

المنع من الإيجار من الباطن بهدف المنع من التنازل

النص التشريعي (مادة ٥٩٤) :

(١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

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

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٥٩٣ لىبى و ٥٦١ سورى و ٧٦١ عراقى و ٤٨٤ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

يقابل هاتين المادتين فى التقنين الحالى المادتان ٣٦٦ - ٤٤٩/٣٦٧ -

٤٥٠ وتعرض هذه النصوص لبيان متى يجوز الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.

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

١- ذكر المشرع ان الشرط المانع قد يكون صريحا وانما يستفاد من الظروف كما في المزرعة (م ٨٣٧ من المشروع)

٢- اشار المشرع إلى ان المؤجر قد لا يشترط المنع بتاتا بل يتوسط فيشترط موافقته على الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وبين أنه لا يجوز في هذه الحالة للمؤجر أن يتعسف فيمتنع دون سبب مشروع.

٣- وضح المشروع الغرض الذي عرض له التقنين الحالي بشأن العقار الذي انشئ به مصنع أو متجر وكان إيجاره مقترنا بالشرط المانع تم إقتضت الظروف أن يبيع المستأجر المصنع أو المتجر فإنه يجوز بالرغم من وجود الشرط المانع أن يبقى الإيجار للمشتري إذا قدم ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق والا كان في امتناع المؤجر عن الموافقة على بقاء الإيجار للمشتري في هذه الظروف لامبررله ولم يغير المشرع شيئا من الأحكام التي أتى بها التقنين الحالي في هذا الغرض ولكنه وضع هذه الأحكام في ألفاظ واضحة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٥٦١ و ٥٦٢)

رأى الفقه :

يبيح القانون للمستأجر بنص المادة ٥٩٤ من التقنين المدني ان يتنازل عن الإيجار لغيره بالرغم من وجود الشرط المانع وبالرغم من عدم تنازل المؤجر عن هذا الشرط صراحة او ضمنا اذ المفروض ان هناك عقارا انشئ به مصنع أو متجر أو جدك وكان مستأجر العقار يملك المصنع أو المتجر وقضت الضرورة عليه ببيعت فاجاز القانون التجاوز عن شرط العقد المانع أو اباح للمستأجر ان يتنازل عن الإيجار للمشتري على خلاف الشرط إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق وقدم المشتري ضمانا

كافياً وهذه الحالة يمكن إعتبارها تطبيقاً لعدم جواز التعسف فى التمسك بالشرط المانع.

فهناك شروط أربعة يجب توفرها للعمل بنص المادة ٥٩٤/ ٢مدنى هى:

(١) أن يكون هناك متجر (أو مصنع) مملوك لشخص ومقام على عقار الإيجار لشخص اخر ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار وممنوعاً فى عقد الإيجار من الإيجار من الباطن أو من التنازل عن الإيجار.

(٢) أن تقوم ضرورة تقتضى ان يبيع مالك المتجر متجره مثلى ذلك ان يعجز عن العمل أو ان يتقاعد فيضطر إلى بيع المتجر أو يموت وتعجز الورثة على ادارة المتجر فيضطرون إلى بيعه وقد يحول مانع اخر دون ان يستمر مالك المتجر فى عمله كان تكسد التجارة فيضطر إلى بيع المتجر أو يصدر قانون يشترط فيمن يدير المتجر مؤهلاً لم يحصل عليه (صيديلى مثلاً) إفلاس مالك المتجر تعد ضرورة اما بيع المتجر إبتغاء الكسب فلا تعد ضرورة لأن الضرورة هى التى تضع حدا لنوع النشاط الذى كان مالك المتجر يمارسه فى متجره فيكون بيع المتجر هو آخر عمل يقوم به فى ميدان هذا النشاط.

وقاضى الموضوع الذى يقدر ما إذا كان هناك ضرورة تبرر بيع المتجر فتسوغ التنازل عن الإيجار برغم الشرط المانع.

