

هدى انتقال حق الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون الأردني والمقارن

د.عمر فلاح بخيت العطين
كلية القانون / جامعة آل البيت

المخلص

يعدّ المحل التجاري محور العملية التجارية إذ من خلاله يستطيع التاجر ممارسة تجارته بشكل مباشر ويعتمد على عناصر أساسية نظمت وفق أحكام القانون وهي معنوية ومادية، لذا يعدّ منقولاً معنوياً الأمر الذي جعل حق الإجارة مرتبطاً بمالك العقار وفق أحكام القانون الأردني على الأقل، وقد تكمن الإشكالية في مدى امكانية بيع حق الإجارة مع المتجر رغم أن الشهرة التي لحقت بالعقار كانت من إجراء اشتهار المتجر فمن باب العدالة وتشجيع الاستثمار ألا يبقى حق انتقال الإجارة مرتيناً بموافقة مالك العقار رغم عدم مساهمة في ارتفاع قيمة المتجر مما يعيق العملية الاستثمارية بحيث حجر حرية مالك المتجر بموافقة مالك العقار.

Summary

The commercial shop business process axis because of which the trader can practice his trade directly depends on the basic elements organized in accordance with the provisions of the law, a moral and physical, so it is Moved moral which made the right lease is linked to the owner of the property in accordance with the verdicts Jordanian law, at least, may lie problematic in the possibility of selling the right to leasing with the store, although the fame that caused to the property was of a reputation for the store, it is the door of justice and encourage investment that does not Abaka right move Leasing Mrthennin the consent of the owner of the property, despite not contributing to the rise in the value of the store .mma hinder the investment process so that the stone freedom of the owner of the store the consent of the owner of the property

مقدمة

يعدّ حق الإجارة واحداً من العناصر المعنوية للمحل التجاري، ويقصد بهذا الحق ممارسة التاجر حرفته في محل يستأجره، وبالتالي يكون له الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر، ولهذا العنصر أهمية باعتباره أحد العناصر الهامة

في تكوين الحل التجاري، لا سيما بالنسبة إلى الحال التي تستمد قوتها من موقعها كالفنادق والمطاعم والمقاهي⁽¹⁾.

والحق في الإجارة مرتبط بالحل التجاري المستأجر، فقد يوجد الحل التجاري دون أن يكون هناك حق في الإجارة، كما هو الحال بالنسبة إلى الباعة المتجولين الذين لا يمارسون التجارة في أماكن محددة، وكما هو الحال بالنسبة إلى التاجر الذي يمارس تجارته في عقار مملوك له⁽²⁾.

وفي حال بيع الحل التجاري إلى شخص آخر، فهل ينتقل الحق في الإجارة إلى مشتري الحل التجاري أم لا؟

هذا ما سأتناوله في هذا البحث مستعرضاً الأحكام القانونية الواردة في التشريع الأردني وبعض القوانين العربية، وهي القانون المصري والقانون اللبناني والقانون الإماراتي.

وتناول هذا الموضوع يقتضي التمهيد له بتعريف الحل التجاري والتنظيم التشريعي للمحل التجاري في القانون الأردني وبعض القوانين العربية. وقد قمت بتقسيم هذا البحث إلى مبحثين، أما المبحث الأول، فقد خصصته لانتقال حق الإجارة إلى مشتري الحل التجاري في القانون الأردني، وخصصت المبحث الثاني لانتقال حق الإجارة إلى مشتري الحل التجاري في بعض القوانين العربية.

تمهيد: سأتناول في هذا التمهيد تعريف الحل التجاري والتنظيم التشريعي للمحل التجاري في القانون الأردني والمقارن، وبناء عليه فقد قسمت هذا التمهيد إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف الحل التجاري

المطلب الثاني: التنظيم التشريعي للمحل التجاري في القانون الأردني والمقارن.

المطلب الأول: تعريف الحل التجاري

الفرع الأول: التعريف الفقهي للمحل التجاري وقد تعددت تعريفات فقهاء القانون التجاري للمحل التجاري على النحو التالي: فمنهم من عرفه بأنه: "كتلة من الأموال المنقولة تخصص لممارسة مهنة تجارية، وتتضمن بصفة أصلية بعض مقومات معنوية، وقد تشتمل على مقومات

أخرى مادية"⁽³⁾، وعرفه البعض بأنه: "مجموع أموال مادية ومعنوية تخصص لمزاولة مهنة تجارية"⁽⁴⁾، وعرفه جانب آخر بأنه: "مجموعة الأموال المادية والمعنوية التي يستخدمها التاجر في مباشرة حرفته، ويشمل ذلك البضائع وأثاث المحل وسياراته وآلاته وشهرة اسمه مما يكون من براءة اختراع وما إلى ذلك مما يستعين به التاجر في مباشرة التجارة"⁽⁵⁾، وعرف آخرون بأنه: "وحدة متكاملة تشتمل على مجموعة من العناصر المتصلة بمشروع معين"⁽⁶⁾، ويرى جانب فقهي بأنه: "مال منقول معنوي يتضمن مجموعة عناصر ومخصص لاستغلال تجارة أو صناعة"⁽⁷⁾.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي للمحل التجاري تعرضت بعض التشريعات العربية لتعريف المحل التجاري، فعرفه قانون المعاملات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم: 18 لسنة 1993 في المادة (39) منه التي جاء فيها "المحل التجاري هو مجموع أموال مادية ومعنوية تخصص لمزاولة أعمال تجارية".

وعرفه قانون التجارة المصري رقم: 17 لسنة 1999 في المادة (1/34) منه التي جاء فيها: "المتجر هو مجموعة من الأموال المنقولة تُخصص لمزاولة تجارة معينة، ويجب أن يتضمن عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية"، ولم يورد المشرع الأردني تعريفاً للمحل التجاري، تاركاً ذلك للفقهاء باعتبار أن التعريفات ليست من وظائف المشرع⁽⁸⁾.

ويستخدم المشرعون عبارات (المتجر) و(المحل التجاري) و(المؤسسة التجارية) للتدليل على شيء واحد باعتبارها مصطلحات مترادفة⁽⁹⁾.

وقد كان يطلق على المحل التجاري في القديم اسم (الجدك) أو (الدكان) في خصوص التجارة، حيث كان ينظر إليه على أنه مكان يباشر في التاجر نشاطه التجاري عن طريق مجموعة من الأدوات المستخدمة في الاستغلال التجاري إلى جانب السلع التي يتعامل بها التاجر مع عملائه، وعمر الزمان واقتضاء حركة التطور الاقتصادي الذي كشف عن المحل التجاري باعتباره عنصراً هاماً من عناصر هذا التطور وأداة من أدوات الإنتاج تغيرت تلك النظرة المادية البحتة إلى المحل التجاري بسبب ازدهار التجارة نتيجة

لظهور وانتشار المشروعات التجارية ووجود التنافس بينها، فأضحى المحل التجاري يضم - إلى جانب العناصر المادية - عناصر أخرى مست الحاجة إليها لكي يتحقق التمييز بينه وبين أمثاله من المحال التجارية، فوجد الاسم التجاري بالتسمية المبتكرة وعنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وحقوق الملكية الصناعية والتجارية والرخص والحق في الإجارة⁽¹⁰⁾.

وبناءً على وجود العناصر المادية والمعنوية يتحقق للمحل التجاري الازدهار الاقتصادي بوجودها فيه، وتبلورت فكرة المحل التجاري، حيث أصبح بوجود العناصر المادية والمعنوية يشكل كياناً يستقل في تكوينه عن العناصر التي كونته أو تدخلت في تكوينه، وهذا الكيان يطلق عليه اسم (المحل التجاري)⁽¹¹⁾. على أن استقلال المحل التجاري كوحدة قائمة بذاتها ليس معناه أن المحل التجاري بذاته ذمة مستقلة لها حقوق وعليها التزامات، ولكنها عنصر من عناصر ذمة مستغله⁽¹²⁾.

