المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

مَجَلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحَكَّمَةٌ

العدد (٢٠٨) - الجزء (٤) - السَّنة (٥٨) - رمضان ١٤٤٥هـ

المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الشرعية

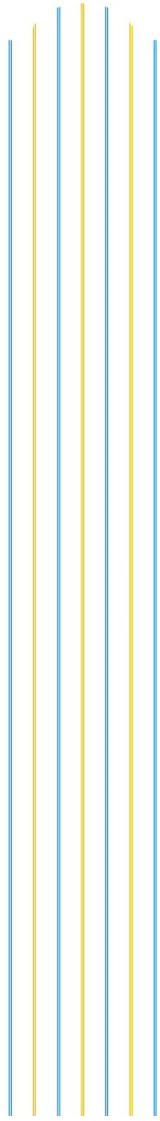
مَجلَّةٌ عِلْمِيَّةٌ دَوْرِيَّةٌ مُحكَّمَةٌ

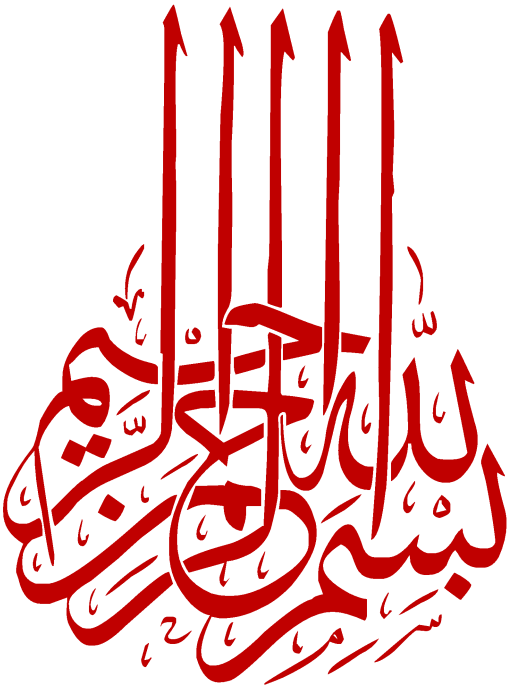
العدد (٢٠٨) - الجزء (٤) - السَّنة (٥٨) - رمضان ١٤٤٥هـ

حقوق الطبع محفوظة

النسخة الورقيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٦
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٨٩٨

النسخة الإلكترونيَّة :
رقم الإيداع في مكتبة الملك فهد الوطنيَّة :
١٤٣٩ - ٨٧٣٨
بتاريخ : (١٤٣٩/٩/١٧)
الرقم التسلسلي الدولي للدوريَّات (ردمد)
١٦٥٨ - ٧٩٠١




بسم الله الرحمن الرحيم

عنوان المراسلات :

ترسل البحوث باسم رئيس تحرير المجلة إلى البريد الإلكتروني :

es.journalils@iu.edu.sa

الموقع الإلكتروني للمجلة :

http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الهيئة الاستشاريَّة

أ . د/ سعد بن تركي الخثلان

عضو هيئة كبار العلماء (سابقًا)

سمو الأمير د/ سعود بن سلمان بن محمد آل سعود

أستاذ العقيدة المشارك بجامعة الملك سعود

معالي أ . د/ يوسف بن محمد بن سعيد

عضو هيئة كبار العلماء

أ . د/ عياض بن نامي السلمي

رئيس تحرير مجلة البحوث الإسلامية

أ . د/ عبد الهادي بن عبد الله حميتو

أستاذ التعليم العالي في المغرب

أ . د/ مساعد بن سليمان الطيار

أستاذ التفسير بجامعة الملك سعود

أ . د/ غانم قدوري الحمد

الأستاذ بكلية التربية بجامعة تكريت

أ . د/ مبارك بن سيف الهاجري

عميد كلية الشريعة بجامعة الكويت (سابقًا)

أ . د/ زين العابدين بلا فريج

أستاذ التعليم العالي بجامعة الحسن الثاني

أ . د/ فالح بن محمد الصغير

أستاذ الحديث بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

أ . د/ حمد بن عبد المحسن التويجري

أستاذ العقيدة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

هيئة التحرير

أ . د/ عبد العزيز بن جليدان الظفيري
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة
(رئيس التحرير)

أ . د/ أحمد بن باكر الباكري
أستاذ أصول الفقه بالجامعة الإسلاميَّة
(مدير التحرير)

أ . د/ رمضان محمد أحمد الرويي
أستاذ الاقتصاد والمالية العامة بجامعة الأزهر بالقاهرة

أ . د/ عبد القادر بن محمد عطا صوفي
أستاذ العقيدة بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبدالله بن إبراهيم اللحيدان
أستاذ الدعوة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلاميَّة

أ . د/ عمر بن مصلح الحسيني
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ حمد بن محمد الهاجري
أستاذ الفقه المقارن والسياسة الشرعيَّة بجامعة الكويت

أ . د/ أحمد بن محمد الرفاعي
أستاذ الفقه بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ عبد الله بن عبد العزيز الفالح
أستاذ فقه السُّنة ومصادرها بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ محمد بن أحمد برهجي
أستاذ القراءات بجامعة طيبة

أ . د/ باسم بن حمدي السيد
أستاذ القراءات بالجامعة الإسلاميَّة

أ . د/ أمين بن عايش المزيني
أستاذ التفسير وعلوم القرآن بالجامعة الإسلاميَّة

د/ إبراهيم بن سالم الحبيشي
أستاذ الأنظمة المشارك بالجامعة الإسلاميَّة

د/ حمدان بن لافي العنزي
أستاذ التفسير وعلوم القرآن المشارك بجامعة الحدود الشماليَّة

د/ علي بن محمد البدراني
(سكرتير التحرير)

د/ فيصل بن معتز بن صالح فارسي
(قسم النشر)

قواعد النشر في المجلة(*)

١- أن يكون البحث جديدًا لم يسبق نشره.
٢- أن يتَّسم بالأصالة والجدَّة والابتكار والإضافة للمعرفة.
٣- أن لا يكون مستلًّا مِن بحوثٍ سبق نشرها للباحث.
٤- أن تراعى فيه قواعد البحث العلمي الأصيل، ومنهجيَّته.
٥- ألا يتجاوز البحث عن (١٢,٠٠٠) ألف كلمة، وكذلك لا يتجاوز (٧٠) صفحة.
٦- يلتزم الباحث بمراجعة بحثه وسلامته من الأخطاء اللغويَّة والطباعيَّة.
٧- في حال نشر البحث ورقيًّا يمنح الباحث (١٠) مستلَّات من بحثه.
٨- فى حال اعتماد نشر البحث تؤول حقوق نشره كافة للمجلة، ولها إعادة نشره ورقيًّا أو إلكترونيًّا، ويحقُّ لها إدراجه في قواعد البيانات المحليَّة والعالميَّة - بمقابل أو بدون مقابل - وذلك دون حاجة لإذن الباحث.
٩- لا يحقُّ للباحث إعادة نشر بحثه المقبول للنشر في المجلة - في أي وعاءٍ من أوعية النشر - إلَّا بعد إذن كتابي من رئيس هيئة تحرير المجلة.
١٠- نمط التوثيق المعتمد في المجلة هو نمط (شيكاغو) (Chicago).
١١- أن يكون البحث في ملف واحد ويكون مشتملًا على:
- صفحة العنوان مشتملة على بيانات الباحث باللغة العربيَّة والإنجليزيَّة.
- مستخلص البحث باللغة العربيَّة، واللغة الإنجليزيَّة.
- مقدِّمة؛ مع ضرورة تضمنها لبيان الدراسات السابقة، والإضافة العلمية في البحث.
- صلب البحث.
- خاتمة؛ تتضمن النتائج والتوصيات.
- ثبت المصادر والمراجع باللغة العربيَّة.
- رومنة المصادر العربيَّة بالحروف اللاتينيَّة في قائمة مستقلة.
- الملاحق اللازمة (إن وجدت).
- يُرسل الباحث على بريد المجلة المرفقات الآتية:

البحث بصيغة (WORD) و (PDF)، نموذج التعهد، سيرة ذاتيَّة مختصرة، خطاب طلب النشر باسم رئيس التحرير.

(*) يرجع في تفصيل هذه القواعد العامة إلى الموقع الإلكتروني للمجلة: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

الآراء الواردة في البحوث المنشورة تعبر عن وجهة نظر الباحثين فقط، ولا تعبر بالضرورة عن رأي المجلة

محتويات العدد

م	البحث	الصفحة
١-	أصول الفقه والذكاء الاصطناعي - العلاقة والتأثير - د / يوسف بن هلال بن هليل السحيمي	١١
٢-	مبدأ التزام اللغة العربية في الإجراءات القضائية - دراسة تأصيلية في أنظمة المملكة العربية السعودية - أ . د / هيثم حامد المصاروة	٥٣
٣-	العوامل المؤثرة في تحقيق التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري وتسليمه للمشتري - دراسة مقارنة - د / حسن بن غازي بن ناجم الرحيلي	١٠٣
٤-	العرف وأثره في نظام الأحوال الشخصية - دراسة تأصيلية تطبيقية في النظام السعودي - د / مشاعل بنت نغيمش بن غازي الحربي	١٥٧
٥-	التعويض عن فوات المنفعة في الفقه الإسلامي - دراسة فقهية مقارنة بالنظام والقضاء السعودي - د / محمد بن صالح بن محمد العايد	٢٠٩
٦-	تنافسيّة الاقتصاد الوطني - دراسة تأصيلية تطبيقية على الاقتصاد السعودي (٢٠١٥م -٢٠٢٢م) - د / عبد القادر بن أحمد باكر الباكري	٣٠٥
٧-	أثر الائتمان المصرفي بصيغ التمويل الإسلامية على الناتج المحلي الإجمالي بالمملكة العربية السعودية - دراسة قياسية خلال الفترة ٢٠١٤ - ٢٠٢٢م - د / فهد بن محمد بكر عابد	٣٦٧
٨-	دور صندوق التنمية الصناعية السعودي في تحقيق التحول الصناعي في إطار رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ د / وليد بن منور حمد الظبي	٤١١
٩-	غايات النظام الأسري في الإسلام د / فهد بن محمد بن عبد الله الخويطر	٤٦٧
١٠-	توظيف الاقتباس من القرآن الكريم في الخطاب الدعوي (خطب أبي بكر الصديق ﷺ أنموذجاً) - دراسة استقرائية تحليلية - د / هند بنت علي بن عبد الله الموسى	٥١٩

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
١٣٨١
1961
الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

العوامل المؤثرة في تحقيق التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري وتسليمه للمشتري

– دراسة مقارنة –

Factors Affecting the Realization of the Seller's Obligation to Transfer the Commercial Shop Ownership and Its Delivery to the Buyer

- A Comparative Study -

إعداد :

د / حسن بن غازي بن ناجم الرحيلي

الأستاذ المشارك في قسم القانون الخاص في كلية الحقوق بجامعة طيبة

Prepared by :

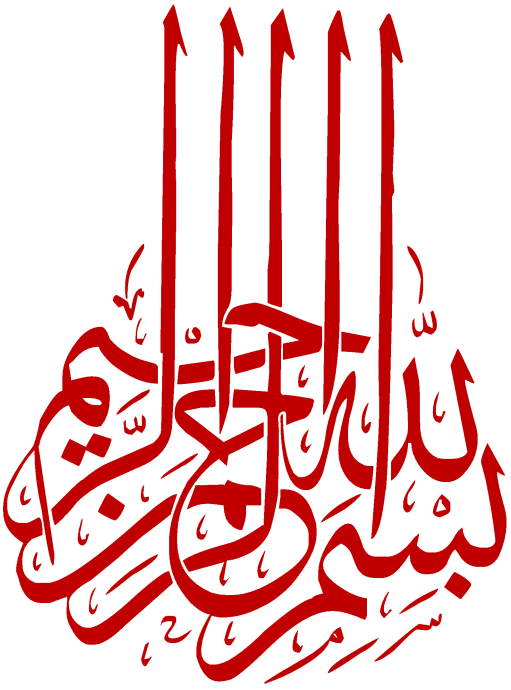
Dr. Hasan bin Ghazi bin Najem Al-rhaili

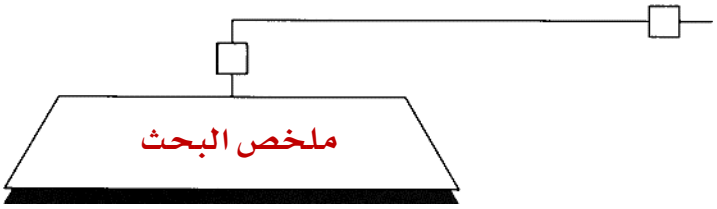
Associate Professor Department of Private Law, College of Law, Taibah University

Email: hrhaili@taibahu.edu.sa

استلام البحث A Research Receiving		اعتماد البحث A Research Approving
2023/05/21		2023/10/02

نشر البحث
A Research publication
رمضان ١٤٤٥هـ -March 2024
DOI :10.36046/2323-058-208-033

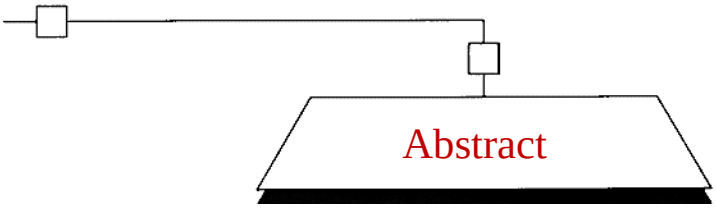

بسم الله الرحمن الرحيم



ملخص البحث

المحل التجاري من أهم الأدوات لتسيير النشاط التجاري والاقتصادي، فهو المتجر الذي يتخذه التاجر لعرض بضائعه وسلعه، وهو المصنع الذي يعتمده الصانع لإنتاج صناعته، وهو المكتب الذي يستخدمه مُقدم الخدمة لتقديم خدماته، وهو بمفهومه المعاصر فكرة حديثة امتزجت مع فكرة حديثة أخرى وهي فكرة الحقوق المعنوية، واشتمل على عدة عناصر مادية ومعنوية متنوعة، وقد جاء هذا البحث متبعًا المنهج الوصفي والتحليلي المقارن ليلقي الضوء على جزئية مهمة تتعلق بالعوامل المؤثرة في تحقيق وتنفيذ التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه له بعناصره المعنوية والمادية الداخلة في عقد البيع، وما تُثيره من إشكالات تتعلق بكل عنصر حسب طبيعته وحسب القانون الذي ينتمي إليه، بهدف تقديم دراسة عن هذا الموضوع وفقًا للنظام السعودي مع المقارنة بالقوانين والاتجاهات الأخرى، للمساهمة في إجلاء وتوضيح بعض الجوانب الغامضة في هذا الموضوع، وللمساهمة في إكمال بعض الجوانب التنظيمية التي تحكم هذا الموضوع، في خطة بحث مكونة من مبحثين: أحدهما في بيان التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وطرق تحقيق هذا الأمر بجوانبه الشكلية والموضوعية، والثاني في بيان التزام البائع بتسليم المحل التجاري للمشتري بعناصره المعنوية والمادية وبيان الأثر المترتب على عدم التزام البائع بالتسليم، وصولًا إلى استخلاص أهم النتائج واقتراح أهم التوصيات التي تتمثل في اقتراح إضافة بعض المواد وتعديل بعضها، ومنح بعض الصلاحيات للقاضي المختص، وتوصية المتعاقدين بكتابة كل تفاصيل العقد قطعًا للاختلافات والمنازعات .

الكلمات المفتاحية: (المحل التجاري، المتجر، بيع المحل التجاري، القانون التجاري، النظام السعودي).



