Journal of Anbar University for Law and Political Sciences
مجلة جامعة الانبار للعلوم القانونية والسياسية
P. ISSN: 2706-5804 E.ISSN: 2075-2024
Volume 16- Issue 1- March 2026 المجلد ١٦- العدد ١ – اذار ٢٠٢٦

Contracting for the Management of a Commercial Store

[1] Noor Abdul Qader Hamad Saleh[2] Prof. Dr. Sahar Rashid Hamid Al-Naimi
[1] University of Fallujah / College of Law

1: Email: noorabdalqader95@gmail.com
2: Email: saharr.alnuaimi@uofaIlujah.edu.iq

DOI https://doi.org/10.37651/aujlps.2025.161223.1546

Submitted: 25/5/2025
Accepted: 11/6/2025
Published: 1/03/2026

Keywords:
Contracting
Store Management
Merchant
Commercial.

Abstract:

The commercial store is the means through which the merchant carries out their business in order to achieve profit, as it is a legally recognized entity combining both material and moral elements for the purpose of conducting commercial activity .

Contracting for the management of a commercial store can occur in two main forms. The first is the simple management contract, which involves the store owner handing over the store to another person to manage it either as an agent for a fee or as an employee in order to invest in the commercial store. This contract takes the form of an agency agreement if the person is an agent for a fee, or an employment contract if the person is a regular employee.

As for the free management contract, it is a system that benefits store owners when there are compelling reasons that prevent them from practicing business themselves, such as travel or illness. This contract maintains the owner's ownership of the store while generating financial income at the same time.

©Authors, 2026, College of Law University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

التعاقد على ادارة المحل التجاري

[١] نور عبد القادر حمد صالح [٢] أ.د. سحر رشيد حميد النعيمي
[١] جامعة الفلوجة / كلية القانون

الملخص:

ان المحل التجاري هو الوسيلة التي من خلالها يباشر التاجر أعماله من اجل تحقيق الربح لكونه كياناً قانونياً يجمع بين العناصر المادية والمعنوية التي تكونه من اجل استعمالها في ممارسة النشاط التجاري.

وان التعاقد على ادارة المحل التجاري يكون بطريقتين الأولى عقد الإدارة البسيطة والتي تتضمن تسليم صاحب المحل التجاري محله لشخص اخر يكون اما وكيلاً مأجوراً او عاملاً من اجل استثمار المحل التجاري ويكون للعقد اما صفة عقد وكالة اذا كان الشخص وكيلاً مأجوراً او عقد عمل اذا كان الشخص مستخدماً عادياً.

اما بالنسبة لعقد الإدارة الحرة فهو نظام يستفيد منه اصحاب المحلات التجارية عندما تكون هناك اسباب عرضية تمنعهم من مزاولة التجارة مثل السفر او المرض وغيرها، فهذا العقد يحافظ على ملكية المحل التجاري لصاحبه ويحقق له دخلاً مادياً في نفس الوقت.

الكلمات المفتاحية:

التعاقد، ادارة المحل، التاجر، التجاري.

المقدمة

اولاً: مدخل تعريفي لموضوع الدراسة

يعتبر المحل التجاري الأداة التي يستخدمها التاجر لكي يقوم بالعمليات التجارية، وان التاجر حين ممارسته التجارة يحتاج الى المحل التجاري، حيث ان الناس بدأوا يفرقون بين التاجر وبين عمله وبدأوا يهتمون بالأمور الأخرى مثل موقع المحل وسمعته، وبالتالي بدأت تظهر لنا الأهمية الكبيرة لبعض العناصر كالإسم التجاري والعلامة التجارية وبراءة الإختراع والنماذج الصناعية وكذلك ظهرت لنا الأهمية الكبيرة لعنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية فأصبح المحل التجاري يتكون من عناصر مادية ومعنوية هذه العناصر متآلفة مع بعضها بقصد الإستغلال التجاري.

وتعتبر فكرة المحل التجاري فكرة جديدة لم تظهر الآ في اواخر القرن الثامن عشر وذلك لأن المحل التجاري سابقاً كان يتركز على مجهود التاجر، حيث انه كان يقوم بعمله

بشكل حرفي ولا يحتاج الى العناصر الأخرى، باستثناء بعض المعدات والأموال التي تسانده في اعماله، إذ لم تكن لديه فكرة اعتماده على العناصر غير المادية كالعنوان التجاري والشهرة التجارية والعلامة التجارية وغيرها التي اصبحت من اهم عناصر التجارة.

