New Research in Islamic Humanities Studies
Online ISSN : 2980 - 8944
https://api.lu.ac.ir/
Lorestan University

Provisions Governing the Creation of a Commercial Establishment Mortgage Contract

Mehdi Adel Mohsen Mawajeed[1], **Reza Hossein Gandomkar**[2] ✉

1. PhD Student, Department of Law, Faculty of Law, University of Qom, Qom, Iran. Email: mahdyadil60@gmail.com
2. Corresponding author, Associate Professor, Department of Law, University of Qom, Qom, Iran. Email: Rh.gandomkar@qom.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received 27 March 2026
Received in revised form 03 August 2026
Accepted 02 September 2026
Available online 23 September 2026

Keywords:
Commercial Business Mortgage,
Possessory Mortgage,
Commercial Credit,
Mortgagee Creditor,
Mortgagor Debtor

ABSTRACT

Objective: This study examines the rulings governing the conclusion of a mortgage contract over a commercial premises (rahni mahalli tijari) an institution regarded as one of the most important legal guarantees, enabling the merchant to attain credit while preserving the continuity of his commercial activity. The necessity of this examination stems from the fact that the mortgage of commercial premises, as a mechanism for securing commercial credit, requires a precise elucidation of its conditions and legal effects so that both the security of the creditor is ensured and the continuity of the debtor's economic activity is guaranteed.

Method: In this study, the concept and characteristics of the mortgage of commercial premises, the substantive and formal conditions necessary for its conclusion, as well as the capacity of the contracting parties and the formalities of its registration and legal notification, have been elucidated. This examination has been conducted by relying upon the analysis of legal texts, legal doctrine, and judicial practice, so that the various dimensions of the subject may be systematically investigated.

Results: Furthermore, the subject matter of the mortgage and the elements that a commercial mortgage may encompass both material and immaterial together with the position of comparative laws, doctrine, and judicial practice in this regard, have been examined. In addition, the present study has investigated the possessory mortgage (rahni hiyazi) of the elements of commercial premises and the issue of its precautionary attachment (tawqifi tamini) through the analysis of various legal texts and judicial opinions. These findings indicate that the mortgage of commercial premises, despite its executive challenges, possesses a high capacity for securing the legal security of commercial transactions.

Conclusion: Ultimately, the study has assessed the adequacy of the legislative system in establishing a balance between the protection of the mortgagee creditor and the guarantee of the continuity of the mortgagor debtor's commercial activity. Accordingly, it may be concluded that strengthening the legal framework of the mortgage of commercial premises, with due consideration of the interests of both parties, constitutes an effective step toward the development of commercial law and the prosperity of economic activities.

Cite this article: Adel Mohsen Mawajeed, M. & Gandomkar, R. H. (2026). Provisions Governing the Creation of a Commercial Establishment Mortgage Contract. *New Research in Islamic Humanities Studies*, 5 (11), 1-19. https://doi.org/10.22034/api.2026.2109724.2018

© Author(s) retain the copyright and full publishing rights.
Publisher: Lorestan University.
DOI: https://doi.org/10.22034/api.2026.2109724.2018

Introduction

The commercial premises (mahalli tijari) is regarded as one of the most important pillars of commercial activity, inasmuch as it is the principal instrument upon which the merchant relies in conducting his affairs and generating profit. Since commercial activity requires capital and continuous liquidity, the merchant may resort to borrowing in order to expand his activity or to discharge his financial obligations a matter that necessitates the provision of guarantees protecting the creditor's right to recover his claim. Among the most prominent of these guarantees is the contract of mortgage over the commercial premises (rahni mahalli tijari), which enables the merchant to attain credit while preserving his utilization of the commercial premises and the continuity of his activity.

The mortgage of commercial premises possesses a distinctive nature, inasmuch as it is effected upon a complex of material and immaterial elements constituting the commercial premises such as the trade name, the trademark, customer relationships, goods, equipment, and the like. Consequently, this type of mortgage requires a special legal regime distinct from the traditional rules of possessory mortgage (rahni hiyazi), which rest upon the transfer of possession from the mortgagor to the mortgagee; for the transfer of possession of the commercial premises would in practice lead to the closure of the commercial activity and to the simultaneous detriment of both the merchant and the creditor.

For this very reason, the legislator has intervened and enacted special provisions regulating the conclusion of the contract of mortgage over commercial premises, its conditions of conclusion, and its effects, in such a manner as to establish a balance between the interest of the mortgagee creditor in obtaining an efficient guarantee and the interest of the mortgagor debtor in the uninterrupted continuation of his utilization of the commercial premises. Accordingly, the study of the rulings governing the conclusion of the contract of mortgage over commercial premises is regarded as one of the important subjects within the domain of commercial law, inasmuch as it bears a direct effect upon the support of commercial credit and the dynamism of economic activity (Nasif, 2018).

Method

In this study, the concept and characteristics of the mortgage of commercial premises, the substantive and formal conditions necessary for its conclusion, as well as the capacity of the contracting parties and the formalities of its registration and legal notification, have been elucidated. This examination has been conducted by relying upon the analysis of legal texts, legal doctrine, and judicial practice, so that the various dimensions of the subject may be systematically investigated.

Results

Furthermore, the subject matter of the mortgage and the elements that a commercial mortgage may encompass both material and immaterial together with the position of comparative laws, doctrine, and judicial practice in this regard, have been examined. In addition, the present study has investigated the possessory mortgage (rahni hiyazi) of the

elements of commercial premises and the issue of its precautionary attachment (tawqifi tamini) through the analysis of various legal texts and judicial opinions. These findings indicate that the mortgage of commercial premises, despite its executive challenges, possesses a high capacity for securing the legal security of commercial transactions.

Conclusion

From this study, it becomes clear that the contract of mortgage over commercial premises is one of the most important legal instruments contributing to the support of commercial credit and the establishment of a balance between the merchant's interest in obtaining the financing necessary for the continuation of his activity and the creditor's interest in obtaining a guarantee that secures the recovery of his right. This study demonstrated that the distinctive nature of the commercial premises as an immaterial movable asset encompassing numerous material and non-material elements has compelled the legislator to enact a distinct legal regime differing from the traditional rules of possessory mortgage. Likewise, the significance of the substantive and formal conditions necessary for the conclusion of the mortgage contract, the role of registration and notification formalities in protecting the rights of creditors and third parties, and the importance of determining the elements that the mortgage may encompass in harmony with the nature and economic function of the commercial premises were rendered evident.

Author Contributions

All authors contributed equally to the conceptualization of the article and writing of the original and subsequent drafts.

Data Availability Statement

Data available on request from the authors.

Acknowledgements

The authors would like to thank the anonymous reviewers for their insightful comments and constructive feedback, which significantly improved the quality of this manuscript. We also extend our gratitude to our colleagues for their valuable discussions and technical support throughout this research.

Ethical Considerations

The authors strictly adhered to the highest standards of research integrity. The authors avoided data fabrication, falsification, plagiarism, and any other form of scientific misconduct.

Funding

This research did not receive any specific grant from funding agencies in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest.

پژوهش های نوین در مطالعات علوم انسانی اسلامی
شاپا الکترونیکی: ۸۹۴۴-۲۹۸۰
https://api.lu.ac.ir/
دانشگاه لرستان

احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری

مهدی عادل محسن مواجد[۱]، رضا حسین گندم کار[۲] ✉

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده حقوق، دانشگاه قم، قم، ایران. رایانامه: mahdyadil60@gmail.com
۲. نویسنده مسئول، دانشیار گروه حقوق، دانشگاه قم، قم، ایران. رایانامه: Rh.gandomkar@qom.ac.ir

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی،

تاریخچه مقاله:
تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۱/۰۷
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۵/۱۲
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۶/۱۱
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۷/۰۱

کلیدواژه‌ها:
رهن محل تجاری،
رهن حیازی،
اعتبار تجاری،
داین مرتهن،
مدیون راهن

چکیده

هدف: این پژوهش به بررسی احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری می‌پردازد؛ نهادی که از مهم‌ترین تضمینات حقوقی به شمار می‌رود و تاجر را قادر می‌سازد ضمن حفظ استمرار فعالیت تجاری خود، به اعتبار دست یابد. ضرورت این بررسی از آن جهت است که رهن محل تجاری، به‌عنوان سازوکاری برای تأمین اعتبار تجاری، نیازمند تبیین دقیق شرایط و آثار حقوقی است تا هم امنیت داین تأمین شود و هم تداوم فعالیت اقتصادی مدیون تضمین گردد.

روش پژوهش: در این مطالعه، مفهوم و ویژگی‌های رهن محل تجاری، شرایط ماهوی و شکلی لازم برای انعقاد آن، و نیز اهلیت طرفین قرارداد و تشریفات ثبت و اعلان قانونی آن تبیین شده است. این بررسی با تکیه بر تحلیل نصوص قانونی، دکترین حقوقی و رویه قضایی انجام گرفته تا ابعاد مختلف موضوع به‌صورت نظام‌مند واکاوی شود.