(٣) أن يقدم مشتري المتجر ضماناً كافياً للمؤجر للقيام بالتزامه الناشئة عن عقد الإيجار الذى إنتقل إليه وهذا الضمان يجب أن يكون ضماناً إضافياً للضمان الذى للمؤجر فى المنقولات التى يشتمل عليها المتجر والموجودة بالعين المؤجرة فهذه للمؤجر عليها حق إمتياز فيجب على

المشتري أن يقدم ضماناً آخر كرهن أو كفالة وقد يكون المشتري أكثر ملاءة من المستأجر في أن تكون هناك حاجة خاص.

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

(٤) ألا يلحق المؤجر من تنازل المستأجر عن الإيجار للمشتري ضرر محقق (كان تم التنازل سىء السمعة)

والمؤجر هو المكلف بإثبات أن ضرر محققاً يلحقه من التنازل عن الإيجار وقاضى الموضوع هو الذى يقدر الضرر.

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة جاز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشتري بالرغم من وجود الشرط المانع ولكن يجب عليه ان يستأذن المؤجر فى التنازل فإن رفض الموافقة وحب على المستأجر أن يلجا إلى القضاء للحصول على حكم يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشتري. هذا عن التنازل عن الإيجار لبيع المتجر (أو المصنع)

الا ان هناك حالة وردت فى الفقرة الاولى من المادة ٥٩٤ مدنى يجب فيها التوسع فى تفسير الشرط المانع هى ان منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس والسبب فى هذا التوسع ان المتعاقدين لا يدر كان عادة مابين الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار من الفروق الدقيقة مالم يتفقا على أن المنع من أحد العلمين لا يعنى المنع من الآخر فحينئذ يعمل باتفاقهما.

وقاضى الموضوع هو الذى يفسر نيه المتعاقدين.

فإذا وجد الشرط المانع فى عقد الإيجار مطلقاً كان أو مقيداً وجب على المستأجر مراعاته والا كان معرضاً للجزاء الذى تقتضى به القواعد العامة فيجوز حينئذ للمؤجر أن يطلب من المستأجر تنفيذ إلتزامه عيناً وله أن

يطلب فسخ عقد الإيجار وفي الحالتين له أن يطلب تعويضاً عن أن يكون قد ناله من الضرر بسبب مخالفة المستأجر لإلتزامه.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري - ص ٦٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

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

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

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

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

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

(نقض - جلسة ١٩٧٢/٥/١٠ - المرجع السابق - السنة ٢٢ ص ٨٣٥)

٤- عناصر وجود المتجر - تقدير كفايتها - من سلطة محكمة الموضوع لها فى سبيل ذلك التحرى عن قصد المتصرف من تصرفه.

(الطعن ١١١٧ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٥ س ٤١ ص ٤٤٢)

٥- بيع المستأجر المتجر أو المصنع المؤجر له. م ٢/٥٩٤ مدني. وجوب تقديم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر للوفاء بالتزاماته قبله. بضائع المتجر لا تدخل فى حساب هذا الضمان الإضافي. تقدير كفاية الضمان من سلطة قاضى الموضوع. مناطه. أن يكون سائغاً.

(الطعن ١٠٥٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢١ س ٤١ ص ٥٤٨)

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

(الطعن ٢٤٧٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩ س ٤١ ص ٩١)

٧- نشاط المدرسة الخاصة لا يعتبر من قبيل الأعمال التجارية. ورود عقد الإيجار على مدرسة خاص وتضمنه حظراً على المستأجر المطعون ضده الأول بالتنازل عن الإيجار إعتبار الحكم المطعون فيه عين النزاع متجراً لمجرد أن المطعون ضده المذكور كان يحصل على نسبة من إيراد

المدرسة التي أنشأها. وإجازته بيعها بالجدك للمطعون ضده الثاني طبقاً للمادة ٥٩٤/٢. خطأ. علة ذلك.

(الطعن ٢٤٧٢ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩ س ٤١ ص ٩١)

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

(الطعن ٢٤٩٢ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٠/٤/١١ س ٤١ ص ٩٧٤)

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

(الطعن ٢٤٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ س ٤١ ص ٤٨٤)

١٠- حق المالك في الحالات التي لا يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط وإتفاق مخالف. علة ذلك.

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

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

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

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

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

١٣- تقاهاة ثمن بيع مقومات المحل وموقعه وقيمة السلع والبضائع التي يجرى بيعها. لا تعد دليلاً على إنتقاء صفة المحل التجاري.

