

July 2023

## Legal Protection for the Rights of the Commercial Store Creditors Under UAE Law: A Comparative Study

Dr. Omar Fares Dr.

Associate Professor of Commercial Law Faculty Member at City University College of Ajman, UAE,  
dr.omarfares@gmail.com

Follow this and additional works at: [https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia\\_and\\_law](https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law)



Part of the [Commercial Law Commons](#)

---

### Recommended Citation

Fares, Dr. Omar Dr. (2023) "Legal Protection for the Rights of the Commercial Store Creditors Under UAE Law: A Comparative Study," *UAEU Law Journal*: Vol. 2023: No. 95, Article 1.

Available at: [https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia\\_and\\_law/vol2023/iss95/1](https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2023/iss95/1)

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in UAEU Law Journal by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact [sljournal@uaeu.ac.ae](mailto:sljournal@uaeu.ac.ae).

---

# Legal Protection for the Rights of the Commercial Store Creditors Under UAE Law: A Comparative Study

## Cover Page Footnote

Dr. Omar Fares Associate Professor of Commercial Law City University College of Ajman - UAE  
dr.omarfares@gmail.com



# Legal Protection for the Rights of the Commercial Store Creditors Under UAE Law: A Comparative Study\*

**Dr. Omar Fares**

Associate Professor of Commercial Law  
City University College of Ajman - UAE

[dr.omarfares@gmail.com](mailto:dr.omarfares@gmail.com)

## Abstract :

The UAE Commercial Transactions Law has included provisions for the protection of the rights of the shop seller creditors who have debts related to its exploitation. Considering that the sale of the shop poses a threat to their rights because through this sale they lose the most important security for their debts, which is the “shop”. In order to achieve this goal, the UAE legislator approved the principle of the transfer of rights and obligations from the seller to the buyer in violation of the general rules, and obligated the two parties of sale contract to publish the summary of the sale and register it in the commercial registry to ensure that the sale incident came to the knowledge of the aforementioned creditors, and imposed on the buyer some obligations such as locking the price in his hands and offering settling the seller’s debts, and granted to creditors the right to object to the sale and offer to buy the shop at a higher price. In spite of this, the study proved that the creditors of the shop seller did not enjoy sufficient legal protection to ensure the collection of their rights. These provisions were marked by many shortcomings, and were punctuated by many loopholes, especially the method of publishing the sale summary, the length of legal deadlines, and the confusion between the terms of the validity formality of the sale and the conditions for its effectiveness between the contracting parties and towards third parties, the failure to stipulate the mechanism of providing guarantees for the seller’s receipt of the

\* Received on 13/8/2021 and approved for publication on 30/09/2021.

price before deciding on the objections, the lack of speed in the procedures for submitting and deciding objections, and so on. The study also came out with a set of results and recommendations, through which the researcher tried to draw the parameters of a new system to protect the rights of seller's creditors, more effective and flexible.

**Key words:** selling commercial store - protecting the rights of seller's creditors - transferring rights and obligations - publishing the sale - registering the sale - locking up the price - offering settlement - objecting to the sale - offering to buy - creditors' privilege.



## الحماية القانونية لحقوق دائني بائع المحل التجاري في القانون الإماراتي "دراسة مقارنة"

د. عمر فارس

أستاذ القانون التجاري المشارك

جامعة المدينة - عجمان - الإمارات العربية المتحدة

[dr.omarfares@gmail.com](mailto:dr.omarfares@gmail.com)

### ملخص البحث

تضمن قانون المعاملات التجارية الإماراتي أحكاماً خاصة بحماية حقوق دائني بائع المحل التجاري أصحاب الديون المتصلة باستغلاله؛ كون بيع المحل التجاري يشكل خطراً على حقوقهم؛ لأنهم من خلال هذا البيع يفقدون أهم ضمانات لديونهم ألا وهي "المحل التجاري". ومن أجل تحقيق ذلك، أقرّ المشرع الإماراتي مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري خلافاً للقواعد العامة، وألزم طرفي عقد البيع بنشر ملخص البيع وقيد في السجل التجاري؛ لضمان وصول واقعة البيع إلى علم الدائنين المذكورين، وفرض على المشتري بعض الالتزامات كحسب الثمن بين يديه، وعرض تسوية ديون البائع، ومنح الدائنين حق الاعتراض على البيع، وعرض شراء المحل التجاري بثمن أعلى، ومع ذلك أثبتت الدراسة أن دائني بائع المحل التجاري لم يحظوا بالحماية القانونية الكافية لضمان تحصيل حقوقهم؛ لأنه شاب تلك الأحكام كثير من القصور، وتحللتها العديد من الثغرات، ولا سيما قدم أسلوب نشر ملخص البيع، وطول المواعيد القانونية، والخلط بين الشروط الشكلية لصحة البيع وشروط نفاذه فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير، وعدم النص على آلية تقديم ضمانات قبض البائع للثمن قبل البت في

\* استلم بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/١٣، وأجيز للنشر بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠.



الاعتراضات، وعدم مراعاة السرعة في إجراءات تقديم الاعتراضات والبت فيها، وغير ذلك. كما خرجت الدراسة بمجموعة من النتائج والتوصيات التي حاول الباحث من خلالها رسم معالم نظام جديد لحماية حقوق دائني بائع المحل التجاري، يتمتع بمزيد من الفعالية والمرونة.

الكلمات المفتاحية: بيع المحل التجاري، حماية حقوق دائني البائع، انتقال الحقوق والالتزامات، نشر البيع، تسجيل البيع، حبس الثمن، عرض التسوية، الاعتراض على البيع، عرض الشراء، امتياز الدائنين.

### مقدمة

لم يكن "المحل التجاري" ليحظى بالتنظيم القانوني تاريخياً إلا من أجل تمكين صاحبه من التصرف به بيعاً أو رهناً أو تأجيراً، فهو في الأصل عبارة عن مجموعة عناصر مادية ومعنوية متفرقة، ثم جاءت الأحكام المنظمة للمحل التجاري لتعترف به كمؤسسة قانونية، ولتجعله قابلاً للتصرف به كمالٍ موحد ومستقل عن بقية عناصر الذمة المالية للتاجر<sup>(١)</sup>. وقد كان الهدف من إقرار أحكام خاصة بالمحل التجاري معاملته معاملة العقار؛ لذلك تقرر منذ لحظة الاعتراف به منذ قيام قيده في سجل خاص أشبه بالسجل العقاري؛ وهو "السجل التجاري"، كما ألزم مالكه بقبول جميع التصرفات التي تقع عليه في السجل المذكور للقول بصحتها ونفاذها فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير<sup>(٢)</sup>. وصحيح أن المحل التجاري مال منقول، إلا أنه منقول معنوي يخضع للقيود في السجل التجاري؛ لذلك لا تنطبق عليه قاعدة الحيازة في المنقول سنداً للملكية، كما أن رهنه لا يستلزم نقل حيازته إلى الدائن أو العدل<sup>(٣)</sup>، وإنما يتم رهنه بقبول الرهن

(1) M. Menjuqc, Droit commercial et des affaires, Gualino, Issy-les-Moulineaux, 11e éd., (2019), 101.

(٢) المادة ٤٢ قانون المعاملات التجارية.

(٣) جاء في المادة ١٤٥٣ من قانون المعاملات المدنية: "يشترط لتام الرهن الحيازي ولزومه أن يقبضه الدائن أو العدل وللراهن أن يرجع عن الرهن قبل التسليم".



في السجل التجاري تماماً كما يحصل في الرهن التأميني للعقار الذي لا ينقعد إلا بتسجيله في السجل العقاري<sup>(٤)</sup>. ويبقى أن نذكر أن أهم ما يميز المحل التجاري عن العقار هو أن قيمة العقار لا تتأثر فيما لو تم التنازل عنه للغير، أما قيمة المحل التجاري فإنها تتعرض للانخفاض في حال بيعه؛ لأن إجراءات نشر واقعة البيع في الصحف اليومية وقيدتها في السجل التجاري التي يفرضها القانون تؤدي إلى زعزعة ثقة المتعاملين في المحل التجاري، وتباطؤ وتيرة إبرام الصفقات خلال فترة انتقال ملكيته من البائع إلى المشتري.

وقد خصص قانون المعاملات التجارية الإماراتي رقم ١٨ سنة ١٩٩٣ المواد ٣٩ وما بعد لتنظيم المحل التجاري، فعرفته المادة ٣٩ من القانون المذكور على أنه: "مجموع أموال مادية ومعنوية تخصص لمزاولة أعمال تجارية". وحسب الرأي الراجح في الفقه يعدّ المحل التجاري مالياً منقولاً معنوياً؛ لأنه لا يحتوي على عقارات، ولأن المنقولات المعنوية تعد أساسية مقارنة مع العناصر المادية التي يتكون منها المحل التجاري<sup>(٥)</sup>، وبما أنه تم تصنيف المحل التجاري ضمن فئة الأموال المنقولة المعنوية الخاضعة للتسجيل في سجل خاص؛ وهو "السجل التجاري"، فإن ملكيته يمكن أن تكتسب عن طريق أي سبب من أسباب كسب الملكية كالشراء، والهبة، والإرث، والوصية، كما يجوز أن يكون محلاً للتصرفات القانونية التي من شأنها أن ترتب حقوقاً عينية كالبيع والرهن، أو حقوقاً شخصية كإيجار الاستغلال<sup>(٦)</sup>، وقد أثر المشرع الإماراتي تنظيم بيع المحل التجاري، ورهنه ضمن قانون المعاملات التجارية الإماراتي دون بقية التصرفات التي يمكن أن تقع عليه، وفيما يتعلق ببيع المحل التجاري فقد وردت في القانون

(٤) ورد في المادة ١٤٠٠ من قانون المعاملات المدنية: "لا ينقعد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن بنفقات العقد إلا إذا اتفق على غير ذلك".

(٥) المادة ٢/٤٠ قانون المعاملات التجارية.

(٦) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ٢، (٢٠١١)، ٢٢٦.



المذكور أحكاماً خاصة بهذا العقد حاول المشرع الإماراتي من خلالها التوفيق بين عدّة مصالح متعارضة، وهي: مصلحة المشتري لناحية تقدير القيمة السوقية للمحل التجاري، ومصلحة البائع في حال قبوله تأجيل الثمن أو تقسيطه، ومصالح دائني هذا الأخير المرتبطين معه بعقود متصلة بالمحل التجاري.

فالمشرع الإماراتي اعتنى بمصلحة المشتري من خلال التدخل لحمايته من مبالغة البائع في تقدير قيمة المحل التجاري؛ لأنه ليس من السهل تحديد قيمته السوقية كما هو الحال بالنسبة إلى العقار، على اعتبار أنه يشتمل على العديد من العناصر المادية والمعنوية المتباينة في الطبيعة والأهمية والقيمة، وللحد من مبالغة البائع في تقدير قيمة المحل التجاري ألزمت المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية طرفي البيع تضمين العقد عدداً من البيانات الإلزامية، ولا سيما ضرورة ذكر نوع المحل، وعنوانه، والعناصر المادية وغير المادية التي يشملها البيع، وثمان كل عنصر منها على حدة مع بيان الجزء المدفوع منه عند إبرام العقد وكيفية أداء بقية الثمن، والاتفاقات الخاصة بشأن العقود والتعهدات المتصلة بالمحل التجاري، وكذلك الاتفاقات المتعلقة باحتفاظ البائع بحق الفسخ أو الإنهاء، أو حق الامتياز إن وجدت. مع العلم أن معظم ما ذكر من بيانات سبق النص عليها في المادة (1-141L) من قانون التجارة الفرنسي، ومؤخراً أُلغيت هذه المادة بمقتضى القانون رقم ٧٤٤ تاريخ ١٩/٥/٢٠١٩، واكتفى المشرع الفرنسي بوجود ذكر أهم بيان متعلق ببيع المحل التجاري ألا وهو إيرادات المحل التجاري عن الفترة السابقة لإبرام عقد البيع، ونعتقد أن الهدف من إلغاء قائمة البيانات الإلزامية لعقد بيع المحل التجاري في قانون التجارة الفرنسي يكمن في منح الأطراف مزيداً من الحرية في تنظيم عقد البيع وصياغة شروطه، وكذلك الحفاظ على سرية الأعمال.

كما اهتم المشرع الإماراتي بحماية بائع المحل التجاري في حال رضي بتأجيل الثمن أو تقسيطه؛ ليضمن وفاء الثمن إليه كاملاً، وذلك عن طريق منح البائع حق فسخ العقد، أو التمتع بحق الامتياز على المحل التجاري فيما لو تم بيعه بالزاد العلني قبل استيفاء ما تبقى من الثمن،



وقد أشارت إلى ذلك المادة ٤٢/٦ من قانون المعاملات التجارية عن حق الفسخ وحق الامتياز اللذين يتمتع بهما البائع في حال بيع المحل التجاري بضمن أجل أو بالتقسيم، كما جاء في المادة ٤٨ من القانون المذكور: "استثناءً من الأحكام الخاصة بالإفلاس يجوز لبائع المحل التجاري الذي لم يستوف الثمن كاملاً أن يحتج على جماعة الدائنين في تفليسه المشتري بحقه في فسخ عقد بيع المحل التجاري واسترداده، أو بحقه في الامتياز إذا كان قد احتفظ به في عقد البيع، وذكر صراحة في ملخص العقد الذي نشر في الصحف، ولا يقع الفسخ أو الإنهاء أو الامتياز إلا على العناصر التي شملها".