المطلب الثاني: التنظيم التشريعي للمحل التجاري في القانون الأردني والمقارن لم يورد المشرع الأردني تنظيمًا قانونياً متكاملًا للمحل التجاري، فلا يوجد إلا المادتان (38) و (39) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966، وهذا لا يعي انعدام النصوص التشريعية اللازمة لحكم عناصر المحل التجاري، فقد أحالت المادة (39) من قانون التجارة الأردني في شأن بيان حقوق مستثمر المتجر (المحل التجاري) المتعلقة بعناصره المنصوص عليها في المادة (38) إلى القوانين الخاصة والمبادئ القانونية العامة التي تحكم هذه العناصر⁽¹³⁾.

فإذا كانت عناصر المحل التجاري طبقاً للمادة (38) من قانون التجارة هي الزبائن والرسم والشعار وحق الإجارة والعلامات الفارقة (العلامات التجارية) والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج والعدد الصناعية والأثاث التجاري والبضائع، فلا بد من الرجوع إلى القوانين الخاصة بكل منها، فيرجع إلى نصوص المواد (40-50) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 بشأن العنوان التجاري، وإلى قانون الأسماء التجارية رقم 9 لسنة 2006 لبيان حقوق مستثمر المحل التجاري على الاسم أو الشعار، وإلى قانون العلامات التجارية

رقم 33 لسنة 1952 وتعديلاته والأنظمة الصادرة تنفيذاً له باعتبار العلامة الفارقة (العلامة التجارية) عنصراً من عناصر المحل التجاري، وإلى قانون براءات الاختراع رقم 32 لسنة 1999 باعتبار أن براءة الاختراع عنصراً من عناصر المحل التجاري، وإلى قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته والقانون المدني رقم 43 لسنة 1976 في شأن حق الإجازة، ويرجع أخيراً إلى القانون المدني في كل حالة لم يرد فيها أو لم يوجد عرف تجاري خاص بها باعتبار أن القانون المدني هو الشريعة العامة⁽¹⁴⁾.

ويعدّ الحق في الإجازة كأحد مقومات المحل التجاري، وهو حق صاحب المتجر المستأجر في الانتفاع بالمكان المؤجر الذي يزاوّل فيه تجارته وفي التنازل عن عقد الإيجار للغير⁽¹⁵⁾.

ورغم أهمية هذا العنصر (عنصر حق الإيجار) إلاّ أنّه ليس بالعنصر الضروري الذي لا بد من وجوده في المحل فقد يوجد المحل بدونه كما لو كان صاحب المحل التجاري هو المالك للعقار الذي يمارس فيه تجارته، أو إذا كان صاحب المحل بائعاً متجولاً فهذا العنصر لا يدخل ضمن مكونات المحل إلا إذا كان صاحبه مستأجر للمكان الذي يزاوّل فيه تجارته، إذ إن ملكية العقار لا تدخل ضمن عناصر المتجر⁽¹⁶⁾، أما في القوانين المقارنة محل الدراسة، فقد تباينت مواقف المشرعين في هذه القوانين، فالمشرع المصري نظم المحل التجاري (المتجر) في المواد (34-43) من قانون التجارة رقم 17 لسنة 1999، وقد سبق أن أصدر المشرع القانون رقم 11 لسنة 1940 في شأن بيع المحال التجارية ورهنها وتأجيرها.

أما المشرع اللبناني، فقد نظم المحل التجاري (المؤسسة التجارية) في المرسوم الاشتراعي رقم 11 لسنة 1967 الصادر بتاريخ: 1967/7/11 تنظيماً شاملاً في (46) مادة⁽¹⁷⁾.

أما المشرع الإماراتي، فقد نظم المحل التجاري (المتجر) في المواد (39-56) من قانون المعاملات التجارية الاتحادي رقم 18 لسنة 1993.

المبحث الأول: انتقال حق الإجارة إلى مشتري الوحل التجاري في القانون الأردني

سأتناول في هذا المبحث انتقال حق الإجارة إلى مشتري الوحل التجاري في القانون الأردني، ونظراً لأن عقد الإيجار تحكمه قانونان، هما القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، فالأمر يقتضي بيان التنظيم التشريعي لعقد الإيجار في المملكة الأردنية الهاشمية.

وعليه؛ فقد قمت بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:
المطلب الأول: التنظيم التشريعي لعقد الإيجار في المملكة الأردنية الهاشمية
المطلب الثاني: انتقال حق الإجارة إلى مشتري الوحل التجاري في قانون المالكين والمستأجرين

المطلب الثالث: انتقال حق الإجارة إلى مشتري الوحل التجاري في القانون المدني.
المطلب الأول: التنظيم التشريعي لعقد الإيجار في المملكة الأردنية الهاشمية: تعدّ مجلة الأحكام العدلية التشريع المنظم لعقد الإيجار في الأردن واستقلت وحدها بتنظيمه إلى أن صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 26 لسنة 1943 وهو أول معالجة تشريعية خاصة بعقد الإيجار، وقد ألغي هذا القانون بقانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953، وقد ألغي هذا القانون بدوره وحل محله قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 الذي تم إقراره بالقانون الدائم رقم 11 لسنة 1994 مع إدخال بعض التعديلات، وقد قام المشرع بتعديل قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بموجب أربعة قوانين معدلة هي:

1- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 30 لسنة 2000⁽¹⁹⁾.

2- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 17 لسنة 2009⁽²⁰⁾.

3- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 22 لسنة 2011⁽²¹⁾.

4- قانون المالكين والمستأجرين المعدل رقم 14 لسنة 2013⁽²²⁾.

وعوداً إلى مجلة الأحكام العدلية التي تعدّ أول قانون مدني طبق في المملكة الأردنية الهاشمية، والمجلة هذه هي تقنين للمعاملات المدنية والعقود وضعت

وفق الرأي الراجح في مذهب الإمام الأعظم أبي حنيفة النعمان -رحمه الله- عام 1875م، وقد تم تنظيم عقد الإيجار فيها في المواد (404-611)، وبقيت مطبقة في الأردن إلى أن نفذ القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 بتاريخ: 1977/1/1 الذي نظم عقد الإيجار في المواد (658-759) منه، وألغى ما يتعارض مع أحكامه من مجلة الأحكام العدلية بمقتضى المادة (1/1448) من القانون المدني التي جاء فيها: "يلغى العمل بما يتعارض مع أحكام هذا القانون من مجلة الأحكام العدلية"⁽²³⁾.

إذن فعقد الإيجار قد أضحى ينظمه قانونان هما القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، وقانون المالكين والمستأجرين اشتمل على أحكام قانونية استثنائية خرج بموجبها المشرع على القواعد العامة الواردة في كل من القانون المدني ومجلة الأحكام العدلية المنظمة لعقد الإيجار، والقانون المدني وكذلك المجلة لا يسان بأي حال من الأحوال ما تضمنه قانون المالكين والمستأجرين من أحكام خاصة في حدود نطاق تطبيقه باعتبار أن القانون العام لا يلغى قانوناً خاصاً ما لم يرد نص صريح في القانون العام، وفي هذا الخصوص تنص المادة (2/1448) من القانون المدني على أنه: "عند تطبيق أحكام هذا القانون ترعى أحكام القوانين الخاصة"⁽²⁴⁾، وتطبيقاً لذلك قصت محكمة التمييز: إنَّ المشرع لم يتقيد في قانون المالكين والمستأجرين بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني، وإنما وضع قواعد استثنائية أوجب التقيد بها واعتبرها واجبة التطبيق بغض النظر عن مخالفتها للقواعد العامة"⁽²⁵⁾.

