

الفصل الأول
حظر التنازل عن الإيجار
والتأجير من الباطن والترك

* التأجير من الباطن فى ظل تشريعات الإيجار الإستثنائية محظور
ولو خلا العقد من ذلك

٦

* حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابى من المؤجر ، هو إلزام
بالإمتناع عن عمل لا يقبل التجزئة

٦

* التنازل عن جزء من المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن بدون إذن
كتابى من المؤجر يجيز طلب الإخلاء

٨

* التصرف الصورى الذى يصدر من المستأجر بالتنازل للغير عن العين
المؤجرة أو تأجيرها له من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المؤجر لا
يقوم به سبب الإخلاء

٨

* يجوز للمؤجر طلب الإخلاء إذ أجر المستأجر العين من باطنه أو
تنازل عنها أو تركها للغير دون إذن كتابى من المؤجر ، يستوى فى
ذلك أن يكون التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو الترك

٩

سافرا صريحا أو متخذا ستار عقد ضد آخر

* حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن كما يسرى

على المستأجر فإنه يسرى أيضا على الحارس القضائى - إذا

فرضت الحراسة على العين المؤجرة - وعلى السنديك وكيل الدائنين

١١

فى إدارة مال المفلس

- * وإن كان القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ قد أجاز لورثة الصيدلى إنابة وكيل عنهم لإدارة الصيدلية ، إلا أنه لا يجوز لهم التخلّى عنها أو تأجيرها
- ١٢ من الباطن بغير موافقة المؤجر
- * إذا قام المستأجر بتأجير المكان من الباطن أو تنازل عن إيجاره دون إذن كتابى من المؤجر ، فإن حق المؤجر فى الإخلاء ينشأ
- ١٣ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بإزالتها
- * الحق فى طلب الإخلاء - لتنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تأجيرها من الباطن - يجوز لكل من له الحق فى التأجير
- ١٤ طلب المؤجر إنهاء عقد الإيجار وإخلاء العين المؤجرة حالة تحقق المخالفة المنصوص عليها فى القانون الإستثنائى للتنازل عن عقد الإيجار ، لا يغير منها أى شرط تضمنه العقد على
- ١٥ خلاف القانون الإستثنائى
- * يشترط فى التأجير من الباطن الذى يرتب الحكم بالإخلاء أن يكون
- ١٧ حاصلًا بدون إذن كتابى من المؤجر
- * تخلّى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها ، يجيز للمؤجر طلب إخلاء
- ٢٠ العين
- * تصريح المالك السابق للعقار للمستأجر بالتنازل عن الإيجار ، لا ينتج أثره إذا تم بعد بيعه العقار
- ٢٤ حق المستأجر فى التأجير من الباطن فى الأحوال التى نص عليها القانون يختلف فى أساسه ونطاقه عن الإذن الصادر له من المؤجر
- ٢٥ بالتأجير من الباطن

- * إذ قصر المؤجر الإذن للمستأجر على التأجير من الباطن ، فإنه لا يبيع له التنازل عن الإيجار ٢٧
- * التصريح الصادر من المؤجر للمستأجر بالتنازل عن الإيجار ، لا يجيز له التأجير من الباطن ٣٢
- * تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن يختلف عن حقه فى التأجير خاليا أو مفروشا المستمد من نصوص القانون ٣٥
- * موافقة المؤجر على إطلاق يد المستأجر فى التأجير من الباطن تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها القيود التى فرضها المشرع بقوانين إيجار الأماكن الإستثنائية ٣٥
- * إذا تنازل المؤجر عن شرط حظر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، فلا يجوز له العدول عنه أو الرجوع فيه ٣٦
- * الإجارة من الباطن حال التصريح بها تنفيذ فى حق المؤجر أو من يمثله دون حاجة لقبوله ٣٧
- * إذا صرح المؤجر بالتأجير من الباطن ، فيجوز للمستأجر من الباطن الرجوع عليه مباشرة بدعوى المسئولية التقصيرية ٣٩
- * تنازل وحدة من وحدات الحكم المحلى عن المكان المؤجر لها إلى وحدة محلية أخرى بدون موافقة المؤجر، يعد تنازلا عن الإيجار يجيز للمؤجر طلب الإخلاء ٤٠
- * الفقرة الرابعة من المادة الأولى من القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٦ أجازت للجمعيات التعاونية الزراعية أن تؤجر الأماكن المؤجرة لها التى تستعمل كمخازن إلى بنوك التنمية والإئتمان الزراعى ٤٢