يضاف إلى ما سبق فقد عمد المشرع الإماراتي إلى إقرار أحكام خاصة بحماية حقوق دائني التاجر بائع المحل التجاري الذين ليسوا طرفاً في عقد البيع، ولكن مصالحهم يمكن أن تتهدد به؛ إذ لا بد من العلم أن التاجر الذي يتنازل عن محله التجاري يحرم دائنيه - في الوقت نفسه - من ضمانه مهمة لتحصيل حقوقهم التي هي "المحل التجاري"؛ لأن هذا المحل يعد من أهم عناصر الذمة المالية الضامنة للوفاء بديون التاجر<sup>(٧)</sup>. وانطلاقاً من ذلك وجب إقرار أحكام خاصة في قانون المعاملات التجارية تضمن وصول واقعة بيع المحل التجاري إلى علم الدائنين، وتمنحهم الفرصة للحصول على حقوقهم أو إلغاء عقودهم، وكذلك تعطيهم الحق في الاعتراض على البيع؛ لعدم نفاذه تجاههم أو عرض شرائه بضمن يفوق ثمنه المحدد في عقد البيع مع العلم أن الدائنين المقصودين بهذه الأحكام هم الدائنون العاديون لبائع المحل التجاري؛ أي هؤلاء الدائنون الذين ليست لديهم أي ضمانه خاصة لسداد ديونهم بغض النظر عما إذا كانت ديونهم مستحقة أم لا.

**أهمية البحث:** تكمن أهمية البحث في أنه يسלט الضوء على نظام الحماية القانونية الذي أقره المشرع الإماراتي ضمن نصوص قانون المعاملات التجارية لصالح دائني بائع المحل

(٧) سوزان علي حسن، الوجيز في قانون المعاملات التجارية الاتحادي، مكتبة الجامعة، الشارقة، (٢٠١٧)، ١٦٥.



التجاري، وذلك من خلال عرض الأسس والوسائل التي ارتكز إليها هذا النظام، ومحاولة إعادة النظر فيها بغية الوصول إلى نظام حماية أكثر فاعلية ومرونة، فلا شك أن حماية دائني بائع المحل التجاري بشكل أفضل تعزز ثقتهم بالكلي المحلات التجارية، ويدفعهم إلى توسيع التعامل معهم عن طريق الائتمان، نظراً لانحسار مخاوفهم من انتقال ملكية المحل التجاري من مدينهم إلى المشتري، وهو الأمر الذي ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة.

**أهداف البحث:** يتمثل الهدف الرئيسي من هذا البحث في محاولة إعادة النظر في نظام حماية دائني بائع المحل التجاري الذي مضى عليه ردهة من الزمن، وأضحى بحاجة إلى صياغة جديدة لأحكامه بما يضمن حماية فعالة لحقوق دائني بائع المحل التجاري، ولا سيما في حال قرر هذا الأخير إخراج أهم عناصر ذمته المالية ألا وهي "المحل التجاري"، وهذا الأمر يهدد - بشكل حقيقي - حقوق دائنيه، ويرفع من نسبة مخاطر عدم تحصيلها، وتتفرع عن هذا الهدف الرئيسي عدة أهداف فرعية تتمثل في النقاط الآتية:

- تبرير تبني المشرع الإماراتي لمبدأ انتقال الحقوق والديون من البائع إلى المشتري، وتحديد العقود التي لا يشملها هذا المبدأ.
- التأكيد على عد نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري وتسجيل هذا البيع من قبيل الشروط الشكلية المطلوبة لنفاذ البيع في مواجهة الغير، وليس لصحة البيع ونفاذه فيما بين المتعاقدين.
- الاحتفاظ بالتزامات المشتري بحبس الثمن، وعرض تسوية حقوق الدائنين مع بعض التعديلات في إجراءات تنفيذها.
- إعادة النظر في الأحكام الخاصة بحق دائني البائع في الاعتراض على البيع، والاستعاضة عن حقهم في عرض شراء المحل التجاري بثمن أعلى بإقرار امتياز قانوني لصالحهم.



**منهجية البحث:** اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فقد تم شرح وتفسير الأحكام المتعلقة بنظام حماية دائني بائع المحل التجاري التي وردت في قانون المعاملات التجارية الإماراتي، ثم جرى تحليلها ومقارنتها ببعض الأحكام المشابهة لها التي تضمنها قانون التجارة الفرنسي وقانون التجارة المصري، لأجل إبراز مدى قدم الأحكام محل الدراسة، واقتراح إعادة صياغتها بما يضمن تحقيق الأهداف المنشودة في هذا البحث.

**إشكالية البحث:** أقرّ المشرع الإماراتي نظاماً خاصاً بحماية دائني بائع المحل التجاري ضمن النصوص الخاصة بالتصرف في المحل التجاري التي وردت في المواد ٤٢ وما بعد من قانون المعاملات التجارية، وقد تم تأسيس هذا النظام على مرتكزين رئيسيين: إقرار مبدأ انتقال الحقوق والديون المتصلة بنشاط المحل التجاري، وإلزام أطراف عقد البيع بنشر ملخص العقد في الصحف وقيده في السجل التجاري، كما تقرر فرض عدة التزامات على المشتري، ومنح دائني البائع عدة حقوق لضمان تحصيل ديونهم المترتبة في ذمة البائع؛ لأن البيع يقع على أهم ضمانه لديونهم ألا وهي "المحل التجاري". وهنا نتساءل: لطالما أنه مضى على إقرار أحكام النظام المذكور مدة طويلة من الزمن، فكيف يمكن إعادة صياغة هذه الأحكام التي اعترها كثير من الغموض والقصور بما يضمن حماية قانونية أكثر فاعلية لحقوق دائني بائع المحل التجاري، وتستند إلى إجراءات مبسطة ومرنة؟ وللإجابة على هذا التساؤل سنبحث بدايةً في الأسس التي قام عليها نظام حماية حقوق دائني بائع المحل التجاري (المبحث الأول)، ثم نعرض الوسائل التي اعتمدها هذا النظام في سبيل ضمان تحصيل الحقوق المذكورة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### أسس الحماية القانونية لحقوق دائني بائع المحل التجاري

تبنى المشرع الإماراتي نظام حماية خاص بدائني بائع المحل التجاري، وضمنه المواد ٤٢ من قانون المعاملات التجارية وفق ما سبق ذكره بهدف ضمان حصول هؤلاء على حقوقهم من ثمن المحل التجاري قبل دفعه إلى البائع، على اعتبار أن المحل التجاري يشكل أهم عناصر



الذمة المالية لمدينهم المالك السابق، وقد تم تأسيس هذا النظام على مرتكزين رئيسيين، هما: مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة باستغلال المحل التجاري من البائع إلى المشتري (المطلب الأول)، وإلزام طرفي عقد بيع المحل التجاري بنشر ملخص عن العقد في الصحف، وتسجيل البيع في السجل التجاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري

حين يقوم مالك المحل التجاري بالاتفاق على بيعه يكون مرتبطاً بالعديد من العقود المتصلة بنشاط المحل التجاري كعقود العمل، وعقود التوريد والوكالات التجارية وغير ذلك، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا: ما هو مصير الحقوق والالتزامات الناتجة عن هذه العقود بعد أن قرر صاحب المحل التجاري الانسحاب من الحياة التجارية، ونقل ملكية المحل إلى شخص آخر؟ وهل تنتقل تلك الحقوق والالتزامات إلى المشتري بصفته الخلف الخاص للبائع، أم يظل المالك السابق مسؤولاً عنها؟ في الحقيقة أقرّ المشرع الإماراتي مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري المتصلة باستغلال المحل التجاري (أولاً)، إلا أن هذا المبدأ لم يشمل جميع العقود المبرمة مع مالكة السابق (ثانياً).

### أولاً- إقرار مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري:

يفترض وفقاً للقواعد العامة ألا تنتقل تلقائياً الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري في حال تم بيع المحل التجاري إلا باتفاق خاص، على أن تراعى الإجراءات المقررة في قانون المعاملات المدنية لانتقال الحقوق والديون<sup>(٨)</sup>، فبحسب ما جاء في المادة ٢٥١ من القانون المذكور، إذا أنشأ العقد حقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته، وكان

(٨) المواد ٢٥٠ وما بعد قانون المعاملات المدنية.



الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه وتطبيقاً لأحكام هذه المادة يشترط لانتقال الحقوق المتصلة باستغلال المحل التجاري أن تكون هذه الحقوق من مستلزماته، وأن يعلم بها المشتري بتاريخ انتقال ملكية المحل التجاري إليه في السجل التجاري. أما الالتزامات فلا تنتقل إلى مشتري المحل التجاري أو الخلف الخاص إلا إذا قبل بها، فإذا رفضها التزم المتعهد بأدائها أو تعويض المتعاقد معه، وإذا قبل بها فإنه يصبح ملتزماً بها من تاريخ هذا القبول ما لم يتبين أنه قصد صراحةً أو ضمناً أن ينتج هذا القبول أثره من تاريخ التعهد بها<sup>(٩)</sup>. وتأكيداً لذلك تقرر في أحد أحكام محكمة تمييز دبي أن: "الالتزامات التي أنشأها العقد فإنها لا تنتقل إلى الخلف الخاص إلا إذا كانت من مستلزمات الشيء الذي انتقل إلى هذا الخلف، وكانت محدّدة له بأن تفرض عليه قيوداً أو تضيق من نطاقه، بما مؤداه أن الخلف الخاص لا يلتزم بالديون المالية لسلفه، إلا إذا قبل هو الوفاء بها إلى الدائن"<sup>(١٠)</sup>. وهذا يعني أنه لو تم تطبيق هذه القواعد العامة على عقد بيع المحل التجاري لوجب عد بائع المحل التجاري المسؤول الوحيد عن الوفاء بالالتزامات الناتجة عن استغلال المحل التجاري قبل بيعه، ما لم يتفق مع المشتري على التزام هذا الأخير بأدائها.

ومن الثابت في القانون المقارن أن الحقوق والالتزامات الناتجة عن استغلال المحل التجاري لا تدخل ضمن العناصر المكونة للمحل التجاري؛ لأنها ترتبط بالذمة الشخصية للتاجر صاحب المحل التجاري، ولأن المحل التجاري لا يتمتع بالشخصية الاعتبارية حتى تكون له ذمة مالية مستقلة<sup>(١١)</sup>. وبناءً عليه تبني معظم المشرعين الوطنيين قاعدة عامة مفادها: "عدم انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة باستغلال المحل التجاري من البائع إلى المشتري، ما لم يتفق على خلاف ذلك" ولا شك أن هذه القاعدة تتفق مع مبدأ وحدة الذمة المالية الذي يعني أن لكل شخص

(٩) المادة ٢٥٣ قانون المعاملات المدنية.

(١٠) تمييز دبي، طعن رقم ٥٥٢ سنة ٢٠١٧، تاريخ ٢٠١٧/١١/١٢.

(١١) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ٢٠٧.



طبيعي أو اعتباري ذمة مالية واحدة تجتمع فيها كل حقوقه وديونه<sup>(١٢)</sup>. فعلى سبيل المثال ورد في المادة ٣٩ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ سنة ١٩٩٩: "لا يحل من آلت إليه ملكية المتجر محل المتصرف في الحقوق والتعهدات الناشئة عن العقود المتصلة بالمتجر إلا إذا اتفق على غير ذلك". كما جاء في المادة ٥٩ من قانون التجارة السوري رقم ٣٣ سنة ٢٠٠٧: "لا يشمل البيع أو التنازل الحقوق الشخصية الناجمة عن استثمار المتجر والدفاتر التجارية، ما لم ينص العقد على ذلك صراحة". وأما قانون التجارة الفرنسي فإنه يميز الاتفاق على انتقال الحقوق المتصلة باستغلال المحل التجاري دون الديون<sup>(١٣)</sup>، وتأكيداً لذلك ورد في أحد أحكام محكمة النقض الفرنسية أن: "حقوق التاجر قبل الغير ولو نشأت لأسباب تجارية لا تصبح عنصراً يدخل في تكوين المحل التجاري، ومن ثم فإن بيع المحل التجاري لا يترتب عليه انتقال هذه الحقوق إلى المشتري ما لم توجد شروط خاصة تقتضيه"<sup>(١٤)</sup>. مع العلم أن هناك استثناءات عديدة على القاعدة المذكورة تقضي انتقال الحقوق والالتزامات المتعلقة بعدد من العقود المتصلة باستغلال المحل التجاري من البائع إلى المشتري، ولاسيما عقود العمل والتأمين والنشر والإيجار<sup>(١٥)</sup>.

أما المشرع الإماراتي فقد اتخذ موقفاً مختلفاً بدافع الحرص على استقرار المعاملات التجارية، وتأمين حماية أفضل لحقوق دائني البائع، فبنى قاعدة عامة مخالفة للقاعدة المشار إليها أعلاه، وتقضي بـ "حلول مشتري المحل التجاري محل البائع في جميع الحقوق والالتزامات المتصلة باستغلال المحل التجاري، ما لم يتفق على خلاف ذلك أو يكون العقد قائماً على اعتبارات شخصية"<sup>(١٦)</sup>. وقد ورد ذكر هذه القاعدة في المادة ٤٦/١ من قانون المعاملات

(١٢) ناجي عبد المؤمن، الوجيز في مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، كلية شرطة دبي، ١٠، (١٩٩٨)، ٣٣٥.

(13) M. Menjuq, Droit commercial et des affaires, op. cit., p. 88.

(14) Cass. Civ. 1950, JCP 1950, 5898, not. Cohen.

(15) CA Paris 19/6/1991, RTD com., 1991, p. 566, obs. J. Derruppé.

(١٦) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ٢٠٩.

التجارية التي جاء فيها: "كل من تؤول إليه ملكية المحل التجاري محل بحكم القانون محل المتصرف في جميع الحقوق والتعهدات الناشئة عن العقود المتصلة بالمحل التجاري ما لم يتفق على غير ذلك، أو كان العقد قائماً على اعتبارات شخصية". كما تمت الإشارة إلى الاتفاقات الخاصة بشأن العقود والتعهدات المتصلة بالمحل التجاري ضمن البيانات الإلزامية التي يجب أن يشملها أي تصرف بالمحل التجاري يكون موضوعه نقل ملكيته أو إنشاء حق عيني عليه، والتي عددها المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية استناداً إلى هذه النصوص، ويرى بعضهم أن الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري تعد من العناصر المكونة للمحل التجاري في قانون المعاملات التجارية الإماراتي<sup>(١٧)</sup>؛ لذلك تنتقل من ذمة البائع إلى ذمة المشتري، ومثال ذلك الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقود العمل وعقود التأمين وعقود توريد البضائع والخدمات. والحقيقة أن موقف قانون المعاملات التجارية الإماراتي يتفق مع موقف عدد من القوانين التجارية الوطنية ولاسيما القانونين الألماني والإيطالي، ويختلف تماماً عن القانون الفرنسي والمصري والسوري.

