

# شرح عملي لـ المحل التجاري خصائصه عناصره وأهم الأخطاء التي يجب تجنبها

## المحل التجاري وخصائصه

لكي يكون المحل التجاري محلا تجاريا يجب توافر عناصر و خصائص معينة وهو ما سنتعرف عليه في مقالنا المحل التجاري خصائصه و عناصره وهو أمر هام اذا أراد المستأجر بيع المحل بالجدك دون أن يقع تحت مخالفة حظر التنازل عن الايجار

## المحل التجاري في القانون

### عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي - شولدر  
الخشب - برج المنار - الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

## المحل التجاري

### ( خصائصه وعناصره وشروطه )

يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه منقول معنوي وأنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه

## يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه :

- منقول معنوي
- أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية
- وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه

وسوف نلقي الضوء على كل عنصر من هذه العناصر على النحو التالي :

### أولا : الجدك منقول معنوي:

بيع المحل التجاري بمحتوياته ومقوماته يعتبر بيع منقول وتسري في شأنه المادة 976 من التقنين المدني التي تقضي بأنه من جاز منقول بسبب صحيح وتوافر لديه حسن النية وقت حيازته يصبح مالكا له .....

1. وأن الحيازة في ذاتها قرينة علي وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك دون اشتراط أن تدوم الحيازة وقتا ما , إلا أنها لا تعتبر سندا للملك إلا إذا كانت بنية التملك
2. وهي لا تكون كذلك إلا إذا كان الجائر أصلا يجوز لنفسه لا لغيره ويحسن نية بأن يعتقد اعتقادا تاما أن من تصرف إليه مالك يتصرف فيما يملك , فإذا كان هذا الاعتقاد يشوبه أدنى شك انتفي حسن النية .

### وقد قضت محكمة النقض بأن :

المحل التجاري وعلي ما يقضي به القانون رقم 11 لسنة 1940 يعتبر منقولا معنويا يشمل مجموعة العناصر المادية والمعنوية المخصصة لمزاولة المهنة التجارية من اتصال بالعملاء وسمعة واسم العنوان تجاري وحق في الإجارة وحقوق الملكية الأدبية والفنية مستقلة عن المفردات المكونة لها

وإذ كان الثابت من الأوراق أن المحل التجاري مثار النزاع مملوك علي الشيوخ لورثة المرحوم ..... وليس من بينهم الطاعنين فيكون بيع أحد الشركاء الآخرين حق استرداد الحصة المباعة عملا بنص المادة المذكورة

ولا ينال من ذلك ما تمسك به الطاعنان من أن حقيقة العلاقة بينهما وبين المطعون ضدها الأولي هي أجاره المكان خاليا لأن هذه الإجارة

بفرض قيامها لا تخلع عليهما صفة المشاركة في الملكية الشائعة للمحل التجاري بوصفه منقولا معنويا بل يظلا أجنبيين عن الشركاء فيه “

(الطعن رقم 976 لسنة 53 ق جلسة 30/1/1989)

وبأنه ” لما كان ذلك وكان الثابت من الإقرار المؤرخ 28/4/1964 والموقع من الطاعن والمطعون ضده الثاني أن المطعون ضده الأول بعد أن تنازل له الطاعن عن نصيبه في محل النزاع ووافق المطعون ضده الثاني على ذلك سلمهما المحل لإدارته والتزاما برده بأدواته إليه خاليا من البضاعة

فإن حيازة الطاعن للمتجر لا تكون أصلية لحساب نفسه بل هي عريضة لحساب المطعون ضده الأول ، ينتفي معها حسن النية فيما يدعيه من حيازة ناشئة عن بيع المطعون ضده الثاني له كامل المحل في 8/7/1967 لعلمه بعدم ملكية هذا المتصرف له ومن ثم فان الطاعن يفتقر إلى الحيازة التي تصلح سندا لملكية ذلك المتجر”

( الطعن رقم 463 لسنة 54 ق - جلسة 5/3/1990 )

**ثانيا : لاعتبار المحل تجاريا يجب أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية - المحل التجاري خصائصه و عناصره**

مفاد المادة 594/2 من القانون المدني أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج عن مجال أعمال تلك المادة

وترتبا عل ما تقدم فإن المحل الذي يكون مستغلا في نشاط مهني أو حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية علي استغلال المواهب الشخصية والخبرات العملية والمهارات الفنية لا يعتبر محلا تجاريا ومن ثم فلا تطبق في شأنه المادة 594/2 المشار إليها حتى لو اقتضى هذا الاستغلال شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما

مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا إذ تظل تلك الأعمال التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية - فرعا من المهنة أو الحرفة - تلحق بها وتأخذ حكمها ، فيخضعان معا لنظام

قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها .

