

اشكالية تسجيل المتجر والتنفيذ عليه في القانون السوري

جمال الدين عبدالله مكناس*

ملخص

يعد البحث في أحكام التنفيذ على المتجر في القانون السوري ذا أهمية لا يمكن إغفالها بعد أن نظم المشرع السوري في قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 أحكام المتجر بشكل مفصل فيما يتعلق بتعريفه وبيان عناصره وتحديد طبيعته القانونية وإحداث سجل للمتاجر، وكذلك التصرفات الواردة عليه ولا سيما البيع والإيجار والرهن والتأمين والحجز الاحتياطي وكذلك التنفيذي. كما أن إخضاع المشرع السوري الحجز التنفيذي على المتجر وبيعه تنفيذياً لأحكام حجز العقارات وبيعها تنفيذياً والمنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات رقم 84 لعام 1954 وتعديلاته، أظهر الكثير من السلبات والتعقيدات في بيع المتجر تنفيذياً.

وعليه: تناولنا في هذا البحث دراسة مفهوم المتجر وبيان عناصره ومن ثم عرضنا أحكام تسجيل المتجر وحجزه تنفيذياً في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني تناولنا أحكام بيع المتجر بالمزاد في القانون السوري، وختماً هذه الدراسة بالنتائج والتي توصلنا إليها من خلال البحث وبتوصيات تتعلق بضرورة تدخل المشرع السوري لتعديل أحكام تسجيل المتجر في سجل المتاجر والتنفيذ عليه ومبررات هذا التدخل.

الكلمات الدالة: المتجر، التنفيذ، القانون السوري.

المقدمة

في المادة 86 منه بإخضاع المتجر في الحجز الاحتياطي والتنفيذي لأحكام الحجز والتنفيذ على العقار المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية. إلا أن هذه الطول لم تكن كافية واعترضتها صعوبات عملية وقانونية استدعت تدخل القضاء في حل بعضها. ومع ذلك نجد أن تدخلاً تشريعياً في هذا المجال بات مطلوباً، وهذا ما دعانا للبحث في هذا الموضوع.

أولاً - مشكلة الدراسة

تتلخص مشكلة الدراسة في الجوانب التالية:

1- إنه على الرغم من الأهمية الكبرى للمتجر ودوره في الواقع الاقتصادي والتجاري إلا أننا نلاحظ أن تحديد كيانه القانوني من خلال إثباته في سجلات وقيد لدى أمانة السجل التجاري ما تزال قائمة بالرغم من إحداث سجل للمتاجر في قانون التجارة الجديد.

2- أن إيقاع الحجز الاحتياطي والتنفيذي على المتجر قد تعترضه مشكلة عدم فتح صحيفة للمتجر، مما يتطلب مبادرة الدائن طالب الحجز إلى تسجيل المتجر على اسم المدين مالكة، ولا يخفى ما يعترض ذلك من صعوبات قانونية وقضائية وإدارية لإعمال هذا التسجيل وقيد الحجز في صحيفة المتجر.

يعد حجز المتجر والتنفيذ عليه ببيعه بالمزاد العلني من أبرز القضايا صعبة، لما تعترضه من مشاكل قانونية وعملية. وبالنظر للطبيعة القانونية للمتجر على أنه منقول معنوي، فإن حجزه والتنفيذ عليه كان يتم بالانتقال إلى المتجر وحجزه حجزاً فعلياً ومن ثم البدء بإجراءات التنفيذ عليه ببيعه جبراً وفقاً لأحكام التنفيذ على المال المنقول. وكان يعترض هذه الإجراءات بعض العوائق العملية الناجمة عن تدخل في الملف التنفيذي ووقف إجراءات التنفيذ من خلال الحصول على قرار بوقف التنفيذ من محكمة الموضوع في دعوى تؤسس غالباً على تواطؤ بين المنفذ ضده مالك المتجر والغير بقصد عرقلة إجراءات التنفيذ.

وقد حاول المشرع السوري أن يضع حلاً لبعض هذه المشكلات في قانون التجارة الجديد⁽¹⁾ الذي نص في المادة 56 منه على إحداث سجل للمتاجر ووجوب تسجيل المتاجر والعقود والتصرفات الواردة عليها فيه. وكذلك من خلال ما جاء

* قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن. تاريخ استلام البحث 2014/2/25، وتاريخ قبوله 2014/4/20.

التي تعترض هذا البيع واقتراح حلول لهذه الصعوبات. أما حدود هذه الدراسة: فتقتصر على بيان الجوانب القانونية لتسجيل المتجر والحجز عليه ومن ثم بيعه تنفيذياً وفقاً لأحكام القانون السوري، وبالتالي يخرج من النطاق الموضوعي لهذه الدراسة البحث في الحجز على عناصر الملكية الصناعية للمتجر بشكل إفرادي وفقاً للقواعد القانونية الخاصة بكل منها.

رابعاً- منهجية الدراسة

سنبتع في هذه الدراسة المنهج الوصفي . التحليلي . وذلك من خلال تحليل نصوص قانون التجارة وقانون أصول المحاكمات المدنية، وأيضاً تحليل أحكام القضاء . إن وجدت . في هذا الموضوع.

خامساً- إجراءات الدراسة

بعد تحديد مشكلة الدراسة وأهدافها فقد تم تصميم خطة الدراسة وفق التسلسل التالي:
المبحث الأول - تسجيل المتجر وحجزه تنفيذياً
المبحث الثاني - بيع المتجر بالمزاد
ونختم دراستنا باستخلاص النتائج وتقديم التوصيات العلمية بشأن موضوع الدراسة.
وقبل البدء بالمبحث الأول لابد من تمهيد نبين فيه مفهوم المتجر.

تمهيد - مفهوم المتجر

إن توضيح مفهوم المتجر يتطلب تعريفه وبيان عناصره وطبيعته.

أولاً - تعريف المتجر وبيان عناصره

نصت الفقرة الأولى من المادة 43 من قانون التجارة على تعريف المتجر بأنه: "مجموعة عناصر مادية وغير مادية تهدف إلى ممارسة مهنة تجارية" ومن ثم عدت الفقرة الثانية من نفس المادة مشتملات المتجر:

"يشمل 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".

إن التعريف الوارد بنص الفقرة الأولى من المادة المذكورة أعلاه يبرز الخصائص التالية:

3- وما يزيد المشكلة تعقيداً أن المشرع أخضع التنفيذ على المتجر وبيعه بالمزاد لأحكام التنفيذ على العقار، مما أدى إلى إطالة إجراءات البيع من خلال التعقيدات الإجرائية الطويلة التي يخضع لها بيع العقار بالمزاد العلني، وهذا يتنافى مع ما تتطلبه التجارة والتعامل مع التجار وتحصيل الحقوق من سرعة وسهولة.

وبالجملة فإن مشكلة الدراسة تتلخص في الحاجة لإيجاد حلول تقوم على أساس التصور الواقعي الدقيق لمشكلات تسجيل المتجر وقيد الحجز في صحيفته وبيعه جبراً بشكل أيسر وأسهل مما قدمه المشرع السوري في قانون التجارة الجديد، وهذا يتطلب إجراء تعديل تشريعي في هذا المجال.

ثانياً- فرضيات الدراسة

تتلخص فرضيات هذه الدراسة في النقاط التالية:
1- ماهي ماهية سجل المتاجر؟ وهل التزم التجار بتسجيل متاجرهم في سجل المتاجر وبالتالي حقق المشرع السوري مقصده من إلزام اصحاب المتاجر بتسجيل متاجرهم حفاظاً على حقوق المتعاملين مع التاجر؟
2- إذا لم يلتزم التاجر بتسجيل متجره في سجل المتاجر فهل جزاء ذلك كاف لإلزامه بهذا التسجيل؟ وهل يحق لدانتيه أن يسجلوا متجره باسمه في سجل المتاجر؟ وفي غياب النص ماهي الحلول التي توصل إليها القضاء؟ وهل يمكن القياس على القواعد التي توصل إليها الاجتهاد القضائي؟
3- بما أن المشرع السوري أخضع حجزاً على المتجر والتنفيذ عليه لأحكام الحجز والتنفيذ على العقارات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، والتي تنتصف بالتعقيد وطول الإجراءات، فهل يمكن أن نحافظ على ما حققه المشرع من ضمانات لدانتي التاجر والمتعاملين معه من خلال تسجيل حقوقهم أو حجزهم في صحيفة المتجر في سجل المتاجر بحيث تكون نافذة تجاه الغير وفقاً لأحكام الحجز على العقار، وتوفيق ذلك مع إخضاع بيع المتجر تنفيذياً لإجراءات أيسر وأقصر من تلك التي يخضع لها العقار، وبما يتناسب مع متطلبات التجارة والطبيعة القانونية للمتجر بوصفه منقولاً معنوياً؟

ثالثاً- أهداف الدراسة ومحدداتها

تهدف هذه الدراسة إلى:

- 1- بيان آلية تسجيل المتجر في سجل المتاجر ووجوبها.
- 2- توضيح كيفية الحجز على المتجر.
- 3- عرض آلية بيع المتجر جبراً بالمزاد العلني والصعوبات

التجارية في نطاق المتجر، فيما لو اتفق الطرفان على ذلك⁽⁴⁾. أما بالنسبة للعناصر المعنوية أو غير المادية فإنها تحتل المكان الأول بين عناصر المتجر، نظراً لأهميتها في تحقيق هدف صاحب المتجر من تأسيس متجره. والعناصر المعنوية التي يمكن أن تدخل في تكوين المتجر، كما جاء بنص الفقرة الثانية من المادة 43، هي حق الاتصال بالزبائن، وحق الاستئجار، وحقق الملكية الصناعية، والرخص والإجازات، وحقق الملكية الأدبية والفنية. ويحكم بعض العناصر المعنوية كالعلامة التجارية الفارقة وبراءة الاختراع قوانين خاصة بهذه العناصر⁽⁵⁾، على أن المتجر كمجموعة يخضع لأحكام قانون التجارة.

ولا بد من الإشارة هنا إلى أن المشرع السوري قد تبنى في قانون التجارة الجديد ما استقر عليه الفقه والاجتهاد القضائي بأن المتجر منقول معنوي من حيث طبيعته (الفقرة الثانية من المادة 75)⁽⁶⁾. وعليه يمكننا الاستناد في هذا البحث لجهة تحديد الطبيعة القانونية للمتجر إلى أن المتجر منقول معنوي حتى ولو كان يدخل في تكوينه العقار، وهو منقول معنوي لأنه ليس له وجود مادي يدرك بالحس، وهو ذو صفة تجارية لأنه لا يوجد المتجر قانوناً إلا إذا خصص لممارسة مهنة تجارية مشروعة⁽⁷⁾.

المبحث الأول- تسجيل المتجر وحجزه تنفيذياً

ليبان آلية الحجز على المتجر لابد من دراسة الأحكام الخاصة التي جاء بها المشرع السوري والمتعلقة بتسجيله في سجل المتاجر وأهمية هذا التسجيل من أجل إنجاز عملية الحجز على المتجر. وعليه سنبحث على التوالي في تسجيل المتجر (المطلب الأول) وحجزه تنفيذياً (المطلب الثاني).

المطلب الأول- تسجيل المتجر

نظراً للمحاذير الناجمة عن إثبات ملكية المتجر والمشاكل الصعوبات المترتبة على النزاعات القضائية المتصلة بالتصرفات الواردة عليه ومدى أحقية المتصرف إليهم أو الحاجزين، وما ينتج عن ذلك من مشاكل وهدر للحقوق، ونظراً للقيمة المرتفعة للمتجر ووجوب حفظ واستقرار المعاملات الجارية بصدده، فقد نص قانون التجارة على وجوب تسجيل المتجر في سجل المتاجر وكذلك تسجيل الحقوق المترتبة أو المتفرعة عنه في صحيفة المتجر في سجل المتاجر التابع لأمانة السجل التجاري كما علق المشرع على هذا التسجيل اكتساب الحقوق التي تتناول المتجر وبعض عناصره ونفاذها حيال الغير.

1- يعد المتجر مجموعة قائمة بذاتها لا مجرد عناصر فردية، وبالتالي يستمد المتجر صفته من هذه المجموعة من العناصر المادية وغير المادية⁽²⁾.

