



المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
المعهد العالي للقضاء
قسم السياسة الشرعية

أحكام بيع المحل التجاري

" في النظام السعودي والفقہ الإسلامي "

بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في قسم السياسة الشرعية

إعداد

هيثم بن سليمان السيف

إشراف

د. عبدالله بن عبدالرحمن التركي

الأستاذ المساعد بالمعهد العالي للقضاء



المقدمة

وتشتمل على:

- أهمية الموضوع وأسباب اختياره.
- مشكلة البحث.
- تساؤلات الدراسة.
- الدراسات السابقة.
- منهج البحث.
- خطة البحث.

المقدمة

: ..

() .

أهمية الموضوع وأسباب اختياره:

(١)

(٢)

()

(٣)

مشكلة البحث:

()

تساؤلات الدراسة:

:
:
:
:
:

الدراسات السابقة:

:

—)

..

(-

:

:

(^١)

/

/

/

()

منهج البحث:

:

:

-

-

-

-

-

-

:

.

:

:

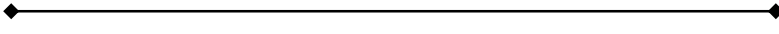
:

-

-

-

-



-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

خطة البحث:

(١)

(٢)

(٣)

(٤)

(٥)

(٦)

◆—————◆ أحكام بيع المحل التجاري

:

- .
- .
- .
- .

شكر وتقدير :

الفصل التمهيدي

ماهية المحل التجاري

:

المبحث الأول: تعريف المحل التجاري وعناصره.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمحل التجاري.

المبحث الثالث: خصائص المحل التجاري.

المبحث الأول

تعريف بيع المحل التجاري وعناصره

:

المطلب الأول: تعريف بيع المحل التجاري.

المطلب الثاني: عناصر بيع المحل التجاري.

المطلب الأول

تعريف بيع المحل التجاري.

:

.

:

:

:

{ وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ نَّحْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ }

. () ()

" "

. () " ()

. ()

:

- /

: -
.(/)

()

. (\) -

:

=

"

. () "

. ()

:

/

- : () ()

:

- - -

. ()

" " :

"

: ()

() "

_____ =
. (/)

()

. (/) -

) : ()

. (

: ()

. (/)

-

) - - ()

. (/

:

:

" :

() ."

" (

()

" (

" ()"

" (

" ()"

.() - ()

.() - ()

.() - ()

.(/)

()

:"

."

.

.

:

()

() ()

/

:

:

_____ =

: ()

()

.() (/)

.()

)

: ()

-

.(

)

: ()

(..

()

:

()

()

:

:

:

()

()

()

()

()

()

أحكام بيع المحل التجاري

(: :)

.

()

: :

.

: :

)

(..)

)

/// (/) : ()
()

(

.)

()

: :

.)

(/)

()

//

: ()

)

(
: ()

: ()

.()

أحكام بيع المحل التجاري

:

:

() .

()

):

() .

() .

(/)

: ()

: ()

//

: ()

المبحث الثاني

الطبيعة النظامية للمحل التجاري

:

المطلب الأول: نظرية الذمة المالية المستقلة.

المطلب الثاني: نظرية المجموع الواقعي.

المطلب الثالث: نظرية الملكية المعنوية.

الطبيعة النظامية للمحل التجاري^(١):

المطلب الأول

نظرية المجموع القانوني (أو الذمة المالية المستقلة):

() : ()
() ()
() :
()

()

المطلب الثاني

نظرية المجموع الواقعي:

-)

.(

()

-

المطلب الثالث

نظرية الملكية المعنوية:

()

المبحث الثالث

خصائص المحل التجاري

:

- المطلب الأول: المحل التجاري مال منقول.
- المطلب الثاني: المحل التجاري مال معنوي.
- المطلب الثالث: الصفة التجارية للمحل.

خصائص المحل التجاري:

:

المطلب الأول

المحل التجاري مال منقول:

()

()

):

()

.(

)

: ()

(

المطلب الثاني

المحل التجاري مال منقول معنوي :

.

.

.

