

**دور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر في حل
الإشكالات الناجمة عن التطبيق العملي وفق التشريع السوري**

**Store's instructions, Store's register and their role in sloving
problems that coused by practical application according
to Syrian legislation**

مشروع تخرج أعد لنيل درجة الماجستير في إدارة الأعمال

(اختصاص قانون الأعمال)

إعداد الطالب

حازم إبراهيم آلوسي

إشراف

الدكتور هيثم الطحان الزعيم

2023 – 2022

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

(قَالُوا سُبْحٰنَكَ لَا عِلْمَ اِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا اِنَّكَ اَنْتَ الْعَلِیْمُ الْغَلِیْبُ)

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية 32

شكر وتقدير

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير والامتنان إلى من تفضل بالإشراف على إعداد هذه الدراسة الأستاذ

الدكتور هيثم الطحان الزعيم، أعتز به أستاذاً ومشرفاً وصديقاً.

كما أشكر الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الدراسة.

وأقدم بجزيل الشكر والامتنان، ووافر التقدير والاحترام إلى أفراد الكادر العلمي التدريسي، إضافة

إلى الكادر الإداري والفني في المعهد العالي لإدارة الأعمال.

ولا يفوتني شكر جميع من مد لي يد العون بالنصح والإرشاد والتوجيه.

لكم مني كل تقدير واحترام

الباحث

إهداء

- إلى روح والدي العزيز رحمه الله، الذي فارقتني بجسده ومازالت روحه باقية في حياتي، فهو ابي ومعلمي ومثلي الأعلى وملهمي مدى الحياة.
- إلى أُمِّي الحبيبة أطال الله في عمرها وأمدّها بالصحة والعافية، والتي ما فتئت دعواتها ترافقني أينما ذهبت.
- إلى زوجتي العزيزة رفيقة الدرب وخير سند لي في حياتي.
- إلى فلذات كبدي من أرى الدنيا بأعينهم، أبنائي.
- إلى من لا تكتمل سعادتني بدونهن، شقيقاتي.
- إلى الغالي على قلبي ابن شقيقتي أسامة العيسى
- إلى أصدقائي وزملائي وأحبابي.
- إلى المهتمين والباحثين بالقانون التجاري والمتجر على وجه التحديد وكل المعنيين والمختصين والإداريين والعاملين بسجل المتجر في وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك.

الباحث

فهرس المحتويات		
الصفحة	البيان	الرقم
	الملخص	أ
الفصل التمهيدي: الإطار المنهجي للدراسة		
3	المقدمة	ت
5	أولاً - دراسات سابقة	ث
8	ثانياً - مشكلة الدراسة	ج
9	ثالثاً - أهداف الدراسة	ح
9	رابعاً - أهمية الدراسة	خ
10	خامساً - منهجية الدراسة	د
10	سادساً - حدود الدراسة	ذ
10	سابعاً - محددات الدراسة	ر
الفصل الأول: (الإطار النظري للدراسة) - ماهية المتجر		
12	المبحث الأول: تعريف المتجر ونشأته:	
12	المطلب الأول: تعريف المتجر.	1- 1
12	المطلب الثاني: نشوء فكرة المتجر.	2- 1
15	المبحث الثاني: سجل المتجر	
15	المطلب الأول: تعريف سجل المتجر	3 - 1
16	المطلب الثاني: تنظيم سجل المتجر	4 - 1
17	المطلب الثالث: خصائص سجل المتجر	5 - 1
الفصل الثاني: (الإطار العملي للدراسة)		
التطبيق العملي للقواعد القانونية للمتجر وإشكالاته		
19	المبحث الأول: أهم المشكلات المتعلقة بالمتجر وسجله.	
20	المبحث الثاني: المناقشة القانونية للمشكلات المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر.	

20	المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بسجل المتجر	1 - 2
20	أولاً- هل يتوقف تسجيل المتجر على تسجيل مالكة في سجل التجارة؟	
23	ثانياً- هل يغني تسجيل المتجر أو فروغ العقار لدى مديرية المالية عن تسجيله في سجل المتاجر؟	
23	ثالثاً- هل يعتبر عدم تحديد المشرع للطرف الملزم بتسجيل المتجر قصوراً في صياغة النص القانوني؟	
24	رابعاً- سجل المتجر: هل هو معد لاطلاع الغير؟	
25	المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بعناصر المتجر	2 - 2
25	أولاً- عددت المادة 43 من قانون التجارة عناصر للمتجر، هل جاءت هذه العناصر على سبيل المثال أم على سبيل الحصر؟	
25	ثانياً- هل ينتقي المتجر بانصراف الزبائن عنه لتوقف التاجر عن ممارسة التجارة في متجره بسبب قصري خارج إرادته؟	
27	ثالثاً- هل تعتبر البضائع عنصراً من عناصر المتجر؟	
28	رابعاً- هل يعتبر العقار عنصراً من عناصر المتجر؟	
33	المطلب الثالث: الإشكالات المتعلقة ببعض أنواع المتاجر	3 - 2
33	أولاً- هل يمكن اعتبار عيادات الأطباء ومكاتب المحامين وبعض المهن اليدوية أو الحرفية كالنجار أو الحداد متاجر؟	
34	ثانياً- هل يعتبر المكتب المرن المتخذ كمركز لشركة تجارية متجراً؟	
35	ثالثاً- هل يعتبر مركز التسوق (المول) متجراً، وهل يمكن اعتبار المحلات المستثمرة فيه متاجر؟	
الفصل الثالث: التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر		
38	المبحث الأول: الأساس القانوني للتعليمات الخاصة بالمتجر	
42	المبحث الثاني: تقييم التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر	

52	المطلب الأول: الانتقادات التي وجهت للتعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر	1 - 3
57	المطلب الثاني: الرد على الانتقادات	2 - 3
62	المبحث الثالث: دور التعليمات في تطبيق الأحكام القانونية الناظمة للمتجر وسجله.	
63	المطلب الأول: توصيات اللجنة	3 - 3
63	المطلب الثاني: الأسباب الموجبة للتوصيات	4 - 3
الفصل الرابع: التعليق على حكم قضائي		
65	المبحث الأول: المرحلة التحضيرية	
65	المطلب الأول: الوقائع	1 - 4
66	المطلب الثاني: الإجراءات والادعاءات والدفع	2 - 4
81	المطلب الثالث: المشكلة القانونية	3 - 4
83	المبحث الثاني: المرحلة التحريية	
83	المطلب الأول: الدعوى المستعجلة	4 - 4
86	المطلب الثاني: دعوى منع المعارضة	5 - 4
الفصل الخامس: النتائج والتوصيات		
91	الخاتمة:	
92	نتائج الدراسة:	أولاً
93	التوصيات:	ثانياً
94	المراجع	
96	الملاحق	

فهرس الملاحق

الصفحة	البيان	الرقم
96	قرار وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 2210 تاريخ 2022/8/11	الملحق رقم: (1)
97	التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر الصادرة بالقرار رقم 2210 تاريخ 2022/8/11	الملحق رقم: (2)
107	قرار وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 40 تاريخ 2023/1/3	الملحق رقم: (3)
108	نموذج سجل المتجر	الملحق رقم: (4)
109	قرار محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق برقم 2/23 تاريخ 2021/1/24 مستعجل	الملحق رقم: (5)
116	قرار محكمة الاستئناف التجارية بدمشق رقم 5/10 تاريخ 2021/3/3 مستعجل	الملحق رقم: (6)
120	قرار محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق برقم 176/1356 تاريخ 2021/5/9	الملحق رقم: (7)
132	قرار محكمة الاستئناف التجارية بدمشق رقم 165/285 تاريخ 2021/11/3	الملحق رقم: (8)
137	قرار محكمة النقض - الغرفة التجارية رقم 83/120 تاريخ 2022/3/22	الملحق رقم: (9)

الملخص

بما أن المتجر يمكن أن يكون محلاً للعديد من العقود كالبيع والرهن والتأمين والإيجار، كان لا بد من تنظيم سجل خاص تسجل به كافة المتاجر وما يتعلق بها من عقود ووقوعات، ورغم وضع أحكام خاصة بالمتجر وسجل المتجر في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 إلا أن هذه الأحكام لم تطبق بالشكل المطلوب ووفق الأصول القانونية وإرادة المشرع، ولم يلب متطلبات العمل التجاري، وكان هناك العديد من الإشكاليات التي ظهرت عند التطبيق العملي لها لا سيما في النزاعات القضائية، ولهذا تصدى القضاء لحل تلك الإشكالات وقام بدور كبير في إيجاد الحلول لها، إضافة إلى إيجاد الحلول الجذرية لتطبيق المواد المتعلقة بالمتجر وفق غاية المشرع، ومن هنا كان تعاون وزارة العدل مع وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك إضافة إلى الوزارات المعنية الأخرى كوزارة المالية ووزارة الإدارة المحلية والبيئة لإصدار التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر، فصدر القرار رقم 2210 تاريخ 2022/8/11 المتضمن اعتماد هذه التعليمات والتي لعبت دوراً كبيراً في تطبيق المواد القانونية المتعلقة بالمتجر وسجله بالشكل الصحيح؛ حيث شكلت دليلاً عملياً لأمناء السجل التجاري ومرجعاً لهم لتنظيم العمل في سجل المتاجر في الجمهورية العربية السورية، لأن إصدار هذا القرار تطلب تسليط الضوء على الإشكالات التي واجهت التطبيق العملي لمواد قانون التجارة المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر ولا سيما أمام القضاء من خلال المنازعات المطروحة أمامه، ومناقشة هذه الإشكاليات وإيجاد حلول لها، ومن ضمن هذه الحلول إصدار التعليمات الخاصة التي تم عرضها ومناقشتها بما لها وما عليها، وذلك من خلال دراسة الانتقادات التي وجهت لها والرد عليها وبيان دورها في حل الإشكالات التي واجهت التجار في أعمالهم التجارية، وفي النهاية تم وضع مجموعة من النتائج والتوصيات التي من شأنها تطوير العمل في سجل المتاجر، وبالتالي تطبيق مواد قانون التجارة المتعلقة بالمتجر وسجله لتحقيق الغاية التي دعت لوجودها ولما كسبه التطور الكبير في قطاع التجارة، ولا سيما بعد انتشار التجارة والمتاجر الإلكترونية ووجوب البدء بوضع التشريعات اللازمة لتنظيمها.

كلمات مفتاحية: المتجر، سجل المتجر، التاجر، قانون التجارة، المحكمة التجارية، التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

Summary:

Since the shop can be subject to many contracts such as sales, mortgage, insurance, and rent, it was necessary to establish a special register that records all shops and their related contracts and incidents. Despite the special provisions for the shop in Commercial Law No. 33 of 2007, these provisions were not applied properly and did not meet the requirements of commercial work. There were many problematic issues that arose during their practical application in judicial disputes. Therefore, the judiciary took on the role of solving these problems and played a significant role in finding solutions to them. The Ministry of Justice cooperated with the Ministry of Internal Trade, as well as other relevant ministries such as the Ministry of Finance and the Ministry of Local Administration and Environment, to issue instructions on the shop and its register. The decision No. 2210 issued on 11/8/2022 played a significant role in applying the legal provisions related to the shop and its register correctly. It formed a practical guide for commercial registry officials and a reference for them to organize work in the shop register in the Syrian Arab Republic. However, issuing this decision required shedding light on the problematic issues that faced the practical application of Commercial Law provisions related to the shop and its register, especially before the judiciary through disputes presented before it, discussing these problems, and finding solutions to them. Among these solutions was issuing special instructions, which were presented and discussed, including their criticism, response, and role in solving the problems faced by merchants in their commercial work. In the end, a set of results and recommendations were put forward to develop work in the shop register and consequently apply the provisions of Commercial Law related to the shop and its register to achieve the goal for which they were established and keep up with the significant developments in the commercial sector, especially after the spread of e-commerce, and the need to start enacting mandatory legislation to regulate it.

Key words: The Store, records of the Store, Guidelines of the store, Trade law, Commercial Court

الفصل التمهيدي:

الإطار المنهجي للبحث

المقدمة:

دفع المفهوم الحديث للمتجر (باعتباره منقولاً معنوياً) كثيراً من الدول الى وضع أحكاماً قانونية خاصة تتماشى وهذا الاعتبار، بصورة مكملة لتلك الأحكام القانونية التي تنظم عناصره المادية والمعنوية، والتي تشكل "المكون الرئيسي للعملية التجارية" باعتباره أداة التاجر لمباشرة النشاط التجاري بالوسيلة التقليدية "المتجر التقليدي" أو بالوسيلة الكترونية "المتجر الإلكتروني"

حيث كان العمل في سوريا يتم بموجب قانون التجارة القديم رقم 149 لعام 1949 وهو قانون تم اقتباسه من القانون التجاري اللبناني الصادر عام 1942 المقتبس بدوره عن التشريع الفرنسي، وقد أكتفى هذا القانون بتناول موضوع المتجر في المادتين 42 و43 منه، حيث ركزت المادة 42 على تعداد ما يمكن أن يتضمنه المتجر من عناصر مادية ومعنوية، بينما تناولت المادة 43 حقوق المستثمر على العناصر المختلفة التي يتكون منها المتجر، إلى أن صدر قانون التجارة رقم 33 الصادر بتاريخ 2007/12/9 الذي أصبح نافذاً بتاريخ 2008/1/4 وألغى بموجبه قانون التجارة السابق، حيث وردت أحكام المتجر في قانون التجارة المذكور في الباب الرابع من الكتاب الأول منه؛ حيث قسمته إلى تسعة فصول: من المادة 43 وحتى 103، وتناولت هذه المواد مفهوم المتجر والعنوان التجاري وسجل المتجر والتصرفات التي تقع عليه، والضمان على المتجر، والتأمين على التجهيزات الصناعية، والحجز على المتجر، وتقديم المتجر كحصة في شركة، وإيجار المتجر، والإيجار مع الوعد بالبيع.

ورغم صدور ونفاذ هذا القانون منذ ما يزيد عن خمسة عشرة عاماً، وما تضمنه من أحكام تتعلق بالمتجر وإلزام تسجيله في سجل خاص (سجل المتاجر) ووجوب تسجيل التصرفات الواردة عليه، إضافة لما يشكله من ضمانات للتجار في معاملاتهم التجارية، إلا أنه لم يطبق وفق ما هو محدد له، ولم تسجل المتاجر في سجل المتجر كما أوجب الفصل الثالث من الباب الرابع من القانون، وبقي التعامل مع المتاجر مقتصرًا على التنازل عن عقد الإيجار والذي هو أحد عناصر المتجر، وبقيت العناصر الأخرى مهملة، واقتصر التنازل عن المتجر على سجلات وزارة المالية واعتُمدت التسمية العامة المتعارف عليها (فروع العقار) وهي تسمية درجت على ألسن العوام وتعني التنازل عن عقد إيجار العقار ونقل هذا العقد

إلى مستأجر آخر، وبالتالي فإن المتجر لم يقدّم كأداة يمكن للتاجر (الدائن والمدين) الركون إليها لضمان الحقوق وتحصيل الديون.

هذا الأمر سبب إشكالات كبيرة لاسيما في حال وقوع نزاع قضائي حول المتجر، لعدم إمكانية وضع إشارة الدعوى على صحيفة المتجر (التي تعتبر شرطاً لسماع الدعوى) بسبب عدم تسجيل المتجر في سجل المتاجر، وعدم وجود آلية لهذا التسجيل، وإشكالات أخرى تتعلق بالخلط بينه وبين سجل التجارة، وبعدم إمكانية حجز على المتجر أو رهنه، أو تقديمه حصة في شركة، أو إيجاره، وهنا برزت الضرورة العملية لإصدار التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر التي تضمنت الآلية التنفيذية لتطبيق أحكام المتجر وسجله بالشكل العملي بما يحقق غاية المشرع.

أولاً-دراسات سابقة:

تناول الباحث العديد من الدراسات موضوع المتجر التقليدي والالكتروني، وقد اطلع ودرس عدداً من البحوث والدراسات الورقية والإلكترونية التي تتناول هذا الموضوع، ومن أهمها:

1-دراسة (هادي مخايل بشارة 2017) بعنوان: "حماية العناصر غير المادية في المؤسسة التجارية دراسة تحليلية" لنيل شهادة الماجستير

تناول دراسة المؤسسة التجارية كوحدة بذاتها وكأداة أصلية للمشروع التجاري، وبالتالي كوسيلة تستدعي أحكاماً قانونية خاصة بها، واعتبر الباحث أن العناصر المادية هي الأساس في المؤسسة التجارية وأن العناصر غير المادية غير بادية للعيان، إلا أن ازدهار التجارة وتوسعها وقيام المنافسة بين المشروعات التجارية، أظهرت أهمية بالغة لبعض العناصر غير المادية، كالاسم والعنوان التجاريين للتفريق بين مختلف المؤسسات. كما ظهرت أهمية الاتصال بالزبائن وأهمية السمعة التجارية بحد ذاتها، خاصة عندما بدأ التجار يفكرون في استعمال محالهم التجارية للحصول على التسهيلات الائتمانية، وعلى الأخص عند رهن المتجر أو بيعه حيث برزت قيمة العناصر غير المادية وأهميتها البالغة، وظهور دورها في خدمة الاستغلال التجاري؛ وهنا أصبحت الحاجة ماسة إلى ربط هذه العناصر غير المادية بالعناصر المادية لإيجاد مجموعة واحدة يسهل استخدامها في الاستثمار التجاري.

وقد تناول الباحث بشكل مفصل العناصر غير المادية للمؤسسة التجارية، وهل يجب توفرها جميعها في المؤسسة التجارية، والاعتداءات والانتهاكات والأخطار المحتملة التي تهددها، ووضع مقترحات لوسائل حمايتها.

2-دراسة (هديل عبد الجبار إبراهيم الأحمدى 2020) بعنوان: "مدى ملائمة القواعد القانونية الناظمة للمتجر في التشريع الأردني على المتجر الإلكتروني، دراسة مقارنة" لنيل شهادة الماجستير.

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى ملائمة القواعد القانونية الناظمة للمتجر في التشريع الأردني والتشريع المقارن على المتجر الإلكتروني، وذلك لملء الفراغ القانوني الذي يواجه أحكام المتجر الإلكتروني كشكل من أشكال التجارة الإلكترونية، وأداة يعتمد عليها التاجر في البيئة الرقمية، باعتبار أن الأحكام القانونية الخاصة بقانون المعاملات الإلكترونية الأردني وقانون التوقيع الإلكتروني والمعاملات الإلكترونية العراقي لا يكفي لتنظيم المتجر الإلكتروني والتصرفات الواردة عليه وفق طبيعته القانونية الخاصة، الأمر الذي دعا إلى الاسترشاد بنظام التجارة الإلكترونية السعودي لبيان القواعد القانونية

الخاصة لمعالجة المتجر الإلكتروني وتنظيم جميع جوانبه لتكوين تصور واضح لدى المشرع الأردني والمشرع العراقي لنصوص قانونية من شأنها أن تعالج المتجر الإلكتروني وتعاملاته وتحكم أطرافه وعلاقتهم، أي أن الباحث وجد أنه في التشريع الأردني والتشريع العراقي "المقارن"، لا يوجد قانون خاص ينظم التجارة الإلكترونية بصورة موضوعية أو يفرد احكاماً خاصة ككيان مستقل، بل إن مسألة التنظيم القانوني للمسائل الموضوعية للتجارة الإلكترونية وللمتجر الإلكتروني أمر يستدعي الرجوع الى القواعد القانونية الناظمة للمتجر والقواعد القانونية التي تنظم العناصر المكونة له بصورتها التقليدية، بالإضافة الى عدد من التشريعات الأخرى ومنها القانون المدني وقانون الأسماء التجارية وقانون العلامات التجارية وقانون حماية المستهلك وقانون المنافسة غير المشروعة.

3-دراسة (مسافر كامل اهلل 2021) بعنوان: أثر تقديم المحل التجاري في رأس مال الشركة

المساهمة "دراسة مقارنة"

هدفت الدراسة إلى أنه يحق لمالك المتجر إجراء كافة التصرفات القانونية عليه، ومنها تقديمه كحصة في رأس مال الشركة المساهمة، والذي يكون على نحوين: التقديم على سبيل التمليك، وبموجبه ينقل المساهم ملكية المحل التجاري إلى الشركة المساهمة، والتقديم على سبيل الانتفاع، وهنا يلتزم المساهم بتمكين الشركة من الانتفاع بالمحل.

في النحو الأول بين الباحث أنه يترتب على تقديم المحل التجاري إلى الشركة المساهمة آثاراً قانونية، من جملتها التزام المساهم بنقل ملكية المحل التجاري إلى الشركة المساهمة وتسليمه لها، كما يلتزم بضمان ما يترتب على المحل من هلاك أو عيوب خفية أو استحقاق إلى أن يتم التسليم ونقل الملكية، وفي المقابل تلتزم الشركة المساهمة بتسليم المحل التجاري وتخصيص المساهم بأسهم تعادل قيمة المحل التجاري وبدفع كل ما يترتب على نقله لاسمها من نفقات.

هذا يعني أن تقديم المحل التجاري يرتب أثراً بالنسبة لدائني المساهم بالمحل التجاري يؤدي إلى عدم ضمان الوفاء بدينهم، وكذلك حال شركاء المساهم، وقد تناول الباحث أثر تقديم المحل التجاري على المساهم وغيره، أي على الشركة المساهمة ودائني المساهم وشركائه.

4-دراسة (د. ضرغام محمود كاظم) بعنوان: "المركز القانوني للزبون في المؤسسة التجارية"
بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية -المجلد العاشر -العدد الأول -جامعة
ديالى -العراق 2021.

تناول دراسة مسألة عملاء المؤسسة التجارية وتكييفهم القانوني ومدى إمكانية اعتبارهم عنصراً ذا قيمة مالية في المؤسسة وفقاً لقانون التجارة العراقي، حيث أكد الباحث أن المؤسسة التجارية تتمتع باعتبارها في الأوساط التجارية، لكن تنظيم أحكامها غائب في القانون العراقي، مما يثير إشكالات تتعلق بالقواعد القانونية التي يتم بموجبها تحديد المركز القانوني للزبون في كل منهما، وهل يعد الزبون أو العميل عنصراً معنوياً له قيمة مالية؟

وقد وجد الباحث أن هناك ضرورة للاسترشاد ببعض الأحكام الواردة بهذا الشأن في القوانين المقارنة، كالقانون اللبناني والأردني وغيرهما، للوصول الى معرفة المركز القانوني للزبون فيهما، وبالتالي فقد هدف الباحث إلى إيجاد ومعرفة العناصر المادية والمعنوية المكونة للمؤسسة التجارية وبالخصوص عنصر الاتصال بالعملاء أو الزبائن، وما إذا كان هذا العنصر يؤثر على القيمة المالية للمؤسسة عند انتقالها من شخص إلى آخر.

تحليل الدراسات السابقة:

تناولت الدراسات المذكورة آنفاً المتجر التقليدي والمتجر الالكتروني، حيث تحدثت عن مفهوم المتجر، وطبيعته القانونية، وعناصر المتجر وأهميتها في ممارسة النشاط التجاري، وضرورة حماية المتجر سواء كان تقليدياً أم الكترونياً.

وعلى الرغم من الاستفادة من الدراسات السابقة في تكوين الإطار النظري للبحث؛ إلا أن هذه الدراسة ركزت على الإشكالات الحقيقية في تطبيق المواد القانونية المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر في الجمهورية العربية السورية، مع عرض الخطوات والإجراءات التي تم اتخاذها لحل هذه الإشكالات، ودور القضاء في تقليصها، مع تقديم بعض المقترحات التي تساهم في التطبيق الأمثل لأحكام قانون المتجر وسجل المتاجر بما يحقق متطلبات العمل التجاري وبما يوافق إرادة المشرع عند وضع أحكام المتجر وسجله.

ثانياً-مشكلة الدراسة:

نظراً لما يشكله المتجر من أهمية كبيرة في الحياة التجارية والاقتصادية، باعتباره المركز الرئيسي لعمل التاجر الفرد، ومركزاً للشركة التجارية، وقد يكون جزءاً من رأسمالها، وباعتبار المتجر من أهم الضمانات التي يمكن أن يتعامل بها التجار مدينين أو دائنين (على اعتبار أن التاجر إما أن يكون دائماً أو مديناً في تعامله التجاري، وفي كلتا الحالتين لا بد من وجود ضمانات لتسديد الالتزامات التجارية)، إضافة إلى أهميته التي تتجلى في قيمته المستمدة من العناصر المادية والمعنوية التي يتكون منها، والتي تشكل بتجمعها متجراً دون أن تنصهر مع بعضها البعض، أي يبقى كل عنصراً محافظاً على قيمته الفردية وكيانه الذاتي وأهميته، وسجلاته التي تخضع لأحكام قانونية خاصة (كالعلامة الفارقة التجارية والصناعية، وبراءات الاختراع، والرخص الإدارية والمهنية)، وإن عدم تطبيق أحكام المتجر وفق ما نص عليه قانون التجارة يفقد التعامل التجاري ضمانته كبيرة ويهدد ملكية التاجر في مركزه التجاري وما يتضمنه من عناصر تجارية.

وبالتالي تتلخص مشكلات الدراسة بالسؤال الرئيسي التالي:

- ما هو دور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر في حل الإشكالات الناجمة عن التطبيق العملي لأحكام المتجر وسجله وفق قانون التجارة رقم 33 لعام 2007؟

ويتفرع عنه الأسئلة التالية:

1- ما هي أهم الإشكالات الناجمة عن التطبيق العملي لأحكام المتجر وسجله وفق قانون التجارة رقم 33 لعام 2007؟

2- ما هي أسباب عدم تطبيق أحكام المتجر المنصوص عنها في قانون التجارة رغم انقضاء سنوات عديدة على صدوره؟ (حيث صدر قانون التجارة رقم 33 في عام 2007) وماذا نتج عن ذلك؟

3- هل يعود عدم تطبيق أحكام المتجر لتدني المستوى الإداري والقانوني لموظفي السجل التجاري؟ أم إلى قصور في النصوص التشريعية الخاصة بالمتجر وسجل المتجر؟

4- هل ساهمت القرارات الإدارية في إعاقة تطبيق أحكام المتجر في الواقع العملي أم ساهمت في تسهيل تطبيقها؟ وهل ساعد صدور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر عن الجهات المعنية في تطبيق أحكام المتجر وسجل المتجر؟

5- هل صدرت التعليمات الخاصة بالمتجر عن الجهات المعنية وفق الأصول القانونية المعتمدة؟

ثالثاً-أهداف الدراسة:

في ضوء مشكلة الدراسة والتساؤلات المطروحة، فإن هذه الدراسة تسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف:

- 1- بيان أهم الإشكالات المتعلقة بالمتجر وتسجيله في سجله الخاص ومناقشة هذه الإشكالات.
- 2- بيان معوقات تطبيق أحكام المتجر المنصوص عليها في قانون التجارة رغم انقضاء ما يزيد على خمسة عشرة عاماً على صدوره، وإيجاد حل لتلك المعوقات، ليصار إلى تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالمتجر بشكل فعال، ولاسيما لجهة تسجيل المتاجر في سجل المتجر وإشهار كافة التصرفات الواقعة على المتجر لضمان الحقوق المتعلقة به.
- 3- بيان دور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر في تطبيق أحكام القانون، وإيجاد حلول للإشكالات التي تظهر عند تطبيقه .
- 4- الوصول إلى استصدار قرارات إدارية وتأهيل كادر إداري وفني قادر على تطبيق أحكام القانون المتعلقة بالمتجر.
- 5- بيان دور القضاء في تطبيق أحكام المتجر بالشكل الأمثل وإيجاد حل للإشكالات المطروحة من خلال الدعاوى القضائية المنظورة أمامه.

رابعاً-أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية الدراسة في جانبين، أحدهما علمي والآخر عملي:

- أ- الأهمية النظرية (العلمية): تتجلى أهمية هذه الدراسة في تزويد الباحثين والمهتمين وذوي الاختصاص بمزيد من المعلومات عن المتجر وسجل المتاجر، وأهميته على جميع الأصعدة: الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، وإعطاء الحلول لبعض المشاكل المتعلقة بالمتجر وتسجيله، وبالتالي من الممكن أن يكون مرجعاً مفيداً متواضعاً للباحثين.

ب- الأهمية العملية (التطبيقية): تتجلى الأهمية العملية لهذه الدراسة في كونها تسلط الضوء على المشاكل التي واجهت تطبيق أحكام المتجر وسجل المتجر، وأسباب عدم تسجيل المتاجر في سجل المتجر، والأثر الإيجابي المترتب على تطبيق أحكام المتجر في الحياة التجارية، ودوره في حل النزاعات القضائية، وإيصال الحقوق إلى أصحابها، وبيان دور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر في ذلك.

خامساً- منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي في دراسة مشكلة تطبيق المواد القانونية المتعلقة بالمتجر، وإشكالات تسجيل المتاجر في سجل المتجر، وانعكاس ذلك على النزاعات القضائية المتعلقة بالمتجر، لكون هذا المنهج ملائم للدراسة المطروحة، وذلك من خلال التعرف على المتجر وسجل المتجر والتعليمات الخاصة بهما، وإشكالات تطبيق مواد قانون التجارة المتعلقة به وأسبابها وآثارها ودور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر في حل معظم هذه الإشكالات، وليكون أسلوب الوصف والتحليل هو الأداة الرئيسية في الدراسة؛ وقد تمت الاستفادة من معطيات وأبحاث بعض الدراسات السابقة، إضافة إلى الاستفادة من دور القضاء وتجارب بعض الدول في هذا المجال.

سادساً- حدود الدراسة:

الحدود المكانية: تم تطبيق هذه الدراسة ضمن حدود الجمهورية العربية السورية.

الحدود الزمنية: تم تطبيق هذه الدراسة خلال الفترة الممتدة من تاريخ صدور قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 ولغاية تاريخ إعداد هذه الدراسة في عام 2023، أي سنتناول الدراسة ما قبل صدور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر وما بعد صدورهما والعمل بها.

سابعاً- محددات الدراسة:

تجلت محددات الدراسة فيما يلي:

- صعوبة الحصول على كافة المعلومات والإشكالات المتعلقة بالمتجر وسجل المتاجر بسبب المدة الزمنية الطويلة بين صدور قانون التجارة الذي نص في مواده على أحكام المتجر وسجل المتجر، وبين إعداد هذه الدراسة.

- عدم تطبيق عدد من النصوص التشريعية الخاصة بذلك خلال الفترة الماضية.

- صعوبة إجراء الدراسة في كافة المحافظات السورية، لأسباب عديدة تتعلق بضيق الوقت وصعوبة الحركة وغياب الأرشفة وغير ذلك، الأمر الذي أدى إلى الاعتماد على الحالات المطروحة أمام المحاكم التجارية في دمشق وريفها وقرارات محكمة النقض، والإجراءات المتبعة أمام أمين السجل التجاري في بعض المحافظات السورية.

الفصل الأول:

الإطار النظري للدراسة

تعريف المتجر ونشأته

المبحث الأول:

المفهوم العام للمتجر:

المطلب الأول: تعريف المتجر.

جاء في قاموس المعاني (المتجر) لغة:¹

1. (مَتَجَرَ) اسم

• الجمع: مَتَاجِرُ

• المَتَجَرُ: مكان التِّجَارَةِ

• بَلَدٌ مَتَجَرٌ: تكثر فيه التجارة وتُرُوج

• جمع متاجرٍ: اسم مكان من تجَرَ: بحثت عن هذه السلعة في العديد من المتاجر

• متجر كبير: مخزن كبير للبيع بالتجزئة مقسّم إلى عدة أقسام

المتجر في المصطلح القانوني: هو المحل التجاري بجميع عناصره الأساسية من بضائع وعناصر

مادّية وحقوق ومزايا غير مادّية.

المطلب الثاني: نشوء فكرة المتجر.

لازال مفهوم المتجر حديثاً في الفكر القانوني، حيث لازال الفقه القانوني يناقش النظريات التي

يمكن أن يؤسس عليها فكرة المتجر.

حيث كان التاجر فيما مضى يمارس تجارته من خلال محله التجاري بشكله البسيط (الأثاث

والبضائع) وكان يعتمد في عمله على ما يحققه من ربح كنتيجة لمجهوده ومعرفته ونشاطه، مع استعانتة

¹ تاريخ الزيارة في 2023/7/1 <http://www.almaani.com>

ببعض المعدات والأموال المنقولة المساندة له في عمله، وبالتالي كان المتجر ذا طابع مادي تظهر عناصره المادية بشكل واضح، فإذا تم تقييم متجر ما فإن قيمته لا تعدو أن تكون تقييماً لعناصره المادية الموجودة لا أكثر.²

إلا أنه وبمرور الوقت وكنتيجة لتطور الحياة الصناعية والاقتصادية وظهور الفكر القانوني الحديث والتشريعات المعاصرة أخذت بعض المفاهيم الجديدة بالدخول إلى فكرة المتجر، فلم يعد المتجر مقتصرًا على العناصر المادية إذ دخلت عناصر جديدة معنوية تزايدت أهميتها بمرور الزمن حتى فاقت في قيمتها قيمة كثير من العناصر المادية، ومن هذه العناصر: العنوان التجاري، والشهرة، والزيائن، والعلامات التجارية، وغيرها وقد دخلت كعناصر أساسية في المحل التجاري في كل التشريعات الحديثة. والمتجر وإن كان يشمل كل هذه العناصر إلا أن له قيمة مستقلة تختلف عن قيمة كل عنصر منفردًا، إذ إنه يمثل كل هذه العناصر مجتمعة ومنظورًا إليها كوحدة واحدة مستقلة بأحكامها وقواعدها، فإذا انفصلت هذه العناصر كلٌّ على حدة فلا يكون هناك وجود للمتجر، إذ أن اتحاد هذه العناصر هو الصفة المميزة لفكرة المتجر.³

وقد شهدت بدايات هذا القرن أول تنظيم لفكرة المتجر بمفهومه الحديث حيث ظهر في فرنسا أول نص تشريعي اعترف بفكرة المحل التجاري بكل معانيه هو القانون الفرنسي الصادر في 17 مارس 1909 والذي اعترف بالعناصر المعنوية للمتجر *Eléments incorporels*، وكذلك العناصر المادية له *Eléments corporels*.⁴

وتأثر المشرع الجزائري بالقانون المذكور، وعمل به عند تنظيمه لبيع ورهن المحل التجاري، كما تأثرت به قوانين دول عربية أخرى، في حين اتجهت التشريعات الأوروبية (كالقانون التجاري الألماني والإيطالي وغيرها) نحو الأخذ بفكرة المقاولات التجارية بدلاً من فكرة المحل التجاري، لأنها رأت أن فكرة المقاولات أكثر وضوحاً من فكرة المحل التي مازال يسودها الغموض والتناقض وعدم الدقة (حسب رأي العديد من الفقهاء وممارسي القانون)⁵.

² - العكيلي، عزيز، الوسيط في شرح التشريعات التجارية، الطبعة الأولى، 2008، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

³ - بسام حمد الطراونة ود. بسام محمد ملحم، مبادئ القانون التجاري، 2010 - الصفحة 119 و120 دارة المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن.

⁴ - *meme ouvrage. tome 2 DALLOZ, p265*

⁵ - بن غانم، علي، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، ص:168 موفم للنشر، الجزائر

ثم تتابعت بعد ذلك التشريعات التي تنظم فكرة المتجر وأحكامه، ولم يكن القانون السوري بمنأى عن ذلك، فقد ورد في قانون التجارة القديم رقم 149 لعام 1949 والذي تم اقتباسه من القانون التجاري اللبناني الصادر عام 1942 المقتبس بدوره عن التشريع الفرنسي حيث أكتفى بتناول موضوع المتجر في المادتين 42 و43 منه أما، المادة 42 فركزت على تعداد ما يمكن أن يتضمنه المتجر من عناصر مادية ومعنوية، بينما تناولت المادة 43 حقوق المستثمر على العناصر المختلفة التي يتكون منها المتجر، حتى صدور قانون التجارة السوري رقم 33 الصادر بتاريخ 2007/12/9 وعُمل به بتاريخ 2008/1/4 وكان هذا القانون قد ألغى قانون التجارة السابق، وتناول هذا القانون بشكل أساسي في مواده من 43 وحتى 103 مفهوم المتجر وعناصره، والعنوان التجاري، وسجل المتجر، والعقود الواردة عليه.

حيث عرف المتجر في المادة 1/43 بأنه: "مجموعة عناصر مادية وغير مادية تهدف إلى ممارسة مهنة تجارية".

كما عدت الفقرة الثانية من المادة المذكورة عناصر المتجر وبشكل مبدئي وهي: "الاسم التجاري والعنوان التجاري والشعار وحق الاتصال بالزبائن وحق الاستئجار المنصوص عليه في قوانين الإيجار الخاصة وتعديلاتها، والتجهيزات والعدد الصناعية والأثاث والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج، ما لم يستثن بعض هذه العناصر من محتويات المتجر بالنص على ذلك في سجل المتجر أو في العقود الواردة عليه". والملاحظ أن تعداد العناصر المكونة للمتجر الوارد في هذا النص جاء على سبيل المثال لا الحصر، ومن الملاحظ أيضاً أن المادة (43) من قانون التجارة بدأت بتعداد العناصر غير المادية بترتيب معين وانتهت بتعداد العناصر المادية وبترتيب معين أيضاً، وهذا دليل على أن المشرع أعطى العناصر غير المادية - وأولها الاسم والعنوان التجاري وحق الاتصال بالزبائن - أهمية أكبر من العناصر المادية، وتبدو هذه الأهمية واضحة حين التصرف بالمتجر بيعاً أو رهناً أو تأجيراً، فغالباً ما تكون قيمة المتجر الاقتصادية مرتبطة بالقيمة الاقتصادية للعناصر غير المادية أكثر من ارتباطها بالقيمة الاقتصادية للعناصر المادية.

كما نصت المادة 56 وما بعدها على سجل المتجر والبيانات التي يجب أن يتضمنها، إضافة إلى العقود والتصرفات التي من الممكن أن ترد عليه.

المبحث الثاني:

سجل المتجر:

المطلب الأول:

تعريف سجل المتجر:

نصت المادة/56/ من قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 على ما يلي: 1- يحدث في كل محافظة سجل تابع لسجل التجارة تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر.

1- يذكر في هذا السجل:

- أ- اسم صاحب المتجر ومستثمره ونسبته ورقم تسجيله في سجل التجارة.
- ب- العنوان المفصل للمتجر وفروعه.
- ت- عناصر المتجر.
- ث- تاريخ دخوله في ملكية صاحبه أو استثماره منه.
- ج- اسم مديري المتجر أو وكلاء مستثمره المفوضين بالتوقيع عنه ونسبتهم وموطنهم.
- ح- حقوق التأمين والانتفاع والحجز المترتبة على المتجر، وغيرها من الحقوق والعقود الواردة عليه.
- خ- كل تعديل أو تبديل أو انتقال أو إلغاء يتناول الحقوق المذكورة.
- د- إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو الحقوق المتفرعة عن الملكية أو أحد عناصر المتجر غير المسجلة في سجل خاص. أما الدعاوى التي ترد على عناصر المتجر المسجلة في سجل خاص فتوضع إشارتها في السجل المذكور.

يتضح من هذا النص أن المشرع وللمرة الأولى، نص في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 على إحداث سجل خاص للمتاجر تابع لسجل التجارة في كل محافظة، وعلى إلزامية تسجيل المتاجر في السجل الخاص بها، مع بيان عناصرها والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها؛ ولم يحدد المشرع مهلة محددة لوجوب تسجيل المتاجر القائمة؛ وبالرجوع إلى أحكام المادة 25 من قانون التجارة نجد أن المشرع فرض على كل تاجر أن يطلب من أمين سجل التجارة في المحافظة التي يوجد فيها

مركزه الرئيسي؛ تسجيل اسمه في سجل التجارة خلال شهر واحد من تاريخ شراء المحل أو استثماره؛ وبناءً عليه يجب على كل تاجر أن يسجل متجره خلال شهر من تاريخ دخول القانون حيز النفاذ في 1 نيسان 2008، وفقاً للتعليمات التي أصدرتها وزارة الاقتصاد والتجارة. ولا بد من الإشارة إلى أن القيد في السجل التجاري العام لا يغني عن قيد المتجر في السجل الخاص.

وبهذا يكون المشرع في النص التشريعي المذكور آنفاً قد اعتبر أن سجل المتجر ليس فقط أداة إشهار، بل هو أساس إثبات الملكية، وهو حجة على الغير، خلافاً للخطأ الشائع القائم سابقاً، وهو أن القيود المالية هي أساس إثبات ملكية المتجر، وكانت هذه خطوة إيجابية متقدمة باعتبار أن القيود والسجلات المالية هي قيود ضريبية فقط دون إثبات الملكيات، سواء كانت لعقارات أو منقولات تجارية أو مدنية أو غير ذلك.

يتضح مما سبق أنه يمكن تعريف سجل المتجر بأنه: "سجل تابع للسجل التجاري تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود المتعلقة بها، والوقوعات كافة الواردة عليها، أو على بعض عناصرها، وهو معد للاطلاع الغير، ويكون لبيانات سجل المتجر قوة ثبوتية لجهة الملكية، وتكون الوقوعات والحقوق المذكورة فيه حجة على الغير"⁶.

المطلب الثاني:

تنظيم سجل المتجر:

إن دقة ومصداقية البيانات والقيود المسجلة في السجل التجاري، والدور الذي يمكن أن يلعبه في الحياة التجارية، يعتمد بشكل أساسي على مصداقية وسلطة الجهاز أو الجهة الإدارية المشرفة عليه، سواء كانت هذه السلطة تنفيذية أو رقابية.

وإن المشرع السوري لم ينط مهمة الإشراف على سجل المتجر بجهة خاصة معينة بشكل واضح، بل أتبعه للسجل التجاري وفق ما هو وارد في المادة (56) في الفقرة الأولى "يحدث في كل محافظة سجل تابع لسجل التجارة تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر"

⁶ - ورد هذا التعريف في المادة (5) من التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر الصادرة بموجب قرار وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 2210 تاريخ 2022/8/11.

