

آثار عقد رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بين التشريع الإماراتي والمصري) Effects of a commercial premises mortgage contract (A Comparative Study between Egyptian and Emirati Law)



خليفة علي يوسف صالح آل علي^{1*}، كلية القانون جامعة الشارقة¹

Khalifa Ali Yousif Saleh AlAli^{1*},

College of Law, University of Sharjah, (UAE)

د. مظفر جابر إبراهيم الراوي²، كلية القانون – جامعة الشارقة²

Dr. Mudhafar Jaber Ibrahim Al Rawi²,

College of Law, University of Sharjah, (UAE)²

تاريخ الاستلام: 2025/03/09 تاريخ القبول للنشر: 2025/04/21 تاريخ النشر: 2025/06/30.



الملخص: تطرقت الدراسة إلى آثار عقد رهن المحل التجاري في المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية الإماراتي ومقارنته بالقانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري. حيث بينت الدراسة آثار عقد الرهن بالنسبة للمدين الراهن والدائن المرتهن والغير، وحقوق والتزامات كل من طرفي العقد، كما سلطت الدراسة على إجراءات التنفيذ على المحل التجاري في حال عدم وفاء المدين الراهن بالدين المترتب في ذمته تجاه الدائن المرتهن. وقد خلصت الدراسة إلى ضرورة تعديل بعض النصوص القانونية واستحداث بعض المواد الجديدة التي تعود بالفائدة على أطراف العقد.

كلمات مفتاحية: المحل التجاري، عقد الرهن، قانون المعاملات التجارية، قانون بيع المحال التجارية ورهنها، المدين الراهن، الدائن المرتهن.

Abstract: The study examined the effects of the commercial shop mortgage contract in Federal Legislative Decree No. (50) of 2022 promulgating the UAE Commercial Transactions Law and comparing it with Law No. (11) of 1940 on the sale and mortgage of commercial shops in Egypt. The study highlighted the effects of the mortgage contract on the current debtor, the mortgage creditor and third parties, the rights and obligations of the parties to the contract, as well as the execution procedures on the commercial shop in case the current debtor fails to fulfil the debt owed to the mortgage creditor.

The study concluded that it is necessary to amend some legal texts and introduce some new articles that benefit the parties to the contract.

Keywords: Commercial shop, mortgage contract, commercial transactions law, sale and mortgage of commercial shops, mortgagee debtor, mortgagee creditor.

مقدمة

يعتبر رهن المحل التجاري من التصرفات التي تحمل أثراً كبيراً على أطراف العقد، ولأهميته تم تقسيم الرهن إلى رهن حيازي وغير حيازي، ومن المتصور أن يكون الرهن غير حيازياً وذلك من خلال بقاء الحيازة في يد المدين الراهن، أي أن الدائن المرتهن لا يستطيع أن يحوز على المحل المراد، وعلة ذلك تتلخص في مسألة حماية مصالح مدينه واستمرار تجارته وكذلك للوفاء بالدين، وعلى الرغم من ذلك فقد وفرت التشريعات الحماية للدائن المرتهن واستعاضت بإجراءات تقوم مقام الحيازة من خلال شهر المحل في السجل التجاري.

وتهدف الدراسة الماثلة إلى إثراء المكتبة القانونية الإماراتية، وخاصة أنها تفتقر لدراسات في هذا الجانب وفقاً للتشريعات الحديثة في الدولة، وعلى إثر بحثنا العميق لم نجد إلا دراسة واحدة في القانون الإماراتي تحمل ذات العنوان وعليه فإننا سنسلط الضوء على جوانب عدة سوف نأتي بها لاحقاً.

والجدير بالذكر أن الدراسات السابقة التي تناولت آثار عقد رهن المحل التجاري بالنسبة للمدين الراهن والدائن المرتهن والغير لم تطرق إليه بالشكل الذي يمكن من الإلمام الكامل به وبالأخص في القانون الاتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

وتبرز الفائدة العلمية للدراسة في محاولتنا معالجة موضوع مهم، يتسم بالانتشار في الواقع العملي، وذلك من حيث مكانة المحل التجاري بالنسبة للتاجر باعتباره مصدر رزقه الذي يمكنه من ممارسة نشاطه التجاري، وقد يحدث أن يتعرض هذا الأخير للإفلاس أو ضائقة مالية تجبره على رهن محله فوجب علينا التركيز على آثار هذا العقد.

وبما أن المحل يعد البوابة الأولى التي تخول صاحب التجارة بأن يقوم بمباشرة أنشطته وأعماله التجارية، فهو يلعب دوراً هاماً في نمو وتشغيل الاقتصاد الوطني والعالمي، وعلى أساسه تسعى الدول المتقدمة باستمرار لتطوير نظامها القانوني في شأن المحلات التجارية، وذلك لضمان وتأمين حماية المتعاملين مع هذه المحلات كونهم الحلقة الأضعف عند تصرف التاجر الراهن بمحله تجاه الدائن المرتهن.

ويعد رهن المحل التجاري من الوسائل الائتمانية القانونية التي أجازها المشرع للتاجر لضمان تمويل نشاطه التجاري واستمراره. وهو من الآليات المشروعة التي تسمح للتاجر الاحتفاظ بحيازة المحل التجاري واستغلاله طيلة مدة الرهن. إلا أن هذا النوع من الرهن يثير بعض التساؤل التالي:

✓ هل وفق كلا من المشرع الإماراتي والمصري في وضع أحكام خاصة بأثار رهن المحل التجاري بالطريقة التي يستفيد منها المعنيين برهن المحل التجاري؟

وللإجابة على هذا التساؤل وجدنا أنه من الضروري القيام بالبحث في كل من التشريع الإماراتي والتشريع المصري، وذلك باستخدام المنهج المقارن بشكل أساسي، من خلال دراسة القانون الإماراتي ومقارنته بالقانون المصري مع بيان موقف كل من التشريعين، كما سيتم اللجوء إلى المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية والأحكام المتعلقة بآثار عقد رهن المحل التجاري في دولة الإمارات، و الوقوف عليها وتوضيح شروطها وضوابطها القانونية وما يقابلها في القانون المصري، وهذا من خلال خطة تتضمن التطرق للآثار القانونية المترتبة بالنسبة للمدين الراهن والغير (المبحث الأول)، ومن ثم الانتقال للآثار القانونية المترتبة بالنسبة للدائن المرتهن (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الآثار القانونية المترتبة بالنسبة للمدين الراهن والغير

تبرز أهمية المحل التجاري في كونه الساحة الذهبية التي يستمد منها التاجر القوة الفعلية في تجسيد عمله التجاري والقيام بالمضاربة التي تمكنه من الإستفادة منه مادياً ومعنوياً، ولا سيما في تمهيد وتسخير كافة الأشياء والأدوات التي تساهم بتفعيل طرق الاستثمار ومزاولة أنشطته التجارية.

وبمجرد إبرام عقد رهن المحل التجاري يترتب عليه بعض الآثار القانونية بالنسبة للمدين الراهن والغير والتي بموجبها تكفل حماية حقوقهما، وقد قام بالتطرق لها كل من القانون الإماراتي والمصري، وعليه سوف نبحث في هذه الآثار من خلال استقراء وفهم مَوْقِف التشريعين الإماراتي والمصري من خلال مطلبين نستعرض في الأول منهما الآثار القانونية المترتبة على رهن المحل التجاري بالنسبة للمدين الراهن، وأما الثاني فسنبين فيه الآثار المترتبة على رهن المحل التجاري بالنسبة للغير.

المطلب الأول

الآثار القانونية المترتبة على رهن المحل التجاري بالنسبة للمدين الراهن

مما لا شك فيه أن التشريعات نظمت الأحكام التي تترتب على رهن المحل التجاري، حيث ينتج عن العقد عدد من الآثار القانونية التي خولها المشرع للمدين الراهن، كما تعتبر من الضمانات اللازمة لاستمراره في مباشرة حرفته وتجارته وحمايته من الإفلاس، إلا أن هذه الآثار وضع لها ضوابط لابد من الالتزام بها، وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نحدد في أولهما بقاء حيابة المحل التجاري في يد المدين الراهن، وفي الثاني، سلطة التصرف والإدارة، وأما الثالث سوف نبين فيه تغيير موقع المحل التجاري المرهون.

الفرع الأول: بقاء حيَازة المحل التجاري في يد المدين الرهن: لما للمحل التجاري من أهمية حقيقية لدى المدين الرهن، نستطيع القول أن ما يترتب على رهن المحل هو استمرار الحيَازة وبقائها في يده، وذلك حتَّى يَتِمَّكن من ممارسة نشاطه التجاري وتنميته. ولما كانت حيَازة المحل تظل في قبضة المدين الرهن، فإنه من الواجب أن يسخر جهده لتنميته والمحافظة على بقاءه، وهذا بسبب كونه أداة ضمان⁽¹⁾. وتطبيقاً لما سبق نجد بأن المادة 48 من قانون المعاملات التجارية الإماراتي⁽²⁾، تؤكد على أن المدين الرهن عليه أن يقوم بالأعمال الكفيلة ليتمكن من المحافظة على العناصر المهمة التي ينهض من خلالها المحل، كالمادية والمعنوية، ولا يخفى بأهمية عنصر الاتصال بالعملاء والحق في الإجارة اللذان يعتبران من العناصر ذات صفة خاصة. فعلى المدين الرهن أن يتخذ الحيطة والحذر ويحاول جاهداً القيام ببعض التصرفات التي من شأنها أن تعزز من مكانة المحل، وبالتالي فإن مسؤوليته العقدية قد انعقدت تجاه الدائن المرتهن، مما يقضي معه التعويض والذي يقدره القاضي تبعاً لقيمة ما تم نقصانه من قيمة المحل نتيجة التصرفات التي قام بها المدين الرهن المتمثلة بالإهمال أو الخطأ⁽³⁾.

وعلى إثره تطابق حكم التشريع الإماراتي مع النص المصري في المادة 13⁽⁴⁾، والتي يلتزم فيها المدين الرهن بالمحافظة على المحل المرهون وتركه ضمن حالته الجيدة، لكونه بيده وبحوزته، لا سيما أن القيام بهذا التنفيذ يشكل تحدياً يتمثل بأن كل عنصر من العناصر يتطلب كيفية معينة للتنفيذ، فإن قام الرهن بالإخلال في هذا الالتزام كانت مسؤوليته عقودية أمام الدائن المرتهن⁽⁵⁾.

(1) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال لدولة الإمارات العربية المتحدة، وفق للمرسوم بقانون اتحادي رقم (50)

لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية، دار النهضة العلمية، الطبعة الثانية، الإمارات، 2022، ص 345.

(2) تنص المادة (48) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أن "الرهن مسؤول عن حفظ المحل التجاري المرهون في حالة جيدة".

(3) تنص المادة (13) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "المدين الذي يرهن طبقاً لأحكام هذا القانون مسؤول عن حفظ الأشياء المرهونة بحالة جيدة دون أن يكون له الحق في الرجوع على الدائن بشيء في مقابل ذلك".

(4) علي سيد قاسم، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010، ص 241.

(5) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الجزء الأول، 2022، ص 396.

ومما يجب الإشارة إليه أن المشرع المصري انفرد عن القانون الإماراتي بنص خاص يعرض المدين الراهن أو الدائن المرتهن أو الغير للعقوبة الجنائية إذا قام أي منهم بتبديد الأشياء المرهونة⁽¹⁾. وتطبيقاً لما سبق فإن الجريمة التي تقع في حق من يبدد الأشياء المرهونة تكون إساءة ائتمان، ولا تقع إلا إذا قصد من ورائها تعمد الإضرار بالغير، وعليه لا تقع الجريمة من الدائن المرتهن⁽²⁾، إلا في حالة أن قام بتسليم المال الذي يقع تحت الرهن وأصبح في حوزته، وأما المدين الراهن فيعاقب في حالة قيامه باختلاس المال الذي يقع ضمن حيازة الدائن المرتهن، أو باختلاس من الشخص العدل الذي اتفق على إبقاء الشيء المرهون في حيازته، ويُعتبر تصرفه في حكم السرقة⁽³⁾.