Commercial shop is one of the most important tools for the exercise of commercial and economic activity, it is the store where the trader showcase his goods and commodities, it is the factory where the manufacturer uses for his production, it is the office used by the service provider to provide his services. In its contemporary sense, it is a modern idea that is interwoven with another modern idea which is the idea of moral rights which includes several various material and moral elements. The present research followed the comparative descriptive and analytical approach to highlight an important part of the factors affecting the realization and implementation of the seller's obligation to transfer ownership of the commercial store and deliver it to the buyer with its moral and material elements in the sales contract; and the problems it raises in relation to each element by its nature and by the related law, which aims at presenting a study on this subject according to the Saudi law in comparison with other laws and trends, in order to contribute to the explanation and clarification of some ambiguous aspects of this subject and to complement some of the legal aspects governing this subject, in a research plan composed of two chapters: One on the clarification of the seller's obligation to transfer ownership of the commercial store to the buyer and ways of realizing this in both formal and substantive aspects, The second is the clarification of the seller's obligation to deliver the store to the buyer with its moral and material elements and the consequence of the seller's non-obligation, and finally the most important findings and recommendations which include: the recommendation of the addition of some articles and amending some of them, and granting certain authorities to the presiding judge, and recommendation to the contractors to write all contract particulars to avoid differences and disputes.

Keywords: (Commercial store – shop, commercial store sale, commercial law, Saudi law).

المقدِّمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

فيُعد المحل التجاري من أهم الأدوات التي يستخدمها التجار لتسيير تجاراتهم ونشاطهم الاقتصادي، وهو من أوسع الأدوات التجارية انتشارًا وفاعليةً لتبادل المنتجات، فهو المتجر الذي يتخذه التاجر لعرض بضائعه وسلعه، وهو المصنع الذي يعتمده الصانع لإنتاج صناعته، وهو المكتب الذي يستخدمه مُقدم الخدمة لتقديم خدماته، والمحل التجاري بمفهومه المعاصر هو فكرة حديثة نشأت في أواخر القرن التاسع عشر الميلادي وامتزجت مع فكرة حديثة أخرى وهي فكرة الحقوق المعنوية، فتكوّن بذلك المحل التجاري من عدة عناصر معنوية ومادية، وأصبحت العناصر المادية كالبضائع والأدوات وفقًا للمفهوم الحديث أقل أهمية من العناصر المعنوية التي تتمثل في عنصر الاتصال بالعملاء وعنصر السمعة التجارية والعناصر الأخرى كالعلامة التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع، وأضحى المحل التجاري بعناصره المتعددة من الأموال المتقوّمة التي ترد عليها التصرفات القانونية وتُرتب حقوقًا عينية كالبيع والرهن أو حقوقًا شخصية كالتأجير، أو يُقدم حصةً عينيةً في شركة، ويمكن انتقال ملكيته عن طريق الإرث أو الهبة أو الوصية، فتشعّبت مسائله وتنوعت أحكامه ولهذا كان جديرًا بالباحثين أن يعتنوا بدراسة مسائله وما يثيره من إشكالات نظرية وواقعية،

ومن هذا المنطلق جاء هذا البحث ليلقي الضوء على إحدى مسائل المحل التجاري التي تمس الحاجة لبحثها، لما لها من علاقة قوية بالواقع العملي ولما تُثيره من غموض وإشكالات، وهي متعلقة من حيث الأساس بالآثار المترتبة على إبرام عقد بيع المحل التجاري والالتزامات المفروضة على أطرافه، التي من أهمها ما يتعلق بالتزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه له بعناصره المعنوية والمادية الداخلة في عقد البيع، وفقًا للعناصر التالية:

❁ أهمية البحث:

تنبع أهمية هذا البحث من أهمية موضوع المحل التجاري وسعة انتشاره وكونه ظاهرةً ملموسةً في الواقع العملي، خصوصًا في مجال التصرفات الواردة عليه وما ينتج عنها من إشكالات واقعية، ومن أهم الموضوعات في هذا المجال جزئية التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري وتسليمه للمشتري لاشتمال هذا الأمر على عناصر متعددة سواء كانت عناصر معنوية كعنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والاسم التجاري والعلامة التجارية وبراءات الاختراع وغيرها، وعناصر مادية كالبضائع والمهمات والآلات والديكور، ولكل عنصر من هذه العناصر طبيعةٌ خاصةٌ ونظامٌ ينتمي إليه يتحدد من خلاله طرق تحقق انتقال الملكية والتسليم بجوانبها الشكلية والموضوعية، فاكتسب البحث أهميته من مجموع هذه الجوانب واحتياجها للبحث وإلقاء الضوء عليها.

❁ مشكلة البحث:

تتحد مشكلة البحث الأولى في عدم تطرق نظام المحكمة التجارية السعودي لموضوع المحل التجاري وعدم وجود نظام خاص يحكمه حاليًا في المملكة، الأمر الذي تسبب في نقصٍ وغموضٍ في أحكامه التي من أهمها مسألة انتقال ملكية المحل التجاري وتسليمة والطرق اللازمة لتحقيق هذا الأمر، وقد سعى المنظم السعودي لسد هذا النقص من خلال تنظيم أحكام المحل التجاري في مشروع نظام المعاملات التجارية، ومن ناحية أخرى ما تثيره جزئية موضوع البحث المتعلقة بالتزام البائع بنقل

ملكية المحل التجاري وتسليمه للمشتري من غموض وإشكالات في الواقع العملي لتعدد العناصر التي يشتمل عليها المحل التجاري واختلاف طبيعتها القانونية بعضها عن بعض واحتياجها لبحث موحد يجمع شتاتها ويلقي الضوء على أحكامها.

❁ أسئلة البحث:

يُركز البحث على الإجابة عن الأسئلة التالية:

١-ما هو النظام الذي ينظم أحكام المحل التجاري في المملكة العربية السعودية؟

٢-كيف يتم تحقيق التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري؟

٣-كيف يتم تحقيق التزام البائع بتسليم المحل التجاري للمشتري؟

٤-ما هي الجوانب الشكلية والموضوعية لتحقيق التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري تسليمه للمشتري؟

٥-ما الأثر المترتب على تخلف البائع عن التزامه بنقل ملكية المحل التجاري وتسليمه للمشتري؟

٦-ما الأثر المترتب على هلاك المحل التجاري قبل تسليمه للمشتري؟

❁ أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تقديم دراسة عن العوامل المؤثرة في تحقيق وتنفيذ التزام بائع المحل التجاري بنقل ملكيته للمشتري وتسليمه له وفقًا للنظام السعودي مع المقارنة بالقوانين والاتجاهات الأخرى متى تطلب الأمر ذلك، باعتباره أهم الالتزامات الملقاة على بائع المحل التجاري وآكدها، للخروج بنتائج وتوصيات تساهم في إجلاء وتوضيح بعض الجوانب الغامضة في هذا الموضوع، وللمساهمة كذلك في إكمال بعض الجوانب التنظيمية التي تحكم هذا الموضوع.

❁ الدراسات السابقة:

لم أطلع على بحث خاص ومستقل يبحث ما يتعلق بالتزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه، مع أن المراجع والكتب والأبحاث والدراسات لا

تخلو غالبًا عن الحديث عن هذا الموضوع ضمن شرح أحكام المحل التجاري عمومًا، ومن هذه الدراسات:

١-(أمين، آسر محمد أبو ضيف. "التنظيم القانوني للمحل التجاري وأهم التصرفات التي ترد عليه في النظام السعودي". مجلة الآداب بجامعة ذمار مج ١١، ع١، ٢٠٢٣م)، ومن خلال الاطلاع على هذا البحث يتضح أنه يُغطي موضوعات واسعة في مجال تنظيم أحكام المحل التجاري والتصرفات الواردة عليه كما يتضح من عنوان البحث، ويختلف بحثي عن هذا البحث بتركيزه على جزئية محددة من آثار عقد بيع المحل التجاري وهي الجزئية المتعلقة بالتزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه، ومن ناحية أخرى لم يتطرق البحث سالف الذكر لمشروع نظام المعاملات التجارية السعودي بخلاف بحثي الذي تطرق لهذا المشروع في أغلب جزئيات البحث.

٢-(المهندي، عائشة مبارك، وإبراهيم رضوان بخيت الجغبير. "آثار بيع العناصر المعنوية للمحل التجاري في القانون البحريني". مجلة العدالة والقانون في السودان ع ٥ ٢٠٢٢م)، يتضح من خلال عنوان البحث ومضمونه أنه يرتكز على بحث ما يتعلق بهذا الموضوع في القانون البحريني، ويختلف بحثي عنه بتركيزه على النظام السعودي وعلى جزئية محددة من آثار بيع المحل التجاري كما تقدم.

٣-(العمر، عدنان صالح محمد. "التنظيم القانوني للمحل التجاري في النظام السعودي: دراسة مقارنة". مجلة الإدارة العامة ع٤ ٢٠١٤م) وبالاطلاع على هذا البحث يتضح أنه يُغطي موضوعات واسعة في مجال تنظيم أحكام المحل التجاري، ويختلف بحثي عن هذا البحث بتركيزه على جزئية محددة من آثار عقد بيع المحل التجاري وهي الجزئية المتعلقة بالتزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه، ومن ناحية أخرى حداثة بحثي ومواكبته للمستجدات المستحدثة في هذا المجال ومنها ما يتعلق بالتطرق لمشروع نظام المعاملات التجارية السعودي.

❁ منهج البحث:

يتبع هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمقارن عن طريق وصف المسائل موضوع البحث وتوضيحها وتحليلها ومقارنتها مع الاتجاهات المناظِرة متى تطلب الأمر ذلك، للوصول إلى أهداف البحث.

❁ خطة البحث:

تتكون من مقدمة، ومطلب تمهيدي، ومبحثين، وخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات، على النحو التالي:

المقدمة: وتتضمن أهمية البحث، ومشكلته، وأهدافه، وأسئلته، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وخطته.

المطلب التمهيدي: مفهوم المحل التجاري وخصائصه والتصرفات الواردة عليه، ويتضمن ثلاثة فروع:

الفرع الأول: تعريف المحل التجاري وبيان العناصر المكوّنة له.

الفرع الثاني: خصائص المحل التجاري.

الفرع الثالث: التصرفات الواردة على المحل التجاري.

المبحث الأول: التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري، ويتضمن مطلبين:

المطلب الأول: تحقيق الشرط الشكلي لنقل ملكية المحل التجاري.

المطلب الثاني: تحقيق نقل ملكية العناصر المعنوية والمادية للمحل التجاري.

المبحث الثاني: التزام البائع بتسليم المحل التجاري للمشتري، ويتضمن مطلبين:

المطلب الأول: التزام البائع بتسليم العناصر المعنوية والمادية للمحل التجاري.

المطلب الثاني: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المحل التجاري، ويتضمن فرعين:

الفرع الأول: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المحل التجاري لسبب راجع للبائع.

الفرع الثاني: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المبيع بسبب هلاك المحل التجاري.

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

المطلب التمهيدي: مفهوم المحل التجاري وخصائصه والتصرفات الواردة عليه

ويتضمن ثلاثة فروع:

الفكرة التي يقوم المحل التجاري عليها من حيث الأصل هي فكرة معنوية تتمثل في وجود وحدة معنوية تتكون من مجموعة عناصر من الأموال المعنوية ويمكن أن تشتمل على مجموعة عناصر من الأموال المادية، وهذا المفهوم للمحل التجاري هو مفهوم حديث نسبيًا، إذ لم يستقر في القوانين الحديثة إلا في القرن التاسع عشر، فلم يكن ينظر للمحل التجاري قبل ذلك إلا بوصفه مجموعة من السلع والآلات المادية الموجودة في المتجر التي يزاول من خلالها التاجر تجارته(١)، وقد ظهر أول تنظيم لفكرة المحل التجاري بمفهومه الحديث في فرنسا في قانون خاص لأحكام المحل التجاري ثم تتابعت بعد ذلك القوانين على تنظيمه إلى أن وصل إلى الدول العربية(٢)، إلا أن المنظم السعودي لم يتطرق لأحكام المحل التجاري في نظام المحكمة التجارية ولم يصدر نظامًا خاصًا به(٣)، ولكن عناصر المحل التجارية المعنوية كالعلامة التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع منظمة في المملكة بأنظمة خاصة لكل منها، وقد تم مؤخرًا في المملكة العمل على تنظيم أحكام المحل التجاري في مواد متعدد ضمن مشروع نظام المعاملات التجارية وقد نُشر هذا المشروع للعموم لاستطلاع أوجه الرأي فيه

---

(١) فؤاد عمر عمر. "الوسيط في القانون التجاري" (ط: ١، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠٠٨) ٢٦٣

(٢) باسم أحمد الطراونة. وملحم، باسم محمد. "مبادئ القانون التجاري" (ط: ٢، الأردن: دار المسيرة للنشر والتوزيع، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م) ١٢٠

(٣) آسر محمد أبو ضيف أمين. "التنظيم القانوني للمحل التجاري وأهم التصرفات التي ترد عليه في النظام السعودي". مجلة الآداب بجامعة ذمار مج ١١، ع١ (٢٠٢٣) ٤٩٤

وتقييمه(١) وحتى الآن لم يصدر بصفة رسمية.

الفرع الأول: تعريف المحل التجاري وبيان العناصر المكوّنة له:

يمكن تعريف المحل التجاري بأنه: منقول معنوي يتضمن مجموعة من العناصر المعنوية والمادية المكونة له لغرض مزاولة التجارة، ويمكن أن يُطلق عليه المتجر أو المصنع أو المكتب التجاري بحسب طبيعة النشاط الذي يمارس من خلاله(٢).

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن المحل التجاري من الأموال المنقولة، وبالتالي ليس المحل التجاري هو العقار الذي يكون بداخله المحل التجاري كما قد يُتوهم، وهو كذلك منقول معنوي من حيث الأصل يتضمن عدة عناصر مادية ومعنوية، وعناصره المادية تتمثل في الأشياء والأغراض التي لها حيّز مثل البضائع والمهمات التي هي الأثاث والآلات والديكور الذي يتكون منه المحل التجاري، أما العناصر المعنوية فهي عنصر اتصال العملاء بالمحل التجاري والسمعة التجارية المكتسبة للمحل من خلال أسلوب تعامله مع العملاء، وكذلك العلامة التجارية للمحل واسمه التجاري وبراءات الاختراع التي يستغلها المحل التجاري لممارسة نشاطه كما سيأتي التعريف بها في المبحث الأول.

وقد ورد في مشروع نظام المعاملات التجارية السعودي النص على عناصر المحل التجاري عندما أشار إلى أنه: (تكون عناصر المتجر مادية وغير مادية، وتعد من العناصر المادية: البضائع والآلات والأدوات والتحسينات والأثاث والحقوق والديون، وتعد من العناصر غير المادية: السمعة والشهرة التجارية والاسم التجاري وحقوق

---

(١) منصة استطلاع التابعة للمركز الوطني للتنافسية https: //istitlaa. ncc. gov. sa/ar/About/Pages/default. aspx

(٢) سعيد يحيى، "الوجيز في النظام التجاري السعودي". (ط: ٧، الإسكندرية: المكتب العربي الحديث، ٢٠٠٤م)، ٣٣٦.

الملكية الفكرية والرخص والحق في الإجارة والموقع الإلكتروني)[١] ونلاحظ أن مشروع النظام صرّح بدخول الحق في الإجارة ضمن عناصر المحل التجاري المعنوية وكذلك الموقع الإلكتروني للمحل التجاري، وكذلك اعتبر كلًا من العناصر المادية والمعنوية ضمن مكوّنات المحل التجاري.

الفرع الثاني: خصائص المحل التجاري:

من أهم خصائص المحل التجاري أنه يعتبر مالًا منقولًا معنويًا ذا طبيعة تجارية، ويمكن توضيح هذه الخصائص وفقًا لما يلي:

أ- المحل التجاري مال منقول:

من أهم خصائص المحل التجاري أنه مال منقول، فهو من حيث المبدأ مالٌ متقوّم له قيمة[٢] ومنفعة مقصودة للمتبايعين، وقيمته المالية منفصلة ومستقلة عن قيمة العناصر المالية الداخلة فيه[٣]، وبناءً عليه: فإنه ينطبق عليه من الأحكام ما ينطبق على الأموال، وهو من ناحية أخرى مال منقول ينطبق عليه ما ينطبق على المنقولات من أحكام، وبالتالي لا مدخل للعقارات في المحل التجاري، ولا يعتبر العقار عنصرًا من عناصر المحل التجاري، وقد أكّد مشروع نظام المعاملات التجارية السعودي – كما هو مستقر في القوانين المقارنة[٤] – على عدم دخول ملكية العقار

---

(١) المادة (٢/١٧) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٢) عمر محمود حسن، "المحل التجاري في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون". (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٥م)، ١١٥.