یافته‌ها: همچنین موضوع رهن و عناصری که رهن تجاری می‌تواند در بر گیرد. اعم از عناصر مادی و معنوی همراه با موضع قوانین تطبیقی، دکترین و رویه قضایی در این باره بررسی شده است. افزون بر این، پژوهش حاضر رهن حیازی عناصر محل تجاری و مسئله توقیف تأمینی آن را از رهگذر تحلیل نصوص قانونی و آرای قضایی گوناگون مطالعه کرده است. این یافته‌ها نشان می‌دهد که رهن محل تجاری، با وجود چالش‌های اجرایی، ظرفیت بالایی برای تأمین امنیت حقوقی معاملات تجاری دارد.

نتیجه‌گیری: در نهایت، میزان کفایت نظام تقنینی را در برقراری توازن میان حمایت از داین مرتهن و تضمین استمرار فعالیت تجاری مدیون راهن ارزیابی کرده است. بر این اساس، می‌توان نتیجه گرفت که تقویت چارچوب قانونی رهن محل تجاری، با در نظر گرفتن منافع هر دو طرف، گامی مؤثر در جهت توسعهٔ حقوق تجارت و رونق فعالیت‌های اقتصادی است.

استناد: عادل محسن مواجد، مهدی و رضا حسین، گندم کار. (۱۴۰۵). احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری. *پژوهش های نوین در مطالعات علوم انسانی اسلامی*، (۱۱) ۵، ۱۹-۱. https://doi.org/10.22034/api.2026.2109724.2018

ناشر: دانشگاه لرستان.

© نویسندگان.

DOI: https://doi.org/10.22034/api.2026.2109724.2018

مقدمه

محل تجاری از مهم‌ترین ارکان فعالیت تجاری به شمار می‌آید؛ زیرا ابزار اصلی‌ای است که تاجر در انجام امور خود و کسب سود بر آن تکیه می‌کند. از آنجا که فعالیت تجاری مستلزم سرمایه و نقدینگی مستمر است، تاجر ممکن است برای گسترش فعالیت خود یا ایفای تعهدات مالی‌اش به استقراض روی آورد؛ امری که ارائه تضمیناتی را ایجاب می‌کند که حق طلبکار را در استیفای طلبش حمایت کند. از برجسته‌ترین این تضمینات، قرارداد رهن محل تجاری است که تاجر را قادر می‌سازد ضمن حفظ بهره‌برداری از محل تجاری خود و ادامه فعالیتش، به اعتبار دست یابد.

رهن محل تجاری از ماهیتی خاص برخوردار است؛ چرا که بر مجموعه‌ای از عناصر مادی و معنوی تشکیل‌دهنده محل تجاری، همچون نام تجاری، علامت تجاری، ارتباط با مشتریان، کالاها، تجهیزات و مانند آن، واقع می‌شود. از این رو، این نوع رهن نیازمند نظام حقوقی ویژه‌ای است که با قواعد سنتی رهن حیازی که بر انتقال تصرف از راهن به مرتهن استوار است، تفاوت دارد؛ زیرا انتقال تصرف محل تجاری عملاً به تعطیلی فعالیت تجاری و زیان توأمان تاجر و طلبکار می‌انجامد.

از همین رو، قانون‌گذار مداخله کرده و احکام ویژه‌ای را برای تنظیم انعقاد قرارداد رهن محل تجاری، شرایط انعقاد و آثار آن وضع کرده است، به گونه‌ای که میان منفعت داین مرتهن در دستیابی به تضمینی کارآمد و منفعت مدیون راهن در ادامه بی‌وقفه بهره‌برداری از محل تجاری‌اش توازن برقرار شود. بنابراین، مطالعه احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری از موضوعات مهم در قلمرو حقوق تجارت به شمار می‌رود؛ چرا که اثر مستقیمی بر پشتیبانی از اعتبار تجاری و پویایی فعالیت اقتصادی دارد (ناصیف، ۲۰۱۸).

اهمیت موضوع پژوهش

اهمیت مطالعه احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری از نقش حیاتی‌ای سرچشمه می‌گیرد که این قرارداد در حیات تجاری و اقتصادی ایفا می‌کند؛ زیرا ابزاری کارآمد برای تضمین دیون تجاری و تسهیل دسترسی تجار به اعتبار لازم برای انجام و گسترش فعالیتشان به شمار می‌رود. همچنین اهمیت موضوع در ویژگی خاص محل تجاری نهفته است که به عنوان مال منقول معنوی، عناصر متعددی با ماهیت‌های حقوقی متفاوت را در بر می‌گیرد و همین امر مسائل متعددی را درباره شرایط، تشریفات و آثار حقوقی رهن مطرح می‌سازد. افزون بر این، اهمیت پژوهش در تبیین میزان کفایت نظام تقنینی حاکم بر قرارداد رهن محل تجاری در تأمین حمایت لازم از طلبکار و بدهکار، و نیز نمایاندن کاستی‌ها یا دشواری‌های عملی‌ای که ممکن است در این خصوص بروز کند، آشکار می‌شود.

روش پژوهش

در مطالعه موضوع «احکام انعقاد قرارداد رهن محل تجاری» از چند روش علمی بهره می‌گیریم که به احاطه بر ابعاد گوناگون موضوع و تحلیل دقیق آن یاری می‌رسانند؛ به شرح زیر:

روش تحلیلی: این روش عبارت است از تحلیل نصوص قانونی حاکم بر قرارداد رهن محل تجاری و تبیین احکام مربوط به انعقاد، شرایط صحت و آثار آن، همراه با بررسی دیدگاه‌های حقوق‌دانان (دکترین) و آرای قضایی مرتبط.

روش تطبیقی: این روش بر مقایسه مواضع قوانین مختلف در تنظیم رهن محل تجاری، و نیز مقایسه دیدگاه‌های حقوق‌دانان با مواضع رویه قضایی استوار است، با هدف دستیابی به درکی عمیق‌تر از احکام این قرارداد و تبیین گرایش‌های نوین تقنینی در تنظیم آن.

مسئله پژوهش

مسئله این پژوهش بر محور تبیین احکام قانونی حاکم بر انعقاد قرارداد رهن محل تجاری و میزان کفایت قواعد تقنینی ناظر بر آن در برقراری توازن میان منفعت داین مرتهن در تضمین حق خود و منفعت مدیون راهن در ادامه فعالیت تجاری‌اش استوار است. همچنین این مطالعه پرسش‌های متعددی را درباره شرایط شکلی و ماهوی لازم برای انعقاد قرارداد رهن، عناصری که رهن می‌تواند در بر گیرد، و میزان کارآمدی تشریفات اعلان و ثبت در حمایت از حقوق اشخاص ثالث و طلبکاران مطرح می‌کند. بر این اساس، پرسش اصلی پژوهش را می‌توان چنین صورت‌بندی کرد:

احکام قانونی حاکم بر انعقاد قرارداد رهن محل تجاری کدام‌اند و این احکام تا چه اندازه در تأمین حمایت حقوقی از طرفین قرارداد و اشخاص ثالث کفایت می‌کنند؟

ساختار پژوهش

برای پاسخ به پرسش پیش‌گفته، پژوهش حاضر را در دو مبحث سامان می‌دهیم: نخست، به شرایط و موضوع رهن تجاری در (مبحث نخست) می‌پردازیم و سپس، رهن حیازی و رهن قضایی محل تجاری را در (مبحث دوم) بررسی خواهیم کرد.

شرایط و موضوع رهن تجاری

از آنجا که محل تجاری از جمله اموال منقول است و از عناصر مادی و معنوی اختصاص‌یافته به انجام اعمال تجاری تشکیل می‌شود، استمرار و دوام این اعمال مستلزم دستیابی به اعتبار تجاری است؛ اما تاجر جز با ارائه تضمین قادر به کسب این اعتبار نیست و این تضمین از طریق رهن حیازی محل تجاری‌اش و انتقال تصرف آن به داین مرتهن یا اعتباردهنده فراهم می‌شود. با این حال، چنین رهنی موجب می‌شود تاجر منبع درآمد خود را از دست بدهد یا از بهره‌برداری از مغازه‌اش محروم گردد؛ حال آنکه تاجر جز از رهگذر ادامه اعمال و فعالیت‌های تجاری خویش قادر به بازپرداخت دینی که موضوع وام است، نخواهد بود. برای انعقاد رهن محل تجاری، همانند هر قرارداد رهن حیازی عادی، باید مجموعه‌ای از شرایط فراهم باشد (مقدم، ۲۰۰۸).

از آنجا که رهن محل تجاری ذاتاً یک قرارداد است، لازم است همانند سایر قراردادها، هم شرایط ماهوی عام و هم شرایط شکلی ویژه خود را دارا باشد.

بر پایه آنچه گذشت و به منظور احاطه بر موضوع شرایط و موضوع رهن تجاری، این مبحث را در دو گفتار به شرح زیر سامان می‌دهیم:

گفتار نخست: شرایط لازم برای رهن محل تجاری.

گفتار دوم: موضوع رهن تجاری.

شرایط لازم برای رهن محل تجاری

صحت رهن محل تجاری مستلزم وجود مجموعه‌ای از ارکان شکلی است که برای صحت قرارداد رهن لازم و ضروری‌اند؛ همچنین باید ارکان ماهوی در مدیون راهن، داین مرتهن و نیز مال مرهون، مطابق احکام و قواعد قانونی مقرر و معمول، فراهم باشد. از مهم‌ترین این شرایط ماهوی که باید در طرفین قرارداد وجود داشته باشد، اهلیت طرفین قرارداد رهن محل تجاری است (فضیل، ۲۰۱۱).