وقد يصادف للتاجر احياناً ظروف تمنعه من ان يستمر على العمل في محله التجاري فيستعين بغيره من اجل القيام بهذا العمل مما يقتضي التعاقد معه لممارسة هذا العمل ويكون تنظيم العقد بطريقتين: الأولى يوكل التاجر شخصاً يدير المحل التجاري وفقاً لرغبة صاحب المحل التجاري ففي هذه الحالة يسمى العقد عقد الإدارة البسيطة، والطريقة الثانية يتنازل مالك المحل التجاري الى شخص اخر عن حق إدارة المحل التجاري ليستثمره لحسابه وبطريقته ولا يتلقى التوجيهات والتعليمات من مالك المحل التجاري لكونه مستقلاً عنه وهذه الطريقة تسمى عقد الإدارة الحرة.

ثانياً: أهمية الدراسة

يعتبر المحل التجاري من المواضيع المهمة وذلك بسبب ازدياد أهميته بالمفهوم الحديث وما يرد عليه من تصرفات قانونية سواء كانت ببيعه او تأجيره او رهنه لذلك سعت الدول الى ان تضع قوانين وانظمة تحكم المحل التجاري، باعتباره وفق المفهوم الحديث منقولاً معنوياً يخضع لقواعد قانونية مختلفة عن القواعد التي تخضع لها عناصره المادية والمعنوية.

ثالثاً: مشكلة الدراسة:

مشكلة الدراسة ان المحل التجاري بدأت اهميته تزداد بصورة ملحوظة وبدأت ترد عليه تصرفات قانونية مثل البيع والرهن والتأجير، لذلك يجب على المشرع العراقي الالتفات الى موضوع المحل التجاري ووضع أحكام قانونية تنظمه باعتباره الأداة التي من خلالها يمارس التاجر نشاطه التجاري، حيث انه لم ينظم موضوع المحل التجاري بنص خاص مما يعتبر مشكلة ويجب معالجتها.

رابعاً: أهداف الدراسة

١- تحديد مفهوم المحل التجاري.

٢-تحديد الطبيعة القانونية للمحل التجاري وعناصره

٣-تحديد أهمية المحل التجاري في ميدان النشاط التجاري

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 مصر وفرنسا ولبنان والاردن والجزائر وذلك لكي يتم التوصل الى افضل النتائج والاقتراحات في موضوع البحث.

سادساً: خطة البحث:

المطلب الأول: مفهوم المحل التجاري وطبيعته القانونية وخصائصه:

الفرع الأول: مفهوم المحل التجاري

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحل التجاري

الفرع الثالث: خصائص المحل التجاري

المطلب الثاني: إدارة المحل التجاري

الفرع الاول: عقد الإدارة البسيطة

الفرع الثاني: عقد الإدارة الحرة

اولاً: الطبيعة القانونية لعقد الإدارة الحرة

ثانياً: الشروط الموضوعية لعقد الإدارة الحرة

ثالثاً: اثار عقد الإدارة الحرة

I. المطلب الأول
مفهوم المحل التجاري وطبيعته القانونية وخصائصه

يعتبر المحل التجاري فكرة قانونية وهذه الفكرة ظهرت بين التجار الذين يعتبرون المحل التجاري وسيلة لجذب اكبر عدد من الزبائن وبالتالي يقومون بالترويج لما يقدمونه لهم من سلع وخدمات مما يؤدي ذلك الى زياده في الارباح التي يتم تحقيقها من هذا النشاط التجاري[١].

نقسم هذا المطلب الى ثلاثة فروع:

الفرع الأول: مفهوم المحل التجاري

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحل التجاري

الفرع الثالث: خصائص المحل التجاري

(١) د. عبدالرحمن السيد قرمان، *مبادئ القانون التجاري*، الطبعة الثانية، (القاهرة: ٢٠١٦)، ص١٩٩.

I.أ. الفرع الأول

مفهوم المحل التجاري

يعتبر المحل التجاري مالاً يستخدمه التاجر في عمله التجاري وان التاجر عند قيامه بعمل تجاري قد يحتاج الى مكان من خلاله يزاول تجارته ويضع فيه البضائع و الأثاث اضافة الى ذلك فأن التاجر يتخذ له اسماً تجارياً لكي يميز محله التجاري عن غيره كما انه يستخدم العلامة التجارية لكي يميز بضاعته عن بضاعة الغير ويعتبر من اهداف التاجر اجتذاب العملاء لمحله التجاري لذلك يعتبر من حقه ان يكون لديه مكان من خلاله يتصل بعملائه[١].