(٣) عزيز العكيلي، "الوسيط في شرح القانون التجاري". (ط: ٢، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٤٣٣هـ/٢٠١٢م)، ١٩٥.

(٤) مصطفى كمال طه، ووائل أنور بندق، "أصول القانون التجاري". (ط: ١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٨م). ٦٤٩-٦٥٠

الذي يستضيف الأنشطة التجارية العائدة إلى التاجر ضمن عناصر المتجر(١).

ب–المحل التجاري مال معنوي:

ومعنى هذا أن المحل التجاري من قبيل الحقوق المعنوية، والحق المعنوي: هو سلطة مباشرة للشخص على شيء غير مادي(٢)، وهذا النوع من الحقوق هو الذي يندرج تحته المحل التجاري وكذلك عناصره المعنوية كالعلامة التجارية والاسم التجاري، والحق المعنوي كما هو واضح من التعريف سلطة واختصاص لشخص يرد على شيء معنوي غير مادي ويمثله وثيقة تفيد بتملكه، وبالتالي يُطبق على المحل التجاري ما يطبق على الأموال المعنوية من أحكام(٣).

ج–المحل التجاري ذو طبيعة تجارية:

المحل التجاري ذو طبيعة تجارية بمعنى أنه يُستغل من حيث الأساس في الأنشطة التجارية مثل بيع سلع التجزئة التي اشتراها التاجر من أجل إعادة بيعها وكذلك كل الأنشطة التي تعتبر تجارية وفقًا لنظرية الأعمال التجارية، وبناءً عليه: لا تعتبر المحلات التي تزاول أنشطة مدنية محلات تجارية مثل مكاتب المحاماة أو عيادات الأطباء حتى ولو تضمنت عناصر المحل التجاري كعنصر اتصال العملاء(٤)، وأيضًا لا تُعتبر أعمال الحِرَفيين مثل الكهربائيين والسباكين أعمالًا تجارية إلا إذا وصلت إلى درجة المقاولة أو

---

(١) المادة (٣/١٧) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٢) عبد الهادي محمد سفر الغامدي، "الملكية الصناعية وفقا لأنظمة الملكية الصناعية السعودية واتفاقيتي باريس والتربس". (ط: ١، بدون ناشر، ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م)، ٣٩.

(٣) عبد الفتاح مراد، "موسوعة قانون التجارة". (ط: ١، القاهرة: نادي القضاة، ٢٠١٠م)، ١: ٣٠٠-٣٠٢.

(٤) فاروق إبراهيم جاسم، "القانون التجاري". (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٨م)، ٣٨٢.

المشروع، وبالتالي لا يعتبرون مالكين لمحال تجارية طالما أنهم لم يصلوا إلى درجة المشروع التجاري(١)، وكذلك وفقًا لهذا المفهوم لا تعد المؤسسات التجارية المملوكة للدولة محلات تجارية وذلك مثل المؤسسات الحاصلة على امتياز عام من الدولة كمؤسسات النقل العام، لأن الهدف من المشروع تحقيق مصلحة عامة من حيث الأساس(٢)، ويرى بعض الباحثين عدم التمييز بين المحل التجاري التابع للقطاع الخاص والمحل التجاري المملوك للدولة في هذا المجال(٣)، وهو رأي وجيه في الحقيقة لاتحاد النشاط التجاري في كل منهما، ولأن الدولة تزاول هذا النشاط للمصلحة العامة عن طريق مؤسسات باعتبار هذه المؤسسات طرفًا عاديًا وليس باعتبارها طرفًا ذا سيادة وسلطان.

وحسنًا فعل القائمون على مشروع النظام حينما توجهوا إلى التوسع في مفهوم العمل التجاري في مشروع نظام المعاملات التجارية ليشمل جوانب اقتصادية متعددة، وقد جاء هذا التوسع ضمن ما يتغياه المنظم السعودي في إدخال العديد من الأنشطة الاقتصادية ضمن القانون التجاري، وبالتالي سيؤدي هذا إلى توسيع مفهوم المحل التجاري.

ويعد بيع التاجر لمحله التجاري عملًا تجاريًا لصدوره من تاجر ولأغراض تجارته، لكن لو كان بيع المحل صادرًا من غير تاجر فإن العمل يعد عملًا مدنيًا كما لو باع الورثة المحل التجاري الذي ورثوه من مورِّثهم التاجر، أما العقد بالنسبة للمشتري فإن

(١) زهير عباس كريم، وأحمد صالح مخلوف، "المدخل إلى النظام التجاري السعودي دراسة معززة بالتطبيقات القضائية". (ط: ١، الرياض: معهد الإدارة العامة، ١٤٤١هـ/٢٠١٩م)، ٤١٩-٤٢٠.

(٢) العكيلي، "الوسيط في شرح القانون التجاري"، ١٩٧.

(٣) جاسم، "القانون التجاري"، ٣٨٢-٣٨٣.

كان المشتري تاجرًا واشترى المحل بهدف استغلاله فهو عمل تجاري بالتبعية، وإن اشتراه بقصد بيعه فهو عمل تجاري منفرد لأنه شراء بقصد البيع(١)، أما إذا اشترى المحل التجاري غير تاجر لابتداء تجارته فقد استقر القضاء على اعتباره عملًا تجاريًا لأنه الخطوة الأولى في سبيل احتراف التجارة(٢).

الفرع الثالث: التصرفات الواردة على المحل التجاري:

المحل التجاري بصفته مالًا محلٌ للملكية والاستغلال، ومن المتقرر أن لصاحب حق الملكية كافة التصرفات التي تنشأ عن هذا الحق، وبالتالي فإن لمالك المحل التجاري أن يتصرف في محله التجاري بسائر التصرفات التي ترد على الأموال المنقولة، ومن ذلك على سبيل المثال بيع المحل التجاري أو هبته أو رهنه أو غير ذلك من سائر التصرفات(٣)، وقد نص مشروع نظام المعاملات التجارية السعودي على إمكانية التصرف في المحل التجاري عند قوله: (يجوز التصرف في المتجر بأي نوع من أنواع التصرفات أو المعاوضات، كالبيع والتنازل وغير ذلك)(٤).

ويعتبر المحل التجاري وحدة قائمة بذاتها ومستقلة ومنعزلة عن العناصر التي يشتمل عليها، فلهذا يمكن التصرف في المحل التجاري دون عناصره المادية، ويمكن كذلك استبعاد بعض العناصر المعنوية، ولأطراف عقد بيع المحل التجاري الحرية التامة للاتفاق على تحديد العناصر التي تدخل في عقد البيع من حيث الأصل، لكن في الوقت نفسه يجب أن يتضمن عقد بيع المحل التجاري العناصر المعنوية اللازمة

---

(١) يحيى، "الوجيز في النظام التجاري السعودي"، ٣٤٣.

(٢) طه وبندق، "أصول القانون التجاري"، ٦٦٩.

(٣) سميحة القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري". (ط: ١، القاهرة: طبعة نادي القضاة، ٢٠١٧م)، ٢٨١.

(٤) المادة (٢١) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

لاستمرار نشاطه لكي نكون بصدد بيع محل تجاري، ومن العناصر المعنوية الجوهرية اللازمة للمحل التجاري عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية فيجب أن تكون ضمن اتفاق بيع المحل التجاري وإلا لن نكون بصدد بيع محل تجاري حتى ولو تم بيع كل المهمات والبضائع التي في المحل مالم يكن عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية داخلةً في العقد، فليس مقصود المشتري شراء البضائع بقدر ما يقصد شراء العنصر الأهم وهو عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية التي يحصل من خلالها على اجتذاب العملاء وثقتهم بالمحل(١)، وكذلك تنتقل ملكية المحل التجاري عن طريق الإرث والوصية، ويمكن تقديم المحل التجاري حصةً في شركة(٢).

المبحث الأول: التزام البائع بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري

ويتضمن مطلبين:

الأصل في عقد البيع أنه من العقود الرضائية التي ينعقد فيها العقد بمجرد الرضا وتطابق الإيجاب والقبول وينتقل فيه المبيع من البائع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد في الفقه الإسلامي عمومًا(٣)، وفي القوانين المدنية(٤) إذا كان المبيع منقولًا معينًا بالذات أو من الأموال القيميّة، إلا أن المحل التجاري وإن كان مالًا منقولًا معينًا بالذات فإنه يحتاج إلى تدخلٍ إيجابيٍ من البائع لنقل ملكيته لاشتماله على عناصر

(١) كريم ومخلوف، "المدخل إلى النظام التجاري السعودي"، ٤٣٨-٤٤٠.

(٢) زياد أحمد القرشي، وعلي صالح الزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، (ط: ٢، الرياض: وكيل التوزيع مكتبة جرير، ١٤٤٢هـ/٢٠٢١م)، ١٦٠.

(٣) عبد الله بن أحمد بن محمد ابن قدامة المقدسي، "المغني". (ط٤، الرياض: دار عالم الكتب، ١٤١٩هـ-١٩٩٩م)، ٦: ١٥.

(٤) عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني". (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١١)، ٤: ٤٢٥-٤٢٦.

معنوية تطلب شكلية معينة لإتمام عقد البيع كما سيأتي بيانه، ولهذا فإن من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق بائع المحل التجاري التزامه بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسليمه له بكافة عناصر المحل المتفق عليها، ويُعد البائع مقصرًا في حال امتناعه عن تنفيذ هذا الالتزام أو عدم قيامه بدور إيجابي لإتمام نقل ملكية المحل وتسليمه(١)، ويحق للمشتري في هذه الحالة إجباره على الوفاء بالتزامه عن طريق التنفيذ العيني(٢)، كما سيأتي تفصيله.

وقد نص نظام المعاملات المدنية السعودي على هذا الالتزام عند قوله: (يلتزم البائع بأن يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل ملكية المبيع للمشتري وأن يمتنع عن أي عمل من شأنه جعل نقل الملكية مستحيلاً أو عسيراً)(٣)، وبالتالي يجب على البائع لتحقيق هذا الأمر أن يعمل على تحقيق الشروط الشكلية لبيع المحل التجاري وكذلك العمل على تحقيق نقل ملكية عناصر المحل التجاري المتفق على بيعها إلى ملكية المشتري بحسب طبيعة ونظام كل عنصر، وفيما يلي توضيح هذه الالتزامات من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: تحقيق الشرط الشكلي لنقل ملكية المحل التجاري

يُشترط لصحة إبرام عقد البيع اكتمال الشروط الموضوعية المعتبرة وهي الرضا والأهلية والمحل والسبب ولكن هذا ليس موضوع بحثنا لكونها شروطًا معتبرة في كل العقود وليست خاصةً بعقد بيع المحل التجاري، ولكن السؤال الذي ينبغي إثارته هنا

(١) القرشي والزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، ١٦٧.

(٢) هادي مسلم البشكاني، "بيع المتجر دراسة مقارنة". (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٥م)، ٢٢٣.

(٣) المادة (٣١٩) من نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٩١ وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ.

هو ما مدى وجود شروط شكلية خاصة بهذا التصرف، وماهي الشكلية المعتبرة له وما الأثر المترتب على تخلفها.

وجوابًا على هذه التساؤلات نقول إنه من حيث الأصل ووفقًا للقواعد العامة في القوانين المدنية وفي الفقه الإسلامي أن عقد البيع عقد رضائي تنتج آثاره المترتبة عليه بالنسبة للمتعاقدين والغير بمجرد انعقاد العقد وتنتقل ملكية المبيع فيه من البائع إلى المشترى عند إبرام العقد دون الحاجة إلى شكلية معينة كما تقدم، إلا أن القوانين التجارية في حالة بيع المحل التجاري خرجت عن هذه القاعدة واشترطت لإبرام هذا العقد شكليّةً معينة(١).

ومن ذلك ما ورد في قانون التجارة العماني الذي نص على أنه: (لا يتم بيع المتجر إلا بعقد رسمي)(٢) وكذلك القانون التجاري الجزائري الذي أكّد على لزوم توافر شكليات صارمة للتصرف في المحل التجاري لا مثيل لها في بيع المال المنقول(٣) عندما نص على أن: (كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقًا على شرط أو صادرًا بموجب عقد من نوع أخر أو كان يقضي بانتقال المحل التجاري بالقسمة أو بطريق المساهمة به في رأس مال شركة يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا)(٤)، وكذلك الحال في قانون المعاملات التجارية الإماراتي الذي صرّح ببطلان أي تصرف يرد على المحل التجاري إذا لم يُوثق هذا التصرف رسميًا

---

(١) عمر، فؤاد عمر. "الوسيط في القانون التجاري" ٣٧٧-٣٧٨

(٢) المادة (٥٢) من قانون التجارة العماني رقم ٥٥ لسنة ١٩٩٠م.

(٣) حياة محمود، وباهي التركي، "الشكلية كركن رابع في العمليات الواردة على المحل التجاري تعديل لنظرية العقد أم استثناءً منها؟ ". *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية* مج،١٥ ع١ (٢٠٢٢): ٧٥١.

(٤) المادة (٧٩) من القانون التجاري الجزائري رقم ٧٥-٥٩ لسنة ١٩٧٥م.

في الجهة المختصة، وذلك حينما نص على أن: (كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المحل التجاري أو إنشاء حق عيني عليه يجب أن يكون موثقًا أو مصدقًا من الكاتب العدل حسب الإجراءات التي تحددها السلطة المختصة ومقيدًا في السجل التجاري وإلا كان باطلا)(١) ، ويتضح من خلال هذه النصوص اشتراط إفراغ عقد المحل التجاري في شكل معين وهو الكتابة الموثقة رسميًا من الجهات الحكومية المختصة(٢).

وقد نص مشروع نظام المعاملات التجارية السعودي على ركنيّة الكتابة لاشتراط صحة هذا التصرف حينما نص على أنه: (يشترط لانعقاد التصرف في المتجر أن يكون مكتوباً)(٣) لكنه في الوقت نفسه لم ينص على أن تكون الكتابة في محرر رسمي(٤) كما في القانون العماني والإماراتي والجزائري سالفة الذكر مما يعني اكتفاء المنظم السعودي باشتراط الكتابة عمومًا سواء كانت الكتابة في محرر رسمي أم عرفي، وهو ما نص عليه كذلك قانون التجارة المصري عند قوله: (كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عيني عليه أو تأجير استغلاله يجب أن

(١) المادة ٣٩ من قانون المعاملات التجارية الإماراتي رقم (٥٠) لسنة ٢٠٢٢م.

(٢) عادل علي المقدادي، "القانون التجاري وفقًا لأحكام قانون التجارة العماني". (ط: ١ الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧)، ٢٠١.

(٣) المادة (٢٢) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٤) المحرر الرسمي هو: (المحرر الرسمي هو الذي يثبت فيه موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، طبقاً للأوضاع النظامية، وفي حدود سلطته واختصاصه) المادة (٢٥) من نظام الإثبات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ١٤٤٣/٥/٢٦هـ.

يكون مكتوباً وإلا كان باطلاً)[١] ونلاحظ هنا أن المقنن المصري صرح ببطلان العقد في حالة عدم كتابته كما في القانون الجزائري والإماراتي في حين لم يصرح مشروع نظام المعاملات التجارية السعودي بذلك.