وسأتناول في هذا المطلب نطاق تطبيق كل من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته والقانون المدني رقم 43 لسنة 1976، وذلك في فرعين على النحو التالي:

الفرع الأول: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق القانون المدني.

الفرع الأول: نطاق تطبيق قانون المالكين والمستأجرين صدر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بتاريخ نشره في الجريدة الرسمية الموافق 1994/8/1 وبدأ العمل به بتاريخ 1994/10/1.

ولا يطبق قانون المالكين والمستأجرين على جميع العقارات المؤجرة في المملكة الأردنية الهاشمية، كما أنه لا يطبق على جميع عقود إيجار العقارات التي يطبق عليها هذا القانون.

فمن حيث العقارات المؤجرة في المملكة، فإن قانون المالكين والمستأجرين يطبق من حيث المبدأ على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي:

أ- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

ب- العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعدّ حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.

ج- العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به⁽²⁶⁾.

وهذا ما نصت عليه المادة (3) من ذات القانون المعدلة بالقانون رقم 17 لسنة 2009، ويترتب على عدم تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين

رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته على عقود إيجار العقارات المذكورة أنفاً التي أوردته المادة (3) منه خضوع هذه العقود لأحكام القانون المدني. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز: "استثنت المادة (3/ج) من قانون المالكين والمستأجرين عقارات الأوقاف من أحكام هذا القانون، ولذلك فإن وزارة الأوقاف تستطيع استعادة المأجور عند نهاية العقد، كما لا يلزم المستأجر بالزيادات المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين"⁽²⁷⁾. أما من حيث عقود الإيجار التي يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين، فإنه يطبق على عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، وهذا ما يستفاد من نص المادة (5/ب/1) من ذات القانون في صيغتها المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والقانون رقم 22 لسنة 2011 التي جاء: "أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ: 2000/8/31 وما بعده، فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

إذن يستفاد من هذا النص أن عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/30 أصبحت تخضع للقاعدة الواردة في القانون التي تقضي بانقضاء عقد الإيجار بانتهاء المتفق عليها من قبل المتعاقدين، وهذا ما قرره المشرع الأردني في المادة (1/707) من القانون المدني التي جاء فيها:

"ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً".

إذن نخلص مما تقدم إلى أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته يطبق على العقارات غير المستثناة بنص المادة (3) منه والمبرمة عقود إيجارها قبل تاريخ 2000/8/31.

وعليه يمكننا القول بما تقدم إن المشرع الأردني نظم العلاقة العقدية بين المؤجر والمستأجر بموجب أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة (1994) وتعديلاته وقد تولى تنظيم هذه العلاقة بناء على تاريخ التعاقد بحيث تخضع عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذ قانون المالكين والمستأجرين

المعدل رقم (30) لسنة (2000) للأحكام العامة للعقد وعملاً بأحكام المادة 5/ب من هذا القانون.

أما العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 فإنها تخضع لأحكام قانون المالكين والمستأجرين.

هذا مع الإشارة إلى أن طلب استرداد المأجور (وهو طلب مستعجل يقدم لقاضي الأمور المستعجلة) والمنصوص عليه في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل لسنة (2009) يطبق فقط على العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق القانون المدني سبق البيان أن المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته حددت العقارات المستثناة من تطبيق أحكامه، ويترتب على عدم تطبيق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على عقود إيجار العقارات المذكورة آنفاً خضوع عقود إيجار هذه العقارات لأحكام القانون المدني.

هذا من حيث العقارات التي يطبق عليها القانون المدني، أما من حيث عقود الإيجار التي يطبق عليها القانون المدني، فإنه يطبق على عقود إيجار جميع العقارات المبرمة بعد تاريخ: 2000/8/30م، وهذا ما يفهم صراحة من نص المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 في صيغتها المعدلة بالقانون رقم 30 لسنة 2000 والقانون رقم 22 لسنة 2011.

إذن نخلص مما تقدم إلى القانون المدني يطبق على:

1- عقود إيجار العقارات المذكورة في المادة (3) من قانون المالكين والمستأجرين مهما كان تاريخ إبرام العقد.

2- عقود إيجار جميع العقارات المبرمة بعد تاريخ 2000/8/30.

هذا مع الإشارة إلى تطبيق بعض القواعد الواردة في قانون المالكين والمستأجرين على العقود المبرمة في هذه الفترة (أي العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/30) ومثال ذلك الطلب المستعجل لاسترداد المأجور والمنصوص عليه في المادة (19)

للقانون المعدل لسنة 2009 تطبق فقط على العقود المبرمة بعد (2000/8/30).

المطلب الثاني: انتقال حق الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في قانون المالكين والمستأجرين سبق البيان أن المشرع الأردني يعدّ حق الإجارة من حقوق مستثمر المحل التجاري، وليس من حق مالك العقار، إلا أن أحال في تعيين هذا الحق إلى أحكام القوانين الخاصة، وهذا ما نصت عليه المادة (39) من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 التي جاء فيها: "إن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق".

ولدى الرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين الذي يطبق على عقود إيجار العقارات غير المستثناة من تطبيق أحكامه عليه والمبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 فإننا نجد أن هذا القانون لم يمنح مشتري المحل التجاري المستأجر الحق في الانتفاع به دوغماً أي قيد، وإنما أورد قيداً يتمثل في وجوب الحصول على موافقة مالك العقار الخطية على انتفاع مشتري المحل التجاري به، وهذا القيد ورد النص عليه في المادة (5/ج/3) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 التي جاء فيها: "ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:

- إذا أجرة المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة"⁽²⁸⁾. إذن فهذا النص صريح في أن انتقال حق الإجارة إلى مشتري المحل التجاري مقيد بالحصول على موافقة مالك العقار الخطية، أي أن المستأجر حتى لا يدع سبيلاً للمالك سبيلاً إلى طلب الإخلاء يجب عليه - أي المستأجر - أن يحصل على موافقة خطية من مالك العقار، وبخلاف ذلك فإنه يحق للمالك العقار إخلاء المأجور من شاغله (المستأجر الأصلي ومشتري المحل التجاري) مستنداً في ذلك إلى نص المادة (5/ج/3) من قانون المالكين والمستأجرين الأنفة الذكر.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز: "ليس ثمة نص في قانون المالكين والمستأجرين يمنع بيع المتجر مع التنازل عن حق الإيجار إلى المشتري، غير أنه يكون عندما حق الإيجار لغير البائع، فينعقد موقوفاً على إجازته"⁽²⁹⁾. أي أن محكمة التمييز الموقرة قد اعتبرت تنازل مستثمر المحل التجاري (المستأجر الأصلي) عن حق الإيجار إلى مشتري المحل التجاري تصرفاً موقوفاً على إجازة مالك العقار.