- * نقل فرع من فروع وزارة الصحة من مقره إلى مكان آخر وإحلال فرع آخر فى المكان الذى يشغله ، لا يعد تركا للمكان المؤجر
- ٤٣ ولا تنازلا عنه
- * هل يملك أمين الإتحاد الإشتراكى بإحدى المحافظات ، التنازل عن مقر الإتحاد إلى حزب مصر العربى الإشتراكى ؟
- ٤٤ حق وزير المالية - بمقتضى القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ المعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ - فى بيع الأماكن التى كانت
- ٤٦ تشغلها المؤسسات العامة بالجدك
- * هجرة المستأجر الأصلى أو مغادرته البلاد لا تعد بذاتها تركا للعين
- ٤٧ المؤجرة

الفصل الثانى

المقصود بالتنازل عن الإيجار

والتأجير من الباطن والترك

- ٥٠ التنازل عن الإيجار *
- ٥٠ المقصود بالتأجير من الباطن *
- ٥١ ترك العين المؤجرة *
- ٥١ المقصود من الإستضافة *
- ٥٢ التأجير من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار *
- ٥٢ التنازل عن الإيجار يختلف عن الإستضافة *
- ٥٣ التأجير من الباطن يختلف عن الإستضافة *
- * أحكام النقض فى خصوص التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن والترك والإستضافة
- ٥٤

الفصل الثالث

إثبات التنازل عن الإيجار

والتأجير من الباطن والترك والتنازل عن الشرط المانع

* يجوز إثبات تنازل المؤجر عن شرط حظر التنازل عن الإيجار أو
التأجير من الباطن بالبينة ٩٠

* تنازل المؤجر عن الشرط المانع من التأجير من الباطن ، يجوز أن
يكون صريحا أو ضمنيا ٩١

* الموافقة الصريحة أو الضمنية التى يعتد بها - على التأجير من
الباطن أو التنازل عن الإيجار - هى التى تصدر من المالك أو ممن
ينبى عنه ٩٥

* علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون
إعتراض ، يجوز إعتباره من جانبه تنازلا عن إستعمال حقه فى طلب
الإخلاء ٩٦

* مجرد علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن لا يعتبر قبولا لها يتضمن
النزول عن الحق فى طلب الإخلاء ٩٨

* تقدير ما إذا كان علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن أو التنازل عن
العين المؤجرة وسكوته يعد تنازلا ضمنيا عن الشرط المانع يخضع
لسلطة محكمة الموضوع ٩٩

* قبض المؤجر الأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار
مباشرة ودون تحفظ يعد بمثابة إقرار منه للإيجار من الباطن أو
التنازل عنه ١٠١

- * إذا تحفظ المؤجر عند إستلامه الأجرة من المستأجر من الباطن ، فإن ذلك يفيد رفضه لعقد الإيجار من الباطن ولا يعد قبولا ضمنيا له . ١٠٥
- * إذا لم تكن واقعة التأجير من الباطن محلا للإثبات والنفى ولم يتضمنها حكم التحقيق ، فإنه لا يجوز للمحكمة أن تقضى بالإخلاء إستناداً لما جاء بأقوال الشهود - من أن المستأجر أجر العين من الباطن - أثناء تحقيق واقعة أخرى ١٠٨

