

اسم المقرر
القانون التجاري
د. عدنان العمر



جامعة الملك فيصل
عمادة التعلم الإلكتروني والتعليم عن بعد

المحاضرة الثانية عشرة

المحل التجاري (الجزء الرابع)



عناصر المحاضرة

موضوع المحاضرة

- استكمال العناصر المعنوية للمحل التجاري
- التصرفات القانونية التي ترد على المحل التجاري

الهدف من المحاضرة

تعريف الطلبة بما تبقى من عناصر معنوية للمحل التجاري (المتجر) وتعريفهم أيضا بأهم التصرفات القانونية التي ترد على المحل



رابعاً: الحق في الإجارة

- وهو عنصر مهم من عناصر بعض المتاجر التي يلعب فيها موقع المتجر دوراً مهماً في جذب الزبائن، كالمطاعم والفنادق والمحلات التجارية التي تباع بالتجزئة
- ويوجد هذا الحق في جميع الحالات التي يكون فيها التاجر مستأجراً للمكان الذي يزاوّل فيه تجارته ،
- أما إذا كان التاجر يمارس نشاطه في عقار مملوك له فلا يوجد في هذه الحالة الحق في الإجارة



الحق في الإجارة/ يتبع

- ويعتبر حق صاحب المحل التجاري في إجارة العقار الذي يمارس فيه نشاطه التجاري من أهم العناصر المعنوية للمحل التجاري ،
- وعلي ذلك يجب علي البائع في حالة بيع المحل التجاري أن يتنازل للمشتري عن الحق في الإجارة باعتباره من عناصر المحل التجاري
- ولكن يثور صعوبة في حالة إذا ما كان عقد إيجار المحل التجاري يتضمن شرطاً يمنع المستأجر من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ،
- وفي هذه الحالة لا يستطيع صاحب المحل التجاري أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن الإيجار إلا بموافقة المالك الأصلي طبقاً للقواعد العامة



خامسا : حقوق الملكية الصناعية

- يقصد باصطلاح الملكية الصناعية الحقوق التي ترد علي براءات الاختراع أو الرسوم والنماذج الصناعية أو العلامات التجارية.
- وتعتبر حقوق الملكية الصناعية من العناصر المعنوية التي تدخل في تكوين المحل التجاري ،بل أنها تعتبر في بعض الحالات من أهم عناصر المحل التجاري
- كما هو الحال إذا كان المصنع قائما علي براءة اختراع أو رسم أو نموذج مثل بيوت الأزياء التي تعتبر الرسوم والنماذج الصناعية العنصر الأساسي فيها .
- سوف نتحدث بشيء من التفصيل عن هذه الحقوق



حقوق الملكية الصناعية/ يتبع

- ١- براءات الاختراع : براءة الاختراع هي الشهادة التي تصدرها الدولة للمخترع الذي يستوفى اختراعه الشروط اللازمة لمنح براءة اختراع (الجدة – الابداع – قابلية التصنيع) صحيحة وتوفر له الحماية القانونية بحيث يتمكن من منع الغير من استعمال او استغلال او تصنيع المنتج محل الحماية.
- وتمنح المخترع حقا يسمح له باحتكار استثمار اختراعه، أو الإذن لجهة أخرى باستثماره.
- وهي بهذا الوصف عنصر من عناصر المحل التجاري، وجزء من رأس مال المشروع الصناعي الذي يتولى استثمار البراءة



حقوق الملكية الصناعية/ يتبع

- ٢- العلامات التجارية وهي وسيلة التاجر لتمييز منتجاته أو خدماته التي تباع أو تقدم في متجره عن المنتجات والخدمات التي تباع أو تقدم في المتاجر الأخرى المماثلة أو المشابهة.
- الرمز الذي يتخذه التاجر شعاراً لمنتجاته حتى يمكن الجمهور من التعرف على حقيقة مصدرها . وقد تم إصدار نظام العلامات التجارية في المملكة العربية السعودية الحالي بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٤
- هناك أنواع من العلامات التجارية، مثل علامة الملكية، والعلامة الصناعية، والعلامة التجارية، وعلامة الخدمة، والعلامة المانعة ، والعلامة الوقائية.
- يلجأ التاجر إلى الدعاية والإعلان كي يثبت العلامة التي توضع على منتجاته أو خدماته في ذاكرة المستهلك.
- وضع العلامة على المنتج من شأنها تسهيل التعامل بين البائع والمشتري، إذ يكفي أن يذكر المشتري اسم العلامة لتعيين البضاعة التي يرغب في شرائها.



