



# Newsletter

الإصدار الخمسون | تشرين الثاني 2024

الحموري ومشاركوه

**HAMMOURI  
& PARTNERS**

**ATTORNEYS**

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

أهلاً بكم في الإصدار الخمسين من نشراتنا. وفي هذه النشرة سنقدم لقرائنا الآتي:

في الجزء الأول من هذه النشرة، سنستكمل موضوع "البدائل القانونية للشيكات على ضوء دخول القانون المعدّل لقانون العقوبات حيز النفاذ". كجزء من التزامنا بإبقاءكم على اطلاع حول أي تحديثات أو تفسيرات أو تعديلات تتعلق بالتشريعات التي تؤثر على العمليات الأساسية لأعمالكم. ونقدم لكم في هذا الجزء دراسة حول الرهن وأنواعه كبدل قانوني مقترح للشيكات البنكية في ظل صدور القانون المعدل لقانون العقوبات الذي يدخل حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ 25 أيار 2025.

وفي الجزء الثاني من هذه النشرة، الذي يركز على المواضيع المتعلقة بالعراق، سنتطرق إلى موضوع "الاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار العراقي المعدل رقم 13 لسنة 2006" بهدف إبقاءكم على اطلاع بالتغييرات التشريعية الهامة التي تؤثر على المشهد الاستثماري في العراق.

أما في الجزء الثالث من هذه النشرة، و الذي يركز على المواضيع المتعلقة بالشركات الصغيرة والمتوسطة، سنتناول موضوع اتفاقيات الوكالة التجارية من أجل إبقاءكم على اطلاع على الأطراف القانونية الأساسية لهذه الاتفاقيات ومتطلبات الامتثال التي تؤثر على عمليات تنفيذ مضمون الوكالة داخل الأردن، حيث تسعى هذه الدراسة إلى تزويدكم بشرح مبسط حول كيفية إسهام هذه الاتفاقيات و توثيقها في حماية الحقوق و تقليل المخاطر التي تتعرض لها الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم التي تدخل السوق أو تتوسع فيه.

"... أما هدف مسار التحديث الاقتصادي، فهو تحسين مستوى معيشة المواطنين وتوفير فرص التشغيل والاستثمار بالاستناد إلى العمل الاستراتيجي، حتى تعود الحيوية إلى كل القطاعات الإنتاجية ويتعافى الاقتصاد من جديد...."

الملك عبد الله الثاني ابن الحسين

13 تشرين الثاني 2022

خطاب العرش السامي في افتتاح الدورة العادية الثانية لمجلس الأمة التاسع عشر

الإصدار الخمسون | تشرين الثاني 2024

نشرة

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

الموضوع	الصفحة
الجزء الأول: لمحة عن التشريع الأردني - البدائل القانونية للشيكات على ضوء دخول القانون المُعدّل لقانون العقوبات حيز النفاذ	
المقدمة	3
أولاً: رهن الأموال المنقولة	6-3
ثانياً: رهن الأموال غير المنقولة (العقار)	8-6
الخاتمة	8
الجزء الثاني: مكتب الحموري ومشاركوه العراق	
الاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل	12-8
الجزء الثالث: قسم الشركات الصغيرة و المتوسطة	
اتفاقية الوكالة التجارية	13-12

الإصدار الخمسين | تشرين الثاني 2024

نشرة

إذ يُعد الرهن من أبرز الضمانات التي منحها المشرع للدائن لاستيفاء دينه وأكثرها شيوعاً، وعلى ضوء إلغاء الحماية الجزائية للشيك فقد بات من الضروري لجوء المتعاملين بالشيكات لتسوية معاملاتهم التجارية إلى أدوات فعّالة تضمن استيفاء قيمة الشيك عند استحقاقه، لاسيما في التعاملات التجارية التي تتم بموجب عدد كبير من الشيكات و على فترات طويلة، لذلك سنتناول تالياً مفهوم رهن المال المنقول وشروطه ومن ثم أحكامه والآثار المترتبة عليه لمصلحة الدائن المستفيد من الشيك:

### أولاً: رهن الأموال المنقولة

#### 1) مفهوم رهن المال المنقول

يحتل الرهن مكانة مهمة بين الضمانات الخاصة بالمنظمة قانوناً بفضل مزاياه التي يمنحها لأطرافه، إذ يُمكن المدين الراهن من الاقتراض بضمان أمواله و المحافظة على السيولة لديه لتسيير أعماله، و في ذات الوقت يَمكّن الدائن المرتهن من استيفاء حقه عن طريق هذا الضمان إذا ما تعذر عليه الوفاء بطريق الاتفاق.

يُعتبر الرهن التجاري و الذي محله (موضوعه) الأموال المنقولة و الدّيون من بين أهم العوامل الداعمة للأنشطة التجارية و تمويلها، و كان يتميز بأنه يقع حيازياً أي يجب أن تنتقل فيه حيازة المال المرهون من الراهن إلى المرتهن أو حيازة ما يثبت الدين إذا كان الرهن واقع على دين، و هو ما بيّنته نصوص قانون التجارة الأردني.

