

بيع وإيجار المحل التجاري

Sale and Rent of Commercial Shops

الباحثة: نور عبد القادر حمد صالح

كلية القانون - جامعة الفلوجة

noorabdalgader95@gmail.com

أ.د. سحر رشيد حميد النعيمي

كلية القانون - جامعة الفلوجة

saharr.alnuaimi@uofalujah.edu.iq

تاريخ قبول النشر: ٢٠٢٥/٦/١١

تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٥/٣/٥

الملخص:

ان المحل التجاري أصبح يتكون من عناصر مادية ومعنوية هذه العناصر تألفت مع بعضها بقصد الإستغلال التجاري، ومع ازدياد أهمية المحل التجاري بالمفهوم الحديث بدأت ترد عليه تصرفات قانونية ومن بين هذه التصرفات بيعه وإيجاره، حيث يعتبر عقد بيع المحل التجاري من العقود الرضائية التي يشترط فيها الإيجاب والقبول، ولا يمكن للعقد ان يتم إلا إذا كان المتعاقدان متفقين على بيع وشراء محل تجاري ويكون هذا المحل التجاري معيناً بالذات حيث يعلن الطرف الأول إيجابه للبيع ويكون القبول من الطرف الآخر قبول شراء المحل التجاري المعين بالذات.

اما بالنسبة لعقد الإيجار فإنه من العقود المهمة حيث يتضمن قيام المؤجر بجعل المستأجر ينتفع بالمأجور، ويعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية لأن الانتفاع به يكون خلال مدة زمنية معينة. وان عقد إيجار المحل التجاري (هو اتفاق قانوني بين طرفين يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بمحل تجاري معين مقابل بدل إيجار متفق عليه ولمدة محددة).
الكلمات المفتاحية: بيع، إيجار، محل، التاجر، التجاري.

Abstract:

The commercial store has come to consist of both tangible and intangible elements, combined with the aim of commercial exploitation. With the increasing importance of the commercial store in the modern concept, legal transactions have begun to apply to it, including its sale and lease. The sale of the commercial store is considered one of the consensual contracts that require offer and acceptance. The contract cannot be concluded unless both parties agree on the sale and purchase of a specific commercial store, where one party announces their offer to sell and the other accepts the purchase of that specific store.

As for the lease contract, it is one of the contracts where the lessor allows the lessee to benefit from the leased property. The lease contract is considered a time-bound contract because the benefit is limited to a specific duration. A commercial store lease contract is a legal agreement between two parties in which the lessor enables the lessee to benefit from a specific commercial store in return for a mutually agreed rent and for a specified duration.

Keywords: Sale, Lease, Commercial Store, Merchant.



المقدمة

أولاً: مدخل تعريفى لموضوع الدراسة: ان احتراف التاجر للتجارة يجعله يحتاج الى أداة من خلالها يمارس عمله التجاري وهذه الأداة هي المحل التجاري، وان التاجر في الأساس يهدف الى جذب الزبائن ولذلك يعتبر عنصر الإتصال بالعملاء الذين يترددون على المحل التجاري من اهم العناصر التي يتألف منها هذا المحل، حيث انه لم يرد تعريف خاص للمحل التجاري، ويمكن تعريفه بأنه مجموعة اموال منقولة مادية ومعنوية تألفت بقصد الإستغلال التجاري.

وان الإنتفاع التجاري نتيجة التطورات التي حصلت لم يعد يعتمد على جهد التاجر او عمله الشخصي فقط بل أصبح له قيمة مالية وهذه القيمة تعطي لصاحبها فوائد اقتصادية سواء كان شخصاً طبيعياً ام معنوياً حيث يستطيع ان يتصرف في هذا النشاط المملوك له بمعنى أنه يستطيع رهنه بيعه إيجاره، وبالتالي أصبح هذا النشاط التجاري مجموعة أموال من الضروري ان يقوم المشرع العراقي بوضع نظام قانوني خاص به وبالحقوق المتصلة به.

وان التأخر في تنظيم المحل التجاري يعود الى تطور فكرة المحل التجاري وبالتالي بدأ الناس لاحقاً يفرقون بين التاجر وبين عمله حيث بدأ الناس يهتمون بالأمر الأخرى مثل موقع المحل وسمعته التجارية والاسم التجاري للمحل ويعتبر كل جزء من هذه الأجزاء مهماً لنجاح العمل التجاري.

ومع ازدياد اهمية المحل التجاري بالمفهوم الحديث وما يرد عليه من تصرفات قانونية سواء كانت هذه التصرفات بيعه او ايجاره او رهنه، بدأت الدول المختلفة تسن القوانين التي تحكم المحل التجاري بما يتناسب مع مفهومه الحديث بوصفه مالا معنوياً يخضع لقواعد قانونية تختلف عن القواعد التي تحكم كل عنصر، وهذا عكس قانوننا العراقي الذي نظم المحل التجاري بشكل ناقص في قانون التجارة رقم ١٩٤٣ ثم بشكل وافي الى حد ما في قانوننا السابق لسنة ١٩٧٠ اما بالنسبة لقانوننا الحالي لسنة ١٩٨٤ فإنه لم يتطرق اليه إلا بصورة عرضية، وان حاجة المجتمعات الى التجارة تعود الى فترات زمنية بعيدة، وعليه فإن نتيجة التطورات الحاصلة في مفهوم المحل التجاري لا بد من أن يواكب القانون التطور الحاصل وذلك عن طريق وضع نظام قانوني لحماية الملكية التجارية والصناعية.

ثانياً: أهمية الدراسة: يعتبر المحل التجاري من المواضيع المهمة وذلك بسبب ازدياد أهميته بالمفهوم الحديث وما يرد عليه من تصرفات قانونية خصوصاً ببيعه او تأجيره لذلك سعت الدول الى ان وضع قوانين وانظمة تحكم المحل التجاري بأعبائه وفق المفهوم الحديث منقولاً معنوياً يخضع لقواعد قانونية مختلفة عن القواعد التي تخضع لها عناصره المادية والمعنوية.

ثالثاً: مشكلة الدراسة: مشكلة الدراسة إن المحل التجاري بدأت أهميته تزداد بصورة ملحوظة وبدأت ترد عليه تصرفات قانونية مثل البيع والتأجير والرهن لذلك يجب على المشرع العراقي الالتفات الى موضوع المحل التجاري ووضع أحكام قانونية تنظمه بأعبائه الاداة التي من خلالها يمارس التاجر نشاطه التجاري، لأن عدم تنظيمه موضوع المحل التجاري بأحكام خاصة يعتبر مشكلة فيجب معالجتها. ونتولى في هذا البحث دراسة كل من بيع والمحل التجاري وإيجاره.