:

أ-

()

ب-

()

()

()

() :

()

() :

المطلب الثالث

الصفة التجارية للمحل التجاري :

:

:

:

()

:

:

()

()

المطلب الرابع

حكم بيع المحل التجاري في الفقه الإسلامي :

:

:

:

()

()

-

-

:

:

:

" -

-

()

- -

(/)

()

« ()

:

)
(()

« ()

» -

- -

:

: :

.

:

.

: :

:

: - _ ()

. (/)

-

()

(٢)

. () -

-

-

(٣)

. ()

()

"

- - - -

.

":

()

()

- - - -

.

"

()

_____ =

: (١)

((/))

)

()

-

(/)

: (٣)

«

»:

»

:

)

:

«

((/))

(٤)

()

(/)

)

: (٥)

((/))

()

- -

.

- -

:

.

- -

- -

.

-

.

..

:

:

:

- - ()

.

() ()

:

.(/)

(/) : ()

.(/) -

أحكام بيع المحل التجاري

:

-

()

:

()

-

()

:

()

() ()

:

. (/)
. () ()
. (/)

(/) ()

: ()

(/) : ()

. () : ()

: ()

=

()

:

:

" : -

() -

:

«

:

:

«

» :

.«

» :

» :

:

» :

.«

() «

«

» : «

«

$$\frac{\text{«}}{\text{«}} = \text{(/)}$$

()

. (/)

(/)

: (٢)

. (/)

()

:

-

-

-

-

). .

. ((/)

()

(

()

: (وَأُحِلَّ لَكُمْ مَّا وَرَاءَ ذَلِكَ مِمَّا أُنْتَبِغُوا

بِأَمْوَالِكُمْ مُحْصِينَ غَيْرِ مُسْفِحِينَ) (١).

(١) : - " () "

-

.

-

-

()

()

:

() ()

()

(/) ()

(/) : ()

: ()

:

(/)

:

()

-

-

()

:

:

()

:

)

()

()

()

()

◆—————◆ أحكام بيع المحل التجاري

(..)

()

: //

//

):()

(.

الفصل الأول

انعقاد بيع المحل التجاري في النظام السعودي والفقہ الإسلامي

:

المبحث الأول : الأركان الموضوعية في بيع المحل
التجاري.

المبحث الثاني : الأركان الشكلية .

المبحث الأول

الأركان الموضوعية في بيع المحل التجاري

:

المطلب الأول: التراضي .

المطلب الثاني: المحل .

المطلب الثالث: السبب .

المبحث الأول

الأركان الموضوعية في بيع المحل التجاري

()

المطلب الأول

التراضي :

:

الفرع الأول

مشروعية الرضا في النظام والفقهاء :

() .

() :

()

"

() "

"

()"

:

:

:

()

: ()

.()

()

()

()

()

()

()

.

.

:

.

.

:

:

()

:

:

(/)

() :

-

(/) .

(/)

-)

(٢)

- .

.(

()

() :

(/) .

-

.

:

()

()

.

.

	(/)	_____	: ()
.(/)			(/)
	(/)		: ()
		.(/)	

()

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ () .

() :

إِلَّا :

أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ()

() .

:

:

() :

() .

() :

" "

" "

"

"

) () "

. (/) ()

() :

. (/)

()

« : » : () :

- :
() :-

الفرع الثاني

صحة التراضي وسلامته من العيوب في الفقه والنظام:

()

:

: :

()

() :

)

((/))

(- /) : : ()

:

: ()

()

: ()

()

()

()

()

()
()
()
()

()

:

() () :

﴿يَأْتِيهَا﴾ :

:

الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ () .

() () :

(١) :

() .

(/) :

(/) :

(/) .

() () .

(/) :

(/) .

() :

(/) .

.

:

.

:

:

).

() .

:

() .

() .

:

() .

() :

() :

() .

(٣) :

() .

()

"

()"

()

» : ()

()«

:

.

:

()

: ()

-

: ()

.(/)

: (٣)

(/) . -

-

(/)

(/)

(/)

(/)

(/)

-

.(/)

.(/)

(/)

: ()

(/)

()

()

.()

(/)

()

: :

()

:

()

()

:

()

()

(/)

: ()

(/)

: ()

أحكام بيع المحل التجاري

() :

- -

(/) : ()
. (/)
. (/) : ()

الفرع الثالث

الأهلية التجارية في النظام السعودي^(١)

()

:

:

.