حقوق الملكية الصناعية/ يتبع

٣- الرسوم الصناعية أي تركيب أو تنسيق للخطوط أو الألوان الظاهرة يضيفي على رونقاً أو يكسبه شكلاً خاصاً يميزه عن السلع والمنتجات الأخرى المماثلة، سواء تم ذلك باستخدام الآلة أو بطريقة يدوية.

- مثل النقش علي المنسوجات والرسم علي الأواني الفخارية أو الزجاج أو الرسم بالشمع.

٤- النماذج الصناعية هو القالب الخارجي لأي مجسم سواء ارتبط بخطوط أو ألوان أو لم يرتبط وأن يعطى شكلاً خاصاً يمكن استخدامه لمنتج صناعي أو حرفي أو يدوي إلى غير ذلك.

- هي شكل السلعة أو هيكلها الخارجي الذي يميزها عن غيرها من السلع الشبيهة مثل هياكل السيارات أو شكل الزجاجات العطرية



حقوق الملكية الصناعية/ يتبع

- ولما كانت حقوق الملكية الصناعية تعتبر حقوقا معنوية ذات قيمة مالية فيجوز التصرف فيها مع المحل التجاري أو مستقلة عنه باستثناء الاسم التجاري والعلامة التجارية اللذين لا يجوز التصرف فيهما استقلالا عن التصرف في المحل التجاري ،
- ويرجع ذلك إلي أن السماح بالتصرف فيهما استقلالا عن المحل التجاري من شأنه أن يوجه العملاء إلي محل تجاري آخر غير المحل الذي يقصدون التعامل معه والذي تميز بهذا الاسم أو تميزت منتجاته بهذه العلامة التجارية منذ بادئ الأمر



سادسا : حقوق الملكية الأدبية والفنية

يقصد بحقوق الملكية الأدبية والفنية الحقوق التي ترد علي الإنتاج الذهني في مجال الآداب والعلوم والفنون ، حيث ينشأ لكل مؤلف حق ملكية معنوي يتمثل موضوعه في ثمرة أفكاره الأدبية أو العلمية أو الفنية

وحق المؤلف له جانبان :

(١) أحدهما أدبي أو معنوي يتمثل في حق الشخص في أن ينسب إليه نتاج ذهنه أو فكره ،

(٢) والآخر جانب مادي يتمثل في حق الشخص في الاستفادة وحده من المزايا التي تترتب علي استغلال هذا الحق ، أي العائد المادي والاقتصادي الذي ينتج عن المصنف الذي قام بإعداده أو تأليفه



حقوق الملكية الأدبية والفنية/يتبع

- قد يقوم المؤلف باستغلال حقه بنفسه ،وفي هذه الحالة يعتبر هذا الاستغلال عملا مدنيا لأنه من قبيل الإنتاج الذهني
- وقد يقوم الغير بهذا الاستغلال مثل دور النشر ،وفي هذه الحالة يعتبر عملا تجاريا لأن من قام به يكون وسيطا بين المؤلف والجمهور .
- وقد تم إصدار نظام لحماية حقوق المؤلف في المملكة العربية السعودية بتاريخ ١٩-٥-١٤١٠ هـ وألغي وحل محله نظام جديد صدر في ١٤٢٤ هـ
- وتعتبر حقوق الملكية الأدبية والفنية من العناصر الجوهرية لمشروعات الطبع والنشر



سابعا : الرخص والإجازات

- يقصد بالرخص والإجازات التراخيص التي تصدرها جهة الإدارة لمزاولة بعض أنواع النشاط التجاري ، كما هو الحال للرخصة التي تعطي لاستغلال فندق ، حيث تعتبر هذه التراخيص عنصرا من عناصر المحل التجاري وتنتقل إلي المشتري في حالة بيع المحل التجاري
- الأصل أن المتجر لا يستطيع مزاولة نشاطه دون ترخيص على إذن من الجهة الحكومية المختصة وإلا تعرض للمساءلة القانونية.
- لكن إذا كانت ذات طابع شخصي بأن روعي في إصدارها صفات معينة في شخص المرخص له ، فلا يجوز انتقالها إلي مشتري المحل التجاري ضمن عناصر المحل
- وتعد أيضا من عناصر المتجر المعنوية شهادة التقدير التي تمنحها الجهات الرسمية أو الدولية للمتاجر التي تشترك في المعارض لعرض منتجاتها وخدماتها للدلالة على جودة هذه المنتجات والخدمات ، فهي تؤدي إلى زيادة الزبائن الذين يتعاملون مع المتجر ، لذا تنتقل مع المتجر عند التصرف فيه ما لم يتفق على غير ذلك أو أن تكون قد منحت لاعتبارات شخصية.