ولئن كان المتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه على التعاقد , ولها بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن والمقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به متي كان استخلاصها سائغا مع الثابت بالأوراق .

### وقد قضت محكمة النقض بأن

" يشترط لإسباغ الصفة التجارية على عمل صاحب الحرفة أن يستخدم عملا أو آلات وأن يضارب على عمل هؤلاء العمال أو إنتاج الآلات أما إذا اقتصر الأمر على مباشرة حرفته بمفرده , وانتفت صفة **المضاربة** أصبح من الحرفيين ولا يعتبر أنه قد أنشأ متجرا بالمكان المؤجر , إذ تقوم صلته بعملائه في هذه الحالة على ثقتهم في شخصه وخبرته بخلاف المحل التجاري الذي يتردد عليه العملاء لثقتهم فيه كمنشأة مستقلا عن شخص مالكة .

(الطعن رقم 1376 لسنة 49 ق - جلسة 30/4/1980)

وبأنه المهنة أو الحرفة التي تقوم أساسا على النشاط الذهني واستثمار المالكات الفكرية والمعلومات المكتسبة لصاحبها , والتي لا تدر عليه ربحا

وإنما يحصل من جهده المبدول فيها على أجر يدخل في تقديره ظروفه الشخصية وظروف عميلة والظروف العامة التي تحيط بممارسته لأعمال المهنة أو الحرفة لا تعتبر من قبيل الأعمال التجارية في مفهوم قانون التجارة حتى لو اقتضت الممارسة شراء بعض البضائع لبيعها للعملاء أو تصنيع بعض المواد لتقديمها إليهم استكمالا لمطالب المهنة أو الحرفة وخدمة العملاء فيما يعتبر امتدادا طبيعيا لأيهما

مادام ذلك داخلا في إطار التبعية كما وكيفا , إذ تظل تلك الأعمال - التي لو نظر إليها بذاتها مستقلة لاعتبرت أعمالا تجارية - فرعا من المهنة أو الحرفة تلحق بها وتأخذ حكمها , فيخضعان معا لنظام قانوني واحد هو الذي يحكم العمل الرئيسي , مما يترتب عليه انطباق الوصف الذي يخضع له المكان الذي تجري فيه ممارسة المهنة أو الحرفة على المكان الذي تمارس فيه الأعمال الفرعية التابعة لها .

ولما كان ما تقدم فان الاستثناء المقرر في الفقرة الثانية من المادة 594 مدني يكون - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - مقصورا على الأماكن التي تمارس فيها الأعمال ذات الصفة التجارية والتي ينطبق عليها وصف المصنع أو المتجر دون سواهما , إذ أن المقرر عدم جواز التوسع في تفسير الاستثناء أو القياس عليه “

(الطعن رقم 497 ق - جلسة 17/2/1979 س 30 ع 1 ص 548)

## وبأنه النص في الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدني علي انه :

إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الإيجار “

يدل - وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الإيجار على خلافه متى كان المكان المؤجر عقارا مملوكا لشخص وإنشاء فيه المستأجر محلا تجاريا , سواء كان المتجر أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله المتنازل وقت إتمام البيع للمتجر أو المصنع

مما مفاده أنه يجب لاعتبار المحل تجاريا - في معنى المادة 594 سالفه الذكر - أن يكون مستغلا في نشاط تجاري قوامه اشتغال بأعمال وأغراض تجارية , فإذا كان غير ذلك بأن انتفت عن نشاط مستغله الصفة التجارية فإنه يخرج من مجال أعمال تلك المادة

ومؤدى هذا أنه إذا كان المحل مستغلا في نشاط حرفي قوامه الاعتماد - وبصفة رئيسية على استغلال المواهب الشخصية والخبرات العلمية والمهارات الفنية فإنه لا يعتبر - على ما جري به القضاء هذه المحكمة - محلا تجاريا ذلك أن الحرفي الذي يتخذ من العمل اليدوي أساسا لنشاطه ومصدرا لرزقه , لا تكون له صفة التاجر ولا يتسم نشاطه بالصفة التجارية

ومن ثم فلا يعتبر المكان الذي يزاول فيه تجاريا حتى لو وجدت فيه بعض الأدوات والمهمات والبضائع أو كان له عملاء وبالتالي فلا ينطبق في شأنه حكم المادة 594/2 من القانون المدني .

