

كل ما تريد معرفته عن نقل الملكية وعقد البيع والبيع بالجدك فى القانون المدنى

ورد فى القانون المدنى عدد من التصرفات القانونية لكسب الملكية العقارية ومنها عقد البيع العرفى من أهم الأسباب وأكثر الأسباب القانونية انتشارا التى جعلها القانون المدنى سبب فى كسب الملكية العقارية فهو تصرف شائع بين الناس لتداول العقارات بالبيع والشراء الأمر الذى جعل المشرع القانونى يفرد له أهمية بالغة وشرح تفصيلى لعقود البيع فى القانونى المدنى وايضا تعتبر العقود من أهم المعاملات العقارية التى تحفظ حقوق جميع الأطراف فى عمليات البيع والشراء. فى بعض الأحيان يغفل الناس عن الجانب القانونى أو البنود الأساسية الواجب توافرها فى العقود العقارية مما يسبب بعض النزاعات بعد إتمام عملية بيع أو شراء العقار. لذلك يُنصح دائما بالاستعانة بمحامى مختص بالعقارات عند القيام بتسجيل العقود .

تعريف عقد البيع وخصائصه وفق القانون المصرى:

. هو أحد العقود المنصوص عليها فى القانون والتى تختص بنقل ملكية المبيع من البائع إلى المشتري فى مقابل ثمن معين يتم الاتفاق عليه بين طرفى العقد ويتم ذكره فى داخل العقد. تحتوى عقود البيع على مجموعة من المكونات الرئيسية والتى بدونها لا يمكن اعتبار العقد أنه عقد بيع وتلك النقاط الرئيسية فى عقد البيع هي :

. البائع

. المشتري

. المبيع أو السلعة المباعة

عقد البيع بمقتضاه يقوم شخص معين وهو البائع بنقل حقه وهو ملكيته لشيء معين إلى شخص آخر وهو المشتري وبالمقابل لذلك يلتزم المشتري بدفع قيمة الشيء الذي اشتراه بمبلغ من النقود وعقد البيع من العقود الملزمة للجانبين ٠٠ حيث يتولد عن هذا العقد التزامات تقع على كل من الطرفين المتبايعين وهما البائع والمشتري وعقد البيع من العقود الرضائية ولا بد من تراضي البائع والمشتري على الثمن ومحل البيع وكافة العناصر الأساسية الأخرى لهذا العقد توجد حالات استثنائية لا بد فيها من تحرير عقد البيع وتسجيله مثل ذلك عقد بيع السفينة وعقد بيع الطائرة وبعض العقود الأخرى.

ويخضع عقد البيع للقواعد العامة التي تنظم العقود الملزمة للجانبين وبصفه خاصة يجب ان تتوافر لدى البائع والمشتري الاهلية لابرار هذا العقد ويجب من تراضي الطرفين المتبايعين على كافة العناصر الاساسية للعقد وخاصة الشيء المبيع " محل عقد البيع التراضي ركن اساسي في البيع " الإكراه من عيوب الرضا في البيع ويستخلص من التعريف الوارد بالمادة ٤١٨ ايضا ان عقد البيع هو ناقل للملكية فهو يرتب التزامه في ذمة البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري وكما وهو واضح من صريح النص.

الفرق بين عقدي البيع الابتدائي والنهائي طبقاً للقانون.

وما الشروط الواجب توافرها فيهما لضمان صحة توقيعهما..

العقد الابتدائي هو عقد عرفي بين طرفين، بينما العقد النهائي هو العقد المسجل أمام الجهة المناط بها التسجيل وفقا للأوضاع التي

يقررها القانون، وهي مصلحة الشهر العقاري وفي بعض أماكن السجل العيني.

ويمكن التفرقة بين حالتين :

الأولي: إذا كان المبيع منقولاً بغض النظر عن القيمة فإن شروط تملكه الحيابة بحسن نية وبسند صحيح من القانون كالعقد الابتدائي، ففي هذه الحالة يكون كافياً لإثبات الملكية إعمالاً للقاعدة القانونية التي تقرر أن الحيابة في المنقول بسند صحيح وبحسن نية سند للملكية.

الثانية: كون المبيع عقاراً هنا يقرر القانون أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل وهذا لا يعنى أن المشتري بعقد ابتدائي ليس له حقوق ولكن تكون الحقوق المترتبة على العقد الابتدائي حجة بين طرفيه البائع والمشتري، ولكن العقد المسجل حجة على الكافة وهو الناقل للملكية أمام كافة الأشخاص والجهات.

و العقد الابتدائي يعتد به وله قيمة قانونية بين طرفيه فقط.

***الشروط الواجب توافرها لصحة العقد الابتدائي عند الشراء هي:**

الأهلية والإيجاب والقبول. والرضا. ومحل العقد يكون مشروعاً غير مخالف للقانون. والتمن. والمعينة النافية للجهالة .

كما أن العقد الابتدائي هو عقد صحيح إذا توافرت خصائصه يبرم بين المشتري والبائع وهو عقد صحيح بين أطرافه وليس له حجية العقود الموثقة أمام الغير، والشائع في الواقع العملي هو الحصول على حكم بصحة التوقيع على العقد الابتدائي لتضفي عليه بعض الشرعية، وجدير بالذكر أن دعوى صحة التوقيع لا تمس موضوع العقد وإنما تضفي الشرعية على التوقيع فقط ولا تثبت أو تنقل الملكية.