إذن وفقاً للقاعدة المذكورة أعلاه محل المشتري محل بائع المحل التجاري في حقوقه قبل مدينه، كما يسأل عن ديون البائع الناتجة عن عقود وتصرفات متصلة بنشاط المحل التجاري متى ترتبت قبل قيد نقل الملكية في السجل التجاري، ونخص بذلك حقوق البائع على زبائنه، وديونه تجاه مورديه<sup>(١٨)</sup>، وهناتساءل: ما هو الأساس القانوني الذي استند إليه المشرع الإماراتي في إلزام مشتري المحل التجاري بوفاء ديون بائع المحل التجاري؟ قد يعتقد بعضهم أن الأساس القانوني لهذا الالتزام يكمن في انتقال الحقوق والالتزامات مع بقية عناصر المحل التجاري من البائع إلى المشتري على اعتبارها من العناصر المكونة للمحل التجاري، وهذا الرأي

(١٧) عبد الحكم عثمان، مبادئ قانون المعاملات التجارية: الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري وحقوق الملكية الصناعية، كلية شرطة دبي، (١٩٩٥)، ٢٩٧.

(١٨) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ٢٣٤.





ليس سديداً؛ لأن الحقوق والديون لا يمكن أن تكون من العناصر المكونة للمحل التجاري بسبب تعلقها بذمة مالكة البائع، وعدم إمكانية نسبتها إلى "ذمة المحل التجاري"؛ لأنه لا يتمتع بالشخصية القانونية؛ ولهذا نعتقد أن المشرع الإماراتي ينظر - في الحقيقة - إلى المحل التجاري على أنه الضمانة الرئيسية لحقوق دائني مالك المحل التجاري، وهذا يعني أن الديون المتعلقة بالمحل التجاري ما نشأت إلا بضمانته؛ لذلك وجب على من تعاقد من أجل نقل ملكية المحل التجاري إلى اسمه أن يفني بجميع الديون التي ترتبت على البائع بضمانة هذا المحل. وحسب ما ورد في المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية يجب أن يشمل عقد بيع المحل التجاري على عدد من البيانات الإلزامية المتعلقة بالمعاقدين، وعناصر المحل وثمانه، والعقود والتعهدات المتصلة بنشاط المحل وغير ذلك، ولا شك أن إصرار المشرع الإماراتي على ذكر العقود والتعهدات المتصلة بنشاط المحل التجاري ضمن البيانات الإلزامية الواجب النص عليها في عقد بيع المحل التجاري يهدف إلى بيان الحقوق والالتزامات الناتجة عن تلك العقود والتعهدات التي سبق أن ارتبط بها البائع، والتي سوف تنتقل من ذمته إلى ذمة المشتري.

### ثانياً- العقود غير المشمولة بمبدأ انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري:

تبني المشرع الإماراتي قاعدة عامة ضمنها المادة ٤٦/١ من قانون المعاملات التجارية مفادها: "انتقال جميع الحقوق والتعهدات الناشئة عن عقود متصلة بالمحل التجاري إلى من تؤول إليه ملكيته بحكم القانون، ما لم يتفق على غير ذلك، أو كان العقد قائماً على اعتبارات شخصية". وهذا يعني أن هذه القاعدة ليست من النظام العام؛ لأن المادة المذكورة نصت صراحةً على جواز الاتفاق على مخالفة هذه القاعدة، وتأكيداً على عدم اعتبار قاعدة انتقال الحقوق والديون من بائع المحل التجاري إلى المشتري من النظام العام، وجواز الاتفاق على مخالفة هذه القاعدة، والإبقاء على البائع ملتزماً أصيلاً ووحيداً عن الالتزامات السابقة على قيد بيع المحل التجاري نقضت محكمة تمييز دبي حكم لمحكمة الاستئناف قضى بإلزام مشتري المحل التجاري بأداء قيمة شيكين على اعتبار أن تاريخ إنشائها سابقاً على إعلان التصرف بالمحل



التجاري، على الرغم من وجود نص في عقد البيع المبرم بين الطرفين يقضي بتحمل البائع للالتزامات المترتبة على المحل التجاري التي سبقت التصرف<sup>(١٩)</sup>. وفي حكم آخر لمحكمة نقض أبو ظبي تقرر صحة ونفاذ اتفاق البائع مع مشتري المحل التجاري، على اعتبار أن المالك السابق له هو المسؤول عن الوفاء بالالتزامات السابقة لتسجيل البيع، ولا سيما المتعلقة بعقد الضمان والتوريد والفواتير المستحقة قبل تاريخ إبرام عقد البيع، ومن ثم إبراء ذمة مالك المحل التجاري الجديد منها طالما أنه تمت مراعاة أحكام انتقال ملكية المحل التجارية المنصوص عليها في قانون المعاملات التجارية، ولا سيما المادة ٤٧ منه<sup>(٢٠)</sup>. ولكن أليس من شأن الاتفاق على عدم انتقال الحقوق والالتزامات من البائع إلى المشتري الإضرار بحقوق دائني البائع، وفقدانهم لأهم ضمانته من أجل تحصيل ديونهم ألا وهي "المحل التجاري"! ولهذا نعتقد أنه كان على المشرع الإماراتي اعتبار القاعدة آفة الذكر من النظام العام، والنص صراحةً على بطلان كل اتفاق يخالف إذا ما أراد توفير حماية فعالة لحقوق دائني بائع المحل التجاري.

ويؤكد القضاء الإماراتي على تطبيقه القاعدة المذكورة أعلاه، فقد جاء في حكم للمحكمة الاتحادية العليا بأن: "بيع المحل التجاري طبقاً لأحكام القانون يؤدي إلى انتقال ملكيته إلى المشتري مع جميع الحقوق والتعهدات الناشئة عن التعاملات السابقة على هذا التصرف، إلا في حالة الاتفاق في عقد البيع على غير ذلك"<sup>(٢١)</sup>. وورد أيضاً في حكم حديث لمحكمة نقض أبو ظبي أن: "التصرف في المحل التجاري يرتب حلول المتصرف إليه محل المتصرف في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن التعاملات السابقة متى كانت متصلة بالمحل التجاري، ما لم يتم الاتفاق في عقد البيع على خلاف ذلك، أو كان العقد قائماً على اعتبارات شخصية"<sup>(٢٢)</sup>.

(١٩) تمييز دبي، طعن رقم ٤٧٦ سنة ٢٠١٨، تاريخ ٢٠١٩/٣/١٠.

(٢٠) نقض أبو ظبي، طعن رقم ١٠٧٧ سنة ٢٠١٨، تاريخ ٢٠١٩/٢/٦.

(٢١) اتحادية عليا، طعن رقم ٥٠٢ سنة ٢٠٠٥، تاريخ ٢٠٠٥/٤/٣٠.

(٢٢) نقض أبو ظبي، طعن رقم ١٠٧٧ سنة ٢٠١٨، تاريخ ٢٠١٩/٢/٦.



وانطلاقاً من ذلك تنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتصلة باستغلال المحل التجاري من البائع إلى المشتري بقوة القانون، ما لم يتفق على غير ذلك، أو كانت قائمة على الاعتبار الشخصي من طرف البائع على الأقل، وبالطبع ينحصر تطبيق هذه القاعدة بالعقود المتصلة باستغلال المحل التجاري، أما العقود الخاصة التي يرمها مالك المحل التجاري والتي لا تتصل باستغلال المحل التجاري، أو أنها ترتبط باستغلاله، ولكنها تقوم على اعتبارات شخصية فإنها لا تنتقل إلى المالك الجديد، ويقتى المالك السابق مسؤولاً عنها وحده<sup>(٢٣)</sup>. ونؤكد هنا على أنه إذا كان عقد ما قائماً على الاعتبار الشخصي، فإن هذا لا يعني أنه لا يمكن لأطراف عقد بيع المحل التجاري الاتفاق على انتقاله، بل يجوز لهم ذلك مع الأخذ بالحسبان ما تقضي به القواعد العامة، ولا سيما وجوب موافقة المتعاقد معه على تنازل بائع المحل التجاري عن العقد المقصود إلى المشتري كشرط لنفاذ هذا الاتفاق في مواجهته<sup>(٢٤)</sup>.

ويعتقد بعضهم<sup>(٢٥)</sup> أنه يجب التفرقة بين الحقوق والالتزامات المتعلقة بالنشاط التجاري من جهة، والحقوق والالتزامات الأخرى المتصلة بالمحل التجاري من جهة أخرى. أما الحقوق والالتزامات المتعلقة بالنشاط التجاري فيقصد بها تلك الحقوق والالتزامات التي تترتب في ذمة التاجر صاحب المحل التجاري نتيجة مباشرته للأعمال التجارية كعمليات البيع والشراء، ومثل هذه الحقوق والالتزامات تقوم على اعتبارات شخصية؛ لهذا هي لا تنتقل من ذمة البائع إلى ذمة المشتري في حال بيع المحل التجاري. وأما الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري فإنها تنتج عن عقود وتصرفات متعلقة بالمحل التجاري ككل أو بأحد عناصره، ولا سيما الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية وحقوق الملكية الفكرية الصناعية والتجارية والأدبية والفنية، فمثل هذه الحقوق والالتزامات لا تقوم على اعتبارات شخصية؛ لأنها تتصل

(٢٣) تمييز دبي، طعن ١٥٩ سنة ٢٠٠٩، تاريخ ٢٩/٣/٢٠١٠.

(٢٤) المادة ٢٥١ وما بعد من قانون المعاملات المدنية.

(٢٥) فايز نعيم رضوان، مبادئ قانون المعاملات التجارية، أكاديمية شرطة دبي، ط ٢، (٢٠٠٨)، ٤٧٦.

مباشرة بالمحل التجاري أو أحد عناصره، ولهذا تعد من العناصر المعنوية للمحل التجاري، وتنتقل من ذمة البائع إلى ذمة المشتري مع انتقال ملكية المحل التجاري، على اعتبار أن المشتري يعدّ خلفاً خاصاً للبائع بالاستناد إلى عقد البيع، ويبدو أن هذا الرأي منتقد؛ لأنه مجرد تفسير ضيق لنص المادة ٤٦/١ من قانون المعاملات التجارية التي قصد من خلالها المشرع الإماراتي انتقال جميع الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقود وتعهدات متصلة بنشاط المحل التجاري باستثناء ما كان قائماً منها على اعتبارات شخصية.

ومراعاة لإرادة الطرف الثاني في العقود التي نتجت عنها حقوق والتزامات متصلة بنشاط المحل التجاري، والتي قضى القانون بانتقالها من ذمة السلف إلى ذمة الخلف في حال بيعه، وحتى لا يكره على الاستمرار في تنفيذها مع شخص لم يتعاقد معه ابتداءً منح المشرع الإماراتي الطرف المذكور حق طلب إلغاء أو فسخ العقود التي سبق إبرامها مع المالك السابق للمحل التجاري بشرط أن يستند في طلبه إلى مبررات جدية، وأن يخطر المالك الجديد بذلك في ميعاد مناسب، وتأكيداً لذلك جاء في المادة ٤٦/٢ من قانون المعاملات التجارية: "ومع ذلك يجوز لمن كان طرفاً ثانياً في العقود المشار إليها... أن يطلب خلال تسعين يوماً من تاريخ إعلان التصرف إلغائها بشرط أن تكون لديه أسباب جدية تبرر ذلك، وأن يخطر المالك الجديد برغبته في الإلغاء في ميعاد مناسب"، وتطبيقاً لهذا النص يجوز إلغاء العقود المتصلة بنشاط المحل التجاري التي سبق إبرامها مع المالك السابق، ولاسيما عقود العمل وعقود التوريد والوكالات التجارية، وذلك متى تحققت الشروط الآتية: وجود مبررات جدية للإلغاء يتم تقديرها من قبل قاضي الموضوع، وإخطار المالك الجديد بالرغبة في إلغاء العقد خلال تسعين يوماً من تاريخ إعلان البيع. وبالمقابل إذا انقضت المدة المذكورة دون إعلان المتعاقد معه برغبته في إلغاء عقد ما عد ذلك بمثابة قرينة على رغبته في الاستمرار بتنفيذ العقد مع المالك الجديد<sup>(٢٦)</sup>. وكذلك إذا أعلن المتعاقد معه عن رغبته

(٢٦) فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ٤٧٧.



في الإلغاء، ولكنه لم يستند في ذلك إلى مبررات جديدة، وجب عليه الاستمرار في تنفيذ العقد مع المالك الجديد كونه الخلف الخاص للمالك السابق للمحل التجاري.

## المطلب الثاني

### وجوب الإعلان عن بيع المحل التجاري وتسجيله

يعد بيع المحل التجاري عقداً شكلياً؛ لأن المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية اشترطت من أجل صحة أي تصرف يقع على المحل التجاري ثلاثة شروط شكلية: كتابة التصرف، وتوثيقه من الكاتب بالعدل، وقيده في السجل التجاري، ورتبت على عدم استيفاء التصرف أي شرط من هذه الشروط جزاء البطلان. كما اشترطت المادة ١/٤٤ من القانون المذكور قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري، ونشر ملخصه للاحتجاج بانتقال ملكيته فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير. وسنقصر الشرح فيما يلي على أحكام نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري (أولاً)، وقيد البيع في السجل التجاري (ثانياً)، على اعتبار أن هذين الإجراءين لم يتقرا إلا لضمان وصول واقعة البيع إلى علم دائني البائع، وتمكينهم من السعي إلى تحصيل حقوقهم.