.

.

.

.

:

)

: ()

. (-

"

()"

()

/ /

- -

-

-

.

- -

.

.

)

- -

(

()

() : ()

: ()

()

()

: ()

()

() ()

-

الفرع الرابع

الأهلية التجارية الفقه الإسلامي :

:

: ﴿إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَىٰ

السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِ فَأَبَيْنَ أَنْ تَحْمِلَهَا وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَا الْإِنْسَانُ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا﴾^(١).

() ()

:"

()

:

:

:

:

() : ﴿وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنَّ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا

فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾ () .

() : () :

() :

() .

() () .

() :

() :

(/) .

()

()

()

()

()

:

()

:

" ()"

" ()"

:

()

" ()"

"

" :

()

(/)

-

(/)

: (٢)

(/)

(/)

: (٣)

: (٤)

((/))

)

(/)

: ()

()

"

:

() : ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ

قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا﴾ ()

"

() "

()

..

:

-

-

(/) .

() :

() .

()

)

(٣) :

(/) .

(

(/) .

() :

() () :

() () :

» : ﴿ () «

:

(/) : ()
(/) : ()

(/) : (٣)
(/)

(/) - : ()

() : ()

(/) : (٥)
() : () (/)

(/)

المطلب الثاني

المحل:

()

()

": ()

" ()

()

: ()

: ()

. ()

- () :

//

)

-

.(

: ()

. (/)

« ()

« ()

:

()

«

« :

:

()

:

الفرع الأول

المبيع:

() :

.

.

(/) .

() :

(/)

() :

(/) .

() .

() :

()

() .

الفرع الثاني

شروط المبيع في النظام والفقهاء^() :

: :

() .

() .

.()

.()

.()

.(/)

.()

: ()

: ()

: ()

: ()

: ()

-

() «

» : ﷺ

() «

ﷺ

» :

:

:

:()

:

.

()

» : ﷺ ()

()

.() «

" .()

. (/) .

()

. (/)

" " : ()

)

()

.(

: ()

(- /)

(/)

: ()

(/)

(/)

.(/)

: ()

.((/))

()

()

.()

: ()

:

)

=

()
 " : () " : ()
 " : () "
) : ()
 . ()
) : ()
 . () : ()
 : :
 . ()
 .
 : ()
 =
 ((/)
 : ()
 . (/)
 : ()
)
 . ((/)) ()
 . (/) : ()
 . (/) : ()
 . (/) : ()

() (

:

.

.

):()

() (

):() .(

:

:

()

()

() ()

.(/) : ()

.(/) : ()

.(/) : ()

-

.(/)

.() ()

()

() () :

الفرع الثاني

التمن:

()

()

()

:

(/)

: ()

(/)

: ()

: ()

(-)

() : ()

()

(-) : ()

:

:

:

()

()

()

◆—————◆ أحكام بيع المحل التجاري

.

.

()
.

. (-)

_____ : ()

المطلب الثالث

السبب:

:

الفرع الأول

السبب المباشر في النظام والفقهاء :

:"

." ()

." ()

:"

." ()

:" ()

." ()

:" ()

." ()

:" ()

." (/)

." ()

() .()

()

() .

() .

() : (/) .

() :

() : () .

() :

() -

(/) -

() .

() .

.

:

.

:

.

:

() .

:

() .

:

_____ : ()

() -

.()

: ()

.() -

(- /)

-

.()

(/)

: ()

الفرع الثاني

السبب الباعث (الحديث) في النظام والفقهاء:

" :

" ()

" ()

" :

" ()

"

)

()

()

()

()

()

()

()

()

()

(/)

()

: ()

() .

: () ()

:

()

(٢)

() .

(()) :

: ﷺ

:

ﷺ

ﷺ

() .«

»

(/)

: ()

. ()

. ()

()

: ()

ﷺ

()

((..