## الجزء الأول: لمحة عن التشريع الأردني البدائل القانونية للشيكات على ضوء دخول القانون المُعدّل لقانون العقوبات حيز النفاذ

### المقدمة

نظراً لظهور الحاجة إلى إيجاد بدائل قانونية سريعة و عملية للشيكات البنكية و ذلك بعد قيام المشرّع برفع الحماية الجزائية عن الشيكات من خلال إزالة الصفة الجرمية عن فعل إصدار الشيك الذي لا يُقابله رصيد؛ الأمر الذي قد يُشكل عائقاً كبيراً أمام الشركات في تحصيل حقوقها المالية باعتبار أنّ الحماية الجزائية للشيك كورقة تجارية كانت تُشكّل مصدر أمان مهم في تسديد الالتزامات المالية و ضمانها، فإننا نضع بين أيديكم هذه الدّراسة المُبسّطة حول تلك البدائل و أهم الجوانب العملية المُتعلقة باتّخاذ أيّ منها و تقييمنا لمدى نجاعة هذه البدائل و المزايا المُتحققة منها و/أو سرعتها و/أو سهولة إجراءاتها، بالإضافة إلى مدى تقبلها من الشركات و العملاء الأفراد لديكم.

سنُبين في هذا العدد ماهية التعديل التشريعي على المادة (421) من قانون العقوبات الأردني الذي سيدخل حيز النفاذ إعتباراً من تاريخ 25 أيار 2025؛ و عليه، سنستعرض في هذا العدد من نشرتنا الشهرية الرهن بأنواعه كبديل القانوني للشيكات.

حيث عرّفت المادة (2) من القانون حق الضمان بأنه: "الحق العيني التبعية الذي يقع على المال المنقول تأميناً للوفاء بالتزام" وعرفت الضمانة على أنها: "المال المنقول الذي يوضع تأميناً للوفاء بالتزام"، كما نصت المادة (6) من قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة على أنه "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، يجوز رهن الاموال المنقولة والديون رهنأ مجرداً من الحيازة ويستعاض عن الحيازة بإشهار الرهن وفقاً لأحكام هذا القانون لتتمام الرهن ولزومه ونفاذه في مواجهة الغير".

وقد أجازت المادة (3/ب) من ذات القانون أن يكون محلاً للضمان أي أموال منقولة مادية أو معنوية أو ديون أو حقوق سواء قائمة أو مستقبلية، والمنقولات المادية عديدة ومتنوعة ولا يمكن حصرها فيمكن أن تكون البضائع محل التعامل محلاً لحق الضمان أو أي منقولات أخرى.

## 2) شروط إنشاء حق الضمان وفقاً لقانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة

وفقاً لأحكام قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة فإنه يشترط لإنشاء حق الضمان ونفاذه بين أطرافه ما يلي:

ومن أهم تطبيقات الرهن الحيازي العملية هي:  
- أن يتم وضع المال المرهون بيد الدائن، على أن يقوم الدائن بالاستحواذ على المال في حال عدم تنفيذ المدين لالتزامه.  
- أن يتم وضع المال المرهون بيد طرف ثالث (شخص عدل) بموجب اتفاقية حافظ أمين مُعدّة لهذه الغاية ويتولى هذا الطرف التأكد من تنفيذ كلا الطرفين من التزاماتهما ليقوم فيما بعد بتسوية الالتزامات حسبما تنص عليه الاتفاقية.

ولفت عنايتكم إلى أن المشرع الأردني لم يكتفي بالرهن الحيازي وحده كضمان للوفاء بالديون التجارية واستحدث نوع آخر ومهم وأطلق عليه اسم الرهن المجرد من الحيازة والذي يتشابه مع الرهن الحيازي في محله إلا أنه يتميز عنه بأنه جاء بتنظيم خاص وأحكام مختلفة، وقد نص المشرع الأردني على هذه الأحكام في قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة رقم (20) لسنة 2018،

- بيانات الضامن أي المدين الراهن وتشتمل على اسمه وفقاً لوثائقه الرسمية ورقمه الوطني إذا كان شخص طبيعى أردني ورقم جواز سفره وتاريخ انتهائه والرقم الشخصي الموحد المخصص لغير الأردني، إن وجد، إذا كان شخص طبيعى غير أردني ورقم التسجيل والرقم الوطني للمنشأة إذا كان شخصاً اعتبارياً أردنياً ورقم التسجيل إذا كان شخصاً اعتبارياً غير أردني.
  - اسم المضمون له أي المدين الراهن وبياناته وعنوانه.
  - وصف الضمانة أي المال المنقول محل حق الضمان.
  - مدة سريان إشهار حق الضمان.
- بحيث يمنح إشهار الرهن هذا للدائن المرتهن حق تتبع المال المنقول المرهون في أي يد كانت وحق التقدم على الدائنين الآخرين في استيفاء دينه من العوائد وحصيلة بيع المال المرهون عند التنفيذ عليه، وذلك في حال أخل المدين بالتزامه المتمثل بالوفاء بقيمة الشيك.
- أن يُبرم عقد ضمان خطي بشكل سند عادي أو رسمي أو محرر الكتروني أو أن يرد كشرط في العقد الذي أنشأ الالتزام المضمون.
  - أن يكون الضامن مَحْوِلاً بإنشاء حق الضمان على الضمانة .
  - أن يشمل عقد الضمان وصفاً عاماً أو محدداً للالتزام المضمون وفي حالتنا الالتزام هو الوفاء بقيمة الشيك الناشئ عن أصل الدين فيما بين الأطراف من حيث بيان قيمته.
  - أن يشمل ذلك الضمان وصفاً عاماً أو محدداً للضمانة أي للأموال المنقولة محل حق الضمان، على أن يكون الوصف محدداً إذا كانت الضمانة أشياء استعمالية مخصصة لأغراض شخصية أو منزلية.
- كما ويكون حق الضمان وفقاً لأحكام القانون نافذاً في مواجهة الغير إذا تم إشهاره في السجل الإلكتروني المنشأ لدى وزارة الصناعة والتجارة في حال أن كان محل الضمان حصص/أسهم، حيث يتم الإشهار من خلال تعبئة النموذج الإلكتروني المعد لهذه الغاية في السجل على أن يتضمن المعلومات الأساسية التالية:

و أخيراً، لا بد من الإشارة إلى أكثر تطبيقات الرهن للأموال المنقولة الشائعة، و هي رهن الحُصص أو الأسهم المملوكة في الشركات لدى دائرة مراقبة الشركات/ وزارة الصناعة و التجارة، والذي يتم من خلال تحرير سند رهن لدى الكاتب العدل داخل وزارة الصناعة و التجارة و تثبيت هذا الرهن بوجود كل من الدائن و المدين، مع الإشارة إلى أنّ قيمة الرسوم المطلوبة هي (0.003) من قيمة الحُصص بالإضافة إلى الرسوم المتفرقة الأخرى المطلوبة لإتمام المعاملة حسب الأصول، مع التأكيد على أنّ فك الرهن يكون بذات الطريقة و هي إبرام سند إبراء و عرضه على الكاتب العدل تمهيداً للقيام بإجراءات فك الرهن.

### ثانياً: رهن الأموال غير المنقولة (العقار)

يُعد الرهن من الحقوق العينية التبعية التي شرعت لحماية لحق الدائن فهو من الحقوق العينية التي تُخول الدائن سلطة مباشرة على مال المدين محل الرهن بحيث يتتبع المال و من ثم التنفيذ عليه لاستيفاء دينه المتمثل بقيمة الشيك في حال عدم الوفاء به من قبل محرر الشيك، فالرهن لا يقوم مستقلاً بذاته وإنما يقوم تبعاً لدين سابق لضمان الوفاء به، وفي القانون المدني الأردني، يُعتبر الرهن العقاري ضماناً لتسديد الدين.

### 3) آثار الرهن المجرد من الحيازة

للدائن المرتهن عند حلول أجل الاستحقاق إذا لم يبادر المدين بالوفاء بالدين له و المتمثل بقيمة الشيك أي في حال رجوع الشيك دون صرفه أن يستخدم حقه في التنفيذ على المال محل الرهن، و قد نصت المادة (29) من قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة على أنه: "يجوز الاتفاق بين الضامن و المضمون له على منح المضمون له الحق بعد استحقاق الالتزام المضمون في التنفيذ على الضمانة لاستيفاء حقه و لا يُعتمد بهذا الاتفاق ما لم يرد في اتفاق خاص، و هذا ما يسمى بالتنفيذ الطوعي و نصت المادة (30) من ذات القانون على أنه في حال تعذر التنفيذ الطوعي على الضمانة إما لغياب الاتفاق المنصوص عليه في المادة (29) من هذا القانون أو لأي سبب آخر فللمضمون له تقديم طلب لرئيس التنفيذ لدى المحكمة المختصة لإصدار قرار بوضع اليد على الضمانة لبيعها و استيفاء حقه من ثمنها و أعطى قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة المرتهن طريقتين للتنفيذ على محل الرهن، أما التنفيذ القضائي وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون ضمان الحقوق بالأموال المنقولة.



4 **التوثيق:** يجب أن يتم توثيق الرهن العقاري وتسجيله في دائرة الأراضي والمساحة الأردنية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير، وذلك لضمان حقوق الأطراف وتحقيق الأمان القانوني. حيث نصت المادة (1323) من القانون المدني على انه: "لا ينعقد الرهن التأميني الا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد الا اذا اتفق على غير ذلك".

5 **حق الأفضلية:** يمنح الرهن العقاري للدائن حق الأفضلية على الدائنين الآخرين في استيفاء دينه من قيمة العقار المرهون، بحيث يكون له الأولوية على غيره من الدائنين إذا تم بيع العقار.

إنّ الرهن العقاري في القانون المدني الأردني هو وسيلة قانونية تتيح للدائن الحصول على ضمان للوفاء بدينه من خلال تخصيص عقار مملوك للمدين كضمان، مع الاحتفاظ بحقوق المدين في الملكية ما لم يتم التخلف عن السداد، وينصح بهذا النوع من الضمانات في حال كان الشيك قيمته التي تفوق المائة ألف دينار أردني.

أمّا عن إجراءات تنفيذ سند الرهن التأميني فباعتبار أنّ سند الرهن التأميني سنداً رسمياً تنفيذياً لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، يتم تنفيذه لدى دوائر التنفيذ المختصة في حال أخل المدين محرر الشيك بالتزامه بالوفاء بالشيك كأن يعود الشيك دون صرفه لعدم وجود و/أو كفاية الرصيد، بحيث تبدأ عملية التنفيذ بتسجيل الدعوى التنفيذية إلكترونياً ثم يدوياً، وبعد ذلك يتم إرسال الإخطار أو التبليغ إلى المدين الراهن.

وهو عقد يتم بموجبه تخصيص عقار كضمان للوفاء بالدين لصالح الدائن دون أن تنتقل ملكية العقار من الراهن (المدين) إلى المرتهن (الدائن)، حيث يحق للمرتهن رهناً تأمينياً أن يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين (موعد الاستحقاق) إذا لم يقم المدين بالوفاء بالدين المستحق في ذمته للدائن .

