

بيع المحل التجاري

- **عقد بيع المحل التجاري:** هو العقد الذي يلتزم بموجبه صاحب المحل بنقل ملكيته إلى المشتري مقابل ثمن نقدي.
- **ما مدى تجارية هذا العقد للبائع والمشتري؟**
- **البائع هو التاجر صاحب المحل/** تعد آخر عملية تجارية
- **البائع وارث لهذا المحل أو موصى له به ثم قام ببيعه/** فلا يعد العمل تجاري
- **المشتري يهدف إلى إعادة البيع أو التأجير/** العمل تجاري منفرد
- **المشتري تاجر يهدف إلى خدمة تجارته/** العمل تجاري بالتبعية
- **يشترط لانعقاد توافر:** الرضا – والمحل – والسبب – والأهلية.
- **هل عقد بيع المحل التجاري من العقود الرضائية أو الشكلية؟** يعتبر عقد رضائي ذو طبيعة خاصة، بحيث تستلزم بعض عناصره الشكلية لنقل ملكيتها للمشتري.
- **الرضائية ليست من النظام العام، ولذلك يجوز للأطراف الاتفاق على شكلية معينة كالكتابة لانعقاد العقد.**

1. الالتزام بنقل الملكية:

- بعض العناصر تحتاج إلى إجراءات شكلية تطلبها النظام. وهذه العناصر هي:

- **الاسم التجاري:**

- الاتفاق كتابة على بيع الاسم

- القيد في السجل

- **العلامة التجارية:**

- تتطلب نقل ملكيتها التأشير بذلك في سجل العلامات التجارية.

- **براءات الاختراع والرسوم والنماذج:**

- وجوب كتابة التنازل وموقع من الطرفين ومعتمد من مكتب براءات الاختراع.

2. الالتزام بالتسليم:

- يقصد به وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع الانتفاع به ولو لم يستحوذ عليه ماديا.
- على عاتق من يقع تبعة الهلاك، على المشتري أم البائع؟

3. الالتزام بضمان العيوب الخفية:

- المقصود بها العلل والآفات غير الظاهرة والتي لم يبينها البائع للمحل وملحقاته، والتي تتسبب في إعاقة استثمار المحل على الوجه المطلوب.
- يضمن البائع جميع العناصر المباعة مادية ومعنوية.
- يجب على المشتري اخطار البائع عند اكتشافه للعيب ويطالب بانقاص الثمن أو فسخ العقد.
- أما في حال اكتشاف العيب والسكوت عن إعلام المشتري بذلك فيفسر السكوت هنا موافقة ضمنية.

3. الالتزام بضمان الاستحقاق:

- ضمان ما قد يرتب للغير من حقوق على المؤسسة المبيعة يؤدي إلى حرمان المشتري منها كلياً أو جزئياً.

- المقصود الاستحقاق الناتج عن سبب قانوني وليس مادي غير مشروع. **أمثلة؟**
- **كيف يحمي المشتري حقه؟**

4. الالتزام بضمان عدم المنافسة:

- تعني الاتفاق في العقد على امتناع البائع عن مزاولة نشاط مماثل للمحل المبيع.
- الامتناع يكون محدد بنطاق مكاني وبمدة محددة وخاص بنفس نوع نشاط المحل المباع.
- **في حال مخالفة المشتري، كيف يحمي البائع حقه؟**

التزامات المشتري

1. الالتزام بدفع الثمن:

- في الوقت والمكان المتفق عليهما، وفي حال عدم الاتفاق فبحسب العرف، وفي حال عدم وجوده فيكون عند التسليم.
- لا يجوز للمشتري حبس الثمن إلا بمسوغ قانوني.
- كما لا يجوز للبائع حبس المبيع إلا بمسوغ قانوني أيضا.

2. الالتزام باستلام المحل

المحاضرة العشرون

محاور المحاضرة

حماية المحل التجاري بدعوى المنافسة غير المشروعة

حماية المحل التجاري

- يوجد حماية خاصة مقررة لبعض عناصر المحل التجاري في الأنظمة المتعلقة بهذه العناصر.
- هل توجد قواعد خاصة بحماية المحل التجاري كوحدة واحدة؟ ولماذا؟
- إلا أنه يمكن حماية الاعتداءات التي تقع على المحل وتتسبب في صرف الزبائن عنه بواسطة دعوى المنافسة غير المشروعة.