في حين تنص المادة 3/24 من قانون التجارة: ((يتولى مسك السجل موظف يطلق عليه أمين سجل التجارة وعليه أن يباشر وظيفته أن يحلف اليمين أمام محكمة البداية المدنية، على أن يقوم بوظيفته بشرف وأمانة)).

وبالتالي أضى أمين السجل التجاري مسؤولاً عن تنظيم سجل التجارة وسجل المتاجر وعقود شركات الأشخاص بموجب قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وقانون الشركات رقم 29 لعام 2011 نظراً للارتباط الوثيق فيما بينهم؛ باعتبار أن ممارسة التجارة سواء بشكل منفرد أو ضمن شركة بين عدة أشخاص لا بد من مركز لممارسة النشاط التجاري وهذا المركز هو المتجر المؤلف من عناصر مادية ومعنوية يحتاجها التاجر لممارسة نشاطه التجاري.

المطلب الثالث:

خصائص سجل المتجر:

مما سبق بيانه تظهر أهمية سجل المتجر في إثبات ملكية المتجر وجميع الحقوق المتعلقة به، سواء كانت هذه الحقوق للمالك نفسه أو لدائنيه أو مستثمريه أو للشركاء أو لغيرهم، وهنا تظهر أهمية السجل في أنه يساهم في تحقيق استقرار المعاملات المتعلقة بالمتجر وسهولة إثباتها، باعتبار أن هذا السجل له خصائص ساهمت في تحقيق الغاية من إيجاده وأهم هذه الخصائص هي:

- 1- هو سجل تابع لسجل التجارة.
- 2- يتولى تنظيم سجل المتجر أمين سجل التجارة.
- 3- سجل المتجر هو الأساس في إثبات وإشهار ملكية المتجر.
- 4- سجل المتجر هو الأساس في إشهار التصرفات والوقوعات القائمة على سجل المتجر.
- 5- سجل المتجر معد لاطلاع الغير.
- 6- كل ما يرد في سجل المتجر يعتبر حجة على الغير.

الفصل الثاني: (الإطار العملي للدراسة)

التطبيق العملي للقواعد القانونية للمتجر وإشكالاته:

صدر قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 بتاريخ 2007/12/9 وأصبح نافذاً بتاريخ 2008/1/4، وقد نصت مواده من (56) وما بعدها على إلزامية تسجيل المتجر وتسجيل الوقوعات الواردة عليه، من وضع إشارة دعوى أو حجز احتياطي أو تأمين، والعقود والتصرفات الواردة عليه أو على بعض عناصره من بيع وهبة ورهن، وتقديمه كضمان للالتزامات التاجر، والتأمين عليه وعلى التجهيزات الصناعية، وتقديم المتجر كحصة في شركة، وإيجار المتجر، والإيجار مع الوعد بالبيع؛ إلا أن هذه المواد لم تنفذ ولم تطبق وفق إرادة المشرع وغاياته، وبقيت مواده معطلة تماماً حتى عام 2022، أي لمدة تزيد عن خمسة عشرة عاماً من تاريخ نفاذ القانون.

ونظراً للنزاعات التي طرحت أمام القضاء والمتعلقة بالمتاجر وتسجيلها بدأ في عام 2016 تطبيق مواد القانون بشكل خجول وخلافاً لإرادة المشرع في بعض الأحيان، وقد أظهر التطبيق العملي للقواعد القانونية المتعلقة بالمتجر تناقضاً وتداخلاً في بعض أحكامها، وتعطيلاً لبعض النصوص القانونية الهامة فيما يتعلق بسجل المتاجر، بالإضافة إلى وجود قرارات وتفسيرات إدارية لبعض النصوص تظهر تشدداً وتمسكاً حرفياً بالنص القانوني بشكله الجامد، كما كشف ضعف الكادر الإداري سواء من ناحية العدد أو المؤهلات العلمية المطلوبة للتعامل مع مواد قانون التجارة وسجل المتجر على وجه الخصوص، الأمر الذي أدى إلى تهديد حقوق أصحاب المتاجر غير المسجلة وشكل عقبة أمام المحاكم التجارية النازرة بالمنازعات المتعلقة بالمتاجر، مما ساهم بشكل مباشر في تراكم الدعاوى أمام هذه المحاكم.

وسوف نستعرض أهم المشكلات التي ظهرت من خلال التطبيق العملي للقواعد القانونية المتعلقة بالمتجر، ومناقشتها من الناحية القانونية من خلال دراستين التاليتين:

المبحث الأول: أهم المشكلات المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر.

المبحث الثاني: المناقشة القانونية للمشكلات المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر.

المبحث الأول: أهم المشكلات المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر.

من قراءة مواد قانون التجارة ولاسيما المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر والتصرفات الواقعة عليه، يتبين أن هناك قصوراً واضحاً في هذه المواد، الأمر الذي أدى إلى عدم التطبيق الصحيح لهذه المواد، إضافة إلى وجود كادر إداري غير قادر على فهم القواعد القانونية الخاصة بالمتجر وسجله، وهو بالأصل غير مؤهل لتطبيق أحكام قانون التجارة، بسبب عدم اشتراط مؤهل علمي للعمل في أمانة السجل التجاري، وبالتالي لا توجد لدى الكادر الموجود القدرة على تفسير وتطبيق القانون بالشكل الصحيح، فضلاً عن الموقف السلبي للإدارة (وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك، وهي الجهة المعنية بتنفيذ قانون التجارة) من المواد المتعلقة بالمتجر وسجله، وإهمال الباحثين والمهتمين في الشأن القانوني دراسة الأحكام القانونية للمتجر؛ كل ذلك أدى إلى نشوء مشاكل كبيرة تتعلق بالمتجر وسجله كان لها آثار سلبية كبيرة على التجار والحياة التجارية والاقتصادية إضافة إلى الإدارة المتعلقة بها، وكان من أهم هذه المشاكل:

- 1- عدم التزام التجار بفتح صحيفة متجر، وما يترتب على ذلك من آثار هامة لناحية تسجيل التصرفات والوقوعات الواردة عليه.
- 2- ضبابية بعض المواد، كالمادة (56) من قانون التجارة التي نصت على الإلزام بتسجيل المتاجر في السجل، لكنها لم تحدد من هو الطرف الملزم بالتسجيل، هل هو أمين السجل التجاري أو التاجر صاحب المتجر.
- 3- لم يحدد المشرع في قانون التجارة آلية تسجيل المتجر في سجل المتاجر.
- 4- عدم احتواء القانون على نص يخول وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك بإصدار التعليمات التنفيذية المتعلقة بسجل المتجر.
- 5- ربط التسجيل في سجل المتاجر بالتسجيل في سجل التجارة بشكل مسبق، حيث كان يشترط لفتح صحيفة متجر تقديم سجل تجاري لطالب التسجيل استناداً لنص المادة (25) والمادة (56) من قانون التجارة.
- 6- شيوع ورسوخ فكرة أن القيود المالية وسجلاتها هي الأساس في كل ما يتعلق بالمتجر، واعتماد هذه الفكرة كمرجع من قبل أمين السجل التجاري.
- 7- امتناع أمانة السجل التجاري عن تسجيل المتجر أو نقل ملكية المتجر باسم الورثة أو الشركاء إلا بحضورهم جميعاً.

8- تعطيل العمل بالمواد المتعلقة بنشر خلاصة عن العقد أو التصرف الجاري على المتجر في صحيفة يومية تصدر في مكان التسجيل أو في العاصمة حتى تاريخه، وهذه المواد هي (63) و (92) و (94)، مما يلحق ضرراً بحقوق الغير ولاسيما الدائنين.

المبحث الثاني: المناقشة القانونية للمشكلات المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر.

هناك العديد من الإشكالات التي ظهرت من خلال التطبيق العملي لأحكام المتجر؛ منها المتعلق بتسجيل المتجر، أو بعناصره، وهناك إشكالات تتعلق ببعض أنواع المتاجر وسوف نستعرض هذه الإشكالات ومناقشتها من خلال المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول: الإشكالات المتعلقة بسجل المتجر:

أولاً- هل يتوقف تسجيل المتجر على تسجيل مالكة في سجل التجارة؟

إن التسجيل في سجل التجارة واجب على التاجر سناً لأحكام المادة (25) من قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 والتي تنص في فقرتها (1) "يجب على كل تاجر أن يطلب من أمين سجل التجارة في المحافظة التي يوجد فيها مركزه الرئيسي أن يسجل اسمه في سجل التجارة في خلال شهر واحد من تاريخ فتح المحل أو شرائه".

وإن المادة (9) من القانون نفسه عرفت التجار فنصت على:

1-التجار هم:

أ -الأشخاص الذين تكون مهنتهم القيام بأعمال تجارية.

ب -الشركات التي يكون موضوعها تجارياً.

2 -الشركات التي يكون موضوعها مدنيا ولكنها اتخذت صفة الشركات المساهمة أو الشركات المحدودة المسؤولية، فتخضع لجميع التزامات التجار الواردة في قانون التجارة، ولأحكام الصلح الواقي والإفلاس المقررة في قانون التجارة.

وحيث أن السجل التجاري يعود للتاجر، وهو بمثابة هوية التاجر و ليس المتجر، و حيث أن قانون التجارة لم يتضمن نصاً صريحاً يشترط بصورة ملزمة أن يكون صاحب المتجر تاجراً مسجلاً في سجل التجارة، كما لو آلت ملكية المتجر إليه إرثاً أو هبة أو وصية وهو ليس تاجراً ولا يمكنه تعاطي

التجارة فعلاً أو قانوناً (كـبعض فئات الموظفين في الدولة أو أصحاب المهن العلمية الحرة كالمحامين)، وبالتالي لا يمكنه اكتساب صفة التاجر، وليس في القانون ما يجبره على ممارسة الأعمال التجارية، وله أن يؤجر المتجر أو يعهد باستثماره إلى الغير دون أن يضطر لاكتساب صفة التاجر، ومع ذلك يحق له تسجيل ملكية المتجر باسمه في سجل المتجر، ويؤيد ذلك ما ذهب إليه المشرع على سبيل المثال في المادة (97) من قانون التجارة التي تنص على ما يلي: ((يكتسب مستأجر المتجر صفة التاجر ويخضع إلى جميع ما يترتب على ذلك من أحكام والتزامات. أما المؤجر، فتزول عنه هذه الصفة فيما يتعلق باستثمار المتجر المؤجر ولكن يبقى المتجر مسجلاً على اسمه في سجل المتجر))

ويستخلص من نص المادة 1/25 سالفه البيان أن التسجيل في السجل التجاري يكون لاحقاً لتملك أو استثمار المتجر، وبعد فتح المتجر أو شرائه على التاجر أن يسجل اسمه في سجل التجارة.

وحيث أن المادة 56 من قانون التجارة نصت على أن: "يحدث في كل محافظة سجل تابع لسجل التجارة تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر".

وحيث أن الفقرة 2 من المادة المذكورة إذ عدت البيانات التي تذكر في هذا السجل إلا أنه ليس بالضرورة أن تذكر جميعها ما لم تكن متوفرة، فالمقصود بذكر البيانات حال وجودها، حيث أن العديد من البيانات التي ذكرتها المادة 56 لا تندرج في أغلب سجلات المتاجر ومنها على سبيل المثال ((كافة عناصر المتجر مع مراعاة توفر الحد الأدنى من هذه العناصر، اسم مدير المتجر أو وكلاء مستثمره المفوضين بالتوقيع عنه ونسبتهم وموطنهم))

وعليه فلئن ورد بالبند / أ / من الفقرة 2/ من المادة المذكورة (اسم صاحب المتجر ومستثمره ونسبته ورقم تسجيله في سجل التجارة) فإن المقصود تدوين ذلك في حال كان صاحب المتجر (مالكه) تاجراً مسجلاً في سجل التجارة، أما إن كان غير ذلك فلا يمكن بطبيعة الأمر تدوين ذلك البيان (أي رقم التسجيل في سجل التجارة) في سجل المتجر، ويكون التاجر ملزماً بالتسجيل في سجل التجارة خلال شهر واحد من تاريخ ملكيته أو استثماره للمتجر.

ويبنى على ما سبق أن تملك المتجر أو اسهماً فيه ليس حكراً على فئة التجار حصراً وأن تملك المتجر بحد ذاته لا يكسب المالك صفة التاجر حكماً ما لم يمارس المالك النشاط التجاري في متجره، أو ما لم يكن في الأساس تاجراً.

على أن ذلك لا يعني عدم وجوب تسجيل المتجر وفتح صحيفة له في سجل المتجر، وإن المتجر - كمكان بحد ذاته - يتوجب وبصورة ملزمة تسجيله في سجل المتجر بصرف النظر عن صفة مالكة تاجراً كان أم لم يكن.

وبما أن غاية المشرع من وجوب تسجيل المتجر في سجل المتجر المختص هو تدوين البيانات والعقود المتعلقة بالمتجر حال وجودها، وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر، وبالتالي ضمان الحقوق المتعلقة به، وتدوين إشارات الدعاوى والنزاعات القضائية حال نشوبها.

وحيث أن اقتضاء الحقوق المترتبة على المتجر و المدعاة بشأنها - في حال المنازعة - يوجب تسجيل المتجر في سجل المتاجر و تدوين إشارة الدعوى فيه، و لا يقبل أن يحول دون ذلك تعسف الخصم بالدعوى (مالك المتجر) في استخدام حقه في تسجيله في سجل التجارة (في حال كونه تاجراً) إذ قد يمتنع عن ذلك أو حتى يمكن أن يلغي سجله التجاري القائم أو يشطب تسجيله حتى يفوت على خصمه تسجيل المتجر ويعرقل سير الدعوى المقامة ضده مما يضيع الحقوق المدعى بها، وإن إرادة المشرع بلا شك ترمي إلى صون الحقوق، ولا يمكن أن تتركس أمراً من شأنه هدرها أو عرقلة الادعاء بها.

وبناء على ما سبق فإنه من الواجب قانوناً فتح صحيفة للمتجر وتسجيله في سجل المتجر سنداً لأحكام المادة (56) من قانون التجارة، ولا سند قانوني لاشتراط أن يكون مالك المتجر تاجراً مسجلاً في سجل التجارة من أجل القيام بفتح صحيفة المتجر.

سبق لوزارة التجارة الداخلية و حماية المستهلك أن وجهت كتاباً برقم 2/12/2932/9530 تاريخ 2020/8/26 إلى وزارة العدل سجل برقم 11470 لعام 2020 يتضمن بيان الرأي حول إمكانية فتح صحيفة متجر دون تسجيل صاحب العلاقة بالسجل التجاري، و مدى إلزامية تسجيله من قبل أمين سجل المتجر دون التقيد بوجود سجل تجاري، و قد أحيل الكتاب إلى إدارة التشريع في وزارة العدل، وتم الرد بموجب الكتاب رقم 8410/ت/2020/11470 و الذي تضمن من حيث النتيجة أنه من الواجب قانوناً القيام بإجراء فتح صحيفة للمتجر و تسجيله في سجل المتجر المختص سنداً لأحكام المادة (56) من قانون التجارة، ولا سند قانوني لاشتراط أن يكون مالك المتجر مسجلاً في سجل التجارة من أجل القيام بالإجراء المذكور إلا أن أمين السجل التجاري لم يعمل بما جاء في رأي إدارة التشريع المذكور.

ثانياً- هل يعني تسجيل المتجر أو (فروغ العقار) لدى مديرية المالية عن تسجيله في سجل المتاجر؟

شاعت كلمة فروغ بين عامة الناس للتعبير عن تنازل المستأجر لمحل تجاري عن العلاقة الإيجارية لشخص آخر، كما استخدمتها الدوائر المالية لاستيفاء ضريبة عن هذا التنازل، إلا أن هذه الكلمة لا تعبر بحال من الأحوال عن المتجر، والذي هو كلمة عربية لها أصلها اللغوي الذي سبق بيانه بأنه مكان التجارة، ولها مصطلحها القانوني الذي يعني مجموعة من العناصر المادية وغير المادية تهدف إلى ممارسة مهنة تجارية، كما أن القيود المالية هي قيود ضريبية بحتة نظمت لغاية وحيدة هي جباية الضرائب وفق القوانين النافذة، وهذه القيود غير معدة لاطلاع الغير، وبالتالي لا تتلاءم والعمل التجاري الذي يعتمد على الثقة والوضوح وضمان الحقوق والالتزامات، باعتبار أن من حق التاجر الذي يرغب بشراء أو ارتهان متجر الاطلاع فيما إذا كان على هذا المتجر التزامات أو دعاوى ونزاعات منظورة أمام القضاء، كما أن القيود والسجلات المالية غير معدة لتسجيل هذه الحقوق والوقوعات المتعلقة بالمتجر وبالتالي غير معدة لاطلاع الغير، لاسيما أن القوانين نظمت سجلات خاصة بالمتجر، وبالتالي فإن تسجيل التنازل عن المتجر لدى الدوائر المالية لا يغني عن تسجيل ذلك في صحيفة المتجر، ولا يمكن الاحتجاج بالتسجيل أمام الدوائر المالية، أو الاحتجاج بإشارة الدعوى أو الحجز الموضوعة لدى الدوائر المالية والمتعلقة بمتجر في حال وضعها - بشكل مخالف لأحكام القانون- ولا يمكن اعتمادها في حال تراحم البيوع فهي ليست مساوية بأي حال من الأحوال لقيود سجل المتجر وما يرد عليه من وقوعات التي تعتبر حجة على الغير بمجرد قيدها في سجل المتجر.

ثالثاً- هل يعتبر عدم تحديد المشرع للطرف الملزم بتسجيل المتجر قصوراً في صياغة النص القانوني؟

نصت المادة (56) من قانون التجارة على إلزامية تسجيل المتجر في السجل "يحدث في كل محافظة سجل تابع لسجل التجارة تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر" إلا أن المشرع لم يحدد الطرف الملزم بهذا التسجيل هل هو أمين السجل التجاري أم التاجر صاحب المتجر أم غيره.

من المعروف أن النصوص القانونية هي نصوص عامة ومجردة، وبالتالي فإن نص المادة (56) يتوافق مع أصول صياغة النص القانوني ولو أراد المشرع حصر تسجيل المتاجر بشكل إلزامي

لشخص معين بالذات لكانت صيغة النص جاءت واضحة بذلك، كأن يلزم بذلك أمين السجل التجاري أو صاحب المتجر أو دائنيه أو غيرهم، ولكن ورود النص بالصيغة المذكورة يعني أن إلزامية التسجيل متاحة لكل ذي مصلحة، بمن فيهم صاحب المتجر وخلفه الخاص أو العام، والذي يكون في المقام الأول: المكلف الأساسي بتسجيل متجره في سجل المتجر وصاحب المصلحة في ذلك لتثبيت ملكيته لمتجره وضماناً لحقوق الغير من التجار الذين يتعامل معهم، ويأتي في المقام الثاني دائني التاجر صاحب المتجر، وعلى المحكمة الناظرة بالنزاع المتعلق بالمتجر عدم النظر بالدعوى أو عدم اتخاذ أي إجراء فيها قبل تكليف الطرف صاحب المصلحة بتسجيل المتجر موضوع النزاع في سجل المتجر باسم مالكه، وعلى أمين سجل المتجر تسجيل المتجر بناء على طلب مقدم له مرفق بالوثائق اللازمة لذلك، أما القول بأن المكلف بالتسجيل هو أمين السجل التجاري فهو أمر يتعذر عليه القيام به لعدم وجود الإمكانيات اللازمة؛ سواء لجهة عدم وجود ربط الكتروني بين أمانة السجل التجاري وكافة الجهات العامة، ولعدم وجود كادر إداري قادر على القيام بهذه المهمة أمام عدد المتاجر الكبير في كل محافظة في الجمهورية العربية السورية.

رابعاً - سجل المتجر: هل هو معد للاطلاع الغير؟

جاء نص المادة (1/56) من قانون التجارة واضحاً وصريحاً لجهة أن كل ما يرد في سجل المتجر معد للاطلاع الغير حيث "يحدث في كل محافظة سجل تابع لسجل التجارة تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر" وإن امتناع أمين السجل التجاري عن تزويد أي شخص بصورة مصدقة عن السجل التجاري أو سجل المتجر أو حتى مجرد الاطلاع على هذه السجلات يعد مخالفة قانونية فاضحة، وإن تبرير ذلك بأن صاحب السجل لم يسدد الرسوم المالية لإحدى الجهات العامة (التأمينات الاجتماعية مثلاً أو غرفة التجارة)، أو أن الطلب يجب أن يقدم من قبل صاحب المتجر أو وكيله القانوني فقط لا سند له في القانون، باعتبار أنه يحق لكل شخص يريد التعامل مع هذا المتجر أن يتثبت من مالكه أو مستثمره أو مستأجره ومدى صلاحيات من يتعامل معه، كما أنه من حق من يريد شراء متجر أن يطلع على الإشارات الموضوعية على سجله سواء كانت إشارة دعوى أو حجز احتياطي أو تنفيذي أو إشارة تأمين أو رهن أو غيرها، كما أنه من حق الدائنين وضع إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي على المتجر، وبالتالي من حق أي منهم الحصول على ما يثبت ملكية المدين لهذا المتجر لتقديمه للقضاء، وإن امتناع أو تعليق أمين السجل التجاري منح أي بيان متعلق بالمتجر لحين توجيه أمر من القضاء

للحصول على بيان أو وثيقة من أمين السجل التجاري بذريعة وجود نزاع قضائي يتعلق بالمتجر في غير محله القانوني ويخالف أحكام المادة المذكورة.

المطلب الثاني: الإشكالات المتعلقة بعناصر المتجر

أولاً- عدت المادة 43 من قانون التجارة عناصر للمتجر، فهل جاءت هذه العناصر على سبيل المثال أم على سبيل الحصر؟

نصت الفقرة الثانية من المادة (43) من قانون التجارة على أنه: "يشتمل المتجر مبدئياً على الاسم التجاري والعنوان التجاري والشعار وحق الاتصال بالزبائن وحق الاستئجار المنصوص عليه في قوانين الإيجار الخاصة وتعديلاتها، والتجهيزات والعدد الصناعية والأثاث والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج، ما لم يستثن بعض هذه العناصر من محتويات المتجر بالنص على ذلك في سجل المتجر أو في العقود الواردة عليه".

من الواضح أن كلمة (مبدئياً) تعني أن العناصر المكونة للمتجر والواردة في هذا النص جاءت على سبيل المثال لا الحصر، ولا يوجد في نص هذه المادة أو غيرها ما يشير إلى غير ذلك، وإن هذه العناصر تأخذ أهميتها من خلال طبيعة المهنة التي تمارس في المحل التجاري، وقد اعترف الاجتهاد القضائي بوجود عناصر جديدة غير تلك التي وردت بالنص، مثل عقود العمل وعقود التأمين التي يجريها التاجر إضافة إلى الإجازات والرخص. كما أن التاجر يستطيع في أي وقت إدخال عناصر جديدة إلى متجره تساعده على تحسين استثمار نشاطه التجاري أو الصناعي، كعقود الإيجار التمويلي التي يبرمها التاجر مع الغير والتي يمكن أن ترد على عقار أو منقول.⁷

ثانياً - هل ينتفي المتجر بانصراف الزبائن عنه أو توقف اتصالاتهم به لتوقف التاجر عن ممارسة التجارة في متجره بسبب قصري خارج إرادته؟

يقول الأستاذ الفرنسي (Charles Vilar) "إن عنصر الاتصال بالزبائن هو جوهر المحل التجاري وعنصره المحرك وخليته الحية"⁸، في حين ذهب الأستاذان الفرنسيان "Georges Ripert" و "Rene roblot" إلى أن عنصر الاتصال بالزبائن ليس مجرد عنصر من العناصر المكونة للمحل

⁷ - جاجان، عبد الرزاق، وبرغل، عبد القادر، وفارس، عمر، المدخل إلى القانون التجاري، 2008، منشورات جامعة حلب.

⁸ (3) - Charles Vilar, Fonds commerce et marché d'intérêt national. Revue trimestrielle de droit commercial, Paris Librairie Sirey, N°1, Paris, 1973, P 39

التجاري، وإنما هو المحل التجاري بحد ذاته، وبهذا العنصر يتأثر المحل التجاري وجوداً وهدماً⁹، أما الأستاذة "فرحة زراوي صالح" فتري بأن عنصر الاتصال بالعملاء هو العمود الفقري للمحل التجاري، ولا يستقيم لهذا الأخير وجوده بدون زبائن¹⁰

وتظهر القيمة المالية الكبيرة لعنصر الاتصال بالزبائن في تقييم أرباح المتجر فكلما زاد عدد العملاء زادت فرص تحقيق أرباح أكبر للمتجر والعكس صحيح.

وبالتالي فإن المتجر الذي انصرف عنه الزبائن، أو توقف اتصالهم به، إنما يعني زوال المتجر بأكمله وبهذا المعنى فإن التصرفات الواردة على المتجر الذي انفض عنه زبائنه لأي سبب من الأسباب يعتبر باطلاً لانعدام المحل، غير أن عنصر الاتصال بالزبائن لا ينتفي إذا توقف التاجر عن استغلال متجره مؤقتاً لسبب قسري خارج عن إرادته، كما هو الحال بالنسبة للظرف الطارئ الناجم عن الحالة الصحية لجائحة كورونا سنة 2020، ويعود لقضاء الموضوع تقدير ما إذا كان التوقف قد أدى إلى زوال عنصر الاتصال بالعملاء من عدمه حسب ظروف كل حالة على حدة، وقد خص المشرع هذا العنصر بحماية خاصة، فأعطى الحق لصاحب المتجر في حماية العلاقة التي تربطه بزبائنه، ومنع الغير من تضليلهم لينصرفوا عن المتجر بوسائل غير مشروعة من خلال دعوى المنافسة غير المشروعة، ولا يعني إقرار هذا الحق لصاحب المتجر في حماية العلاقة التي تربطه بزبائنه، إجبار هؤلاء الآخرين بارتياح متجره، وإنما هي علاقة آلية تخضع لقناعة الزبائن أنفسهم، ولهم مطلق الحرية في التعامل معه، إقبالاً وإعراضاً.

وفي معرض حديثنا عن عنصر الاتصال مع الزبائن فإنه لا بد من الإشارة إلى أن الزبائن يمكن أن يكونوا دائمين أو عرضيين، أما الزبائن الدائمين فهم الأشخاص الذين ثبتوا على التعامل مع المحل التجاري بأمانة وصدق واستقامة، فالمحل الذي يرتبط به عدد كبير من الزبائن الثابتين الذين اعتادوا التعامل معه ذو قيمة أكبر من المتجر الذي ينصرف فيه الزبائن، أما الزبائن العرضيين أو العابرين فتختلف أهميتهم باختلاف الموقع الجغرافي للمتجر ونوع الخدمة التي يقدمها فالمتجر الذي يقع على

⁹ (4) - Georges Ripert et René Roblot, TRAITE DE DROIT COMMERCIAL, TOME 01, Volume 01, 18ème édition, L.G.D.J, Paris, 2001, P 329.

¹⁰ - ساحل، زراوي، فرحة، المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.

مقربة من محطة قطار أو محطات توزيع الوقود فإن الزبائن العابرون أكثر عدداً وأهمية من الزبائن الدائمين¹¹.

ثالثاً - هل تعتبر البضائع عنصراً من عناصر المتجر؟

يوجد خلاف كبير بين فقهاء القانون التجاري لجهة اعتبار البضائع عنصراً من عناصر المتجر أم لا. ويعود هذا الخلاف لعدة أسباب، حيث أن كل رأي له مبرراته.

الرأي الذي لا يعتبر البضائع عنصراً من عناصر المتجر فهو يستند على ما يلي:

- إن نص المادة 43 من قانون التجارة عدت عناصر المتجر ولم يرد ذكر البضائع كعنصر من عناصر المذكورة.
- البضائع غير ثابتة في المتجر وتتبدل قيمتها وفق كميتها ومواصفاتها.
- هناك بعض المتاجر لا وجود للبضائع فيها "المتجر الذي يعتبر مركزاً لمشروع السمسة".

أما الرأي الذي يعتبر البضائع عنصراً من عناصر المتجر فهو يستند على ما يلي:

- إن العناصر الواردة في المادة (43) تجارة جاءت على سبيل المثال ولم ترد على سبيل الحصر وهذا مستدل من كلمة "مبدئياً" كما سبق وذكرنا.
- في بعض المتاجر تعتبر البضائع المادة الأساسية لعمل التاجر ولا يمكنه ممارسة عمله التجاري إلا بوجود البضائع وإن كانت غير ثابتة وقيمتها متبدلة إلا أن وجودها ضروري ودائم في المتجر، وهناك بعض العناصر لا تتحدد بعينها كما هو حال الاتصال بالزبائن و الذي يعتبر من العناصر الأساسية في المتجر، إلا أن هذه الزبائن سواء كانت دائمة أو عرضية فهي قابلة للتبدل، كما هو الحال لجهة تبدل وتغير قيمة البضائع الذي لا يؤثر في اعتبارها عنصراً من عناصر المتجر، كما هو حال التجهيزات و العدد الصناعية التي تفقد قيمتها بمرور الزمن والاستعمال إلا أنها تبقى عنصراً مادياً في المتجر.

يرى الباحث من حيث النتيجة أنه لا يمكن أن يكون لجميع المتاجر ذات العناصر، وإن عناصر المتجر تأخذ أهميتها من خلال طبيعة المهنة التي تُمارس في المحل التجاري، فهناك

11 - العبيدي، الأزهر، شرح القانون التجاري الجزائري، 2022. إصدارات مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة الشهيد حمه خضر

بعض المهن التجارية لا تتطلب وجود البضائع كما هو حال مشروع السمسة أو مشروع النقل أو مكتب التخليص الجمركي وفي هذه الحالة لا يمكن اعتبار البضائع عنصراً في هذا المتجر لعدم وجوده أصلاً.

أما المتاجر التي لا يمكن ممارسة العمل التجاري فيها إلا بوجود البضائع كما هو حال المهن التجارية التي تعتمد على بيع وشراء السلع ففي هذه الحالة البضائع تعتبر عنصراً من عناصر المتجر، ويتوقف وجود العديد من العناصر الأخرى على وجود البضائع، حيث يتوقف وجود الاتصال بالزبائن على البضائع ففي حال وجود بضائع يوجد زبائن وفي حال عدم وجود البضائع لا يوجد اتصال مع الزبائن، كما هو الحال بالنسبة للعلامة التجارية الفارقة التي ترتبط بالمنتج (البضاعة).

رابعاً- هل يعتبر العقار عنصراً من عناصر المتجر؟

إن ملكية المتجر تعطي المالك حق إشغال للعقار الذي يقوم عليه المتجر وهذا الإشغال يجب أن يكون مشروعاً، وهو غالباً ما يكون بموجب ملكية التاجر للعقار القائم عليه المتجر، أو بموجب عقد إيجار، وعندها يعتبر حق الإيجار عنصراً من عناصر المتجر، وسأتناول دراسة هاتين الحالتين: الأولى ملكية التاجر (مالك المتجر) للعقار القائم عليه المتجر، والحالة الثانية ملكيته لحق إيجار العقار القائم عليه المتجر.

أ- أن يكون التاجر مالكاً لحق الإيجار للعقار الذي يزاول فيه تجارته:

هذه الفئة من التجار هي الأكثر عدداً في الواقع، وقد تدخل المشرع سابقاً لحماية هؤلاء المستأجرين، حيث فرض على مالك العقار (المؤجر) إبقاء المستأجر في العقار بعد أن أنشأ فيه متجره ولو انتهت المدة المتفق عليها بينهما، وهذا التمديد الحكمي لعقد الإيجار هو ما يطلق عليه (حق الاستئجار) الذي اعتبر من العناصر غير المادية للمتجر، وذلك وفق أحكام القانون رقم 111 لعام 1952 والقانون رقم 6 لعام 2001.

في عام 2006 صدر قانون الإيجارات رقم 10 الذي ميز بين مجموعتين من العقود: الأولى عقود الإيجار التجاري المبرمة قبل نفاذه، وهذه أبقاها خاضعة لمبدأ التمديد الحكمي، والثانية عقود الإيجار المبرمة بعد نفاذه، وهذه أخضعها لمبدأ حرية الإرادة في التعاقد؛ وهذا يقتضي من التاجر الذي يرغب باستئجار عقار لينشئ فيه متجراً أن يكون حريصاً على مصالحه أكثر من ذي قبل، إذ ينبغي عليه

تحديد مدة عقد الإيجار بما يتناسب مع طبيعة نشاطه التجاري أو الصناعي، وبشكل يكفل له الاستغلال التام لنشاطه بعد تأسيس متجره، وأن يأخذ بالحسبان مدة تأسيس المتجر ومدة أخرى مناسبة لاستغلاله على أكمل وجه، وعليه أيضاً أن يتصور حلاً مناسباً لمعالجة مسألة خروجه من العقار المأجور، وخاصة إذا تكوّن له حجم كبير من الزبائن.¹²

وبمعنى آخر، يمكن القول إن المشرع السوري ساعد التاجر المستأجر منذ عام 1952 وحتى عام 2006 في تنمية عنصر الاتصال بالزبائن واستمرارية هذا الاتصال في المكان نفسه، ثم تخطى عن حمايته بموجب القانون رقم 10 لعام 2006 ليعتمد على نفسه في تدبير أموره والحصول على عقد إيجار يحميه جيداً. وبالتالي فالمتجر الذي تم تأسيسه في عقار مستأجر يحتفظ بكامل قيمته القانونية والاقتصادية على الأقل خلال مدة عقد الإيجار، وهذا يعني أنه إذا لم يكن باستطاعة التاجر المستأجر أن يبيع متجره للغير، فباستطاعته تأجيره بكامل عناصره، وببديل إيجار أكبر من البديل المتفق عليه مع مالك العقار كتعويض له عن جهده المبذول في تأسيس المتجر، مالم يتفق على غير ذلك، ولكن لا يجوز في أي حال أن تتجاوز مدة عقد تأجير المستأجر المتجر للغير مدة عقد الإيجار الأصلي المبرم مع مالك العقار، ولا بد من التنبيه هنا إلى أنه يعتبر حق الاستئجار عنصراً من عناصر الذمة المالية والذي يمكن تقييمه مالياً في حدود المدة المتبقية من عقد الإيجار المبرم مع المالك.

بالنسبة لحق الإيجار الخاضع للتمديد الحكمي فقد أجازت المادة 7/ج/2 من القانون رقم 20 لعام 2015 للمستأجر بعقار تجاري التنازل عن المأجور للغير، وذلك استثناء من حالة الإخلاء لعدة التنازل عن المأجور المنصوص عنها في المادة 7/ج/أ وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع والتنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوخ لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوفة أو بخطاب يرسل بواسطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر يعلمه فيه بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة الخيار في حقها بقبض نسبة 10 بالمئة من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع والتنازل، أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء وفي هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوماً منه نسبة 10 بالمئة المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغها الخطاب العدلي في صندوق دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار المؤجر

¹² - مكناس، جمال وأبو الشامات، فاروق، الحقوق التجارية والأعمال التجارية والتجار والمتجر، 2008 و2009، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق

لمصلحة المستأجر مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العقار المؤجر.. ويتم الإيداع وفق أحكام العرض والإيداع المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات وبما لا يتعارض مع أحكام هذه المادة. وفي حال انقضاء ذلك الأجل دون قيام الجهة المالكة بالإيداع آنف الذكر جاز للمستأجر أن يبيع لغير الجهة المالكة مع التزامه بأن يؤدي لها نسبة 10 بالمئة من الثمن الحقيقي آنف الذكر. وفي هذه الحالة يعد المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط عقد الإيجار. ونظراً لسكوت النص المذكور عن الجزاء عن عدم إبلاغ المالك بالتنازل عن المأجور لذلك كان لا بد من تدخل القضاء من خلال الاجتهاد القضائي والذي استقر على أن عن عدم إبلاغ المالك بالتنازل عن المأجور يوجب الإخلاء.¹³

ب- أن يكون التاجر مالكاً للعقار الذي يزاول فيه تجارته:

الحالة الثانية هي حالة المتاجر الخالية من عقد إيجار؛ وهذه الحالة تتحقق عندما يكون التاجر مالكاً للعقار الذي يزاول فيه نشاطه التجاري أو الصناعي.

ذهب بعض الفقه إلى أن العقار يعدّ عنصراً من عناصر المتجر في هذه الحالة، ويجوز الاتفاق على أن يشمل بيع المتجر؛ لأن الاستثمار قد يصبح مستحيلاً إذا فصل العقار عن المتجر؛ ولأن العقار إذا خصص لاستثمار متجر فليس ما يمنع من اعتباره منقولاً بالتخصيص قياساً على العقار بالتخصيص. وينتقد بعضهم فصل العقار عن المتجر بقولهم: "إن حسن استغلال كل من المتجر والعقار المخصصين للاستغلال المشترك يقضي بتوحيد وضعهما الحقوقي، وإن فصلهما يؤدي إلى مساوئ اقتصادية، ينبغي لتلافيها عدم فصل العقار عن المتجر في التصرفات الواردة عليه"، فإذا أراد من يملك المتجر والعقار معاً بيع متجره؛ (ويسمى المالك المشترك) وجب أن يشمل البيع العقار والمتجر معاً، أو أن يقترن بيع المتجر بإيجار العقار للمشتري بحيث لا يعاق استثمارهما، وإلا فقد يشتري المتجر حق إشغال العقار المتخذ مقرأً له؛ لأن العقار لم يكن مؤجراً أصلاً لصاحب المتجر وهو مالك له، ولذلك

¹³ - قرار - 2018 / 797 أساس - 803 محكمة النقض - الدوائر المدنية - الغرفة الإيجارية - سورية
قرار - 2018 / 536 أساس - 596 محكمة النقض - الدوائر المدنية - الغرفة الإيجارية - سورية
قرار - 2019 / 1191 أساس - 1276 محكمة النقض - الدوائر المدنية - الغرفة الإيجارية - سورية
قرار - 2018 / 963 أساس - 559 محكمة النقض - الدوائر المدنية - الغرفة الإيجارية - سورية

يتعذر اعتبار البيع وارداً على المتجر برمته، وإذا بيعت أموال هذا المالك المشترك بالمزاد العلني لوفاء دائنيه؛ أمكن أن يؤول متجره وعقاره إلى مشتريين مختلفين؛ مما يؤدي إلى هدر قيمتهما.

وفي حال قسمة أموال المالك المشترك، فإن عقاره ومتجره لا يعدان شيئاً واحداً تتعذر قسمته عيناً دون إحداث نقص كبير في قيمته (المادة 795 مدني)، بل شيئين مستقلين يمكن فصلهما عن بعضهما؛ رغم النقص الحاصل في قيمتهما.

بيد أن الرأي الراجح هو أن العقارات بطبيعتها تخرج من تكوين المتجر، ذلك لأن العقار لم يرد في عداد العناصر التي ذكرها القانون؛ ولأن العقارات تخرج أصلاً من نطاق التجارة لقلّة تداولها من جهة، ولأنها محكومة بقواعد آمرة شكلية فيما يتعلق بنقل ملكيتها من جهة أخرى. كما أن تقسيم الأموال إلى عقارات ومنقولات يتعلق بالنظام العام ولا يتوقف على إرادة الأطراف.

وإذا كان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً لخدمة هذا العقار أو استثماره يعدّ عقاراً بالتخصيص، فإن العكس غير صحيح، أي أن العقار لا يصبح منقولاً بتخصيصه لاستثمار منقول، لأن النص الذي جعل المنقول عقاراً بالتخصيص هو نص استثنائي يقوم على الافتراض ولا يجوز القياس عليه، ولأن الأهمية الاقتصادية للعقار تحول دون اعتباره تابعاً للمنقول، كما أن إجراءات التنفيذ على العقار تختلف عن تلك المطبقة على المنقول، فالتنفيذ على العقار يتطلب إجراءات مطولة ومعقدة، أما إجراءات التنفيذ على المنقول فهي أبسط وأيسر.

وعليه فإن العقارات تخرج من تكوين المتجر، ولا يجوز أن تشملها التصرفات القانونية التي ترد عليه؛ ما لم يتفق على شمول بيع المتجر عين العقار المقام عليه.¹⁴

وقد أكد المشرع هذا الموقف عندما قرر في المادة 58/2 من قانون التجارة أن بيع المتجر لا يشمل سوى الشعار وحق الاستئجار وحق التعامل مع الزبائن والتجهيزات الصناعية والأثاث، ما لم يحدد الطرفان عناصر أخرى يشملها البيع، كما يمكن أن يُستنتج موقف المشرع من استبعاد العقار وفصله عن المتجر وعناصره المادية، عندما قرر في المادة 69/3 من القانون المذكور أن وضع إشارة تأمين على العقار أو رهنه لا يشمل تجهيزات المتجر وأثاثه إذا كان لهما صفة العقار بالتخصيص، ما لم يشر إلى ذلك صراحة في سجل المتجر.

¹⁴ - حطيط، محمد أمين، شرح قانون التجارة اللبناني، 2007 منشورات دار المؤلف الجامعي، لبنان.

وعليه، فإن التاجر الذي يبيع متجره للغير يبقى مالكاً لرقبة العقار الذي تتعاطى فيه التجارة، إذا كان جارياً في ملكه، ما لم يتضمن العقد اتفاقاً صريحاً على غير ذلك، ويسجل اتفاقهما في سجل المتجر.

وفي اجتهاد لمحكمة النقض أكدت وجوب استبعاد العقار عن المتجر عندما قررت: "أن تأميم المنشأة لا يشمل الأرض التي بنيت، إذا كانت جارية بملك الغير، الذي يحق له مطالبة الشركة المؤممة بأجورها"¹⁵

ومن الناحية العملية لا يعقل أن يشتري شخص متجراً إلا إذا كان بإمكانه الانتفاع من حق إشغال العقار القائم عليه؛ إما بالاتفاق على أن يشمل شراء المتجر العقار القائم عليه، وإما باستئجار هذا العقار ما لم يكن المكان الذي يقوم عليه المتجر لا يعدّ العنصر الأساسي في اجتلاب الزبائن، وأن نية المشتري متجهة إلى شراء عناصر معنوية أخرى، هي الأهم في تكوين المتجر واجتلاب الزبائن، كالرخصة الإدارية أو معلومات تقنية مع علامة تجارية ذات شهرة عالمية.