(الطعن رقم 1553 لسنة 51 ق جلسة 29/5/1986)

وبأنه لما كان ذلك وكان مما أسس الحكم المطعون فيه قضاءه عليه أن عين النزاع كانت تستغل في مزاولة المطعون ضده الثاني عمله فيها " كمنجد " وهو بلا ريب من الأعمال الحرفية التي تعتبر فيها شخصية المستأجر ومن ثم فلا تنسحب عليه الحماية الاستثنائية المقررة بنص المادة 594 / 2 من القانون المدني

وهي تبريرات قانونية سليمة - وحسبما سلف بيانه - تكتفي لحمل قضائه , فإذا انتهى الحكم إلى إخلاء الطاعن والمستأجر الأصلي " المطعون ضده الثاني " فإنه يكون قد التزم صحيح القانون "

(الطعن رقم 2016 لسنة 50 ق - جلسة 11/1/1988)

**ثالثا : المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه - المحل التجاري خصائصه و عناصره**

المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن ذمة صاحبه بل هو عنصر من عناصر ذمته المالية الأمر الذي يحقق معه للدائنين الحجز على أموال المدين جميعها ضامنه للوفاء بديونه ( مادة 234 مدني ) بما فيها **المحل التجاري** وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان ألا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون ( مادة 234 / 2 مدني ) .

## عناصر المحل التجاري

**عناصر المحل التجاري هي :**

المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق في الإجارة , وهذه المقومات هي عماد فكرته واهم عناصره

ولا يلتزم توافرها جميعا لتكوينه , بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري عل نوع التجارة التي يزاولها المحل وللمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد

إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر , غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد

ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تقتنع به منها متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق .

وقد قضت **محكمة النقض** بأن

” لمحكمة الموضوع - علي ما جري به قضاء هذه المحكمة - سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر , غير متقيدة في هذا الشأن بما يقرره المتعاقدان أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها في بسبيل التعرف علي حقيقة العقد التحري عن قصد المتعاقدين وتقدير الأدلة سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق .

(الطعن رقم 1 لسنة 48 ق - جلسة 11/6/1984)

وبأنه وان كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها

يتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل إلا العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى

فيترتب علي غيته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين , ويعد بيعا له الاقتصار علي بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية , ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التي يتركب منها المتجر الذي يجريان عليه التعاقد

إلا أن لمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر غير متقيدة في هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذي يضيفانه علي التعاقد , ولها وهي بسبيل التعرف علي حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن المقدمة في الدعوى واستخلاص ما تنتفع به متي كان استخلاصها سائغا متفقا مع الثابت بالأوراق “

(الطعن رقم 644 لسنة 50 ق - جلسة 18/4/1981 س 32 ص 1155)

وبأنه " المتجر في معني المادة 594/2 من القانون المدني منقول معنوي يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية كالات المصنع ولأثاث التجاري ومقومات معنوية كالعملاء و السمعة التجارية والحق في الإجارة

وبيع المتجر المحجوز عليه ينشئ للراسي عليه المزاد حقوق المشتري في البيع الاختياري ويلزمه واجباته باعتبار أن جوهر البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي

غير أنه يتم في البيع الاختياري بتوافق إرادتين ويقع في البيع الجبري بسلطة الدولة دون توافر رضا البائع , ومن شأنه أن ينقل ملكية المتجر للراسي عليه المزاد بمقوماته المادية والمعنوية بما في ذلك حق الإجارة منذ تاريخ رسو المزاد عليه باعتباره خلفا خاصا للمستأجر المدين "

( الطعن رقم 117 لسنة 64 ق - جلسة 27/2/1996 )

وبأنه المقرر في هذه المحكمة أن المتجر في معني المادة 594/2 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية , وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لا غني عنها لوجود المحل التجاري علي نوع التجارة التي يزاولها المحل

إلا أن العنصر الرئيسي والذي لا غني عن توافره لوجود المحل التجاري , والذي يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء , والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي حوله لعناصر الأخرى , وهذا التحديد متروك لمحكمة الموضوع التي لها سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر التي اشتمل عليها البيع كافية لوجود المتجر متي كان استخلاصها سائغا , ومتفقا مع الثابت بالأوراق .