رابعاً: أهداف الدراسة

١. معرفة مفهوم المحل التجاري وبيان مكوناته المادية والمعنوية والاهمية التي يلعبها في ميدان النشاط التجاري.
٢. تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري وبيان ما إذا كان يعد منقولاً مادياً او معنوياً.
٣. دراسة الآثار القانونية المترتبة على التصرفات التي ترد على المحل التجاري (كبيعه، رهنه، تأجير).
خامساً: منهج الدراسة: تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي والمقارن في البحث العلمي حيث يمكننا ذلك من الإحاطة بالموضوع من جميع جوانبه من خلال مقارنة النصوص القانونية لدول مختلفة ومن بين هذه الدول لبنان ومصر والأردن والجزائر وذلك لكي يتم التوصل الى أفضل النتائج والاقتراحات في موضوع البحث.

سادساً: خطة البحث: من خلال ما تقدم سيتم تقسيم موضوع الدراسة وفق الخطة الآتية:

١- المبحث الأول: بيع المحل التجاري

المطلب الأول: الشروط الموضوعية والشكلية لعقد بيع المحل التجاري

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لعقد بيع المحل التجاري

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد بيع المحل التجاري

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على انعقاد بيع المحل التجاري

الفرع الأول: التزامات المشتري

الفرع الثاني: التزامات البائع

الفرع الثالث: ضمانات البائع والمشتري في حالة عدم تنفيذ أحدهما التزامه

المبحث الثاني: ايجار المحل التجاري

المطلب الأول: تعريف عقد الايجار وخصائصه

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

المطلب الثاني: اثار عقد ايجار المحل التجاري

الفرع الأول: التزامات المؤجر

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

الفرع الثالث: انتهاء عقد الإيجار

المبحث الأول: بيع المحل التجاري

يعتبر عقد بيع المحل التجاري من العقود الرضائية التي يشترط فيها الإيجاب والقبول ولا يمكن للعقد ان يتم الا إذا كان المتعاقدان متفقين على بيع وشراء محل تجاري ويكون هذا المحل التجاري معيناً بالذات حيث يعلن الطرف الاول ايجابه للبيع ويعلق الطرف الثاني قبوله الشراء .

نقسم هذا المبحث الى مطلبين:



المطلب الأول: الشروط الموضوعية والشكلية لبيع المحل التجاري

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على بيع المحل التجاري

المطلب الأول: الشروط الموضوعية والشكلية لعقد بيع المحل التجاري

عرف القانون المدني العراقي عقد البيع بأنه (مبادلة مال بمال) وهو كأي عقد لا بد من تطابق ارادتين فيه سالميتين من أية عيوب لأحداث أثره القانوني وان عقد بيع المحل التجاري يشترط فيه توافر شروط شكلية وموضوعية فيعتبر الرضا عنصر جوهرى في العقد اضافة الى المحل حيث يشترط ان يكون تجارياً بالإضافة الى الشروط الشكلية حيث تتضمن الكتابة والإعلان.

الفرع الأول: تتضمن الشروط الموضوعية لعقد بيع المحل التجاري

أولاً: الرضا: يعتبر الرضا العنصر الجوهري للعقد^(١) وحتى يكون الرضا موجوداً يجب ان يتطابق الإيجاب والقبول من حيث (ماهية العقد، والثمن، والمبيع)^(٢).

فبدون الرضا لا يمكن للعقد ان ينعقد فيجب ان يظهر أحد الاطراف ايجابه للبيع والطرف الاخر قبوله الشراء حيث يعني ذلك النقاء ارادتين من اجل (أحداث أثر قانوني) وحتى يكون الرضا صحيحاً يشترط ان يكون قد صدر من شخص كامل الاهلية وخالياً من اي عيب من العيوب وان الارادة يجب ان تكون صادرة من الاشخاص من اجل انشاء الالتزام. وان الارادة لا يمكن ان تكون صحيحة إذا كانت صادرة من شخص غير مميز او من المجنون او شخص فاقد الوعي نتيجة سكر او مرض فالإرادة التي لا يكون القصد منها أحداث التزام لا عبرة فيها^(٣).

وايضاً يشترط في الرضا ان يكون خالياً من العيوب ويقصد بعيوب الرضا:

١. الاكراه: وهو ضغط او جبر للشخص على التعاقد بأحداث رهبة للشخص تدفعه الى القيام بذلك خلافاً لرغبته فبالتالي يعتبر الاكراه عيباً من عيوب الارادة.

٢. التغرير مع الغبن: والتغرير هو طريقة احتيالية تؤدي الى عدم التعادل بين قيمة المبيع وبين الثمن ولا يمكن ان يتم تصور الغبن إلا في عقود المعاوضة حيث يحق للطرف الذي أصابه الغبن اما ان يطلب تعويضاً او يطلب ابطال العقد وليس للطرف الأخر ان يتمسك فيه^(٤).

أو كما نصت عليه الفقرة (١) من القانون المدني العراقي إذا كان الغبن فاحشاً كان العقد موقوفاً على إجازة العاقد المغبون.

٣. الغلط: وهو تصور كاذب يدفع الشخص الى ابرام تصرف قانوني ما كان ليبرمه لو تبين حقيقة الامر.

٤. الاستغلال: ويقصد به استغلال طيش الشخص او حاجته او عدم الخبرة لديه للتعاقد معه فيلحقه من هذا التعاقد غبن فإذا كان هذا الغبن فاحشاً في عقد معاوضة كان للشخص رفع الغبن عنه الى ألحد المعقول وهذا الطلب يجب ان يقدم خلال سنة من وقت العقد وإذا كان تبرعاً فهنا يحق له ان يطلب نقضه^(٥).

ثانياً: المحل: المقصود بمحل العقد هو (المحل التجاري) الذي يجب ان يكون محلاً تجارياً بالمعنى

القانوني حيث لا يعتبر البيع بيعاً تجارياً في الحالات الاتية:

١. إذا شمل هذا البيع فقط العناصر المادية.
٢. إذا لم يشمل أهم عناصر المحل التجاري والتي تمثل (السمعة التجارية، عنصر الاتصال بالعملاء) بالنسبة للمشتري إذا كان تاجراً فإن عملية الشراء تعتبر (عملاً تجارياً بالتبعية) أما إذا كان المشتري غير تاجر فينقسم الرأي إلى قسمين فالبعض ذهب إلى عدم اعتبار الشراء تجارياً في القوانين التي تأخذ بمبدأ الأعمال التجارية التبعية التي ليس منها قانون التجارة العراقي الحالي بإعتبار المشتري غير تاجر ولم يكتسب الصفة التجارية، بينما الرأي الآخر اعتبر الشراء عملاً تجارياً بالتبعية أما إذا كان البائع غير تاجر أو يكون انتقل إليه المحل التجاري عن طريق الارث فهنا يعتبر العمل عملاً مدنياً^(٦)

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد بيع المحل التجاري

الشروط الشكلية هي الكتابة والاعلان.