وقد حسم المشرع المصري هذا الأمر فنص في المادة 38 من قانون التجارة المصري على أنه إذا كان التاجر مالكاً للعقار الذي يزاول فيه التجارة فلا يكون هذا العقار عنصراً في متجره.¹⁶

وعلى الرغم مما ذكر، فإن العقارات تدخل في عناصر المتجر في حالة واحدة وهي إذا كانت هذه العقارات محل مشروع شراء العقارات لبيعها بربح، فهي تعدّ بمنزلة بضائع المتجر، وهذا ما نصت عليه (المادة 6 / س) من قانون التجارة.¹⁷

ولكن يبقى السؤال ماهي العلاقة التي تربط بين مالك العقار ومالك المتجر في ظل القانون

رقم 10 لعام 2006؟

إذا باع المالك المشترك للعقار والمتجر عقاره واحتفظ بمتجره، فعليه أن يستأجر العقار من المالك الجديد لمدة متفق عليها ومحددة، أما إذا احتفظ بملكية العقار وتصرف بالمتجر بيعاً أو غير ذلك فلا بد له من إبرام عقد إيجار لمشتري المتجر لمدة متفق عليها ومحددة، علماً أن التصرف بالمتجر دون

¹⁵ - (نقض سوري: قرار رقم 1394 في 1974/12/22، المحامون عدد 1، لعام 1975، ص 31).
¹⁶ - لبيدي، الأزهر، شرح القانون التجاري الجزائري، 2022 إصدارات مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه خضر.

¹⁷ - مكناس، جمال، اشكالية تسجيل المتجر والتنفيذ عليه في القانون السوري-2014.

العقار المقام عليه لشخص آخر يمكن ان يأخذ شكل التأجير للمتجر، وهذا يستلزم أيضاً إجراء عقد إيجار للعقار المنشأ فيه المتجر بين مالك العقار ومستأجر المتجر ولمدة محددة متفق عليها، وبالطبع لن يكون هذا العقد قابلاً للتمديد الحكمي كما كان عليه الأمر قبل نفاذ القانون رقم 10 لعام 2006. هذا في حال تم الاتفاق بين الطرفين على ابرام عقد إيجار.

ويمكن لمالك المتجر أو لمن اشتراه أن ينقل المتجر إلى عقار آخر يشغله بموجب ملكيته لهذا العقار أو بموجب عقد إيجار خاضع للتمديد الحكمي.

المطلب الثالث: الإشكالات المتعلقة ببعض أنواع المتاجر:

أولاً- هل يمكن اعتبار عيادات الأطباء ومكاتب المحامين وبعض المهن اليدوية أو الحرفية كالنجار أو الحداد أو الحلاق متاجر؟ (باعتبار أن هذه المهن تقوم على عقارات وصفها تجاري)

يتضح من تعريف المتجر الوارد في المادة 43 من قانون التجارة أن المتجر مجموعة العناصر المادية وغير المادية المعدة لممارسة مهنة تجارية.

ويعتبر العمل تجارياً إذا كان يهدف إلى التداول للحصول على المنفعة (الربح) نتيجة البيع بسعر أعلى من سعر الشراء، فإذا لم يتوفر في العمل هذا القصد لم يعتبر عملاً تجارياً، بل عملاً مدنياً، وهذا هو المعيار الفاصل بين العمل المدني والعمل التجاري، ولا يوجد المتجر قانوناً إلا إذا خصص المحل لممارسة مهنة تجارية وفقاً للمادة 1/43 من قانون التجارة، أما إذا كان مخصصاً لممارسة مهنة فكرية أو علمية كمكاتب المهندسين والمحامين والمحاسبين وعيادات الأطباء، أو مهنة حرفية كمحلات الحلاقة والنجارة والحدادة وما شابهها، فلا يعتبر متجراً ولو تضمن اتصالاً بالزبائن أو معدات وبضائع أو حق الإيجار، باعتبار أن أصحاب المهن الفكرية العلمية تقوم على خبرة صاحب المهنة وعلى مجهوده الفكري في المقام الأول، أما أصحاب المهن الحرفية فإنهم يعتمدون على قوتهم الجسدية ومهاراتهم اليدوية، دون اعتمادهم على تداول أي سلع مادية أو غير مادية مع الزبائن، ولا يدخل في عداد المتاجر أيضاً المؤسسات التجارية التي تملكها الدولة، والمؤسسات التي تحصل على امتياز أو التزام من الوحدات الإدارية في الدولة لإدارة مرفق عام ذي طابع تجاري كالنقل، رغم أن الملتزم فرداً كان أو شركة يكتسب صفة التاجر، وذلك لأن الغرض من المشروع في هذه الحال هو تحقيق مصلحة عامة، ولأن الملتزم ليس له أي حق على زبائن المرفق، ويحظر عليه التنازل عن الالتزام دون موافقة الجهة الإدارية المانحة، وحتى إذا أجاز هذا التنازل فإنه لا يخضع لأحكام قانون التجارة ولا سيما تلك

الخاصة بالمتجر، وبالتالي فإن المهن المذكورة آنفاً والمؤسسات التجارية التي تملكها الدولة لا يمكن تسجيلها في سجل المتجر، رغم أن هذه المهن غالباً ما تقوم على عقار تجاري وفق الوصف العقاري الوارد في السجلات العقارية، ورغم أنه من الجائز لأصحاب تلك المهن أن يتنازلوا عن إشغالهم للعقار وفق أحكام المادة 7 الفقرة ج/2 من قانون الإيجارات رقم 20 لعام 2015.

ثانياً- هل يعتبر المكتب المرن المتخذ كمركز لشركة تجارية متجراً؟

من المعروف أن مركز عمل التاجر سواء كان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً (شركة تجارية) يعتبر متجراً متى توافر فيها عناصر المتجر المادية والمعنوية من الاسم والعنوان التجاري والشعار وحق الاتصال بالزبائن وحق الاستئجار، والتجهيزات والأثاث والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج؛ وغيرها ولا يمكن لتاجر أن يمارس عمله التجاري ما لم يتخذ لنفسه مركزاً له، كما لا يمكن للشركة أن تمارس عملها التجاري ما لم تتخذ لنفسها مركزاً لها وهذا المركز هو المتجر متى توافرت عناصره.

في السنوات السابقة ونظراً للأوضاع الأمنية والاقتصادية السيئة التي مرت بها الجمهورية العربية السورية وخروج العديد من المناطق عن السيطرة، وعدم إمكانية إشغالها والعمل بها كبيئة صالحة للعمل التجاري، إضافة إلى ارتفاع الأسعار وزيادة مستوى التضخم النقدي الذي انعكس سلباً على الحياة الاقتصادية بشكل عام، وعلى العمل التجاري بشكل خاص، أضحت من المتعذر على العديد من التجار والشركات التجارية اتخاذ مركزاً لهم لممارسة عملهم التجاري، لذلك كان لا بد من اللجوء إلى طرق أخرى لممارسة أعمالهم وأهمها المكتب المرن.

لذلك سمحت وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك بتأسيس شركات غايتها تقديم خدمات المكتب المرن، واشترطت الوزارة لتأسيس هذه الشركات أن لا تقل مساحة العقار عن 150 متراً مربعاً، مقسمة إلى قاعة اجتماعات وغرفة سكرتاريا وثلاث غرف على الأقل، وتضم كل غرفة ثلاثة مكاتب على الأقل تخدم خمسة مستفيدين، وكان الهدف من تأسيس هذه الشركات الحد من ظاهرة عقود الإيجار الوهمية، إضافة إلى تسهيل عمل الشركات التي تحتاج إلى مقر ولا تمتلك القدرة المالية لذلك بسبب ارتفاع أسعار العقارات؛ وبالتالي تساهم في تخفيض الأعباء الثابتة عن المشاريع الناشئة وتسهم بتحويلها إلى استثمارات واعدة وخاصة المشاريع الريادية التي تحتاج إلى إمكانيات خارج قدرة أصحابها.

ولبيان فيما إذا كان المكتب المرن المتخذ كمركز لشركة تجارية متجراً أم لا، لا بد بداية من معرفة ماهية المكتب المرن.

المكتب المرن هو: "مقر دائم للشركات والمؤسسات الفردية المؤسسة سابقاً أو التي ستؤسس والتي ليس لديها مقر خاص بها، ويعتبر موطناً مختاراً وعنواناً دائماً وقانونياً وحقوقياً للشركات والتجار يُمكنهم من إدارة أعمالهم والتبليغ والتبليغ... "

وقد عرفته المادة (1) من التعليمات التنفيذية لتأسيس شركات غايتها تقديم خدمات المكتب المرن الصادر عن السيد وزير التجارة الداخلية وحماية الملكية بالقرار رقم 527 تاريخ 2020/2/11 بأنه: "عبارة عن مقر للشركات والمؤسسات الفردية، ويعتبر موطناً مختاراً وعنواناً قانونياً للشركات والتجار يُمكنهم من إدارة أعمالهم والتبليغ والتبليغ وتواصلهم وتواصل الغير معهم بشكل مستمر وفق آلية قانونية. ويجب أن يتبع عنوان الشركة عبارة /لخدمات المكتب المرن/"

وحسب التعريف السابق، فإن المكتب المرن يعتبر موطناً مختاراً وعنواناً دائماً وقانونياً وحقوقياً للشركات والتجار، أي أن أهميته تكمن في أنه عنوان مختار صالح للتبليغ والتبليغ في كل ما يتعلق بالعمل التجاري سواء كان التاجر شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً، ويمكن أن يستفيد منه عدة تجار سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين، إذ إنه لا يعدو أن يكون طاولة مجهزة بهاتف وانترنت موجودة ضمن غرفة فيها عدة طاولات، وهذه الغرفة واحدة من مجموعة غرف ضمن عقار لا تقل مساحته عن (150م2).

مما سبق نجد أن المكتب المرن يخلو من أي عناصر مادية أو معنوية الوارد ذكرها في قانون التجارة والتي تشكل مجتمعة المتجر، وبالتالي لا يمكن اعتباره متجراً، ولا سيما وأن الاستفادة من هذا المكتب تعود لعدة تجار.

أما العقار الذي تقدمه الشركة التي تكون غايتها تقديم المكتب المرن فإنه يمكن اعتبار ما يتضمنه هذا العقار من طاولات وهواتف وانترنت وغيرها عناصر متجر، أي أن وجود الفرش والتجهيزات والزبائن الاسم والعنوان التجاري والرخص والإجازات وغيرها من العناصر التي تشكل متجراً بالمفهوم القانوني المنصوص عنه في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007.

ثالثاً- هل يعتبر مركز التسوق (المول) متجراً وهل يمكن اعتبار المحلات المستثمرة فيه متاجر؟

مراكز التسوق (المولات) هي منشآت مغلقة تتضمن العديد من الأقسام الترفيهية والمحلات التي تباع البضائع أو تقدم الخدمات للجمهور، ويمكن أن تكون متوسطة إلى كبيرة الحجم بناء على مساحتها وعدد المتاجر التي تتضمنها، كما يمكن أن يكون مالکها أو مستثمرها شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، ولا

خلاف على أنها تعتبر متجراً له عناصره المادية والمعنوية ومعداً لممارسة نشاط تجاري بحكم ماهيته الذاتية، لكن السؤال هو: هل تعتبر المحلات التجارية الموجودة في المولات متاجر مستقلة؟

للإجابة على هذه السؤال، يمكن القول: لكي يكتسب المحل التجاري صفة المتجر يجب أن يكون مقراً لاستقبال الزبائن، ويجب أن تتوفر في هؤلاء الزبائن صفات معينة أهمها الاستقلالية، وهو أمر غير متوفر في عدد كبير من المحلات الموجودة في المولات، فزبائن السوبر ماركت الموجود في المول ليسوا مرتبطين به ارتباطاً مستقلاً ومباشراً، إذ لا يمكن التمييز بينهم وبين زبائن المول، وكذلك الأمر بالنسبة لأقسام ألعاب الأطفال الموجودة فيه، أما محلات بيع الألبسة وأدوات الصيد والمجوهرات والمطاعم وغيرها، فإذا كان لها اسم تجاري معروف أو ماركة مشهورة إضافة إلى الشعار وغيرها من العناصر، وكان ارتباط الزبائن بها مستقلاً عن زبائن المول، أي أن الزبائن يقصدونها لذاتها بغض النظر عن بقية الخدمات الموجودة في المول، فتعتبر متجراً.¹⁸

وبالتالي يمكن القول إنه بمجرد أن يتكون للتاجر (الطبيعي أو الاعتباري) مجموعة من الزبائن الذين يقصدونه مباشرة في مقر نشاطه فإن هذا التاجر يعتبر مالكاً لمتجر، وذلك مهما كان نوع النشاط الذي يتعاطاه (تجارة أو صناعة أو خدمات)، ومهما كان حجم مشروعه (صغيراً أو متوسطاً أو شركة)، ومهما كانت الصيغة القانونية لهذا النشاط (مشروع فردي أو شركة)، وسواء كان هذا المتجر يقوم على عقار مستقل أو ضمن مركز تسوق كبير تعود ملكيته أو استثماره لتاجر آخر.

¹⁸ -A.SAYAG et A. LEVIN• Lamy Droit commercial, 14993m N. 3.

الفصل الثالث:

التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

إن الإشكالات التي تم ذكرها آنفاً دفعت القضاء إلى التدخل واقتراح الحلول للمشكلات المتعلقة بسجل المتاجر، فضلاً عن الاجتهاد الذي مارسه في معرض الدعاوى القائمة أمامه والمتعلقة بالمتاجر، ولقي هذا التدخل قبولاً واستحساناً من الجهات الإدارية المختصة ومن الوسط التجاري، تحت ضغط ضرورة إيجاد حل قانوني عملي للمنازعات المتعلقة بالمتاجر إضافة إلى حرص الجهة الإدارية المعنية بسجل التجارة وسجل المتجر بإيجاد حلول لهذه الإشكالات وتفعيل النصوص القانونية والعمل بها وتطبيقها بالشكل الصحيح، ولم يخلُ الأمر من اعتراض البعض بدافع حماية الوضع القائم منذ فترة طويلة من الزمن، متذرعين بصعوبات التطبيق من الناحية العملية وعدم توفر البنية التحتية والكادر البشري المؤهل لتطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر، إلا أن هذه الاعتراضات لم تحل دون صدور القرار رقم 374 تاريخ 2022/2/14 عن وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك لتشكيل لجنة برئاسة (الباحث) بصفته رئيس محكمة البداية التجارية بدمشق لإصدار التعليمات الخاصة المتعلقة بالمتجر لحسن تطبيق الأحكام القانونية الواردة في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007، رغم مرور فترة طويلة من الزمن على صدور القانون،¹⁹ وأصدرت اللجنة التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر وتم اعتمادها وتعميمها من قبل السيد الوزير المختص بموجب القرار رقم 2210 تاريخ 2022/8/11، وكان لا بد من دراسة الأساس القانوني لهذه التعليمات ومدى إلزاميتها للقضاء، وما هي أهم القواعد الجديدة التي جاءت بها هذه التعليمات وصولاً إلى مجموعة من النتائج والمقترحات وذلك من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الأساس القانوني للتعليمات الخاصة بالمتجر.

المبحث الثاني: تقييم التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

¹⁹ - صدر قرار السيد وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 374 تاريخ 2022/2/14 المتضمن تشكيل لجنة برئاسة القاضي حازم آلوسي بصفته رئيس محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق لوضع التعليمات الخاصة بالمتجر لحسن تطبيق الأحكام القانونية الواردة بقانون التجارة رقم 33 لعام 2007

المبحث الأول: الأساس القانوني للتعليمات الخاصة بالمتجر.²⁰

إن الحديث عن التعليمات الخاصة بالمتجر، يستدعي دراسة في قانونية هذه التعليمات، سواء لناحية سلطة الجهة المصدرة لها أو الأحكام الجديدة التي تضمنتها، خاصة أنها تتضمن آلية محددة للتسجيل في سجل المتجر وهذه الآلية تحتاج إلى وثائق وإجراءات غير منصوص عليها في قانون التجارة بالإضافة إلى الآثار القانونية الهامة عند مخالفة هذه التعليمات، فكان لا بد من دراسة الطبيعة القانونية للتعليمات وصلاحيات الجهة المصدرة لها:

تعني كلمة (تعليمات) وفقاً لما جاء في قاموس المعاني: الأوامر أو التوجيهات واجبة التنفيذ التي تعطى لشخص يعهد إليه القيام بعمل أو بمهمة.

ودراسة في الطبيعة القانونية للتعليمات المتعلقة بالمتجر يستدعي الرجوع إلى قانون التجارة والتأكيد على أن المشرع لم يعط صلاحية إصدار تعليمات سواء كانت خاصة أم تنفيذية لوزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك، كما فعل مثلاً في المرسوم رقم (8) لعام 2021 المتضمن حماية المستهلك، حيث جاء النص صريحاً في المادة (81) " تصدر التعليمات التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم التشريعي بقرار من الوزير وذلك خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذه" وكذلك الأمر بالنسبة لقانون الشركات رقم 29 لعام 2011 حيث نصت المادة 4/225 " وللوزارة ان تصدر القرارات والتعليمات والنماذج لتنفيذ احكام هذا المرسوم التشريعي، وعلى الشركات ان تعمل بمقتضاها"

وحتى المادة 22 من قانون التجارة التي تنص بأنه: " يمكن للتجار مسك حساباتهم الكترونياً وفقاً للتعليمات التنفيذية التي تصدر عن وزارة الاقتصاد والتجارة" وهذه المادة لا تسعف من يدافع عن التعليمات المتعلقة بالمتجر، لأنها تتعلق كما هو واضح من النص بمسك الحسابات بشكل الكتروني، وهي مادة سابقة على الفصل الثالث من القانون الذي جاء بعنوان " سجل التجارة"، كما أن التفويض بإصدار تعليمات تنفيذية أو حتى قرارات لتنظيم العمل أو وضع آليات محددة له يكون بنص محدد يدرج في نهاية القانون.

وعليه لا بد من الرجوع إلى المرسوم رقم (20) لعام 2017 المتضمن النظام الداخلي لرئاسة مجلس الوزراء، حيث جاء في المادة (10) منه: يمارس مجلس الوزراء الاختصاصات الآتية:.....

20 - الباخوخ، محمد - مقالة قيد النشر.

7) متابعة تنفيذ القوانين والأنظمة وإصدار القرارات الإدارية وفقاً لها....

11) إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، ما لم يحدد القانون جهة أخرى مختصة بإصدارها.... "وهنا يبرز اختصاص مجلس الوزراء في إصدار القرارات والتعليمات التنفيذية لأي قانون (وهو الأصل) مع إمكانية منح هذه الصلاحية لجهة أخرى تحدد في نص القانون المطلوب إصدار تعليمات تنفيذية له (وهو الاستثناء)، وحيث أن قانون التجارة لم ينص على وجوب إصدار تعليمات تنفيذية له ولم يعط وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك صلاحية إصدار أي قرار يتعلق بتنفيذ أحكامه، مما يستدعي صدور هذه التعليمات من قبل مجلس الوزراء حصراً وإلا كان صدورها من غير ذي صلاحية ويجعلها موضوعاً لدعوى إلغاء أمام قضاء مجلس الدولة.

وفي نطاق دراسة في الطبيعة القانونية للتعليمات، لا بد من طرح السؤال التالي: **ألا يجب أن تكون التعليمات التنفيذية شاملة لجميع المواضيع الواردة في قانون التجارة؟** هذا القانون تضمن مجموعة كبيرة من القواعد القانونية التي تنظم جوانب عدة منها (الأعمال التجارية - التجار - سجل التجارة - المتجر - العقود التجارية - الأعمال المصرفية - الأسناد التجارية - الإفلاس) فلماذا جاءت التعليمات خاصة بموضوع واحد فقط (المتجر) على أن مواضيع أخرى واردة تحتاج إلى تعليمات كالنقل والرهن والوكالة التجارية والسمسرة.....؟

أيضاً إن تحديد الطبيعة القانونية للتعليمات يفرض الرجوع إلى أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها السلطة التنفيذية، ولعل أهمها القرارات التنظيمية (اللوائح) والتي تقسم بدورها إلى:

1- **التعليمات التنفيذية:** وتتضمن قواعد تفصيلية للقواعد الواردة في القانون ومكملة لها لكي تيسر تنفيذ القانون الذي يصدر متضمناً قواعد عامة دون الدخول في تفاصيل تترك للسلطة التنفيذية التي تقوم بتطبيق أحكام هذا القانون، وهذه القواعد تصدر عن السلطة التنفيذية وهذا الحق ثابت ولو لم ينص القانون على ذلك (وفقاً لنص المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 2017 المتضمن صلاحيات مجلس الوزراء)، وقد يحدد القانون جهة محددة لإصدار هذه التعليمات، وتكون عادة الوزارة المختصة بتطبيق أحكام القانون (كالمرسوم 8 لعام 2021)، وهذه التعليمات يجب ألا تخرج عن القواعد القانونية سواء بالإلغاء أو التعديل وإلا كانت محلاً لدعوى إلغاء أمام مجلس الدولة.

2- اللوائح التنظيمية: وهي التي تصدر استقلاً عن القوانين، أي أنها لا تصدر تنفيذاً لقانون وإنما تنظم موضوعاً مستقلاً بذاته، وهي بشكل عام تهدف إلى تنظيم وتشغيل أحد المرافق العامة، كما أنها لا تتضمن قواعد تؤثر على حقوق الأفراد بشكل مباشر، وقد تتضمن جزاءات على مخالفتها.

مما سبق نجد أن المرسوم رقم (20) لعام 2017 المتضمن اختصاصات مجلس الوزراء وواجبات وصلاحيات كل وزير، نص على أن التعليمات التي تصدر لتنفيذ قانون معين من خلال قواعد تفصيلية له تدخل في اختصاص مجلس الوزراء حصراً ما لم ينص القانون على اختصاص جهة أخرى (كما تم التأكيد عليه سابقاً) وأما اللوائح التنظيمية المستقلة، فإن مجلس الوزراء يملك صلاحية إصدارها بشكل عام، كما أنها تدخل في نطاق اختصاص كل وزير أيضاً لأن من واجباته توجيه عمل الوزارة بما يكفل الاستقرار المؤسسي (المادة 24 من المرسوم 20)، كما أنه ملزم باتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة لتنفيذ المهام الموكلة إليه في مجال اختصاصه وملزم بالإشراف على تنفيذ القرارات التي تصدر عنه ومتابعتها (المادة 26 من المرسوم 20 لعام 2017).

وحيث أن التعليمات المتعلقة بالمتجر صدرت عن وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك، وهي تتضمن نصوص تفصيلية للقواعد القانونية الواردة في قانون التجارة وهي مكتملة له وميسرة لتنفيذ أحكامه، الأمر الذي يمكن معه إسباغ الصفة "التنفيذية" عليها، وإن اختصاص هذه التعليمات بموضوع واحد فقط (المتجر) من قانون التجارة، وصدورها بعد أكثر من خمسة عشر عاماً على نفاذ القانون وإصدارها تحت تسمية "التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر" لا يغير من طبيعتها القانونية (كتعليمات تنفيذية)، صدرت من جهة لا تملك الصلاحية اللازمة لذلك، الأمر الذي يجعلها محلاً لدعوى إلغاء (الأساس القانوني لهذه الدعوى عدم الاختصاص الموضوعي وهذا الركن الأساس في إصدار القرارات الإدارية يعد من النظام العام) ويوجب على القضاء الرجوع إلى أحكام القانون فقط عند الفصل في المنازعات المتعلقة بالمتاجر، خاصة عندما يدفع أحد أطراف الدعوى بعدم قانونية هذه التعليمات ويطلب استبعادها من التطبيق لعدم إلزاميتها.

يخالف الباحث ما ذهب إليه الدكتور محمد الباخوخ فيما ذهب إليه بأن هذه التعليمات صدرت تلبية لحاجة كبيرة بعد صدور القانون المتضمن أحكام المتجر وسجل المتجر بخمسة عشر عاماً كانت هذه الأحكام خلالها معطلة تماماً، مما انعكس سلباً على سير التقاضي أمام المحاكم، وأدى إلى عرقلة المطالبة بالحقوق أمام القضاء، أو عرقلة سير الدعاوى أمامه، لعدم استطاعة صاحب

المصلحة إبراز الوثائق اللازمة المتعلقة بالمتجر، أو حتى وضع إشارة الدعوى على سجله، مما أدى إلى إضاعة حقوق المواطنين، وذلك بوجود كادر إداري غير مؤهل وغير قادر على تطبيق هذه الأحكام، ولعدم وجود آلية واضحة لسجل المتجر، فكان لا بد من صدور هذه التعليمات التي لا تعدو أن تكون لوائح تنظيمية صدرت عن وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك، تتضمن آلية تسجيل المتجر لدى سجل المتاجر والوثائق المطلوبة لذلك، ولم تتضمن أي تعديل أو تغيير أو إضافة على المواد القانونية، بل جاءت منسجمة معها ومتوافقة مع أحكام القانون، كما أن هذه التعليمات لم تتناول مواد قانون التجارة بالكامل، وإنما اقتصرت على بعض المواد المتعلقة بالمتجر والسجل. أما لجهة رجوع القضاء إلى أحكام القانون فقط عند الفصل في المنازعات المتعلقة بالمتاجر فهذا أمر لا يمكن الاختلاف عليه، حيث يتم الفصل في المنازعات المتعلقة بالمتجر بناء على أحكام قانون التجارة، وفي حال عدم ورود نص خاص يتم الرجوع إلى مواد القانون المدني، لكن أصول تسجيل المتجر والتصرفات والوقوعات الواردة عليه يحتاج إلى آلية واضحة ودقيقة يرجع إليها الكادر الإداري والتاجر وكل من له مصلحة بالمتجر، وترجع إليها المحاكم أيضاً، ويجب أن تتضمن هذه الآلية الوثائق التي يتم التسجيل بناء عليها، وهذا ما أتت به التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

وتأتي مخالفة الباحث لرأي الدكتور الباخوخ انطلاقاً من أن ما بني على باطل يبقى باطلاً، ولا يغير كلامه شيئاً من حقيقة أن التعليمات صدرت عن جهة لا تملك حق إصدارها، وقد تبقى سارية طالما أن مجلس الدولة لم يصدر أمراً بإلغائها، ويبقى القضاء غير ملزم بالأخذ بها، إلا إذا أصدر رئيس الوزراء أمراً بتبنيها، وهذا حل قانوني بامتياز، وفيه مخرج لكافة الجهات المعنية بالمتجر وسجله من كافة الإشكالات التي تواجه تطبيقاته العملية.

لذلك وانطلاقاً من النتيجة التي تم التوصل إليها في تحديد الطبيعة القانونية للتعليمات "الخاصة" بالمتجر وما تضمنه رأي الدكتور الباخوخ يستدعي دراسة القواعد التي وردت في هذه التعليمات وما هي النتائج التي ترتبت عليها، وهل ساهمت هذه التعليمات في حل مشكلات التطبيق العملي لقواعد التجارة ومعالجة الأسباب التي دفعت لإصدارها!!! وذلك بقصد تسليط الضوء على الأحكام الهامة التي وردت فيها والملاحظات المتعلقة بها، تأسيساً لإمكانية اعتمادها بالشكل القانوني الصحيح.

المبحث الثاني: تقييم التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

صدرت التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر²¹ بموجب القرار رقم 2210 تاريخ 2022/8/11 الصادر عن وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك²² والتي أصبحت نافذة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية، والمؤلفة من 21 مادة؛ حيث شكلت هذه التعليمات قفزة نوعية لجهة تطبيق المواد القانونية المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر، ولاسيما لجهة وضع آليه واضحة ودقيقة إلى حد كبير لتسجيل المتجر في السجل، وتسجيل العقود الواردة عليه، وتضمنت هذه التعليمات ما يلي:

المادة الأولى: حددت هذه المادة القانون موضوع التعليمات والجهات القائمة على التنفيذ حيث نصت على: يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت ما يلي:

القانون: (قانون التجارة رقم 33 لعام 2007)، **الوزارة:** (وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك)، **والمديرية:** (مديرية التجارة الداخلية وحماية المستهلك)، **والسجل:** (سجل المتجر).

المادة الثانية: عرفت **المتجر** تعريفاً مطابقاً لنص المادة (43) من قانون التجارة، وباعتبار أن المتجر وفق تعريفه مخصص لممارسة مهنة تجارية، فكان لا بد من تعريف المهنة التجارية حيث جاء بأنها الأعمال التجارية الوارد ذكرها في المواد 6 و7 و8 من قانون التجارة رقم 33 لعام 2007.

المادة الثالثة: عددت عناصر المتجر بشكل مفصل وعرفتها، حيث قسمت هذه العناصر إلى مادية وغير مادية وهذا التقسيم هو تفصيل لما جاء في القانون حيث شملت العناصر المادية وهي:

1. **التجهيزات والعدد الصناعية غير المعدة للبيع:** كافة المنقولات التي تستعمل للاستثمار في المتجر دون أن تكون معدة للبيع، كالألات التي يستخدمها التاجر في صنع المنتجات، وسيارات النقل وأدوات الكيل والأوزان. ويمكن اعتبار هذه التجهيزات والعدد الصناعية كعقار بالتخصيص كما هو الحال في حال كان المتجر عبارة عن مصنع أو فندق أو مصرف؛ وإن اعتبار هذه التجهيزات أو المعدات عقاراً بالتخصيص لا يحول دون اعتبارها أحد العناصر المادية للمتجر. ومن ثم فإن الرهن التأميني للمتجر يشملها (المادة 69 فقرة 1 من قانون التجارة).

2. **الأثاث التجاري:** الأثاث اللازم لاستثمار المتجر وفقاً لما أعد له، كالمكاتب والمفروشات التي يُجهز بها المتجر، والمقاعد والخزائن والحواشب وغيرها.

21 - الملحق رقم 1

22 - الملحق رقم 2

3. **البضائع:** هي المنقولات المادية المعدّة للبيع سواء كانت مصنعة أو نصف مصنعة أو مواد أولية معدة للصنع.

وقد تم ذكر البضائع ضمن العناصر المادية للمتجر وتعريفها على الرغم من أن هناك خلاف كبير بين فقهاء القانون التجاري لجهة اعتبار البضائع عنصراً من عناصر المتجر أم لا. باعتبار أنه لم يرد ذكر البضائع كأحد عناصر المتجر في نص المادة (43) من قانون التجارة، على أن ما ورد ذكره فيها من عناصر لم يأت على سبيل الحصر، وإنما على نحو مبدئي وعلى سبيل الذكر؛ لذلك فإن عنصر البضائع يأخذ أهميته من خلال طبيعة المهنة التي تمارس في المحل التجاري، فإذا كان المتجر مخصصاً لتجارة التجزئة تكون البضائع العنصر المهم والأساسي لاجتلاب الزبائن، في حين لا يعدّ الأمر كذلك بالنسبة إلى دور السينما.

ويقصد بالبضائع الأشياء التي يجري عليها التعامل من سلع ومنتجات تكون معدة للبيع. وإعداد الأشياء للبيع هو ما يميز البضائع، ويستوي بعد ذلك أن تمثل البضائع سلعاً كاملة الصنع أو سلعاً نصف مصنعة أو مواد أولية.

وتعدّ البضائع عنصراً متحولاً باستمرار، إذ يتغير مجموعها من يوم لآخر، لذلك يحدد ثمنها على انفراد عند تقويم المتجر في معرض بيعه أو إيجاره، وكثيراً ما يتصرف التاجر بالبضاعة بمعزل عن المتجر، ففي الحياة العملية، عندما يتنازل التاجر عن متجره أو بالأحرى عن حق الإيجار؛ يذكر البضاعة من مشتملات العناصر المتنازل عنها، وذلك تماشياً مع ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي الذي عدّ أن بيع المتجر برمته يكون قائماً إذا تناول البضائع.²³

أما العناصر غير المادية (المعنوية) فقد ذكرت وتم تعريف كل منها وفق ما هو وارد في القوانين الخاصة بها، كما جرى تعريف بقية العناصر غير الخاضعة لقانون خاص كالتالي:

1. **الاتصال بالزبائن أو حق التعامل مع الزبائن:** يقصد بالزبائن مجموع الأشخاص الذين يتعاملون مع المتجر من أجل الحصول على الحاجات أو الخدمات سواء كان ذلك بصفة اعتيادية أم بصفة عابرة.

ولكي يكون للمحل الصفة التجارية قانوناً يجب أن يكون ثمة زبائن ومهنة تجارية، وبمعزل عن أي عنصر آخر من عناصر المتجر؛ فإن عنصر الاتصال بالزبائن يعدّ وحده

²³ - مكناس - جمال - اشكالية تسجيل المتجر والتنفيذ عليه في القانون السوري - 2014.

كافياً لتكوين المتجر ووجوده، وبالتالي لا يكون المتجر موجوداً من دونه، فإذا أقفل التاجر متجره وانقطع عن تعاطي التجارة بشكل كلي فقد المتجر وجوده كمجموعة لانقطاع الزبائن عن ارتياده، أما إذا كان الإغلاق مؤقتاً لسبب طارئ لا يد للتاجر به فإن المتجر لا يفقد وجوده رغم انقطاع الزبائن عنه بشكل مؤقت وفق ما تم ذكره سابقاً²⁴، وأضحى كتلة من أموال مختلفة يمكن التصرف بها بمجملها أو بصورة إفرادية، ولكن يتعذر اعتبارها منقولاً غير مادي قائماً بذاته. أما إذا تصرف التاجر المذكور بمتجره قبل انقطاع الزبائن عنه ولو تم ذلك بعد فترة وجيزة من إقفاله؛ عدّ المتجر قائماً في هذه الحالة، وانتقل إلى الغير المتصرف له.

وعنصر حق الاتصال بالزبائن لا يعني أن للتاجر حقاً استثنائياً بالتعامل مع عملائه، وإنما يتمثل هذا الحق في أن للتاجر دعوى إزاء الغير تهدف إلى منع هؤلاء من تحويل الزبائن عن متجره بوسائل غير مشروعة أو احتيالية. فإذا لم يلجأ الغير إلى مثل هذه الوسائل، وتحويل الزبائن عن متجر التاجر؛ فإن هذا الأخير لا يستطيع الرجوع على الغير لمطالبته بوقف المنافسة غير المشروعة أو الاحتيالية؛ ذلك أن المشاريع التجارية تعمل في ظل إطار المنافسة، وعلى التاجر الاعتماد على حجم المعاملات التي تربطه بالزبائن في تحديد قيمة متجره.²⁵

2. **الاسم أو العنوان التجاري:** هو الاسم الذي يستخدمه التاجر في مزاولته نشاطه التجاري و توقيع معاملاته و لا يعتبر ملازماً للشخصية، بل هو حق مالي يدخل في تكوين المتجر، ولا يجوز فصل العنوان التجاري عن المتجر و التفرغ عنه مستقلاً عن المتجر، ويجب أن يختلف العنوان بوضوح عن العناوين المسجلة قبله تحاشياً لوقوع التدليس على الزبائن، ويتكون العنوان التجاري من اسم التاجر ولقبه، وليس هناك ما يمنع التاجر من أن يضيف ما يشاء إلى اسمه ولقبه لتسمية عنوانه التجاري، وعلى التاجر أن يكتب عنوانه على مدخل متجره، و على الشخص الذي تملك عنواناً تجارياً أن يضيف إليه ما يدل على استخلافه.

3. **الشعار:** هو عبارة عن تسمية أو رمز أو صورة أو علامة يضعها التاجر على واجهة محله أو على لوحته بقصد تمييز محله عن غيره.

24 - لطفأ راجع الصفحة (29)
25 - المرجع السابق

4. **الإجازات والرخص:** هي الموافقات التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة بناء على شروط خاصة لإمكان ممارسة نشاط تجاري معين.

وعليه تعدّ الإجازات والرخص من عناصر المتجر المكونة لمقوماته إذا كان منحها يتوقف على توافر شروط موضوعية غير متعلقة بشخص من منحت له، وفي هذه الحالة تدخل في مشتريات المتجر، ويرد عليها بيع المتجر أو التنازل عنه؛ ذلك أن لها طابعاً عينياً، وأن الإدارة منحتها لاستثمار خصوصاً المتجر بصرف النظر عن شخص صاحبها، حتى لو سكت الطرفان عن ذلك.

5. **حق الإيجار:** في جميع الحالات التي يكون فيها التاجر مستأجراً للمكان الذي يزاول فيه تجارته، ويشترط ان تكون العلاقة الإيجارية خاضعة للتمديد الحكمي وفق أحكام القانون رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته.

6. **براءات الاختراع:**

أ. **براءة الاختراع:** هي الشهادة التي تمنحها الدولة ومؤداها منح المخترع احتكار استغلال اختراعه لمدة محددة وطبقاً لأوضاع معينة.

ب. **الاختراع:** هو ابتكار أي إنتاج صناعي جديد أو اكتشاف طريقة جديدة للحصول على إنتاج صناعي قائم.

7. **حقوق الملكية التجارية والصناعية:** ويشمل الملكية التجارية والصناعية والحقوق التي ترد على العلامات والمؤشرات الجغرافية والرسوم والنماذج الصناعية.

أ. **العلامات التجارية والصناعية:** هي الأسماء أو التسميات أو الرموز أو الأختام أو الكلمات أو الحروف أو السمات أو النقوش البارزة أو الرسوم أو الصور أو الأرقام أو الإمضاءات أو الدمغات أو أسماء المحال أو مجموعة الألوان وترتيباتها وتدرجاتها أو أشكال المنتجات أو غلافاتها التي تتخذ شكلاً خاصاً مميزاً، وبصورة عامة هي كل إشارة تستعمل لتمييز بضاعة أو منتج صناعي أو تجاري أو زراعي أو معدني ومنشئه عن غيره.

ب. **المؤشرات الجغرافية:** هي التي من شأنها أن تحدد منشأ المنتج في دولة أو منطقة أو جهة أو بلد ما متى كانت نوعية المنتج أو صفته أو سمعته أو شهرته أو سماته الأخرى والتي تؤثر في ترويج المنتج تعود بصورة أساسية لذلك المنشأ الجغرافي.

ج. الرسوم والنماذج الصناعية:

- **الرسم الصناعي:** كل تركيب أو تنسيق للخطوط أو الألوان الظاهرة على المنتجات بشكل جديد ومتميز عن الرسوم المعروفة من قبل يضفي على المنتج رونقاً أو يكسبه شكلاً خاصاً يميزه عن السلع والمنتجات الأخرى المماثلة سواء تم ذلك بطريقة يدوية أو باستخدام الآلة أو الحاسوب بما في ذلك تصاميم المنسوجات والمواد الأخرى.

- **النموذج الصناعي:** هو الشكل الخارجي لأي مجسم سواء ارتبط بخطوط أو ألوان أو لم يرتبط على ان يكون جديداً ومتميزاً عن النماذج المعروفة من قبل وان يعطي شكلاً خاصاً يمكن استخدامه لمنتج صناعي أو حرفي أو يدوي إلى غير ذلك.

المادة الرابعة: فرقت بين العقار الذي له وصف تجاري في السجلات العقارية أو المالية وبين المتجر وذلك لوجود خلط كبير بين العقار التجاري وفق الوصف العقاري وبين المتجر بمفهومه المذكور آنفاً، حيث تم فتح العديد من الصحائف في سجل المتاجر على اعتبار أن العقار يحمل وصف تجاري في قيود السجل العقاري فقط، بغض النظر عن افتقاره لبقية العناصر المادية والمعنوية على هذا العقار، كما أن هناك خلط كبير من حيث الاختصاص القضائي إذ يعتبر البعض أن النزاعات المتعلقة بعقار وصفه في القيود العقارية هو تجاري من اختصاص المحاكم التجارية، علماً أن كافة النزاعات العقارية مهما كانت وصفها تخرج عن اختصاص المحاكم التجارية، إلا إذا اعتبرت العقارات هي موضوع المهنة التجارية التي يمارس التاجر (بيع و شراء العقارات ضمن مشروع) فكان لا بد من النص عليه في التعليمات بأن العقار التجاري وفق الصحيفة العقارية لا يعتبر متجراً مالم يتضمن عناصر المتجر المنصوص عنها في القانون ويمارس به مهنة تجارية وبالتالي فإن العقار الذي له وصف تجاري في السجلات العقارية لا يسجل في سجل المتجر.

المادة الخامسة: عرفت سجل المتجر بأنه: "سجل تابع للسجل التجاري تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود المتعلقة بها، والوقوعات كافة الواردة عليها، أو على بعض عناصرها، وهو معد لاطلاع

الغير، ويكون لبيانات سجل المتجر قوة ثبوتية لجهة الملكية، وتكون الوقوعات والحقوق المذكورة فيه حجة على الغير".

وهذا التعريف جاء استناداً لنص المادة (56) من قانون التجارة، حيث ورد بصراحة النص أن هذا السجل معد لاطلاع الغير أي أنه أداة إشهار بكل ما يرد فيه من بيانات ووقوعات، وبالتالي يمكن للجميع الاطلاع عليه سواء كان من يريد الاطلاع مالكاً للمتجر أو غير ذلك، أما لناحية القوة الثبوتية للسجل فهو أمر يظهر من نص المواد (56 و 57 و 58) التي تنص على البيانات التي يجب أن تذكر في سجل المتجر ولاسيما الفقرات (و-ز-ح من المادة 56) التي توجب تسجيل حقوق التأمين والانتفاع والحجز والعقود الواردة على المتجر بالإضافة إلى إشارات الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو الحقوق المنفرعة عن أحد عناصر المتجر، فقد تنتهي الدعوى بنقل ملكية المتجر أو أحد عناصره للمدعي وأثر الحكم ينسحب إلى تاريخ وضع إشارة الدعوى على صحيفة المتجر (الفقرة 3 من المادة 57) وعليه فإن تثبيت بيع المتجر وتسجيل هذا البيع سواء تم ذلك رضائياً أم قضائياً في سجل المتجر يعطي له قوة ثبوتية لناحية الملكية، وبذلك تتأكد القوة الثبوتية لسجل المتجر لناحية الملكية وهو بذلك يشبه السجل العقاري.