الفصل الرابع

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

- المبحث الأول : تأجير المستأجر المكان المؤجر مفروشا أو خاليا ١١٠
- الفرع الأول : تأجير المستأجر العين المؤجرة له فترة إقامته بالخارج . ١١٤
- الفرع الثاني : حق المستأجر فى تأجير جزء من المحل المهنى أو الحرفى لمستأجر آخر ١٢٦
- الفرع الثالث : تأجير المستأجر المكان المؤجر له إلى الطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم ١٣٨
- الفرع الرابع : تأجير المستأجر المكان المؤجر له إلى العمال والعاملين بالدولة والحكم المحلى ١٤٢
- الفرع الخامس : حق المستأجر فى تأجير مسكنه مفروشا ١٤٧
- المطلب الأول : حق المستأجر فى تأجير المكان المؤجر له إلى الأجانب المرخص لهم بالإقامة أو العمل فى مصر ١٤٧

المطلب الثانى : حق المستأجر فى المصايف والمشاتى فى تأجير

مسكنه مفروشا ١٥١

الفرع السادس : ترك المستأجر المكان المؤجر لنوى القربى وفقا

لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ... ١٥٦

المطلب الأول : ترك المستأجر المسكن لزوجيه أو أولاده أو أى من

والديه الذين يقيمون معه حتى تاريخ الترك ١٥٨

المطلب الثانى : ترك المستأجر المسكن لأقاربه نسبا حتى الدرجة

الثالثة ١٦٣

* عدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من قانون إيجار

الاماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من إستمرار عقد إيجار

المسكن - عند ترك المستأجر له - لصالح أقاربه

بالمصاهرة ١٦٤

المطلب الثالث : ترك المستأجر العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى

أو صناعى أو مهنى أو حرفى لورثته ١٧٨

* عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من إستمرار شركاء

المستأجر الاصلى للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى

- بعد تخليه عنها- فى مباشرة ذات النشاط التجارى

أو الصناعى أو الحرفى بها ١٨٠

المبحث الثانى : تبادل الوحدات السكنية فى البلد الواحد ١٩٤

المبحث الثالث : التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين ٢٠٧

المبحث الرابع : حق المستأجر فى إدخال شريك فى إستغلال المحل

التجارى ٢٢٣

- ٢٤٤ المبحث الخامس : التنازل عن المنشآت الطبية
- ٢٤٤ * تعريف المنشأة الطبية
- ٢٤٦ * الشروط الواجب توافرها فى الطبيب الذى يعمل فى إحدى المنشآت الطبية
- ٢٤٦ * يجوز للطبيب أن يؤجر جزءاً من عيادته الخاصة لطبيب آخر
- ٢٤٧ * يجوز للطبيب ولورثته من بعده التنازل عن المنشأة الطبية لطبيب
- * مناط أعمال أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ مرتبط بوجود المنشأة الطبية التى يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب مرخص له بمزاولة المهنة
- ٢٥٩ * هل يشترط فى الطبيب المتنازل إليه عن العيادة الطبية ألا يمتلك أو يستأجر عيادة طبية أخرى ؟
- ٢٦٠ * هل تسرى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على التنازل عن المنشآت الطبية ؟
- ٢٦٢ * لا يجوز لورثة الطبيب تأجير مكان عيادته الطبية إلى الغير لإستعمالها فى نشاط آخر دون إذن صريح من المالك
- ٢٦٧ * هل يجوز لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده تأجير جزء منها لمن يزاول مهنة أو حرفة مغايرة لمهنة الطب ؟
- ٢٦٩ * يجوز لمستأجر العيادة الطبية أن يؤجر جزءاً منها لطبيب دون موافقة المؤجر
- ٢٧٤ * عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية ، فيما إنطوت عليه من إستثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة

٢٧٥	العين من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٢٨٨	المبحث السادس : التنازل عن مكاتب المحامين
٢٩١	* عدم دستورية ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون الحمامة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ من جواز نزول المحامى أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماه من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة
٣٠٠	* عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون الحمامة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قررته من إستثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأماكن المؤجرة من الخضوع لحكم ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٣١١	المبحث السابع : بيع المحل التجارى بالجدك
٣١٣	الفرع الأول : شروط البيع بالجدك
٣١٣	الفرع الثاني : ورود البيع على محل تجارى أو صناعى
٣١٦	أنشاء المستأجر
٣٢٢	* يشترط أن يرد البيع على محل تجارى أو صناعى
٣٢٢	* يشترط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذى كان يمارسه البائع وقت البيع والعبرة بحقيقة الواقع
٣٢٦	* يشترط موافقة المؤجر على إستغلال العين المؤجرة فى النشاط التجارى أو الصناعى

- * يشترط أن يكون شراء المحل التجارى أو الصناعى بقصد ممارسة
 ذات النشاط الذى كان يزاوله البائع ٣٢٩
- * إضافة مشتري المحل التجارى أو الصناعى لنشاط آخر إلى
 النشاط الذى كان يزاوله البائع لا ينال من توافر شروط البيع
 بالجدك ٣٣٨
- * هل يستفاد من غلق المحل التجارى لفترة قصيرة أو طويلة قبل
 البيع تخلف الصفة التجارية عنه ؟ ٣٤٠
- * إذا أفرغ البائع منشأته التجارية من مضمونها كمتجر قبل البيع ،
 فلا تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها بالجدك ٣٤٢
- * يجب أن يكون المستأجر بائع الجدك هو المالك له دون أحد سواه ،
 وإذا تمسك المؤجر بأنه هو الذى أنشأ الأثاث بالمحل ^{تجارى} المؤجر
 بمنقلاته إلى المستأجر ، فيتعين على المحكمة أن تعرض لهذا
 الدفاع الجوهري ٣٤٥
- * تعريف الأعمال المهنية والحرفية ٣٤٨
- * إن الحرفى الذى يتخذ من العمل اليدوى - سواء باشره بنفسه أو
 بمعاونة الغير - أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه لا تكون له صفة
 التاجر ولا يتسم عمله بالصفة التجارية ٣٥٠
- * 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 ٣٥٣
- * عيادة الطبيب لا تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها بالجدك ٣٥٦
- * المكان الذى يخزن فيه التاجر بضائعه لا يعتبر محلا تجاريا ولا
 يجوز بيعه بالجدك ٣٥٩

- * المكان المؤجر لغرض مزاولة مهنة الحلاقة لا يعتبر محلا تجاريا
 ٣٥٩ ولا يجوز بيعه بالجدك
- * ورشة إصلاح السيارات لا تعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعها
 ٣٦٠ بالجدك
- * المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى نشاط « لحام الأكسوجين »
 ٣٦٢ لا يعتبر محلا تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك
- * المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى تفصيل الملابس لا يعتبر محلا
 ٣٦٢ تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك
- * المحل المؤجر بغرض إستغلاله فى نشاط كى الملابس لا يعتبر محلا
 ٣٦٤ تجاريا ولا يجوز بيعه بالجدك
- * هل يعتبر الجراج محلا تجاريا يجوز بيعه بالجدك
 ٣٦٥
- * هل تعتبر المدرسة الخاصة محلا تجاريا يجوز بيعه بالجدك ؟ ...
 ٣٦٦
- * لا يجوز لمستأجر المدرسة الخاصة التنازل عنها أو تأجيرها من
 الباطن بغير موافقة المؤجر ولا محل للقياس على الحق المقرر فى
 ٣٧٠ قانون المنشآت الطبية أو قانون المحاماة
- * تسبب الأحكام فى شأن ورود البيع على محل تجارى أو صناعى
 ٣٧٠ أنشاء المستأجر
- * يتعين على المحكمة أن تستظهر فى حكمها طبيعة العين المؤجرة وما
 ٣٧١ إذا كانت تعتبر محلا تجاريا أم لا تعتبر كذلك
- * إذا قدم المستأجر مستندات ذات دلالة مؤثرة فى إثبات نوع النشاط
 الذى كان يزاوله قبل بيع العين المؤجرة ، فلا يجوز للمحكمة أن
 ٣٧٢ تعرض عنها وإلا كان حكمها مشوبا بالقصور