2- ورد في نص المادة العناصر المادية وغير المادية ولم يبرز التعريف أهمية العناصر غير المادية التي تفوق العناصر المادية أهمية وقيمة، لأن المتجر هو مجموعة من المنقولات غير المادية (المعنوية)، فهو قد يوجد بوجود العناصر المعنوية ولو لم تكن هنالك عناصر مادية كالبضائع والتجهيزات والعدد الصناعية. وقبل صدور قانون التجارة الجديد كان مشروع تعديله يعرف المتجر على أنه: "مجموعة عناصر مادية قد تضم أيضاً عناصر مادية..."⁽³⁾.

وبناءً عليه، فإن المحل لا يعد متجراً إذا كان اجتماع هذه العناصر قد تم من أجل عمل من الأعمال التي هي، بطبيعتها، مدنية، كالمهن الحرة، فالصيدلية وعيادة الطبيب وصالون الحلاقة ليست محلات تجارية، وبالتالي لا تطبق عليها أحكام المتجر؛ بالرغم من توفر عناصر فيها مماثلة لعناصر المتجر. كوجود تجهيزات، وزبائن، وحق إيجار وبضائع... الخ.

3- لم يرد في نص الفقرة الأولى من المادة 43 من قانون التجارة أن الغاية من المتجر اتصال التاجر بزبائنه، كما كان وارداً في مشروع تعديل قانون التجارة، وجاء بالفقرة الثانية من المادة نفسها أن حق الاتصال بالزبائن هو أحد عناصر المتجر. ويرأينا المتواضع وإن كان حق الاتصال بالزبائن هو أحد العناصر المعنوية التي يتكون منها المتجر كمجموعة من المنقولات غير المادية، إلا أن ذلك لا ينفي عن أن الاتصال بالزبائن هو الهدف الذي يسعى إليه التاجر من خلال جمع عناصر المتجر.

أما بالنسبة لعناصر المتجر فقد نظم المشرع السوري المتجر ككتلة ومجموعة من العناصر المادية والمعنوية، وتعد العناصر المادية أقل أهمية من العناصر المعنوية، وتتوقف أهمية هذه العناصر على طبيعة المهنة التجارية التي تمارس في المتجر. كما أن هنالك بعض العناصر المادية لا تدخل في نطاق المتجر إلا في أحوال خاصة، فالبضائع والتجهيزات والعدد الصناعية والأثاث هي من العناصر المادية التي تدخل في نطاق المتجر، أما العقارات والديون والدفاتر التجارية فهي تخرج مبدئياً عن نطاق المتجر، ما لم تقتض طبيعة المهنة التجارية إدخالها، كأن تكون هذه العقارات محل مشروع شراء العقارات لبيعها بربح فهي تعد بمثابة بضائع المتجر، الذي يعد من المشاريع التجارية التي نصت عليه المادة 6 فقرة س من قانون التجارة. كما قد تدخل الحقوق الشخصية والدفاتر

أولاً- إحداه سجل المتجر

نصت المادة 56 من قانون التجارة على أنه:

"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.

2- يذكر في هذا السجل:

أ- اسم صاحب المتجر ومستثمره ونسبته ورقم تسجيله في سجل التجارة.

ب- العنوان المفصل للمتجر وفروعه.

ج- عناصر المتجر

د- تاريخ دخوله في ملكية صاحبه أو استثماره منه.

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

و- حقوق التأمين والانتفاع والحجز المترتبة على المتجر، وغيرها من الحقوق والعقود الواردة عليه.

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

ح- إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو الحقوق المتفرقة عن الملكية أو أحد عناصر المتجر غير المسجلة في سجل خاص فتوضع إشارتها في السجل المذكور".

يتضح مما جاء في هذا النص أن المشرع أوجب إحداه سجل للمتاجر في كل محافظة يكون تابعاً لأمانة السجل التجاري فيها. وألزم أصحاب المتاجر تسجيل متاجرهم فيه مع بيان عناصره وعائديته والعقود الواردة عليه أو على بعض عناصره؛ إلا أن المشرع لم يحدد مهلة محددة لوجب تسجيل المتاجر القائمة.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 25 من نفس القانون، نجد أن المشرع فرض على كل تاجر أن يطلب تسجيل اسمه في سجل التجارة خلال شهر واحد من تاريخ فتح المحل التجاري أو شرائه؛ وبناءً عليه كان على كل تاجر تقديم طلب تسجيل متجره خلال شهر من تاريخ دخول القانون حيز النفاذ في 1 نيسان 2008، وفقاً للتعليمات التي أصدرتها وزارة الاقتصاد والتجارة، التي تضمنت تفصيلاً عن المعلومات التي يجب أن ترد في صحيفة كل متجر⁽⁸⁾. وهنا لا بد من الإشارة إلى أن قيد التاجر في سجل التجارة العام لا يغني قيد المتجر في سجل المتاجر.

وفي الواقع العملي، نجد أن أغلب التجار لم يلتزموا بتسجيل محلاتهم التجارية في سجل المتاجر، نظراً لضعف وبساطة

الجزء المترتب على عدم التسجيل والذي اقتصر على غرامة مالية زهيدة جداً لا تتناسب والمخالفة القانونية والضرر الذي قد يلحق بالمتعاملين مع صاحب المتجر نتيجة عدم التسجيل⁽⁹⁾.

وخلص القول، فإننا نرى أن ما جاء به المشرع السوري من أحكام إحداه سجل المتاجر ذو أهمية بالغة لأنه يسهل للمتعاملين مع التاجر الوقوف على ماهية المتجر وعناصره وهوية صاحبه والحقوق المترتبة عليه، كما يضمن حقوقهم. إلا أن هذا لا يعني أن المشرع لم يغفل إمكانية تسجيل المتجر من قبل غير صاحبه فيما لو امتنع هذا الأخير عن تسجيله في سجل المتاجر، وهذه إحدى المشاكل التي دعنا إلى عمل هذه الدراسة. وسنجيب على هذه المشكلة ونعالجها في معرض بحثنا في الحجز على المتجر.

ثانياً- إثبات التصرفات الواردة على المتجر وشهرها

نصت المادة 57 من قانون التجارة على:

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

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

3- إذا وضعت في سجل المتجر إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو بأحد عناصره غير المسجلة فيسجل خاص، انسحب أثر الحكم الذي سوف يصدر في الدعوى إلى تاريخ وضع إشارتها على صحيفة المتجر.

4- يسري الحجز والتأمين وجميع الحقوق التي تترتب على المتجر من تاريخ تسجيلها في سجل المتجر".

يتضح من نص المادة 57 أن المشرع السوري يوجب إثبات جميع العقود والتصرفات الواردة على المتجر بالكتابة، استثناءً من مبدأ حرية الإثبات في المواد التجارية. ويفسر هذا الاستثناء برغبة المشرع في استبعاد كل نزاع محتمل حول نطاق العقد وما يدخل في عناصره، فضلاً عن المشرع يشترط تسجيل العقود والتصرفات الواردة على المتجر، والكتابة خطوة أولى في سبيل التسجيل.

ويلاحظ أن الكتابة ليست شرطاً لانعقاد بل هي شرط للإثبات فحسب. ولذلك راعى المشرع الأحكام المتعلقة بالإقرار واليمين، وأجاز إثبات العقد بما يقوم مقام الكتابة من إقرار أو يمين. كل ذلك في العلاقة بين المتعاقدين فحسب، ذلك أنه أجاز للغير إثبات هذه العقود والتصرفات بوسائل الإثبات كافة بما فيها البينة الشخصية.

كما يتبين من نص المادة 57 المذكورة أن المشرع علق

فعلياً، وإخطار المنفذ ضده بالحجز. وسنعرض هذه المراحل بالتفصيل.

أولاً- تقديم طلب الحجز

يتقدم طالب الحجز التنفيذي إلى دائرة التنفيذ المختصة، بعد الانتهاء من مقدمات الحجز التنفيذي ومضي المدة المقررة للوفاء بعد الإخطار التنفيذي، بطلب مرفق بالمستندات الواجبة في التنفيذ على المتجر، وهي بيان عن صحيفة المتجر مؤرخاً بتاريخ تقديم طلب الحجز أو بتاريخ قريب منه.

وتعترضنا في هذا المقام مشكلة تتمثل في أنه إذا كان المتجر لم يسجل بعد باسم المدين "المنفذ ضده" الذي قام بشراؤه من الغير، إهمالاً منه بعدم الالتزام بتسجيل متجره القائم بتاريخ صدور قانون التجارة وبعد نفاذه في سجل المتاجر، رغم ما نص عليه القانون من وجوب ذلك. فما هو الحل الذي يستطيع الدائن أو طالب التنفيذ أن يلجأ إليه عند تقديم طلب الحجز التنفيذي إلى رئيس التنفيذ وتكون وثائقه غير مكتملة؟ وهذا قد يفوت على طالب التنفيذ فرصة التنفيذ على متجر مدينه "المنفذ ضده، كما يسمح لهذا الأخير بالتواطؤ مع الغير ببيع متجره بعقد ذو تاريخ ثابت قبل تسجيل المتجر على اسم المدين.

تصدت محكمة الاستئناف المدنية في حلب لمثل هذه المسألة، ففي قضية تقدم فيها الدائن "طالب التنفيذ" بطلب الحجز التنفيذي على متجر مدينه "المنفذ ضده" مرفقاً بطلبه بصورة طبق الأصل عن حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية يثبت ملكية المدين لهذا المتجر في منطقة صناعية تدعى "الراموسة".

رفض رئيس التنفيذ إجابة طلب الحجز التنفيذي على المتجر بسبب أن طالب التنفيذ لم يرفق بطلبه بياناً عن صحيفة المتجر تثبت تسجيله في سجل المتاجر، طبقاً لما يفرضه القانون من تطبيق أحكام الحجز التنفيذي على العقار التي تستوجب إبراز بيان قيد عقاري للعقار المطلوب حجزه، وهذا ما لم يلتزم به طالب التنفيذ.

استأنف طالب التنفيذ الحكم متذرعاً بأنه لو امتنع المدين "المنفذ ضده" عن تسجيل متجره في سجل المتاجر لاستحال على دائنيه التنفيذ على أمواله ومن بينها المتجر، إضافةً إلى أنه وطبقاً لأحكام الحجز على العقار إذا لم يكن العقار مسجلاً باسم المدين الذي قام بشراؤه من الغير أو ورثه، يجوز للدائن تسجيل هذا العقار باسم مدينه لينفذ عليه، وبالتالي طلب الدائن المستأنف إجازته بالقيام بتسجيل المتجر باسم مدينه وإيقاع الحجز عليه.

سريان ونفاذ العقود والتصرفات الواردة على المتجر أو بعض عناصره تجاه الغير على تسجيلها في صحيفة المتجر بسجل المتاجر، وبالتالي لا تسري تجاه الغير العقود والتصرفات الواردة على المتجر غير المقيدة في صحيفته. فالقيد شرط لنفاذ التصرف في حق الغير ممن له مصلحة في عدم سريان التصرف في مواجهته كدائن بائع المتجر إذا لم يسجل البيع في صحيفة المتجر، أو مشتري ثانٍ إذا لم يسجل البيع الأول، أو دائن مرتين ثانٍ إذا لم يسجل الرهن الأول في سجل المتجر.

وكذلك اعتبر المشرع تاريخ وضع إشارة الدعوى المتعلقة بملكية المتجر أو بأحد عناصره هو التاريخ الذي ينسحب إليه أثر الحكم القضائي الصادر في هذه الدعوى. وأن إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي أو إشارة الرهن التي تسجل في سجل المتجر تمنح صاحبها كافة الحقوق المترتبة على الحجز أو الرهن من تاريخ تسجيل الحجز أو الرهن في صحيفة المتجر في سجل المتاجر، فيتمتع بحق الأفضلية والرجحان على من سجل حجه أو رهنه من بعده⁽¹⁰⁾. وأكثر ما يعيننا في هذه الدراسة مسألة تسجيل الحجز في صحيفة المتجر بسجل المتاجر وأثره تجاه الغير ولاسيما الحاجزين اللاحقين أو مشتري المتجر المحجوز عليه، وهذا ما سنبحثه لاحقاً.