المادة السادسة: حددت البيانات الواجب ذكرها في سجل المتجر استناداً للفقرة (ب) من المادة (57) من قانون التجارة وأضافت بيانات أخرى وهي:

1- اسم مالك المتجر وفق مفصل هويته الشخصية، ومقدار حصته السهمية بالتفصيل محسوبة من 2400/2400 سهماً في حال تعدد المالكين حيث أن تقسيم ملكية المتجر إلى 2400/ 2400 سهماً شأنها شأن الملكيات العقارية وملكية السيارات، وهذا يؤدي إلى سهولة حساب الحصص في حال تعدد المالكين من ورثة أو شركاء ومستثمرين، ويساعد القضاء على تحديد الحقوق وتوزيعها بعدالة ودقة ووضوح.

2- اسم مستثمر المتجر وفق مفصل هويته الشخصية.

3- في حال كان المالك شخصاً اعتبارياً تذكر كافة المعلومات المتعلقة به.

4- رقم وتاريخ تسجيل مستثمر المتجر في سجل التجارة إن وجد مع مراعاة أحكام المادة 1/25 من قانون التجارة.

5- العنوان المفصل للمتجر وفروعه (المحافظة - المدينة - المنطقة - الشارع - الحي - البناء - موقع المتجر بالتفصيل) وذلك استناداً للتقسيم الإداري المذكور في قانون الإدارة المحلية.

6- الفرز والوصف المالي حيث يمكن أن ينشأ المتجر أو يقام بعناصره المادية والمعنوية على عقار واقع خارج المخطط التنظيمي حيث لا يوجد نظام للبناء أصلاً (البناء مخالف لنظام ضابطة البناء)، ورغم أن هذا الأمر يتعلق بالنظام العام، إلا أن ذلك المتجر بعناصره المادية والمعنوية له وجود فيزيائي واقعي، والفرز المالي المنظم من قبل الدوائر المالية هو القيد الوحيد له، باعتبار أن قيود الدوائر المالية هي قيود ضريبية بصرف النظر عن موافقة العقارات لنظام البناء أو عدم موافقتها له، وهذا من شأنه أن يحافظ على كيانات المتاجر القائمة على عقارات مخالفة، وأن يحفظ حقوق مالكيها وعملائها.

7- وصف عام للمتجر لبيان أوصافه فيما إذا كان مشروعاً تجارياً أو صناعياً أو خدمياً.

المادة السابعة: جاءت تأكيداً لنص المادة (2/56) من قانون التجارة ولما جاء في تعريف سجل المتجر في المادة الخامسة لجهة أن هذا السجل معد لإطلاع الغير حيث وضعت آلية الإطلاع عليه والحصول على صورة طبق الأصل عنه بناء على طلب يقدم إلى أمين السجل التجاري.

المادة الثامنة: حددت الأوراق والوثائق المطلوبة لتسجيل المتجر في السجل وفرقت بين حالتين:

- حالة فتح صحيفة متجر بناء على طلب مالك المتجر وهو صاحب الحق، وبذات الوقت يقع عليه واجب تسجيل متجره في سجل المتجر إلزامياً.
- والحالة الأخرى فتح صحيفة المتجر بناء على طلب مقدم من غير مالك المتجر، وهذا في حال وجود نزاع يتعلق بمتجر غير مسجل في السجل وكانت الدعوى مقامة على مالكه -من يتوجب عليه أساساً تسجيله في سجل المتجر-، فقد أعطت هذه المادة الحق للمدعي بأن يسجل المتجر موضوع الدعوى باسم مالكه بموجب إحالة من قبل المحكمة النازرة بالنزاع؛ وهذا ما جرى عليه الاجتهاد القضائي باعتبار أن عدم الإجازة للمدعي في هذه الحالة بفتح صحيفة المتجر باسم المالك وعنه يؤدي إلى إضاعة حقوق المدعي ويكون عدم تسجيل المالك لمتجره في السجل هي وسيلة للتهرب من تنفيذ الالتزامات المتعلقة بالمتجر، وهذا استناداً إلى أن المادة (56) جعلت تسجيل المتجر في السجل إلزامياً ولكنها لم تحدد الجهة التي يجب أن تقوم بتسجيل المتجر كما سبق بيانه في هذه الدراسة.

أهم ما تضمنته هذه المادة:

1. إمكانية تسجيل المتجر في السجل بناء على طلب أحد المالكين أو الورثة وهذا لم يكن متاحاً قبل صدور التعليمات حيث كان يطلب حضور جميع المالكين، مما يشكل عقبة أمام تسجيل المتجر في السجل لتعذر حضورهم جميعاً ولاسيما في ظل الظروف الراهنة.
2. اعتماد الفرز المالي في حال كان المتجر يقوم على عقار غير مفرز في الدوائر العقارية، أو كان يقوم على عقار خارج المخطط التنظيمي.
3. اعتماد الكشف الحسي لتسجيل المتجر في السجل مع وضع آلية إجرائه ضماناً لحقوق المالك ولحقوق الغير.

المادة التاسعة: جاءت تؤكد صراحة على أن التسجيل في سجل المتجر سابق للتسجيل في سجل التجارة في حال كان مالك المتجر لم يسجل بعد في سجل التجارة، مع إلزام التاجر بالتسجيل في سجل التجارة خلال مدة شهر من فتح المحل أو شرائه وفق نص المادة (25) من قانون التجارة، وجاءت هذه المادة لوضع حد لما كان معمول به قبل صدور التعليمات؛ حيث كان يُمنع تسجيل المتجر قبل التسجيل في سجل التجارة وذلك نتيجة الفهم الخاطئ لنص المادة 56 من قانون التجارة أن سجل المتجر تابع لسجل التجارة، وقد سبق وشرحنا هذا الموضوع في هذه الدراسة.

المادة العاشرة: منحت مالكي أو مستثمري المتاجر غير المسجلة في السجل بتاريخ صدور التعليمات مدة أقصاها سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذه التعليمات لتسوية أوضاع متجره بتسجيله في سجل المتجر، تحت طائلة تعليق سجله التجاري، باعتبار أن تسجيل المتاجر في سجل المتجر إلزامي وفق نص المادة (1/56) من قانون التجارة، كما أن التاجر المسجل في سجل التجارة لا بد له من مركز يمارس به عمله ونشاطه التجاري، وبالتالي وأمام إلزامية نص المادة 56 لجهة تسجيل المتجر في سجل المتجر والذي يعتبر تابعاً لسجل التجارة استوجب تعليق السجل التجاري في حال عدم تسجيل المتجر في السجل خلال مدة سنة من تاريخ نفاذ التعليمات الخاصة بالمتجر، ونظراً لعدد المتاجر الكبير في مختلف المحافظات السورية ولقلة الكادر الإداري في تسجيل هذه المتاجر في السجل فقد صدر قرار وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 40 تاريخ 2023/1/3²⁶ المتضمن تعديل المادة العاشرة من القرار رقم 2210 تاريخ 2022/8/11 المتضمن منح مالكي ومستثمري المتاجر غير المسجلة في سجل المتجر والمسجلة سابقاً في السجل التجاري مدة ثلاث سنوات من

26 - الملحق رقم (3)

تاريخ نفاذ التعليمات بدلاً من سنة واحدة، وقد استثنى من هذه المهلة من يطلب التسجيل في سجل التجارة من أفراد أو شركات فعليه أن يسجل متجره في سجل المتجر دون منحه أي مدة زمنية، وكذلك الأمر في حال تعديل مركز أو فروع السجل التجاري وفي حال النزاعات القضائية.

المادة الحادية عشرة: ألزمت أمين السجل التجاري بمسك ملف خاص لكل متجر على حده، تحفظ به كافة الوثائق المتعلقة بالمتجر، ويجب أن تكون البيانات المدونة في السجل مطابقة للوثائق المحفوظة في الملف، باعتبار أنه قبل صدور هذه التعليمات لم يكن هناك سجل خاص للمتاجر، ولم يكن هناك ملفات خاصة بكل متجر على حدة، وإنما كانت تسجل وتوضع وثائقها في حال وجودها في سجلات وملفات شهادات تسجيل التجار والشركات التجارية، وكانت قائمة على الفوضى وعدم الترتيب أو الأرشفة، وكان ذلك خطأً سائداً انطلاقاً من نص المادة التي نصت على أن سجل المتجر تابع للسجل التجاري؛ وبموجب هذه المادة أضحى تسجيل المتاجر وحفظ الوثائق والمستندات التي يسجل المتجر بموجبه يتم بشكل منظم ومؤرشف بشكل يمكن العودة إليه بسهولة، ويبقى مرتبطاً وموثقاً مع السجل التجاري.

المادة الثانية عشرة: تتعلق هذه المادة وما بعدها بالعقود والتصرفات الواردة على المتجر حيث أكدت على ما هو منصوص عليه في المادة (57) من قانون التجارة لجهة أن العقود والتصرفات الواردة على المتجر يجب أن تكون مكتوبة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإقرار واليمين وحق الغير بإثباتها بجميع وسائل الإثبات، وإن هذه العقود والتصرفات الواردة على المتجر لا تعتبر نافذة في حق الغير ما لم تسجل في سجل المتجر.

أما لجهة إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو بأحد عناصره غير المسجلة في سجل خاص، ينسحب أثر الحكم الذي سوف يصدر في الدعوى إلى تاريخ وضع إشارتها على صحيفة المتجر. ويسري الحجز والتأمين وجميع الحقوق التي تترتب على المتجر من تاريخ تسجيلها في سجل المتجر. أما الفقرة الثانية منها فقد أضافت على أن تسجل العقود والتصرفات الواردة على المتجر ولا سيما (البيع - التنازل - الهبة - الاستثمار - الإيجار - الإعارة - الرهن - التأمين - إشارة الدعوى - الحجز - منع التصرف وغيرها) لدى أمانة السجل التجاري (شعبة المتجر) في سجل المتجر بعد تسجيلها في ديوان المديرية المختصة وذلك بتحديد التاريخ (اليوم - الساعة - الدقيقة) وتسجل على سجل المتجر برقم وتاريخ وذلك لمراعاة تسلسل العقود والإشارات الواردة على المتجر.

المادة الثالثة عشرة: تناولت إغلاق المتجر بناء على طلب المالك أو المستثمر لتوقفه عن ممارسة التجارة واقتران ذلك بشطب سجله التجاري، وإمكانية إعادة فتحه ثانية للممارسة التجارة ووضعت الآلية اللازمة لذلك.

ملاحظة: وقع خطأ مادي كتابي في هذه المادة، وجرى تصحيحه بقرار وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك رقم 40 تاريخ 2023/1/3.²⁷

المواد من الرابعة عشرة وحتى المادة الثامنة عشرة فقد وضعت الآلية اللازمة لتسجيل العقود المتعلقة بالمتجر (البيع والرهن والتأمين والإيجار والاستثمار والعارية والشركة) وكيفية تسجيلها وإشهارها وكيفية إنهاء عقود الإيجار والاستثمار والعارية، وسواء كانت هذه العقود يراد تسجيلها لدى أمين السجل التجاري مباشرة أو كانت ثابتة بحكم قضائي.

المادة التاسعة عشرة: اعتبرت أن سجل المتجر هو السجل المعتمد بتوثيق وتسجيل عقود البيع أو التنازل أو الرهن أو الهبة أو التأمين أو أي عقد آخر يتعلق بالمتجر، وذلك تلافياً لخطأ شائع مفاده أن القيود المالية تغني عن قيود سجل المتاجر والتسجيل في الدوائر المالية يغني عن التسجيل في سجل المتجر.

المادة العشرون: اعتبرت صحيفة المتجر وثيقة لتنظيم عقود الإيجار للعقارات التجارية المعدة لممارسة مهنة تجارية من قبل مالك العقار أمام الدوائر البلدية أو المحافظة، ويجب تضمين العقد رقم المتجر، وإرسال نسخة عن العقد إلى سجل المتجر وذلك خلال 24 ساعة من تاريخ تنظيمه، وذلك لأن مالك العقار يقوم بتأجير عقاره وتسجيل هذا العقد لدى الدوائر البلدية بشكل أصولي دون علم سجل المتجر ودون إشهار تأجيله للمتجر فكان لا بد من ورود هذا النص ليشمل عقد الإيجار العقار والمتجر القائم على هذا العقار.

المادة الواحد والعشرون: نصت على نفاذ هذه التعليمات من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

لاقت هذه التعليمات انتقادات عديدة، وستتم مناقشتها والرد عليها في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الانتقادات التي وجهت للتعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

المطلب الثاني: الرد على الانتقادات.

المطلب الأول: الانتقادات التي وجهت للتعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر.

يمكن تلخيص أهم الانتقادات التي وجهت إلى هذه التعليمات بما يلي:²⁸

- 1- لماذا تم تعريف المتجر وهو معرف في المادة 1/43 من قانون التجارة؟
- 2- التعريف الوارد للمهنة التجارية في المادة (2) من التعليمات غير صحيح، لأن المهنة صفة تضاف للشخص، والأعمال التجارية وردت في المواد 6 و7 و8 من قانون التجارة على سبيل المثال وليس الحصر، لذا من غير المقبول حصرها في التعليمات، على أن العمل التجاري لا يقتصر على ما ورد في هذه المواد، خاصة أن المادة (6) تنص على اعتبار بعض الأعمال تجارية بحكم ماهيتها الذاتية بصرف النظر عن صفة الشخص القائم بها، وسواء تمت على سبيل التكرار أو لمرة واحدة، الأمر الذي يستوجب صياغة التعريف بشكل أكثر دقة.
- 3- عرفت المادة /3/ (العناصر غير المادية) المقصود بالاتصال بالزبائن، في الحقيقة أن التواصل مع الزبائن أو الحق بذلك هو أهم عنصر إن لم يكن العنصر الوحيد المهم في المتجر، جميع العناصر الأخرى تهدف لجذب الزبائن. لا يمكن التنازل عن الزبائن ولكن الحق في التواصل معهم يكون العنصر الأكثر أهمية في التنازل عن المتجر أو استثماره، فماذا لو منح تاجر حق استثمار على متجر وقام المستثمر بتغيير نشاط المتجر التجاري؟ فمثلاً كان المتجر لبيع الألبسة وحوله المستثمر إلى بيع المأكولات، الزبائن في هذا المثال ليست نفسها، فهل يعتبر عقد الاستثمار صحيحاً أم أنه تنازل من الباطن عن عقد الإيجار؟ لم يجاوب قانون التجارة على ذلك، فهل يمكن توضيح ذلك في التعليمات التنفيذية؟
- 4- تضمنت التعليمات عدداً من التعاريف الواردة في قوانين خاصة كتعريف الاختراع وبراءة الاختراع والاسم التجاري، والعنوان التجاري وغيرها وهو أمر غير ضروري، كما أن هذه التعاريف غير واردة في قانون التجارة.
- 5- في المادة (3) من التعليمات، ورد تعريف الاسم التجاري والعنوان التجاري والشعار، وعلى هذا التعريف أبدي الملاحظات التالية:
أ- الاسم التجاري قد يكون اسم ونسبة التاجر وقد يكون مختلفاً عنهما وذلك عملاً بأحكام المادة 2/25 أ وب من قانون التجارة.

²⁸ - قدمت هذه الملاحظات من قبل الدكتور موسى ميري والدكتور محمد الباخوخ، وسجلت ملاحظات الدكتور ميري في وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك، برقم 27992 تاريخ 2022/8/30.

ب-العنوان التجاري: وفقاً لأحكام المادة 46 من قانون التجارة، يتألف العنوان التجاري من اسم التاجر ونسبته واسمه التجاري وأي معلومات أخرى يرغب التاجر بإضافتها وفق الشروط الواردة في هذه المادة، كما نصت المادة 2/48 من قانون التجارة على عدم جواز التفرغ عن العنوان التجاري بشكل مستقل عن المتجر إلا إذا نص عقد البيع صراحة على ذلك، أمام هذه النصوص نجد أن ما ورد في التعليمات يخالف القانون لأن التعليمات منعت التنازل عن العنوان التجاري نهائياً كما أجازت للتاجر إضافة ما يشاء إلى عنوانه التجاري دون التقيد بالشروط التي وردت في المادة 3/46 من قانون التجارة.

ج- أما فيما يتعلق بالشعار، فحسب المادة 2/25 ط من قانون التجارة، يكون الشعار للمتجر وليس لمحل التاجر أو واجهة محله أو لوحته كما ورد في التعليمات التنفيذية. والسؤال هو: هل يجب تسجيله كشعار لدى مديرية حماية الملكية التجارية والصناعية أم لا؟
لقد نظم قانون الملكية التجارية والصناعية موضوع الشعار فهل يجعل العطف عليه أسوة بالعلامة الفارقة أم لا؟

6- حق الإيجار والذي يدعى بالعرف "الفروغ" هو ليس فقط المحل الذي يمارس فيه تجارته ولكن قد يكون للتاجر محل في وسط المدينة ومستودع مستأجر في ضواحي المدينة، كلاهما لهما صفة المتجر طالما أنهما يتعلقان بتجارته لذلك أقترح تعديل التعريف.

7- استخدمت التعليمات مصطلح (المستثمر) في عدد من المواد دون تعريفه، علماً بأن قانون التجارة عرفه بصورة عرضية (في المادة 93 منه) على أنه مستأجر المتجر.

8- في المادة (4) من التعليمات التنفيذية ورد عدم تسجيل العقار في سجل المتجر مالم يجر عليه عقد إيجار. في الواقع العقار ليس من عناصر المتجر وبالتالي لا يسجل في سجل المتاجر أي عقار كان فلماذا هذه المادة؟

كما أنها اشترطت ممارسة العمل بشكل فعلي في العقار المتخذ مقراً للمتجر وتكليف المالك أو المستثمر بضريبة الدخل نتيجة هذا العمل أساساً للتسجيل في سجل المتاجر، القانون نص على إمكانية وجود متجر دون ممارسة فعلية للنشاط التجاري، وأما القول بأن عنصر الاتصال بالزبائن لن يكون موجوداً في هذه الحالة وهو أهم عنصر للمتجر وبالتالي لا يوجد بدون ممارسة فعلية للعمل التجاري كما في حالة توقف التاجر عن ممارسة عمله التجاري في المتجر بسبب قيامه بأعمال الصيانة أو سفره خارج القطر وبشكل مؤقت ألا يغيب عنصر

الاتصال بالزيائن خلال هذه الفترة ولو مؤقتاً فإن ذلك لا يفقد العناصر الأخرى صفة المتجر خلال هذه الفترة.

9- المادة (5) من التعليمات نصت أن لبيانات سجل المتجر قوة ثبوتية لجهة الملكية. وهذا النص يستدعي الملاحظات التالية:

أ- إن منح قوة ثبوتية بالملكية هو تشريع لا تملك السلطة التنفيذية صلاحية إصداره، وبالنص على هذا تكون الوزارة قد تجاوزت صلاحياتها، وهذه مخالفة دستورية.

ب. بموجب التعليمات يتم تسجيل المتجر بطلب من صاحبه وبكشف من لجنة مؤلفة من موظفين من دائرة الشركات المختصة في الوزارة (أمين السجل التجاري مع أحد العاملين في السجل التجاري) مع مهندس من جدول الخبراء المعتمد في وزارة العدل أو المهندسين العاملين في البلديات أو دوائر الخدمات وذلك على نفقة مقدم الطلب، لبيان موقع المتجر وأوصافه ومطابقته مع القيد العقاري والمخططات العقارية وبيان الشاغل والعناصر المادية والمعنوية المتوفرة فيه، ولكن: ماذا لو كان هناك عدم صحة في إعلان صاحب المتجر أو تحريف للحقيقة من قبل المالك أو الشاغل أو بالتواطؤ مع الموظفين؟

هناك حالات عملية أثبتت إمكانية حدوث ذلك، حيث حصل أحد التجار على سجل تجاري لفرعه في درعا، وادعى ملكية شعار وعلامة فارقة عائدة للغير، فإذا كان لسجل المتجر قوة ثبوتية لجهة الملكية، فيكون هذا التاجر قد تملك ملكاً عائداً للغير!

لم تبين التعليمات آثار حدوث مثل هذه الأمور (القابلة للحدوث) على ملكية المتجر وما يتعلق بها، خاصة إذا كان هناك تدليس على شارٍ حسن النية هذا أولاً.

وثانياً: التثبت من الشاغل لا يكفي لاستيفاء المعلومات المتعلقة بالمتجر، ففي الواقع العملي، الشاغل لا يعني أنه المالك بالضرورة، لكنه قد يزعم أنه المالك، فمثلاً: توفي تاجر وترك زوجة ابناً بالغاً وبنات قاصرات، الابن يشغل المتجر بعد أن نقل التكليف الضريبي لاسمه وليس لاسم الورثة وادعى أنه مالك للمتجر، هناك حالات كثيرة مشابهة، لذا يجب بيان صفة الشاغل بعد التثبت منها: هل هو مالك أم عامل أم مستثمر أو أحد الورثة أو غير ذلك.

ج-سجل المتجر، أسوة بالسجل التجاري، ليس إلا أداة شهر تتضمن معلومات تعتبر قرينة على وجود الحق، وهذه القرينة يمكن إثبات عكسها، لذا يجب تعديل هذه المادة لأنها سوف تخلق إشكاليات قانونية وعملية عديدة.

10- المادة 8 من التعليمات الخاصة:

أ- لماذا يجب إبراز صك إحداث الشخص الاعتباري، ألا يكفي سجل الشركة التجاري؟
ب- كذلك تنص المادة 7/أ/8 على إبراز بيان ضريبي، هذا البيان يكون للمتاجر القائمة سابقاً، ولكن: ماذا عن المتجر الذي سوف يتم إحداثه بعد صدور هذه التعليمات ولا يوجد بخصوصه تكليف ضريبي؟

ج-الفقرة (13) من هذه المادة تنص على إجراء كشف تبين فيه لجنة الكشف من الشاغل. في الواقع العملي، الشاغل لا يعني المالك ولكن قد يحتج الشاغل أو يزعم أنه المالك فمثلاً توفي تاجر وترك زوجة وصبيّاً بالغاً وبنات قاصرات يشغل المتجر الصبي الذي نقل التكليف الضريبي لاسمه وليس لاسم الورثة وادعى أنه شاغل للمتجر.

وهناك حالات كثيرة مشابهة لذا اقترح عدم بيان اسم الشاغل مالم نبين صفته هل هو مالك أم عامل أم مستثمر أو أحد الورثة أو غير ذلك.

د-الفقرة ب/3 من المادة 5/ من التعليمات، لا يمكن تطبيقها عند إحداث متجر ليس له تكليف مالي بعد.

ه-اقترح شطب كلمة الشاغل وفق ما تم بيانه آنفاً في الفقرة ب/7 من نفس المادة.

د-نصت المادة 8 في الفقرة أ على إمكانية فتح صحيفة متجر من قبل صاحب المتجر أو وكيله القانوني بموجب وكالة عدلية، وبذلك تم استبعاد إمكانية تقديم الطلب من قبل المحامين بموجب وكالة منظمة لدى نقابة المحامين.

11- منحت المادة 10/ من التعليمات مالكي و مستثمري المتاجر غير المسجلة مدة سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذه التعليمات (تم تمديد هذه المدة لمدة ثلاث سنوات بموجب القرار رقم 40 لعام 2023) تحت طائلة تعليق السجل التجاري للتاجر مالك أو مستثمر المتجر، إلا أن هذه المادة لم تحدد الجهة المناط بها فرض هذا التدبير "تعليق السجل التجاري" خاصة أن نص

المادة /38/ من قانون التجارة أعطى الحق في فرض غرامة لمحكمة البداية المدنية بناء على طلب أمين السجل التجاري أو النيابة العامة، وبالتالي لا يحق لأمين السجل التجاري تنفيذ هذه العقوبة من تلقاء نفسه كما أنه لا يجوز للتعليمات الخاصة بالمتجر وضع قواعد تتعلق بالاختصاص القضائي ومن جهة أخرى فإن هذا التدبير لم يرد في قانون التجارة عند تحديد الأحكام الخاصة بالسجل التجاري وسجل المتجر.

12- المادة /12/ من التعليمات عدت العقود والتصرفات الواردة على المتجر ولم تذكر كلمة "الضمان" علماً بأن قانون التجارة أوردها في الفصل الرابع (المواد 93 وما يليها من قانون التجارة)

الفقرة /5/ من نفس المادة نصت على أن الحجز والتأمين وغيرهما من الحقوق التي تترتب على المتجر تسري اعتباراً من تاريخ تسجيلها، والسؤال هل هذا ينطبق على المتعاقدين أم انها تسري اتجاه الغير؟ من المفروض أن سجل المتجر أداة شهر وتسري المعلومات الواردة فيه اتجاه الغير ولكن العلاقة بين المتعاقدين نافذة فيما بينهم من تاريخ إبرامهم العقد.

13- المادة 14/ب نصت على وجود نموذج معتمد من الوزارة، والسؤال الذي يطرح نفسه لماذا يتقيد المواطنون بهذا النموذج؟ العقد في القانون السوري شريعة المتعاقدين وتقوم العقود غالباً على الاعتبار الشخصي، فطالما أن العقد يتضمن العناصر الرئيسية، فهو صحيح حتى لو لم يكن وفق نموذج الوزارة. قد يزعم البعض أن السجل العقاري لديه نمودجه المعتمد، هذا صحيح لأن للسجل العقاري صفة سند الملكية المطلق أما سجل المتجر فهو مجرد أداة شهر ولا يجوز الخلط بين السجلين.

14- لم تذكر التعليمات أي شيء بخصوص التنازل عن أحد عناصر المتجر.

المطلب الثاني: الرد على الانتقادات.

إن التعليمات الخاصة بالمتجر صدرت بناء على القرار رقم 347 تاريخ 2022/2/14 المتضمن تشكيل لجنة لوضع التعليمات الخاصة بالمتجر وسجله لحسن تطبيق الأحكام القانونية الواردة بقانون التجارة رقم 33 لعام 2007، وذلك لمعالجة الإشكالات في تطبيق هذه المواد سواء أمام أمين السجل التجاري، أو أمام الدوائر المالية، أو في الدعاوى المنظورة أمام القضاء، وقد أنهت اللجنة أعمالها بوضع التعليمات الخاصة بالمتجر وراعت حسن تطبيق المواد المتعلقة بالمتجر بالشكل الأمثل ووضعت آلية لتسجيل المتاجر في السجل، و راعت اللجنة في صياغة هذه التعليمات الأصول المعتمدة للتعليمات المتعلقة بالقوانين في الجمهورية العربية السورية و لاسيما لجهة التسلسل والوضوح، وبناء عليه سوف أقوم بالرد على الانتقادات الموجهة في سبيل إغناء الدراسة والاستفادة منها.

1- يعتبر المتجر محور التعليمات الخاصة وبالتالي إعادة تعريفه في المادة الثانية من هذه التعليمات بالمتجر كان أمراً لازماً، حيث لا يمكن الحديث عن تطبيق أحكام المتجر دون تعريفه تعريفاً شاملاً، وبيان ماهية المهنة التجارية والتي تعتبر غاية المتجر، وبالتالي كان لا بد من تعريف العمل التجاري وفق ما جاء في قانون التجارة تماماً دون أي تقييد أو حصر، وقد ورد ذكر ذلك لتكون التعليمات متكاملة ومتسلسلة الأفكار لمن يقرأها، ولا سيما لمن هو معني بتطبيقها. أما فيما يتعلق بتعريف عناصر المتجر: فإن قانون التجارة عدّد عناصر المتجر، وأغلب هذه العناصر تخضع لقوانين خاصة ومتفرقة، وكان لا بد من جمع تلك العناصر وتعريفها بشيء من التفصيل لإزالة أي لبس أو جهل بما ورد في القوانين التي تقوم بتنظيم أحكامها، ولتكون هذه التعليمات مرجعاً للعاملين في السجل التجاري، ولاسيما لجهة تعريف المتجر وعناصره، إضافة إلى تعريف المهنة التجارية.

2- فيما يتعلق بالاسم والعنوان التجاري: لا يوجد في القانون تفريق واضح بين المصطلحين، وقد اجتهد الفقه في تعريفهما، وإن التعليمات تجنبت اختلاف وجهات النظر الفقهية، واكتفت بوضع تعريف متوافق مع القانون.

3- أما لجهة الشعار، فالشعار ليس موضوع التعليمات، وإنما هو عنصر من عناصر المتجر، وقد تم تعريفه وفق القانون، والأمر المتعلق بحمايته يتم وفق أحكام القانون رقم 8 لعام 2007، الناظم لأحكام حماية الملكية التجارية والصناعية.

4- الانتقادات التي طالت عنصر الاتصال بالزبائن وأنه العنصر الأكثر أهمية إذا لم يكن العنصر الوحيد المهم في المتجر لا يتوافق مع أحكام القانون، (مع إقرارنا بأهمية عنصر الاتصال بالزبائن) لأن المتجر يتألف من مجموعة من العناصر المادية والمعنوية، ولا وجود للمتجر دون توافر مجموعة من العناصر أقلها: حق الإيجار، وحق الاتصال بالزبائن، والشعار، والتجهيزات الصناعية، والأثاث، أما لجهة توضيح ما إذا كان عقد الاستثمار صحيحاً أم لا في حال منح تاجر حق استثمار على متجر، فقام المستثمر بتغيير طبيعة نشاط هذا المتجر، فإن التعليمات وضعت الآلية اللازمة لتسجيل المتاجر ونقل ملكيتها وتسجيل العقود الواردة عليها وفق مواد القانون العامة والمجردة، دون التعرض لحالات خاصة تخضع لتقدير قاضي الموضوع في كل حالة على حدة.

5- فيما يتعلق باستخدام مصطلح المستثمر: حددت محكمة النقض الفرق بين عقد الإيجار وعقد الاستثمار.

إذا ثبت من نصوص العقد وظروفه وملابساته أن الغرض الأساسي منه أو الباعث على إجرائه لم يكن المكان المبني بحد ذاته، بل كان من أجل استغلال الاسم التجاري للمحل وزبائنه وموقعه ورواج تجارته ورخصته الإدارية وما إلى ذلك من العناصر المادية والمعنوية، فهو عقد استثمار، أما إذا كان الغرض الأساسي منه الانتفاع بالمأجور والمنشآت الملحقة به فهو عقد إيجار، وهذا ينطبق على المتجر الذي يسلمه مالكه لشخص يعمل بالتجارة مقابل بدل مالي ناتج عن أرباح عمله في المتجر واستغلاله للعناصر الموجودة فيه.

ويشار هنا إلى أن القانون لم يعرّف عقد الاستثمار ولم ينص على أحكامه وبالتالي يعتبر من العقود غير المسماة، ولذلك تناول الاجتهاد القضائي عقد الاستثمار، وهناك آلاف عقود الاستثمار التي تنظم يومياً ويتم توثيقها وتثبيتها، سواء بشكل عرفي، أو لدى مديريات المالية، أو لدى الكاتب بالعدل، أو أمام المحاكم المختصة.

وإن مصطلح (تأجير المتجر) الذي ورد في قانون التجارة هو مصطلح معطل، والشائع هو مصطلح (استثمار المتجر)، رغم تطابق هذين المصطلحين من حيث المعنى، وسبب تعطيله هو تجنب استخدامه خشية أن يكون مستأجر المتجر عرضة للإخلاء من قبل المالك المؤجر لعدة تأجير الغير، وهذا فهم خاطئ لأحكام قانون الإيجار.

6- الملاحظة المتعلقة بحق الإيجار كعنصر من عناصر المتجر والمنشآت الملحقة به كالمستودعات والمكاتب الإدارية المنفصلة وغيرها ليست في محلها، فما جاء في التعليمات موافق لأحكام

القانون، حيث يمكن أن يسجل المتجر وفروعه بالتفصيل، وتسجل كافة التعديلات التي يمكن أن ترد عليه بوضوح.

7- فيما يتعلق بالعقار الذي وصفه العقاري تجارياً، فقد نصت التعليمات على أنه لا يسجل في سجل المتاجر ما لم يجر عليه عقد إيجار لمهنة تجارية أو صناعية، ولم يُشغَل، ولم يكلف مالكه أو مستثمره بضريبة الدخل نتيجة العمل به بأي مهنة تجارية أو صناعية. وبما أن العقار ليس عنصراً من عناصر المتجر فقد وردت هذه المادة في التعليمات لاستبعاد الأشخاص الذين حصلوا أو يحاولون الحصول على سجل متجر لعقار لمجرد وصفه في الدوائر العقارية بأنه عقار تجاري دون أن يتوفر فيه أي عنصر من عناصر المتجر، (وهذه كانت من الأخطاء الشائعة في حالات كثيرة ومتكررة من قبل أمناء السجل التجاري) فكان لا بد من معالجتها في التعليمات الخاصة، إذ لا يمكن تسجيل المتجر في هذه الحالة، وقد جرى شرح هذا في المبحث الثاني من الفصل الثالث من هذه الرسالة تحت عنوان: (تقييم التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر).

8- في ما يتعلق بالقوة الثبوتية لسجل المتاجر (موضوع الملاحظة العاشرة)، فمن المعلوم أن المتجر هو منقول معنوي ومال مقوم، وبالتالي فإن التعليمات لم تأت بجديد عندما قالت: إن لسجل المتجر قوة ثبوتية لملكية المتجر، فهي لم تشرع، وإنما أوضحت ما جاء في قانون التجارة، حيث ألزمت أمين السجل التجاري بتسجيل كافة المتاجر في المحافظة في سجل المتجر، خاصة وأن القانون اعتبر المتجر ضامناً لحقوق الدائنين، وألزم بأن تسجل عليه كافة الوقوعات المتعلقة به، سواء لجهة نقل الملكية أو الرهن أو التأمين أو الحجز الاحتياطي أو التنفيذي، ونص على تنفيذ الأحكام عليه وبيعه بالمزاد العلني وفق إجراءات بيع العقار المنصوص عنها في قانون أصول المحاكمات، لاسيما وأن الجهة التي تقوم بتثبيت التنازلات عن المتجر قبل صدور قانون التجارة هي مديريات المالية، وهذا لا يتوافق مع أحكام القانون، لأن القيود المالية تنظم البيانات الضريبية فقط، وهي لا تثبت حقاً ولا تنفيه، وإن ما جاء في الملاحظات من أن سجل المتجر هو أداة إشهار هو كلام صحيح لكنه غير كامل، فالسجل هو أداة إشهار وإثبات للملكية في آن واحد، وإن هذه التعليمات وما تضمنته هو إنهاء أي إشكاليات قانونية وعملية قائمة منذ صدور قانون التجارة.

9- السؤال المتعلق بالإجراءات والآثار المترتبة على الغش والكذب والتواطؤ وغير ذلك الواردة في الفقرة /ب/ من البند /9/ من الانتقادات المذكورة، تجيب عليه النصوص التشريعية وليس التعليمات الخاصة بالتطبيق، ولا يجوز للتعليمات أن تأتي على مناقشة تطبيق مواد لم ترد في

- القانون، وفي كافة الأحوال فإن باب القضاء مشرعاً أمام كل من تضرر من تسجيل غير صحيح أو قائم على غش أو تزوير أو غير ذلك.
- 10- أ/ نصت المادة 8 من التعليمات على ضرورة إبراز صك إحداث الشخص الاعتباري أياً يكن هذا الشخص سواء شركة أو غير شركة.
- ب/ بالنسبة للمتاجر الحديثة غير المكلفة ضريبياً سابقاً لا بد من تكليفها مالياً ثم تسجيلها بالسجل بشكل أصولي.
- ج/ الكشف الحسي على المتجر من أهم الإجراءات لتسجيل المتجر إذ لا بد من بيان أوصاف المتجر وعناصره إضافة إلى بيان الشاغل باعتبار أن تسجيل المتجر يتم بناء على طلب المالك ويتم التثبيت من الشاغل سواء كان المالك أم غيره ضماناً لحقوق الشاغل في حال كان له حق في ملكية المتجر وعلى المتضرر مراجعة القضاء المختص.
- 11- العقد الشكلي الوارد ذكره في المادة 14 / ب هو العقد الواجب تسجيله في سجل المتاجر، وليس العقد المبرم بين الطرفين، فقد يكون هذا العقد شفهيّاً أو مؤلفاً من عدة صفحات، أو أي عقد مسمى أو غير مسمى يتضمن إحداث واقعة معينة على المتجر أو على أي عنصر من عناصره، وبالعقد الشكلي الوارد في التعليمات يتجنب كل من التاجر وأمين السجل التجاري دراسة العقود الخاصة المبرمة بين الأطراف، علماً أن التنازل عن عناصر المتجر المنصوص بشأنها قوانين خاصة، يتم لدى الجهات المعنية بها، ولا توجد إشكالات بالنسبة لها، ولا داعي لذكرها في التعليمات.
- 12- بالنسبة لاستبعاد إمكانية تقديم طلب تسجيل المتجر في سجل المتاجر من قبل المحامين بموجب وكالة قضائية منظمة لدى نقابة المحامين، فإن الوكالات القضائية خاصة بمنح المحامي صلاحية تمثيل موكله في الدعاوى القضائية وما يتعلق بها من إجراءات، ولا تمنحه سلطة تمثيله خارج الدوائر القضائية، ولكن يمكنه تسجيل المتجر من خلال الحصول على حكم من المحكمة المختصة حسب الأصول.
- 13- فيما يتعلق باقتراح عدم ذكر اسم الشاغل ما لم يتم التثبيت من صفة الشاغل في الإشغال، فإن الهدف الأساسي من الكشف على المتجر هو ضمان حقوق مالك المتجر وكل شخص له حق فيه، ولقد أكدت التعليمات على وجوب تدوين صفة الشاغل، وذلك بناء على ظاهر الحال والأوراق والوثائق الواجب التثبيت منها وفق ما ورد في التعليمات، ومع ذلك: يمكن للمتضرر في حال حصول أي خلل أن يراجع القضاء المختص لضمان حقوقه بعد إثباتها بالطرق القانونية.

وبناء على ما سبق بيانه فإن التعليمات وضعت، وأزلت اللبس الواقع به الكثير من المختصين بين سجل المتاجر وسجل التجارة وبين قيود سجل المتجر والقيود المالية.

المبحث الثالث:

دور التعليمات في تطبيق الأحكام القانونية الناظمة للمتجر وسجله.

بعد أن استعرضنا بشكل مختصر المواد التي تضمنتها التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر بما لها وما عليها من خلال الانتقادات التي وجهت لها والرد عليها ومناقشتها كان لا بد من طرح السؤال التالي:

هل التعليمات الخاصة كافية لتطبيق المواد القانونية للمتجر وسجل المتجر بالشكل الأمثل والمطلوب، أم أن الأمر ما هو إلا خطوة يحتاج إلى خطوات أخرى؟

الإجابة على هذا السؤال هو: إن صدور قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 كان بداية لوضع أحكام خاصة بالمتجر وسجل المتجر، وبسبب التراخي في تطبيقه (لأسباب عديدة تم ذكرها) تبين أن هناك ضرورة لإصدار تعليمات لتطبيقه بوضوح وفق الأصول القانونية والإجرائية السليمة، وقد ساعدت هذه التعليمات في تطبيق أحكام المتجر و سجله بشكل كبير، حيث أصبح يتم تسجيل المتاجر وفق آلية محددة لدى كافة مديريات التجارة بالقطر، ووفق ضوابط محددة بناء على وثائق مقررّة، وبعد إجراء كشف حسي يتم وفق آلية محددة بمعرفة خبير معتمد، وقد انعكس ذلك بشكل ملحوظ على النزاعات القضائية المتعلقة بالمتاجر بشكل إيجابي حيث ساهم ذلك في الإسراع بفصل هذه الدعوى، وما نتج عنه من وضع حد لتعسف المالك بممارسة حقه بتسجيل المتجر، وبرزت أهمية ووظيفة المتجر كأداة ضمان لدائني التاجر، ولكن قد يتبين من خلال تطبيق هذه التعليمات بعض الإشكالات أيضاً لذلك قامت اللجنة المكلفة بوضع التعليمات الخاصة بالمتجر وبعد انتهاء مهمتها المذكورة تقدمت إلى وزارة التجارة الداخلية وحماية الملكية باعتبارها هي الجهة المعنية بتطبيق أحكام المتجر وسجله بتوصيات لأخذها بعين الاعتبار؛ من شأنها المساهمة في تطبيق أحكام المتجر وأن يحقق سجل المتجر الغاية التي أُحدث من أجلها وأهم هذه التوصيات هي:

المطلب الأول: توصيات اللجنة:

من خلال عمل اللجنة واطلاعها على أحكام المتجر وسجله والمناقشات الجارية خلال عملها تقترح اللجنة ما يلي:

1- العمل على إصدار صك تشريعي يتضمن إحداث سجلات خاصة للمكاتب والمحلات المعدة لممارسة مهن علمية وفكرية كمكاتب المحامين وعيادات الأطباء والمهندسين الذين لا يمارسون التجارة، والمهن الحرفية كالحلاقين والنجارين والحدادين وغيرها من الحرف اليدوية.

2- عقد اجتماع لكافة أمناء السجل التجاري في المحافظات ومعاونيهم وكل من ترى وزارة التجارة الداخلية ضرورة حضوره إضافة إلى موظفي ومدراء في وزارة المالية المعنيين بهذا الشأن، مع أعضاء اللجنة لتقديم عرض للتعليمات التنفيذية وشرحها والرد على التساؤلات والاستفسارات المتعلقة بها فور صدور التعليمات الخاصة بالمتجر رسمياً.

3- وضع نموذج جديد لبيان ملكية المتجر الصادر عن أمين السجل التجاري - شعبة المتجر تبين به بيانات المتجر المذكورة في المادة /5/ من التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتاجر بشكل واضح ودقيق.

4- أن يكون أمناء السجل التجاري ومعاونيهم من حملة الشهادة الجامعية - إجازة الحقوق أو الاقتصاد وعلى أن لا تقل خدمته في العمل الوظيفي عن عشرة سنوات.

المطلب الثاني: الأسباب الموجبة للتوصيات.