وقد قامت محكمة النقض المصرية بالإيضاح في أحد أحكامها⁽⁴⁾، بمعناه أن الأصل متى قام الدائن المرتهن بتسليم الشيء المرهون، فإن من واجبه أن يلتزم بصيانتها والمحافظة عليه. وعليه يلاحظ الباحثان مما سلف ذكره، أن كل من نص المادة 48 من قانون المعاملات التجارية الإماراتي والمادة 13 من قانون بيع المحال التجارية وورهنها المصري، لم يقوما بتضمين ما يفيد بقاء حيازة المحل التجاري لدى المدين الراهن مما يسفر عن نشوب خلاف في المستقبل بين طرفي العقد، وذلك في حالة عدم وجود اتفاق مسبق حول بقاء الحيازة في يد المدين الراهن.

ومن الضروري ذكر أن المادتين 49 من القانون الإماراتي والمادة 14 من القانون المصري، قد تضمنتا في سياقيهما عند عملية التنفيذ على المحل التجاري ضرورة الاخطار والتنبيه، فقد نوه المشرع الإماراتي في نص

(1) تكون عقوبة تبديد الأشياء المرهونة في قانون العقوبات المصري الحبس والغرامة التي لا تتجاوز 100 جنيه مصري، حيث نصت تنص المادة (341) من قانون العقوبات رقم (58) لسنة 1937 المصري على أن "كل من اختلس أو استعمل أو بدد مبالغ أو أمتعة أو بضائع ... يحكم عليه بالحبس ويجوز أن تزداد عليه غرامة لا تتجاوز مائة جنيه مصري".

(2) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مركز الدراسات العربية، مصر، الطبعة الأولى، 2021، ص 221.

(3) هيثم عبد الرحمن يعقوب البناء، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2004، ص 176.

(4) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 960 لسنة 2003 مدني، تاريخ 2003/10/28، على شبكة الانترنت بتاريخ 2024/03/20، الساعة 8:10، الموقع (شبكة قوانين الشرق): <https://www-eastlaws-com.ap2.proxy.openathens.net/data/ahkam/details/62333/189242/0>

"أن الأصل أنه متى تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون، فإنه يلتزم بالمحافظة عليه وصيانتها ويسأل عن هلاكه أو تلفه طالما بقي في حيازته، كما يلتزم برده إلى الراهن متى انقضى الرهن، فإن عجز عن رده لهلاكه أو تلفه أو امتنع عن ذلك، كان مخلاً بالتزامه بالرد الذي يشكل خطأ تعاقدياً موجباً لمسئوليته التي لا تُدْرَأ عنه إلا إذا أثبت أن الهلاك أو التلف راجع لخطئه أو ناشئ عن قوة قاهرة".



المادة السابقة على عبارة "إخطار مدينه الحائز"، ثم أتت المادة 14 من القانون المصري لتتنص على: "التنبيه على مدينه والحائز للمحل التجاري".

وفي حكم آخر لمحكمة النقض المصرية، أفادت بأنه من المقرر أن الرهن الذي قصده الشارع في خيانة الأمانة المُعاقب عليها بنص المادة 341 من قانون العقوبات، والتي جاء فيها ذكر الرهن الحيازي دون الرهن الرسمي⁽¹⁾. وقد استقر شراح القانون على أن الالتزام الذي يقع على المدين الراهن هو التزامه بأن يبذل عناية الشخص المعتاد وليس بتحقيق نتيجة، أي ألا يكون شديد الحرص ولا يكون مهملاً في الوقت ذاته⁽²⁾، وبالتالي عليه أن يبذل جهده في القيام بالمحافظة على عناصر المحل المرهونة من أي ضرر يؤدي إلى انقاص قيمتها، فمثلاً يجب عليه أن يقوم بدفع الإيجار للمؤجر، وذلك تفادياً لفسخ عقد الإيجار ودفع نفقات الصيانة والضرائب، وعدم تعمده إغضاب العملاء حتى يتمكن من حفظ استقرار معاملات المحل⁽³⁾. وقد قامت محكمة النقض المصرية بإيضاح نوع العناية المطلوبة للمحافظة على الرهن⁽⁴⁾.

(1) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 19198 لسنة 2000 جنائي، تاريخ 2000/11/23، على شبكة الإنترنت بتاريخ 2024/03/20، الساعة 8:19، الموقع (شبكة قوانين الشرق): <https://www-eastlaws-com.ap2.proxy.openathens.net/data/ahkam/details/128178/302287/0>

"من المقرر أن الرهن الذي قصده الشارع في خيانة الأمانة المُعاقب عليها بالمادة 341 من قانون العقوبات التي أعملها الحكم المطعون فيه هو الرهن الحيازي دون الرهن الرسمي، والمتعاقد في عقد الرهن الحيازي -كما عرفته المادة 1096 من القانون المدني- الذي يتصور ارتكابه خيانة الأمانة هو المرتهن الذي يتسلم الشيء المرهون بناء على عقد الرهن، فيصير في حيازته الناقصة، ويلتزم بالمحافظة عليه ورده عيناً إلى الراهن بعد استيفاء حقه، فيستولي عليه مدعيًا ملكيته لنفسه منكرًا ملكية الراهن له، فلا يتصور وقوع هذه الجريمة من المدين الراهن -الذي ظل الشيء المرهون في حيازته ثم تصرف فيه- باعتباره مالكاً له. وكانت المادة 323 مكرراً من قانون العقوبات قد اعتبرت في حكم السرقة اختلاس الأشياء المنقولة الواقع مِمَّن زهنها ضماناً لدين عليه أو آخر، يستوي في ذلك أن يكون الشيء المرهون قد انتقل إلى حيازة الدائن، أو ظل الشيء المرهون في حيازة الراهن، وسواء كانت ضماناً لدين عليه أو على آخر دون أن يؤثر في ذلك معنى السرقة -كما هو متعارف عليه- إذ له في هذه الجريمة مدلول آخر خاص به. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنين دون أن يبين سنده في إدانتهم بالمادة 341 من قانون العقوبات، مع أن الشيء المرهون إلى حيازة الدائن المرتهن -البنك- كما لم يعرض لدلالة ما انتهى إليه من اختلاس الطاعنين للشيء المرهون من غيرهما في مدى توافر أركان الجريمة المُعاقب عليها بالمادة 323 مكرراً من قانون العقوبات، فإنه يكون فوق فساد في الاستدلال معيباً بالقصور".

(2) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 217.

(3) زحزاح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018، ص 112.

(4) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 134 لسنة 1996 مدني، تاريخ 1996/11/05، على شبكة الإنترنت بتاريخ 2024/03/24، الساعة 8:45، الموقع (شبكة قوانين الشرق): <https://www-eastlaws-com.ap2.proxy.openathens.net/data/ahkam/details/49422/161741/0>

ولما سبق من أهمية يجد الباحثان أن من الضروري مناقشة ما تقدر به المشرع المصري في حكم المادة 341 من قانون العقوبات، حيث تم تضمين عقوبة لكل من المدين الراهن والدائن المرتهن إذا ما تم تبديد الأشياء المرهونة من قبل أي منهما، حيث إن النص يكفل الحماية للحقوق المترتبة على الرهن وعدم تعرضها للتبديد أو الاختلاس.

ونجد بأن المشرع المصري قد وفق في ذلك، حيث يرجع السبب في تقديم هذا النوع من الحماية، للمحافظة على الأموال المرهونة من الضياع أو الهلاك، كذلك وجود درع حماية ضد طرفي العقد أو من تسول له نفسه القيام بأي فعل من شأنه أن ينتقص من قيمة الرهن تجاه الآخر.

ووجب التنويه على أنه يعاب على المشرع الإماراتي عدم وجود حكم يماثل لحكم المادة 341 من قانون العقوبات المصري، الأمر الذي يخشى من ورائه التلاعب وضياع من له الحق على الأموال المرهونة والذي يصعب تداركه في المستقبل.

وعليه يقترح الباحثان تضمين نص في قانون الجرائم والعقوبات الإماراتي يتضمن ما يأتي: "يعاقب بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن 50,000 خمسين ألف درهم ولا تزيد عن 200,000 مئتين ألف درهم، كل من بدد أو استعمل أو قام بإساءة استعمال أو اختلس أو تلاعب في أية بضائع أو آلات، أو أمتعة أو أموال منقولة أو موجودات أو أصول أو مقومات أو عناصر المحل التجاري، سواء كانت هذه العناصر مادية أو معوية".

الفرع الثاني: سلطة التصرف والإدارة: يترتب على احتفاظ المحل التجاري بيد المدين الراهن، تمتعه بالعديد من الحقوق التي تمكنه من ممارسة عمله من خلال محله المرهون. وهي حقوق متفرعة عن حق الملكية، وتتجسد هذه الحقوق في حق الاستعمال وحق الاستغلال وكذلك التصرف كيفما يشاء⁽¹⁾، ويستفاد من ذلك أن للمدين الراهن بيع المحل التجاري⁽²⁾ أو تأجيريه أو تقديمه كهبة إلى شخص آخر أو تقديمه كحصة في شركة أو

"إذ جاء نص المادة 1472 معاملات مدنية يقضي بالتزام المرتهن بالعناية بالمال المرهون عناية الرّجل المُعتاد ومسؤوليته من تلفه أو هلاكه ما لم يكن ذلك راجعاً لسبب أجنبي لا يد له فيه، ولا مخالفة فيه لأحكام الشريعة الإسلامية التي استقى المشرع منها هذا النص، ولم يقدم الطاعن دليلاً على عرف مصرفي يخالف أحكامه".

(1) عدنان إبراهيم سرحان- صالح أحمد اللهيبي، أحكام التأمينات العينية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لدولة الإمارات العربية المتحدة- دراسة معززة بأحدث التطبيقات القضائية لمختلف محاكم الدولة، مكتب نائب مدير الجامعة لشؤون البحث العلمي والدراسات القضائية، جامعة الشارقة، الطبعة الأولى، 2020، ص 52-58-59.

(2) عماد الدين أحمد عبد الحي- أحمد سيد نبيب إبراهيم، مبادئ قانون المعاملات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى، 2015، ص 388.

رهنه عدة مرات ما دام الرهن قد تم تقييده قبل التصرف، وذلك شريطة أن لا تؤدي تلك التصرفات إلى الإضرار بمصالح دائن المحل التجاري، وذلك تطبيقاً للقواعد العامة التي تحكم القانون⁽¹⁾.

وفي حال لو أراد المدين الراهن التصرف بأحد العناصر المشمولة بالرهن بشكل مستقل، ففي هذه الحالة وجب علينا التفريق بين فرضيتين؛ فتمثل الأولى في إرادة المدين الراهن ببيع المهمات والأدوات كالأثاث والسيارات والأثاث القديم، فيعتبر تصرفه علامة من علامات الإدارة السوية وعليه يصبح صحيحاً، مع العلم أن العناصر الجديدة تحل محل العناصر القديمة في موقعها في الرهن، أما الثانية تتمثل في أن تصرف الراهن يؤدي إلى إضعاف ضمانات الدين، فيعتبر تصرفه سوءاً للإدارة، فيمكن للدائن المرتهن الاعتراض على التصرف⁽²⁾، وكذلك لو كان تصرف المدين الراهن مبنياً على الغش، فيباح للدائن المرتهن الطعن فيه بدعوى إبطال التصرفات وفقاً للقواعد العامة.

ولا يختلف المشرع المصري عن المشرع الإماراتي في هذا الالتزام، حيث إنها تعد من القواعد العامة، والتي جاء تنظيمها في المدني المصري، فيحق للمدين الراهن مباشرة حق الاستعمال والاستغلال والتصرف⁽³⁾ وإدارة المحل والحصول على غلته⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: تغيير موقع المحل التجاري المرهون: في مستهل حديثنا نجد أنه من الضروري الإشارة إلى خلو التشريع الإماراتي من هذا الالتزام، وقد انفرد به القانون المصري، وتأكيداً على ما سبق هو ما نصت به المادة 24⁽⁵⁾.