المطلب الثاني- الحجز التنفيذي على المتجر

قدمنا أن المشرع السوري، في قانون التجارة الجديد، أخضع الحجز على المتجر لأحكام الحجز الاحتياطي وكذلك التنفيذي التي تسري على العقار والمنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية. ولما كانت أحكام الحجز الاحتياطي من حيث حالاته لا تختلف فيما لو كان المال المحجوز عليه متجراً أم غير ذلك، وكانت خصوصية الحجز الاحتياطي على المتجر تلتقي مع نفس خصوصية الحجز التنفيذي من حيث معاملته معاملة العقار والتي تستوجب إجراءات محددة سنيبتها لاحقاً. لذلك فإن دراستنا سوف تقتصر على أحكام الحجز التنفيذي بوصفها أكثر شمولية من الحجز الاحتياطي وتمهد لدراسة المبحث الثالث المتعلق ببيع المتجر جبراً بالمزاد العلني. وعليه، سنتناول في هذا المبحث قرار الحجز وتسجيله وتنفيذه عن طريق الحجز الفعلي، ومن ثم نتناول معاملة وضع اليد على المتجر تمهيداً لبيعه بالمزاد.

الفرع الأول - قرار حجز المتجر

من أجل حجز المتجر تنفيذياً لا بد من تقديم طلب الحجز وصدور قرار عن رئيس التنفيذ بالحجز وقيد الحجز في صحيفة المتجر في سجل المتاجر ومن ثم حجز المتجر حجزاً

المتجر أن يتخذ موطناً مختاراً في البلدة التي فيها مقر دائرة التنفيذ لكي يصار إلى إجراء التبليغات فيه ؛ وفي حال عدم تحديد طالب التنفيذ موطنه في منطقة هذه الدائرة، جرى تبليغه بطريق الإلصاق على لوحة الإعلانات في دائرة التنفيذ⁽¹²⁾. وعادة تعج هذه اللوحة بالتبليغات التي تترامم فوق بعضها البعض، ويصعب على من جرى تبليغه بواسطتها أن يطلع على مذكرة تبليغه.

ثانياً- صدور قرار الحجز

الأصل أنه لا بد من إخطار المدين بالوفاء قبل صدور قرار الحجز، أما في حالة التنفيذ على المتجر، فإن رئيس التنفيذ يقرر إيقاع الحجز على المتجر بعد تسجيل طلب التنفيذ وقيل تبليغ المدين إخطاراً بلزوم الوفاء، ومبرر ذلك⁽¹³⁾، أنه يخشى أن يعمد المدين إلى التصرف بمتجره بقصد تهريبه قبل تسجيل الحجز في صحيفة المتجر بسجل المتاجر وبعد تبليغه الإخطار، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن وضع إشارة الحجز في صحيفة المتجر بسجل المتاجر لا يلحق بالمدين مالك المتجر أي ضرر إذا أوفى بالتزامه بعد إخطاره ؛ ولأن المشرع أجاز لرئيس التنفيذ اتخاذ تدبير من هذا النوع وذلك في الأحوال التي يكون فيها التأخير ضاراً حيث يحق له أن يقرر السير في التنفيذ فوراً⁽¹⁴⁾.

ويشمل قرار الحجز المتجر بكافة عناصره المسجلة في سجل المتاجر وحتى تلك التي أوجد لها المشرع سجلات خاصة لتسجيل التصرفات الواردة عليها في سجلها، كما هو عليه الحال بالنسبة لبراءة الاختراع والعلامة التجارية الفارقة، وهذا يستدعي تسجيل قرار الحجز في السجل الخاص بهذه العناصر، إن وجدت لدى مديرية حماية الملكية الصناعية⁽¹⁵⁾. كما يشمل قرار الحجز البضائع والأثاث والتجهيزات الموجودة في المتجر، وهذا يتطلب بالضرورة الانتقال إلى المتجر لحجزه حجزاً فعلياً⁽¹⁶⁾. وهذا ما سنتناوله في معرض دراستنا حجز المتجر حجزاً فعلياً.

ثالثاً - تسجيل قرار الحجز

ينفذ قرار رئيس التنفيذ بالحجز على المتجر مباشرة، وذلك من خلال تزويد طالب الحجز أو وكيله كتاباً مرفقاً بنسخة عن قرار الحجز، حيث يصار إلى تسجيل هذا القرار ووضع إشارة بقرار الحجز في صحيفة المتجر بسجل المتاجر لدى أمانة السجل التجاري التي يوجد في منطقتها المتجر الذي تقرر حجزه. والغاية من تسجيل قرار الحجز في صحيفة المتجر حماية الغير المتعاملين مع صاحب المتجر المحجوز بعد

ثم أصدرت محكمة الاستئناف المدنية بحلب الغرفة السادسة، بوصفها الغرفة المختصة بالنظر في الطعون الواردة على قرارات رئيس التنفيذ، قرارها رقم 1415 تاريخ 3/7/2010، وجاء فيه:

"حيث أنه من الثابت في أوراق الملف "الإضبارة" التنفيذي أن المنفذ ضده مستأجر للمحل التجاري ومالك لكافة عناصره بموجب الحكم القضائي المرفق. وحيث أن المشرع عامل المتجر معاملة العقار فيما يتعلق بحجزه تنفيذياً. وحيث أنه من الجائز تسجيل العقار من قبل الدائن على اسم مدينه؛ فإنه من البديهي أن يمنح الدائن "طالب التنفيذ" حق تسجيل المحل التجاري على اسم مدينه "المنفذ ضده" استناداً إلى الوثائق التي تثبت عائدة المتجر لهذا المدين والمبرزة في الملف أصولاً.

لذلك قررت المحكمة بالاتفاق: قبول الاستئناف شكلاً وقبوله موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وإجازة المستأنف "طالب التنفيذ" تسجيل المتجر باسم مدينه "المنفذ ضده" في سجل المتاجر لدى أمانة السجل التجاري بحلب، ومن ثم تسجيل قرار الحجز التنفيذي في صحيفة هذا المتجر⁽¹¹⁾.

من خلال قراءة هذا القرار نجد أن الاجتهاد القضائي وضع حلاً لمشكلة لم يأت قانون التجارة على معالجتها، ولم يفترضها المشرع عندما أوجب على أصحاب المتاجر تسجيل متاجرهم في سجل المتاجر المختص مكانياً.

ومع ذلك قد تعترضنا مشكلة أخرى تتمثل في عدم وجود أي وثيقة بيد الدائن "طالب الحجز" يستند إليها في طلب تسجيل متجر مدينه في سجل المتاجر، ومثل هذه الصعوبة قد تكون أكثر انتشاراً وواقعية من سابقتها التي عرضت على القضاء وأشرنا إليها أعلاه.

وبنتيجة البحث والممارسة العملية، فإننا نرى بأنه لا يوجد ما يمنع أن يقرر رئيس التنفيذ بالنسبة للحجز التنفيذي أو حتى قاضي الموضوع أو قاضي الأمور المستعجلة بالنسبة للحجز الاحتياطي، من أن يقرر حجز المتجر حجزاً فعلياً بانتقال مأمور التنفيذ إلى مكان وجود المتجر وجرّد كافة عناصره وتنظيم محضر ضبط بالحجز الفعلي للمتجر وإجراء تحقيق محلي إن اقتضى الأمر، ومن ثم يقرر رئيس التنفيذ أو قاضي المحكمة المختصة، حسب الأحوال، تزويد الدائن "طالب الحجز" بنسخة عن ضبط الحجز بوصفها سنداً رسمياً، ليبادر إلى إجراء معاملة تسجيل المتجر في سجل المتاجر باسم مدينه، ومن ثم وضع إشارة الحجز في صحيفة المتجر بسجل المتاجر للمثابرة على إجراءات التنفيذ على المتجر وبيعه بالمزاد العلني.

ولا بد من الإشارة إلى أنه على طالب الحجز التنفيذي على

عليه، ومن ثم ينظم محضر ضبط حجز بالبضائع والتجهيزات والأثاث ويوقع عليه كل من الدائن والمدين أو من يمثلهما، ويجري تسليم المحجوزات إلى شخص ثالث أمين أو إلى المدين المنفذ ضده. ويعد ذلك يقع على مأمور التنفيذ ضم محضر ضبط الحجز إلى الملف التنفيذي.

الفرع الثاني - الإخطار بالحجز ووضع اليد على المتجر المحجوز

طبقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات لا بد من إخطار المدين بالحجز على المتجر بعد إيقاعه وتنفيذه سواء كان هذا الحجز هو أول حجز يقع على المتجر أم كانت قد تعددت الحجوزات عليه، ومن ثم يجب وضع اليد على المتجر المحجوز طبقاً لما هو معمول به في الحجز التنفيذي على العقار. وسنتناول ذلك في الفقرات التالية.

أولاً- إخطار المدين أو المحكوم عليه

بعد صدور قرار رئيس التنفيذ بحجز المتجر وتنفيذه بتسجيله في صحيفة المتجر بسجل المتاجر، يتوجب على مأمور التنفيذ، طبقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات وقانون التجارة، توجيه إخطار إلى المدين أو المحكوم عليه بتنفيذ قرار الحجز وتسجيله⁽²⁰⁾. ويبلغ المدين الإخطار في شخصه أو في موطنه الأصلي، ولا يجوز تبليغه في الموطن المختار في أثناء رؤية الدعوى إذا كان السند التنفيذي حكماً قضائياً.

ويترتب البطلان على التبليغ الحاصل في غير هذا الموطن الأصلي أو المختار للمدين، وهذا البطلان مقرر لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه⁽²¹⁾.

ثانياً- حالة تعدد الحجوزات على المتجر

إن حجز المتجر لا يمنع من إيقاع حجوزات أخرى عليه ولو كان الحاجز الأول صاحب حق عيني تبعي. وتتم الحجوزات اللاحقة على المتجر بالإجراءات نفسها التي يتم بها الحجز الأول؛ وإن بطلان أحد الحجوزات لسبب من الأسباب أو تنازل الحاجز الأول عن حجزه لا يؤدي إلى بطلان الحجوزات التالية لاستقلالها في الإجراءات⁽²²⁾.

وفي حال تعدد الحجوزات فإنه ينبغي تنسيق الإجراءات حتى لا يحصل تعارض أو تضارب بينها، وذلك لحسن سير العدالة. وعليه يمكن طلب البيع من قبل مباشر الإجراءات أو من قبل كل دائن أصبح طرفاً فيها إذا تقاعس الحاجز الأول أو أهمل السير في إجراءات التنفيذ.

الحجز، إذ يمكن للغير معرفة وضع المتجر والمنازعات الواقعة بشأنه، كما أن أي شراء للمتجر أو تصرف آخر من شأنه ألا يكون نافذاً إذا ما نفذ على المتجر في النهاية وبيع بالمزاد العلني⁽¹⁷⁾. ذلك أنه كان على هذا المشتري أو المتصرف إليه أن يطلع على صحيفة المتجر قبل شرائه، بحسبان أن البيانات والمعلومات الواردة في صحيفة المتجر بسجل المتاجر معدة لاطلاع الكافة وحجة على الكافة أسوة بالبيانات الواردة في السجل التجاري للتاجر.

كما نرى بأن ذلك يعد من قبيل دعم استقرار المعاملات التي جاء بها قانون التجارة، والتقليل بشكل كبير لعدد المنازعات القضائية الناشئة عن التصرف بالمتجر دون معرفة بوقوع حجز عليه من قبل المتصرف إليه حسن النية، الذي لا بد له من اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى ليحكم له باستحقاق المتجر؛ وإن الحكم بهذه الدعوى يتطلب منه إثبات التواطؤ بين الدائن المنفذ والمدين المنفذ ضده صاحب المتجر المتصرف به، وهذا لا يخلو من صعوبة بالغة في الإثبات، وإن كان يمكن إثبات ذلك بكافة وسائل الإثبات. أضف إلى ذلك قيام المدين المنفذ عليه فعلاً بالتواطؤ مع الغير وإظهاره بمظهر المتصرف إليه ليرفع دعوى استحقاق المتجر ويتدخل في الملف التنفيذي، ويعرقل إجراءات التنفيذ على المتجر⁽¹⁸⁾. ومثل هذه الدعاوى لا يزال قسمًا منها قائماً بالنسبة للمنازعات الناشئة قبل نفاذ قانون التجارة الجديد.