وأرى أن هذا التكييف سليم في ظل نص المادة (5/ج/3) التي جعلت لمالك العقار الحق في إخلاء المأجور إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة، كما أن المادة (171) من القانون المدني التي عدت الحالات التي يعتبر فيها التصرف موقوف النفاذ على الإجازة قد عدت من ضمن ما عدت حالة تصرف المالك في مال له تعلق به حق الغير، والمستأجر يعد مالكاً حق الانتفاع بالمأجور، إلا أن تصرفه بالتنازل عن هذا الحق يتعلق به حق مالك العقار الذي له الخيار في إجازة تصرف المستأجر الأصلي أو نقضه بعدم إجازة هذا التصرف واللجوء إلى القضاء لرفع دعوى إخلاء المأجور بالاستناد إلى نص المادة (5/ج/3) من قانون المالكين والمستأجرين⁽³⁰⁾. ويشترط المشرع أن يتم إثبات موافقة المالك على التأجير بسند خطي، والكتابة هنا ليست ركناً شكلياً، بل هي شرط لإثبات موافقة المالك على التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار⁽³¹⁾.

ومن الرجوع للبندين 3 و 4 من الفقرة (ج) من المادة (5) يتبين أن هنالك شرطين يجب توافرها حتى يجوز للمالك طلب الإخلاء استناداً لهذا السبب: **الشرط الأول** أن يتصرف المستأجر في حق الإجارة.

والشرط الثاني أن يكون هذا التصرف دون موافقة المؤجر الخطية. بالنسبة **للشرط الأول** فقد توسع المشرع بحيث جعل أي تصرف يقوم به المستأجر في حق الإجارة يوجب الإخلاء، حيث إن النصوص واضحة بأنه يجوز الإخلاء إذا (أجر المستأجر المأجور) أو إذا (أجر المستأجر قسماً من المأجور)⁽³²⁾ أو إذا (سمح المستأجر لشخص آخر بإشغال المأجور) أو إذا

(سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر). وعلى ذلك يتبين بأنه لا يجوز للمستأجر أن يتصرف في حق الإجارة بأية صورة كانت، ومن ذلك الإيجار من الباطن والضمان. أما بالنسبة للشرط الثاني فهو أن يكون تصرف المستأجر في حق الإجارة لا يستند إلى موافقة المالك الخطية، أما إذا وجدت تلك الموافقة فلا يتوفر هذا السبب من الإخلاء⁽³³⁾. وتستوي أن تكون الموافقة الخطية سابقة أو لاحقة لواقعة التصرف، لكن يجب أن تكون العبارة التي تصاغ بها واضحة وتدل على أن المؤجر موافق بالفعل. وما يجب ذكره أخيراً أن حالة تصرف المستأجر في حق الإجارة كسبب من أسباب الإخلاء ترد عليها استثناءات مجملها بالآتي:

1. إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء⁽³⁴⁾.

2. كما لا يعدّ موجباً للإخلاء تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار.

ليس ثمة نص في قانون المالكين والمستأجرين يمنع بيع المتجر مع التنازل عن حق الإيجار للمشتري، غير أنه عندما يكون حق الإيجار لغير البائع فينقصد البيع موقوفاً على إجازته⁽³⁵⁾.

ولا شك في أنّ موقف قانون المالكين والمستأجرين هذا يلحق ضرراً بالغاً بالتجار، لأن اعتبار هذا القانون بيع المحل التجاري سبباً لإخلاء المأجور يشكل قيداً خطيراً على حق الملكية وعلى حرية التجارة، بل أن ما جاء في هذا القانون يدعو إلى تثبيط همم التجار بدلاً من تشجيعهم على تحقيق ازدهار التجارة، فالتاجر الذي بذل جهداً كبيراً في تكوين شهرة تجارية وأصبح لديه عدد كبير من الزبائن لا يستطيع بيع محله التجاري، لأنّ مشتريه لن يستطيع استغلال المحل في ذات العقار، نظراً لأنّ مجرد علم مالك العقار بالبيع كافٍ لاتخاذ الإجراءات القانونية المستهدفة إخلاء المأجور، وبالتالي مباشرة كل صنوف الاستغلال بحق بائع المحل التجاري

(المستأجر) ومشتريه، مثل إجبار مستثمر المحل التجاري ومشتريه على دفع نسبة معينة من ثمن بيع المحل التجاري إلى مالك العقار، وهذه النسبة تتراوح بين (25%-30%) من ثمن بيع المحل التجاري، بل أن بعض مالكي العقارات يوردون نصاً صريحاً في عقد الإيجار على حق المالك في استيفاء النسبة المذكورة آنفاً في حال بيع المحل التجاري، ولن يكون بالإمكان القول إنّه يعدّ بيعاً للمتجر إذا خلا من حق الإجارة، لأنّ الصلة بين حق الإجارة والعملاء وثيقة جداً، وبالتالي فإنّ فقدان عنصر الإيجار يؤثر كثيراً في محل عقد بيع المحل التجاري⁽³⁶⁾.

إضافة إلى ما تقدم فإنّ كثيراً من المحلات التجارية قد دفع فيها المستأجرون إلى المالكين ما يسمى بـ: (خلو الرجل) أو (الفروغية)، وأجرة باهظة تحسب على أساس الأمتار، وإذا كان للمحل التجاري قيمة من حيث الموقع، فإنّها تؤخذ في الحسبان عند تقدير خلو الرجل، كل ذلك يدفعه المستأجر إلى مالك العقار مقابل انتفاعه بالمأجور واستغلاله تجارياً بأفضل صورة ممكنة، ومن صور استغلال المحل التجاري المألوفة في الأعمال التجارية إعطاء المستأجر الحق في التخلي عنه ببيعه، سواء أكان ذلك بهدف الاستفادة من فرق الأسعار في قيمته المعنوية (التي هي من حق المستأجر ودفع ثمنها) أو الحاجة أو الضرورة مثل تسديد ديونه خوفاً من شهر إفلاسه أو اتخاذ الإجراءات القضائية ضده، أو عدم رغبته في الاستمرار في تعاطي التجارة، فهذا لا يضر بمالك العقار وبالمأجور، فليس من المنطقي حرمان المستأجر من حقه كما فعل المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين⁽³⁷⁾.

وكان حرياً بالمشرع الأردني أن يتعامل مع المحل التجاري كوحدة واحدة مستقلة وقائمة بذاتها من حيث حقوق مستثمره المادية والمعنوية، بحيث يسمح لمستثمره (المستأجر) أن يبيع المحل التجاري إلى شخص ثالث دونما أي قيد، وفي هذه الحالة ينتقل حق الإجارة من المستأجر إلى مشتري المحل التجاري⁽³⁸⁾.

والمأمول من المشرع الأردني وضع تشريع خاص بالحل التجاري ينسجم فيه مع ما هو مقرر في قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 من أن الحل التجاري وحدة واحدة يُعد حق الإجارة من عناصره الهامة وفق ما هو مقرر في المادة (38) من ذات القانون⁽³⁹⁾.

المطلب الثالث: انتقال حق الإجارة إلى مشتري الحل التجاري في القانون المدني لم يرد في القانون المدني الأردني نص صريح بخصوص انتقال حق الإجارة إلى مشتري الحل التجاري، حيث لم يرد فيه نص بخصوص حكم التنازل عن الإيجار مثلما ورد نص فيه على التأجير من الباطن، إذ جاء في المادة (703) من القانون المدني على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته".

ويلاحظ أن منع المستأجر من التأجير من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار، على أساس أن عرف الناس قد جرى على أن منع المستأجر من التأجير من الباطن يدل أيضاً على أن المؤجر لا يرضى بتنازل المستأجر عن الإيجار لشخص آخر، كما أن التصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن لا يفيد التصريح له بالتنازل عن الإيجار لاختلاف دلالة كل منهما عن الآخر⁽⁴⁰⁾.

وعليه؛ فإنه إذا كان القانون المدني الأردني لم يحز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه لشخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته، فإنه من باب أولى لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار إلى شخص ثالث إلا بإذن المؤجر أو إجازته⁽⁴¹⁾.