وقد نصت المادة (1322) من القانون المدني على أنّه: "الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

ومن أبرز خصائص الرهن العقاري في القانون المدني الأردني:

1 **الرهن العقاري يوفر ضماناً عينياً:** بمعنى أن الدائن يمكنه الرجوع إلى العقار المرهون لبيع أو استيفاء حقه منه إذا تخلف المدين عن سداد الدين.

2 **عدم انتقال الملكية:** العقار المرهون يبقى في ملكية المدين ولا ينتقل إلى الدائن. لكن الدائن يملك حقاً على العقار المرهون يكفل له استيفاء حقه من قيمة العقار عند عدم الوفاء بالدين.

3 **قابلية التنفيذ:** في حالة عدم السداد، يجوز للدائن طلب التنفيذ على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء حقه، مع الاحتفاظ بحق الأولوية في استيفاء الدين من ثمن البيع قبل الدائنين الآخرين.



**الخاتمة**

تناولت هذه النشرة موضوع ماهية التعديل التشريعي على المادة (421) من قانون العقوبات الأردني رقم (16) لسنة (1960)، والآثار المترتبة على هذا التعديل.

واستعرضنا الأحكام العامة المتعلقة بكل من الكفالة والضمان الاحتياطي كبدايل للشيكات.

**الجزء الثاني: مكتب العراق**

**الاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل**

**مقدمة**

تعد دولة العراق أحد الدول التي تسعى إلى جذب الاستثمارات الأجنبية وتقديم المزايا الضريبية والجمركية، فضلاً عن توفير البيئة الاقتصادية الجاذبة للاستثمار الأجنبي؛ لما للاستثمار الأجنبي من أهمية لدى الدول المتقدمة في رفع وتطوير اقتصادها و رفع المستوى الانتاجي و التقليل من البطالة و مسايرة التطور التكنولوجي. و سنتناول في هذا الجزء من النشرة بيان مفهوم الاستثمار كأصل عام، و أنواع الاستثمار الأجنبي و مزايا و سلبيات الاستثمار، و أخيراً الأنشطة التي يُمنع ممارستها من قبل المُستثمرين الأجانب و بيان الالتزامات المترتبة على المُستثمر سواء أكان عراقي الجنسية أو أجنبي، و على النحو التالي:

و عند تحرير سند الرهن، يقوم المدين بتحديد عنوانه، لذا يجب أن يكون العنوان واضحاً ودقيقاً، ويتضمن عنواناً ورقم هاتف لغايات تسريع الإجراءات، بحيث تكون مدة الإخطار (15) يوماً، يتوجب خلالها على المدين سداد المبلغ الكامل المتمثل في قيمة سند الرهن والذي يكون مساوياً لقيمة الشيك، وفي حال عدم الوفاء بالمبلغ خلال هذه الفترة، تبدأ إجراءات وضع اليد على العقار المرهون من خلال خبير مقدر لتحديد قيمته.

بعد ذلك، يتم طرح العقار في المزاد العلني من خلال نشر إعلان إلكتروني على موقع وزارة العدل والإعلان عنه في الصحف المحلية، وتكون الأولوية في توزيع المبالغ المحصلة من البيع لصالح الدائن المُرتهن.

وفي سياق مُتّصل، يجوز للدائن المُرتهن المُزايدة على العقار، وفي حال كانت قيمة العقار المرهون أقل من قيمة سند الرهن، يمكنه طلب الإعفاء من أداء العربون والتمن، يحق للمدين استرداد العقار خلال مدة عام من تاريخ نقل الملكية إلى المُزايد الأخير، وذلك عن طريق إيداع الثمن المدفوع من قِبل المُزايد في صندوق المحكمة.

وبرأينا، فإنّ اللجوء إلى هذا الخيار قد يكون مُفيداً في أضيق الحدود على ضوء أنّ تكلفة إتمام الرهن مُرتفعة، بالإضافة إلى أنّ إجراءات تنفيذ الرهن على الأموال غير المنقولة تستغرق الكثير من الوقت.

## أولاً : تعريف الاستثمار

## ثالثاً : الاستثناءات الواردة في قانون الاستثمار

و قد أورد المشرع العراقي في قانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 المعدل استثناء فيما يخص مجالات الاستثمار الخاضعة له في المادة (29) حيث ذكرت (تخضع جميع مجالات الاستثمار لأحكام هذا القانون بإستثناء مايلي:

- (1) الاستثمار في مجالي استخراج النفط و الغاز.
- (2) الاستثمار في قطاعي المصارف و شركات التأمين.

يَعْرِف الاستثمار بأنه توظيف رأس المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني والمستثمر إما ان يكون عراقي؛ أي حاملاً للجنسية العراقية أو أجنبياً، و قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، مع الإشارة إلى أنّ ممارسة أي نشاط استثماري يتطلب الحصول على إجازة مُسبقة له من الجهات المُختصة.

## ثانياً : أنواع الاستثمار الأجنبي

رابعاً : المزايا و الضمانات المُقدّمة للمستثمر الأجنبي وفقاً للمواد (15/12/11/10) من قانون الاستثمار العراقي:

يُقسم الاستثمار إلى نوعين؛ وهما:

- (1) يجوز تملك المستثمر العراقي و الأجنبي الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية و العائدة للدولة و القطاع العام، و للمستثمر العراقي أو الأجنبي شراء الأرض العائدة للقطاع الخاص او المختلط لاقامة مشاريع الاسكان حصراً شريطة عدم تعارضها مع استعمالات التصميم الأساسي .
- (2) يسمح القانون للمستثمر باستخراج رأس المال الذي ادخله الى العراق و عوائده .
- (3) ووفق القانون فإنه يحق للمستثمر الاجنبي التداول في سوق العراق للاوراق المالية بالأسهم و السندات المدرجة فيه.

