو عن جزء منها، ويعد مخالفة المستأجر لهذا الشرط موجباً لاعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الي إنذار أو إعدار أو دعوى.

## البند الثامن

### ترك المستأجر الأرض الزراعية قبل انتهاء مدة الإيجارة

بموجب هذا العقد اتفق الطرفان علي أنه إذا رغب المستأجر فى ترك الأرض المؤجرة قبل انتهاء المدة المتفق عليها وهي مدة ..... سنة تبدأ من د/د/د/د وتنتهي في د/د/د/د يكون ملزم بدفع القيمة الإيجارية عن كامل مدة العقد.

## البند التاسع

### مسئولية المستأجر عن أي أضرار تصيب الأرض

بموجب هذا العقد - وتطبيقاً لقواعد المسؤولية في القانون المدني - يكون الطرف الثاني المستأجر مسؤولاً عن أي حريق يحدث بالأرض الزراعية موضوع الاستئجار كما يتحمل الطرف الثاني أي خسائر تحدث نتيجة الآفات الزراعية أو بسبب الفرق أو نتيجة سوء الاستخدام.

## البند العاشر

يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة المتفق عليه وتسليمها للطرف الأول بالحالة التي كانت عليها قبل الإجارة.

## البند الحادي عشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الثاني عشر

تختص محكمة..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المستأجر (

الطرف الأول المؤجر )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

## أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فنكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة لحالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

### نموذج

#### عقد إيجار سيارة

إنه في يوم ..... الموافق د/د/ددم

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول  
مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني  
مستأجر

#### البند الأول

##### موضوع العقد

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول السيارة رقم ..... ملاكى  
أجرة - نقل ..... ماركة ..... موديل ..... موتور رقم ..... شاسية  
رقم ..... لمدة .....

تبدأ من الساعة ..... يوم ... الموافق د/د/ددم وتنتهي في يوم ..... الموافق د/د/ددم

مقابل أجره وقدره ..... دفعها الطرف الثاني للطرف الأول.

## البند الثاني

### إقرار استلام السيارة

يقر الطرف الثاني - مستأجر السيارة - بأنه تسلم السيارة رقم ..... موديل ..... اللون ..... موضوع هذا الإيجار بحالة جيدة وصالحة للاستعمال كما تسلم من الطرف الأول الرخصة الخاصة بتسييرها وأصبح مسئولاً عنها مسئولية جنائية ومدنية كاملة منذ ساعة وتاريخ استلام السيارة وحتى انتهاء مدة الإجارة.

## البند الثالث

### تكاليف السيارة

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - مستأجر السيارة - هو المسئول عن تكاليف استعمال السيارة من استهلاك الوقود والزيوت .... الخ.

## البند الرابع

### التأمين المدفوع

دفع الطرف الثاني - مستأجر السيارة - كتأمين مبلغ وقدره ..... جنية لإصلاح ما قد يصيب السيارة من ..... ولا يكون هذا التأمين مستحق الرد إلا بعد إعادة السيارة للطرف الأول بالحالة التي تسلمها عليها.

## البند الخامس

### مسئولية حفظ السيارة

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - مستأجر السيارة - ملزماً بإصلاح أي أعطال تصيب السيارة المؤجرة كما يلتزم بدفع ما يقابل ثمن السيارة المستأجرة في حالة هلاكها لأي سبب من الأسباب.



## نموذج

### عقد إيجار شقة مفروشة

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من :-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني مستأجر

#### البند الأول

##### موضوع العقد

بموجب هذا العقد أجر الطرف الأول للطرف الثاني ما هو شقة مفروشة كائنة بالعقار رقم ..... بالدور ..... الكائن ..... بغرض استعمالها كسكن خاص.

#### البند الثاني

##### إقرار المستأجر بالمعاينة

يقر المستأجر بأنه عاين الشقة المؤجرة له وما بها من مفروشات ومنقولات معاينة نافية للجهالة شرعاً وقانوناً.

#### البند الثالث

##### مدة عقد الإيجار

مدة الإجارة ..... سنة تبدأ من د/د/د م وتنتهي في د/د/د م

ويراعي:

١- أن هذه المدة غير قابلة للتجديد

٢- قابلة بشروط لمدة ..... بشروط هي: .....

## البند الرابع

### شروط حظر التأجير من الباطن أو التنازل

بموجب هذا العقد يمنع على المستأجر تأجير الشقة من الباطن أو التنازل عن الشقة المؤجرة أو جزء منها

## البند الخامس

### القيمة الايجارية وسدادها

اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية للشقة مبلغ وقدره ..... شهريا تدفع مقدما ليد المؤجر فأول كل شهر ويراعي أن المستأجر يلتزم بـ

- قيمة استهلاك الكهرباء - قيمة استهلاك المياه

- قيمة استهلاك التليفون - أجره البواب

## البند السادس

### مبلغ التأمين

دفع الطرف الثاني المستأجر مبلغ وقدره ..... كتأمين ولا يجوز المطالبة باسترداد هذا التأمين إلا بعد انتهاء مدة العقد و تسليم المكان المؤجر والمفروشات والمنقولات بالحالة التي تسلمها عليها ولا تحسب أية فوائد لهذا التأمين.

## البند السابع

### مسئولية المستأجر عن أي إتلاف أو فقد للمنقولات

بموجب هذا العقد تعد المنقولات والمفروشات والأجهزة الكهربائية المذكورة بالكشف المرفق بهذا العقد أمانة لدي المستأجر يلتزم بردها فى نهاية الإجارة بالحالة المسلمة إليه ويلتزم بدفع قيمة أي تلف أو فقد .

## البند الثامن

### التزام المستأجر بتسليم الشقة

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني المستأجر بإخلاء الشقة وتسليمها للطرف الأول المؤجر وكذا جميع المنقولات والمفروشات و علي أن يتم ذلك بالحالة التي استلمها.

## البند التاسع

### ترك الشقة قبل نهاية مدة العقد

بموجب هذا العقد إذا رغب الطرف الثاني - المستأجر - فى ترك المكان قبل انتهاء المدة المتفق عليها بهذا العقد يكون ملزماً بدفع القيمة الايجارية عن المدة الباقية من هذا العقد.

## البند العاشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الحادي عشر

### الاختصاص القضائي

تختص محكمة..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذة أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المستأجر (

الطرف الأول المؤجر )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

## ما هي شروط اعتبار الايجار مفروشا

يشترط لاعتبار المكان المؤجر مفروشا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يثبت أن الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته لمنقولات أو مفروشات ذات قيمة تكفى للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا وذلك ودون اعتداد بقيمة الأجرة الاتفاقية وقدر زيادتها عن الأجرة القانونية ومدى تناسب تلك الزيادة مع منفعة المنقولات باعتبار أن تأخير العين مفروشة يخرج بها عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن ليس فحسب من حيث عدم الالتزام بالأجرة القانونية التى فرضتها تلك القوانين، وإنما أيضا من حيث عدم التقيد بالامتداد القانوني الذى أوجبه على عقود إيجار الأماكن الخالية بما لزمه أن تكون لمفروشات جديده وليس صورية وأن تكون ذات قيمة وليست تافهة، وإلا كان تأجيرها مفروشا سوريا بقصد التحاليل على القانون).  
الطعن رقم ٧٦٥٤ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٢ م

## ما هو النظام القانوني للأماكن المفروشة؟

الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن الخاصة بالامتداد القانوني وتحديد الأجرة مشروط باشمال الإيجار فوق منفعة المكان في ذاته على مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية، ولحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته متى كان استخلاصها سائغا، والعبارة ذي ذلك بحقيقة الواقع لا بما أثبت في العقد، ولا بغير منه التراخي في الطعن بالصورية.

الطعن رقم ٤٣٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩/٤/١٩٩٨ )

الحكم بعم قبول دعوى الطرد إذا كانت العين مؤجرة مفروشة

وجوب قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة كإجراء لازم لسماع الدعوى الناشئة أو المترتبة عليه. المواد ٣٩، ٤٠، ٤٢، ٤٣، ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. الغاية منه. عدم اتصاله بالصفة أو المصلحة في الدعوى أو بالحق في رفعها. مؤداه. خروجه عن نطاق الدفع بعدم القبول واعتباره دفعا شكليا. علة ذلك.

الطعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦١ ق جلسة ٩/١٢/١٩٩٢ )

## نموذج عقد إيجار محل تجاري

محضر بتاريخ د / د / دد م بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المقيم سكناً .....

طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مدير شركة ..... للإعلان

طرف ثان مستأجر

بعد أن اقر بأهليتهما للتصرف والتعاقد اتفقا على ما يلي:-

### الديباجة

أولاً:- بموجب هذا العقد قد اجر الطرف الاول للطرف الثاني ما هو محل تجاري يذكر اسم المحل بكامل أدواته ومنقولاته الكائن بالعقار رقم .....

ثانياً:- مدة هذه الايجار ..... تبدأ من تاريخ تحرير هذا العقد وتنتهي د / د / دد م فى قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة ما لم يحصل تنبيه من أحد الطرفين على الآخر بإنذار على يد محضر قبل إنهاء مدة الايجار أو آيه مدة مجددة ..... على الأقل هذا ويلزم بتسليم المحل بكامل محتوياته من منقولات ومعداته طبقا للقائمة المرافقة بالعقد والمزيلة بتوقيعه بمجرد انتهاء عقد الايجار وتسليم المحل بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد.

ثالثاً:- القيمة الايجارية:- اتفق الطرفان بان القيمة الايجارية هي ..... جنيها تدفع مقدما كل اول شهر بموجب إيصال مزيل بتوقيع الطرف الأول.

رابعاً:- قيمة استهلاك الكهرباء والمياه تكن على عاتق المستأجر الطرف الثاني.

خامسا:- التنازل والتأجير من الباطن لا يحق للطرف الثاني ان يؤجر من الباطن او يتنازل عن كل المكان المؤجر او جزء منه أي من المنقولات او المعدات - وفى حالة مخالفته لهذا الحظر يحق للطرف الاول فسخ هذا العقد.

سادسا:- الإخلاء قبل الميعاد: إذا رغب الطرف الثاني ترك المكان قبل انتهاء المدة الباقية من العقد يلزم بان يدفع المؤجر الايجار عن كل المدة الباقية.

سابعا:- يتعهد الطرف الثاني بعدم إجراء أيه تعديلات بالعين بالإضافة او التغير فى النشاط المعد لتلك الإجازة.

ثامنا:- يقر الطرف الثاني بأنه مسئول مسئولية تامة عن أي سرقة او حريق للأدوات والمعدات والمنقولات او أية أضرار تحدث بالعين.

تاسعا:- تعتبر الأدوات والمعدات والمنقولات الخاصة بالمحل والمدونة بالقائمة المرفقة بالعقد أمانة فى يد المستأجر يلزم بإثبات وجودها إذا طلب منه ذلك كما يتعهد بدفع قيمة كل قطعة تم فقدها والقيمة تحدد بحسب ما هو موضح بالقائمة.

عاشرا:- مخالفة أي بنود هذا العقد يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه بدون تنبيه او إنذار.

حادي عشر:- كل نزاع ينشأ عن تفسير بند من بنود هذا العقد تكون محكمة ..... هي المختصة.

ثاني عشر:- تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بها وقت اللزوم.

طرف اول مؤجر

طرف ثاني مستأجر

ملحوظة: يرفق بالعقد قائمة بالمنقولات يبين فيها كل من الأدوات والمعدات والمنقولات، والثمن لكل منهم والتزام المستأجر استملها بحالة جيدة وتعهد بردها بانتهاء مدة الايجار.

## نموذج عقد إيجار واجهة عقار أو سطح عقار للإعلانات

محضر بتاريخ د / د / دد م بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المقيم سكناً .....

طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مدير شركة ..... للإعلان

طرف ثان مستأجر

بعد أن اقر بأهليتهما للتصرف والتعاقد اتفقا على ما يلي:-

الديباجة

يمتلك الطرف الأول قطعة ارض فضاء او عقار كائن ..... قسم .....  
محافظة .....

وحيث ان لرغبة الطرف الثاني فى إيجار واجهة الارض كاملة بطول كذا او جزء منها بطول كذا  
..... أو واجهة العقار ..... او سطح العقار ..... بقصد استعمالها  
للإعلانات.

وقد قدم النموذج الخاص بها ووافق بالعقد يجب ان يبين فى النموذج المساحة  
بالكامل ووزنة حتى يتحملة سطح العقار فقد وافق الطرف الاول بالشروط  
الآتية :-

أولاً :- التمهيد جزء لا يتجزأ من بنود هذا العقد.

ثانياً :- مدة الإيجار تبدأ من د / د / دد م وتنتهي فى د / د / دد م

ثالثاً:- القيمة الاجارية ..... جنيها تسدد شهريا، سنويا، او .....

وفى حالة التأخير عن دفع القيمة الايجارية فى ميعادها بفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه وبدون حاجة إلى تنبيه او إنذار.

رابعا: - يتحمل الطرف الثاني تعليق الإعلانات وتكون تحت مسئولية بحيث لا تتسبب فى أية إضرار لمستأجري العقار والجيران الملاصقين للعقار هذا البند يدرج فى بنود العقد إذا كان الايجار واجهة عقار او سطح عقار.

خامسا: - يلتزم الطرف الثاني باتخاذ كافة الإجراءات القانونية مع الجهات الإدارية للحصول منها على الترخيص.

سادسا: - يعتبر الطرف الثاني هو الحارس للإنشاءات المتعلقة بالإعلان عليه مراعاتها بالحفظ والصيانة طوال مدة الإيجار دون تدخل الطرف الاول منها.  
سابعا: - يقر الطرف الأول بان كل ما أنشأه الطرف الثاني من أجل الإعلان ومشمولاته يكون ملكا للطرف الثاني وله الحق فى استردادها فى نهاية مدة الإيجار.

ثامنا: - فى حالة إخلاء المكان قبل الميعاد المتفق عليه فى البند ثانيا يلتزم الطرف الثاني بسداد الإيجار عن المدة الباقية من العقد.

تاسعا: - لا يجوز للمستأجر ان يؤجر من الباطن او بتنازل على ما اتفق عليه فى العقد

واجهة العقار او سطح العقار أو ..... الا بموافقة الطرف الأول بموجب تصريح كتابي وفى حالة مخالفة هذا البند يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه او إنذار.

عاشرا: - يلتزم الطرف الثاني عند انتهاء الإيجار تسليم المكان ..... فى الموعد المحدد كما هو مبين فى البند ثانيا بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد وعليه إجراء كافة الترميمات اللازمة وإلا سيقوم الطرف الاول بإجراء الترميمات على نفقته وخضم قيمتها من التأمين المدفوع.

الطرف الثاني

الطرف الأول

.....

.....

ما يجب مراعاته حال التعاقد

زاد في الأونة الأخيرة الاهتمام بالإعلان عن المنتجات إلى الحد الذي أنشئت من اجله شركات متخصصة، ودائماً ما يثير العلاقة بين أطراف العقد السابق مشكلات قانونية هامة وخطيرة، لذا يجب قبل ابرام مثل هذا العقد مراعاة آلائي :-

مصاريف تعليق الإعلانات والأضرار الناجمة عنها

يجب النص صراحة في العقد علي من يتحمل مصاريف تعليق الإعلانات وتكون تحت مسئولية بحيث لا تتسبب في أية إضرار لمستأجري العقار والجيران الملاصقين للعقار

الحصول علي التراخيص

يجب النص صراحة في العقد علي من يلتزم باتخاذ كافة الإجراءات القانونية مع الجهات الإدارية للحصول منها على الترخيص.

حراسة المعلقات الإعلانات )

يجب النص صراحة في العقد علي من يلتزم بحراسة الإنشاءات المتعلقة بالإعلان عليه مراعاتها بالحفظ.

المسئولية الجنائية عن الإعلانات

صحيح أن المسئولية الجنائية شخصية لا تمس الا من ارتكب فعلاً يعاقب عليه القانون إلا انه يجب من باب حماية المؤجر النص علي تحمل المستأجر للمسئولية اذا تضمن الإعلان ما يضر ويخدش الحياء العام.

## نموذج ثان

### عقد إيجار وفقا للقانون ٤ لسنة ١٩٩٤ م

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول  
مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني  
مستأجر

بموجب هذا العقد أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو  
..... وهو عبارة عن ..... يذكر وصف مكان المؤجر لقصد  
استعماله ..... وهذا المكان المؤجر يخضع لقواعد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦،  
وعلى العموم لقواعد القانون المدني من المادة ٥٥٨ حتى ٦٣٣ وذلك بالشروط الآتية:-

أولاً:- مدة الإيجار:- مدة هذه العقد ..... تبدأ من ..... وتنتهي في .....  
وشروط التجديد لمدة أخرى هي:- ..... ، إلا إذا حصل تنبيه من  
أحد الطرفين للأخر عن رغبته في عدم تجديد العقد قبل انتهاء مدة الإجارة الأولى أو أية مدة  
مجددة بـ ..... على الأقل.

- وإذا انتهى عقد الإيجار فأن المستأجر يلتزم بتسليم المكان والمفاتيح للمؤجر بمجرد انتهاء العقد  
وإلا التزم بدفع تعويض يقدر بـ ..... جنيه عن كل شهر تأخير.

ثانياً:- القيمة الإيجارية:- تحددت أجرة المكان المؤجر بـ ..... جنيه شهريا تدفع  
مقدما ليد الطرف الأول وقد اتفق على أن يكون دفع الأجرة في

ثالثاً:- التزامات المستأجر:- يلتزم المستأجر بدفع قيمة استهلاك المياه والكهرباء

## وأيضاً نور

السلم وأجرة البواب أن وجد كما اتفق على دفع مبلغ ب..... جنيه تحت حساب الصيانة.

رابعا:- التأمين المدفوع:- دفع المستأجر ليد المؤجر مبلغ ب..... جنيه على سبيل التأمين لا يرد إلا عند انتهاء عقد الإيجار ولا تحتسب على هذا المبلغ أية فوائد.

خامسا:- حالة المكان:- يقر المستأجر أنه عاين المكان المؤجر وصى به على حالته ويقر انه ملائم له ولذويه ويقر أن المكان مستوفى لكافة لوازمه من أبواب وشبابيك وزجاج وأدوات صحية وأقفال ومفاتيح..... الخ.

وقد تعهد المستأجر بالمحافظة على المكان المؤجر كما يحافظ الإنسان على ماله الخاص ويتعهد بعدم استعمال المكان بطريقة مخالفة للآداب العامة، كما يتعهد المستأجر بعدم أحداث أى تغيير فى المكان المؤجر كأن يحدث فيه فتحه أو يهدم حائط أو يبني حائط وما شابه ذلك إلا عن طريق إذن كتابي من المؤجر وفى حالة أحداث أى تغيير فى العين المؤجرة دون هذا الأذن الكتابي يعتبر هذا العقد مفسوخاً مع التزام المستأجر بالتعويض أن كان له مقتضى مع التزامه بإرجاع المكان إلى من كان عليه.

ويحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر إبقاء على كافة التحسينات والإصلاحات التى يكون قد أجراها دون أن يكون للمستأجر الحق فى أى تعويض، لأنه قام بهذه الإصلاحات والتحسينات لزيادة انتفاعه بالمكان المؤجر.

سادسا:- التأخير فى دفع الإيجار:- إذا تأخر المستأجر فى دفع القيمة الإيجارية الشهرية لمدة..... شهر يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه ويحق للمؤجر رفع دعوى مستعجلة للحكم بإخلاء المستأجر إذ يعتبر وضع يده فى هذه الحالة يدا غاصبة وشاغلا للمكان بدون سند قانوني.

ويحق للمؤجر استيفاء ا لدين الأجرة المتأخرة أن يوقع حجز تحفظي دون سابق إنذار على جميع المنقولات والأشياء الموجودة بالمكان المؤجر وليس للمستأجر أن يطلب المقاصة مع ما يكون قد دفعه من أموال فى إجراء

سابعاً :- التنازل عن الإيجار من الباطن : يحظر على المستأجر التنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه للغير وليس له أيضاً التنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه للغير وليس له أيضاً التنازل عن المكان المؤجر حتى لأقرب الناس إليه دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر ويكون لهذا الأخير الحق في الرفض دون إبداء أى أسباب وفي حالة مخالفة هذا الشرط يعتبر العقد مفسوخاً.

ثامناً :- تعدي الغير :- لا يعتبر المؤجر مسؤولاً عن أى تعدي من الغير على المكان المؤجر لمنع المستأجر من الانتفاع به حيث يحق له الدفاع بنفسه عن المكان المؤجر له ويرجع على المتعدي بما يراه وتحت مسؤوليته.

تاسعاً :- الحريق :- لا يجوز للمستأجر أن يضع في المكان المؤجر ثمة مواد ملتهبة قابلة للحريق كما لا يجوز أن يضع في المكان المؤجر أشياء تضر بالصحة وتهدد سلامة العقار.

عاشراً :- الترميمات :- كل الترميمات المعروفة بالتأجيرية يقوم بها المستأجر أما أي ترميمات أخرى فليزم بها المؤجر حيث يكون له الحرية في القيام بها من عدمه دون أن يكون للمستأجر الحق في المطالبة بأي تعويض.

حادي عشر :- وفاة المستأجر :- وفاة المستأجر لا يترتب عليها فسخ العقد، على أنه إذا كان عقد الإيجار قد حرر لاعتبارات شخصية متعلقة بشخص المستأجر أو بسبب حرفته فيحق للمؤجر طلب فسخ العقد ويحق للمؤجر استرداد المكان المؤجر، ويكون نفس الأمر في حالة إعسار المستأجر أو إفلاسه.

ثاني عشر :- بيع العقار :- بيع العقار لا يترتب عليه فسخ العقد بل يستمر العقد بين المستأجر والمشتري للعقار الجديد.

ثالث عشر :- الاختصاص :- ينعقد الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وكذلك محكمة الأمور المستعجلة وذلك في كل نزاع ينشأ بسبب تنفيذ بنود هذا العقد.

رابع عشر: - كل ما لم يذكر في هذا العقد يخضع لقواعد القانون المدني.

خامس عشر: - تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة.

بند إضافي: - الضامن في سداد الأجرة

يضمن السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيه - إقامة - ومحل بطاقة

ش / ع سجل مدني ..... محافظة ..... بضمن

المستأجر في كل ما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد سواء في مدته الأولى أو عند تجديده.

المؤجر	المستأجر	الضامن
الاسم / .....	الاسم / .....	الاسم / .....
..... /	..... /	..... /

التوقيع / ..... التوقيع / ..... التوقيع / .....