### أولاً- نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري:

جاء في المادة ١/٤٤ من قانون المعاملات التجارية: "لا تنتقل ملكية المحل التجاري فيما بين المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير إلا من تاريخ قيد التصرف في السجل التجاري، ونشر ملخصه في صحيفتين يوميتين تصدران في الدولة باللغة العربية يفصل بين صدورهما مدة أسبوع، وبعد انتهاء المدة المحددة لقبول الاعتراض على التصرف المذكور". والسؤال المطروح هنا: هل نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري شرط لصحة العقد ونفاذه فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير، أم هو شرط لنفاذ العقد تجاه الغير فقط؟ من الواضح أن المادة المذكورة لا تهتم بالعقد ككل من حيث صحته ونفاذه، بل تهتم فقط بنقل ملكية المحل التجاري والاحتجاج به فيما بين المتعاقدين تجاه الغير؛ لذلك يبدو أن المشرع الإماراتي أراد القول من خلال هذا النص: إن انتقال ملكية المحل التجاري من اسم البائع إلى اسم المشتري لا يعتد به فيما بين المتعاقدين ولا تجاه الغير إلا

بعد قيد البيع ونشر ملخص عنه، وكذلك انتهاء المدة المحددة لتقديم اعتراضات دائني البائع على عقد البيع. ولكننا نعتقد أنه يجب عد نشر ملخص بيع المحل التجاري مجرد شرط لتنفيذ البيع تجاه الغير فقط؛ لأن الغاية من النشر ضمان وصول واقعة البيع إلى علم الغير ولا سيما دائني البائع، أما أطراف البيع فيفترض فيهم العلم؛ لأنهم ارتضوا البيع وكتبوه ووثقوه من الكاتب بالعدل قبل أن يمين وقت القيام بإجراء نشر ملخص عقد البيع.

ومن ناحية أخرى نتساءل: هل يجب أن يتم نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري كإجراء قبل أم بعد قيد البيع في السجل التجاري؟ لو أعدنا قراءة النص المذكور أعلاه لوجدنا أن المشرع الإماراتي ذكر القيد في السجل التجاري قبل النشر في الصحف، وهذا يعني أن نشر ملخص بيع المحل التجاري يأتي في مرحلة لاحقة لقيد البيع في السجل التجاري، ولكن الذي جرى عليه العمل في دوائر التنمية الاقتصادية في مختلف الإمارات في الدولة القيام بإجراء نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري بعد توثيقه من الكاتب بالعدل، ومن ثم يُنتظر حتى انتهاء مدة تقديم الاعتراضات على البيع، فإن لم تتلقَّ الجهة المختصة أي اعتراض من أصحاب المصلحة قامت بقيد البيع في السجل التجاري؛ ولهذا نعتقد أنه يجب على المشرع الإماراتي إعادة صياغة نص المادة ٤٤ / ١ من قانون المعاملات التجارية حتى يتم التأكيد فيها بصورة واضحة على وجوب نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري قبل قيد البيع في السجل التجاري، ونقل ملكية المحل التجاري من اسم البائع إلى اسم المشتري.

إذن يهدف المشرع الإماراتي من فرض واجب نشر ملخص بيع المحل التجاري حماية حقوق دائني بائع المحل التجاري من خلال ضمان وصول واقعة البيع إلى علمهم، والسماح لهم بالاعتراض على البيع إذا كان لديهم ما يبرر ذلك، وأيضاً عرض شراء المحل التجاري لحسابهم الخاص أو لحساب الغير بثمن يفوق الثمن المتفق عليه بنسبة الخمس على الأقل<sup>(٢٧)</sup>. وقد

(٢٧) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط٣، (٢٠١٢)، ص٣٩٧.



وضحت المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية آلية إجراءات النشر، فذكرت أنها تبدأ بقيام الموظف المختص في السجل التجاري بناءً على طلب المشتري وعلى نفقته بنشر ملخص عن عقد بيع المحل التجاري في صحيفتين يوميتين محليتين تصدران في الدولة باللغة العربية، وتفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ويجب أن يتضمن الملخص المذكور أسماء المتعاقدين، وجنسياتهم، ومحال إقامتهم، وتعيين المحل، ومقدار الثمن الإجمالي، وتحويل الدائنين التقدم باعتراضاتهم خلال عشرة أيام من تاريخ آخر نشر. وفي حال إغفال ذكر أي من هذه البيانات في الإعلان عن ملخص عقد بيع المحل التجاري يعد الإعلان باطلاً، والبيع غير نافذ في مواجهة دائني البائع. ويؤكد القضاء على وجوب ذكر مدة الاعتراض المتاحة للدائنين من أجل تقديم اعتراضاتهم على بيع المحل التجاري في الإعلان عن ملخص البيع، وعلى عدم جواز رفض الاعتراض على البيع المقدم من أحد دائني البائع لمجرد أنه تم تقديمه بعد انتهاء المدة المذكورة<sup>(28)</sup>.

وفي حال عدم قيام المشتري بإجراء نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري في الصحف وفق الآلية المذكورة في المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية، فيفترض أن هذا الأمر لا يؤثر في صحة عقد البيع، وإنما يجعله فقط غير نافذ تجاه الغير ولا سيما دائني بائع المحل التجاري الذين يكون من حقهم مطالبة المالك الجديد للمحل التجاري بديونهم، وسيكون هذا الأخير مجبراً على دفع هذه الديون وإن سبق له دفع ثمن المحل التجاري كاملاً إلى البائع، ومن ثم يرجع على هذا الأخير بما تم دفعه لدائنيه. ولكن، بما أن النشر يتم من قبل السلطة المختصة بناءً على طلب المشتري، وهو شرط لازم لتقيد البيع في السجل التجاري، فلن يتم هذا القيد إلا بعد استيفاء شرط النشر، ومن ثم عدم نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري في الصحف، وهذا يعني عدم إمكانية قيد البيع في السجل التجاري، ويعني أيضاً بطلان عقد بيع المحل التجاري، وعدم نفاذه فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير وفقاً لما قضت به المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية، ومن ناحية أخرى ففي حال تم نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري في الصحف، ولكنه شاب هذا النشر عيب ما، فيعود للمحكمة تقدير فيما إذا كان النشر تحقق الغرض منه أم لا، وفي حال النفي تقرر بطلان النشر

(28) Cass. com. 16/1/1996, RTD com. 1996, p. 239, obs. J. Derruppé.



واعتباره كأن لم يكن<sup>(29)</sup>. ويترتب على ذلك بطلان قيد البيع في السجل التجاري فيما لو تم القيد لاحقاً للنشر، وبطلان عقد البيع وعدم نفاذه فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير استناداً إلى نص المادة المذكورة سابقاً، ولأن "ما بني على باطل فهو باطل".

ولو أعدنا قراءة نص المادة ١/٤٥ من قانون المعاملات التجاري لوجدنا أنها تقضي بتكرار نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري في صحيفتين يوميتين محليتين تصدران في الدولة باللغة العربية، وتفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ويبدو أن هدف المشرع الإماراتي من تكرار النشر في الصحف ضمان اطلاع الدائنين والغير على الإعلان الخاص ببيع المحل التجاري، ولقطع الطريق على الدائن الذي يمكن أن يحتج بعدم العلم بواقعة بيع المحل التجاري؛ لحصول ظرف ما بتاريخ النشر من الاطلاع على الصحيفة التي نشر فيها إعلان البيع، ومع ذلك نعتقد أن نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري بهذا الأسلوب التقليدي لم يعد يتناسب مع التطور الكبير الحاصل في وسائل التواصل الإلكترونية، ولا سيما في ظل جائحة كورونا التي أجبرت المجتمعات في مختلف الدول على الإسراع في أتمتة أساليب العمل، وهجر طرق التواصل المادي ما أمكن. ولهذا نقترح على المشرع الإماراتي إنشاء جريدة رسمية متخصصة بالإعلانات التجارية على غرار ما فعل المشرع الفرنسي<sup>(30)</sup> بدلاً من النشر في الصحف اليومية التي لا تضمن بشكل فعال علم الأشخاص المعنيين بهذا النوع من الإعلانات، كما ننصح بأن يتم النشر في الجريدة المذكورة بشكل ورقي وإلكتروني على اعتبار أن النشر الإلكتروني يوفر إمكانية البحث عن أسماء المحلات التجارية التي جرت عليه التصرفات في أي وقت، وهو

(29) D. Legeais, Droit commercial et des affaires, Dalloz, 25e éd., (2019), 147.

(30) L'article L141-12 du Code de commerce français prévoit que : « ... Toute vente ou cession de fonds de commerce, consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, ainsi que toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, est, sauf si elle intervient en application de l'article L. 642-5, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur sur un support habilité à recevoir des annonces légales dans le département dans lequel le fonds est exploité et sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales ... ».





الأمر الذي يضمن فاعلية إجراء النشر، ووصول إعلانات بيع المحلات التجارية إلى الدائنين، وجميع أصحاب المصلحة، وفي حال تبني المشرع الإماراتي مقترحنا المذكور فلن يكون ضرورياً نشر ملخص عقد البيع مرتين في الجريدة المذكورة، بل سيكون كافياً نشره فيها مرة واحدة ورقياً وإلكترونياً؛ لأن النشر الإلكتروني يبقى محفوظاً على شبكة الإنترنت ومتاحاً للاطلاع عليه في أي وقت من قبل كل ذي مصلحة على موقع الجريدة المذكورة، أو موقع الجهة الإدارية المختصة التي تتبع لها الجريدة التي سبقت الإشارة إليها، وبناءً عليه ستبدأ المدة المحددة قانوناً للاعتراض على واقعة بيع المحل التجاري من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلانات التجارية بدلاً من تاريخ آخر نشر في الصحف وفق ما ورد في المادة ٤٥ / ٢ من قانون المعاملات التجارية.

### ثانياً- تسجيل البيع في السجل التجاري:

بعد أن يتم الاتفاق على بيع المحل التجاري كتابةً يجب توثيق عقد البيع من الكاتب بالعدل، والانتهاء من إجراءات نشر ملخص العقد في الصحف، ومن ثم يباشر الموظف المختص في دائرة السجل التجاري قيد بيانات البيع في السجل التجاري، ونقل ملكيته من اسم البائع إلى اسم المشتري، وقد جاء في المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية: "كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المحل التجاري أو إنشاء حق عيني عليه يجب أن يكون موثقاً أو مصدقاً من الكاتب بالعدل ومقيداً في السجل التجاري، وإلا كان باطلاً". ونتساءل هنا: لماذا عدّ المشرع الإماراتي قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري شرطاً شكلياً إضافياً لصحة البيع، مع أنه يفترض أن يكون القيد شرطاً لنفاذ أي تصرف بالمحل التجاري تجاه الغير فقط؟ في الواقع لم يشأ المشرع الإماراتي عدّ قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري مجرد شرط لانتقال ملكيته إلى المشتري، بل عده شرطاً لصحة بيع المحل التجاري، ورتب على تخلف هذا الشرط بطلان البيع<sup>(٣١)</sup>، وقد كانت غاية المشرع الإماراتي من فرض قيد البيع في السجل

(٣١) فايز نعيم رضوان، مبادئ قانون المعاملات التجارية، مرجع سابق، ٤٧٠.



التجاري حماية المتعاقدين والغير، ولا سيما دائني بائع المحل التجاري<sup>(٣٢)</sup>، ولكن المشرع الإماراتي بهذا الموقف خالف معظم المشرعين الوطنيين الذين أخضعوا المحل التجاري للقيد في سجل خاص، إلا أنهم عدوا قيد التصرف الواقع على المحل التجاري شرطاً لنفاذ التصرف تجاه الغير، ولا سيما المشرع الفرنسي<sup>(٣٣)</sup>، والمشرع المصري<sup>(٣٤)</sup>، والمشرع السوري<sup>(٣٥)</sup>.

وفي الوقت نفسه نتساءل: هل يعقل عدُّ عقد بيع المحل التجاري المكتوب والموثق من الكاتب بالعدل قبل نشره في الصحف، وقيده في السجل التجاري باطلاً، وليس له أي أثر قانوني؟ ماذا لو اختلف طرفا البيع بعد توثيق البيع من الكاتب بالعدل، وامتنع البائع عن متابعة إجراءات النشر والقيد، أليس من حق المشتري التمسك بعقد البيع، وطلب تثبيت البيع مع البائع في القضاء؟ في الحقيقة إذا عدنا قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري شرطاً لصحة البيع فلن يكون بإمكان المشتري التمسك بالبيع، أما إذا نظرنا إلى القيد المذكور على أنه مجرد شرط لنفاذ البيع تجاه الغير فيمكن للمشتري حينها التمسك بالبيع، وإلزام البائع بقيد نقل الملكية في السجل التجاري، وتنفيذ سائر الالتزامات الأخرى المنصوص عليها في عقد البيع،

(٣٢) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ٢٣٢.

(33) Art. L.141-12 et suiv. du Code de commerce français.

(٣٤) يعد المشرع المصري بيع المحل التجاري أو المتجر عقداً شكلياً؛ إذ يشترط الكتابة العادية لصحته، وقيد البيع في السجل التجاري لنفاذ انتقال ملكيته فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير، وتأكيدهم لذلك جاء في المادة ١/٣٧ من قانون التجارة المصري رقم ١٧ سنة ١٩٩٩: "كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عيني عليه أو تأجير استغلاله يجب أن يكون مكتوباً وإلا كان باطلاً". كما ورد في المادة ١/٣٨ من القانون المذكور: "لا تنتقل ملكية المتجر فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير إلا من تاريخ قيد التصرف في السجل الخاص بذلك، ونشر ملخصه في صحيفة السجل التجاري".

(٣٥) ما زال المشرع السوري يعد بيع المحل التجاري عقداً رضائياً، ويشترط الكتابة العادية لإثبات العقد، وتسجيل البيع في سجل المتجر؛ لنفاذ تجاه الغير. هذا ما تؤكدته المادة ٥٧ من قانون التجارة السوري رقم ٣٣ سنة ٢٠٠٧ التي جاء فيها: "١- إن العقود والتصرفات الواردة على المتجر يجب أن تكون مكتوبة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإقرار واليمين وحق الغير في إثباتها بجميع وسائل الإثبات. ٢- إن العقود والتصرفات الواردة على المتجر لا تعتبر نافذة في حق الغير ما لم تسجل في سجل المتجر....".