١. الكتابة: ان بيع المحل التجاري يتضمن العناصر المادية والمعنوية مما جعل العديد من قوانين الدول من ضمنها التشريع الجزائري والاردني والمصري واللبناني، تشترط لإثبات عقد بيع المحل التجاري ان يكون مكتوباً. وقد اشترط القانون الجزائري اثبات بيع المحل التجاري عن طريق الكتابة بالنظر لأهمية الكبيرة لهذا التصرف القانوني فإذا لم يستطيع التاجر ان يقدم دليلاً كتابياً اعتبر التصرف الذي قام به باطلاً، بما يعني اعتبار عقد بيع المحل التجاري عقداً شكلياً لا يكفي لانعقاده مجرد الإيجاب والقبول بل يتطلب انعقاده كتابةً.

٢. الاعلان: وهو اعلان بيع المحل التجاري كما اشترطه المشرع الجزائري الذي لم يكتفِ بكتابة العقد بل وفرض على المشتري (نشر ملخص العقد او اعلانه في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية)^(٧) حيث اوجب في المادة ٨٣ ان يتم اعلان البيع خلال ١٥ يوماً في (النشرة الرسمية للإعلانات القانونية في الدائرة او الولاية التي يستغل فيها المحل التجاري او جريدة مختصة بالإعلانات القانونية) وكان المشرع حريصاً على هذا الاعلان حتى يكون بشكل سليم الى حد فرضه تجديده في (اليوم الثامن الى الخامس عشر من تاريخ اول نشر).

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على انعقاد بيع المحل التجاري

- ان عقد البيع من العقود الملزمة لجانبين، حيث يترتب التزامات على كل من البائع والمشتري ومن أهم التزامات البائع تسليم الشيء المبيع إلى المشتري وكذلك ضمان اي عيب خفي اضافة الى ضمان التعرض والاستحقاق. اما بالنسبة للمشتري فإنه يلتزم بتسلم الشيء المبيع وبدفع ثمنه الى البائع اضافة الى دفع مصروفات العقد^(٨).

نقسم هذا المطلب الى ثلاثة فروع يتضمن:

الفرع الأول: التزامات المشتري تجاه بائع المحل التجاري

الفرع الثاني: التزامات البائع

الفرع الثالث: ضمانات البائع والمشتري في حالة عدم تنفيذ أحدهما التزامه.



الفرع الأول: التزامات المشتري تجاه بائع المحل التجاري

أولاً: تسليم المبيع: يلتزم المشتري بتسلم الشيء المبيع حيث يضع البائع المبيع تحت تصرف المشتري لتمكينه من حيازته والانتفاع به وإذا لم يتم تعيين مكان لتسليم المبيع يكون التسليم في (موطن البائع) في حالة كون المبيع معيناً بالنوع أو يكون تسليم المبيع في مكان وجوده وقت انعقاد العقد إذا كان المبيع (معيناً بالذات) أما بالنسبة لمصاريف التسليم فإنها تكون على المشتري والقاعدة العامة في عقد البيع إذا تم الاتفاق على نقل الشيء المبيع إلى مكان آخر يختلف عن مكان التسليم فهنا أيضاً يتحمل المشتري النفقات بإعتبارها من نفقات التسليم. أما في حالة عدم تسلم المشتري المبيع فإنه يحق للبائع طلب فسخ العقد.

كما أن للبائع أن يبلغ المشتري عن طريق انذاره حتى يتسلم المبيع ويحق له بعد الانذار الحصول على الترخيص من المحكمة (بإيداع المبيع على ذمة المشتري ونفقاته إذا كان الشيء المبيع منقولاً أو أن يقدم طلباً بوضع حراسة عليه إذا كان الشيء عقاراً) أما بالنسبة إذا كان من الأشياء السهلة التلف فيحق للبائع أن يطلب من المحكمة بيعه في المزاد العلني ويتم ايداع الثمن في خزنة المحكمة^(٩).

ثانياً: دفع مصروفات العقد: على المشتري أن يتحمل نفقات (تسلم المبيع) إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك. ومن الأمثلة على نفقات عقد البيع تعيين خبير لفحص المبيع وتكون مصروفات الخبير على المشتري وفي حالة دفع البائع هذه النفقات له الرجوع على المشتري حيث تعد هذه النفقات جزء من ثمن المبيع. ويحق للبائع حبس المبيع في حالة إمتناع المشتري عن (دفع النفقات) إضافة إلى حق البائع (بطلب التنفيذ العيني) أي قيامه بإجبار المشتري على الوفاء والمطالبة (بفسخ العقد)^(١٠).

ثالثاً: دفع الثمن إلى البائع: الثمن (مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان) يدفعه المشتري إلى البائع من أجل الحصول على الشيء المبيع^(١١) حيث يعتبر الثمن من أساسيات عقد البيع فبدونه لا يمكن أن يحصل المشتري على المبيع إذ لا ينعقد العقد بدونه وعند الرجوع للقواعد العامة نجد أن من شروط الثمن:

١. أن يكون الثمن مبلغاً من النقود معيناً أو قابلاً للتعين: حيث لا يمكن أن يكون الثمن اسهماً أو أوراقاً مالية والا اعتبر العقد عقد مقايضة وليس عقد بيع، إضافة إلى وجوب كون الثمن معيناً أو قابلاً للتعين باتفاق الطرفين على تحديد أسسه^(١٢).

٢. أن يكون الثمن حقيقياً: ويعتبر الثمن حقيقياً إذا لم يكن صورياً أو تافهاً. والثمن التافه هو الثمن الذي لا يتناسب مع قيمة الشيء المبيع. أما الثمن الصوري فهو الثمن الذي يتم ذكره من أجل أن يستوفي العقد مظهره الخارجي ولكن يتم الاتفاق بين الطرفين على عدم دفع أي شيء وهذا يسمى بالصورية المطلقة أو قد يتم الاتفاق على دفع جزء من الثمن وهذا يسمى بالصورية النسبية. وهنالك الثمن البخس الذي يعتبر جدياً على الرغم من أنه يقل كثيراً عن قيمة الشيء المبيع يرضى به البائع ويتم انعقاد العقد^(١٣).

الفرع الثاني: التزامات البائع

أولاً/ تسليم المبيع الى المشتري: نصت المادة ٥٣٦ من القانون المدني العراقي على أن: (على البائع ان يسلم المبيع وتوابعه الى المشتري عند نقده الثمن ولو شرط اخذ المبيع في وقت معين قبل نقده الثمن للبائع جاز) ^(١٤) والتسليم هو وضع البائع المبيع بيد المشتري حتى يتمكن من حيازته والانتفاع منه ^(١٥).

وعند قيام البائع بتنفيذ التزامه هذا يجب على المشتري ان يقوم بتسليم المبيع فإذا امتنع عن تسلّم المبيع كان للبائع (اما فسخ العقد او طلب التنفيذ العيني اضافة الى مطالبة المشتري بالتعويض ^(١٦)). وبالنسبة لأهم عنصر من عناصر المحل التجاري وهو (السمعة التجارية، وعنصر الإتصال بالعملاء) فإنه يجب على البائع ان يعطي معلومات وافية للمشتري حتى يسهل عليه التواصل مع العملاء كما يلتزم البائع بالحفاظ على المبيع لحين تسليمه الى المشتري وجعله ينتفع به. ويجب ان يكون تسليم المبيع في الوقت والمكان المتفق عليهما في عقد البيع ^(١٧).