إن هذه التوصيات كان لها أسبابها وموجباتها وهذا ما سنتناوله بشكل مختصر:

1- إن المهن العلمية والفكرية، والمهن الحرفية واليدوية البسيطة، لا تعتبر عملاً تجارياً، وبالتالي فإن المكاتب والمحلات المعدة لممارسة مهن علمية وفكرية كمكاتب المحامين وعيادات الأطباء والمهندسين، والمهن الحرفية كالحلاقين والنجارين والحدادين وغيرها من الحرف اليدوية، لا تعتبر عمل تجاري وبالتالي فإن هذه المكاتب والمحلات لا تعتبر متاجر، ولكن المشرع أجاز لأصحاب هذه المكاتب والمحلات التنازل عنها للغير لا سيما بالنسبة للذين يمارسون هذه المهن في عقارات بموجب عقد إيجار خاضع للتمديد الحكمي، وتعرض أمام القضاء مئات القضايا المتعلقة بها ولا يوجد أي سجلات تنظم وتثبت هذه التنازلات مما يتسبب في إضاعة الحقوق المتعلقة بها، لذلك لا

بد من تنظيم سجل خاص بهذه المكاتب و العيادات و المحلات لتسجيل ملكياتها وجميع الوقوعات والعقود الواردة عليها.

2- إن التعليمات المذكورة هي بمثابة دليل عمل أمناء السجل التجاري الذي يتبع له سجل المتاجر ولا بد من العمل على تأهيل الكوادر الإدارية والقانونية لفهم أحكام قانون التجارة ولاسيما المتعلقة بالمتجر وسجل المتجر ومناقشة آلية تطبيقها وتطبيق مواد التعليمات الخاصة حتى تتحقق الغاية الأساسية من إصدارها و هي حماية حقوق التجار والمتعاملين معهم، ومن هنا كان البند رقم (4) من التوصيات بأن يتم انتقاء أمناء السجل التجاري من حملة الهادة الجامعية (حقوق أو تجارة) ولا تقل خدمته الوظيفية عن عشر سنوات ليكون قادر على قراءة المواد القانونية وكيفية تطبيقها وفق الأصول وبما يحقق الغاية منها.

3- إن وضع واعتماد نموذج شكلي لبيان ملكية المتجر الصادر عن أمين السجل التجاري - شعبة المتجر تدون فيه بيانات المتجر المذكورة في المادة /5/ من التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتاجر بشكل واضح ودقيق ينعكس وبشكل إيجابي على جميع المواطنين والتجار بالبيع والشراء والاستثمار وغير ذلك، وذلك من خلال بيان بصحيفة المتجر التي تمنح لطالبيها ليتمكن من الاطلاع على كافة البيانات المتعلقة بالمتجر والوقوعات الجارية عليها، وبالفعل تم وضع نموذج جديد لبيان المتجر من قبل الباحث بصفته رئيس لجنة وضع التعليمات الخاصة.²⁹

الفصل الرابع

التعليق على حكم قضائي

سأتناول في هذا الفصل حالة عملية صدر فيها حكم قضائي مبرم، وهذا النزاع كان قد تولد عنه دعويين إحدهما موضوع طلب مستعجل حسمت بقرار مبرم من محكمة الاستئناف، والأخرى تتعلق بموضوع النزاع حسمت بقرار مبرم من محكمة النقض الغرفة التجارية، والنزاع يتعلق بمتجر هو عبارة عن مكتب تجاري لبيع الأجهزة والأدوات الطبية وهذا النزاع حول ملكية المتجر وتسجيله وإشغاله وعنصر حق الإيجار فيه باعتبار ان أطرافه هم مالك المتجر وهو من يشغل العقار إيجاراً ومالك العقار القائم عليه المتجر إضافة إلى خلفه الخاص.

المبحث الأول: المرحلة التحضيرية:

سوف أتناول في المرحلة التحضيرية وقائع وإجراءات الدعوى في المطلبين الأول والثاني التاليين:

المطلب الأول - الوقائع:

تملك المدعية لمية المكتب التجاري الكائن بدمشق مقابل فندق الفورسيزون بناء زياد، والقائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة، وهو مركز عملها التجاري حسبما هو مبين بالسجل التجاري العائد للمدعية رقم 73908 تاريخ 2004/11/7 وتشغل المدعية المكتب المذكور عن طريق الإيجار من الجهة المالكة لعين العقار المرحوم محمد مؤثر الجهة المدعى عليها، وتمارس به مهنة تجارة الأجهزة والأدوات الطبية، وبتاريخ 2020/2/19 وفي معرض إلقاء القبض على أحداث متسولين اعترفوا بسرقة مكتب تجاري مقابل فندق الفورسيزون، قام قسم الشرطة بدلائلهم بالوصول إلى مكتب المدعية وقد تبين أن الأحداث المتسولين قاموا بخلع شبك المكتب والدخول إليه وسرقته وبيع بعض الأشياء الموجودة فيه العائدة للمدعية؛ و نظراً لسفر مالكة المكتب التجاري المدعية لمية خارج القطر وعدم وجود أحد في المكتب قام قسم الشرطة بوضع ختم بالشمع الأحمر على مكتب المدعية المذكور وتم تنظيم ضبط شرطة رقم 676 تاريخ 2020/2/19 وفور علم المدعية تقدمت بواسطة وكيلها القانوني بطلب فض أختام المكتب إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق مرفقاً بكتاب من مديرية مالية دمشق برقم 3/7599 تاريخ 2020/3/11 بشأن التكاليف المالي للمدعية على المتجر المذكور وبتاريخ 2020/3/14 قرر السيد المحامي العام الأول بدمشق رد طلب المدعية بفض الاختام و تكليفها بمراجعة

القضاء المختص، وقد فوجئت المدعية في الوقت نفسه بقيام الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد بتاريخ 2020/3/9 بتقديم طلب إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق مستغلة تسجيل العقار باسمها في قيود السجل العقاري، وطلبت فض الأختام و تسليمها المكتب، وقد قرر السيد المحامي العام الأول رد الطلب لمراجعة القضاء المختص.

ولدى مراجعة المدعية لمية للسجل العقاري والدوائر المالية فوجئت بقيام ورثة المرحوم محمد بنقل ملكية العقار الذي يقوم عليه المتجر إلى كل من عمار وباسم بموجب القرار القضائي الصادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة برقم 74/7415 تاريخ 2019/2/24 كما قاموا بتقديم بيانين بيع وتنازل أمام الدوائر المالية وهما بيان بيع و تنازل من ورثة المالك محمد زباد إلى المدعى عليهما عمار وباسم صرحوا فيه أن تاريخ البيع هو 2019/2/6 استناداً إلى الحكم القضائي المذكور، وبيان بيع وتنازل آخر صرحوا فيه أن تاريخ البيع هو 2018/12/6 لملكية وفروع المكتب التجاري العائد للمدعية، علماً أن مؤرث الجهة المدعى عليها محمد وورثته من بعده كانوا قد أقاموا دعوى إخلاء ضد المدعية لإخلائها من المكتب المذكور وقد تم رد الدعوى بموجب قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23 وقرار محكمة النقض الغرفة الإيجارية رقم 5/414 تاريخ 2014/8/18 و قرار المخاصمة غرفة الهيئة العامة رقم 147/437 تاريخ 2016/9/21.

المطلب الثاني - الإجراءات والادعاءات والدفع:

- الدعوى المستعجلة: فض الأختام

إدعاء لمية: بتاريخ 2020/3/16 تقدمت الجهة المدعية لمية باستدعاء دعواها بمواجهة ورثة المرحوم محمد وهم: هيام النحاس وفراس وأروى ورشا أبناء محمد اصالة عن أنفسهم وإضافة لتركه مؤرثهم المرحوم محمد إلى محكمة البداية التجارية بدمشق بصفتها قاض للأمور المستعجلة في القضايا التجارية تطلب فيه من حيث النتيجة فض ختم الشمع الأحمر الموضوع على مكتب المدعية بموجب ضبط الشرطة رقم 676 تاريخ 2020/2/19 المنظم من قبل قسم شرطة العمارة وتسليمه للمدعية تأسيساً على أنها المالكة للمكتب التجاري وإن بقاء الختم على المكتب مغلقاً يلحق بها ضرراً فادحاً وحالاً.

وكانت المدعية لمية قد أشفعت دعواها بالوثائق التالية:

- 1- قيد عقاري للعقار رقم 6/1997 صالحية جادة باسم محمد بن محمود زياد.
- 2- صورة طبق الأصل عن وثيقة حصر إرث شرعي للمرحوم محمد زياد برقم 6999 تاريخ 2014/10/23 يفيد بتاريخ الوفاة في 2014/12/10 وانحصر إرثه الشرعي بورثته زوجته هيام النحاس وأولاده فراس وأروى ورشا.
- 3- شهادة تسجيل تاجر باسم لمية صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم 73908 تاريخ 2004/11/7 مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة - بناء زياد عقار 6/1997 صالحية جادة.
- 4- صورة طبق الأصل عن ضبط شرطة قسم العمارة رقم 676 تاريخ 2020/2/19 .
- 5- بيان بالدعوى الجزائية موضوع ضبط قسم شرطة العمارة رقم 676 تاريخ 2020/4/23 المنظورة أمام محكمة صلح الأحداث برقم 2020/171 .
- 6- بيان صادر عن مديرية مالية دمشق برقم 0/3/7599 تاريخ 2020/3/11 يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة مكلفة عليه لمية بمهنة أدوية بطاقة 641 بدء من 2004 ولم يتم العثور على بيان بيع باسم لمية .
- 7- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23.
- 8- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة النقض - الغرفة المدنية الإيجارية رقم 414/5 تاريخ 2014/8/18.
- 9- صورة طبق الأصل عن قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 147/437 تاريخ 2016/9/21.

دفع الجفة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد:

حيث أن الجفة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد حضرت وأنكرت دعوى الجفة المدعية جملة وتفصيلاً.

وتقدمت بتاريخ 2020/6/21 بطلب عارض يتضمن إدعاء بالتقابل تطلب فيه الحكم بفض الاختام وتسليمها العقار موضوع الدعوى لأحققتها فيه باعتبارها مالكة للعقار ولها حق الانتفاع به.

وحيث أن المحكمة أجرت بتاريخ 2020/8/19 الكشف على العقار موضوع الدعوى وإجراء التحقيق المحلي لبيان الشاغلين فيه قبل ختمه بالشمع الأحمر بمعرفة الخبير القبيطري وقد شوهد أن باب العقار مختوم بالشمع الأحمر بموجب الضبط رقم 676 تاريخ 2020/2/19 ويوجد على باب العقار لوحة نحاسية باسم لمية وقد أفاد الجوار كل من الزابيت وأثينا والصيدلانية الحوراني وعبد الله بأن العقار هو عبارة عن مكتب طبي (أجهزة وأدوات) عائد إلى لمية والتي أغلقته وسافرت منذ عشر سنوات بسبب الاحداث في سورية ولم يشغله أي شخص آخر.

طلب تدخل عمار: بتاريخ 2020/9/1 تقدم المدعو عمار بطلب تدخل جاء فيه ان طالب التدخل يملك كامل ملكية العقار وفروغ العقار بموجب الحكم القضائي الصادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق برقم 74/7415 لعام 2019 لذلك تقدم بطلب التدخل ملتمساً نزع الأختام بقرار معجل التنفيذ وتسليمه العقار باعتباره مالك العقار والفروغ وقد أشفع طلبه بصورة طبق الأصل عن قرار محكمة البداية المدنية الخامسة رقم 74/7415 لعام 2019.

طلب تدخل باسم: وبتاريخ 2020/9/8 تقدم المدعو باسم بطلب تدخل جاء فيه أنه يملك حصة سهمية وقدرها 2400/1200 سهماً من العقار موضوع الدعوى باعتباره شريكاً للمتدخل عمار والتمس رد دعوى الجفة المدعية.

قرار المحكمة: بعد الاطلاع على ملف الدعوى وعلى ظاهر الوثائق المبرزة وعلى أقوال الأطراف ودفعهم فقد انتهت المحكمة في قرارها إلى الحكم بما يلي:

- 1- قبول الادعاء بالتقابل المقدم من قبل ورثة المرحوم محمد شكلاً وردة موضوعاً.
- 2- قبول طلبات التدخل المقدمة من قبل عمار وباسم شكلاً وردة موضوعاً.

3- فض الختم بالشمع الأحمر الموضوع على المكتب التجاري القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة بموجب ضبط قسم شرطة العمار رقم 676 تاريخ 2020/2/19 وتسليم المكتب للجهة المدعية لميه بصيغة النفاذ المعجل.

4- تضمين الجهة المدعى عليها والمتدخله الرسوم والمصاريف وسبعة آلاف ليرة سورية أتعاب محاماة.

أسباب الحكم: مسببة قرارها كما يلي: أنه من الثابت أن المكتب موضوع الدعوى و القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة والمستخدم بمهنة الأدوات والأجهزة الطبية يعود إلى لمية وهي من تشغله إيجاباً من قبل مالكي العقار مؤثر الجهة المدعى عليها المرحوم محمد وفق ما هو مبين بقرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23 الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد مؤثر الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى وقد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم 414/5 لعام 2014 وقرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 147/437 لعام 2016، وبموجب السجل التجاري باسم لميه صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم 73908 تاريخ 2004/11/7 مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة - بناء زياد عقار 6/1997 صالحية جادة، وبموجب التحقيق المحلي للعقار موضوع الدعوى حيث أكد الجوار أن الشاغل للعقار هي لميه وقامت بإغلاق المكتب والسفر خارج القطر مع بداية الأحداث في سورية و لم يشغل العقار أحد آخر.

وحيث أن الجهة المدعى عليها تملك العقار في قيود السجل العقاري فقط وإن بيان الترك المقدم إلى مديرية مالية دمشق برقم 11075 تاريخ 2019/10/23 وبيان المباشرة رقم 11076 تاريخ 2019/10/23 يبين أنه مقدم بتاريخ حديث من قبل أحد ورثة المرحوم محمد وهي أروى بذات التاريخ ترك و مباشرة وبرقمين متسلسلين مباشرة كما أن البيان المبرز صورة طبق الأصل عنه برقم 0/3/19738 تاريخ 2020/9/10 والذي يفيد أن ورثة محمد مكلفين بموجب بيان الترك رقم 11075 تاريخ 2019/10/23 ويوجد بيان تنازل برقم 5738 تاريخ 2019/12/8 تنازل بموجبه ورثة محمد إلى عمار وسجل البيان بشكل أولي ولم تستكمل إجراءاته وإن البيانات المذكورة تتعارض مع بيان مديرية مالية دمشق المبرز في الملف اصولاً برقم 0/3/7599 تاريخ 2020/3/11 والذي يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة مكلفة عليه لمية بمهنة أدوية بطاقة 641 بدء من 2004 ولم يتم العثور على بيان بيع باسم لميه وكافة الوثائق المبرزة في الملف.

وحيث أن ملكية المتدخل عمار تقتصر على الملكية العقارية فقط وفق ما هو مبين من قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 والقاضي بتثبيت شراء المدعي عمار من المدعي عليهم هيام وأروى ورشاد وفراس لحصصهم السهمية العقارية التي آلت إليهم من مؤرثهم المرحوم محمد من العقار رقم 6/1997 صالحية جادة وتسجيلها باسمه في قيود السجل العقاري أصولاً، وبالتالي ليس شاغلاً أو مالكا للمتجر القائم على العقار المذكور، وبالتالي فإن المتدخل باسم قد ادعى أنه شريكاً للمتدخل عمار فإن هذه الشراكة على فرض وجودها فإنها تقتصر على الملكية العقارية دون ملكية المتجر.³⁰

الاستئناف المقدم من قبل عمار وباسم: تقدم كل من طالبي التدخل عمار وباسم بلائحة استئنافهم كما تقدمت الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد بلائحة استئنافهم بمواجهة المدعية لمية للأسباب التالية:

1- التقات محكمة الدرجة الأولى عن الأخذ بوثائق رسمية مبرزة بالدعوى تؤكد ملكية الجهة المتدخلة والمدعى عليها للعقار.

2- ظاهر الأوراق يدل على أن الجهة المتدخلة مالكة للعقار ملكاً وفروعاً.

3- لم تحوز الجهة المدعية المستأنف عليها للعقار موضوع الدعوى كمستأجرة وإنما كان العقار مؤجر للشركات الأجنبية.

والتمسوا من حيث النتيجة وقف إجراءات التنفيذ وفسخ القرار المستأنف ومن حيث النتيجة رد دعوى المدعية وتسليمهم للمتجر موضوع الدعوى.

وحيث أن محكمة الاستئناف وبعد قبول الاستئنافين شكلاً باعتبارهم مقدمين وفق الأصول والقانون. فقد بحثت في الموضوع وقد ثبت لديها أن المدعية المستأنف عليها مستأجرة للعقار موضوع الدعوى وثبت ذلك من خلال الأحكام القضائية المبرزة التي تؤكد إشغالها للعقار بعد رد دعوى الإخلاء التي سبق وأن أقامت بمواجهتها الجهة المدعى عليها المالكة قيداً.

وثبت إشغال المدعية للعقار من خلال التحقيق المحلي الذي أجرته محكمة الدرجة الأولى.

وإن ملكية الجهة المدعى عليها محصورة بالملكية العقارية وكذلك الجهة المتدخلة التي تملك العقار بالسجل العقاري فقط، وهذا ثابت من خلال قرار الحكم التي تستند إليه بأنه محصور بالملكية العقارية

³⁰ - الملحق رقم (5) قرار محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق برقم 2/23 تاريخ 2021/1/24

ولا يتعداها إلى ملكية الفروع، وبالتالي فإن الملكية التي آلت إليها هي ملكية منقولة بحق الإيجار والاستئجار.

ولما كانت جميع دفوع الجهة المدعى عليها هي دفوع موضوعية لا مجال لبحثها أمام قاضي الأمور المستعجلة، وإنما مجال بحثها هو محكمة الموضوع المختصة نوعياً للبت بالنزاع حول عقد الإيجار وصحته أو بما يخص ملكية المتجر.

وحيث أن فض الأختام يعتبر من الأمور المستعجلة وكانت محاكم البداية المدنية من اختصاصها البت بالأمر المستعجل دون المساس بأصل الحق وكانت محكمة الدرجة الأولى قد نهجت هذا النهج مما يجعل القرار المستأنف جدير بالتصديق.

لذلك تقرر:³¹

- 1- قبول الاستئناف شكلاً.
 - 2- ردهما موضوعاً وتصديق القرار المستأنف.
 - 3- مصادرة التأمين الاستئنافي وإيداعه الخزينة.
 - 4- تضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف وسبعة آلاف ليرة سورية أتعاب محاماة.
- قراراً صدر وأفهم علناً يوم الأربعاء بتاريخ 2021/3/3 قراراً مبرماً

³¹ - الملحق رقم (6) قرار محكمة الاستئناف التجارية رقم 5/10 تاريخ 2021/3/3

- دعوى منع المعارضة:

ادعاء المدعية لمية بدعوى منع المعارضة: بتاريخ 2020/6/17 تقدمت الجهة المدعية لمية باستدعاء دعواها بمواجهة ورثة محمد وهم: هيام وفراس وأروى ورشا أبناء محمد اصالة عن أنفسهم وإضافة لتركه مؤرثهم المرحوم محمد وبمواجهة كل من عمار وباسم إلى محكمة البداية التجارية بدمشق بطلب ما يلي:

1- منع المدعى عليهم من معارضة المدعية بمكتبها التجاري موضوع الدعوى.

2- فسخ وإلغاء بيان بيع وتنازل الجاري بين المدعى عليهم وورثة المالك محمد زياد والمدعى عليهما عمار وباسم لدى مديرية مالية دمشق والذي يشير إلى البيع والتنازل عن ملكية وفروع المكتب المذكور والذي يحمل تاريخ البيع 2018/12/6 بحسب تصريح المدعى عليهم وتسجيل فروغ المكتب التجاري المذكور باسم المدعية لدى الدوائر المالية وسجل المتاجر.

وحيث أن الجهة المدعية أشفعت دعواها بالوثائق التالية:

1- قيد عقاري للعقار رقم 6/1997 صالحية جادة باسم محمد بن محمود زياد.

2- صورة طبق الأصل عن شهادة تسجيل تاجر باسم لمية رقم 73908 تاريخ 2004/11/7 الصادر عن أمين السجل التجاري بدمشق مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة بناء زياد عقار 6/1997.

3- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23.

4- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة النقض غرفة الإيجارات رقم 5/414 لعام 2014.

5- صورة طبق الأصل عن قرار الهيئة العامة رقم 147/437 لعام 2016 .

6- بيان بالدعوى رقم 41 لعام 2020 مستعجل المنظورة أمام محكمة بداية التجارية الثانية بدمشق.

7- صورة طبق الأصل عن محضر كشف وتحقيق محلي جاري في الدعوى رقم أساس 41 لعام 2020 مستعجل بداية تجارية ثانية بدمشق.

8- صورة طبق الأصل عن كتاب صادر عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم 686 تاريخ 2020/1/22 مبيناً فيه أن المتجر رقم 6041 المشاد على العقار رقم 2/1557 و 12

قنوات بساتين باسم و تم وضع إشارة الدعوى على صحيفة المتجر برقم 571 تاريخ
2020/1/22 .

9- صورة طبق الأصل عن بيان المبرز في الدعوى رقم أساس 41 لعام 2020 مستعجل المنظورة
أمام محكمة بداية التجارية الثانية بدمشق صادر عن مديرية مالية دمشق برقم 7599 تاريخ
2020/3/12 يفيد بعائدية فروغ المحل التجاري القائم على العقار رقم 2/1557 و12 قنوات
بساتين إلى لمية.

10- صورة طبق الأصل عن ضبط شرطة العمارة رقم 676 تاريخ 2020/2/19.

11- وثيقة حصر إرث شرعي للمرحوم محمد بن محمود زباد برقم 6999 تاريخ 2014/10/23
المتضمن تاريخ الوفاة في 2014/10/12 وانحصر ارثه بورثته زوجته هيام النحاس وأولاده
فراس وأروي ورشا زباد.

طلب عارض مقدم من قبل المدعية لمية: وحيث أن الجهة المدعية لمية تقدمت بتاريخ 2020/10/5
بطلب عارض جاء فيه: أن المدعى عليه عمار استحصل منذ أيام على سجل تجاري برقم 91580
تاريخ 2020/8/31 على متجر المدعية القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة مستغلاً الحكم
القضائي الذي اشترى بموجبه الملكية العقارية للمكتب التجاري العائد للمدعية لذلك تقدمت المدعية
بطلبها العارض ملتزمة بالحكم بما يلي:

1- وضع إشارة الدعوى على صحيفة السجل التجاري الذي استحصل عليه المدعى عليه عمار
على متجر المدعية برقم 91580 تاريخ 2020/8/31.

2- إلغاء السجل التجاري الصادر باسم المدعى عليه عمار برقم 91580 تاريخ 2020/8/31
والواقع على المتجر موضوع الدعوى .

وحيث أن الجهة المدعية أشفعت طلبها العارض بالوثائق التالية:

1- صورة طبق الأصل عن شهادة تسجيل تاجر باسم عمار برقم 91580 تاريخ 2020/8/31
مركزه دمشق - صالحية مقابل الفور سيزون - جانب صيدلية راشد عقار رقم 6/1997
صالحية جادة.

2- كتاب مديرية مالية دمشق رقم 0/3/266 تاريخ 2021/1/15 جاء فيه أن ورثة محمد مكلفين لدينا بموجب بيان مباشرة رقم 11076 تاريخ 2019/10/23 حيث انسحب محمد لصالح الورثة، والمحل مغلق حسب شرح المراقب المختص، وإن عمار و باسم غير مكلفين على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة، كما تبين وجود بيانين أوليين سجلا برقم 5738 تاريخ 2018/12/6 والثاني بتاريخ 2019/12/4 تنازل بموجبهما هيام وأروى ورشا وفراس بالبيان الأول عن كامل ملكية وفروغ مكتب قائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة إلى عمار وباسم مناصفة، والبيان الثاني تنازل نفس البائعين إلى نفس الشاريين عن العقار المذكور ولكن بموجب حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 علماً أن البيانين سجلاً بشكل أولي فقط ولم تستكمل إجراءاتهم ولم تدفع الضريبة.

قامت المحكمة بوضع إشارة إعلام على صحيفة العقار رقم 6/1997 صالحية جادة لدى مديرية مالية دمشق لمصلحة الجهة المدعية بموجب كتاب مديرية مالية دمشق رقم 3/3/23525 تاريخ 2020/10/20 كما تم وضع إشارة الدعوى على السجل التجاري للمدعى عليه عمار.

وحيث أن المحكمة أجرت بتاريخ 2020/6/17 الكشف والخبرة الفنية على العقار موضوع الدعوى.

طلب عارض مقدم من قبل الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد: وحيث أن الجهة المدعى عليها ورثة محمد حضروا بواسطة وكيلهم القانوني الذي تقدم بطلب عارض جاء فيه بأن مؤثر الجهة المدعى عليها المرحوم محمد كان قد أجر العقار موضوع الدعوى إلى مكتب أمية العلمي بتاريخ 1967/1/7 وكون الضرائب و الرسوم على الشركات الأجنبية مرتفعة فقد تم تنظيم عقد آخر باسم لمية (عقد صوري) وقد استغلته المدعية للاستيلاء على المأجور بعد أن تركت الشركة المستأجرة العقار لذلك تقدمت الجهة المدعى عليها ادعائها بالتقابل ملتزمة بالحكم بما يلي:

1- اعتبار العقد المذكور عقداً صورياً وإلغاء كافة آثاره ومفاعيله القانونية.

2- منع معارضة الجهة المدعية تقابلاً بملكيتها للعقار ملكاً وفروغاً.

وحيث أن الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً ورثة المرحوم محمد أبرزت الوثائق التالية:

1- كتاب مديرية مالية دمشق رقم 3/3/21995 تاريخ 2020/10/5 المتضمن وجود بيانين أوليين سجلا برقم 5738 تاريخ 2018/12/6 و الثاني بتاريخ 2019/12/4 تنازل بموجبهما هيام

وأروى و رشا و فراس بالبيان الأول عن كامل ملكية و فروغ مكتب قائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة إلى عمار وباسم مناصفة، والبيان الثاني تنازل نفس البائعين إلى نفس الشارين عن العقار المذكور و لكن بموجب حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 علماً أن البيانين سجلاً بشكل أولي فقط لم تستكمل إجراءاتهم و لم تدفع الضريبة.

2- كتاب مديرية مالية دمشق رقم 0/3/21991 تاريخ 2020/10/5 المتضمن أنه لدى الرجوع إلى إضبارة مكتب أمية العلمي تبين لنا تسديد ضريبة الرواتب والأجور عن العمال ومن بينهم لمية المديرية من عام 1981 ولغاية 2003 ومن عام 2004 لم تسدد ضريبة الرواتب والأجور.

3- كتاب مديرية مالية دمشق رقم 0/3/23073 تاريخ 2020/10/15 جاء فيه أن ورثة محمد مكلفين لدينا بموجب بيان مباشرة رقم 11076 تاريخ 2019/10/23 والمحل مغلق حسب شرح المراقب المختص كما تبين وجود بيانين أوليين سجلاً برقم 5738 تاريخ 2018/12/6 والثاني بتاريخ 2019/12/4 تنازل بموجبهما هيام وأروى و رشا و فراس بالبيان الأول عن كامل ملكية وفروغ مكتب قائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة إلى عمار وباسم مناصفة والبيان الثاني تنازل نفس البائعين إلى نفس الشارين عن العقار المذكور ولكن بموجب حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 علماً أن البيانين سجلاً بشكل أولي فقط لم تستكمل إجراءاتهم ولم تدفع الضريبة.

4- بيان بالدعوى المنظورة أمام محكمة الصلح المدنية الثانية بدمشق برقم 7895 لعام 2021.

دفع المدعى عليهما عمار وباسم: حيث أن المدعى عليهما عمار وباسم حضرا بواسطة وكيلهما القانوني الذي أنكر الدعوى جملة وتفصيلاً وتقدم بطلب عارض يتضمن ادعاء بالتقابل تضمن أن عقد الإيجار التي تتمسك به الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً هو عقد صوري وإن العقد الحقيقي هو العقد المبرم بين المرحوم محمد والشركة الأجنبية، وإنه يحتكم لذمة الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً طالبة توجيه اليمين الحاسمة للمدعية المدعى عليها تقابلاً لمية بالصيغة التالية: ((والله العظيم إن عقد الإيجار المبرم بصفتي الشخصية بيني و بين المرحوم محمد زباد المؤرخ في 1967/1/7 المتعلق بالعقار رقم 6/1997 صالحية جادة العقارية بدمشق لك يكن عقداً صورياً بين الطرفين الهدف هو إخفاء حقيقة أن المكتب التجاري مؤجر لشركات أجنبية أعمل لديها كمديرة و لم يكن القصد منه التهرب من

الضرائب المالية الناتجة عن تأجير العقار المذكور للأجانب و الشركات الأجنبية وإن العقد الآخر المبرم بنفس التاريخ والوقت بيني و بينه بصفتي وكيله عن الشركات الأجنبية ومديرة للمكتب أمية ليس هو العقد الحقيقي والله))

و صور صيغة اليمين الموجهة للجهة المدعى عليها ورثة محمد بالصيغة التالية: ((والله العظيم أننا لا نعلم بأن مؤرثنا المرحوم الدكتور محمد قد أبرم عقداً صورياً مع المدعية السيدة لمية يتعلق بالعقار رقم 6/1997 صالحية جادة العقارية بدمشق مؤرخ في 1967/1/7 بهدف التهرب من الضرائب التي تترتب للدوائر المالية نتيجة تأجير المكتب التجاري موضوع الدعوى لشركات أجنبية وإن العقد الآخر الذي تم توقيعه بنفس الوقت ويحمل نفس التاريخ والذي تم توقيعه بين المدعية لمية بصفتها وكيلة وممثلة للشركات المستأجرة كمكتب علمي باسم مكتب أمية وبين مؤرثنا لم يكن هو العقد الحقيقي ولم توقع العقد الآخر للتهرب من دفع الضرائب التي تترتب من تأجير المكتب التجاري للأجانب و الله))

وحيث أن الجهة المدعى عليها عمار وباسم أبرز الوثائق التالية:

1- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق برقم 74/7415 تاريخ 2019/2/24.

2- كتاب المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية رقم 6243/16/35 تاريخ 2021/4/7

حيث أن الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً أنكرت دفع الجاهة المدعى عليها وما ورد في ادعائها بالتقابل.

قرار المحكمة: بعد الاطلاع على ملف الدعوى وعلى الوثائق المبرزة وعلى أقوال الأطراف ودفعهم فقد انتهت المحكمة إلى إصدار حكما كما يلي:

1- قبول الطلب العارض المقدم من الجاهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد زياد شكلاً ورده موضوعاً.

2- قبول الطلب العارض المقدم من الجاهة المدعى عليها عمار وباسم شكلاً ورده موضوعاً.

3- قبول الطلب العارض المقدم من قبل المدعية لمية شكلاً وموضوعاً.

4- منع المدعى عليهم من معارضة المدعية لمية بالمتجر القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة موضوع الدعوى.

5- فسخ وإلغاء بيان بيع وتنازل الجاري بين المدعى عليهم ورثة المالك محمد زياد والمدعى عليهما عمار وباسم لدى مديرية مالية دمشق رقم 5738 تاريخ 2018/12/6 والذي يشير إلى البيع والتنازل عن فروغ المكتب المذكور، وتسجيل فروغ المكتب التجاري المذكور باسم المدعية لدى الدوائر المالية وسجل المتاجر أصولاً.

6- إلغاء السجل التجاري الصادر باسم المدعى عليه عمار برقم 91580 تاريخ 2020/8/31 والواقع على المتجر القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة لدى أمين السجل التجاري بدمشق أصولاً.

مسببات القرار: وكانت قد أسست قرارها على أنه: من الثابت أن المكتب موضوع الدعوى والقائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة والمستخدم بمهنة الأدوات والأجهزة الطبية يعود إلى لمية وهي من تشغله إيجاراً من قبل مالكي العقار مؤثر الجهة المدعى عليها المرحوم محمد وفق ما هو مبين بقرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23 الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد مؤثر الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى وقد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم 414/5 لعام 2014 وقرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 147/437 لعام 2016 وبموجب السجل التجاري باسم لمية صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم 73908 تاريخ 2004/11/7 مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة - بناء زياد عقار 6/1997 صالحية جادة، وبموجب محضر الكشف والتحقيق المحلي للعقار موضوع الدعوى الجاري أمام محكمة البداية التجارية الثانية بالدعوى رقم 2020/41 مستعجل حيث أكد الجوار أن الشاغل للعقار هي لمية وقامت بإغلاق المكتب والسفر خارج القطر مع بداية الأحداث في سورية، و لم يشغل العقار أحد آخر، وبالتالي فإنه ليس لورثة المرحوم محمد التنازل عن فروغ العقار موضوع الدعوى إلى المدعى عليهما عمار وباسم او لغيرهما، وإن البيانات المقدمة من قبلهم للتنازل عن فروغ العقار إلى المدعى عليهما عمار وباسم مخالفة للواقع والحقيقة ومناقضة لبقية الوثائق المبرزة في الدعوى وهي مستدركة بطريقة غير قانونية ولا تقوم على أي أساس قانوني سليم، فضلاً على أن إجراءاتها غير مستكملة وفق ما هو وارد في كتب مديرية مالية دمشق المبرزة، وإن البيانات المذكورة تتعارض مع بيان مديرية مالية دمشق المبرز في الملف اصولاً برقم 0/3/7599 تاريخ 2020/3/11، والذي يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة مكلفة عليه لمية بمهنة

أدوية بطاقة 641 بدء من 2004 و لم يتم العثور على بيان بيع باسم لميه وكافة الوثائق المبرزة في الملف.

وحيث أن العلاقة الإيجارية من عناصر المتجر الأساسية والتي تعود إلى الجهة المدعية لمية بينما الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد هي المالكة للعقار القائمة عليه المتجر وفق قيود السجل العقاري فقط.

وحيث أن كل من عمار وباسم لا تربطهم بمالكي العقار المرحوم محمد أو ورثته من بعده أي علاقة إيجارية، وبالتالي ليس له أي ملكية بالمتجر القائم على العقار موضوع الدعوى، وحيث أن المدعى عليهما عمار وباسم فإن ملكيتهما تقتصر على الملكية العقارية فقط وفق ما هو مبين من قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 والقاضي بتثبيت شراء المدعي عمار وباسم من المدعى عليهم هيام وأروى ورشاد وفراس لحصصهم السهمية العقارية التي آلت إليهم من مؤرثهم المرحوم محمد من العقار رقم 6/1997 صالحية جادة وتسجيلها باسمهما في قيود السجل العقاري أصولاً وبالتالي ليس شاغلاً أو مالكاً لحق الفروع في العقار المذكور.

وحيث أن ما جاء في الطلب العارض من قبل الجهة المدعى عليها ورثة محمد بصورية عقد الإيجار القائم بين مؤرثهم المرحوم محمد والمدعية لمية فإنه لا يقوم على أساس قانوني سليم باعتبار أن العلاقة الإيجارية القائمة بينهم ثابتة بموجب أحكام قضائية وهي قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23 الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد مؤرث الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى بمواجهة لمية وقد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم 414/5 لعام 2014 و قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 147/437 لعام 2016.

وحيث أنه لا يجوز إثبات عكس ما ورد في الحكم القضائي بما فيها اليمين الحاسمة، كما أنه لا يجوز الادعاء بصورية الحكم القضائي.

وحيث أن ما ورد في الطلب العارض المقدم من الجهة المدعى عليها عمار وباسم لجهة صورية العلاقة الإيجارية القائمة فيما بين مؤرث الجهة المدعى عليها المرحوم محمد ولمية فإنه لا صفة لهما

بالادعاء بصورية هذه العلاقة والتي ثبت لدينا صحتها بموجب أحكام قضائية مبرمة تتمتع بحجية الأمر المقضي به.³²

استئناف ورثة المرحوم محمد: تقدم ورثة المرحوم محمد بلائحة الاستئناف أمام محكمة الاستئناف التجارية وبينت أسباب الاستئناف وهي:

1- زعمت المدعية أنها مستأجرة للمكتب موضوع الدعوى بموجب عقد إيجار ومبرز في الدعوى وورد اسم المستأجر لما التوام والوكالة الصادرة باسم الوكيل باسم لمية مما يجعل الخصومة معتلة والقرار معدوم.

2- الأحكام الصادرة لا تسعف المدعية باعتبارها صادرة باسم لمية وليس باسم لمية التوام.

استئناف عمار وباسم: كما تقدم كل من عمار وباسم بلائحة استئنافهم تضمنت الأسباب التالية:

1- الجهة المستأنفة تملك شراء من ورثة المرحوم الدكتور محمد بموجب قرار قضائي وهي صاحبة حق ومصلحة وأن العقار كان مؤجراً إلى مكتب أمية العلمي باسم العاملة مديرية المكتب ولا صفة لها في إقامة هذه الدعوى كمستأجر وأن صفة المستأنف عليها فقط محصورة بأنها عاملة في مكتب أمية العلي.

2- إن المحكمة مصدره القرار المستأنف قضت للجهة المستأنف عليها بأكثر مما طلبته في

وحيث أن محكمة الاستئناف أصدرت قرارها:³³

المتضمن من حيث النتيجة بعد قبول الاستئنافين شكلاً باعتبارهم مقدمين وفق الأصول والقانون، قضت بتصديق القرار المستأنف مع إلغاء عبارة لدى سجل المتاجر الواردة في الفقرة الحكيمة الخامسة.

مسببات الحكم: تم البحث بالموضوع باعتبار أن الاستئناف ينشر الدعوى أمام محكمة الاستئناف بالنسبة للمسائل المستأنفة.

وحيث أن الأحكام التي حازت قوة القضية المقضية تعتبر عنوان الحقيقة والصواب، وأن للحكم المبرم حجية على الخلف سواء كان الخلف عام أم خاص دون الغير والغيرية في الحكم لا تختلف في

³² - الملحق رقم (7) قرار محكمة البداية التجارية رقم 176/1356 تاريخ 2021/5/9
³³ - الملحق رقم (8) قرار محكمة الاستئناف التجارية رقم 165/285 تاريخ 2021/11/3

جوهرها عن الغيرية في العقد (نقض سوري رقم 344 أساس 1196 تاريخ 1974/4/24 مجلة القانون ص 1974/418)

وحيث أن صفة المدعية كمستأجرة ثابتة بموجب الأحكام الصادرة عن محكمة الصلح انتهت بقرار المخاصمة رقم 147/437 تاريخ 2016/9/21 مما لا يجوز معه العودة للبحث بعقود الإيجار والتي اعتمدت عليها الأحكام المذكورة برد دعوى الإخلاء.

وحيث أن المدعية لها تكليف سابق في المالية ولم يتم التنازل عنه وتثبيت صفتها كمستأجر والإيجار أحد أهم عناصر المتجر مما يجعل القرار المستأنف سار على النهج القانوني السليم وفي محله القانوني في النتيجة التي وصل إليها ويستوجب التصديق باستثناء ما ورد في الفقرة الحكيمة الخامسة لجهة التسجيل في سجل المتاجر باعتبار أنه لم تفتح صحيفة لدى سجل المتاجر وبالتالي عبارة لدى سجل المتاجر سابق لأوانها ومستوجبة الإلغاء.

طعن ورثة المرحوم محمد الزباد وكل من عمار وباسم: تقدم كل من ورثة المرحوم محمد الزباد وكل من عمار وباسم بلائحة الطعن أمام محكمة النقض الغرفة المدنية الأولى والناظرة بالقضايا التجارية التي تضمنت الأسباب التالية:

أسباب طعن ورثة المرحوم محمد:

- 1- لم تحط المحكمة بواقعة الدعوى والتفتت عن جميع الوثائق المبرزة من الجهة الموكلة.
- 2- لم تبحث المحكمة في دفعات المدعى عليها حول صورية عقد الإيجار.
- 3- لم تقض المحكمة بفسخ القرار جزئياً بل اكتفت بعبارة الإلغاء.
- 4- أخطأت المحكمة عندما لم تقض باستجواب المطعون ضدها حول العقد السوري.

أسباب طعن عمار وباسم:

- 1- القرار الطعين صدر معدوماً.
- 2- لم تحط المحكمة بواقعة الدعوى والتفتت عن جميع الوثائق المبرزة.
- 3- لم تبحث المحكمة في الدفعات حول الصورية.
- 4- لم تقض المحكمة بفسخ القرار وإنما ألغت العبارة.

5- خطأت المحكمة عندما لم تستجوب المطعون ضده حول العقد السوري.

أصدرت محكمة النقض قرارها المتضمن ما يلي: ³⁴

مسببات القرار: في القانون:

حيث أن القرار الطعين جاء مستجمعاً لكافة أركانه الأساسية مما يبعه عن مظنة الانعدام.

وحيث أن الاستجواب أمر تركه المشرع لمشيئة القاضي وهو الذي يقدر حاجة الدعوى لإجرائه ولا يلزم القاضي بإجابة الخصوم على هذا الاستجواب ويعتبر عدم الرد على هذا الطلب بمثابة رفض له.

وحيث أن المطعون ضده لم يملك فروغ المتجر بموجب أحكام قضائية مبرمة ولا يمكن تصور وجود صورية بالأحكام القضائية وإنما الصورية تقع على العقود.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار الطعين قد أحاطت بموضوع الدعوى الإحاطة المطلوبة وعلت قرارها تعليلاً قانونياً سليماً ومستساغاً وانتهت إلى نتيجة حكمية صائبة ومعللة مما يجعل من أسباب الطعن المثارة لا تنال من صحة وسلامة القرار الطعين ويتعين رفض الطعن موضوعاً.

لذلك تقرر بالإجماع:

1- رفض الطعن موضوعاً.

2- مصادرة بدلات التأمين.

3- تضمين كل طاعن رسوم ومصاريف طعنه.