شرایط ماهوی

در قرارداد رهن مؤسسه تجاری باید شرایط عمومی صحت قرارداد فراهم باشد؛ از جمله رضایتی که عاری از عیوب اراده باشد، موضوعی که ممکن و مشروع باشد، و جهتی مباح. همچنین لازم است طرفین قرارداد اهلیت تعاقد داشته باشند و راهن مالک مؤسسه و اهل تصرف در آن باشد.

مدیون راهن

قانون‌گذار عراقی مقرر داشته است که راهن باید مالک مال مرهون باشد یا حق تصرف در آن را داشته باشد؛ خواه راهن خود مدیون باشد، خواه کفیل عینی‌ای که به نفع مدیون مالی را به رهن می‌گذارد (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، مواد ۱۲۸۷ و ۱۳۲۰).

با این حال، لازم نیست مالکیت راهن خالص (مفروز) باشد؛ زیرا رهن مال مشاع جایز است (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۲۹۱؛ البشیر، ۲۰۱۷).[۱] همچنین راهن باید اهلیت تصرف در مال مرهون را داشته باشد؛ از این رو، باید به سن رشد رسیده و محجور نباشد (البدری، ۱۹۹۸).

فلسفه شرایط لازم در مدیون راهن آن است که رهن مال به منزله تصرف در آن تلقی می‌شود و از آنجا که متصرف باید مالک مال مورد تصرف باشد، راهن نیز باید مالک این مال باشد (السنهوری، ۲۰۲۲).

برای ایجاد رهن بر محل تجاری، باید تراضی از طریق توافق ایجاب و قبول محقق شود و برای تحقق آن، هر یک از طرفین باید اراده خود را ابراز کند. اصل بر این است که خود متعاقد اراده‌اش را ابراز کند که این امر مستلزم اهلیت کامل است؛ اما ممکن است ابراز اراده نه از خود متعاقد، بلکه از شخص دیگری که نماینده اوست صادر شود که در این صورت، وجود اختیار (سمت) برای تعاقد ضروری است. در هر حال، برای آنکه اعمال حقوقی صادرشده از طرفین صحیح باشد، طرفین باید در زمان انعقاد قرارداد، در صورت تعاقد اصالتاً، دارای اهلیت و در صورت تعاقد نیابتاً، دارای اختیار لازم باشند (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۸۵).[۲]

داین مرتهن

رهن قراردادی وثیقه‌ای برای دین است که از رهگذر آن ایفای دین تضمین می‌شود (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۲۸۵). بیشتر حقوق‌دانان بر این باورند که رهن تعهدی بر عهده داین مرتهن ایجاد نمی‌کند؛ زیرا رهن برای او عملی نافع محض به شمار می‌رود (مرسی، ۲۰۰۵).

با این حال، دیدگاه صحیح‌تر چنان‌که اقلیتی از شارحان بر آن‌اند این است که رهن، هم برای مدیون و هم برای داین، از اعمال دایر میان نفع و ضرر است (البشیر، ۲۰۱۷). بر این اساس، مرتهن، خواه شخص حقیقی باشد خواه حقوقی، باید اهلیت کامل داشته باشد؛ اهلیت شخص حقیقی با رسیدن به سن رشد و محجور نبودن به سبب سفه یا غفلت محقق می‌شود و وضعیت او در این خصوص همانند راهن است (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۰۶؛ السنهوری، ۲۰۲۲).[۳]

اما اهلیت شخص حقوقی محدود به هدفی است که برای آن تأسیس شده است (بربری، ۱۹۸۵). ماده ۴۸ قانون مدنی عراق نیز بر همین امر تصریح کرده و مقرر داشته است: شخص حقوقی از همه حقوق، جز آنچه ملازم صفت شخص حقیقی است، در حدودی که قانون مقرر می‌دارد برخوردار است و دارای اهلیت استیفا در حدودی است که سند تأسیس او معین می‌کند و قانون مقرر می‌دارد (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۴۸).

---

۱. ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی عراق مقرر می‌دارد: رهن محل تجاری که به صورت مشاع تملک شده است، تابع قواعد عام مندرج در باب مالکیت مشاع است؛ بر این اساس، رهنی که از سوی همه مالکان مال مشاع صادر شده باشد، صرف‌نظر از نتیجه‌ای که بر تقسیم این مال مترتب می‌شود، نافذ باقی می‌ماند.

۲. ماده ۸۵ قانون مدنی عراق مقرر می‌دارد: هرگاه یکی از طرفین ایجاب کند، برای انعقاد عقد، قبول طرف دیگر به نحو مطابق با ایجاب لازم است.

۳. شایان ذکر است که دیدگاه غالب در دکترین مصر بر آن است که در مرتهن، اهلیت تعاقد در حد تمییز کافی است؛ زیرا رهن برای او عملی نافع محض به شمار می‌رود. از این رو، شخص به محض رسیدن به سن تمییز می‌تواند مالی را به رهن بگیرد، حتی اگر به سبب سفه یا غفلت محجور باشد (السنهوری، ۲۰۲۲).

بنابراین، هرگاه عملیات ارتهان در زمره اهداف تأسیس شخص حقوقی باشد، اهلیت او در این خصوص کامل تلقی می‌شود. معمولاً مرتهن، بانک یا نهادی رسمی است که مجاز به ارتهان باشد؛ زیرا بانک‌ها در عراق و لبنان نگهدارنده و توزیع‌کننده انحصاری سرمایه به شمار می‌روند و شریان اصلی فعالیت‌های تجاری و صنعتی محسوب می‌شوند.

شرایط شکلی

قرارداد رهن مؤسسه تجاری باید کتبی باشد؛ زیرا همه قراردادهای واقع بر مؤسسه تجاری، حتی در روابط میان طرفین، باید با دلیل کتبی اثبات شوند؛ البته با رعایت احکام عمومی مربوط به اقرار و سوگند.

همچنین قرارداد رهن مؤسسه تجاری باید از طریق ثبت در دفتر ویژه مؤسسات تجاری اعلان شود؛ دفتری که نزد دفتر دادگاه بدوی‌ای نگهداری می‌شود که مؤسسه در حوزه آن مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. ثبت بنا به درخواست داین مرتهن و به پیوست قرارداد رهن انجام می‌شود و اگر رهن یکی از شعب مؤسسه را نیز در بر گیرد، ثبت رهن در دفتر ویژه موجود در دفتر دادگاهی که آن شعبه در حوزه آن قرار دارد نیز صورت می‌گیرد.

هرچند ثبت در دفتر تجاری اماره‌ای بر علم اشخاص ثالث به وقوع رهن است، اما از حیث علم به وقوع قرارداد، میان راهن به عنوان طرف قرارداد رهن و اشخاص ثالث تفاوت وجود دارد؛ چه، طرف قرارداد مذکور نمی‌تواند به جهل خود نسبت به آن استناد کند، حتی اگر اعلان مطابق تشریفات صورت نگرفته باشد، و نقض این تشریفات تأثیری بر حق امتیاز مرتهن ـ به عنوان یکی از ویژگی‌های قرارداد رهن نخواهد داشت (دادگاه بدوی بیروت، ۱۹۷۳).

قرارداد رهن مؤسسه تجاری تنها از تاریخ ثبت آن در دفتر تجاری در برابر اشخاص ثالث قابل استناد است و اگر حقوق مالکیت ادبی یا صنعتی را نیز در بر گیرد، تابع تشریفات اعلان ویژه رهن این حقوق نیز خواهد بود (ناصیف، ۲۰۱۷).

موضوع رهن تجاری

اصل بر این است که موضوع رهن، محل تجاری یا «مؤسسه تجاری» است (البارودی، ۲۰۰۱)؛ اما چنان‌که پیش‌تر بیان شد، محل تجاری مجموعه‌ای از اموال مادی و معنوی است. از این رو، رهن ممکن است یک یا چند عنصر منفرد از مؤسسه تجاری یا کل مؤسسه تجاری را در بر گیرد. در حالت نخست، عناصر مشمول رهن تابع قواعد رهن عادی‌اند و در حالت دوم، رهن باید عناصر اصلی مؤسسه تجاری را شامل شود. قانون‌گذار لبنانی این عناصر را در ماده ۲۳ چنین برشمرده است: نشان (تابلو)، نام، حق اجاره، مشتریان و موقعیت تجاری (فرمان قانونی شماره ۱۱ لبنان، ۱۹۶۷، ماده ۲۳، بند ۱). همچنین رهن می‌تواند بنا به توافق طرفین، علاوه بر عناصر یادشده، عناصر دیگری را نیز در بر گیرد؛ مانند حق اختراع، علائم کارخانه‌ها، طرح‌ها و نمونه‌های صنعتی، حقوق مالکیت ادبی یا هنری و دیگر عناصری که ممکن است در قرارداد بر آن توافق شود (ناصیف، ۲۰۱۷).