(3) قاسم علي الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2000، ص 442.

(4) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال، مرجع سابق، ص 355.

(5) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، مرجع سابق، ص 396.

(6) عدنان إبراهيم سرحان - صالح أحمد اللهبي، أحكام التأمينات العينية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لدولة الإمارات العربية المتحدة - دراسة معززة بأحدث التطبيقات القضائية لمختلف محاكم الدولة، مرجع سابق، ص 59.

(1) تنص المادة (24) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "يجب على المشتري أو المدين الذي يرغب في نقل المحل التجاري أو الأثاث أو الآلات التي تستعمل في استغلاله أن يخطر البائع أو الدائن المرتهن بخطاب موصى عليه في ميعاد شهر على الأقل قبل النقل، فإذا أبدى البائع أو الدائن عدم موافقته على النقل بخطاب موصى عليه في خلال الخمسة عشر يوماً التالية، ونشأ عن نقل المحل المبيع أو المرهون إنقاص لقيمته، يصبح الدين واجب الأداء فوراً، وكذلك الحال إذا نقل المحل التجاري دون إخطار سابق".



وتطبيقاً لهذا النص إذا أراد المدين الرهن نقل المحل التجاري بما فيه من أثاث أو معدات أو آلات، وجب عليه إبلاغ الدائن المرتهن خلال مدة شهر على الأقل قبل الشروع في تغيير مكانه بخطاب موصى عليه⁽¹⁾. فإن أبدى الدائن المرتهن عدم موافقته على نقل المحل، فإن ذلك يكون بموجب خطاب موصى عليه خلال 15 يوماً التي تلي الرفض، أو أن المدين لم يخطره بإجراء النقل⁽²⁾، وترتب على ذلك إنقاص من القيمة الفعلية للمحل، وهو سبب كافٍ لإضعاف الائتمان، فبالتالي يسقط الأجل ويستحق الدين حالاً⁽³⁾، وبذلك يكون المشرع قد وفق بين الأطراف.

وحسباً فعل المشرع في مصر، حين اشترط موافقة الدائن المرتهن على نقل المحل، حيث إنه من الممكن أن يؤدي نقل المحل التجاري من مكان إلى آخر إلى الانخفاض في القيمة الاقتصادية، هذا وقد يخلف وراءه نتيجة مهمة تتمثل في أن المدين قد يكون سبباً في إضعاف قيمة التأمين المقدم من قبله، بالإضافة إلى أن المحل الجديد قد لا تتوفر فيه عوامل جذب للعملاء وذلك أسوة بالمقر القديم، وعلاوة على ذلك أن الدائن المرتهن قد سجل الرهن في منطقة معينة.

ولكي يحافظ على فعالية وقوة رهنه، قام القانون بإلزامه بتقييده مرة أخرى في السجل، وعملية إعادة القيد هذه ليست خالية من المخاطر، إلا أن هذا الأمر لا يفهم منه منع الرهن من التصرف في محله التجاري، ولكنها تعد من الوسائل الكفيلة بحماية حقوق المرتهن فقط، فقد تستجد ظروف تحد الرهن إلى تغيير مقر المحل التجاري المرهون كما لو احترق العقار الكائن به المحل أو دمر بفعل الزلازل والفيضانات أو انتهى عقد الإيجار⁽⁴⁾. وقد ذهب رأي من الفقه إلى أن سقوط الأجل لا يطبق إلا إذا ترتب على نقل المحل التجاري المرهون إنقاص ضمان المرتهن، فلو لم يلحق الدائن أي ضرر من إجراء النقل ولم ينقص من قيمة ائتمانه، فلا يعمل بالنص ولا يسقط الأجل الممنوح له، في حين يرى جانب آخر من الفقه إلى أعمال هذا النص في حالة عدم إخطار المدين الرهن للدائن المرتهن بالنقل، حتى وإن لم يلحق بعد ذلك ضرر للضمان العام للدائن المرتهن⁽⁵⁾.

وعليه فإن رأي الباحثان يتوافق مع الرأي الأول، بحيث إنه لا يتصور أعمال النص في حالة عدم ترتب ضرر لائتمان الدائن المرتهن عند نقل المدين للمحل دون إخطاره، وحيث إن سقوط الأجل وفقاً للرأي الثاني سوف

(1) سميحة القليوبي، المحل التجاري بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله، (مع نموذج لعقدي بيع وتأجير استغلال المحل التجاري)، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، 2001، ص 117.

(2) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، مرجع سابق، ص 395.

(3) علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1973، ص 308.

(4) أسامة علي إبراهيم الجبوري، رهن المحل التجاري، رسالة ماجستير، معهد البحوث والدراسات العربية، قسم الدراسات القانونية، القاهرة، 2010، ص 114.

(5) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 224.



يتسبب بضرر للراهن، علاوة على ذلك هو دخوله فيما يسمى بالتعسف الذي يلاصق استعمال هذا الحق من جانب المرتهن، وذلك ما أتت به المادة 24.

وقد تضمنت المادة 24 التزاماً على الدائن المرتهن⁽¹⁾، وإعمالاً لهذا النص، فإنه يتوجب على الدائن المرتهن وخلال الشهر التالي لإخطاره أو لعلمه بالنقل أن يقوم بطلب وضع القيد في مقر مكتب السجل، الذي يقع ضمن المحافظة التي تم نقل المقر الجديد إليها، مع ذكر التفاصيل الخاصة بالمقر الجديد الذي وضع فيه المحل التجاري وعدم الاغفال عن التاريخ الأول للقيد، وتبدأ مدة احتساب الشهر من تاريخ إخطار الدائن المرتهن بالنقل أو علمه بذلك⁽²⁾، وإذا انقضت المدة المشار إليها دون أن يطلب الأخير التأشير على هامش القيد القائم بالمقر الجديد، فإنه لا يترتب عليه أي جزاء، وذلك لخلو نص المادة 24 من الجزاء في هذه الحالة.

ولا شك بأن الآراء اختلفت في هذا الأمر، فذهب البعض⁽³⁾ إلى سقوط القيد في حال إجرائه بعد انتهاء المدة، وبالتالي لا يعود القيد بأثر رجعي أو للمستقبل، ويستند هذا الرأي أن المرتهن علم بنقل المحل التجاري للمكان الجديد وأخطر بهذا النقل وقد تعاقس هو عن إجراء القيد، فبذلك يكون قصر في استعمال هذا الحق خلال المدة المحددة لذلك.

وعلاوة على أنه يشترط لاعتباره قيماً جديداً أن يتم خلال خمسة أيام التي تلي عقد الرهن، وذلك لا يتفق مع واقع الحال. بينما ذهب آخرون⁽⁴⁾ إلى قياس إغفال الدائن المرتهن لإجراء قيد النقل بالتأشير على المقر الجديد، مما يؤدي إلى إغفال إجراء أو أكثر من الإجراءات والبيانات التي يجب توافرها، بالتالي لا يبطل القيد إلا إذا ترتب ضرر على إغفال التأشير بالمقر الجديد على الغير.

وتجدر الإشارة إلى أن إعمال نص المادة 24 في حالة تغيير المدين الراهن للمحل التجاري داخل المبنى أو العقار الكائن به محل التجارة، مثال على ذلك، لو كان المحل في الطابق الخامس في أحد الأسواق وقرر المرتهن نقله إلى الطابق الثالث في ذات المركز، ففي هذه الحالة وجب على الأخير القيام بإخطار الدائن

(1) تنص المادة (2/24) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "يجب على الدائن المرتهن في خلال الشهر التالي لإخطاره أو الشهر التالي بالنقل أن يطلب التأشير في هامش القيد القائم بالمقر الجديد للمحل".

(2) هيثم يعقوب البناء، رهن المحل التجاري، مرجع سابق، ص 179.

(3) علي حسن يونس، المحل التجاري، مراجع سابق، ص 308.

(4) عرين عمر محمد أبو دعموس، التنظيم القانوني لرهن المحل التجاري (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، جامعة القدس، قسم الدراسات العليا، القدس- فلسطين، 2013، ص 79.

المرتتهن بإجراء النقل الذي تم، في حين لا يعمل بهذا النص إذا كان المَحَل الذي تم رهنه هو عبارة عن حصة في رأس مال الشركة، إلا إذا تم نقل مركز نشاط العمل الذي يدخل المَحَل التجاري حصة فيه إلى مكان آخر⁽¹⁾. وأما الدائن المرتتهن، فله إما الموافقة على إجراء النقل بحيث يقوم بإجراء التأشير على هامش القيد بنقل المَحَل المراد شغله، إذا تعين بذات مكتب التسجيل الواقع بدائرتة المَحَل، أو القيام بقيد الرهن في المحفظة التي تم بواسطتها نقل المَحَل الذي تم رهنه إليها، وذلك من خلال زيارة المكتب الخاص بالسجل التجاري الواقع بها مقر المَحَل الجديد⁽²⁾، وأخيرًا هناك صلاحية للدائن المرتتهن برفض النقل الذي أجراه المدين الراهن للمَحَل، ويكون ذلك بناءً على أسباب جدية، وإلا أطلق عليه مُتَعَسِّفًا في ممارسة هذا الحق، فقد يرجع ع الرهن بعدة فوائد ومكاسب عديدة، منها أن المكان الجديد يؤدي إلى اجتذاب العملاء، فضلاً عن المكان الذي نقل إليه حديثاً، إذ يعتبر أكبر من المقر السابق، مما يولد انطباعاً جيداً لدى مرتادي المَحَل، وأما إذا ترتب على نقله ضرر وانتقاص لا ئتمان الدائن، فيكون له الحق بالمطالبة بالدين فوراً وسقوط أجل الرهن⁽³⁾، وعليه تكون للمحكمة سلطتها الحرة في التقدير والبحث والنظر إلى الضرر الواقع الذي سببه إجراء النقل، ويقع على عاتق الدائن عبء الإثبات.

ويرى الباحثان ضرورة أن ينتهج المشرع في دولة الإمارات نهج المشرع المصري، وذلك بأن يقوم بسد النقص في نظامه القانوني، بحيث يضع نص ينظم من خلاله المسألة، ونقترح النص كالاتي: "1- يجب على المشتري أو المدين الذي يرغب في نقل المَحَل التجاري أو الأثاث أو الآلات التي تستعمل في استغلاله أن يقوم بإخطار البائع أو الدائن المرتتهن بخطاب موصى عليه في ميعاد شهر على الأقل قبل النقل فإذا أبدى البائع أو الدائن عدم موافقته على النقل بخطاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوماً التالية ونشأ عن نقل المَحَل المبيع أو المرهون إنقاص لقيمه يصبح الدين واجب الأداء فوراً، وكذلك الحال إذا نقل المَحَل بدون إخطار سابق. 2- يجب على البائع أو الدائن المرتتهن في خلال الشهر التالي لإخطاره أو الشهر التالي لعمله بالنقل أن يطلب التأشير على هامش القيد القائم بالمقر الجديد للمَحَل، كذلك يجب عليه إذا نقل المَحَل إلى محافظة أو مديرية أخرى أن يطلب في مكتب السجل التجاري بالمحافظة أو المديرية التي نقل إليها المَحَل مع بيان المقر الجديد للمَحَل وتاريخ القيد الأول ويكون للتأشير المذكور ذات الأثر القانوني للقيد الأول. 3- حالة تخلف الدائن المرتتهن عن إجراء قيد النقل في مكتب السجل التجاري الكائن به المقر الجديد، فإن للمدين الراهن أو ممن له مصلحة أن يقوم بالإجراء عوضاً عنه ويرجع عليه بالنفقات".

(1) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المَحَل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 226.