ولهذا نعتقد أنه كان يجب على المشرع الإماراتي النص على عدّ قيد بيع المحل التجاري شرطاً لنفاذ البيع في مواجهة الغير؛ لأن السجل التجاري ما وجد إلا لإشهار وجود المحلات التجارية والتصرفات التي تقع عليها<sup>(٣٦)</sup>، وقد أكد القضاء الإماراتي على عدّ قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري شرطاً لنفاذ البيع تجاه الغير في العديد من أحكامه<sup>(٣٧)</sup>.

وحسب ما ورد في المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية يترتب على قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري عدّ عقد البيع صحيحاً وناظراً فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير، وبناءً عليه فإذا باع المالك المحل التجاري إلى شخصين على التوالي فإن الأولوية تكون للأسبق في تاريخ قيد البيع في السجل التجاري، وإن كان المشتري الثاني حائزاً على المحل التجاري في الواقع؛ لأن القاعدة تقول إن: "الحيازة في المنقول سند الملكية"، لا تسري إلا على الأموال المنقولة المادية غير الخاضعة للتسجيل، أما المحل التجاري فهو مال منقول معنوي من جهة، وهو يخضع للتسجيل من جهة أخرى<sup>(٣٨)</sup>؛ علماً أن البيانات المقيدة في السجل التجاري تتمتع بحجية نسبية تجاه الغير من تاريخ قيدها؛ لهذا فهي تقبل إثبات العكس بجميع طرق الإثبات، أما قبل قيدها فلا يعد حجة تجاه الغير إلا إذا ثبت علمه بها<sup>(٣٩)</sup>. ولهذا إذا ثبت أن الغير سيء النية؛ أي كان يعلم بوجود وقائع أو تصرفات واجبة القيد في السجل التجاري إلا أنها لم تقيد بعد، وتعامل مع التاجر كما لو لم يكن عالماً بها، فحينها تكون تلك الوقائع والتصرفات نافذة

(٣٦) أكرم ياملكي، القانون التجاري: دراسة مقارنة في الأعمال التجارية والتاجر والعقود التجارية والعمليات المصرفية والبيوع، مكتبة الجامعة، الشارقة، (٢٠١٢)، ١٠٤.

(٣٧) نقض أبو ظبي، طعن رقم ٤٢٥ سنة ٢٠١٢، تاريخ ٢٠١٣/٥/١٥؛ طعن رقم ٤٣ سنة ٢٠١١، تاريخ ٢٠١١/٩/٨؛ تمييز دبي، طعن رقم ٦٣ سنة ٢٠٠٥، تاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٦؛ طعن رقم ١٣٩ سنة ٢٠٠٠، تاريخ ٢٠٠٠/٩/١٧.

(٣٨) ناجي عبد المؤمن، الوجيز في مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ٣٦٩.

(٣٩) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة: الأعمال التجارية والتجار والمحل التجاري، مرجع سابق، ٣٠٠.

بحقه<sup>(٤٠)</sup>. وكذلك إذا ثبت أن من قيد المحل التجاري باسمه في السجل التجاري يعلم ببيعه من قبل صاحبه إلى شخص آخر، ومع ذلك اتفق مع مالك المحل التجاري على نقل ملكيته إلى اسمه لتهريبه من وجه المشتري الأول، كان من حق هذا الأخير المطالبة بعدم نفاذ بيع المحل التجاري إلى المشتري الثاني في مواجهته، وإلغاء قيد ملكية المحل التجاري باسم المشتري الثاني، ونقل ملكيته إلى اسم المشتري الأول.

ولا شك أن القيد المادي لبيوع المحلات التجارية في سجلات ورقية لم يعد يتناسب مع التطور الكبير الحاصل في شبكة الإنترنت، وشيوع استخدامها في أداء معظم الخدمات، والقيام بجمل المعاملات المدنية والتجارية؛ لذلك ندعو المشرع الإماراتي إلى تعديل قانون السجل التجاري رقم ٥ سنة ١٩٧٥، وكذلك النصوص الخاصة بالسجل التجاري التي وردت في قانون المعاملات التجارية على نحو يسمح بإنشاء سجل تجاري إلكتروني إلى جانب السجل التجاري الورقي أو يكون بديلاً عنه من أجل تمكين الإدارة المختصة من قيد البيوع وسائر التصرفات التي ترد على المحلات التجارية بشكل إلكتروني، وعلى أن تكون تلك القيود متاحة للجمهور من أجل الاطلاع عليها بالمجان أو مقابل دفع رسوم مناسبة بإحدى وسائل الدفع الإلكترونية، ويبدو أن مشروع المنصة الإلكترونية التي تحمل تسمية "السجل الاقتصادي الوطني" الذي تم إطلاقه مؤخراً من قبل وزارة الاقتصاد الإماراتية بغرض تضمين المنصة المذكورة بيانات دقيقة وشاملة عن جميع المؤسسات الفردية، والشركات الحاصلة على تراخيص اقتصادية سارية في الإمارات العربية المتحدة، ومسجلة أصولاً في السجل المذكور يتجه نحو تحقيق المقترح الذي أشرنا إليه<sup>(٤١)</sup>.

(40) L'article L123-7 du Code de commerce français prévoit que : « le commerçant inscrit qui cède son fonds ou qui en concède l'exploitation notamment sous forme de location-gérance ne peut opposer la cessation de son activité commerciale, pour se soustraire aux actions en responsabilité dont il est l'objet du fait des obligations contractées par son successeur dans l'exploitation du fonds, qu'à partir du jour où a été opérée la radiation ou la mention correspondante ».

(41) <https://ner.economy.ae/>



## المبحث الثاني

### وسائل الحماية القانونية لحقوق دائني بائع المحل التجاري

رغبة من المشرع الإماراتي في جعل الحماية القانونية المقررة لصالح دائني بائع المحل التجاري حماية فعلية تضمن هؤلاء الدائنين تحصيل حقوقهم من ثمن المحل التجاري قبل أن يدخل ذمة البائع تبنى عدة وسائل تهدف جميعها إلى تحقيق الغرض المنشود، وتمثل الوسائل في فرض عدة التزامات خاصة على مشتري المحل التجاري (المطلب الأول)، ومنح دائني بائعه عدداً من الحقوق التي يمكنهم ممارستها؛ لتحصيل ديونهم (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: التزامات المشتري المتعلقة بحماية حقوق دائني البائع

إضافة إلى التزامات المشتري تجاه البائع التي يفرضها عليه عقد بيع المحل التجاري، وأحكام البيع المنصوص عليها في قانون المعاملات التجارية، والقواعد العامة للبيع الواردة في قانون المعاملات المدنية فرض المشرع الإماراتي على المشتري واجبين خاصين تجاه دائني بائع المحل التجاري: أما الواجب الأول فيتمثل في حبس ثمن المحل التجاري بين يديه إلى حين البت في اعتراضات الدائنين المذكورين (أولاً)، وأما الواجب الثاني فيتجلى في الإعلان عن ميعاد لتسوية ديون هؤلاء الدائنين في الصحف (ثانياً).

#### أولاً- حبس ثمن المحل التجاري:

يتم تحديد ثمن المحل التجاري باتفاق طرفي عقد البيع، ولكن يجب ألا يقل هذا الثمن عن سعر السوق، وإلا استعمل دائنو البائع حقهم في شرائه لأنفسهم أو لحساب الغير بثمان أعلى كما سنرى لاحقاً. وقد أكدت المادة ٤٢ / ٤ من قانون المعاملات التجارية على اعتبار ثمن المحل التجاري من البيانات الإلزامية التي يجب ذكرها في عقد البيع، مع ضرورة تعيين ثمن العناصر المادية والمعنوية كل منها على حده، وبيان الجزء المدفوع منه عند إبرام العقد، وكيفية أداء الباقي من الثمن، والحكمة من ذلك ضمان امتياز البائع وحقوق دائنيه على عناصر المحل

التجاري مع العلم أن عدم بيان ثمن المحل التجاري في عقد البيع يجعل هذا العقد قابلاً للإبطال بناءً على طلب المشتري فقط؛ لأن بطلان عقد بيع المحل التجاري لعدم ذكر البيانات الإلزامية التي حدتها المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية بطلان نسبي، وليس مطلقاً، ومن ثم لا يجوز إثارته من غير المشتري، وليس من المحكمة من تلقاء نفسها<sup>(٤٢)</sup>. ومع ذلك نعتقد أن المشرع الإماراتي أراد ترتيب جزاء بطلان العقد على عدم ذكر البيانات الإلزامية ليس لمصلحة المشتري فقط، وإنما أيضاً لمصلحة دائني البائع؛ لأنهم أصحاب مصلحة؛ لذلك يفترض أن لهم الحق أيضاً في طلب بطلان عقد بيع المحل التجاري في حال خلوه من إحدى البيانات الإلزامية التي فرضتها المادة المذكورة سابقاً.

ويلتزم المشتري عموماً بدفع ثمن المحل التجاري المتفق عليه في الزمان والمكان المعينين في العقد<sup>(٤٣)</sup>، فقد يتم الاتفاق على دفع الثمن فوراً، أو بعد مدة من الزمن، أو على أقساط. مع العلم أنه وإن تم الاتفاق على دفع ثمن المحل التجاري فوراً فلا يلتزم المشتري بدفعه إلا بعد انقضاء ميعاد اعتراض دائني بائع المحل التجاري، أو البت في الاعتراضات المقدمة من الدائنين، وتنفيذ حكم المحكمة فيها، وحسب ما جاء في المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية يحظر على مشتري المحل التجاري دفع ثمن المحل التجاري - وإن اتفق مع البائع على دفعه نقداً - إلى أن تبت المحكمة في الاعتراضات المقدمة من الدائنين. وإذا خالف المشتري أحكام المادة المذكورة، وقام بدفع ثمن المحل التجاري قبل أن تبت المحكمة في جميع الاعتراضات المقدمة من الدائنين عدّ وفاؤه للثمن غير نافذ بحق دائني بائع المحل التجاري، والتزم بدفع ديونهم وفق ما تقرره المحكمة. مع العلم أن هذا الحكم لا يتعارض مع اتفاق المشتري مع البائع على دفع جزء من الثمن كعربون، وكيفية أداء باقي الثمن، فمثل هذا الاتفاق يكون صحيحاً وملزماً لطرفي عقد البيع، ولكن حمايةً لحقوق دائني بائع المحل التجاري لا يعدّ دفع ثمن المحل

(42) Cass. Com. 31/3/2004, JCP E 2004, 1057, note M. Keita.

(٤٣) المادة ٥٥٦ وما بعد من قانون المعاملات المدنية.



كله أو بعضه نافذاً تجاه الغير إلا بعد أن تبت المحكمة في الاعتراضات المقدمة من الدائنين. وبالطبع فلا شيء يمنع البائع من اشتراط تعليق نقل ملكية المحل التجاري إلى المشتري حتى سداد كامل الثمن، وذلك في حال تم الاتفاق على أن يكون الثمن مؤجلاً أو مقسطاً وفق ما تقضي به القواعد العامة<sup>(٤٤)</sup>.

واستثناءً مما تقدم أجازت المادة ٤٥ / ٤ من قانون المعاملات التجارية لبائع المحل التجاري أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص له بقبض الثمن حتى قبل النظر في الاعتراضات التي يمكن أن تقدم من دائنيه، وذلك في حال قدّم ضمانات كافية للوفاء بحقوق الدائنين، وفي هذا الصدد يجوز لبائع المحل التجاري أن يعرض على المحكمة المختصة لأجل قبض الثمن نقداً وفوراً من المشتري ضمانات شخصية ككفالة أحد الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المليئين، أو ضمانات عينية محلها أموال منقولة أو عقارية مملوكة له، وللأسف لم ينص القانون المذكور على أي تفاصيل فيما يتعلق بآلية تقديم هذه الضمانات، والإجراءات التي يجب على دائني البائع اتباعها لتحصيل ديونهم منها في حال تخلف كل من البائع والمشتري عن أدائها! فهل يكفي أن يثبت بائع المحل التجاري للمحكمة ملاءته مثلاً؛ أي ملكيته لعقارات ومنقولات تفوق قيمتها مجموع ما لدائنيه من حقوق دون الحاجة إلى وضع إشارة حجز على صحتها بالنسبة إلى الأموال الخاضعة للتسجيل كالعقارات والسيارات! لا نعتقد ذلك، فنحن هنا أمام قصور تشريعي واضح؛ إذ لا بدّ للمشرع الإماراتي من أن يتدخل للنص على الآلية التي يمكن من خلالها استبدال المحل التجاري المبيع بأي ضمانات أخرى تكفل حصول دائني البائع على حقوقهم، ولا ننسى أن تدبير حبس الثمن، إنما فرض لكون ثمن المحل التجاري الضمانة الرئيسية لاستيفاء حقوقهم، وليكون المشتري أو من آلت إليه ملكية المحل التجاري مسؤولاً - بشكل أو بآخر - عن وفاء الديون المتصلة بالمحل التجاري موضوع عقد البيع.

(٤٤) جاء في المادة ١٥١٣ / ١ من قانون المعاملات المدنية: "يجوز للبائع إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع".



