



()

2013

—

1435

()

:

2005

:

.

.

/

—

2013

1435



()

(20811151) :

2013/11/14 :

-1

-2

-3

2013

1434

[Handwritten signature] :

2013/11/14 :

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لكل من ساهم بمساعدتي في إنجاز هذا العمل وإخراجه الى حيز التنفيذ، وأخص بالذكر جامعة القدس بكل طاقمها وعاملاتها الذين لم يبخلوا في تقديم العون والمساعدة طوال فترة عملي على هذه الرسالة، كما أتوجه بالشكر العميق لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور ياسر زبيدات لجهوده الخاصة في متابعة عملي واسداء النصح والإشراف على رسالتي هذه، وأشكر ايضا كافة الاخوة والأصدقاء دون ذكر الاسماء الذين ساعدوني في التدقيق والطباعة والتنسيق وسهروا معي الليالي لاجراج هذه الرسالة بالوجه الأكمل، وأتقدم بالشكر العميق والمحبة لزوجي المحامي هشام ابو شعيرة الذي لولا تشجيعه ومراجعته للفصول معي ووقوفه الى جانبي طوال فترة الدراسة لما تمكنت من انجازها بهذا الشكل، وأخيراً الى اللجنة التي ستتكرم بقراءة هذا البحث وتقييمه بكافة أعضائها من الداخل والخارج.

وعلى الله النجاح والتوفيق

:

.....

.....

.....:

.....

..... Abstract

.....

.....

1.....

1.....

2..... :

3..... :

9..... :

10....." " :

12.....:" " :

13..... :

15..... :

15..... :

19..... :

28..... :

30..... :

31..... :

34..... :

35..... :

38 :
38
38 :
42 :
43 :
43 :
45 :
46 :
47 :
49 :
52 :
54 :
57 :
57 :
57 :
60 :
63 :
63 :
66 :
70 :
71 :
72 :
73 :
75 :
75 :
75 :

77	:	:
77	:	:
82	:	:
83	:()	:
87	:	:
88	:	:
89	:	:
91	:	:
93	:	:
93	:	:
95	:	:
101	:	:
113	:	:
115	:	:
117	:	:
118	:	:
118	:	:
124	:	:
124	:	:
125	:	:
125	:	:
126	:	:
126	:	:
126	:	:
127	:	:
127	:	:

.1940 (11) " "

Legal Regulation Of The Mortgage Business Premises (Comparative Study)

Prepared by: Areen Omar Abu Da'mous

Supervisor: Dr. Yasser Zbedat

Abstract

The aim of this research is to explain the legal provisions governing the mortgage of a business premises and to clarify the interest of extraordinary legal rules characterizing these provisions. The study is intended to address the treatment of the special meaning of a business premises and its own exceptional jurisdiction rules which differentiate it from civil law and its legal actions contained in it. In addition to how to create a mortgage business premises and how it expires as it is regarded an exceptional nature with special exceptional rules distinguished from civil law.

The study followed the descriptive approach, to document the study, and its rules and its provisions, by means that aim at insuring and stating the idea and the ratio of words to the owners of the original sources, as well as deductive approach where relying on facts or general rules down to the sub-issues. Also a comparative analytical approach at some points and themes, were some of the analysis proved texts concerning the mortgage business premises in Arab and foreign laws, and then compared with Palestinian bills.

The most important results of the study are the presence of legislative shortcomings in the Palestinian trade bill in the absence of special provisions governing the mortgage business premises

The researcher finding that some laws specified the mortgagee to be a bank or a house of funding, and did not leave free choice of the bet. The compared laws considered the lease as part of the property store, so that it is disposed according to the behavior in the store, and found further that the compared laws are keen to protect ordinary creditors, who originated their debts in edema merchant debtor prior to the date of the foreclosure because of the investment due in the mortgaged store.

At the end of the study the researcher recommended the need to amend the draft law of trade, and to enact provisions to ensure the treatment of all aspects of the mortgage business premises and/or enact a special law for the mortgage of business premises treating the legal actions concerning the business, so as that this law will allow the mortgage of the business premises, and regulate the procedures that protect the rights of the creditors and at the same time protect the right of the merchant to engage in his own business despite the existence of the mortgage, as did the Egyptian law in the law of "Mortgage and Selling of the Business Premises" number 11 for the year 1940.

¹. فنجد قانون التجارة الاردني يستخدم عبارتي المتجر في المادة(38) منه والمحل التجاري في المادة(26) منه ويستعمل قانون التجارة اللبناني عبارة المؤسسة التجارية في المرسوم الاشتراعي رقم(11) لسنة 1967 وقانون التجارة المصري رقم(17) لسنة 1999 يستخدم عبارة المتجر في المادة(34) منه، بينما يستعمل القانون المصري رقم (11) لسنة 1940 الخاص ببيع ورهن المحال التجارية عبارة المحل التجاري. في حين أنه يطلق عليه عبارة الأصل التجاري في المادة(79) من مدونة التجارة المغربية الصادرة سنة 1996 والمادة(189) من القانون التجاري التونسي الصادر سنة 1959.

1909

1940

.1909

)

(

1966 (12)

(39)

(38)

67 60

:

:

:

:

:

(11)

1940

:

-1

-2

:

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

:

()

(:)

لطبيعة القانونية للمحل التجاري

: :

1

1966 12
" : (1/34) 1999 17

2ⁿ

1940 11

3

" :

4ⁿ

- - - - () - .¹
.73 (2007)
.(1999) (17)
.1422 2 26 1975/11/19 46 495 - : .²
: .³
.4 .73 - - .⁴
"Un ensemble d'elements corporals, (materiel,outillage,merchandise) er d'elements,incorporels, (droit
aubail,industriel) qu'il reunite en vve de la recherche d'une e'le'mens quile composenr.
- - . 149 1476 - -
.287 -2005 - -

" :

1"

" :

2"

" :

(39)

"

.³1993 (18)

"

1967 (11)

4"

" :

(1)

5"

"

(42)

"

.73 -

1

2

.57 -2007

3

-1995 -

.253

17 57

(11)

(1)

4

41 40

1978

.1991 (32)

(2)

5

" :

1"

2

"

3"

(78)

4

1975

5

6

(16)		(231)	1980	(68)		(34) ¹
	(32)	1990	(55)		(37)	1971
				.1987	(7)	
		(42)	1966	(12)		(38) ²
				1949	(149)	
				1996		(79) ³
-		(	)		-	⁴
		.1984	(30)		15	2004
					(33 24)	⁵
				15	- (	) - ⁶

1
.
2
.