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

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

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

١٥- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة. لا يحول دونه عدم إخطاره رسمياً بالثمن المعروض. تصرف المستأجر في العين المؤجرة بما يخالف ذلك. بطلانه مطلقاً. المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على حق المالك في شراء العين. علة ذلك.

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

١٦- الجدك ماهيته. جواز إبقاء الإيجار في حالة بيع المتجر أو المصنع بالجدك بشروط معينة. م ٥٩٤/٢ مدني إستثناء من الأصل العام. إختلافه عن حالة ورود الإيجار على عين زودها المالك بأدوات وآلات ومفروشات. خروج الأخيرة عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن.

شرطه. لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها.

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

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

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

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٢/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

١٨- عقد بيع الجذك. رضائي. عدم توقفه على إرادة المؤجر. إنتقال الحق في الإجارة لمشتري الجذك. شرطه. توافر شروط المادة ٢/٥٩٤ مدني وقت إبرام العقد. عقود بيع الجذك المبرمة في تاريخ سابق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. عدم خضوعها لحكم المادة ٢٠ منه. سريان المادة المذكورة على حالات البيع والتنازل التى تتم في تاريخ لاحق لنفاذها. علة ذلك.

(الطعن ١٧٢٠ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٢/١/٧ س ٤٤ ص ١٦٣)

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

إن موافقة المؤجر على بيع الجذك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - صريحة كانت أو ضمنية غير لازمه لنفاذ البيع بالجذك في

حقه، ولإعمال حكم المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ومن ثم لا تعتبر في حكم المزية التي يحصل المؤجر على مقابل لها من المستأجر.

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

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

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

٢١- جواز تنازل المستأجر عن الإيجار إستثناء من الأصل المقرر بحظر التنازل عن الإيجار في حالة بيعه المصنع أو المتجر. شرطه. وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع. م ٥٩٤ مدني.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢٦- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بها في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل في شراء العين متى أُنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، شمول هذا الحق البيوع الجبرية. علة ذلك. مشتري العين المؤجرة أو المتنازل له. إلزامه بدفع نسبة ٥٠% المشار إليها للمالك متى رغب الأخير في هذا الخيار.

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

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

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

(الطعن ٥٧٩ لسنة ٥٩ق - جلسة ٦/٢٤/١٩٩٣)

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

بيع المستأجر للمحل التجاري أو الصناعي الذي أنشأه بالعين المؤجرة. نفاذه في مواجهة المؤجر بما يتضمنه من تنازل عن الحق في الإيجار. شرطه. توافر الشروط الواردة بالمادة ٥٩٤/٢ مدني. تخلف ذلك. أثره. للمؤجر طلب الإخلاء. م ١٨/ج - ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

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

(الطعن ٤٩٥ لسنة ٥٩ق - جلسة ١/١٦/١٩٩٤)

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

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

(الطعن ٧٤١١ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٥/١/٢)

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

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

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

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

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

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

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

٣٣- تمسك الطاعنين بأن عين النزاع قد أجرت بالجدك على سند من أنها كانت جراجاً وتم تحويلها بناء على طلب المستأجر إلى معرض للأثاث وتجهيزها لذلك فضلاً عن توافر المقومات المعنوية. ثبوت أن وقت التعاقد

لم تكن هناك أية عناصر مادية أو معنوية لعين النزاع وأن الغرض الرئيسي من التعاقد هو المبنى ذاته إنتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن العين مؤجرة خالية وليست بالجذك وتخضع لقانون إيجار الأماكن. لا خطأ.

(الطعن ٤٢٢ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٦/٣/٦)

(الطعن ٣٢٩ لسنة ٥٥ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧)

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

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

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

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

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

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

(الطعن ٢٩٧ لسنة ٧٠ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠ لم ينشر بعد)

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

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

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

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/٤/٧)

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

٣٨- نص م ٢٠ م ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانه على الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق

المتنازل إليه على العين المؤجرة. مؤداه. عدم إتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد ترك المستأجر لها. لا يغير من ذلك أن يكون ترك المستأجر العين للشريك بمقابل. علة ذلك.