ثانياً/ عدم منافسة المشتري: يلتزم بائع المحل التجاري بالإضافة الى تسليم المبيع الى المشتري بضمانات، اذ يضمن له خلو المبيع من اي عيب خفي كما يضمن له عدم التعرض سواء كان التعرض (مادياً او قانونياً) ويضمن البائع للمشتري عدم قيامه بأي عمل مماثل لعمله نظراً لما يسببه ذلك من خسارة العملاء الذين هم من اهم عناصر المحل التجاري حيث ان قيمة المحل التجاري تقاس بحجم العملاء وحتى يمتنع الضرر عن المشتري يتم منع البائع من القيام بأي عمل مماثل ^(١٨).

ثالثاً/ عدم التعرض الشخصي للمشتري: يضمن البائع للمشتري حيازة هادئة كما يضمن له اي تعرض يصدر منه مثل القيام بأي عمل مطابق لعمل المشتري ففي حالة قيام البائع بأي تعرض للمشتري وكان هذا التعرض يحرم المشتري (كلياً او جزئياً) من المحل التجاري، فهنا يحق للمشتري ان يطلب فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض اضافة الى استرجاع الثمن في حالة الحرمان، اما في حالة الحرمان الجزئي فإنه يحق للمشتري طلب إنقاص الثمن مع المطالبة بالتعويض عن الضرر).

رابعاً/ التزام البائع بضمان التعرض الصادر من الغير مع ضمان العيوب الخفية: يلتزم البائع بأن يضمن للمشتري اي تعرض قد يصدر من الغير لأنه بتسليمه المشتري المبيع يضمن له حيازة هادئة فإن اي تعرض يصدر من الغير يتحملة البائع كقيام الغير برفع دعوى على المشتري يطالب بها استحقاق المحل التجاري كلياً او جزئياً كأن يكون أحد عناصره مملوكاً او قد يكون المحل التجاري بأكمله مملوكاً له فهنا في حالة حكم القضاء باستحقاق المحل التجاري او استحقاق أحد عناصره يجب على البائع ان يعرض المشتري كما يلتزم البائع بضمان (العيوب الخفية) فمثلاً يخفي البائع على المشتري ان رخصة المحل التجاري التي تكون مهمة في استغلاله مسحوبة منه قبل ان يبرم العقد ففي هذه الحالة يحق للمشتري فسخ العقد مع المطالبة بتعويض او قد يكتفي بالتعويض عما لحقه من ضرر. كما يلتزم البائع بأن يضمن اي عيب خفي قد ينقص (من قيمة المحل التجاري) فإذا حصل العيب الخفي فهنا يحق للمشتري اما اقامة دعوى يطلب بها فسخ العقد مع رد الثمن والتعويض في حالة كون العيب مهماً ^(١٩).



الفرع الثالث: ضمانات البائع والمشتري في حالة عدم تنفيذ أحدهما التزامه

أولاً- **ضمانات المشتري:** يحق للمشتري في حالة عدم تنفيذ البائع التزامه بالتسليم ان يقوم بإعذار البائع بموعد التسليم وبعد الاعذار يحق له ان يطالب اما بفسخ البيع أو التنفيذ مع التعويض. فإذا كان فسخ البيع لا يضر المشتري فهنا يطلب من المحكمة فسخ البيع وذلك بإعتبار ان عقد البيع عقد تبادلي وتقصير اي طرف من الاطراف في التزامه يجعل الطرف الاخر قادراً على فسخ البيع وللمحكمة السلطة التقديرية في ذلك ففي حالة قيام البائع بالوفاء الجزئي وهذا الوفاء يعتبر هو الاله في الالتزام للمحكمة ان ترفض طلب المشتري بالفسخ كما يمكن للمحكمة ان تعطي مهلة للبائع حتى يقوم بتسليم المبيع مع اجباره على التعويض إذا اقتضى الأمر ذلك اضافة الى امكانية المشتري بالتنفيذ العيني ففي حالة قيام المشتري بالتنفيذ العيني ثم بعد ذلك حدوث ظروف تجعل من الفسخ اكثر فائدة لمصلحته مثال ذلك نقص كبير في قيمة المبيع فهنا يحق له ان يطلب الفسخ والرجوع عن التنفيذ العيني اما إذا زادت قيمة المبيع وكان المشتري قد طالب بالفسخ فهنا يحق له الرجوع عن طلب الفسخ والمطالبة بالتنفيذ العيني ويحق للمشتري ان يطالب بالتعويض سواء كان طلبه فسخ العقد او التنفيذ العيني. وان التعويض في حالة الفسخ لا يعتبر اساس الالتزام فيه العقد وذلك لان العقد يندم أثره بفعل الفسخ. فهنا يعتبر سبب التعويض تقصير البائع وان المشتري قد لا يحصل على تعويض إذا استطاع البائع ان يثبت ان سبب عدم تنفيذه للالتزام حادث جبري وهذا الحادث الجبري يترك تقديره للقضاء.

ثانياً: **ضمانات البائع:** يحق للبائع عند امتناع المشتري عن تنفيذ التزامه ان يحبس المبيع حتى يستوفي حقه من المشتري اما في حالة اعطاء البائع المشتري اجلاً معيناً لتنفيذ التزامه فهنا عند انتهاء الاجل وعدم قيام المشتري بتنفيذ الالتزام يحق للبائع حبس المبيع لحين استلامه الثمن من المشتري بإعتبار ان عقد البيع من العقود التبادلية وبالتالي يشترط للبائع ان يسلم المبيع بعد استلام الثمن (٢٠).

نستخلص مما تقدم ان عقد البيع يكون تجارياً إذا تضمن عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية فإذا لم يتضمن هذين العنصرين فلا نكون امام بيع تجاري وحتى يكون عقد بيع المحل التجاري صحيحاً يجب ان يكون التعامل فيه غير ممنوع ويشترط في عقد البيع ان لا يكون الثمن تافهاً حتى لا يجعل العقد باطلاً بإعتبار ان الثمن التافه يبطل العقد، وان عقد البيع عقد رضائي ينعقد بمجرد الإيجاب والقبول ويشترط فيه ان يكون العقد مكتوباً وذلك لأهمية هذا التصرف اضافة الى اعلان بيع المحل التجاري، وان عقد البيع يرتب اثاراً بالنسبة للطرفين فمن جانب البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري وبعدم منافسة المشتري وعدم التعرض الشخصي للمشتري وكما يلتزم بضمان التعرض الشخصي الذي يصدر من الغير وكذلك بضمان العيوب الخفية في المبيع.

اما المشتري فيلتزم بدفع مصروفات العقد الأ إذا تم الاتفاق فيما بينهم على غير ذلك اضافة الى تسلّم المبيع ودفع الثمن الى البائع.