3
.

:

"

4"
.

-	-	-	-	-	-	-	1
					76-67	- 1940	.
				16	- ()	-	2
	(2619)		-1995\2\28	(94\1259)			3
				.1996	-		.
-	99		-152\2\14	(52\46)			4
						.1953	.

:

"

1"

" :

2"

3

" :

" 4

)

Etablissement de) :

" :

(367) (

(commerce ou d industrie

(450)

-1997	-	-	-1994\4\30	,1993	299	.1
					396	
-668	,-1955	-1955	15 828			.2
		.50	,			
		-73 -1967	-1966\11\25			.3
.247	1971 -	-	-		-	
	-140 - 1965		- 1965/5/21			.4
.247	-	-			-	

1"

"

" :

2"

" :

3"

:

:

:

:

:

-	- 1936 -	- 1936/2/24	-	. 1
		.256 -	-	
- 113	- 1 - 1938 -	- 1937/2/15		. 2
1976 - 1975 -	-	-	-	
-	1929 -	- 1928/6/12		. 3
	.261-260	256 -		

:

"

"

:

()

1

2

1985 11

3

4

.189	-2004	-	-	-	()	-	.1
					-	.	.2
	.1991	-	-	-	-	-	-
(la notion juridique de fonds de fonds de	()						.3
.340	-	-	-	.	commerc- rennes-1982-		
	.189	-	-	-			.4

.1

() /

.3

2

.4

.5

6

		.224	-1997-	-	-	-	.1
-	-		-	-	-	-	.2
							.2008
-	-		-	-	-	-	.3
						.184	-2001
	.101	-1998-	-	-	-	-	.4
-1995-	-		-	-	-	-	.5
							.262
		.137	-	-	-	-	.6

:"

"

:

1

2

3

4

.190	-	-	.1
.190	-	-	.2
138	-	-	.3
108	-	-	.4

1

2

3

4

5

6

:

:

/

7

8

						.190	-	-	-	.1
						.263	-	-	-	.2
.341	- 2005-		-	-			-	-	:	.3
-1993	1993	29	285	-1993			-1992/11/12	-		.4
						342	-	-	.	
						.342	-	-528	-	.5
						.111	-	-		.6
						.192	-	-		.7

G.RIPERT.Traite elementare de droit commercial, L.G.D.J.Paris 1974,P.319 .8

. 1

. 2()

. 3

(86)

4

"

1948 131

. 5"

	. 45	939	:						. 1
482	.548	30	1979/2/17	. 46	497	-332	21	1979/5/12	
	-1984/12/17		.1984/6/7	. 48	684		.1981/11/16	. 47	
			35 -1991	-	-		.638-2-1985		
					.112	-	-		. 2
-234	1		-		-139	-	-		. 3
			402 1970	-			-		
					.113	-	-		. 4
					.1948	131	-		. 5

(71)

-1 " : 1976 43

(71)

-2

.1"

:

:

:

:

:

:

:

-

2

/

(1976) (43)

.1

.117 -

-

.2

(58)

1

" :

(58)

2"

" :

3"

" :

(82)

4"

5

:

-

6

)

. 7(

:

.1

8

" :

(2/1189)

.615 -1963 - - - - .1

.1976 43 .2

.1976 43 .3

.1948 131 .4

V.sur ce point R.SAVATIER,"Vers de nouveaux aspects de la conception et dela classification Juridique des biens cotporels" ,Rev-trim-dr.civ.1958,p1. .5

.196 - - - .6

.220 -1997 - - - .7

.192 - - - .8

" :

(3/976)

.1"

.2"

.2

3

" :1976

(43)

(2/566)

"

(2/488)

"

"

.3

.4

.5

.4

:

-

5

-4)

1966

(12)

(7-6)

1999

(17)

(9

.1

.2

.75 - - .3

.140 - - .4

.124 - - .5

()

1

3

2

:"

4"

-
- ¹ . 221 - -
- ² . أنظر ادوارد عيـد - الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية - مرجع سابق - ص 284 - منشور في رسالة دكتوراة - هيثم البنا - مرجع سابق - ص 47.
- ³ . أنظر هاني دويدار - مقدمات القانون التجاري- دار المطبوعات الجامعية - 1994 ص 254 - منشور في رسالة دكتوراة - هيثم البنا - مرجع سابق - ص 47.
- ⁴ . حكم لمحكمة النقض المصرية رقم (1202) جلسة (1981/2/28) نقلاً عن: فوزي سامي - مرجع سابق - ص 193.

(3/34)

."

." :
"

(25)

2010

.

:

1
.

2
.

:

:

1940 11

"

."

.41 -1998- -

.57 - - - .1



- - - .2

1

2

.....

(6)

4

3

1940 11

39 - -

¹ (المرجع السابق) ص 41

² (المرجع السابق) ص 41

³

⁴ محسن شفيق - مرجع سابق ص 41

.(9)

:

:1966 (12)

(2/38)

"

"

:1999 (17)

(2/34)

-2)

.(

:

1

()

.²

3

.245	-2007	-	-	-	-	. ¹
			.183	-	-	. ²
			.143	-	-	. ³

: -

: -

" "

" "

1

:

2

- - - 1999
.100 -1993 - -

(1/34) .¹
()
- .²

:

1

:

:

3

2

:

4

()

5

"

"

"

"

¹ .80 - -

² . أكرم ياملكي- القانون التجاري - دراسة مقارنة - الجزء الأول - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - 1998 - ص 138 و ص 174 -
².175

³ .المادة (41) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لسنة 1966.

⁴ .المادة (2) من قانون الأسماء التجارية الأردني المؤقت رقم 22 لسنة 2003 المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم 4592 تاريخ 2003-4-16

⁵ .194 - -

1

2

:

”

3”

:

4

()

5

¹ عزيز العكيلي- شرح القانون التجاري - مرجع سابق - ص 212 - 213.