بطاقة رقم قومي بطاقة رقم قومي بطاقة رقم قومي

## نموذج

### عقد إيجار وفقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٤ م

إنه في يوم ..... الموافق د/د/د م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني مستأجر

بموجب هذا العقد أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ما هو ..... وهو عبارة عن ..... يذكر وصف مكان المؤجر لقصد استعماله ..... وهذا المكان المؤجر يخضع لقواعد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وعلى العموم لقواعد القانون المدني من المادة ٥٥٨ حتى ٦٣٢ وذلك بالشروط الآتية:-

أولاً:- مدة الإيجار:- مدة هذه العقد ..... تبدأ من ..... وتنتهي في ..... وشروط التجديد لمدة أخرى هي:- ..... ، إلا إذا حصل تنبيه من أحد الطرفين للأخر عن رغبته في عدم تجديد العقد قبل انتهاء مدة الإجارة الأولى أو أية مدة مجددة بـ ..... على الأقل.

- وإذا انتهى عقد الإيجار فأن المستأجر يلتزم بتسليم المكان والمفاتيح للمؤجر بمجرد انتهاء العقد وإلا التزم بدفع تعويض يقدر بـ ..... جنيه عن كل شهر تأخير.

ثانياً:- القيمة الإيجارية:- تحددت أجرة المكان المؤجر بـ ..... جنيه شهرياً تدفع مقدماً ليد الطرف الأول وقد اتفق على أن يكون دفع الأجرة في

ثالثاً:- التزامات المستأجر:- يلتزم المستأجر بدفع قيمة استهلاك المياه والكهرباء وأيضاً نور السلم وأجرة البواب أن وجد كما اتفق على دفع مبلغ بـ ..... جنيه تحت حساب الصيانة.

رابعا:- التأمين المدفوع:- دفع المستأجر ليد المؤجر مبلغ ب ..... جنيه على سبيل التأمين لا يرد إلا عند انتهاء عقد الإيجار ولا تحتسب على هذا المبلغ أية فوائد.

خامسا:- حالة المكان:- يقر المستأجر أنه عاين المكان المؤجر وصى به على حالته ويقر انه ملائم له ولذويه ويقر أن المكان مستوفى لكافة لوازمه من أبواب وشبابيك وزجاج وأدوات صحية وأقفال ومفاتيح ..... الخ.

وقد تعهد المستأجر بالمحافظة على المكان المؤجر كما يحافظ الإنسان على ماله الخاص ويتعهد بعدم استعمال المكان بطريقة مخالفة للآداب العامة، كما يتعهد المستأجر بعدم أحداث أى تغيير فى المكان المؤجر كأن يحدث فيه فتحه أو يهدم حائط أو يبني حائط وما شابه ذلك إلا عن طريق إذن كتابي من المؤجر وفى حالة أحداث أى تغيير فى العين المؤجرة دون هذا الأذن الكتابي يعتبر هذا العقد مفسوخاً مع التزام المستأجر بالتعويض أن كان له مقتضى مع التزامه بإرجاع المكان إلى من كان عليه.

ويحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر إبقاء على كافة التحسينات والإصلاحات التى يكون قد أجراها دون أن يكون للمستأجر الحق فى أى تعويض، لأنه قام بهذه الإصلاحات والتحسينات لزيادة انتفاعه بالمكان المؤجر.

سادسا:- التأخير فى دفع الإيجار:- إذا تأخر المستأجر فى دفع القيمة الإيجارية الشهرية لمدة ..... شهر يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه ويحق للمؤجر رفع دعوى مستعجلة للحكم بإخلاء المستأجر إذ يعتبر وضع يده فى هذه الحالة يدا غاصبة وشاغلا للمكان بدون سند قانوني.

ويحق للمؤجر استيفاء الدين الأجرة المتأخرة أن يوقع حجز تحفظي دون سابق إنذار على جميع المنقولات والأشياء الموجودة بالمكان المؤجر وليس للمستأجر أن يطلب المقاصة مع ما يكون قد دفعه من أموال فى إجراء إصلاحات أو تحسينات أو خلافه.

سابعاً :- التنازل عن الإيجار من الباطن: يحظر على المستأجر التنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه للغير وليس له أيضاً التنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه للغير وليس له أيضاً التنازل عن المكان المؤجر حتى لأقرب الناس إليه دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر ويكون لهذا الأخير الحق في الرفض دون إبداء أى أسباب وفي حالة مخالفة هذا الشرط يعتبر العقد مفسوخاً.

ثامناً :- تعدي الغير:- لا يعتبر المؤجر مسئولاً عن أى تعدي من الغير على المكان المؤجر لمنع المستأجر من الانتفاع به حيث يحق له الدفاع بنفسه عن المكان المؤجر له ويرجع على المتعدي بما يراه وتحت مسئوليته.

تاسعاً :- الحريق :- لا يجوز للمستأجر أن يضع فى المكان المؤجر ثمة مواد ملتهبة قابلة للحريق كما لا يجوز أن يضع فى المكان المؤجر أشياء تضر بالصحة وتهدد سلامة العقار.

عاشراً :- الترميمات :- كل الترميمات المعروفة بالتأجيرية يقوم بها المستأجر أما أى ترميمات أخرى فليزوم بها المؤجر حيث يكون له الحرية في القيام بها من عدمه دون أن يكون للمستأجر الحق في المطالبة بأي تعويض.

حادي عشر :- وفاة المستأجر :- وفاة المستأجر لا يترتب عليها فسخ العقد، على أنه إذا كان عقد الإيجار قد حرر لاعتبارات شخصية متعلقة بشخص المستأجر أو بسبب حرفته فيحق للمؤجر طلب فسخ العقد ويحق للمؤجر استرداد المكان المؤجر، ويكون نفس الأمر في حالة إعسار المستأجر أو إفلاسه.

ثاني عشر :- بيع العقار :- بيع العقار لا يترتب عليه فسخ العقد بل يستمر العقد بين المستأجر والمشتري للعقار الجديد.

ثالث عشر :- الاختصاص :- ينعقد الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وكذلك محكمة الأمور المستعجلة وذلك في كل نزاع ينشأ بسبب تنفيذ بنود هذا العقد.

رابع عشر :- كل ما لم يذكر في هذا العقد يخضع لقواعد القانون المدني.

خامس عشر:- تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة.

بند إضافي:- الضامن في سداد الأجرة

يضمن السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيه - إقامة - ومحل بطاقة  
ش / ع سجل مدني ..... محافظة ..... بضمن  
المستأجر في كل ما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد سواء في مدته الأولى أو عند تجديده.

المؤجر	المستأجر	الضامن
الاسم / .....	الاسم / .....	الاسم / .....
..... /	..... /	..... /

التوقيع / ..... التوقيع / ..... التوقيع / .....

بطاقة رقم قومي

بطاقة رقم قومي

بطاقة رقم قومي

## نموذج عقد بيع ابتدائي لعقار ” منزل ”

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دسد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انقفا على ما يلي:-

### الديباجة وتمهيد العقد

حيث يمتلك الطرف الأول - البائع - العقار رقم ..... والكائن بشارع ..... تبع حي ..... وتبلغ مساحته ..... ومبني بـ ..... ومكون من:

عدد ..... طابق.

عدد ..... شقة بكل طابق.

وتحده حدود أربع:-

الحد الغربي:

الحد الشرقي:

الحد القبلي:

الحد البحري:

وقد أبدى الطرف الثاني رغبته في شراء هذا العقار بعد معاينته له والتثبت من صحة سندات ملكيته وقد أمليا إرادتهما مصاغة في البنود التالية:

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد وتسري عليه كافة أحكامه.

## البند الثاني

### موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع وأسقط وتنازل الطرف الأول - البائع - وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية للطرف الثاني - المشتري - القابل لذلك ما هو العقار الموضح الحدود والمعالم والواردة بالتمهيد العقد.

## البند الثالث

### الثمن المحدد ومعياره وطريقة السداد

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... جنيه ويتم السداد:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً ونقداً فى مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد

النهائى يتم اختيار أحد طرق السداد وفق إرادة المتعاقدين

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات

الربع سنوية وقيمة كل دفعة ..... جنية

## البند الرابع

مستندات الملكية البائع وتتابعها

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية العقار موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة. يحدد الأستاذ المحامي سبب كسب البائع للملكية

### **البند الخامس**

#### **الإقرار بخلو العقار المبيع من الحقوق بأنواعها**

يقر الطرف الأول - البائع - بأن العقار موضوع هذا العقد خالي من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق.

### **البند السادس**

#### **ضمان التعرض القانوني**

بموجب هذا العقد وبموجب النصوص القانونية الخاصة بضمان العرض القانوني يضمن الطرف الأول - البائع - للطرف الثاني - المشتري - التعرض القانوني من الغير فيما يتعلق بالعقار موضوع هذا العقد على أن يقوم الطرف الثاني بإخطاره بها في الوقت المناسب.

### **البند السابع**

#### **التزام البائع بما هو ضروري لنقل الملكية**

يتعهد الطرف الأول - البائع - بالتمثيل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية.

### **البند الثامن**

## حوالة الحق في تقاضي الأجرة

بموجب هذا العقد يقر الطرف الأول - البائع - بأحقية الطرف الثاني - المشتري - في تحصيل إيراد شقق العقار المؤجرة والمحarrer عنها عقود إيجار سلمت أصولها للمشتري - وقدرها ..... جنيه.

### البند التاسع

#### الشرط الفاسخ الصريح والشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره ..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند العاشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذة أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم

الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري )

الطرف الأول البائع )

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

### أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فنكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة لحالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

## نموذج

### عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض زراعية

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انقفا على ما يلي:-

#### الديباجة وتمهيد العقد

الطرف الأول - البائع - يمتلك ما هو قطعة أرض زراعية مساحتها:

فدان	قيراط	سهم
.....	.....	.....
.....	.....	.....

وكائنه بزمام ..... مركز - بندر ..... محافظة ..... بحوض .....

وحدودها الأربعة هي:-

والأرض الزراعية موضوع هذا البيع - العقد - مكلفة بأسم / ..... تحت رقم

..... لسنة .....

وقد أبدى الطرف الثاني - المشتري - رغبته في شراء هذه الأرض وقد اتفقا على ما يلي:-

## البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

## البند الثاني

### موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - للطرف الثاني - المشتري - وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو قطعة الأرض الزراعية وفق المعالم والحدود المبينة سلفاً.

## البند الثالث

بموجب هذا العقد يقر المشتري بأنه عاين الأرض الزراعية موضوع هذا العقد وكذا ملحقاتها من مصادر تغذية بالمياه وحظائر ومصارف المعاينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبل شراءه بحالته الراهنة.

## البند الرابع

### الثمن المحدد ومعياره وطريقة السداد

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... جنيه بواقع ..... للنفدان الواحد واتفق علي:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدداً ونقداً في مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد

النهائي

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات الربع

سنوية بقيمة كل دفعة ..... جنية

## البند الخامس

### تصفية الوضع القانوني لمستأجر الأرض المباعه

يقر الطرف الأول - البائع - بالتزامه بتسليم الأرض المبيعه للمشتري في موعد غايته د/د/ددم ذلك أن الأرض المبيعه مؤجرة لمدة ..... تبدأ من د/د/ددم وتنتهي في د/د/ددم وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د/ددم بإيجار سنوي قدره ..... جنيه

## البند السادس

### نقل حيازة الأرض الزراعية للمشتري

بموجب هذا العقد - وبدء من تاريخ تحرير هذا العقد - يكون الطرف الأول - البائع - ملزماً بنقل حيازة الأرض الزراعية موضوع هذا البيع الي الطرف الثاني - المشتري - ويكون للأخير الحق في التعامل مع الجهات المختصة ” بنك التنمية والإئتمان الزراعي - الجمعيات التعاونية الزراعية - الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ” بوصفه الحائز لهذه الأرض دون سواه.

## البند السابع

### التزام المشتري الخاص بالضرائب المفروضة وغيرها

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - بدء من تاريخ التعاقد أو من تاريخ استلامه الأرض - ملزماً بجميع الالتزامات المفروضة على الأرض الزراعية ” ضرائب - سلف زراعية - تعاقدات مع الغير بتوريد محصول ”

## البند الثامن

### مستندات الملكية وتتابعها

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية الأرض موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء. السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق. يحدد الأستاذ المحامي سبب كسب البائع للملكية

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

ويقر البائع أن كامل المباني المقامة عليها هي ملك خالص له ومن حر ماله

### **البند التاسع**

#### **الإقرار بخلو الأرض المباعة من الحقوق بأنواعها**

يقر الطرف الأول - البائع - بأن الأرض الزراعية موضوع هذا العقد خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق كما يقر بعدم تحميل الأرض بأي التزامات خاصة بالسلف الزراعية.

### **البند العاشر**

#### **ضمان التعرض القانوني**

بموجب هذا العقد يضمن الطرف الأول - البائع - للطرف الثاني - المشتري - التعرض القانوني من الغير فيما يتعلق بالأرض الزراعية موضوع هذا العقد على أن يقوم الطرف الثاني بإخطاره بها في الوقت المناسب.

### **البند الحادي عشر**

#### **التزام البائع بما هو ضروري لنقل الملكية**

يلتزم الطرف الأول بالحضور أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية.

## البند الثاني عشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الثالث عشر

تختص محكمة..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو بطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ..... المحامي الكائن.....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

## نموذج

### عقد بيع ابتدائي لقطعة أرض فضاء معدة للبناء

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دد دد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انقفا على ما يلي:-

#### الديباجة وتمهيد العقد

الطرف الأول - البائع - يمتلك ما هو قطعة أرض فضاء معدة للبناء تبلغ مساحتها .....  
متر مربع تحت العجز والزيادة والكائنة .....  
.....  
.....

ومحددة بحدود أربع هي:-

الحد الغربي:

الحد الشرقي:

الحد القبلي:

الحد البحري:

ولما كانت لدي الطرف الثاني الرغبة في شرائها بعد معاينتها والتثبت من كونها معدة للبناء فقد اتفقا وتراضيا علي التالي:-

## البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من صلب هذا العقد وله كافة أحكامه.

## البند الثاني

### موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع وأسقط وتنازل الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل لذلك وبكافة الضمانات القانونية و الفعلية ما هو قطعة الأرض الفضاء المعدة للبناء الواردة بتمهيد العقد مساحة وحدود ومعالم.

## البند الثالث

### الثمن وطريقة السداد

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... بواقع سعر المتر ..... وقد تم:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً ونقداً فى مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد النهائي

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات الربع سنوية وقيمة كل دفعة ..... جنية

## البند الرابع

### مستندات الملكية وتتابعها

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية الأرض المقام عليها العمارة السكنية الكائن بها الشقة موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق. يحدد الأستاذ المحامي سبب كسب البائع للملكية

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة

ويقر البائع أن كامل المباني المقامة عليها هي ملك خالص له ومن حر ماله.

#### **البند الخامس**

#### **التزام البائع بما هو ضروري لنقل الملكية**

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - البائع - بالحضور أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية.

#### **البند السادس**

#### **الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي**

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو بطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم  
بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقائية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الشاهد الثاني

الطرف الأول البائع (

الشاهد الأول

.....

.....

### أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فنكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة حالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

## نموذج

### عقد بيع بشرط مانع من التصرف

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دد دد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقاً على ما يلي:-

#### الديباجة وتمهيد العقد

لما كان الطرف الأول - البائع - يمتلك ما هو قطعة أرض فضاء معدة للبناء مساحتها الإجمالية ..... متر مربع وكاتئة بشارع ..... تابع حي ..... محافظة ..... وحدودها الأربعة هي:-

الحد الشرقي: ..... الحد الغربي: .....

الحد البحري: ..... الحد القبلي: .....

ولما كان الطرف الأول - البائع - قد استصدر ترخيصاً ببناء عمارة سكنية علي كامل مساحة الأرض الفضاء المشار إليه:

الترخيص رقم ..... ملف ..... قسم ..... منطقة الإسكان والمرافق لحي .....

بقصد تمليك الوحدات السكنية - الشقق - التي تنشأ بهذا العقار ويرغب الطرف الأول في شراء

أحد هذه الوحدات - شقة سكنية - بهذا العقار فقد اتفقا على ما يلي:-

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له وتسري عليه سائر أحكامه.

### البند الثاني

#### موضوع العقد - الشقة موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل بذلك

الشقة السكنية رقم ..... الكائنة بالطابق ..... بالعقار ملك البائع الكائن

.....

والمكونة من .....

علي مساحة إجمالية قدرها ..... متراً

### البند الثالث

#### الثمن وطريقة سداد الأقساط

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره ..... جنيه مصري قسم كالتالي:

أولاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... جنيه حال تحرير

ثانياً: تبقي لدي المشتري وفي ذمته مبلغ ..... يسدد بنظام الأقساط الربع سنوية بقيمة

متساوية قدرها ..... جنيه مصري ويبدأ استحقاق الأقساط بدء من يوم ... شهر

..... ويتحرر عن سداد هذه الأقساط إيصالات يصدرها البائع وتوقيعه.

### البند الرابع

#### مستندات الملكية وتتابعها

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية الأرض المقام عليها العمارة السكنية الكائن بها الشقة

موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

ويقر البائع أن كامل المباني المقامة عليها هي ملك خالص له ومن حر ماله.

#### **البند الخامس**

الالتزام بسداد الأقساط و ميعاد تسليم الشقة موضوع عقد البيع والشرط المانع من التصرف خلال مدة سداد الأقساط

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني المشتري بسداد الأقساط المستحقة في مواعيدها و بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - البائع - بتسليم الشقة المباعة للطرف الثاني - المشتري - وذلك في موعد غايته د / د / دددد م، ويمتنع علي الطرف الثاني التصرف بالبيع خلال المدة المحددة لسداد الأقساط .....

#### **البند السادس**

#### **حق البائع في نسبة من الأرض المقام عليها العقار والمرافق**

يشمل بيع الشقة موضوع العقد حق المشتري في حصة في المرافق والإجراء المشتركة الخاصة بالعمارة كما يشمل حقه في نسبة من الأرض المقام عليها العقار تعادل مساحة الشقة.

## البند السابع

### ضمان السلامة القانونية

يقر الطرف الأول - البائع - أنه لم يسبق التصرف في الشقة موضوع هذا العقد بأي وجه من أوجه التصرفات القانونية، وأن الشقة موضوع عقد البيع خالية من كافة لحقوق العينية الأصلية والتبعية، ويقر الطرف الأول - البائع - كذلك بضمانه التعرض القانوني الصادر من الغير على أن يخطره به - المشتري - في الوقت المناسب.

## البند الثامن

بموجب هذا العقد ومن تاريخ استلام الشقة موضوع هذا العقد أصبح الطرف الثاني المشتري مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع المستحقات القانونية علي الشقة المباعة من ” الضرائب - العوائد - قيمة استهلاك المياه نور السلم - وأجرة البواب ”

## البند التاسع

### التزام البائع بنقل الملكية

يلتزم الطرف الأول بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية وعلى أن تكون كافة الرسوم والمصروفات طبقاً للقانون

## البند العاشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الشاهد الثاني

الطرف الأول البائع (

الشاهد الأول

#### أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فتكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة حالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

## نموذج

### عقد بيع حصة شائعة

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....  
الطرف الأول - بائع )

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....  
الطرف الثاني - مشتري )

بعد أن أقر الجميع بأهليتهم للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتفقوا على ما يلي:-  
الديباجة وتمهيد العقد

حيث يمتلك الطرف الأول حصة شائعة عبارة عن:

قطعة أرض فضاء: أوصافها ..... حدودها .....

قطعة أرض زراعية: أوصافها ..... حدودها .....

حصة شائعة في عقار: أوصافها ..... حدودها .....

#### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

#### البند الثاني

##### محل البيع وموضوعه

باع الطرف الأول وأسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ما هو  
الحصة الشائعة في قطعة الأرض الواردة بالتمهيد.

### البند الثالث

#### الثمن المحدد ومعياره وطريقة السداد

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... جنيه ويتم السداد:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً ونقداً فى مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد النهائى

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات الربع

سنوية وقيمة كل دفعة ..... جنية

### البند الرابع

#### أيلولة الملكية ومستنداتها

بموجب هذا العقد يقر البائع بأن ملكية الحصة الشائعة موضوع هذا العقد قد آلت إليهم عن طريق .....

### البند الخامس

#### الإقرار بخلو الحصة الشائعة من كافة الحقوق العينية

يقر البائع بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية أياً كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والاتفاق ظاهرة أو خفية

### البند السادس

#### ضمان التعرض القانوني

يضمن البائع للحصة الشائعة بضمان التعرض القانوني من الغير فيما يتعلق بالحصة الشائعة موضوع هذا العقد على أن يقوم الطرف الثانى بإخطارهم بها في الوقت المناسب.

### البند السابع

## الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

بموجب هذا العقد يقر الطرف الثاني - المشتري - بأنه عاين الحصة الشائعة

موضوع هذا العقد المعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبل شراءه بحالته الراهنة.

### البند التاسع

#### التزام البائع بما هو ضروري لنقل بنقل الملكية

يتعهد الطرف الأول - البائع - بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية وعلى أن تكون كافة الرسوم والمصروفات طبقاً للقانون

### البند التاسع

#### الشرط الفاسخ الصريح والشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند العاشر

تختص محكمة..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

### بند خاص

## التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

### أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فتكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة حالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

## نموذج

### عقد بيع سيارة مستعملة ملاكي - أجرة - خاص

أنه في يوم ..... الموافق .....

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع )

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري )

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلي:-

#### البند الأول

##### موضوع البيع بيانات السيارة المباعة بالتفصيل الدقيق )

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - واسقط وتنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل بذلك السيارة رقم ..... ملاكي - أجرة- نقل ..... ماركة ..... موديل ..... شاسية رقم ..... موتور رقم .....

#### البند الثاني

##### الثمن وطريقة الدفع

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً وتقدأً في مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد

النهائي

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات الربع سنوية وقيمة كل دفعة ..... جنية

### **البند الثالث**

#### **ضمان خلو السيارة من الديون**

يقر البائع بأن السيارة موضوع عقد البيع خالية من الديون أو أي حق للغير وأنها لا تخضع لنظام حظر البيع، كما يقر بمسئوليته عنها مسئولية قانونية كاملة مدنياً وجنائياً حتى تاريخ تحرير هذا العقد.

### **البند الرابع**

#### **الإقرار بمعاينة السيارة**

يقر الطرف الثاني بأنه عاين السيارة المباعة المعاينة التامة النافية للجهالة وقبل شرائها بحالتها.

### **البند الخامس**

#### **إقرار المشتري بالمسئولية عن السيارة**

يقر الطرف الأول بأنه مسئول عن السيارة المباعة المسئولية المدنية والجنائية حتى تاريخ هذا العقد وساعة تسليم السيارة للمشتري، ساعة التسليم .....