وتعتبر فكرة المحل التجاري فكرة جديدة لم تظهر الاَ في اواخر القرن الثامن عشر وذلك لان المحل التجاري سابقاً كان يتركز على مجهود التاجر حيث انه كان يقوم بعمله بشكل حرفي ولا يحتاج الى العناصر الأُخرى باستثناء بعض المعدات والأموال التي تسانده في اعماله إذ لم تكن لديه فكرة اعتماده على العناصر غير المادية كالعنوان التجاري والشهرة التجارية والعلامة التجارية وغيرها التي اصبحت من اهم عناصر التجارة[٢].

وإن لم يتضمن قانون التجارة العراقي الحالي لسنة١٩٨٤ اي نص يتعلق بالمحل التجاري خلاف قانون التجارة السابق الملغي لسنة ١٩٧٠ الذي نظم المتجر في المواد ٦-٧٦[٣].

بينما الملاحظ بالنسبة لقانون الاردني انه لم يرد فيه تعريف خاص بالمحل التجاري وانما تم تخصيص مادتين له فقط المادة٣٨ والمادة٣٩ حيث تضمنت المادة ٣٨ تعداد العناصر التي يتكون منها المحل التجاري بقولها(١-يتكون المتجر قانونا من محل التاجر ومن الحقوق المتصلة به)(٢-يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الاحوال وهي خصوصا الزبائن والاسم والشعار وحق الايجار والعلامات الفارقة والبراءات والاجازات والرسوم والنماذج والعدد الصناعية والاثاث التجاري والبضائع).ونصت الماده٣٩ على (ان حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها او بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق) .

و بالنسبة للقانون اللبناني، فقد اطلق المشرع على المحل التجاري تسمية المؤسسة التجارية ولم يضع لها تعريفاً محددا له بل اكتفى بوصفها اداة مشروع تجاري من خلالها

(١) د. علي حسين يونس، *المحل التجاري*، (مصر: دار الفكر العربي، ١٩٧٤)، ص٣.
(٢) د. فوزي محمد سامي، *شرح القانون التجاري*، الجزء الأول، (عمان: دار الثقافة، ٢٠٠٧)، ص١٨٤.
(٣) د. اكرم ياملكي، *القانون التجاري، دراسة مقارنة في الأعمال التجارية والتاجر والعقود التجارية والعمليات المصرفية والبيوع الدولية*،ط١، (عمان: مكتبة الجامعة واثراء للنشر والتوزيع،٢٠١٠)،ط٢، اربيل٢٠١٥، بند٩٩، ص١٢٦.

يحقق المشروع اهدافه، وتختلف المؤسسة التجارية عن المشروع التجاري من خلال ان الركن الاساسي للمشروع التجاري هو الشخص الذي يقوم بالاستثمار بينما الركن الأساسي في المؤسسة التجارية هو المال الذي يتألف منه، وقد تكون المؤسسة التجارية متجرا او مصنعا حيث انها في جميع الاحوال يكون عملها عملاً تجاريا ولذلك فإن المؤسسة التي تقوم على عمل مدني لا تعتبر مؤسسة تجارية[١].

في حين ان القانون الجزائري نظم المحل التجاري في كتابه الثاني في المواد من ٧٨ الى المادة ١٦٨ حيث نصت المادة ٧٨ على انه (تعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري، ويشمل المحل التجاري الزاميا عملاءه وشهرته كما يشمل ايضا سائر الاموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والالات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية، كل ذلك مالم ينص على خلافه[٢].

وبالنسبة لقانون التجارة المصري، فقد جاء في المادة (٣٤) الفقرة(١)منه تعريف المتجر بكونه(مجموعة من الأموال المنقولة تخصص لمزاولة تجارة معينة ويجب أن تتضمن عنصر الإتصال بالعملاء والسمعة التجارية).

يتضح من هذا التعريف ان المشرع لم يأت بجديد بل اهتم ببيان عناصر المحل التجاري[٣].

I.ب. الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للمحل التجاري

تختلف النظريات حول الطبيعة القانونية للمحل التجاري حيث أنقسمت الى ثلاث نظريات:

النظرية الأولى: نظرية المجموعة القانونية

ذهب الفقهاء الألمان الى اعتبار المحل ألتجاري مجموعة قانونية من اموال وحقوق تنتج عن النشاطات حيث تكون ذمتها المالية مستقلة عن الذمة المالية للشخص التاجر الذي هو صاحب المحل التجاري اضافة الى ذلك فأن البعض منهم اعترف للمحل التجاري بالشخصية المعنوية وبالتالي فانه يكون لدائني المحل التجاري حق الامتياز بالنسبة لغيرهم من الدائنين

(١) د. الياس ناصيف، *موسوعة الوسيط في قانون التجارة*، الجزء الأول، (لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب، ٢٠٠٨)، ص١١-١٣.