- 2010 -

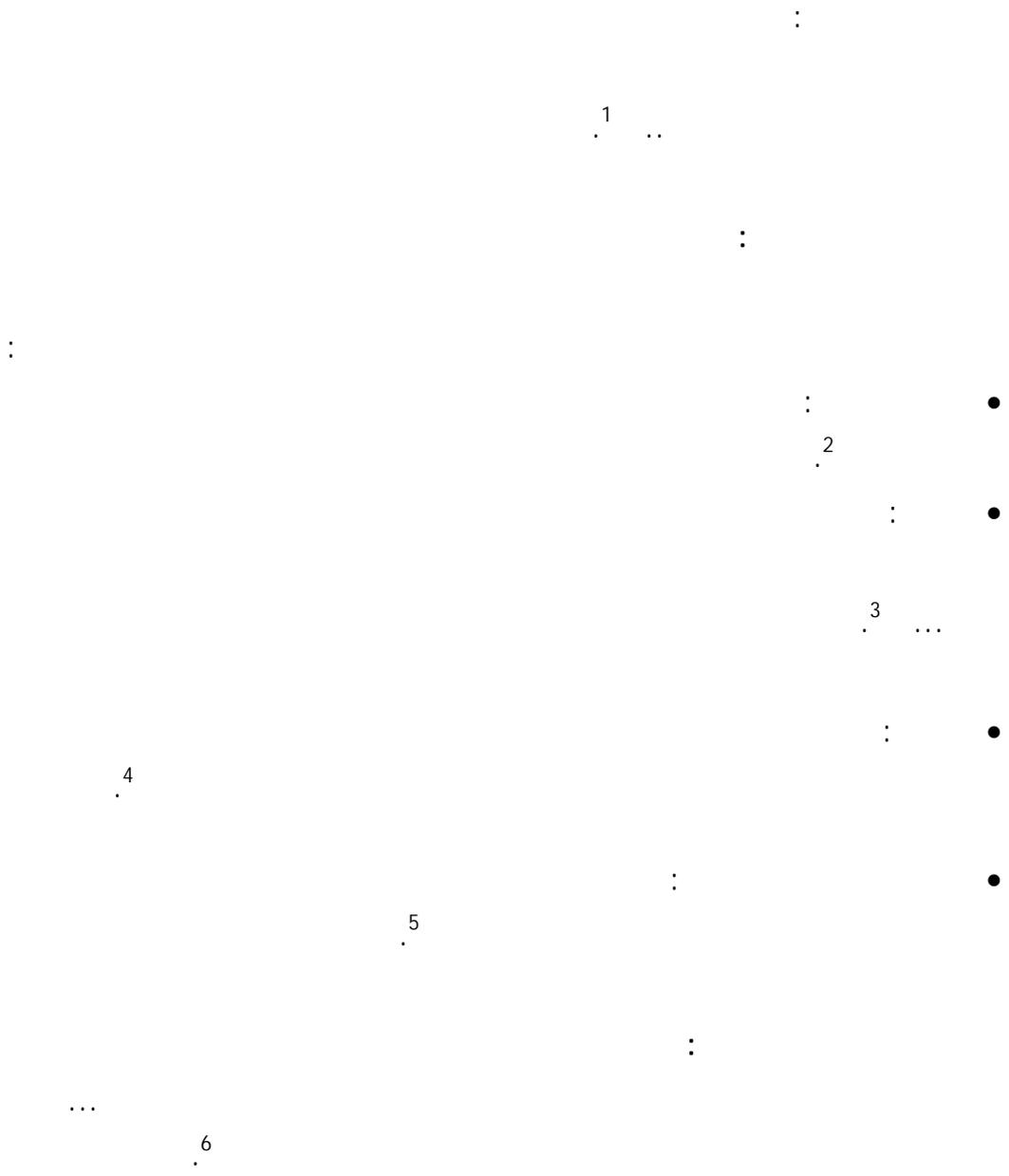
.129

..2391 1993)

2391 (93/186)

.81 -

.145 -



.102	-	-	.1
.101	-	-	.2
.84	-	-	.3
.84	-	-	.4
102	-	-	.5
.102	-	-	.6

: .

:

1999 (17)

" :
"

(36)

" :

. 1"

:

.1422 . 46 495 1975/11/16 _____ .¹

1

:

2

3

" 1935

29

(2/15)

5

4

:

.294	-	-	-	-	-	-153	541	. ¹
-	-	48	- 2000	-	-	-	-	. ²
250	1989/1988	-	-	-	()	
				38	- 1974	-	-	. ³
-	-	-	-	-	-	-	-	. ⁴
						.33	-2001-	-
222	1976/1975	-	-	-	-	-	-	. ⁵
232	- 1992	-	-	-	-	-	-	-

1

:

2

3

4

()

5

					1
	93	-	-	-	2
2003/2002 -	-	-	-	-	240
	.516	-	-	-	3
	.51-44	-	-	-	4

⁵ سميحة القليوبي - الوسيط في شرح القانون التجاري المصري- الجزء الاول- دار النهضة العربية - القاهرة - 2005 - ص 388، 389.

: :

.¹

.²

(60)

" : 1966 (12)
"

" :1999 (17) (119)

."

:

.211	-	-	. ¹
.211	-	-	. ²

/

: :

: () :

:

.¹

:
.²()

3"

" :

4"

" :

5"

" :

6"

" :

.280 -1994 -

.¹

- -

.²

.23 2009 -

.62 -6 - - -

.³

.231 -3 - -

.⁴

.261 -2 - - -

.⁵

.477 -6 - - - -

.⁶

2 (119) 1 (60) :

" :
" : (701)

" (1)

3"

:

/

:

: -1

:1966 (12) (61)

" -1

-2

() -3

-4

"

¹. قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966.
². قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999.
³. نظام الرهن التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/75) بتاريخ 1424/11/21 هـ. منشور على الموقع الالكتروني منتدى المحامين العرب –
www.mohamoon.com/montada/default.aspx?action=arabiclaw&ID=403

-1"

(121)

-1

-2

1

"

(9)

2"

(2/122)

:

-2

:1999

(17)

(126)

-

2

(1

(2

(3

(4

" :1

(15)

"

.2003

:

:

21/11/1424 (75/)

.1

1

2

3

:

:

:

<http://www.Forum.ennaharonline.com>

<http://hoggar.yoo7.com/t/624-topic/thread16540.html>

.117 - 2007 - - - -

- .1
- HOGGAR .2
- .3

(12) (60) :¹ -
1999 (17) (119) 1966

() :
/

1976 (43)

/

: -

" : (1372)

"

:(1096)

1948 (131)

"

"

" :

:

.1

-2005 - -

- ()

.1
.383

:

(رهن المحل التجاري دون نقل حيازته)
(هل هو رهن حيازي أم رهن تأميني؟)

:

1

2

3

-	99	17	-	-	.1
			.35	- 2004	-
	.295	- 1992	-	-	.2
		.278	- 1963	-	.3

1

()

.2

.3

.4

1940 (11)

(13)

.186	2002 -	-	-	-	-	-	.1
.57	- 1964-1963	-	-	-	-	-	.2
			.279	-	-	-	.3
.296	+295	-	-	-	-	-	.4

(18)

" 1940 (11)

"¹

(341)

1975

(119)

151/1

(151)

"²

"

(154)

"

¹ وهي

² بحث حول رهن المحل التجاري في القانون الجزائري – منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب.

www.djelfa.info/shawthread.php/3ft/3D88119

(167)

.¹

(376)

30

5

.²

(155)

()

:

.()

"

/1966

8

1386

18

156-66

.¹

. 20.000

500

."