(2) أسامة علي إبراهيم الجبوري، رهن المَحَل التجاري، ص 116.

(3) محمد أنور حماده، التصرفات الواردة على المَحَل التجاري البيع - الرهن - التأجير، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على رهن المحل التجاري بالنسبة للغير

إن الآثار الخاصة بعقد الرهن موضوع الدراسة لا تقتصر على طرفيه، وإنما تمتد لتشمل الغير الذي ترتب له حقاً على المحل المرهون، ويقصد بذلك أن: "كل شخص له حق يُضار به من وجود الرهن على المحل التجاري"⁽¹⁾، فعلى سبيل المثال قد يكون دائئاً عادياً لا يحمل حقاً عينياً، أو يكون عبارة عن طرف له حقاً عينياً قد نشأ بواسطة التبعية على المحل الذي تم رهنه وعليه يصبح كدائن مُرتهن آخر، أو من له حق نستطيع اعتباره حق عيني أصلي⁽²⁾ كمن انتقلت له بعد القيام بالرهن ملكية المحل التجاري.

لذا قد يكون للمدين الراهن دائئون عاديون نشأت ديونهم قبل إبرام عقد رهن المحل التجاري، نظراً لأن توقيع عقد الرهن قد يترتب عليه إضعاف فرصة حصولهم على حقوقهم⁽³⁾، فكان لا بد للمُشرع من حماية الغير، وذلك لاستيفاء حقوقه.

مما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الإماراتي أغفل عن تنظيم حقوق الغير، إلا أن نظيره المصري قام بتدراك هذا الأمر ونص على أهمية حماية حقوق الغير، حيث قرر للدائنين العاديين السابقين على قيد الرهن اللجوء للقضاء للمطالبة بسقوط الأجل⁽⁴⁾ وذلك إعمالاً لنص المادة 25⁽⁵⁾.

وعليه يعتبر أثر رهن المحل التجاري بالنسبة للغير قاعدة استثنائية متفردة عن القواعد الأخرى العامة، لأن حق المدين في الأجل لا يسقط بسبب إضعاف الضمان إلا إذا كان هذا الضمان خالصاً على مال معين للمدين الراهن، فلا يكفي إضعاف التأمين العام لسقوط الأجل، بيد أن المشرع رتب على قيد الرهن سقوط أجل الديون السابقة عليه، ولا شك في أن الحكم السابق سيجعل المدين الراهن أكثر حيطة وحذر قبل الإقدام على حبس المحل ورهنه⁽⁶⁾ لذا نستطيع القول بأنه يحق للدائنين السابقين أن يطالبوا بكل حرية بسداد ديونهم قبل مواعيد

(2) عدنان إبراهيم سرحان وصالح أحمد الهيبي، أحكام التأمينات العينية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لدولة الإمارات العربية المتحدة دراسة معززة بأحدث التطبيقات القضائية لمختلف محاكم الدولة، مرجع سابق، ص 70.

(1) المرجع السابق، ص 70.

(2) قاسم علي الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري، مرجع سابق، ص 443.

(3) سميحة القليوبي، المحل التجاري بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله (مع نموذج لعقدي بيع وتأجير استغلال المحل التجاري)، مرجع سابق، ص 115.

(4) تنص المادة (25) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "الدائنين السابقين على قيد الرهن متى كان الغرض من ديونهم استغلال المحل التجاري أن يطالبوا بسداد ديونهم قبل مواعيد استحقاقها إذا أصابهم ضرر بسبب ذلك القيد".

(5) عمر فؤاد عمر، رهن المحل التجاري طبقاً لقانون التجارة المصري وقانون المعاملات التجارية الإماراتي، مكتبة الجامعة، الشارقة - الإمارات الطبعة الثانية، 2012، ص 53.

استحقاقها⁽¹⁾، شريطة توافر بعض الشروط كأن يكون الدين بسبب استغلال المحل التجاري، وأن يكون الدين عادياً، وأن يكون الدين سابق على قيد الرهن، وتحقق الضرر، ونسردها بالتفصيل فيما يلي:

1- أن يكون الدين بسبب استغلال المحل: أعطى المشرع المصري للدائن المرتهن الصلاحية لاستيفاء دينه من قبل المدين الراهن، وذلك إذا كان الدين قد نشأ بسبب استغلال المحل⁽²⁾ ومثال على ذلك أن يكون الدين الذي نشأ بسبب الاستغلال كالدين الذي يقوم به صاحب المحل لصيانة محله، وإدخال تعديلات عليه وتجديده بهدف جذب العملاء والمحافظة عليه، وإن كان المحل لا يعدو أن يكون من العناصر التي تتركب منها ذمة المدين⁽³⁾.

وللدائن العادي أن يطلب إسقاط أجل الدين قبل حلوله وتسبب في إصابته بضرر نتيجة الرهن متى تعلق دينه باستغلال المحل التجاري.

2- أن يكون الدين عادياً: وهذا يعني أنه لا يجوز للدائنين ممن لهم الحقوق المكتسبة وكذلك الدائنين الذين هم تالين للدائن المرتهن في مرتبته استعمال نص المادة 25، لصالحهم والمطالبة بسقوط الأجل، ويرجع السبب في ذلك أن هؤلاء الدائنين ارتضوا بالضمان مع علمهم بأسبقية الدائن المرتهن، بالإضافة إلى أن ترتيب الرهن لا يؤثر في حقوقهم ولا ينتقص من ضمانهم بما لهم من حق في التمتع⁽⁴⁾، إلا أنه يشترط لتفعيل المادة السابقة بحقهم، هو أن يتم تنازلهم عن حق الضمان المقرر لهم على المحل التجاري قبل قيد الرهن، حيث إنهم بعد تنازلهم يعتبرون دائنين عاديين⁽⁵⁾. وقد قررت محكمة النقض المصرية ضمن حكم لها، أن للدائن الحق في الضمان العام على كل الأموال الخاصة بمدينة⁽⁶⁾.

3- أن يكون الدين العادي سابقاً على قيد الرهن: والسبب في ذلك أن الدين الذي نشأ كان بعد إجراء هذا القيد، فيفترض فيه علم صاحبه برهن المحل التجاري، وذلك قبل التعامل مع المدين الراهن⁽⁷⁾، أما الدين السابق

(6) زحراح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري، مرجع سابق، ص 145.

(1) محمد أنور حماده، التصرفات الواردة على المحل التجاري البيع- الرهن- التأجير، مرجع سابق، ص 76.

(2) قاسم علي الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري، مرجع سابق، ص 443.

(3) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، مرجع سابق، ص 393.

(4) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 240.

(5) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 157-161-163 لسنة 1992 حقوق، تاريخ 1993/03/06، على شبكة الانترنت

بتاريخ 2024/03/24، الساعة 9:06، الموقع (شبكة قوانين الشرق):

<https://xn---ymcerm2jld2c.xn--mgbaam7a8h/SubscribedServices/LegalRule.aspx?RuleSerial=77&RuleType=1&RuleYear=1993>

"إن للدائن حق الضمان العام على جميع أموال مدينه. وتنازل المطعون ضده عن طلب تثبيت عقد الرهن لا يحول دون حصوله على دينه من هذا الضمان، والطاعن وباقي الطاعنين مسئولين عن سداد ديونهم في مواعيدها".

(1) قاسم علي الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري، مرجع سابق، ص 443.

فيطغى عليه عنصر المفاجأة، فالدائن العادي قد اعتمد في هذه الوضعية على القيمة الاقتصادية للمحل، واعتبره جزء لا يتجزأ من الضمان العام لمدينه⁽¹⁾.

4- **تحقق الضرر:** ومثاله أن الدين المضمون يستغرق قيمة المحل التجاري، ولا يوجد للتاجر أموال أخرى يمكن الاعتماد عليها عند التنفيذ، فإن تبين أن للمدين الرهن أموالاً أخرى غير المحل التجاري كالودائع أو العقارات أو الاستثمارات، فلا تقضي المحكمة في هذه الحالة بسقوط الأجل، وإن لم ينتج ضرر⁽²⁾ بالدائن العادي بسبب الرهن، فلا يجوز له طلب إسقاط أجل الدين، ويكون تقدير ذلك في طبيعة حصول الضرر من عدمه بسبب الرهن⁽³⁾، ويخضع ذلك لمحكمة الموضوع⁽⁴⁾.

ويتفق ما ورد مع رؤية الباحثان حول ما انتهجه المشرع المصري، حيث أصاب في تضمينه نص المادة 25 لترسيخ مبدأ العدل بين الدائنين المرتهنين والدائنين العاديين، ولذلك فإن خلو المشرع الإماراتي لنص يشابه نص المادة 25 من التشريع المصري يفضي في نهاية المطاف إلى ضياع حقوق الغير كونهم الحلقة الأضعف في الرهن لعدم تنظيم الحقوق التي تخصهم على المحل التجاري المرهون. وبالتالي ينبغي على المشرع الإماراتي حماية حقوق الغير بتنظيمها في القانون وحذا لو استحدث المشرع نصاً وفقاً للسياق التالي: "للدائنين السابقين على قيد الرهن متى كان الغرض من ديونهم الحفاظ واستغلال المحل التجاري أن يطالبوا بسداد ديونهم قبل مواعيد استحقاقها إذا أصابهم ضرر بسبب ذلك القيد".

المبحث الثاني

آثار رهن المحل التجاري بالنسبة للدائن المرتهن

يترتب على رهن المحل التجاري جملة من الآثار بالنسبة للدائن المرتهن التي يحق له بمقتضاها مباشرة الوسائل والإجراءات الكفيلة بمنع أي ضرر يقلل أو يخفض من قيمة ائتمانه على المحل المرهون، وهذه الوسائل ماهي إلا ضمانات كفلتها التشريعات لحماية ائتمان الدائن المرتهن، وكذلك تترتب آثار عامة من جهة أخرى والتي من شأنها أن تعطي الدائن المرتهن أولوية في استيفاء حقوقه إذا ما التزم بضوابطها وأحكامها المقررة قانوناً. بناء على ذلك، سنسلط الضوء على آثار الرهن الخاصة المترتبة على الدائن المرتهن (المطلب الأول)، وآثار الرهن العامة المترتبة على الدائن المرتهن (المطلب الثاني).

(2) عرين عمر محمد أبو دعموس، التنظيم القانوني لرهن المحل التجاري (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 92.

(3) علي حسن يونس، المحل التجاري، مرجع سابق، ص 316.

(4) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، مرجع سابق، ص 393.

(5) عمر فؤاد عمر، رهن المحل التجاري طبقاً لقانون التجارة المصري وقانون المعاملات التجارية الإماراتي، مرجع سابق، ص 53.

المطلب الأول

آثار الرهن الخاصة المترتبة على الدائن المرتهن

يترتب على رهن المحل التجاري آثار خاصة حددها القانون والتي تعد في ذات الوقت حقوق من منحها له القانون للحفاظ على الأصل المرتهن إذا قام المدين الراهن بعمل من شأنه انتقاص قيمته أو تبديده أو إهماله في المحافظة على المرهون، حيث قرر المشرع بعضاً من الوسائل التي تنقرر للدائن المرتهن التي تحفظ العناصر المرهونة، وقرر له الضمانات بموجب عقد الرهن تكفل حماية جميع حقوقه، وسنستعرض هذه الآثار بدايةً بصلاحيات الدائن المرتهن في الرقابة والإشراف على المحل التجاري (الفرع الأول)، يليه اقتضاء إخطار الدائن المرتهن بفسخ عقد الإيجار (الفرع الثاني)، وأخيراً عدم تجزئة عناصر المحل التجاري المرهونة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: صلاحية الدائن المرتهن في الرقابة والإشراف على المحل التجاري: منح القانون الدائن المرتهن صلاحية الرقابة والإشراف على المحل التجاري إذا اشترطه في العقد، فيحق للدائن استخدام كافة الوسائل المتاحة كتعيين حارس مثلاً⁽¹⁾ للتأكد من أن المحل حفظ بنفس الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد. وإذا تبين أن هناك تقصيراً في المحافظة يؤدي إلى انخفاض قيمته، فيجوز للدائن اتخاذ الإجراءات اللازمة لبيع المحل في المزاد العلني لاستيفاء حقوقه⁽²⁾.