رابعاً- حجز المتجر فعلياً

بعد صدور قرار الحجز يمكن للدائن طلب التنفيذ أن يطلب حجز المتجر حجزاً فعلياً قبل تسجيل قرار الحجز في صحيفة المتجر في صحيفة المتاجر أو بعد هذا التسجيل، وذلك بقصد حجز البضائع والمنقولات الأخرى الموجودة في المتجر والتي لا تخضع للتسجيل في سجل المتاجر أو لدى مديرية حماية الملكية الصناعية؛ ولا يخفى أن في ذلك زيادة من ضمانة الدائن طالب التنفيذ، لما تمثله هذه البضائع من قيمة قد تغطي جزءاً كبيراً من دينه، إضافةً إلى أنها تمثل أداة ضغط على المدين الذي لا يروق له أن يظهر بمظهر التاجر المحجوز على أمواله بين أقرانه، ويؤثر على سمعته التجارية من خلال تخلفه عن دفع ديونه⁽¹⁹⁾.

وعليه، فإن الحجز الفعلي ينفذ وفقاً لقواعد حجز الأموال المنقولة لدى المدين أو المحكوم عليه. إذ يتوجه مأمور التنفيذ برفقة الدائن أو المحكوم له أو أحد ممثليهما إلى المتجر المطلوب الحجز عليه، فإذا كان المدين حاضراً، أعلن له المأمور صفته وياشر مهمته بتعيين الأموال الجائز الحجز

البيع ومكانه وغالباً ما يكون مكان وجود المتجر وفي جلسة مزايمة واحدة يتم فيها بيع المتجر وتسديد ثمنه فوراً ويصدر قرار الإحالة القطعية، ويستلم المحال عليه المتجر والبضائع والتجهيزات فور تسديده الثمن ويسجل قرار الإحالة لدى مديرية المالية لتثبيت إشغال المتجر من قبل المحال عليه.

هذه الإجراءات التي ذكرناها آنفاً حول بيع المتجر كانت بسيطة وسهلة وسريعة، إلا أنه وبعد أن أخضع المشرع التنفيذ على المتجر لأحكام التنفيذ على العقار، كما بينا سابقاً، باتت هذه الإجراءات طويلة ومعقدة وتلحق ضرراً بدائني التاجر، وهذا ما دعانا إلى عرض هذه الإجراءات لبيان المشكلة الأساسية التي تثيرها هذه الدراسة.

وبناء على ما تقدم فإن بيع المتجر بالمزاد العلني عن طريق دائرة التنفيذ تحكمه إجراءات تمهيدية يقوم بها مباشر الإجراءات وأمور التنفيذ (الفرع الأول) وإجراءات تتعلق بآلية البيع وزيادة العشر وصدور قرار الإحالة القطعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول - الإجراءات الممهدة لبيع المتجر

حتى يصار إلى بيع المتجر، أوجب المشرع إعداد قائمة بشروط البيع وأجاز لأصحاب المصلحة الاعتراض على هذه القائمة.

أولاً- وضع قائمة شروط البيع

إن وضع قائمة شروط البيع يتطلب إعدادها وتضمينها بيانات فرضها القانون ومن ثم إخبار ذوي الشأن بوضع هذه القائمة.

1- إعداد القائمة والبيانات الواجب توافرها فيها:

بعد إجراء معاملة وضع اليد على المتجر يصار إلى إعداد قائمة شروط البيع، والغاية من هذه القائمة التمهيد لبيع المتجر. ويجري إعداد قائمة شروط البيع من قبل أمور التنفيذ بناءً على طلب أحد ذوي الشأن (الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الإجراءات أو أحد الدائنين من أصحاب الرهن أو التأمين أو الامتياز)⁽²⁶⁾.

ويجب أن تشمل القائمة على البيانات التالية:

1- بيان السند التنفيذي الذي حصل الإخطار بمقتضاه.

2- تاريخ الإخطار.

3- تعيين المتجر وفروعه أو المتاجر المراد بيعها مع بيان وصفها وعناصرها وموضوع فعاليتها وموقعها ورقم تسجيلها أو غير ذلك من البيانات التي تفيد تعيينها.

4- شروط البيع والقيمة المقدرة.

5- تجزئة بيع المتجر إلى صفقات إن كان يتألف من عدة

ولابد من الإشارة إلى أن صاحب الحجز التنفيذي الأول يتمتع بأفضلية إجرائية، بالحصول على دينه من الثمن الناجم عن حصيلة بيع المال المحجوز، على باقي الدائنين أصحاب الحجزات اللاحقة والمشاركين بالملف⁽²³⁾. بينما نجد خلاف ذلك في قوانين أخرى، كالقانون الأردني إذ يتساوى الدائنون الحاجزون عند توزيع الثمن الناجم عن بيع المتجر المحجوز بالمزاد العلني ويقتسمون هذا الثمن بعد حصول أصحاب الديون الممتازة على حقوقهم⁽²⁴⁾. ونعتقد بأن موقف المشرع السوري أقرب للعدالة إذ يخفف كثيراً من التصرفات الصورية التي قد يقوم بها التاجر بغية الإضرار بالدائن مباشر إجراءات الحجز والتنفيذ، والتي قد توجب عليه مراجعة محكمة الموضوع لمنع نفاذ مثل هذه التصرفات بحقه.

ثالثاً- وضع اليد على المتجر المحجوز وتنظيم محضر به

بعد انتهاء ميعاد الإخطار بخمسة أيام، وفي حال عدم قيام المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بالوفاء، يطلب الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المشتركين بالملف طرح المتجر للبيع بالمزاد العلني، فيصدر رئيس التنفيذ قراراً بذلك؛ وبعد صدور القرار ينتقل مأمور التنفيذ إلى مكان المتجر لوضع اليد عليه وذلك بصحبة خبير أو ثلاثة خبراء يسميهم رئيس التنفيذ وذلك لتقدير قيمة المتجر ووضع اليد عليه، وينظم محضراً بذلك⁽²⁵⁾.

ولابد من القيام بذلك حتى ولو سبق أن جرى حجز المتجر حجزاً فعلياً من قبل أمور التنفيذ وقدر قيمته. ذلك أن الغاية من عملية وضع اليد على المتجر وتنظيم محضر بذلك هو الوقوف على حالة المتجر الراهنة وتقدير قيمته من قبل الخبير ووضع اليد عليه، ليصار إلى وضع قائمة شروط البيع وفق هذا المحضر وبيعه بالمزاد العلني بعد ذلك.

المبحث الثاني - بيع المتجر بالمزاد

يخضع بيع المتجر بالمزاد العلني إلى إجراءات محددة ومعقدة ويترتب على هذا البيع آثاراً ترتبط بصفته بيعاً جبرياً. وعليه سنتناول دراسة إجراءات بيع المتجر بالمزاد (المطلب الأول)، وما يترتب على هذا البيع من آثار (المطلب الثاني).

المطلب الأول - إجراءات بيع المتجر بالمزاد

كان بيع المتجر بالمزاد العلني، بوصفه منقولاً معنوياً، يخضع لإجراءات بيع الأموال المنقولة التي كانت تقتصر على طلب البيع وصدور قرار من رئيس التنفيذ بالبيع ومن ثم استلام المتجر بموعد مسبق للبيع، بعدها يجري الإعلان عن موعد

أطراف الملف عن طريق تقرير يدون منهم في محضر التقرير العام. أما الآخرون، من أصحاب المصلحة ومن غير أطراف الملف التنفيذي فيمكنهم التقدم بالاعتراض عن طريق استدعاء إلى رئيس التنفيذ يجري إلحاقه بالملف للنظر فيه في موعد جلسة البت الاعتراضات.

2- أوجه الاعتراض

يتناول موضوع الاعتراضات الإجراءات سواء لعب في شكلها أم في موضوعها. ومن العيوب التي تتناول الناحية الشكلية في الإجراءات: إذا كان العيب يتناول عيباً في الإخطار التنفيذي أو في قائمة شروط البيع نفسها أو في تبليغ القائمة، أو سهو الخبير التوقيع على محضر وضع اليد على المتجر⁽³⁰⁾.

ومن العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات: عدم توفر أهلية الحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توفر الصفة أو عدم توفر الحق في التنفيذ الجبري كأن لا يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً.

على أن المشرع أضاف، في قانون التجارة، أسباب اعتراض خاصة بالمدين عند التنفيذ على المتجر تتمثل في وقف الإجراءات التنفيذية أو قصرها أو التنفيذ على المتجر بمجمله (مادة 89 تجارة). ويعود أمر الموافقة عليها إلى مطلق تقدير رئيس التنفيذ، الذي عليه أن يأخذ بعين الاعتبار عدم إرهاق المدين المنفذ عليه. وسنبين فيما يلي هذه الأسباب الخاصة باعتراض المدين.

أ- وقف إجراءات التنفيذ

إذا تناول الحجز متجراً مع فروعه أو عدة متاجر بآن واحد جاز للمدين أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ على واحد أو أكثر من المتاجر أو الفروع المذكورة في الإخطار، إذا أثبت أن قيمة المتجر أو الفرع الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة له تكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين كانوا طرفاً فيها، ويعين القرار الصادر عن رئيس التنفيذ بهذا الصدد المتاجر أو الفروع التي أوقفت الإجراءات مؤقتاً بالنسبة لها. والغاية من ذلك عدم إرهاق المدين وهدر أمواله وبيع بعضها بدون مبرر، ويعود تقدير ذلك كله إلى مطلق تقدير رئيس التنفيذ.

ب- قصر إجراءات التنفيذ

يقع للمدين أن يطلب قصر الإجراءات على عناصر المتجر المادية أو بعضها إذا أثبت أن قيمتها تفي بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين أطراف الملف التنفيذي (مادة 89 / 2 تجارة). ويأخذ رئيس التنفيذ عند موافقته على هذا الطلب بعين الاعتبار عدم إرهاق المدين أو الإضرار به ببيع

محلات أو كان له فروع مع ذكر القيمة المقدرة لكل صفقة إن كان لذلك محل.

هذا ولم ينص المشرع على بطلان خاص بالنسبة للقائمة التي خلت من أحد هذه البيانات أو إذا كان البيان ناقصاً، مما يتوجب معه تطبيق القاعدة العامة للبطلان وبمقتضاها يكون الإجراء باطلاً إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر جسيم (مادة 39 أصول). وبزول هذا البطلان إذا تنازل عنه من شرع لمصلحته أو إذا ورد على الإجراء بما يدل على أنه اعتبره صحيحاً أو قام بعمل أو إجراء آخر باعتباره كذلك، فيما عدا الحالات التي يتعلق فيها البطلان بالنظام العام⁽²⁷⁾.

2- إخبار ذوي الشأن بوضع القائمة

بعد قيام مأمور التنفيذ بوضع قائمة شروط البيع، يأمر رئيس التنفيذ بضمها إلى الملف ويحدد جلسة للنظر في الاعتراضات التي يمكن أن تقدم ضد القائمة. ويقوم مأمور التنفيذ بإخبار ذوي الشأن بوضعها وهم المدين والدائنون الذين سجلوا حجزاً لمصلحتهم والدائنون أصحاب الرهون والتأمينات الامتياز الذين قيدت حقوقهم قبل الحجز في سجل المتجر⁽²⁸⁾. والغاية من هذا الإخبار تمكينهم من الإطلاع على القائمة لإبداء ما لديهم من ملاحظات عليها.

كما يمكن تمكين العموم من الإطلاع على قائمة شروط البيع من خلال لصقها على لوحة إعلانات الدائرة أو في ديوان الدائرة.

والصعوبة التي تظهر في الإخبار هي تبليغ أصحاب الحقوق المقيدة في صحيفة المتجر عندما يكون هؤلاء مجهولي الإقامة أو متوفين ولا يعرف ورثتهم ولا محل إقامتهم، ولتسهيل إجراءات التنفيذ يصار إلى إبلاغ هؤلاء في محل إقامتهم الظاهر في قيود سجل المتجر عندما سجلوا حقوقهم في صحيفة المتجر إن وجد فيها، وإلا اعتبروا مجهولي الإقامة وجرى تبليغهم قائمة شروط البيع باللصق على لوحة إعلانات دائرة التنفيذ وبالنشر في صحيفة يومية (المادة 26 من قانون أصول المحاكمات).