### **البند السادس**

#### **تسلم السيارة المباعة**

يقر الطرف الثاني بأنه تسلم السيارة المباعة تسلماً فعلياً وأنه أصبح المسئول وحده عنها المسئولية الجنائية والمدنية اعتباراً من تاريخ استلامه السيارة المباعة الحاصل في د/د/د م الساعة... .

### **البند السابع**

#### **الشرط الجزائي الاتفاقي**

إذا أخل أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه يلزم بدفع تعويض

وقدره ..... للطرف الآخر ولا يخضع هذا التعويض للقضاء - فرضاً وتقديراً فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

### البند الثامن

#### مصروفات الترخيص والتأمين

جميع مصروفات هذا العقد ونقل ترخيص السيارة المبيعة وتسجيلها والتأمين عليها يتحملها المشتري وحده.

### البند التاسع

#### الاختصاص القضائي

تختص محكمة ..... بالفصل في أي نزاع ينشأ تنفيذاً أو تفسيراً أو صحة ونفاذ هذا العقد.

### البند العاشر

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل به عند اللزوم.

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

.....

.....

#### إضافة بند خاص بالتحكيم

نص البند: بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

محضر استلام سيارة

أقر أنا / ..... المقيم سكناً

..... بأنني قد تسلمت السيارة المباعة تسليماً فعلياً وأنني

أصبحت المسئول وحدي عنها المسئولية الجنائية والمدنية اعتباراً من تاريخ استلامه السيارة المباعة

الحاصل في د / د / دد م الساعة .....

المقر والمستلم

..... / الاسم

..... / التوقيع

..... / إثبات شخصية رقم

## نموذج

### عقد بيع شقة تحت الإنشاء بالتقسيط

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دسد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلي:-

#### الديباجة وتمهيد العقد

لما كان الطرف الأول - البائع - يمتلك ما هو قطعة أرض فضاء معدة للبناء مساحتها الإجمالية ..... متر مربع وكاتئة بشارع ..... تابع حي ..... محافظة ..... وحدودها الأربعة هي:-

الحد الغربي: .....

الحد الشرقي: .....

الحد القبلي: .....

الحد البحري: .....

ولما كان الطرف الأول - البائع - قد استصدر ترخيصاً ببناء عمارة سكنية علي كامل مساحة الأرض الفضاء المشار إليه:

الترخيص رقم ..... ملف ..... قسم ..... منطقة الإسكان والمرافق

لحي .....

بقصد تملك الوحدات السكنية - الشقق - التي تنشأ بهذا العقار ويرغب الطرف الأول في شراء

أحد هذه الوحدات - شقة سكنية - بهذا العقار فقد اتفقا على ما يلي:-

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له وتسري عليه سائر أحكامه.

### البند الثاني

#### موضوع العقد - الشقة موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل بذلك

الشقة السكنية رقم ..... الكائنة بالطابق ..... بالعقار ملك البائع الكائن

.....

والمكونة من .....

علي مساحة إجمالية قدرها ..... متراً

### البند الثالث

#### الثمن وطريقة سداد الأقساط

تم هذا البيع لقاء ثمن إجمالي وقدره ..... جنيه مصري قسم كالتالي:

أولاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... جنيه حال تحرير

ثانياً: تبقي لدي المشتري وفي ذمته مبلغ ..... يسدد بنظام الأقساط الربع سنوية بقيمة

متساوية قدرها ..... جنيه مصري ويبدأ استحقاق الأقساط بدء من يوم ... شهر

..... ويتحرر عن سداد هذه الأقساط إيصالات يصدرها البائع وتوقيعه.

### البند الرابع

#### مستندات الملكية وتتابعها

يقر الطرف الأول - البائع - بأن ملكية الأرض المقام عليها العمارة السكنية الكائن بها الشقة

موضوع هذا العقد قد آلت إليه بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة.

يحدد الأستاذ المحامي سبب كسب البائع للملكية

ويجب التأكد من جدية أعمال البناء وكذا من

ملكية البائع للأرض التي يقام عليها العمارة

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيابة.

ويقر البائع أن كامل المباني المقامة عليها هي ملك خالص له ومن حر ماله.

### **البند الخامس**

#### **الالتزام بسداد الأقساط وميعاد تسليم الشقة موضوع عقد البيع**

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الثاني المشتري بسداد الأقساط المستحقة في مواعيدها وبموجب

هذا العقد يلتزم الطرف الأول - البائع - بتسليم الشقة المباعة للطرف الثاني - المشتري - وذلك

في موعد غايته د / د / دد د م.

### **البند السادس**

#### **حق البائع في نسبة من الأرض المقام عليها العقار والمرافق**

يشمل بيع الشقة موضوع العقد حق المشتري في حصة في المرافق والإجراء المشتركة الخاصة

بالعمارة كما يشمل حقه في نسبة من الأرض المقام عليها العقار تعادل مساحة الشقة.

## البند السابع

### ضمان السلامة القانونية

يقر الطرف الأول - البائع - أنه لم يسبق التصرف في الشقة موضوع هذا العقد بأي وجه من أوجه التصرفات القانونية، وأن الشقة موضوع عقد البيع خالية من كافة لحقوق العينية الأصلية والتبعية، ويقر الطرف الأول - البائع - كذلك بضمانه التعرض القانوني الصادر من الغير على أن يخطره به - المشتري - في الوقت المناسب.

## البند الثامن

بموجب هذا العقد ومن تاريخ استلام الشقة موضوع هذا العقد أصبح الطرف الثاني المشتري مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع المستحقات القانونية علي الشقة المباعة من ” الضرائب - العوائد - قيمة استهلاك المياه نور السلم - وأجرة البواب ”

## البند التاسع

### التزام البائع بنقل الملكية

يلتزم الطرف الأول بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية وعلى أن تكون كافة الرسوم والمصروفات طبقاً للقانون

## البند العاشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد

حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الشاهد الثاني

.....

.....

الطرف الأول البائع )

الشاهد الأول

## نموذج

### عقد بيع صيدلية بالجدك

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة طبيب ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة طبيب ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقاً على ما يلي:-

#### تمهيد العقد

الطرف الأول صاحب ومدير صيدلية ..... الكاتنة بشارع ..... رقم ..... حي ..... محافظة ..... ترخيص مزاولة أعمال الصيدلة رقم ..... المنطقة الطبية ل ..... ولما كان الطرف الأول يرغب في بيع الصيدلية وفق نظام البيع بالجدك. ولما كان الطرف الثاني يرغب في شراء هذه الصيدلية بذات النظام.

فقد اتفقا على ما يلي:-

#### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له.

#### البند الثاني

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - المقابل بذلك وبعد تمام المعاينة ما هو الصيدلية ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... والصادر عنه الترخيص رقم ..... بتاريخ د / د / دددم باسم الطرف الأول ... دكتور ...

## البند الثالث

### مشتملات البيع بالجدك

بموجب هذا العقد - والنظام القانوني للجدك يشمل هذا البيع ما يلي:

١- المكان المؤجر.

٢- الأجهزة الموجودة بمعمل الصيدلية وهى عبارة عن .....

٣- الأرفف والمناضد والأدوية

٤- الاسم التجاري المعروف به الصيدلية وهو .....

٥- السمعة والاتصال بالعملاء والحق فى الإيجار.

## البند الرابع

### الثمن وطريقة السداد

اتفق الطرفان على سعر إجمالي وقدره ..... جنيه دفع من يد الطرف الثانى ليد الطرف الأول وأمام شهود العقد بمجلس هذا العقد ويعد توقيع الطرف الأول على هذا العقد بمثابة مخالصة بالثمن.

## البند الخامس

### التزام البائع بالتنازل عن عقد الإيجار

يلتزم الطرف الأول بالتنازل عقد الإيجار للطرف الثانى فور التوقيع على هذا العقد. كما أنه يضمن التعرض القانوني الصادر من المؤجر أو الغير على أن يخطره به الطرف الثانى فى الوقت المناسب.

## البند السادس

### سريان ترخيص الصيدلية

يقر البائع بأن الرخصة الخاصة بتشغيل الصيدلية سارية المفعول ولم تتعرض للوقف بسبب أي خطأ اسند إلى البائع وأنها صادرة عن المنطقة الطبية الـ .....

## البند العاشر

### التزام المشتري بما يقع على الصيدلية من التزامات

بموجب هذا العقد - منذ تاريخ تحرير العقد أو من تاريخ استلام الصيدلية - يكون المشتري مسؤولاً عن جميع ما يقع من الالتزامات على الصيدلية.

١- ضرائب.

٢- إمساك الدفاتر الخاصة بالأدوية المخدرة.

٣- .....

## البند الثاني عشر

### الاختصاص القضائي بالمنازعات

تختص محكمة ..... ” الجزئية - الابتدائية ” بالفصل في أي نزاع ينشأ تنفيذاً أو تفسيراً أو صحة ونفاذ هذا العقد.

## البند العاشر

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره ..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب ..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري )

الطرف الأول البائع )

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

الأستاذ الزميل ٥٠٠ ما هو المقصود بالجدك لغةً ٥٠٠

الجدك أو الكدك لغةً هي الرفوف المركبة في الحانوت، والجدك أو الكدك لفظ فارسي ليس له مقابل لفظ محدد في اصل اللغة العربية، وإنما عرفة فقهاء اللغة والشريعة بأنه الأعيان - المنقولات - المملوكة للمستأجر والمتصلة بالحنوت على وجهة القرار.

والمستفاد من التعريف اللغوي للجدك أو الكدك ٠٠٠

- أن الجدك أو الكدك عبارة عن منقولات موجودة بالحنوت وملتلة به.

- أن مالك الجدك - المنقولات - مستأجر للمحل الموجودة به هذه المنقولات.

- أن هذه المنقولات ليست ملكاً للمالك للمؤجر.

- أن هذه المنقولات لازمة لمباشرة التجارة أو الصناعة حسب نوع النشاط الذي يبشره المستأجر.

إذا فالجدك أو الكدك يعني وجود علاقتين قانونيتين هما

الأولى: علاقة إيجار ترتب المستأجر وهو صاحب المنقولات أو الجدك بالمحل أو المصنع بالمؤجر لهذه العين.

الثانية: علاقة ملكية حيث يمتلك المستأجر هذه المنقولات الموجودة بالمحل أو المصنع.

والتساؤل الهام

إذا كان صاحب الجدك مستأجر، مجرد مستأجر فكيف يملك قانوناً بيع المحل أو المصنع بنظام

الجدك ٠٠٠ والبيع يقتضي ثبوت الملكية...؟

أجابت المادة ٥٩٤ فقرة ٢ من القانون المدني على هذا التساؤل ” 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 تقتضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق ”

والمستفاد من هذه المادة

- أن المشرع أجاز للمستأجر - وهو صاحب الجدك أو المنقولات الموجودة بالمحل أو المصنع - بيع

المصنع أو المتجر وفق نظام محدد هو نظام البيع بالجدك.

- أن المشرع أجاز - بشروط - للمحكمة متي رفعت أمامها دعوى صحة ونفاذ عقد بيع المحل أو المصنع بنظام الجدك أن تقضي بصحة ونفاذه في مواجهة مؤجر المحل أو المصنع.

وفى سبيل فهم الغاية والحكمة من نص المادة ٥٩٤ فقرة ٢ من القانون المدني والتي أجازت للمستأجر بيع المحل أو المصنع، وأجازت للمحكمة القضاء بصحة العقد بنفاذه، فإنه ثمة موضوعات هامة نثيرها تبرر هذا المسلك، وبالادق توضح الحكمة والعلة من نظام الجدك بصفة عامة.

**الأستاذ الزميل ٠٠٠ قضت محكمة النقض:**

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني من أنه ” إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا أقدم المشتري ضماناً كافياً و لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق ” إنما هو استثناء من الأصل المقرر و هو التزام المستأجر باحترام الحظر من التنازل عن الإيجار، كان الدافع إلى تقرير، حرص المشرع على استبقاء الرواج التجاري، متمثلاً في عدم توقف الاستثمار الصناعي أو التجاري في حالة إضطرار صاحبه إلى التوقف عنه، و ذلك بتشجيع الاستمرار في هذا الضرب من الإستثمار عيناً بغض النظر عن شخص مالكة تغليباً المصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر. لما كان ما تقدم فإن الإستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ مدنى آنفة الذكر، يكون مقصوراً على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية و التي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما من الأماكن التي تمارس فيها المهن كعيادات الأطباء إذ من المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الإستثناء أو القياس عليه.

**كما قضت محكمة النقض في بيع الجدك**

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني من أنه ” إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر و 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 و لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق ” إنما هو إستثناء من الأصل المقرر، و هو إلتزام المستأجر بإحترام الحظر من التنازل عن الإيجار، كان الدافع إلى تقريره حرص المشرع على إستبقاء الرواج التجاري متمثلاً فى عدم توقف الإستثمار الصناعى أو التجارى فى حالة إضطراب صاحبه على التوقف عنه و ذلك بتشجيع الإستمرار فى هذا الضرب من الإستثمار عيناً بغض النظر عن شخص مالكة تغليياً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر، و الجامع بين صورتى الإستثمار هاتين هو توافر الصفة التجارية فيهما أخذاً مما أوردته المادة ٢ من قانون التجارة بياناً للدعوى التجارية على القانون، و منها شراء البضائع لأجل بيعها و الأعمال المتعلقة بالمصنوعات، مما يستهدفه كل منها - كشأن الأعمال التجارية كافة - من الحصول على ربح يتمثل فى الصورة الأولى فى الفرق بين سعر الشراء و بين ثمن البيع، و فى الأخرى فى الفرق بين سعر المادة المعدة للتصنيع مضافاً إليها أجر العمل فى تصنيعها و بين ثمن بيعها مصنوعة.

#### كما قضت محكمة النقض في بيع الجدك

الاستثناء المقرر لمنشئ المتجر أو المصنع فى العين المؤجرة فى بيعه إضطرابياً للغير رغم قيام الشرط المانع من التآجير من الباطن أو النزول عن الإيجار جاء عاماً بصدد بيان المستفيد من هذا الإستثناء و هو المستأجر الذى أنشأ بالعين المؤجرة متجراً أو مصنعاً دون تخصيصه بأن يكون مستأجراً أصلياً للعين، و من ثم يستوفى فى خصوصه أن يكون منشئ المتجر أو المصنع هو المستأجر الأسمى أو المستأجر من الباطن، لئن كان ذلك، إلا أنه لما كان بيع المتجر أو المصنع يقتضى أن يكون مملوكاً لمستأجر العين التى أنشئ فيها، فلا يسرى فى شأنه الإستثناء المقرر بالمادة ٥٩٤ من التقنين المدنى متى كانت عناصر المتجر أو المصنع مملوكة كلها أو بعضها للمؤجر و يكون تصرف المستأجر فيه بالبيع بما ينطوى عليه من تنازل عن الإيجار خاضعاً للقواعد المقررة فى قانون إيجار الأماكن، و كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الإيجار المبرم بين المطعون عليها - المؤجر و المستأجر الأصلي - لم يقتصر على العين المؤجرة وحدها و إنما تناول ما بها من جدك باعتبارها ورشة لأعمال الصباغة فإن تصرف ثانيهما فيها بالبيع للطاعن بعد إضافته إليها بعض التركيبات و توسعه فى أوجه نشاطها لا يخضع لحكم المادة ٥٩٤ المتقدم بيانها تبعاً لعدم تملكه كافة عناصرها و يكون فى حقيقته تنازلاً عن الإيجار صدر دون موافقة المؤجر.

## نموذج

### عقد بيع عيادة طبيب بشري بمشتملاتها من الأجهزة الطبية

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة طبيب ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....  
طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة طبيب ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....  
طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفاً على ما يلي:-

#### تمهيد العقد

حيث يمتلك الطرف الأول وهو طبيب - البائع - ما هو عيادة طبيب تقع بشقة مكونة من ثلاث حجرات وصالة ومطبخ وحمام ومجهزة بالأدوات الطبية والمنقولات اللازمة وهي:

” يذكر تفصيلاً الأجهزة الطبية والمنقولات الموجودة بالعيادة ”

وحيث يرغب الطرف الأول - طبيب - في البيع وحيث يرغب الطرف الثاني - طبيب - في الشراء فقط اتفقا على الآتي:

#### البند الأول

يعد التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد وتمام له وتسري عليه جميع أحكامه.

#### البند الثاني

##### التمن المحدد للبيع وطريقة السداد

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي وقدره ..... جنية مصري دفع من الطرف الثاني - المشتري

- وفق النظام التالي:

أولاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... جنيه حال تحرير

ثانياً: تبقي لدي المشتري وفي ذمته مبلغ ..... يسدد بنظام الأقساط الربع سنوية بقيمة متساوية قدرها ..... جنية مصري ويبدأ استحقاق الأقساط بدء من يوم ... شهر ..... ويتحرر عن سداد هذه الأقساط إيصالات يصدرها البائع وبتوقيعه.

### البند الثالث

#### الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

يقر المشتري أنه عاين العيادة موضوع البيع المعينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل شرائها بحالتها الراهنة، كما عاين الأجهزة الطبية والمنقولات المودعة بالعيادة وتثبت من حالتها ورضي بها كما هي.

### البند العاشر

#### الشرط الفاسخ الصريح والشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره ..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب ..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق

التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

## نموذج

### عقد بيع محل تجارى بالجدةك

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع )

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري )

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقاً على ما يلي:-

#### تمهيد العقد

الطرف الأول صاحب سوبر ماركت ..... لتجارة المواد الغذائية الكائن بشارع ..... رقم ..... حي ..... محافظة ..... ولما كان الطرف الأول يرغب في البيع وفق نظام البيع بالجدةك. ولما كان الطرف الثاني يرغب في الشراء بذات النظام فقد اتفقا على ما يلي:-

#### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له.

#### البند الثاني

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل بذلك وبعد تمام المعاينة ما هو ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... والصادر له الترخيص رقم ..... بتاريخ د / د / دددم باسم الطرف الأول من إدارة تراخيص حي .....

## البند الثالث

### مشتملات البيع بالجدك

بموجب هذا العقد - والنظام القانوني للجدك يشمل هذا البيع ما يلي:

١- المكان المؤجر.

٢- البضائع الموجود بالمحل - السوبر ماركت - وهى عبارة عن .....

٣- الأرفف والمناضد والكراسي.

٤- الاسم التجاري المعروف به المحل التجاري وهو .....

٥- السمعة والاتصال بالعملاء والحق فى الإيجار.

## البند الرابع

### الثمن وطريقة السداد

اتفق الطرفان على سعر إجمالي وقدره ..... جنيه دفع من يد الطرف الثاني ليد الطرف الأول وأمام شهود العقد بمجلس هذا العقد ويعد توقيع الطرف الأول على هذا العقد بمثابة مخالصة بالثمن.

## البند الخامس

### التزام البائع بالتنازل عن عقد الإيجار

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - بائع الجدك - بالتنازل عقد الإيجار للطرف الثاني - مشتري الجدك - فور التوقيع على هذا العقد.

## البند العاشر

### التزام المشتري بما يقع على المحل التجاري من التزامات

بموجب هذا العقد - منذ تاريخ تحرير العقد أو من تاريخ استلام المحل التجاري - يكون المشتري مسئولاً عن جميع ما يقع من الالتزامات على المحل التجاري " السوبر ماركت " .

١- ضرائب.

٢- إمساك الدفاتر التجارية بمختلف أنواعها.

٣- .....

### **البند الثالث عشر**

#### **شرط عدم المنافسة**

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - بائع الجديك - بعد منافسة مشتري الجديك بالإمتناع عن افتتاح محل تجارى مماثل للمحل المبيع بنفسه أو بواسطة غيره أو العمل فى محل مماثل لنشاط المحل المبيع ويستمر هذا الحظر لمدة خمس سنوات من تاريخ تحرير هذا العقد.

### **البند العاشر**

#### **الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي**

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### **البند الحادي عشر**

تختص محكمة..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين

بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

نموذج

عقد بيع مصنع بنظام الجدك

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف أول بائع )

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف ثان مشتري )

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انقفا على ما يلي:-

### تمهيد العقد

بموجب عقد إيجار مؤرخ د/د / دددم يستأجر الطرف الأول ما هو مكان تم استعماله وترخيصه كمصنع لإنتاج ..... بالعقار رقم ..... الكائن بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... من السيد / ..... مالك العقار المقام عليه المصنع موضوع هذا العقد بإيجار شهري وقدره ..... جنيه.

وحيث أن الطرف الأول يرغب فى بيع هذا المصنع

وحيث أن الطرف الثاني يرغب فى شراء هذا المصنع فقد اتفقا على ما يلي:-

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له.

### البند الثاني

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - البائع - إلى الطرف الثاني - المشتري - القابل بذلك وبعد تمام المعاينة ما هو ..... بشارع ..... قسم ..... محافظة ..... والصادر له الترخيص رقم ..... بتاريخ د/د / دددم باسم الطرف الأول من إدارة تراخيص حي .....

### البند الثالث

#### مشماتل الببع بالبعءك

بموجب هذا العقد - والنظام القانونى للبعءك ىشمل هذا الببع ما ىلى:

١- المكان المؤجر.

٢- البضائع الموجود بالمصنع - السوبر ماركت - وهى عبارة عن .....

٣- الماكينات وأدوات الإنتاج.

٤- الاسم التجاري للمصنع وهو.....

٥- السمعة والاتصال بالعملاء والحق في الإيجار.

#### **البند الرابع**

#### **التمن وطريقة السداد**

اتفق الطرفان علي سعر إجمالي وقدره ..... جنيه دفع من يد الطرف الثاني ليد الطرف الأول وأمام شهود العقد بمجلس هذا العقد ويعد توقيع الطرف الأول على هذا العقد بمثابة مخالصة بالتمن.

#### **البند الخامس**

#### **التزام البائع بالتنازل عن عقد الإيجار**

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - بائع الجديك - بالتنازل عقد الإيجار للطرف الثاني - مشتري الجديك - فور التوقيع على هذا العقد.

#### **البند العاشر**

#### **التزام المشتري بما يقع علي المحل التجاري من التزامات**

بموجب هذا العقد - منذ تاريخ تحرير العقد أو من تاريخ استلام المحل التجاري - يكون المشتري مسئولاً عن جميع ما يقع من الالتزامات على المحل التجاري ” السوبر ماركت ”.

١- ضرائب.

٢- إمساك الدفاتر التجارية بمختلف أنواعها.

٣- .....

## البند الثالث عشر

### شرط عدم المنافسة

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول - بائع الجدد - بعد منافسة مشتري الجدد بالامتناع عن افتتاح مصنع مماثل للمصنع بنفسه أو بواسطة غيره أو العمل في محل مماثل لنشاط المحل المبيع ويستمر هذا الحظر لمدة خمس سنوات من تاريخ تحرير هذا العقد.