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

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

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

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

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

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

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

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

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

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

(الطعن ٢٨٥٨ لسنة ٥٩ق - جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

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

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

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

(الطعن ٨٦٦ لسنة ٦٢ق - جلسة ١٩٩٦/٤/١٤)

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

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

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

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

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

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

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

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

(الطعن ٢٢٢٠ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٦/١٠/٢٣)

(الطعن ٢١٢٤ لسنة ٥٦ق - جلسة ١٩٩٣/٧/٧)

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

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٤٨- بيع المقومات المادية والمعنوية للمحل التجاري إعمالاً للمادة ١٤ ق ١١ لسنة ١٩٤٠ للراسى عليه المزااد حقوق المشتري في البيع الإختياري وعليه واجباته. علة ذلك.

بيع المقومات المادية والتجارية للمحل التجاري إعمالاً للمادة ١٤ من القانون ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع المحال التجارية ورهنا ينشئ للراسي عليه المزااد حقوق المشتري في البيع الإختياري ويلزمه واجباته بإعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شئ أو حق مالي لآخر مقابل ثمن نقدي، غير أنه في البيع الإختياري يتم بتوافق إرادتين بينما يقع في البيع الجبري بسلطة الدولة وبقرار منها دون رضا البائع.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

٤٩- بيع المتجر أو المصنع جبراً أو إختياراً. إعتبار الراسى عليه المزااد خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٥٠- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزام المستأجر قبل الإتفاق بإعلان المؤجرة بالثمن المعروض. لا محل

لقصر أعمال النص المذكور على البيوع الاختيارية شموله البيوع الجبرية.
علة ذلك.

(الطعن ٥٠٥٢ لسنة ٦١ق - جلسة ١٩٩٦/١١/٢٨)

(الطعن ٦٦٩ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٤/٤/٩)

٥١- نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانها على الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن العين المستعملة مكتباً للصحافة. علة ذلك.

(الطعن ٢٣٩٩ لسنة ٥٤ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/١٩)

٥٢- نص م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. قصر سريانه على الحالات التي يكون فيها تصرف المستأجر الأصلي في حق الإجارة هو المنشئ لحق المتنازل إليه على العين المؤجرة. مؤداه. عدم إتساعه لحالات التنازل عن العين لمن أجاز لهم القانون البقاء فيها والإنتفاع بالإمتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر. علة ذلك.

(الطعن ٣٤٢٢ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٦/١٢/٣٠)

(الطعن ٢٠٤٦ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٦/٦/١٠)

٥٣- بيع المستأجر للمكان الذي أنشئ به مصنع أو متجر مادة ٢/٥٩٤ مدني. عدم إشتراط الحصول على موافقة المؤجر. للأخير في حالة رفضه البيع حق اللجوء للقضاء للتحقق من مدى توافر الضرورة الملجئة للبيع. عقد بيع المحل. عقد رضائي.

(الطعن ٣٦٠٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٢/١٣)

(الطعن ١١٥٨ لسنة ٥١ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١)

٥٤- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع الجذك أو التنازل عن الإيجار أن يتقاضى نسبة ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل

مخصوصاً منه قيمة ما بها من منقولات. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزام المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله ذلك. أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المتنازل إليه. لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن ٢٤٥٩ لسنة ٦٣ ق - جلسة ١٩٩٧/٢/٢٠ س ٤٨ ص ٣٠٤)

٥٥- بطلان البيع بالجدك وإخلاء المشتري لعدم إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر له على عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن ٤١١٣ لسنة ٦٦ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/١٩)

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

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

(الطعن ٢٤٧٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٧/٣/٢٣)

٥٧- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقل التنازل. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إلزامه المستأجر قبل الاتفاق بإعلان المؤجر بالثمن المعروض. إغفاله - أثره -

بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه - لا أثر لذلك على عقد الإيجار الأصلي - علة ذلك.