ثانياً- الاعتراض على قائمة شروط البيع

1- تقديم الاعتراض

يمكن تقديم هذا الاعتراض من قبل الأشخاص الذين جرى إخبارهم بتنظيم قائمة شروط البيع أو من قبل كل صاحب مصلحة ولو لم يجر إخباره كالدائنين العاديين أو من قبل من لم يجر إخبارهم بقائمة شروط البيع سهواً. غير أن الاعتراض لا يقبل من صاحب المصلحة المالية فقط أي من قبل من يود الاشتراك في المزايدة ويرغب في تعديل قائمة شروط البيع لمصلحته على هذا الأساس⁽²⁹⁾. ويقدم الاعتراض من قبل

لمشتري وتنتهي بصور قرار الإحالة القطعية وما يترتب عليه من آثار.

أولاً- تحديد موعد البيع والإعلان عنه

1- تحديد زمان البيع ومكانه

يحدد مأمور التنفيذ، وبالاتفاق مع صاحب الشأن، موعد البيع عند تنظيم ورقة الإخبار بوضع قائمة شروط البيع ويقرر رئيس التنفيذ هذا الموعد، ويجري تبليغ ورقة الإخبار إلى أصحاب العلاقة عن هذا الموعد، فإذا لم يتقدم أحد باعتراض على القائمة جرى البيع في التاريخ والموعد المحددين فيها. أما إذا قدمت اعتراضات على القائمة، وبت رئيس التنفيذ فيها، فإنه يصدر قراراً بتعيين جلسة البيع، وذلك من تلقاء نفسه أو بناءً على طلب أحد أطراف الملف، إذا ما قرر تعديلات على قائمة شروط البيع.

أما بالنسبة لمكان البيع فالأصل أن يجري البيع في مقر دائرة التنفيذ، على أنه يحق لمباشر الإجراءات والمدین والحاجز وكل ذي مصلحة أن يطلب من رئيس التنفيذ إجراء البيع في المتجر نفسه أو في مكان غيره (مادة 398 / 2 أصول).

2- الإعلان عن البيع

يجري الإعلان عن بيع المتجر بالمزاد العلني وذلك بالإعلان العام الموجه للجمهور عن طريق اللصق في لوحة الإعلانات والنشر في صحيفة يومية أو أكثر، ويودع ملف التنفيذ نسخة من الصحيفة التي حصل فيها النشر؛ وعند الاقتضاء يلصق هذا الإعلان على الباب الرئيسي للمتجر. وبالإعلان الخاص الموجه لأطراف الملف التنفيذي وأصحاب المصلحة (مادة 403 أصول).

ثانياً- المزايدة في جلسات البيع

يتوجب على كل شخص يود الدخول في المزايدة أن يودع صندوق الدائرة مبلغاً يعادل عشر القيمة المقدرة ويكون ذلك بمثابة عربون يعاد إليه في حال عدم إحالة المتجر عليه. على أنه إذا كان المزايد دائناً وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران إعفائه من إيداع العربون، قرر رئيس التنفيذ إعفائه بناءً على طلب يتقدم به هذا الدائن في محضر التنفيذ العام، وذلك قبل إجراء جلسة المزايدة (مادة 411 أصول).

ويحق لكل شخص أن يشترك بالمزايدة بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة بدخول المزايدة، وألا يكون من الأشخاص الذين لا يحق لهم الاشتراك في المزايدة.

1- جلسات البيع

تجري المزايدة في جلسة البيع بمناداة الدلال وتبدأ بالقيمة المقدرة في قائمة شروط البيع مع المصاريف. وتنتهي المزايدة

متجره، إذا كانت قيمة البضائع أو الأثاث مثلاً تفي بحقوق أطراف الملف التنفيذي.

ج- التنفيذ على المتجر بمجمله

إذا تم التنفيذ بصورة إفرادية على أحد عناصر المتجر غير البضائع، كالعلامة التجارية الفارقة أو براءة الاختراع، وجب إبلاغ الحجز إلى الدائنين أصحاب التأمين. ولكل من المدین والدائنين المذكورين أن يطلبوا التنفيذ على المتجر بمجمله، إذا كان من شأن التنفيذ على العنصر المذكور إنقاص قيمة المتجر نقصاً كبيراً أو تهديد كيانه. ويقدم الطلب المذكور، إذا كان صادراً عن المدین، خلال عشرة أيام من إخطاره، وإذا كان صادراً عن الدائنين أصحاب التأمين، خلال عشرة أيام من تبليغهم قرار الحجز.

إذا وجد رئيس التنفيذ أن الطلب جدير بالقبول قرر وقف التنفيذ عن العنصر المحجوز منفرداً والتنفيذ على المتجر بمجمله (مادة 91 تجارة).

ومبرر ذلك تحقيق مصلحة المدین في عدم إرهاقه من جهة وتحقيق مصلحة أصحاب التأمين في عدم إنقاص ضمانته ديونهم وتحقيق ثمن أكبر للمتجر يحصلون منه دينهم المضمون.

2- الفصل في الاعتراضات

ينظر رئيس التنفيذ في الاعتراضات ويفصل فيها على وجه السرعة سواء حضر أطراف الملف أم لم يحضروا. ويصدر قراره في غرفة المذاكرة، ويدون في محضر التنفيذ العام ولا يبلغ لأحد. وإن التصحيحات الواردة على القائمة بنتيجة الاعتراض عليها لا يتوجب تبليغها إلى باقي الدائنين من أصحاب الحقوق لعدم وجود نص يقضي بذلك⁽³¹⁾. هذا وإن قرار رئيس التنفيذ عند فصله بالاعتراضات يقبل الطعن بطريق الاستئناف، أسوةً بباقي القرارات التي تصدر عن رئيس التنفيذ، ومن قبل من تقدم بالاعتراض فقط⁽³²⁾.

وبعد أن يتحقق رئيس التنفيذ من فصله في جميع الاعتراضات، ويتحقق من أن قراراته بالفصل فيها، إذا كانت تتضمن تعديلات أو إضافات في قائمة شروط البيع، قد نفذت؛ يصدر قراراً بتعيين موعد لجلسة البيع، وذلك بناءً على طلب ذوي الشأن. وهذا القرار يعني عدم وجود أي مانع من استمرار التنفيذ على المتجر.

الفرع الثاني - إجراءات البيع

تمر إجراءات بيع المتجر بمراحل عديدة تبدأ بتحديد زمان البيع ومكانه والإعلان عنه، وجلسات المزايدة وزيادة العشر بعد إنهاء جلسة البيع الأولى التي تقررت فيها إحالة المتجر الأولى

بأحد الحلول الثلاثة التالية:

أ- إذا زائد أحد على القيمة المقدرة مع المصاريف ولم يزايد آخر عليه، قرر رئيس التنفيذ الإحالة عليه.

ب- إذا لم يتقدم أي مزاييد وطلب الحاجز إحالة المتجر عليه بالقيمة المقدرة، قرر رئيس التنفيذ إحالة المتجر عليه. وإذا تعدد الطالبون من باقي الدائنين المشتركين في الإجراءات جرت الإحالة لمن كان أسبق في تقديم الطلب في جلسة المزايمة (مادة 409/5 أصول).

ج- إذا لم يتقدم أي مزاييد ولم يطلب الحاجز أو غيره من الدائنين المشتركين في الإجراءات إحالة المتجر عليه، قرر رئيس التنفيذ تنقيص عشر القيمة المقدرة للمتجر، فإذا لم يتقدم أحد رغم ذلك، قرر تأجيل البيع وتحديد موعد الجلسة الثانية (مادة 409/7 أصول).

عندما يقرر رئيس التنفيذ تأجيل البيع إلى جلسة ثانية، يجب عليه تحديد موعد هذه الجلسة بتاريخ لا يتجاوز خمسة عشر يوماً ولا يقل عن أسبوع من تاريخ القرار؛ كما يجب الإعلان عن البيع باللصق والنشر فقط ودون التقيد بالميعاد المنصوص عليه في المادة 401 من قانون أصول المحاكمات، أي الإعلان قبل مهلة خمسة عشر يوماً من البيع ولا يزيد الموعد على الشهر. وبالتالي لا حاجة لإعادة تبليغ أصحاب العلاقة.

وفي الجلسة الثانية يفتح المزاد ويشترط لقبول فتح المزاد في هذه الجلسة أن يتقدم راغب الشراء بعرض مساوٍ تسعة أعشار القيمة المقدرة على الأقل. فإذا لم يتقدم أحد للشراء، ترفع جلسة البيع ويؤجل البيع بقرار من رئيس التنفيذ إلى جلسة ثالثة؛ ويتضمن القرار تحديد موعد هذه الجلسة بحيث لا يتجاوز خمسة عشر يوماً ولا يقل عن أسبوع من تاريخ القرار، ويعاد الإعلان باللصق والنشر فقط ولا يبلغ أصحاب العلاقة موعد الجلسة الثالثة.

يجري افتتاح المزاد في الجلسة الثالثة بمبلغ غير محدد، ويكون مآل هذه الجلسة حتماً البيع والإحالة لصاحب العرض الأخير بعد ورود الزيادات ومهما بلغ الثمن، وحتى ولو كان الثمن دون القيمة المقدرة بكثير. وينظم محضر بعروض المزايمة أثناء إجراءاتها من قبل مأمور التنفيذ أو الدلال ويعد صدور قرار الإحالة يجري تدوينه في ذيل قائمة المزايمة وفي محضر التنفيذ العام.

2- قرار الإحالة الأولى: وهو قرار يصدره رئيس التنفيذ نتيجة بيع المتجر في إحدى جلسات البيع وتنتهي بصدوره عملية المزايمة، ويرسو المزاد على المشتري الذي تقدم بأخر وأكبر عرض.

ويجب على مأمور التنفيذ، وعلى نفقة المشتري، نشر إعلان قرار الإحالة الأولى، فور صدوره، في إحدى الصحف اليومية؛ ويجب أن يشتمل الإعلان على بيان إجمالي بالمتاجر والفروع التي جرت إحالتها والثمن المحال به.

والغاية من هذا النشر، إتاحة الفرصة لكل شخص غير ممنوع من المزايمة أن يتقدم خلال العشرة أيام التالية لنشر الإعلان في الصحيفة اليومية، بعرض زيادة على الثمن المحال به المتجر شريطة ألا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن الذي أحيل به المتجر؛ فإذا انقضت العشرة أيام، ولم يتقدم أحد بزيادة العشر، أصدر رئيس التنفيذ قراراً جديداً باعتبار قرار الإحالة الأولى قطعياً وبالشروط ذاتها؛ وسنبن كل ذلك تباعاً.

ثالثاً- زيادة العشر

يث أن المشرع أخضع بيع المتجر بالمزاد لأحكام البيع الجبري للعقار والتي تخضع لزيادة العشر، الأمر الذي لا نجده في بيع الأموال المنقولة، وقد وضع المشرع لزيادة العشر شروطاً وأخضعها لإجراءات محددة ورتب عليه آثاراً سنبنينها على التوالي.

1 - شروط التقرير بزيادة العشر وإجراءاته:

سمح المشرع لكل شخص تتوافر فيه أهلية الشراء وغير ممنوع من المزايمة بالتقدم إلى دائرة التنفيذ خلال العشرة أيام التالية لنشر الإعلان في الصحيفة اليومية، للتصريح برغبته في شراء المتجر بثمن يزيد على الثمن الذي رسا في الإحالة الأولى بما لا يقل عن عشرة، وذلك بهدف إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن المتجر تحقيقاً لمصلحة المدين والحاجز وسائر الدائنين المشتركين في الإجراءات.

