

الباب الأول

المحل التجاري وخصائصه وعناصره

٧	..... الفصل الأول : المحل التجاري
٨	..... تعريف المحل التجاري
١٢	..... الفصل الثاني : خصائص المحل التجاري
١٧	..... الفصل الثالث : عناصر المحل التجاري
١٩	..... أولا : العناصر المعنوية :
١٩	..... (أ) الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية
٢١	..... (ب) الحق فى الإجارة
٢٤	..... (ج) العلامة التجارية
٢٥	..... (د) الإسم التجاري
٢٦	..... (هـ) الرخص والاجازات
٢٦	..... (و) حقوق الملكية الأدبية والفنية
٢٧	..... ثانيا : العناصر المادية :
٢٧	..... (أ) البضائع
٢٨	..... (ب) المهمات
٢٨	..... هل يعتبر العقار من عناصر المحل التجارى ؟
٣٠	..... هل تعتبر الحقوق والالتزامات من عناصر المحل التجارى ؟
٣٠	..... حقوق العمال والالتزامات المتعلقة بالضرائب تنتقل مع المحل التجارى .

الباب الثانى

بيع المحل التجارى وآثاره وضمانات البائع

٣٣	..... بيع المحل التجارى وآثاره وضمانات البائع
٣٤	..... الفصل الأول : إنعقاد بيع المحل التجارى
٣٧	..... محل عقد البيع
٣٧	..... (أ) الشئ المبيع

٤١	يشترط لصحة بيع المحل التجارى ألا يكون التعامل فيه غير محظور .
٤٢	(ب) الثمن
٤٣	هل يعتبر بيع وشراء المحل التجارى عملا تجاريا فى كل الأحوال ؟
٤٤	إثبات العقد
٤٦	الفصل الثانى : آثار بيع المحل التجارى
٤٧	المبحث الأول : إلتزامات البائع
٤٧	الفرع الأول : إلتزام البائع بنقل ملكية المحل التجارى
٥٠	الفرع الثانى : تسليم المحل التجارى المبيع
٥٠	- طريقة تنفيذ الإلتزام بالتسليم
٥٠	- الحالة التى يجب تسليم المبيع عليها
٥١	- تسليم ملحقات الشئ المبيع
٥١	- زمان تسليم المبيع ومكانه
٥٢	- وجود عجز أو زيادة فى المبيع
٥٢	- جزاء إلتزام بالإلتزام بالتسليم
٥٢	- تسليم المحل التجارى وعناصره
٥٤	الفرع الثالث : إلتزام بضمان عدم التعرض
٥٨	الفرع الرابع : إلتزام بضمان الاستحقاق
٦٢	الفرع الخامس : ضمان العيوب الخفية
٦٦	المبحث الثانى : إلتزامات المشتري
٦٦	الفرع الأول : إلتزام المشتري بدفع الثمن
٧٤	الفرع الثانى : تسليم المبيع
٧٥	الفرع الثالث : دفع مصاريف العقد
٧٦	الفصل الثالث : ضمانات بائع المحل التجارى
٧٧	المبحث الأول : حق إمتياز البائع
٧٧	● شروط تقرير حق الإمتياز
٧٩	● محل إلتياز
٨٠	● تجزئة إلتياز بائع المحل التجارى
٨١	● حقوق البائع المضمونة بالإمتياز

٨١	● آثار إلامثياز
٨١	● حق الأولوية
٨٢	● حق التبع
٨٣	المبحث الثاني : حق البائع فى الفسخ
٨٣	● ما يشترط لثبوت حق البائع فى الفسخ
٨٤	● إعلان الدائنين الذين لهم قيود على المحل التجارى بدعوى الفسخ .
	● يجب على البائع أن يرفع دعوى الفسخ خلال شهر من تاريخ
٨٥	إخطاره بطلب بيع المحل التجارى بالمزايدة
٨٥	● آثار الفسخ

الباب الثالث

بيع المحل التجارى بالجدك

٨٧	
٨٩	الفصل الأول : شروط البيع بالجدك
٩٠	المبحث الأول : ورد البيع على محل تجارى أو صناعى أنشأه المستأجر
٩٢	● يُشترط أن يرد البيع على محل تجارى أو صناعى
	● يشترط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يمارسه
٩٧	البائع وقت البيع والعبرة فى ذلك بحقيقة الواقع
	● يشترط موافقة المؤجر على إستغلال العين المؤجرة فى النشاط
٩٩	التجارى أو الصناعى
	● يشترط أن يكون شراء المحل التجارى أو الصناعى بقصد ممارسة
١٠٢	ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع
	● إضافة مشتري المحل التجارى أو الصناعى لنشاط آخر إلى النشاط
١٠٩	الذى كان يزاوله البائع لا ينال من توافر شروط البيع بالجدك .
	● هل يستفاد من غلق المحل التجارى لفترة قصيرة أو طويلة قبل البيع
١١٠	تخلف الصفة التجارية عنه ؟

- إذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع ، أفلا
تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها بالجدك ١١٢
- يجب أن يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له دون أحد سواه ،
وإذا تمسك المؤجر بأنه هو الذى أنشأ الأثاث بالمحل المؤجر بمنقولاته
إلى المستأجر ، فيتعين على المحكمة أن تعرض لهذا الدفاع الجوهري .. ١١٤
- تعريف الأعمال المهنية والحرفية ١١٧
- إن الحرفى الذى يتخذ من العمل اليدوى - سواء باشره بنفسه أو
بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة التاجر ولا
ينسم عمله بالصفة التجارية ١١٨
- شراء بعض البضائع أو تصنيع بعض المواد لخدمة النشاط الحرفى
أو المهنى لا يعد عملا تجاريا ولا يخلع على المكان الذى تمارس فيه
صفة المحل التجارى ومن ثم لا يجوز بيعه بالجدك ١٢١
- عيادة الطبيب لا تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها بالجدك ... ١٢٣
- المكان الذى يخزن فيه التاجر بضائعه لا يعتبر محلا تجاريا ولا
يجوز بيعه بالجدك ١٢٥
- المكان المؤجر لغرض مزاولة مهنة الحلاقة لا يعتبر محلا تجاريا
ولا يجوز بيعه بالجدك ١٢٦
- ورشة إصلاح السيارات لا تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها
بالجدك ١٢٧
- المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى نشاط « لحام الأكسوجين » لا يعتبر
محلا تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك ١٢٨
- المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى تفصيل الملابس لا يعتبر محلا
تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك ١٢٨
- المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى نشاط كى الملابس لا يعتبر
محلا تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك ١٣٠
- هل يعتبر الجراج محلا تجاريا يجوز بيعه بالجدك ؟ ١٣١
- هل تعتبر المدرسة الخاصة محلا تجاريا يجوز بيعه بالجدك ؟ ١٣٢

- لا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها من الباطن
بغير موافقة المؤجره ولا محل للقياس على الحق المقرر فى قانون
المنشآت الطبية أو قانون المحاماه ١٣٤
- تسبب الأحكام فى شأن ورود البيع على محل تجارى أو صناعى
أنشأه المستأجر ١٣٥
- يتعين على المحكمة أن تستظهر فى حكمها طبيعة العين المؤجرة وما
إذا كانت تعتبر محلا تجاريا أم لا تعتبر كذلك ١٣٥
- إذا قدم المستأجر مستندات ذات دلالة مؤثرة فى إثبات نوع النشاط
الذى كان يزاوله قبل بيع العين المؤجرة، فلا يجوز للمحكمة أن
تعرض عنها وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور ١٣٦
- إذا عرض الحكم عن المستندات الدالة على ممارسة المستأجر النشاط
التجارى فى المحل المبيع، ونفى عن ذلك المحل صفة المتجر فإنه
يكون مشوبا بالقصور ١٣٨
- إذا دفع مشتري الجددك بأن المستأجر السابق كان يضارب على عمل
عماله الذين يستخدمهم ولم يقل الحكم كلمته فى هذا الدفع مكفيا
بالقول بعدم إنطباق المادة ٢/٥٩٤ مدنى فانه يكون مشوبا بالقصور ١٣٩
- يتعين على المحكمة أن تواجه دفاع المؤجر بأن المكان المؤجر لا ينطبق
عليه وصف المحل التجارى وأن ترد عليه وإلا شاب حكمها القصور ١٤٠
- يجب أن يبين الحكم الدليل الذى إستمد منه إنتفاء صفة المحل
التجارى عن العين محل النزاع وقت بيعها وأن النشاط الذى يزاول
بها حرفيا وليس تجاريا ١٤١
- عدم وجود آلات من نوع معين بالمنشأة وتفاهة المنقولات الموجودة
بها وتفاهة ثمن بيعها لا يعد دليلا على إنتفاء صفة المحل التجارى ١٤٢
- المبحث الثانى : توافر الضرورة الملجئة للبيع ١٤٥
- المبحث الثالث : تقديم المشتري الضمان الكافى للوفاء بالتزاماته ١٧٢