در مصر، ماده ۹ قانون ناظر بر بیع و رهن محال تجاری، عناصری را که رهن شامل آن‌ها می‌شود تعیین کرده و مقرر داشته است: رهن محل تجاری می‌تواند موارد زیر را در بر گیرد: عنوان و نام تجاری، حق اجاره، ارتباط با مشتریان، شهرت تجاری، اثاثیه تجاری، و ملزومات و ماشین‌آلاتی که در بهره‌برداری از محل به کار می‌روند، هرچند به سبب تخصیص در حکم غیرمنقول شده باشند، و نیز علائم تجاری، پروانه‌ها و مجوزها و به طور کلی حقوق مالکیت صنعتی، ادبی و هنری مرتبط با آن (قانون شماره ۱۱ مصر، ۱۹۴۰، ماده ۹).

این برشمردن حصری است و رهن نمی‌تواند عناصری فراتر از آنچه ماده ۹ برشمرده است در بر گیرد؛ گویی این ماده کالاها را از قلمرو رهن خارج کرده است. در پس این استثنا چند دلیل نهفته است: نخست آنکه چنان‌که یادداشت توضیحی قانون روشن ساخته، قانون‌گذار با خارج کردن کالاها قصد داشته آن‌ها را آزاد نگاه دارد تا همچنان وثیقه عام طلبکاران عادی باقی بمانند؛ طلبکارانی که به کالاهای موجود در مغازه تکیه می‌کنند و معمولاً برای ارزیابی توان مالی مدیون به ثبت‌های رهن مراجعه نمی‌کنند. افزون بر این، دلایل فنی دیگری نیز وجود دارد: کالاها ذاتاً برای فروش آماده شده‌اند و مدیون راهن نمی‌تواند آن‌ها را دور از گردش نگاه دارد، وگرنه فعالیتش متوقف می‌شود. سرانجام آنکه کالاها اموال منقول مادی‌ای هستند که به آسانی از

محل تجاری مرهون جدا می‌شوند و در صورت جدا شدن، همانند سایر منقولات مادی خواهند بود که متصرف آن‌ها به قاعده تصرف در منقول، سند مالکیت است استناد می‌کند. هرچند از نظر حقوقی ـ و نه از نظر عملی ـ می‌توان برای داین مرتهن، در صورت خروج کالاها از تصرف مدیون و انتقال آن‌ها به خریدار با حسن نیت، حق تعقیب در نظر گرفت (البارودی، ۲۰۰۱).

اما اگر قرارداد عناصر مشمول رهن را تعیین نکرده و تنها به رهن مؤسسه اشاره کرده باشد، رهن لزوماً همه عناصر پیش‌گفته مؤسسه را در بر نمی‌گیرد، بلکه تنها شامل عناصر اساسی‌ای می‌شود که بند ۲ ماده ۲۳ فرمان قانونی شماره ۱۱ مصوب ۱۹۶۷ بدین شرح بر آن‌ها تصریح کرده است: در صورت عدم تعیین عناصر مشمول رهن، رهن تنها نشان، نام، حق اجاره، مشتریان و موقعیت را در بر می‌گیرد (فرمان قانونی شماره ۱۱ لبنان، ۱۹۶۷، ماده ۲۳، بند ۲). دکترین و رویه قضایی نیز برشمردن عناصر قابل رهن در قانون را حصری دانسته‌اند (دادگاه تجدیدنظر پاریس، ۱۹۳۶).

شایان ذکر است که رهن مقرر در فرمان قانونی شماره ۱۱ مصوب ۱۹۶۷ که بر مؤسسه تجاری جاری می‌شود، درباره مؤسسات مدنی اعمال نمی‌گردد. برای صحت رهن مؤسسه تجاری لازم است رهن بر مؤسسه‌ای واقع شود که پیش از آن وجود داشته است؛ یعنی مؤسسه‌ای که بهره‌برداری از آن آغاز شده، درهای خود را به روی عموم گشوده و عناصر اساسی جذب مشتریان را دارا شده باشد. اما رهنی که بر مؤسسه‌ای با عناصر ناقص به ویژه فاقد عنصر مشتریان واقع شود، به دلیل فقدان موضوع باطل است. از همین رو، دیوان کشور فرانسه رأی داده است که اگر رهن در زمانی انجام شود که بهره‌برداری از مؤسسه تجاری هنوز آغاز نشده باشد، باطل است؛ زیرا حق اجاره به‌تنهایی از نظر قانونی اجازه نمی‌دهد که مؤسسه تجاری را ایجادشده تلقی کنیم.

در خصوص پنج عنصر اصلی مؤسسه تجاری، این پرسش مطرح می‌شود: آیا طرفین می‌توانند بر خارج کردن برخی از این عناصر توافق کنند، در حالی که احکام ویژه رهن مؤسسه تجاری همچنان حاکم باشد؟

دیدگاه راجح بر آن است که رهن مؤسسه تجاری باید بر عناصر لازم برای قوام مؤسسه واقع شود؛ یعنی عنصر ارتباط با مشتریان و دیگر عناصر غیرمادی که تأثیر مهمی در جذب مشتری دارند. ارزیابی اهمیت این عناصر بر عهده دادگاه‌های ماهوی است؛ این دادگاه‌ها ممکن است پنج عنصر یادشده را جوهری و لازم برای قوام مؤسسه بدانند و در نتیجه هیچ‌یک را قابل چشم‌پوشی ندانند، یا ممکن است دریابند که می‌توان از برخی از آن‌ها که تأثیر اساسی در جلب مشتری ندارند صرف‌نظر کرد. بر این اساس، در صورت استثنای یک یا چند عنصر از پنج عنصر اساسی مؤسسه، توافق طرفین ممکن است جایز یا ناجایز باشد. برای نمونه، دادگاه ممکن است تشخیص دهد که عنصر مشتریان که چشم‌پوشی از آن ممکن نیست به همراه عنصر نام برای تشکیل مؤسسه کافی است، یا اینکه عنصر مشتریان و عنصر موقعیت به‌تنهایی کفایت می‌کنند، یا اینکه هر پنج عنصر اصلی برای تشکیل مؤسسه ضروری‌اند؛ و همه این‌ها به اوضاع و احوال هر پرونده بستگی دارد. نتیجه آنکه توافق طرفین بر خارج کردن برخی عناصر، در صورتی که دادگاه‌ها آن‌ها را برای مؤسسه‌ای معین غیرجوهری بدانند، جایز خواهد بود (ناصیف، ۲۰۱۷).

اگرچه مدیون راهن نمی‌تواند عناصری خارج از آنچه در ماده ۹ آمده است به رهن بگذارد، اما مانعی وجود ندارد که تنها برخی از عناصر مذکور در این ماده را و نه همه آن‌ها را نزد داین مرتهن به رهن بگذارد؛ با این حال، عناصری که طرفین انتخاب می‌کنند باید برای تحقق مفهوم محل تجاری کافی باشد (شفیق، ۱۹۵۷).

اما اگر طرفین سکوت کرده و عناصری از محل تجاری را که رهن شامل آن‌ها می‌شود تعیین نکرده باشند، بند ۲ ماده ۹ این خلأ را پر می‌کند و مقرر می‌دارد که در این حالت، رهن تنها بر عنوان، نام تجاری، حق اجاره، ارتباط با مشتریان و شهرت تجاری واقع می‌شود؛ این‌ها عناصر معنوی محل تجاری‌اند و وجه مشترکشان آن است که توان کلی محل را برای جذب مشتریان شکل می‌دهند (البارودی، ۲۰۰۱).

قانون‌گذار مصری شرط ماهوی جوهری دیگری نیز افزوده است که رهن بدون آن صحیح نیست؛ و آن اینکه داین مرتهن باید یکی از بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری‌ای باشد که وزیر ذی‌ربط، با شرایطی که به موجب تصمیمی صادر می‌کند، به آن‌ها مجوز داده است (قانون شماره ۱۱ مصر، ۱۹۴۰، ماده ۱۰). این نص به وزیر ذی‌ربط اختیار می‌دهد تا شخص داین مرتهن و شرایطی را که رهن به موجب آن امکان‌پذیر است، تعیین کند (طه، ۲۰۰۹).

خلاصه آنکه برای صحت رهن، رهن باید بر مؤسسه تجاری‌ای واقع شود که اساساً وجود داشته باشد؛ و وجود این مؤسسه از نظر حقوقی جز با فراهم بودن دست‌کم عنصر مشتریان محقق نمی‌شود. معنای این سخن آن است که تا زمانی که فعالیت یا بهره‌برداری‌ای که موجب جلب مشتریان شود صورت نگرفته باشد، مؤسسه تجاری یا محل تجاری موجود تلقی نمی‌شود و رهن بر آن جایز نیست.

رهن حیازی و رهن قضایی محل تجاری

پس از بیان مفهوم قرارداد رهن محل تجاری و شرایط ماهوی و شکلی لازم برای صحت قرارداد رهن واقع بر مؤسسه تجاری یا محل تجاری، و پس از روشن ساختن موضوع رهن در قرارداد رهن محل تجاری، باید گفت که قانون‌گذار لبنانی رهن حیازی‌ای را پیش‌بینی کرده است که به موجب آن می‌توان تصرف عنصر مرهون را از راهن سلب کرد؛ این امر از رهگذر احکام قانونی ویژه رهن حیازی واقع بر عناصر مؤسسه تجاری صورت می‌گیرد. موضوع توقیف تأمینی مؤسسه تجاری نیز به دلیل تعارض موجود در دکترین و رویه قضایی درباره جواز یا عدم جواز آن، مسئله‌ای جدی پدید آورده است؛ چرا که توقیف تأمینی ابزار قضایی مهمی است که داین مرتهن از رهگذر آن دستیابی به حق خود از مدیون راهن را تضمین می‌کند.

