

Newsletter

الإصدار الواحد والسبعين | اب 2026



الحموري ومشاركوه

**HAMMOURI
& PARTNERS**

ATTORNEYS

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

أهلاً بكم في الإصدار الواحد والسبعين من نشرتنا الدورية. وفي هذه النشرة سنقدم لقرائنا الآتي:

في الجزء الأول من هذه النشرة، سوف نسلط الضوء على موضوع عملية الاستحواذ في ضوء أحكام قانون الشركات الأردني.

وفي الجزء الثاني من هذه النشرة، سنتناول موضوع المستشار القانوني شريك في استدامة الشركات: " من حماية الحاضر إلى ضمان المستقبل."

في الجزء الثالث من هذه النشرة، مخصصة لبعض المواضيع المتعلقة بالولاية القضائية للعراق، سنتطرق إلى موضوع دور مسجل الشركات في التحقق من المستفيد الحقيقي للشركات وأثره في مكافحة غسل الأموال.

أما في الجزء الرابع من هذه النشرة، والذي يركز على المواضيع المتعلقة بالولاية القضائية للإمارات، سيتناول موضوع حماية المستهلك في العقود الإلكترونية في ضوء التشريعات الإماراتية.

أما في الجزء الخامس من هذه النشرة، والذي يركز على المواضيع المتعلقة بالولاية القضائية لسورية، سيتناول موضوع المرسوم رقم (20) لعام 2015.

" تتسم صفقات الاستحواذ بطبيعة قانونية وتجارية متعددة الأبعاد، إذ تسبق إتمامها عادةً مرحلة من الفحص والتقييم الدقيق للشركة المستهدفة (المراد الاستحواذ عليها)، تشمل أوضاعها القانونية والضريبية والتزاماتها القانونية بما يمكن الشركة الراغبة في الاستحواذ من تقييم المخاطر واتخاذ القرار على أساس واضح. كما يرتبط إتمام عملية الاستحواذ باستيفاء مجموعة من المتطلبات والإجراءات القانونية.

الإصدار الواحد والسبعين | اب 2026

نشرة

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

الموضوع	الصفحة
الجزء الأول: مكتب الأردن – قسم الشركات: عملية الاستحواذ في ضوء أحكام قانون الشركات الأردني	
المقدمة	3
أولاً: ماهية الاستحواذ وأنواعه	3 - 4
ثانياً: الاجراءات التمهيدية لتقييم مدى ملائمة المضي في عملية الاستحواذ	4 - 5
ثالثاً: الاجراءات القانونية اللازمة لإتمام عملية الاستحواذ	5 - 6
رابعاً: أبرز الآثار المترتبة على عملية الاستحواذ	6
الخاتمة	6
الجزء الثاني: مكتب الأردن – قسم المشاريع الخاصة	
المستشار القانوني شريك في استدامة الشركات: " من حماية الحاضر إلى ضمان المستقبل. "	6 - 8
الجزء الثالث: مكتب العراق	
دور مسجل الشركات في التحقق من المستفيد الحقيقي للشركات وأثره في مكافحة غسل الأموال.	9
الجزء الرابع: مكتب الإمارات	
حماية المستهلك في العقود الإلكترونية في ضوء التشريعات الإماراتية.	9 - 10
الجزء الخامس: مكتب سوريا	
المرسوم رقم (20) لعام 2015	10 - 13

الإصدار الواحد والسبعين | اب 2026

تفريضة

وفي هذه النشرة القانونية، سيتم تسليط الضوء حول ماهية الاستحواذ وأنواعه إضافة الى الاجراءات الخاصة بعملية الاستحواذ والآثار المترتبة على الاستحواذ. حيث سيتم تناول كل محور على حدى من خلال عرض التفاصيل الخاصة بكل منهما.

أولاً: ماهية الاستحواذ وأنواعه

الاستحواذ هو عملية قانونية ومالية تقوم بموجبها شركة بتملك أسهم أو حصص في شركة أخرى ، كلياً أو جزئياً ، بما يؤدي إلى اكتساب السيطرة عليها أو التأثير في إدارتها وقراراتها ، مع بقاء الشركة المستحوذ عليها قائمة ومستقلة من الناحية القانونية.

ونظراً للأهمية البالغة التي تحظى بها عملية الاستحواذ في تعزيز نمو الشركات وتوسّعها ودعم قدرتها على المنافسة، فقد تناول المشرع الأردني بعض الأحكام المنظمة لهذه العملية ضمن قانون الشركات الأردني، كما استخدم المشرع الأردني مصطلح (تملك شركة لشركة أخرى) وذلك بموجب المادة (ب/222)، التي أجازت للشركة تملك شركة أخرى، وحددت الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لإتمام عملية الاستحواذ، بما يضمن انتقال ملكية الأسهم واستكمال المتطلبات القانونية اللازمة لذلك.