(٢) بن زوزاي سفيان، "بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري"، (رسالة ماجستير، جامعة قسنطينية، الجزائر ٢٠١٣)، ص١٤-١٥.

(٣) د.عبد الرحمن السيد قرمان، مصدر سابق، ص٢٠٠.

الذين لا تكون ديونهم متعلقة بنشاط المحل التجاري. وهذه النظرية تم انتقادها ولايصح الاعتماد عليها وذلك فيما يتعلق بالذمة المالية والضمان بالنسبة للدائنين على كافة اموال التاجر.

اضافة الى ذلك إن هذه النظرية تختلف مع النظام القانوني اللاتيني الذي يعتمد على وحدة الذمة المالية للتاجر وان المحل التجاري لا تكون ذمته المالية منفصلة عن الذمة المالية لمالكه (التاجر) وان الاخذ بهذه النظرية يتناقض مع كل من القانون العراقي و الاردني واللبناني والمصري الذي يأخذ بنظام وحدة الذمة المالية الشاملة اموال التاجر جميعها، ولذلك فإن هذه النظرية لم يتم الاخذ بها في هذه القوانين[١] .

النظرية الثانية: النظرية الواقعية

يرى البعض من الفقهاء ان المحل التجاري مجموع واقعي من اموال تألفت من اجل تحقيق الاغراض المشتركة التي تتضمن استغلال واستثمار المحل التجاري مع احتفاظ العناصر بطبيعتها وخصائصها التي تميزها عن العناصر الاخرى التي يتألف منها المحل التجاري.

و يعاب على هذه النظرية ان العنوان الذي تم إختياره لهذه النظرية اعتبر المحل التجاري كيانا واقعيا وليس قانونيا ويقصد بالكيان الواقعي ان المحل التجاري ينتج عن بعض اموال التاجر الذي يقوم بجمعها بصورة منفصلة عن غيرها ضمن انظمة معينة من اجل تحقيق غايات معينة[٢].

اضافة الى ذلك فأن هذه النظرية لم تقدم لنا اي تفسير او توضيح يبين لنا موقفها من حيث انها تأخذ بالذمة المالية المستقلة للمحل التجاري ام تأخذ بالذمة المالية الموحدة للمحل التجاري والتاجر[٣].

النظرية الثالثة: نظرية الملكية المعنوية

يذهب فقهاء الفقه الحديث الى ان طبيعة المحل التجاري القانونية تتمثل بعنصرها الجوهري الذي يتكون منه وهو عنصر الاتصال بالعملاء او عنصر الزبائن او السمعة التجارية اما بالنسبة للعناصر الأخرى فهي وسائل لوجود العنصر هذا. ويعتبر حق التاجر في ظل هذه النظرية حول محله التجاري حق ملكية معنوية. حيث انه يرد على الاشياء غير المادية مثل حق الملكية الصناعية والادبية والفنية وان المحل التجاري بموجب هذه النظرية يعتبر مالاً منقولاً ويكون من ضمن الاموال التي تكون داخله في ذمة التاجر المالية.

(١) د. فوزي محمد سامي، مصدر سابق، ص١٩٧.
(٢) د. ألياس ناصيف، مصدر سابق، ص١٨.
(٣) د. نادية محمد معوض السيد، *القانون التجاري*، (مصر: كلية الحقوق، جامعة حلوان، ٢٠١٨)، ص١٥٤.

ونرى ان اقرب نظرية للواقع العملي هي نظرية الملكية المعنوية بأعتبار ان اهم عنصر للمحل التجاري هو عنصر الاتصال بالعملاء(الزبائن)، وأن فكرة المحل التجاري بدأت بالظهور بسبب التطور الكبير للتجارة حيث انه عندما تطورت التجارة وبدأ التاجر يحاول ان يبحث عن المحل التجاري من اجل الحفاظ على زبائنه الدائميين الذي اعتادوا على التردد عليه، فإن هذه النظرية اعتبرت الزبائن هم العنصر الجوهري اضافة الى إنها اعتبرت ان حق التاجر هو حق معنوي يرد على اشياء غير مادية مثل حقوق الملكية الصناعية والادبية والفنية. و هذه النظرية تعتبر افضل من باقي النظريات التي تم طرحها مثل نظريه المجموعة القانونية ونظرية المجموعة الواقعية اللتين وجهت اليهما العديد من الانتقادات.