## البند العاشر

### الشرط الفاسخ الصريح والشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين

بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني مشتري الجديك

الشاهد الثاني

الطرف الأول بائع الجديك

الشاهد الأول

## نموذج

### عقد بيع نهائي لعقار مبني مع إشهار حق الإرث

جدول حرف إشهار حق ارث المرحوم / .....

المسطح ..... اسم الشارع ..... رقم ..... ملك التنظيم الحدود  
والأطوال ..... هذه الحصة مشاعاً في أرض وبناء منزل ..... أدوار مسطحة  
..... متر مربع.

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

بتاريخ د/ د/ دددم توفية المرحوم / ..... وانحصر أرثه الشرعي

في:-

السيد / ..... ابن بالغ

السيد / ..... ابن بالغ

السيد / ..... ابن بالغ

السيدة / ..... زوجة

” الأعلام الشرعي الصادر من محكمة أسرة ..... نفس بجلسة د/ د/ دددم م

والمقيد برقم ..... لسنة .....

وحيث أن مورث البائعين المرحوم / ..... ترك ما يورث عنه شرعا وهو العقار

الموضح بجدول إشهار حق الإرث عاليه والذي تملكه حال حياته بموجب العقد المسجل برقم

..... بتاريخ د/ د/ دددم شهر عقاري ..... وقد تم الإفراج عن التركة

بموجب شهادة إفراج صادرة من مأمورية ضرائب ..... شعبة التركات بتاريخ

د/د/د / دددم برقم ..... تنفيذ الإفراج عن شركة الشهر ارثه بالنسبة لجميع الورثة ومرفق صورتها الرسمية.

أنه في يوم ..... الموافق د/د/د دددم م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

ثالثاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

أ الطرف الأول - البائعين )

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....  
طرف ثان مشتري )

بعد أن أقر الجميع بأهليتهم للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتفقوا على ما يلي:-  
الديباجة وتمهيد العقد

حيث يمتلك الطرف الأول - بائعين - على المشاع كامل أرض وبناء العقار الموضح المعالم والحدود بجدول إشهار حق الإرث أ) ويرغبون في بيع هذا العقار الوارد بجدول إشهار حق الإرث أ ويرغب الطرف الثاني في شراء هذا العقار فقد اتفقوا على ما يلي.

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

### البند الثاني

#### محل البيع وموضوعه

بموجب هذا العقد باع - الطرف الأول - للطرف الثاني - المشتري - القابل لذلك ما هو كامل أرض

وبناء العقار الموضح الحدود والمعالم بجدول إشهار حق أرث مورثهم المرحوم / .....  
الوارد بالجدول أ).

### البند الثالث

#### الثمن المحدد ومعياره وطريقة السداد

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... جنيه ويتم السداد:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً وتقدأً فى مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد  
النهائى

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقى مبلغ وقدره ..... يدفع بنظام الدفعات الربع  
سنوية وقيمة كل دفعة ..... جنية

### البند الرابع

#### أيلولة الملكية ومستنداتها

بموجب هذا العقد يقر البائعين بأن ملكية العقار موضوع هذا العقد قد آلت إليهم عن طريق شهر  
الإرث عالية بجدول أ

### البند الخامس

#### الإقرار بخلو العقار من كافة الحقوق العينية

يقر البائعين بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية أيا كان نوعها كالرهن  
والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والاتفاق ظاهرة أو خفية

## البند السادس

### ضمان التعرض القانوني

يضمن أفراد الطرف الأول متضامين للطرف الثاني التعرض القانوني من الغير فيما يتعلق بالعقار موضوع هذا العقد على أن يقوم الطرف الثاني بإخطارهم بها في الوقت المناسب.

## البند السابع

### الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

بموجب هذا العقد يقر الطرف الثاني - المشتري - بأنه عاين العقار موضوع هذا العقد المعينة التامة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً وأنه قبل شراءه بجالته الرهنة.

## البند التاسع

التزام البائعين بنقل الملكية

يتعهد الطرف الأول - البائعين - بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية وعلى أن تكون كافة الرسوم والمصروفات طبقاً للقانون

## البند التاسع

### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعداز بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند العاشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

## بند خاص

### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري

الطرف الأول البائع

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....

## أهمية توقيع شهود علي عقد البيع

عقد البيع عقد رضائي بما يعني جواز انعقاده دون كتابة فنكون بصدد عقد بيع شفهي، وأهمية تدوين البيانات الخاصة بالشهود في عقد البيع المكتوب مواجهة لحالات فقد أصل العقد واختلاف العاقدين في بعض أمور العقد كدفع الثمن إذا لم ينص علي كامل السداد وغيرها من المشكلات الخاصة بالإثبات.

## نموذج

### عقد تخارج من تركة ببيع حصة شائعة فيها

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

إنه في يوم ..... الموافق د / د / دددم تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

الطرف الأول - بائع )

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

الطرف الثاني - مشتري )

بعد أن أقر الجميع بأهليتهم للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتفقوا على ما يلي:-

### الديباجة وتمهيد العقد

بتاريخ د / د / دددم توفى الي رحمة الله تعالى مورث المتعاقدين المرحوم / .....

وانحصر أرثه في ورثته الشرعيين الآتي أسمائهم:-

السيد / ..... وحصته في الميراث.....

السيد / ..... وحصته في الميراث.....

” إعلام الشرعي رقم ..... محكمة أسرة ..... جلسة د / د / ددم ”

وقد ترك المرحوم ما يورث عنه شرعاً ما هو .....

.....

وحيث أن الورثة في بيع حصته في التركة وذلك بطريق التخارج فقد اتفقا على:

## البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومنتتم له.

## البند الثاني

### موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول للطرف الثاني وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية حصته في شركة مورثه المرحوم / ..... والمبينة بتمهيد العقد وذلك بطريق التخارج.

## البند الثالث

### مقابل التخارج

بموجب هذا العقد تم تخارج الطرف الأول مقابل مبلغ وقدره ..... جنيه وقد تم دفع مقابل هذا التخارج من يد الطرف المشتري ليد البائع، وبدفع هذا المقابل يكون تخارج الطرف الأول تخارج نهائي من الشركة ومن ثم لا يحق له الرجوع فيه مطلقاً.

## البند الرابع

### الإقرار بالمعينة

بموجب هذا العقد يقر الطرف الثاني بمعينته لمشماتل الحصة المتخارج عليها المعينة التامة النافية للجهالة.

## البند الخامس

### حدود التخارج من الشركة

بموجب هذا العقد لا يشمل التخارج من الشركة إلا حصة الطرف الأول في موجودات الشركة موضوع هذا العقد، ويكون للطرف الأول الحق كاملاً فيما قد يظهر مستقبلاً من حقوق والتزامات فيما يخص الشركة المتخارج عن حصته فيها.

## البند السادس

وكل الطرفان السيد الأستاذ / ..... المحامى فى تسلّم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الأخرى نيابة عنهما وفى إتمام إجراءات الشهر.

## البند السابع

### الاختصاص القضائي

تختص محكمة ..... بالفصل فى أي نزاع ينشأ بشأن تنفيذ أو تفسير أو صحة ونفاذ هذا العقد.

## البند الثامن

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل به عند اللزوم.  
بند خاص

## التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

محضر تصديق  
وزراء العدل  
مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مكتب / .....

محضر تصديق رقم ..... لسنة .....

أنه فى يوم ..... الموافق د/د/ددم

تم التوثيق على هذا العقد من السيد / ..... الثابت الشخصية بموجب بطاقة -  
جواز سفر رقم .....

والسيد / ..... الثابت الشخصية بموجب بطاقة - جواز  
سفر رقم .....

أمامنا نحن ..... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور.

## نموذج

### عقد تكوين اتحاد ملاك

انه فى يوم ..... الموافق د/ د/ دد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة / جواز  
سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا ..... طرف  
( أول )

ثانياً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة  
/ جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا .....  
طرف ثاني (

ثالثاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة /  
جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا ..... طرف  
( ثالث )

رابعاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة / جواز  
سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا ..... طرف  
( رابع )

بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتقفا على ما يلى:-

## الديباجة

يملك الطرف الأول هذا العقد على المشاع قطعة أرض فضاء مساحتها ..... والكائنة  
..... وحدودها الأربعة هي:-

الحد الشرقى: الحد الغربى:

الحد البحرى: الحد القبلى:

وقد آلت ملكية هذه الأرض الفضاء إلى أطراف هذا العقد بموجب عقد الشراء المسجل برقم  
..... شهر عقارى .....

وحيث أن أطراف هذا العقد قد اتفقوا على بناء عمارة سكنية على قطعة الأرض سائلة الذكر  
مكونة من ..... طابق بكل طابق ..... شقة وعلى أن توزع وحدات هذا العقار على  
جميع أطراف هذا العقد بالتساوى فقد اتفقوا على ما يلى:-

## البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

## البند الثاني

أتفق جميع الأطراف على تكوين اتحاد ملاك فيما بينهم وذلك لمدة غير محددة وتبدأ من تاريخ  
هذا العقد وأجمعت أرادتهم على اختيار السيد / ..... الطرف الأول مأمور للاتحاد وعلى  
أن يباشر مهام عمله اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد ويكون ملتزماً بتنفيذ القرارات التى  
تصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد والمكونة من مجموع أطراف هذا العقد وله حق الإدارة  
والتوقيع عنها وتمثيلها أمام كافة الجهات الرسمية والغير رسمية والبنوك وله كافة السلطات  
لتحقيق غرض الاتحاد. إلا أنه لا يجوز له رهن العقار أو الحصول على قروض إلا بموافقة جميع  
الشركاء.

### البند الثالث

أُتفق الأطراف على أن أجرة مأمور الاتحاد مبلغ وقدره ..... جنيه تدفع فى أول كل شهر

### البند الرابع

يلتزم كل طرف من أطراف هذا العقد بتسليم مأمور الاتحاد مبلغ وقدره ..... يتم إيداعه بالبنك باسم الاتحاد وذلك للصرف منه على عملية بناء العمارة السكنية التى يتم إقامتها الأرض الواردة بالتمهيد.

### البند الخامس

تتكون موارد الاتحاد من:-

الاشتراكات التى يؤدّيها الأعضاء وقدرها ..... شهريا أو سنويا موزعة بالتساوى على جميع أطراف هذا العقد.

العائد الناتج من استغلال الأجزاء المشتركة بالعقار.

أية موارد أخرى تحددها الجمعية العمومية.

### البند السادس

يمسك مأمور الاتحاد دفاتر منتظمة لتسجيل الإيرادات والمصروفات وتخضع هذه الدفاتر لرقابة الجمعية العمومية.

### البند السابع

تصدر قرارات الجمعية العمومية بالأغلبية وتعتبر ملزمة لجميع الأطراف.

### البند الثامن

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى نهاية ديسمبر من كل عام على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ تحرير هذا العقد وتنتهى فى نهاية ديسمبر من السنة الحالية.

## البند التاسع

لا يجوز عزل مأمور الاتحاد إلا بإجماع باقى الأعضاء.

## البند العاشر

توزع الأرباح والخسائر بالتساوي فيما بين الأعضاء وعلى أن يتم حجز نسبة ٢٥٪ احتياطي وفي حالة وجود خسائر فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا حتى يتم تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد تغطية الخسائر بالكامل.

## البند الحادي عشر

إذا امتنع أحد أطراف هذا العقد عن أداء الاشتراكات أو أية مبالغ وافقت عليها الجمعية العمومية كان لمأمور الاتحاد استصدار أمر بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية.

## البند الثاني عشر

يملك كل طرف من أطراف هذا العقد ملكية مفرزة للشقق الآتية:-

الطرف الأول يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الثانى يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الثالث يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الرابع يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

## البند الثالث عشر

يملك أطراف هذا العقد ملكية على المشاع باقى العقار بما فيها الشقة رقم .....  
والمخصصة كمقر للجمعية العمومية.

## البند الرابع عشر

لا يجوز لأى طرف من أطراف هذا العقد إحداث أية تعديلات فى الأجزاء المشتركة أو المملوكة على المشاع إلا باتفاق جميع الأطراف.

## البند الخامس عشر

يتحمل كل طرف نفقات وصيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة وتوزع نفقات وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين الأطراف التي تقع هذه الأجزاء بينهم. وتوزع نفقات باقي الأشياء المملوكة على المشاع بالتساوي فيما بين أطراف هذا العقد.

## البند السادس عشر

ينقضي الاتحاد في الحالات الآتية:-

هلاك العقار كلياً أو جزئياً.

إذا أصبح عدد الملاك يزيد على ثمانية ملاك.

إذا اتفق جميع الأطراف على إنهاء الاتحاد.

## البند السابع عشر

في حالة تصفية الاتحاد لأي سبب من الأسباب يقوم الطرف الأول بأعمال التصفية ويوزع ناتج التصفية بالتساوي فيما بين أطراف هذا العقد.

## البند الثامن عشر

ما لم يذكر في هذا العقد يخضع للقانون المدني.

## البند التاسع عشر

تختص محكمة ..... بالفصل في أي نزاع ينشأ تنفيذاً أو تفسيراً أو صحة ونفاذ هذا العقد.

البند العشرون

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل بموجبه عند اللزوم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الطرف الرابع

الطرف الثالث

## ماهية اتحاد الملاك

اتحاد الملاك جمعية من جميع ملاك الطبقات والشقق فى البناء الواحد تكون بغرض إدارة المال الشائع فى البناء لصالح جميع الأعضاء وليس الغرض من الربح. ويتمتع اتحاد الملاك الجمعيات بوجه عام فلا يشترط أن يكون للاتحاد نظام مكتوب كما فى الجمعيات ولا أن يكون للاتحاد مجلس إدارة ويكفى أن يكون له مأمور يتولى تنفيذ قراراته ويعين المأمور بالأغلبية فإذا لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم.

وفى حالة هلاك العقار بحريق أو بسبب آخر فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

النظام القانوني لاتحاد ملاك طبقات البناء الواحد

تنص المادة ٨٦٢ - ١ حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا بينهم.

٢ ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو اشتراكها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها.

تنص المادة ٨٦٣ - للاتحاد أن يضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

تنص المادة ٨٦٤ - إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمر، تكون إداره الأجزاء المشتركة من حق الاتحاد، وتكون قراراته فى ذلك ملزمة، بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصباء.

تنص المادة ٨٦٥ - للاتحاد بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة السابقة، ان يفرض أى تأمين مشترك من الأخطار التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم، وله أن يأذن فى إجراء أية أعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو شروط وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

تنص المادة ٨٦٦ - يكون للاتحاد مأمور يتولى تنفيذ قراراته، ويعين بالأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤، فإن لم تتحقق الأغلبية عين بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد إعلان الملاك الآخرين لسماع أقوالهم. وعلى المأمور إذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحف جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله أن يطالب كل ذى شأن بتنفيذ هذه الالتزامات. كل هذا ما لم يوجد نص فى نظام الاتحاد يخالفه.

٢ ويمثل المأمور الاتحاد أمام القضاء حتى فى مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر.

تنص المادة ٨٦٧ - أجر المأمور يحدده القرار أو الأمر الصادر بتعيينه.

٢ ويجوز عزله بقرار تتوافر فيه الأغلبية المشار إليها فى المادة ٨٦٤ يأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بعد إعلان الشركاء لسماع أقوالهم فى هذا العزل.

تنص المادة ٨٦٨ - إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده بما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة ٨٦٤ ما لم اتفاق يخالف ذلك.

٢ فإذا قرر الاتحاد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك الأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة.

تنص المادة ٨٦٩ - كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضمونا بامتياز على الجزء المفروض الذى يملكه وعلى حصته الشائعة فى الأجزاء المشتركة من العقار.

وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده.

## نموذج

### عقد حوالة حق المؤجر في تقاضي الأجرة الي المالك الجديد للعقار

انه في يوم ..... الموافق د/د/د مدم م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته..... ويحمل بطاقة / جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا ..... طرف أول محيل (

ثانياً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته..... ويحمل بطاقة / جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سكنا ..... طرف ثان محال إليه (

بعد ان أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفقا على ما يلي:-

#### تمهيد العقد

بتاريخ د/د/د مدم باع الطرف الأول - المحيل - الي الطرف الثاني - المحال اليه - العقار رقم ..... الكائن بشارع ..... حي - منطقة ..... محافظة ..... والعقار مكون من خمس طوابق بكل طابق عدد ..... شقة جميعها مستأجرة ومحرر عنها عقود إيجار بأسم الطرف الأول، ولما قام الطرف الثاني بشراء هذا العقار وصار من حقه تحصيل القيمة الايجارية للوحدات السكنية المستأجرة

#### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

#### البند الثاني

بموجب هذا العقد يحيل الطرف الأول للطرف الثاني حقه الثابت قانوناً وتعاقداً في تحصيل القيمة الايجارية التي تستحق طرف مستأجري الوحدات السكنية بالعقار المباع بتاريخ

د/د/د مدم

رقم الشقة المؤجرة	اسم المستأجر	م	القيمة الإيجارية
		١	

٢			
٣			
٤			
٥			
٦			

### البند الثالث

بموجب هذا العقد يكون للطرف الثاني بصفته - المحال اليه الحق والمالك الجديد للعقار الكائن به الوحدات السكنية المؤجرة - الحق في تحصيل القيمة الإيجارية / ويمتنع علي الطرف الأول المحيل قبول عرض الإيجار أو تحصيله.

### البند الرابع

بموجب هذا العقد يلتزم الطرف الأول المحيل بإنذار مستأجري الوحدات السكنية بالعقار المبيع بحوالة حقه في الإيجار الي الطرف الثاني

### البند الخامس

لا يجوز للطرف الأول الرجوع في حوالة الحق موضوع هذا العقد بأى حال من الأحوال.

### البند العاشر

#### الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

## البند الحادي عشر الاختصاص القضائي

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم.

### بند خاص

#### التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف علي أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم الاتفاق عليه

وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الأول المحيل ( الطرف الثاني المحال اليه )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

الأستاذ الزميل ...

## النظام القانوني لحوالة الحقوق وحوالة الديون

أولاً: حوالة الحقوق

تنص المادة ٢٠٢: يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام. وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين.

تنص المادة ٢٠٤: لا تجوز حوالة الحق إلا بمقدار ما يكون منه قابلاً للحجز.

تنص المادة ٢٠٥: لا تكون الحوالة نافذة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها. على أن نفاذها قبل الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ.

تنص المادة ٢٠٦: يجوز قبل إعلان الحوالة أو قبولها أن يتخذ الدائن المحال له من الإجراءات ما يحافظ به على الحق الذي انتقل إليه.

تنص المادة ٢٠٧: تشمل حوالة الحق ضماناته، كالكفالة والامتياز والرهن، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط.

تنص المادة ٢٠٨:١ إذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢ أما إذا كانت الحوالة بغير عوض، فلا يكون المحيل ضامناً حتى لوجود الحق.

تنص المادة ٢٠٩:١ لا يضمن المحيل يسار المدين إلا إذا وجد اتفاق خاص على هذا الضمان.

٢ وإذا ضمن المحيل يسار المدين، فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

تنص المادة ٢١٠: إذا رجع المحال له بالضمان على المحيل طبقاً للمادتين السابقتين، فلا

يلزم المحيل إلا برد ما استولي عليه مع الفوائد والمصروفات، ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

تنص المادة ٢١١: يكون المحيل مسؤولاً عن أفعاله الشخصية، ولو كانت الحوالة بغير عوض أو لو اشترط عدم الضمان.

تنص المادة ٢١٢: للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفع التي كان له أن يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة في حقه، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد الحوالة.

تنص المادة ٢١٣: إذا تعددت الحوالة بحق واحد فضلت الحوالة التي تصبح قبل غيرها نافذة في حق الغير.

تنص المادة ١:٣١٤ إذا وقع تحت يد المحال عليه حجز قبل أن تصبح الحوالة نافذة في حق الغير، كانت الحوالة بالنسبة إلى الحاجز بمثابة حجز آخر.

وفي هذه الحالة، إذا وقع حجز آخر بعد أن أصبحت الحوالة نافذة في حق الغير، فإن الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غرماء، على أن يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر ما يستكمل به المحال له قيمة الحوالة.

ثانياً: حوالة الدين

تنص المادة ٢١٥: تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين وشخص آخر يتحمل الدين.

مادة ١:٣١٦ لا تكون الحوالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها.

وإذا قام المحال عليه أو المدين الأصلي بإعلان الحوالة إلى الدائن، وعين له أجلاً معقولاً ليقر الحوالة ثم انقضى الأجل دون أن يصدر الإقرار، أعتبر سكوت الدائن رفضاً للحوالة.

تنص المادة ١:٣١٧ مادام الدائن لم يحدد موقفه من الحوالة إقراراً أو رفضاً، كان المحال

عليه ملزماً قبل المدين الأصلي بالوفاء للدائن في الوقت المناسب ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ويسري هذا الحكم ولورفض الدائن الحوالة.

على أنه لا يجوز للمدين الأصلي أن يطالب المحال عليه بالوفاء للدائن، مادام هو لويقيم بما التزم

به نحو المحال عليه بمقتضى عقد الحوالة.

تنص المادة ٣١٨:١ تبقى للدين المحال به ضماناته.

٢ ومع ذلك لا يبقى الكفيل، عينيا كان أو شخصيا ملتزما قبل الدائن إلا إذا رضي بالحوالة.

تنص المادة ٣١٩: يضمن المدين الأصلي أن يكون المحال عليه موسرا وقت إقرار الدائن للحوالة، ما لم يتفق على غير ذلك.

تنص المادة ٣٢٠: للمحال عليه أن يتمسك قبل الدائن بالدفع التي كان للمدين الأصلي أن يتمسك بها. كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد الحوالة.

تنص المادة ٣٢١:١ يجوز أيضا أن تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه يتقرر فيه أن هذا يحل محل المدين الأصلي في التزامه.

٢ وتسري في هذه الحالة أحكام المادتين ٣١٨، ٣٢٠.

تنص المادة ٣٢٢:١ لا يتتبع بيع العقار المرهون رهنا رسميا انتقال الدين المضمون بالرهن إلى ذمة المشتري إلا إذا كان هناك اتفاق على ذلك.

٢ فإذا اتفق البائع والمشتري على حوالة الدين، وسجل عقد البيع، تعين على الدائن متى أعلن رسميا بالحوالة أن يقرأها أو رفضها في ميعاد لا يجاوز ستة أشهر، فإذا انقضى هذا الميعاد دون أن يبيت برأى اعتبر سكوته إقرارا.