* عقد البيع النهائي

عقد البيع النهائي المقصود به هو العقد الذي يسجل بالشهر العقاري. وعلى ذلك العقد الابتدائي لا ينقل الملكية ولا يحتج به في مواجهة الغير بعكس العقد المسجل والعقد لا يكون مسجلا إلا بطريقتين.

أ- تقديم طلب تسجيل في الشهر العقاري.

ب- رفع دعوي صحة ونفاذ عقد البيع مع ضرورة إتباع الإجراءات الخاصة بها.

في النهاية العقود المسجلة هي العقود الوحيدة التي تسمح بنقل الملكية

أنواع العقود في السوق المصري

نوعين من العقود المتاحة وهي، العقد الابتدائي هو عقد عرفي بين طرفين والعقد النهائي هو العقد المسجل أمام الجهة المناط بها التسجيل. وفيما يلي سنوضح الفروق الأساسية بين العقدين.

أولا عقد البيع الإبتدائي: يعرف عقد البيع الإبتدائي على أنه عقد بيع عرفي بين طرفي العقد. ويعتبر العقد الإبتدائي عقدا صحيحا يبرم بين البائع والمشتري ولكنه ليس له حجية العقود الموثقة ولا يعتد به في نقل الملكية. لذلك يُنصح دائما بالحصول على حكم بصحة التوقيع على العقد الإبتدائي.

وعليك ملاحظة أنه يوجد ثلاثة أنواع من العقود الإبتدائية:

- . عقد حاصل على حكم بصحة ونفاذ العقد
- . عقد محكوم بصحة التوقيع عليه
- . مجرد عقد ابتدائي بين طرفين ولم يحصل على أي أحكام

ثانياً **عقد البيع المسجل**: أما العقد النهائي فهو العقد المسجل أمام الجهات المختصة قانونياً وفي هذه الحالة يعتبر الشهر العقاري هو الجهة المختصة بتسجيل عقود بيع وشراء العقارات. تضمن العقود المسجلة الحقوق القانونية لجميع الأطراف بخلاف العقود أو الاتفاقات المبرمة أمام شهود فقط والتي من الممكن أن تتسبب في حدوث نزاعات قضائية فيما بعد. تضمن العقود المسجلة حق البائع في الحصول على المقابل المادي المبرم في العقد واستمرارية حصوله على دفعات الأقساط كما تحفظ حق المشتري من خلال إلزام البائع على تسليم الوحدة أو العنصر المباع في خلال المدة الزمنية المتفق عليها.

يرجى ملاحظة أن العقد لا يعتبر مسجلاً إلا في حالتين:

. تقديم طلب تسجيل للشهر العقاري

. رفع دعوى صحة ونفاذ لعقد البيع الابتدائي

وبالتالي يلتزم جميع الأفراد بالاتفاقات المبرمة في العقد تجنباً للتعرض إلى الشروط الجزائية المترتبة على الإخلال ببند العقد.

خصائص عقد البيع:-

يتبين من تعريف المادة ٤١٨ من القانون المدني المصري ان عقد البيع يتميز بخصيقتين اساسيتين تميزان عقد البيع عن غيره من العقود الأخرى وإذا ما تخلفت إحدى هاتين الخصيقتين لما كان العقد بيعاً:-

١- **عقد البيع ينشئ التزاماً على البائع بنقل ملكية شيء أو حق**

مالي آخر إلى المشتري

يلتزم البائع في عقد البيع وفقاً للتعريف الوارد بالمادة ٤١٨ من القانون المدني بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر فالبيع عقد ينشئ التزاماً بنقل ملكية شيء آخر حقاً مالياً آخر

والالتزام بنقل الملكية بعد اثرا مباشرا لعقد البيع فالعقد بذاته لا ينقل الملكية مباشرة وإنما يتم نقل الملكية بناء على التزام البائع بنقلها وهذا الالتزام يتولد عن عقد البيع ذلك أن أثر العقد في جميع الاحوال هو انشاء الالتزامات ولا يمكن أن يكون غير ذلك.

وقد نص القانون المدني الفرنسي في المادة ١٨٥٣ منه على ان عقد البيع بذاته بنقل الملكية من البائع إلى المشتري ولم يرد بالقانون المدني الفرنسي اشارة صريحة على التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري وذلك على الرغم أنه يوجد العديد من البيوع في القانون المدني الفرنسي لا تنتقل فيها الملكية بمجرد إبرام العقد وإنما يقع التزام على عاتق البائع في هذه البيوع بنقل الملكية كما هو الحال في بيع الاشياء غير المعينة بالذات حيث لا تنتقل الملكية فيها إلا إذا تعينت وكما هو الحال أيضا في بيع الأشياء المستقبلية حيث لا تنتقل الملكية فيها من البائع إلى المشتري إلا عند وجودها إذن فالأثر للناقل الملكية لا يترتب فورا ابرام العقد إلا بالنسبة للشيء الموجود المعين بالذات ويشترط الا يتضمن العقد ما يفيد إرجاء نقل أما في القانون المدني المصري فإن ملكية العقار لا تنتقل لا بالتسجيل سواء فيما بين المتعاقدين او بالنسبة للغير وقد ترتب على هذا الفرق ان عقود البيع في القانون المدني المصري التي لا يترتب عليها نقل الملكية بمجرد العقد لم تقتصر على بيع الشيء المستقبل أو الشيء غير المعين بالذات او حالات الاتفاق على إرجاء نقل الملكية إلى وقت لا حق لإبرام العقد وانما تشمل بالإضافة إلى ذلك البيع الوارد على عقار وبذلك تعين النص على التزام البائع بنقل الملكية وإذا لم يعد من الدقيق ان يقال ان المبدأ في ظل القانون المدني المصري أن عقد البيع ناقل للملكية بمجرد العقد قاصر على بيع المنقول المعين بالذات لذلك فإن حقيقة عقد البيع في القانون المدني