(الطعن ٢٨١٢ لسنة ٦٦ق - جلسة ١٩٩٧/٥/١١)

٥٨- بيع المتجر أو المصنع جوازه بإعتباره منقولاً معنوياً يتضمن عناصر متعددة. لا يجوز للمؤجر سلخ حق الإجارة عن باقى عناصر المتجر أو المصنع. حق المالك في حالة بيع المتجر في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين المبيعة ذاتها بكافة عناصرها متى سدد الثمن الذى تم به البيع مخصوصاً منه النسبة المذكورة.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٥٩- شراء المالك للعين المؤجرة وفقاً لنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. إنصرافه إلى المنقول المعنوى المبيع ذاته بكافة عناصره. مؤداه. حلول مالك العقار محل المشتري.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٠- حق المالك في الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على نسبة من الثمن أو أن يختار الشراء. عدم قيامه إلا بعد تمام البيع. علة ذلك.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦١- حق المالك المقرر بنص المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. نشوؤه من العقد التام بحكم القانون. شرطه. ألا يكون البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً. علة ذلك.

حق المالك بشقيه في حالة بيع المتجر ينشأ من العقد التام بحكم القانون دون توقف عى إخطار المستأجر ولا رغبته أو رغبة المشتري ويشترط

لقيام حق المالك ألا يكون البيع باطلاً بطلاناً مطلقاً لأن العقد الباطل لا وجود له.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٢- البطلان. ماهيته. حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع تأثره بمقدار ما يتأثر به حق من حل هو محله.

البطلان هو إنعدام أثر التصرف بالنسبة للكافة بما فيهم العاقدین، فإذا إنعدمت إرادة البائع أو المشتري أو كان محل العقد مخالفاً للنظام العام بطل العقد ولم ينشأ حق للمالك سواء في إقتضاء نسبة من الثمن أو شراء العين المبيعة. وإن كان العقد قابلاً للإبطال أو معلقاً على شرط أو موصوفاً بأي صفة تأثر حق مالك العقار بمقدار ما يتأثر به حق من حل المالك محله.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٣- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر. نيوؤه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء. عدم الإعلان. لا يرتب بطلان عقد البيع بقاء حق المالك في استعمال عقاره. علة ذلك.

(الطعن ٧٨٤٧، ٩٧٥٥، ٨٨٧٤ لسنة ٦٥ ق - جلسة ١٩٩٧/٥/٢٦)

٦٤- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنقاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل وفي شراء العين متى أئذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزينة المحكمة. م ٢٠ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ؟ بقاء ميعاد الشراء مفتوحاً طالما لم يخرطه المستأجر بالثمن

المفروض عليه قانوناً. بطلان كل شرط وإتفاق يخالف ذلك لتعلق إعتبرات النص بنظام المجتمع وسلامه الإجتماعي. م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

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

(الطعن ٣٦٠٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/١٧)

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

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشر بعد)

٦٧- تمسك مورثة الطاعنتين بدفاعها بانتفاء حالة الضرورة الملجئة لبيع الجراج محل النزاع وأن الغرض من البيع الكسب المادي وتدليها على ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعاها بالإخلاء إستناداً إلى توافر الشروط المبينة بالمادة ٢/٥٩٤ مدني ودون أن يعرض لهذا الدفاع قصور.

(الطعن ١٥٨٦ لسنة ٦٠ق - جلسة ١٩٩٨/١٢/٣٠ لم ينشر بعد)

٦٨- إيداع مالك العقار الثمن المعروض لشراء المتجر في الحالتي التي يجوز فيها للمستأجر بيعه أو التنازل عن حق الإنتفاع به مخصوماً منه نسبة ٥٠% من ثمن البيع خزانة المحكمة الجزئية الكائن في دائرتها العقار خلال شهر من تاريخ إعلانه بالبيع. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

إجراء جوهري من إجراءات دعوى المالك في الشراء. وجوب أن يسبق رفعها. تخلف ذلك. أثره. عدم قبول الدعوى.

(الطعن ٤١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٣/٢٢ لم ينشر بعد)

٦٩- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل. إلزام المستأجر بإعلان المالك بالثمن المعروض. مخالفة ذلك أثره. بطلان البيع أو التنازل وإخلاء المشتري أو المتنازل إليه. المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لا أثر لذلك على بقاء عقد الإيجار الأصلي منتجاً لأثاره. علة ذلك.