وإذا رجعنا إلى المادة (L141-15) من قانون التجارة الفرنسي نجد أنها تبنت حكماً أصح لدائني بائع المحل التجاري، فصحيح أن هذه المادة أجازت للبائع أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة قبض ثمن المحل التجاري من المشتري مع وجود اعتراضات من دائنيه على البيع، إلا أنها اشترطت عليه أن يقدم الطلب المذكور بعد انتهاء مدة الاعتراض على البيع، وأن يودع صندوق المحكمة مبلغاً نقدياً يساوي مجموع الديون التي يطالب بها الدائنون المعارضون بغض النظر عما إذا كانت تلك الديون مستحقة أو مؤجلة مؤكدة أو متنازعة عليها. ولا شك أن هذا الحل الذي تبناه المشرع الفرنسي يضمن استيفاء دائني البائع حقوقهم بشكل فعال وآمن، وهو أفضل بكثير من أي ضمانات شخصية أو عينية يمكن أن يعرضها البائع على المحكمة كبديل عن حبس ثمن المحل التجاري، وهو الأمر الذي يدعوننا إلى الاقتراح على المشرع الإماراتي تبني أحكاماً مشابهة للأحكام المذكورة وإدراجها ضمن مواد قانون المعاملات التجارية المتعلقة بالتصرف بالمحل التجاري.

### ثانياً- عرض تسوية حقوق الدائنين:

جاء في المادة ١/٤٧ من قانون المعاملات التجارية: "على من آلت إليه ملكية المحل التجاري أن يعين ميعاداً للدائنين السابقين على إعلان التصرف؛ للتقدم ببيان عن ديونهم لتسويتها، ويجب أن يعلن عن هذا الميعاد في صحيفتين يوميتين تصدران في الدولة إحداها باللغة العربية، وتفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ولا تقل مدة الميعاد المحدد للدائنين عن تسعين يوماً من تاريخ النشر، وتبقى ذمة من آلت إليه ملكية المحل التجاري مشغولة بالديون التي يتقدم أصحابها ببيان عنها خلال الميعاد المذكور إذا لم تتم تسويتها خلال هذه المدة". ويتضح من هذا النص أن ذمة المشتري تصبح مشغولة بديون سلفه المتصلة بالمحل التجاري المبيع، متى كان تاريخ نشوئها سابقاً على نشر ملخص البيع في الصحف، وتقدم أصحابها ببيان عنها خلال الميعاد المحدد لذلك، ومن ثم يتعين على المشتري دفع ما استحق من تلك الديون بينما يلتزم بوفاء الديون الأخرى في تاريخ استحقاقها؛ لأن المالك الجديد للمحل التجاري محلّ





قانوناً محل المالك السابق<sup>(٤٥)</sup>.

وفي حال أهمل الدائنون المعنيون بتلك الأحكام تقديم بيان عن ديونهم على المالك السابق للمحل التجاري في الميعاد المحدد برأت ذمة المالك الجديد منها، ولم يعد أمام هؤلاء الدائنين فرصة للمطالبة بديونهم إلا من المالك السابق للمحل التجاري كونه المدين الأصيل بها. وهذا ما أكدته المادة ٤٧/٢ من قانون المعاملات التجارية التي أشارت إلى أن: "أما الديون التي لم يتقدم أصحابها ببيان عنها خلال الميعاد المعين...، فتبرأ ذمة من آلت إليه ملكية المحل التجاري منها". وتأكيداً لما تقدم جاء في حكم لمحكمة تمييز دبي: "الشركة باعتبارها محلاً تجارياً تم نقل ملكيتها لشركاء جدد...، وتم الإعلان عن ذلك بالصحف وفقاً للمادة ٤٧ من قانون المعاملات التجارية، وإن المطعون ضده لم يتقدم في الميعاد القانوني ببيان ما له من ديون في ذمة الشركة، مما يبرأ ذمتها من المبالغ التي يطالب بها"<sup>(٤٦)</sup>. كما جاء في حكم لمحكمة نقض أبو ظبي: "ومن المقرر وفق ما تقضي به المادة ٤٦/١، والمادة ٤٧/١-٢ من قانون المعاملات التجارية أن من آلت إليه ملكية المحل التجاري، وإن كان يحل بحكم القانون محل المتصرف في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقود المتعلقة بالمحل، ما لم يتفق على غير ذلك أو كان العقد قائماً على اعتبارات شخصية إلا أنه إذا أقام من آلت إليه ملكية المحل التجاري بتعيين ميعاد للدائنين السابقين على إعلان التصرف للتقدم ببيان عن ديونهم لتسويتها، وأعلن هذا الميعاد في صحيفتين تصدران في الدولة إحداهما باللغة العربية، تفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ولا تقل مدة الميعاد المحدد للدائنين عن تسعين يوماً من تاريخ النشر، ولم يتقدم هؤلاء الدائنون بديونهم خلال الميعاد المذكور فإن ذمة من آلت إليه ملكية المحل التجاري تبرأ من هذه الديون، والمرجع في إثبات قيام من آلت إليه ملكية المحل التجاري باتخاذ الإجراءات المشار إليها، هو بما تصدره المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة في هذا الشأن، باعتبارها الجهة

(٤٥) فايز نعيم رضوان، مبادئ قانون المعاملات التجارية، مرجع سابق، ٤٧٨.

(٤٦) تمييز دبي، طعن رقم ١٧٥ سنة ٢٠١٧، تاريخ ٢٠١٧/٥/٢١.





المختصة بإصدار التراخيص التجارية للمؤسسات والشركات" (٤٧).

وبالمقابل إذا لم يراع المالك الجديد للمحل التجاري الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٧ / ١ من قانون المعاملات التجارية، وتقاعس عن تعيين ميعاد للدائنين السابقين على إعلان التصرف؛ للتقدم ببيان عن ديونهم لتسويتها، وعن الإعلان عن هذا الميعاد في صحيفتين يوميتين تصدران في الدولة إحداهما باللغة العربية، ويفصل بين صدورهما مدة أسبوع، ولا تقل مدة الميعاد المحدد للدائنين عن تسعين يوماً من تاريخ النشر بقيت ذمته مشغولة بجميع ديون الدائنين السابقة لإعلان البيع، ولا يعتد باتفاق طرفي عقد بيع المحل التجاري على التزام البائع بوفاء الالتزامات السابقة على إبرام العقد؛ لمخالفة هذا الاتفاق مبدأ الأثر النسبي للعقد، وعدم جواز الاحتجاج به تجاه الغير الذي لم يكن طرفاً فيه إضافة إلى تعارضه مع الإجراءات القانونية التي تم إقرارها حمايةً لحقوق الغير، وتأكيداً لذلك جاء في حكم لمحكمة نقض أبو ظبي: "أن مؤدى نص المادة ٤٧ من قانون المعاملات التجارية أن المشرع فرض على من آلت إليه ملكية المحل التجاري أن يعين ميعاداً - لا يقل عن تسعين يوماً من تاريخ النشر - للدائنين السابقين على إعلان التصرف للتقدم ببيان عن ديونهم لتسويتها، وأن يعلن عن هذا الميعاد في صحيفتين يوميتين تصدران في الدولة، فإذا لم يتقدم أصحاب الديون ببيان عنها خلال الميعاد المذكور برأت ذمة المتصرف إليه منها، أما إذا تقاعس الأخير عن اتخاذ تلك الإجراءات كان مسؤولاً عن الوفاء بالديون السابقة المستحقة للدائنين السابقين على هذا التصرف، وتظل ذمة المحل التجاري مشغولة بهذه الديون يستوفيهما الدائنون من المالك الجديد بغض النظر عما إذا كان قد اتفق مع المالك السابق للمحل التجاري بخصوص التزامه بهذا الدين؛ لأن ما اتفق عليه فيما بين المالكين السابقين واللاحقين لا يمكن الاحتجاج به تجاه الغير الذي لم يكن طرفاً في هذا الاتفاق" (٤٨).

(٤٧) نقض أبو ظبي، طعن رقم ٧٤٠ سنة ٢٠١٢، تاريخ ١٠/٤/٢٠١٣.

(٤٨) نقض أبو ظبي، طعن رقم ٧٠٩ سنة ٢٠١٥، تاريخ ٢١/٣/٢٠١٦.



وصحيح أن المشرع الإماراتي تبنى مبدأ انتقال الحقوق والديون المتصلة بنشاط المحل التجاري السابقة على قيد البيع في السجل التجاري من ذمة البائع إلى ذمة المشتري إلا أن ذمة البائع تبقى مشغولة بالديون المذكورة حتى يتم وفاؤها أو يبرؤه الدائنون منها تطبيقاً لنص المادة ٤٧/٣ من قانون المعاملات التجارية الذي ذكر فيه صراحةً: "وتبقى ذمة المتصرف مشغولة بالديون المتصلة بالمتجر التي يكون تاريخ نشوئها سابقاً على إعلان التصرف، إلا إذا أبرأه الدائنون منها". وبناءً عليه في حال لم يستطع دائنو بائع المحل التجاري أصحاب الديون السابقة لنشر البيع في الصحف تحصيل ديونهم من المشتري كان من حقهم الرجوع على البائع على اعتبار أنه الملتزم الأصلي تجاههم، وذمته لا تبرأ من ديونهم إلا بوفائها أو إبرائه منها، وهذا ما أكده القضاء الإماراتي أيضاً، فقد جاء في حكم لمحكمة نقض أبو ظبي: "إن ذمة البائع تظل مشغولة بالديون المتصلة بالمتجر، والتي يكون تاريخ نشوئها سابقاً على إعلان التصرف بالبيع إلا إذا أبرأه الدائنون منها"<sup>(٤٩)</sup>. وبقي أن نؤكد على ضرورة استبدال نشر إعلان تسوية ديون بائع المحل التجاري في الصحف اليومية بنشره في "الجريدة الرسمية للإعلانات التجارية" التي سبق اقتراح إنشائها من قبلنا مرة واحدة فقط، وتقليل ميعاد التسعين يوماً المحدد لتسوية مشتري المحل التجاري لحقوق دائني البائع إلى ثلاثين يوماً، على اعتبار أن هذا الميعاد طويل نسبياً، ولا يتناسب مع السرعة التي تتم بها المعاملات التجارية في عصرنا الراهن.

### المطلب الثاني

#### حقوق دائني البائع بخصوص واقعة بيع المحل التجاري

قد يتفق - في الواقع العملي - طرفا عقد بيع المحل التجاري على تعيين ثمن حقيقي للمحل يقل عن سعره في السوق، أو يتفقا على عدم التصريح بالثمن الحقيقي للمحل، فيفصحون في عقد البيع عن ثمن أقل من الثمن المتفق عليه، ولمجاهة مثل هذه الممارسات المضرة بمصالح

(٤٩) نقض أبو ظبي، طعن رقم ٤٢٧ سنة ٢٠١٥، تاريخ ٢٠١٥/١١/٢.



دائني بائع المحل التجاري منح المشرع الإماراتي هؤلاء الدائنين حق الاعتراض على عقد البيع (المطلب الأول)، وكذلك حق عرض شراء المحل التجاري بثمن يفوق الثمن المصرح به في عقد البيع، وإن كنا نميل إلى إقرار امتياز قانوني على المحل التجاري لصالح الدائنين المذكورين بدلاً من حقهم في المزايدة على ثمنه الذي يندر ممارسته في الواقع العملي (المطلب الثاني).

### أولاً- الاعتراض على بيع المحل التجاري:

يتمتع بحق الاعتراض على بيع المحل التجاري ضمن ميعاد العشرة أيام من تاريخ آخر نشر للملخص البيع في صحيفة يومية الذي حددته المادة ٤٥ / ٢ من قانون المعاملات التجارية جميع دائني صاحب المحل التجاري، سواء كانوا دائنين عاديين أم أصحاب رهن أم امتياز، وسواء كانت ديونهم مستحقة أم لم يجلّ تاريخ استحقاقها بعد، وسواء كان مجموع ديونهم يعادل جزءاً بسيطاً من ثمن المحل أم يستغرق الثمن كله، وذلك لعموم النص مع العلم أن الفقه الفرنسي يستثني من الدائنين الذين يحق لهم الاعتراض على بيع المحل التجاري صاحب إشارة الرهن على المحل التجاري؛ لأن حق هذا الدائن مضمون بإشارة الرهن المقيدة في السجل التجاري<sup>(50)</sup>. ولا بد من التأكيد هنا على أن اعتراض الدائنين لا يستهدف عقد بيع المحل التجاري ككل؛ لأن في ذلك مساس بحق الملكية الذي يمنح صاحب المحل التجاري السلطات الثلاث المتفرعة عن حق الملكية، وهي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف. ولهذا فإن قصد الدائنين من اعتراضاتهم على بيع المحل التجاري قبض ديونهم من ثمن المحل؛ لذلك يترتب على تقديم الدائنين لاعتراضاتهم عدم نفاذ دفع ثمن المحل التجاري في مواجهتهم، وليس عدم نفاذ البيع ككل<sup>(51)</sup>، وهذا يعني أنه في حال دفع المشتري ثمن المحل التجاري إلى البائع دون القيام بإجراءات نشر ملخص البيع، أو قبل انقضاء مدة الاعتراض وهي عشرة أيام تبدأ من تاريخ آخر نشر، أو مع تقديم اعتراضات من الدائنين في الميعاد القانوني، عُدّ دفعه للثمن غير

(50) D. Legeais, Droit commercial et des affaires, op. cit., 146.

(51) M. Menjuq, Droit commercial et des affaires, op. cit., 110.



نافذ في مواجهة الدائنين، والتزم بدفع ديون الدائنين المعترضين.

مع العلم أن اعتراض أحد الدائنين على بيع المحل التجاري لا يعطيه أي امتياز أو أولوية في قبض دينه متقدماً على غيره من الدائنين من ثمن شراء المحل التجاري، وإنما يحفظ حقه فقط كأبي دائن آخر معترض على البيع في إمكانية استيفاء دينه ممن آلت إليه ملكية المحل التجاري، وبهذا الخصوص جاء في أحد أحكام محكمة النقض الفرنسية: "حسب ثمن المحل التجاري بين يدي المشتري بناءً على اعتراض الدائن على بيع المحل التجاري لا يمنحه حق أولوية على باقي الدائنين، وإنما هو مجرد تدبير تحفظي يترتب عليه حق للدائن المعترض في استيفاء دينه من الثمن بالتساوي مع غيره من الدائنين المعترضين"<sup>(52)</sup>.