المصري ليست أنه ناقل للملكية بذاته ولكن حقيقته هي انه ينشئ التزاما بنقل الملكية وأن كانت هناك احوال أخرى هي حالات بيع المنقول المعين بالذات يعتبر فيها التزام البائع بنقل الملكية للمشتري قد نفذ من تلقاء نفسه بمجرد نشؤه فتنتقل الملكية في هذه الحالات من البائع إلى المشتري بمجرد العقد ويتبين من تعريف المشرع المصري لعقد البيع ان عقد البيع لا يقتصر على نقل ملكية شيء بل يمتد أيضا إلى نقل ملكية أي حق مالي آخر فقد يقع البيع على حقوق عينية أصلية غير حق الملكية حق انتفاع أو حق ارتفاق وقد يقع البيع على حقوق شخصية كما هو الحق في حوالة الحق إذا كانت حدثت مقابل مبلغ نقدي معين

٢- عقد البيع يعد عقداً من عقود المعاوضة:-

معنى ان عقد البيع من عقود المعاوضات أن كل طرف من الطرفين المتعاقدين وهما البائع والمشتري يأخذ مقابلاً لما يقدم للطرف الآخر إذ ان البائع يحصل على ثمن نقدي في مقابل نقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري ويجب ان يكون الثمن الذي يحصل على البائع متناسباً مع قيمة الشيء المبيع . هذا ويشترط في الثمن الذي يحصل على البائع من المشتري أن يكون مبلغاً من النقود فإذا التزم المشتري بان يقدم للبائع أداء شيء آخر غير النقود كان العقد مقايضة وليس بيعاً وإذا انعدم المقابل الذي يحصل عليه البائع من المشتري فإن العقد يصبح هبة ولا يعد عقد بيع ويعتبر العقد هبة أيضاً إذا كان الثمن تافهاً لا يتناسب مع قيمة الشيء المبيع.

أما عن موقف الفقه الإسلامي فقد نصت المادة ٢٤٣ من مرشد الحيران على الآتي :- عقد البيع هو عقد تملك البائع مالا للمشتري بمال يكون ثمناً للبيع ونصت المادة ٣٤٧ من مرشد الحيران على الآتي يصبح

انعقاد البيع بالتناول والتعاطي ولو من أحد الجانبين بعد بيان الثمن فيما يكون ثمنه غير معلوم مما لم يصرح البائع مع التعاطي بعدم الرضا الملكية إلى تاريخ لاحق على الزام العقد

٣- عقد البيع من العقود الملزمة للجانبين :-

يعد عقد البيع عقداً من العقود الملزمة للجانبين أي الطرفين المتعاقدين لأنه يولد التزامات متبادلة تقع على عاتق كل من البائع والمشتري بحيث يصبح كل طرف من الطرفين المتعاقدين دائناً ومديناً للطرف الآخر في آن واحد ويترتب على خضوع عقد البيع لأحكام العقود الملزمة للجانبين ان تطبق على عقد البيع أحكام الفسخ والدفع بعدم التنفيذ وتحمل تبعه استحالة تنفيذ الالتزام

الفسخ :- يكون في العقود الملزمة للجانبين ويحدث إذا لم يتم احد الطرفين المتعاقدين بتنفيذ ما التزم به ويستثنى من ذلك بعض العقود الملزمة لجانب واحد كالقرض بفائدة والرهن الحيازي وقد انكر بعض الفقهاء حق الفسخ بالنسبة لها وأقره بعضهم مع تغيير اسمه وسموه أي اسقاط ولا يكون الفسخ إلا في العقود الفورية

الإلغاء والفسخ :- الغاء بعض العقود المستمرة قبل انتهاء ميعادها كعارية الاستعمال والشركة والإيجار والوكالة والإيراد المؤبد والوديعة ويستعمل هذا المصطلح استعمالاً شائعاً في حالة فسخ العقد باتفاق الطرفين .

٤- يعد عقد البيع عقداً من العقود الرضائية :-

العقد الرضائي هو العقد الذي لا يتطلب المشرع لانعقاده شكلاً معيناً وإنما يكفي تراضي الطرفين المتعاقدين على عناصر العقد أي يكفي التعبير عن الإرادة لأجل انعقاد العقد أياً كان

شكل هذا التعبير سواء كان شفاهة او كتابة او بالإشارة الدالة على الموافقة على العقد

أما العقد الشكلي فهو العقد الذي يشترط المشرع لانعقاده ان يفرغ رضاء الطرفين المتعاقدين في شكل معين إذ أنه إذا تطلب المشرع ان يفرغ عقد ما في شكل معين ولم يفعل الطرفان المتعاقدان

المتعاقدين ولا بالنسبة للغير ولا يرتب أي آثار ويعد عقد البيع وفقا للمادة ٤١٨ من القانون المدني المصري عقدا رضائيا لا يحتاج إلى شكل معين لأجل انعقاده

وأیضا نصت المادة ١٥٨٣ من القانون المدني الفرنسي على ان " : ينعقد عقد البيع باتفاق الطرفين المتبايعين بحيث يلتزم احدهما بتسليم الشيء المبيع إلى الطرف الآخر ويلتزم الطرف الآخر المشتري بدفع الثمن ويكون عقد البيع صحيحا عندما يوقع الطرفان عليه ويقران بذلك وترد على مبدا الرضائية في عقد البيع العديد من الاستثناءات والتي وردت في مواضع متفرقة من القانون المدني . ومن أهم هذه الاستثناءات ما نصت عليه المادة ٧٤٣ من القانون المدني من أن " : العقد الذي يقرر المرتب مدى الحياة لا يكون صحيحا إلا إذا كان مكتوبا وهذا دون إخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع وايضا عقد بيع السيارة لابد فيه من كتابة هذا العقد وتسجيله