ويعتبر هذا الالتزام اختياري للطرفين، وبمجرد الاتفاق عليه في العقد، يصبح من الضروري التقيد به، ولا يتعارض مع الشروط العامة للعقد. كما أن هذا الشرط لا يؤثر على حق المدين الراهن في التصرف بالرهن، ما دام التزام المراقبة والإشراف قد تم الاتفاق عليه بين الطرفين⁽³⁾. ونرى ضرورة أن يكون هذا الأمر بمثابة التزام قانوني وإلزامي بمنح الدائن المرتهن هذا الحق إلا أننا لم نجد النص على هذا الحق الهام بالنسبة للمشرع الإماراتي ونجد من الأجدر على المشرع تقرير إلزامية هذا الحق عن طريق اقتراح النص التالي: "للدائن المرتهن الحق في الرقابة والإشراف ومتابعة المحل التجاري المرهون ما لم يتفق خلاف ذلك".

(1) مسعود يونس عطوان عطا، الوسيط في قانون المعاملات التجارية الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة، دار الإجارة، الطبعة الأولى، الإمارات، 2020، ص 315.

(2) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 354.

(1) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الآفاق المشرقة، الطبعة الثالثة، الإمارات، 2015، ص 410.

الفرع الثاني: اقتضاء إخطار الدائن المرتهن بفسخ عقد الإيجار: تقتضي الضرورة تجنب فسخ عقد الإيجار للمحل التجاري المرهون، لما له من تأثير كبير قد يؤدي إلى خسائر فادحة. وقد أغفل المشرع الإماراتي عن تضمين نص مشابه للمادة 26⁽¹⁾، مما يتيح لصاحب العقار إخراج المدين الراهن دون قيد، وبالتالي يؤدي إلى تعرض الدائن المرتهن لخسارة إئتمانه.

وتطبيقاً لهذا النص، فقد يكون المدين الراهن عرضةً لإقدام مالك العقار بفسخ عقد إجارة المحل التجاري معه إذا ما أخل بالتزاماته في العقد، كعدم سداد الأجرة، فكان من واجب المشرع توفير الحماية للدائن المرتهن من هذا الإجراء، وذلك عن طريق الإخطار المحدد بشهر، وتحسب هذه المدة قبل تاريخ الفسخ⁽²⁾، ويكون الفسخ نهائياً في حالة مرور شهر من تاريخ إخطار مالك العقار للدائن المرتهن⁽³⁾. ولعل غاية المشرع من ذلك تكمن في تقديم مهلة للدائن المرتهن الذي قد يرغب بالوفاء بقيمة الإيجار أو تقرير ما إذا كان الفسخ يؤدي إلى انتقاص ائتمانه، فيطالب بسقوط الأجل⁽⁴⁾.

ويشترط لتنفيذ المادة 26 من جهة الدائن المرتهن عدة أمور: منها أن يخطر الدائن مالك العقار بوجود الرهن على المحل التجاري، وإلا لا يمكن ممارسة هذا الحق، ويجب أن يكون الإخطار سابقاً على فسخ عقد الإيجار، وإلا سقط حق الدائن في تقاضيه، وأن يكون الإخطار مكتوباً⁽⁵⁾، وأخيراً يجب أن يكون عقد الإيجار نشأً صحيحة؛ فإذا كانت على غرار ذلك، لا يتقرر هذا الحق للدائن المرتهن.

إن إغفال المشرع الإماراتي تضمين نص مشابه للمادة 26 يدعو للاستغراب، خاصة إذا قرر مالك العقار إخراج المدين الراهن دون قيد، وعبرة أخرى يكون المشرع ساهم في هذه الأزمة نتيجة عدم معالجة هذا الأمر.

الفرع الثالث: عدم تجزئة عناصر المحل التجاري المرهونة: يقصد بعدم قابلية تجزئة امتياز الدائن المرتهن أن كل عناصر المحل تعتبر ضامنة للدين كله⁽⁶⁾. فيبقى حق الدائن المرتهن متاحاً على جميع العناصر التي شملها

(2) تنص المادة (26) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أنه "يجب على المالك الذي يرغب في فسخ عقد إجارة المكان الذي يستغل فيه محل تجاري متقل بقيود أو محل يكون أثاثه أو آلاته مثقلة بقيود وكان قد أبلغ كتابة بوجود الرهن أن يخطر الدائن المقيد في محله المختار في القيد برغبته في الفسخ. ولا يجوز أن يصدر الحكم قبل شهر من تاريخ هذا الإخطار. وكذلك لا يصبح الفسخ بالتراضي أو بحكم القانون نهائياً إلا بعد شهر من تاريخ إخطار الدائن المقيد في محله المختار".

(2) عرين عمر محمد أبو دعموس، التنظيم القانوني لرهن المحل التجاري، مرجع سابق، ص 89.

(3) زحراح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري، مرجع سابق، ص 156.

(4) سميحة القليوبي، المحل التجاري بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله (مع نموذج لعقدي بيع وتأجير استغلال المحل التجاري)، مرجع سابق، ص 117.

(5) علي حسن يونس، المحل التجاري، مراجع سابق، ص 315.

(3) مسعود يونس عطوان عطا، الوسيط في قانون المعاملات التجارية الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق ص 316.

الرهن، حتى يقوم المدين الراهن بالوفاء بالدين المضمون بالرهن كله، ولا يسقط عن جزء دون آخر، بعبارة أخرى أن حق الدائن المرتهن لا يمكن تجزئته على العناصر بشقيها، إذا قام المدين بالوفاء بالجزء من الدين⁽¹⁾. وعليه لم يتضمن القانون الإماراتي في نصوصه ما يشير لهذه المسألة. وتطبيقاً لذلك، فقد أكدت محكمة تمييز دبي في حكم لها في نطاق رهن العقار على مبدأ مهم جداً خاص بعدم التجزئة⁽²⁾. كذلك تطرقت محكمة النقض المصرية إلى نفس الأمر⁽³⁾.

(4) تنص المادة (1410) من القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أن "الرهن التأميني لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون". ويقابلها نص المادة 1041 من القانون رقم 131 لسنة 1948 بإصدار القانون المدني المصري والتي تنص على "كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات كلها، ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بغير ذلك".

(1) محكمة تمييز دبي، الطعن رقم 27 لسنة 2017 عقاري، تاريخ 2017/07/26، على شبكة الانترنت بتاريخ 2024/03/21، الساعة 8:13، الموقع (محاكم دبي): <https://xn----ymcerm2jld2c.xn--mgbaam7a8h/SubscribedServices/LegalRule.aspx?RuleSerial=82&RuleType=1&RuleYear=2017>

"وكل جزء من العقار المرهون يكون ضامناً لكل الدين، وكل جزء من الدين يكون مضموناً بالعقار المرهون".
(2) محكمة النقض المصرية، الطعن رقم 75 لسنة 1973 مدني، تاريخ 1973/07/11، على شبكة الانترنت بتاريخ 2024/03/24، الساعة 9:00، الموقع (شبكة قوانين الشرق): <https://www-eastlaws-com.ap2.proxy.openathens.net/data/ahkam/details/542/5282/0>

"مفاد ما تنص عليه المادة 1041 من القانون المدني من أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك، أن الرهن الرسمي على العقار حق غير قابل للتجزئة، سواء بالنسبة إلى العقار المرهون، أو بالنسبة إلى الدين المضمون، فإذا انقضى جزء من هذا الدين بقي العقار المرهون ضامناً لما بقي من الدين، فلا يخلص منه ما يقابل ما انقضى من الدين. لما كان ذلك، فإنه يكون للبنك الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون بكل الدين أو بما بقي منه، على أن يكون التنفيذ في مواجهة المورث وشريكه في الدين المضمون اللذان اشتريا العقار المرهون باعتبارهما مسئولين مسئولية شخصية عن الدين، لا باعتبارهما حائزين للعقار، لأنهما قد حلا محل البائع في سداد الدين، ويشترط في الحائز طبقاً لنص المادة 2/1060 من القانون المدني، أن يكون غير مسئول شخصياً عن الدين، ولا يحول دون ذلك أن يكون للتركة عند التنفيذ على العقار بكل الدين حق الرجوع على المدين الآخر بمقدار حصته فيه، لأن المعول عليه في تحديد وعاء الضريبة على التركات -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- انشغال ذمة المتوفى بالدين قبل الدائن، وليس بحصته فيه، قبل باقي المدينين. وإذ انتهى الحكم إلى أن دين بنك الأراضي، غير قابل للانقسام في علاقة الدائن بالمورث وشريكه في الدين المضمون، ورتب على ذلك وجوب خصم الدين كله من أصول التركة، فإنه لا يكون قد خالف القانون".

المطلب الثاني

آثار الرهن العامة المترتبة على الدائن المرتهن

أقرت القواعد العامة في القانون المدني بعض الآثار القانونية المترتبة على رهن المحل التجاري بالنسبة للدائن المرتهن، منها ما يتعلق بخصوصية هذا النوع من الرهن والتي تسمح بتتبع المحل التجاري في اليد الحائز والتقدم على دائن الدائنين عند توزيعه حصيلة التنفيذ على عناصر المحل المرهونة. ولعل الأثر الهام في ذلك هي تلك المرحلة الأخيرة للرهن عند تخلف المدين عن أداء التزامه وهو التنفيذ على أموال المدين وسوف نقسم هذ المطلب إلى ثلاثة فروع، نتطرق في الأول منها إلى مباشرة حق التقدم على المحل التجاري المرهون، أما الثاني سنخصصه للحق في تتبع المحل التجاري، وأخيراً سنتناول في الفرع الثالث موضوع التنفيذ على المحل التجاري المرهون.

الفرع الأول: مباشرة حق التقدم على المحل التجاري المرهون: يعتبر حق الأولوية أحد المزايا المهمة للدائن المرتهن، ويقصد به حصول الدائن المرتهن على مبلغ دينه من ثمن المحل وذلك عن طريق الأولوية والأسبقية التي يتمتع بها على كل من الدائنين العاديين، وكذلك المقيدة حقوقهم والتالين له في المرتبة إذا ما تم الحجز على الآخر وبنيعه في المزد العلي⁽¹⁾.

وتتحدد ميزة التقدم بين الدائنين حسب أسبقية تاريخ القيد، فالذي يقيد حقه في تاريخ سابق على قيد حق شخص آخر يستوفي حقه بالتقدم على الشخص التالي له في تاريخ قيد الحق الذي يتقرر له الامتياز على المحل المراد بيعه⁽²⁾. وقد أشارت المادة (52) من القانون رقم (50) لسنة 2022 في شأن المعاملات التجارية الاماراتي إلى حكم لحل التزام بين الدائن المرتهن وامتياز المؤجر⁽³⁾. وفي الأصل أن هذا التزام قام نتيجة أن موضوع الرهن أقيم على عقار مستأجر من الغير، فلا يحق للمؤجر الاستفادة من الامتياز على الأشياء التي تم رهنها والمستخدم في استغلال وتشغيل المحل، لاستيفاء أكثر من أجرة سنتين⁽⁴⁾. ومن جانب آخر فقد تشابه

(1) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 410.

(2) علي سيد قاسم، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ص 241.

(3) تنص المادة (52) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أن "ليس لمؤجر المكان الذي يوجد به الأثاث والآلات المرهونة التي تستخدم في استغلال المتجر أن يباشر امتياز لأكثر من أجرة سنتين".

(4) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال في دولة الإمارات، مرجع سابق، ص 346.