ويجب على الدائن الذي يرغب بالاعتراض على بيع المحل التجاري تقديم اعتراضه على البيع إلى المحكمة المختصة، وهي المحكمة المدنية التي يقع في دائرتها المحل التجاري، وذلك قبل انتهاء مدة العشرة الأيام، التي تبدأ من تاريخ آخر نشر للملخص عقد البيع في صحيفة يومية؛ فإذا مضت هذه المدة دون تقديم أي اعتراضات من الدائنين أضحى البيع صحيحاً وناظراً فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير وفق ما قضت به المادة ٤٤/١ من قانون المعاملات التجارية. كما يجب على الدائن المذكور أن يقدم اعتراضه وفق إجراءات الدعوى العادية، وأن يوضح في مذكرة الاعتراض مبلغ الدين وسببه<sup>(53)</sup> حتى يكون لهذا الاعتراض أثر حسب ثمن المحل التجاري بين يدي المشتري، ومنع هذا الأخير من تسليم الثمن إلى البائع. ولا شك أن عدم ذكر الدائن لمبلغ الدين وسببه يؤدي إلى رفض اعتراضه شكلاً؛ لعدم ذكر البيانات الإلزامية التي يفرضها القانون المذكور.

ومع ما تقدم فإن الأحكام سابقة الذكر محل انتقاد لناحية وجوب تقديم اعتراضات

(52) Cass. 2e civ. 6/7/2000, RLDA oct. 2000, 1957.

(53) المادة ٤٥/٣ قانون المعاملات التجارية.



الدائنين وفق إجراءات الدعوى العادية وإلى المحكمة المختصة بدلاً من تقديم الاعتراضات على شكل عريضة تقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة مراعاة للسرعة في الإجراءات المتعلقة بمسائل تجارية، وهي منتقدة أيضاً لناحية أنها لم توضح الآلية التي ستفصل من خلالها المحكمة في الاعتراضات المقدمة من الدائنين، وحصولهم على حقوقهم، ولم تراعى إمكانية التسوية الودية التي يمكن أن يعرضها عليهم مشتري المحل التجاري، ولو رجعنا إلى قانون التجارة الفرنسي لوجدنا أنه أجاز تقديم الاعتراضات على بيع المحل التجاري من قبل الدائنين على شكل عريضة تقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة خلال عشرة أيام من تاريخ نشر واقعة البيع في الجريدة الرسمية للإعلانات المدنية والتجارية<sup>(54)</sup>. ومن ثم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة الاعتراض على بيع المحل التجاري، ويلتزم المشتري بدفع حقوق الدائنين المعارضين، أو الاتفاق معهم على آلية معنية لتسويتها<sup>(55)</sup>، ويترتب على تقديم الاعتراضات من قبل الدائنين التزام المشتري بحبس ثمن المحل التجاري بين يديه، ومنعه من دفع الثمن إلى البائع قبل تسوية ديون الدائنين المعارضين إما ودياً وإما عن طريق القضاء. وفي حال عدم تسوية المشتري ديون الدائنين المعارضين أو عدم الاتفاق معهم على آلية تسوية محددة تدفعهم للتنازل عن اعتراضاتهم تحكم المحكمة بإلزام المشتري بدفعها، أو التنفيذ الجبري على المحل التجاري محل النزاع، وبالمقابل متى تمت تسوية حقوق جميع الدائنين المعارضين على بيع المحل التجاري التزم المشتري بدفع ما تبقى من الثمن إلى البائع<sup>(56)</sup>، ولا شك أن هذه الأحكام تكمل النقص الذي يعتري نصوص قانون المعاملات التجارية المتعلقة بحق اعتراض دائني البائع على بيع المحل التجاري؛ لهذا نلتمس من المشرع الإماراتي تبنيها.

(54) Art. L114-14 du Code de commerce français.

(55) Art. L114-20 du Code de commerce français.

(56) M. Menjuq, Droit commercial et des affaires, op. cit., 110.



## ثانياً- امتياز على المحل التجاري بدلاً من المزايدة على ثمنه:

يعد عرض الدائنين شراء المحل التجاري بثمان أعلى من الثمن المتفق عليه بمثابة خيار إضافي منحه القانون لكل دائن من دائني بائع المحل التجاري المعترضين على واقعة البيع، ويرى أن الثمن الذي تم تحديده من قبل أطراف عقد البيع منخفضاً لدرجة أنه يقبل بشرائه بثمان يفوق ذلك الثمن المتفق عليه. وبناءً عليه - وحسب ما ورد في المادة ٥ / ٤٥ من قانون المعاملات التجارية- يحق لكل دائن عادي أو صاحب رهن أو امتياز قدم اعتراضاً على بيع المحل التجاري أن يعرض شراءه لحسابه الخاص أو لحساب الغير بثمان يفوق الثمن المتفق عليه بنسبة الخمس على الأقل، وذلك أثناء نظر المحكمة في اعتراضات الدائنين، وفي حال تمّ تقديم مثل هذا العرض يجب على صاحبه إيداع خزينة المحكمة مبلغاً لا يقل عن ثلث الثمن الأصلي مضافاً إليه الزيادة المعروضة من قبله، ومن ثم تقوم المحكمة المختصة بإبلاغ عروض المزايدة إلى طرفي عقد بيع المحل التجاري، وبعد مضي عشرين يوماً على هذا البلاغ تقرر المحكمة بيع المحل لمن عرض أعلى ثمن<sup>(٥٧)</sup>. ومع ذلك نتساءل هنا: هل يوجد لحق عرض الدائنين في شراء المحل التجاري بثمان أعلى تطبيقات في الواقع العملي؟ لا نعتقد ذلك.

وإذا عدنا إلى المادة (L141-19) من قانون التجارة الفرنسي نجد أنها كانت تمنح الدائنين المعترضين على بيع المحل التجاري حق عرض شرائه أيضاً بثمان يفوق الثمن المتفق عليه بين أطراف عقد البيع، ولكن بنسبة السدس فأكثر، وذلك خلال مدة عشرين يوماً من تاريخ نشر ملخص البيع على أن يشمل عرض الشراء المذكور عناصر المحل التجاري المعنوية دون عناصره المادية والبضائع، ورغبة من المشرع الفرنسي في استبعاد أحكام لا تتسم بالشفافية والوضوح، ولا تضمن بشكل كافٍ مصالح دائني البائع<sup>(٥٨)</sup>، فقد قرر إلغاء حق الدائنين المشار إليه، فعدل

(٥٧) المادة ٦ / ٤٥ و٧ قانون المعاملات التجارية.

(58) M. Menjucq, Droit commercial et des affaires, op. cit., 111.



المادة المذكورة بموجب القانون رقم ٢٠١٥-٩٩٠ تاريخ ٦/٨/٢٠١٥، وألغى منها الفقرات ٢ حتى ٦ التي كانت تنظم حق الدائنين المعترضين على بيع المحل التجاري عرض شرائه بثمن يفوق الثمن المتفق عليه بين أطراف عقد البيع<sup>(٥٩)</sup>. ومع ذلك نستغرب احتفاظ المشرع الفرنسي بالمادة (L143-13) من قانون التجارة التي تمنح الدائنين أصحاب الرهون المقيدة على المحل التجاري في السجل التجاري حق عرض شرائه بثمن يفوق الثمن الذي تم بيعه بالمزاد العلني بنسبة العشر إذ اعتقدوا أن هذا الثمن لا يعادل ثمنه الحقيقي، وعلى أن يشمل عرض الشراء المذكور عناصر المحل التجاري المعنوية دون عناصره المادية والبضائع. ومهما يكن من أمر نقترح على المشرع الإماراتي تبني موقف المشرع الفرنسي الجديد، وإلغاء حق الدائنين المعترضين على بيع المحل التجاري في عرض شرائه بثمن يفوق الثمن المتفق عليه بين أطراف عقد البيع، وشطب الفقرات ٥ و٦ و٧ من المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية؛ لأنها أصلاً نصوص معطلة، ولم تجد لها مكاناً في التطبيق العملي مع مرور ما يقرب من ثلاثين عاماً على صدور القانون المذكور.

وكبديل عن حق الدائنين في شراء المحل التجاري المباع بثمن أعلى الذي اقترحنا إلغاؤه من قانون المعاملات التجارية وفق ما سبق بيانه نوصي بإقرار امتياز خاص بدائني بائع المحل التجاري على أن يشمل هذا الامتياز جميع الدائنين باستثناء أصحاب الرهون المسجلة على صحيفة المحل التجاري في السجل التجاري. وما يدعم فكرتنا هذه تشابه مفهوم المحل التجاري مع مفهوم السفينة التي هي أيضاً لا تتمتع بالشخصية القانونية، وليس لها ذمة مالية مستقلة عن مالكها، ومع ذلك أقر المشرع الإماراتي بحق امتياز على السفينة للدائنين أصحاب الحقوق المتصلة باستغلال السفينة بمقتضى أحكام المواد ٨٤ وما بعد من القانون البحري الإماراتي رقم ٢٦ سنة ١٩٨١. وبالطبع يفترض أن يكون امتياز دائني بائع المحل التجاري

(59) D. Legeais, Droit commercial et des affaires, op. cit., 147.



مقرراً بقوة القانون؛ أي لا حاجة للأخذ به لقيده في السجل التجاري، بخلاف امتياز البائع الذي لا يكون نافذاً إلا إذا تم قيده في السجل التجاري<sup>(٦٠)</sup>، وسبق للبائع الاحتفاظ به في عقد البيع، وذكر صراحة في ملخص العقد الذي نشر في الصحف<sup>(٦١)</sup>. كما يفترض أن يكون محل الامتياز جميع العناصر المادية والمعنوية للمحل التجاري ولا سيما عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية التي تم ذكرها في عقد البيع، وفي حال عدم الاتفاق على العناصر التي يشملها البيع شمل البيع والامتياز المشار إليه جميع العناصر المادية والمعنوية الموجودة والتابعة للمحل التجاري التي يقر القانون بأنها من العناصر المكونة له.

وبخصوص آثار امتياز دائني بائع المحل التجاري المقترح إقراره من قبلنا يفترض أن يمنح هذا الامتياز الدائنين المذكورين حقين: حق أولوية، وحق تتبع، وفيما يتعلق بالحق الأول نقترح أن تكون الأولوية في وفاء ديون بائع المحل التجارية من حصيلة بيع المحل التجاري في المزداد العلني بدايةً لأصحاب الرهون المسجلة على صحيفة المحل التجاري في السجل التجاري، ثم دائني بائع المحل التجاري العاديين، وأخيراً البائع نفسه الذي لم يستوف بعد ثمن المحل التجاري كاملاً، وبمعنى آخر، ففي حال تم بيع المحل التجاري في المزداد العلني وجب أولاً دفع حقوق الدائنين أصحاب الرهون على المحل التجاري، ثم حقوق دائني بائع المحل التجاري العاديين، وبعد ذلك يعطى ما تبقى من الثمن للبائع، وأخيراً أصحاب الحقوق الأخرى المستحقة في ذمة المشتري. أما بخصوص الحق الثاني فيقصد به أن يكون لدائني البائع حق تتبع المحل التجاري إلى أي يد تصل إليه؛ لأن الرهن والامتياز لا يمنعان مالك المحل التجاري من التصرف به، بشرط ألا تتأثر حقوق أصحاب الرهون والامتيازات.

(60) D. Legeais, Droit commercial et des affaires, *ibid.*, 150.

(٦١) المادة ٤٨ قانون المعاملات التجارية.



## الخاتمة

أقرّ المشرع الإماراتي نظاماً خاصاً بحماية حقوق دائني بائع المحل التجاري ضمن الأحكام الخاصة بالتصرف في المحل التجاري الواردة في قانون المعاملات التجارية، وتم تأسيس هذا النظام على مرتكزين رئيسيين هما: مبدأ انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري من البائع إلى المشتري، ووجوب الإعلان عن البيع في الصحف وقيد في السجل التجاري، ومع أهمية ذلك لاحظنا من خلال هذه الدراسة أن المبدأ المذكور يمكن التحايل عليه باتفاق طرفي بيع المحل التجاري على بقاء البائع مسؤولاً وحده عن وفاء الديون السابقة لقيد البيع في السجل التجاري؛ لذلك كان من الضروري اقتراح ذلك المبدأ من النظام العام. كما أن نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري لا يجب أن يستمر وفق طريقة تقليدية في "الصحف اليومية"؛ إذ لا بد من الانتقال إلى الإعلان في جريدة رسمية إلكترونية متخصصة يتم إنشاؤها لهذا الغرض، وفيما يتعلق بالقيد في السجل التجاري الذي يأتي كإجراء أخير من إجراءات نقل ملكية المحل التجاري من البائع إلى المشتري، فيفترض أن يكون شرطاً لنفاذ البيع تجاه الغير فقط، والحكم نفسه ينسحب على نشر ملخص البيع في الصحف.

ومن ناحية أخرى اعتمد نظام الحماية القانونية المقرر لمصلحة دائني بائع المحل التجاري على عدة وسائل بغرض ضمان حصول هؤلاء على ديونهم، فألزم المشتري بحبس ثمن المحل التجاري المبيع بين يديه، والإعلان عن عرض تسوية حقوق الدائنين، كما منح الدائنين حق الاعتراض على بيع المحل التجاري، وحق عرض شرائه بثمان يفوق الثمن المتفق عليه بنسبة الخمس على الأقل. إلا أن هذه الدراسة أثبتت أن أحكام تنفيذ هذه الالتزامات وممارسة تلك قد شابهت كثير من القصور؛ إذ لا يتصور - مثلاً - قبول تقديم الدائنين اعتراضاتهم على بيع المحل التجاري وفق إجراءات الدعوى العادية لدى المحكمة المختصة؛ لأن ذلك يتنافى مع مقتضيات السرعة في حل النزاعات التجارية. كما أن حق الدائنين في عرض شراء المحل التجاري بثمان أعلى من الثمن المتفق عليه بين طرفي عقد البيع يندر أن يجد له تطبيقاً في الواقع



العملي، وهو الأمر الذي دفعنا إلى اقتراح استعارة الحل المتبع في قانون التجارة البحرية؛ إذ يتم إقرار امتياز قانوني على المحل التجاري لصالح دائني البائع مشابه للامتياز القانوني المقرر على السفينة لصالح دائني مالكها بخصوص الديون المتصلة باستغلال السفينة.