التصرفات القانونية التي ترد على المجل التجاري

اهم تصرف قانوني يمكن أن يرد على المحل هو البيع والذي هو عبارة عن نقل ملكية المحل التجاري من البائع إلى المشتري و نتناول فيه ما يلي:

أولاً: انعقاد البيع وإثباته

ثانياً: التزامات البائع

ثالثاً: التزامات المشتري



أولاً: انعقاد البيع وإثباته

يتطلب إبرام عقد البيع للمحل التجاري توافر الأركان العامة في لعقد هي: التراضي، المحل، السبب.

١- **التراضي** : هو التعبير عن ارادة المتعاقدين التي تصاغ في شكل الايجاب والقبول. يجب أن ينصب الرضاء على جميع المسائل الجوهرية في العقد ويترتب علي انعدام الرضا عدم انعقاد العقد وهو إن وجد فيجب أن يكون صحيحاً خالياً من العيوب التي تعرض العقد لأن يكون قابلاً للإبطال بناء على طلب من لحق إرادته عيب من هذه العيوب(الغلط، الإكراه، التدليس، الاستغلال).

التدليس الذي يجيز إبطال العقد هو الذي يكون دافعاً إلى التعاقد وصادراً من أحد المتعاقدين على متعاقد آخر. وفي بعض الحالات قد يكتفى بالرجوع على المدلس بالتعويض.

الغلط الذي يبطل العقد هو الذي يبلغ حداً من الجسامة بحيث يمتنع معه التعاقد عند إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط. كالغلط في شخصية الشريك في شركات الأشخاص او نوع الشركة في شركات الأموال



انعقاد البيع وإثباته/ يتبع

٢- **المحل** يرد البيع على المحل التجاري ذاته ويحدد البائع والمشتري في العقد الاشياء التي ينصب عليها البيع حيث تكون لهما مطلق الحرية في تحديد العناصر التي يشملها البيع

ولكن يشترط لكي يعتبر البيع وارداً على محل تجاري أن يتناول قدراً من العناصر اللازمة لتكوين المحل التجاري فإذا أشتمل البيع على السمعة التجارية فان ذلك يدل على أن البيع يتعلق بمحل تجاري، أما إذا اقتصر على العناصر المادية فان ذلك لا يعد بيعاً لمحل تجاري.

إذا لم يحدد المتعاقدان العناصر التي يشملها عقد البيع فان القاضي يقوم بذلك مستأنسا بنية الشركاء وطبيعة المحل التجاري ونوعية العملاء.

٣- **السبب** فيجب إن يكون سبب العقد مشروعاً، فيكون العقد باطلاً إذا كان الغرض من استثمار المحل التجاري هو الاتجار في المخدرات او استخدامه للعب القمار.

إثبات عقد البيع

تنتقل ملكية المحل التجاري من البائع إلي المشتري بمجرد تلاقي "اقتران" الإيجاب بالقبول ، فعقد بيع المحل التجاري يعتبر من العقود الرضائية وبالتالي لا يشترط فيه الكتابة ويخضع لقاعدة حرية الإثبات.



ثانياً: التزامات البائع

تتمثل التزامات البائع فيما يلي : نقل الملكية، الإلتزام بالتسليم، الإلتزام بالضمان

١- نقل الملكية: من آثار عقد البيع انتقال ملكية المحل التجاري من البائع للمشتري. وتنتقل الملكية بمجرد إتمام العقد ولا حاجة إلى أي إجراء شكلي وذلك لكون عقد البيع من العقود الرضائية. لكن لا يحتج بنقل ملكية العناصر المكونة للمحل التجاري على الغير إلا بعد إتباع الإجراءات الخاصة بنقل ملكيتها..... فلا يحتج بنقل ملكية العلامة التجارية إلا بعد التأشير بما يفيد ذلك في سجل العلامات التجارية.

فإذا باع التاجر المحل التجاري بالتعاقب لشخصين فيجب تفضيل المشتري الأول ويعتبر تصرف التاجر تصرفاً في مال مملوك للغير ويبنى عليه عدم استطاعة المشتري الثاني التمسك بقاعدة الحيازة حتى لو كان حسن النية. ولكن إذا قام وباع المحل التجاري بما في ذلك البضاعة ثم قام ببيع البضاعة مرة ثانية إلى شخص آخر بعقد لاحق ففي هذه الحالة يكون المشتري الثاني مالكاً للبضاعة إذا كان حسن النية ويستطيع أن يتمسك بقاعدة الحيازة سند الملكية. إذ يقتصر التمسك بهذه القاعدة على العناصر المادية وبشرط حسن النية