المبحث الثاني: ايجار المحل التجاري

عقد الايجار من العقود المسماة حيث تتكون فيه علاقة بين المؤجر والمستأجر وهذه العلاقة ترتب التزامات على كل من الطرفين وان مالك المحل التجاري يمنح المستأجر الانتفاع بالمحل التجاري وذلك عن طريق عقد الايجار. وان عقد (ايجار المحل التجاري) من التصرفات القانونية المهمة في المحل التجاري فقد يتم ابرام عقد الايجار بين المؤجر والمستأجر من اجل جعل المستأجر ينتفع بالمأجور وذلك لفترة معينة بعد قيام المستأجر بدفع بدل ايجار معلوم^(٢١).

وان عقد الايجار لا يمكن ان يرد على الاشياء القابلة للاستهلاك لأنه من العقود الزمنية حيث الانتفاع بالشيء لمدة معينة وان من خصائص عقد الايجار انه عقد رضائي اضافة الى كونه من العقود الملزمة لجانبين وكذلك من عقود المعاوضة وان عقد الايجار يرد على منفعة الشيء وكذلك من عقود الادارة^(٢٢).

ولم يتم الاتفاق على تعريف معين لإيجار المحل التجاري فمثلاً في مصر يذهب بعض الفقه الى تسمية (عقد ايجار المحل التجاري بعقد ايجار) لكن هذه التسمية فيها غموض هل المقصود فيها المحل التجاري باعتباره (منقولاً معنوياً) ام انه يقصد فيها مكان المحل. اما البعض الاخر فقد أطلق عليه (تأجير استغلال المحل التجاري) وهذه التسمية هي الافضل. اما بالنسبة للقانون اللبناني فإنه أطلق على تسمية (ايجار المحل التجاري تسمية عقد الادارة الحرة) بإعتبار أن المستأجر يتمتع بحرية كبيرة دون اي رقابة واشراف من المالك من خلال معرفة هذه التسميات نجد ان أفضل تسمية هي (استغلال المحل التجاري) لأنها تعتبر أكثر وضوحاً ومن خلالها يمكن ان يتم الاستدلال على التصرف الوارد على المحل التجاري^(٢٣) سنقسم هذا المبحث الى مطلبين:

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار وخصائصه

المطلب الثاني: ثار عقد إيجار المحل التجاري

المطلب الأول: تعريف عقد الايجار وخصائصه.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة ٧٢٢ من القانون المدني العراقي الايجار بأنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور)^(٢٤) وفي حين أن قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ لم يتطرق لموضوع تعريف (ايجار المحل التجاري) على الرغم من اهميته. عرف القانون اللبناني عقد ايجار المؤسسة التجارية (بأنه العقد الذي بموجبه يستأجر شخص المؤسسة التجارية لأجل استثمارها لحسابه الخاص ويتحمل وحده اعباء هذا الاستثمار ولا يكون صاحب المؤسسة الذي اسسها ملزماً بتعهدات المستأجر)^(٢٥).

كما ان قانون التجارة الجزائري لم يضع تعريفاً (لعقد ايجار المحل التجاري) وعليه فإنه يتم الرجوع للقانون المدني الذي عرف عقد الايجار بأنه (عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم)^(٢٦).



اما بالنسبة للقانون المصري فلم يضع تعريفاً لإيجار المحل التجاري وعليه فإنه يتم الرجوع الى القانون المدني المصري الذي عرف الإيجار في المادة ٥٥٨ بأنه (عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (٢٧).

وكذلك الحال بالنسبة للقانون الأردني فلم يضع تعريفاً لإيجار المحل التجاري وعليه فإنه يتم الرجوع ايضاً الى القانون المدني الذي عرف عقد الإيجار في ال مادة ٦٥٨ على أنه (تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم (٢٨).

وان عقد الإيجار يتطلب ان يكون للأطراف اهلية تعاقد اضافة الى سلطة في ابرام التصرف بالنسبة (لمحل العقد) فإذا كان المالك كامل الاهلية وكان بكامل قواه العقلية فإنه يكون اهلاً لان يمارس حقوقه وله الحق في تأجير ما يملك دون اي قيود عليه وان وقت ابرام العقد هو الوقت الذي يتم مراعاة الاهلية فيه ففي حالة كون الشخص كامل الاهلية وقت الابرام ثم فقدها بعد ذلك نكون امام عقد صحيح اي لا يفقد صحته (٢٩).

من خلال ما تقدم يمكن اعطاء تعريف لعقد ايجار المحل التجاري بأنه (عقد رضائي يرد على المحل التجاري من خلاله يُمكن المؤجر المستأجر من الانتفاع بالمأجور خلال مدة زمنية معينة مقابل اجرة). او بعبارة اخرى (هو اتفاق قانوني بين طرفين يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل تجاري معين مقابل بدل ايجار متفق عليه ولمدة محددة).

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار

من خصائص عقد الإيجار أنه:

أولاً: **عقد رضائي:** يحتاج عقد الإيجار الى توافق الايجاب والقبول بين طرفيه المؤجر والمستأجر. ولا يشترط في عقد الإيجار شكل معين. الا ان هذا ليس من النظام العام اي يجوز للمتعاقدين الاتفاق على (اشتراط الكتابة كركن لانعقاد او الاثبات) وان النية بالنسبة للمتعاقدين يجب ان تكون صريحة. وفي حالة الشك تكون الكتابة للأثبات. وفق القانون اللبناني جاء في المادة (٣) من المرسوم الاشتراعي رقم (١١) لسنة ١٩٦٧ الخاص بالمؤسسة التجارية مايلي:

(العقود الجارية على المؤسسة التجارية يجب اثباتها بالبينة الخطية حتى بين المتعاقدين مع مراعاة الاحكام العامة المتعلقة بالإقرار واليمين) اي أن الكتابة هي ضرورية للإثبات وليست لانعقاد.

اما بالنسبة للقانون المصري فإعتبر الكتابة ضرورية والا اعتبر العقد باطلاً حيث جاء في المادة (٣٧) من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ (كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر او انشاء حق عيني عليه او تأجيره يجب ان يكون مكتوباً والا كان باطلاً. من خلال ما تقدم يمكن القول بأن جعل (عقد ايجار المحل التجاري) مكتوباً يضمن لطرفيه حقوقهما فهو يضمن للمستأجر حقوقه وخاصة في حالة تعرضه من قبل (مشتري المحل التجاري) اما بالنسبة للمؤجر فهو يحميه من دائني المستأجر وذلك لان العقد مكتوب فبالتالي يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير (٣٠).

ثانياً: يرد عقد الايجار على المنفعة لمدة معينة فبالتالي لا يمكن ان يرد على الاشياء القابلة للاستهلاك اي (يرد على منفعة الشيء دون تملكه).

ثالثاً: عقد الايجار ملزم لجانبيين من جانب المؤجر والمستأجر حيث يرتب حقوقاً والتزامات على الطرفين فمن جانب المؤجر يلتزم بتسليم المأجور وصيانة المحل التجاري وعدم منافسة المستأجر وضمان اي تعرض يصدر من الغير، اما بالنسبة للمستأجر فإنه يلتزم بالمحافظة على المأجور ودفع الاجرة ورد المأجور. **رابعاً:** عقد الايجار من عقود المعاوضة، لان كل طرف يأخذ عوض ما يعطي، المؤجر يعطي المأجور والمستأجر يعطي الاجرة.