ويجب على راغب الزيادة أن يودع سلفاً، وفور إبداء رغبته بزيادة العشر، في صندوق دائرة التنفيذ، خمس الثمن الجديد ومصاريف البيع الأول ومبلغ يحدده مأمور التنفيذ لحساب مصاريف الإجراءات الخاصة بالبيع الثاني. كما يترتب على المزايمة الجديد أن يتخذ موطناً مختاراً في البلدة التي فيها مقر دائرة التنفيذ إذا لم يكن له موطن أصلي فيها، وإلا جاز تبليغه عن طريق لوحة إعلانات الدائرة.

ويتوجب على مأمور التنفيذ أن يقوم بتبليغ محضر عرض الزيادة، خلال الخمسة أيام التالية للعرض وانتهاء العشرة أيام على نشر قرار الإحالة الأولى في إحدى الصحف اليومية، إلى المحال عليه والمدين وإلى عارض الزيادة بعد الإحالة الأولى في حال تعددهم وكذلك إلى الدائن مباشر الإجراءات وجميع الدائنين الذين أصبحوا طرفاً فيها (مادة 419 أصول). والمقصود بالأيام الخمسة التالية لتقديم العرض بزيادة العشر،

زيادة العشر .

وتجري المزايمة في جلسة البيع الثاني بالطريقة نفسها التي تجري بها مزايمة البيع الأول وتطبق عليها القواعد نفسها وتقرر فيها الإحالة القطعية ولا تقبل بعدها أي زيادة. ويقرر رئيس التنفيذ إحالة المتجر بصورة قطعية إما لمصلحة واسم مقرر الزيادة العشرية الأخير -سواء أحضر جلسة البيع أم لم يحضرها، إذا لم يتقدم أحد للشراء والمزايمة وانتهى موعد المزداد- أو لمن تقدم بأكبر عرض إذا وردت زيادات على الثمن الذي عرضه مقرر الزيادة العشرية.

ونرى أن إخضاع بيع المتجر لأحكام زيادة العشر فيها تعقيد وتضسوق على الدائن مباشر الإجراءات وكان حري بالمسرح السوري أن يخرج بيع المتجر بالتنفيذ من نطاق أحكام زيادة العشر المطبقة في مجال بيع العقار بالمزاد العلني.

رابعاً- قرار الإحالة القطعية

يعد قرار الإحالة القطعية خاتمة المطاف، إذ تنتهي به الإجراءات التنفيذية على المتجر المتعلقة بحجزه وبيعه بالمزاد. ويصدر قرار الإحالة القطعية بعد المزايمة الثانية، أو إذا لم يتقدم أحد بزيادة العشر بعد نشر قرار الإحالة الأولى؛ أو في حال عدم تقديم عرض بزيادة العشر وبدون إجراء المزايمة الثانية، فيصدر رئيس التنفيذ قرار الإحالة القطعية للمتجر على من جرت الإحالة الأولى على اسمه. وعليه سنتعرض لمضمون قرار الإحالة القطعية والطعن به.

1- مضمون قرار الإحالة القطعية

لم يحدد المشرع ما يجب أن يشتمل عليه قرار الإحالة القطعية، ومع ذلك نرى أن يطبق بهذا الخصوص ما جرى العمل عليه في مجال مضمون قرار الإحالة القطعية لبيع العقار بأن يصدر قرار الإحالة القطعية مشتملاً على ذكر المتجر المبيع واسم المشتري والثمن الذي أحيل به عليه، ذلك أن محضر المزايمة يعد جزءاً متمماً لقرار الإحالة وبالتالي يمكن إتمام النقص الوارد في القرار بالرجوع إلى محضر المزايمة.

2- الطعن بقرار الإحالة القطعية

وإن كان قرار الإحالة القطعية يخضع للطعن فيه بطريق الاستئناف، فإن ذلك يتم لأسباب حددها المشرع تتعلق بعيب في إجراءات المزايمة أو في شكل القرار، أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات التي يكون وقفها واجباً قانوناً⁽³⁵⁾. ولم يحدد المشرع ميعاداً للطعن في قرار الإحالة القطعية، ذلك أنه ينفذ فوراً ولا حاجة لإعلانه أو تبليغه لأحد⁽³⁶⁾. وعليه يرى بعضهم أن ميعاد الطعن في هذا القرار يكون خلال خمسة أيام تبدأ من تاريخ ثبوت إطلاع الطاعن (صاحب العلاقة في

الأيام الخمسة التالية لانتهاؤ ميعاد تقديم التقرير وهو عشرة أيام على نشر قرار الإحالة الأولى في إحدى الصحف اليومية. ويتم التبليغ عن طريق المحضر وعلى وجه السرعة، ولا يترتب على عدم التبليغ في الميعاد بطلان التقرير والزيادة، طالما ورد التقرير بالزيادة صحيحاً ومستوفياً شرائطه القانونية، وإنما يترتب عليه تأجيل جلسة البيع المقررة بعد زيادة العشر⁽³³⁾.

وقد يتعدد طالبو المزايمة الجديدة ويتقدمون بعدة عروض بزيادة العشر أو بأكثر من عشر الثمن الذي بيع به المتجر؛ في مثل هذه الحالة، يؤخذ بالعرض الذي يشتمل على أكبر ثمن، وفي حال تساوي العروض يأخذ بالعرض الأول (المادة 418 أصول)، لذلك يجب تسجيل كل استدعاء بالتاريخ واليوم والساعة والدقيقة التي قدم فيه.

2- آثار التقرير بزيادة العشر

يترتب على تقديم تقرير بزيادة العشر الآثار التالية:

أ- يلتزم مقرر الزيادة، بشراء المتجر بالثمن الجديد ويترتب على هذا الالتزام عدم استطاعته العدول عن عرضه أو الرجوع عنه.

ب- فسخ البيع الذي تم بنتيجة الإحالة الأولى التي يعد البيع فيها مبنياً على شرط فاسخ وهو التقدم بزيادة العشر، وبالتالي لا يمكن إلزام المحال عليه المتجر في المرة الأولى بدفع الثمن.

ج- لا يحق للمحال عليه المتجر في المرة الأولى التصرف فيه طوال الفترة المحددة لتقديم عروض بزيادة العشر، كما لا يجوز مطالبته بالثمن طوال هذه الفترة.

د- يجب تعيين جلسة جديدة للمزايمة، لإجراء جلسة مزايمة جديدة لبيع المتجر.

هـ - يجب تبليغ محضر التقرير بزيادة العشر إلى المحال عليه وجميع المزايدين متضمناً موعد جلسة المزايمة الجديدة؛ تحت طائلة تأجيل الجلسة إلى جلسة ثانية، وفي حال وقع البيع نهائياً دون وقوع التبليغ فإن البيع يكون معرضاً للفسخ والحكم ببطلانه⁽³⁴⁾.

وطبقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 420 من قانون أصول المحاكمات، يتم الإعلان عن البيع الجديد بالقواعد والأصول نفسها التي أعلن بها عن البيع الأول أي باللصق والنشر، ويضاف إلى ذلك، أنه يجب أن يشتمل الإعلان الجديد اسم عارض الزيادة ولقبه ومهنته وموطنه ومقدار الثمن الذي عرضه، ويقوم مأمور التنفيذ بالإعلان بدون طلب خلافاً للبيع الأول. والغاية من ذلك إتاحة الفرصة من جديد أمام الجميع، للتقدم وشراء المتجر بثمن أعلى من الثمن المعروض بسبب

المدين المنفذ ضده في كافة حقوقه، بما في ذلك حقه في عقد لإيجار غير محدد المدة.

وبما أن المحال عليه المتجر خلف للدائن الذي باشر في الإجراءات وباقي الدائنين المشتركين فيها، فإن تصرفات المدين لا تسري في حق هؤلاء ولا تسري في حق المحال عليه، ذلك أن التصرفات التي يجريها المدين يشترط لنفاذها بحقهم أن تكون مسجلة في صحيفة المتجر إذا كان من شأنها أن ترتب حقاً عينياً، وذلك قبل تاريخ تسجيل إشارة الحجز التنفيذي في صحيفة المتجر طبقاً لأحكام المادتين 384 أصول و 57 تجارة. وقد قرر الاجتهاد القضائي أن صدور حكم بالإخلاء من العقار قبل البيع، يسري على المشتري بصفته خلفاً خاصاً للمحكوم عليه المدين⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني: تطهير المتجر من الرهن والتأمين والامتياز

يترتب على تسجيل قرار الإحالة القطعية على صحيفة المتجر في سجل المتاجر تطهير المتجر المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية من رهن وامتياز وتأمين، والتي تبلغ أصحابها شروط البيع والذين ينتقل حقهم إلى الثمن، طالما أن حقوقهم مسجلة على صحيفة المتجر في سجل المتجر قبل وضع إشارة الحجز التنفيذي. أما تلك غير المسجلة أو المسجلة بعد الحجز فهي لا تحتاج إلى التطهير لأنه لا أثر لها تجاه المحال عليه (مشتري المتجر).

إلا أن تطهير المتجر من جميع حقوق الامتياز والتأمين والرهن لا يتم إلا بعد دفع المحال عليه الثمن، لأن اشتراط دفعه تبرره طبيعياً التطهير، إذ ليس للدائنين الاحتفاظ بحقوقهم على المتجر ما دام عرض عليهم ثمن المتجر الذي أنقل بهذه الحقوق، فهو يفترض بطبيعته دفع الثمن، وهذا ما يبرر وجهة النظر التي مؤداها أن الحقوق العينية التبعية لا تزول إلا بتسديد الدين (المواد 1070 / 1 مدني بشأن الرهن و 1100 / 1 مدني بشأن التأمين و 1115 مدني بشأن الامتياز).

الفرع الثالث - الضمان

لا يحق للمحال عليه في المزاد العلني المطالبة بضمان العيوب الخفية في المبيع، سواء أكان المبيع عقاراً أم منقولاً، ذلك أن البيع الجبري يتم بالمزاد العلني مما يكفل الكشف عن جميع عيوب المبيع، ورغبة من المشرع بإحاطة البيع الجبري بالمزاد العلني بطابع الاستقرار⁽⁴¹⁾.

كما أن قرار الإحالة القطعية في البيع الجبري للمتجر، لا يضمن عدم استحقاقه، فيما إذا كانت الدعوى باستحقاق المتجر رفعت خلال الإجراءات التنفيذية وكانت إشارة الدعوى وضعت على صحيفة المتجر أو في الملف التنفيذي أو في قائمة

الملف التنفيذي) عليه⁽³⁷⁾.

وإذا أُلغي قرار الإحالة القطعية بنتيجة الطعن فيه، اعتبر المشتري كأنه لم يشتري المتجر، وإن هذا المتجر لم يخرج من ملكية المحجوز عليه، وتعد كافة التصرفات التي أجراها المشتري، بين تاريخ صدور قرار الإحالة القطعية وتاريخ صدور قرار بإلغاء الإحالة عن محكمة الاستئناف، كأن لم تكن؛ ويتم ذلك بقوة القانون وكننتيجة حتمية لإبطال قرار الإحالة القطعية.

المطلب الثاني- الآثار القانونية المترتبة على بيع المتجر بالمزاد

يترتب على بيع المتجر في دائرة التنفيذ بالمزاد وصدور قرار الإحالة القطعية عدة آثار أبرزها نقل ملكية المتجر للمحال عليه، وتطهير المتجر، والضمان، والتزامات المحال عليه وحقوقه.

الفرع الأول: نقل ملكية المتجر إلى المحال عليه

يؤدي البيع الجبري للمتجر إلى نقل ملكيته من المدين إلى المحال عليه وذلك اعتباراً من تاريخ الإحالة القطعية، ويستدل على ذلك من حق المشتري باستلام المتجر فور صدور قرار الإحالة مع إعطاء المدين المنفذ عليه مهلة ثمانية أيام بعد التنبية لتسليمه⁽³⁸⁾، دون أن يعلق الاستلام على تسجيل قرار الإحالة في سجل المتجر.

وإذا كان قرار الإحالة القطعية سنداً في نقل ملكية المتجر إلى المحال عليه وتسجيله لاسمه في سجل المتجر، فإنه لا تنتقل الملكية بالنسبة للغير إلا بعد تسجيل قرار الإحالة في سجل المتجر، وذلك بناءً على طلب مأمور التنفيذ فور صدور قرار الإحالة (مادة 426 / 1 أصول).