وقد أكّدت القوانين التجارية كذلك على لزوم شهر نقل ملكية المحل التجاري، ومن ذلك ما ورد في قانون التجارة المصري من التأكيد على هذا عندما نص على أنه: (لا تنتقل ملكية المتجر فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ قيد التصرف في السجل الخاص بذلك ونشر ملخصه في صحيفة السجل)[٢] ، وكذلك نص عليه مشروع نظام المعاملات التجارية عند قوله: (لا يكون التصرف في المتجر أو في فرعه المستقل نافذًا تجاه الغير إلا من تاريخ قيده في السجل التجاري ونشر ملخص وافٍ عنه بوسائل النشر التي تحددها وزارة التجارة)[٣]، وبهذا يكون القانون المصري قد أكّد على عدم انتقال ملكية المحل التجاري إلا من تاريخ قيد هذا التصرف في السجل الخاص ونشر ملخصه في السجل التجاري[٤]، وكذلك ساوى المقنن المصري بين عقد بيع العقار وعقد بيع المحل التجاري من ناحية تعليق نقل الملكية عمومًا فيما بين البائع والمشتري وكذلك بالنسبة للغير على قيد التصرف في السجل الخاص وهو السجل الذي يصدر بتنظيمه قرار وزاري ويتم حفظه في مكتب السجل التجاري ونشر ملخصه في صحيفة السجل التجاري[٥]، بينما نجد مشروع نظام المعاملات

---

(١) المادة (١/٣٧) من القانون التجاري المصري.

(٢) المادة (١/٣٨) من القانون التجاري المصري.

(٣) المادة (٢٥) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٤) عبد الفتاح مراد، "موسوعة قانون التجارة". (ط: ١، القاهرة: نادي القضاة، ٢٠١٠م)، ١: ٢٨٥

(٥) سميحة القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٥١.

التجارية ينص على عدم نفاذ التصرف بالنسبة للغير فقط في حال عدم الإشهار بالقيد في السجل التجاري أو عدم نشره، ولم يعلّق انتقال الملكية على الإشهار والنشر.

وفي أغلب القوانين المقارنة نصوص تتشابه في معانيها مع هذه المواد المتقدم ذكره، ويمكن القول بأن أهم الإجراءات الشكلية التي تنص عليها عادةً القوانين المقارنة في هذا الشأن على اختلافٍ بينها: الكتابة، وبعض البيانات الإلزامية المطلوبة في إشهار بيع المحل التجاري، والقيد في السجل التجاري، وكذلك في سجل المتجر الخاص، والنشر في الصحف أو في موقع إلكتروني، وكذلك امتدت هذه الإجراءات الشكلية لكافة العناصر المعنوية للمحل التجاري والحقوق المتعلقة به(١)، وعند تأمل المواد سالفة الذكر يمكن القول بأن القوانين التجارية المقارنة اتجهت إلى التأكيد على الشكليّة لإبرام عقد بيع المحل التجاري من حيث العموم وعلقت انتقال ملكيته عليها، وقد تجلّى هذا الأمر في مظاهر الشكلية المشترطة في المواد سالفة الذكر سواءً بالكتابة أو الإشهار بالقيد في السجل التجاري وفي الجريدة الرسمية.

وبإعادة النظر والتأمل في المواد سالفة الذكر نجد أنها اتجهت اتجاهات متعددة ومختلفة بعد اتفاقها على عموم الشكلية، فبعضها يوغل في شكلية التصرف في المحل التجاري لدرجة اشتراط الكتابة الرسمية والتوثيق الرسمي ويرتب على تخلف الكتابة الرسمية بطلان التصرف كما هو اتجاه القانون الجزائري والإماراتي، واتجاه آخر يرتب البطلان على عدم الكتابة ولكنه أخف من الاتجاه الأول لعدم اشتراطه الكتابة الرسمية وهو الاتجاه الذي تبناه القانون المصري، أما المنظم السعودي فاتجه نحو اشتراط الكتابة عمومًا ولكنه لم يصرح بالبطلان عند تخلفها، وبالتالي فإن عقد بيع المحل التجاري

(١) جاجان عبد الرازق، "الشكلية في التصرفات والحقوق المتعلقة بالمتجر". *مجلة البحوث القانونية والاقتصادية في كلية الحقوق بجامعة المنصورة* ع٦٤ (٢٠١٧): ٣٣.

ينعقد في النظام السعودي بمجرد إبرام العقد لكن الاحتجاج به تجاه الغير لا يصح إلا بعد الكتابة والإشهار(١)، ويكون المنظم السعودي بذلك قد اتجه نحو التخفيف من حدة الشكلية لهذا التصرف، وكذلك أكّد مشروع النظام على هذا التخفيف حينما جعل عدم الإشهار والنشر لهذا التصرف غير نافذ بالنسبة للغير فقط، حفظًا لحق حسن النية لدى الغير وافتراض عدم علمه بالتصرف، وحسنًا فعل المنظم السعودي في هذا الأمر لأن الإيغال في الشكلية لا يتناسب مع الاقتصاد الحر وتسهيل المعاملات التجارية وتشجيعها خصوصًا مع كثرة هذه التصرفات في الواقع العملي، وبهذا يُعلم أن التوجه الحديث للمنظم السعودي هو الاكتفاء بالحد الأدنى من الشكلية لإبرام عقد بيع المحل التجاري وانتقال ملكيته.

وتنص بعض القوانين المقارنة على وجوب أن يشتمل إشهار نقل ملكية المحل التجاري على بيانات محددة، ومن ذلك ما ورد في القانون التجاري المصري(٢) من وجوب أن يشتمل الإشهار على أسماء المتعاقدين وعناوينهم وجنسياتهم، وتاريخ العقد ونوعه، ونشاط المتجر وعنوانه، والعناصر التي اتفق على أن يشملها العقد، والثمن وما دفع منه عند البيع أو قيمة الأجرة المتفق عليها وكيفية سداد باقي الثمن أو أجرة الاستغلال، والاتفاقات بشأن العقود والتعهدات المتصلة بالمتجر، والاتفاقات المتعلقة باحتفاظ البائع بحق الفسخ أو بحق الامتياز، ولا يوجد نص مماثل في مشروع نظام المعاملات التجارية، ومن الأفضل تحديد مثل هذه البيانات في النظام أو لائحته التنفيذية قطعًا للنزاع والاجتهادات.

---

(١) حمد الله محمد حمد الله، "الوجيز في حقوق الملكية الفكرية: الملكية الصناعية، الملكية التجارية". (ط: ١، الرياض: مكتبة القانون والاقتصاد، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م): ٢٧٦.

(٢) المادة (٣/٣٧) من القانون التجاري المصري.

المطلب الثاني: تحقيق نقل ملكية العناصر المعنوية والمادية للمحل التجاري

يتكون المحل التجاري من عناصر متعددة مادية ومعنوية كما تقدم توضيحه، ولنقل ملكية المحل التجاري من البائع إلى المشترى يتوجب الأمر انتقال ملكية المحل ليس فقط كوحدة شاملة مستقلة عن مفرداتها وقائمة بذاتها(١)، وإنما كذلك نقل ملكية كل عنصر من العناصر التي يتألف منها على حدة حسب الإجراءات المنظمة لكل عنصر، فالعناصر المكوّنة للمحل التجاري لا تفقد ذاتيتها بانضمامها إلى المحل التجاري، بل تحتفظ كل العناصر بصفاتها المنفصلة عن المتجر(٢)، ولذلك يمكن الاتفاق على دخول كل العناصر في بيع المحل ويمكن استبعاد بعض العناصر، ولأطراف عقد بيع المحل التجاري من حيث الأصل الحرية الكاملة لتحديد العناصر التي تدخل في هذه الاتفاق والتي تخرج منه(٣)، فإذا خلا اتفاق الأطراف من هذا التحديد فإن القوانين المنظمة لأحكام المحل التجاري عادةً ما تتكفل بتحديد العناصر الداخلة في الاتفاق، ولهذا نص مشروع نظام المعاملات التجارية على أنه: (يجوز التصرف في المتجر... ويكون التصرف شاملًا كل عناصر المتجر ما لم يتفق الأطراف صراحة على خلاف ذلك)(٤).

وبناءً عليه فإن العناصر المادية في المحل التجاري كالبضائع والمهمات والأدوات اللازمة لاستغلاله يُفترض من حيث الأصل أن تكون داخلةً في اتفاق البيع وتنتقل ملكيتها للمشتري إذا كانت معينةً بذاتها بمجرد انقاد العقد(٥)، أما إذا كانت معينة

---

(١) عمر، "الوسيط في القانون التجاري"، ٣٧٨-٣٧٩.

(٢) القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٥١-٣٥٢.

(٣) يحيى، "الوجيز في النظام التجاري السعودي"، ٣٤٤.

(٤) المادة (٢١) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٥) القرشي والزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، ١٦٧.

بنوعها فيجب فرزها وتعيينها لانتقال ملكيتها(١).

أما العناصر المعنوية فمن خلال استقرائها فيمكن تقسيمها إلى نوعين:

النوع الأول: العناصر المعنوية التي لا يمكن التصرف بها بمعزل عن المحل كعنصر الاتصال بالعملاء وعنصر السمعة التجارية وهذه الأصل فيها أنها تنتقل كذلك بمجرد انعقاد العقد(٢).

والنوع الثاني: العناصر المعنوية الأخرى مثل العلامة التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع، فهذه لا تنقل ملكيتها إلا وفق إجراءات محددة وخاصة بكل نوع حسب طبيعتها وحسب النظام الذي تنتمي إليه(٣) ولهذا نص قانون التجارة المصري على أن (تسري في شأن بيع المتجر ورهنه وتأجير استغلاله القوانين والقرارات الخاصة بذلك... كما تسري في شأن الأسماء التجارية والسمات التجارية والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وبراءات الاختراع وغير ذلك من عناصر الملكية الصناعية أو الملكية الأدبية القوانين والقرارات الخاصة بذلك)(٤)، ونص مشروع نظام المعاملات التجارية على أنه: (يجوز التصرف في المتجر بأي نوع من أنواع التصرفات أو المعاوضات، كالبيع والتنازل وغير ذلك، مع مراعاة الأحكام والمتطلبات النظامية الخاصة بكل منها)(٥)، وبهذا يتبين لزوم الرجوع إلى الأنظمة والقوانين التي تنظم انتقال العناصر المعنوية المتمثلة في الاسم التجاري والعلامة التجارية وبراءات الاختراع، وكذلك مدى إمكانية انتقال التزامات المحل التجاري إلى المشتري وحق الإيجار، ويمكن

(١) عمر، "الوسيط في القانون التجاري"، ٣٧٨-٣٧٩.

(٢) حمد الله، "الوجيز في حقوق الملكية الفكرية: الملكية الصناعية، الملكية التجارية"، ٢٧٥.

(٣) مراد، "موسوعة قانون التجارة"، ١: ٣٠٠-٣٠٢.

(٤) المادة (٤٣) الفقرة الأولى والثانية من القانون التجاري المصري.

(٥) المادة (٢١) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

توضيح هذا الأمر كما يلي:

أولا: الاسم التجاري:

الاسم التجاري: هو الاسم الذي يميز محل التاجر عن المحلات التجارية الأخرى المشابهة له، ويضمن عدم الخلط بين محل التاجر ومنافسيه، ويؤدي إلى تعريف العملاء بالمحل التجاري وجذبهم إليه(١)، ويتكون الاسم التجاري من الاسم المدني للتاجر أو من تسمية مبتكرة أو منهما جميعا، ويعتبر الاسم التجاري عنصرًا جوهريًا في المحل التجاري يستخدمه التاجر في لوحة المحل وعلى الفواتير والمراسلات لتمييز محله التجاري عن غيره من المحلات(٢).

ويمكن الاتفاق بين طرفي عقد بيع المحل التجاري على بيع المحل التجاري متضمنًا الاسم التجاري أو من دونه، وفي حال عدم الاتفاق فإن الاسم التجاري يكون داخلًا في العقد باعتباره أحد عناصر المحل التجاري كما تقدم، أما العكس وهو التصرف في الاسم التجاري مستقلًا عن المحل التجاري فإن المنظم السعودي لا يجيز هذا التصرف ونص على عدم جوازه في نظام الأسماء التجارية عند قوله: (لا يجوز التصرف في الاسم التجاري تصرفًا مستقلًا عن التصرف في المحل التجاري، ولا يشمل التصرف في المحل اسمه التجاري ما لم يتفق على ذلك كتابة)(٣) ويُلاحظ هنا التضارب بين عجز هذه المادة الذي يفيد عدم شمول التصرف في المحل اسمه التجاري وبين نص مشروع نظام المعاملات التجارية السابق ذكره الذي نص على: (يجوز

---

(١) الغامدي، "الملكية الصناعية"، ٣٩٧.

(٢) عدنان صالح محمد العمر، "التنظيم القانوني للمحل التجاري في النظام السعودي: دراسة مقارنة". *مجلة الإدارة العامة* ع٤٤ (٢٠١٤): ٧٦٤.

(٣) المادة (٨) من نظام الأسماء التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٠/٨/١٢هـ.

التصرف في المتجر... ويكون التصرف شاملًا كل عناصر المتجر ما لم يتفق الأطراف صراحة على خلاف ذلك)[١] ، مما يجدر معه ضرورة التواؤم بين النصين في تعديلات النظام اللاحقة.

ويستهدف المنظم السعودي من منع التصرف في الاسم التجاري مستقلًا عن المحل التجاري حماية العملاء المعتادين على التعامل مع المحل التجاري بهذا الاسم، ففي حال انتقال الاسم التجاري دون المحل فقد يؤدي ذلك إلى تحول العملاء إلى المحل الذي اشترى الاسم توهمًا منهم أنه هو ذات المحل أو فرع من فروعه، وبهذا يحصل الخلط والالتباس ويُفقَد الهدف الأساسي من وظيفة الاسم التجاري وهو تمييز المحلات التجارية بعضها عن بعض[٢].

وبالتالي يلزم بائع المحل التجاري أن ينقل ملكية الاسم التجاري في حال الاتفاق على نقله مع ملكية المحل التجاري إلى المشتري بإشهار قيد هذا التصرف في السجل التجاري وذلك من أجل حماية الاسم من الاعتداء عليه، ولتمكين المشتري للاسم من التصرف فيه في حال رغبته في بيعه[٣].

ولكن اللائحة التنفيذية لنظام الأسماء التجارية حمّلت مشتري الاسم التجاري عبء قيده في السجل التجاري عندما نصت على أن: (يؤشر في السجل التجاري بانتقال ملكية الاسم التجاري بناءً على طلب ممن آل إليه الاسم التجاري أو وكيله مرفقًا به المستندات الدالة على انتقال الملكية واتفاقات الطرفين)[٤]، وأيًا كان المباشر

---

(١) المادة (٢١) من مشروع نظام المعاملات التجارية.

(٢) أحمد صالح مخلوف، "حقوق الملكية الفكرية في النظام السعودي". (ط: ٢، الرياض: دار الإجادة للنشر والتوزيع، ١٤٣٩هـ/٢٠١٨م)، ٣٢٩.

(٣) المرجع السابق ٣٣١-٣٣٢

(٤) المادة (١٣) من اللائحة التنفيذية لنظام الأسماء التجارية الصادرة بقرار وزير التجارة =

لهذا التصرف لدى مكتب السجل التجاري فإنه لن يستطيع القيام بالقيد والشهر في السجل إلا بناءً على العقد الموقع من الطرفين وبالتالي فإن الالتزام يقع على كليهما في إكمال انتقال ملكية الاسم التجاري مع المحل.

ثانيًا: العلامة التجارية:

عرّف قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية العلامة التجارية بأنها: (كل ما يأخذ شكلا مميزًا من أسماء أو كلمات أو إمضاءات أو حروف أو رموز أو أرقام أو عناوين أو أختام أو رسوم أو صور أو نقوش أو تغليف أو عناصر تصويرية أو أشكال أو لون أو مجموعات ألوان أو مزيج من ذلك أو أية إشارة أو مجموعة إشارات إذا كانت تستخدم أو يراد استخدامها في تمييز سلع أو خدمات منشأة ما عن سلع أو خدمات المنشآت الأخرى أو للدلالة على تأدية خدمة من الخدمات، أو على إجراء المراقبة أو الفحص للسلع أو الخدمات، ويمكن اعتبار العلامة الخاصة بالصوت أو الرائحة علامة تجاري)[(١)] ، وبناءً عليه: يمكن القول بأن العلامة التجارية: هي الإشارة التي يتخذها الصانع أو التاجر أو مقدم الخدمة لتمييز منتجاته أو بضائعه أو خدماته عن منتجات أو بضائع أو خدمات الآخرين[(٢)]، ومن خلال هذين التعريفين يتضح أن وظيفة العلامة التجارية هي تمييز منتجات التاجر عن غيره عن طريق اتخاذه لعلامة أو شارة مميزة لمنتجاته مما يؤدي إلى ثقة العملاء بالمنتجات وتأكدهم من نسبتها إلى التاجر.