I.ج. الفرع الثالث

خصائص المحل التجاري

اولا: المحل التجاري مال منقول

يعتبر المحل التجاري منقولا وذلك بسبب ان معظم العناصر التي يتكون منها من الاموال المنقولة وان العقار هو كل شيء لا يمكن نقله او حمله دون تلف وضرر وكل شيء عدا هذا فهو منقول فبذلك يندرج المحل التجاري ضمن فئة المنقولات وذلك لان تعريف العقار لا ينطبق عليه لأنه لا يمكن تصور استقراره وثباته .

اضافة الى ذلك فأن عقد تأجير المحل التجاري لا يخضع للتمديد القانوني على عكس تأجير العقارات فبالتالي يكون في المحل التجاري حرية التعاقد[١].

ثانيا: المحل التجاري مال معنوي

يعتبر المحل التجاري مالاً معنوياً على الرغم من انه يتكون من عدة عناصر مادية ومعنوية ألا انه مال معنوي لا تسري عليه الاحكام القانونية الخاصة بالمنقولات المادية، لذلك فأنه لا يخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وذلك لان هذه القاعده تكون خاصة بالمنقولات المادية دون المنقولات المعنوية، فمثلا في حالة اذا تم بيع المحل التجاري لشخصين وكانا حسني النية وقام الاخير باستلام المحل التجاري فهنا تكون الافضلية للمشتري الاسبق في التاريخ وليست الافضلية لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية [٢].

(١) د. مصطفى كمال طه، *اساسيات القانون التجاري*، (بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر)،ص١٩٨.

(٢) د. السيد خلف محمد، *ايجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المحال التجارية والصناعية والمهنية*، الطبعة الثانية، (القاهرة: المكتبة القانونية، ١٩٩٣)، ص١٢.

ثالثا: المحل التجاري ذو صفة تجارية:

ويقصد بالصفة التجارية ان يكون نشاط واستغلال المحل التجاري لأغراض تجارية فاذا كان استغلاله لأغراض اخرى فإنه لا يعتبر تجارياً ونكون امام محل مدني لأنه فاقد للصفة التجارية حتى لو كان لديه عملاء، فمثلا لا يعتبر مكتب المحامي محلا تجاريا ولا تعتبر عيادة الطبيب عملا تجارياً[١] .

II. المطلب الثاني

إدارة المحل التجاري

قد يلجأ المالك احياناً الى تكليف شخص اخر يعمل بإسمه ولحسابه ويكون بصفة وكيل مأجور او عامل فبالتالي هذا الوكيل او العامل يعمل لحساب الموكل وبإسمه لذلك يسمى هذا العقد بعقد الادارة البسيطة[٢].من خلال هذا المطلب يتم ايضاح عقد الإدارة في فرعين:

الفرع الأول: عقد الإدارة البسيطة.

الفرع الثاني: عقد الإدارة الحرة

II.أ. الفرع الأول

عقد الإدارة البسيطة

اولا: الطبيعة القانونية للإدارة البسيطة

يتضمن عقد الادارة البسيطة تسليم صاحب المحل التجاري محله لشخص اخر يكون اما وكيلاً مأجوراً او عاملاً من اجل استثمار المحل التجاري، ويكون للعقد اما صفة عقد وكالة اذا كان الشخص وكيلاً مأجوراً او قد يكون عقد عمل اذا كان الشخص مستخدماً عادياً. وعقد الوكالة يختلف عن عقد العمل[٣].

حيث إن الوكيل في عقد الوكالة يتمتع بصلاحيات واسعة في الاعمال الادارية وسلطات يتم تعينيها للوكيل في الاعمال التصرفية. اما في عقد الاستخدام فأن المستخدم يكون خاضعا الى رقابة رب العمل واشرافه ويتلقى منه التعليمات والاوامر وبالتالي يتمتع الوكيل بسلطات واسعة ،على عكس العامل لأنه يقوم بالاعمال الادارية وفقاً لما يحدده له القانون ويكون بصورة مستقله عن الموكل الأ اذا تم تضييق هذه السلطات من جانب الموكل. اما بالنسبة(للأعمال التصرفية) فإن الوكيل يقوم بممارستها بواسطة تفويض من الموكل ويكون مبدئيا تحت رقابته واشرافه ،بينما يتلقى العامل تلقائيا الأوامر والتعليمات من صاحب العمل

(١) د. سميحة القليوبي، *المحل التجاري البيع والرهن بالجدك*، (القاهرة: دار النهضة، ١٩٨٩)، ص٧٣.
(٢) د. مصطفى طه، مصدر سابق، ص٢٤٤.
(٣) د. سحر رشيد حميد النعيمي، *الاتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية*، (عمان: دار الثقافة، ٢٠٠٤)، ص٣٥-٤٢.