ويجوز أن يكون قبول المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن صريحاً أو ضمناً⁽⁴²⁾، فقد جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1975/96 صفحة 1515 والذي جاء فيه (...إذا كان المؤجر مطلعاً على أشغال المأجور من قبل المدعى عليه مدة تتراوح بين (3 و 4) سنوات، ولم يرد ما يثبت أنه كان خلال هذه المدة غير راض عن ذلك. فإن سكوته

على هذا الوضع يشكل قرينة يجوز بالاستناد إليها سماع البينة لإثبات أن التأجير الفرعي كان بموافقة المالك...).

والقرار تمييز حقوق رقم: 1977/248 والذي جاء فيه (...إذا ثبت بالبينة أنّ المدعي عليه الثاني كان شريكاً للمستأجر في عمله وأن العقار قد أشغله الشريكان منذ بداية الإجارة وأن المؤجر كان يسكن فوق المأجور وكان يشاهدهما معا يعملان به كشريكين وأن ولده كان يقبض الأجرة منهما مقابل وصولات يسلمها إليهما على هذا الأساس، فإن هذه البينة المدعمة بالقرائن تكفي لإثبات موافقة المؤجر على السماح بشغل المأجور من شركة...) ويعدّ قبولاً ضمناً قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل اليه من دون ابداء أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.

وعليه؛ فإننا نلاحظ أنه في التشريع الأردني يتعذر على المستأجر التصرف في محله التجاري "فيما يتعلق بعنصر حق الإجارة" دون موافقة المالك، علماً بأن المحل التجاري يعدّ مالا مملوكاً للمستأجر⁽⁴³⁾.

وبناء عليه فإذا باع مستثمر المحل التجاري محله التجاري إلى شخص ثالث دون موافقة مالك العقار أو إجازته، وكان عقد الإيجار مبرماً بعد تاريخ 2000/8/30 أو كان العقار من العقارات المستثناة من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين عليه مهما كان تاريخ إبرام العقد، ينشأ للمالك العقار (المؤجر) الحق في رفع دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر سناً لنص المادة (246) من القانون المدني التي تجيز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار إذا لم يوف المستأجر بأي من التزاماته المفروضة عليه بمقتضى عقد الإيجار بعد إعداره، فمن الالتزامات المفروضة على المستأجر عدم تنازله عن الإيجار إلى شخص ثالث دون موافقة المؤجر أو إجازته.

كما أنّ عقود الإيجار التي تباع في المكتبات والمتداولة بين الناس تتضمن بنداً يمنع المستأجر من تأجير المأجور أو جزء منه إلى الغير أو إدخال شريك أو شركة معه في المأجور أو التخلي عنه كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الخطية.

المبحث الثاني: انتقال حق الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في بعض القوانين العربية

سأستعرض في هذا المبحث موقف بعض القوانين العربية من انتقال حق الإجارة إلى مشتري المحل التجاري، وفي هذا المبحث سأستعرض موقف كل من القانون المصري والقانون اللبناني والقانون الإماراتي.

وعليه سأقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب على النحو التالي:

المطلب الأول: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون المصري.

المطلب الثاني: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون اللبناني

المطلب الثالث: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون الإماراتي

المطلب الأول: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون المصري يجب التفريق عند الحديث عن انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون المصري بين عقود إيجار المحال التجارية المبرمة قبل تاريخ 1996/1/31 وتلك المبرمة بين تاريخ 1996/1/30 وتاريخ: 1997/3/26 وتلك المبرمة بعد تاريخ 1997/3/26 على التفصيل التالي:

1- ففيما يخص عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 1996/1/31 ففي هذه العقود يحظر على مستثمر المحل التجاري التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر، فالمادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تستلزم أن يحصل المستأجر على إذن كتابي من المؤجر إذا أراد التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن، وإذا فعل المستأجر ذلك دون هذه الموافقة، كان هذا مدعاة لطرده من العين المؤجرة⁽⁴⁴⁾.

2- أما فيما يخص عقود الإيجار المبرمة تاريخ 1996/1/30 وتاريخ 1997/3/26، وهذه الفترة التي طبق فيها القانون رقم 4 لسنة 1996 على العقارات المؤجرة لأغراض غير سكنية وفي هذه العقود تطبق المادتان (593) و (594) من القانون المدني.

فالمادة (593) تنص على أنه: "للمستأجر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك"، وتنص المادة (594) من ذات القانون على أنه: "

1- منع المؤجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار، وكذلك العكس.

2- ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود هذا الشرط أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق".

3- أما فيما يخص عقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 1997/3/26؛ وهذا التاريخ هو تاريخ سريان القانون رقم 6 لسنة 1997، وفيها تخضع عقود الإيجار لأحكام هذا القانون الذي يحيل إلى القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (18) من القانون الأخير تستلزم أن يحصل المستأجر على إذن كتابي من المؤجر إذا أراد التنازل عن المكان المؤجر أو تأجيره من الباطن، وإذا فعل المستأجر ذلك دون هذه الموافقة، كان هذا مدعاة لطرده من العين المؤجرة⁽⁴⁵⁾.

غير أن المشرع المصري رغبة منه في توفير حماية خاصة للملكية المتجر استثنى من أثر الشرط المانع من التاجر أو النزول عن الإيجار في حالة البيع الاضطراري للمحل التجاري الكائن في العقار المؤجر⁽⁴⁶⁾.

والقاعدة العامة في التشريع المصري أن الشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن هو شرط واجب الاحترام⁽⁴⁷⁾، ويرد على

ذلك استثناء وهو حالة ما اذا كان الشيء المؤجر عقارا يباشر فيه محل تجاري اقتضت الضرورة بيعه وهو ما يطلق عليه في التشريع المصري "البيع بالجدك"، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة (594) من القانون المدني المصري على أنه "اذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ فيه مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضي بإبقاء الأيجار"، ومن ذلك يتبين لنا أن المشرع المصري أجاز التجاوز عن الشرط المانع وأباح للمستأجر التنازل عن الأيجار على خلافه متى كان المكان المؤجر عقارا مملوكا لشخص وأنشأ فيه المستأجر محلا تجاريا سواء كان متجرا أو مصنعا بشرط أن تثبت الصفة التجارية للنشاط الذي كان يزاوله التنازل وقت اتمام البيع للمتجر⁽⁴⁸⁾.

وإنّ النزول عن الأيجار في حالة وجود الشرط المانع لا يكون نافذا بذاته وإنما لابد من صدور حكم من المحكمة يميز للمستأجر التنازل عن الأيجار⁽⁴⁹⁾.

- **مما سبق يمكن القول إنّ هناك شروطا يجب توافرها حتى يبقى الأيجار قائما لمصلحة المشتري⁽⁵⁰⁾:**

الشرط الأول: أن يكون الشيء المؤجر عقار أنشئ به مصنع أو متجر؛ ومعنى ذلك أن يكون هناك محل تجاري مملوك لشخص ومقام على عقار مملوك لشخص آخر ويكون مالك المحل التجاري مستأجرا لهذا العقار وبمناوعا في عقد الأيجار من التأجير من الباطن أو التنازل عن الأيجار.

أما إذا كان ما أنشئ بالعين المؤجرة مكتبا لممارسة مهنة معينة أو عيادة طبية فإنّها لا تعدّ متجرا ولا يسرى عليها نص المادة (2/594) من القانون المدني المصري.

ويجب توافر صفة التجارية للنشاط الذي يزاوله البائع وقت البيع⁽⁵¹⁾.