## نموذج

### عقد صلح في دعوي صحة ونفاذ

أنه في يوم ..... الموافق ..... تم الاتفاق بين كل من:

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

#### طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انقفا على ما يلي:-

الديباجة

باع الطرف الأول للطرف الثاني ما هو ..... مساحتها الإجمالية ..... متر مربع والمحددة بحدود أربع هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

وذلك مقابل ثمن مدفوع بالكامل من الطرف الثاني للطرف الأول وقدره ..... وقد قام الطرف الثاني برفع الدعوى رقم ..... لسنة ..... كلى مدنى ..... والمحدد نظرها جلسة د / د / د مدد م بطلب صحة ونفاذ العقد

ورغبة من الطرفين على إنهاء هذا النزاع صلحاً فقد اتفقا على ما يلي:-

#### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا الاتفاق.

## البند الثاني

يقر الطرف الأول بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ د/ د / دددم والصادر منه للطرف الثاني والمتضمن بيعه ..... المحددة الحدود والمعالم بصدر هذا الاتفاق.

## البند الثالث

يقر الطرف الأول - البائع - باستلامه الثمن ..... كما يقر بأن عقد البيع صحيحا ونافذا ومنتج لكافة آثاره القانونية وأنه لا يمانع في انقضاء بصحته ونفاذه تمهيدا للتسجيل ونقل الملكية والتكاليف.

## البند الرابع

يلتزم كل طرف بأتعاب محاميه.

## البند الخامس

يلتزم الطرف الثاني بمصاريف هذه الدعوى.

## البند السادس

يلتزم الطرفان بالحضور شخصيا أو بوكيل عن كل منهما بجلسة د/ د / دددم في الدعوى رقم ..... لسنة ..... كلى ..... أمام الدائرة وذلك لتقديم هذا المحضر والتصديق عليه وإحاقه بمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله في قوة السند التنفيذي والقضاء بما جاء به.

## البند السابع

ححر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل طرف للعمل بها وقت اللزوم والنسخة الثالثة يتم إحاقها بمحضر الجلسة في الدعوى سألقة الذكر.

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع

الأهمية الخاصة لعقود الإيجار - خاصة تلك العقود التي يكون موضوعها أو محلها شقة مخصصة للسكني أو محل تجاري أو مصنع - استوجب منا التعرض لأهم المشكلات العملية التي تتولد نتيجة التعاقد غير الصحيح قانوناً.

## المشكلة الأولى

### الصور المختلفة للإيجار

تتعدد صور الإيجار بتعدد محل أو موضوع العقد، فقد يكون موضوع أو محل العقد وحدة سكنية أو محل تجاري أو مصنع أو أرض فضاء أو أرض زراعية... الخ. هذا التعدد في صور الإيجار يقابله تعدد في مجموعة القواعد القانونية التي تحكم العلاقة الإيجارية، صحيح أن العلاقات الإيجارية. إما أن تخضع لنصوص القانون المدني أو لنصوص مجموعة القوانين الاستثنائية التي تعرف بقوانين إيجار الأماكن، وأن معيار الخضوع لأي من أحكام القانون المدني وقوانين الإيجار الاستثنائية مرده تاريخ التعاقد. إلا أنه لا خلاف أن تعدد صور الإيجار يستوجب تعدد وبالأدق النصوص القانونية المطبقة.

### الصورة الأولى: إيجار الأرض الفضاء

نتعرض سوياً - في ضوء قضاء محكمة النقض - لأحكام إيجار الأرض الفضاء:

قضت محكمة النقض: إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. تحديد طبيعة الأرض المؤجرة العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كانت مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين. لا عبرة بالعرض الذي استأجرت من أجله.

كما قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن في دفاعه بأن عقد الإيجار انصب على

ارض عليها مبان أقامها المستأجر السابق بموافقة المالك. تدليه على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء والإزالة دون تحقيق هذا الدفاع. قصور.

قضت محكمة النقض: المطالبة بأجرة ارض فضاء مضافا إليها الزيادة المقررة بالقوانين الاستثنائية. اعتبار هذه الزيادة بمثابة تعديل لأحكام عقد الايجار وجوب توافق إرادة المتعاقدين على هذا التعديل.

#### الصورة الثانية: إيجار المال الشائع

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن واجه الدعوى الفرعية بطلب فسخ إيجار المطعون ضده الأخير واخلأ المحل والتسليم المؤسسة على تنازله عنها للطاعن دون إذن بدفاع مؤداه انه تملك حصة شائعة فى العقار بالشراء من بعض الورثة تزيد على مساحة هذا المحل بعقد مشهر ومن ثم لا يجوز انتزاعه منه، إلا ان الحكم المطعون فيه رد على هذا الدفاع بما لا يصلح له بقالة أن شراءه لهذه الحصة جاء لاحقا على وضع يده دون سند ودون موافقة جميع الشركاء وقضى بالإخلأ والتسليم، غير أن ذلك لا أثر له فى مشروعية وضع يده على المحل بعد أن اصبح مالكا على الشيوع مما يعيبه ويوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المالك على الشيوع إذا ما وضع يده على جزء مفرز من العقار الشائع للانتفاع به فلا يحق لأحد الشركاء الآخرين ان ينتزع منه هذا الجزء بحجة أنه معادل له فى الحقوق بل كل ماله ان يطلب قسمة هذا العقار او يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شان لقواعد المال الشائع فى هذا الخصوص.

قضت محكمة النقض: أن لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذرة من العقار المشتاع فإذا ما انفرد بوضع يده على جزء مفرز من هذا العقار فانه لا يعد غاصبا له ولا يستطيع أحد الشركاء انتزاع هذا الجزء منه بل كل ما له ان يطلب قسمة العقار او أن يرجع على واضع اليد على حصته بمقابل الانتفاع بالنسبة لما يزيد عن حصته فى الملكية ولا شان لقواعد إدارة المال الشائع فى هذا الخصوص.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان، الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه برفض دعوى

الطاعن الأول إلى إجازة الطاعنين من الثامن حتى الأخيرة لعقد الايجار المؤرخ ١٩٨٩/٤/١ الصادر من المطعون ضده بصفته بتأجير العين محل النزاع لإدارة السكرتارية فرع القاهرة التابعة للشركة التي يمتثلها في حين ان هؤلاء الطاعنين كانوا يملكون نصف الانصبه شيوعا في العقار الكائنة به العين. بما لا يكون معه ذلك العقد صادرا بموافقة أصحاب أغلبية الانصباء ولا يسري في حق باقي الملاك على الشيوع للنصف الاخر واذ لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكانت الطاعنة قد تمسك في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأنها مالكة لحصة قدرها ٦ ط مشاعا في كامل العقار الكائن به شقة النزاع بموجب العقدين المؤرخين بتاريخ ١٩٩٧/١٢/١٥، ١٩٩٧/٧/٢٠ وان شقة النزاع تعادل نصيبها في الملكية وانها تضع اليد عليها كمالكة وليست مستأجرة لها بعد أن انتهت العلاقة الايجارية وصيرورتها مالكة لحصتها في العقار، وكان المطعون ضدهما لا يماريان في تملك الطاعنة لحصة قدرها الربع في عقار النزاع بموجب العقدين سالفى الإشارة، إلا انه لا يحق للمطعون ضدهما باعتبارهما شركاء في العقار الشائع انتزاع العين من تحت يد الطاعنة احد الشركاء في الملكية واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي رغم ذلك بالاخلاء على سند من ان الطاعنة تضع يدها على شقة النزاع بغير سند قانوني بعد ان انتهت العلاقة الايجارية فانه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

ان حق تاخير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصباء ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما انه لا يملك اكثر من نصف الانصباء وان الايجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك اكثر من نصف الانصبه لا يسري في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة او ضمنا فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلى باقي الشركاء انتقلت غير محملة بذلك العقد - حتى ولو كان له تاريخ سابق على انتقال الملكية إلا إذا ارتضوه صراحة او ضمنا.

قضت محكمة النقض: وضع المالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار الشائع. عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة ويقتصر حق الشركاء على

طلب مقابل الانتفاع. شرطه. ان لا تكون حيازة الشريك واضع اليد غير مشروعة محلا لعقد ينظمها او ينظم انتقالها بين الشركاء. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: المالك على الشيوع الحائز للعقار. حقه فى تاخير جزء منه لأحد الشركاء المشتاعين او الغير. المستأجر منه حائز عرضي لحسابه. مؤداه. بقاء العين المؤجرة فى حيازته. التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الاجارة. م ٥٩٠ مدني.

قضت محكمة النقض: ان المبدأ الذي قرره هذه المحكمة من المالك على الشيوع متى وضع يده على جزء مفرز من العقار فى سبيل لانتزاعه منه ولو جاوز نصيبه بغير القسمة وانما يقتصر حق الشركاء على طلب مقابل الانتفاع، لا يعدو ان يكون ترديدا للقواعد العامة التي تحمي الحائز الذي يستند إلى سبب صحيح حين تتوافر فى حيازته كافة الشروط القانونية لحماية الحيازة.

قضت محكمة النقض: يشترط لإعمال هذا المبدأ ألا تكون حيازة الشريك المشتاع محلا لعقد ينظمها ولا أن يكون انتقال الحيازة بين الشركاء يدخل فى نطاق إعمال هذا العقد وبسببه إذ يتحتم على الشركاء فى هذه الحالة اعمال أحكام العقد والالتجاء إلى دعواه ويمتنع عليهم الاحتكام إلى قواعد الحيازة لأن العقد هو قانون المتعاقدين وشريعتهم.

قضت محكمة النقض: لا تسلب الحيازة استنادا على مجرد الارتكان إلى اصل الحق كما تضمن هذا المبدأ بيانا لدعاوى اصل الحق التي يجوز رفعها فحصرها أما فى القسمة أو مجرد طلب مقابل الانتفاع عن الجزء الزائد عن النصيب لأن الشريك المشتاع الذي يضع يده على جزء مفرز حيازة مشروعة جديرة بالحماية فان كانت وليدة اغتصاب او

غش او معيبة بأي عيب تعين إهدارها حماية لحق باقي الشركاء فى الحيازة.

قضت محكمة النقض: يحق للمالك على الشيوع الحائز للعقار ان يؤجر جزءاً منه للغير سواء كان من الشركاء المشتاعين او غيرهم وتبقي العين المؤجرة فى حيازته رغم الاجارة لان المستأجر حائز عرض يجوز لحساب المؤجر فلا يستطيع ان يجابه بحيازته وانما تبقى علاقتهما محكومة بعقد الايجار فيلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الاجارة عملا بالمادة ٥٩٠ من القانون المدني

ولا تبرأ ذمته من هذا الالتزام إلا بهذا الرد.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنان لا ينازعان في ان الطاعن الثاني يستأجر عين النزاع منذ ١٩٧٢/٦/١ ووضع عليها اليد بهذه الصفة ثم اشترى بعقد مسجل في ١٩٩٣/٤/٢٦ حصة شائعة مقدارها ١٦/٧ من القيراط من شركاء المؤجر كما ان الطاعن الأول قد اشترى حصة شائعة مقدارها ١٦/١٤ من القيراط من غير المؤجر وللمستأجر بالعقد المسجل بتاريخ ١٩٩٥/٤/٣٠ ثم اشترى من الطاعن الثاني الحصة سائلة الذكر بتعدد مسجل بتاريخ ١٩٩٦/٥/١٤ وبذلك أصبح الطاعن الاول يمتلك ١٠/١٦/١٥ من القيراط أي قيراطا وسبعة اسهم ونصفا في العقار وحل محل الطاعن الثاني في الانتفاع بالشقة محل النزاع ولم ينازع الطاعن الاول في علمه بان الطاعن الثاني كان مستأجرا لعين النزاع ولا ان ذلك كان اساس وضع يده فان لازم ذلك كله ان انتقال حيازة عين النزاع إلى الطاعن الاول كان نتيجة لتنازل الطاعن الثاني عن عقد الايجار، ويكون الدافع الذي ساقه الطاعنان لا يستند الى اساس قانوني سليم وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة ورتب عليها اخلاء الطاعنين فان النعي عليه بسببي الطعن يكون يمنتج إذ لمحكمة النقض ان تستكمل ما قصر الحكم في بيانه من أسباب قانونية ومن ثم يكون الطعن على غير أساس.

#### الصورة الثالثة: إيجار المفروش

عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لقوانين ايجار الاماكن من حيث الامتداد القانوني للعقد وتحديد أجرتها قضت محكمة النقض: أنه وان كان الأصل عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لقوانين إيجار الأماكن من حيث الامتداد القانوني للعقد وتحديد أجرتها. إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأخيرها مفروشة سوريا بقصد التحايل على أحكام القانون، إذ يلزم لاعتباره كذلك ان يثبت ان الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات أو متقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين مفروشة، وأن العبرة في ذلك بحقيقة الواقع وليس بما اثبت بالعقد من وصف للعين.

قضت محكمة النقض: إن الثابت من الأوراق ان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص سائعا من اوراق الدعوى ومستنداتها واقوال شاهدي المطعون ضده الثاني ان المطعون ضده الأول يقوم بتأجير عين النزاع مفروشة ولم يتركها لنجمله الطاعن وهو استخلاص من الحكم سائغ وله اصله الثابت فى الأوراق وكاف لحمل قضائه ومن ثم يكون النعي عليه بهذه الأسباب لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة.

قضت محكمة النقض: يجوز للمستأجر إثبات صورية الفرش وان العين أجرت خالية - على خلاف العقد - بكافة طرق الإثبات القانونية لانطوائه على التحايل على أحكام قوانين ايجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه ان الطاعن أقام دعواه ابتداءً لإثبات صورية وصف المفروش الوارد بعقد الايجار محل النزاع وعدم جدية الفرش الوارد بقائمة المنقولات الملحقة به، وان الايجار انصب على عين خالية توصلنا إلى تحديد أجرتها القانونية خلافا للأجرة التي حددت بالعقد تحايلا على أحكام القانون وطلب إحالتها إلى التحقيق لإثبات ذلك إلا ان الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الطلب وقضي برفض دعواه و أجاب المطعون ضده إلى طلبه بانتهاء عقد الايجار بانتهاء مدته وطرده الطاعن من العين المؤجرة تأسيسا على أنها أجرت مفروشة وليست خالية، مستدلا على ذلك بما ورد بنصوص عقد الايجار وقائمة المنقولات ومن عدم تمسك الطاعن بالصورية منذ تحرير العقد وحتى إنذاره بانتهاء مدته، رغم انه لا يجوز الاستناد فى نفي صورية محرر إلى ما ورد به من عبارات هى محل الطعن بالصورية، كما وان التراخي فى الدفع بالصورية مهما طال مدتة لا يدل بمجردة على عدم جديته الامر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد شابه الفساد فى الاستدلال، وقد حجبه ذلك عن تحقيق الدفاع الجوهرى للطاعن الذي قد يتغير به وجه الراي فى الدعوى بما يعيبه ويوجب نقضه.

قضت محكمة النقض: تقدير جدية الفرش الموجود بالعين المؤجرة أو صوريته. من سلطة محكمة الموضوع. شرطه. أن يكون استخلاصها سائعا له سند فى الأوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها.

قبول المؤجر للأجرة من المستأجر من الباطن يعني نشوء علاقة ايجارية جديدة

قضت محكمة النقض: انتهاء محكمة الموضوع إلى أن الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يترتب عليه زوال النص منذ نشأته بالنسبة للمستأجر. مقتضاه. زواله كذلك بالنسبة للمؤجر. اثره. اعتبار قبض المؤجر الزيادة في الأجرة مقابل التأجير من الباطن رضاء به. سريانه في حق المالك الجديد. مانع له من طلب الإخلاء. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان في حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الايجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر. اثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

قضت محكمة النقض: دعوى الإخلاء لوفاة المستأجر بالمفروش وشغل الورثة العين بطريق الغصب. منازعة الاخيرين في امتداد عقد الإيجار إليهم. موضوع قابل للتجزئة. مؤداه. جواز تمسك أحدهم بانعدام الحكم بالنسبة له او رفع دعوى أصلية ببطلانه. مخالفة ذلك. خطأ.

قضت محكمة النقض: انعقاد عقد الايجار المفروش محل النزاع لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدة أخرى ما لم يتم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر برغبته في إنهاء العقد قبل المدة المحددة بثلاثة اشهر. مؤداه. عدم اعلان الرغبة خلال هذه المدة. اثره. تحديد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تحديد مدة مساوية لقبض الأجرة مخالفا المعنى الظاهر لعبارات العقد. فساد وقصور.

قضت محكمة النقض: طلب المؤجر فسخ عقد الايجار المفروش وتسليمه العين خالية كأثر الفسخ. قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقدي الايجار الأصلي والمفروش استنادا إلى ان طلبه يتضمن الإخلاء للتأجير من الباطن دون موافقة المالك. خطأ. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: وصف العين المؤجرة. العبرة فيه بحقيقة الحال وقت التعاقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

قضت محكمة النقض: اعتبار المكان المؤجر مفروش. وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية. العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد.

قضت محكمة النقض: الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره. مواده. فسخ عقد إيجار المستأجر الأصلي وزوال سند التأجير المفروش بحكم القانون. نشوء العقد المفروش وانتهائه في ظل الرخصة المخولة بنص هذه المادة وقبل صدور الحكم بعدم دستورية. اثره. انتفاء خطأ المستأجر الأصلي. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن في دفاعه بان المالكة السابقة للعقار وافقت له على التأخير المفروش قبل بيعها العقار للمطعون ضده وتدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن بحثه وتمحيصه والرد عليه. قصور.

قضت محكمة النقض: الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضي الاجرة مضافا اليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن. اعتباره تصريحاً للمستأجر بهذا التأجير. شرطه. الا يكون التأجير من الباطن استعمالاً لاحدي الرخص التي اجازها له المشرع بغير رضاء المالك.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنة بأنها أجرت عين النزاع لأجنبي و أنهت التأجير قبل صدور الحكم بعدم دستورية المادة ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وخلو الاوراق من كونها اجرت عين النزاع مفروشة في تاريخ لاحق لصدور حكم المحكمة الدستورية. قضاء

الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء دون ان يواجه دفاع الطاعنة. خطأ وقصور.

قضت محكمة النقض: الحكم بعدم دستورية نص م ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. زوال النص منذ نشأته وانتفاء وجوده القانوني. الوجود الفعلي للنص قبل نشر الحكم وظهوره بمظهر النص القانوني الصحيح. واقع. تأثيره على ارادة كل من المستاجر والمؤجر بتأجير الأول العين من الباطن واستلام الثاني الزيادة في الاجرة دون قصد التصريح به. غلط يتعين اعتباره عند تقييم تصرفات الطرفين.

قضت محكمة النقض: العين المؤجرة. قيام المؤجر بإعدادها بتجهيزات وعناصر لازمة لتشغيلها. صيرورتها منشأة مركبة من عدة عناصر. عدم اعتبار المكان وحده الغرض الأساسي من الإجارة. مؤداه. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدني. لا يغير من هذا الوصف قيام المستأجر بتزويدها بأدوات ومنقولات أخرى.

قضت محكمة النقض: جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الايجار المفروش بالوحدة المحلية م ٤٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين ٣٩، ٤٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محل لإعمال حكمه على عقد تأخير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجاري.

قضت محكمة النقض: اعتبار المكان المؤجر مفروشا. وجوب اشتماله بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته على منقولات او مفروشات ذات قيمة تكفي للغرض الذي اجر من اجله. عدم اشتراط اشتمال الايجار على المقومات المعنوية من عنصرى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية. عدم الاعتداد بمدى تناسب الزيادة فى الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المنقولات.

قضت محكمة النقض: اعتبار المكان المؤجر مفروشا. شرطه. شمول الإجارة بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين. حق المستأجر فى إثبات أن العين أجرت إليه خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات. علة ذلك

## المشكلة الثانية

تحرير أكثر من عقد إيجار

مدخل المشكلة: الأصل أنه يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة - أي تحرير أكثر من عقد إيجار - يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول

كيف يحمي المستأجر نفسه من خطر تحرير المؤجر لأكثر من عقد إيجار...؟  
تتحقق حماية المستأجر - في حالة تعدد العقود الصادرة للوحدة الواحدة أي سواء كانت شقة أو محل تجاري أو خلافة - بقيام المستأجر فور التعاقد بإثبات تاريخ العقد في مأمورية الشهر العقاري التابع لها المكان المؤجر.

أساس هذه الحماية أن المشرع قرر - في حالة تعدد العقود - أفضلية العقد المسجل والمقصود بالعقد المسجل العقد الثابت التاريخ بمأمورية الشهر العقاري، وتكون العقود اللاحقة للعقد المسجل ولو تعددت باطلة

وفي ذلك قضت محكمة النقض: حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبني أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا ولو كان المستأجر اللاحق حسن النية أو سبق وضع يده على العين المؤجرة. لا محل لإعمال نص المادة ٥٧٣ مدني.

إلا أنه يشترط لكي يستفيد المستأجر من ميزة الأفضلية أن يكون حسن النية، ومعني حسن النية في هذا المجال تعني أن المستأجر لم يكن يعلم بوجود علاقة إيجارية سابقة علي عقده ولو كان العقد الخاص بهذه العلاقة غير مسجل.

وفي تحديد أساس الأفضلية بين عقود الإيجار المحررة عن وحدة واحدة قضت محكمة النقض: ثبوت أسبقية الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها. لازمه. أفضليته على المطعون ضده الثاني ولو كان عقده صحيحا أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن.

عدم تمكين الحكم المطعون فيه الاخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استنادا إلى استحالة التنفيذ العيني لاستئجار المطعون ضده الثاني للعين. خطأ في تطبيق القانون.

كما قضت محكمة النقض: تعدد المستأجرين لعين واحدة يعقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني. الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش. اقتصار حق الباقيين في التعويض. م ٥٧٣ مدني. علم المستأجر بوجود إجارة سابقة وقت وضع اليد. كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية. مؤداه. عدم تأثر حق من فضل عقده للحيازة او انتقالها للغير. علة ذلك.

كما قضت محكمة النقض: حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للوحدة الواحدة. مخالفة ذلك أثره. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية للمطعون ضده الثاني حال قيام العقد الأصلي. خطأ في تطبيق القانون.

الدفع بأفضلية العقد الثابت التاريخ بمأمورية الشهر العقاري

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بسريان تشريعات إيجار الأماكن على عيني النزاع وان عقده اسبق على عقد إيجار المطعون ضدها الثانية. تدليه على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بأفضلية عقد الأخيرة لوضع يدها والمطعون ضدها الثانية والثالثة على العين دون غش إعمالا لنص م ٥٧٣ مدني ودون أن يعرض لهذا الدفاع. قصور.