(1) الاستثمار المباشر: وذلك عن طريق نقل الأموال من بلد المستثمر إلى البلد المُضيف للاستثمار و ذلك من خلال مشروعات تدعم الاقتصاد في البلد المعني و تأتي أهمية هذا النوع من الاستثمار في كون انه لا يحتمل الدولة المستثمر فيها أي أعباء لكونه لا يُعد إقراضاً مُرتبطاً بفوائد.

(2) الاستثمار غير المباشر: و هو الاستثمار المُتمثّل بقروض مقدمة من هيئات أجنبية عامة أو خاصة أو من خلال اكتتاب في الصكوك الصادرة عن تلك الدولة أو في المشاريع التي تقوم بها سواء عن طريق السندات التي تحمل فائدة ثابتة أو عن طريق الأسهم بشرط ان لا يكون للأجانب الحق في الحصول على نسبة من الأسهم تخولهم حق ادارة المشروع.

- (9) عدم المصادرة او تأميم المشروع الاستثماري باستثناء ما يتم بحكم قضائي بات.
- (10) عدم نزع ملكية المشروع الاستثماري الا للمنفعة العامة كلاً او جزءاً و بتعويض عادل .
- (11) يتمتع المشروع الحاصل على اجازة الاستثمار من الهيئة بالاعفاء من الضرائب و الرسوم لمدة 10 سنوات من تاريخ بدء التشغيل التجاري لكل مرحلة من مراحل انشاء المشروع ولا يشمل الاعفاء من الرسوم الجمركية في البندين (اولاً) و (ثانياً) من المادة (17) من هذا القانون.
- (12) اعفاء المشروع الاستثماري السكني من رسوم الافراز و رسوم التسجيل العقاري و بضمنها رسوم انتقال الوحدات السكنية للمواطنين (الرسوم العدلية).

#### خامساً: التزامات المستثمر العراقي و الاجنبي على

##### حد سواء

تضمنت المادة (14) من قانون الاستثمار على العديد من الالتزامات المُلقاة على عاتق المستثمر عراقياً كان أم اجنبياً اشعار الهيئة العامة للاستثمار أو هيئة الإقليم أو المحافظة حسب الأحوال خطياً فور الإنتهاء من تركيب الموجودات و تجهيزها لأغراض المشروع و تاريخ بدء العمل التجاري، و هي:

- (4) للمستثمر العراقي و الاجنبي حق استثمار العقارات او المساطحة من الدولة او من القطاعين الخاص و المختلط لغرض اقامة مشاريع استثمارية عليها لمدة لا تزيد عن (50) خمسين سنة قابلة للتجديد بموافقة الهيئة المانحة للاجازة و الجهة ذات العلاقة بعد مراعاة طبيعة المشروع و الجدوى الاقتصادية منه باستثناء المشاريع الصناعية المشيدة في المدن الصناعية تملك بموجب بدل و حسب التعليمات .
- (5) للمستثمر ان ينقل ملكية المشروع الاستثماري كله او جزءاً منه خلال مدة الاجازة الى مستثمر اخر بعد استحصال موافقة الهيئة مانحة الاجازة بشرط انجاز نسبة 40% من المشروع و يحل المستثمر الجديد محل المستثمر السابق في الحقوق و الالتزامات المترتبة عليها وفق القانون و الاتفاق المبرم معه.
- (6) يجوز للمطور او المستثمر بالاتفاق مع الهيئة المعنية على ائصال خدمات البنى التحتية الى حدود المشروع وفقاً للاتفاق الذي يبرم معه .
- (7) يحق للمستثمر توظيف استخدام عاملين من غير العراقيين في حالة عدم امكانية استخدام العامل العراقي يملك المؤهلات اللازمة قادرة على القيام بنفس المهمة وفقاً لضوابط تصدرها الهيئة .
- (8) يمنح المستثمر الاجنبي و العاملين في المشاريع الاستثمارية من غير العراقيين حق الاقامة في العراق و تسهيل دخوله و خروجه من والى العراق .

**سادساً : سلبيات الاستثمار الأجنبي**

بالرغم من المزايا والفوائد المشجعة للاستثمار الاجنبي إلا أنّ اهداف المساهم الاجنبي في الواقع هي تحقيق أقصى قدر ممكن من الأرباح و بالتالي الحصول على أكبر معدل عائد استثماري و ليس المساهمة في تنمية و تطوير الاقتصاد المحلي و قد يكون تحقيق هذا الهدف على حساب الاستخدام الامثل للموارد الاقتصادية المحلية كما ان التقنية المستخدمة في مثل المشاركات و المساهمات و أساليب الانتاج الفنية عادة ما تكون لزيادة الربح و بالتالي قد لا تلائم ظروف الاقتصاد النامي خاصة فيما يتعلق بتشغيل الأيدي العاملة و من ثم فهي لا تحقق بعض أهداف التنمية المحلية .

بالإضافة إلى أنّ الاستثمارات أو الشركات الأجنبية الكبيرة عادة ما تمتلك إدارات متطورة و متخصصة لها القدرة على خلق الرفاهية و القيام بنشاطات غير مناسبة لأولويات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية كما ان حجمها الضخم قد يَمكّنها من تكوين أو تشكيل كيانات احتكارية تسيطر بها على بعض مجالات الانتاج في الاقتصاد المحلي و تضارب على مصالح القائمين عليها.