الشرط الثاني: أن تقتضي الضرورة بيع المحل التجاري⁽⁵²⁾؛ وتقدير توافر الضرورة أمر متزوك لقاضي الموضوع يستخلصه من ظروف البيع والدوافع التي حفزت إليه⁽⁵³⁾.

الشرط الثالث: أن يقدم المشتري ضمانا كافيا للمؤجر للقيام بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار.

الشرط الرابع: ألا يلحق المؤجر ضررا محققا من تنازل المستأجر عن الإيجار كما لو كان المشتري ذا سلوك سيء.

- وإذا توافرت هذه الشروط جاز للمستأجر التنازل عن الإيجار بعد الحصول على حكم من المحكمة يبيح له ذلك⁽⁵⁴⁾

المطلب الثاني: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون اللبناني تبني القانون اللبناني موقفاً مغايراً للموقف الذي نص عليه القانون الأردني، فالمادة (9) من المرسوم الاشتراعي رقم 11 لسنة 1967 تنص على أنه: "بالرغم من كل بند مخالف في عقد الإيجار تنتقل إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمن تنتقل إليه تلك المؤسسة شرط أن لا يغير طبيعة الاستثمار السابقة، وأن يقوم بكافة الموجبات الناتجة عن العقد المذكور، وأتة إذا رأى المؤجر أن بدل الإيجار المحدد في الإجارة المتنازل عنها لم يعد متناسباً والظروف، فإنه يحق له مراجعة القضاء لتحديد الأجر العادل"⁽⁵⁵⁾.

وهذا النص يوفق بين مصلحة بائع المؤسسة التجارية ومصلحة التاجر، فبالرغم من شرط المنع الذي يمكن أن يرد في عقد الإيجار، يستطيع المستأجر أن ينقل حق الإجارة باعتباره عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية التي ينقل ملكيتها وذلك بشرطين⁽⁵⁶⁾:

الأول: أن لا يغير المشتري من طبيعة الاستثمار السابقة، وذلك منطقي، لأن تغيير طبيعة الاستثمار يؤدي إلى تغيير العملاء السابقين، ومن ثم يفقد عنصر المكان (حق الإجارة) أهميته كعنصر من عناصر المؤسسة، ولا يعود هناك مبرر لإرغام المؤجر على قبول المستأجر الجديد.

الثاني: أن يقوم من انتقلت إليه المؤسسة التجارية بكافة التزامات المستأجر القديم.

أما من ناحية المؤجر، فلقد تصور المشرع أن يكون بدل الإيجار القديم قد أصبح ضئيلاً بالنظر إلى الظروف الجديدة، ولا يجوز أن يؤدي حرمان

المؤجر من إنهاء العقد إلى حرمانه من المقابل العادل لتأجير المكان، لذلك يعطيه القانون حق اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في بدل الإيجار المحدد في العقد القديم وتعديله وفقاً للعدالة⁽⁵⁷⁾.

بالإضافة إلى هذين الشرطين، فلمالك العقار حق أفضلية في تملك المؤسسة بالثمن المعين في العقد ما لم يتم بيعها بالمزايدة، ولكن يجذب استعمال هذا الحق خلال مهلة عشرة أيام من تاريخ تبليغه عقد البيع أو التفرغ المنصوص عليه في المادة (12) الفقرة الأخيرة المضافة بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 97 لسنة 1977 الصادر بتاريخ 1977/6/30 وأن يرافق استعماله الحق كفالة بالثمن من مصرف مقبول من الحكومة⁽⁵⁸⁾.

المطلب الثالث: انتقال الحق في الإجارة إلى مشتري المحل التجاري في القانون الإماراتي لم تتعرض نصوص قانون المعاملات التجارية الاتحادي رقم 18 لسنة 1993 إلى هذه المسألة، ولذا يجب الرجوع إلى أحكام قوانين الإيجار المعمول بها في الإمارات.

يقصد بالحق في الإجارة حق صاحب المحل التجاري في الانتفاع بالمكان الذي يزاوّل فيه تجارته بموجب عقد إيجار. وهذا الحق لا يوجد إلا عندما يكون التاجر مستأجراً للمكان الذي يزاوّل فيه التاجر تجارته. فلا يوجد هذا الحق إذا كان التاجر مالكا للعقار الذي يزاوّل فيه التجارة. كذلك لا يوجد إذا كان التاجر بائعا متجولا، والحق في الإجارة عنصر معنوي من عناصر المحل التجاري وله قيمة مادية ولكن هذه القيمة ليست واحدة. فقد تكون أهميته كبيرة وقيمه عالية في المحلات التجارية التي تستمد أهميتها وقدرتها على جذب العملاء من موقعها كالمقاهي التي توجد على شاطئ البحر مثلا أو الفنادق. وقد لا تكون له نفس الأهمية في محلات أخرى فتكون قيمته أقل كما في محلات تجار الجملة. وطالما كان هذا العنصر عنصر معنوي من عناصر المحل التجاري فإن بيع المحل التجاري والتصرف فيه كاملا معناه أن تنتقل كل عناصره إلى المشتري ومن ضمنها الحق في الإجارة وهذا يعني أن يكون من حق صاحب المحل التجاري الجديد أن ينتفع بالمكان المؤجر. وهذا يتطلب أن يقوم بائع المحل التجاري بالتنازل

عن عقد إيجار المحل، ولكن المشرع الإماراتي لم ينظم أحكام التنازل في قانون المعاملات التجارية مما يقتضي الرجوع إلى قانون المعاملات المدنية باعتبار قواعده هي الشريعة العامة التي يتم اللجوء إليها عند عدم وجود نص، وبالرجوع إلى قانون المعاملات المدنية نجد أن الأصل هو عدم جواز التنازل عن الإيجار، والاستثناء هو أن يأذن المؤجر ويجيز ذلك. وهذا ما تقضي به المادة (787) من قانون المعاملات المدنية بقولها: "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر كله أو بعضه إلى شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو أجازته"، فإذا لم يحصل صاحب المحل التجاري على إذن المؤجر بأن يتنازل عن الحق في الإجارة إلى شخص آخر فإن هذا معناه عدم إمكانية انتقال هذا العنصر من عناصر المحل التجاري إلى المشتري وهذا ما قد يقلل من قيمة المحل التجاري إلى حد كبير. لذا عمدت بعض القوانين مثل القانون المصري والعراقي إلى إيجاد حل لهذه المشكلة فقررت أنه إذا كان عقد الإيجار منصبا على عقار أنشئ به متجر أو مصنع (أي محل تجاري) وقام المستأجر ببيعه فإن للمحكمة أن تقضي بإبقاء الإيجار حتى لو لم يأذن المؤجر بذلك إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر ضرر محقق. ومثل هذا النص يعدّ مهما لأن من شأنه المحافظة على قيمة المحل التجاري واستمراره.

وباستعراض نصوص قوانين الإيجار المعمول بها الإمارات نجد أنها تجيز للمالك (المؤجر) إخلاء العين المؤجرة إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو أجره من الباطن على التفصيل التالي:

1 - قانون الإيجار في إمارة أبوظبي: لا تجيز المادة (17) من قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المالكين والمستأجرين في إمارة أبوظبي رقم 20 لسنة 2006 وتعديلاته للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي من المؤجر.

كما أن المادة (23) من ذات القانون أجازت للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو

الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره بأي وجه من الوجوه إذا تم دون موافقة المؤجر الكتابية.