=

(٢٠١٥) وتاريخ ١٤٢٠/١٢/٢٠هـ

(١) المادة (٢) من قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) بتاريخ ١٤٣٥/٧/٢٦هـ.

(٢) صلاح زين الدين، "العلامات التجارية وطنيًا ودوليًا". (ط: ٣، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ/٢٠١٥م)، ٤٠.

ويمكن الاتفاق على انتقال ملكية العلامة التجارية للمشتري مع المحل التجاري، أو نقل ملكية المحل التجاري دون نقل العلامة التجارية، وهذا ما نص عليه قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية(١)، وكذلك نظام العلامات التجارية السعودي(٢)، وهذا الاتجاه في حقيقته يمثل أحد الاتجاهات الثلاثة في هذا الموضوع، فقد اتجهت بعض القوانين لمنع التصرف بالعلامة التجارية مستقلة لوحدها عن المحل التجاري بل يجعل هذا الأمر مرتبطًا بالتصرف بالمحل التجاري لارتباطها الوثيق بالمحل باعتبارها جزءًا لا يتجزأ منه وقد كان يتبنى هذا الاتجاه القانون المصري(٣) والأردني(٤) قبل تعديلهما، والاتجاه الثاني هو الاتجاه الذي أخذ بموقف وسط بين الاتجاهين المتقدمين بإجازة التصرف في العلامة التجارية دون المحل التجاري بشرط ألّا يؤدي ذلك إلى اللبس والخلط وتضليل العملاء، وهو الاتجاه الذي تبناه القانون الإنجليزي والإيطالي(٥).

وحسنًا فعل المنظم السعودي بإجازته لنقل ملكية العلامة التجارية دون المحل التجاري لأن العلامة التجارية مالٌ معنوي مستقل قابل بنفسه للتصرفات القانونية، ولتوافق هذا الأمر مع الاتفاقات الدولية فقد نصت اتفاقية التربس على إجازة التصرف بالعلامة على هذا الوجه عند قولها: (لصاحب العلامة التجارية حق التنازل

---

(١) المادة (٢٨) من قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

(٢) المادة (٣٠) من نظام العلامات التجارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢١) بتاريخ ٥/٢٨ /١٤٢٣هـ.

(٣) سميحة القليوبي، "الملكية الصناعية". (ط: بدون، القاهرة: دار الأهرام للنشر والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٣م)، ٥٦٥.

(٤) زين الدين، "العلامات التجارية وطنيًا ودوليًا"، ٢١٥.

(٥) مخلوف، "حقوق الملكية الفكرية في النظام السعودي"، ٢٤٥-٢٤٦.

عنها للغير مع أو بدون نقل المنشأة التي تنتمي إليها العلامة التجارية)[١] ، وهو ما أخذ به القانون الجزائري[٢]، وقانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية[٣].

ويُشترط أن يكون الاتفاق على بيع العلامة التجارية مكتوبًا وأن يتم التأشير في السجل التجاري على انتقال العلامة التجارية ونشر الإعلان مع تقديم المستندات الدالة على البيع لمكتب السجل التجاري[٤].

ثالثًا: براءة الاختراع:

براءة الاختراع: هي شهادة رسمية تمنحها الدولة للمخترع ويكون له بموجب هذه الشهادة حق احتكار اختراعه واستغلاله ماليًا وإضفاء الحماية القانونية من الاعتداء عليه لمدة محددة وبضوابط معينة[٥]، ويتضح من خلال هذا التعريف أن براءة الاختراع هي المقابل الذي تقدمه الدولة للمخترع مكافأةً له على جهوده عن طريق الاعتراف له بحق خاص على الابتكار يمكنه من استغلاله مالياً سواء بنفسه أو

---

(١) المادة (٢١) من اتفاقية جوانب حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالتجارة المعروفة باسم. "TRIPS"

(٢) حمادي زوبير، "الحماية القانونية للعلامات التجارية". (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٢م)، ٩٩.

(٣) المادة (٢٧) من قانون (نظام) العلامات التجارية لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية

(٤) عبد الله محمد الفهيدي، "العلامات التجارية في النظام السعودي والاتفاقات الدولية وتطبيقاتها القضائية في المملكة العربية السعودية". (ط: ١، الرياض: دار الحضارة لنشر والتوزيع، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م)، ١٠٤-١٠٦.

(٥) عبد الرحيم عنتر عبد الرحمن، "براءة الاختراع ومعايير حمايتها". (ط: ١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٩)، ١٤-١٦.

بطريق التنازل عنه للغير، ويتمتع المخترع بموجب هذه البراءة بالحماية القانونية، لكنه إذا نشر ابتكاره قبل الحصول على هذه البراءة أمكن للجميع الاستفادة من الاختراع دون الرجوع للمخترع(١).

ولا تقتصر حقوق براءة الاختراع على حق احتكارها واستغلالها، بل يمتد ذلك ليشمل حق المخترع في التصرف بالبراءة، فله أن ينقل ملكيتها للغير وقد يكون ذلك كليًا وبموجبه تنتقل جميع حقوق البراءة للمتنازل إليه وتزول عن المخترع جميع حقوق البراءة، كما قد يكون نقل الملكية جزئيًا بأن يرد على حق أو أكثر من الحقوق المترتبة على البراءة، كحق الاستغلال أو الاستغلال لزمن معين أو في مكان محدد(٢).

ويشترط أن يكون انتقال ملكية براءة الاختراع مكتوبًا كما نص عليه نظام براءات الاختراع عند قوله: (أي تصرف يحصل بمقتضاه التنازل عن طلب الحماية، أو وثيقة الحماية نفسها، ينبغي أن يكون مكتوبًا وموقعًا عليه من الطرفين، ومعتمدًا من جهة تقبلها الإدارة، ولا يعتد بأي تغيير في ملكية طلب الحماية، أو وثيقة الحماية نفسها في مواجهة الغير، إلا بعد تقديم طلب التغيير، وسداد المقابل المالي المقرر، وتسجيله في سجلات الإدارة)(٣)، والمقصود بالإدارة هنا الإدارة المختصة والمشرفة على براءات الاختراع في مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية حينما كانت مختصة بالإشراف على براءات الاختراع قبل انتقال الاختصاص إلى الهيئة السعودية للملكية الفكرية، مما يتعين معه تعديل مواد نظام براءات الاختراع وفقًا لهذه التطورات.

وإذا كان بيع المحل التجاري متضمنًا براءة اختراع يتوقف عليها إنتاج السلعة

---

(١) القليوبي، "الملكية الصناعية"، ٥٦-٥٧.

(٢) الغامدي، "الملكية الصناعية"، ١١٦-١١٧.

(٣) المادة (١٦) من نظام براءات الاختراع والتصميمات التخطيطية للدارات المتكاملة والأصناف النباتية والنماذج الصناعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٧) وتاريخ ١٤٢٥/٥/٢٩هـ.

موضوع الاستغلال التجاري، فإنه في هذه الحالة يجب على البائع أن يُطلع المشتري على أسرار هذا الاختراع ويتركها تحت تصرفه(١).

رابعًا: التزامات المحل التجاري:

الأصل أن التزامات وديون المحل التجاري غير داخلة في عقد بيع المحل التجاري ولا تنتقل إلى المشتري مع نقل ملكية المحل التجاري(٢)، وذلك لأن الديون والالتزامات في حقيقة الأمر لا تعتبر من العناصر التي يتكون منها المحل التجاري(٣)، ومع هذا يمكن أن يتفق البائع والمشترى على انتقال هذه الديون والالتزامات على المشتري، ولكن في الوقت نفسه لا يسري هذا الاتفاق في مواجهة الغير إلا بعد استيفاء الإجراءات الشكلية الخاصة بإشهار هذا التصرف(٤)، وكذلك لا تنتقل ملكية الدفاتر التجارية والمراسلات والبرقيات الخاصة بالمحل التجاري إلى المشتري لكونها لا تُعد ضمن عناصر المحل التجاري المكونة له فبالتالي لا تدخل في عقد بيع المحل من حيث الأصل، لأن هذه الوثائق ملك للبائع وهو ملزم بالاحتفاظ بها لتقديمها في حال النزاعات(٥)، ولكن للمشترى حق الاطلاع عليها إذا كانت مفيدة له في استغلاله للمحل التجاري، وكذلك لو كان بائع المحل التجاري مالكًا للعقار فإن ملكية العقار لا تنتقل لمشتري المحل التجاري لأن العقار ليس من ضمن عناصر المحل التجاري(٦).

---

(١) القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٥٥.

(٢) حمد الله، "الوجيز في حقوق الملكية الفكرية"، ٢٧٤.

(٣) القرشي والزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، ١٧٠.

(٤) عمر، "الوسيط في القانون التجاري"، ٣٨٠.

(٥) القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٥٥.

(٦) طه وبندق، "أصول القانون التجاري"، ٦٤٩-٦٥٠.

خامسًا: نقل ملكية حق الإيجار:

المقصود بحق الإيجار: هو مدى جواز أن يكون لمالك المحل التجاري عندما يكون مستأجرًا للعقار الذي يستضيف متجره حق تأجيره إلى الغير وكذلك مدى ما له من حق في نقل حق التأجير إلى مشتري المحل التجاري(١)، وعليه: فإن نقل ملكية حق الإيجار من بائع المحل التجاري لمشتريه من حيث الأصل يعتمد على الاتفاق بين مالك العقار وهو المؤجر الأساسي وبين مالك المحل التجاري الذي هو مستأجر العقار، فإن كان الاتفاق بينهما يخول له تأجيره من الباطن ونقل هذا الحق لمشتري المحل التجاري فإن حق التأجير هنا ينتقل ولا إشكال هنا، وفي المقابل إذا وُجد شرط بين مالك العقار ومستأجره بعدم أحقيته في التأجير من الباطن فليس له تأجيره من الباطن لوجود الشرط المانع وبالتالي ليس له حق نقل حق التأجير لمشتري المحل التجاري بموجب هذا الشرط، وبهذا يحكم القضاء السعودي(٢) مستندًا على الحديث الشريف: (المسلمون على شرطهم)(٣)، أما إن نقل بائع المحل ملكية حق الإيجار إلى المشتري دون أن يكون بينهما اتفاق على السماح أو المنع ففي هذا الحالة لا يكون انتقال هذا الحق للمشتري الجديد نافذًا في مواجهة مؤجر العقار لعدم وجود اتفاق يلزمه بهذا، وقد سلك القانون المصري مسلكًا وسطًا في هذا الشأن حينما نص على إمكانية انتقال حق الإيجار من بائع المحل التجاري إلى مشتريه عن طريق القضاء حتى مع وجود الشرط المانع من ذلك، وذلك في حال وجود ضرورة ألجأت بائع المحل

---

(١) فوزي محمد سامي، "شرح القانون التجاري". (ط: ١، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩م)، ١٧٢-١٧٣.

(٢) كريم ومخلوف، "المدخل إلى النظام التجاري السعودي"، ٤٦٦.

(٣) رواه أبو داود في السنن، رقم (٣٥٩٤)، والترمذي في الجامع، رقم (١٣٥٢)، وغيرهم، والحديث صححه الألباني في إرواء الغليل، ٥: ١٤٢.

التجاري لبيعه، وبشرط عدم الحاق الضرر المحقق بمؤجر العقار من جراء انتقال حق الإجارة، وأن يقدم مشتري المحل الضمانات الكافية لمؤجر العقار على وفائه بالتزامات بائع المحل التجاري الذي حل محله(١).

المبحث الثاني: التزام البائع بتسليم المحل التجاري للمشتري

ويتضمن مطلبين:

تنتقل ملكية المبيع عمومًا إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، وقد نص المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية صراحةً على هذا الحكم عند قوله: (تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري بانعقاد البيع)(٢) ، وبتطبيق هذا القاعة على المحل التجاري يتبين أنه تنتقل ملكية بمجرد انعقاد العقد ولا يتوقف نقل ملكيته على تسليمه للمشتري(٣)، وبالتالي يكون تسليم المبيع قدرًا زائدًا على انتقال الملكية، ولهذا الأمر كان على البائع التزامان في هذا الصدد، الأول منهما: التزامه بنقل الملكية بمجرد انعقاد العقد باعتباره أثرًا من آثاره وقد تقدم توضيح هذا الالتزام في المبحث السابق، والثاني منهما: التزامه بتسليم المبيع باعتباره أصبح ملكًا للمشتري ومن حقه قبضه وإحرازه للانتفاع به، وهذا ما سيتم توضيحه في هذا البحث حسب المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التزام البائع بتسليم العناصر المعنوية والمادية للمحل التجاري

من أهم التزامات بائع المحل التجاري التزامه بتسليم المحل التجاري للمشتري، ويحصل ذلك بأن يضع البائع العين المباعة تحت تصرف المشتري ويسلمها له ويمكّنه من قبضها لكي يتمكّن المشتري من حيازتها والانتفاع بها وهذا في عقود البيع عمومًا، ولكن في عقد بيع المحل التجاري لا يعني ذلك أن تسليم المحل التجاري يكون بتسليم

(١) عمر، "الوسيط في القانون التجاري"، ٢٩٩-٣٠٤.

(٢) المادة (٣١٨) من نظام المعاملات المدنية.

(٣) حمد الله، "الوجيز في حقوق الملكية الفكرية"، ٢٧٨.

العقار الذي يستضيف المتجر بل يجب تسليم عناصر المحل(١)، وقد تقدم أن المحل التجاري من الأموال المعنوية، وبالتالي ينطبق على التزام البائع تسليم المحل التجاري للمشتري ما ينطبق على الحقوق المعنوية من حيث العموم، إضافةً إلى ما يتعلق بتسليم بعض الأموال المادية كالبضائع والمهمات والأدوات، والقاعدة العامة في تحقق تسليم الحقوق المعنوية والأدبية أن ذلك يكون بتسليم البائع للمشتري الوثائق والمستندات الممثلة للحق المعنوي والمثبتة له، التي من خلالها يتمكن المشتري من الاستفادة منها(٢)، أما الأموال المادية فإن العبرة بتسليمها وإقباضها يكون بتسليمها مناولة باليد للمشتري أو التخلية بين المشتري وبينها ليحرزها وينتفع بها وذلك حسب طبيعة كل مبيع(٣).

وبتطبيق هذه القواعد على تسليم المحل التجاري فيتحقق ذلك عندما يضع البائع تحت تصرف المشتري العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري المتفق على شمولها بعقد بيع المحل التجاري، وبالتالي فيجب على البائع أن يُسلم كل عنصر من عناصر المحل التجاري بما يتوافق مع طبيعته وطبقًا للإجراءات المتبعة لكل عنصر(٤)، وعليه: يكون تسليم البضائع والمهمات والأثاث والأدوات بالمناولة باليد أو بتمكين المشتري من استلامها وذلك بوضعها تحت تصرف المشتري والتخلية بينه وبينها وتمكينه من قبضها وحيازتها، ولهذا يلزم البائع لو كانت البضائع في مخزن أن يسلم

(١) البشكاني، "بيع المتجر دراسة مقارنة"، ٢٢٦.

(٢) أحمد منير فهمي، "دراسة للقواعد القانونية المستقرة للمحل التجاري". (ط: ١، الرياض: مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية، ١٩٩٦م)، ١٩٠-١٩١.

(٣) العبيدي، "العقود المسماة البيع والإيجار"، ١٠٢.

(٤) أمين، "التنظيم القانوني للمحل التجاري وأهم التصرفات التي ترد عليه في النظام السعودي"، ٥٠١.

مفتاحه للمشتري، ولو كانت البضاعة لم تصل بعد أن يسلمه سندات الشحن التي تمكنه من استلامها(١)، وعلى البائع عند تسليم المحل للمشتري أن يسلمه الوثائق والمستندات الخاصة بالمحل التي تمكّن المشتري من تمام الانتفاع به، وكذلك عليه تسليم المحل التجاري بنفس الحالة والهيئة التي تم الاتفاق عليه من غير إحداث تغييرات عليه(٢).