ولما كان الحكم المطعون فيه قد أورد في بيان العقد المؤرخ ... والمصدق عليه من مأمورية توثيق شبرا - وبما لا يخرج عما تضمنه هذا العقد المودع بحافظة الطاعنين - أن المطعون ضده الثاني باع بموجبه لمورث الطاعنين جميع محتويات المحل المعد للبيع ... نظير مبلغ ... جنيها , وخلص من ذلك إلى أن هذا العقد يتضمن بيع محتويات المحل

وليس بيعاً لمتجر علي النحو الذي رسمه القانون إذ لا يتضمن بيعاً للعناصر المعنوية اللازم توافرها في بيع المتجر مثل السمعة التجارية والاسم التجاري والصلة بالعملاء

وكان الطاعنون لا ينعون على الحكم بأنهم استدلوا على البيع أشتمل على العناصر الكافية **لبيع المتجر** بأي دليل غير العقد ، وأن الحكم أغفل بحث دلالاته ، وكان ما استخلصه الحكم من ذلك سائغاً ، ويتفق مع الثابت بالعقد والصحيح القانون ، ويغنيه عن بحث دفاع الطاعنين بقيام الضرورة الملجئة للبيع”

(الطعن رقم 1518 لسنة 52 ق - جلسة 10/1/1983 ص 34 م 262)

وبأنه المتجر في معني المادة 594/2 من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ولأخيرة هي عماد فكرته وأهم عناصره وان كان لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه

إلا أن العنصر المعنوي الرئيسي والذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذي تدور حوله العناصر الأخرى فيترتب على انتفائه انتفاء فكرة المتجر ذاتها “

(الطعن رقم 5052 لسنة 61 ق - جلسة 28/11/1996)

وبأنه المتجر في معني المادة 594 من القانون المدني يشمل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل ألا أن العنصر المعنوي الرئيسي

والذي لا غنى عن توافره لوجود المحل التجاري والذي لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو العناصر الأخرى ، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها ، فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن بيع وريثة **المستأجر الأصلي** لموجودات المحل المؤجر ألي المطعون ضده الأول في 24/1/1987 يعتبر بيع متجر في معني المادة 594 من القانون المدني دون أن يتحقق من توافر عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية

رغم تمسك الطاعنات في دفعهم أمام المحكمة الاستئنافية بتخلف هذا العنصر واستدلالهن علي ذلك بحدثة تغير النشاط الذي كان يباشره مورث المطعون ضدهم من الثاني الى الأخير - المستأجر الأصلي - في العين المؤجرة

إذ لم يتم هذا التغير إلا قبل أيام قلائل - من بيع ورثته لمنقولاتها الى المطعون ضده الأول - مع أنه دفاع جوهري من شأن بحثه أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى ومن ثم فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبيب “

**(الطعن رقم 1605 لسنة 51 جلسة 25/7/1991)**

وبأنه بيع المتجر أو المصنع جوازه باعتباره منقولاً معنوياً يتضمن عناصر متعددة . عدم جواز سلخ المؤجر حق الإجارة عن باقي عناصر المتجر أو المصنع حقه في حالة البيع في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة أو في شراء العين ذاتها متى سدد الثمن الذي تم به البيع أو رسا به المزاد مخصوصاً منه النسبة المذكورة “

**(الطعن رقم 2441 لسنة 68 ق - جلسة 21/2/2000)**

**كما قضت بأن:**

المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية والمقومات المعنوية هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينها بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل

والمبنى المنشأ عليها المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية ، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني

ولما كان ما أورده الحكم أنه استدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها داراً للسنيما عرفت باسم سينما إسبورتنج ومرخصاً بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير ، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ

ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة داراً

للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء .

( نقض 26/4/1978 طعن 835 س 43 ق ) ( نقض 5/2/1990 طعن 117 س 54 ق )

وبأنه وإن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المتجر فى معنى المادة 594 من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية ، وأن المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل

إلا أن العنصر المعنوى الرئيسى والذى لا غنى عن توافره لوجود المحل التجارى والذى لا يختلف باختلاف نوع التجارة هو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية باعتباره المحور الذى تدور حوله العناصر الأخرى ، فيترتب على غيبته انتفاء فكرة المتجر ذاتها فلا يتصور متجر بلا عملاء سواء كانوا دائمين أو عابرين ويعد بيعاً له الاقتصار على بيع هذا العنصر وحده دون غيره من سائر العناصر المادية أو المعنوية .

( نقض 18/5/1977 طعن 629 س 43 ق )

وبأنه ولئن كان للمتعاقدين حرية تحديد العناصر التى يتركب منها المتجر الذى يجريان عليه التعاقد إلا أن المحكمة الموضوع سلطة الفصل فيها إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتجر ، غير متقيدة فى هذا الشأن بما يقررانه أو بالوصف الذى يضيفانه على التعاقد

ولها وهى بسبيل التعرف على حقيقة العقد والتحري عن قصد المتصرف من تصرفه تقدير الأدلة والقرائن فى الدعوى واستخلاص ما تقنع به منها متى كان استخلاصها سائغاً متفقاً مع الثابت بالأوراق .

( نقض 18/5/1977 طعن 629 س 43 ق )

وبأنه إذ كان يشترط لإعمال حكم المادة 594/2 من القانون المدنى أن يكون متجر أو مصنع مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ، ويكون مالك المتجر مستأجراً لهذا العقار وممنوعاً من عقد الإيجار

من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار

وكان المتجر فى معنى المادة المشار إليها-وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يشمل جميع العناصر من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية فى وقت معا ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التى يزاولها المحل وهذا التحديد متروك لقاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغاً .

لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه استند فى قضائه على أن الصيدلية المتنازل عنها لم يكن لها وجود ولم تزاوّل نشاطها منذ إبرام عقد الإيجار وحتى حصول التنازل استخلاصاً من أقوال شاهدي المطعون عليها الأولى واستناداً إلى قصر الفترة الفاصلة بين إبرام العقد وبين حصول التنازل إذ لم تتجاوز تسعة عشر يوماً

وأن الإعداد لإنشاء صيدلية يستغرق وقتاً أطول خاصة وأن مفهوم عقد التنازل ذاته أن رخصة إنشاء الصيدلية لما تصدر بعد، وكان هذا الاستخلاص سائغاً وله سند من الأوراق فإن النعي عليه بأن الصيدلية كانت معدة إعداداً كاملاً عند التأجير أخذاً بتحقيقات الجنحة أو أقوال شاهدي الطاعن لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فى تقدير الأدلة وفى حق المحكمة فى استنباط الواقع منها

(نقض 14/12/1977 طعن 655 س43 ق)

وبأن المتجر فى معنى المادة 594/2 من القانون المدنى- وعلى بما جرى به قضاء هذه المحكمة- يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الإجارة ، ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته أهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه

بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التى يزاولها والتي توائم طبيعته .

لما كان ذلك وكان المقصود بلحق فى الإجارة كأحد مقومات المحل التجاري هو حق صاحب المتجر المستأجر فى الانتفاع بالمكان المؤجر الذى يزاول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجاري يتم مجرداً من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له

وإذ كان الثابت أن المطعون عليه الثانى كان يملك العقار الواقع

به المحل التجاري المؤجر الذى يزاوول فيه تجارته وفى التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجاري يتم مجرداً من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجارته فى عقار مملوك له .

وإذ كان الثابت أن المطعون عليه الثانى كان يملك العقار الواقع به المحل التجاري الذى باعه للمطعون عليه الأول فإن هذا البيع لا يتضمن الحق فى الإجارة أصلاً لا يقدر فى ذلك ما ورد بعقد بيع المتجر من أن البيع يشمل ضمن المقومات المادية والمعنوية لأنه يقع على غير محل ، ويكون ما ورد بالعقد المشار إليه من تحرير عقد إيجار العين المباعة تأكيداً لاستقلال البيع بمقوماته من الإجارة بشروطها

ولا ينفى أن المكان المؤجر يخضع لأحكام **قانون إيجار الأماكن** وهى أحكام آمرة لا يجوز للمتعاقدين مخالفتها وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن عقد الإيجار مستقل عن عقد البيع فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

( نقض 26/5/1976 طعن 476 س 42 ق )

وبأن المتجر فى معنى المادة 594 من القانون المدنى يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمعة التجارية والحق فى الإجارة وهذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره ، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه ، بل يكتفى بوجود بعضها ، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التى يزاوولها المحل.