خامساً: عقد الايجار من عقود الادارة وليس التصرف وذلك لان المستأجر ينتفع بالمأجور مدة معينة اي انه لا يملك الشيء المأجور بل مجرد انه ينتفع به. (٣١)

سادساً: عقد الايجار عقد زمني اي يكون لمدة محدودة حيث الزمن فيه يعتبر من العناصر الجوهرية ويسري عليه الفسخ والتعويض ونكون امام فسخ مستقبلي وليس بأثر رجعي بإعتبار الزمن الذي مضى لا يمكن اعادته وبالنسبة للتعويض فإنه يشمل التعويض عن عدم التنفيذ من جانب المؤجر (٣٢).

المطلب الثاني: اثار عقد ايجار المحل التجاري

الفرع الأول: التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بتسليم المحل التجاري للمستأجر وبصيانة المأجور وبالضمان.

اولاً- تسليم المحل التجاري: ويقصد به تسليم عناصر المحل التجاري اي انه لا يشمل التسليم فقط المكان الذي يوجد فيه المحل التجاري ولا مفاتيحه فقط بل يجب ان يشمل عناصره والتي يعتبر عنصر الاتصال بالعملاء من اهمها و يجب على المؤجر ان يجعل المستأجر على اطلاع على كافة (البيانات والمستندات) التي تسهل عليه معرفة العملاء وكذلك تسهل عليه الاتصال بهم ويجب عليه ان يعلم المستأجر بكل التفاصيل ومن بينها مواعيد قفل وفتح المحل وكذلك ما تعود عليه الزبائن من خدمات اضافة الى جعل المستأجر يطلع على رسائل الزبائن وطلباتهم، وتسليم المهمات التي يشتمل عليها عقد الايجار وكذلك البضائع التي تم الاتفاق على شرائها سواء كانت بالمحل التجاري او في المخازن حيث ان هذه البضائع تعتبر متنازلاً عنها مقابل قيام المستأجر بالتعهد بأن يرد بكميات ماثلة او ثمن متفق عليه في نهاية العقد ويتم التسليم في الوقت الذي تم الاتفاق عليه وفي حالة عدم الاتفاق على وقت يجب هنا ان يكون التسليم في اليوم الذي يتم فيه توقيع العقد (٣٣).

وجاء في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) بالمادة (٧٤٢) ما يلي:

(على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروط تعجيله، ان يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فإن كانت قد تغيرت بفعله او بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخير ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة).



ثانياً: الالتزام بصيانة المأجور: يلتزم المؤجر بصيانة المحل التجاري وهذا الالتزام يبقى طول فترة العقد وذلك من اجل الانتفاع بالمأجور حيث يقوم المؤجر بالترميمات الضرورية من اجل المحافظة على المأجور وفي حالة امتناع المؤجر عن التزامه بالصيانة يحق للمستأجر ان يقوم بالترميم على حساب المؤجر بعد اخذ اذن من المحكمة^(٣٤).

جاء في القانون المدني العراقي المادة (٧٥) مايلي:

(١- على المؤجر اصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور ادى الى اخلال في المنفعة المقصودة منه ٢- إذا امتنع المؤجر من الترميم كان للمستأجر ان يفسخ الاجارة او ان يقوم بالترميم بإذن المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف)^(٣٥)

ثالثاً: الالتزام بالضمان: يلتزم المؤجر طيلة فترة الايجار بأن يمنع اي تعرض يمكن ان يصدر منه او من الغير على (العين المؤجرة) وإن اي اخلال من المؤجر يعطي للمستأجر الحق في المطالبة بالتنفيذ الجبري اي ازالة ذلك التعرض اما في حالة تعرضه الى الحرمان الكلي والجزئي من الانتفاع (بالعين المؤجرة) فإن من حقه طلب الفسخ كما يحق له ان يطالب بنقص الاجرة مقابل نقص الانتفاع، وان يكون نقص الاجرة بنفس مقدار الانتفاع، مع حقه في طلب التعويض عن الضرر الذي حصل له عن طريق هذا التعرض. اضافة الى ذلك فإن القانون جعل المؤجر يضمن التعرض القانوني الذي يكون صادراً من الغير، اي ان يدعي الغير بأن له حقاً على العين المؤجرة بشكل يتضارب مع حقوق المستأجر حيث يقوم الغير برفع دعوى (اخلاء المحل التجاري) ويشترط في هذا التعرض:

١. ان يكون التعرض صادراً من أجنبي.
٢. ان يكون واقعاً فعلاً ويكون مستنداً الى اسباب قانونية، كقيامه بالاستيلاء على المحل التجاري مدعياً بأن له حقاً عليه.
٣. ان يكون التعرض قد حدث اثناء فترة الايجار اي وقت انتفاع المستأجر بالمأجور.

اما في حالة حدوث عيب يستوجب الضمان فإنه يحق للمستأجر ان يطلب (فسخ العقد او إنقاص بدل الايجار) او ان يصلح العيب على نفقة المؤجر وكذلك يحق له طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه مالم يثبت المؤجر أنه كان يجهل وجود العيب^(٣٦).

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بدفع الاجرة واستعمال المأجور فيما اعد له وبرده

اولاً: دفع الأجرة: نصت المادة (٧٣) من القانون المدني العراقي على انه:

(يصح ان تكون الاجرة نقوداً، كما يصح ان تكون اي مال اخر) كما جاء في المادة (٧٣٨) منه: (إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها، وإذا تعذر اثبات الاجرة المدعى بها، وجب اجر المثل وان اجر المثل هو ايجار عين تكون مماثلة للعين المؤجرة)^(٣٧) يلزم المستأجر بأن يدفع الى المؤجر الاجرة مقابل انتفاعه بالمحل التجاري حيث انه بدون الاجرة لا يمكن اعتبار العقد (عقد

ايجار) وذلك لان الاجرة ركن اساسي ومهم في عقد الايجار ولم يشترط المشرع ان تكون الاجرة نقوداً فقد يتفق المستأجر مع المؤجر على القيام بالتحسينات على المحل التجاري او قيامه بعمل بناء وهذا البناء يُملك للمؤجر في نهاية (عقد الايجار) او انتفاع المؤجر بشيء اخر مقابل قيام المستأجر بالانتفاع بالمحل التجاري. ويشترط في الاجرة ان تكون:

١. موجودة.

٢. معينة او قابلة للتعين.

٣. مشروعة.

٤. ان تكون الاجرة جدية اي لا تكون لا تافهة ولا صورية^(٣٨).