٥- عقد البيع عقد محدد القيمة بحسب الأصل:-

الأصل ان عقد البيع هو عقد محدد القيمة لأن من الطرفين المتعاقدين وهما البائع والمشتري يعلم او يستطيع أن يعلم في لحظة ابرام العقد مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي غير أن هذه الخاصية ليست من مستلزمات عقد البيع في جميع عقود البيع فقد يكون عقد البيع عقدا احتماليا وذلك إذا كان تحديد قيمة

الشيء المبيع أو مقدار الثمن متوقفا على حادث غير محقق كما لو كان المبيع هو حق انتفاع مدى حياة المشتري أو كان الثمن في عقد البيع إيرادا مرتبا مدى الحياة وتظهر أهمية اعتبار عقد البيع عقدا محددًا أو عقدا احتماليا من ناحية مدى جواز تطبيق احكام الغبن على العقود الاحتمالية. إذ أن الأصل أن العقود المحددة تطبق عليها احكام الغبن وبالنسبة لعقد البيع نصت المادة ٤٢٥ من القانون المدني المصري الخاصة بدعوى الغبن الفاحش على الآتي:-

- ١- إذا بيع عقار مملوك لشخص لا تتوافر فيه الأهلية وكان في البيع غبن يزيد على الخمس فالبائع أن يطلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل
- ٢ - ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد على الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع

الالتزامات المترتبة على عقد البيع

يعد عقد البيع أهم عقود المعاوضات التي تترتب عليها التزامات على الطرفين، حيث يلتزم المشتري بدفع مقابل المبيع بينما يلتزم البائع بعدة التزامات تتمثل في الالتزام بنقل الملكية، الالتزام بتسليم الشيء المبيع، الالتزام بضمان التعرض والاستحقاق والالتزام بضمان العيوب الخفية. وعليه؛ فإن أهم الالتزامات التي تقع على البائع هو الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع، حيث يقع هذا الالتزام على البائع بمجرد إبرام العقد، إلا إن التزام البائع بنقل الملكية لا يقف عند الالتزام بنقل ملكية الشيء المبيع فقط، حيث يلتزم البائع بتسليم المشتري محل العقد الأمر الذي يمكن المشتري من حيازته والانتفاع به دون أية عوائق تمنعه أو تعرقل مباشرة سلطاته عليه كمالك، حيث يلتزم البائع بالألا يكون المبيع في حيازة الغير الذي يمانع في تسليمه بادعاء

حقه عليه، ولا يكون المبيع مشغولا بمؤجر يمانع في إخلاء محل العقد إلا إذا اتفق البائع والمشتري على خلاف ذلك. إن التزام البائع بنقل ملكية المبيع وتسليمه للمشتري يقتضي بطبيعة الحال التزام البائع بالمحافظة على المبيع حتى تسليمه للمشتري، حيث إن أي هلاك كلي أو جزئي يقع على المبيع قبل التسليم يتحمل البائع تبعاته. علاوة على الالتزامين السابقين؛ يلتزم البائع بأن يضمن للمشتري الحياة والانتفاع بالشيء المبيع فلا يتعرض له هو شخصيا في هذا الانتفاع، حيث يتمتع البائع عن إتيان أي فعل أو تصرف من شأنه أن يعرقل انتفاع المشتري بالمبيع، كما يضمن التعرض الصادر عن الغير، حيث يمنع البائع أي عرقلة من الغير قد تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع محل العقد. أخيرا وليس آخرا؛ يلتزم البائع بضمان ما يقدر يظهر في المبيع أو في ملحقاته من العيوب الخفية التي قد تحول كليا أو جزئيا دون الانتفاع بالمبيع، بحيث يضمن البائع كل العيوب التي قد تؤثر في المبيع إما بنقص قيمته، أو بنقص منفعته، كذلك العيوب الناتجة عن عدم وجود صفة معينة في المبيع تعهد البائع وجودها مما يجعل المشتري يعزف عن هذا الشيء أي يصبح غير مرغوب فيه لديه، وقد يكون العيب هو عدم صلاحية الشيء المبيع للعمل لمدة معينة.

أسباب بطلان عقد البيع

من أركان العقد (التراضي - الشكل في العقود الشكلية - المحل - السبب) أو شرط من شروط الصحة (الأهلية - سلامة الإرادة) العقد الباطل هو العقد الذي لا تتوافر فيه مقومات وشروط العقد الصحيح، فلا يقوم العقد صحيحا إلا إذا استجمع أركان انعقاده من رضى ومحل وسبب والشكل في حالة اشتراط القانون أو الاتفاق شكل محدد للانعقاد.

أ- البطلان المطلق:

– فإذا تخلف أحد اركان العقد كان العقد باطل بطلان مطلق، وذلك لخطورة العيب الذي شاب العقد، أما في حالة تخلف شرط من شروط الصحة كان البطلان نسبيًا، وذلك لأن العيب الذي شاب العقد اقل خطورة ويكون العقد قابل للإصلاح والاجازة من قبل المتعاقدين.