نص المادة 17⁽¹⁾ من القانون المصري مع حكم المادة 52 من القانوني الإماراتي. وبذلك يزول التعارض المحتمل بين امتياز الدائن المرتهن للمحل التجاري على العناصر التي وقع عليها الرهن لاستيفاء دينه، وبين امتياز المؤجر على الأثاث والآلات لتحصيل الأجرة المتأخرة، ولم تُفاضل التشريعات في الدراسة الماثلة درجة الامتياز بين الدائن المرتهن ومؤجر العقار، ولكن يرجح القول بأن امتياز الدائن المرتهن مقدم على امتياز مؤجر العقار المقام عليه المحل التجاري، وتعليل ذلك أن امتياز الأول اتفاقي وخاص ومقيد في السجل التجاري، على خلاف امتياز الثاني، فإنه مقرر في القانون وغير مقيد في السجل التجاري⁽²⁾.

وجري بنا القول أنه من حق الدائن المرتهن أن يقوم بإجراء حق التقدم عن الأموال الناشئة من التأمين، مع مراعاة حقه الذي يثبت له من التعويض الذي يستحقه، وذلك من دراسة العناصر المرهونة⁽³⁾، إعمالاً بنص المادة 51⁽⁴⁾، أما بالنسبة للمشرع المصري فقد ورد نص مشابه للمادة سابقة الذكر، المعنية بالمادة 15⁽⁴⁾ ويتشابه كل من النصين المذكورين في كونهما شاملاً الدائنين المرتهنين، ولكنهما يختلفان في أن المشرع الإماراتي أضاف إلى جانب الدائن المرتهن البائع الذي يكون له امتياز وذلك لعدم قيام المشتري بسداد ثمن البيع أو المتبقي منه⁽⁵⁾.

أما عن حالات التزام بين الدائن المرتهن والدائنين الآخرين، فقد كان المشرع المصري موفقاً بخلاف نظيره الإماراتي من حيث التنظيم. فقد أورد عدة أحكام بهذا الشأن، ونبينها على النحو التالي:

1- التزام بين الدائن المرتهن وغيره من الدائنين العاديين: أن الأولوية تكون للدائن المرتهن حسب أسبقية القيد، أما إذا لم يكن مقيداً لحقه، فتكون الأولوية للدائنين المقيدين، مع ملاحظة أن الدائنين الذين قيدوا حقوقهم تكون لهم نفس المرتبة، وفقاً للمادة 16 من القانون المصري⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ تنص المادة (17) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "ليس لمؤجر المكان الذي يوجد به الأثاث والآلات المرهونة التي تستعمل في استغلال المحل التجاري أن يباشر امتيازاً لأكثر من قيمة إيجار سنتين... إلخ".

⁽²⁾ عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال في دولة الإمارات، مرجع سابق، ص 346-347.

⁽²⁾ عماد الدين أحمد عبد الحي - أحمد سيد لبيب إبراهيم، مبادئ قانون المعاملات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 389.

⁽³⁾ تنص المادة (51) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أن "يكون للبائع والدائنين المرتهنين على المبالغ الناشئة من التأمين إذا تحقق سبق استحقاقها ذات الحقوق والامتيازات التي كانت لهم على الأشياء المؤمن عليها".

⁽⁴⁾ تنص المادة (15) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "يكون للدائنين المرتهنين على المبالغ الناشئة عن التأمين إذا تحقق سبب استحقاقها نفس الحقوق والامتيازات التي كانت لهم على الأشياء المؤمن عليها".

⁽⁵⁾ عمر فؤاد عمر، رهن المحل التجاري طبقاً لقانون التجارة المصري وقانون المعاملات التجارية الإماراتي، مرجع سابق، ص 46.

2- التزاحم بين الدائن المرتهن للمحل التجاري والمرتهن رهناً عقارياً: أن الأولوية تحدد للدائن المرتهن للمحل التجاري والدائن المرتهن رهناً عقارياً بحسب أقدمية تاريخ القيد، وإذا قيد الرهنان في ذات اليوم يصبح الرهن العقاري مقدم على الرهن المتعلق بالمحل التجاري⁽¹⁾.

3- التزاحم بين الدائن المرتهن للمحل التجاري وامتياز البائع⁽²⁾: إذا تم تقييد عقد بيع المحل خلال 15 يوماً من تاريخ البيع، فإن للبائع امتيازاً على كافة القيود المتعلقة بالمحل، وبالتالي إذا قيد البائع امتياز هذه الفترة، تكون له الأولوية على الدائن المرتهن الذي قيد رهنه في نفس المدة، حتى إذا كان قيده سابقاً على امتياز البائع. وبالتالي، امتياز البائع مقدم على امتياز الدائن المرتهن.

وعليه نجد بأنه من الواجب أن يحذو المشرع الإماراتي هذا النهج، فوجدنا أن من الواجب تضمين نص يعزز من أهمية تنظيم التزاحم، لذلك نقترح النص الآتي: "1- الدائنون المرتهنون المقيدون في يوم واحد تكون لهم ذات المرتبة. 2- تكون الأولوية في المرتبة بين مرتهن المحل التجاري والمرتهن رهناً عقارياً بحسب أقدمية القيد. 3- تكون الأولوية لمرتهن المحل التجاري على الذين قيدوا حقوقهم على الدائنين العاديين الذين لم يقيدوا حقوقهم. 4- تكون الأولوية في المرتبة بين مرتهن المحل التجاري والمشتري بحسب أسبقية القيد. 5- يكون للامتياز العام أسبقية على امتياز الدائن المرتهن للمحل التجاري مهما كان تاريخ قيده".

الفرع الثاني: الحق في تتبع المحل التجاري: إن القواعد العامة تخول الدائن المرتهن للمحل التجاري تتبعه في أي يد تكون⁽³⁾، وعلى ذلك فإن تصرف المدين الراهن بأي من الاعمال قد يؤدي إلى نقل الملكية كالبيع وانتقال الحياة بموجبه للمشتري، فإنه يؤول إلى مرتهن المحل عندما يحل الأجل إذا لم يتم باستيفاء ما عليه من دين⁽⁴⁾، لذلك من الضروري السير في الإجراءات المتعلقة بالبيع في المزد العَلَنِي وذلك حتى يستطيع أن يواجه المشتري⁽¹⁾، نظراً لانتقاله إليه مثقلاً بالرهن⁽²⁾، ولو كان الأخير حسن النية.

(6) تنص المادة (16) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "1-الدائنون

المرتهنون المقيدون في يوم واحد لهم مرتبة واحدة. 2-وتكون الأولوية في المرتبة بين الدائن المرتهن الجيازي وبين الدائن المرتهن رهناً عقارياً بحسب تاريخ القيد، ومع ذلك تكون مرتبة الرهن العقاري مقدمة على الرهن الجيازي إذا قُيدا في يوم واحد".

(1) محمد أنور حماده، التصرفات الواردة القانونية الواردة على المحل التجاري، مرجع سابق، ص 74.

(2) تنص المادة (3) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري على أن "يجب إجراء القيد في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع، وإلا كان القيد باطلاً. ويكون للقيد الأولوية على القيود التي تجرى على ذات المشتري في نفس الميعاد".

(3) مسعود يونس عطوان عطا، الوسيط في قانون المعاملات التجارية الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق ص316.

(4) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 241.

(1) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 410.



وهكذا يمكن القول: عدم صحة الادعاء بحسن النية، أو عدم العلم بوجود الرهن على المحل التجاري، لأسباب منها: أن هذا النوع من الرهون خاضع للقيد، وعدم الاستعلام عنه بأي طريقة كانت حتى ضمن السجلات المتعلقة بالسجل التجاري⁽³⁾ يعتبر تقصير من جانبه لأنه لم يَقم بالاستعلام⁽⁴⁾، ولا يمكن للمشتري أن يقوم بالتمسك بقاعدة مهمة وهي عدم قدرته على الحيازة في المنقول سَنَد الملكية⁽⁵⁾، وذلك لكونها تنطبق فقط على المنقول⁽⁶⁾.

ولعل من الضروري التنويه على أنه لممارسة حق التتبع لابد من توفر بعض الشروط، أولها حلول أجل الدين بسبب نزول المدين الراهن عن الأجل، أو إفلاسه، أو إعساره، أو لإنقاص الضمان، فإذا لم يحل أجل الدين، فلا يمكن ممارسة هذا الحق، وكذلك الحال إذا كان الدين قد علق على شرط أو قد كان مضافاً إلى أجل مسمى، فلا يستوي التتبع إلا بحلول الأجل أو تحقق الشرط⁽⁷⁾.

وقد أكدت مَحْكَمَة تَمَيِّز دُبي على شرط حلول أجل الدين لاستعمال ميزة التتبع⁽⁸⁾. والشرط الثاني يكون بقيد الرهن في السجل الخاص وذلك بواسطة الدائن المرتهن، فإذا لم يكن الرهن مقيداً، فلا يُتَّصور أن يتم تتبع المحل المراد رهنه. وأما بخصوص الثالث، فيجب أن تكون ملكية المحل قد انتقلت من المدين الراهن إلى يد الحائز، وإلا فلا يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ في حقه⁽¹⁾. يتضح مما سبق أن القانون الإماراتي يقر بأحقية الدائن المرتهن في التقدم على سائر الدائنين وفقاً لدرجته، كما يحق له متابعة الدين في يد الحائز أو في أي يد أخرى عند حلول أجل الدين.

(2) عماد الدين أحمد عبد الحي - أحمد سيد لبيب إبراهيم، مبادئ قانون المعاملات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 389.

(3) قاسم عبد الحميد الوتيدي، النظرية العامة للقانون التجاري، مرجع سابق، ص 444.

(4) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 353.

(5) المرجع السابق، ص 353.

(6) عرين عمر محمد أبو دعموس، التنظيم القانوني لرهن المحل التجاري (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 87.

(7) زحراح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 141.

(8) محكمة تمييز دبي، الطعن رقم 11 لسنة 2004 مدني، تاريخ 2004/09/26، على شبكة الانترنت بتاريخ 2024/03/24،

الساعة 9:42، الموقع (محاكم دبي): <https://xn----ymcerm2jld2c.xn--mgbaam7a8h/SubscribedServices/LegalRule.aspx?RuleSerial=916&RuleType=1&RuleYear=2004>

"من المقرر أنه إذا خول القانون لشخص ما رخصه في استعمال حق فإنه لا يكون مسئولاً عن عدم استعمال هذه الرخصة، ولما كان طلب الدائن المرتهن من المحكمة الإذن له ببيع الشيء المرهون إنما هو رخصة أعطاه القانون للدائن المرتهن إن شاء استعملها عند حلول أجل دينه".

(1) إيهاب عبدالرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 198-199.

الفرع الثالث: التنفيذ على المحل التجاري: بينت المادة (49) الإجراءات الخاصة بالتنفيذ على المحل الذي تم رهنه⁽²⁾، وعليه تكون إجراءات التنفيذ بمقتضى النص المذكور بقيام الدائن المرتهن (أو البائع) للمحل بتبليغ المدين الحائز بالوفاء بالدين الموجود في ذمته. ولم يحدد النص السابق شكلاً معيناً يتم به التنبيه، ولهذا فلا يلزم له شكل معين، فيستوي أن يتم من خلال وسيلة تضمن تبليغه بالسداد، كأن يتم من خلال البريد الإلكتروني إذا تم الاتفاق عليه في عقد الرهن، أو من خلال إخطاره عن طريق الكاتب العدل مثلاً.

وقد استشفت محكمة التمييز في دبي، ضمن أحد أحكامها الغاية من التنبيه أو الإخطار هو إتاحة الفرصة للمدين لتدبير أموره للوفاء بالدين المضمون تلافياً لبيع الشيء المرهون جبراً عنه⁽³⁾، حيث إن مرور 8 أيام من اصدار التنبيه السابق، يحتم على صاحب الحق أن يقوم بتقديم عريضة لقاضي الأمور المستعجلة يطلب من خلالها الإذن بالقيام ببيع العناصر المتصلة بالمحل التجاري كلها، أو تلك التي اختيرت ليتم رهنها وبيعها في المزاد العلني⁽⁴⁾.