ثانياً: استعمال المأجور فيما اعد له: يجب على المستأجر ان يستعمل المأجور حسب ما تم الاتفاق عليه مع المؤجر فمثلاً لا يحق لشخص استأجر شقة سكنية ان يقوم باستعمالها (محلاً تجارياً) اضافة الى ذلك لا يحق للمستأجر ان يترك الشيء الذي قام بتأجيره دون استعمال إذا كان هذا الشيء قابلاً للتلف والهلاك وان اي اخلال من قبل المستأجر يعطي للمؤجر الحق اما في التنفيذ العيني اي اجبار المستأجر على الاستعمال دون تعسف او، فسخ العقد^(٣٩).

ثالثاً: رد المأجور: يلتزم المستأجر برد المأجور عند انتهاء عقد الايجار حيث يتم اعادة المأجور بنفس الحالة التي اخذها منه وقت الانتفاع، فإذا حدث ضرر او تلف يكون المستأجر مسؤولاً عن هذا التلف والضرر الا إذا ثبت ان هذا الضرر حدث نتيجة قوة قاهرة او بفعل الغير. ويشمل الرد جميع الشيء المؤجر مع (توابعه وملحقاته) اما في حالة امتناع المستأجر عن رد المأجور من دون حق فإنه يجبر على تعويض المؤجر اي يقوم بتعويضه عما لحقه من ضرر وما فاته من منفعة^(٤٠).

الفرع الثالث: انتهاء عقد الايجار

ينتهي عقد الايجار بإنهاء مدته وذلك بإعتباره من العقود الزمنية ولكن قد ينتهي عقد الايجار والمستأجر يبقى ينتفع بالمأجور بعلم ورضا المؤجر، فهنا نكون امام تجديد ضمني لعقد الايجار وان التجديد الضمني (هو عقد ايجار جديد وليس امتداداً قانونياً لعقد الايجار القديم)^(٤١).

حيث نصت المادة (٧٧٩) من القانون المدني العراقي على أنه:

(١-ينتهي عقد الايجار بإنهاء المدة المحددة في العقد دون الحاجة الى تنبيه الاخلاء مالم يكن مشروطاً في العقد ان الايجار يمتد الى مدة اخرى محددة او غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء في ميعاد معين قبل انقضاء مدة الايجار ٢- فإذا لم تحدد مدة الايجار او كان العقد لمدة غير محددة فهنا تطبق احكام المادة ٧٤١).^(٤٢)

أي أنه في حالة اتفاق المتعاقدين على ان عقد الايجار يكون خلال مدة معينة وهذه المدة تتضمن تنبيهاً من المؤجر الى المستأجر فهنا عقد الايجار لا ينتهي الا إذا حدث التنبيه، اما إذا لم يتم الاتفاق على التنبيه فهنا يتم الرجوع الى احكام المادة (٧٤١) التي نصت على انه:



(إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو إذا تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحدودة لدفع الاجرة وينتهي بإنقضاء هذه المدة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه المتعاقد الآخر بالإخلال في المواعيد الاتي بيانها:

١. في الأراضي إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه بثلاثة أشهر فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في الحصول وفقاً للعرف.
٢. في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك، إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة اربعة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير.

٣. في المساكن والغرف المؤثثة وفي اي شيء غير ما تقدم، إذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين أو أكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر وأحد فإذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير. اما بالنسبة لانتهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته فهنا يجب ان تتوفر اسباب معينة من ضمنها:

١. **عدم التزام أحد الاطراف بالاتفاق:** جاء في المادة (٧٨٢) من القانون المدني العراقي أنه:
(إذا أخل أحد الطرفين بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار كان للطرف الآخر ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له محل وذلك بعد انذاره بتنفيذ التزامه).

٢. **القيام بنقل ملكية المحل التجاري:** جاء في المادة (٧٨٦) الفقرة (١) أنه:
(١- إذا انتقلت ملكية المأجور الى شخص اخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حقه إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي ترتب عليه انتقال الملكية. ٢- ولكن لمن انتقلت اليه الملكية ان يتمسك بعقد الإيجار حتى لو كان هذا العقد غير نافذ في حقه).

٣. **وفاة المستأجر او فقدان الاهلية:** جاء في الفقرة (١) المادة (٧٨٤) أنه:
(إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر او لإعتبارات اخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته او للمؤجر ان يطلبوا فسخ العقد).

٤. **حدوث حالة الهلاك للمحل التجاري:** نصت المادة (٧٥١) على انه:
(١- إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ العقد من تلقاء نفسه ٢- اما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي اجر من اجله او نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة المأجور الى الحالة التي كان عليها ان يطلب اما نقص الاجرة او فسخ الاجارة ٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين، ان يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك او التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه (٤٣).

الخاتمة:

بعد انتهاء البحث في موضوع بيع وإيجار المحل التجاري يمكننا بيان النتائج التي توصلنا إليها فيه

مع توصيتنا:

أولاً: النتائج:

- المحل التجاري ينشأ من خلال تكريس العناصر المادية والمعنوية من أجل الإستغلال التجاري.
- عقد بيع المحل التجاري يجب ان يشمل العناصر المعنوية والتي تتضمن عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية فإذا لم يشمل هذين العنصرين لا يكون البيع بيعاً لمحل تجاري.

ثانياً: التوصيات:

- أوصي المشرع العراقي بإعادة النظر في موضوع المحل التجاري بالنص على الاحكام الخاصة به.
- أوصي المشرع العراقي بتنظيم احكام التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري.

الهوامش:

- (١) د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول (مصادر الالتزام)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٤١.
- (٢) د. انور سلطان، العقود المسماة (عقدي البيع والمقايضة) دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٠، ص ٣٩.
- (٣) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (نظرية الالتزام)، دار احياء التراث العربي بيروت- لبنان، ص ١٧٢.
- (٤) د. سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في العقود المدنية المسماة (مقاوله-بيع)، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩، ص ١١٧-١١٨-١٣٢.
- (٥) د. عمر القاسمي، الزبدة في العقود المسماة، ط٢، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٨، ص ٣٧-٤١.
- (٦) د. سامي عبد الباقي ابو صالح، قانون الاعمال التجارية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٢١-٢٠٢٢، ص ٢٣١-٢٣٢.
- (٧) د. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، ط٦، مكتبة العربية، ٢٠٠٤، ص ٢٠٥-٢٠٦.
- (٨) بوسلاح حياة وخليل فضيلة، التصرفات الواردة على المحل التجاري، رسالة ماجستير، جامعة اكلي محند اولحاج- البويرة، الجزائر ٢٠١٦-٢٠١٧، ص ٤٢-٤٦-٥٣.
- (٩) د. اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد البيع، مكتبة عبدالله وهبة، عين الشمس، ١٩٥٨، ص ٢٢٤-٢٢٥.
- (١٠) د. هشام طه محمود سليم، العقود المسماة (عقد البيع وعقد الايجار)، ٢٠١٤، ص ٢٢٨-٢٢٩.
- (١١) د. عمر القاسمي، الزبدة في العقود المسماة، مصدر سابق، ص ٦٩.
- (١٢) بن زوزاي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ٩٠.
- (١٣) عمر القاسمي، الزبدة في العقود المسماة، المصدر نفسه، ص ٣٦.
- (١٤) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- (١٥) د. خالد جمال وعباس مصطفى، العقود المسماة (البيع، الايجار، التأمين)، بدون سنة نشر، ص ١٣٣.
- (١٦) عادل علي المقداوي، القانون التجاري، دار الثقافة والنشر، عُمان، ٢٠١٤، ص ٢٠٥.