و في الختام، إن الاستثمار الأجنبي في العراق مازال طموحاً يحتاج إلى من يحققه في ظل الأوضاع السياسية و الأمنية غير المُستقرة، و هو متوقف على نظرة الحكومة و رؤيتها في هذا المجال و مدى تفهمها للدور الكبير الذي يمكن القيام به في تنمية اقتصادها و قدرتها كذلك على توفير الاستقرار السياسي و الامني اللازمين للنهوض باقتصاد الدولة، بالإضافة إلى ترويجها للمشاريع الاقتصادية و تفعيل وسائل الحماية الموضوعية و الاجرائية للأنشطة الاستثمارية و القائمين عليها.

- (1) مسك حسابات أصولية يدققها محاسب قانوني مجاز في العراق وفقاً للقانون.
- (2) تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية و الفنية للمشروع اي معلومات أو بيانات أو وثائق تطلبها الهيئة أو الجهات الاخرى المختصة فيما يتعلق بالمشروع و التقدم الحاصل في انجازه.
- (3) مسك سجلات خاصة بالمواد المستوردة للمشروع و المعفاة من الرسوم طبقاً لأحكام القانون.
- (4) المحافظة على سلامة البيئة و الالتزام بنظام السيطرة النوعية المعمول بها في العراق و الأنظمة العالمية المعتمدة في هذا المجال و القوانين المتعلقة بالامن والصحة و النظام العام و قيم المجتمع العراقي .
- (5) الالتزام بالقوانين العراقية النافذة في مجالات الرواتب و الإجازات و ساعات و ظروف العمل و غيرها.
- (6) الالتزام بتطابق جدول تقدم العمل الذي قدمه المستثمر مع الواقع على أن لا يتجاوز التأخير أكثر من ستة أشهر تحت طائلة سحب الهيئة للإجازة الممنوحة للمستثمر.
- (7) تدريب مستخدميه من العراقيين و تأهيلهم و زيادة كفاءتهم و رفع مهاراتهم و قدراتهم و تكون الأولوية لتوظيف و استخدام العاملين العراقيين.

يفرض على الوكلاء التجاريين شروط صارمة في اتفاقيات الوكالات التجارية نظراً الى ما يتمتع به الموكل من مركز تفاوضي أقوى. و تشمل الشروط الموحدة في هذه الاتفاقات من نطاق العمل، وطبيعة المنتجات أو الخدمات المعنية، وحقوق الأطراف والتزاماتها، و شروط المسؤولية، و شروط الدفع، والقوة القاهرة، و شروط الإنهاء. و لضمان إمكانية إنفاذ هذه الشروط و حماية حقوق الطرفين، يجب أن يمثل الوكيل التجاري للمادة السادسة من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم 28 لعام 2001، التي تقتضي من الوكيل التجاري أن يتقدم بطلب لتسجيل الوكالة التجارية لدى مديرية السجل المركزي في وزارة الصناعة والتجارة والتموين، مرفقاً به عقد الوكالة مصدقاً رسمياً حسب الأصول وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ العقد.

وبناءً على ما ورد في نص المادة العاشرة من قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الاردني رقم 28 لسنة 2001، والتي تنص على ما يلي:

" أ. لا يتمتع أي من طرفي وكالة غير مسجلة وفق احكام هذا القانون بأي مزايا منحها القانون للموكل او للوكيل التجاري، الا انه يجوز للغير اقامة الدعوى استنادا الى وكالة غير مسجلة اذا ثبت وجودها من ناحية واقعية. "

### الجزء الثالث: قسم الشركات الصغيرة و المتوسطة اتفاقية الوكالة التجارية

في ظل توجه الاقتصاد بشكل متزايد نحو العولمة، تعتمد الاعمال التجارية استراتيجية على تكوين الشراكات لتوسيع نطاقها في السوق، حيث تشكل الاتفاقات التجارية اساساً للعلاقات التجارية التي تكون فيها الثقة والتفاهم المتبادل ملزمين بين الاطراف. ومن الامثلة على هذه الاتفاقيات هي اتفاقية الوكالة التجارية التي تشكل إطاراً قانونياً أساسياً لإنشاء معايير التمثيل والتوزيع التجاري للشركات التي تسعى إلى توسيع نطاقها ليشمل مناطق جديدة. وفي هذه النسخة من نشرة الحموري ومشاركوه، سنستعرض بإيجاز الجوانب الأساسية لاتفاقية الوكالة التجارية، مع التأكيد على أهمية التسجيل السليم والامتثال للقوانين المحلية بهذا الخصوص.

وبناءً على قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الاردني رقم 28 لسنة 2001، فإن اتفاقية الوكيل التجاري تشكل إطاراً قانونياً بين الموكل (الذي قد يكون المنتج أو المصنع أو الموزع المعتمد)، والوكيل التجاري (الذي قد يكون شخص طبيعى أو شركة أردنية تعمل في المملكة). حيث يقوم الموكل بتعيين وكيلاً له لتمثيله، وتسويق خدماته، وتوزيع، وعرض منتجاته، ويلتزم الوكيل باستيراد بضاعة موكله وتوزيعها وعرضها وبيعها، أو بتقديم خدماته التجارية للموكل. كما يجوز للوكيل التجاري تمثيل الموكل أو العمل بصورة مستقلة عنه سواء كان وكيلاً بالعمولة أو عن طريق تلقيه أي شكل من أشكال الأجر.