بر پایه آنچه گذشت و به منظور احاطه بر موضوع رهن حیازی و رهن قضایی محل تجاری، این مبحث را در دو گفتار به شرح زیر سامان می‌دهیم:

گفتار نخست: رهن حیازی عناصر محل تجاری.

گفتار دوم: مسئله توقیف تأمینی محل تجاری.

رهن حیازی عناصر محل تجاری

اگر یک یا چند عنصر منفرد از مؤسسه تجاری به رهن گذاشته شود، رهن مطابق احکام قانون عام، یعنی همراه با سلب تصرف از عنصر مرهون، انجام می‌شود (ناصیف، ۲۰۱۷). قانون‌گذار لبنانی در ماده ۲۲ فرمان قانونی شماره ۱۱ مصوب ۱۹۶۷ صراحتاً بر این امر تصریح کرده است: به استثنای رهن‌های خاصی که به عناصر منفرد غیراساسی مؤسسه مربوط‌اند و تابع قواعد رهن عادی‌اند، مؤسسه تجاری در مجموع خود می‌تواند موضوع رهن بدون سلب ید فعلی قرار گیرد (فرمان قانونی شماره ۱۱ لبنان، ۱۹۶۷، ماده ۲۲).

ابزار کارخانه یا شرکت‌های کشتیرانی یا حمل‌ونقل زمینی یا هوایی و مانند آن‌ها، اموال منقولی به شمار می‌روند که برای بهره‌برداری از محل تجاری بر حسب موضوع آن در محل موجودند؛ از این رو، رهن حیازی آن‌ها در چارچوب محل تجاری جایز است (الفتلاوی، ۲۰۰۱).

از آنجا که قانون تجارت این نوع رهن را رهن حیازی نامیده است، لازم است تصرف مال مرهون به داین مرتهن منتقل شود؛ زیرا قانون‌گذار لبنانی رهن یک یا چند عنصر منفرد از مؤسسه تجاری را تابع احکام قانون عام، یعنی همراه با سلب تصرف از عنصر مرهون، قرار داده است. ماده ۲۶۶ قانون تجارت لبنان در این باره مقرر می‌دارد: قرارداد رهن، اگر مال مرهون در تصرف مدیون باقی بماند به گونه‌ای که در نظر اشخاص ثالث همچنان جزئی از دارایی آزاد او جلوه کند و او را قادر سازد اعتماد تازه‌ای برای استقراض جلب کند، به عنوان رهن اثری نخواهد داشت؛ بلکه مال مرهون باید به داین تسلیم شود و در تصرف او یا در تصرف شخص ثالثی که آن را به حساب وی نگاه می‌دارد باقی بماند. برای کامل تلقی شدن انتقال ید، کافی است کلیدهای محل دربسته‌ای که کالاها یا اشیای مرهون در آن قرار دارد تسلیم شود، مشروط بر آنکه آن محل تابلویی به نام مدیون نداشته باشد، و سندی که مطابق عرف تجاری نماینده آن اشیاست تسلیم گردد (فرمان قانونی شماره ۳۰۴ لبنان، ۱۹۴۲، ماده ۲۶۶).

تصرف در رهن یا مادی است که با تسلیم واقعی مال مرهون محقق می‌شود، یا نمادین است که با تسلیم سند یا برگه‌ای که نماینده آن است حاصل می‌گردد. بند ۲ ماده ۲۶۶ قانون تجارت که پیش‌تر به آن اشاره شد این امر را روشن ساخته و مقرر داشته است: برای کامل تلقی شدن انتقال ید، کافی است کلیدهای محل دربسته‌ای که کالاها یا اشیای مرهون در آن قرار دارد

تسلیم شود، مشروط بر آنکه آن محل تابلویی به نام مدیون نداشته باشد، و سندی که مطابق عرف تجاری نماینده آن اشیاست تسلیم گردد (فرمان قانونی شماره ۳۰۴ لبنان، ۱۹۴۲، ماده ۲۶۶، بند ۲). مفاد این حکم آن است که در رهن تجاری، تصرف هر یک از این اسناد جانشین تصرف خود کالا می‌شود (الفقی، ۲۰۱۱).

قانون تجارت لازم‌الاجرای عراق نصوص ویژه‌ای درباره رهن محال تجاری وضع نکرده است؛ امری که به عدم تفکیک میان رهن این مال و رهن سایر اموال منقول انجامیده و در نتیجه، چنین رهنی تابع قواعد عامی شده است که قانون‌گذار برای سایر اموال منقول ترسیم کرده است. قواعد عام رهن منقول، انتقال تصرف آن را از راهن به مرتهن یا به شخص ثالثی که مورد اطمینان مرتهن باشد ایجاب می‌کند و این همان چیزی است که رهن حیازی نامیده می‌شود. ماده ۱۳۲۱ قانون مدنی عراق از این رهن چنین تعبیر کرده است: عقدی است که به موجب آن، راهن مالی را در ید مرتهن یا در ید عدل (امین) در برابر دینی محبوس می‌سازد که استیفای کل یا بخشی از آن از این مال، با تقدم بر طلبکاران عادی و طلبکاران مؤخر در رتبه، در ید هر کس که این مال باشد، ممکن است (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۳۲۱).

این امر به احکام قانون مدنی محدود نماند، بلکه ماده ۱۸۷ قانون تجارت عراق نیز آن را تکرار کرده و رهن تجاری را، جز در صورتی که مال مرهون در تصرف داین یا شخص ثالثی به حساب داین قرار گیرد، فاقد اثر دانسته است، بی‌آنکه رهن محل تجاری را استثنا کند (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۸۷).[۱]

بدین ترتیب، تسلیم در قانون تجارت لازم‌الاجرای عراق قیدی بر نفوذ قرارداد رهن محل تجاری، هم نسبت به راهن و هم نسبت به اشخاص ثالث، به شمار می‌رود؛ زیرا قرارداد رهن جز در صورتی که راهن مال مرهون را به داین مرتهن تسلیم کند، نه راهن را ملزم می‌سازد و نه در برابر اشخاص ثالث نافذ است.

با این حال، ما با دیدگاهی هم‌داستانیم که رهن حیازی را عقدی رضایی می‌داند که صرفاً با مبادله ایجاب و قبول مطابق منعقد می‌شود و نیازی به قبض مال مرهون ندارد؛ زیرا عنصر قبض صرفاً تعهدی بر عهده یکی از طرفین قرارداد رهن، یعنی راهن، است و نه رکنی از آن (الناهی، ۱۹۵۳).

رهن حیازی محل تجاری شاید پیش از آغاز نشانه‌های رونق تجاری و صنعتی و پیدایش نیاز به اعتبار امکان‌پذیر بود؛ نیازی که با گسترش ثروت‌های منقول دارای ارزش اقتصادی زیاد، فراوانی آن‌ها و روی آوردن روزافزون تجار به رهن آن‌ها همراه شد. از سوی دیگر، قواعد ویژه رهن حیازی صاحبان محال تجاری را در وضعیتی قرار می‌دهد که مانع دستیابی آنان به وام‌های مورد نیازشان با وثیقه گذاشتن محال تجاری‌شان می‌شود؛ زیرا این قواعد انتقال تصرف محل تجاری مرهون را به داین مرتهن ایجاب می‌کنند و این امر، با توجه به اهمیت اقتصادی و تجاری محال تجاری، در رهن آن‌ها ممکن نیست (قانون مدنی عراق، ۱۹۵۱، ماده ۱۳۲۲، بند ۱).[۲]

با این حال، رویه رایج در بانک‌های تجاری عراق، خلط کامل میان مفهوم رهن اموال غیرمنقول و رهن محال تجاری است؛ چنان‌که ملاحظه می‌شود محال تجاری به رهن گذاشته می‌شوند، اما نه به طور مستقل از اموال غیرمنقولی که فعالیت تجاری در آن‌ها انجام می‌شود، بلکه رهن، اموال غیرمنقول و محال تجاری موجود در آن‌ها را در برابر وام‌ها یا تسهیلات بانکی و به صورت رهن تأمینی در بر می‌گیرد (البدری، ۱۹۹۸).

بدین‌سان ملاحظه می‌شود که رویه عملی از منع مقرر درباره رهن محل تجاری فراتر رفته و محال تجاری را به عنوان اموال غیرمنقول ـ و نه منقول ـ به رهن تأمینی گذاشته است. شاید علت این امر ثبات و استقراری باشد که محل تجاری از آن برخوردار است و امکان می‌دهد اعمال حقوقی واقع بر آن تابع نظام ثبت در دفاتر ویژه این امر شود (البدری، ۱۹۹۸).

---

۱. ماده ۱۸۷ مقرر می‌دارد: برای نفوذ رهن در حق مدیون و اشخاص ثالث، شرط است که تصرف مال مرهون به داین مرتهن یا به عدلی که طرفین تعیین می‌کنند منتقل شود. [یادداشت مترجم: در متن اصلی، این ماده در متن مقاله به قانون تجارت عراق و در پانوشت به قانون مدنی عراق شماره ۴۰ مصوب ۱۹۵۱ نسبت داده شده است؛ استناد مطابق پانوشت اصلی درج شد.]

