



# حق الإيجار عنصر من عناصر المتجر

بقلم : نزار نسيب القباني

في الحقوق».

وبذلك يكون المشرع قد أحصل العلاقات الإيجارية للقانون المدني وقانون الإيجار. وأكد قانون الإيجار جواز التنازل عن حق استئجار العقار المتخذ مقراً لمتجر في حال بيعه برمته استناداً إلى نص المادة ٥/ج من القانون المذكور إلا أن المبادئ العامة كانت تحظر التنازل عن الإيجار للمشتري دون إذن خطي من مؤجر العقار أو بند صريح في عقد الإيجار يجيز له ذلك، وإلا جاز إخلاؤه استناداً إلى المادة المذكورة أعلاه.

ثم جرى تعديل نص المادة ٥/ج من قانون الإيجار نفسها فأجازت لمستأجر العقار المستعمل متجراً التنازل عن الإيجار في معرض بيعه المتجر برمته حتى لو كان عقد الإيجار ينص على خلاف ذلك.

واختلف الناس في أحقية هذا

واستناداً إلى حق الإيجار هذا يستطيع المستأجر التسجيل في سجل التجارة والقيام بالأعمال التجارية في المتجر المذكور.

مما يعطي الضمانة للتجار الآخرين الذين سيفقون بالتعامل مع التاجر خاصة حين قيام عنصر المديونية فيما بينهم، وبذلك، يكون المكان المستأجر (المتجر) محلاً للتصرفات القانونية كالبيع أو الرهن أو المشاركة... الخ.

وأخذت التشريعات القانونية النافذة إضافة للعرف بتكريس حقوق التاجر على متجره ونظم التصرفات الواردة عليه.

وتنص المادة (٤٣) من قانون التجارة:

«إن حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة

إن اختلاف المصالح المادية حول حق الإيجار كعنصر من عناصر المتجر بين الشركاء أنفسهم إن وجدوا أو بين المؤجر والمستأجر، ومدى أحقية تنازل المستأجر عن عقد الإيجار للغير، وموافقة صاحب العقار على ذلك أو عدمه وتوارث حق الإيجار وعقود الاستثمار، كلها أمور متشابكة تجعل من الضرورة إحاطة هذا البحث من الأهمية لسعرتنا للحكم القانوني من هذه الوقائع.

تنص المادة (٤٢) من قانون التجارة الصادر عام ١٩٤٩ والمعدل في عام ١٩٩١ على:

١ - يتكون المتجر قانوناً من محل ومن الحقوق المتصلة به.

٢ - يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الأحوال وهي خصوصاً، الزبائن والاسم والشعار وحق الإيجار والعلامات الفارقة... الخ ومن هذا النص يتبين أن حق الإيجار هو من أهم عناصر تكوين المتجر بل قد يكون أهمها على الإطلاق.

ويوجد حق الإيجار في جميع الحالات التي يكون فيها التاجر مستأجراً للمكان الذي يزاول فيه تجارته

## عدم تحديد القوانين خلق فجوة كبيرة بين المالك والمستأجر

العدد ١٩٧٧

٧٤

ينقل للمستثمر إلا حق استثمار المتجر بمختلف عناصره مع بقاء رقبته ملكاً للمؤجر الذي يسترده عند انتهاء مدة الاستثمار، وتبقى العلاقة الإيجارية الأصلية بين المالك والمستأجر ويستطيع المستثمر أن يسجل اسمه في سجل التجارة وفي غرفة التجارة.

ولاشك أن عقود الاستثمار خلقت العديد من الإشكالات في التعامل التجاري خاصة حين قيام عنصر المديونية، فلم يعد يعرف المستأجر من المستثمر وبالتالي ضاعت مسؤولية المديونية والالتزامات المادية وضماناتها فيما بينها.

ولقد أخذ مشروع قانون المتجر الإحاطة لهذه الناحية فقرر إقامة سجل للمتجر تابع لسجل التجارة لتحديد الحقوق والضمانات الواردة عليه لضمان حقوق أطراف العقد من جهة وحقوق الآخرين إضافة إلى إجراءات أخرى تضمن حقوق الدائنين، والخلاصة فإن مغالاة الاجتهادات القضائية وعدم تحديد القوانين خلق فجوة كبيرة بين المالك والمستأجر تجعل دائماً إحداهما ظالماً خاصة بعد أن تبدلت الأسعار وبلغ التضخم مداه ولنا الأمل في إعادة التوازن والعدالة بينها بتشريع ناظم جديد وقد شكلت لجنة تقدمت بمشروع قانون المتجر سمي بمشروع عام ١٩٧٧ أحاط بكل هذه الأمور إلا أنه لم يقر حتى الآن ولربما بعد هذه المدة الطويلة بات المشروع نفسه بحاجة إلى إعادة مراجعته ليواكب التطورات الاقتصادية القائمة.