فإن المباشرة في أنشطة الوكالات التجارية دون الامتثال لقواعد التسجيل في وزارة الصناعة والتجارة والتموين محظور تماماً، حيث سيفقد الوكيل التجاري الامتيازات والحماية التي يوفرها القانون. وعلى وجه التحديد، في حالة حدوث نزاع بين الاطراف، إذ يُمنع على الطرف الذي لم يتم اجراءات التسجيل من المطالبة بالتعويض عن الخسائر الناجمة عن الاتفاق. ولذلك، فإن عدم الامتثال لشروط تسجيل الوكالة التجارية يجعل الاتفاق باطلاً، مما يترك الطرفين غير قادرين على المطالبة بحقوقهما أو إنفاذ التزاماتهما.

وفي الختام، تؤدي اتفاقيات الوكالة التجارية دوراً أساسياً في تيسير الأعمال التجارية في المملكة و خارجها على حد سواء. وبالتالي، فإن فهم الإطار القانوني لهذه الاتفاقيات بموجب قانون الوكلاء والوسطاء التجاريين الأردني رقم 28 لسنة 2001، أمر بالغ الأهمية لكل من الموكل والوكيل. فالتسجيل وفقاً للمعايير المنصوص عليها لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين لا يضمن الامتثال للقوانين المحلية فحسب، بل يضمن أيضاً الحقوق والامتيازات التي تمنحها هذه الاتفاقات، حيث أن المباشرة في أنشطة الوكالات التجارية دون تسجيل يمكن أن يعرض الأطراف لمخاطر كبيرة، بما في ذلك عدم القدرة على المطالبة بالتعويض عن الخسائر في حالة نشوء نزاع، فمن خلال الالتزام بالمتطلبات القانونية تزيد إمكانية بناء الاعمال التجارية لشراكات قوية والعمل بفعالية في الأسواق المحلية والعالمية.

في حال رغبتكم بالنقاش أكثر حول جوانب هذه النشرة، فنرجو أن لا تتردوا في التواصل مع أي من محامينا باستخدام معلومات الاتصال الموجودة في قسم المساهمين أدناه.

ولا تتردوا أيضاً في مشاركة هذه النشرة مع أي أشخاص قد يكونوا مهتمين بقراءتها.

إن كنتم لا تريدون الحصول على نشراتنا القادمة أو أردتم تعديل معلومات الاتصال، فأرجو إعلامنا بذلك من خلال إرسال رسالة بريدية إلى [info@hammourilaw.com](mailto:info@hammourilaw.com) عنوانها "عدم الاشتراك" و/أو "تعديل معلومات الاتصال".

أطيب التحيات،

مكتب الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية



المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية  
(الجزء الأول – "لمحة عن التشريع الأردني – البدائل القانونية للشيكات  
على ضوء دخول القانون المعدل لقانون العقوبات حيز النفاذ")



عمر السوادحة  
محامي مزاوول، رئيس قسم التقاضي  
[omar.s@hammourilaw.com](mailto:omar.s@hammourilaw.com)



د. طارق محمد الحموري  
شريك إداري  
[tariq@hammourilaw.com](mailto:tariq@hammourilaw.com)



وردة حسان  
محامية مزاولة  
[wardeh.h@hammourilaw.com](mailto:wardeh.h@hammourilaw.com)

الحموري

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية  
(الجزء الأول – "لمحة عن التشريع الأردني – البدائل القانونية للشيكات البنكية  
على ضوء دخول القانون المعدل لقانون العقوبات حيز النفاذ")



يوتا بنتولى بلمر  
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي  
[yotta.b@hammourilaw.com](mailto:yotta.b@hammourilaw.com)



د. طارق محمد الحموري  
شريك إداري  
[tariq@hammourilaw.com](mailto:tariq@hammourilaw.com)



روزانا الحروب  
محامية مزاولة  
[rozana.h@hammourilaw.com](mailto:rozana.h@hammourilaw.com)

الحموري

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية  
(الجزء الثاني – "مكتب الحموري ومشاركوه العراق - الاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار  
العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل")



عمر السوادية  
محامي مزاوول، رئيس قسم التقاضي  
[omar.s@hammourilaw.com](mailto:omar.s@hammourilaw.com)



د. طارق محمد الحموري  
شريك إداري  
[tariq@hammourilaw.com](mailto:tariq@hammourilaw.com)



مصطفى بقال  
شريك – مكتب العراق  
[mustafa.b@hammourilaw.com](mailto:mustafa.b@hammourilaw.com)



إيهاب احمد  
محامي مزاوول  
[ehab.a@hammourilaw.com](mailto:ehab.a@hammourilaw.com)

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية  
(الجزء الثاني – "مكتب الحموري ومشاركوه العراق - الاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار  
العراقي رقم 13 لسنة 2006 المعدل")



يوتا بنتولى بلمر  
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي  
[yotta.b@hammourilaw.com](mailto:yotta.b@hammourilaw.com)



د. طارق محمد الحموري  
شريك إداري  
[tariq@hammourilaw.com](mailto:tariq@hammourilaw.com)



روزانا الحروب  
محامية مزاولة  
[rozana.h@hammourilaw.com](mailto:rozana.h@hammourilaw.com)

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية  
(الجزء الثالث – "اتفاقية الوكالة التجارية")