۲. بند ۱ ماده ۱۳۲۲ قانون مدنی عراق مقرر می‌دارد: برای تمامیت رهن حیازی و لزوم آن بر راهن، شرط است که مرتهن مال مرهون را قبض کند.

با این همه، محل تجاری به عنوان کیانی مستقل که از اجتماع هماهنگ عناصری تشکیل می‌شود، جز در زمره منقولات معنوی قرار نمی‌گیرد؛ منقولاتی که احکامی ویژه و متمایز از عناصر تشکیل‌دهنده خود دارند. از این رو، شایسته است قانون‌گذار عراقی از قوانین تطبیقی نوین پیروی کند و از رهگذر یک جنبش اصلاح تقنینی، قانونی ویژه محل تجاری وضع نماید که همه وضعیت‌های حقوقی آن و اعمال حقوقی واقع بر آن از جمله رهن را تنظیم کند و بدین ترتیب، سایر نصوص قانونی را اصلاح کند، میان احکام آن‌ها هماهنگی ایجاد نماید و تحولات تجاری و تقنینی را دنبال کند.

مسئله توقیف تأمینی محل تجاری

بند ۲۰ ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی لبنان مقرر داشته است: توقیف مؤسسه تجاری در مجموع خود و عناصر غیرمادی آن، بدون اخلال در احکام ورشکستگی و احکام فرمان قانونی شماره ۱۱ مورخ ۱۱ ژوئیه ۱۹۶۷، جایز نیست؛ اما توقیف عناصر مادی آن از طریق توقیف اجرایی، با رعایت احکام قانون رازداری بانکی، جایز است (قانون آیین دادرسی مدنی لبنان، ۱۹۸۳، ماده ۸۶۰، بند ۲۰).

ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی ذیل فصل چهارم از باب نخست کتاب سوم آمده است؛ عنوان این فصل موضوع اجرا و آنچه توقیف آن جایز نیست است و این نص به اموالی مربوط است که توقیف آن‌ها ممکن نیست. ماده ۸۶۰ با این عبارت آغاز می‌شود: توقیف اموال زیر جایز نیست ... و بند بیستم یادشده در شمار اموالی آمده است که توقیف آن‌ها ممکن نیست. از نص این بند نکات زیر استنباط می‌شود:

ـ مؤسسه تجاری در مجموع خود و عناصر غیرمادی آن نمی‌توانند موضوع توقیف قرار گیرند، با رعایت احکام مربوط به ورشکستگی و احکام مقرر در فرمان قانونی شماره ۱۱ مورخ ۱۱ ژوئیه ۱۹۶۷؛ یعنی این احکام، به رغم نص بند بیستم مذکور، همچنان قابل اعمال‌اند.

ـ توقیف اجرایی عناصر مادی جایز است.

توقیف تأمینی مؤسسه تجاری صحیح نیست، اما توقیف اجرایی عناصر مادی آن جایز است؛ و این بدان معناست که به موجب قواعد تفسیر نصوص قانونی، به ویژه قاعده مفهوم مخالف، توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری جایز نیست. این همان دیدگاهی است که برخی از حقوق‌دانان لبنانی پذیرفته‌اند و بخش دوم بند ۲۰ ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی را مانع توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری دانسته‌اند. استدلال آنان این است که قانون‌گذار در بخش نخست بند مذکور، توقیف مؤسسه تجاری را منع کرده و در بخش دوم، استثنایی مقرر داشته که باید تفسیر مضیق شود، و آن امکان توقیف اجرایی عناصر مادی است؛ و این بدان معناست که توقیف تأمینی این عناصر جایز نیست (سریانی و غانم، ۱۹۹۹). با این حال، دیدگاه دیگری در دکترین، برخلاف آن، توقیف تأمینی را جایز دانسته است (فضل‌الله، به نقل از ناصیف، ۲۰۱۷).[۱]

همان‌گونه که در دکترین تعارض پدید آمد، در رویه قضایی نیز تعارض به وجود آمد؛ چنان‌که رئیس اداره اجرای بیروت در چند تصمیم، توقیف تأمینی مؤسسه تجاری را جایز دانست. استدلال وی این بود که کل دارایی مدیون وثیقه دین طلبکار است و بر پایه همین اصل، اصل بر جواز توقیف همه اموال مدیون است؛ و هنگامی که قانون توقیف یا اجرا بر مالی از اموال را منع می‌کند، معنایش این است که توقیف را در همه حدود و اشکال آن، بدون تفکیک میان توقیف تأمینی و توقیف اجرایی، منع می‌کند؛ به ویژه آنکه توقیف اجرایی وجه دوم یا مرحله دوم پیگیری اجراست.

و اگر رعایت حال مدیون و عدم توقیف برخی اموال او در صورت وجود نص خاص واجب باشد، این امر باید در حدود عدم اضرار به منافع طلبکار باشد؛ و توقیف اجرایی دقیق‌تر، خطرناک‌تر و سنگین‌تر از توقیف تأمینی است که می‌توان آن را با سپردن تأمین رفع کرد یا از طریق اعتراض به آن محدود ساخت. نمی‌توان میان توقیف اجرایی و توقیف تأمینی تفکیک قائل شد، زیرا همان اصول بر هر دو اعمال می‌شود؛ و منع توقیف تأمینی به منافع طلبکار زیان می‌رساند و به مدیون سرسخت امکان می‌دهد

۱. دیدگاه ابراهیم فضل‌الله در قالب یک نظر مشورتی بیان شده است؛ وی هماهنگ‌کننده کل کمیته‌ای بود که پیش‌نویس قانون آیین دادرسی مدنی کنونی لبنان را تهیه کرد.

اموالش را از دسترس طلبکار خارج کند؛ امری که به حمایت از مدیون بدنیت می‌انجامد. افزون بر این، بند ۲۰ ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری را منع نکرده، بلکه تنها به منع توقیف مؤسسه در کل و عناصر غیرمادی آن بسنده کرده است؛ و تجویز توقیف اجرایی از باب لزوم ما لا یلزم (ذکر امری غیرضروری) بوده است، زیرا اصل بر جواز توقیف است مگر آنکه با نص خاص و صریح منع شده باشد؛ و در فرمان قانونی شماره ۱۱ مورخ ۱۹۶۷/۷/۱۱ هیچ نصی وجود ندارد که توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری را منع کند (رئیس اداره اجرای بیروت، ۱۹۹۷). رئیس اداره اجرا، به رغم نقض تصمیماتش از سوی دادگاه تجدیدنظر، بر موضع خود در خصوص جواز توقیف تأمینی مؤسسه تجاری باقی ماند (ناصیف، ۲۰۱۷).

نکته درخور توجه آن است که یکی از قضات همین اداره اجرای بیروت رویکردی مخالف با رویکرد رئیس اداره اجرا در پیش گرفت؛ چنان‌که از تصمیم صادره در تاریخ ۱۹۹۷/۱۲/۱۱ برمی‌آید که در آن به همه استدلال‌های رئیس اداره اجرا پاسخ داده شده است. بدین ترتیب، مناقشه‌ای میان دو قاضی وابسته به یک اداره اجرا پدید آمد و این امر در عمل بر توقیف‌های تأمینی عناصر مادی مؤسسات تجاری در بیروت بازتاب یافت و میان طلبکاران اجراکننده آشفتگی ایجاد کرد؛ به گونه‌ای که نتیجه توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری بسته به نحوه ارجاع پرونده‌ها میان دو قاضی مذکور متفاوت بود.

اما دادگاه تجدیدنظر بیروت تصمیم ـ بلکه تصمیمات ـ رئیس اداره اجرا را نقض کرد و به رد درخواست توقیف تأمینی رأی داد. این دادگاه در یکی از آرای خود که به عدم جواز توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری حکم می‌داد، نتیجه‌ای را که بدان رسیده بود به تفصیل مستدل ساخت (دادگاه تجدیدنظر بیروت، ۱۹۹۴).