وفي ختام هذه الدراسة توصل الباحث إلى العديد من النتائج والتوصيات.

## أولاً- النتائج

- ١- ما زال معظم المشرعين الوطنيين لا يعترفون بالحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري كأحد العناصر المكونة له استناداً إلى مبدأ وحدة الذمة المالية، وعدم تمتع المحل التجاري بالشخصية الاعتبارية، ولهذا تم تبني قاعدة عامة مفادها: "عدم انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري من البائع إلى المشتري في حال بيعه".
- ٢- حسناً فعل المشرع الإماراتي حين تبنى صراحةً في المادة ٤٦ / ١ من قانون المعاملات التجارية قاعدة عامة مخالفة للقاعدة المشار إليها سابقاً، وتقضي بـ "انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري من البائع إلى المشتري في حال بيعه"، إلا أنه لم يكن صائباً في النص على جواز اتفاق أطراف عقد البيع على مخالفتها؛ لأن ذلك يضرّ بحقوق دائني البائع.
- ٣- اشترط المشرع الإماراتي نشر ملخص عقد بيع المحل التجاري للاحتجاج بنقل ملكيته فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير بدلاً من قصر أثر النشر على الغير؛ لأن الغاية من النشر ضمان علم الغير بواقعة البيع، أما طرفا البيع فليسوا بحاجة إلى النشر ليعلموا بالبيع الذي ارتضوه وكتبوه ووثقوه من الكاتب بالعدل قبل مباشرة إجراءات النشر.
- ٤- نشر ملخص التصرفات الواقعة على المحل التجاري في الصحف اليومية لا يضمن بشكل فعال علم الدائنين بالتصرف المقصود؛ لأن عدد متابعي النسخ الورقية



- لتلك الصحف في انخفاض؛ ولأن مثل هذه الإعلانات يصعب العثور عليها بين عشرات الأخبار والإعلانات المتنوعة التي تحتويها الصحف اليومية.
- ٥- جعل المشرع الإماراتي قيد بيع المحل التجاري في السجل التجاري شرطاً لصحة البيع ونفاذه فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير، في حين أنه يفترض أن يكون القيد المذكور مجرد شرط لنفاذ البيع تجاه الغير مثله مثل النشر؛ لأن الوظيفة الأساسية للسجل التجاري إشهار التصرفات التي تقع على المحلات التجارية المسجلة فيه.
- ٦- صحيح أن المادة ٤٥/٤ من قانون المعاملات التجارية أجازت للبائع قبض ثمن المحل التجاري قبل البت في الاعتراضات المقدمة من دائنيه بشرط تقديم ضمانات كافية للوفاء بحقوقهم، إلا أن المادة المذكورة لم تبين آلية تقديم هذه الضمانات، والإجراءات التي يجب على دائني البائع اتباعها لتحصيل ديونهم في حال تخلف كل من البائع والمشتري عن أدائها.
- ٧- لا يجوز أن يتفق طرفا عقد بيع المحل التجاري على التزام البائع بوفاء الالتزامات السابقة على إبرام العقد، لمخالفة هذا الاتفاق مبدأ الأثر النسبي للعقود، وعدم جواز الاحتجاج به تجاه الغير الذي لم يكن طرفاً فيه إضافة إلى تعارضه مع الإجراءات القانونية التي تم إقرارها حمايةً لحقوق دائني البائع.
- ٨- اعتراضات دائني بائع المحل التجاري لا تستهدف عقد البيع ككل؛ لأن في ذلك مساس بحق الملكية الذي يمنح صاحب المحل التجاري السلطات الثلاث المتفرعة عن حق الملكية، وهي: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف، وإنما يقصدون منها قبض ديونهم من ثمن المحل التجاري المبيع؛ لذلك يترتب على تقديم الدائنين لاعتراضاتهم عدم نفاذ دفع ثمن المحل التجاري في مواجهتهم، وليس عدم نفاذ البيع ككل في مواجهتهم.
- ٩- تقديم دائني بائع المحل التجاري اعتراضاتهم على بيعه وفق إجراءات الدعوى

العادية وإلى المحكمة المختصة لا ينسجم مع السرعة المطلوبة لحل النزاعات ذات الطبيعة التجارية، كما أن قانون المعاملات التجارية يفتقد إلى أحكام توضح آلية البت في هذه الاعتراضات، وتراعي إمكانية تسويتها ودياً مع المشتري.

١٠- مع أن حق دائني بائع المحل التجاري في عرض شرائه بثمن أعلى يساهم في الحد من الممارسات التي تضر بمصالحهم كبيع المحل بثمن أقل من سعره في السوق حقيقة، أو عدم التصريح بالثمن الحقيقي في عقد البيع، إلا أن هذا الحق لا يجد له تطبيقاً في الواقع العملي؛ لذلك هو حق يستوجب الإلغاء والبحث عن بديل له.

### ثانياً- التوصيات

١- إعادة صياغة المادة ٤٦ / ١ من قانون المعاملات التجارية بما يفيد عد قاعدة انتقال الحقوق والالتزامات المتصلة بالمحل التجاري من البائع إلى المشتري في حال بيعه من النظام العام وبطلان كل اتفاق مخالف بهدف منع أطراف عقد البيع من الاتفاق على بقاء البائع مسؤولاً عن وفاء ديونه، ومن ثم تهريب المحل التجاري من وجه دائني البائع.

٢- تعديل المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجارية حتى يتم النص على وجوب كتابة وتوثيق كل تصرف يكون موضوعه المحل التجاري - ولا سيما البيع - كشرط لصحة التصرف، واعد قيد البيع في السجل التجاري مجرد شرط لنفاذ البيع تجاه الغير، ولا سيما دائني بائع المحل التجاري.

٣- تعديل المادة ٤٤ / ١ من قانون المعاملات التجارية بما يفيد عدم الاحتجاج تجاه الغير بانتقال ملكية المحل التجاري إلى المشتري إلا من تاريخ قيد البيع في السجل التجاري على اعتبار أنه في الواقع العملي لا يتم القيد إلا بعد القيام بالنشر وانتهاء مدة اعتراض الدائنين على واقعة البيع.

٤- إنشاء جريدة رسمية تابعة لإدارة السجل التجاري متخصصة بالإعلانات



- التجارية يطلق عليها تسمية "الجريدة الرسمية للإعلانات التجارية"، على أن يتم النشر في هذه الجريدة بطريقتين: ورقية وإلكترونية، وبحيث يتقرر نشر ملخص كل تصرف يكون موضوعه المحل التجاري فيها مرة واحدة فقط.
- ٥- إلغاء الفقرات ٥ و٦ و٧ من المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجاري التي تنظم حق كل دائن معترض أو مرتهن في عرض شراء المحل التجاري لحسابه الخاص أو لحساب الغير بثمان يفوق الثمن المتفق عليه بنسبة الخمس على الأقل؛ لعدم جدوى هذا الحق في الواقع العملي.
- ٦- تعديل المادة ٤٢ من قانون المعاملات التجاري بإضافة فقرة تعطي الحق بطلب إبطال عقد بيع المحل التجاري في حال إغفال ذكر أي بيان من البيانات الإلزامية المذكورة في المادة نفسها في عقد بيع المحل التجاري، للمشتري وكذلك دائنو بائع المحل التجاري بغض النظر عما إذا كانت ديونهم مستحقة أم مؤجلة، وذلك متى ثبت أنها ديون مؤكدة.
- ٧- تعديل المادة ٤٥/٤ من قانون المعاملات التجارية بحيث يتم النص على إجازة البائع بقبض ثمن المحل التجاري قبل البت في الاعتراضات المقدمة من دائنيه بشرط إيداع مبلغ نقدي يساوي مجموع الديون التي يطالب بها الدائنون المعترضون بغض النظر عما إذا كانت ديونهم مستحقة أو مؤجلة مؤكدة أو متنازعاً عليها كحل بديل عن تقديم ضمانات كافية للوفاء بحقوقهم.
- ٨- ضرورة استبدال نشر إعلان تسوية ديون بائع المحل التجاري في الصحف اليومية بنشره في "الجريدة الرسمية للإعلانات التجارية" المقترح إنشاؤها من قبلنا مرة واحدة، وتقصير ميعاد التسعين يوماً المحدد لتسوية مشتري المحل التجاري لحقوق دائني البائع إلى ثلاثين يوماً على اعتبار أن هذا الميعاد طويل نسبياً، ولا يتناسب مع السرعة التي تتم بها المعاملات التجارية في عصرنا الراهن.

- ٩- تعديل المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية على نحو يسمح لدائني بائع المحل التجاري بتقديم اعتراضاتهم على عقد البيع على شكل عريضة تقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة، مع النص على التزام المشتري بدفع حقوق الدائنين أو الاتفاق معهم على آلية معينة لتسويتها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر ملخص عقد البيع، وإلا حكمت المحكمة بالزام المشتري بدفعها من ثمن المحل، أو التنفيذ الجبري على المحل موضوع النزاع، ووفائها من حصيلة البيع.
- ١٠- تبني موقف المشرع الفرنسي الجديد القاضي بإلغاء حق دائني بائع المحل التجاري في عرض شرائه بثمن أعلى؛ لعدم جدوى هذا الحق في الواقع العملي، وشطب الفقرات ٥ و ٦ و ٧ من المادة ٤٥ من قانون المعاملات التجارية الخاصة بالحق المذكور؛ لأنها أصلاً نصوص معطلة، ولم تجد لها مكاناً في التطبيق العملي مع مرور ما يقرب ثلاثين عاماً على صدور القانون المذكور.
- ١١- وكبديل عن إلغاء حق دائني بائع المحل التجاري في عرض شرائه بثمن أعلى يمكن إقرار حق امتياز قانوني على المحل التجاري لصالح هؤلاء الدائنين أسوة بالامتياز المقرر على السفينة في المواد ٨٤ وما بعد من القانون البحري الإماراتي؛ للشبه بين مفهوم المحل التجاري ومفهوم السفينة؛ لأن كليهما مال منقول خاضع للتسجيل، ولا يتمتع بالشخصية الاعتبارية، وليس له ذمة مالية مستقلة عن مالكة.



## المراجع

- ١) أكثم الخولي، الموجز في القانون التجاري، مكتبة سيد عبد الله وهبة، القاهرة، ١٩٧٠.
- ٢) أكرم ياملكي، القانون التجاري: دراسة مقارنة في الأعمال التجارية والتاجر والعقود التجارية والعمليات المصرفية والبيع، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٢.
- ٣) حسني المصري، القانون التجاري الكويتي، مؤسسة دار الكتب، ١٩٩٦.
- ٤) سوزان علي حسن، الوجيز في قانون المعاملات التجارية الاتحادي، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٧.
- ٥) عبد الحكم عثمان، مبادئ قانون المعاملات التجارية: الأعمال التجارية والتاجر والمحل التجاري وحقوق الملكية الصناعية، كلية شرطة دبي، ١٩٩٥.
- ٦) علي حسن يونس، القانون التجاري، ج ١، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩.
- ٧) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط ٢، ٢٠١١.
- ٨) فايز نعيم رضوان، مبادئ قانون المعاملات التجارية، أكاديمية شرطة دبي، ط ٢، ٢٠٠٨.
- ٩) محمود سمير الشرقاوي، القانون التجاري، ج ١، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٦.
- ١٠) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، ط ٣، ٢٠١٢.
- ١١) ناجي عبد المؤمن، الوجيز في مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، كلية شرطة دبي، ط ١، ١٩٩٨.

- 1- D. Legeais, Droit commercial et des affaires, Dalloz, 25<sup>e</sup> éd., 2019.
- 2- M. Menjucq, Droit commercial et des affaires, Gualino, Issy-les-Moulineaux, 11<sup>e</sup> éd., 2019.
- 3- Cass. Civ. 1950, JCP 1950, 5898, not. Cohen.
- 4- CA Paris 19/6/1991, RTD com., 1991, p. 566, obs. J. Derruppé.
- 5- Cass. com. 16/1/1996, RTD com. 1996, p. 239, obs. J. Derruppé.
- 6- Cass. Com. 31/3/2004, JCP E 2004, 1057, note M. Keita.
- 7- Cass. 2e civ. 6/7/2000, RLDA oct. 2000, 1957.

### **Romanization of Arabic references**

- 1- Aktham Al-Khouli, The Brief in Commercial Law, Sayed Abdullah Wahba Library, Cairo, 1970.
- 2- Akram Yamalki, Commercial Law: A Comparative Study of Business, Merchant, Commercial Contracts, Banking Operations and Sales, University Library, Sharjah, 2012.
- 3- Hosni Al-Masry, Kuwaiti Commercial Law, Dar Al-Kutub Foundation, 1996.
- 4- Susan Ali Hassan, Al-Wajeez in the Federal Commercial Transactions Law, University Library, Sharjah, 2017.
- 5- Abdul Hakam Othman, Principles of Commercial Transactions Law: Commercial Business, Merchant, Shop and Industrial Property Rights, Dubai Police College, 1995.
- 6- Ali Hassan Younis, Commercial Law, Part 1, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Cairo, 1979.
- 7- Ali Sayed Qasim, Principles of Commercial Law in the United Arab Emirates, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 2nd Edition, 2011.
- 8- Fayez Naim Radwan, Principles of Commercial Transactions Law, Dubai Police Academy, 2nd Edition, 2008.
- 9- Mahmoud Samir Al-Sharqawi, Commercial Law, Part 1, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 1986.
- 10- Mustafa Al-Bandari, Principles of the Commercial Transactions Law of the United Arab Emirates, University Library, Sharjah, 3rd Edition, 2012.
- 11- Naji Abdel-Momen, Al-Wajeez in the Principles of the Commercial Transactions Law of the United Arab Emirates, Dubai Police College, 1st edition, 1998.