التأجير من صاحب الوضع الظاهر

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بشغله للعين بموجب عقد صادر من زوج المطعون ضدها الاولى وبسداده الأجرة له باعتباره المالك الظاهر وبصورى عقد الايجار الصادر لابنها المطعون ضده الثاني وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثباته. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن دون تمحيص هذا الدفاع والتحقق من توافر شروط الوضع الظاهر. قصور.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنة امام محكمة الاستئناف باستئجارها شقة النزاع بحسن نية من المالك الظاهر للعقار وتدليلها على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون

فيه برفض دعواها تأسيسا على ان المؤجر لها ليس ملكا او شريكا فى ملكية العقار او وكيلا مفوضا فى التأخير دون ان يعرض لهذا الدفاع. خطأ وقصور.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنين أمام محكمة الموضوع باستئجارهما عين النزاع من المطعون ضدها السادسة بجانها المالكة الظاهرة للعقار استنادا إلى ظروف ساقاها تولد فى الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مقترنا بحسن النية. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعنين للغصب دون ان يعرض لهذا الدفاع خطأ وقصور.

### سريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد

قضت محكمة النقض: لمشتري العقار بعقد غير مسجل. مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة او اعلانه بها. نفاذ الحوالة. اثره. للمشتري مقاضاة المستأجر فى شان الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر. علة ذلك.

### اشتراك المستأجر لأخر معه في نشاط التجاري وأثره على امتداد عقد الإيجار

قضت محكمة النقض: إن قيام مستأجر العين باشتراك آخرين معه فى النشاط المالى والصناعى الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو ان يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من اجله بعد ان ضم إلى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة فى استغلال هذا المال المشترك ويكون شان هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شان المستأجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه فى الانتفاع بها سواء كلها او بعضها على شريكه فى المشروع المالى بأي طريق من طرق التخلي - إيجارا كان من الباطن او تنازلا عن الإيجار - لانتفاء مقتضى ذلك قانونا، بل يظل عقد إيجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده ما لم يثبت بدليل آخر تخليه عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى الغير.

تخلي المستأجر عن الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار

هل يجوز للمستأجر أن يتخلى عن الحقوق الناشئة عن عقد الايجار

قضت محكمة النقض: لا يجوز للمستأجر التخلي عن حقوقه المتولدة عن هذا العقد إلى

الغير بأي صورة من صور التخلي ولو كانت هذه الصورة تبعا لتخارجه من عقد الشركة الذي أبرمه مع الغير ذلك انه بالتخارج يتعين على المستأجر ان يعود إلى الانفراد بمنفعة العين المؤجرة فإذا ما ثبت انه تخلى عن حقوقه فيها إلى الغير، ولو كان هذا الغير هو الشركة التي تخارج منها او احد الشركاء فيها، فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك الذي يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين عملا بالمادة ٢٣ / ب من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٨ / ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

كما قضت محكمة النقض: من المقرر ان إثبات او نفي ترك المستأجر للعين المؤجرة او تنازله عنها لآخر او قيام شركة بينهما من عدمه هو من مسائل الوقائع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها الا ان ذلك مشروط بان تقييم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

كما قضت محكمة النقض: قيام مستأجر العين باشارك آخرين معه فى النشاط الذي يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهما لا يعدو ان يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما أجرت من اجله بعد ان ضم إلى رأسماله المستثمر حصصا لآخرين على سبيل المشاركة، ويكون شان هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شان المستأجر دون ان ينطوي هذا بذاته على معنى تخلي مستأجر العين عن حقه فى الانتفاع بها إلى شريكه فى المشروع المالي باي طريق من طرق التخلي بل يظل عقد ايجار العين على حالة قائما لصالح المستأجر وحده.

تقديم المستأجر لوحده السكنية كحصة في الشركة

هل يجوز للمستأجر أن يقدم وحدته السكنية كحصة في شركة ؟...

قضت محكمة النقض: إذا ما قدم حقه لشخص فى اجارة العين كحصة له ضمن مقومات الشركة تم اتفق الشركاء على فسخ الشركة وتصفيتها فانه يتعين ان يعود العين إلى مستأجرها الأصلي

للانفراد بمنفعتها، فإذا ما ثبت انه تخلي عن حقوقه فيها إلى الغير ولو كان هذا الغير هو شريكه الاخر فان هذا التخلي تقوم به احدي صور الترك التي تجيز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إعمالا لحكم الفقرة ج من المادة ١٨ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٣٦ / ١٩٨١ .

كما قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك - امام محكمة اول درجة وبصحيفة استئنافه بدفاع مؤداه انه تخارج من الشركة التي كونها مع نجله ونقل مقرها إلى مكان اخر وانه لم يتخل على العين المؤجرة وانما باشر فيها نشاطه بمفرده - وقدم إلى محكمة الموضوع تدليلا على ذلك شهادة بالموقف الضريبي صادرة من مامورية ضرائب دكرنس وانذار عرض القيمة الاجارية ومقايسة تركيب تليفون بالعين المؤجرة وصور فوتوغرافية لاطارين لمصلحة الضرائب بتعديل ونقل مقر الشركة وعقد ايجار المقر الا ان الحكم المطعون فيه قضي بالاخلاء على سند من انه تخلي عن العين المؤجرة لنجله وزوجته ٠٠ دون ان يواجه دفاع الطاعن وما قدمه من مستندات بما لها من دلالة على عدم تخليه عن عين النزاع. واذ كان هذا الدعوى جوهريا ومن شأنه - لو صح - ان يتغير به وجه الراي في الدعوى فان الحكم يكون معيبا مما يوجب نقضه.

التساؤل ٠٠٠ هل يجوز للمستأجر أن يقدم وحدته السكنية كحصة في شركة ؟...

وإجابات متعددة لمحكمة النقض:

قضت محكمة النقض: إشراك المستأجر لآخرين معه في استغلال العين المؤجرة عن طريق تكوين شركة جديدة بينهم. بقاء عقد الايجار قائما لصالح المستأجر وحده. انقضاء الشركة. أثره. عودة العين إلى المستأجر الأصلي للانفراد بمنفعتها. عدم جواز استمرار الشريك في البقاء بها. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: الإخلاء للتأجير من الباطن او التنازل او الترك م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. شرطه. صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن او باتخاذ تصرفا لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائيا. مؤداه. الايواء والاستضافة وإشراك الغير في النشاط أو توكيله في إدارة العمل. لا تعد كذلك.

قضت محكمة النقض: الشركة. ماهيتها. تكوين المستأجر شركة مع آخرين ومباشرتها لنشاطها. لا تلازم بينه وبين مباشرة الشركاء لنشاطهم فى العين المؤجرة. إدخال المستأجر ضمن حصته الحق فى إجارة العين. أثره.

تنازل المستأجر عن عقد الايجار للشركاء واثرة على فسخ عقد الايجار

قضت محكمة النقض: تمسك المؤجرين بتنازل المستأجر الأصلي عن عين النزاع. تدليلهم على ذلك بما اقر به الأخير بعقد الشركة المبرم بينه وبين المتنازل اليه. ثبوت تضمن هذا العقد إقرار بتنازل المستأجر الأصلي للشركة عن جميع حقوقه الممنوحة له بموجب عقد استئجاره. مؤداه. ثبوت واقعة التنازل عن عين النزاع دون إذن كتابي من المالك الموجب لإخلائها. م ١٨ / ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن الثاني بأنه لم يكن شريكا فى الشركة التي تكونت بين باقي الطاعنين فى عين النزاع وباستمرار عقد الايجار لصالحه باعتباره المستأجر الاصلي للعين مع الطاعن الأول وتدليله على ذلك بالمستندات إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء تأسيسا على تخارج الطاعنين الأول والثاني من الشركة التي تكونت بين جميع الطاعنين واعتباره ذلك تنازلا عن العين المؤجرة. عدم بيانه المصدر الذي استقي منه التخرج وإغفاله بحث دفاع الطاعن الثاني. قصور.

قضت محكمة النقض: الشركة. ماهيتها. تكوين المستأجر شركة مع آخر. لا تلازم بين نشأة الشركة ومباشرة نشاطها وبين وجود العين المؤجرة. شرطه. أن لا يكون حق الإجارة ضمن مقومات الشركة.

## المشكلة الثالثة

### قواعد تحديد الأجرة القانونية

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية يتعلق بالنظام العام

قضت محكمة النقض: أن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية يتعلق بالنظام العام، وان الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا.

قضت محكمة النقض: تحديد اجرة الاماكن طبقا للقوانين الاستثنائية. تعلقه بالنظام العام. عدم جواز على ما يخالفها. الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الاقصى للأجرة القانونية. وقوعه يستوي ورود الاتفاق على الزيادة فى عقد الايجار او اثناء سريانه.

### طرق الطعن علي تحديد الأجرة

قضت محكمة النقض: أن مفاد نص المادة الاولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - أن قواعد تحديد الأجرة لا تسري إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون ايجار الأماكن إلى القرية التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر، وذلك دون المساس بأوضاع أجرة المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار باعتبار ان المكان وحتى تاريخ صدور ذلك القرار يخرج عن نطاق تطبيق تشريعات إيجار الأماكن فلا يخضع لأحكامها، ومن ثم لا تختص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها.

### التحايل على زيادة هذه الأجرة يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات

قضت محكمة النقض: إن كل شرط او اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام قوانين إيجار الأماكن ويتضمن النزول عن حقوقه التي فرضتها هذه القوانين يقع باطلا بطلانا مطلقا لا تلحقه الاجارة الصريحة ” أو الضمنية ” وان التحايل على زيادة هذه الاجرة يجوز اثباته بكافة طرق الإثبات، وان تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا فلا يجوز للمستأجر الذي تم التقدير أثناء استئجاره او أي مستأجر لاحق العودة إلى المنازعة فيه.

قضت محكمة النقض: إن المعول عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى هو بتاريخ إنشائه فيسري القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه.

الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لا يعتد به

قضت محكمة النقض: الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لا يعتد به ويؤخذ بالأجرة القانونية ويستوي أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد في عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

قضت محكمة النقض: العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذ استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى يدل على أن المشرع اعتد في تحديد مقدار الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكني - الخاضعة لأحكامه - بتاريخ إنشاء المبنى، مما لازمه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحديد القانون الواجب التطبيق وصولا إلى الأجرة القانونية.

كيف تحدد تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م معقودا للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار إليها بالقانون

قضت محكمة النقض: أن مفاد نص المادتين ٤، ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن تأخير وبيع الأماكن أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء الأسس والتكاليف المشار إليها بالقانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقد لاحقا على اتمام البناء أما إذا كان تعاقد سابقا على ذلك فإن الميعاد يسري من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان المؤجر أيهما أقرب.

اختصاص لجنة تحديد أجره الأماكن المنصوص عليه في القانون رقم ١٣٦ ١٩٨١ هو من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة الموضوع وعليها أن تقضي من تلقاء نفسها في سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها

قضت محكمة النقض: كما انه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن اختصاص لجنة تحديد اجرة الاماكن المنصوص عليه فى القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ هو من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام ويعتبر مطروحا دائما على محكمة الموضوع وعليها ان تقضي من تلقاء نفسها فى سلطة تلك اللجان والقرارات الصادرة فيها فإذا قام المالك بتقدير اجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ولم يطعن المستأجر فى هذا التقدير أصبحت الاجرة التي قدرها المالك اجرة قانونية ولا يجوز للجان تحديد الأجرة ان تتصدي من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر وتقوم بتحديد اجرة تلك الأماكن لانتهاء ولايتها فى التقدير ابتداء إذ هى جهة طعن فحسب فى التقدير الذي يقدره المالك فى عقد الايجار وان هى تصدت واصدرت قرارا بتقدير الاجرة لتلك الأماكن فإنها بهذا تكون قد تجاوزت ولايتها واختصاصها المبين فى القانون على سبيل الحصر ويقع هذا التقدير باطلا.

اللجنة المختصة بتحديد الأجرة والميعاد المحدد لذلك

قضت محكمة النقض: ما لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة المختصة لتحديد الاجرة فى الميعاد المشار اليه فان المبدئي للاجرة يصير نهائيا ونفاذا ولا يجوز للجنة بعد ذلك ان تتصدي لتحديد الاجرة سواء من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار ان هذا الميعاد واخذا بالغرض من تقريره - يعد ميعادا حتميا وليس ميعادا تنظيميا بما يترتب عليه سقوط حق المستأجر فى اللجوء إلى تلك اللجنة بعد انقضاء الاجل المحدد.

قضت محكمة النقض: الأماكن المؤجرة مفروشة. عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانوني وقواعد تحديد الاجرة. سريان ذلك على الأماكن المؤجرة مفروشة لأغراض السكن او غيرها. خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدني.

اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام

قضت محكمة النقض: اختصاص لجان تقدير الاجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الاجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرّف في العلاقة الايجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى متبداً.

قضت محكمة النقض: عقد الايجار تقدير الاجرة باجرة المثل. حالاته. م ٥٦٧ مدني. وجوب تقديرها وقت تمام العقد وفى مكان الشيء المؤجر متى كان عقارا للقاضي تحديدها مستعينا بأهل الخبرة او ما يقدمه الطرفان من عقود ايجار عن نفس الشيء المؤجر او أعيان اخري مماثلة. قضت محكمة النقض: تحديد اجرة الاماكن بالزيادة او النقصان عن المنصوص عليه فى العقد. للمدين تقسيط فرق الاجرة لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها. علة ذلك. المادتان ١٧، ٢٢ ق لسنة ١٩٧٧.

#### الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة

قضت محكمة النقض: ان القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى أحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقتصر سريانها على الأماكن التى رخص فى إقامتها او تم إنشاؤها بعد العمل بأحكامه فى ١٩٨١/٧/٢١

ان من المقرر انه يتعين تطبيق القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام التى اوردها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على كافة الدعاوى التى رفعت فى ظله ولو كانت متعلقة بتقدير أجرة مكان تحكمه قاعدة موضوعية وردت فى قانون سابق من قوانين ايجار الاماكن.

قضت محكمة النقض: اذ كان الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة محل النزاع قد رفع سنة ١٩٨٧ فان مؤدى ذلك ان تسرى القواعد الإجرائية والإجراءات التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الدعوى المطروحة

قضت محكمة النقض: القواعد الموضوعية والاجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون

١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها او المنشأة بعد العمل بأحكامه المادة منه. مؤداه. الطعن فى الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد اجرة الاماكن المرخص فى إقامتها او المنشأة او التى تم إنشاؤها دون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور خضوعه للقواعد الموضوعية والإجرائية المقررة فية.

قضت محكمة النقض: المقرر انه يتعين تطبيق القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام التى أوردها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على كافة الدعاوى التى رفعت فى ظله ولو كانت متعلقة بتقدير أجره مكان تحكمه قاعدة موضوعية وردت فى قانون سابق من قوانين ايجار الأماكن.

لما كانت ذلك وكان البين من الاوراق ان الدعوى تتعلق بوحدة انشات حسبما هو ثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى سنة ١٩٧٨ قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ كان الطعن على قرار لجنة تحديد الأجره محل النزاع قد رفعت سنة ١٩٨٧ فان مؤدى ذلك ان تسرى القواعد الإجرائية التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الدعوى المطروحة.

قضت محكمة النقض: ان المشرع راي لمصلحة أقرها الاكتفاء بنظر المنازعة بتحديد القيمة الايجارية امام اللجنة امام الجنة المختصة بتحديد الاجرة ثم أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن بالاستئناف فى الحكم الذى تصدره هذه المحكمة إلا للخطاء فى تطبيق القانون واعتبر الحكم السابق من محكمة الاستئناف باتا غير قابل للطعن فية بأى وجه من اوجه الطعن مما مفاده انه لايجوز الطعن بطريق النقد فيما تصدره محكمة الاستئناف من أحكام فى هذا الخصوص وذلك استثناء من القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات.

قضت محكمة النقض: القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ٨١ سريانها على الاماكن المرخص بإقامتها او المنشأة بعد العمل بأحكامه. القواعد الموضوعية والإجرائية بتقدير الأجره فى القوانين السابقة استمرار سريانها على الأماكن غير الخاضعة لأحكام تقدير الأجره بالقانون ١٣٦ ق لسنة ٨١.

## دعوى تخفيض أجره العين

قضت محكمة النقض: إقامة الطاعن دعوى لتخفيض أجره العين محل النزاع استناد لاستئجاره إياها خالية وصورية عقد الإيجار بالمفروش وان المبنى تم انشاؤه منذ أكثر من خمسين عاما وتدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى. التفتت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع واعماله احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العين استناد الى إبرام عقد استئجارها عام ١٩٧٣ دون الوقوف على تاريخ إنشاء المبنى خطأ وقصور.

وقضت محكمة النقض: المنازعة فى تحديد القيمة الايجارية تعلقها بعقار انشا فى ظل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ٧٧ أثره خضوعها لأحكامه ولو رفعت الدعوى وصدر الحكم فيها بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

## المشكلة الرابعة

الإيواء والاستضافة والمساكنة كأسباب لامتداد عقد الإيجار

### الاستضافة

قضت محكمة النقض: الالتزامات الناشئة عنه وقوعها على عاتق طرفيه. جواز اتفاقهما على ترتيب حقوق للغير. المقيمون مع المستأجر على سبيل التسامح أو وفاء للالتزامات أخرى مصدرها علاقة غير الإيجار. حقهم في الانتفاع بالعين من قبيل استعمال المستأجر لها طلب المؤجر طردهم أو إخلالهم من العين. شرطه. انقضاء العلاقة الإيجارية. التزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كفل المشرع له الحق في خلافه المستأجر متى توافرت شروطها. مؤداه. لشاغل العين التمسك قبل المؤجر بعدم انتهاء العلاقة الإيجارية. المادتان ١٥٢ مدني، ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

### المساكنة

قضت محكمة النقض: المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها. وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها حتى وفاته أو تركه للعين.

تعدد المستأجرين وتحرير عقد الإيجار باسم أحدهم

قضت محكمة النقض: تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصراف نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد وتحريره باسم أحدهم. أثره. اعتبارهم مستأجرين أصليين لهم كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد إيجار.

### شروط المساكنة

قضت محكمة النقض: المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حق البقاء بها بعد وفاة المستأجر شرطه. أقامتهم فيها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع. توافرها للمساكن. أثره. حقه في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون

استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها. مصدر حقه في ذلك ما تعارف عليه الملاك من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة.

قضت محكمة النقض: المساكنة وجوب ان تكون معاصرة لعقد الايجار والا تنقطع منذ بدايتها. اتخاذ المساكن لنفسه مسكنا مستقلا. أثره. اعتباره اجنبيا عن المسكن الاول عدم جواز التنازل له عند إلا يأذن كتابي من المالك.

قضت محكمة النقض: الإقامة التي يعول عليها في المشاركة السكنية. المقصود بها الإقامة المستقرة المعتادة.

## المشكلة الخامسة

### كيف تثبت العلاقة الايجارية

#### القاعدة

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يكفي لانعقاد عقد الايجار تراضي المؤجر والمستاجر ولا يحتاج في ذلك إلى شكل خاص، ويجوز استخلاصه ضمنا من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين

قضت محكمة النقض: الواقع في الأوراق أن الطاعن " المدعي عليه " قد أنكر أمام درجتي التقاضي توقيعه على عقد الإيجار العرفي الذي قدمه المطعون ضدهما " المدعيان " سندا للدعوى، وأن محكمة الاستئناف- التزاما منها بأحكام القانون في شأن عبء الإثبات وإنكار التوقيع على الورقة العرفية - قد أحالت الدعوى إلى التحقيق بحكمها الذي أصدرته بتاريخ ١٩٩٩/٣/٢٣ وكلفت المطعون ضدهما بإثبات توقيع الطاعن على عقد الإيجار المشار إليه بكافة طرق الإثبات القانونية، وإذ قرر المطعون ضدهما - بعد ذلك - بجلسة ١٩٩٩/٦/٢٣ بعدم وجود شهود لديهما لوفاء شاهدي العقد، أعادت المحكمة الاستئناف للمرافعة، بما مؤداه أنهما عجزا عن إثبات الدعوى المرفوعة منهما.

#### القاعدة

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر

قضت محكمة النقض: إن من مقرر في القانون والمستقر عليه في قضاء النقض أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم يدفعه إليه المستأجر، وهو عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان

الإدارة، فيكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين ولا يحتاج فى ذلك إلى شكل خاص، ويجوز استخلاصه ضمنا من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة الطرق القانونية بما فيها الإقرار واليمين، ويخضع فى أحكامه إلى النصوص التي وضعها المشرع لتنظيمه ومنها التزام المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بان يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

قضت محكمة النقض: الحكم المطعون فيه بذلك يكون فضلا عن مخالفته الثابت فى الأوراق قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه عندما أسس قضاءه على نقل عبء إثبات الدعوى إلى الطاعن على الرغم من أنه مدعي عليه فيها وغير مكلف بإثباتها، وسكوته عن النفي لا يصلح بذاته دليلا للحكم للمطعون ضد هما ” المدعيان ” بطلباتهم بعد أن عجزا عن إثبات صحة عقد الإيجار سند الدعوى - المقدم منها.

قضت محكمة النقض: أن الحكم المطعون فيه أضاف إلى أسبابه الآخذ بأسباب الحكم المستأنف ذلك أن حاصل هذه الأسباب أن عقد الإيجار المذكور مسجل بالجمعية الزراعية وأن الطاعن لم يتنازع فيه منذ تحريره فى عام ١٩٦٣ حتى رفع الدعوى فى عام ١٩٩٨ ولم يثبت ما ادعاه من ملكيته لأرض النزاع بالتقادم، فى حين أنه من غير الثابت فى الأوراق تسجيل العقد المشار إليه بالجمعية المذكورة، فضلا عن أن عبء إثبات الدعوى يقع قانونا على عاتق المطعون ضد هما بعد أن أنكر الطاعن عقد الإيجار المنسوب إليه والذي لم يثبت فى الأوراق سبق مواجهته به قبل رفع الدعوى ومن ثم يضحى الحكم المطعون فيه معيبا بما يتعين نقضه.

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

قضت محكمة النقض: أن النص فى المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أن ” اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة. يلزم المؤجر عند تأخير أي مبني أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة

المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

عدم إثبات تاريخ عقد الايجار بمأمورية الشهر العقاري الكائن بإدارتها العين محل النزاع قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده أمام محكمة الموضوع عقد إيجار العين محل النزاع مكتوبا، وخلت الأوراق مما يفيد تمسك الطاعن بما ينال من هذا العقد إلا بمخالفة شروطه لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه باستناده في قضائه إلى العقد المشار إليه رغم عدم إثبات تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائن بإدارتها العين محل النزاع يكون على غير أساس.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بصورته عقد البيع المؤرخ ١٩٩١/٩/١ الصادر من مورثتهم للمطعون ضده الأول وانه قصد به حرمانهم من الانتفاع بشقة النزاع وطلبوا إحالة الدعوى إلى التحقيق إثباته وكان من شأن هذا الدفاع - لو صح - أن يكون عقد البيع منعذما لا وجود له ولا يترتب عليه التزام ورثة البائع بتسليم المبيع فان الحكم المطعون فيه إذ لم يعرض له يكون معيبا بالقصور بما يوجب نقضه.