وفي حال أصدر القاضي أمره بالبيع، فيجب أن يتضمن أمره تحديد المكان واليوم والساعة والتفاصيل التي بواسطتها يتم اخضاع المحل للتنفيذ، وعليه سوف يتم تحديد طريقة النشر ضمن الإجراءات والمدد التي تم النص عليها ضمن التشريعات⁽¹⁾.

ولا بد أن نؤكد بأن يتم البيع في المزاد العلني العناصر التي حددها القاضي، ويخضع الإذن لإجراءات الأمر على عريضة، وإذا تم البيع بعد ذلك، فإنه يعتبر نهائياً. ومن المفيد القول إنه إذا زاد الثمن الذي بيعت فيها المقومات في المزاد العلني عن المطلوب، فإنه يعطى لمالك المحل عند رسو المزاد⁽²⁾، أما إذا لم يكف الثمن

(2) علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 241.

(3) محكمة تمييز دبي، الطعن رقم 111 لسنة 2002 حقوق، تاريخ 2002/05/12، على شبكة الإنترنت بتاريخ 2024/03/26، الساعة 1:08، الموقع (محاكم دبي): <https://xn----ymcerm2jld2c.xn--mgbaam7a8h/SubscribedServices/LegalRule.aspx?RuleSerial=166&RuleType=1&RuleYear=2002>

"والغاية من هذا الإنذار والتريث لحين انقضاء الميعاد المشار إليه هو إتاحة الفرصة للمدين لتدبير أموره للوفاء بالدين المضمون تلافياً لبيع الشيء المرهون جبراً عنه، ويكون الإنذار بالوفاء -إما بورقة من أوراق المحضرين تتضمن تكليف المدين بالوفاء ويتم إعلانها إليه بالإجراءات المشار إليها في قانون الإجراءات المدنية- أو بواسطة كاتب العدل أو بخطاب مسجل بعلم الوصول أو ببرقية... إلخ".

(4) عماد الدين أحمد عبد الحي - أحمد سيد لبيب إبراهيم، مبادئ قانون المعاملات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 390.

(1) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال، مرجع سابق، ص 343.

(2) مظفر جابر الراوي، قابلية الحجز على الاسم التجاري في القانون الإماراتي، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد 4، السنة 5، العدد التسلسلي 20 ربيع الأول/ديسمبر 2017، ص 208.



للفاء بالدين المضمون، فإن الدائن المرتهن يصبح حينئذٍ مجرد دائن عادي بما تبقى له من الدين، وله في سبيل ذلك التنفيذ على أموال المدين الأخرى تبعاً للطرق العادية في التنفيذ⁽³⁾.

ومتى ما تم البيع، كان للدائن المرتهن أن يستوفي حقه من الثمن وفقاً لأسبقية القيد في السجل التجاري⁽⁴⁾. تجدر الإشارة إلى أن عدم اتباع الإجراءات التي تم النص عليها في المادة 49 ينتج عنه البطلان باعتبارها من ضمن القواعد المتعلقة بالنظام العام والتي لا يجوز مخالفتها، ويرجع السبب إلى أنها مقررة لمصلحة المدين الراهن، باعتباره الطرف الأضعف في هذا النزاع، والراغب في الائتمان، مما يترتب عليه وضع شروط مجحفة وقاسية من قبل الدائن المرتهن، كشرط بأنه يستطيع أن يمتلك المحل عند عدم القدرة على الوفاء، أو وضع شرط غير عادل بأن يُعطي الدائن المرتهن الحق بالتصرف بالمحل دون أن يقوم باتباع الطريقة التي رسمها القانون⁽¹⁾، وأكدت المادة (50) من القانون ذاته على بطلان هذه الشروط المجحفة بحق المدين الراهن⁽²⁾. وقد قررت محكمة تمييز دبي في حكم لها على بطلان هذا النوع من الشروط⁽³⁾.

ونجد بأن المشرع الإماراتي قد أصاب ضبط العلاقة بين الطرفين في نصوص القانونية المتعلقة بالقانون التجاري، والذي نص على خضوع إجراءات التنفيذ على قواعد خاصة تحكمه، وعدم إخضاعها للقواعد العامة للبيوع الجبرية.

وفي الحقيقة فإن القانون المصري قد نظم الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ الواردة على المحل في المادة 14⁽⁴⁾، وبإمعاننا بالنظر في النص، فإن الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ تبدأ بمرحلة أن يقوم الدائن المرتهن (أو البائع)

(3) زحراح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري، مرجع سابق، ص 157.

(4) عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال، مرجع سابق، ص 352.

(1) مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص 411.

(2) تنص المادة (50) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة على أن "يعد باطلاً كل نص في عقد الرهن يخول الدائن حق تملك المرهون أو التصرف فيه بدون اتباع الإجراءات المبينة في المادة (49) من هذا القانون، ما لم ينص أي تشريع آخر على خلاف ذلك"

(3) محكمة تمييز دبي، الطعن رقم 111 لسنة 2002 حقوق، تاريخ 2002/05/12، على شبكة الإنترنت بتاريخ 2024/03/26، الساعة 1:08، الموقع (محاكم دبي):

<https://xn----ymcerm2jld2c.xn-mgbaam7a8h/SubscribedServices/LegalRule.aspx?RuleSerial=168&RuleType=1&RuleYear=2002>

حيث قضت على أنه "يعد باطلاً كل نص في عقد الرهن يخول الدائن حق تملك المرهون أو التصرف فيه بدون اتباع الإجراءات المبينة في المادة (49) من هذا القانون، ما لم ينص أي تشريع آخر على خلاف ذلك".

(4) تنص المادة (14) من القانون رقم (11) لسنة 1940 بشأن بيع المحال التجارية ورهونها المصري على أن "عند عدم الوفاء بباقي الثمن أو بالدين في تاريخ استحقاقه ولو كان بعقد عرفي، يجوز للبائع أو الدائن المرتهن بعد ثمانية أيام من تاريخ التنبيه



بالتنبيه على كل من المدين الراهن ونظيره الحائز بضرورة الوفاء، حيث قرر بأن يصدر التنبيه بشكل رسمي⁽¹⁾ أي بورقة من أوراق المحضرين، وإلا كان باطلاً ولا يعتد به. والتكليف يصدر لكل من المدين الراهن والحائز في حال كان صاحب المحل قد تصرف به وهو الحائز، وأما إذا لم يكن المدين الراهن تصرف به، فإن التنبيه بالوفاء يكون مقتصرًا عليه دون الحائز⁽²⁾.

ولعل الغاية من تنبيه المدين الراهن هو تدارك الأمر وتجنب إجراءات التنفيذ في مواجهته⁽³⁾. لا سيما أن العملية التي يقوم عليها التنفيذ في القانون المصري تعتبر طريقًا مقتصرًا على الدائن المرتهن⁽⁴⁾، وذلك وفق المادة 14 دون غيره من الدائنين العاديين، ولهم اتخاذ الطريق التقليدي للحجز اتباعًا لعمومية القواعد التي يتضمنها قانون المرافعات، ويتشابه في ذلك مع التشريع الإماراتي.

واستكمالاً للإجراءات، فإذا لم يقيم الحائز أو المدين الراهن بالسداد، فإن للدائن المرتهن بعد مرور ثمانية أيام أن يتقدم نحو القاضي المختص وكذلك الأمور المستعجلة في المحكمة التي يقع في دائرتها المحل، بطلب تصريح ببيع العناصر التي وقع عليها الرهن في المزاد العلني⁽⁵⁾.

كما أن المدة التي تمت الإشارة إليها سالفًا في المادة 14 تعتبر من النظام العام، ولا يجوز مخالفتها، فإذا اتفق طرفا العقد على مدة أخرى مضافة لتلك المدة المنصوص عليها، فإن الإجراء يعتبر باطلاً ويتم إلغاء إجراءات التنفيذ في هذه الحالة⁽⁶⁾. ويحدد القاضي في الإذن حال موافقته مكان البيع يومه وساعته وطريقته⁽⁷⁾، ويخضع الإذن لنظام الأمر على العرائض من حيث وجوب إعلان الأمر لذوي الشأن أو كيفية النظم منه وهو أمر مشابه للتشريع الإماراتي.

على مدينه والحائز للمحل التجاري بالوفاء تنبيهًا رسميًا أن يقدم عريضة لقاضي الأمور المستعجلة في المحكمة التي يوجد بدائرتها المحل بطلب الإذن بأن يباع بالمزاد العلني مقومات المحل التجاري كلها أو بعضها التي يتناولها امتياز البائع أو الراهن. ويكون البيع في المكان واليوم والساعة وبالطريقة التي يعينها القاضي. ويذاع البيع قبل حصوله بعشرة أيام على الأقل بالنشر والاصق، وتعلن صورة من هذه الإعلانات قبل البيع بخمسة أيام على الأقل لمالك المكان وللدائنين المرتهنيين المقيدين في محالهم المختارة المبينة في قيودهم. على أنه إذا كان العقار بالتخصيص مثقلًا بقيد رهن عقاري أو اختصاص، فلا يجوز بيعه إلا مع العقار الذي يرد عليه القيد المذكور وبإتباع إجراءات نزع الملكية".

(1) مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2002، الطبعة الأولى، ص 79.

(2) سميحة القليوبي، الوسيط في شرح قانون التجاري المصري، مرجع سابق، ص 397.

(3) المرجع السابق، ص 397.

(4) إيهاب عبدالرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 334.

(6) سميحة القليوبي، المحل التجاري بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله، مرجع سابق، ص 120.

(1) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 327.

(2) مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، مرجع سابق، ص 80.

بالإضافة لذلك، فقد ذكرت المادة 14 إجراءات النشر، حيث يتم الإعلان عن البيع في الجرائد أو لوحة الإعلانات المخصصة لإعلان الأحكام القضائية، ويشترط أن يتم الإعلان قبل 10 أيام من تاريخ البيع أو 5 أيام بالنسبة لمؤجر العقار الذي يوجد به المحل المرهون في موطنه، وذات المادة بالنسبة للدائنين المرتهنيين في موطنهم المختار في قيودهم ولا يوجد مانع من إعلانهم في موطنهم الأصلي⁽¹⁾.

وبمجرد إقامة الإجراءات المتعلقة بالبيع في المزاد المعلن تنتقل جميع الحقوق من المدين الراهن إلى المشتري الذي تم رسو المزاد عليه دون القيود المثقلة به، وكذلك تنتقل حقوق الدائن المرتهن إلى الثمن المتحصل من البيع، وبذلك يتم إعطاء الدائن المرتهن حقه، فإذا بقي شيء يتم تقديمه لصاحب المحل عند رسو المزاد، وإذا كان المحل في يد الحائز عند البيع بالمزاد، فيكون الثمن المتبقي من نصيبه، لأنه من يملك المحل وقت عملية البيع في المزاد⁽²⁾. وعليه نرى بأن النصوص المصرية قد وفقت باشتراطها الشكلية الرسمية في التنبيه وفي إعلان الدائنين المرتهنيين ومالك العقار، ونرجو من المشرع الإماراتي أن يحذوا حذوه.

تعزيزاً للدراسة الماثلة فإننا لاحظنا من خلال دراستنا لنصي المادة 49 من القانون الإماراتي والمادة 14 من القانون المصري أنهما لم تقوما بمعالجة إشكالية مهمة جداً وهي أن يكون بيد الدائن المرتهن سنداً تنفيذياً، يستطيع من خلاله أن يقوم بالتنفيذ على المحل التجاري. حيث إننا نجد بأن هذا النوع من الإجراء يخلق صعوبة للدائن المرتهن عند إخلال المدين بالوفاء بالدين، إلا أن بعض شراح القانون يرون أن المشرع لم يستوجب أن يكون لدى الدائن المرتهن سنداً تنفيذياً لوضع الصيغة التنفيذية⁽¹⁾، وبدورنا فإننا نتفق مع هذا الرأي، وذلك استناداً لنص المادة (212) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة حيث نصت على أن "السندات التنفيذية هي: المحررات الموثقة طبقاً للقانون المنظم للتوثيق والتصديق"، كذلك ما نصت عليه المادة (280) من القانون رقم (13) لسنة 1968 بشأن إصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري على أن "السندات التنفيذية هي الأحكام والأوامر والمحررات الموثقة ..".