عمر أبو عياش  
محامي مزاول، رئيس قسم الشركات  
الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة  
[omar.a@hammourilaw.com](mailto:omar.a@hammourilaw.com)

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية  
(الجزء الثالث – "اتفاقية الوكالة التجارية")



يوتا بنتولى بلمر  
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي  
[yotta.b@hammourilaw.com](mailto:yotta.b@hammourilaw.com)



عمر أبو عياش  
محامي مزاو، رئيس قسم الشركات  
الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة  
[omar.a@hammourilaw.com](mailto:omar.a@hammourilaw.com)

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

### نبذة عن مكتب الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية

الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية، هو مكتب أردني متخصص في الخدمات القانونية، وضع حجر أساسه قبل أكثر من عقدين (في عام 1994) من قبل الأستاذ الدكتور محمد الحموري (1940-2022)، كان محامي أردني معروف ومحكم ووزير الثقافة والتراث القومي ووزير التعليم العالي السابق، له مؤلفات عديدة ركزت بشكل أساسي على الحقوق الدستورية، وكما أنه أول من أسس كلية حقوق في المملكة الأردنية الهاشمية في الجامعة الأردنية وكان أول عميد لها. ويدير المكتب اليوم من قبل د. طارق الحموري أكاديمي ومحامي ووزير الصناعة والتجارة والتموين الأسبق، ود. طارق الحموري هو محام ومحكم متمرس في قطاع الشركات والمعاملات التجارية والأسواق المالية ومتخصص في القانون المصرفي وفي التجارة الدولية، وهو أستاذ مشارك في كلية الحقوق-الجامعة الأردنية وقد كان عميداً لها. والدكتور الحموري هو أيضاً عضو معين رسمياً في لجنة التحكيم التابعة للمركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار (ICSID) بناءً على تعيينه من قبل حكومة المملكة الأردنية الهاشمية، للفترة من 2020 إلى 2026.

يتكون فريق الحموري ومشاركوه من أكثر من 30 محامياً وعدداً من المتخصصين الآخرين الذين يعملون في الأقسام المتخصصة بالمكتب، ويقدمون خدمات قانونية احترافية على المستوى المحلي والإقليمي والدولي. تجدر الإشارة إلى أن شركة الحموري ومشاركوه لديه تمثيل قوي في جمهورية العراق، حيث لديه مكتب في مدينة بغداد وهي عاصمة جمهورية العراق وفرع في مدينة اربيل في منطقة كردستان لتقديم الخدمات القانونية المتكاملة في أنحاء الدولة. وقد بدأ مكتب العراق العمل في سبتمبر 2023.

تغطي خدمات المكتب القانونية مجالات عدة من بينها: القانون التجاري والشركات؛ سواء من حيث تسجيل الشركات أو صياغة كافة أنواع العقود، وقانون الملكية الفكرية وكذلك القانون المالي والمصرفي إذ يقوم المكتب بنصح بنوك محلية ودولية في كل ما يتعلق بالمعاملات المصرفية والامتثال للقوانين والأنظمة، كما أن قسم التقاضي والتحكيم لدى المكتب على قدرة وكفاءة بتمثيل الأطراف في المسائل القانونية الأكثر حداثة وتعقيداً لما يشتمله هذا القسم من خبرات في العديد من المجالات القانونية، سواء أمام المحاكم أو هيئات التحكيم، كما أن مكتب الحموري ومشاركوه كان من أوائل المكاتب في الأردن الذي أنشأ قسماً دولياً مختصاً لتلبية احتياجات وشروط الموكليين الدوليين بشأن مجموعة من المهام ذات العناصر الدولية وتحديدًا المتعلقة بالمفاوضات التجارية الثنائية والدولية، والمشاريع وإبرام العقود، وغيرها من المهام.

بالإضافة إلى ما سبق، يقدم مكتب الحموري ومشاركوه النصح والاستشارة القانونية في قطاعات متنوعة كالمقاولات، الهندسة، التجارة، التأمين والطاقة، فهو وكيل للعديد من الشركات الكبرى كشركات الطاقة والصحة وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات السلكية واللاسلكية.

يقدم مكتب الحموري ومشاركوه خدماته الواسعة في أرجاء العالم وذلك من خلال شراكاته وعلاقاته الوطيدة مع مكاتب محاماة مرموقة في منطقة الشرق الأوسط وجنوب أفريقيا وفي أوروبا والمملكة المتحدة والولايات المتحدة. وقد اكتسب مكتب الحموري ومشاركوه صيتاً محلياً وعالمياً واسعاً، وقد أشادت بذلك أشهر الجهات القانونية المرموقة من ذلك:

The Chambers and Partners Global  
The International Financial Law Review (IFLR 1000)



الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

الأردن، عمان

الشميساني - شارع الشريف ناصر بن جميل  
عمارة رقم ٩٦ (عمارة بنك القاهرة عمان) الطابق الثاني والثالث  
ص.ب: ٩٣٠٠٨٤ عمان ١١١٩٣ الأردن  
هاتف: ٥٦٩١١١٢ - ٥٦٩٩٥٩٠٦ +٩٦٢  
فاكس: ٥٦٩١١٢٨ +٩٦٢ ٦

العراق، بغداد

المنصور، شارع الرواد

كردستان، اربيل

وزيران، مهلا ٢١٣، زقاق ٥٧

الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية ©2024

ايميل: [info@hammourilaw.com](mailto:info@hammourilaw.com)

موقع الكتروني: [www.hammourilaw.com](http://www.hammourilaw.com)