الحكم بإثبات العلاقة الايجارية. وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أدائها.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بإقرار المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن عين النزاع. تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبته إلى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها. قصور. لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار.

كيف تنشأ علاقة ايجارية جديد

قبض المالك الأجرة من المتنازل إليه تقوم به علاقة ايجارية جديدة.

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بإقامته بعين النزاع مع والده المستأجر الأصلي حتى وفاته وبتنازل الشركة المطعون ضدها عن حقها في طلب الإخلاء لعلها بإقامته بها منذ أربعة عشر عاما لاحقة على وفاة والده وقبولها سداده الأجرة وملحقاتها دون اعتراض منها او من تابعيها حتى رفع دعواها. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإنهاء عقد الإيجار ورفض الدعوى الفرعية بطلب الحكم بإلزام الشركة بتحرير عقد إيجار له على سند من انتفاء إقامته مع والده حتى الوفاة وبدء إقامته بها بعدها وان إيصالات سداده الأجرة جميعها صادرة باسم المستأجر الأصلي في تاريخ لا حق لوفاته. فساد في الاستدلال.

قضت محكمة النقض: انتهاء الحكم المطعون فيه إلى ان العين محل النزاع أجرت خالية وليست مفروشة استنادا إلى ما ورد بعقد الصلح المكمل للعقد الأصلي من تحديد الأجرة للمكان المؤجر وأخري للمنقولات المستعملة فيه وضالة الزيادة المتفق عليها للأجرة وعدم اكتساب المحل للسمعة التجارية والاتصال بالعملاء. قرائن لا تؤدي بذاتها إلى ما استخلصه منها. فساد في الاستدلال. حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البيئة

قضت محكمة النقض: حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأخير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البيئة. م ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. عدم لزوم العلاقة الايجارية بالكتابة او حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعن بوجود اتفاق بينه وبين المطعون ضدهما على قيام الشركة التي يمثلها باستخدام العين المؤجرة كمحطة لخدمة وتموين السيارات بنفسها او بمن تراه لمدة تجدد برضاء الطرفين وقرار المطعون ضدهما لهذا الاتفاق بالمطالبة بالاجرة المتفق عليها فيه تدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء لتأخير جزء منها للغير دون إذن المؤجر. قصور.

الأجرة ركن لازم لعقد الايجار ٠٠٠ صور الأجرة ٠٠٠ المنازعة في تقدير القيمة الايجارية

قضت محكمة النقض: عقد الايجار. الأجرة ركن لازم لانعقاده. تحديدها. كفيته. المنازعة لتعين مقدارها ابتداء. منازعة فى وجود عقد الايجار. مؤداه. عدم ثبوت الأجرة بعقد مكتوب أو حكم قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر. اثره. عدم قبول دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة. لا يغير منه. اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل فى المنازعات التي تثور بشأن الأجرة. علة ذلك.

## المشكلة السادسة

### احتجاز المستأجر أكثر من مسكن في البلد الواحد

مدخل المشكلة: بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ قضت المحكمة الدستورية في الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض

وبعد الحكم بعدم الدستورية عادت حرية التعاقد وبالأدق حرية وحق المستأجر في ان يحتجز ما يشاء من مساكن في البلد الواحد

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الشقة المؤجرة للطاعن تاسيسا على ثبوت احتجازه لمسكن اخر بذات المدينة دون مقتض، وكانت المحكمة الدستورية قد قضت في الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض وبسقوط نص المادة ٧٦ من ذات القانون فيما تضمنته من تأثيم للاحتجاز ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ وهو ما لازمه وجوب الالتزام بالاصل العام في حرية التعاقد وهو حق المستأجر في ان يحتجز ما يشاء من مساكن في البلد الواحد مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

كما قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكانت المحكمة الدستورية قد حكمت في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧ بعد دستورية نص الفقرة الاولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي جري على انه لا يجوز للشخص ان يحتجز في البلد الواحد اكثر من مسكن دون مقتض ونشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ مما لا يجوز - على ما سلف - تطبيق هذا النص في الدعوى الماثلة، وإذ خالف الحكم المطعون غيه هذا النظر وقضى بإخلاء العين محل النزاع لاحتجاز الطاعن اكثر من مسكن في البلد الواحد بالتطبيق للنص المشار اليه - الذي قضى

بعدم دستوريته - فانه يكون مدي توافر شروط امتداد عقد الإيجار محل النزاع للطاعن طبقا  
لنص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يجعله أيضا منسوبا بالقصور فى التسبب  
بما يوجب نقضه.

## المشكلة السابعة

إقامة المستأجر مبني مكونا من اكثر من ثلاث وحدات كسبب من أسباب الإخلاء

مدخل المشكلة: إذا أقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لا حق لاستجاره يكون الخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره او بتوفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثابتة بالمبني الذي إقامة بما يجاوز مثلي الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه يدل ويشترط لإعمال هذا الحكم ان يكون وحدات المبني الذي اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها فعلا بعد نفاذ هذا القانون.

قضت محكمة النقض: إذا أقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستجاره يكون الخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره او بتوفير مكان ملائم لمالكه او أحد أقاربه حتى الدرجة الثابتة بالمبني الذي اقامه بما يجاوز مثلي الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه يدل - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون وحدات المبني الذي اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها فعلا بعد نفاذ هذا القانون.

قضت محكمة النقض: لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا بدفاعهم امام محكمة الموضوع بان ما قدمه المطعون ضدهما من تفويض الاول للثانية بايقاع طلاقها منه المؤرخ ٢٠/٤/١٩٨٣ وتنازله عن الإجارة لها المدون على إيصال سداد اجرة العين محل النزاع عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ تم تحايلا على تطبيق أحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد إقامة المطعون ضده الاول العقار الذي يتكون من ثلاث وحدات سكنية صالحة بعد سريان القانون المشار اليه وإذا اقام الحكم المطعون فيه قضاءه بامتداد عقد ايجار العين محل النزاع الى المطعون ضده الاول العين المذكورة بدلالة الانذار الموثق فى ٢٠/٤/١٩٨٣ الذي تايد بما ضدها الثانية على سند من ترك دونه الاول على ايصال اجرة العين عن شهر سبتمبر سنة ١٩٧٩ من تنازل عنها للثانية دون ان يعنى ببحث دفاع الطاعنين سالف الذكر رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به لوصح - وجه

الراي فى الدعوى فانه يكون مشوباً بالاخلاق بحق الدفاع والقصور فى التسبب بما يوجب نقضه. قضت محكمة النقض: إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره تخييره بين إخلاء سكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم للمالك او لأحد اقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى أقامه بما لا يتجاوز مثلي اجرة الوحدة التى يستأجرها. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

إقامة المستأجر مبنى مملوكاً له مكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره. تخييره بين إخلاء العين المؤجرة له او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إسقاط حقه فى التخيير بتأجيله وحدات المبنى او بيعها للغير. وجوب إخلائه للعين المؤجرة له. علة ذلك.

مشكلة ٠٠٠ الوحدات تامة البناء والوحدات غير تامة البناء

يشترط لإعمال هذا الحكم أن يكون وحدات المبنى الذى أقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها فعلاً بعد نفاذ هذا القانون.

قضت محكمة النقض: إقامة المستأجر مبنى مكون من ثلاث وحدات سكنية. ثبوت ان الطابق الارضى بالمبنى اقيم قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان الوحدات التى أقامها المستأجر بعد العمل به ثلاث وحدات. مؤداه. انتفاء شرط اعمال نص م ٢/٢٢ من القانون المذكور. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة. النعي عليه بالخطأ فى تطبيق القانون لاعتباره الوحدتين الكائنتين بالطابق الثالث والرابع غير تامتي البناء رغم استكمالها لمرافقها الأساسية وتأجيرهما للغير. غير منتج.

تأجير المستأجر لجميع الوحدات السكنية بالعقار ملكة لا يعنى القضاء برفض الدعوى كما يلى فى الفقرة اللاحقة

قضت محكمة النقض: تمسك الطاعنين بإقامة المطعون ضده فى تاريخ لاحق لاستئجاره عين

التداعي عقارا مكونا من اثنتي عشرة وحدة سكنية. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى بإخلائه من عين النزاع استنادا إلى ان جميع وحدات العقار المملوكة له مؤجرة لشاغليها. خطأ في تطبيق القانون.

تخيير المستأجر بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها وبين توفير مكان للمالك أو أحد اقاربه حتى الدرجة الثانية

قضت محكمة النقض: إقامة المستأجر مبني مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية. أثره. تخييره بين ترك الوحدة السكنية التي يستأجرها او توفير مكان للمالك او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية. م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم استعماله هذا الحق او إسقاطه. مؤداه. وجوب إخلائه من العين المؤجرة. لازمه. انفساخ عقد الايجار بقوة القانون من وقت وقوع المخالفة دون ابداء هذه الرغبة للمالك. علة ذلك.

## المشكلة الثامنة

من يتحمل الضرائب الأصلية والإضافية

سداد الضريبة على العقارات مسؤولية مالك العقار

قضت محكمة النقض: الضريبة على العقارات المبنية مسؤولية مالك العقار امام الادارة الضريبية عن سدادها ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تحديد الاجرة وفقا للاسس الواردة بتشريعات ايجار الأماكن الاستثنائية خضوعها لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. أثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبني ومصاريف الادارة والصيانة والضرائب العقارية الاصلية والاضافية. عدم سداد المستاجر لهذه الضرائب خضوعه لأحكام التأخير فى الوفاء بالاجرة.

قضت محكمة النقض: الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة بدون ترخيص لغير اغراض السكني او للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الاجرة الواردة فى هذا القانون. مادة ١ منه. مؤداه خضوعها لاحكام القانون المدني لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليه.

قضت محكمة النقض: تحديد الاجرة وفقا للأسس الواردة بتشريعات ايجار الاماكن الاستثنائية. خضوعه لمعايير عينية ترتبط بالمكان المؤجر. اثره. تحمل المستأجر مقابل استهلاك المبني ومصاريف الادارة والصيانة والضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

قضت محكمة النقض: الأماكن التي رخص فى إقامتها او المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكني او للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لقواعد تحديد الاجرة الواردة فى هذا القانون. مادة ١ منه. مؤداه خضوعها لاحكام القانون المدني لازمه تحمل مالك العين المؤجرة عبء الضريبة العقارية المفروضة عليه

## المشكلة التاسعة

إيجار وبيع المحل التجاري والمصنع بنظام الجديك

حق المالك في نسبة الـ ٥٠٪

قضت محكمة النقض: حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أذكار المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة مخصصاً منه قيمة المنقولات. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريان هذا النص على حالة بيع الصيدليات م ٢١ ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدلة ق ٤٤ لسنة ١٩٨٢. لا يغير من ذلك العمل بالتعديل الأخير بعد سريان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. علة ذلك.

حق مالك العقار في حالة بيع المتجر

قضت محكمة النقض: دعوى الطاعنين كورثة لشقيقهم المستأجر الأصلي في الاستفادة من حكم المادة ٣١ ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدلة بالتصرف في الصيدلية. عدم تعلقها بمسألة من مسائل الأحوال الشخصية. تدخل النيابة العامة فيها. غير لازم.

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار في حالة بيع المتجر. نشؤوه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. عدم اتباع المستأجر للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا يترتب بطلان عقد البيع. بقاء حق المالك في استعمال خياره. علة ذلك

قضت محكمة النقض: الحكم الصادر في الدعوى التي اقامتها الطاعنة الأولى وقطع في توافر شروط البيع بالجديك وانتهي إلى الإبقاء على الإجارة لصالحها كمشتريه بالجديك. صيروريته نهائياً قبل تسجيل المطعون ضدهما عقد شرائهما للعقار بعد استئناف المالكين السابقتين له. اثره. عدم جواز اثاره هذه المسألة في النزاع المائل المردد بينهما انتهاء الحكم المطعون فيه إلى الإخلاء استناداً إلى ان المطعون ضدهما لم يختصما في الدعوى الأولى فلا يجوز الحكم بحجية قبلهما. خطأ ومخالفة للقانون. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم اعتباره مشتريا لها بالجدك. مؤداه. مباشرته لذات النشاط الذي كان قائما بالعين. غير لازم.

قضت محكمة النقض: بيع المستأجر المتجر او المصنع بالجدك. حق المالك فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشتري او فى شراء العين المباعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصصا منه النسبة المذكورة. المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٥٩٤ مدني.

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر او المصنع فى الحصول على نصف قيمة حق الإجارة او فى شراء العين المباعة ذاتها متى سداد الثمن الذى تم به البيع مخصصا منه نسبة المذكورة لشرائه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

قضت محكمة النقض: ثبوت أن الشركة المؤجرة أقامت دعواها بطلب إلزام المطعون ضدهم بنسبه ٥٠% مقابل بيع الجدك. مؤداه. سقوط حقها فى طلب الإخلاء. قضاء الحكم المطعون فيه ببطالان عقدي البيع بالجدك واخلاء المطعون ضدهم استنادا إلى عدم اتباع المشتري للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. خطأ فى القانون.

#### ما حدود حق مالك العقار في حالة بيع المتجر او المصنع

قضت محكمة النقض: حق مالك العقار فى حالة بيع المتجر او المصنع. نشؤه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك فى الشراء. عدم الإعلان بالثمن الذى رسا به المزا. لا يترتب بطالان إجراءات المزا. بقاء حق المالك فى استعمال خياره. علة ذلك.

قضت محكمة النقض: بيع المتجر او المصنع. جوازه باعتباره منقولاً يتضمن عناصر متعددة. عدم جواز سلخ المؤجر حق الاجارة عن باقى عناصر المتجر او المصنع. حقه فى حالة البيع فى الحصول على نصف قيمة حق الاجارة او فى شراء العين المباعة ذاتها متى سدد الثمن الذى تم به البيع او رسا به المزا مخصصا منه النسبة المذكورة.

قضت محكمة النقض: قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقد بيع عين النزاع بالمزاد وبإخلاء الطاعن والمطعون ضده الثاني منها استنادا إلى حجية الحكم الذي قضي برفض دعوى الطاعن بإلزام المطعون ضده الأول بتحرير عقد إيجار لرسو المزاد عليه لعدم اتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يتطرق إلى اثر المبيع بالمزاد على حق المستأجر الأصلي أو المشتري في البقاء بالعين. خطأ في تطبيق القانون.

قضت محكمة النقض: حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك او التنازل عنها في الحصول على ٥٠٪ من ثمن المبيع أو مقابل التنازل. التزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض. مخالفة ذلك. أثره. بطلان البيع او التنازل واخلاء المشتري أو التنازل إليه المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على بقاء عقد الايجار الأصلي قائما منتجا لأثاره.

قضت محكمة النقض: بطلان تصرف المستأجر في العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لأحكام القانون. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر له على حق المالك في شراء العين م ٢٠ من القانون المذكورة. علة ذلك.

## نموذج ثان عقد تكوين اتحاد ملاك

انه في يوم ..... الموافق د/د/د مدد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة / جواز  
سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سنا ..... طرف  
( أول )

ثانياً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة  
/ جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سنا .....  
طرف ثاني (

ثالثاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة /  
جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سنا ..... طرف  
( ثالث )

رابعاً:- السيد / ..... ومهنته ..... وجنسيته ..... ويحمل بطاقة  
/ جواز سفر رقم ..... صادر من ..... والمقيم سنا .....  
طرف رابع (

بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف اتفقا على ما يلي:-  
الديباجة

يملك الطرف الأول هذا العقد على المشاع قطعة أرض فضاء مساحتها ..... والكائنة  
..... وحدودها الأربعة هي:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

وقد آلت ملكية هذه الأرض الفضاء إلى أطراف هذا العقد بموجب عقد الشراء المسجل برقم  
..... شهر عقاري .....

وحيث أن أطراف هذا العقد قد اتفقوا على بناء عمارة سكنية على قطعة الأرض سالفة الذكر  
مكونة من ..... طابق بكل طابق ..... شقة وعلى أن توزع وحدات هذا العقار

على جميع أطراف هذا العقد بالتساوي فقد اتفقوا على ما يلي:-

### **البند الأول**

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

### **البند الثاني**

أتفق جميع الأطراف على تكوين اتحاد ملاك فيما بينهم وذلك لمدة غير محددة وتبدأ من تاريخ  
هذا العقد وأجمعت أرادتهم على اختيار السيد / ..... الطرف الأول مأمور للاتحاد وعلى  
أن يباشر مهام عمله اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد ويكون ملتزماً بتنفيذ القرارات التي  
تصدر عن الجمعية العمومية للاتحاد والمكونة من مجموع أطراف هذا العقد وله حق الإدارة  
والتوقيع عنها وتمثيلها أمام كافة الجهات الرسمية والغير رسمية والبنوك وله كافة السلطات  
لتحقيق غرض الاتحاد. إلا أنه لا يجوز له رهن العقار أو الحصول على قروض إلا بموافقة جميع  
الشركاء.

### **البند الثالث**

أتفق الأطراف على أن أجرة مأمور الاتحاد مبلغ وقدره ..... جنيه تدفع في أول كل شهر

### **البند الرابع**

يلتزم كل طرف من أطراف هذا العقد بتسليم مأمور الاتحاد مبلغ وقدره ..... يتم إيداعه  
بالبنك باسم الاتحاد وذلك للصرف منه على عملية بناء العمارة السكنية التي يتم إقامتها الأرض  
الواردة بالتمهيد.

## البند الخامس

تتكون موارد الاتحاد من:-

الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء وقدرها ..... شهريا أو سنويا موزعة بالتساوي على جميع أطراف هذا العقد.

العائد الناتج من استغلال الأجزاء المشتركة بالعقار.

أية موارد أخرى تحددها الجمعية العمومية.

## البند السادس

يمسك مأمور الاتحاد دفاتر منتظمة لتسجيل الإيرادات والمصروفات وتخضع هذه الدفاتر لرقابة الجمعية العمومية.

## البند السابع

تصدر قرارات الجمعية العمومية بالأغلبية وتعتبر ملزمة لجميع الأطراف.

## البند الثامن

تبدأ السنة المالية للاتحاد في أول يناير وتنتهي في نهاية ديسمبر من كل عام على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ تحرير هذا العقد وتنتهي في نهاية ديسمبر من السنة الحالية.

## البند التاسع

لا يجوز عزل مأمور الاتحاد إلا بإجماع باقى الأعضاء.

## البند العاشر

توزع الأرباح والخسائر بالتساوي فيما بين الأعضاء وعلى أن يتم حجز نسبة ٢٥٪ احتياطي وفي حالة وجود خسائر في ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية وهكذا حتى يتم تغطية جميع الخسائر ولا توزع الأرباح إلا بعد تغطية الخسائر بالكامل.

## البند الحادي عشر

إذا امتنع أحد أطراف هذا العقد عن أداء الاشتراكات أو أية مبالغ وافقت عليها الجمعية العمومية كان لمأمور الاتحاد استصدار أمر بالأداء طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية.

## البند الثاني عشر

يملك كل طرف من أطراف هذا العقد ملكية مفرزة للشقق الآتية:-

الطرف الأول يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الثاني يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الثالث يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

الطرف الرابع يملك الشقق أرقام ..... و ..... و .....

## البند الثالث عشر

يملك أطراف هذا العقد ملكية على المشاع باقي العقار بما فيها الشقة رقم ..... والمخصصة كمقر للجمعية العمومية.

## البند الرابع عشر

لا يجوز لأي طرف من أطراف هذا العقد إحداث أية تعديلات فى الأجزاء المشتركة أو المملوكة على المشاع إلا باتفاق جميع الأطراف.

## البند الخامس عشر

يتحمل كل طرف نفقات وصيانة وإصلاح الأجزاء المملوكة له ملكية مفرزة وتوزع نفقات وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة بين الأطراف التى تقع هذه الأجزاء بينهم. وتوزع نفقات باقى الأشياء المملوكة على المشاع بالتساوي فيما بين أطراف هذا العقد.

## البند السادس عشر

ينقضي الاتحاد في الحالات الآتية:-

هلاك العقار كلياً أو جزئياً.

إذا أصبح عدد الملاك يزيد على ثمانية ملاك.

إذا اتفق جميع الأطراف على إنهاء الاتحاد.

## البند السابع عشر

في حالة تصفية الاتحاد لأي سبب من الأسباب يقوم الطرف الأول بأعمال التصفية ويوزع ناتج التصفية بالتساوي فيما بين أطراف هذا العقد.

## البند الثامن عشر

ما لم يذكر في هذا العقد يخضع للقانون المدني.

## البند التاسع عشر

تختص محكمة ..... بالفصل في أي نزاع ينشأ تنفيذاً أو تفسيراً أو صحة ونفاذ هذا العقد.

## البند العشرون

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل بموجبه عند اللزوم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الطرف الرابع

الطرف الثالث

الطرف السادس

الطرف الخامس

## نموذج عقد إيجار سيارة ٢

إنه في يوم ..... الموافق د/د/ددم م

حرر في تاريخه بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... مهنة صاحب ومدير مكتب ..... لتأجير السيارات  
والكائن ..... - ديانة - جنسيته - المقيم سكناً طرف أول مؤجر

ثانياً:- السيد / ..... مهنة - ديانة - جنسيته - أقامه طرف ثاني  
مستأجر

### البند الأول

#### موضوع العقد

بموجب هذا العقد أستأجر الطرف الثاني من الطرف الأول السيارة رقم ..... ملاكى  
أجرة - نقل ..... ماركة ..... موديل ..... موتور رقم ..... شاسية  
رقم ..... لمدة ..... وغرض استخدامها في .....

تبدأ من الساعة ..... يوم ... الموافق د/د/ددم وتنتهي فى يوم ..... الموافق د/د/ددم

مقابل أجره وقدره ..... دفعها الطرف الثاني للطرف الأول.

### البند الثاني

#### إقرار استلام السيارة

يقر الطرف الثاني - مستأجر السيارة - بأنه تسلم السيارة رقم ..... موديل .....  
اللون ..... موضوع هذا الإيجار بحالة جيدة وصالحة للاستعمال كما تسلم من مكتب  
الطرف الأول الرخصة الخاصة بتسييرها وأصبح مسئولاً عنها مسئولية جنائية ومدنية

كاملة منذ ساعة وتاريخ استلام السيارة وحتى انتهاء مدة الإجارة.

### **البند الثالث**

#### **تكاليف السيارة**

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - مستأجر السيارة - هو المسئول عن تكاليف استعمال السيارة من استهلاك الوقود - الغاز الطبيعي - الزيت .... الخ.