ويتميز الاستحواذ في كونه يهدف بصورة أساسية إلى انتقال ملكية الأسهم أو الحصص وما يترتب على ذلك من انتقال السيطرة على الشركة المراد الاستحواذ عليها، دون أن يستلزم بالضرورة زوال شخصيتها الاعتبارية إذ تبقى الشركة المستحوذ عليها قائمة بذمتها المالية وشخصيتها القانونية، مع خضوعها للسيطرة الجديدة وفقاً لنسبة الملكية وطبيعة الاستحواذ.

أنواع الاستحواذ:

إن استحوذ شركة على شركة أخرى قد يكون كلياً أو جزئياً وذلك بحسب نسبة الملكية وذلك على النحو الآتي :

الجزء الأول:

مكتب الأردن – قسم الشركات: عملية الاستحواذ في ضوء أحكام قانون الشركات الأردني المقدمة

أصبحت عملية الاستحواذ من أبرز الأدوات التي تلجأ إليها الشركات لتعزيز مركزها الاقتصادي والتنافسي، لما تتيحه من فرص النمو والتوسع ودخول أسواق جديدة ، ولا تقتصر دوافع الاستحواذ على التوسع في النشاط التجاري، بل تمتد إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتوسيع قاعدة العملاء، والاستفادة من فرص استثمارية جديدة، بما يجعل الاستحواذ خياراً استراتيجياً حاضراً في العديد من الصفقات التجارية.

تتسم صفقات الاستحواذ بطبيعة قانونية وتجارية متعددة الأبعاد، إذ تسبق إتمامها عادةً مرحلة من الفحص والتقييم الدقيق للشركة المستهدفة (المراد الاستحواذ عليها)، تشمل أوضاعها القانونية والضريبية والتزاماتها القانونية بما يمكن الشركة الراغبة في الاستحواذ من تقييم المخاطر واتخاذ القرار على أساس واضح. كما يرتبط إتمام عملية الاستحواذ باستيفاء مجموعة من المتطلبات والإجراءات القانونية.

وتتخذ عمليات الاستحواذ صوراً متعددة، فقد تتم من خلال تملك كامل أسهم أو حصص الشركة (المستهدفة)، أو من خلال تملك نسبة من الأسهم أو الحصص تكفي لمنح الشركة المستحوذة السيطرة عليها، مع بقاء الشركة المستحوذ عليها قائمة ومستقلة من الناحية القانونية. ويتيح هذا النوع من العمليات للشركات تحقيق أهدافها الاستراتيجية من خلال الاستفادة من الإمكانيات والأصول والموارد المتاحة لدى الشركة المستهدفة، فضلاً عن تعزيز قدرتها على التوسع والنمو، الأمر الذي جعل عملية الاستحواذ أحد الخيارات الهامة التي تعتمد عليها الشركات في إعادة هيكلة أعمالها وتحقيق أهدافها الاستثمارية والتجارية.

تتضمن هذه المرحلة الاتفاق على إجراء الدراسة الشاملة للشركة المراد الاستحواذ عليها، للوقوف على مركزها وأوضاعها ومدى ملاءمة المضي في عملية الاستحواذ، وذلك من خلال دراسة أوضاعها من النواحي القانونية والمالية والضريبية، والتحقق من التزاماتها وحقوقها والمخاطر المرتبطة بها، بما يمكن الشركة الراغبة في الاستحواذ من تكوين تصور متكامل عن الشركة المستهدفة وتحديد مدى ملاءمة إتمام الصفقة قبل الانتقال إلى مرحلة التعاقد النهائي.

ب. العناية القانونية الواجبة دراسة أوضاع الشركة المراد الاستحواذ عليها من الناحية القانونية):

ويتحقق ذلك من خلال قيام المستشار القانوني الذي تكلفه الشركة الراغبة في الاستحواذ بإجراء العناية القانونية الواجبة على الشركة المراد الاستحواذ عليها، وذلك للتحقق من سلامة مركزها القانوني ومدى توافق أعمالها وإجراءاتها مع أحكام التشريعات النافذة ذات الصلة. ويشمل ذلك مراجعة العقود والاتفاقيات المبرمة بين الشركة والغير، والتحقق من وفائها بالتزاماتها الناشئة عنه، بما في ذلك عقود الإيجار وغيرها من العقود والاتفاقيات المبرمة في إطار ممارسة نشاطها التجاري.