– العقد الباطل بطلان مطلق يعتبر غير موجود قانونا فهو والعدم سواء لتخلف ركن أو أكثر من أركان انعقاده كمثال على ذلك إذا انعدم الرضا أو تخلف المحل أو السبب أو كانا غير مشروعين أو إذا لم يتخذ العقد الشكل الذي اشترطه القانون أو الاتفاق لانعقاده والعقد الباطل بطلا نسبي يعتبر صحيحا وتترتب عليه اثاره إلا انه معيب ويمكن ان يقضى ببطلانه.

- فالبطلان المطلق يتقرر إذا انطوى ابرام العقد على مخالفة قاعدة تستهدف حماية مصلحة عامة.

حالات البطلان المطلق:

١- إذا انعدم إذا انعدم الرضا، كما لو تم إبرام العقد عن طريق شخص عديم الاهلية غير مميز أو مجنون.

٢- إذا كان المحل غير موجود أو مستحيل أو غير مشروع أو غير معين أو غير قابل للتعيين

٣- إذا تخلف السبب او اتسم بعدم المشروعية.

٤- إذا تخلف الشكل الذي تطلبه القانون كركن في العقد، كما هو الحال في اشتراط الرسمية لإبرام الرهن الرسمي وهبة العقار.

٥- إذا ورد في القانون نص خاص يقضى با البطلان المطلق.

حكم العقد الباطل بطلان مطلق:

يقع العقد باطلا إذا تخلف ركن من أركانه فهو لا يقوم اصلا لأنه لم ينعقد اصلا ولا وجود له شرعا، ولهذا لا يرتب اثارا في الحال والاستقبال ويجوز لأي من طرفية أو ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه، والامتناع عن تنفيذه وللمحكمة ان تقضى ببطلانه من تلقاء نفسها ولا يجوز اجازته.

ب- البطلان النسبي:

- ويتقرر البطلان النسبي إذا انطوى العقد على مخالفة قاعدة تستهدف حماية مصلحة خاصة.

حالات البطلان النسبي:

- ١- إذا كان أحد المتعاقدين ناقص الاهلية كالصبي المميز والسفينة وذي الغفلة.
- ٢- إذا شاب رضاء أحد الطرفين عيب من عيوب الارادة كالغلط والإكراه والتدليس.
- ٣- إذا ورد في القانون نص خاص يقضى بالبطلان النسبي لقاعدة كما في حالة بيع ملك الغير حيث يكون للمشتري طلب ابطال العقد.

■ حكم العقد الباطل بطلان نسبي:

-العقد القابل للأبطال أو الباطل بطلانا نسبيا هو عقد توافر له كل أركانه ولكن تخلف فيه شرط من شروط الصحة فمثل هذا العقد ينشأ ويلزم أطرافه، ويرتب اثاره، ولكن يجوز للمتعاقد الذي تقرر البطلان لمصلحته بسبب نقص أهليته او تعيب إرادته ان يطلب إبطاله.

ويجوز التمسك بالبطلان في اية حالة تكون عليها الدعوى امام محكمة الموضوع مادام الحق في ذلك لم يسقط بالتقادم وفقا للمادة ١٤٠ ولكن لايجوز للمحكمة ان تقضى بإبطال العقد من تلقاء نفسها .

كيف تثبت واقعة البيع عند فقدان العقد ؟ ..

يتعرض البعض أحياناً لعملية فقدان العقد المثبت للعلاقة التعاقدية «بيع - شراء» كعقد بيع أو غير ذلك، ما يؤدي - بحسب ظن المشتري أو المستأجر - إلى ضياع الحقوق التي أثبتها العقد كما لو كان العقد خاص ببيع الشقة أو قطعة الأرض أو العقار. فهل بالفعل في حالة فقدان أو ضياع عقد البيع يترتب عليه ضياع الحقوق؟ وما هي الطرق القانونية التي يجب اتخاذها للخروج من هذه الأزمة؟ -

الأصل وفقاً لما هو مقرر أن صور الأوراق العرفية ليست لها حجية ولا قيمة لها في الإثبات إلا بمقدار ما تتهدى إلى الأصل الموقع عليه إذا كان موجوداً فيرجع إليه كدليل للإثبات، أما إذا كان الأصل غير موجود فلا سبيل للاحتجاج بالصورة إذا أنكرها الخصم إذ هي لا تحمل توقيع من صدرت منه، والتوقيع بالإمضاء أو ببصمة الختم أو ببصمة الإصبع هي المصدر القانوني الوحيد لإضفاء الحجية على الأوراق العرفية.

ولكن في الحقيقة ليس معنى هذا ضياع الحق المدون والمثبت له المستند أو عقد البيع المفقود ولكن هناك سبب آخر من خلالها يجوز إثبات العقد ومنها إذا اثبت المدعى أن فقد العقد كان بسبب أجنبي لا يد له فيه وكان لديه من القرائن التي تثبت مضمون العقد كما لو كان العقد قد تم استخدامه من قبل على سبيل المثال طلب تسجيل أو دعوى صحة توقيع أو استخراج بطاقة ضريبية أو سجل تجارى أو غير

ذلك، ففي هذه الحالة تكون صورة العقد ليست دليلاً على العقد ولكن تعد مبدأً ثبوتاً بالكتابة بمعنى تسمح وقتها إثبات العقد ومضمونه بشهادة الشهود والقرائن ومن بين تلك القرائن لو كان العقد قد أقيم بشأنه نزاع قضائي والخصم لم ينكره وقتها كما لو أقر بصحة التوقيع على ذلك العقد.