المطلب الثالث: المشكلة القانونية:

من خلال ما تم عرضه من وقائع وإجراءات وأحكام انتهت إليها المحاكم بكافة الدرجات والمراحل التي مرت بها الدعويين وهي البداية والاستئناف والنقض لا بد من تحديد المشاكل التي يجب بحثها ومناقشتها وهي:

1- هل محكمة البداية التجارية مختصة بالنظر بدعوى فض الأختام بين مالك العقار المؤجر وبين

المستأجر؟

2- هل يمكن سماع دعوى منع المعارضة في ملكية المتجر؟

³⁴ - الملحق رقم (9) قرار محكمة النقض رقم 83/120 تاريخ 2022/3/22

- 3- هل يمكن سماع دعوى منع المعارضة من قبل المدعية لمية قبل تسجيل المتجر في سجل المتاجر؟
- 4- هل المكتب التجاري موضوع الأحكام متجراً مستوفياً كافة عناصره وهل يعتبر ترك المدعية للمكتب وسفرها خارج القطر سبباً لعدم اعتبار هذا المكتب متجراً ولاسيما وأنها فقدت عنصر الزبائن الذي يعتبر من أهم عناصر المتجر؟
- 5- هل يحق لورثة المرحوم محمد طلب فك الأختام استناداً إلى أنهم مالكي العقار القائم عليه المكتب التجاري موضوع الدعوى؟
- 6- هل يعتبر التنازل أمام الدوائر المالية حجة على الغير بالنسبة للمكتب التجاري وهل يمكن الاستناد إلى القيود والسجلات المالية لإثبات الحقوق بالنسبة للمكتب التجاري موضوع هذه الدعوى؟
- 7- هل يحق لكل من عمار وباسم طلب استلام المكتب التجاري استناداً للحكم القاضي بتثبيت شرائهم للعقار القائم عليه المكتب التجاري من ورثة محمد؟
- 8- هل يكفي اعتماد الأحكام القضائية المذكورة على ثبوت العلاقة الإيجارية بين المدعية لمية والمرحوم محمد وورثته من بعده للحكم بأحقيتها بالمكتب التجاري؟
- 9- هل ذكر مصطلح فروغ المتجر الوارد في قرار محكمة النقض موافق لأحكام المتجر الواردة في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وللاجتهاد القضائي؟

المبحث الثاني: المرحلة التحريية

من استقرأ الأحكام السابق ذكرها نجد أن مفصل الخلاف يقوم بين المدعية لمية وبين ورثة المرحوم محمد على ملكية المتجر القائم على العقار الواقع مقابل فندق الفورسيزون وإشغاله؛ بعد ختمه بالشمع الأحمر من قبل الضابطة العدلية نتيجة سرقة حصلت في المكتب التجاري بغياب مالكة، وقد ظهر هذا الخلاف بين الطرفين عندما تقدم كل من المدعية لمية بصفتها مستأجرة و مالكة للمتجر، والجهة المدعى عليها ورثة محمد بطلب فض الأختام لاستلام المكتب التجاري، حيث اعتبرت النيابة العامة أن الخلاف مدني وقامت برد الطلبين ومراجعة القضاء المختص، ثم دخل كل من عمار وباسم في الخلاف باعتبار أنهما خلف خاص لورثة المرحوم محمد.

وقد نتج عن هذا الخلاف دعويين الأولى دعوى مستعجلة بطلب فض أختام والثانية دعوى تتعلق بموضوع تتعلق بأصل الحق بطلب منع معارضة، وسوف نبحت في الأحكام السابقة كما يلي:

المطلب الأول: الدعوى المستعجلة:

الاستعجال: هو الخطر المحدق بالحق المراد الحفاظ عليه والذي يقتضي اتخاذ إجراءات سريعة من القضاء المستعجل بموجب قرار مؤقت تتخذه المحكمة طبقاً للإجراءات التي يحددها القانون؛ وبهذا يتبين لنا بأن القضاء المستعجل يقوم على ركنين هما: الخطر العاجل، وعدم المساس بأصل الحق.

وبالتالي فإن القضاء المستعجل: هو الذي يتصدى الى حالة مؤقتة ويقوم على أساس الخطر العاجل الذي يخشى فيها على الحق من فوات الوقت وعدم المساس بأصل الحق.

وقد ترك المشرع السوري تقدير الحالات التي يتوفر فيها الاستعجال لقناعة وتقدير القاضي.

ويعود الاختصاص للنظر بالقضايا المستعجلة إلى محكمة البداية حيث تعتبر هي المرجع المختص بالنظر في الأمور المستعجلة، ورئيس محكمة البداية هو قاضي الأمور المستعجلة، واختصاص رئيس محكمة البداية بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة هو اختصاص مطلق بحيث يشمل جميع الدعاوى الداخلية في اختصاص المحاكم البدائية أو غير الداخلة فيه مع مراعاة عدم التعدي على الموضوع أو اختصاص رئيس التنفيذ وعدم المساس بحقوق السلطة الإدارية.³⁵

³⁵ - المادة 79 من قانون أصول المحاكمات رقم 1 لعام 2016

وإن القرار الصادر في الدعوى المستعجلة من المعروف أنه تدبير احترازي لضمان حقوق مدعى بها للتعرض للتبديد والضياع يصدر القرار فيها بناء على ظاهر الأوراق والوثائق المبرزة دون تعرض للموضوع، ودون المساس بحقوق الطرفين، ودون أن يغير القاضي في المراكز القانونية للأطراف؛ وبالتالي فإن طلب فض الختم الموضوع من قبل الضابطة العدلية بأمر من النيابة العامة نتيجة السرقة الحاصلة في المكتب التجاري نتيجة غياب مالكة وحرمان شاغله من الانتفاع بالمكتب من الأمور المستعجلة التي تدخل باختصاص قاضي الأمور المستعجلة للنظر فيها بناء على ظاهر الأوراق ودون المساس بأصل الحق، وإن تعرضه للموضوع وأصل الحق يكون في حدود البت بالطلب المستعجل دون تغيير المراكز القانونية لأطراف النزاع.

وإن الخلاف القائم بين مالكي العقار ورثة المرحوم محمد وبين المدعية لمية والتي تربطهما علاقة إجارية يخرج من حيث المبدأ من اختصاص محاكم البداية ويعود الاختصاص بكل ما يتعلق بالحقوق الإيجابية لمحاكم الصلح، إلا أنه وباعتبار أن محاكم البداية هي المحكمة المختصة للنظر بالقضايا المستعجلة، وحيث أن تقدير حالة الاستعجال تعود لقاضي الأمور المستعجلة، ويعتبر فض الاختتام وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور أو تمكين المالك من الانتفاع بملكه من الحالات المستعجلة التي يعود الاختصاص فيها لقاضي الأمور المستعجلة.

" إن قاضي الأمور المستعجلة يحكم في القضايا المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت .
إن قاضي الأمور المستعجلة يحكم استناداً لظاهر الأوراق دون تعد للموضوع.

إن تقدير الأدلة من اطلاقات قاضي الموضوع، والافتناع بدليل دون آخر لا يشكل خطأ مهنيًا جسيمًا متى كان لهذا الدليل أصل في الأوراق.

إن أحكام القضاء المستعجل تتصف بالصفة الوقتية وليس لها حجية في دعاوى الموضوع وهي بهذه الصفة لا تقبل المخاصمة³⁶

وحيث أن قاضي الأمور المستعجلة كما سبق وذكرنا يختص بالطلبات المستعجلة وفض الأختام يعتبر طلباً مستعجلاً والذي يتم البحث به بناء على ظاهر الوثائق المبرزة، وقد انتهت المحكمة إلى فض الاختتام للمدعية لمية واستلامها المكتب التجاري مستندة فيما ذهبت إليه أن المكتب موضوع الدعوى

³⁶ - (قرار أساس مخاصمة 332 قرار 460 تاريخ 1996/9/18 القاعدة رقم 168 صفحة 410 - المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقص السورية - دعاوى مخاصمة القضاة الجزء الأول - الأستاذ ياسين الدركزلي)

والقائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة والمستخدم بمهنة الأدوية والأجهزة والأدوات الطبية يعود إلى لمية وهي من تشغله إيجاراً من قبل مالكي العقار مؤرث الجهة المدعى عليها المرحوم محمد مستندة في ذلك إلى:

1- قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم 220/11929 تاريخ 2012/5/23 الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد مؤرث الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى وقد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم 414/5 لعام 2014 وقرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم 147/437 لعام 2016.

2- السجل التجاري باسم لمية صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم 73908 تاريخ 2004/11/7 مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة - بناء زياد عقار 6/1997 صالحية جادة.

3- التحقيق المحلي للعقار موضوع الدعوى حيث أكد الجوار أن الشاغل للعقار هي لمية وقامت بإغلاق المكتب والسفر خارج القطر مع بداية الأحداث في سورية ولم يشغل العقار أحد آخر.

4- الجهة المدعى عليها تملك العقار في قيود السجل العقاري فقط و إن بيان الترك المقدم إلى مديرية مالية دمشق برقم 11075 تاريخ 2019/10/23 و بيان المباشرة رقم 11076 تاريخ 2019/10/23 يبين أنه مقدم بتاريخ حديث من قبل أحد ورثة المرحوم محمد زياد و هي أروى زياد بذات التاريخ ترك ومباشرة و برقمين متسلسلين مباشرة كما أن البيان المبرز صورة طبق الأصل عنه برقم 0/3/19738 تاريخ 2020/9/10 و الذي يفيد أن ورثة محمد مكلفين بموجب بيان الترك رقم 11075 تاريخ 2019/10/23 ويوجد بيان تنازل برقم 5738 تاريخ 2019/12/8 تنازل بموجبه ورثة محمد إلى عمار وسجل البيان بشكل أولي ولم تستكمل إجراءاته و إن البيانات المذكورة تتعارض مع بيان مديرية مالية دمشق المبرز في الملف اصولاً برقم 0/3/7599 تاريخ 2020/3/11 والذي يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم 6/1997 صالحية جادة مكلفة عليه لمية بمهنة أدوية بطاقة 641 بدء من 2004 ولم يتم العثور على بيان بيع باسم لمية و كافة الوثائق المبرزة في الملف.

5- قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم 74/7415 لعام 2019 والذي يفيد بملكية المتدخل عمار تقتصر على الملكية العقارية فقط.

المطلب الثاني: دعوى منع المعارضة:

دعوى منع المعارضة دعوى أصل حق (موضوعية) مستمدة من حق الملكية المطلق في السجل العقاري والذي يعطي مالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف به (م 768 مدني) وأنه ليس للغير إشغاله بدون سبب قانوني مشروع، وضرورة تسليم العقار إلى مالكة قيداً.

ويشترط فيها أن تكون ملكية المدعي ثابتة في القيود العقارية، و قد قضت محكمة النقض أن الحكم القضائي المبرم قبل تسجيله في السجل العقاري لا يعطي المالك بموجبه الحق بطلب منع المعارضة لاحتمال نشوء منازعات وخصومات تمنع تسجيله في السجل العقاري، وكذلك الحال بالنسبة للمالك بموجب وكالة بيع عقار غير قابلة للعزل، أما الملكية المتأتية بطرق الارث فتجيز للورثة طلب منع المعارضة بعد ربط قيد عقاري ووثيقة حصر ارث إذ لا مجال للقول بالمنازعة فيها طالما أن أثر الملكية بالإرث ينسحب لتاريخ الوفاة (م 825 مدني) وهذه الدعوى تدخل ضمن الاختصاص القيمي.

وإن ما يسري على العقار يسري على المتجر متى كان ثابتاً لدينا ملكية المدعية للمتجر لموضوع الدعوى بكافة عناصره المادية والمعنوية بما فيها حق الإيجار الذي أضحي ثابتاً والذي يعتبر عنصر من عناصر المتجر.

وإن لجوء المدعية لمية إلى القضاء المستعجل بطلب فض الأختام لا يمنع من لجؤها للمحكمة المختصة لتثبيت حقوقها والحفاظ عليها في المتجر الذي يتعرض للتهديد والمنازعة عليه من قبل ورثة المرحوم محمد، وكل من عمار وباسم باعتبار أن الأحكام المستعجلة لا تتمتع بالحجية وفق ما استقر عليه الاجتهاد القضائي "ان التدبير المستعجل لا يكتسب صفة الحجية بل يمكن تعديله على ضوء الوقائع وتبعاً لضرورة بقائه"³⁷

- ما هي المحكمة المختصة للنظر بدعوى منع المعارضة؟

إن دعوى منع هي دعوى موضوع تتعلق بأصل الحق يتحدد الاختصاص للنظر بالدعوى وفق الحق المطالب به موضوع المعارضة فإذا كان النزاع يتعلق بعقار فيتحدد الاختصاص وفق الاختصاص القيمي، أما إذا كان ناتجاً عن عقد إيجار فتكون من اختصاص محاكم الصلح، وإذا كان النزاع ناشئاً عن علاقة تجارية فتكون من اختصاص محاكم البداية التجارية وإذا كان ناشئاً عن عقد إداري فتكون من اختصاص المحاكم الإدارية وهكذا.

³⁷ - قرار - 1956 / 543 أساس - 46 محاكم النقض - سورية - قاعدة - 1632 م. المحامون - 1956 رقم مرجعية حمورابي 17465 :

أما إذا كانت دعوى منع المعارضة تتعلق بعقار فإن الاختصاص يتحدد وفق القيمة المقدرة للعقار، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي: "يحدد الاختصاص في دعوى منع معارضة من استلام عقار والتصرف عليه بحسب القيمة المقدرة للعقار" ³⁸

وبالرجوع إلى الحالة العملية المذكورة وإن كانت المدعية تستند فيها على العلاقة الإيجارية القائمة فيما بينها وبين الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد إلا أنها تخرج عن اختصاص محكمة الصلح، باعتبار أن النزاع يتعلق بمتجر وإن الجهة المدعى عليها وهي الجهة المؤجرة تتنازع في ملكية المتجر ولا تتنازع بالعلاقة الإيجارية القائمة فيما بينها وبين المستأجرة لمية، كما أن الدعوى أقيمت بمواجهة كل من عمار وباسم وهما ينازعان في ملكية المتجر أيضاً، وإن وجود حق الإيجار ضمن عناصر المتجر لا يغير من اختصاص محكمة البداية التجارية والتي تعتبر صاحبة الاختصاص بكل ما يتعلق بالمتاجر وبكل ما يخضع لأحكام قانون التجارة وقانون الشركات وفق أحكام القانون رقم 33 لعام 2012 المتعلق بإحداث المحاكم التجارية.

- هل المكتب التجاري موضوع الأحكام يعتبر متجراً مستوفياً كافة عناصره وهل يعتبر ترك المدعية للمكتب وسفرها خارج القطر سبباً لعدم اعتبار هذا المكتب متجراً ولاسيما وأنها فقدت عنصر الزبائن الذي يعتبر من أهم عناصر المتجر؟

إن المكتب موضوع النزاع معد لممارسة تجارة الأجهزة والأدوات والأدوية الطبية وبالتالي يمكن أن يدرج تحت البند (أ) من المادة (6) من قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 والتي تنص على أنه تعد بحكم ماهيتها الذاتية أعمالاً تجارية: شراء المنقولات المادية وغير المادية لأجل بيعها بربح ما سواء بيعت على حالتها أم بعد شغلها أو تحويلها، وحيث أن ممارسة النشاط التجاري في هذا المكتب يستوجب وجود عناصر مادية وغير مادية لتحقيق متطلبات العمل التجاري المذكور وبالتالي يعتبر متجراً.

أما لجهة ترك المدعية للمتجر وسفرها خارج القطر واعتبار ذلك سبباً لعدم اعتبار هذا المكتب متجراً ولاسيما وأنها فقدت عنصر الزبائن الذي يعتبر من أهم عناصر المتجر، فإن ترك المتجر لمدة مؤقتة وإغلاقه بشكل مؤقت ولسبب طارئ يخرج عن إرادتها لا يعتبر إنهاء للمتجر وانذاره، وإن فقدان عنصر

³⁸ - قرار - 1995 / 252 أساس - 257 محكمة النقض - الدوائر المدنية - سورية
قاعدة - 113 م. المحامون - 1997 اصدار 05 و - 06 رقم مرجعية حمورابي 8609 :
محامون لعام 1997 العددان 5 و 6 قاعدة 13.
مجلة القانون لعام 1959 ص 8 نقض قرار 2931 تاريخ 13 / 12 / 1958.

الزبائن كان بشكل مؤقت، لاسيما وأن المتجر موضوع الحكم القضائي مازال محتفظاً ببقية عناصره المادية والمعنوية، كما أن السجل التجاري للمدعية مالكة المتجر مازال قائماً ولم يشطب، وإن ترك المدعية لمية للمتجر لفترة مؤقتة لا يعني استغنائها عنه وعدم حاجتها له، وبالتالي فإن المتجر يبقى قائماً مادام إغلاقه بشكل مؤقت وظروف طارئة (الأعمال الحربية والإرهابية) التي انتشرت في الجمهورية العربية السورية في الفترة الماضية.

- هل يمكن اعتماد الأحكام القضائية في دعوى فض الختم أو منع المعارضة كإثبات على صحة إشغال المدعية لمية للعقار بموجب علاقة إجارية قائمة فيما بينها وبين مالكي العقار؟

إن الأحكام الصادرة عن محكمة الصلح المدني برد دعوى الإخلاء المقامة من محمد وورثته من بعده لاسيما المدعي محمد وهذا الادعاء هو إقرار قضائي منه بوجود العلاقة الإجارية فيما بينه وبين المدعية لمية، وإن المحكمة كانت قد بحثت بالعلاقة الإجارية وثبتها وردت الدعوى لعدم توفر سبب من أسباب الإخلاء التي نص عليها القانون بعد أن بحثت بثبوت العلاقة الإجارية.

وحيث أن هذه الأحكام مكتسبة الدرجة القطعية وحجة على قيام العلاقة الإجارية بين الطرفين.

"ان الحكم القضائي جزء لا يتجزأ وان اسبابه مرتبطة ارتباطا وثيقا بمنطوقه وان الفصل في نقطة قانونية من النقاط التي تقوم عليها الدعوى يحوز حجية الامر المقضي به"³⁹.

"الأحكام الصادرة بناء على الإقرار القضائي تعد أحكاما لا تجوز إقامة دعوى مبتدأه ضدها، مهما كان نوع الإقرار، لأنها قرينة قانونية لا يجوز المساس بها، ولم يعد من الجائز توجيه اليمين الحاسمة ضد قرار قطعي"⁴⁰.

وبالتالي فإن العلاقة التي تربط المدعية لمية مع ورثة محمد وخلفهم الخاص كل من عمار وباسم هي علاقة إجارية بموجب الأحكام الصادر عن محكمة الصلح المدني والتي يجب اعتمادها باعتبار أنها تتضمن إقرار قضائي بوجود العلاقة الإجارية ويعتبر الإقرار القضائي سيد الأدلة في القضايا المدنية وباعتبار أن الحكم القضائي حجة بما ورد فيه باعتباره يحوز حجية الأمر المقضي به.

³⁹ قرار - 1996 / 189 أساس - 290 الهيئة العامة لمحكمة النقض - سورية
قاعدة - 50 م. القانون - 1996 القسم الأول - رقم مرجعية حمورابي 12354
⁴⁰ - قرار 2004 / 633 - أساس 1378 - الهيئة العامة لمحكمة النقض - سورية - قاعدة - 54 اجتهادات الهيئة العامة لمحكمة النقض في القضايا المدنية للأعوام - 2004-2005-2006 رقم مرجعية حمورابي 66281

- هل يمكن سماع دعوى منع المعارضة متعلقة بمتجر قبل تسجيل المتجر في السجل؟

سبق وذكرنا سابقاً أن دعوى منع المعارضة مستمدة من حق الملكية المطلق والذي يعطي مالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف به (م 768 مدني) وأنه ليس للغير إشغاله بدون سبب قانوني مشروع.

ويشترط فيها أن تكون ملكية المدعي ثابتة ومسجلة.

في الحالة موضوع التعليق والمناقشة فإن الدعوى تتعلق بمتجر وإن المتجر موضوع الدعوى لم يكن مسجل في سجل المتاجر ورغم ذلك لم يمنع المحكمة النظر في دعوى منع المعارضة وحتى القضاء بتسليم المتجر للمدعية ومنع الجهة المدعى عليها بمعارضتها للمدعية في ملكيتها بالمتجر، وذلك لعدة أسباب:

أولاً- إن مواد قانون التجارة لجهة تسجيل المتجر لم تكن منفذة وكان هناك العديد من العقبات لتسجيل المتاجر قبل صدور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر (موضوع الدراسة) ولاسيما وأن المدعية كانت في ذلك الوقت خارج القطر وهذا ثابت لدى المحكمة.

ثانياً - ثبت لدينا وفق ما تم بيانه سابقاً ملكية المدعية للمتجر استناداً للعديد من البيانات وهي وجود العلاقة الإيجابية بين الطرفين بموجب أحكام قضائية مبرمة ووجود سجل تجاري للمدعية يثبت ممارستها العمل التجاري في المتجر موضوع الدعوى وشهادة الجوار بأنها الشاغلة للمتجر وتمارس به العمل التجاري منذ عشرات السنوات بشكل هادئ ومستقر وعلني.

ثالثاً- المدعية مكلفة مالياً ضريبة دخل على العقار موضوع الدعوى القائم عليه المتجر وهذا التكليف ناتج عن ممارستها العمل التجاري في المتجر المذكور.

رابعاً - عدم ثبوت أحقية الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً بالمتجر وبقي كلامها مجرداً مرسلأ دون أي دليل يذكر.

كل ذلك دعا محكمة الدرجة الأولى للنظر بالدعوى رغم عدم تسجيل المتجر في السجل باسمها وأصدرت حكمها وفق مبدأ القضاء بالحقوق أولى من تطبيق الشكليات - مع أهمية الإجراءات الشكلية - حيث بحث بملكية المتجر وعائديته، وهذا ما كلف المحكمة الناظرة بالدعوى والأطراف من بذل الجهد والوقت في البحث بملكية المتجر كونه غير مسجل في سجل المتاجر، باعتبار أن تسجيل

المتجر يعتبر الأساس في إثبات الملكية ويغني عن البحث بها، وهذا ما دعا محكمة الدرجة الأولى إلى تضمين الحكم بموجب فقرة حكمية مستقلة بوجوب تسجيل المتجر في السجل تطبيقاً لأحكام مواد قانون التجارة. وإن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بقرارها المتضمن فسخ الفقرة الحكمية الواردة في القرار البدائي التي تتضمن تسجيل المتجر باسم لمية باعتبارها سابقة لأوانها باعتبار أنه لم يسجل المتجر في سجل المتاجر، فإن تسجيل المتجر في السجل إلزامياً وإن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف وأيدتها محكمة النقض يخالف نص المادة 56 من قانون التجارة باعتبار ثبوت ملكية المدعية بالمتجر وضرورة تسجيله باسمها في سجل المتجر كنتيجة حتمية للقرار الصادر وينسجم مع نص المادة المذكورة.

- هل يعتبر ورود مصطلح فروغ المتجر في قرار محكمة النقض صحيحاً؟

كنا قد تحدثنا عن مصطلح فروغ العقار بأنها تسمية درجت عليها الألسن والدوائر المالية تعبر عنها في التنازل عن عقد إيجار العقار، أي أنها كلمة شائعة بين العوام كان يتم تداولها للتعبير عن تنازل المستأجر لمحل تجاري عن العلاقة الإيجارية لشخص آخر، وقد درج العوام على استخدامها؛ كما استخدمتها الدوائر المالية لاستيفاء ضريبة عن هذا التنازل، إلا أنها لا تعبر هذه الكلمة بحال من الأحوال عن المتجر والذي هو كلمة عربية لها أصلها لغوياً تعبر كما سبق بيانه بأنه مكان التجارة، أما فروغ المتجر فليس له أي معنى قانوني أو عملي ومن الأرجح أنها وردت في القرار لغواً أو سهواً.

- هل إشارة الإعلام بوجود دعوى الموضوعية من قبل المحكمة لدى السجلات المالية

في محله القانوني؟

بناء على ما سبق ذكره فإنه اضحى من الثابت لدينا أن السجلات والقيود المالية لا تثبت ملكية المتجر، وسجلاتها غير معدة لاطلاع الغير، وبالتالي فإنها غير صالحة لوضع أي إشارة عليها، إلا أنه وفي حالتنا ولعدم وجود سجل متجر للمتجر موضوع الدعوى (الحالة العملية) ولورود عدة بيانات من قبل مالكي العقار القائم عليه المتجر وهذه البيانات مخالفة للواقع والقانون وللحكم القضائي الصادر بين مالكي العقار و خلفهم عمار وباسل، ولقيام شبهة التواطؤ بينهما، فقد لجأت المحكمة لوضع إشارة إعلام بوجود دعوى لدى القيود المالية ضماناً لحقوق المدعية والغير، وقد درجت المحاكم في حال وجود تزوير أو شبهة تزوير أو تواطؤ في البيانات المالية بوضع إشارة، حماية لملكية المتجر ومالكيه إضافة حماية لحقوق الغير.

الفصل الخامس

النتائج والتوصيات

الخاتمة:

وصل الباحث إلى ختام هذه الدراسة، وقد بين مفهوم المتجر وذلك بتعريف المتجر لغة واصطلاحاً، وتناول سجل المتجر و تنظيمه وخصائصه، كما تناول القواعد القانونية الناظمة للمتجر وسجل المتجر في قانون التجارة السوري رقم 33 لعام 2007 من الناحية العملية وهل طبقت هذه المواد، وبين إشكاليات تطبيقها، وتحدث عن أهم المشكلات التي تواجه تطبيق المواد القانونية في الواقع العملي ومنشأ هذه الإشكالات؛ هل لقصور في المواد القانونية بحد ذاتها وبالتالي هي بحاجة لتعديل، أم هي بسبب عدم فهمها من قبل العاملين في سجل المتجر لعدم استطاعتهم فهم وتفسير المواد القانونية، وبين مدى أثر تأهيل العاملين في سجل المتجر على تطبيق المواد القانونية المتعلقة بالمتجر بالشكل السليم والذي ينعكس إيجاباً على العمل التجاري، والباحث لم يكتف بعرض الإشكاليات وإنما بحث في الحلول لمعظم هذه الإشكالات وذلك من خلال تفسير وتحليل للمواد القانونية ولواقع العمل التجاري الذي لا يتصور قيامه دون المتجر، وكان من أهم هذه الحلول إصدار التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر عن وزارة التجارة الداخلية وحماية الملكية، وقد كان الباحث على رأس اللجنة التي عملت على إصدارها وبين مضمون هذه التعليمات وأسبابها الموجبة، كما تطرق إلى طبيعة هذه التعليمات من الناحية القانونية، وعرض أهم الانتقادات التي وجهت لهذه التعليمات والرد عليها، وقام الباحث بعرض حالة عملية لحكم قضائي يتعلق بالمنازعة على متجر ومن خلال هذه الحالة بين الباحث الخلل الكبير في تطبيق أحكام المتجر وسجل المتجر واستغلال البعض لهذا الخلل لتحقيق مكاسب غير مشروعة و إلحاق ضرر بالآخرين أصحاب الحقوق وبين كيف تصدى القضاء لمثل هذه الحالات.

ومن خلال الدراسة والبحث تم التوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات.

أولاً-نتائج الدراسة:

- 1- إن عدم تطبيق أحكام المتجر يعود لقصور في التشريع لجهة عدم وضع آلية واضحة لتسجيل المتاجر والعقود والتصرفات المتعلقة بها، إضافة إلى عدم وجود كادر إداري مؤهل لتطبيق أحكام المتجر وفق إرادة المشرع، نتج عن عدم التطبيق إشكالات كبيرة ونزاعات قضائية كثيرة وتهديد لحقوق الكثير من مالكي المتاجر أو الدائنين.
- 2- كان لصدور التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر الدور الكبير في تطبيق أحكام المتجر لاسيما لجهة تسجيل المتجر ووضع آلية للتسجيل لاسيما لجهة إجراء الكشف الحسي على المتجر، وتحديد الوثائق المطلوبة، وهذه الآلية كانت وفق احتمالين: تسجيل المتجر من قبل مالك المتجر نفسه، أو تسجيله من قبل الغير في حال كان يوجد نزاع قضائي وذلك بناء على إحالة من قبل المحكمة الناظرة بالنزاع.
- 3- منعت التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتجر تعسف مالك المتجر بعدم تسجيل متجره مما يكون سبباً لضياع حقوق الغير من الدائنين.
- 4- فرقت التعليمات الخاصة بين سجل التجارة وسجل المتجر ووضعت حداً لعدم الخلط بينهما.
- 5- أنهت التعليمات الخاصة السجل القائم حول ضرورة التسجيل في سجل التجارة كشرط لتسجيل المتجر.
- 6- وضعت التعليمات الخاصة آلية تسجيل العقود المتعلقة بالمتجر في السجل الخاص به.
- 7- أوضحت التعليمات الخاصة بأن سجل المتجر هو السجل المعتمد بتوثيق وتسجيل عقود البيع أو التنازل أو الرهن أو الهبة أو التأمين أو أي عقد آخر يتعلق بالمتجر وليست القيود المالية.
- 8- كان لاجتهاد القضائي الدور البارز في حل إشكالات المتجر وعدم تطبيق أحكامه عن الجهات الإدارية.
- 9- كان للقرارات الإدارية دوراً في تطبيق أحكام المتجر والتي جاءت متأخرة ومنها التعليمات الخاصة بالمتجر والتي صدرت ضمن اختصاص السيد وزير التجارة الداخلية وسلطته الإدارية والتنظيمية.

ثانياً-التوصيات:

1- يوصي الباحث المشرع السوري بمعالجة القصور والنقص التشريعي في مواد قانون التجارة المتعلقة بالمتجر وسجل المتاجر وذلك بالاستفادة من الاجتهادات القضائية الصادرة منذ صدور قانون التجارة في عام 2007 ليكون القانون مواكب التطور في العمل التجاري كما هو الحال للمحال التجارية في مراكز التسوق - المولات - والمكاتب المرنة وغيرها من الأمور وقد تم مناقشة بعضها.

2- يوصي الباحث بالتوسع في مناقشة علاقة العقار مع المتجر القائم عليه باعتبار أن مالك المتجر له حق إشغال العقار القائم عليه المتجر، ولا بد من تنظيم العلاقة بين مالك العقار ومالك المتجر القائم عليه في حال اختلاف المالكين، نظراً لوجود خلافات قضائية عديدة حول هذا الأمر وعدم الاكتفاء بأن العقار لا يعتبر عنصراً من عناصر المتجر، والباحث يتفق مع هذا المبدأ ولكن لا يمكن الوقوف عنده في ظل وجود عدد كبير من الخلافات كما سبق وذكرنا.

3- تأهيل الكوادر القانونية والإدارية والمالية العاملة في كافة الجهات المختصة بشأن المتجر واختيارها من أصحاب الكفاءات العالية والعمل على تدريبها تطويرها لتكون قادرة على تطبيق مواد قانون التجارة والشركات بالشكل الصحيح وبما يحقق غاية المشرع ويساهم في تحقيق متطلبات العمل التجاري وتطويره.

4- نتيجة التطور الكبير في النشاط التجاري والاتجاه نحو المتاجر الإلكترونية، نجد ضرورة البدء بإعداد تشريع قانوني خاص بالمتجر الإلكتروني، ووضع أحكام وضوابط قانونية خاصة تنظم المتجر الإلكتروني وتعاملاته وتحكم التزامات أطرافه وعلاقاتهم الذي ظهر وجوده حديثاً في الجمهورية العربية السورية.

المراجع

المراجع العربية:

- الباخوخ، محمد، مقالة قيد النشر.
- بسام حمد الطراونة وبسام محمد ملحم، مبادئ القانون التجاري، 2010، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن.
- بن غانم، علي، الوجيز في القانون التجاري وقانون الأعمال، موفم للنشر، الجزائر.
- جمال، مكناس وأبو الشامات، فاروق، الحقوق التجارية والأعمال التجارية والتجار والمتجر، 2008 و2009.
- حطيط، محمد أمين، قانون التجارة اللبناني، 2007، منشورات دار المؤلف الجامعي، لبنان.
- الدرکزلي، ياسين، المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية. دعاوى مخاصمة القضاة الجزء الأول.
- ساحل، زراوي، فرحة، المحل التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- عبد الرزاق جاجان وعبد القادر برغل وعمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري، 2008، منشورات جامعة حلب.
- العبيدي، الأزهر، شرح القانون التجاري الجزائري، 2022، إصدارات مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة الشهيد حمه خضر.
- العكيلي، عزيز، الوسيط في شرح التشريعات التجارية، الطبعة الأولى، 2008، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- مكناس، جمال، اشكالية تسجيل المتجر والتنفيذ عليه في القانون السوري-دراسات، علوم الشريعة والقانون، 2014، المجلد 41، العدد 2. جامعة دمشق، كلية الحقوق
- سجلات محكمة النقض السورية

المراجع الأجنبية:

- A.SAYAG et A. LEVIN, Lamy Droit commercial, 14993m N. 3.
- Charles Vilar, Fonds commerce et marché d'intérêt national. Revue trimestrielle de droit commercial, Paris Librairie Sirey, N°1, Paris, 1973, P 39
- Georges Ripert et René Roblot, TRAITE DE DROIT COMMERCIAL, TOME 01, Volume 01, 18ème édition, L.G.D.J, Paris, 2001, P 329.
- meme ouvrage. tome 2 DALLOZ, p265

القوانين:

- قانون أصول المحاكمات رقم 1 لعام 2016
- قانون التجارة رقم 149 لعام 1949
- قانون التجارة رقم 33 لعام 2007
- القانون المدني رقم 84 لعام 1949
- القانون رقم 111 لعام 1952

المواقع الالكترونية:

- <http://www.almaani.com>

الملاحق

الملحق رقم (1)

جمهورية العربية السورية
وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك

القرار رقم / ٤٤٤ / ١١
وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك
بناء على المرسوم رقم / ٢٠٨ / تاريخ ٢٠٢١/٨/١٠
وعلى المرسوم التشريعي رقم / ٤٦ / تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٣
وعلى قانون التجارة رقم / ٣٣ / لعام ٢٠٠٧
يقرر ما يلي:

المادة ١ - تُعتمد التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتاجر في قانون التجارة رقم / ٣٣ / لعام ٢٠٠٧ المرفقة بهذا القرار، ويعمل بها ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .
المادة ٢ - ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .
دمشق / ١٤٤٤ هـ الموافق في ١١ / ٨ / ٢٠٢٢

وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك
الدكتور عمرو نذير سالم

صورة اليد:
- ج. الاتصال والدعم التنفيذي : يرجى الاطلاع
- م. السيد سمعان الوزير : يرجى الاطلاع
- ج. وزارة العدل : يرجى الاطلاع
- وزارة المالية : يرجى الاطلاع
- وزارة الإدارة المحلية والبيئة : يرجى الاطلاع
- اتحاد غرف التجارة السورية : يرجى الاطلاع والتعميم على غرف التجارة من قبلكم
- هيئة الاستثمار السورية : مكتب الشركات للاطلاع والتتبع
- مديرية المعلوماتية للاطلاع والنشر على موقع الوزارة .
- المكتب الصحفي للاطلاع واجراء اللازم .
- مديرية التجارة الداخلية وحماية المستهلك في محافظات: دمشق - ريف دمشق - حلب - حمص - حماه ادلب - اللاذقية - طرطوس - دير الزور - الحسكة - الرقة - درعا - السويداء - القنيطرة للاطلاع واجراء اللازم
- مكاتب السجل التجاري في المدن الصناعية (عمر اسعياح - الشيخ نجار - دير الزور) على مطبوعة التجارة الداخلية وحماية المستهلك في المحافظة المعنية للاطلاع واجراء اللازم
- الشركات: د. السجل التجاري وغرف التجارة مع الأصل
- الديوان
- مرة واحدة ١

الملحق رقم (2)

التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتاجر

في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 والنافذ في 2008/4/1

المادة 1- يقصد بالكلمات والعبارات التالية أينما وردت ما يلي:

القانون: قانون التجارة رقم 33 لعام 2007

الوزارة: وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك.

المديرية: مديرية التجارة الداخلية وحماية المستهلك.

السجل: سجل المتجر.

المادة 2-المادة 43

تعريف المتجر: هو مجموعة عناصر مادية وغير مادية تهدف إلى ممارسة مهنة تجارية.

المهنة التجارية: هي الأعمال التجارية الوارد ذكرها في المواد 6 و 7 و 8 من قانون التجارة رقم 33 لعام 2007.

المادة 3-المادة 44

عناصر المتجر:

العناصر المادية: تتضمن هذه العناصر:

1. التجهيزات والعدد الصناعية غير المعدة للبيع: كافة المنقولات التي تستعمل للاستثمار في المتجر دون أن تكون معدة للبيع، كالألات التي يستخدمها التاجر في صنع المنتجات، وسيارات النقل وأدوات الكيل والأوزان.
2. الأثاث التجاري: الأثاث اللازم لاستثمار المتجر وفقاً لما أعد له، كالمكاتب والمفروشات التي يُجهز بها المتجر، والمقاعد والخزائن والحواשב وغيرها.
3. البضائع: هي المنقولات المادية المعدة للبيع سواء كانت مصنعة أو نصف مصنعة أو مواد أولية معدة للصنع.

العناصر غير المادية (المعنوية):

1- **الاتصال بالزبائن أو حق التعامل مع الزبائن:** يقصد بالزبائن مجموع الأشخاص الذين يتعاملون

مع المتجر من أجل الحصول على الحاجات أو الخدمات سواء كان ذلك بصفة اعتيادية أم بصفة عابرة.

2- **الاسم أو العنوان التجاري:** هو الاسم الذي يستخدمه التاجر في مزاولته نشاطه التجاري و توقيع

معاملاته و لا يعتبر ملازماً للشخصية، بل هو حق مالي يدخل في تكوين المتجر، و لا يجوز فصل العنوان التجاري عن المتجر و التفرغ عنه مستقلاً عن المتجر، و يجب أن يختلف العنوان بوضوح عن العناوين المسجلة قبله، ويتكون العنوان التجاري من اسم التاجر ولقبه، وليس هناك ما يمنع التاجر من أن يضيف ما يشاء إلى اسمه ولقبه لتسمية عنوانه التجاري، وعلى التاجر أن يكتب عنوانه على مدخل متجره، و على الشخص الذي تملك عنواناً تجارياً أن يضيف إليه ما يدل على استخلافه.

3- **الشعار:** هو عبارة عن تسمية أو رمز أو صورة أو علامة يضعها التاجر على واجهة محله أو

على لوحته بقصد تمييز محله عن غيره.

4- **الإجازات والرخص:** هي الموافقات التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة بناء على شروط

خاصة لإمكان ممارسة نشاط تجاري معين.

5- **حق الإيجار:** في جميع الحالات التي يكون فيها التاجر مستأجراً للمكان الذي يزاول فيه تجارته.

6- براءات الاختراع:

أ. **براءة الاختراع:** هي الشهادة التي تمنحها الدولة ومؤداها منح المخترع احتكار استغلال اختراعه لمدة محددة وطبقاً لأوضاع معينة.

ب. **الاختراع:** هو ابتكار أي إنتاج صناعي جديد أو اكتشاف طريقة جديدة للحصول على إنتاج صناعي قائم.

7- **حقوق الملكية التجارية والصناعية:** ويشمل الملكية التجارية والصناعية والحقوق التي ترد على

العلامات والمؤشرات الجغرافية والرسوم والنماذج الصناعية.

أ. **العلامات التجارية والصناعية:** هي الأسماء أو التسميات أو الرموز أو الأختام أو الكلمات أو الحروف أو

السمات أو النقوش البارزة أو الرسوم أو الصور أو الأرقام أو الإمضاءات أو الدمغات أو أسماء المحال أو مجموعة الألوان وترتيباتها وتدرجاتها أو أشكال المنتجات أو غلافاتها التي تتخذ شكلاً خاصاً مميزاً، وبصورة عامة هي كل إشارة تستعمل لتمييز بضاعة أو منتج صناعي أو تجاري أو زراعي أو معدني ومنشئه عن غيره.

ب. **المؤشرات الجغرافية:** هي التي من شأنها أن تحدد منشأ المنتج في دولة أو منطقة أو جهة أو بلد ما متى كانت نوعية المنتج أو صفته أو سمعته أو شهرته أو سماته الأخرى والتي تؤثر في ترويج المنتج تعود بصورة أساسية لذلك المنشأ الجغرافي.

ج. الرسوم والنماذج الصناعية:

- **الرسم الصناعي:** كل تركيب أو تنسيق للخطوط أو الألوان الظاهرة على المنتجات بشكل جديد ومتميز عن الرسوم المعروفة من قبل يضيفي على المنتج رونقاً أو يكسبه شكلاً خاصاً يميزه عن السلع والمنتجات الأخرى المماثلة سواء تم ذلك بطريقة يدوية أو باستخدام الآلة أو الحاسوب بما في ذلك تصاميم المنسوجات والمواد الأخرى.

- **النموذج الصناعي:** هو الشكل الخارجي لأي مجسم سواء ارتبط بخطوط أو ألوان أو لم يرتبط على ان يكون جديداً ومتميزاً عن النماذج المعروفة من قبل وان يعطي شكلاً خاصاً يمكن استخدامه لمنتج صناعي أو حرفي أو يدوي إلى غير ذلك.

المادة 4 - العقار الذي صفته تجاري لا يسجل في سجل المتجر، مالم يجر عليه عقد إيجار لمهنة تجارية أو صناعية، ولم يُشغَل، ولم يكلف مالكة أو مستثمره بضريبة الدخل نتيجة العمل به بأي مهنة تجارية أو صناعية. **سجل المتجر والتصرفات الواقعة عليه:**

المادة 5 - تعريف سجل المتجر: المادة 56

سجل المتجر هو سجل تابع للسجل التجاري تسجل فيه إلزامياً المتاجر والعقود المتعلقة بها، والوقوعات كافة الواردة عليها، أو على بعض عناصرها، وهو معد لإطلاع الغير، ويكون لبيانات سجل المتجر قوة ثبوتية لجهة الملكية، وتكون الوقوعات والحقوق المذكورة فيه حجة على الغير.

المادة 6 - يذكر في السجل المعرف بالمادة السابقة البيانات التالية:

1- اسم مالك المتجر وفق مفصل هويته الشخصية، ومقدار حصته السهمية بالتفصيل محسوبة من

2400/2400 سهماً في حال تعدد المالكين.

2- اسم مستثمر المتجر وفق مفصل هويته الشخصية.

3- في حال كان المالك شخصاً اعتبارياً تذكر كافة المعلومات المتعلقة به.

4- رقم وتاريخ تسجيل مستثمر المتجر في سجل التجارة إن وجد مع مراعاة أحكام المادة 1/25 من

قانون التجارة.