دیوان تمییز نیز در رأی شماره ۱۱/۹۵ مورخ ۱۹۹۵/۱/۱۷ رأی دادگاه تجدیدنظر را ابرام کرد (دیوان تمییز لبنان، ۱۹۹۵،) و در رأی خود چنین آورد:

از آنجا که فرجام‌خواه بر رأی مورد اعتراض ایراد می‌گیرد که با این استدلال که توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری جایز نیست، در اعمال و تفسیر احکام ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی لبنان مرتکب خطا شده است؛

و از آنجا که ماده ۸۶۰، که اموال ممنوع‌التوقیف را در بیست بند برشمرده، بند آخر خود را به مؤسسه تجاری اختصاص داده و توقیف مؤسسه تجاری در مجموع خود و عناصر غیرمادی آن را، بدون اخلال در احکام ورشکستگی و احکام فرمان قانونی شماره ۱۱ مورخ ۱۱ ژوئیه ۱۹۶۷، منع کرده است؛ اما توقیف عناصر مادی آن از طریق توقیف اجرایی جایز است؛

و از آنجا که از نص یادشده درباره مؤسسه تجاری چنین استفاده می‌شود که اصل بر منع است و آنچه بخش پایانی بند ۲۰ درباره عناصر مادی مؤسسه تجویز کرده، استثناست؛

و از آنجا که تا زمانی که اصل بر منع است، تفسیر موسع این استثنا جایز نیست؛ افزون بر اینکه قواعد تفسیر ایجاب می‌کنند برای هر نص معنایی در نظر گرفته شود و نمی‌توان حشو و آوردن نصوص غیرلازم را به قانون‌گذار نسبت داد؛ پس عبارت توقیف اجرایی مذکور در پایان بند ۲۰ تنها به توقیف اجرایی، آن‌گونه که در مواد بعدی قانون آیین دادرسی مدنی تعریف شده است، اشاره دارد و همان را مقصود دارد؛

و از آنجا که بر پایه آنچه گذشت، رأی مورد اعتراض با این استدلال که آنچه قانون درباره عناصر مادی مؤسسه تجاری تجویز کرده تنها توقیف اجرایی آن‌هاست و نه توقیف تأمینی، در اعمال و تفسیر احکام ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی مرتکب خطا نشده است؛

و از آنجا که افزون بر آنچه رأی مورد اعتراض در این زمینه آورده است، منع توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه، مبنای واقعی و عملی خود را در این امر می‌یابد که چنین توقیفی موجب توقف فعالیت مؤسسه و فلج شدن آن می‌شود، در حالی که طلبکار هنوز سندی در دست ندارد که مقدار دین و استحقاق آن را به طور قطعی تعیین کند؛ حال آنکه تجویز توقیف اجرایی مبنای خود را در این می‌یابد که دین ثابت است و در مقدار و استحقاق آن اختلافی نیست و عناصر توقیف‌شده برای پرداخت آن، ظرف مهلت کوتاهی که قانون تعیین کرده است، فروخته خواهد شد. هنگامی که رسیدگی به اختلاف و صدور رأی توسط داور یا سازمان داوری در مورد یک یا

دعوای با ماهیت مدنی باشد، داوری مزبور دارای مفهوم مدنی است و در صورتی که امر موضوع داوری دارای وصف تجاری باشد، این نوع داوری، داوری تجاری خواهد. (عامری نیا، رضایی و فرج پور، ۱۴۰۳)

اگر قرار باشد در این مسئله دیدگاهی ابراز کنیم، از نتیجه‌ای که دیوان تمییز در رأی پیش‌گفته به آن رسیده است پشتیبانی می‌کنیم و بر این قاعده تأکید می‌ورزیم که اجتهاد در برابر نص جایز نیست؛ و اینکه قواعد تفسیر نص بند بیستم ماده ۸۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی اقتضا دارد به مفهوم مخالف استناد شود و اعمال آن در این مورد بدین معناست که اگر در نص آمده است که توقیف عناصر مادی مؤسسه تجاری از طریق توقیف اجرایی جایز است، از آن استنباط می‌شود که توقیف تأمینی آن‌ها جایز نیست. همچنین تفسیر اراده قانون‌گذار به گونه‌ای دیگر روا نیست؛ زیرا نص مربوط به توقیف عناصر مادی به صورت استثنا آمده و تفسیر موسع آن جایز نیست (ناصیف، ۲۰۱۷).

با این حال، اگرچه توقیف تأمینی عناصر مادی مؤسسه تجاری جایز نیست، اعمال حق حبس بر آن‌ها جایز است؛ زیرا حق حبس تدبیری احتیاطی است که هدف آن حفظ حقوق طلبکار برای استیفای دینی قطعی یا محتمل‌الوجود است. بنابراین، اگر مالک مؤسسه بابت اجاره‌بها به موجر بدهکار باشد، موجر حق دارد موجودی‌های مؤسسه را برای استیفای اجاره‌بهای مستحق خود حبس کند (ناصیف، ۲۰۱۷).

نتیجه‌گیری

از این مطالعه روشن می‌شود که قرارداد رهن محل تجاری از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی است که در پشتیبانی از اعتبار تجاری و برقراری توازن میان منفعت تاجر در دستیابی به تأمین مالی لازم برای ادامه فعالیتش و منفعت طلبکار در دستیابی به تضمینی که استیفای حقش را تأمین کند، سهم داشته است. این مطالعه نشان داد که ماهیت خاص محل تجاری، به عنوان مال منقول معنوی که عناصر متعدد مادی و غیرمادی را در بر می‌گیرد، قانون‌گذار را به وضع نظام حقوقی متمایزی واداشته است که با قواعد سنتی رهن حیازی تفاوت دارد. همچنین اهمیت شرایط ماهوی و شکلی لازم برای انعقاد قرارداد رهن، نقش تشریفات ثبت و اعلان در حمایت از حقوق طلبکاران و اشخاص ثالث، و نیز اهمیت تعیین عناصری که رهن می‌تواند همسو با ماهیت و کارکرد اقتصادی محل تجاری در بر گیرد، آشکار شد.

افزون بر این، مطالعه حاضر برخی دشواری‌های تقنینی و عملی مرتبط با رهن محل تجاری را، به ویژه در خصوص رهن حیازی، توقیف تأمینی و عناصر مشمول رهن، و نیز تفاوت مواضع دکترین، رویه قضایی و قوانین تطبیقی در برخورد با این مسائل، آشکار ساخت. از رهگذر تحلیل و مقایسه، به مجموعه‌ای از یافته‌ها و پیشنهادها دست یافتیم که هدف آن‌ها توسعه نظام حقوقی قرارداد رهن محل تجاری و تحقق ثبات و شفافیت بیشتر در معاملات تجاری است، به گونه‌ای که با الزامات تحول اقتصادی نوین همسو باشد و اعتماد به اعتبار تجاری را تقویت کند.

اولاً: یافته‌ها

۱. این مطالعه به این نتیجه رسید که رهن محل تجاری از ابزارهای حقوقی مهم برای تقویت اعتبار تجاری و توانمندسازی تاجر در دستیابی به تأمین مالی، بدون تعطیل فعالیت تجاری‌اش، به شمار می‌رود.

۲. این مطالعه نشان داد که قرارداد رهن محل تجاری از ماهیت حقوقی خاصی برخوردار است که به دلیل پیوند آن با عناصر مادی و معنوی تشکیل‌دهنده کیان محل تجاری، تبعیت آن از احکامی متفاوت با قواعد عام رهن حیازی را ایجاب می‌کند.

۳. این مطالعه وجود اختلافات تقنینی، دکترینال و قضایی را درباره عناصری که رهن تجاری می‌تواند در بر گیرد، به ویژه در خصوص کالاها و عناصر غیرمادی محل تجاری، روشن ساخت.

۴. این مطالعه از وجود کاستی تقنینی در برخی قوانین، از جمله قانون عراق، پرده برداشت که ناشی از فقدان نظام حقوقی مستقل و جامع برای رهن محل تجاری است و موجب شده است این رهن گاه تابع قواعد عامی شود که با ماهیت خاص آن سازگار نیست.

ثانیاً: پیشنهادها

۱. ضرورت مداخله قانون‌گذار عراقی برای وضع قانونی ویژه که محل تجاری و اعمال حقوقی واقع بر آن، از جمله رهن، را به گونه‌ای همگام با تحولات نوین اقتصادی و تجاری تنظیم کند.

۲. تصریح به احکام مربوط به رهن محل تجاری بدون انتقال تصرف، به گونه‌ای که میان منفعت داین مرتهن و استمرار فعالیت تجاری مدیون راهن توازن برقرار شود.

۳. یکسان‌سازی مواضع تقنینی و قضایی درباره عناصری که رهن محل تجاری می‌تواند در بر گیرد، به گونه‌ای که به ثبات حقوقی و حمایت از معاملات تجاری کمک کند.

۴. بازنگری در احکام مربوط به توقیف تأمینی عناصر محل تجاری، به گونه‌ای که از یک سو به فعالیت تجاری زیان نرسد و از سوی دیگر به حقوق طلبکاران خللی وارد نشود.

ملاحظات اخلاقی

مشارکت نویسندگان

نویسندگان به نحو مساوی در نگارش مقاله همکاری داشتند.

تعارض منافع

بر اساس اظهارات نویسندگان، این مقاله تعارض منافعی ندارد.

حامی مالی

بنابر اظهارات نویسندگان این پژوهش هیچگونه حامی مالی ندارد.

سپاسگزاری

از تمامی مشارکت کنندگان در این پژوهش سپاسگزاری می شود.

منابع

البارودی، علی. (۲۰۰۱). العقود وعملیات البنوک التجاریة [قراردادها و عملیات بانک‌های تجاری]. دار المطبوعات الجامعیة

البدری، اسلام مجید حوشی. (۱۹۹۸). رهن المحل التجاری: دراسة مقارنة [رهن محل تجاری: مطالعه تطبیقی] [پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه بغداد].

البشیر، محمد طه. (۲۰۱۷). الحقوق العینیة [حقوق عینی]. المکتبة القانونیة.

السنهوری، عبدالرزاق. (۲۰۲۲). الوسیط فی شرح القانون المدنی الجدید: التأمینات العینیة والشخصیة [الوسیط در شرح قانون مدنی جدید: تضمینات عینی و شخصی] (چ. ۳، ج. ۱۰). منشورات الحلبی الحقوقیة.