ويرجع ذلك لأن الورقة العرفية المرسلة عن طريق الفاكس تعتبر مبدأً ثبوتاً بالكتابة يجوز تكملته بشهادة الشهود أو بالقرائن القضائية، وبالتالي لو كان هناك للعقد صورة ضوئية كما لو أقيمت بشأن العقد دعوى قضائية على سبيل المثال دعوى صحة توقيع أو دعوى فسخ أو دعوى بتنفيذ بند من بنود العقد فهي تعد قرينة قضائية على وجود العقد، ولا يجوز للخصم أن يحتج وقتها بعدم جواز الإثبات بغير الكتابة عملاً بالمادة ٦٠ من قانون الإثبات وهو ما نصت عليه المادة ٦٣ إثباتاً.

ويجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي في حالتين: « إذا وجد مانع مادي أو ادبي يحول دون الحصول على دليل كتابي، ٢- إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب اجتنبي لا يد له فيه». وفقاً لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب اجتنبي لا يد له فيه، مما مقتضاه أن من يدعى أنه حصل على سند مكتوب ثم فقده بسبب اجتنبي

يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند كان لمن فقده أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود.

ماذا قالت محكمة النقض عن أزمة ضياع العقد؟
أما محكمة النقض فقد قالت عن الأزمة - لئن كان تقدير الورقة المراد اعتبارها مبدأ ثبوت بالكتابة من جهة كونها تجعل التصرف المدعى به قريب الاحتمال أو لا تجعله هو مما يستقل به قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في هذا الخصوص، إلا أن شرط ذلك أن يقيم قضاءه على أسباب سائغة لما كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه فساد في الاستدلال.

لذلك يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة، وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى قريب الاحتمال تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة ومفاد ذلك أن المشرع وقد جعل لمبدأ الثبوت ما للكتابة من قوة في الإثبات متى أكمله الخصم بشهادة الشهود أو القرائن فقد اشترط لتوافر مبدأ الثبوت بالكتابة أن تكون هناك ورقة مكتوبة أياً كان شكلها أو الغرض منها - ولم يتطلب المشرع بيانات معينة في الورقة لاعتبارها مبدأ ثبوت بالكتابة فيكفي أن تكون صادرة من الخصم ويحتج عليه بها وأن

تجعل الواقعة المراد إثباتها مرجحة الحصول وقريبة الاحتمال.

ويجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه يدل على أن المشرع استهدف مواجهة حالة ما إذا كانت القواعد المتعلقة باستلزام الحصول على الدليل الكتابي الكامل قد روعيت، بيد أن الإثبات بالكتابة قد إمتنع بسبب فقد هذا الدليل فيجوز عندئذ أن تحل شهادة الشهود محل الدليل الكتابي، شريطة أن يكون هذا الفقد راجعاً إلى سبب لا يد للمدعى فيه و مؤدى هذا أن يكون الفقد قد نشأ من جراء حادث جدى أو قوة قاهرة، فتستبعد إذن صور الفقد بسبب يتصل بفعل مدعى الدليل و لو كان خطأ أو إهمالاً - بقطع السبيل إلى التواطؤ مع الشهود.

البيع بالجدك

المقصود بالجدك لغةً:

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

والمستفاد من التعريف اللغوي للجدك أو الكدك:

١- أن الجدك أو الكدك عبارة عن منقولات موجودة بالчанوت ومتصلة به.

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

٣- أن هذه المنقولات ليست ملكاً للمالك المؤجر.

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

«بيع الجدك يعني أن هناك مستأجر يمارس نشاط تجاري وله أسم تجاري وأكد الآن الدليل عليه حالياً وجود بطاقة تجارية وسجل وتجاري وعملاء لكن لسبب ما المستأجر يقرر انه يصفي نشاطه لكن المشرع حرصاً منه على الصالح العام في استمرار النشاط التجاري أعطى فرصة للمستأجر انه يستفيد من الإيجار بأنه يبيع العين بالجدك».

ما هو البيع بالجدك

البيع بالجدك هو حاله خاصة في القانون المدني حرص المشرع على ايراده كاستثناء رغبة في الحفاظ على الأنشطة التجارية والصناعية واستمراراً لدعم الاستثمار والنمو الاقتصادي وتدخل للحفاظ على بقاء النشاط التجاري قائماً في حالة اضطرار صاحب النشاط على تصفيته او التنازل عنه وهو يتمثل في إعطاء المستأجر الحق في بيع العين المؤجرة ولكن بشروط خاصه نص عليها القانون المدني في المادة ٥٩٤ منه والت تنص البيع بالجدك في القانون

البيع بالجدك تم تنظيمه من خلال المادة ٥٩٤ من القانون المدني وكذلك المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الخاص بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر.

البيع بالجدك في القانون المدني

تنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني على أن:

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

ب- 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 تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق".

والمستفاد من هذه المادة:

١- أن المشرع أجاز للمستأجر - وهو صاحب الجدك أو المنقولات الموجودة بالمحل أو المصنع - بيع المصنع أو المتجر وفق نظام محدد هو نظام البيع بالجدك

٢- أنه يشترط لصحة بيع الجدك أن يكون المستأجر تاجراً وأن تكون العين المؤجرة مخصصة لنشاطه التجاري، وأن يكون المستأجر مالكاً للمنقولات الموجودة بالمتجر، أو يكون هو الذي أنشأ المصنع من ماله الخاص.

٣- أن تقوم لدى المستأجر ضرورة تفرض عليه بيع المصنع أو المتجر الذي أنشأه في العقار المؤجر إليه مع قيام الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار.