كما تشمل العناية القانونية الواجبة التحقق من ملكية الشركة للأصول والحقوق المرتبطة بنشاطها، وبيان مدى خلوها من أي رهون و/أو حجوزات و/أو حقوق للغير، والتحقق من سريان رخصة المهن والتراخيص والتصاريح اللازمة لممارسة نشاطها ومدى استيفائها للمتطلبات القانونية ذات الصلة. كذلك تمتد عملية الفحص إلى التحقق من ملكية الشركة للأسماء والعلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية المتعلقة بنشاطها، وبيان ما إذا كانت أي منها خاضعة لرهن أو حجز أو أي حق للغير

وتشمل العناية القانونية الواجبة كذلك مراجعة الدعاوى القضائية القائمة التي تكون الشركة المراد الاستحواذ عليها طرفاً فيها، والأحكام والقرارات الصادرة بحقها، وأي مطالبات أو منازعات أو التزامات قانونية قائمة أو محتملة، إلى جانب الوقوف على أي مخالفات أو مخاطر قانونية أخرى من شأنها التأثير في المركز القانوني للشركة المراد الاستحواذ عليها أو في قرار الشركة الراغبة في الاستحواذ بالمضي في عملية الاستحواذ.

1. الاستحواذ الكلي:

يتحقق الاستحواذ الكلي عندما تقوم الشركة (المستحوذة) بتملك جميع أسهم أو حصص الشركة (المستحوذ عليها)، بحيث تصبح كامل ملكية الشركة المستحوذ عليها مملوكة للشركة المستحوذة. ويترتب على ذلك انتقال السيطرة الكاملة على الشركة المستحوذ عليها، مع بقاءها قائمة كشخص اعتباري مستقل ((ما لم تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لإنهاء شخصيتها الاعتبارية وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني)).

2. الاستحواذ الجزئي:

يتحقق الاستحواذ الجزئي عندما تقوم الشركة (المستحوذة) بتملك جزء من أسهم أو حصص الشركة (المستحوذ عليها) دون أن تمتد عملية التملك إلى كامل رأس مالها، بحيث تحتفظ باقي الأسهم أو الحصص بملكيته لدى المساهمين أو الشركاء الآخرين. وقد يهدف الاستحواذ الجزئي إلى اكتساب قدر من السيطرة أو التأثير في إدارة الشركة وقراراتها، بحسب نسبة الأسهم أو الحصص المملوكة وما يرتبط بها من حقوق في التصويت والإدارة.

وتبقى الشركة المستحوذ عليها في هذه الحالة محتفظة بشخصيتها الاعتبارية وذمتها المالية المستقلة، وتستمر في ممارسة نشاطها، مع دخول الشركة المستحوذة كشريك أو مساهم فيها وفقاً لنسبة تملكها والحقوق المترتبة على تلك الملكية.

ثانياً: الإجراءات التمهيدية لتقييم مدى ملائمة المضي في عملية الاستحواذ:

تتمثل الإجراءات التمهيدية لتقييم مدى ملائمة عملية الاستحواذ فيما يلي:

أ. الدخول في مفاوضات بين الشركة الراغبة في الاستحواذ

والشركة المراد الاستحواذ عليها

يتحقق ذلك من خلال إبرام مذكرة تفاهم بين الطرفين (الشركة الراغبة في الاستحواذ والشركة المراد الاستحواذ عليها) لتحديد المبادئ والأطر العامة التي تنظم عملية الاستحواذ، وذلك تمهيداً لإبرام الاتفاق النهائي والمُلزم بشأنها. وتُعد مذكرة التفاهم إطاراً تمهيدياً لا يُلزم الطرفين بإتمام عملية الاستحواذ.

أ صدور قرار الهيئة العامة غير العادية للشركة الراغبة في الشراء:
نصت المادة 222/ب/1 على ضرورة صدور قرار من الهيئة العامة غير العادية للشركة الراغبة في الشراء بالموافقة على تملك أسهم مساهمي أو حصص الشركة الأخرى. وبالتالي، فإن المضي في عملية الاستحواذ يستلزم الحصول على موافقة الهيئة العامة غير العادية للشركة المشتري قبل استكمال باقي الإجراءات القانونية المتعلقة بالتملك لجميع الأسهم/الحصص أو جزء منها.