أما ما يتعلق بالعناصر المعنوية فيتعين على البائع باعتبار المحل منقولاً معنوياً أن يُسلم المشتري العناصر المعنوية بما يتوافق مع طبيعة كل عنصر، وعلى سبيل المثال فإن من أهم العناصر الجوهرية للمحل التجاري عنصر الاتصال بالعملاء، ويتحقق تسليم هذا العنصر للمشتري بأن يُسلم البائع لمشتري المحل كل المعلومات والمستندات التي تمكنه من الاتصال بالعملاء ومعرفتهم والمحافظة عليهم وإلا عُد البائع مخلًا بهذا الالتزام(٣)، إضافةً إلى أن عليه لتحقيق تسليم عنصر الاتصال بالعملاء أن يُطلع المشتري على مراسلاته مع عملاء المحل وإبلاغه بطلباتهم التي اعتادوا على طلبها، ويطلعه كذلك على الوسائل التي يرغبونها في إيصال الخدمة وتسهيلات طرق الدفع(٤) وما اشتهر به المحل من ميز جاذبة للعملاء.

أما ما يتعلق بتسليم العناصر المعنوية الأخرى فيجب على البائع أن يسلم لمشتري المحل ما يمكّنه من الاستفادة والانتفاع من العنصر المشمول بعقد بيع المحل التجاري، فمثلًا لو كان بيع المحل التجاري متضمنًا براءة اختراع يتوقف عليها إنتاج السلعة موضوع الاستغلال التجاري فيجب على البائع في هذه الحالة أن يسلّم

(١) عمر، "الوسيط في القانون التجاري"، ٣٨١.
(٢) القرشي والزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، ١٧١.
(٣) كريم ومخلوف، "المدخل إلى النظام التجاري السعودي"، ٤٤٤.
(٤) القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٥٤.

المشتري وثيقة حماية براءة الاختراع التي تمكنه من الانتفاع من الاختراع واستغلاله، وكذلك الأمر بالنسبة للحقوق المعنوية الأخرى كالاسم التجاري والعلامة التجارية(١)، ويقع على عاتق البائع كذلك المحافظة على العناصر محل التسليم في الفترة قبل تسليمها وأن يبذل العناية اللازمة في ذلك إلى أن يتم التسليم الفعلي للمشتري(٢).

ومما يجب على البائع تسليمه للمشتري ملحقات المحل التجاري وكل ما أعد بصفة دائمة لاستغلاله بما يتوافق مع طبيعة الأشياء والأعراف التجارية كالمخازن التي لا يمكن تسيير أعمال المحل بدونها(٣)، وفي حال تضمن عقد بيع المحل التجاري بيع الحق في الإيجار فيكون تسليم هذا الحق بتسهيل انتفاع المشتري من هذا الحق وتمكينه منه وتزويده بعقد الإيجار الذي بين مالك العقار وصاحب المحل التجاري، الذي يثبت من خلاله أحقية البائع في التنازل عن حق الإيجار للمشتري وتوفير كل ما يلزم لتحقيق انتفاع المشتري من هذا الحق(٤).

المطلب الثاني: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المحل التجاري

لا يخلو الحال عند عدم تسليم البائع المحل التجاري للمشتري إما أن يكون ذلك بسبب مماطلة البائع أو لسبب آخر يكون به ممتنعًا عن التنفيذ الطوعي، وإما أن يكون بسبب هلاك المحل التجاري، الأمر الذي ينتج عنه استحالة تسليمه، وسيتم بحث هذين الافتراضين حسب الفرعين التاليين:

---

(١) زين الدين، صلاح. "العلامات التجارية وطنيًا ودوليًا" ٢٢١-٢٢٣

(٢) المهندي، عائشة مبارك، وإبراهيم رضوان بخيت الجغبير. "آثار بيع العناصر المعنوية للمحل التجاري في القانون البحريني. ". *مجلة العدالة والقانون في السودان* ع ٥ (٢٠٢٢) ٥٦

(٣) القرشي والزهراني، "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية"، ١٧٢.

(٤) فهمي، "دراسة للقواعد القانونية المستقرة للمحل التجاري"، ١٩٠.

الفرع الأول: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المحل التجاري لسبب راجع للبائع.

يعتبر بائع المحل قد وفى بالتزامه إذا وضع المحل التجاري وملحقاته تحت تصرف المشتري في الوقت المحدد لذلك بجميع عناصره المعنوية والمادية المتفق على شمول العقد لها حسب طبيعة كل عنصر، بشرط أن يكون المحل على الحال التي كان عليها عند العقد أو على الحال التي اتفقا أن يكون عليها، وفقًا للقواعد العامة في الوفاء بتسليم المبيع(١).

فإن لم يلتزم البائع بتنفيذ تسليم المحل التجاري طوعًا بأي وجه من الوجوه المتقدمة سواءً كان ذلك بعدم إتاحة المحل تحت تصرف المشتري، أو كان التسليم بعد الوقت المحدد وسبّب ضررًا للبائع كما لو كان موعد التسليم قبل الموسم المعتاد لنشاط المحل فسلمه بعد انتهاء الموسم، أو سلم المحل للمشتري على غير الحال التي كان عليها وقت العقد أو كان على غير المواصفات التي كان المحل عليه قبل العقد، فإن البائع في هذه الأحوال يُعد مخلًا بالتزامه، ويكون للمشتري الذي وقع عليه الضرر حق مطالبة البائع بالتنفيذ العيني بتسليم المحل حسب الاتفاق في العقد، أو فسخ العقد مع مطالبة البائع بالتعويض(٢).

وتطبيقًا لهذا الأمر في المملكة العربية السعودية فلا يخلو الحال إما أن يكون عقد بيع المحل التجاري موثقًا وفقًا لنظام التوثيق(٣) وإما أن يكون غير موثق، فإن كان العقد موثقًا بما يتوافق مع نظام التوثيق فإن العقد يُعد في هذه الحالة من

---

(١) محمد لبيب شنب، وائل أنور بندق، "شرح أحكام عقد البيع". (ط: ١، الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠١٥م)، ١٨٥.

(٢) فهمي، "دراسة للقواعد القانونية المستقرة للمحل التجاري"، ١٨٩.

(٣) نظام التوثيق الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/١٦٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩هـ.

السندات التنفيذية[١] التي تختص محكمة التنفيذ بالأمر بتنفيذها جبرًا وبطريقة مباشرة دون الحاجة لرفع منازعة قضائية[٢]، أما إذا لم يكن العقد موثقًا وفقًا لنظام التوثيق فإن للمتضرر في هذه الحالة رفع دعوى قضائية للمطالبة بإلزام البائع بتنفيذ التزامه أو مطالبته بالتعويض، وتختص المحكمة التجارية بنظر هذه الدعوى طبقًا لنظام المحاكم التجارية الذي نص على أنه: (تختص المحكمة بالنظر في الآتي: ١- المنازعات التي تنشأ بين التجار بسبب أعمالهم التجارية الأصلية أو التبعية...)[٣] وسبق القول في المطلب التمهيدي أن عقد بيع المحل التجاري عقدٌ ذو طبيعة تجارية بالنسبة للطرفين.

الفرع الثاني: الأثر المترتب على عدم التزام البائع بتسليم المبيع بسبب هلاك المحل التجاري.

قد يحصل تلف أو هلاك للمحل التجاري سواء أكان ذلك بقوة قاهرة كالحريق أو الصواعق أم بفعلٍ من أحد المتعاقدين أو من أجنبي، وبطبيعة الحال فإن هلاك المحل التجاري قبل انعقاد العقد لا يثير إشكالًا لبقاء المحل على ملك صاحبه واختصاصه بضمانه، وكذلك الأمر عند هلاك المحل التجاري بعد انعقاد العقد وبعد تسليمه للمشتري لا يثير أي إشكالات غالبًا لتمام واستقرار ملك المشتري عليه وحيازته وقبضه له ولأن نماءَه وغلته له[٤]، فمسؤوليته وضمانه عليه إلا في الأحوال التي تكون داخلةً في ضمان البائع كأن يكون هلاك المحل ناتجًا من حيث الأساس عن عيب

---

(١) المادة (٩) من نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/٥٣) بتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ.

(٢) عبد الله بن محمد الخنين، "شرح نظام التنفيذ السعودي". (ط: ١، الرياض: دار الصميعي للنشر والتوزيع، ١٤٤٠هـ/٢٠١٩م)، ٨١-٩٣.

(٣) المادة (١٦) من نظام المحاكم التجارية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٥١١) وتاريخ ١٤٤١/٨/١٤هـ

(٤) ابن قدامة، "المغني"، ٦: ٢٣.

خفي.

أما هلاك المبيع بعد انعقاد العقد وقبل التسليم فالأصل وفقًا للقواعد العامة أن تبعته تكون على مسؤولية البائع وهو من لوازم التزام البائع بتسليمه للمبيع، وبالتالي يكون البائع قبل تنفيذه لهذا الالتزام مسؤولًا عن المبيع، لأن المشتري لم يلتزم من حيث الأساس بدفع الثمن إلا على نية إحراز المبيع وقبضه، وبناءً عليه: يكون أي هلاك أو تلف يحصل للمبيع قبل التسليم فهو على ضمان البائع من حيث الأصل(١)، وتنطبق هذه القاعدة العامة على المحل التجاري باعتباره مبيعًا، حتى ولو كان تلف المحل التجاري بسبب القوة القاهرة كالصواعق أو الأمطار أو السيول، فطالما أن هذا الحادث حصل قبل أن يسلم البائع المحل للمشتري فإن البائع يتحمل تبعة هذا الهلاك وفقًا للقواعد العامة للمسؤولية في القوانين المدنية(٢) وقواعد الضمان في الفقه الإسلامي(٣) وهو ما يُعبر عنه في الفقه الإسلامي بالهلاك بآفة سماوية قبل التسليم، وهذا الفرض في حال هلاك المبيع كله، أما إذا كان التلف واقعًا على جزءٍ من المبيع فالأصل أن يُخير المشتري بين فسخ العقد أو إمضائه مع حصوله على فرق الثمن المقابل للجزء التالف من المبيع، أو دفعه لثمن الجزء المتبقي من المبيع وفقًا لما هو

(١) مصطفى أحمد الزرقا، "عقد البيع". (ط: ٢، دمشق: دار القلم، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م)، ١٢١.

(٢) علي هادي العبيدي، "العقود المسماة البيع والإيجار". (ط: ٦، الأردن: دار الثقافة لنشر والتوزيع، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م)، ١٠٦.

(٣) محيي الدين يحيى بن شرف النووي، "منهاج الطالبين وعمدة المفتين". (ط: ١ بيروت: دار الفكر، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م)، ١٠٢، ومنصور بن يونس البهوتي، "كشاف القناع عن متن الإقناع". (ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م)، ٣: ٢٤٢.

متقرر في الفقه الإسلامي(١)، وقد نص المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية على التفصيل عند قوله: (١- إذا هلك المبيع قبل التسليم بسببٍ لا يد لأحد المتبايعين أو الغير فيه انفسخ البيع واسترد المشتري الثمن. ٢- إذا كان الهلاك على جزء من المبيع انفسخ البيع في ذلك الجزء واسترد المشتري ما يقابله من الثمن، وللمشتري طلب فسخ البيع في الباقي واسترداد كامل الثمن)(٢)، وكذلك نصت القوانين المدنية المقارنة على مثل هذا، كما في القانون المصري(٣) والأردني(٤)، ويتضح من ذلك اتفاق القوانين المدنية مع قواعد الفقه الإسلامي في هذا المجال(٥)، وموازنتها بين حق البائع والمشتري من خلال معيار تسليم واستلام المبيع، فالأصل مسؤولية البائع عن المبيع قبل التسليم، أما إذا وقع الهلاك أو التلف بعد التسليم فإن تبعته تكون على المشتري، وكذلك الأمر في حال تمكين البائع للمشتري من استلام المبيع وتراخي المشتري عن التسليم، فإنه إذا هلك في هذه الحالة نتيجةً لقوة قاهرة فإن الهلاك يكون من ضمان المشتري، وذلك لتفريطه وتراخيه في الاستلام مع تمكين البائع له من الاستلام، فكما أن من التزامات البائع تسليم المبيع فإن من التزام المشتري استلامه.

---

(١) محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، "بداية المجتهد ونهاية المقتصد". تحقيق: صبحي حلاق، (ط "١، الرياض: درا المغني، ١٤٣٦هـ/٢٠١٥م)، ٣: ٤١٦، ومنصور بن يونس البهوتي، " الروض المربع بشرح زاد المستقنع ". (ط: ١، الرياض: شركة إثراء المتون، ١٤٣٨هـ/٢٠١٧م)، ٢: ٢٢٦.

(٢) المادة (٣٢٩) من نظام المعاملات المدنية.

(٣) المادة (٤٣٧) من القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.

(٤) المادة (٤٣٨) من القانون المدني المصري.

(٥) السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد"، ٤: ٦١٢.

ولا شك أن كل هذا مشروط بألّا يكون المشتري هو المتسبب في التلف، فإن كان الأمر كذلك فإن تبعة الهلاك تكون عليه، وقد نص المنظم السعودي على هذا عند قوله: (يُعدُّ المشتري متسلماً للمبيع ويلزمه أداء الثمن إذا هلك المبيع أو تلف قبل التسليم بفعله)(١) ، وكذلك نص عليه في موضع آخر عند قوله: (... أو هلك المبيع أو تلف بفعل المشتري أو بعد تسلمه، لزم البيع بالثَّمن المتَّفق عليه مستنداً إلى وقت انعقاده)(٢).

وبناءً عليه: فإن المحل التجاري باعتباره مالًا متقومًا ترد عليه سائر التصرفات الواردة على الأموال يُطبق عليه ما يطبق على المبيع من أحكام في هذا الخصوص.

وفي المقابل يجب على المشتري أن يستلم المحل التجاري في الوقت المتفق عليه في عقد بيع المحل، فإن لم يتفق طرفا العقد على وقت محدد للاستلام، فيجب في هذه الحالة اتباع الأعراف التجارية الدارجة في هذا الأمر، وفي حال عدم وجود عرف تجاري فإنه يتعين على المشتري استلام المحل التجاري بمجرد انعقاد العقد(٣)، ويجب على البائع تمكينه من ذلك وإلا عُد مسؤولًا عن تراخيه، وكذلك الأمر إذا كان هلاك المحل بفعل المشتري فإنه يكون من مسؤوليته وضمانه للقاعدة العامة المتقررة في هذا المجال أن مَن أتلف شيئا فعليه ضمانه(٤).

أما إذا كان هلاك المحل بفعل أجنبي (طرف ثالث) لا يد للمتعاقدين فيه وكان الهلاك كليًا فإن العقد ينفسخ من تلقاء نفسه وفقًا للقواعد العامة في القوانين المدنية المقارنة وهذا هو الاتجاه الأول في هذه المسألة، وبناءً على هذا الاتجاه: إذا كان

(١) المادة (٣٢٧) من نظام المعاملات المدنية.

(٢) المادة (٣١١) من نظام المعاملات المدنية.

(٣) القليوبي، "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري"، ٣٦٤-٣٦٥.

(٤) المادة (٤٧٢) من القانون المدني الأردني.

مشتري المحل قد دفع الثمن فمن حقه أن يسترده، وإذا كان لم يدفع الثمن فقد برأت ذمته من هذا الالتزام، ويعتبر هذا الحكم من تطبيقات القاعدة العامة في استحالة تنفيذ الالتزامات، لأن هلاك المبيع قبل التسليم يؤدي إلى استحالة تسليمه فينقضي الالتزام، وينقضي في مقابله التزام المشتري بدفع الثمن(١)، وهو كذلك ما أخذت به أغلب القوانين المدنية كالقانون المدني المصري(٢) والجزائري(٣) والأردني(٤) والكويتي(٥) وغيرها.