المقصود بالمنافسة غير المشروعة

- الأصل مشروعية المنافسة.
- المنافسة المشروعة تؤدي لازدهار الاقتصادي.
- المادة الثانية من نظام المنافسة الصادر عام 1440هـ تنص على أنه (يهدف هذا النظام إلى حماية المنافس العادلة وتشجيعها، ومكافحة ومنع الممارسات الاحتكارية التي تؤثر على المنافسة المشروعة ...).

• ما المقصود بالمنافسة غير المشروعة؟

- لم يعرف نظام المحكمة التجارية المنافسة غير المشروعة، وإنما نص في المادة الخامسة على أنه: (على التاجر أن يسلك في أعماله التجارية بدين وشرف فلا يرتكب غشاً ولا تدليساً ولا احتيالا ولا شيئاً مما يخالف الدين والشرف).
- إلا أن اتفاقية باريس الدولية لحماية الملكية الصناعية والتي انضمت لها المملكة نصت على أن (كل فعل منافسة مخالف للعادات الشريفة في الصناعة أو التجارة يؤلف منافسة غير مشروعة).

• ما الأثر المترتب على المنافسة غير المشروعة؟

- المادة 48 من نظام العلامات التجارية (يجوز لكل من أصابه ضرر ... أن يطالب المسؤول بتعويض الضرر)

أساس دعوى المنافسة غير المشروعة

- **الرأي (الراجع):** الأساس القانوني هي **قواعد المسؤولية التقصيرية** المقررة في القواعد العامة (لا ضرر ولا ضرار) (الضرر يزال).
- **المادة الخامسة من نظام المحكمة التجارية** تنص على أنه: (على التاجر أن يسلك في أعماله التجارية بدين وشرف فلا يرتكب غشا ولا تدليسا و لا احتيالا ولا شيئا مما يخالف الدين والشرف بوجه من الوجوه وإذا فعل ذلك استحق الجزاء الرادع ...).

شروط قيام دعوى المنافسة غير المشروعة

الشرط الأول: الخطأ (وجود منافسة غير مشروعة):

- لا بد أن تقع المنافسة غير المشروعة بين تاجرين، ضمن نطاق ممارسة العمل التجاري.
- **هل يمكن حصر صور الخطأ؟ (صور المنافسة غير المشروعة):**

1. أعمال من شأنها إحداث لبس وخلط فيما بين المحال التجارية أو المنتجات. كالاعتداء على الاسم التجاري أو العلامات التجارية....
2. أعمال من شأنها إحداث الاضطراب في محل تاجر آخر بحيث لا يستطيع الاستمرار في نشاطه بنفس المست السابق. كتحريض العمال على ترك العمل أو إغرائهم على العمل لديه، أو اغراء العاملين للإفشاء بالأسرار التجارية...
3. أعمال من شأنها أن تسيء إلى سمعة التاجر أو تقلل من شأنه. كالادعاءات الكاذبة على شخص التاجر بأنه غير أمين أو على وشك الإفلاس، أو على منتجات التاجر بأنها غير صالحة أو مغشوشة...

الشرط الثاني: الضرر:

- دعوى المسؤولية تتطلب اثبات الضرر ومقداره.
- والتعويض يكون بقدر الضرر، لأنه يهدف لجبر الضرر.
- فيكون بقدر ما فات التاجر من كسب وما لحقه من خسارة

الشرط الثالث: علاقة السببية بين الخطأ والضرر:

- لا بد لقيام دعوى المنافسة واستحقاق التعويض وجود علاقة سببية بين الضرر والخطأ.
- فيلزم أن يكون انصراف الزبائن عن المحل التجاري مترتباً على الاعتداء على أحد عناصره.

الجزاء المترتب على المنافسة غير المشروعة

1. التعويض.

2. وقف الاعتداء.

3. التشهير.

• بالإضافة لما سبق، فإن مرتكب المنافسة غير المشروعة يكون عرضة للعقوبات الخاصة التي تتضمنها الأنظمة الخاصة بالمخالفة المرتكبة، مثلاً:

1. المادة 2 من نظام الأسماء التجارية: غرامة لا تزيد عن خمسين ألف ويجوز مضاعفتها في حالة التكرار.

2. المادة 43 من نظام العلامات التجارية: السجن مدة لا تزيد عن سنة وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف ولا تزيد عن مليون أو بأحدهما كل من:

a. زور علامة مسجلة أو قلدها بطريقة تتسبب في تضليل الجمهور.

b. وضع بسوء قصد على منتجاته علامة مملوكة للغير.

c. عرض أو باع أو حاز بقصد البيع منتجات عليها علامة مزورة أو مقلدة أو مستعملة بغير وجه حق مع علمه بذلك.