) ﷺ

() (/) ﷺ

=

« ()

» :

» : « ()

» :

» ()

:

:

:

:

:

:

.() (/)

.(/)

()

()

.(/)

.(/)

()

أحكام بيع المحل التجاري

() () :

() () :

- - ()

() : ()
() : ()
() : ()
() : ()
() :

المبحث الثاني

كتابة البيع وإثباته

:

المطلب الأول : الصفة التجارية لبيع المحل

المطلب الثاني : إثبات بيع المحل التجاري

المطلب الأول

الصفة التجارية لبيع المحل التجاري:

()

)

() (

()

- :

)

- .

() (

()

: ()

. ()

: ()

() ()

◆—————◆ أحكام بيع المحل التجاري

:

.

()

.

.

()
.()

: ()
()

المطلب الثاني

إثبات بيع المحل التجاري:

)

(.)

()

()

()

()

()

:

()

:

()

:

:

()

()

:

:

()

:

()

()

: ()

: ()

()

: ()

(/)

(/)

(/)

(/)

: ()

(/)

()

: ()

:

:

﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى

فَأَكْتَبُوهُ﴾ (١).

()

صلى الله عليه وسلم : «

() «

صلى الله عليه وسلم

()

:

()

()

(/)

()

(/)

()

(/)

()

()

(/)

()

-

()

()

:

: .

.

)

بسم الله

: (

بسم الله

. (

.

. ()

: ()

الفصل الثاني

آثار انعقاد بيع المحل التجاري في النظام السعودي والفقہ الإسلامي

:

المبحث الأول : التزامات المتعاقدين في بيع
المحل التجاري.

المبحث الثاني : ضمانات بائع المحل التجاري.

المبحث الأول

التزامات المتعاقدين في بيع المحل التجاري

:

المطلب الأول: التزامات البائع.

المطلب الثاني: التزامات المشتري.

المطلب الأول

التزامات البائع:

() .

:

الفرع الأول

التزام البائع بنقل الملكية :

()

. ()

: ()

. ()

: ()

()

()

()

- » ﷺ

.()

.()

.()

.()

: ()

: ()

: ()

« ()

()

//

)

() (

()

()

()

: ()

(//)

//

: ()

()

)

.

()
/ /

()

()

.	//								()
									()
									()
									()

الفرع الثاني

تسليم المحل التجاري:

()

()

"

"()

)

()

.(

.()

: ()

.

()

.()

.()

()

.()

.()

)

()

)

()

)

(

.()

()

)

.()

.()

: ()

.()

: ()

()"

" : ()

()"

" :

()

()

:

:

:

:

()

()

:

()

"

"

"

" -

"

"

" -

"

"

"

(/)

(/)

()

:

()

(/)

()

()

: ()

(- /)

(/) ()

(/)

(/)

: ()

(/)

(/)

: ()

(/)

/ : ()

- _ ()

()

: ()

() () () : ()

() :

(/) (/) : ()

.(/)

.(/) : ()

(/) : ()

.(/)

.(/) : ()

.(/) : ()

.(/) (/) : ()

.(/) : ()

·
:
- -
- -
·
:
()
() () :

·
() :
·
() () :

·
:
·
· (/) (/) : ()
· (/) : ()
· (/) : ()
· (/) : ()
· (/) : ()
· (/) -

·
:
:
·
"()" .
"()" .

)) () : ()
(((/)
(/) ()

الفرع الثالث

التزام البائع بالضمان:

:

: ()

:

()

» : صلى الله عليه وسلم

« ()

صلى الله عليه وسلم

":

: «

- : - » :

(-) ()

. () : ()

(/) ()

()

. () (/)

() "

:

:

()

()

()

(/)

()

()

:

()

)

()

(

)

(

-

)

()

=

()

()

:

الفرع الرابع

الالتزام بعدم منافسة المشتري:

()

_____ =

.(

(/)

: ()

.(- /)

(/)

: ()

(/)

.(/)

)

()

.(

()

()

):

()

« ()

»:

()

()

()

: ()

()

: ()

()

: ()

):

(/)

(/)

()

- :

-

(/)

.():

المطلب الثاني

التزامات المشتري:

.