ويبقى تحت رقابته فإذا كان الشخص وكيلاً تطبيق القواعد العامة بالوكالة عليه اما إذا كان عاملا فتطبق عليه القواعد العامة لعقد العمل.

ويكون شكل عقد الإدارة البسيطة كباقي العقود التي تجري على المحل التجاري فيكون كتابة من اجل إثبات العقد وليس من اجل صحته[١].

ثانياً: اثار عقد الادارة البسيطة

يتم تحديد اثار العقد من خلال اتفاق الطرفين ويكون الاستثمار بعقد الادارة البسيطة بإسم المالك ولحسابه فيبقى المالك تاجراً ومسؤولاً وحده عن اعمال المدير تجاه الغير، اما بالنسبه للمدير فإنه لا يكتسب صفة تاجر وذلك لان التجارة لم تكن لحسابه الشخصي ويجب قيد تعيين او عزل المدير في السجل التجاري[٢].

II.ب. الفرع الثاني

عقد الإدارة الحرة(استغلال المحل التجاري)

يعتبر عقد الإدارة الحرة للمحل التجاري من العقود التي ظهرت حديثا ورسخت في العقول فكرة الإنفصال بين ملكية المحل التجاري بإعتباره منقولاً معنوياً وبين استغلاله بصورة خاصة وعندما يتلقى القاصر ملكية المحل التجاري فإن الولي قد يلجأ الى تأجير الأستغلال لفترة محدودة لحين بلوغ القاصرالسن القانونية، إضافة الى ذلك فإن (تأجير استغلال المحل التجاري)هو نظام يستفيد منه اصحاب المحلات التجارية عندما تكون هناك اسباب عرضية تمنعهم من مزاولة التجارة مثل السفر او المرض وغيرها، فعقد الأدارة الحرة يحافظ على ملكية المحل التجاري لصاحبه ويحقق له دخلاً مادياً في نفس الوقت[٣].

لذلك نقسم هذا الفرع الى ثلاثة ثلاثة يتضمن:

اولاً: الطبيعة القانونية لعقد الإدارة الحرة.

ثانياً: الشروط الموضوعية لعقد الادارة الحرة.

ثالثاً: اثار عقد الادارة الحرة.

اولاً: الطبيعة القانونية لعقد الإدارة الحرة

قد يلجأ صاحب المحل التجاري إلى التنازل عن استغلال محله التجاري عن طريق (الإدارة الحرة)او ما يسمى بتأجير استغلال المحل التجاري ومهما كانت التسمية التي اطلقها الفقه والقضاء عليه فهو في مضمونه عقد اجارة منقول معنوي[٤].

---

(١) د. الياس ناصيف، مصدر سابق، ص٢٤١-٢٤٢.

(٢) د. مصطفى كمال طه، مصدر سابق،ص٢٤٥.

(٣) د. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (التأجير بالجدك)، مصدر سابق ص١٤-١٥.

(٤) جمال طلال يوسف النعيمي، "عقد تأجير استغلال المحل التجاري"، (رسالة ماجستير، قسم القانون ال البيت، عمان٢٠٠٢)، ص٧.

فالمحل التجاري بسبب انفصال ملكيته عن استغلاله اصبح محلاً للأجارة ولما كان المحل التجاري منقولاً معنوياً فإن العقد بين المدير المستأجر والمالك (عقد اجارة اشياء معنوية) يلزم المستأجر بإستغلال المحل التجاري مقابل اجر يتفق الطرفان عليه وعلى طريقة وفائه.

ويلزم المؤجر بتسليم المحل التجاري للمستأجر بجميع عناصره التي تم الأتفاق عليها لكي يتمكن المستأجر من استغلاله بصورة كاملة حسب طبيعة النشاط التجاري.

ويلتزم المستأجر بضمان استغلال ألنشاط التجاري. ولا يعتبر عقد تأجير المحل التجاري من (عقود تأجير العقارولا عقود الشركة)، وإنما هو عقد يرد على منقول معنوي خاضع للقواعد القانونية المتعلقة بعقد الإيجار بصورة عامة وذلك لأن المحل التجاري منقول معنوي فيختلف عقد تأجيره عن عقد تأجير العقار.