- المبحث الرابع : ألا يلحق المؤجر ضرر محقق
- ١٧٨ ● لا يلزم موافقة المؤجر على بيع المحل التجاري بالجدك
- ١٧٩ ● هل يلتزم المالك بشراء المنقولات الموجودة بالعين وايداع ٥٠٪ من ثمنها أو مقابل حق الانتفاع عند إبداء رغبته في الشراء ؟ ...
- ١٨٤ ● هل تعتبر موافقة المؤجر للمستأجر صاحب الجدك وباتعه مزية بحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلها جزءاً من ثمن المحل المبيع ؟
- ١٨٨ الفصل الثاني : الحق المقرر للمالك مقابل بيع المحل التجاري أو الصناعي بالجدك
- ١٨٩ ● طبيعة المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وسريانها من حيث الزمان
- ١٩٠ ● الواجب الذي ألقته المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر (بائع المحل التجاري أو الصناعي)
- ١٩٥ ● الحق المقرر للمالك العقار في حالة بيع المحل التجاري أو الصناعي بالجدك
- ١٩٦ ● هل يجوز للمستأجر العدول عن بيع المحل التجاري بالجدك أو التنازل عن الوحدة السكنية المؤجرة إليه بعد إخطاره المؤجر برغبته في البيع وبالثمن المعروض
- ١٩٧ ● هل يشترط لشراء المؤجر المحل التجاري أن يزاول نفس النشاط الذي كان قائماً به قبل البيع ؟
- ١٩٩ ● بطلان بيع الجدك لعدم إعلان المؤجر بالثمن المعروض لا تأثير له على عقد المستأجر الأصلي
- ٢٠٠ ● أحكام النقض
- ٢٠٠ ● هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على حالة بيع المحل التجاري جبراً عن المستأجر ؟
- ٢٠٦ ● هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على بيع المحل التجاري المملوك للتاجر المفلس ؟
- ٢٠٩ الفصل الثالث : مسائل متنوعة متعلقة بالبيع بالجدك
- حق وزير المالية في بيع الأماكن التي كانت تشغلها المؤسسات العامة بالجدك
- ٢١٤
- ٧٥

- ٢١١ بيع المحل التجاري بالمزاد العلني ●
- ٢١٩ بيع أموال الشركة بالجدك في دور التصفية ●
- ٢٢٠ .. لا يجوز إعمال المادة ٢/٥٩٤ مدني على التأجير من الباطن .. ●
- قعود المستأجر الأصلي (بائع الجدك) عن إستئناف الحكم الصادر
بفسخ عقد الإيجار ، لا يحول بين المشتري وبين الطعن فيه
٢٢١ بالاستئناف . ●
- إذا باع المشتري بالجدك المحل التجاري لمشتري آخر بالجدك ،
ومطلب المؤجر إخلاء العين لعدم توافر شروط الجدك في البيعين ، تعين
على المحكمة أن تبحث شروط البيع بالجدك في كل من البيعين . ●
- ٢٢٢ صدور حكم مستعجل بإخلاء العين ، لا يحول بين مشتري الجدك
وبين رفع دعوى أمام محكمة الموضوع بطلب الحكم بصحة ونفاذ
٢٢٢ عقد شرائه العين بالجدك

الباب الرابع

إيجار المحل التجاري والصناعي والمهني

الفصل الأول : مبادئ منوعة تسري على تأجير المحل التجاري والصناعي

- ٢٢٧ إبرام عقد الإيجار وإثباته ●
- ٢٣٦ لا يجوز للمؤجر إثبات العلاقة الإيجارية الا بالكتابة ●
- يلزم بيان الأجرة الواجب على المستأجر الوفاء بها عند الحكم
٢٣٦ بإثبات العلاقة الإيجارية ●
- إذا قضت المحكمة بإثبات العلاقة الإيجارية فيتعين عليها أن تستظهر
ركن الأجرة في هذه الإجارة وتقف على مقدارها ، والا كان
٢٣٧ حكمها مشوباً بالقصور ●
- عقد الملكية المقدم من المالك (المؤجر) لا يقوم مقام عقد الإيجار
٢٣٨ في إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين المستأجر

- الشهادة الصادرة من الشهر العقاري بمضمون العلاقة الايجارية المقدمة من المالك لا تكفي لاثبات العلاقة الايجارية ٢٤٠
- يتعين على المحكمة أن تفصل في صحة توقيع المورث على عقد الايجار المفروش قبل أن تفصل في موضوع الالتزام ذاته ... ٢٤٠
- يحظر إبرام أكثر من عقد إيجار عن المكان ٢٤١
- التراحم بين المستأجرين والمفاضلة بينهم ٢٤٢
- لا محل لإعمال قاعدة الأسبقية في عقود الايجار إذا تم إنتزاع العين المؤجرة من المستأجر بطريق التحيل أو الجبر وتم تأجيرها لآخر . ٢٥٤
- لا يجوز للمؤجر إصدار عقد إيجار لشريك المستأجر الأصلي قبل إنتهاء عقد ايجار المستأجر الأصلي أو فسخه ٢٥٥
- هل ينفذ عقد الايجار الصادر من صاحب الوضع الظاهر في حق المالك ؟ ٢٥٦
- إيجار ملك الغير ٢٦٦
- تأجير المال الشائع ٢٧٣
- إيجار المال الموضوع تحت الحراسة ٢٨٤
- حالات لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن : ٢٨٩
 - (أ) إذا إنصب الايجار على منشأة تجارية أو صناعية توافرت لها مقوماتها ٢٨٩
 - (ب) الأراضي المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأرض ٢٩٨
 - (ج) إستجار أرض فضاء لاقامة مصنع عليها لا يغير طبيعتها ولا تسرى عليها قوانين إيجار الأماكن ٢٩٩
- زيادة الأجرة على الأماكن التي يتم فيها تغيير الاستعمال إلى الأغراض التجارية والمهنية ٣٠٠
- عقد إيجار عين خالية لإستغلالها في نشاط تجارى في قرية لا تخضع لقانون إيجار الأماكن ينتهى بانتهاء مدته ٣٠٢
- التصريح بتأجير الشقة مفروشة لا يجعلها في حكم المحل التجارى .. ٣٠٤