- (١٧) بوسلاح حياة و خليل فضيلة، التصرفات الواردة على المحل التجاري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ٣١-٣٢.
- (١٨) عبدالرحمن السيد قرمان، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثانية، القاهرة، ٢٠١٦، ص ٢٢٤-٢٢٥.
- (١٩) بوسلاح حياة و خليل فضيلة، التصرفات الواردة على المحل التجاري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ٣١-٣٢-٣٣.
- (٢٠) د. انور سلطان، العقود المسماة (شرح عقدي البيع والمقايضة)، مصدر سابق، ص ١٧٨-١٧٩-١٨٠.
- (٢١) صخري رجاء، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، ٢٠١٦-٢٠١٧، ص ٤٦-٤٧.
- (٢٢) د. يحيى محمد راشد الشعيبي، عقد الايجار، ط١، دار المجد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٢، ص ١٦-١٧-١٨.
- (٢٣) براق عبدالله مطر الخالدي، ايجار المحل التجاري، رسالة ماجستير، ٢٠٠٦، جامعة بغداد، ص ٢٣.
- (٢٤) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- (٢٥) براق عبدالله مطر الخالدي، ايجار المحل التجاري، مصدر سابق، ص ٢٠-٢١.
- (٢٦) صخري رجاء، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، مصدر سابق، ٢٠١٦-٢٠١٧، ص ٨.
- (٢٧) الطيبي عبدالكريم وبوحامدي عبدالكريم، التراضي في عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة احمد دراية ادرار، الجزائر، ٢٠١٩-٢٠٢٠، ص ١٠-١١.
- (٢٨) القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.
- (٢٩) سمير تناغو، عقد الايجار، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٨، ص ٢٧-٢٨.
- (٣٠) براق عبدالله مطر الخالدي، ايجار المحل التجاري، مصدر سابق، ص ٢٣.
- (٣١) د. يحيى محمد راشد الشعيبي، عقد الايجار، ط١، دار المجد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٢، ص ١٣-١٤.
- (٣٢) الطيبي عبدالكريم وبوحامدي عبدالكريم، التراضي في عقد ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ١٤-١٥.
- (٣٣) د. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (التأجير بالجدك)، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧، ص ١٢١-١٢٢-١٢٣.
- (٣٤) تولوم حورية ويحيوي صليحة، ايجار المحل التجاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، الجزائر ٢٠١٥، ص ٢٦.
- (٣٥) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ النافذ.
- (٣٦) صخري رجاء، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ٢٠.
- (٣٧) المادة ٢١٧٥٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- (٣٨) براق عبدالله مطر، ايجار المحل التجاري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ١٤٦.
- (٣٩) د. هشام طه ومحمود سليم، العقود المسماة (عقد البيع والايجار)، مصدر سابق، ص ٣١٨-٣١٩.
- (٤٠) د. حمدي عبدالرحمن، عقد الايجار، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٥، ص ٢٦١-٢٦٢.
- (٤١) عروج فاطمة وقاسمي احلام، انتهاء عقد الايجار المدني، رسالة ماجستير، جامعة العقيد اكلي محند اولحاج، الجزائر، ٢٠١٦ ص ٢٥.
- (٤٢) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- (٤٣) براق عبدالله مطر، ايجار المحل التجاري، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ١٦٩.

المصادر والمراجع

- ١) د. اسماعيل غانم، مذكرات في العقود المسماة عقد البيع، مكتبة عبدالله وهبة، عين الشمس، ١٩٥٨.
- ٢) د. انور سلطان، العقود المسماة (عقدي البيع والمقايضة) دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني، دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٨٠.
- ٣) الطيبي عبدالكريم وبوحمادي عبدالكريم، التراضي في عقد إيجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة احمد دراية ادرار، الجزائر، ٢٠١٩-٢٠٢٠.
- ٤) د. براق عبدالله مطر الخالدي، ايجار المحل التجاري، رسالة ماجستير، ٢٠٠٦، جامعة بغداد.
- ٥) بن زوزاي سفيان، بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينية، الجزائر، ٢٠١٣.
- ٦) بوسلاح حياة وخليل فضيلة، التصرفات الواردة على المحل التجاري، رسالة ماجستير، جامعة اكلي محند اولحاج-البويرة، الجزائر، ٢٠١٦-٢٠١٧.
- ٧) تولوم حورية ويحياوي صليحة، ايجار المحل التجاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، الجزائر ٢٠١٥.
- ٨) د. حمدي عبدالرحمن، عقد الايجار، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٥.
- ٩) د. خالد جمال وعباس مصطفى، العقود المسماة (البيع، الايجار، التأمين)، بدون سنة نشر.
- ١٠) د. سامي عبدالباقي ابوصالح، قانون الأعمال التجارية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ٢٠٢١-٢٠٢٢.
- ١١) د. سعيد سعد عبدالسلام، الوجيز في العقود المدنية المسماة (مقاوله-بيع)، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩.
- ١٢) د. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (التأجير بالجدك)، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٧.
- ١٣) د. سمير تناغو، عقد الايجار، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، ٢٠٠٨.
- ١٤) د. صخري رجاء، ايجار المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ٢٠١٦-٢٠١٧.
- ١٥) د. عادل علي المقداوي، القانون التجاري، دار الثقافة والنشر، عمان، ٢٠١٤.
- ١٦) د. عبدالرحمن السيد قرمان، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثانية، القاهرة، ٢٠١٦.
- ١٧) د. عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار احياء التراث العربي بيروت-لبنان، ١٩٥٢.
- ١٨) عروج فاطمة وقاسمي احلام، انتهاء عقد الايجار المدني، رسالة ماجستير، جامعة العقيد اكلي محند اولحاج، الجزائر، ٢٠١٦.
- ١٩) د. عمر القاسمي، الزبدة في العقود المسماة، ط٢، مكتبة السنهوري، بيروت، ٢٠١٨.
- ٢٠) محمد الصادق بن عودة، احكام رهن المحل التجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خضير، بسكرة، الجزائر، ٢٠١٥-٢٠١٦.



٢١) د. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري) ط٦، مكتبة العربية، ٢٠٠٤.

٢٢) د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام، الجزء الاول (مصادر الإلتزام)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٤١.

٢٣) د. هشام طه محمود سليم، الوجيز في مصادر الإلتزام، ٢٠١٥.

٢٤) د. يحيى محمد راشد الشعبي، عقد الايجار، ط١، دار المجد للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢٢.

القوانين:

١) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٢) القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨.

٣) القانون المدني الجزائري ١٩٧٥.