(الطعن ٢٩٩ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٩٩٩/٥/٢٣ لم ينشر بعد)

٧٠- بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك. حق المالك في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشتري أو في شراء العين المباعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوماً منه النسبة المذكورة المادتان ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٥٩٤ مدني.

(الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق - جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ لم ينشر بعد)

٧١- بيع المستأجر المتجر أو المصنع. وجوب توافر الصفة التجارية للنشاط الذي يزاوله البائع وقت البيع. م ٢/٥٩٤ مدني.

(الطعن ٧٧٧ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠٠/٤/٣ لم ينشر بعد)

٧٢- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الإنتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أُنذر المستأجر برغبته في الشراء وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوماً منه قيمة ما بها من منقولات. المادتان ٢٠، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. مطالبة المالك

للمشتري مباشرة بنصف ثمن المبيع. أثره عدم جواز الحكم ببطان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع. علة ذلك.

(الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٧/٥ لم ينشر بعد)

٧٣- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين البيعة ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع مخصوصاً منه النسبة المذكورة لنشوئه بمجرد تمام البيع. عدم توقفه على إعلان المستأجر له. الإعلان. أثره. سريان الميعاد المسقط لحق المالك في الشراء. م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ق - جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨ لم ينشر بعد)

٧٤- وحيث إن الطاعنة تتعى على الحكم المطعون فيه بسبب الطعن الفساد في الاستدلال..... ذلك أنها تمسكت بشرائها للعين بالجدك من ورثة المستأجرة الأصلية بعقد ثابت التاريخ وأخطرت الشركة بذلك في ١٩٨٠/٢/١، التي تقاضت منها الأجرة منذ هذا التاريخ، كما وافقت الشركة على التصريح لمستأجري الجزء الأيمن من مكاتب الدور الأول بالعقار الكائن به عين النزاع ومنهم الطاعنة على إدخال المياه وأخطرت هيئة مياه الإسكندرية بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨١/٢/١٨ فقامت برفع عداد المياه الخاص بالمستأجرة الأصلية. وإستبدلته بآخر بإسم الطاعنة مما يعد تنازلاً من الشركة عن حقها في طلب الإخلاء وقبول الطاعنة كمستأجرة. وإذا أ طرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى في محله. ذلك أنه لما كان طلب الإخلاء - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يعتبر حقاً شخصياً للمؤجر، ويجوز له أن

يتنازل عنه بعد وقوع المخالفة الموجبة له صراحة أو ضمناً بإتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود منه. وإنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الظروف والملابسة التي تحيط بتراخي المؤجر في طلب الإخلاء كي تستخلص منه متى يكون ذلك دالاً على نزوله عن حقه فيطلب الإخلاء إلا أن ذلك مشروط بأن يكون تقديرها سائغاً، وكان تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يفيد قيام علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى من الأجرة، وهي علاقة منبثة الصلة عن عقد الإيجار السابق الذي قام ورثة المستأجرة الأصلية بالتنازل عنه بالبيع للطاعة التي تمسكت بإستغلالها لعين النزاع منذ شرائها لها في سنة ١٩٧٩ وأخطرت الشركة بذلك بكتابها المؤرخ ١٩٨٠/٢/٢. ثم وافقت الشركة على إدخال المياه لبعض المستأجرين ومن ضمنهم الطاعة بكتاب موجه لهيئة مياه الإسكندرية في ١٩٨١/٢/١٨ وقبض وكيلها الأجرة منها منذ ما يزيد على خمسة عشر عاماً لاحقة على شرائها العين دون إعتراض منها أو من تابعيها حتى رفع الدعوى في ١٩٩٦/٦/١٥. وكان الحكم المطعون فيه قد أطرح هذا الدفاع على أن الشركة المؤجرة تقاضتها بإسم المستأجر الأصلية وأن التصريح بإدخال المياه للعين المؤجرة لم يصدر بإسم الطاعة في حين أن ذلك لا ينفي أن الشركة وقد علمت بوفاء المستأجرة الأصلية وبيع ورثتها للعين منذ سنة ١٩٨٠ وتقاضت الأجرة من الطاعة لمدة قاربت الخمسة عشر عاماً تكون قد تنازلت عن حقها في طلب الإخلاء وإرتضت الطاعة مستأجرة العين النزاع مما يعيب الحكم ويوجب نقضه لسبب الطعن.