وكذلك لايعتبر عقد (تأجير استغلال المحل التجاري عقد شركة) وذلك لأن المؤجر لا يشترك في ارباح وخسائر المشروع اضافة الى عدم توافر نية المشاركة التي تعتبر من اهم اركان عقد الشركة. من خلال ذلك يتضح لنا ان عقد تأجير استغلال المحل التجاري هو عقد إجارة يرد على منقول معنوي ولا يمنع من عدم وجود تشريع في القانون يحكم إجارة المنقولات المعنوية جواز ابرام عقد تأجير استغلال المحل التجاري وذلك باللجوء الى القواعد العامة لإيجار العقار المنصوص عليها في القانون المدني والتي لاتتعارض مع طبيعة المحل التجاري كمنقول معنوي[١].

ثانياً: الشروط الموضوعية لعقد الأدارة الحرة

يشترط لصحة عقد الإدارة الحرة ان يتحقق رضا الطرفين وان يكون العقد خالياً من العيوب، وموضوع العقد معينا تعييناً نافيا للجهالة [٢] كما يشترط بمؤجر المحل التجاري ان يكون مالكا له او لديه ترخيص من صاحب المحل التجاري بتأجيره مع وجوب الأهلية في المستأجر حتى يصبح تاجراً، إضافة الى اهلية خاصة يتم فرضها من قبل بعض القوانين الخاصة مثل(الكفاءة المهنية)بالنسبة الى مهن معينة كالصيدلاني اذا كان (عقد الادارة الحرة) متعلقاً بصيدلية.

ثالثاً: اثار عقد الإدارة الحرة

١: الصفة التجارية للمدير المستأجر

يكون المدير المستأجر تاجرا بواسطة عقد الإدارة الحرة وذلك لأنه يقوم بالتجارة بإسمه ولحسابه الشخصي، وبالتالي يخضع لواجب مسك الدفاتر التجارية والتسجيل في السجل التجاري ويخضع لأحكام الإفلاس والصلح الواقي منه في حالة توقفه عن دفع ديونه[٣].

(١) د. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحبل التجاري (التأجير بالجدك)، مصدر سابق،٤٨-٦٤.
(٢) د.سميحة القليوبي، *تأجير استغلال المحل التجاري(الادارة الحرة للمتجر)*، (مصر: دار النهضة العربية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٤)،ص١١٤.
(٣) إلياس ناصيف، مصدر سابق، ص٢٦٧-٢٥٩.

٢: الصفه التجارية للمؤجر

لا يكتسب المستأجر فقط صفة التاجر بمجرد انعقاد (عقد تأجير استغلال المحل التجاري) وإنما يلتزم صاحب المحل التجاري بتسليم المأجور بكافة العناصر المتفق عليها وقت ابرام العقد، إضافة الى أنه يلتزم بعدم القيام بمنافسة المستأجر بضمان العيوب الخفية وضمان الاستحقاق للمستأجر. فالمؤجر يضمن للمستأجر استغلالاً هادئاً خلال فترة الإيجار بدفعه عنه التعرض الصادر من الغير بشرط ان يكون مستنداً الى سبب يعود اليه .

اما بالنسبة للمستأجر، فإنه يلتزم بإستغلال المحل التجاري بالمحافظة عليه و بدفع الأجرة للمؤجر[١].

٣: اثار العقد بالنسبة الى دائني المؤجر

لما كان تأجير المحل التجاري ينقل الاستغلال من المؤجر الى المستأجر فإنه يترتب على ذلك اضرار بالدائنين وانتقاص لضماناتهم العامة، لذلك يحق لهم ان يطلبوا من المحكمه إسقاط اجال ديونهم وجعلها مستحقة للأداء ،وذلك خلال ١٥ يوماً من اعلان العقد في الجريدة الرسمية والمحلية كما نص عليه القانون اللبناني، وللمحكمة سلطة تقديرية في ذلك[٢].

ونستخلص لما تقدم ،ان عقد الإدارة الحرة يختلف عن عقد الإدارة البسيطة ،حيث ان المدير في عقد الإدارة البسيطة لا يكتسب صفة التاجر، لأن التجارة لا تكون لحسابه الخاص الذي يعتبر من شروط اكتساب صفة التاجر مع كون العمل بأسمه، على العكس من المدير المستأجر، وبالتالي يبقى المالك تاجراً ويبقى هو المسؤول عن اتخاذ القرارات وكذلك إدارة الارباح والخسائر.