### **البند الرابع**

#### **التأمين المدفوع**

دفع الطرف الثاني - مستأجر السيارة - كتأمين مبلغ وقدره ..... جنية لإصلاح ما قد يصيب السيارة من ..... ولا يكون هذا التأمين مستحق الرد إلا بعد إعادة السيارة للطرف الأول بالحالة التي تسلمها عليها.

### **البند الخامس**

#### **مسئولية حفظ السيارة**

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - مستأجر السيارة - ملزماً بإصلاح أي أعطال تصيب السيارة المؤجرة كما يلتزم بدفع ما يقابل ثمن السيارة المستأجرة في حالة هلاكها لأي سبب من الأسباب.

### **البند السادس**

#### **الغرامة الخاصة بالتأخير في تسليم السيارة**

بموجب هذا العقد يكون الطرف الثاني - مستأجر السيارة - ملزماً برد السيارة المستأجرة في الميعاد المحدد ويكون للطرف الأول - مؤجر السيارة - الحق في استردادها بكافة الطرق القانونية، ويكون الطرف الأول - مستأجر السيارة - ملزماً بدفع مبلغ وقدره ..... عن كل يوم يتأخر فيه عن تسليم السيارة.

### **البند السابع**

تختص محكمة ..... بالفصل في أي نزاع ينشأ تنفيذ أو تفسير أو صحة ونفاذ هذا العقد.

## البند الثامن

حرر هذا العقد من نسختين نسخة بيد كل طرف للعمل به عند اللزوم.

الطرف الثانى

الطرف الأول

.....

.....

نموذج عقد بيع الوصي لأموال أحد القصر

أنه في يوم ..... الموافق .....

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف أول بائع بصفته وصي قاصر (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفاً على

ما يلي:-

تمهيد العقد

الطرف الأول وصي علي القاصر ..... والذي يمتلك كامل أرض وبناء العقار رقم

..... والكائن بشارع ..... حي - مدينة - قرية ..... وهو عبارة عن مبنى

مكون من:

عدد ..... طابق

بكل طابق عدد ..... شقة

وتبلغ مساحة العقار الإجمالية ..... متر مربع وحدوده الأربعة:-

الحد الشرقي: الحد الغربي:

الحد البحري: الحد القبلي:

ولما كان الطرف الأول ..... بصفته يرغب في بيع هذا العقار ولما الطرف الثاني يرغب في شراء هذا العقار فقد اتفقا على ما يلي:-

### **البند الأول**

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد.

### **البند الثاني**

موضوع عقد البيع

بموجب هذا العقد باع الطرف الأول - بصفته - للطرف الثاني ما هو كامل الأرض والبناء الوارد بتمهيد العقد.

### **البند الثالث**

سندات ملكية البائع

يقر الطرف الأول - بصفته - بأن ملكية العقار موضوع هذا العقد قد آلت إلي القاصر عن طريق .....

### **البند الرابع**

#### **التمن المحدد ومعياره وطريقة السداد**

تم هذا البيع بسعر إجمالي وقدره ..... جنيه ويتم السداد:

أولاً: دفع المشتري الثمن بأكمله عدأً ونقداً في مجلس العقد

ثانياً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدره ..... يدفع عند تسجيل العقد

النهائي

ثالثاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدرة ..... يدفع عند الاستلام

رابعاً: دفع المشتري مبلغ وقدره ..... والباقي مبلغ وقدرة ..... يدفع بنظام الدفعات الربع سنوية بقيمة كل دفعة ..... جنية

#### البند الخامس

##### موافقة محكمة الأحوال الشخصية علي البيع

يتوقف نفاذ هذا العقد بكل شروطه وأركانه على موافقة رئيس محكمة أسرة ..... على المبيع إثر تقديم الطرف الأول طلباً بتقديم الطلب لنيابة شئون الأسرة في موعد أقصاه د/د / دد م.

#### البند السادس

يصير هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه - بقوة القانون - في حالة عدم موافقة رئيس محكمة الأسرة على البيع، وفي هذه الحالة يلتزم البائع بصفته برد ما تم قبضه من ثمن البيع.

#### البند السابع

بموجب هذا العقد يلتزم البائع بصفته ولي علي القاصر بتسليم العقار المبيع للطرف الثاني المشتري فور الحصول على موافقة رئيس محكمة الأسرة على عقد البيع

#### البند الثامن

يقر الطرف الأول بأن العقار محل العقد خالي من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أو خفية وليس موقوفاً أو محرراً. كما يقر بأنه حائز لهذا العقار دون منازعة وبصفة ظاهرة ومستمرة ولم يسبق له التصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات.

## **البند التاسع**

يضمن الطرف الأول للطرف الثاني التعرض القانوني من الغير فيما يتعلق بالأرض موضوع هذا العقد على أن يقوم الطرف الثاني بإخطاره بها في الوقت المناسب.

## **البند العاشر**

يقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار موضوع هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وأنه قبل شراءه بحالته الراهنة.

## **البند الحادي عشر**

إذا أخل أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه يلزم بدفع تعويض وقدره ..... للطرف الآخر ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلا عن صحة هذا العقد ونفاذه.

## **البند الثاني عشر**

### **التزام البائع بما هو ضروري لنقل الملكية**

يتعهد الطرف الأول بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساسا صالحا للتسجيل ونقل الملكية.

## **البند التاسع**

### **التزام البائع بنقل الملكية**

يلتزم الطرف الأول - بصفته - بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر في الدعوى أساسا صالحا للتسجيل ونقل الملكية وعلى أن تكون كافة الرسوم والمصروفات طبقا للقانون

## **البند العاشر**

الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفائي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة إلى إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### البند الحادي عشر

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين

بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

الطرف الثاني المشتري

الطرف الأول البائع (

عن نفسه وبصفته

## الأساس القانوني لبيع الوصي مال مملوك تقاصر

تنص المادة ١١٨ من القانون المدني: التصرفات الصادرة من الأوصياء والقوام، تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون.

وتنص المادة ٤٠ الفقرة ١ من قانون الولاية علي المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢:

علي الوصي أن يستأذن المحكمة في قسمة مال القاصر بالتراضي، إذا كانت له مصلحة في ذلك، فإذا أذنت المحكمة عينت الأسس التي تجري عليها القسمة والإجراءات الواجبة الاتباع، وعلي الوصي أن يعرض علي المحكمة عقد القسمة للثبوت من عدالتها.

وللمحكمة في جميع الأحوال أن تقرر اتخاذ إجراءات القسمة القضائية.

الأستاذ المحامي ٠٠٠

النتيجة المترتبة علي عدم استئذان الوصي للمحكمة في بيع مال مملوك للقاصر

تنص المادة ١١٨ من القانون المدني:

يجوز لناقص الأهلية أن يطلب إبطال العقد، وهذا مع عدم الإخلال بإلزامه بالتعويض، إذا لجأ إلى طرق احتيالية ليخفي نقص أهليته.

تنص المادة ٤٤ من القانون المدني:

١ كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

٢ وسن الرشد هي إحدى وعشرون سنة ميلادية كاملة.

اثر نقص الأهلية على العقود

الأستاذ الزميل:

الأهلية هي صلاحية الشخص للتمتع واستعمال الحقوق وهي نوعين: أهلية وجوب وأهلية أداء، وأهلية الوجوب هي صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الواجبات التي يقررها القانون، وهي ذات الصلة بالشخصية القانونية دون الإرادة. ولذلك فهي تثبت للشخص من وقت ولادته إلى حين وفاته، بل إنها تثبت له قبل ميلاده، فالجنين له حقوق كالميراث والوصية. النوع الثاني من الأهلية هي أهلية الأداء وتعني صلاحية الشخص لاستعمال الحقوق، واستعمال الحق مرتبط بوجود الإرادة، والإرادة إما موجودة وصحيحة، وإما موجود ومعيبة بعبء من العيوب أو معدمة.

وحق الشخص في إبطال عقد رهين بوجود عيب شاب إرادته، لذا لهذا الشخص أن يتمسك بالإبطال، كما أن أو الأ يتمسك به أو يجيزه.

والآن ننتقل إلى مشكلة نقص الأهلية شرحاً وقضاً

تنص المادة ٤٤ من القانون المدني: اكل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

٢ وسن الرشد هي إحدى وعشرون سنة ميلادية كاملة.

تنص المادة ٤٦ من القانون المدني: كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سنها أو ذا غفلة، يكون ناقص الأهلية وفقاً لما يقرره القانون.

تنص المادة ٤ من القانون المدني: يخضع فاقده الأهلية وناقصوها بحسب الأحوال لأحكام الولاية أو الوصاية أو القوامة بالشروط ووفقاً للقواعد المقررة في القانون.

وحصل تطبيق هذه المواد السابقة وجوب الالتفات إلى ثلاث أحكام هامة تتعلق جميعاً بدعوى الإبطال لنقص الأهلية:

الحكم الأول: أن بلوغ الشخص سن الرشد يجعله أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية وأهمها قدرته على إبرام التصرفات القانونية ومنها العقود.

الحكم الثاني: أن سن الرشد المدني ٢١ سنة ميلادية كاملة، وقد يظل الشخص غير كامل الأهلية رغم وصوله هذه السن إذا لم يكن متمتعاً بقواه العقلية كاملة

الحكم الثالث: أن بلوغ الشخص هذه السن - ٢١ سنة - وهو متمتع بكامل قواه العقلية يخوله حق رفع دعوى إبطال العقود التي أبرمها وهو قاصر أو أبرمها عنه الوصي دون استئذان المحكمة بالمخالفة لنص ٤٠ الفقرة ١ من قانون الولاية علي المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢، والتي يجري نصها ” علي الوصي أن يستأذن المحكمة في قسمة مال القاصر بالتراضي، إذا كانت له مصلحة في ذلك، فإذا أذنت المحكمة عينت الأسس التي تجري عليها القسمة والإجراءات الواجبة الاتباع، وعلي الوصي أن يعرض علي المحكمة عقد القسمة للتثبت من عدالتها، وللمحكمة في جميع الأحوال أن تقرر اتخاذ إجراءات القسمة القضائية ”.

قضت محكمة النقض: إن قرارات المجالس الحسبية باستمرار الوصاية على القاصر بعد

بلوغه سن الرشد تنتج آثارها فتحد من أهليته من تاريخ صدورها و تكون حجة على

الكافة من تاريخ تسجيلها، وليس في القانون من نص يستفاد منه وجوب تراخي أثر هذه القرارات بالنسبة للغير حسن النية حتى نشرها في الجريدة الرسمية. و إذن فمتى كان الواقع هو أن جميع عقود البيع موضوع النزاع قد صدرت من ناقص الأهلية إلى المطعون عليهم بعد صدور قرار المجلس الحسبي باستمرار الوصاية عليه و تسجيله فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بصحة هذه العقود تأسيساً على أن قرار المجلس الحسبي باستمرار الوصاية لم ينشر في الجريدة الرسمية وفقاً للمادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية لقانون المجالس الحسبية الصادر في ٢٤ من نوفمبر سنة ١٩٢٥ يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

كما قضت محكمة النقض: تنص الفقرة الثانية من المادة ١٤٢ من القانون المدني على

أن ناقص الأهلية - إذا أ بطل العقد لنقص أهليته - أن يرد غير ما عاد عليه من منفعة

بسبب تنفيذ العقد، بما يعنى أن الرد في هذه الحالة لا يكون واجباً إلا وفقاً لقواعد الإثراء بلا

سبب وهو ما نصت عليه المادة ١٨٦ من ذات القانون بقولها أنه إذا لم تتوافر أهلية التعاقد فيمن تسلّم غير المستحق فلا يكون ملتزماً إلا بالقدر الذي أثرى به، بما يفصح عن أن المشرع قرر قصر التزام المشتري ناقص الأهلية بالرد على قدر النفع الحقيقي الذي عاد عليه فلا يلزم برد ما أضاعه أو أنفقه في غير مصلحته.

لجوء القاصر إلى طرق احتيالية لإخفاء نقص الأهلية وأثره

تنص المادة ١١٩ من القانون المدني: يجوز لناقص الأهلية أن يطلب إبطال العقد، وهذا مع عدم الإخلال بإلزامه بالتعويض، إذا لجأ إلى طرق احتيالية ليخفي نقص أهليته.

قضت محكمة النقض: مفاد نص المادة ١١٩ من القانون المدني أنه إذا لجأ ناقص

الأهلية إلى طرق احتيالية لإخفاء نقص أهليته، فإنه وإن كان يجوز له طلب إبطال العقد لنقص الأهلية، إلا أنه يكون مسئولاً عن التعويض للغش الذي صدر منه عملاً بقواعد المسؤولية التصديرية، ولا يكفي في هذا الخصوص أن يقتصر ناقص الأهلية على القول بأنه كاملها، بل يجب أن يستعين بطرق احتيالية لتأكيد كمال أهليته.

قضت محكمة النقض: إذا رفع المشتري دعوى على البائع يطالبه فيها بتعويض عما لحقه من الضرر بسبب عدم إتمام الصفقة التي تعاقد معه عليها و دفع له جزءاً من ثمنها، مدعياً أن البائع دلس عليه بأن أوهمه بأنه تام الأهلية في حين أنه كان محجوزاً عليه، فرفضت المحكمة الدعوى على أساس ما استبانته من ظروفها ووقائعها من أن كل ما وقع من البائع هو أنه تظاهر للمشتري بأنه كامل الأهلية وهذا لا يعدو أن يكون مجرد كذب لا يستوجب مساءلة مقترفة شخصياً، فلا شأن لمحكمة النقض معها في ذلك ما دامت الوقائع الثابتة في الدعوى مؤدية إليه.

إجازة ناقص الأهلية للتصرف الصادر منه

تنص المادة ١٣٨ من القانون المدني: إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقاً في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق.

وتنص المادة ١٣٩ من القانون المدني: يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية.

٢ وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون إجلال بحقوق الغير.

إجازة العقد القابل للإبطال عمل قانوني يصدر من جانب واحد، يزيل به المتعاقد

عيباً في العقد، وتستند هذه الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد أي بأثر رجعي دون

الإخلال بحقوق الآخرين، وقد عرف قضاء النقض الإجازة - إجازة العقد القابل للإبطال بالنص ”و هي - أي الإجازة - إسقاط لحق تصرف من جانب واحد لا يشارك فيه الغير فليس له التحدى بنصوص يدعى أنها وضعت لحماية الغير في التعامل.

قضت محكمة النقض: الإجازة تصرف قانوني يتضمن إسقاطاً لحق فلا يملكها من كان

ناقص الأهلية. و إذن فمتى كان الحكم إذ اعتبر إجازة القاصر للبيع الصادر منه منعدمة الأثر قانوناً قد أقام قضاءه على أن هذه الإجازة إنما صدرت من القاصر بعد قرار المجلس الحسبي باستمرار الوصاية عليه، فإن النعي على الحكم الخطأ في تطبيق القانون يكون غير صحيح ولا محل للتحدى بعدم نشر قرار استمرار الوصاية في الجريدة الرسمية وفقاً لما كانت تقضى به المادة ٣٠ من اللائحة التنفيذية لقانون المجالس الحسبية، إذ ليس من شأن إغفال النشر أن يكون لمن صدرت لمصلحته الإجازة أن يدعى صحتها: أولاً - لأن الإجازة، وهي إسقاط لحق تصرف من جانب واحد لا يشارك فيه الغير فليس له التحدى بنصوص يدعى أنها وضعت لحماية الغير في التعامل. وثانياً - لأن قرارات المجالس الحسبية الصادرة في ظل المرسوم بقانون الصادر في ١٢ من أكتوبر سنة ١٩٢٥ بالحجر أو باستمرار الوصاية تحد من أهلية المحجور بمجرد صدورهما ولا يتراخى هذا الأثر قبل الغير حتى يقوم الوصى أو القيم بنشر إقرار في الجريدة الرسمية وفقاً لما يفرضه نص المادة ٣٠ من القرار الوزاري الصادر في ٢٤ من نوفمبر ١٩٢٥.

كما قضت محكمة النقض: متى كان القاصر بعد أن بلغ سن الرشد قدم مذكرة تتضمن موافقته على الحكم الابتدائي القاضي برد العين المبيعة وفائياً إليه وإلى باقي الورثة و بطلب تأييده فإنه

يكون غير منتج التمسك بأن الوصي قد طلب الاسترداد باسم القاصر و هو لا يملك هذا الحق إذ  
فى موافقة القاصر على الحكم إجازة لعمل الوصي.

### نموذج عقد بيع شقة

إنه فى يوم ..... الموافق د / د / دد دد م تم الاتفاق بين كل من:-

أولاً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف أول بائع (

ثانياً:- السيد / ..... المهنة ..... الجنسية ..... والمقيم سكناً.....

طرف ثان مشتري (

بعد أن أقر الطرفان البائع والمشتري بأهليتهما للتعاقد وعلى إبرام مثل هذا التصرف انفا على  
ما يلى:-

### الديباجة وتمهيد العقد

حيث يمتلك الطرف الأول البائع ما هو الشقة الكائنة بالعقار رقم ..... الدور .... تحت رقم  
..... بشارع ..... حي ..... محافظة .....

وحيث يرغب الطرف الثانى المشتري فى شرائها بعد معاينتها وقبولها بالحالة التى عليها فقد  
سطرا اتفاقهما هذا العقد بينوده التالية:

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد و تتم له وتسري عليه ذات أحكامه.

### البند الثانى

### موضوع عقد البيع

باع الطرف الأول للطرف الثانى القابل لذلك ما هو الشقة السكنية رقم ..... الكائنة

بالطابق ..... بالعقار رقم ..... شارع ..... بحي ..... والتي تبلغ مساحتها الإجمالية  
..... متر مربع ومكونه من .... غرف وصالة وحمام ومطبخ.

### البند الثالث

#### التمن وطريقة سداده

تم هذا البيع نظير ثمن إجمالي وقدره ..... جنية مصري دفع من يد المشتري ليد البائع  
بمجلس العقد ويعتبر توقيع البائع على العقد بمثابة مخالصة نهائية باستلامه بكامل الثمن.

### البند الرابع

#### مستندات الملكية وأيلوتها للبائع

ألت ملكية الشقة موضوع عقد البيع الي البائع بطريق:

السبب الأول لكسب الملكية: العقد ويقصد بالعقد في هذا المقام سبق الشراء.

السبب الثاني لكسب الملكية: الاستيلاء.

السبب الثالث لكسب الملكية: الميراث وتصفية التركة. يحدد الأستاذ المحامي سبب كسب البائع  
للملكية

ويراعي الاهتمام قبل تحرير عقد البيع من صحة ما يقدم من البائع كمستندات ملكية لتفادي  
مشكلات شراء ملك الغير

السبب الرابع لكسب الملكية: الوصية.

السبب الخامس لكسب الملكية: الالتصاق.

السبب السادس لكسب الملكية: الشفعة.

السبب السابع لكسب الملكية: الحيازة.

## البند الخامس

### الإقرار بالمعينة النافية للجهالة

يقر المشتري بأنه عاين الشقة موضوع البيع معاينة نافية للجهالة وأنه قبلها بالحالة التي تمت عليها المعاينة.

## البند السادس

### ضمان خلو الشقة المباعة من الحقوق العينية والشخصية

يقر الطرف الأول البائع بخلو الشقة موضوع هذا البيع من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية الشخصية.

## البند السابع

### ملكية المشتري للشقة لنسبة في ارض العقار

بموجب هذا العقد يكون للمشتري - مشتري الشقة - نصيب في الأرض المقام عليها العمارة السكنية بنسبة حصة تقدر ب.....

## البند الثامن

### الإقرار باستلام الشقة ومشماتات التسليم وملحقاته

يقر الطرف الثاني المشتري أنه تسلم الشقة موضوع هذا البيع وأنه وضع يده عليها ويستأثر بها دون غيره وقد تضمن تسليم الشقة المباعة - موضوع هذا العقد - تسليم المشتري الحصة الخاصة به من المرافق والأجزاء المشتركة الخاصة بالعمارة ويعد إقرار المشتري بمعاينة الشقة إقراراً بمعية تلك المرافق والأجزاء المشتركة، كما يعد استلام المشتري للشقة موضوع عقد البيع استلاماً فعلياً وحقيقياً للمرافق والأجزاء المشتركة.

## البند التاسع

### التزام البائع بما هو ضروري لنقل الملكية للمشتري

يتعهد الطرف الأول بالمثل أمام الشهر العقاري المختص للتوقيع على العقد النهائي أو الحضور

بنفسه أو بوكيل عنه للتصديق على هذا العقد ليكون الحكم الصادر فى الدعوى أساساً صالحاً للتسجيل ونقل الملكية.

### **البند العاشر**

بموجب هذا العقد ومن تاريخ تحريره أصبح الطرف الثاني المشتري مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع المستحقات القانونية على الشقة المباعة ” الضرائب - العوائد - قيمة استهلاك المياه نور السلم - وأجرة البواب ”

### **البند الحادي عشر**

#### **الشرط الفاسخ الصريح و الشرط الجزائي الاتفاقي**

اتفق الطرفان أنه في حالة إخلال أي طرف من أطراف هذا العقد بالتزام من الالتزامات المفروضة عليه قانوناً أو اتفاقاً يلزم بأن يدفع للطرف الآخر تعويض اتفاقي وقدره..... ولا يخضع هذا التعويض لتقدير القضاء فضلاً عن صحة هذا العقد ونفاذه.

وإذا أخل الطرف ..... بالتزامه الخاص ب..... يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة دون حاجة الي إنذار أو إعدار بذلك ولا يحول ذلك دون المطالبة بالتعويض.

### **البند الثاني عشر**

تختص محكمة ..... بكل ما ينشأ عن هذا العقد من أنزعه تتعلق بنفاذ أو ببطلانه أو بالتعويض عنه وفي الجموع جميع ما ينشأ عنه من دعاوى وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم

### **بند خاص**

#### **التحكيم فيما ينشأ عن العقد من منازعات كبديل للجوء للمحاكم**

بموجب هذا العقد اتفق الأطراف على أن أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد سواء ما يتعلق بتنفيذه أو عدم تنفيذه أو صحته أو بطلانه أو فسخه أو إنهائه أو التعويض عن أية التزامات ناشئة عن هذا العقد أو مرتبطة به أو بموضع العقد يتم حلها بطريق التحكيم وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة

١٩٩٤ بشأن التحكيم في المواد المدنية والتجارية ويكون للمحكم سلطة إصدار القرارات أو الأوامر  
الوقتية أو التحفظية عما يعرض عليه من نزاع علي أن تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد تم  
الاتفاق عليه وهو السيد الأستاذ ..... المحامي الكائن .....

الطرف الثاني المشتري (

الطرف الأول البائع )

.....

.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

.....

.....