ولكن ما هي الحالة التي تنتقل بها ملكية المتجر إلى المحال عليه؟

بما أن المحال عليه هو خلف للمدين في ملكية المتجر بكافة عناصره، لذا فإننا نرى بأن السلف (المدين المنفذ ضده) لا ينقل إليه من الحقوق سوى ما كان له هذا المدين في المتجر المبيع من حقوق، وأبرز ما يمكن أن نلاحظه هنا عنصر حق الإيجار الذي يمثل أهم عنصر في المتجر من حيث القيمة، في سورية؛ وعليه فإذا كان عقد الإيجار محدد المدة فإن مشتري المتجر (المحال عليه) لن يستفيد من حق الإيجار إلا بحدود المدة المتفق عليها في عقد إيجار العقار الذي يقوم عليه المتجر؛ وهذا حال العقارات التي تم تأجيرها وفق أحكام قانون الإيجار الجديد والتي أخضعها المشرع لإرادة الطرفين من حيث تحديد مدة الإيجار وبدله⁽³⁹⁾، بخلاف العقود الخاضعة للتمديد القانوني فإن المحال عليه يحل محل

مباشرة في ذمة الموكل.

ويحصل ذلك عندما يرغب الغير (المشتري الفعلي) في إخفاء شخصيته، ومن إذاعة اسمه وبالتالي من احتمال بيع المتجر بثمن أكبر مما يستحق، فيتفق مع شخص موثوق ليتقدم بالمزايدة في شراء المتجر كمن يعمل لحساب نفسه، ومتى وقعت الإحالة القطعية عليه، استطاع المذكور أن ينقل حق الشراء للمشتري الحقيقي خلال ثلاثة أيام من ذلك، وإلا سقط حقه في التقرير، لأن التقرير بعد مضي مدة الثلاثة أيام غير مقبول ولا يكون نافذاً تجاه الغير⁽⁴⁴⁾.

ولابد من الإشارة إلى أنه بعد التقرير وتوثيقه من قبل مأمور التنفيذ بحضور الطرفين، تنتقل آثار البيع وتترتب مباشرة في ذمة الموكل.

ثانياً- التزامات المحال عليه

1- عدم الادعاء بالغبن:

يترتب على المحال عليه المتجر عدم الادعاء بالغبن، ذلك أن المشرع منع الطعن بالغبن في بيع تم بالمزاد العلني حتى ولو كان المتجر مملوكاً لشخص آخر قاصر (مادة 395 مدني). والسبب في ذلك أن المشرع أراد أن تحاط البيوع التي تتم بالمزاد العلني بضمانات قوية من شأنها أن توصل ثمن المتجر إلى أكبر حد ممكن، فضلاً عن الرغبة في استقرار المركز القانوني الناتج عن قرار الإحالة القطعية⁽⁴⁵⁾.

2- دفع الثمن:

يتوجب على المحال عليه المتجر (المشتري) أن يدفع الثمن الذي أحيل به المتجر عليه خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة من إيداع الثمن كله أو بعضه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته. (مادة 1/425 أصول المحاكمات). ويتوقف على الوفاء بباقي الثمن تسليم المتجر وتسجيل قرار الإحالة القطعية، ونقل ملكية المتجر لاسم المشتري في سجل المتاجر.

وإذا قصر المحال عليه (المشتري) عن الوفاء بالتزامه في دفع الثمن، جاز إعادة بيع المتجر على مسؤولية المشتري المتخلف عن دفع الثمن خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة ويعد مرور ثلاثة أيام من تبلغه إخطاراً بضرورة الوفاء، فإذا انقضى هذا الميعاد ولم يقم المشتري بالوفاء جاز إعادة البيع من جديد، وتعتبر الإحالة القطعية كأن لم تكن (مادة 1/425 أصول).

وتتم إعادة بيع المتجر بناءً على طلب مباشر الإجراءات أو كل من كان طرفاً فيها من دائنين وأصحاب الرهون والتأمينات والامتياز الذين قيدت حقوقهم في صحيفة المتجر قبل الحجز، وبالتالي لا يتم البيع بقوة القانون وليس إلزامياً، بل لابد من

شروط البيع الخاصة، ولم يصدر عن المحكمة قرار بوقف التنفيذ؛ وفي مثل هذه الحالة، إذا استحق المبيع كلياً أو جزئياً بحكم مبرم وكان المشتري لم يدفع الثمن بعد، فله أن يمتنع عن الدفع ويسترد ما دفعه من عربون، كما أن له أن يسترد الثمن إذا لم يكن قد وزع على الدائنين، فإذا كان الثمن قد وزع عليهم كان له أن يسترد الثمن منهم وله فضلاً عن ذلك حق الرجوع بالتعويض على الدائن مباشر الإجراءات إذا كان سيء النية⁽⁴²⁾.

الفرع الرابع- حقوق المحال عليه والتزاماته

ينشئ البيع بالمزاد حقوقاً للمحال عليه ويرتب عليه التزامات مشتركة مع البيع الاختياري.

أولاً- حقوق المحال عليه

من أبرز الحقوق التي يتمتع بها المحال عليه المتجر حق استلامه وحق تقرير الشراء لحساب الغير.

1- حق استلام المتجر:

يحق لمشتري المتجر المحال عليه أن يتسلمه جبراً وذلك بأن يكلف، المدين أو الحارس، فيما لو كان قد عين حارس على المتجر غير المدين، الحضور إلى مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه وذلك بعد دفعه للثمن. ويجب أن يحصل التنبيه قبل الميعاد المعين للتسليم بثمانية أيام (مادة 427 أصول).

وبناء على ما تقدم يمكننا أن نوضح ما يلي:

أ- لا يتوقف تسليم المتجر للمشتري على نقل ملكيته في سجل المتجر لدى أمانة السجل التجاري.

ب- للمشتري أن يتسلم المتجر مع كافة محتوياته وملحقاته المحجوزة.

ج- في الموعد المحدد للتسليم، وبعد التحقق من أن التبليغ جرى للمدين أو الحارس في الميعاد وفق الأصول، يتوجه مأمور التنفيذ برفقة المشتري إلى مكان المتجر، وتجري هنالك عملية التسليم، وينظم بها محضر حسب الأصول يتضمن ذكر جميع الإجراءات التي تمت قبل التسليم، ووصفاً لحالة المتجر وكافة عناصره ومحتوياته وقت التسليم. ويتوجب على رئاسة التنفيذ أن تتوقف عن تسليم المتجر عند وجود شاغل له يحمل سند إيجار ثابت التاريخ مسجل في صحيفة المتجر وسابقاً لتاريخ إشارة الدائن المنفذ الموضوع على صحيفة المتجر⁽⁴³⁾.

2- حق تقرير الشراء لحساب الغير:

أجاز المشرع السوري للمحال عليه أن يقرر أمام مأمور التنفيذ قبل انقضاء الأيام الثلاثة التالية ليوم البيع، أنه اشترى بتوكيل عن شخص معين إذا وافقه على ذلك الموكل (مادة 413 أصول). وبعد التقرير والموافقة تنتقل آثار البيع وتترتب

- والاجتهاد القضائي من أن المتجر، من حيث طبيعته القانونية، منقول معنوي.
- 3- أحدث المشرع السوري، في قانون التجارة الجديد رقم 33 لعام 2007، سجلاً للمتاجر تسجل فيه المتاجر والعقود الواردة عليها أو على بعض عناصرها، وبصورة عامة كل ما يهم الغير الاطلاع عليه من أمور تتعلق بالمتجر.
- 4- علق المشرع سريان ونفاذ العقود والتصرفات الواردة على المتجر أو بعض عناصره تجاه الغير على تسجيلها في سجل المتجر.
- 5- إن تقديم طلب حجز المتجر احتياطياً أو تنفيذياً يستوجب إرفاق بيان عن صحيفة المتجر صادرة عن أمانة السجل التجاري، وبالتالي فإن عدم تسجيل المتجر في سجل المتاجر يعرقل تقديم طلب الحجز، ومن ثم لا بد من إلزام صاحب المتجر بتسجيل متجره.
- 6- أن المشرع السوري فرض عقوبات خفيفة على التاجر الذي لم يسجل متجره في سجل المتاجر، تتمثل في غرامات مالية زهيدة، مما شجع أغلب التجار على عدم الالتزام بتسجيل متاجرهم في سجل المتجر.
- 7- أن الحجز الاحتياطي أو التنفيذى على المتجر يخضع إلى أحكام الحجز على العقار المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية، وتشمل هذه الأحكام إيقاع الحجز الاحتياطي والتنفيذى على المتجر وإجراءات بيعه بالمزاد العلني والآثار المترتبة على هذا البيع. كما راعى المشرع ضرورة تسجيل الحجز على بعض العناصر المعنوية، كبراءات الاختراع والعلامات التجارية الفارقة، لدى مديرية حماية الملكية الصناعية؛ واعتبر قرار الحجز على المتجر كمجموعة يشمل بالضرورة حجز هذه العناصر المعنوية التي لها سجلات خاصة لدى المديرية.
- 8- لم يوفق المشرع السوري في إخضاع بيع المتجر بالمزاد العلني إلى أحكام التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني، التي تعد طويلة ومعقدة. بينما كان بيع المتجر بالمزاد العلني يخضع لإجراءات بيع المنقول، التي تتصف بالسرعة والسهولة وتتناسب مع متطلبات العمل التجاري وتحقق مصلحة دائني التاجر وتدعم الثقة والائتمان عند التعامل معه.

- 9- يترتب على بيع المتجر بالمزاد العلني آثاراً عدة من أبرزها، تطهير صحيفة المتجر من كافة إشارات الرهون والتأمينات والامتيازات، ونقل ملكيته للمحال عليه بتسجيله على اسمه في سجل المتاجر الذي يتبع له المتجر مكانياً، كما أن تسليم المتجر للمحال عليه لا يتوقف على تسجيله باسمه،

طلب احد أصحاب الحقوق في الملف. ويحق للمشتري المتخلف أن يقوم بوفاء الثمن قبل جلسة المزايمة الجديدة، ليتفادى إعادة بيع المتجر وعلى مسؤوليته.

وإذا ما تقرر بيع المتجر وصدر قرار إحالة جديدة في جلسة إعادة بيعه على مسؤولية المشتري المتخلف، فإنه يترتب على هذا القرار فسخ البيع الأول واستيفاء فرق الثمن من المشتري المتخلف، وإذا كان هناك زيادة في الثمن الذي بيع به المتجر، فلا تستحق الزيادة للمشتري المتخلف وتصبح حقاً للمدين (المنفذ ضده) والدائن (المنفذ)، أي أن هذه الزيادة تلحق بثمن المتجر المنفذ عليه (مادة 435 أصول).

تلك هي إجراءات بيع المتجر بالمزاد العلني، وقد لاحظنا كيف أنها طويلة ومعقدة، وبينا أبرز الآثار المترتبة على هذا البيع، ولاسيما تلك التي تميز المتجر عن غيره من الأموال التي تطرح للبيع بالمزاد العلني، كالأموال المنقولة المادية، وحتى بعد أن أخضع المشرع إجراءات بيع المتجر لأحكام التنفيذ على العقار، وسنبين ذلك في النتائج والتوصيات التي ستضمونها خاتمة هذا البحث.

الخاتمة

بالرغم من أن دراسة أحكام المتجر تعد في إطار القانون التجاري، موضوعاً تقليدياً، إلا أنه بظل موضوعاً حياً متجدداً بتجدد الإشكالات التي يطرحها أمام القضاء وفي الواقع العملي؛ وقد حاول المشرع السوري حل بعض الإشكالات المتعلقة بالمتجر وأدخل تعديلات جوهرية في قانون التجارة تتناول تسجيل المتجر وحجزه وبيعه تنفيذياً، ومع ذلك تبقى معالجة هذه التعديلات تثير الاهتمام لمن يرغب بتتبع إشكالات الحجز على المتجر وبيعه بالمزاد من الناحية القانونية ومما توصل إليه القضاء من حلول. وقد حاولنا من خلال هذه الدراسة بيان أهم القواعد القانونية التي تحكم تسجيل المتجر والتنفيذ عليه من خلال حجزه وبيعه بالمزاد العلني، وفق ما أقره قانون التجارة الجديد وما ينص عليه قانون أصول المحاكمات، وما يعترض تطبيق هذه القواعد من صعوبات عملية.