14

.² (المرجع السابق).

:

:

:

1898

.¹

(1

(2

(3

()

.²

1898

17

1909

.³

(11)

1940

(11)

.1967⁴

141 - ()
.171 -170 /1986

142 - () - .¹
142 - () - .²
142 - () - .³
142 - () - .⁴

:

:

.1

:

:

1966 (12)

(60)

.2"

" :

" :

(118)

:

.3 "

" :

.4"

			.219	-	1997-	-	-	-	.1
264	1949	149						(347)	.2
	.219		-	-			.1942		.3
							.1975		.4
.102	1985	-	-		-				

" :
1"

2

:

3

.1

4

.2

5

.3

¹ . عبد الرحيم حميد – دراسة بعنوان "ملاحظات تطبيقية حول بعض جوانب رهن الأصل التجاري" - منشور على الموقع الإلكتروني –
www.tcfes.justice.gov.ma/tcmarrakech/prive/formations/form2004-11.doc

http:// law-dz.bplaced.net/index. Php ? -

²

Show topic=3980

www.startimes.com/F.aspx?t=9297304http:// -

³

.1999

(120)

⁴

. 1966

(1 /62)

⁵

.4

.5

.1

.6

.1984

(186)

:

:

:

1940

11

(11)

"

...

.2

.3

1999 17

"

":

73-72 - 1981 - - -

.134 -2003- - - -

.488 +194 +193 - - -

- .1

- .2

- .3

1

2

" :

3"

:

4

:

	95	-1982	-	-	-	-	-	-	.1
-		259	-1992	-	-	-	-	-	-
-	-		- "		"				
						61	- 1994	-	
.292	-1993	-	-	-	-	-	-	-	.2
- 2030	17	-			1966/12/29				.3
- 2003	-		-			-			
									.132
-143	-1987	-	-	-	-	-	-	-	.4
			.109	-		-		-	

:

(49)

:1993 18

"

"

1

11

(9)

:

" 1940

"

)

.(

-

-

-

.123 -2007 -

-

1

1.

(23)

2.

-1

-2

3.

:"

(119)

."

¹ .سميحة القليوبي- شرح القانون التجاري-الجزء الاول- دار النهضة العربية- القاهرة- 2005 (مرجع سابق) ص 400

² . 111 1988 - - - - -

³ . 25 -1998 - - - - -

" :

"1

2003

" (42)

"

:

)

(

"2

¹ جريدة الحياة – الطبعة السعودية- 17 صفر 1431 هـ الموافق 1 فبراير 2010 – منشور على الصفحة الالكترونية www.mohamoon.com
² سميحة القليوبي – الوسيط في شرح القانون التجاري المصري- مرجع سابق- ص 399.

1

:"

(9)

1940 (11)

2"

3

1. (المرجع السابق) - ص 399.

2. " " - 60 - 758 - 1961/1/31 - " " 1959 229 - " " -

3. " " - 62 - " " - 400-399 - - - (- 1986 - .198 -)

1

2

3

4

5

6

7

1	محمود النوايسة - رسالة ماجستير بعنوان - آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمال المرهون " دراسة مقارنة" - مرجع سابق - ص 62						
2		296	-	-	-		
3	218 1978 -		-	-	-		
4		146	-	-	-		
5		.112	-	-	-		
6	-1975 -		-	-	-		
						.652	
7		.298	-	-	-		

:

(12)

(39 38)

1966

1982 (29)

1953 (30)

(50-40)

1953 (33)

1953 (22)

1

²1983 (82)

:

¹ محمد حسين اسماعيل - دراسة بعنوان مشكله رهن المتجر في القانون الأردني - منشور على الموقع الإلكتروني www.arablawninfo.com

ص 5.

² مؤسسة المدن الصناعية هي شخص اعتباري ذات استقلال مالي وإداري، غايتها تملك مساحات من الأراضي الواقعة خارج حدود المدن والبلديات وإنشاء المباني عليها وتأجيرها للتجار والصناع، إذا فإن غاية هذا القانون تنظيمية إدارية فحسب.

(62)

(5)

.1

1953

.2

.3

1

.4

:

•

•

(1406)

":

1976

(43)

"

•

.5

-

-

.6

¹ محمد حسين اسماعيل - (المرجع السابق) - ص 6.

1933 (25)

(9)

":

1975

."

(124)

(11)

(9)

:

.....

1940

:

:

1

" 1999 17

(119)

2006 - -

- -

.¹

.33

.1

.2

()

.3

.77	-	-	-	-	-	.1
.262	-1985	-	-	-	-	.2
	.61	- 2007	-	-	-	.3

:

:

1940 (11)

(43,44) 2003

:

:

:

1

:

:

.1" : 1976 43 (1379)

"

-2000 - -

-

-

.1

.161 -119

• _____ :

2 1

" : (708) 3

"

• _____ :

(709) .4

"

51976 (43)

(171)

.6

¹ وفقاً للمادة (13) من قانون التجارة المغربي – نقلاً عن المرجع السابق ص-3

² وفقاً للمادة (17) من قانون التجارة المغربي – نقلاً عن المرجع السابق ص-3

³ (المرجع السابق)- ص 2-3.

.4

.192 98

-1995 - -

.5

.273 1996

.249 - - - .6

" (1375)

."

" : (1374)

."

" : (1334)

."

.1" (1328)

"....

" 1940 11 (18)

"

.1

.1" :1976 43 (1324)

."

.2

" : (1325)

."

: (1385)

.1"

."