التزامات البائع/ يتبع

- ٢- الالتزام بالتسليم يلتزم البائع بتسليم المحل التجاري غالى المشتري إي بوضعه تحت تصرفه ليتمكن من الانتفاع به دون منازع. وتخضع عملية التسليم للقواعد العامة مع مراعاة كون المحل التجاري منقولاً معنوياً يقتضي أن يتخذ التسليم فيه وضعاً خاصاً.
- فيلتزم البائع بان يقوم بتسليم كل عنصر بما يتفق مع طبيعته فيكون تسليم البضائع والمهمات بتسليم المفتاح ويكون تسليم عنصر الاتصال بالعملاء بان يطلع البائع المشتري على كافة البيانات التي تمكنه من معرفة عملاء المحل وسهولة الاتصال بهم فضلاً عن تقديمه إليهم وتزكيته لهم. ويكون تسليم حق الإجارة والعلامات التجارية وبراءات الاختراع بتسليم كافة الوثائق المتعلقة بها وإتمام الإجراءات القانونية لانتقالها إلى المشتري.
- ووفقاً للقواعد العامة إذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم أو تأخر فيه فيجوز للمشتري أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع ضمان حقه في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد أصابه من جراء التأخير أو الامتناع عن التسليم



التزامات البائع/ يتبع

٣- الالتزام بالضمان ويشمل ضمان الاستحقاق، ضمان العيوب الخفية، ضمان الأفعال الشخصية.

ضمان الاستحقاق: بمعنى أن يضمن للمشتري حيازة هادئة للمحل التجاري ويكون مسؤولاً عن أي تعرض للمشتري يترتب عليه زوال يده من المحل المبيع كلياً أو جزئياً، فإذا نازع الغير المشتري في ملكية المحل التجاري كلياً أو جزئياً يلتزم البائع بضمان الاستحقاق.

ضمان العيوب الخفية: يلتزم البائع بضمان العيوب الخفية سواء تعلق العيب بالمحل التجاري في مجموعة او تعلق العيب بأحد عناصره. فكل ما من شأنه أن يودي إلى نقص العملاء كان يكون ناتج عن الحكم بعقوبة غش تجاري، صدور حكم او قرار اداري باغلاق المحل او نقله لمكان بعيد، سحب الرخص والاجازات او تقييدها انقضاء مدة براءات الاختراع او ابطالها او سحبها.

ضمان الأفعال الشخصية: يضمن البائع أفعاله الشخصية حتى يتمكن المشتري من استغلال المحل التجاري دون منافسة من جانب البائع. فيمتنع على البائع القيام بأي عمل يكون من شأنه إعادة الاتصال بالعملاء . ويمتنع عليه ممارسة نفس النشاط بقرب المحل الذي قام ببيعه



شرط عدم التعرض

- قد يرد في عقد بيع المحل التجاري شرطاً صريحاً يحظر على البائع مزاوله تجارة مماثلة ويجب لصحة هذا الشرط أن لا يكون عاماً ومطلقاً.
- فشرط منع البائع من ممارسة التجارة يعد شرطاً باطلاً ومخالفًا للنظام العام.
- أما إذا كان الشرط محددًا من حيث الموضوع والزمان والمكان فيكون شرطاً صحيحاً.
- ويعتبر المشتري خلفاً خاصاً للبائع فتنتقل إليه كافة الحقوق المكتملة للمحل التجاري... أي الاشتراطات التي عقدت لمصلحة البائع قبل البيع



ثالثاً: التزامات المشتري

تتمثل التزامات المشتري في الالتزام باستلام المحل التجاري والالتزام بدفع الثمن

الالتزام باستلام المحل يلتزم البائع بتسليم المحل التجاري ويقابل ذلك التزام المشتري باستلام هذا المحل. ويجب عليه الالتزام بالاستلام في الوقت المتفق عليه في العقد.

ويتم التسليم في المكان الذي يجب على البائع تسليم المبيع فيه فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد ذلك وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع.

وإذا امتنع المشتري عن تنفيذ التزامه بالاستلام كان للبائع وفقاً للقواعد العامة الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد وأيضا المطالبة بالتعويض عما لحق به ضرر.

الالتزام بدفع الثمن يلتزم المشتري بدفع ثمن المحل التجاري في الميعاد المتفق عليه في العقد. أما إذا لم يوجد

اتفاق على ميعاد معين فإن الثمن يكون مستحق الوفاء في الوقت الذي يسلم فيه المبيع. يجوز للمشتري حبس المحل التجاري والامتناع عن تسليمه حتى يتم الوفاء بالثمن في حالة كون الثمن مستحق الدفع في

الحال. أما إذا كان الثمن مؤجلاً فإن القانون يقرر بعض الضمانات للبائع لاستيفاء الثمن. وإذا لم يتم الوفاء بالثمن المتفق فيحق للبائع طلب الفسخ واسترداد المحل ولو تصرف فيه المشتري إلى شخص حسن النية





مَشَقَّةٌ
بِحَمْدِ اللَّهِ