وقد رأينا لمصلحة هذه الدراسة، أن نختم البحث ببيان أبرز النتائج العلمية وتقديم التوصيات التي توصلنا إليها.

أولاً- النتائج

- 1- يعد المتجر مجموعة من العناصر المادية وغير المادية، ويشكل كتلة واحدة تهدف إلى الاتصال بالزبائن.
- 2- تبنى المشرع السوري وبنص خاص ما استقر عليه الفقه

العقار، اعتباراً من تاريخ تنظيم محضر ضبط الحجز الفعلي السابق لتسجيل المتجر في سجل المتاجر على اسم المدين صاحب المتجر .

3- نظراً للإجراءات المعقدة والطويلة التي تمر بها عملية التنفيذ على المتجر وما يعترض البيع بالمزاد من عقبات وصعوبات يتلمسها من يجري الواقع العملي في بيع العقار وبالتالي المتجر بالمزاد العلني من طول الإجراءات وتعقيدها، والتي تتعارض مع خصائص العمل التجاري الذي يتطلب السرعة والسهولة والبساطة ؛ فإننا نوصي بإجراء تعديل تشريعي على نص المادة 86 من قانون التجارة بحيث يميز في النص بين حجز المتجر تنفيذياً ويكون خاضعاً لأحكام الحجز التنفيذي على العقار، وبين بيع المتجر بالمزاد ويخضع لأحكام بيع المنقول كما كان مطبقاً سابقاً قبل صدور قانون التجارة الجديد، ووفقاً لما هو معمول فيه بأغلب القوانين العربية ومنها القانون الأردني، لما في ذلك من تقصير للمهل المطلوبة في بيع المتجر وإعفاء من بعض الإجراءات، كالإعلان عن قرار الإحالة الأولى وزيادة العشر وجلسة البيع بعد زيادة العشر، التي تعترض التنفيذ على المتجر وتطيل مدة حصول الدائنين على استيفاء حقوقهم. وبذلك يمكن تلافي إخضاع المتجر إلى جميع أحكام التنفيذ على العقار بما لا يتفق مع طبيعته القانونية كمنقول غير مادي، وذلك أسوة بالتنفيذ على الآليات والمركبات والسفن التي، رغم وجود سجلات خاصة لها، تباع بالمزاد العلني وفق قواعد بيع المنقول.

وإنما يكفي أن يسدد الثمن لاستلام المتجر بكافة عناصره.

ثانياً التوصيات

في خاتمة هذه الدراسة أقدم مجموعة من التوصيات التي تسهل عملية التنفيذ على المتجر وتحافظ على حقوق الدائنين الحاجزين والمدين المحجوز على أمواله، وتدعم استقرار المعاملات بين مالكي المتاجر والمتعاملين معهم، والتي أرجو أن أوفق شخصياً أو يوفق زملائي الباحثون إلى تحقيقها مستقبلاً من خلال تبنيها من قبل المشرع. ويمكن تلخيص أبرز تلك التوصيات على النحو التالي:

- 1- نتمنى على المشرع السوري أن يعدل النصوص المتعلقة بوجوب تسجيل المتجر من خلال تأييدها بفرض عقوبات وغرامات رادعة بحق كل تاجر لم يسجل متجره في سجل المتاجر لدى أمانة السجل التجاري، كفرض عقوبة الحبس أو غرامة مالية كبيرة.
- 2- نتمنى على المشرع السوري تبني ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف المدنية بطلب في إعطاء الحق لكل صاحب مصلحة، ولاسيما دائنو المتجر بتسجيل المتجر على اسم صاحبه استناداً إلى أي وثائق تثبت إشغاله أو إلى ضبط حجز فعلي تقررته المحكمة أو رئاسة التنفيذ تمهيداً لوضع إشارة الحجز الاحتياطي أو التنفيذي على صحيفة المتجر. كما نوصي بإعطاء طالب هذا الحجز وتمكينه أفضلية إجرائية، كذلك التي يتمتع بها صاحب الحجز الأول على

الهوامش

- (6) أنظر (نقض سوري: قرار 1086 تاريخ 1974/12/14، منشور في مجلة المحامون، العدد 12 لعام 1974، مشار إليه لدى هشام فرعون: القانون التجاري البري، الجزء الأول، ص177).
- (7) طه القانون التجاري، ص616.
- (8) المادة 3 من تعليمات وزارة الاقتصاد والتجارة رقم 1 تاريخ 2008 /4/16. أنظر أيضاً وأبوالشامات ومكناس: الحقوق التجارية، ص357.
- (9) أنظر المادة 33 من قانون التجارة السوري.
- (10) يعطي القانون السوري أفضلية إجرائية لصاحب الحجز الأول على من يليه من الحاجزين في استيفاء حقه الثمن الناجم عن حصيلة التنفيذ. أنظر مكناس: أصول التنفيذ في

- (1) قانون التجارة السوري رقم 33 تاريخ 27 /12 /2007 والذي دخل حيز النفاذ اعتباراً من 2008/4/1.
- (2) أبوالشامات ومكناس: الحقوق التجارية، الأعمال التجارية والتجار والمتجر، ص242.
- (3) الحكيم: الحقوق التجارية، الأعمال التجارية والتجار والمتجر، ص239.
- (4) القليوبي: المحل التجاري، ص49.
- (5) قانون العلامات الفارقة المؤشرات الجغرافية والرسوم والنماذج الصناعية رقم 8 تاريخ 2007/3/6، قانون براءات الاختراع السوري رقم 18 تاريخ 2012/4/5.

- السابق، ص312-313.
- (31) جمال الدين: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص281.
- (32) استئناف حلب رقم 10 تاريخ 1964/3/4، مشار إليه في مؤلف عبد الوهاب كردي: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص323-324.
- (33) مكناس: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص297.
- (34) منلا نصرت، طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص576.
- (35) أنظر نص المادة 429 من قانون أصول المحاكمات وكذلك المدة 89 من قانون التجارة.
- (36) استئناف حلب رقم 54/83 تاريخ 1983/3/24. مشار إليه في مؤلف عبدالوهاب كردي: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص382.
- (37) المرجع السالف الذكر، ص382.
- (38) أنظر نص المادة 427 من قانون أصول المحاكمات.
- (39) أنظر نص المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 6 تاريخ 2001/2/15 والمعدلة بالمرسوم رقم 6 لعام 2006.
- (40) استئناف حلب رقم 527 /ت تاريخ 1999 / 3 / 23، مشار إليه في مؤلف عبدالوهاب كردي: المرجع السابق، ص276-375.
- (41) تنص المادة 422 من القانون المدني السوري على أنه: "لاضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".
- (42) مكناس: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص311.
- (43) نقض رقم 742 تاريخ 1975/8/24 مجلة القانون 1976، ص352.
- (44) استئناف حلب رقم 2523 /ت تاريخ 1998/12/15، غير منشور.
- (45) نصرت: طرق التنفيذ...، المرجع السابق، ص620.
- المواد المدنية والتجارية، الطبعة الثالثة، ص331-332.
- (11) قرار محكمة الاستئناف المدنية بحلب الغرفة السادسة رقم 1415 تاريخ 2010/3/7، غير منشور.
- (12) المادة 34 من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- (13) مكناس: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص253.
- (14) المادة 287 من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- (15) المادة 51 من قانون العلامات الفارقة رقم 8 لعام 2007. أنظر أيضاً مكناس: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص221 وما يليها.
- (16) أبو الوفا: إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، ص389.
- (17) حيدر: طرق التنفيذ الجبري، ص529.
- (18) مكناس: أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص322.
- (19) أبوعيد: المؤسسة التجارية، الجزء الأول، أحكام عامة، بيع رهن إدارة حرة، ص364.
- (20) انظر المادة 379 من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة 87 من قانون التجارة.
- (21) سلحدار: أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ص202.
- (22) والي: التنفيذ الجبري، ص369.
- (23) المادة 450 من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- (24) القضاة: أصول التنفيذ، وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة، 2010، الطبعة الثانية، ص253.
- (25) المادة 380 و381 من قانون أصول المحاكمات المدنية.
- (26) أنظر نص المادة 386 من قانون أصول المحاكمات.
- (27) عبد الوهاب: أصول التنفيذ.. المرجع السابق، ص289.
- (28) المادة 388 من قانون أصول المحاكمات.
- (29) والي: التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص502.
- (30) استئناف حلب رقم 136 تاريخ 1996/10/25. مشار إليه في مؤلف عبد الوهاب كردي: أصول التنفيذ، المرجع

المصادر والمراجع

أولاً- الكتب

- الداودي، دمشق.
- أبوالشامات، محمد فاروق، وجمال الدين مكناس، 2012، الحقوق التجارية، الأعمال التجارية والتجار والمتجر، منشورات جامعة دمشق.
- طه، مصطفى كمال، 1986، القانون التجاري، الدار الجامعية.
- أبوعيد، الياس، 1983، المؤسسة التجارية، الجزء الأول، أحكام عامة- بيع رهن إدارة حرة، بيروت، دار بيروت للتأليف والترجمة
- الحكيم، جاك يوسف، 2006-2007، الحقوق التجارية - الأعمال التجارية والتاجر والمتجر - الجزء الأول - منشورات جامعة دمشق.
- سلحدار، صلاح الدين، 1979، أصول التنفيذ المدني، مطبعة

والى، فتحي، 1987، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية.
أبو الوفاء، أحمد، 1980، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية
والتجارية، الطبعة الثانية، الدار الجامعية للطباعة والنشر،
بيروت.

ثانياً - المجالات

مجلة "المحامون" تصدر عن نقابة المحامين في سورية.
مجلة "القانون" تصدر عن وزارة العدل السورية.

ثالثاً - القوانين

قانون أصول المحاكمات المدنية السوري وتعديلاته الصادر بالمرسوم
التشريعي رقم 133 لعام 1953.
قانون الإيجار السوري رقم 6 لعام 2001 وتعديلاته.
قانون التجارة السوري رقم 33 لعام 2007.
المدني السوري.

والطباعة.
فرعون، هشام، 2002، القانون التجاري البري، الجزء الأول،
منشورات جامعة حلب.
القضاء، عواد مفلح، 2010، أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات
لقانون التنفيذ، دراسة مقارنة، دار الثقافة، الطبعة الثانية.
القليبي، سميحة، 2000، المحل التجاري، دار النهضة العربية،
الطبعة الرابعة.
كردي، عبد الوهاب، 2000، أصول التنفيذ المدني بين النظرية
والتطبيق، مطبعة الأصيل للطباعة، حلب.
مكناس، جمال الدين، 2005-2006، أصول التنفيذ في المواد
المدنية والتجارية، منشورات جامعة دمشق، دمشق.
منلا حيدر، نصره، 1966، طرق التنفيذ الجبري، منشورات جامعة
دمشق، دمشق.

The Problem of the Registration and Execution upon the Store in Syrian Law

*Jamal Eddin Abdulh Meknas**

ABSTRACT

The search in term of Execution upon the store -in-law of Syrian importance cannot be overlooked after the systems Syrian legislator in the Trade Act No. 33 of 2007, the provisions of the store in detail regarding the defined statement elements and determine its legal nature and make a record of the stores, as well as the actions contained it, in particular the sale and lease, mortgage, insurance, and custody as well as the executive.

The subject Syrian legislator Reservation Executive upon the store and sell it to the provisions of the executive order book and sell real estate executive and set forth in the procedural law No. 84 of 1954, as amended, showed a lot of negatives and complications in the sale of the store executive.

Based on that, we dealt with in this research study of the concept of the store and a statement of its elements and then offered the provisions of the registration of the store and booked an executive in the first section , and in the second part, we dealt with the provisions of the sale Store auctions in Syrian law , and we ended the study results and we have reached through research and recommendations regarding the need for intervention Syrian legislator to amend the provisions of the registration in the register of the store shops and force him and the justification for such an intervention.

Keywords: Syrian Law, Exection, Store.

* Department of Private Law, Faculty of Law, Middle East University, Amman, Jordan. Received on 25/2/2014 and Accepted for Publication on 20/4/2014.