2- قانون الإيجار في إمارة دبي: لا تميز المادة (24) من قانون تنظيم العلاقة الإيجارية بين مؤجري ومستأجري العقارات تأجرين في إمارة دبي رقم 26 لسنة 2007 للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بموافقة المؤجر الخطية، وذلك ما لم يتفق الطرفان في عقد الإيجار على خلاف ذلك.

كما أن المادة (25) من ذات القانون أجازت للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار المؤجر في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك.

3- قانون الإيجار في إمارة الشارقة: إنّ المادة (12) من قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة رقم 2 لسنة 2007 التي عدت حالات إخلاء العين المؤجرة أجازت للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار المؤجر في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة دون موافقة المؤجر⁽⁵⁹⁾.

4- قانون الإيجار في إمارة عجمان: إنّ المادة (12) من المرسوم الأميري رقم 5 لسنة 2005 بتنظيم إيجار العقارات في إمارة عجمان التي عدت حالات إخلاء العقار المؤجر أجازت للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار المؤجر في عدة حالات من بينها حالة ثبوت قيام المستأجر بتأجير العقار المؤجر أو جزء منه من الباطن بالمخالفة لأحكام عقد الإيجار.

5- قانون الإيجار في إمارة رأس الخيمة: إنّ المادة (3) من قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة رأس الخيمة رقم 14 لسنة 2008 التي عدت حالات إخلاء العين المؤجرة أجازت للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار المؤجر في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بتأجير

المكان المؤجر من الباطن أو تنازله عنه أو تركه إلى الغير بأي وجه من الوجوه دون إذن كتابي صريح من المؤجر.

6- قانون الإيجار في إمارة الفجيرة: إن المادة (13) من قانون تنظيم إيجار الأماكن في إمارة الفجيرة رقم 2 لسنة 2007 التي عدت حالات فسخ عقد الإيجار أجازت للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بتأجير المكان المؤجر من الباطن كلياً أو جزئياً دون موافقة المؤجر الكتابية.

7- قانون الإيجار في إمارة أم القيوين: إن المادة (20) من قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة أم القيوين رقم 1 لسنة 2006 التي أجازت للمؤجر إخلاء المستأجر للعين المؤجرة في عدة حالات من بينها حالة قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن أو أي قسم منها دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية.

الخاتمة

استعرضت في هذا البحث انتقال حق الإجارة في المحل التجاري إلى مشتريه في القانون الأردني وبعض القوانين العربية. وقد تبين للباحث الملاحظات التالية:

1- إن المشرع الأردني يجعل حق الإجارة عنصراً من العناصر المعنوية للمحل التجاري بصريح نص المادة (38) من قانون التجاري إذا كان مستثمر المحل التجاري ليس مالكا للعقار الذي يزاول في نشاطه التجاري.

2- وعطفاً على ما تقدم فقد كان الأحرى بالمشرع أن يورد نصاً على انتقال حق الإجارة من مستثمر المحل التجاري إلى مشتريه.

3- إلا أن المشرع الأردني قد أجاز لمالك العقار إخلاء المأجور إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية، أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة، وذلك بنص المادة (3/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين.

4- لقد نشأ عن هذا الوضع القانوني ظهور ممارسات بغيضة من جانب مالكي المحال التجارية المؤجرة بتسليط سيف الإخلاء على رقاب المستأجر الأصلي، وابتزازه وإرغامه على دفع نسبة من ثمن المحل التجاري إلى مالك العقار للسماح لمشتري المحل التجاري بإشغاله، بل وصل الأمر ببعض مالكي العقارات إلى تضمين عقود إيجار المحال التجارية نصاً صريحاً في عقد الإيجار على حق المالك في استيفاء النسبة المذكورة آنفاً في حال بيع المحل التجاري.

5- لن يكون بالإمكان القول إنّه يعد بيعاً للمتجر إذا خلا من حق الإجارة، لأنّ الصلة بين حق الإجارة والعملاء وثيقة جداً، وبالتالي فإن فقدان عنصر الإيجار يؤثر كثيراً في محل عقد بيع المحل التجاري.

التوصية الرئيسية:

لما تقدم وللحيلولة دون استمرار هذه الممارسات البغيضة وهذا الوضع الذي يلحق أشد الضرر بالتجار والحركة التجارية، فإنني أوصي بتعديل نص المادة (39) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لسنة 1966 على النحو التالي:

"1- إن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق باستثناء حق الإيجار.

2- على الرغم ما ورد في أي قانون آخر، إذا كان المتجر مستأجراً وباعه مستثمره كله إلى شخص من الغير، فيعدّ مشتري المتجر خلفاً للمستأجر البائع فيما يتعلق بشروط عقد الإيجار جميعها شريطة ألا يتم تغيير طبيعة الاستثمار من قبل المشتري".

وفي ختام هذا البحث أرجو أن أكون قد وفقت في عرض الموضوع بصورة تفي بالغرض منه، وأن يكون لي أجر من اجتهد فأصاب لا أجر من اجتهد فأخطأ.

الهوامش والمراجع المعتمدة

- (1) قاسم عبد الحميد الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري في ضوء قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الناشر جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ط 1، 2000، ص(390).
- (2) علي البارودي، القانون التجاري اللبناني، الجزء الأول (مقدمات-العمال التجارية والتجار- الشركات التجارية-المؤسسة التجارية)، الناشر الدار المصرية للطباعة والنشر، بيروت، ط 1، 1972، ص (514)
- (3) محسن شفيق، الوسيط في القانون التجاري، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، 1986، ج 1، ص(275).
- (4) مصطفى كمال طه، القانون التجاري (مقدمة - الأعمال التجارية والتجار - الشركات التجارية - الملكية التجارية والصناعية) الناشر الدار الجامعية، بيروت، 1988، ص (597).
- (5) علي جمال الدين عوض، الوجيز في القانون التجاري، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، 1982، ص(153)
- (6) محمود سيمر الشرقاوي، القانون التجاري، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، ط 3، 1986، ص (82)
- (7) سميحة القليوبي، تأجير استغلال المحل التجاري (التأجير بالجدك)، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، ط 3، 1991، ص (18).
- (8) محمد حسين إسماعيل، القانون التجاري الأردني، الناشر دار عمار، عمان، ط2، 1992، ص (177)
- (9) المرجع السابق، ص (178-179).
- (10) قاسم عبد الحميد الوتيدي، مرجع سابق، ص (367-368).
- (11) سميحة القليوبي، مرجع سابق، ص (20).
- (12) فايز نعيم رضوان، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، الناشر أكاديمية شرطة دبي، ط 3، 2007، ص (443).
- (13) محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص (179).
- (14) زهير عباس كريم، مبادئ القانون التجاري، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط 2، 1997، ص (197-198).
- (15) السيد خلف محمد، إجار بيع المحل التجاري، توزيع المكتبة القانونية، القاهرة، ط2، 02، 1993، ص21.
- (16) كامران الصالحي، بيع المحل التجاري في التشريع المقارن، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة 1998، ص61.
- (17) علي البارودي، مرجع سابق، ص (500-501).
- (18) نشر قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 على الصفحة رقم (1656) من عدد الجريدة الرسمية رقم (3984) الصادر بتاريخ 1994/8/1م.
- (19) نشر القانون رقم 30 لسنة 2000 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين على الصفحة رقم (3415) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4453) الصادر بتاريخ 2000/8/31م
- (20) نشر القانون رقم 17 لسنة 2009 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين على الصفحة رقم (4356) من عدد الجريدة الرسمية رقم (4979) الصادر بتاريخ 2009/9/1م.