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

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 اعتبارات هامة تبرر هذا المسلك، وبالأدق توضح الحكمة والعلة من نظام الجدك بصفة عامة، وهي تسهيل البيع الاضطراري

للمحل التجاري أو المصنع حيث قدر المشرع أن هناك حاجة ماسة ومصلحة عامة تعود على المجتمع تقتضي استقرار التجارة والصناعة.

لذلك قرر أنه في حالة وجود ضرورة استثنائية تضطر التاجر أو الصانع لتصفية تجارته أو مصنعه فإنه وللصالح العام يعطيه مكنة بيع المحل أو المصنع ضماناً لاستمرار النشاط الاقتصادي، والتنمية المستدامة للمجتمع.

البيع بالجدك في قانون إيجار الأماكن

وتنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ "الخاص بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر" على أنه:

أ- يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين.

ب- وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروف ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان.

ج- وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها". على الرغم من أن قانون إيجار الأماكن يعد من القوانين الاستثنائية إلا أنه وضع تنظيمياً

خاصاً لبيع الجدك حيث تنص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦

لسنة ١٩٨١ بإصدار **قانون إيجار الأماكن:**

يحق لمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول علي ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها .

ومفاد أحكام هذا النص:

أن المشرع بعد أن وضع قيوداً في قانون إيجار الأماكن على عقود الإيجار مثل تحديد الأجرة وامتداد المدة، والامتداد القانوني لعقد الإيجار، وتقديراً من المشرع لضرورة استمرار النشاط التجاري والصناعي في ظل القواعد الاستثنائية التي فرضها قانون إيجار الأماكن خاصة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى فقد نظم بيع الجدك بقواعد خاصة تقتضي أولاً: توافر ذات الشروط السالف ذكرها في ظل القانون المدني. ثانياً: إضافة بعض القواعد التي تتماشى مع الطبيعة الاستثنائية لقانون إيجار

الأماكن بقصد إيجاد نوع من التوازن في العلاقة بين المستأجر والمؤجر.

وأن المشرع أعطى لمالك العقار في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة المؤجرة الحق في أن يطالب المشتري الذي انتقل إليه حق الإجازة بمقتضى هذا التصرف وحده بنسبة من الثمن كما أعطاه أولوية في استرداد العين المؤجرة.

شروط البيع بالجدك

١- توافر حالة من الحالات التي يجوز فيها للمستأجر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى. (المادة ٢/٥٩٤ مدني)

٢- توافر حالة الضرورة الملجئة للتصرف (المادة ٢/٥٩٤ مدني)

٣- حصول المالك على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين (المادة ٢/٥٩٤ مدني)

٤- يجب على المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض (المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

٥- انتفاء الضرر في حق المؤجر (المادة ٢/٥٩٤ مدني)

٦- يكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان

٧- بانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها .

٨- ملكية المستأجر للجذك (وهذا شرط قضائي اشترطته محكمة النقض، وهو يتكون من شقين..

الأول: أن يكون المتصرف مستأجراً للعين وليس مالكاً لها؛ والثاني: أن يكون مستأجر العين مالكاً للجذك).

باختصار شديد مستأجر لمحل يمارس نشاط معين وله اسم تجاري والمحل فيه منقولات لازمة لمباشرة النشاط التجاري الذي يباشره المستأجر

شروط البيع بالجذك من خلال احكام النقض

الشرط الأول - وجوب وقوع البيع على متجر أو مصنع:
وهذا الشرط نصت عليه صراحةً المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ولما كان الثابت أن عين التداعي مستغلة كمخزن، مما يعنى عدم انطباق هذا الشرط حيث أن قضاء النقض قد استقر على أن: "المكان الذي يخزن فيه التاجر بضائعه لا يعتبر محلاً تجارياً، لافتقاده للعنصر المعنوي الرئيسي في المحل التجاري وهو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، وبالتالي فلا يجوز بيع تلك المخازن بالجذك" (الطعن رقم ٤٥٣ لسنة ٤٨ قضائية - جلسة ١٩٨٣/٣/٢٣ - السنة ٣٤ - القاعدة رقم ١٥٤ - ص ٧٢٧).

الشرط الثاني - وجوب توافر حالة الضرورة الملجئة للتصرف:

وهذا الشرط نصت عليه صراحةً المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني، ولما كانت أوراق الدعوى قد خلت تماماً مما يفيد بتوافر حالة الضرورة الملجئة للبيع، كما لم يتم

المدعى عليه بإثبات شئ من ذلك. مما مفاده عدم تحقق هذا الشرط على الوجه المتطلب قانوناً.

الشرط الثالث - وجوب تقديم التأمينات الكافية لحماية

حقوق المؤجر وهذا الشرط نصت عليه صراحةً المادة

٢/٥٩٤ من القانون المدني، ومادام المدعى لم يقيم بتقديم

أية تأمينات على الإطلاق سواء أكانت كافية أو غير كافية

لحماية حقوق المؤجر "الهيئة" فان هذا الشرط يكون غير

متحقق بدوره. ومن المقرر في قضاء النقض أنه: "... ومن

ضمن هذه الشرائط أن يقدم المشتري تأميناً كافياً للمؤجر

لوفاء بالتزاماته كمستأجر سيخلف المستأجر الأصلي في

الانتفاع بالعين المؤجرة، ويستوي أن تكون هذه التأمينات

شخصية أو عينية، ويتعين في هذا الضمان أن يكون إضافياً

لا يدخل في حسابه البضائع الموجودة بالمتجر أو

المصنوعات التي ينتجها المصنع لأنها معده للبيع ولا

يستطيع المؤجر حبسها أو استعمال حق امتياز المؤجر

عليها، وتقدير كفاية الضمان أو عدم كفايته أمر متروك

لقاضى الموضوع دون معقب عليه طالما كان استخلاصه

سائغاً" (نقض مدني في ٣٠ مايو سنة ١٩٧٩ - مجموعة

أحكام النقض - السنة ٣٠ - رقم ٢٧٢ - ص ٤٧٣).