.2

.249 - - - .1

682² 681

"

3"

1913

:

4

:

:

1940

1993 18

(1/49)

.370 1971 - -

¹ .
² واللتان تقضيان: "يجوز للمحكمة عملاً بمبدأ بطلان بعض العقود المبرمة في فترة الريبة والشك وبطلب من الأطراف أن تحكم ببطلان كل رهن انصب على أصل تجاري في الفترة الزمنية المذكورة".
³ قرار محكمة استئناف البيضاء بتاريخ 14\6\1983 في الملف رقم 8\4245 غير منشور- نقلاً عن دراسة ل عبد الرحيم حميد- بعنوان " ملاحظات تطبيقية حول بعض جوانب رهن الأصل التجاري في مدونة التجارة".
⁴ عبد الرحيم حميد - المرجع السابق - ص 2-3.

(10)

" :

.1"

.

2

3

4

5

.

(10)

		.158	-157	-	-	-	-	.1
			.297	-	-	-	-	.2
.109	-1986	-	-	-	-	-	-	.3
			.142-141	-	-	-	-	.4
			.297	-	-	-	-	.5

.
"
- 1940 11
-

1981/4/6 1981 23
1940 11

.1"
(49)
" : 1993 18
."

/

/

.878 -2 -50 -1999/6/21 -1967 2941 .1

: :

:

.

: :

.

" (51)

.1 (61) "

.2 .

.3 .

()

.4 .

.

1964 (12) (2/126)

.

1940 11 (11)

" :

"

1999 17

(1/37)

" :

"

1

2

(15)

3

		.288	-1963	-	-	-	-	. ¹
-	.	.			1940	(11)		(1) . ²
		"	32	-1968			-	
	56	-	-		623			
.267	+266		1978					. ³

1

.²

" 1975 (120)

."

." " :1990 (68)

" :1959 (238)

."

" 1987 7 (1/44)

."

" 1996 (108)

." (33)

" 1980 (68) (1/41)

."

" 1993 (18) (1/50)

."

" 1967 (11) (3)

."

-1955 - - - -

 .¹

.71 -

.172 - -1997 - - - .²

" 2009

(243)

"

.¹

:

:

" 1999 17

(2/37)

.²

3

.⁴

.552	-	-	-	. ¹
		.552	-	. ²
.271	-	-	-	. ³
.143	-	-	-	. ⁴

(29)

.1940 11

(19)

:

(
(
(

(
(
(

(
(
(

(

(24)

(20 19)

.1

.2

1940 11

(20)

:

(
(
(
(
(

.3

(24)

				.304	-	-	-	.1
			19	- 1999	17			.2
.52	33				19 3	-1940	11	
	.144	+143	-	-		-		.3

1

2

3

" :

(161)

"

" :

(137)

"

"

.....

4"

	1981 -	-	-	-				1
	50	-	1940	-		23		2
- 1990			69	-	1975	161		-1991
42	-	1996		137	-	1987		45
	1993				51	-	1980	
				305	-	304	-	3

⁴ قرار صادر عن استئنافية البيضاء - تاريخ 1991/9/22 من الملف عدد 90/134 مجلة المحاكم المغربية عدد 67 ص 182 - منشور في دراسة عبد الرحيم حميد - ملاحظات تطبيقية حول بعض جوانب رهن الأصل التجاري في مدونة التجارة - مرجع سابق - ص 6.

2283

1960/10/7

(1/12)

1940 11

.¹

" : (2\44)

2003

."

:

:

(3/37)

(11)

1999

(120)

1996

(108)

1940

1959

(238)

1975

(69)

1911

(50)

(42)

1987

(45)

1990

(24 4 3)

1980

1993

(51)

1967

(11)

.²

	.382	+ 381	-	-81	-	-	-	-	. ¹
2003/2002-	-			-	-		-		. ²
									.371

.1

/

:

:

2

3

.282 - -

.300 - -

- - .1
 - - .2
 (37) .3

(37)

1

" : 1999 17

(2/43)

"

:

:

(2/37)

2

.152 - -

- . -37 -1966 - -

- .¹

- .²

.301 -75 -

.¹

: :

(27)

1940

(27·28)

.²

(28)

(31)

1940 11

()

.³

(2·9·13·18·21)

" : 1993 12

(51)

"

.395	-2005	-	-	-	. ¹
.156	-149	-	-	-	. ²
.285	-	-	-	-	. ³

" :

5

. 1"

. 2

¹. جريدة الحياة - الطبعة السعودية - مرجع سابق.
². (89)

:

:

:

. 1

. 2

. 3

.147	-	-	-	. 1
.260	-258	-	-	. 2
.172	-	-	-	. 3

1

:

.

.271 -2000 -

- -

.¹

بتسجيل

(13)

1940 11

(72)

"

" : 1990

(46)

رقم (68) لسنة 1980

(43)

رقم

(51)

رقم (7) لسنة 1987

رقم (18) لسنة 1993

(52)

(32) لسنة 1991

(12)

" 1

¹. صادر عن المرسوم الملكي الكريم رقم (م75) بتاريخ 21\11\1424 هـ

11

(24)

1940

.¹

11

(24)

1940

(24)

(22)

"

"

.²

.288 - -

.309 - -

¹

²

11

(26)

1967

1000

.¹

(113)

.²

1975

(123)

" :

.376 - -
"

- .¹
113 .²

:
(1
(2

(3

."

": 1959

(241)

1

."

": 1996

(111)

."

.

.

1

” :

1”

2003

2

:

:

.197 -1979 -

¹. جريدة الحياة - الطبعة السعودية - مرجع سابق.

².

(23)

" :

(18)

(137)

.¹"

" :

"

.²

.³

:

-1

(2/16)

" : 1940 11

	. نظام الرهن التجاري السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م\75) بتاريخ 11\21\1424 هـ			
.290	-	-	-	. ²
	25	- 1940		. ³ 16
- 1959		240	-1996	110 - 67
			.1975	122

(110)	1967		(2/25)	
1959		(240)	1996	
		1975		(122)
	1940		(3)	-2
(206)		97	1959	
1975	(53)	1996		(92)
				1990

.¹

1967 11

.²

.291	-	-	-	-	<hr/>	. ¹
		.544	-	-		. ²

: 1940 11

(1/17)

-3

"

"

1

2

•

1940 11

(26)

.292 -

-

.305 -

-

.1

.2

: :

"

"

. 1

2

. 3

. 4

.213	-212	-	-		. 1
.305	-	-	-	-	. 2
	.313	-	-	-	. 3
	.304	-	-	-	. 4

. 1

. 2

:

:

. 3

4

1940 11
2003

. 5

				.118	-	-	-	-	. 1
		.381	-	-	-	-	-	-	. 2
		.374	-	-	-	-	-	-	. 3
1932	46			17	15	-		1041	. 4
					1382	1333		-	
.221	-220	-1978	-	-	-	-	-	-	. 5

:¹

:

()

(26)

" : 1940

."