- (21) نشر القانون رقم 22 لسنة 2011 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين على الصفحة رقم (5572) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5134) الصادر بتاريخ 2011/12/31.
- (22) نشر القانون رقم 14 لسنة 2013 المعدل لقانون المالكين والمستأجرين على الصفحة رقم (5047) من عدد الجريدة الرسمية رقم (5253) الصادر بتاريخ 2013/11/17
- (23) صلاح الدين محمد شوشاري، شرح القانونين المعدلين لقانون المالكين والمستأجرين، د. ن، عمان، ط 1، 2013، ص (15-16).
- (24) المرجع السابق، ص (16).
- (25) تمييز حقوق (1980/340) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1981 ص (766) وتمييز حقوق (1977/327) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1978 ص (140) وتمييز حقوق (1980/266) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1981 ص (608)
- (26) لطفاً انظر في شرح هذه الاستثناءات: صلاح الدين محمد شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط 1، 2002، ص (45-52).
- (27) تمييز حقوق (87/34) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1989 ص (2454). وتمييز حقوق (86/241) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1986 ص (1035). وتمييز حقوق (91/1206) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1992 ص (1689). وتمييز حقوق (92/217) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1994 ص (2552).
- 1- تجدر الإشارة إلى أن قوانين المالكين والمستأجرين المتعاقبة التي طبقت في المملكة الأردنية الهاشمية قد أوردت نصاً مشابهاً لنص المادة (3/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، فقانون تقييد بدلات الإيجار لبيوت السكن والعقارات التجارية رقم 26 لسنة 1943 كان يتضمن نصاً مشابهاً لنص المادة (3/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، وهو نص المادة (د/1/12)، كما تضمن قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 نصاً مشابهاً لنص المادة (3/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، وهو نص المادة (د/1/4)، كما تضمن قانون المالكين والمستأجرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 نصاً مطابقاً حرفياً لنص المادة (3/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، وهو نص المادة (3/ج/5).
- (29) تمييز حقوق (86/575) منشور في مجلة نقابة المحامين لسنة 1989 ص (1990).
- (30) للمزيد من التفصيل عن العقد الموقوف وحالاته وإجازته لطفاً راجع: صلاح الدين محمد شوشاري، نظرية العقد الموقوف في القانون المدني، الناشر دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط 1، 2001.
- (31) صلاح الدين محمد شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، مرجع سابق، ص (110) وقضت محكمة التمييز: "إن اشتراط الموافقة الخطية هو تعيين وسيلة الإثبات، وليس ليجعل هذا الأمر هنا بشكلية معينة، وان قانون المالكين والمستأجرين (أوجب الموافقة الخطية). وتمييز حقوق (79/155) منشور في مجلة نقابة المحامين، ص (1435) لسنة 1979.
- (32) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1995/376 صفحة 1910.
- (33) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1991/1216.
- (34) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1995/1463.
- (35) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1986/575 صفحة 1990 سنة 1989.
- (36) محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص (185-186) بتصرف.

- (37) حمزة حداد، علاقة المؤجر بالمستأجر من الوجهة القانونية، د.ن، عمان، ط 1، 1982، ص (29-30)
- (38) المرجع السابق، ص (30).
- (39) محمد حسين إسماعيل، مرجع سابق، ص (186).
- زهير عباس كريم، مرجع سابق، ص (209).
- (40) عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية المتحدة، الناشر جامعة الإمارات العربية المتحدة، ط 2، 2000، ص (366).
- (41) إن الفرق بين التنازل عن الإيجار عن التأجير من الباطن يتمثل في أن الأول هو حوالة لعقد الإيجار تنتقل بها حقوق المستأجر والتزامه إلى شخص يسمى "المتنازل إليه"، أما التأجير من الباطن فهو عقد إيجار يبرمه المستأجر الأصلي مع شخص ثالث يسمى "المستأجر من الباطن"، ويعدّ المستأجر الأصلي مؤجراً بالنسبة إلى المستأجر من الباطن.
- عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص (362-363).
- (42) القرار رقم 1995/376 لسنة 1995 صفحة 1910 1995.
- (43) علي هادي العبيدي-شرح أحكام عقدي البيع والإيجار-المركز القومي للنشر - الطبعة الأولى 2000-ص397.
- (44) محمد عبد الظاهر حسين، عقد إيجار الأماكن في ظل التشريعات الجديدة، الناشر دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص (149).
- إبراهيم عنتر فتحي الحياي، تصرف المستأجر بحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار (دراسة مقارنة)، الناشر دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2012، ص (198).
- ومن الجدير بالذكر أن جميع التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن في مصر السابقة على صدور القانون رقم 136 لسنة 1981 على منع المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وهي القوانين رقم 121 لسنة 1947 في المادة (2/ب) منه، والقانون رقم 52 لسنة 1969 في المادة (23/ب) منه، والقانون رقم 49 لسنة 1977 في المادة (31/ب) منه.
- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، د . ن، القاهرة، ط 2، 1982، ص (530).
- (45) محمد عبد الظاهر حسين، المرجع السابق، ص (149).
- (46) كامران الصالحي-بيع المحل التجاري في التشريع المقارن - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - طبعة 1998-ص189.
- (47) السيد عيد نايل-عقد الإيجار - دار النهضة العربية - ش عبد الخالق ثروت-القاهرة-طبعة 2000 ص205.
- (48) قرار محكمة النقض رقم 137 لسنة 49 ق -جلسة 1980/4/30 والذي أشار اليه د. السيد خلف محمد مرجع سابق ص 14.
- (49) كامران الصالحي-بيع المحل التجاري في التشريع المقارن - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - طبعة 1998-ص 190.
- (50) السيد عيد نايل - عقد الإيجار - دار النهضة العربية - ش عبد الخالق ثروت-القاهرة-طبعة 2000 ص 206 وأشار الى هذه الشروط الدكتور علي العبيدي مرجع سابق وكذلك الدكتور السيد خلف محمد مرجع سابق والدكتور كامران الصالحي مرجع سابق.

- (51) نقض 1988/1/11، نقض 1989/3/1 نقلا عن البكري ص 843 والذي أشار إليهما الدكتور السيد عيد نايل مرجع سابق ص 206.
- (52) علي هادي العبيدي-شرح أحكام عقدي البيع والإيجار-المركز القومي للنشر - الطبعة الأولى 2000-ص398
- (53) لبيب شبيب ص 224 وانظر ايضا نقض 1986/5/29 والذي أشار إليهما الدكتور السيد عيد نايل مرجع سابق ص 207.
- (54) كامران الصالحي-بيع الحل التجاري في التشريع المقارن - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - طبعة 1998-ص190
- (55) يطلق المشرع اللبناني تسمية "المؤسسة التجارية" على "الحل التجاري".
- (56) علي البارودي، مرجع سابق، ص (515)
- (57) المرجع السابق، ص (515-516)
- (58) الياس ناصيف، الكامل في قانون التجارة، الجزء الأول، الأعمال التجارية والتجار، المؤسسة التجارية، الأسناد التجارية، العقود التجارية، منشورات بحر المتوسط وعبودات، بيروت، ط 2، 1985، ص (121).
- (59) من الجدير بالذكر أن الفقرة (3) من المادة (12) من قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة رقم 2 لسنة 2007 قد جاء نصها كالاتي: " 3-إذا قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة دون موافقة المؤجر، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام نقل ملكية الحل التجاري المقررة طبقاً لأحكام قانون المعاملات التجارية الاتحادي"
- والجدير بالذكر أن قانون المعاملات التجارية الاتحادي لم يورد نصاً يتعلق بانتقال حق الإيجار من مستثمر الحل التجاري إلى مشتريه.