الشرط الرابع - وجوب مزاولة نفس النشاط السابق

وعدم تغيير النشاط شرط تطلبتة محكمة النقض حيث أنه

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن: "الحكمة من

الاستثناء الوارد بالمادة ٢/٥٩٤ مدني هي رغبة المشرع

في الحفاظ على الرواج المالي والتجاري في البلاد بتسهيل

بيع المتجر عندما يضطر صاحبه إلى بيعه وتمكين مشتريه

من الاستمرار في استغلاله، وكان مناط استلزام توافر

العنصر المعنوي الخاص بالاتصال بالعملاء وجوب أن

يكون الشراء بقصد ممارسة النشاط ذاته الذي كان يزاوله

بائع المتجر " (الطعن رقم ٥٧٨ لسنة ٤٧ قضائية - جلسة ١٥/٣/١٩٨٢).

الشرط الخامس - ضرورة أخطار المالك بثمن المبيع:

وهذا الشرط نصت عليه صراحةً المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حيث أوجب المشرع على المستأجر قبل أن يبرم اتفاقه مع الغير أن يعلن المالك بعزمه على بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن عقد الإيجار لقاء ثمن محدد يذكره في الإنذار الموجه إلى المالك..

فإذا أبرم عقد بيع الجدك دون أن يتم الإنذار سالف الذكر فإن أحد شروط صحة بيع الجدك يكون قد انتفى ويقع البيع غير نافذ في مواجهة المالك ولا يؤدي إلى انتقال الحق في الإجارة للمشتري أو حلوله محل البائع في عقد الإيجار، ولا يجوز للمحكمة أن تجيز بيع الجدك ما لم يكن مرفقاً بالمستندات أصل الإنذار الموجه إلى المالك ومضى مدة شهر من تاريخ إعلان المالك بالإنذار دون أن يبدى موافقته على البيع أو رغبته في أخذ العين بالثمن المعروض. الفرق بين البيع بالجدك و الإيجار من الباطن و ادخال المستأجر لشريك

الإيجار من الباطن

الفرق بينه وبين البيع بالجدك البيع بالجدك بيتخلى فيه المستأجر الاصيلي عن العين مقابل مبلغ من المال يدفع في مجلس العقد يكون للمالك ٥٠% منه ويتم فيه تحول الإيجار الى المشتري بالجدك بعكس الإيجار من الباطن الذي يتحول في المستأجر لمؤجر والمالك لا يحصل على شيء ويتم بدون موافقة المالك

حق المستأجر في إدخال شريك معه في استغلال المحل التجاري:

أي نشاط تجاري من الوارد ان يقوم صاحبه بإدخال شريك
أو اكثر معه في النشاط لكن ما موقفهم من عقد الإيجار هل
يجوز للمؤجر الاعتراض؟

محكمة النقض أقرت حق المستأجر في إدخال شريك في
نشاطه الذي يباشره في العين المؤجرة
لكن مع مراعاة إن يتعين لإعمال هذا الحق، حق الشريك
في إدخال شريك معه في مباشرة النشاط الذي يباشره في
العين المؤجرة، ما يلي:

١- ألا يكون عقد الشركة "صورياً" يخفي ورائه تنازل أو
تأجير العين من الباطن، والمالك المؤجر يعد من الغير
بالنسبة لذلك العقد، فيجوز له إثبات الصورية بكافة طرق
الإثبات بما فيها البينة وقرائن الأحوال.

٢- ألا يتخرج المستأجر الأصلي من تلك العين (بعد الحكم
بعدم دستورية امتداد عقد الإيجار إلى الشريك).

٣- ألا يدخل المستأجر الأصلي بحصة عينية في تلك
الشركة (حيث تكون العين المؤجرة هي حصته ونصيبه
في تلك الشركة).

٤- ألا ينص في عقد الشركة أنه عند انتهاء الشركة أو
تصفيتها لأي سبب تؤول العين المؤجرة إلى الشريك الآخر
(وليس إلى المستأجر الأصلي).

والفرق بين قيام المستأجر بإدخال شريك معه في النشاط
التجاري وبين البيع بالجذك ان الاول المستأجر يبطل ينتفع
بالعين وملتزم بعقد الايجار مباشرة النشاط التجاري من
خلال العين المؤجرة

بعكس البيع بالجدك الذي يقوم المستأجر بالتخلي عن النشاط التجاري بما في ذلك العين المؤجرة وماتحتويه على مستلزمات مباشرة النشاط لصالح المشتري بالجدك.

ما نصت عليه المادة ٥٩٤ من القانون المدني من أنه : " 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 تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق " إنما هو استثناء من الأصل المقرر وهو التزام المستأجر باحترام عقد الإيجار فيما نص عليه من حظر التنازل عن الإيجار اقتضاه حرص المشرع على استبقاء الرواج التجاري متمثلاً في عدم توقف الاستثمار الصناعي أو التجاري في حالة اضطرار صاحبه إلى التوقف عنه (الطعن رقم ١٦٦٢٩ لسنة ٨٥ قضائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٠٦/٢٧)