الفتلاوی، سمیر جمیل حسین. (۲۰۰۱). العقود التجاریة [قراردادهای تجاری]. دیوان المطبوعات الجامعیة.

الفقی، محمد السید. (۲۰۱۱). العقود التجاریة [قراردادهای تجاری]. منشورات الحلبی الحقوقیة.

الناهی، صلاح‌الدین. (۱۹۵۳). الوجیز فی التأمینات الشخصیة والعینیة [مختصر تضمینات شخصی و عینی] (ج. ۱). دار المعرفة.

بربری، محمود مختار احمد. (۱۹۸۵). الشخصیة المعنویة للشرکة التجاریة [شخصیت حقوقی شرکت تجاری]. دار الفکر العربی.

دادگاه بدوی بیروت. (۱۹۷۳، ۲۲ مه). رأی شماره ۹۲. المصنف. ۴۷۶، (۱۹۸۵)

دادگاه تجدیدنظر بیروت، شعبه نهم. (۱۹۹۴، ۱۷ ژانویه). رأی شماره ۴۹/۹۴. العدل . ۱۷۷، (۱۹۹۴)

دادگاه تجدیدنظر پاریس. (۱۹۳۶، ۲۵ مه). رأی مورخ ۱۹۳۶/۵/۲۵. مجلة المؤسسة التجاریة [مجله مؤسسه تجاری] (۱۹۳۹)، ۳۲۵.

دیوان تمییز لبنان، شعبه پنجم. (۱۹۹۵، ۱۷ ژانویه). رأی شماره ۱۱/۹۵. العدل ۱۰۰، (۱۹۹۵)

رئیس اداره اجرای بیروت. (۱۹۹۷، ۱۵ نوامبر). تصمیم شماره ۴۵۳/۹۷. بازیابی‌شده در ۱۷ دسامبر ۲۰۲۵ از پایگاه دانشگاه لبنان: http://77.42.251.205/ArticleRelatedRulRef.aspx?Pid=1&LawID=244565&articleId=982189

سریانی، و غانم. (۱۹۹۹). قوانین التنفیذ فی لبنان [قوانین اجرا در لبنان] (ج. ۱). المنشورات الحقوقیة صادر.

شفیق، محسن. (۱۹۵۷). القانون التجاری [حقوق تجارت]. دار النهضة العربیة.

طه، مصطفی کمال. (۲۰۰۹). أساسیات القانون التجاری والقانون البحری [مبانی حقوق تجارت و حقوق دریایی]. مکتبة الوفاء القانونیة.

عامری نیا، محمدباقر؛ رضایی، علی و فرج پور، رضا. (۱۴۰۳). حدود کاربرد انصاف در داوری تجاری بین المللی در حقوق ایران و انگلیس. *تحقیقات حقوقی بین المللی*، ۱۷(۶۵)، ۱۰۵-۱۳۰. https://sanad.iau.ir/Journal/alr/Article/1196481

فرمان قانونی شماره ۱۱ لبنان درباره مؤسسه تجاری. (۱۹۶۷، ۱۱ ژوئیه).

فرمان قانونی شماره ۳۰۴ لبنان (قانون تجارت). (۱۹۴۲، ۲۴ دسامبر).

فضیل، نادیه. (۲۰۱۱). النظام القانونی للمحل التجاری [نظام حقوقی محل تجاری] (چ. ۲، ج. ۱ و ۲). دار هومة للنشر والتوزیع.

قانون آیین دادرسی مدنی لبنان (فرمان قانونی شماره ۹۰). (۱۹۸۳، ۱۶ سپتامبر).

قانون شماره ۱۱ مصر درباره بیع و رهن محال تجاری. (۱۹۴۰).

قانون مدنی عراق (قانون شماره ۴۰). (۱۹۵۱).

مرسی، محمد کامل. (۲۰۰۵). شرح القانون المدنی الجدید: الحقوق العینیة التبعیة [شرح قانون مدنی جدید: حقوق عینی تبعی] (چ. ۲). مطبعة المعارف.

مقدم، مبروک. (۲۰۰۸). المحل التجاری [محل تجاری] (چ. ۲). دار هومة للنشر والتوزیع.

ناصیف، الیاس. (۲۰۱۷). المؤسسة التجاریة: دراسة مقارنة [مؤسسه تجاری: مطالعه تطبیقی]. منشورات الحلبی الحقوقیة.

ناصیف، الیاس. (۲۰۱۸). العقود التجاریة: دراسة مقارنة [قراردادهای تجاری: مطالعه تطبیقی]. منشورات الحلبی الحقوقیة.

References

Al-Barudi, A. (2001). Al-Uqud wa amaliyyat al-bunuk al-tijariyyah [Contracts and commercial banking operations]. Dar al-Matbuat al-Jamiiyyah. [Arabic]

Al-Badri, I. M. H. (1998). Rahn al-mahall al-tijari: Dirasah muqaranah [Mortgage of commercial premises: A comparative study] [Master's thesis, College of Law, University of Baghdad]. [Arabic]

Al-Bashir, M. T. (2017). Al-Huquq al-ayniyyah [Rights in rem]. Al-Maktabah al-Qanuniyyah. [Arabic]

Al-Fatlawi, S. J. H. (2001). Al-'Uqud al-tijariyyah [Commercial contracts]. Diwan al-Matbuat al-Jamiiyyah. [Arabic]

Al-Fiqi, M. A. S. (2011). Al-Uqud al-tijariyyah [Commercial contracts]. Manshurat al-Halabi al-Huquqiyyah. [Arabic]

Al-Nahi, S. A. D. (1953). Al-Wajiz fi al-taminat al-shakhsiyyah wa al-ayniyyah (Vol. 1). Dar al-Ma'rifah. [Arabic]

Al-Sanhuri, A. A. R. (2022). Al-Wasit fi sharh al-qanun al-madani al-jadid: Al-Taminat al-ayniyyah wa al-shakhsiyyah (3rd ed., Vol. 10). Manshurat al-Halabi al-Huquqiyyah. [Arabic]

Amerinia, M. B., Rezaei, A., Farajpour, R. (2025). The Scope of Application of Equity in International Commercial Arbitration: A Comparative Study of Iranian and English Law. *International Legal Research*, 17(65), 105-130. https://sanad.iau.ir/Journal/alr/Article/1196481

Bar bari, M. M. A. (1985). Al-Shakhsiyyah al-manaviyyah lilsharikah al-tijariyyah [Legal personality of the commercial company]. Dar al-Fikr al-Arabi. [Arabic]

Beirut Court of First Instance. (1973, May 22). Ruling No. 92. Al-Musannaf (1985), 476. [Arabic]

Beirut Court of Appeal, Ninth Chamber. (1994, January 17). Ruling No. 94/49. Al-Adl (1994), 177. [Arabic]

Court of Cassation of Lebanon, Fifth Chamber. (1995, January 17). Ruling No. 95/11. Al-Adl (1995), 100. [Arabic]

Decree No. 11 of Lebanon on Commercial Institution. (1967, July 11). [Arabic]

Decree No. 304 of Lebanon (Commercial Code). (1942, December 24). [Arabic]

Fadil, N. (2011). Al-Nizam al-qanuni lilmahall al-tijari (2nd ed., Vols. 1–2). Dar Humah lil Nashr wa al-Tawzi. [Arabic]

Iraqi Civil Code (Law No. 40). (1951). [Arabic]

Lebanese Code of Civil Procedure (Decree No. 90). (1983, September 16). [Arabic]

Mercy, M. K. (2005). Sharh al-qanun al-madani al-jadid: Al-Huquq al-ayniyyah al-tabiyyah (2nd ed.). Matbaat al-Maarif. [Arabic]

Muqaddam, M. (2008). Al-Mahall al-tijari (2nd ed.). Dar Humah lil Nashr wa al-Tawzi. [Arabic]

Nasif, I. (2017). Al-Muassasah al-tijariyyah: Dirasah muqaranah [Commercial institution: A comparative study]. Manshurat al-Halabi al-Huquqiyyah. [Arabic]

Nasif, I. (2018). Al-Uqud al-tijariyyah: Dirasah muqaranah [Commercial contracts: A comparative study]. Manshurat al-Halabi al-Huquqiyyah. [Arabic]

Paris Court of Appeal. (1936, May 25). Ruling dated 25/5/1936. Majallat al-Muassasah al-Tijariyyah (1939), 325. [Arabic]

President of the Beirut Execution Department. (1997, November 15). Decision No. 97/453. Retrieved December 17, 2025, from the Lebanese University database: http://77.42.251.205/ArticleRelatedRulRef.aspx?Pid=1&LawID=244565&articleId=982189 [Arabic]

Shafiq, M. (1957). Al-Qanun al-tijari [Commercial law]. Dar al-Nahdah al-Arabiyyah. [Arabic]

Suryani, & Ghanim. (1999). Qawanin al-tanfidh fi Lubnan (Vol. 1). Al-Manshurat al-Huquqiyyah Sadir. [Arabic]

Taha, M. K. (2009). *Asasiyyat al-qanun al-tijari wa al-qanun al-bahri* [Foundations of commercial law and maritime law]. Maktabat al-Wafa al-Qanuniyyah. [Arabic]

Egyptian Law No. 11 on the Sale and Mortgage of Commercial Premises. (1940). [Arabic]