٧٥- المقرر- في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ من القانون المدني يدل على أن المشرع استثنى من أثر الشرط المانع من النزول عن الإيجار حالة البيع الاضطراري للمتجر أو المصنع المنشأ في العين المؤجرة، وأجاز للمحكمة إبقاء الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود الشرط الصريح في عقد الإيجار الذي يحرم التنازل عنه للغير متى توافرت الشروط الواردة بالمادة سالفه البيان من بينها تقديم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر للوفاء بالتزاماته باعتباره خلفا خاصا للمستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة كرهن أو كفالة إلا أنه قد يكون المشتري أكثر ملاءة من المستأجر السابق فلا تكون هناك حاجة إلى ضمان خاص يضاف إلى حق امتياز المؤجر على المنقولات القائمة بالعين طالما أنه لم يلحقه ضرر محقق من ذلك التنازل، وإنه ولئن كانت الرخصة التي حولها التقنين المدني للمحكمة خروجاً على اتفاق المتعاقدين الصريح بحظر التنازل عن الإيجار إنما ترجع إلى اعتبارات تتصل بمصلحة عامة هي رغبة المشرع في الإبقاء على الرواج المالي والتجاري في البلاد، ولو كان ذلك على غير إرادة المؤجر إلا أن شرط تقديم المشتري الضمان الكافي إلى المؤجر إنما شرع لمصلحة الأخير وضمنا له في الحصول على حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار قبل التنازل له، فهو وشأنه في التنازل عن تقديم هذا الضمان صراحة أو ضمنا أو التمسك به إذا ما رأى عدم ملاءة المشتري بالجدك أو عدم كفاية حق الامتياز المقرر له قانونا باعتبار أن هذا وذاك من الحقوق الخاصة بالمؤجر والتي يملك التصرف فيها ولا شأن لها بالنظام العام، بحيث إذا أثار المؤجر منازعة بشأن تقديم المشتري لذلك الضمان الإضافي أو عدم كفايته أمام محكمة الموضوع، فإنه يتعين عليها الفصل فيها ولها عندئذ تقدير ضرورة تقديم

هذا الضمان الخاص أو كفايته، أما إذا لم يرق نزاع بين الخصوم في هذا الخصوص، فإنه لا يسوغ للمحكمة أن تعرض له من تلقاء نفسها وتقضي بعدم توافر شرط تقديم المشتري للضمان الكافي للمؤجر، هذا في حين أنه حق خاص به لم يطلب اقتضاه.

(الطعن رقم ٨٧٦ - لسنة ٧١ ق - تاريخ الجلسة ٢٠/٠٦/٢٠٠٢)

٧٦- إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ سالف الإشارة عاماً مطلقاً فإنه يسري على كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانوناً بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى أستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالاً لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصلاً لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه منه سيما وقد قضت المحكمة الدستورية العليا- في القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجازة العين المتخذة مقر لعيادة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلبات مورث الطاعنين علي سند من أحقية المطعون ضدهم الثانية والثالث والرابعة في التنازل عن حق إجازة عين النزاع- التي كان مورثهم يستأجرها كعيادة طبية- للمطعون ضده الأول بصفته طبيب مرخص له بمزاولة المهنة بالتطبيق لنص المادة الخامسة سالف

البيان دون الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه.

(الطعن رقم ٣٠٨٨ - لسنة ٥٩ ق - تاريخ الجلسة ١٣ / ٠١ / ٢٠٠٣)

٧٧- إذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقاً في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ سالف الإشارة عاماً مطلقاً فإنه يسري علي كافة الحالات التي يجوز للمستأجر فيها قانوناً بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى بما في ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى أستوفى الشروط المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك إعمالاً لعموم النص وإطلاقه إذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصلاً لتحقيق ما هدف إليه المشرع وابتغاه مهنة سيما وقد قضت المحكمة الدستورية العليا- في القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقراً لعيادة طبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض طلبات مورث الطاعنين علي سند من أحقية المطعون ضدهم الثانية والثالث والرابعة في التنازل عن حق إجارة عين النزاع- التي كان مورثهم يستأجرها كعيادة طبية- للمطعون ضده الأول بصفته طبيب مرخص له بمزاولة المهنة بالتطبيق لنص المادة الخامسة سالف

البيان دون الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه.