وبالرجوع للشكل القانوني لعقد الرهن في التشريعين السابقين نجد بأنها أتت موثقة وفق شكل واشتراطات محدد في المادتين المذكورتين آنفاً، وبالتالي يصبغ عليها وصف السند التنفيذي، لكون المشرع الإماراتي قد أتى محدداً للشكل الذي يأتي به السند التنفيذي، فقد اشترط أن يكون عقد رهن المحل التجاري موثق ومصدق من الكاتب العدل بحسب المادة 46، أما نظيره المصري فقد قرر بأن يكون العقد رسمياً أو عرفياً مقروناً بالتصديق على توقيعات أو أختام المتعاقدين وفقاً لنص المادة 11 من قانون بيع المحال التجارية ورهنها.

(3) محمد أنور حماده، التصرفات الواردة على المحل التجاري البيع - الرهن - التأجير، مرجع سابق، ص 77.

(4) إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري (دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي)، مرجع سابق، ص 333.

(1) عمر فؤاد عمر، رهن المحل التجاري طبقاً لقانون التجارة المصري وقانون المعاملات التجارية الإماراتي، مرجع سابق، ص 62.

وأما فيما يتعلق بوضع الصيغة التنفيذية من عدمه، فقد أجابت المادة (212) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة على هذا التساؤل حيث نصت على أن " 3. لا يجوز التنفيذ -في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون- إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ الآتية: "على السلطات والجهات المختصة أن تبادر إلى تنفيذ هذا السند وإجراء مقتضاه وعليها أن تعين على تنفيذه ولو جبراً متى طلب إليها ذلك." ، وتقابلها المادة (280) من القانون رقم (13) لسنة 1968 بشأن إصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري والتي نصت على أن " ولا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية: "على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى السلطات المختصة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك".

ويستتج من النصوص السابقة بأنه يجب وضع الصيغة التنفيذية على عقد الرهن حتى يتم تنفيذ ذلك وذلك لأن القوانين المنظمة لرهن المحل التجاري لم تستثني وضع الصيغة التنفيذية عليه. وناقلة القول إن كلاً من المشرع الإماراتي والمصري عالج هذه الإشكالية طبقاً للمواد 212 و280. ومن جانب آخر فإن المشرع الإماراتي فقد جانب الصواب حيث إنه لم يُبين شكلية معينة يجب أن يظهر بها الإخطار الموجه للدائن المرتهن. وعليه يرى الباحثان وفقاً لنص المادة 49 يكون بكافة الوسائل المتاحة، فلا يشترط الرسمية وذلك تسهياً للإجراءات في التعاملات التجارية وهذا ما كان بخلاف المشرع المصري الذي اشترط الرسمية في التنبيه. فمن ناحية أخرى لم ينص المشرع الإماراتي في المادة 49 وجوب إعلان مالك العقار والذي يقع به المحل التجاري والدائنين المقيدين بصورة من الإعلان الذي يتم نشره فيما لو أمر قاضي الأمور المستعجلة ببيع المحل التجاري. وتأسيساً على ذلك نرى من الواجب تعديل نص المادة 49 بإضافة الجملة التالية "ويعلن كلاً من مالك العقار الذي يستغل فيه المحل التجاري والدائنين المرتهنين المقيدين في محالهم المختارة، التي تم إيضاحها وتبيانها في قيودهم قبل خمسة أيام من تاريخ البيع في المزاد العلني" وذلك أسوة بالمشرع المصري".

خاتمة

لقد استشفينا من خلال ما سبق بيانه والخوض في دراسة الجوانب المتعلقة بالقانون الخاص برهن المحل وذلك وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية الإماراتي والقانون المصري رقم (11) لسنة 1940 في شأن بيع المحال التجارية ورهنها المصري، هو أن المشرعين في الدول محل الدراسة قاموا بتنظيم مسألة الرهن الواقعة على المحل بشكل متفاوت فقد نص المشرع الإماراتي في قانونه على 8 مواد تتعلق برهن المحل التجاري، أما المشرع المصري فقد خص قانوناً لمسألة الرهن. كما أوضحت الدراسة الآثار المترتبة على الرهن من التزامات متبادلة بحق كل أطرافه بالإضافة إلى إجراءات التنفيذ عليه وطرق انقضائه.

وعليه فقد توصلت الدراسة إلى عدت نتائج وتوصيات انتهى إليها الباحثان، وعليه سوف نستعرض أهمها فيما يلي:

أولاً: النتائج

1. قد اختلفت الآثار في التشريعين الإماراتي والمصري بالنسبة لأطراف العقد فقد انفرد المشرع المصري بوضع جريمة إساءة ائتمان على من أتلف الأشياء المرهونة كالمهمات والآلات وذلك طبقاً للنص 341 من قانون العقوبات، بالإضافة إلى اشتراطه إخطار المدين المرتهن للدائن المرتهن في حال نقل المحل التجاري إلى آخر، وعلاوة على ذلك وجوب إخطار الدائن المرتهن بفسخ عقد الإيجار من قبل مالك العقار الذي يستغل فيه موقع التجارة، بالإضافة لذلك فقد توسع النظير المصري في حالات التزام بين الدائن المرتهن والدائنين العاديين فقد أورد العديد منها فيما نص المشرع الإماراتي على حالة واحدة، بينما أغفل التشريعين عن حالة الامتياز العام.
2. أما بشأن الآثار المترتبة بالنسبة للغير فقد أشار إليها المشرع المصري حيث سمح له بالمطالبة بسقوط أجل الدين، في حين لم يتعرض لهذا الأمر المشرع الإماراتي.
3. أما بخصوص التنفيذ على المحل التجاري فقد تشابه القانونيين الإماراتي والمصري إلى حد كبير، إلا أنهما اختلفا في أن المشرع المصري اشترط التنبيه أن يكون رسمي للبدء في عملية سريان الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ بينما لم يشترط المشرع الإماراتي ذلك، وأيضاً اشترط المشرع المصري إعلان مالك العقار والدائنين المقيدين بصورة من إعلان النشر وذلك في حالة لو أمر القاضي ببيع المحل التجاري.

ثانياً: المقترحات

1. نقترح على المشرع الإماراتي باستحداث نصوص تعالج حالة إخطار الدائن المرتهن في حالة نقل المحل التجاري وفي فسخ عقد الإيجار.
2. نقترح سد النقص بتنظيم حالات التزام في قانونه كما هو الحال في القانون المصري، وعلاوة على ذلك تضمين حالة التزام مع الامتياز العام في التشريع الإماراتي.

3. نقترح تضمين نص في قانون الجرائم والعقوبات الإماراتي يتضمن ما يأتي: "يعاقب بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن 50,000 خمسين ألف درهم ولا تزيد عن 200,000 مئتين ألف درهم، كل من بدد أو استعمل أو قام بإساءة استعمال أو اختلس أو تلاعب في أية بضائع أو آلات أو أمتعة أو أموال منقولة أو موجودات أو أصول أو عناصر المحل التجاري، سواء كانت هذه العناصر مادية أو معنوية".
4. نقترح إضافة نص بشأن إجراءات التنفيذ، يقضي بإخطار مالك العقار والدائنين العاديين المقيدین بأمر القاضي بالموافقة ليتم بواسطته التنفيذ في التشريع الإماراتي أسوةً بالقانون المصري.

قائمة المصادر والمراجع

أ: الكتب:

- ✓ إيهاب عبد الرحمن محمد، رهن المحل التجاري دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مركز الدراسات العربية، الطبعة الأولى، مصر، 2021.
- ✓ زحزاح محمد، النظام القانوني لرهن المحل التجاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018.



- ✓ سميحة القليوبي، المحل التجاري بيع المحل التجاري - رهنه - تأجير استغلاله (مع نموذج لعقدي بيع وتأجير استغلال المحل التجاري)، دار النهضة العربية، القاهرة- مصر، 2001.
- ✓ سميحة القليوبي، الوسيط في شرح القانون التجاري المصري، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2022.
- ✓ علي حسن يونس، المحل التجاري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1973.
- ✓ عدنان إبراهيم سرحان- صالح أحمد اللهبي، أحكام التأمينات العينية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي لدولة الإمارات العربية المتحدة دراسة معززة بأحدث التطبيقات القضائية لمختلف محاكم الدولة، مكتب نائب مدير الجامعة لشؤون البحث العلمي والدراسات القضائية، جامعة الشارقة، الطبعة الأولى، 2020.
- ✓ علي سيد قاسم، مبادئ القانون التجاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2010.
- ✓ عماد الدين أحمد عبد الحي وأحمد السيد لبيب إبراهيم، مبادئ قانون المعاملات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الجامعة، الطبعة الأولى، الشارقة، 2015.
- ✓ عمر فارس، المدخل إلى القانون التجاري والأعمال لدولة الإمارات العربية المتحدة، وفق للمرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية، دار النهضة العلمية، الطبعة الثانية، الامارات، 2022.
- ✓ عمر فؤاد عمر، رهن المحل التجاري طبقاً لقانون التجارة المصري وقانون المعاملات التجارية الاماراتي، مكتبة الجامعة، الطبعة الثانية، الشارقة، 2012.
- ✓ قاسم عبد الحميد الوتيدي، النظرية العام للقانون التجاري، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات، 2000.
- ✓ محمد أنور حماده، التصرفات الواردة على المحل التجاري البيع- الرهن- التأجير، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
- ✓ مسعود يونس عطوان عطا، الوسيط في قانون المعاملات التجارية الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة، دار الإجازة، ط1، الإمارات، 2020.
- ✓ مصطفى البنداري، مبادئ قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الآفاق المشرقة، الطبعة الثالثة، الإمارات، 2015.
- ✓ مصطفى كمال طه، العقود التجارية وعمليات البنوك، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2002.
- ب- أطاريح الدكتوراه ورسائل الماجستير:

1- أطاريح الدكتوراه:

✓ هيثم عبد الرحمن يعقوب البنا، رهن المحل التجاري / دراسة مقارنة، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، 2004.

2- رسائل الماجستير:

✓ أسامة علي إبراهيم الجبوري، رهن المحل التجاري، رسالة ماجستير، قسم الدراسات القانونية، القاهرة، 2010.

✓ عرين عمر محمود أبو دعموس، التنظيم القانوني لرهن المحل التجاري (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، قسم الدراسات العليا، القدس - فلسطين، 2013.

ج- المقالات العلمية المنشورة:

✓ مظفر جابر الراوي، قابلية الحجز على الاسم التجاري في القانون الإماراتي، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، العدد 4، السنة 5، العدد التسلسلي 20 ربيع الأول/ ربيع الثاني 1439هـ - ديسمبر 2017، ص ص 179 - 215.

د- النصوص القانونية:

✓ قانون المعاملات التجارية، مرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022، دولة الإمارات العربية المتحدة.

✓ قانون المعاملات المدنية، قانون اتحادي رقم (5) لسنة 1985، دولة الإمارات العربية المتحدة.

✓ قانون الإجراءات المدنية، مرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022، دولة الإمارات العربية المتحدة.

✓ قانون بيع المحال التجارية ورهنها، قانون رقم (11) لسنة 1940، جمهورية مصر العربية.

✓ القانون المدني، القانون رقم (131) لسنة 1948، جمهورية مصر العربية.

✓ قانون المرافعات المدنية والتجارية، القانون رقم 13 لسنة 1968، جمهورية مصر العربية.

✓ قانون العقوبات، القانون رقم 58 لسنة 1937، جمهورية مصر العربية.