### المراجع:

- ١ - قانون التجارة السوري - الاستاذ لويس قشيشو.
- ٢ - شرح قانون الإيجار في سوريا - الأستاذ صلاح الدين كحيمي.
- ٣ - القانون التجاري - د. مصطفى كمال منه.
- ٤ - المحقق التجارية - د. جاك الحكيم.

غير أن اجتهادات المحاكم السورية ذهبت إلى غير ذلك فأجازت لبائع المتجر التنازل عن الإيجار أياً كان نوع التجارة، مالم تؤد ممارسة هذه المهنة إلى إساءة استعمال المأجور، فتجيز في هذه الحالة إخلاء المأجور للسبب المذكور لانتهاء بيع المتجر.

ويضخ من ذلك مخالفة هذه الاجتهادات إلى ماهية ومفهوم المتجر وبيعه لعدم التمكن من التعامل مع زبائن السلف نتيجة اختلاف مهنة المشتري وبذلك يكون المستأجر قد تنازل عن الإيجار خلافاً لنص القانون.

وأما في حال تنازل الشركاء للغير عن حصته في الشركة فقد اعتبر ذلك بمثابة بيع جزئي للمتجر دون استثمار الإيجار مع الشركاء الجدد أما التنازل عن الحصص لشريك آخر من الشركاء الأصليين فلا يحول ذلك دون استمرار الإيجار ومن الإجحاف القول بعدم السماح للشريك بالتنازل عن حصته في شركة إلى الغير في حين سمحت اجتهادات المحاكم بالتنازل عن الإيجار كاملاً لأي نوع من أنواع التجارة دون الإساءة.

ومن الأجدى السماح لأحد الشركاء بالتنازل عن حصته للغير خاصة وأن الشخصية الاعتبارية للشركة قائمة وتقوم بممارسة مهامها، ثم أخذت اجتهادات المحاكم بهذا الرأي وأجازت ذلك، كذلك فإن من الجائز انتقال حق الإيجار من المورث إلى ورثته وقيامهم مقام المورث بإدارة المتجر والتنازل عن هذا الحق إلى أحدهم أو إلى الغير استناداً إلى النصوص والاجتهادات الأتفة الذكر. ولقد درج في الأونة الأخيرة استعمال (عقود الاستثمار) وهنا يجب تفريقها أو التمييز بينها وبين عقد الإيجار.

ف عقد الإيجار للعقار الذي يتخذ مقراً للمتجر يعتبر من مقومات المتجر ويخضع لقانون الإيجار، في حين أن عقد الاستثمار يخضع لأحكام إيجار الأموال المنقولة في القانون المدني ولا

التعديل فاعتبره البعض جائزاً لأنه من حق المالك في التصرف بملكه وقضى للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار للغير حتى دون موافقة المالك لقاء تعويض عن هذا التنازل، رغم كون المالك هو من يجب أن يستفيد من هذا المبلغ المؤجر لأنه هو من سدد ثمن العقار وهو من يقوم بدفع ضريبة ريع العقارات.

أما الفريق الآخر فلا يرى في هذا التعديل أي جور باعتبار أن ما تقاضاه المؤجر من المستأجر لقاء تنازله عن الإيجار ليس هو إلا نتيجة تعب وجهد المستأجر في تشغيل العقار وربما لفترة طويلة من الزمن مما أكسب المحل شهرة وبات له العديد من الزبائن ممن لم يأتوا صدفة بل نتيجة حسن المعاملة والشغف وإن ما قبض ليس هو إلا لقاء التنازل عن هؤلاء الزبائن للخلف وهذه الشهرة المكتسبة، (والرسول - ص) يقول: «اطلبوا الرزق عند تراحم الأقدام».

ناهيك عن أنه لربما قد دفع المستأجر الأول حين استجاره واستلامه العقار أيضاً بعضاً من المال (فروغ) إضافة إلى مبلغ الإيجار، ولربما تم دفع هذا المبلغ وكان العقار فارغاً لم يسفل من ذي قبل، مع الأخذ بعين الاعتبار إلى نسب التضخم في الأموال. إضافة إلى استعمال المالك حقه برفع الإيجار كل ثلاث سنوات.

ولقد كان تعديل نص المادة ٥/ج من قانون الإيجار على الشكل التالي: «يستثنى من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر وبياعه المستأجر بكامله من الغير ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفاً للمستأجر البائع فيما يتعلق بجمع شروط العقد على إنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فوراً،

واستناداً إلى هذا النص فيجب أن يكون الخلف يمارس نفس نوع التجارة التي يمارسها البائع، باعتبار أن البيع هو للمتجر برمته.