ب صدور قرار الهيئة العامة غير العادية للشركة الراغبة في البيع:
كما اشترطت المادة 222/ب/2 صدور قرار من الهيئة العامة غير العادية للشركة الراغبة في البيع بالموافقة على بيع أسهم مساهمها إلى الشركة الأخرى (الشركة المستحوذة)، بما يضمن صدور الموافقة على عملية التملك من طرفي الصفقة.

ج استكمال إجراءات الموافقة والتسجيل والنشر وقيد وتوثيق التملك
بعد صدور قراري الهيئتين العامتين غير العاديتين، يتم استكمال إجراءات الموافقة والتسجيل والنشر المقررة قانوناً لتحويل أسهم مساهمي الشركة التي تقرر بيعها إلى الشركة المشتري. ولا يُعتد بعملية التملك إلا بعد قيدها وتوثيقها وفقاً لأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية (فيما يتعلق بالشركات المساهمة العامة).

د دفع قيمة الأسهم المتفق عليها
أوجب قانون الشركات الأردني على الشركة المشتري دفع قيمة الأسهم المتفق عليها إلى الشركة البائعة، على أن تودع هذه القيمة في حساب خاص ليتم توزيعها على المساهمين المسجلين لدى الشركة البائعة بتاريخ صدور قرار الهيئة العامة المتضمن بيع أسهمهم.

هـ إجراء التعديلات اللازمة على عقد التأسيس والنظام الأساسي وانتخاب مجلس إدارة جديد

ج- دراسة أوضاع الشركة من الناحية الضريبية:

يتحقق ذلك من خلال إجراء الدراسة الشاملة للوضع الضريبي للشركة المراد الاستحواذ عليها، يتولاها مستشار ضريبي مختص، وذلك بهدف الوقوف على مدى سلامة المركز الضريبي للشركة المراد الاستحواذ عليها. وتشمل هذه الدراسة مراجعة القرارات والتصاريح الضريبية المقدمة من الشركة، والتحقق من مدى صحة وسلامة البيانات الواردة فيها، والوقوف على الضرائب والرسوم المستحقة عليها ومدى سدادها ضمن المواعيد القانونية، بالإضافة إلى مراجعة أي التزامات متعلقة بالاقتطاعات الضريبية أو ضريبة المبيعات أو غيرها من الضرائب والرسوم التي قد تترتب على عاتق الشركة التي قد تترتب على طبيعة نشاط الشركة.

وتهدف هذه الدراسة في مجملها إلى تحديد المركز الضريبي الفعلي للشركة المستهدفة، والكشف عن أي التزامات ضريبية قائمة أو محتملة قد تنتقل أو تؤثر في المركز القانوني للشركة المراد الاستحواذ عليها، بما يمكن الشركة الراغبة في الاستحواذ من تقدير حجم المخاطر الضريبية وتقييم أثرها على قيمة الشركة، واتخاذ ما يلزم من إجراءات لمعالجتها أو الحد منها أو العدول عن المضي في استكمال الإجراءات اللازمة لاتمام عملية الاستحواذ.

ثالثاً: الإجراءات القانونية اللازمة لإتمام عملية الاستحواذ:

لاحقاً لإستكمال دراسة أوضاع الشركة المراد الاستحواذ عليها من النواحي القانونية والضريبية، والتحقق من سلامة مركزها القانوني والضريبي وخلوها من الالتزامات أو المخاطر الجوهرية التي قد تحول دون إتمام عملية الاستحواذ، تتخذ الشركة الراغبة في الاستحواذ قرارها بالمضي في عملية التملك، سواء كان ذلك بتملك جميع الأسهم أو الحصص أو جزء كبير منها. وفي حال اتخاذ القرار بإتمام عملية الاستحواذ، يتعين على الطرفين استكمال الإجراءات القانونية المقررة لهذه الغاية، وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (222) من قانون الشركات الأردني، والتي نظمت إجراءات تملك شركة لشركة أخرى (الاستحواذ) وذلك على النحو الآتي:

الخاتمة

في ختام هذه النشرة القانونية، يتضح أن عملية الاستحواذ تمثل إحدى الوسائل المهمة التي تلجأ إليها الشركات لتحقيق أهدافها الاستثمارية والتجارية، لما توفره من فرص للتوسع والنمو وتعزيز القدرة التنافسية والاستفادة من الموارد والإمكانات المتاحة لدى الشركات المستهدفة. وقد نظم المشرع الأردني جانباً من أحكام الاستحواذ من خلال قانون الشركات، ولا سيما ما يتعلق بتملك شركة لأسهم شركة أخرى، حيث حدد الإجراءات القانونية الواجب اتباعها لإتمام عملية التملك وقيدتها وتوثيقها وفقاً لأحكام القانون والتشريعات ذات الصلة.