5- العنوان المفصل للمتجر وفروعه (المحافظة - المدينة - المنطقة - الشارع - الحي - البناء - موقع المتجر بالتفصيل)

6- رقم العقار القائم عليه المتجر إضافة إلى المنطقة العقارية.

7- الفرز والوصف المالي في حال كان المتجر قائم على جزء من عقار زراعي أو عقار ملكيته شائعة بين عدد من الأشخاص.

8- وصف عام للمتجر.

9- عناصر المتجر.

10- تاريخ دخوله في ملكية صاحبه أو استثماره منه.

11- اسم مديري المتجر أو وكلاء مستثمره المفوضين بالتوقيع عنه ونسبتهم وموطنهم.

12- حقوق التأمين والانتفاع والحجز المترتبة على المتجر، وغيرها من الحقوق والعقود الواردة عليه مع ذكر مصدرها ورقمه وتاريخه مع بيان رقم وتاريخ تسجيلها.

13- كل تعديل أو تبديل أو انتقال أو إلغاء يتناول الحقوق المذكورة.

14- إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو الحقوق المتفرعة عن الملكية أو أحد عناصر المتجر غير المسجلة في سجل خاص مع رقم ورودها وتاريخه. أما الدعاوى التي ترد على عناصر المتجر المسجلة في سجل خاص فتوضع إشارتها في السجل المذكور.

المادة 7 - سجل المتاجر معد للاطلاع سواء من قبل مالكي أو مستثمري المتجر، أو من قبل الغير، وذلك بناء على طلب يقدم ويسجل لدى المديرية المختصة أصولاً.

المادة 8 -

أ - الأوراق المطلوبة لفتح صحيفة متجر بناء على طلب مالك المتجر:

1- تقديم طلب من قبل مالك المتجر أو وكيله القانوني بموجب وكالة عدلية منظمة أصولاً لا يزيد تاريخ تصديقها عن ثلاثة أشهر، ويسجل الطلب لدى ديوان المديرية المختصة.

2- صك إحداث أو وثيقة تأسيس في حال كان المالك شخصاً اعتبارياً.

3- في حال كان مالك المتجر عدة أشخاص يكفي تقديم الطلب من أحدهم دون حضور بقية المالكين.

4- صورة الهوية الشخصية إضافة لتقيد مدني فردي للمالك.

5- عقد إيجار أو حكم قضائي يثبت العلاقة الإيجارية الخاضعة للتمديد الحكمي بين مالك المتجر ومالك العقار القائم عليه المتجر.

- 6- قيد عقاري للعقار القائم عليه المتجر .
- 7- بيان صادر من مديرية المالية المختصة بناء على إحالة من أمين السجل التجاري المختص لبيان التكاليف الضريبي على المتجر المذكور .
- 8- إخراج قيد مالي للعقار القائم عليه المتجر .
- 9- مخطط افرازي أو معماري إضافة إلى بيان مساحة للعقار القائم عليه المتجر .
- 10- بالنسبة للعقارات القائمة عليها المتاجر ولا يتوفر لها صحيفة عقارية ومخططات إفرازية وبيانات المساحة يتم الاعتماد على الكشف والقيود المالي فقط دون الحاجة لإبراز قيد عقاري .
- 11- شهادة تسجيل تاجر أو شهادة تسجيل شركة أياً كان نوعها، في حال وجوده مع مراعاة أحكام المادة 1/25 من قانون التجارة .
- 12- الثبوتيات المتعلقة بعناصر المتجر: سجل صناعي - شهادة براءة الاختراع - شهادة حماية الملكية
- 13- إجراء الكشف على المتجر من قبل موظفين من دائرة الشركات المختصة (أمين السجل التجاري مع أحد العاملين في السجل التجاري) مع مهندس من جدول الخبراء المعتمد من وزارة العدل أو المهندسين العاملين في البلديات أو دوائر الخدمات و ذلك على نفقة مقدم الطلب لبيان موقع المتجر بشكل مفصل و لوصف المتجر و مطابقته مع القيد العقاري و المخططات العقارية و بيان الشاغل و بيان عناصر المتجر المتوفرة مع مراعاة أحكام البند 10 السابق ذكرها .

ب -الأوراق المطلوبة في حال كان مقدم طلب التسجيل غير مالك للمتجر :

- 1- تقديم طلب من قبل طالب تسجيل المتجر أو وكيله القانوني مرفق به إحالة من قبل المحكمة المختصة بناء على دعوى منظورة أمامها هو طرفاً فيها ويسجل الطلب لدى أمانة السجل التجاري (شعبة المتجر) في سجل المتجر بعد تسجيلها في ديوان المديرية المختصة .
- 2- قيد عقاري للعقار القائم عليه المتجر .
- 3- بيان صادر من مديرية المالية المختصة لبيان التكاليف الضريبي على المتجر المذكور .
- 4- إخراج قيد مالي للعقار القائم عليه المتجر .
- 5- مخطط افرازي أو معماري إضافة إلى بيان مساحة للعقار القائم عليه المتجر .

6- بالنسبة للعقارات القائمة عليها المتاجر ولا يتوفر لها صحيفة عقارية ومخططات إفرافية وبيانات المساحة يتم الاعتماد على الكشف والقيود المالي فقط دون الحاجة لإبراز قيد عقاري.

7- إجراء الكشف على المتجر من قبل موظفين من دائرة الشركات المختصة (أمين السجل التجاري مع أحد العاملين في السجل التجاري) مع مهندس من جدول الخبراء المعتمد من وزارة العدل أو المهندسين العاملين في البلديات أو دوائر الخدمات وذلك على نفقة مقدم الطلب لبيان موقع المتجر بشكل مفصل ولوصف المتجر ومطابقته مع القيد العقاري والمخططات العقارية وبيان الشاغل وبيان عناصر المتجر المتوفرة مع مراعاة أحكام البند 6 السابق ذكرها.

المادة 9 - لا يعتبر حصول مالك المتجر أو مستثمره على السجل التجاري شرطاً مسبقاً لتسجيل المتجر في السجل، على أنه يلزم مالك المتجر أو مستثمره بأن يطلب من أمين السجل التجاري المختص أن يسجل اسمه في سجل التجارة خلال شهر واحد من تاريخ تسجيل المتجر باسمه أو فتح المتجر من قبله عملاً بأحكام المادة 1/25 قانون تجارة.

المادة 10 - يمنح مالكي أو مستثمري المتاجر غير المسجلة في السجل مدة أقصاها سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذه التعليمات لتسوية أوضاع متجره بتسجيله في سجل المتجر، تحت طائلة تعليق سجله التجاري.

المادة 11 - يلزم أمين السجل التجاري بمسك ملف خاص لكل متجر على حده، تحفظ به كافة الوثائق المتعلقة بالمتجر، ويجب أن تكون البيانات المدونة في السجل مطابقة للوثائق المحفوظة في الملف.

العقود والتصرفات الواردة على المتجر:

المادة 12 - المادة 57 -

1 - إن العقود والتصرفات الواردة على المتجر يجب أن تكون مكتوبة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإقرار واليمين وحق الغير بإثباتها بجميع وسائل الإثبات.

2 - تسجل جميع العقود والتصرفات الواردة على المتجر ولا سيما (البيع - التنازل - الهبة - الاستثمار - الإيجار - الإعارة - الرهن - التأمين - إشارة الدعوى - الحجز - منع التصرف وغيرها) لدى أمانة السجل التجاري (شعبة المتجر) في سجل المتجر بعد تسجيلها في ديوان المديرية المختصة وذلك بتحديد التاريخ (اليوم - الساعة - الدقيقة) وتسجل على سجل المتجر برقم وتاريخ.

3- إن العقود والتصرفات الواردة على المتجر لا تعتبر نافذة في حق الغير ما لم تسجل في سجل المتجر.

4- إذا وضعت في صحيفة المتجر إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو بأحد عناصره غير المسجلة في سجل خاص، انسحب أثر الحكم الذي سوف يصدر في الدعوى إلى تاريخ وضع إشارتها على صحيفة المتجر.
5- يسري الحجز والتأمين وجميع الحقوق التي تترتب على المتجر من تاريخ تسجيلها في سجل المتجر.

المادة 13 -

أ- في حال توقف مالك أو مستثمر المتجر عن مزاولة التجارة في المتجر وإغلاقه، يترتب عليه شطب السجل التجاري المتعلق بهذا المتجر، وتدوّن الإشارة في صحيفة المتجر تفيد بإغلاقه، وذلك بناء على طلب المالك أو المالك والمستثمر في حال كان المتجر مستثمراً من غير المالك، مرفقاً به الوثائق التي تثبت التوقف عن ممارسة التجارة وإغلاق المتجر، وبعد إجراء الكشف عليه وفق أحكام المادة 7/ ب / 5 من هذه التعليمات بشرط عدم وجود إشارات موضوعة على صحيفة المتجر.

ب- في حال إعادة فتح أو استثمار المتجر، تلغى الإشارة الموضوعة على صحيفته المشار إليها في الفقرة أعلاه، ويتم ذكر المالك أو المستثمر الجديد للمتجر مع مراعاة تعديل البيانات في حال وجودها.

المادة 14 - المادة 63:

أ- إن بيع المتجر أو التنازل عنه بأي صورة كانت يوجب تسجيله في سجل المتجر باسم كل من المتنازل والمتنازل له.

ب - يسجل عقد البيع أو التنازل بتوقيع وبصمة كل من البائع والشاري (المتنازل والمتنازل له) أو الوكيل أو الممثل القانوني أمام أمين السجل التجاري بموجب عقد بيع أو تنازل -نموذج معتمد من الوزارة -وذلك بعد إبراز ما يشعر بدفع الضريبة المتوجبة قانوناً صادر عن مديرية المالية المختصة بناء إلى إحالة من أمين السجل التجاري، مرفق به الوثائق التالية:

- 1- طلب مقدم من قبل المتنازل أو المتنازل له.
- 2- قيد مدني فردي لكل منهما.
- 3- صورة الهوية الشخصية لكل منهما.
- 4- براءة ذمة مالية وصورة مصدقة عن التكليف الضريبي صادر عن مديرية المالية المختصة.
- 5- حصر إرث للمالك المتوفى في حال كان المتنازل أو البائع من الورثة.

6- ما يثبت صفة الممثل القانوني في حال كان المتنازل قاصر أو ناقص أو فاقد الأهلية أو محجور عليه مع التقيد بتطبيق أحكام المادة 182 من قانون الأحوال الشخصية.

ج - يجب نشر خلاصة عن العقد أو التصرف الجاري على المتجر في صحيفة يومية تصدر في مكان التسجيل أو في العاصمة.

المادة 15 - في حال كان البيع أو التنازل بموجب حكم قضائي يجري تسجيله لدى سجل المتجر وفق ما يلي: تقديم طلب من قبل طالب التسجيل أحد طرفي الحكم القضائي أو وكيله القانوني مرفقاً به صورة طبق الأصل بمثابة أصل صالح للتنفيذ عن الحكم القضائي محال من دائرة التنفيذ المختصة إضافة إلى الوثائق التالية:

1- صورة الهوية الشخصية لمقدم الطلب.

2- قيد مدني فردي لكل من البائع والشاري.

3- ما يشعر بدفع الضريبة المتوجبة قانوناً صادرة عن مديرية المالية المختصة بناء على إحالة من أمين السجل التجاري.

المادة 16 -

إن كافة العقود الواردة على المتجر يجب تسجيلها في سجل المتجر (الإيجار - الاستثمار - الشركة - العارية). وذلك بتوقيع وبصمة كل من طرفي العقد أو الوكيل القانوني أمام أمين السجل التجاري وذلك بعد إبراز ما يشعر بدفع الضريبة المتوجبة قانوناً صادر عن مديرية المالية المختصة بناء على إحالة من أمين السجل التجاري، مرفق به الوثائق التالية:

13- طلب مقدم من قبل أحد طرفي العقد.

14- صورة الهوية الشخصية لكل من طرفي العقد.

15- ما يثبت صفة الممثل القانوني في حال كان أحد الأطراف قاصر أو ناقص أو فاقد الأهلية أو محجور عليه مع التقيد بتطبيق أحكام المادة 182 من قانون الأحوال الشخصية.

ويجب نشر خلاصة عن العقد أو التصرف الجاري على المتجر في صحيفة يومية تصدر في مكان التسجيل أو في العاصمة.

المادة 17 -

- 1- يشطب العقد المسجل وفقاً للمادة السابقة من صحيفة المتجر بناء على إرادة طرفي العقد أو بعد انتهاء المدة المحددة في العقد، بحضور طرفي العقد بناء على طلب مقدم من قبلهما.
- 2- في حال عدم حضور الشاغل (مُستأجر - مُعار - مُستثمر - شركة) يشطب العقد من صحيفة المتجر بناء على طلب مالك المتجر بعد انتهاء مدة العقد وإجراء الكشف وفق أحكام المادة 8 البند 13 من هذه التعليمات والتثبيت من الشاغل.
- 3- في حال انتهاء العقد أو فسخه أو إبطاله بحكم قضائي فيتم شطب العقد من صحيفة المتجر بناء على طلب أحد أطراف الحكم القضائي مرفق به صورة عن الحكم القضائي مكتسب الدرجة القطعية محال من قبل دائرة التنفيذ المختصة.
- 4- يجب نشر خلاصة عن انتهاء العقد وشطبه في صحيفة يومية تصدر في مكان التسجيل أو في العاصمة.

المادة 18 -

- 1 - إذا كان أمين السجل التجاري يجهل لغة ذوي الشأن أو أحدهم أو كان بينهم أصم أو أبكم أو أعمى وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته فعلى أمين السجل التجاري أن يتلقى تصريحاتهم بواسطة ترجمان أو خبير مسجل أصولاً بجدول الخبراء المحلفين.
 - 2- في حال عدم وجود ترجمان أو خبير مسجل أصولاً بجدول الخبراء المحلفين يتم تحليف المعين اليمين القانونية المنصوص عليها في المادة 144 من قانون البيئات أمام القاضي البدائي الأول.
 - 3- تكون تصريحات الأصم أو الأبكم أو الأعمى بالإشارة المتداولة عرفاً كما تكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال مجالاً للشك بدلالته على حقيقة المقصود.
 - 4- يوقع الخبير أو الترجمان الوثيقة التي قام بترجمتها أو اشترك بالتعبير عن إرادة ذوي الشأن فيها.
 - 5 - في حال كان المتنازل أو المتنازل له مبتور اليدين أو الكفين أو يوجد بهما مانع آخر يمنعه من التوقيع أو البصم على عقد البيع أو التنازل، فينظم أمين السجل التجاري التنازل ويشير إلى المانع الذي منع من التوقيع والبصم بوجود شاهدين يوقعان على العقد.
- المادة 19 -** يعد سجل المتجر السجل المعتمد بتوثيق وتسجيل عقود البيع أو التنازل أو الرهن أو الهبة أو التأمين أو أي عقد آخر يتعلق بالمتجر.

المادة 20 -

1- تعتبر صحيفة المتجر وثيقة لتنظيم عقود الإيجار للعقارات التجارية المعدة لممارسة مهنة تجارية من قبل مالك العقار أمام الدوائر البلدية أو المحافظة، تُمنح من قبل أمين السجل التجاري بعد إبراز ما يشعر بدفع الضريبة المتوجبة قانوناً على العقد صادرة عن مديرية المالية المختصة، ويجب تضمين العقد رقم المتجر، وإرسال نسخة عن العقد إلى سجل المتجر وذلك خلال 24 ساعة من تاريخ تنظيمه.

2- يشطب العقد من سجل المتجر وفق أحكام المادة 17 من هذه التعليمات.

المادة 21 - تعد هذه التعليمات نافذة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

الملحق (3)



جمهورية سورية
وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك

قرار رقم / ١٠ /
وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك
بناءً على أحكام المرسوم رقم /٢٠٨/ تاريخ ٢٠٢١/٨/١٠
وعلى أحكام المرسوم التشريعي رقم /٤٦/ تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٣
وعلى قانون التجارة رقم /٣٣/ لعام /٢٠٠٧/
وعلى قانون الشركات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /٢٩/ لعام /٢٠١١/
وعلى القرار رقم /٢٢١٠/ تاريخ ٢٠٢٢/٨/١١ المتضمن التعليمات الخاصة بالمتجر
وعلى محضر الاجتماع المنعقد مع اتحاد غرف التجارة السورية بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٧

يقرر ما يلي:

المادة ١- تعدل المادة رقم /١٠/ من القرار رقم /٢٢١٠/ تاريخ ٢٠٢٢/٨/١١ المتضمن التعليمات الخاصة بالمتجر وسجل المتاجر لتصبح على النحو التالي:
المادة /١٠/:

- ١- يمنح مالكي و مستثمري المتاجر غير المسجلة في سجل المتاجر والمسجلة سابقاً في السجل التجاري مدة /ثلاث سنوات/ من تاريخ نفاذ هذه التعليمات لتسوية أوضاع متجره لتسجيله في سجل المتجر تحت طائلة تعليق سجلهم التجاري.
- ٢- يتوجب تسجيل المتجر في سجل المتاجر مباشرة ودون منح أي مهلة في الحالات التالية :
 - في حال طلب التسجيل في السجل التجاري (أفراد - شركات).
 - في حال تعديل مركز أو فروع السجل التجاري (أفراد - شركات).
 - في حال النزاعات القضائية المتعلقة بالمتجر.

المادة ٢- يصحح الخطأ المادي الوارد في المادة /١٣/ من التعليمات الخاصة بالمتجر لتصبح وفق أحكام المادة /٨/ب/٧ بدلاً من ٧/ب/٥.

المادة ٣- يبطل هذا القرار من يلزم لتنفيذه.

دمشق في / ١٤٤٤ هـ الموافق لـ / ٢ / ٢٠٢٣

وزير التجارة الداخلية وحماية المستهلك
الدكتور عمرو نذير سالم

صورة الش:

- جمهورية اتسل والسر القدي برعي الاطلاع
- والسيد دعور اورير لشؤون التجارة الداخلية برعي الاطلاع
- وزارة محلية برعي الاطلاع والنشر في الجريدة الرسمية
- وزارة الادارة المحلية والبيئة برعي الاطلاع
- وزارة العدل برعي الاطلاع
- لجنة عرب التجارة السورية برعي الاطلاع والتسييم على عرف التجارة بر قائم
- هيئة الامتثال السورية - مكتب الشركات للاطلاع والتقييد
- سورية المنظمة للاطلاع والمشر على سوية الوزارة
- المكتب القومي للاطلاع واعراض اللازم
- مديرية التجارة الداخلية وحماية المستهلك في محافظة (ب) دمشق - حلب - حمص - حماة - حلب - اللاذقية - طرطوس - دير الزور - الحسكة - الرقة - درعا - السويداء -
- القنصلية للاطلاع واعراض اللازم - السفات السجل التجاري للاطلاع واعراض اللازم
- لسلات لسجل التجاري في المدن السياحية (بدر) - حماة - الشيخ نمار - دير الزور - اعطاء سورية التجارة الداخلية وحماية المستهلك في كسلطة الجهة للاطلاع واعراض اللازم
- الشركات - السجل التجاري والاعراض مع الاصل
- فيرون رقم

الملحق رقم (4)

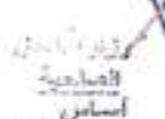
الجمهورية العربية السورية
وزارة التجارة الداخلية وحماية المستهلك
مديرية التجارة الداخلية وحماية المستهلك
الرقم: / /
التاريخ:

سجل المتجر

	رقم العقار والمنطقة العقارية القائم عليه المتجر	رقم المتجر
		عنوان المتجر
		قيود التسجيل
		حالة المتجر
		وصف المتجر
	رقم وتاريخ التسجيل في السجل التجاري	صاحب المتجر
	سند إشغاله	تاريخ تملك المتجر
		التكليف المالي
	رقم وتاريخ التسجيل في السجل التجاري	مستثمر المتجر
	وثيقة الاستثمار	تاريخ بداية الاستثمار وانتهائه
		التكليف المالي
		مدير المتجر
		عناصر المتجر
		فروع المتجر
		الإشارات والوقوفات

أمين السجل التجاري بدمشق

الملحق رقم (5)



قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

قرار

٢٠٢١/٢٣ مستعجل ٢

باسم الشعب العربي في سوريا

حكم صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

القاضي السيد : حازم آلوسي

المساعد العدلي : رائد الحسين

الجهة المدعية - المدعى عليها تقابلاً: لمة المهاني بنت حسن يمثلها المحامي محمد أيوب الحسيني.
الجهة المدعى عليها - المدعية تقابلاً: هيام النحاس و فراس و لروي و رشا أبناء محمد زياد أسالة عن
لنفسهم و إضافة لشركة مؤرثهم المرجوم محمد زياد يمثلهم المحامي فراس قريح.
الجهة المتدخلة: ١- عمار الحموي فسق ابن صبحي تمثله للمحامية لين العموا المحامي خالد بركات
٢- باسم رمضان ابن نبيه يمثلها المحامي محمد شادي الشاين.
موضوع الدعوى: فض أختام و تسليم مكتب تجاري.

في الإغراء:

بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٦ تحضت الجهة المدعية باستدعاء دعواه جاء فيه ما خلاصته:

تملك المدعية المكتب التجاري الكائن بدمشق - شارع عبد الروباب الإنكليزي - مقابل فندق الفورسيزن
بناء --- و القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة حسيماً ميين من السجل التجاري المائدة
للمدعية رقم ٧٣٩٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ و تشغل المدعية المكتب المذكور عن طريق الإيجار من
الجهة المالكة لعين العقار المرجوم محمد زياد مؤرث الجهة المدعى عليها و بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ قام
فسم شرطة العمارة بدمشق بوضع ختم بالشمع الأحمر على مكتب المدعية المذكور و ذلك في معرض
إلقاء القبض على أحداث متسولين قاموا بخلع شبك المكتب و الدخول إليه و سرقة و بيع بعض الأشياء
الموجودة فيه المائدة للمدعية حيث تم إلقاء القبض على هؤلاء الأحداث و قام فم الشرطة بدلائلهم

امان طي



قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

 قرار
 ٢
 مستعجل ٢٠٢١/٢٢

بالوصول إلى مكتب المدعية و نظراً لمغرها خارج القطر و عدم وجود أحد في المكتب قام قسم الشرطة
 بختمه و تم تنظيم ضبط شرطة رقم ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ و فور علم المدعية تقدمت بواسطة
 وكيلها القانوني بطلب فض أختام المكتب إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق و بناء عليه تم إحضار
 كتاب من مديرية مالية دمشق برقم ٣/٧٥٩٩ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١١ بشأن التكلفة المالي المدعية على
 المتجر المذكور وبتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٤ قرر السيد المحامي العام الأول بدمشق رد طلب المدعية بفض
 الأختام و تكليفها بمراجعة القضاء المختص من أجل فض الأختام

و قد فوجئت المدعية في الوقت نفسه بقيام الجهة المدعى عليها بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٩ بتقديم طلب إلى
 السيد المحامي العام الأول بدمشق مستغلة كون العقار مسجل باسمها في قويد السجل العقاري و طلبت
 فض الأختام و تسليمها للمكتب و قد قرر السيد المحامي العام الأول رد الطلب لذلك تقدمت الجهة
 المدعية بدعواها ملتزمة بالحكم من حيث النتيجة بما يلي:

- ١- فض ختم الشمع الأحمر الموضوع على مكتب المدعية بموجب ضبط الشرطة رقم ٦٧٦ تاريخ
 ٢٠٢٠/٢/١٩ المنظم من قبل قسم شرطة العمارة و تسليمه للمدعية.
- ٢- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم و المصاريف و الأتعاب.

في القضاء و القانون و الحكم:

حيث أن دعوى الجهة المدعية تهدف إلى فض ختم الشمع الأحمر الموضوع على مكتب المدعية بموجب
 ضبط الشرطة رقم ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ المنظم من قبل قسم شرطة العمارة و تسليمه للمدعية.
 و حيث أن الجهة المدعية ألتفعت دعواها بالوثائق التالية:

- ١- قيد عقاري للعقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة باسم محمد بن محمود زياد.
- ٢- صورة طبق الأصل عن وثيقة حصر إرث شرعي للمرحوم محمد زياد برقم ٦٩٩٩ تاريخ

- ٢٢/١٠/٢٠١٤ يفيد بتاريخ الوفاة في ٢٠١٤/١٢/١٠ والحصر الإرثي الشرعي بورشته زوجته هيام التحاس وأولاده فراس و أروي و رشا.
- ٣- شهادة تسجيل تاجر باسم لمية بنت حسن المهاني صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم ٧٣٩٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفسول الأربعة - بناء زياد عقار ٦/١٩٩٧ صلحية جادة.
- ٤- صورة طبق الأصل عن ضبط شرطة قسم العمارة رقم ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩.
- ٥- بيان بالدعوى الجزائية موضوع ضبط قسم شرطة العمارة رقم ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٢ المنظورة أمام محكمة صلح الأحداث برقم ٢٠٢٠/١٧١.
- ٦- بيان صادر عن مديرية مالية دمشق برقم ٠/٣/٧٥٩٩ تاريخ ٢٠٢٠/٣/١١ يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صلحية جادة مكلفة عليه لمية المهاني بمهنة أنوية بطاقة ٦٤١ بدء من ٢٠٠٤ ولم يتم العثور على بيان بيع باسم لمية المهاني
- ٧- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم ٢٢٠/١١٩٢٩ تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٣
- ٨- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة النقض - الغرفة المدنية الإجماعية رقم ٤١٤/٥ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٨
- ٩- صورة طبق الأصل عن قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٤٧/٤٣٧ تاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ و حيث أن الجهة المدعى عليها حضرتت و أنكرت دعوى الجهة المدعية جملة و تفصيلاً و تقدمت بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٢١ بطلب عريض تطلب فيه الحكم باحس الاختتام و تسليمها العقار موضوع



قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

الدعوى لأحقبتها فيه كما دفعت بعدم صحة تمثيل المدعية في هذه الدعوى باعتبار أن وكالة لمية
المهايني إلى المحامي محمد أديب الحسيني لا تتضمن تفويضاً بتوكيل الغير

و حيث أن المحكمة أجرت بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٩ الكشف على العقار موضوع الدعوى و إجراء التحقيق
المحلي لبيان الشاغلين فيه قبل ختمه بالشمع الأحمر بمعرفة الخبير محمد معتر قبيطري و قد شوهد أن
باب العقار محتوم بالشمع الأحمر بموجب الضبط رقم ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ و يوجد على باب العقار
لوحة لحاسبية باسم لمية المهايني و قد أفاد الجوار كل من الزايبه فاهار بنس و أليسا فاهار بنس و
الصيدلانية نهيل الحوراني و عبد الله الحلبي بأن العقار هو عبارة عن مكتب طبي عائد إلى لمية المهايني
و التي أغلقتها و سافرت مع بنات الاحداث في سورية منذ عشرات السنوات و لم يشغله أي شخص آخر

و بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١ تقدم عمار الحموي فسق بطلب تدخل جاء فيه ان طالب التدخل يملك كامل ملكية
العقار و فروغ العقار بموجب الحكم القضائي الصادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق برقم
٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ لذلك تقدم بطلب التدخل ملتصقاً بزرع الأختام بقرار معجل التنفيذ و تسليم العقار
للمتدخل باعتباره مالك العقار و الفروع و قد أشفع طلبه بصورة طبق الأصل عن قرار محكمة البداية
المدنية الخامسة رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩

و بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ تقدم باسم رمضان بطلب تدخل جاء فيه أنه يملك حصة سهمية و قدرها
٢٤٠٠/١٢٠٠ سهماً من العقار موضوع الدعوى باعتباره شريكاً للمدخل عمار الحموي فسق و التمس رد
دعوى الجهة المدعية.

و حيث انه و بعد الاطلاع على ملف الدعوى و على ظاهر الوثائق المبرزة و على أقوال الأطراف و
تلوعهم فإنه من الثابت أن المكتب موضوع الدعوى و القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحيه جادة



قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

بقرار

٢

٢٠٢١/٢٣ مستعجل

التصالح بمهنة الأذوية يعود إلى لمية المهائبي و هي من تشغله إيجاراً من قبل مالكي العقار مؤرث
الجهة المدعى عليها المرحوم محمد زياد وفق ما هو مبين بقرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة
بدمشق برقم ١١٩٢٩/١١٠٢٠ تاريخ ٢٢٠/١١/٢٣ الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد زياد مؤرث
الجهة المدعى عليها يطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى و قد ربت الدعوى بقرار محكمة
التفوض رقم ٤١٤/٥ لعام ٢٠١٤ و قرار الهيئة العامة لمحكمة التفوض رقم ١٤٧/٤٣٧ لعام ٢٠١٦ و
بموجب السجل التجاري باسم لمية بنت حسن المهائبي صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم
٧٣٩٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق القصور
الأربعة - بناء زياد طار ٦/١٩٩٧ صلحية جادة و بموجب التطيق المحلي للعقار موضوع الدعوى
حيث أكد الجوار أن الشاغل للعقار هي لمية المهائبي و قامت بإغلاق المكتب و السفر خارج القطر مع
بداية الأحداث في سورية و لم يشغل العقار أحد آخر

و حيث أن الجهة المدعى عليها تملك العقار في قهود لسجل العقاري فطلبو إن بيان الترك المقدم إلى
مديرية مالية دمشق برقم ١١٠٧٥ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ و بيان المباشرة رقم ١١٠٧٦ تاريخ
٢٠١٩/١٠/٢٣ يبين أنه مقدم بتاريخ حديث من قبل أحد ورثة المرحوم محمد زياد و هي أروى زياد
بذات التاريخ ترك و مباشرة و برقمين متصلين مباشرة كما أن البيان المبرز صورة طبق الأصل عنه
برقم ٠/٣/١٩٧٣٨ تاريخ ٢٠٢٠/٩/١٠ و الذي يفيد أن ورثة محمد زياد مكلفين بموجب بيان الترك رقم
١١٠٧٥ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ و يوجد بيان تنازل برقم ٥٧٣٨ تاريخ ٢٠١٩/١٢/٨ تنازل بموجبه ورثة
محمد زياد إلى صابر الحموي استق و سجل البيان بشكل أولي و لم تستكمل إجراءاته و إن البيانات
المنكورة تتعارض مع بيان مديرية مالية دمشق المبرز في الملف اصولاً برقم ٠/٣/٧٥٩٩ تاريخ
٢٠٢٠/٣/١١ و الذي يفيد بأن المحل التجاري القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صلحية جادة مكففة



عليه امية المهائبي بمهنة ائوية ببطاقة ٦٤١ بده من ٢٠٠٤ و لم يتم العثور على بيان بيع باسم لهيه المهائبي و كافة الوثائق المبرزة في الملف

و حيث أن المتدخل عمار الحموي فستق ففن ملكيته تقتصر على الملكية العقارية فقط وفق ما هو مبين من قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ و القاضي بشهيت شراء المدعى عمار الحموي فستق من المدعى عظيم هيام النحاس و أروي و رشاد و اراس زياد لخصصهم السهمية العقارية التي ألت عليهم من مؤرثهم المرحوم محمد زياد من العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة و تسجيلها باسمه في قود السجل العقاري أصولاً و بالتالي ليس شاغلاً أو مالاً لحق القروغ في العقار المذكور و بالتالي فإن المتدخل باسم رمضان و قد ادعى أنه شريكاً للمتدخل عمار الحموي فستق فإن هذه الشراكة على فرض وجودها فإنها تقتصر على الملكية العقارية نون ملكية القروغ.

و حيث أنه بالرجوع إلى سند توكيل المحامي محمد أنيب الحسيني ورفاقه المبرز في الملف و الوكالة المنظم سند التوكيل بموجبها و المحفوظة أصولاً لدى كاتب العدل بدمشق برقم ٥٨٣٢ لعام ٢٠١٩ فإن من الثابت لدينا بأن تمثيل المدعية من قبل وكيلها المحامي محمد أنيب الحسيني صحيحاً في هذه الدعوى صحيحاً و يستند إلى وكالة منظمة بشكل أسوي و مفوضاً بموجب الوكالة المذكورة بالخصومة و المحاكمة بكل ما يتعلق بالمكتب التجاري القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة مما يستوجب رد دفع الجهة المدعى عليها و المتخللة حول عدم صحة تمثيل المدعية.

لذلك

و عملاً بأحكام المواد ١٢ - ١٤ - ١٧ - ٧٨ - ٧٩ - ٩٥ - ٢٠٢ و ما بعدها من قانون أصول المحاكمات و المواد ٤٣ و ما بعدها و ٥٦ و ما بعدها من قانون التجارة و القانون رقم ١ لعام ٢٠١٢.



قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

قرار
٢

مستعجل ٢٠٢١/٢٣

أقرر:

- ١- قبول الادعاء بالتقابل المقدم من قبل ورثة المرحوم محمد زياد شكلاً و ربه موضوعاً.
 - ٢- قبول طلبات التدخل المقدمة من قبل عمار الحموي استق و باسم رمضان شكلاً و ردها موضوعاً.
 - ٣- قضى الختم بالشمع الأحمر الموضوع على المكتب التجاري القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ سالحية جادة بموجب ضبط قسم شرطة العمار رقم ٦٢٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ و تسليم المكتب للجهة المدعية بصيغة النفاذ المعجل.
 - ٤- تضمنين الجهة المدعى عليها و المتخذة الرسوم و المساريف و سبعة آلاف ليرة سورية أتعاب محاماه.
- حكما صدر وأتهم علناً حسب الأصول و القانون يوم الأحد الموافق في ٢٤ / كانون الثاني / ٢٠٢١

قابلة للاستئناف.

القاضي

الملحق رقم (6)



وزارة العدل
الصلحية

اساس
(١٠) تجاري مستعجل ٢٠٢١

باسم الشعب العربي في سورية
قرار صادر عن هيئة محكمة الاستئناف السادسة بدمشق
الناظرة بالقضايا التجارية والمصرفية
الرئيس: السيدة إيمان المعرواي
المستشار: السيدة ليلي حسون
المستشار: السيد أحمد الزرابيلي
المساعد العدلي: هاشم نزهة

الجهة المستأنفة أصلياً المستأنف عليها:

- ١- عمار الحموي فسقق ابن صبحي يمثله المحامي خالد بركات.
- ٢- باسم رمضان ابن نبيه يمثله المحامي شادي الشاش.

الجهة المستأنفة أصلياً المستأنف عليها:

هيام النحاس وفراس وأروى زيد بالأصالة عن أنفسهم وإضافة لتركه مؤرثهم محمد زيد يمثلهم المحامي فراس القليح.
الجهة المستأنف عليها: لمية المهاني يمثلها المحامي محمد أديب الحسيني.

القرار المستأنف: هو القرار الصادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق برقم ٢/ تاريخ ٢٤/١/٢٠٢١ بالأساس ٢٣/ لعام ٢٠٢١ والذي انتهى إلى فض الأختام عن المكتب التجاري المشاد على العقار ٦/١٩٩٧ صالحية جادة إلى المدعية المستأنف عليها لمية المهاني.

أولاً في الموضوع:

بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ تقدمت الجهة المدعية المستأنف عليها إلى محكمة الدرجة الأولى باستدعائها الذي تضمن ما خلاصته أنها تمتلك المتجر المشاد على العقار ٦/١٩٩٧ من منطقة صالحية جادة ونتيجة إغلاق المدعية المستأنف عليها للمتجر بسبب الظروف الراهنة قام بعض المتسولين بكسر النافذة المؤدية إلى المتجر وسرقة بعض أغراضه وبعد إلقاء القبض عليهم قامت النيابة العامة بختم المتجر لحين المراجعة من قبل المالكيين، إلا أن النيابة العامة وبعد مراجعتها قررت تكليف المدعية بمراجعة القضاء المختص كما تقدم



قرار
(١٥ / مستعجل)

أساس
(١٠) تجاري مستعجل ٢٠٢١

مالكي حق الرقبة المدعى عليهم المستأنفين بطلب الاستلام للمتجر فقررت النيابة تكليف المالكين مراجعة القضاء المختص أيضاً فجاهت بدعواها ملتمسة فض الأختام وتسليمها للعقار وأصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها بتسليم المدعية العقار وفض الختم وعدم كفاية الجهة المدعى عليه المستأنفة بالقرار وكذلك المتدخلين بالدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى باعتبارهم خلف خاص للمدعى عليهم فقد بادروا إلى استئنافه للأسباب التالية:

أسباب استئناف المتدخلين المستأنفين صابر الحموي وباسم رمضان هي ذاتها أسباب استئناف هيام النحاس وفراس وأروى زياد:

- ١- التفتت محكمة الدرجة الأولى عن الأخذ بوثائق رسمية مبرزة بالدعوى تؤكد ملكية الجهة المتدخلة والمدعى عليها للعقار.
 - ٢- ظاهر الأوراق يدل على أن الجهة المتدخلة مالكة للعقار ملكاً وفروعاً.
 - ٣- لم تحوز الجهة المدعية المبتكف عليها للعقار موضوع الدعوى كمستأجرة وإنما كان العقار مؤجر للشركات الأجنبية.
 - ٤- عدم ضم ملف الدعوى التي اقامتها لمية المهليني لهذه الدعوى مخالف للقانون.
 - ٥- لم يبين القرار من هم الأطراف الذين صدر بحقهم وجاهياً ومن هم بمثابة الوجاهي.
- والتمس من حيث النتيجة وقف إجراءات التنفيذ وفسخ القرار المستأنف ومن حيث النتيجة رد دعوى المدعى وتسليمهم للمتجر موضوع الدعوى.

ثانياً: في الشكل: الاستئنافيين مقدمين وفق الأوضاع المقررة قانوناً لذلك فهما جديرين بالقبول شكلاً.

ثالثاً: في القضاء والقانون والحكم:

لما كان القضاء المستعجل وفقاً للهدف الذي أنشئ له يقصد به الفصل في المنازعات التي يخشى عليها من فوات الوقت فصلاً مؤقتاً لا يمس أصل الحق وإنما يقتصر على الحكم باتخاذ إجراء وقفي ملزم للطرفين يقصد المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة.


 قرار
 (٥ / مستعجل)

 أساس
 (١٠) تجاري مستعجل ٢٠٢١

ولما كان من خلال ظاهر الأوراق تبين أن المدعية المستأنف عليها مستأجرة للعقار موضوع الدعوى وقد ثبت ذلك من خلال الأحكام المبرزة التي تؤكد اشغالها للعقار بعد رد دعوى الاخلاء التي سبق وأن اقامتها بمواجهتها الجهة المدعى عليها المالكة قيداً.

ولما كان قد تكد اشغال العقار موضوع الدعوى أيضاً للجهة المدعية من خلال التحقيق المحلي الذي أجرته محكمة الدرجة الأولى.

وحيث أن ملكية الجهة المدعى عليها محصورة بالملكية العقارية وكذلك الجهة المتدخله التي تملك العقار بالسجل العقاري فقط وهذا ثابت من خلال قرار الحكم الذي تستند إليه بأنه محصور بالملكية العقارية ولا يتعداها إلى ملكية الفروع وبالتالي فإن الملكية التي آلت إليها هي ملكية مثقلة بحق الإيجار والاستنجار.

ولما كانت جميع الدفوع التي أثارها الجهة المستأنفة هي دفوع موضوعية لا مجال لبحثها أمام قاضي الأمور المستعجلة وإنما مجال بحثها هو محكمة الموضوع المختصة نوعياً للبت بالنزاع حول عقد الإيجار وصحته أو بما يخص ملكية المتجر.

ولما كانت المادة /٧٩/ من قانون أصول المحاكمات المدنية قد نصت على أنها يحكم رئيس محكمة البداية في الأمر المستعجلة دون تعدي على الموضوع أو اختصاص رئيس التنفيذ.

وحيث أن فض الأختام يعتبر من الأمور المستعجلة وكانت محاكم البداية المدنية من اختصاصها البت بالأمر المستعجلة ولها أن تتخذ إجراء مؤقت يتصف بالعجلة ولا يترتب على الحكم المستعجل أي مساس بأصل الحق المتنازع عليه.

ولما كانت محكمة الدرجة الأولى قد نهجت هذا النهج مما يجعل القرار المستأنف جديراً بالتصديق ولا تنال منه أسباب الاستئناف.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

١- قبول الاستئناف شكلاً.



قرار
(٥/ مستعجل)

اساس
(١٠) تجاري مستعجل ٢٠٢١

٢- ردهما موضوعاً وتصديق القرار المستأنف.

٣- مصادرة التأمين الاستثنائي وإيداعه الخزينة.

٤- تضمين المستأجرين الرسوم والمصاريف وسبعة آلاف ليرة سورية أتعاب محاماة.

قراراً صدر يوم الأربعاء بتاريخ ٢٠٢١/٣/٣ وأفهم علناً حسب الأصول.

الرئيس

المستشار

المستشار

مؤيد
بملاء

الملحق رقم (7)



وزارة العدل
الصلحية

أساس قرار قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
(١٢٥٦) ع.ع. (١٧٦) ٢٢٢٣

باسم الشعب العربي في سورية

حكم صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

القاضي السيد: حازم آلوسي

المساعد العدلي: رائد الحسين

الجهة المدعية - المدعى عليها تقابلاً: لميه المهاني بنت حسن يمثلها المحامي محمد أديب الحسيني.

الجهة المدعى عليها - المدعية تقابلاً: ١- هيام النحاس و فراس و أروى و رشا أولاد محمد زياد أصالة عن أنفسهم و إضافة لتركه مؤرثهم المرحوم محمد زياد يمثلهم المحامي فراس القليح.

٢- عمار الحموي فستق يمثله المحامي خالد بركات.

٣- باسم رمضان يمثله المحامي محمد شادي الشاش.

موضوع الدعوى: منع معارضة.