- تأجير المحل التجارى يختلف عن بيعه الذى تجيزه المادة ٢/٥٩٤ مدنى ٣٠٧
- الإجارة التى ترد على عين أعدها مالكها بأدوات ومفروشات لإستغلالها فى نشاط تجارى لا يشترط أن يتوافر فيها مقومات المحل التجارى على النحو المبين بالمادة ١/٥٩٤ مدنى ٣١٠
- لا يجوز لمستأجر المحل التجارى أن يضع فترينة فى الممر المؤدى إلى الطريق العام ٣١١
- لا يجوز للمؤجر زيادة أجره المصنع بإرادته المنفردة ٣١٢
- المخازن والمنشآت الصناعية والسياحية . وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور لا يجوز للمالك هدمها لإعادة بنائها ٣١٣
- لا محل لوقف دعوى إثبات العلاقة الايجارية عن محل تجارى لحين الفصل فى الدعوى الجنائية عن جريمة إنتهاك حرمة ملك الغير اللاحقة لها ٣١٤
- هل يحوز الحكم الصادر من المحكمة الجنائية ببراءة المؤجر من تهمة إبرام أكثر من عقد إيجار حجية أمام المحكمة المدنية فى الدعوى المدنية المرفوعة من المؤجر بطلب الحكم ببطالان عقد الايجار ؟ .. ٣١٥
- يحوز إعلان التاجر أو الحرفى بالأوراق القضائية فى المكان الذى يزاول فيه تجارته أو حرفته وذلك إذا كانت الخصومة تتناول أعمالا تتعلق بهذه التجارة أو تلك الحرفة ٣١٦
- الفصل الثانى : حالات التنازل عن المحال التجارية والصناعية والمهنية المسموح بها قانونا ٣١٩
- المبحث الأول : حق المستأجر فى تأجير جزء من المحل المهنى أو الحرفى لمستأجر آخر ٣١٩
- المبحث الثانى : حق المستأجر فى إدخال شريك فى إستغلال المحل التجارى ٣٢٨

- ٣٤٧ البحث الثالث : التنزل عن المنشآت الطبية
- ٣٤٧ تعريف المنشأة الطبية
- ٣٤٩ يجوز طبيب أن يؤجر جزءاً من عيادته لخدمة طبيب آخر
- ٣٥٠ يجوز طبيب ونورثته من بعده التنزل عن المنشأة الطبية
- ٣٥١ حكم التنصت
- ٣٦٢ متى إعمال أحكام لقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ مرتبط بوجوب المنشأة الطبية التي يملكها أو يستأجرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة
- ٣٦٢ هل يشترط في الطبيب المتنازل إليه عن العيادة الطبية ألا يملك أو يستأجر عيادة طبية أخرى
- ٣٦٢ هل تسري المادة ٢٠ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ على التنزل عن المنشآت الطبية ؟
- ٣٦٥ لا يجوز لورثة الطبيب تأجير مكان عيادته الطبية إلى الغير لاستعمالها في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك
- ٣٧٠ هل يجوز لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده تأجير جزء منها لمن يزاول مهنة أو حرفة مغايرة لمهنة الطب ؟
- ٣٧٢ يجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءاً منها لطبيب دون مراقبة المؤجر
- ٣٧٧ البحث الرابع : التنزل عن مكاتب المحامين
- ٣٩٢ الفصل الثالث : الإمتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
- ٤١٥ الفصل الرابع : تأجير المحل التجاري مفروشاً
- ٤٥٧ ما يشترط لإعتبار المكان المؤجر مفروشاً
- ٤٥٩ العبرة في تكييف عقد الإيجار وهل يرد على عين خالية أم مفروشة بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد
- ٤٧٧ هل يجوز للمستأجر توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على أنه أجر المفروشة العين محل النزاع خالية وليست مفروشة ؟
- ٤٨٠