الفرع الأول

التزام المشتري بتسلم المحل التجاري:

()

()

)

()

.(

.()

: ()

()

()

()

()

()

()

)

()

(

(/)

()

(/)

-

(/)

-

-

(/)

(/)

()

()

(/)

(/)

الفرع الثاني

التزام المشتري بدفع الثمن ونفقات العقد:

()

()

()

)

.(

)

.(

.()

: ()

()

()

() :

) " ")) _____ ()
)).

.(

: ()

-

.(/)

(/)

(/)

.()

: ()

المبحث الثاني

ضمانات بائع المحل التجاري

:

المطلب الأول: امتياز بائع المحل التجاري.

المطلب الثاني: حق الفسخ.

تمهيد:

(.)

()

:

: ()

. (/)

()

)

.(

المطلب الأول: امتياز بائع المحل التجاري :

:

الفرع الأول: شكل العقد:

()

()

الفرع الثاني: شهر الامتياز:

()

: ()

. (/)

) ()

=

الفرع الثالث: تجزئة الثمن:

.

()

الفرع الرابع: محل الامتياز:

.

()

_____ =

.(

.()

: ()

)

()

.(

()
 ()
)
 ()
 (

()
 ()
 : ()
 ()
 (/)
)
 (

المطلب الثاني: حق الفسخ :

)

(.)

"

()

"

()
.
:
:
: () () ()
:
- -
()
()
.
- - ()
()
:
:
(/) - - (/)
(/)
(/)
()
()
(/) (/) : ()
() () ()

:

.()

:

.(٢)

:

:

(٣)

)

:

() (

.()

:

.(/) : ()

: (2)

.() -

.(/)

: ()

: .(- /) : ()

(- /)

: ()

.(/)

-

:

-

أحكام بيع المحل التجاري

:

. ()

:

. ()

:

() .

:

. ()

.

(/)

: ()

: ()

: ()

. (/)

()

: ()

الخاتمة

النتائج والتوصيات

الخاتمة:

أولا : النتائج /

(١)

(٢)

(٣)

(٤)

(٥)

(٦

(٧

ثانياً : التوصيات /

()

(

(

الفهارس العامة

:

- فهرس الآيات .
- فهرس الأحاديث .
- فهرس الأعلام .
- فهرس المصادر والمراجع .
- فهرس الموضوعات .

فهرس الآيات القرآنية

		﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ﴾
		﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَأَرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا﴾
		﴿وَابْتَلُوا الَّتِي تَمَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنَّ ءَانَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾
		(وَأَحِلَّ لَكُمْ مَا وَرَاءَ ذَٰلِكُمْ أَنْ تَبْتَغُوا بِأَمْوَالِكُمْ مُحْصِنِينَ غَيْرِ مُسْفِحِينَ)
		(يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ)

		وَشَرَّوْهُ بِثَمَنِ نَحْسِ دَرَاهِمٍ مَعْدُودَةٍ
		﴿إِنَّا عَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِ فَأَبَيْنَ أَنْ تَحْمِلَهَا وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَا الْإِنْسَانُ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا﴾

فهرس الأحاديث

	« »
	« »
	« »
	« »
	« »
	« »
	«... : »
)
	(
	« »
	«... »
	« »
	« »
	« »
	« »

◆—————◆ أحكام بيع المحل التجاري

-

.

-

.

-

()

-

/

-

-

-

.

-

.

-

.

-

-

:

-

-

.

-

.

-

:

:

)

-

-

:

-

-

-

-

-

-

-

.

-

.

)

-

(

.

-

: (:)

()

-

:

.

-

-

-

.

-

. ()

-

-

. -

-

.

-

: ()

:

-

. - :

-

:

.

-

(-)

-

. -

-

.

-

.

-

. - :

				-
	()			-
	.			-
		.		-
				-
			()	-
-		.		-
		.	-	-
.				-
		-		-
		.		-
			()	-
		.		-
				-
				-
				-
-		.		-
		.	-	-
				-
		.		-
				-

() / () .

.

-

:

-

()

()

:

.

-

-

-

- -

-

-

-

.

-

.. -

- /

-

-

-

()

.

-

//

.

-

//

.

-

- :
- :
- :
- :
- -
- -
- -
- -
- -