" :

(30)

"²

95

3

()

:

.221-220 - -

¹ .
² . جريدة الحياة - الطبعة السعودية - مرجع سابق.

.150 - - - ³ .

.1

.2

" :

1967

(28)

()

"

.249	-246	-	-	-	-	.1
.117	-	-	-	-	-	.2

. 1

. 2

. 3

1966

2003

:

:

1940

11

(25)

" :

"

.377	-	-	-	-	. 1
		.175	-	-	. 2
		.658	-	-	. 3

(25)

1.

(1

2

3

(2

(3

4

.305	-	-	-	.1
.308	-	-	-	.2
.272	-	-	-	.3
.309	-	-	-	.4

:

:

:

:

1940 11
(23-19)

.¹

:

:

1940 11

(19)

:

(1

(2

(3

(4

.431 -1964

-

-

-

-

.¹

()

(5

(6

(7

(8

(9

11

(19)

1940

:

(19)

1940

11

(20)

:

(20)

(19)

(19)

1940 11

:

(22)

(22)

1

2

:

•

:

:

()

.187 -1994 -

.276 -

-

.1

.2

.¹

.²()

1987
 (52)

1993 (53) 1991

(44) 1990 (70)

1940 (14) 1980

-125)

(268-243) 1975 (141)

1996 (151-113) 1959

(19 -17) 1967 (36-29)

1940 (14)

³

()

.561 -560 - - -¹

.152 - - -²

-1959 - - - -³

.250

" :

1966 (12)

1"

15

(67)

2005 (23)

2

2003

(14)

3

¹. جريدة الحياة- الطبعة السعودية- مرجع سابق.
². بهذا المعنى الدكتور فوزي محمد سامي- المصدر السابق- ص 229-230 - د. أكرم ياملكي - القانون التجاري- الطبعة الأولى- دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان- 2010 - ص 231-232 .

³. - - - .310

.1

.2

3

.4

.5

	.120	-	-	-	-	.1
	.264	-263	-	-	-	.2
	) : 94/11/3	57/2964				.3
(1940	11	14)				
	40	11				
68						
-				-(	45	
				.648	-2001 -	-
	.264	-	-	-	-	.4
	.311	-	-	-	-	.5

.1

.2

.3

1940 11

(14)

.4

":

1940 11

(14)

								.1
		.265	-		-		-	.2
.312	-311	-		-			-	.3
		.267	-		-		-	.4
		.152	-		-		-	

1. قرار لمحكمة النقض المصرية الصادر في عام 52 منشور في مجموعة القواعد- الجزء الأول- ص 605 رقم 3 - مشار إليه في مؤلف الدكتور علي يونس - المحل التجاري- المرجع السابق- ص 257.

2. ورد تعريف السندات التنفيذية في المادة (8) الفقرة (2) من قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005 حيث تنص على أنه: "هي السندات والأحكام والقرارات والأوامر القضائية والنظامية والشرعية ومحاضر التسوية القضائية والصلح التي تصدق عليها المحاكم النظامية والشرعية وأحكام المحكمين القابلة للتنفيذ التي يجوز للشخص صاحب المصلحة المباشرة فيها اللجوء لتنفيذها عبر الدائرة المختصة بالتنفيذ، والسندات الرسمية وهي حسب المادة (9) من قانون البيئات الفلسطينية رقم (4) لسنة 2001 هي: " السندات الرسمية هي التي ينظمها الموظفون العموميون ومن في حكمهم اللذين من اختصاصهم تصديقها طبقاً للقانون فتعتبر رسمية من حيث التاريخ والتوقيع فقط وكذلك السندات العرفية، والتي جاء تعريفها حسب المادة (15) من قانون البيئات الفلسطينية" السند العرفي هو الذي يشتمل على توقيع من صدر عنه أو على خاتمه أو بصمته، ولا تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة (9) كالأقرارات وسند التعهد والدين والكمبيالات وغيرها من الأسناد التي يعطيها القانون هذه الصفة. ويجب أن يتوفر في السند التنفيذي شروط معينة هي:

1. أن يكون السند اقتضاء الحقوق مؤكدة في وجودها.
2. أن يكون السند معين المقدار.
3. أن يكون السند مستحق الاداء.
4. أن يكون السند محدد الأطراف.

وهناك قرار لمحكمة التمييز القطرية رقم (2006/3) تمييز مدني يفسر المقصود بالسندات التنفيذية. فيردف قائلاً حول نص المادة (362) من قانون المرافعات المدنية والتجارية القطري على أنه: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي إقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء والسندات التنفيذية هي الأحكام والأوامر الصادرة من المحاكم واتفاقات الصلح التي تثبت بمحضر الجلسة أو ألحقت به والأوراق الرسمية التي يعطيها القانون قوة التنفيذ. ولا يجوز التنفيذ في غير الأموال المستثناة بنص القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ". يدل على أن التنفيذ الجبري لا يجوز إلا بموجب الأحكام والأوامر الصادرة من المحاكم واتفاقات الصلح المثبتة بمحضر الجلسة والتي أعتبرها النص السالف البيان سندات تنفيذية بطبيعتها أما ما خلاها من الأوراق الرسمية فلا بد لاعتبارها كذلك من نص قانوني يضي عليها قوة التنفيذ لما كان ذلك وكانت عقود الرهن الرسمية ما زالت عارية من نص قانوني يضي عليها قوة التنفيذ بما يجعلها صالحة للتنفيذ الجبري بذاتها. وكان الطاعون غير مختصمين في الدعوى الصادرة فيها الحكم الجاري التنفيذ بموجبه والمقضي فيها بالإزام المدين بأداء الدين المترصد بدمته للبنك المطعون ضده. ومن ثم وعملاً بقاعدة نسبية أثر الأحكام لا يحاج الطاعون به ولا تصلح عقود الرهن الرسمية المضمون بها الدين بذاتها سندا تنفيذياً للتنفيذ الجبري على العقارات المرهونة، الأمر الذي يكون التنفيذ عليها غير جائز. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون بما يوجب تمييزه وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم بتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعدم جواز التنفيذ على العقارات المرهونة. خلاصة هذا القرار موضوع الاستئناف رقم (681/2005) عقود الرهن الرسمية المضمون بها الدين ما زالت عارية من نص قانوني يضي عليها قوة التنفيذ بما لا يجعلها صالحة للتنفيذ الجبري بذاتها على العقارات المرهونة.