- ٣٧٤ * إذا أعرض الحكم عن المستندات الدالة على ممارسة المستأجر النشاط التجارى فى المحل المبيع ، ونفى عن ذلك المحل صفة المتجر فإنه يكون مشوباً بالقصور
- ٣٧٦ * إذا دفع مشتري الجدد بأن المستأجر السابق كان يضارب على عمل عماله الذين يستخدمهم ولم يقل الحكم كلمته فى هذا الدفع مكتفياً بالقول بعدم إنطباق المادة ٢/٥٩٤ مدنى فإنه يكون مشوباً بالقصور
- ٣٧٧ * يتعين على المحكمة أن تواجه دفاع المؤجر بأن المكان المؤجر لا ينطبق عليه وصف المحل التجارى وأن ترد عليه وإلا شاب حكمها القصور
- ٣٧٨ * يجب أن يبين الحكم الدليل الذى إستمد منه إنتفاء صفة المحل التجارى عن العين محل النزاع وقت بيعها وأن النشاط الذى يزاول بها حرفياً وليس تجارياً
- ٣٧٩ * عدم وجود آلات من نوع معين بالمنشأة وتفاهة المنقولات الموجودة بها وتفاهة ثمن بيعها لا يعد دليلاً على إنتفاء صفة المحل التجارى
- ٣٨٣ **المطلب الثانى : توافر الضرورة الملجئة للبيع**
- ٤١٦ **المطلب الثالث : تقديم المشتري الضمان الكافى للوفاء بالتزاماته**
- ٤٢٤ **المطلب الرابع : ألا يلحق المؤجر ضرر محقق**
- ٤٢٦ * لا يلزم موافقة المؤجر على بيع المحل التجارى بالجدك
- * هل يلتزم المالك بشراء المنقولات الموجودة بالعين وإيداع ٥٠٪ من ثمنها أو مقابل حق الإنتفاع عند إبداء رغبته فى الشراء ؟
- ٤٣٣ * هل تعتبر موافقة المؤجر للمستأجر صاحب الجدد وبائعه مزية يحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلها جزءاً من ثمنها المحل المبيع ؟
- ٤٣٧

الفرع الثانى : الحق المقرر للمالك مقابل بيع المحل

٤٣٨ التجارى والصناعى بالجدك

* طبيعة المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وسريانها

٤٣٩ من حيث الزمان

* الواجب الذى ألقته المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٤٤٦ على المستأجر (بائع المحل التجارى أو الصناعى)

* الحق المقرر لمالك العقار فى حالة بيع المحل التجارى أو الصناعى

٤٤٧ بالجدك

* هل يجوز للمستأجر العدول عن بيع المحل التجارى بالجدك أو

التنازل عن الوحدة السكنية المؤجرة إليه بعد إخطاره المؤجر

٤٤٨ برغبته فى البيع وبالثلثن المعروض ؟

* هل يشترط لشراء المؤجر المحل التجارى أن يزاوئ نفس النشاط

٤٥١ الذى كان قائما بها قبل البيع ؟

* بطلان بيع الجدك لعدم إعلان المؤجر بالثلثن المعروض لا تأثير له

٤٥٢ على عقد المستأجر الأسمى

٤٥٤ أحكام النقض :

* هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على

٤٦٠ حالة بيع المحل التجارى جبرا عن المستأجر ؟

* هل يسرى حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على

٤٦٣ بيع المحل التجارى المملوك للتاجر المفلس ؟