في الادعاء:

بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ تقدمت الجهة المدعية باستدعاء دعواه جاء فيه ما خلاصته:

تملك المدعية المكتب التجاري الكائن في دمشق شارع عبد الوهاب الإنكليزي مقابل فندق الفورسيزون بناء زياد و القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة وفق السجل التجاري رقم ٧٣٩٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ و تشغل المدعية المتجر منذ عام ١٩٦٧ عن طريق الإيجار من الجهة المالكة للعقار المرحوم محمد زياد و بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ قام قسم شرطة العمارة بدمشق بوضع ختم الشمع الأحمر على مكتب المدعية و ذلك في معرض إلقاء القبض على أحداث متسولين قاموا بخلع شباك مكتب المدعية و الدخول إليه و سرقة و بيع بعض أشياء المدعية الموجودة فيه حيث تم إلقاء القبض على هؤلاء الأحداث و قام قسم شرطة العمارة بدلائتهم بالوصول إلى مكتب المدعية و نظراً لسفرها خارج القطر و عدم وجود أحد في المكتب قام قسم الشرطة بختمه بالشمع الأحمر و تم تنظيم ضبط شرطة ٦٧٦ تاريخ ٢٠٢٠/٢/١٩ و فور علم المدعية



أساس قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣ () ()

قامت بواسطة وكيلها بمراجعة قسم الشركة المذكور و محكمة صلح الأحداث التي تحاكم الحدثين و تقدمت بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٥ بطلب فض الأختام إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق و بناء على طلبه تم إحضار كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٣/٧٥٩٩ تاريخ ٣/١١/٢٠٢٠ بشأن التكاليف المالي للمدعية على المتجر المذكور و قد فوجئت بقيام الجهة المدعى عليها ورثة مالك عين العقار محمد زياد بمحاولة استغلال واقعة الختم بالشمع الأحمر للاستيلاء على مكتب المدعية فتقدموا بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٩ بطلب إلى السيد المحامي العام الأول بدمشق مستغلين كون العقار مسجل باسم مؤرثهم في قيود السجل العقاري و طلبوا فض الأختام و تسليمهم المكتب و في ضوء ذلك قرر السيد المحامي العام الأول بدمشق بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٤ رد طلب المدعية فض الأختام و تكليف المدعية بمراجعة القضاء المختص من أجل فض الأختام كما قرر السيد المحامي العام رد طلب فض الأختام المقدم من قبل المدعى عليهم و رثة المالك بالسجل العقاري و بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١٦ قامت المدعية بمراجعة القضاء المختص و أقامت دعوى مستعجلة لفض الأختام سجلت أمام محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق برقم ٢٠٢٠/٥١ مستعجل و لدى مراجعة المدعية السجل العقاري و الدوائر المالية فوجئت المدعية باستحصال و رثة المرحوم محمد زياد على قرار قضائي بنقل الملكية العقارية للمكتب التجاري العائد للمدعية إلى المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان وهو القرار الصادر

عن محكمة البداية المدنية الخامسة برقم ٧٤/٧٤١٥ تاريخ ٢٠١٩/٢/٢٤ كما قاموا بتقديم بيانين بيع و تنازل و هما بيان بيع و تنازل من و رثة المالك محمد زياد إلى المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان صرحوا فيه أن تاريخ البيع هو ٢٠١٩/٢/٦ استناداً إلى الحكم القضائي المتكدر و بيان بيع و تنازل آخر من المدعى عليهم و رثة المالك محمد زياد إلى المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان صرحوا فيه أن تاريخ البيع هو ٢٠١٨/١٢/٦ لملكية و فروغ المكتب التجاري العائد للمدعية علماً أن مؤرث الجهة المدعى عليها محمد زياد و ورثته من بعده كانوا قد أقاموا دعوى إخلاء ضد المدعية لإخلائها من المكتب المذكور و قد تم رد الدعوى بموجب قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم ٢٢٠/١١٩٢٩ تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٣ و قرار



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣

محكمة النقص الغرفة الإيجارية رقم ٥/٤١٤ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٨ و قرار المخاصمة غرفة الهيئة العامة رقم ١٤٧/٤٣٧ تاريخ ٢٠١٦/٩/٢١ لذلك تقدمت الجهة المدعية بدعواها ملتزمة بالحكم بما يلي:

١- منع المدعى عليهم من معارضة المدعية بمكتبها التجاري موضوع الدعوى.

٢- فسخ و إلغاء بيان بيع و تنازل الجاري بين المدعى عليهم ورثة المالك محمد زياد و المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان لدى مديرية مالية دمشق و الذي يشير إلى البيع و التنازل عن ملكية و فروغ المكتب المذكور و الذي يحمل تاريخ البيع ٢٠١٨/١٢/٦ بحسب تصريح المدعى عليهم و تسجيل فروغ المكتب التجاري المذكور باسم المدعية لدى الدوائر المالية و سجل المتاجر.

٣- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم و المصاريف و الأتعاب.

في القضاء و القانون و الحكم:

حيث أن دعوى الجهة المدعية تهدف إلى منع المدعى عليهم من معارضة المدعية بمكتبها التجاري موضوع الدعوى و فسخ و إلغاء بيان بيع و تنازل الجاري بين المدعى عليهم ورثة المالك محمد زياد و المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان لدى مديرية مالية دمشق و الذي يشير إلى البيع و التنازل عن ملكية و فروغ المكتب المذكور و الذي يحمل تاريخ البيع ٢٠١٨/١٢/٦ بحسب تصريح المدعى عليهم و تسجيل فروغ المكتب التجاري المذكور باسم المدعية لدى الدوائر المالية و سجل المتاجر.

و حيث أن الجهة المدعية أشفعت دعواها بالوثائق التالية:

١- قيد عقاري للعقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة باسم محمد بن محمود زياد.

٢- صورة طبق الأصل عن شهادة تسجيل تاجر باسم لميه بنت حسن المهاني رقم ٧٣٩٠٨ تاريخ ٢٠٠٤/١١/٧ الصادر عن أمين السجل التجاري بدمشق مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة بناء زياد عقار ٦/١٩٩٧.



أساس () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
قرار () ٢٠٢٣

- ٣- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم ٢٢٠/١١٩٢٩ تاريخ ٢٣/٥/٢٠١٢.
- ٤- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة النقض غرفة الإيجارات رقم ٥/٤١٤ لعام ٢٠١٤.
- ٥- صورة طبق الأصل عن قرار الهيئة العامة رقم ١٤٧/٤٣٧ لعام ٢٠١٦.
- ٦- بيان بالدعوى رقم ٤١ لعام ٢٠٢٠ مستعجل المنظورة أمام محكمة بداية التجارية الثانية بدمشق.
- ٧- صورة طبق الأصل عن محضر كشف و تحقيق محلي جاري في الدعوى رقم أساس ٤١ لعام ٢٠٢٠ مستعجل بداية تجارية ثانية بدمشق.
- ٨- صورة طبق الأصل عن كتاب صادر عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم ٦٨٦ تاريخ ٢٢/١/٢٠٢٠ مبيناً فيه أن المتجر رقم ٦٠٤١ المشاد على العقار رقم ٢/١٥٥٧ و ١٢ قنوات بساتين باسم و تم وضع إشارة الدعوى على صحيفة المتجر برقم ٥٧١ تاريخ ٢٢/١/٢٠٢٠.
- ٩- صورة طبق الأصل عن بيان المبرز في الدعوى رقم أساس ٤١ لعام ٢٠٢٠ مستعجل المنظورة أمام محكمة بداية التجارية الثانية بدمشق صادر عن مديرية مالية دمشق برقم ٧٥٩٩ تاريخ ١٢/٣/٢٠٢٠ يفيد بعائدية فروغ المحل التجاري القائم على العقار رقم ٢/١٥٥٧ و ١٢ قنوات بساتين إلى لمية المهاني.
- ١٠- صورة طبق الأصل عن ضبط شرطة العمارة رقم ٦٧٦ تاريخ ١٩/٢/٢٠٢٠.
- ١١- وثيقة حصر إرث شرعي للمرحوم محمد بن محمود زياد برقم ٦٩٩٩ تاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٤ المتضمن تاريخ الوفاة في ١٢/١٠/٢٠١٤ و انحصار ارثه بورثته زوجته هيام النحاس و أولاده فراس و اروى و رشا زياد.



أساس () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق قرار () ٢٠٢٣

و حيث أن الجهة المدعية لمية المهائني تقدمت بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٥ بطلب عارض جاء فيه:
أن المدعى عليه عمار الحموي فستق استحصل منذ أيام على سجل تجاري برقم ٩١٥٨٠ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ على متجر المدعية القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة مستغلاً الحكم القضائي الذي اشترى بموجبه الملكية العقارية للمكتب التجاري العائد للمدعية لذلك تقدمت المدعية بطلبها العارض ملتزمة بالحكم بما يلي:

- ١- وضع إشارة الدعوى على صحيفة السجل التجاري الذي استحصل عليه المدعى عليه عمار الحموي فستق على متجر المدعية برقم ٩١٥٨٠ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١
- ٢- إلغاء السجل التجاري الصادر باسم المدعى عليه عمار الحموي فستق برقم ٩١٥٨٠ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ و الواقع على المتجر موضوع الدعوى.

و حيث أن الجهة المدعية أشفعت طلبها العارض بالوثائق التالية:

- ١- صورة طبق الأصل عن شهادة تسجيل تاجر باسم عمار الحموي فستق برقم ٩١٥٨٠ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ مركزه دمشق - صالحية مقابل الفور سيزون - جانب صيدلية راشد عقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة.
- ٢- كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٠/٣/٢٦٦ تاريخ ٢٠٢١/١/١٥ جاء فيه أن ورثة محمد بن محمود زياد مكلفين لدينا بموجب بيان مباشرة رقم ١١٠٧٦ تاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٣ حيث انسحب محمد زياد لصالح الورثة و المحل مغلق حسب شرح المراقب المختص و إم عمار الحموي فستق و باسم رمضان غير مكلفين على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة كما تبين وجود بيانين أوليين سجلا برقم ٥٧٣٨ تاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ و الثاني بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ تنازل بموجبهما هيام النحاس بنت تيسير و أروى و رشا و فراس زياد بالبيان الأول عن كامل ملكية و فروغ مكتب قائم على العقار رقم

٦/١٩٩٧ صالحية جادة إلى عمار الحموي فستق وباسم رمضان مناصفة والبيان الثاني تنازل نفس الباتعين إلى نفس الشاربيين عن العقار المذكور و لكن بموجب حكم صادر عن محكمة



أساس () قرار () ٢٠٢٣
قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق

البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ علماً أن البيانين سجلاً بشكل أولي فقط لم تستكمل إجراءاتهم و لم تدفع الضريبة.

و حيث أنه تم وضع إشارة إعلام على صحيفة العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة لدى مديرية مالية دمشق لمصلحة الجهة المدعية بموجب كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٣/٣/٢٣٥٢٥ تاريخ ٢٠/١٠/٢٠٢٠ كما تم وضع إشارة الدعوى على السجل التجاري للمدعى عليه عمار الحموي فسق.

و حيث أن المحكمة أجرت بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ الكشف و الخبرة الفنية على العقار موضوع الدعوى.

و حيث أن الجهة المدعى عليها ورثة محمد زياد حضروا بواسطة وكيلهم القانوني الذي تقدم بطلب عارض جاء فيه بأن مؤثر الجهة المدعى عليها المرحوم محمد زياد كان قد أجر العقار موضوع الدعوى إلى مكتب أمية العلمي بتاريخ ١٩٦٧/١/٧ و كون الضرائب و الرسوم على الشركات الأجنبية مرتفعة فقد تم تنظيم عقد آخر باسم لمية المهاني (عقد صوري) و قد استغلت المدعية للاستيلاء على المأجور بعد أن تركت الشركة المستأجرة العقار لئلا تقتطع الجهة المدعى عليها ادعائها بالتقابل ملتزمة بالحكم بما يلي:

١- اعتبار العقد المذكور عقداً صورياً و إلغاء كافة آثاره و أفعاله القانونية.

٢- منع معارضة الجهة المدعية تقابلاً بملكيته للعقار ملكاً و فروغاً.

و حيث أن الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً ورثة المرحوم محمد زياد أبرزت الوثائق التالية:

١- كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٣/٣/٢١٩٩٥ تاريخ ٢٠٢٠/١٠/٥ المتضمن وجود بيانين أوليين سجلاً برقم ٥٧٢٨ تاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ و الثاني بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٤ تتنازل بموجبهما هيام النحاس بنت تيسير و أروى و رشا و فراس زياد بالبيان الأول عن كامل ملكية و فروغ مكتب قائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة إلى عمار الحموي فسق و باسم



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣

رمضان مناصفة و البيان الثاني تنازل نفس البائعين إلى نفس الشاريين عن العقار المذكور و لكن بموجب حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ علماً أن البيانيين سجلاً بشكل أولي فقط لم تستكمل إجراءاتهم و لم تدفع الضريبة.

٢- كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٠/٣/٢١٩٩١ تاريخ ٠٥/١٠/٢٠٢٠ المتضمن أنه لدى الرجوع إلى إضبارة مكتب أمية العلمي تبين لنا تسديد ضريبة الرواتب و الأجور عن العمال و من بينهم لميه المهائني المديرية من عام ١٩٨١ و لغاية ٢٠٠٣ و من عام ٢٠٠٤ لم تسدد ضريبة الرواتب و الأجور.

٣- كتاب مديرية مالية دمشق رقم ٠/٣/٢٣٠٧٣ تاريخ ١٥/١٠/٢٠٢٠ جاء فيه أن ورثة محمد بن محمود زياد مكلفين لدينا بموجب بيان مباشرة رقم ١١٠٧٦ تاريخ ٢٣/١٠/٢٠١٩ و المحل مغلق حسب شرح المراقب المختص كما تبين

وجود بيانيين أوليين سجلاً برقم ٥٧٣٨ تاريخ ٠٦/١٢/٢٠١٨ و الثاني بتاريخ ٠٤/١٢/٢٠١٩ تنازل بموجبهما هيام النحاس بنت تيسير و أروى و رشا و فراس زياد بالبيان الأول عن كامل ملكية و فروغ مكتب قائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة إلى عمار الحموي فسحق و باسم رمضان مناصفة و البيان الثاني تنازل نفس البائعين إلى نفس الشاريين عن العقار المذكور و لكن بموجب حكم صادر عن محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ علماً أن البيانيين سجلاً بشكل أولي فقط لم تستكمل إجراءاتهم و لم تدفع الضريبة.

٤- بيان بالدعوى المنظورة أمام محكمة الصلح المدنية الثانية بدمشق برقم ٧٨٩٥ لعام ٢٠٢١.

و حيث أن المدعى عليهما عمار الحموي و باسم رمضان حضرا بواسطة وكيلهما القانوني الذي أنكر الدعوى جملة و تفصيلاً و دفع بعدم صحة تمثيل الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً باعتبار أن وكيل الجهة المدعية يستند في توكيله إلى وكالة خارجية لا تتضمن توكيل المحامين و تقدم بطلب عارض يتضمن ادعاء بالتقابل تتضمن أن عقد الإيجار التي تتمسك به الجهة



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
 ٢٠٢٣ ()

المدعية المدعى عليها تقابلاً هو عقد صوري و إن العقد الحقيقي هو العقد المبرم بين المرحوم محمد زياد و الشركة الأجنبية و إنه يحتكم لزمة الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً طالبة توجيه اليمين الحاسمة للمدعية المدعى عليها تقابلاً لمية المهائني بالصيغة التالية: ((و الله العظيم إن عقد الإيجار المبرم بصفتي الشخصية بيني و بين المرحوم محمد زياد المؤرخ في ١٩٦٧/١/٧ المتعلق بالعقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة العقارية بدمشق لك يكن عقداً سورياً بين الطرفين الهدف هو إخفاء حقيقة أن المكتب التجاري مؤجر لشركات أجنبية أعمل لديها كمديرة و لم يكن القصد منه التهرب من الضرائب المالية الناتجة عن تأجير العقار المذكور للأجانب و الشركات الأجنبية و إن العقد الآخر المبرم بنفس التاريخ و الوقت بيني و بينه بصفتي وكيله عن الشركات الأجنبية و مديرة للمكتب أمية ليس هو العقد الحقيقي و الله))

و صور صيغة اليمين الموجهة للجهة المدعى عليها ورثة محمد زياد بالصيغة التالية: ((و الله العظيم أننا لا نعلم بأن مؤرثنا المرحوم الدكتور محمد زياد قد أبرم عقداً سورياً مع المدعية السيدة لمية المهائني يتعلق بالعقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة العقارية بدمشق مؤرخ في ١٩٦٧/١/٧ بهدف التهرب من الضرائب التي تترتب للدوائر المالية نتيجة تأجير المكتب التجاري موضوع الدعوى لشركات أجنبية و إن العقد الآخر الذي تم توقيعه بنفس الوقت و يحمل نفس التاريخ و الذي تم توقيعه بين المدعية لمية المهائني بصفتها وكيله و ممثلة للشركات المستأجرة كمكتب علمي باسم مكتب أمية و بين مؤرثنا لم يكن هو العقد الحقيقي و لم توقع العقد الآخر للتهرب من دفع الضرائب التي تترتب من تأجير المكتب التجاري للأجانب و الله))

و حيث أن الجهة المدعى عليها عمار الحموي فسق و باسم رمضان أبرز الوثائق التالية:
 ١- صورة طبق الأصل عن قرار محكمة البداية المدنية الخامسة بدمشق برقم ٧٤/٧٤١٥ تاريخ ٢٠١٩/٢/٢٤.

٢- كتاب المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية رقم ٦٢٤٣/١٦/٣٥ تاريخ ٢٠٢١/٤/٧



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣

و حيث أن الجهة المدعية المدعى عليها تقابلت أدت دفعات الجهة المدعى عليها و ما ورد في ادعائها بالتقابل.

و حيث انه و بعد الاطلاع على ملف الدعوى و على الوثائق المبرزة و على أقوال الأطراف و دفعهم فإنه من الثابت أن المكتب موضوع الدعوى و القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحيه جادة و المستخدم بمهنة الأدوية يعود إلى لمية المهائني و هي من تشغله إيجاراً من قبل مالكي العقار مؤثر الجهة المدعى عليها المرحوم محمد زياد وفق ما هو مبين بقرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم ٢٢٠/١١٩٢٩ تاريخ ٢٣/٥/٢٠١٢ الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد زياد مؤثر الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور للعقار موضوع الدعوى و قد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم ٤١٤/٥ لعام ٢٠١٤ و قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٤٧/٤٣٧ لعام ٢٠١٦ و بموجب السجل التجاري باسم لمية بنت حسن المهائني صادرة عن أمين السجل التجاري بدمشق برقم ٧٣٩٠٨ تاريخ ٧/١١/٢٠٠٤ مركزها دمشق - شارع عبد الوهاب الإنكليزي - مقابل فندق الفصول الأربعة - بناء زياد عقار ٦/١٩٩٧ صالحيه جادة و بموجب محضر الكشف و التحقيق المحلي للعقار موضوع الدعوى الجاري أمام محكمة البداية التجارية الثانية بالدعوى رقم ٤١/٢٠٢٠ مستعجل حيث أكد الجوار أن الشاغل للعقار هي لمية المهائني و قامت بإغلاق المكتب و السفر خارج القطر مع بداية الأحداث في سورية و لم يشغل العقار أحد آخر و بالتالي فإنه ليس لورثة المرحوم محمد زياد التنازل عن فروغ العقار موضوع الدعوى إلى المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان او لغيرهما و إن البيانات المقدمة من قبلهم للتنازل عن فروغ العقار إلى المدعى عليهما عمار و باسم مخالفة للواقع و الحقيقة و متناقضة مع بقية الوثائق المبرزة في الدعوى و هي مستدركة بطريقة غير قانونية و لا تقوم على أي أساس قانوني سليم فضلاً على أن إجراءاتها غير مستكملة وفق ما هو وارد في كتب مديرية مالية دمشق المبرزة و إن البيانات المذكورة تتعارض مع بيان مديرية مالية دمشق المبرز في الملف اصولاً برقم ٥٩٩/٣/٠ تاريخ ١١/٣/٢٠٢٠ و الذي يفيد بأن المحل التجاري



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣ ()

القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحة جادة مكلفة عليه لمية المهائني بمهنة أدوية بطاقة ٦٤١
بده من ٢٠٠٤ و لم يتم العثور على بيان بيع باسم لمية المهائني و كافة الوثائق المبرزة في
الملف.

و حيث أن العلاقة الإيجارية من عناصر المتجر الأساسية و التي تعود إلى الجهة المدعية لمية
المهائني بينما الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد زياد هي المالكية للعقار القائمة عليه
المتجر وفق قيود السجل العقاري فقط.

و حيث أن كل من عمار الحموي فستق و باسم رمضان لا تربطهم بمالكي العقار المرحوم محمد
زياد أو ورثته من بعده أي علاقة إيجارية و بالتالي ليس له أي ملكية بالمتجر القائم على العقار
موضوع الدعوى و حيث أن المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان فإن ملكيتهما
تقتصر على الملكية العقارية فقط وفق ما هو مبين من قرار محكمة البداية المدنية الخامسة
بدمشق رقم ٧٤/٧٤١٥ لعام ٢٠١٩ و القاضي بتثبيت شراء المدعي عمار الحموي فستق و باسم
رمضان من المدعى عليهم هيام النحاس و أروى و رشاد و فراس زياد لخصصهم السهمية
العقارية التي آلت إليهم من مؤرثهم المرحوم محمد زياد من العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحة جادة و
تسجيلها باسمهما في قيود السجل العقاري أصولاً و بالتالي ليس شاغلاً أو مالكا لحق الفروع في
العقار المتكور.

و حيث أن ما جاء في الطلب العارض من قبل الجهة المدعى عليها ورثة محمد زياد بصورية
عقد الإيجار القائم بين مؤرثهم المرحوم محمد زياد و المدعية لمية المهائني فإنه لا يقوم على
أساس قانوني سليم باعتبار أن العلاقة الإيجارية القائمة بينهم ثابتة بموجب أحكام قضائية و هي
قرار محكمة الصلح المدنية الثانية عشرة بدمشق برقم ٢٢٠/١١٩٢٩ تاريخ ٢٣/٥/٢٠١٢
الصادر في الدعوى المقامة من قبل محمد زياد مؤرث الجهة المدعى عليها بطلب إخلاء مأجور
للعقار موضوع الدعوى بمواجهة لمية المهائني و قد ردت الدعوى بقرار محكمة النقض رقم



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣ ()

٤١٤/٥ لعام ٢٠١٤ و قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٤٧/٤٣٧ لعام ٢٠١٦.

و حيث أنه لا يجوز إثبات عكس ما ورد في الحكم القضائي كما أنه لا يجوز الادعاء بصورية الحكم القضائي.

و حيث أن ما ورد في الطلب العارض المقدم من الجهة المدعى عليها عمار الحموي فستق و باسم رمضان لجهة صورية العلاقة الإيجارية القائمة فيما بين مؤرث الجهة المدعى عليها المرحوم محمد زياد و لمية المهاني فإنه لا صفة لهما بالادعاء بصورية هذه العلاقة و التي ثبت لدينا صحتها بموجب أحكام قضائية مبرمة تتمتع بحجية الأمر المقضي به.

و حيث أنه بالرجوع إلى سند توكيل المحامي محمد أديب الحسيني ورفاقه المبرز في الملف و الوكالة المنظم سند التوكيل بموجبها و المحفوظة أصولاً لدى كاتب العدل بدمشق برقم ٥٨٣٢ لعام ٢٠١٩ فإن من الثابت لدينا بأن تمثيل المدعية من قبل وكيلها المحامي محمد أديب الحسيني صحيحاً في هذه الدعوى صحيحاً و يستند إلى وكالة منظمة بشكل أصولي و مفوضاً بموجب الوكالة المذكورة بالخصومة و المحاكمة بكل ما يتعلق بالمكتب التجاري القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة مما يستوجب رد دفعات الجهة المدعى عليها و المتدخله حول عدم صحة تمثيل المدعية.

و حيث أن الدعوى بوضعها الراهن أضحت مهياة للفصل.

لذلك

و عملاً بأحكام المواد ١٢ - ١٤ - ١٧ - ٧٨ - ٩٥ - ٢٠٢ و ما بعدها من قانون أصول المحاكمات.

و المواد ٤٣ و ما بعدها و ٥٦ و ما بعدها من قانون التجارة

و القانون رقم ١ لعام ٢٠١٢.



أساس () قرار () قرار صادر عن محكمة البداية التجارية الثانية بدمشق
٢٠٢٣

أقرر:

١- قبول الطلب المعارض المقدم من الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد زياد شكلاً و رده موضوعاً.

٢- قبول الطلب المعارض المقدم من الجهة المدعى عليها عمار الحموي فستق و باسم رمضان شكلاً و رده موضوعاً.

٣- قبول الطلب المعارض المقدم من قبل المدعية لمية المهاني شكلاً و موضوعاً.

٤- منع المدعى عليهم من معارضة المدعية لمية المهاني بالمتجر القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة موضوع الدعوى.

٥- فسخ و إلغاء بيان بيع و تنازل الجاري بين المدعى عليهم ورثة المالك محمد زياد و المدعى عليهما عمار الحموي فستق و باسم رمضان لدى مديرية مالية دمشق رقم ٥٧٣٨ تاريخ ٢٠١٨/١٢/٦ و الذي يشير إلى البيع و التنازل عن فروغ المكتب المذكور و تسجيل فروغ المكتب التجاري المذكور باسم المدعية لدى الدوائر المالية و سجل المتاجر أصولاً.

٦- إلغاء السجل التجاري الصادر باسم المدعى عليه عمار الحموي فستق برقم ٩١٥٨٠ تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ و الواقع على المتجر القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧ صالحية جادة لدى أمين السجل التجاري بدمشق أصولاً.

٧- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم و المصاريف و سبعة آلاف ليرة سورية أتعاب محاماة.

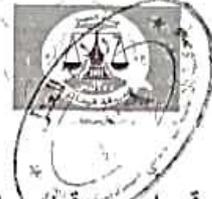
حكما صدر وأفهم علناً حسب الأصول و القانون يوم الأحد الموافق في ٩ / أيار / 2021

قابلاً للاستئناف.

القاضي

الملحق رقم (8)

رئيسة محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق
القاضي السيد : ايمان المعراوي
المستشارين : ليلى حسون - أحمد الزرابيلي
المساعد : أحمد رفاعية



وزارة العدل
الضلحية

اساس (٢٨٥)
قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق ٧/٤
٢٠٢١ (١٦٥)

باسم الشعب العربي في سورية
قرار صادر عن هيئة محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق
بوصفها الناظرة بالقضايا التجارية والمصرفية
القاضي السيد : ايمان المعراوي
المستشارين : ليلى حسون - أحمد الزرابيلي
المساعد : أحمد رفاعية

الجهة المستأنفه (المستأنف عليها) : هيام النحاس وفراس واروي ورشا اولاد محمد زياد أصالة
عن أنفسهم واطافة لتركه مورثهم المرحوم محمد زياد - يمثلهم المحامي فراس التليح .
الجهة المستأنف عليها : لميه المهاني بنت حسن يمثلها المحامي محمد اديب الحسيني .
الجهة المستأنف عليها (المستأنفه) :

١- عمار الحموي فسق - يمثله خالد بركات .

٢- باسم رمضان - يمثله المحامي محمد شادي الشاس .

القرار المستأنف : القرار رقم ١٧٦ لعام ٢٠١ لعام الصادر عن المحكمة التجارية الثانية بدمشق
بتاريخ ٢٠٢١/٥/٩ في الدعوى أساس ١٣٥٦ لعام ٢٠٢١ والقاضي من حيث النتيجة :

١- قبول الطلب العارض المقدم من الجهة المدعى عليها ورثة المرحوم محمد زياد شكلا ورد
موضوع

٢- قبول الطلب العارض المقدم من الجهة المدعى عليها عمار الحموي فسق وبأسم رمضان
شكلا ورده موضوعا ..

٣- قبول الطلب العارض المقدم من المدعية لجهة لميه المهاني شكلا وموضوعا

٤- المدعى عليهم من معارضة المدعية بالمتجر القائم على العقار رقم ٦/١٩٩٧
صالحية جادة

٥- فسخ والغاء بيان بيع وتنازل الجاري بين المدعى عليهم ورثة المالك محمد زياد والمدعى
عليهم عمار الحموي فسق وباسم رمضان لدى مديرية مالية دمشق رقم ٥٧٣٨ تاريخ
٢٠١٨/١٢/٦ والذي يشير الى البيع التنازل عن فروغ المكتب المذكور وتسجيل فروغ
المكتب المذكور باسم المدعية لدى دوائر المالية وتسجيل المتاجر اصولا .

٦- الغاء السجل التجاري الصادر باسم المدعى عليه عمار الحموي فسق رقم ٩١٥٨٠



أمس (٢٨٥) قرار قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق (١٦٥) ٢٠٢١

تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ والواقع على المتجر القائم على العقار ٦/١٩٩٧ سالحية جادة لدى أمين السجل التجاري بدمشق أصولاً الخ ماجاء في القرار المستأنف .

أسباب استئناف الجهة المستأنفه ورثة المرحوم محمد زياد :

١- عدم صحة الوكالة المبرزة من الوكيل محمد أديب الحسيني عدم صحة الخصومة وقد قام وكيل المستأنف عليها بتمثيل المستأنف عليها بموجب الوكالة الصادرة عن الكاتب بالعدل بأمريكا وقام بموجبها بتوكيل الغير وتوكيل نفسه ولا يحق له ذلك .

٢- زعمت المدعية أنها مستأجرة للمكتب موضوع الدعوى بموجب عقد ايجار ومبرزفي الدعوى وورد اسم المستأجر لميا المهياني القوام والوكالة الصادرة باسم الوكيل باسم لميه المهياني مما يجعل الخصومة معتلة والقرار معدوم

٣- الاحكام الصادر لا تسعف المدعية باعتبارها صادرة باسم لميه المهياني وليس باسم لميه المهياني التوام .

أسباب استئناف الجهة المستأنفه السيدان عمار فسحق وباسم رمضان :

١- القرار المستأنف معدوم لجهة صحة التمثيل والخصومة وذلك لان المدعية تتمسك بعقد الايجار المبرز في الدعوى والذي ورد فيه أن المستأجر وهي لميه المهياني التوام وليس لميه المهياني والتوكيل المنظم للاستاذ محمد أديب الحسيني قد تم بهذا الاسم مما يجعل الخصوم معتلة والقرار الصادر معدوم

٢- المدعية وكلت الاستاذ الحسيني بموجب وكالة كاتب عدل خارجية باسمه فقط وقام بتوكيل محامي في آخرين في الوكالة وهو لا يملك حق توكيل الغير .

٣- الجهة المستأنفه تملك شرا من ورثة المرحوم الدكتور محمد زياد بموجب قرار قضائي وهي صاحبة حق مصلحة وأن العقار كان مؤجرا الى مكتب أميه العلي باسم العاملة مديرية المكتب ولا صفة لها في اقامة هذه الدعوى كمستأجر وأن صفة المستأنف عليها فقط محصورة بانها عاملة في مكتب أمية العلي

٤- ان الاحكام المبرزة صادرة باسم لميه المهياني وليس باسم لميه المهياني التوام كما ورد في عقود الايجار .

٥- ان المحكمة مصدرة القرار المستأنف قضت للجهة المستأنف عليها باكثر مما طلبته في



أماس (٢٨٥) قرار قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق (١٦٥) ٢٠٢١

تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ والواقع على المتجر القائم على العقار ٦/١٩٩٧ مساحية جادة لدى أمين السجل التجاري بدمشق أصولاً الخ ماجاء في القرار المستأنف .

أسباب استئناف الجهة المستأنفه ورثة المرحوم محمد زياد :

- ١- عدم صحة الوكالة المبرزة من الوكيل محمد أديب الحسيني عدم صحة الخصومة وقد قام وكيل المستأنف عليها بتمثيل المستأنف عليها بموجب الوكالة الصادرة عن الكاتب بالعدل بأمريكا وقام بموجبها بتوكيل الغير وتوكيل نفسه ولا يحق له ذلك .
- ٢- زعمت المدعية أنها مستأجرة للمكتب موضوع الدعوى بموجب عقد ايجار ومبرزفي الدعوى وورد اسم المستأجر لميا المياني والقوام والوكالة الصادرة باسم الوكيل باسم لميه المياني مما يجعل الخصومة معتلة والقرار معدوم
- ٣- الاحكام الصادر لا تسعف المدعية باعتبارها صادرة باسم لميه المياني وليس باسم لميه المياني التوام .

أسباب استئناف الجهة المستأنفه السيدان عمار فستق وباسم رمضان :

- ١- القرار المستأنف معدوم لجهة صحة التمثيل والخصومة وذلك لان المدعية تتمسك بعقد الايجار المبرز في الدعوى والذي ورد فيه أن المستأجر وهي لميه المياني التوام وليس لميه المياني والتوكيل المنظم للاستاذ محمد أديب الحسيني قد تم بهذا الاسم مما يجعل الخصوم معتلة والقرار الصادر معدوم
- ٢- المدعية وكلت الاستاذ الحسيني بموجب وكالة كاتب عدل خارجية باسمه فقط وقام بتوكيل محامي في آخرين في الوكالة وهو لا يملك حق توكيل الغير .
- ٣- الجهة المستأنفه تملك شرا من ورثة المرحوم الدكتور محمد زياد بموجب قرار قضائي وهي صاحبة حق مصلحة وأن العقار كان مؤجرا الى مكتب أميه العلي باسم العاملة مديرية المكتب ولا صفة لها في اقامة هذه الدعوى كمستأجر وأن صفة المستأنف عليها فقط محصورة بانها عاملة في مكتب أمية العلي
- ٤- ان الاحكام المبرزة صادرة باسم لميه المياني وليس باسم لميه المياني التوام كما ورد في عقود الايجار .
- ٥- ان المحكمة مصدرة القرار المستأنف قضت للجهة المستأنف عليها باكثر مما طلبته في



أماس (٢٨٥) قرار قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق (١٦٥) ٢٠٢١

تاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١ والواقع على المتجر القائم على العقار ٦/١٩٩٧ مسالحية جادة لدى أمين السجل التجاري بدمشق أصولاً الخ ماجاء في القرار المستأنف .
أسباب استئناف الجهة المستأنفه ورثة المرحوم محمد زياد :

- ١- عدم صحة الوكالة المبرزة من الوكيل محمد أديب الحسيني عدم صحة الخصومة وقد قام وكيل المستأنف عليها بتمثيل المستأنف عليها بموجب الوكالة الصادرة عن الكاتب بالعدل بأمريكا وقام بموجبها بتوكيل الغير وتوكيل نفسه ولا يحق له ذلك .
- ٢- زعمت المدعية أنها مستأجرة للمكتب موضوع الدعوى بموجب عقد ايجار ومبرزفي الدعوى وورد اسم المستأجر لميا المياني القوام والوكالة الصادرة باسم الوكيل باسم لميه المياني مما يجعل الخصومة معتلة والقرار معدوم
- ٣- الاحكام الصادر لا تسعف المدعية باعتبارها صادرة باسم لميه المياني وليس باسم لميه المياني التوام .

أسباب استئناف الجهة المستأنفه السيدان عمار فسحق وباسم رمضان :

- ١- القرار المستأنف معدوم لجهة صحة التمثيل والخصومة وذلك لان المدعية تتمسك بعقد الايجار المبرز في الدعوى والذي ورد فيه أن المستأجر وهي لميه المياني التوام وليس لميه المياني والتوكيل المنظم للاستاذ محمد أديب الحسيني قد تم بهذا الاسم مما يجعل الخصوم معتلة والقرار الصادر معدوم
- ٢- المدعية وكلت الاستاذ الحسيني بموجب وكالة كاتب عدل خارجية باسمه فقط وقام بتوكيل محامي في آخرين في الوكالة وهو لا يملك حق توكيل الغير .
- ٣- الجهة المستأنفه تملك شرا من ورثة المرحوم الدكتور محمد زياد بموجب قرار قضائي وهي صاحبة حق مصلحة وأن العقار كان مؤجرا الى مكتب أميه العلي باسم العاملة مديرية المكتب ولا صفة لها في اقامة هذه الدعوى كمستأجر وأن صفة المستأنف عليها فقط محصورة بانها عاملة في مكتب أمية العلي
- ٤- ان الاحكام المبرزة صادرة باسم لميه المياني وليس باسم لميه المياني التوام كما ورد في عقود الايجار .
- ٥- ان المحكمة مصدرة القرار المستأنف قضت للجهة المستأنف عليها باكثر مما طلبته في

قرار (٢٨٥) (١٦٥) ٢٠٢١
قرار صادر عن محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق

كمتاجر والايجار احد اهم عناصر المتجر مما يجعل القرار المستأنف سار على النيج القانوني السليم وفي محله القانوني في النتيجة التي وصل اليها ويستوجب التصديق باستثناء ماورد في الفقرة الحكيمة الخامسة لجية التسجيل في سجل المتاجر باعتبار انه لم تفتح صحيفة لدى سجل المتاجر وبالتالي عبارة لدى سجل المتاجر سابق لارادتها ومستوجبه الالغاء .

لذلك تقرر باتفاق :

- ١- قبول الاستئناف شكلا .
 - ٢- قبولهما موضوعا ولغير الاسباب الواردة في لائحة الاستئناف والغاء عبارة لدى سجل المتاجر في الفقرة الحكيمة الخامسة وتصديق ماعدا ذلك في القرار المستأنف .
 - ٣- مصادرة التامين الاستئنافي وايداعهما ايراداً للخزينة العامة .
 - ٤- تضمين جهتي الاستئناف الرسوم والمصاريف والاعتاب .
- قرارا صدر وافهم عنا حسب الاصول بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣ قبل الطعن بالانقض .

الرئيس

المستشار

المستشار



الصحيفة ١ رقم الأسفل

محكمة النقض
إعلام الحكم
رقم القرار ٢٠٢٢ لعام ٢٠٢٢

باسم الشعب العربي في سورية

الهيئة الحاكمة / الغرفة المدنية الأولى لدى محكمة النقض والمؤلفة من السادة القضاة:

عبد الحي الجراد
عنان الحمصي
فرحان شلش
رئيساً
مستشاراً
مستشاراً

الطاعن

١- هيام النحاس وفراس بن محمد زياد وأروى بنت محمد زياد ورشا بنت محمد زياد أصالة عن أنفسهم وإضافة لتركة مورثهم المرحوم يحيى زياد يمثلهم المحامي محمد حمزة.

٢- عمار الحموي فستق يمثله المحامي خالد بركات.

٣- باسم رمضان يمثله المحامي محمد شادي الشاش.

المطعون ضده

١- لميه الميايبي بنت حسن يمثليها المحامي أديب الحسيني.

٢- هيام النحاس وفراس بن محمد زياد وأروى بنت محمد زياد ورشا بنت محمد زياد أصالة عن أنفسهم وإضافة لتركة مورثهم المرحوم محمد زياد.

٣- عمار الحموي فستق. ٤- باسم رمضان.

القرار المطعون فيه

صادر عن محكمة الاستئناف المدنية التجارية السادسة بدمشق بالدعوى رقم /١٦٥/ أساس /٢٨٥/ تاريخ ٢٠٢١/١١/٣

والمتمضين وفق منطوقه.

أسباب الطعن

أسباب طعن ورثة محمد زياد:

١- لم تحط المحكمة بواقعة الدعوى والتفتت عن جميع الوثائق المبرزة من الجبة الموكلة.

٢- لم تبحث المحكمة في دفوع الجهة الموكلة حول صورية عقد الإيجار.

٣- لم تقض المحكمة بفسخ القرار جزئياً بل اكتفت بعبارة الإلغاء.

٤- أخطأت المحكمة عندما لم تقض باستجواب المطعون ضدها حول العقد الصوري.

أسباب طعن عمار الحموي وباسم رمضان:

١- القرار الطعين صدر معدوماً.



محكمة النقض

إعلام الحكم

لعام ٢٠٢٢

رقم القرار ٨٢

رقم الأساس ١٢٠

٢- لم تحط المحكمة بواقعة الدعوى والتفتت عن جميع الوثائق المبرزة.

٣- لم تبحث المحكمة في الدفع حول الصورية.

٤- لم تقض المحكمة بفسخ القرار وإنما ألغت العبارة.

٥- أخطأت المحكمة عندما لم تستجوب المطعون ضدها حول العقد السوري.

في القانون

حيث أن القرار المطعون فيه والصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بدمشق قد انتهى إلى الحكم بقبول الاستئناف موضوعاً وبغير الأسباب الواردة، بلانحة الاستئناف وإلغاء عبارة لدى سجل المتأخر في الفقرة الخامسة وتضديقاً بما عدا ذلك من القرار المستأنف.

وحيث أن الجهة المدعى عليها لم تقنع بهذا القرار لذلك بادرت إلى الطعن به طالبة نقضه للأسباب المنوه عنها أعلاه.

وحيث أن القرار الطعن فيه قد جاء مستجمعاً لكافة أركانه الأساسية مما يبعده عن مظنة الانعدام وإن كان قد صدر قرار من مجلس القضاء الأعلى بنقل مستشارين من مستشاري هيئة محكمة الاستئناف مصدرة القرار الطعن فيه بتاريخ صدور القرار الطعن فيه لا يؤدي إلى الانعدام كون التقلات القضائية هي أعمال تنظيمية وليس لها دور بإضفاء الولاية على القضاة.

وحيث أن الاستئناف أمر تركه المشرع لمشيهة القاضي وهو الذي يقدر حاجة الدعوى لإجرائه ولا يلزم القاضي بإجابة الخصوم على هذا الاستجواب ويعتبر عدم الرد على هذا الطلب بمثابة رفض له.

وحيث أن المطعون ضده لمحة المهيأني تملك فروغ المتجر بموجب أحكام قضائية مبرمة ولا يمكن تصور وجود صورية بالأحكام القضائية وإنما الصورية تقع في العتود.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار الطعن فيه قد أحاطت بموضوع الدعوى الإجابة المطلوبة وعملت قرارها تعليلاً قانونياً سليماً ومستساغاً وانتهت إلى نتيجة حكمية صائبة ومعللة مما يجعل من أسباب الطعنين المشاركة لاقتال من صحة وسلامة القرار الطعن فيه ويتعين رفض الطعنين موضوعاً.

لذلك

تقرر بالإجماع

١- رفض الطعنين موضوعاً.

إلهي لا تطيب الحياة إلا بشكرك وطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك

.... ولا تطيب الآخرة إلى بعفوك....

فلك الحمد حمداً طيباً مباركاً لما وفقتني إليه واعنتني على إتمام هذا الدراسة