بينما المدير المستأجر في عقد الإدارة الحرة يكون تاجراً، لأنه يقوم بالتجارة بإسمه ولحسابه الخاص فيُعامل معاملة التجار، يخضع لذلك للتسجيل في السجل التجاري لواجب مسك الدفاتر التجارية و لأحكام الإفلاس والصلح الواقي منه في حالة توقفه عن دفع ديونه.

الخاتمة:

بعد انتهاء البحث في موضوع التعاقد على ادارة المحل التجاري يمكننا بيان النتائج التي توصلنا فيه اليها:

اولاً-النتائج:

١. عقد الإدارة الحرة يختلف عن عقد الإدارة البسيطة ،حيث ان المدير في عقد الادارة البسيطة لا يكتسب صفة التاجر لأن التجارة لا تكون لحسابه الخاص الذي يعتبر من شروط اكتساب صفة التاجر، على العكس من المدير المستأجر في عقد الإدارة الحرة.

(١) د. سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري(التأجير بالجدك)، مصدر سابق، ص١١٩-١٤٠.
(٢) د. مصطفى كمال طه، مصدر سابق٢٤٨.

٢. عقد الإدارة البسيطة يبقى المالك تاجراً ويبقى هو المسؤول عن اتخاذ القرارات وكذلك ادارة الأرباح والخسائر.
٣. عقد الإدارة الحرة يكون المدير المستأجر تاجراً لأنه يقوم بالتجارة بإسمه ولحسابه الخاص فيعامل معاملة التجار، ويخضع لذلك للتسجيل في السجل التجاري ولواجب مسك الدفاتر التجارية كما يخضع لأحكام الإفلاس والصلح الواقي منه في حالة توقفه عن دفع ديونه.

ثانيا-التوصيات:

١. نوصي المشرع العراقي بإعادة النظر في موضوع المحل التجاري وايراد نصوص قانونية خاصة تنظم احكامه.
٢. نوصي المشرع العراقي بتنظيم احكام التعاقد على ادارة المحل التجاري.

المصادر

أولاً: الكتب

١- د. اكرم ياملكي، *القانون التجاري: دراسة مقارنة في الأعمال التجارية والتاجر والعقود التجارية والعمليات المصرفية والبيوع الدولية*،ط١، عمان: مكتبة الجامعة ودار اثراء للنشر والتوزيع،٢٠١٢،وط٢اربيل٢٠١٥.
٢- د. السيد خلف محمد، *ايجار وبيع المحل التجاري والتنازل عن المحال التجارية والصناعية والمهنية*، الطبعة الثانية، القاهرة: المكتبة القانونية، ١٩٩٣.
٣- د. سحر رشيد حميد النعيمي، *الإتجاهات المختلفة في تنظيم الوكالة التجارية*، عمان: دار الثقافة، ٢٠٠٤.
٤- د. سميحة القليوبي، *المحل التجاري البيع والرهن بالجدك*، القاهرة: دار النهضة، ١٩٨٩.
٥- د. عبدالرحمن السيد قرمان، *مبادئ القانون التجاري*، القاهرة: الطبعة الثانية، ٢٠١٦.
٦- د.الياس ناصيف، *موسوعة الوسيط في قانون التجارة*، الجزء الأول، لبنان: المؤسسة الحديثة للكتاب،٢٠٠٨.
٧- د.فوزي محمد سامي، *شرح القانون التجاري*، الجزء الأول، عمان: دار الثقافة، ٢٠٠٧.
٨- د.مصطفى كمال طه، *اساسيات القانون التجاري*، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر.
٩- د.نادية محمد معوض السيد، *القانون التجاري*، كلية الحقوق، مصر: جامعة حلوان، ٢٠١٨.
١٠-سميحة القليوبي، *تأجير استغلال المحل التجاري(الإدارة الحرة للمتجر)*، مصر: دار النهضة العربية، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٤.
١١- علي حسن يونس، *المحل التجاري*، مصر: دار الفكر العربي، ١٩٧٤.

ثانياً: الرسائل والاطاريح:

١-بن زوزاي سفيان، "بيع المحل التجاري في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينية،الجزائر،٢٠١٣

٢-د. جمال طلال يوسف النعيمي، "عقد تأجير استغلال المحل التجاري"، رسالة ماجستير، قسم القانون ال البيت،عمان،٢٠٠٢.