.1

.2

.3

11

1940

:

"

"¹

"

":

(716)

"

"

(717)

: (1422-1419)

²

" : (1419) •

"

" : (1420) •

"

¹ . علي حسن يونس - المحل التجاري - مرجع سابق - ص 307
² . القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976.

• " : (1421)

."

• " : (1422)

."

:¹

(1070)

.1

.2

:

" :²

(1113)

:

."

."

¹ www.lawjo.net
² القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948.

(: :)

1

2

:

(384)

3

:

.1

.2

¹ . عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد – الجزء العاشر- الطبعة الثالثة- منشورات الحلبي الحقوقية – بيروت – لبنان – 2000 – ص863.

² www.lawjo.net

³ . السنهوري – مرجع سابق – ص 865

" :

1"

:

2

" :

(1113)

:

.1

.2

3"

.3

:

.1

.2

.3

.4

¹ . (المرجع السابق) ص 866.

² . (المرجع السابق) - ص 863.

³ . القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1984.

: :

" :

(1/1070)

"

1

: :

2

3

: :

¹ محمد سوار- شرح القانون المدني (الحقوق العينية 2) - الحقوق العينية التبعية - دار النهضة العربية - القاهرة - 1968 - ص 251.

² -
www.lawjo.net

³ السنهوري- مرجع سابق- ص 875.

1

:

:

2

"

(1055)

"

(1113.)

(1554)

"

"

¹. (المرجع السابق)- ص 878.

- 189-191.

².

(690)

1

" :

(24)

2"

(2)

(1108)

.1"

1953

84

.2 .

"

3

.1976\2\24

:

2976

3

(5)

"

¹ السنهوري - مرجع سابق - ص 880.
² نظام الرهن التجاري السعودي - مرجع سابق.

.1 .

":

.2

"

()

()

()

:1

:

2

:

:

:

:

.1

.1" : 1949 (84)

(1039)

.2

.3

.1" :

(1040)

.2

"

:

.2

.1" :

(1041)

.2

"

(128 117)

(1029)

.1" :

.2 .

":

(964)

.1"

1

<http://www.droit-dz.com/forum/showthread.php?t=3628>

:

.1

.2

(893)

.3

:

/

:

.1

.2

.3

.4

.5

.6

.7

)

.8

(

.9

.10

.11

"

"

.12

.13

.14

.15

.16

.17

.18

.19

.20

.21

.22

.23

.24

:

.1

.2

.3

.4

.5

.6

.7

.8

:

:

: -
- .1

) - - - - -

. (

- - - -

- .2

. 1964 -

- - - - -

- .3

.()

- - -

- .4

.() -

- - -

- .5

.() -

- - -

- .6

.1964-1963

- - -

- .7

. 2002 -

- - - - -

- .8

.1987-1986

- - -

- .9

.2001 -

- () -	-	.10
	. () -	
- - -		.11
	. 2010 -	
- - -		.12
	. 1978 -	
- - - - -		.13
	. 1986 -	
.2007 -	- - -	.14
	- - -	.15
	. 1985 -	
.1984 - () - -	- - -	.16
.1997 - - -	-	.17
- - -		.18
	. 1996-1995 -	
- () - () -	- -	.19
		.1981
- - - - -		.20
		.1978
. 2007 -	- - -	.21

-	-	-	-	.22
			1976 - 1975 -	
99	17		-	.23
		.2004 -	- -	
-	-	-	-	.24
			.1993 -	
		)	-	.25
		198 - 1986 -	- (
	-	-	-	.26
			.2000 -	
.1997 -		-	-	.27
) -		-	-	.28
			.(
) -		- (	-	.29
			.(
-	-	-	-	.30
			.1987 - ()	
-	-	-	-	.31
			.1982	
-	-	-	-	.32
		.1959 -	-	

- ()	-	.33
	. 2005 -	
- -	-	.34
	. 2001 -	-
- - - -	-	.35
	.1994	
- - - -	-	.36
	. 1986	
- - - -	-	.37
	.2004 -	
- - - -	-	.38
	.1955 -	-
- - - -	-	.39
	.1985 -	
- - - -	-	.40
	. 1992 -	
- - - -	-	.41
	. 2003/2002 -	
- - - -	-	.42
	.1998 -	
.1945 - -	-	.43

-	-	-	-	.44
	.2007	-	-	
) -	-	-	-	.45
			1986 -	- (
-	-		-	.46
		. () -	-
) -	-		-	.47
			.1993 -	(
) -	-		-	.48
			.1988 -	(
-	-	-	-	.49
				.1979
-	-	-	-	.50
			.1975 -	
() -	-	-	-	.51
				.1963
		)		.52
		. 1991 -	() -	- 1990\ 1975
-	-	-	-	.53
			.2007 -	
	-	-	-	.54
			. 2000 -	

.1992-	-	-	-	.55
-	-	(	) -	.56
				.1994
				:
	-	-		.1
				.1971 -
-	-	(	)	.2
				.1989/1988 -
-	(	) -	-	.3
				.1998 -
-	-	-	-	.4
				.1981 - (
)
-	-	-	-	.5
				.1992
-	-	-	-	.6
				.2000
	-	-	-	.7
				.2009 -
	-	-	-	.8
				.1995 -

.1963 -	-	-	-	.9
-	-	-	-	.10
-	-	-	. 2003 -	-
-	-	-	-	.11
				.1998
.1998 -	-	-	-	.12
- () -	-	-	-	.13
			. 2000 -	
-	-	-	-	.14
			.2006 -	
	-	-	-	.15
			.2003 -	
			:	:

- G.RIPERT.Traite elementare de droit commercial, L.G.D.J.Paris 1974,P.319 -
- - V.sur ce point R.SAVATIER,"Vers de nouveaux aspects de la conception et dela classification Juridique des biens cotporels" ,Rev-trim-dr.civ.1958,p1.