( نقض 10/5/1972 طعن 351 س 34 ق )

وبأنه متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصراً ثانوياً بالنسبة لها، فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم 121 لسنة 1947 والقوانين المكملة له .

( نقض 6/4/1972 طعن 226 س 27 ق )

وبأنه متى استخلصت محكمة الموضوع- فى حدود سلطتها التقديرية - من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأساسى من إجارة المحل ليس هو المبنى فى ذاته وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات وأن المبنى ليس إلا عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون 121 لسنة 1947

( نقض 18/5/1967 طعن 41س 34 ق )

وبأن المتجر أو المصنع الذى عبر عنه الشارع (بالجدك المعد للتجارة أو الصناعة) فى المادة 367 من القانون المدنى المختلط ، المنطبقة على واقعة الدعوى تشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية وغير مادية ولا يهتم أن يكون قائماً على أرض موقوفة أو غير موقوفة

إذ ليس ثمة ما يوجب التقيد فى هذا الخصوص بتفسير فقهاء الشريعة لمعنى الجدك متى قصد به المعنى بهذه المثابة تقتصر على أن المبلغ الذى تقاضته المؤجرة لم يدفع على سبيل خلو الرجل وإنما فى مقابل الاتفاق على إعداد معين ولا تمتد هذه الحجية إلى تحديد تاريخ الإعداد أو مباشرة الصيدلية نشاطها الفعلي

ولا يستطيل إلى تعيين ما قامت به فعلاً كل من المؤجرة والمستأجرة فى سبيل هذا الإعداد إذ أن الحكم الجنائي لم يتعرض لذلك فى أسبابه ولم يكن فصله فيها لازماً

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من عدم توافر شرائط انطباق الفقرة الثانية من المادة 594 من القانون المدنى لأن الصيدلية لم تكن معه عند البيع والتنازل لمزاولة النشاط فيها وهو ما لم يتعرض له الحكم الجنائي،

وكان القاضى المدنى لا يرتبط بالحكم الجنائي إلا فى الوقائع التى قضى فيها الحكم وكان فصله فيها ضرورياً فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس .

( نقض 14/12/1977 طعن 655 س 43 ق )

## عمار للمحاماة

الزقازيق ٢٩ ش النقراشي - شولدر  
الخشيب - برج المنار - الدور الخامس  
٠١٢٨٥٧٤٣٠٤٧



Since 1997

## المحل التجاري

( خصائصه وعناصره وشروطه )

يتميز المحل التجاري بثلاث خصائص تتمثل في أنه منقول معنوي وأنه يجب لاعتبار المحل تجارياً أن يكون مستغلاً في نشاط تجاري قوامه الاشتغال بأعمال وأغراض تجارية وأن المحل التجاري ليس له ذمة مالية مستقلة عن صاحبه

وبأنه لئن كان المتجر في معنى المادة 594 من القانون المدني يشمل جميع عناصره من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية إلا أنه لا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه .

ولئن جاز اعتبار البضاعة بكل مفرداتها ضمن عناصر المحل التجاري التي يشملها البيع حتى ولو لم ينص على ذلك في العقد ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع الطرفين من الاتفاق على احتفاظ البائع بالبضائع وعدم دخولها ضمن الأشياء التي ينصب عليها البيع دون أن يخل ذلك باعتباره بيعاً للمتجر

وإذ كان الثابت من عقد البيع موضوع النزاع أنه وقع على **صيديلية** بدون أدوية وكان من الجائز على ما سلف الاتفاق عليه عدم إدراج البضائع والسلع ضمن عقد بيع المتجر ،

فإنه لا محل لتعيب الحكم إذ أغفل دفاع المؤجر بفقدان المتجر لأحد عناصره ولم يرد عليه فلا يكون ثمة محل لتعيب الحكم بمخالفة القانون والقصور في التسبيب .

( نقض 23/6/1976 طعن 757 س 42 ق )