أما في الفقه الإسلامي فإن تلف المبيع بفعل أجنبي لا يؤدي إلى انفساخ العقد، بل يثبت للمشتري الخيار بين فسخ العقد والرجوع بالثمن لكون التلف حصل في يد البائع وضمانه، وبين البقاء على العقد ومطالبة المتلف بالمثل إن كان مثليًا(٦) أو قيمته إن كان متقومًا، وهذا هو الاتجاه الثاني في هذه المسألة وهو ما أخذ به المنظم السعودي في نظام المعاملات المدنية عند قوله: (إذا هلك المبيع أو جزء منه قبل التسليم بفعل البائع أو الغير، كان للمشتري طلب فسخ البيع، أو إمضاؤه والرجوع بالتعويض على المتسبب بالهلاك، أو طلب الفسخ في الجزء الذي هلك فقط)، وبهذا يظهر بوضوح تبني المنظم السعودي موقف الفقه الإسلامي وتأثره به في هذه المسألة وفي غيرها، وعدم أخذه بما عليه أغلب القوانين المدنية في هذا المجال، وهو بلا شك

---

(١) شنب وبندق، "شرح أحكام عقد البيع"، ١٨٩.

(٢) المادة (٤٣٧) من القانون المدني المصري.

(٣) المادة (٣٦٩) من القانون المدني الجزائري رقم ٧٥-٥٨ لسنة ١٩٧٥م.

(٤) المادة (٥٠٠) من القانون المدني الأردني.

(٥) المادة (٤٧٨) من القانون المدني الكويتي رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م.

(٦) علي بن محمد الماوردي، "الحاوي الكبير". (ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م)، ٥: ٢٢٦، وابن قدامة، "المغني"، ٦: ١٨٤.

متوافق مع المنهج العام في تنظيم الأنظمة في المملكة بما يتوافق مع الفقه الإسلامي، وهو أمر يُحمد للمنظم السعودي، وهذا هو الاتجاه الراجح، لأن الحق للمشتري فيُخير بين فسخ العقد والرجوع بالثمن وبين البقاء على العقد ومطالبة المتلف بالتعويض على التفصيل المتقدم، وربما يكون الأفضل له الإبقاء على العقد، فلا نحكم بفسخه من تلقاء أنفسنا كما في الاتجاه الأول.

وبتطبيق هذه القاعدة على المحل التجاري نجد أن المحل من الأموال المتقومة وليس من المثليات، وفي هذه الحالة للمشتري مطالبة متلف المحل بقيمة المحل التجاري، والتفريق هنا بين الثمن والقيمة أدق وأكثر عدالةً، فربما تكون قيمة المحل أكثر من الثمن المدفوع، أو تكون قيمته زادت في الفترة قبل التسليم، وهذا ملحظ دقيق في الفقه الإسلامي يقوى معه هذا الاتجاه ويُرجَّح، وفي الوقت نفسه لا إجبار على المشتري في أخذ القيمة أو أخذ الثمن، إذ هو مُخير أساسًا بين اختيار الفسخ وأخذ الثمن إن كان أحظّ له، أو إمضاء العقد وأخذ القيمة إن كان أحظّ له، وفي الحالة التي يختار فيها المشتري فسخ العقد واسترجاع الثمن يكون من حق البائع مطالبة الأجنبي المتلف للمبيع لأنه عاد إلى ملك البائع، وفي الحالة التي يختار فيها المشتري إمضاء العقد وأخذ القيمة فعلى المشتري هنا مطالبة المتلف الأجنبي بالقيمة لأن المبيع واقع في ملك المشتري في هذه الحالة(١).

(١) النووي، "منهاج الطالبين وعمدة المفتين"، ١٠٢، والبهوتي، "كشاف القناع عن متن الإقناع"، ٣: ٢٤٢.

الخاتمة

أهم النتائج والتوصيات:

أهم النتائج:

وفي نهاية هذا البحث، ألخص أبرز النتائج فيما يلي:

١-لم يتطرق نظام المحكمة التجارية السعودي لموضوع المحل التجاري ولا يوجد نظام خاص يحكمه حاليًا، وقد سعى المنظم السعودي لسد هذا النقص من خلال مشروع نظام المعاملات التجارية الذي يتضمن تنظيم أحكام المتجر، أما عناصر المحل التجارية المعنوية كالعلامة التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع فهي منظمة في المملكة بأنظمة خاصة لكل منها.

٢-المحل التجاري هو: منقول معنوي يتضمن مجموعة من العناصر المعنوية والمادية المكونة له لغرض مزاولة التجارة، ويمكن أن يُطلق عليه المتجر أو المصنع أو المكتب التجاري بحسب طبيعة النشاط الذي يمارس من خلاله، ومن أهم خصائص المحل التجاري أنه يعتبر مالًا منقولًا معنويًا ذا طبيعة تجارية.

٣-أحسن المنظم السعودي صنعًا في توجهه الحديث حينما توسع في مفهوم العمل التجاري في مشروع نظام المعاملات التجارية لتشمل جوانب اقتصادية متعددة، وبالتالي سيؤدي هذا إلى توسيع مفهوم المحل التجاري.

٤-من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق بائع المحل التجاري التزامه بنقل ملكية المحل التجاري للمشتري وتسلميه له بكافة عناصر المحل المتفق عليها مع تحقيق الجوانب الشكلية، وبعض القوانين توغل في شكلية التصرف في المحل التجاري لدرجة

اشتراط الكتابة الرسمية والتوثيق الرسمي وتُرتب على تخلف الكتابة الرسمية بطلان التصرف، أما المنظم السعودي فاتجه نحو انعقاد البيع بمجرد إبرام العقد لكن الاحتجاج به تجاه الغير لا يصح إلا بعد الكتابة والإشهار.

٥-تنص بعض القوانين المقارنة على وجوب أن يشتمل إشهار نقل ملكية المحل التجاري على بيانات محددة، ولا يوجد نص مماثل في مشروع نظام المعاملات التجارية، ومن الأفضل تحديد مثل هذه البيانات في النظام أو لائحته التنفيذية قطعًا للنزاع والاجتهادات.

٦-العناصر المعنوية التي لا يمكن التصرف بها بمعزل عن المحل كعنصر الاتصال بالعملاء وعنصر السمعة التجارية تنتقل ملكيتها للمشتري بمجرد انعقاد العقد، أما العناصر المعنوية الأخرى مثل العلامة التجارية والاسم التجاري وبراءات الاختراع، فهذه لا تنقل ملكيتها إلا وفق إجراءات محددة وخاصة بكل نوع حسب طبيعتها وحسب النظام الذي تنتمي إليه، والأصل عدم انتقال ديون المحل ودفاتره التجارية ومراسلاته وحق الإيجار إلى ملكية المشتري.

٧-يعتبر بائع المحل قد وفّى بالتزامه إذا وضع المحل التجاري وملحقاته تحت تصرف المشتري في الوقت المحدد لذلك بجميع عناصره المعنوية والمادية المتفق على شمول العقد لها حسب طبيعة كل عنصر، بشرط أن يكون المحل على الحال التي كان عليها عند العقد أو على الحال التي اتفقا أن يكون عليها.

٨-الأصل أن هلاك المحل التجاري بعد انعقاد العقد وقبل التسليم تكون تبعته على البائع سواء كان الهلاك بفعل البائع أم بسبب قوة قاهرة، أما إذا كان هلاك المحل بفعل أجنبي وكان الهلاك كليًا فإنه العقد ينفسخ من تلقاء نفسه وفقًا للقواعد العامة في القوانين المدنية، أما في الفقه الإسلامي فالعقد لا ينفسخ بل يَثبت للمشتري الخيار بين فسخ العقد والرجوع بالثمن، وبين البقاء على العقد ومطالبة المتلف بقيمة المحل.

التوصيات:

في ضوء هذه الدراسة ونتائجها اوصي بما يلي:

١-أوصي بالمواءمة بين نص المادة (٨) من نظام الأسماء التجارية التي تنص على أنه: (لا يشمل التصرف في المحل اسمه التجاري ما لم يتفق على ذلك كتابة) وبين نص مشروع نظام المعاملات التجارية الذي ينص في المادة (٢١) على أنه: (يجوز التصرف في المتجر... ويكون التصرف شاملًا كل عناصر المتجر ما لم يتفق الأطراف صراحة على خلاف ذلك) حسب التفصيل الوارد في البحث.

٢-أوصي أن يحدد المنظم السعودي في مشروع نظام المعاملات التجارية البيانات اللازمة لإشهار بيع المحل التجاري قطعًا للمنازعات والاجتهادات.

٣-أوصي بمنح قاضي الموضوع سلطة تقدير نقل ملكية حق تأجير المحل التجاري مع نقل ملكية المحل التجاري تحقيقًا للمصلحة العامة للنشاط التجاري، وفقًا لضوابط محددة حسب التفصيل الوارد في البحث.

٤-أوصي أطراف عقد بيع المحل التجاري بكتابة عقد البيع بكل تفاصيله مع النص على ما يدخل ضمن البيع من عناصر المحل التجاري المادية والمعنوية وملحقاته وما يخرج منها، قطعًا للاختلافات والمنازعات.

٥-أوصي بتعديل مواد نظام براءات الاختراع بما يتوافق مع انتقال الإشراف عليها من مدينة الملك عبد العزيز للعلوم إلى الهيئة السعودية للملكية الفكرية.

هذا وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

فهرس المصادر والمراجع

ابن رشد، محمد بن أحمد. "بداية المجتهد ونهاية المقتصد" تحقيق: صبحي حلاق، (ط " ١، الرياض: درا المغني، ١٤٣٦هـ/٢٠١٥م).

ابن قدامة، عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي، "المغني". تحقيق: عبد الله التركي وعبد الله الحلو، (ط٤، الرياض: دار عالم الكتب، ١٤١٩هـ-١٩٩٩م).

أمين، آسر محمد أبو ضيف، "التنظيم القانوني للمحل التجاري وأهم التصرفات التي ترد عليه في النظام السعودي" *مجلة الآداب بجامعة ذمار* مج ١١، ع١ (٢٠٢٣).

البشكاني، هادي مسلم. "بيع المتجر دراسة مقارنة" (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٥م).

البهوتي، منصور بن يونس. "كشاف القناع عن متن الإقناع". (ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م).

جاجان، عبد الرازق. "الشكلية في التصرفات والحقوق المتعلقة بالمتجر". *مجلة البحوث القانونية والاقتصادية في كلية الحقوق بجامعة المنصورة* ع٦٤ (٢٠١٧).

جاسم، فاروق إبراهيم. "القانون التجاري" (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٨م).

حسن، عمر محمود، "المحل التجاري في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة بين الشريعة والقانون" (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٥م).

حمد الله، حمد الله محمد. "الوجيز في حقوق الملكية الفكرية: الملكية الصناعية، الملكية التجارية" (ط: ١، الرياض: مكتبة القانون والاقتصاد، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م).

الخنين، عبد الله بن محمد. "شرح نظام التنفيذ السعودي" (ط: ١، الرياض: دار الصميعي للنشر والتوزيع، ١٤٤٠هـ/٢٠١٩م).

زوبير، حمادي. "الحماية القانونية للعلامات التجارية". (ط: ١، بيروت: منشورات

الحلبي الحقوقية، ٢٠١٢م).

زين الدين، صلاح. "العلامات التجارية وطنيًا ودوليًا" (ط: ٣، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٣٦هـ/٢٠١٥م).

سامي، فوزي محمد. "شرح القانون التجاري". (ط: ١، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩م).

السنهوري، عبد الرزاق أحمد. "الوسيط في شرح القانون المدني" (ط: ١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١١).

شنب، محمد لبيب. بندق. وائل أنور. "شرح أحكام عقد البيع" (ط: ١، الإسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية، ٢٠١٥م).

الطراونة، باسم أحمد. وملحم، باسم محمد. "مبادئ القانون التجاري" (ط: ٢، الأردن: دار المسيرة للنشر والتوزيع، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م).

طه، مصطفى كمال، وبندق، وائل أنور. "أصول القانون التجاري" (ط: ١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٨م).

عبد الرحمن، عبد الرحيم عنتر. "براءة الاختراع ومعايير حمايتها". (ط: ١، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، ٢٠٠٩).

العبيدي، علي هادي. "العقود المسماة البيع والإيجار" (ط: ٦، الأردن: دار الثقافة لنشر والتوزيع، ١٤٣٥هـ/٢٠١٤م).

العكيلي، عزيز. "الوسيط في شرح القانون التجاري". (ط: ٢، الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٤٤٣٣هـ/٢٠١٢م).

العمر، عدنان صالح محمد. "التنظيم القانوني للمحل التجاري في النظام السعودي: دراسة مقارنة" مجلة الإدارة العامة ع٤ (٢٠١٤).

عمر، فؤاد عمر. "الوسيط في القانون التجاري" (ط: ١، القاهرة: دار النهضة العربية، ٢٠٠٨).

الغامدي، عبد الهادي محمد سفر. "الملكية الصناعية وفقا لأنظمة الملكية الصناعية

السعودية واتفاقيتي باريس والتربس" (ط: ١، بدون ناشر، ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م).

فهمي، أحمد منير. "دراسة للقواعد القانونية المستقرة للمحل التجاري" (ط: ١، الرياض: مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية، ١٩٩٦م).

الفهيدي، عبد الله محمد. "العلامات التجارية في النظام السعودي والاتفاقات الدولية وتطبيقاتها القضائية في المملكة العربية السعودية" (ط: ١، الرياض: دار الحضارة لنشر والتوزيع، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م).

القرشي، زياد أحمد. والزهراني، علي صالح. "القانون التجاري في المملكة العربية السعودية" (ط: ٢، الرياض: وكيل التوزيع مكتبة جرير، ١٤٤٢هـ/٢٠٢١م).

القليوبي، سميحة. "الملكية الصناعية" (ط: بدون، القاهرة: دار الأهرام للنشر والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٣م).

القليوبي، سميحة. "الوسيط في شرح القانون التجاري المصري" (ط: ١، القاهرة: طبعة نادي القضاة، ٢٠١٧م).

كريم، زهير عباس. ومخلوف، أحمد صالح. "المدخل إلى النظام التجاري السعودي دراسة معززة بالتطبيقات القضائية" (ط: ١، الرياض: معهد الإدارة العامة، ١٤٤١هـ/٢٠١٩م).

الماوردي، علي بن محمد. "الحاوي الكبير" (ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م).

محمود، حياة، والتركي باهي. "الشكلية كركن رابع في العمليات الواردة على المحل التجاري تعديل لنظرية العقد أم استثناءً منها؟ " *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية* مج،١٥ ع١ (٢٠٢٢).

مخلوف، أحمد صالح. "حقوق الملكية الفكرية في النظام السعودي" (ط: ٢، الرياض: دار الإجادة للنشر والتوزيع، ١٤٣٩هـ/٢٠١٨م).

مراد، عبد الفتاح. "موسوعة قانون التجارة" (ط: ١، القاهرة: نادي القضاة، ٢٠١٠م).

المقدادي، عادل علي. "القانون التجاري وفقًا لأحكام قانون التجارة العماني" (ط: ١ الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧).

المهندي، عائشة مبارك، وإبراهيم رضوان بخيت الجغبير. "آثار بيع العناصر المعنوية للمحل التجاري في القانون البحريني. " *مجلة العدالة والقانون في السودان* ع ٥ (٢٠٢٢).

النووي، محيي الدين يحيى بن شرف. "منهاج الطالبين وعمدة المفتين". (ط: ١ بيروت: دار الفكر، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م).

يحيى، سعيد. "الوجيز في النظام التجاري السعودي" (ط: ٧، الإسكندرية: المكتب العربي الحديث، ٢٠٠٤م).

bibliography

Ibn Rushd, Muḥammad ibn Aḥmad. "Bidāyat Al-Mujtahid Wa-Nihāyat Al-Muqtaṣid" edited by: Subhi Hallaq, (1st edition, Riyadh: Dara Al-Mughni, 1436 AH/2015 AD).

Ibn Qudāmah, ʻAbd Allāh ibn Aḥmad ibn Muḥammad al-Maqdisī, "Al-Mughnī". Investigation: Abdullah Al-Turki and Abdullah Al-Helu "Al-Mughni". (4th edition, Riyadh: Dar Alam al-Kutub, 1419 AH-1999 AD).