:

- عبد الرحيم حميد – دراسة بعنوان "ملاحظات تطبيقية حول بعض جوانب رهن الأصل التجاري"- منشور على الموقع الإلكتروني www.tcfes.justice.gov.ma/tcmarrakech/prive/formations/form2004-.11.doc

• محسن شفيق – بحث بعنوان المحل التجاري - منشور في مجلة القانون والاقتصاد – العدد الأول –
السنة العاشرة – 1940

• – – –

www. Arablawinfo.com .

: :

• – " – " –
1994 – – –

• – –
– .2001- – –

• – –
– .1991- – –

• – () –
– –
– .2004 –

: :

• قانون التجارة الاردني رقم 12 لسنة 1966.

• 17 1999 .

• 1975 .

• 1940

• رقم (32) 1991

• رقم (55) 1990

- 1987 رقم (7) •
- 1996 •
- 1980 رقم (68) •
- 1993 رقم (18) •
- .1959 •
- 1967 (11) •
- .1948 131 •
- .1976 43 •
- .1949 (84) •
- (75\) •
- .1424\11\21 •
- .2003 •
-

: :

<http://law-dz.bplaced.net/index.php?showtopic=3980> . -

<http://www.startimes.com/f.aspx?t=9297304> . -

<http://www.forum.ennaharonline.com/thread16540.html> .

<http://hoggar.yoo7.com/t624-topic> . HOGGAR -

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

: :

. 1994 - - -

: :

. -

. -

. -

. -

. -

. -

: :

(1)

عقد رهن المحال التجاري

أنه في يوم الموافق هجرية الموافق
مكتب توثيق مصلحة الشهر العقاري وزارة
العدل

أمامنا نحن موثق العقود بالمكتب المذكور.

بحضور كل من :

(١) السيد / بطاقة (أي سند مثبت للشخصية) صادر من
..... في / / رقم القيم

(٢) السيد / بطاقة صادر من في
/ / رقم القيم

الشاهدين الحائزين للصفات والشروط المطلوبة قانونا.

حضر

أولا السيد / ديانة جنسية مهنة
..... محل إقامة ثابتة شخصيته بموجب
طرف ثاني

طرف ثان - مدين رهن

أقر المتعاقدان علي أهليتهما للتصرف واتفقا علي (او طلبا اثبات) الاتي:

محل الرهن:

نوع الرهن قرض مضمون برهن تأميني (أو ضمان لدين معلق
علي شرط او دين اجمالي ... الخ)

مبلغ القرض:

(2)

الفريق الأول "راهن" مدين	الفريق الثاني "مرتهن" دائن
الاسم :	الاسم :
اسم الأب :	اسم الأب :
اسم الأم :	اسم الأم :
مكان وتاريخ الولادة :	مكان وتاريخ الولادة :
رقم البطاقة الشخصية :	رقم البطاقة الشخصية :
تاريخ صدورهما :	تاريخ صدورهما :
جهة الإصدار :	جهة الإصدار :
محل ورقم القيد :	محل ورقم القيد :
العنوان :	العنوان :
الهاتف :	الهاتف :

المقدمة:

لما كان الفريق الأول مالكا للمتجر () المقام على العقار رقم () من منطقة () العقارية بمدينة () المستأجر من مالكة السيد () الكائن في شارع () و يتعاطى فيه تجارة () والمسجل في السجل التجاري بمدينة () برقم () تاريخ / / وهو بحاجة لقرض ورهن المتجر ضماناً لتسديده وقد قبل الفريق الثاني اقتراضه مطلوبه ورهن المتجر المذكور لديه بكامل عناصره المادية والمعنوية .

فقد اتفق الفريقان وهما بكامل الأهلية المحببة شرعاً وقانوناً على مايلي :

المادة 1. تعتبر مقدمة هذا العقد جزء لا يتجزأ منه

المادة 2. استقرض الفريق الأول من الفريق الثاني القابل لذلك مبلغ () ليرة سورية مستحق الوفاء بتاريخ / / بفائدة قدرها 5% سنوياً ورهن لديه متجره المذكور في المقدمة بجميع عناصره المادية والمعنوية من زبائن واسم وشعار وحق إيجار وعلامات فارقة وعدد وأثاث تجاري وبضائع مبينة في الكشف الملحق ضمناً لتسديده هذا القرض وفوائده في مواعده.

المادة 3-1- أقر الفريق الأول بقبضه مبلغ القرض نقداً وهداً بتاريخ هذا العقد.

ب- سلم الفريق الأول للفريق الثاني المتجر كحارس لإدارته بصورة مشتركة بينهما خلال مدة القرض وأقر الفريق الثاني باستلامه مفاتيح المتجر المرهون مشتملاً على البضائع والأشياء المرهونة المبينة في الكشف الملحق (1) والتزم بإعادته بما فيه بالحالة التي تسلمه عليها مع غلته عند استرداده القرض باستثناء البضائع المبينة التي تدخل قيمتها وأرباحها في الصندوق وتفيد بالدفاتر.

ج- أقر الفريق الأول بأنه المالك الوحيد للمرهون وهو خال من أية حقوق والرسوم وديون وليس موضع نزاع قضائي أو جدي وبريء الذمة من الضرائب والرسوم والغرامات واستجارات الماء والكهرباء والنفاء كما أنه خال من أية حقوق عمالية وليس فيه عمال أو مستخدمون وأنه لم يشير إفلاسه ولم تحتج عليه بدفع سند تجاري وليس في حالة توقف عن الدفع أو صلح وإق من الإفلاس.

د- التزم الفريق الأول بتسجيل هذا الرهن في السجل التجاري.

المادة 4. إذا تأخر الفريق الأول عن تسديد القرض وفوائده في موعد استحقاقه يحق للفريق الثاني مراجعة دائرة التنفيذ بمدينة () لإخطاره بالتسديد خلال ثمانية أيام فإن لم يفعل جاز للفريق الثاني طلب بيع المتجر بالمراد العلني واستيفاء دينه من الثمن.

المادة 5. تقع على عاتق الفريق الأول جميع الضرائب والرسوم المترتبة على هذا العقد وعلى إجراءات تحصيل القرض بواسطة دائرة التنفيذ وعلى التفرغ عن ملكية المتجر لا سيما ضرائب الدخل.

المادة 6. تكون محاكم مدينة () مختصة وحدها بنظر أي خلاف بين الفريقين حول هذا العقد أو تنفيذه.

المادة 7. نظم هذا العقد من نسختين احتفظ كل من الفريقين بإحدهما بعد ما قرئت عليه مندرجاته وتفقهما

() في / /

الفريق الأول

الفريق الثاني