(الطعن رقم ٤٩١٩ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٣/٤/٣)

٧٨- تمسك الطاعنات بأن مورثن كان يستأجر عين النزاع بقصد إستعمالها عيادة طبية، وبعد وفاته وإمتداد عقد الإيجار إليهن أنبن عنهن المطعون ضدتهما الأخيرين - وهما طبيبان - في إدارة تلك العيادة والعمل بها لحسابهن، وأن ذلك لا يعدو أن يكون من أوجه الإنتفاع بالعين المؤجرة ولا ينطوي علي تأجير من الباطن، ودللن علي هذا الدفاع بصورتين من عقدي اتفاق مبرمين مع المطعون ضدتهما المذكورين مودع أصلهما بنقابة الأطباء الفرعية المختصة، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن الطاعنات قد تخلين عن الحق في الإنتفاع بالعين مثار النزاع وقمن بتأجيرها من الباطن إلي المطعون ضدتهما الأخيرين، واتخذ من ذلك أساساً لقضائه بالإخلاء دون أن يعرض لدفاعهن المتقدم ويقول كلمته في دلالة المستندات المؤيدة له، وإذ كان هذا الدفاع جوهرياً يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الحكم بما كان يوجب علي المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة، فإن قضاءها فيما يتعلق بهذا الوجه من دفاع الطاعنات يكون مشوباً بالقصور.

(الطعن رقم ٩٢٥ - لسنة ٧٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٠٠٥/٠٢/٠٢)

٧٩- المراد بالجدك هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذي ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالاسم التجاري والاتصال بالعملاء وقد استبدل القانون المدني بلفظ "الجدك" بلفظي مصنع أو متجر" فيما أورده بنص الفقرة الثانية من المادة

٥٩٤ من القانون المدني استثناء من الحظر المقرر على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار وذلك حين ينشئ الأخير بالعين المؤجرة محلاً تجارياً — مصنعاً أو متجراً — ويضطر إلى بيعه فأجاز المشرع للمحكمة — تحت شروط معينة — بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضي بإبقاء الإيجار وهي حالة تخالف تلك الحالة التي ترد فيها الإجارة على عين زودها مالكةا بأدوات وآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين، إذ يكفي إخراج إيجارها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات والآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين، إذ يكفي إخراج هذه الأدوات أو الآلات أو المفروشات جدية وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى في ذاته عنصراً ثانوياً بالنسبة لها أو بمعنى آخر أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية.

(الطعن رقم ١٧٨٠ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٥ / ١٢ / ٢٠٠٥)

٨٠ - لا مساغ لما ذهب إليه الحكم من أن امتداد عقد إيجار العين بقوة القانون من مشتري الجديك إلى ورثته هو ضرر محقق يحول دون توافر شروط المادة ٥٩٤ آنفة البيان لأن امتداد العقد على هذا النحو لم يترتب على بيع الجديك بذاته وإنما هو حق مرده القانون، وهو مقرر لمصلحة كافة مستأجري الأماكن المنشأ بها مصنع أو متجر دون تفرقة بين مستأجر أصلي وبين مشتري بالجديك.

(الطعن رقم ١٠٦٧٤ - لسنة ٧٥ ق - تاريخ الجلسة ٢ / ٢ / ٢٠٠٦)

٨١- أنه لما كان ما أورده المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن أحقية مالك العقار في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى في تقاضي نصف ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين يتضمن تعديلاً لنص المادة ٥٩٤ / ٢ من القانون المدني فإنه يسري عليها ما يسري على سائر التشريعات من أحكام خاصة بتنازع القوانين من حيث الزمان.

(الطعن رقم ٧١٣١ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ١٥ / ٠٦ / ٢٠٠٦)

* * *