Amin, Aser Muhammad Abu Deif, "The Legal Regulation of the Commercial Store and the Most Important Dispositions Regarding It in the Saudi Law," (in Arabic). *Journal of Arts at Dhamar University*, Volume 11, No. 1 (2023).

Al-Bashkani, Hadi Muslim. "Store Selling: A Comparative Study" (In Arabic). (1st ed. , Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2015).

Al-Buhūtī, Manṣūr Ibn Yūnus. "Kashshāf Al-Qinā‘ ʻan Matn Al-Iqnā‘". (1st edition, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1418 AH/1997 AD).

Jagan, Abdul Razzaq, "Formalism In Actions And Rights Related To The Store" (In Arabic), *Journal of Legal and Economic Research at the Faculty of Law, Mansoura University*, No. 64 (2017).

Jassim, Farouk Ibrahim. "*Commercial Law*" (In Arabic). (1st edition, Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2018).

Hassan, Omar Mahmoud, "Commercial Store In the Islamic Jurisprudence, A Comparative Study Between Sharia And Law" (In Arabic). (1st edition, Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2015 AD).

Ḥamad Allāh, Ḥamad Allāh Muḥammad, "Al-Wajeez on Intellectual Property Rights: Industrial Property, Commercial Property" (In Arabic) (1st edition, Riyadh: Library of Law and Economics, 1435 AH/2014 AD).

Al-Khanin, Abdullah bin Muhammad. "Explanation of the Saudi Execution Law" (In Arabic). (1st edition, Riyadh: Dar Al-Sumaie for Publishing and Distribution, 1440 AH/2019 AD).

Zuber, Hammadi. "Legal Protection of Trademarks. " (In Arabic). (1st edition, Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2012 AD).

Zein Al-Din, Salah. "Trademarks Nationally and Internationally" (In Arabic). (3rd edition, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, 1436 AH/2015 AD).

Sami, Fawzi Muhammad. "Commentary on the Commercial Law. " (In Arabic). (1st edition, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and

Distribution, 2009 AD).

Al-Sanhouri, Abdul Razzaq Ahmed. “Al-Waseet on Commentary on the Civil Law” (In Arabic), (1st edition, Beirut: Al-Halabi Legal Publications, 2011).

Shanab, Muhammad Labib, Bunduq, Wael Anwar. “Explanation of the Rulings of the Sales Contract” (In Arabic), (1st edition, Alexandria: Al-Wafa Legal Library, 2015 AD).

Tarawanah, Bassem Ahmed, Melhem, Bassem Muhammad. “Principles of Commercial Law” (2nd edition, Jordan: Dar Al-Masirah for Publishing and Distribution, 1433 AH/2012 AD).

Taha, Mustafa Kamal, and Bunduq, Wael Anwar. "Fundamentals of Commercial Law" (In Arabic). (1st edition, Alexandria: Dar Al-Fikr Al-Jami’i, 2008 AD).

Abdel Rahman, Abdel Rahim Antar. “Patents and their Protection Standards. ” (In Arabic). (1st edition, Alexandria: Dar Al-Fikr Al-Jami’i, 2009).

Al-Obaidi, Ali Hadi. “Contracts Called Sale and Rent” (In Arabic). (6th edition, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, 1435 AH/2014 AD).

Al-Aqili, Aziz. "Al-Waseet on Commentary on the Commercial Law. " (In Arabic). (2nd edition, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, 14433 AH/2012 AD).

Al-Omar, Adnan Saleh Muhammad. “The Legal Regulation of the Commercial Store In the Saudi Law: A Comparative Study,” In Arabic). *Journal of Public Administration*, No. 4 (2014).

Omar, Fouad Omar. “Al-Waseet on the Commercial Law” (In Arabic). (1st edition, Cairo: Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 2008).

Al-Ghamdi, Abdul Hadi Muhammad Safar. “Industrial Property According to Saudi Industrial Property Law and the Paris and TRIPS Agreements” (In Arabic). (1st edition, without publisher, 1434 AH/2013 AD).

Fahmy, Ahmed Mounir. “A Study of the Established Legal Rules for the Commercial Store” (In Arabic). (1st edition, Riyadh: Council of Saudi Chambers of Commerce and Industry, 1996).

Al Fuhaidi, Abdullah Mohammed. “Trademarks In the Saudi Law and the International Agreements and their Judicial Applications In the Kingdom Of Saudi Arabia” (1st edition, Riyadh: Dar Al Hadara for Publishing and Distribution, 1432 AH/2011 AD).

Al-Qurashi, Ziyad Ahmed. And Al-Zahrani, Ali Saleh. “Commercial Law in the Kingdom of Saudi Arabia” (2nd edition, Riyadh: Distribution Agent, Jarir Bookstore, 1442 AH/2021 AD).

Al-Qalyoubi, Samiha. “Industrial Property” (ed.: Bidoun, Cairo:

Dar Al-Ahram for Publishing, Distribution and Legal Publications, 2023 AD).

Al-Qalyoubi, Samiha. “Al-Waseet in Explanation of Egyptian Commercial Law” (1st edition, Cairo: Judges Club Edition, 2017 AD).

Karim, Zuhair Abbas. And Makhlouf, Ahmed Saleh. “Introduction To the Saudi Commercial Law: A Study Supported with Judicial Applications” (1st edition, Riyadh: Institute of Public Administration, 1441 AH/2019 AD).

al-Māwardī, ʿAlī ibn Muḥammad. "Al-Ḥāwī Al-Kabīr". (1st edition, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1419 AH/1999 AD).

Mahmoud, Hayat, and Al-Turki Bahi. “Formality As a Fourth Pillar In the Operations Involved In A Commercial Establishment, Is It An Amendment To the Contract Theory or An Exception To It?” *Journal of Law and Human Sciences*, Vol. 15, No. 1 (2022).

Makhlouf, Ahmed Saleh. “Intellectual Property Rights in the Saudi Law” (In Arabic). (2nd edition, Riyadh: Dar Al-Ejadah for Publishing and Distribution, 1439 AH/2018 AD).

Murad, Abdel Fattah. “Encyclopedia of Commercial Law” (In Arabic). (1st edition, Cairo: Judges Club, 2010 AD).

Al-Miqdadi, Adel Ali. “Commercial Law According to the Provisions of the Omani Trade Law” (In Arabic). (1st edition, Jordan: Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, 2007).

Al-Muhannadi, Aisha Mubarak, and Ibrahim Radwan Bakhit Al-Jaghbir. “The Effects Of Selling The Intangible Elements of a Commercial Store Under Bahraini Law. ” (In Arabic). *Journal of Justice and Law in Sudan*, Issue 5 (2022).

Al-Nawawi, Muhyiddin Yahya bin Sharaf. “Minhaj al-Talibin and Umdat al-Muftin. ” (1st edition, Beirut: Dar Al-Fikr, 1425 AH/2005 AD).

Yahya, Saeed. “Al-Wajeez on the Saudi Commercial Law” (In Arabic). (7th edition, Alexandria: Al-Maktab Al-ʻArabi Al-Hadeeth, 2004 AD).

الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة

ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

The contents

No.	Researches	page
1-	**Science of Fundamentals of Islamic Jurisprudence and Artificial Intelligence - Synergy and Influence -** Dr. Yusuf bin Hilal bin Haleel Al-Suhaymi	11
2-	**The principle of adherence to the Arabic language in judicial procedures - Original Study in the Kingdom of Saudi Arabia Law -** Prof. Haitham Hamed Almasarweh	53
3-	**Factors Affecting the Realization of the Seller's Obligation to Transfer the Commercial Shop Ownership and Its Delivery to the Buyer - A Comparative Study -** Dr. Hasan bin Ghazi bin Najem Al-rhaili	103
4-	**Custom and Its Impact on the Law of Personal Status - An Applied Originating Study of the Saudi Law -** Dr. Mashael Nughimesh Gazi Al-harbi	157
5-	**Compensation for the loss of benefit in Islamic jurisprudence A jurisprudential study compared to the Saudi system and judiciary** Dr. Mohammed saleh Mohammed Alaiyed	209
6-	**The Competitiveness of the National Economy An Original Applied Study on the Saudi Economy (2015 AD - 2022 AD -** Dr. Abdalqader Ahmed Baker Al Bakery	305
7-	**The Impact of Bank Credit of the Islamic Instruments of Financing on the GDP of the Kingdom of Saudi Arabia - Econometric Study of the Period Between 2014 – 2022 -** Dr. Fahad bin Mohammed Bakr Abed	367
8-	**The role of the Saudi Industrial Development Fund in achieving industrial transformation within the framework of the Kingdom of Saudi Arabia Vision 2030** Dr. Waleed bin Menwer Hamad Althabi	411
9-	**Objectives of Family System in Islam** Dr. Fahad Mohammed Abdullah Al-Khowaiter	467
10-	**Using The Holy Qur'an Quotes in Dawa Speech (Abi Bakr Al Sedddiq Speech as a model) - An inductive analytical study -** Dr. Hind Ali Abdullah Almousa	519

The views expressed in the published papers reflect the view of the researchers only, and do not necessarily reflect the opinion of the journal

Publication Rules at the Journal (*)

1-The research should be new and must not have been published before.

2-It should be characterized by originality, novelty, innovation, and addition to knowledge.

3-It should not be excerpted from a previous published works of the researcher.

4-It should comply with the standard academic research rules and its methodology.

5-The paper must not exceed (12,000) words and must not exceed (70) pages.

6-The researcher is obliged to review his research and make sure it is free from linguistic and typographical errors.

7-In case the research publication is approved, the journal shall

8- assume all copyrights, and it may re-publish it in paper or electronic form, and it has the right to include it in local and international databases - with or without a fee - without the researcher's permission.

9-The researcher does not have the right to republish his research that has been accepted for publication in the journal - in any of the publishing platforms - except with written permission from the editor-in-chief of the journal.

10-The journal's approved reference style is "Chicago".

11-The research should be in one file, and it should include:

- A title page that includes the researcher's data in Arabic and English.
- An abstract in Arabic and English.
- An Introduction which must include literature review and the scientific addition in the research.
- Body of the research.
- A conclusion that includes the research findings and recommendations.
- Bibliography in Arabic.
- Romanization of the Arabic bibliography in Latin alphabet on a separate list.
- Necessary appendices (if any).

12- The researcher should send the following attachments to the journal:

The research in WORD and PDF format, the undertaking form, a brief CV, and a request letter for publication addressed to the Editor-in-chief

(*) These general rules are explained in detail on the journal's website: http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html

The Editorial Board

Prof. Dr. Abdul ‘Azeez bin Julaidaan Az-Zufairi
Professor of Aqidah at Islamic University University
(Editor-in-Chief)

Prof. Dr. Ahmad bin Baakir Al-Baakiri
Professor of Principles of Jurisprudence at Islamic University Formally
(Managing Editor)

Prof. Ramadan Muhammad Ahmad Al-Rouby
Professor of Economics and Public Finance at Al-Azhar University in Cairo

Prof. ʿAbdullāh ibn Ibrāhīm al-Luḥaidān
Professor of Daʿwah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

Prof. Hamad bin Muhammad Al-Hājiri
Professor of Comparative Jurisprudence and Islamic Politics at Kuwait University

Prof. ʿAbdullāh bin ʿAbd al-ʿAziz Al-Falih
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Amin bun A'ish Al- Muzaini
Professor of Tafseer and Sciences of Qur‘aan at Islamic University

Dr. Ibrahim bin Salim Al-Hubaishi
Associate Professor of Law at the Islamic University

Prof. ‘Abd-al-Qādir ibn Muḥammad ‘Aṭā Ṣūfī
Professor of Aqeedah at the Islamic University of Madinah

Prof. Dr. ‘Umar bin Muslih Al-Husaini
Professor of Fiqh Sunnah and its Sources at the Islamic University

Prof. Dr. Ahmad bin Muhammad Ar-Rufā‘ī
Professor of Jurisprudence at Islamic University

Prof. Muhammad bin Ahmad Al-Barhaji
Professor of Qirāʾāt at Taibah University

Prof. Dr. Baasim bin Hamdi As-Seyyid
Professor of Qiraa‘aat at Islamic University

Dr. Ḥamdān ibn Lāfī al-‘Anazī
Associate Professor of Exegesis and Quranic Sciences at Northern Border University

Dr. Ali Mohammed Albadrani
(Editorial Secretary)

Dr. Faisal Moataz Salih Faresi
(Publishing Department)

The Consulting Board

Prof.Dr. Sa'd bin Turki Al-Khathlan
A former member of the high scholars

His Highness Prince Dr. Sa'oud bin Salman bin Muhammad A'la Sa'oud
Associate Professor of Aqidah at King Sa'oud University

His Excellency Prof. Dr. Yusuff bin Muhammad bin Sa'eed
Member of the high scholars & Vice minister of Islamic affairs

Prof. Dr. A'yaad bin Naami As-Salami
The editor –in- chief of Islamic Research's Journal

Prof.Dr. Abdul Hadi bin Abdillah Hamitu
A Professor of higher education in Morocco

Prof.Dr. Musa'id bin Suleiman At-Tayyarr
Professor of Quranic Interpretation at King Saud's University

Prof. Dr. Ghanim Qadouri Al-Hamad
Professor at the college of education at Tikrit University

Prof. Dr. Mubarak bin Yusuf Al-Hajiri
former Chancellor of the college of sharia at Kuwait University

Prof. Dr. Zain Al-A'bideen bilaa Furaij
A Professor of higher education at University of Hassan II

Prof. Dr. Falih Muhammad As-Shageer
A Professor of Hadith at Imam bin Saud Islamic University

Prof. Dr. Hamad bin Abdil Muhsin At-Tuwaijiri
A Professor of Aqeedah at Imam Muhammad bin Saud Islamic University

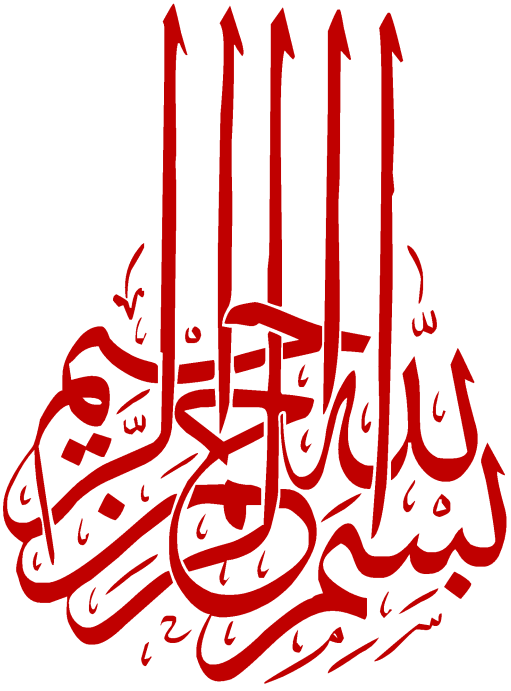
Correspondence :

The papers are sent with the name of the Editor - in – Chief of the Journal to this E-mail address:

Es.journalils@iu.edu.sa

the journal's website :

http://journals.iu.edu.sa/ILS/index.html


بسم الله الرحمن الرحيم

Copyrights are reserved

Paper Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7836 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International serial number of periodicals (ISSN)
1658 - 7898

Online Version :
Filed at the King Fahd National Library No :
7838 - 1439
and the date of : (17/9/1439 AH)
International Serial Number of Periodicals (ISSN)
1658 - 7901

KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

ISLAMIC UNIVERSITY JOURNAL OF ISLAMIC LEGAL SCIENCES

REFEREED PERIODICAL SCIENTIFIC JOURNAL

Lssue (208) - Volume (4) - Year (58) - March 2024

KINGDOM OF SAUDI ARABIA
MINISTRY OF EDUCATION
ISLAMIC UNIVERSITY OF MADINAH

JOURNAL OF THE ISLAMIC UNIVERSITY OF SHARIA SCIENCES

A PERIODICAL, PEER-REVIEWED SCIENTIFIC JOURNAL

Issue (208) - Volume (4) - Year (58) - March 2024