كما تبرز أهمية إجراء العناية الواجبة القانونية والضريبية قبل المضي في إتمام عملية الاستحواذ، لما لها من دور أساسي في الوقوف على المركز الحقيقي للشركة المستهدفة والكشف عن الالتزامات والمخاطر القائمة أو المحتملة، بما يمكن الشركة الراغبة في الاستحواذ من اتخاذ قرارها على أساس واضح، وتحديد الشروط والضمانات المناسبة لإتمام الصفقة والحد من المخاطر المرتبطة بها.

ونأمل أن تكون هذه النشرة قد قدمت فهماً واضحاً وشاملاً لأبرز الجوانب القانونية المرتبطة بعمليات الاستحواذ في المملكة، بما في ذلك مفهوم الاستحواذ وصوره، والإجراءات التمهيدية اللازمة لتقييم الصفقة، وإجراءات إتمام عملية التملك، وأبرز الآثار القانونية المترتبة عليها، وذلك في ضوء أحكام قانون الشركات الأردني والتشريعات ذات الصلة.

**الجزء الثاني: مكتب الأردن - قسم المشاريع الخاصة -
المستشار القانوني شريك في استدامة الشركات: " من حماية
الحاضر إلى ضمان المستقبل."**

المقدمة

لم تعد استدامة الشركات في البيئة الاقتصادية الحديثة تقاس بقدرتها على تحقيق الأرباح أو التوسع في الأسواق فحسب، بل أصبحت ترتبط بقدرتها على

كما أوجب القانون المذكور على الشركة التي تم تملك أسهمها دعوة هيئتها العامة، وفقاً لأحكام قانون الشركات، لإجراء التعديلات اللازمة على عقد تأسيسها ونظامها الأساسي، وانتخاب مجلس إدارة جديد، بما يتوافق مع الوضع القانوني والإداري الناشئ عن عملية التملك.

رابعاً: أبرز الآثار المترتبة على عملية الاستحواذ

1. انتقال ملكية الأسهم والسيطرة على الشركة:

إن من أبرز الآثار المترتبة على إتمام عملية الاستحواذ هو انتقال ملكية الأسهم أو الحصة من الشركة المراد الاستحواذ عليها إلى الشركة المستحوذ، بما يترتب عليه اكتسابها للحقوق المرتبطة بهذه الملكية، ومنها حقوق التصويت والمشاركة في الإدارة، وذلك بحسب نسبة التملك وطبيعة الشركة. بقاء الشركة المستحوذ عليها قائمة كشخص اعتباري مستقل:

ويعني هذا الأمر بأن الاستحواذ لا يؤدي بذاته إلى انقضاء الشركة المستحوذ عليها أو زوال شخصيتها الاعتبارية، وإنما تبقى الشركة قائمة بذمتها المالية وحقوقها والتزاماتها، مع انتقال ملكية أسهمها والسيطرة عليها إلى الشركة المستحوذ.

2. تغير هيكل الملكية والادارة:

يترتب على الاستحواذ، بحسب نسبة الأسهم المملوكة، تغير هيكل ملكية الشركة المستهدفة، وقد يمتد أثر ذلك إلى إدارة الشركة وتشكيل مجلس إدارتها. والمادة 222/ب/5 نصت تحديداً على دعوة الشركة التي تم تملك أسهمها هيئتها العامة لإجراء التعديلات اللازمة على عقد تأسيسها ونظامها الأساسي وانتخاب مجلس إدارة جديد .

3. استمرار حقوق والتزامات الشركة المستحوذ عليها:

نظراً إلى بقاء الشركة المستحوذ عليها قائمة، فإن حقوقها والتزاماتها وعقودها تبقى -كأصل عام- ، قائمة ولا تنتقل إلى الشركة المستحوذ لمجرد تملكها لجميع أو جزء من أسهم / حصة الشركة المراد الاستحواذ عليها.

ومن هذا المنظور، فإن الاستدامة المؤسسية القانونية تقوم على بناء منظومة داخلية تعتمد على الامتثال، والحوكمة، وإدارة المخاطر، ووضع السياسات والإجراءات التي تمنع وقوع المخالفات قبل حدوثها، بدلاً من الاكتفاء بمعالجتها بعد وقوعها. كما تشمل مراجعة العمليات الداخلية بصورة دورية، والتأكد من توافق العقود والسياسات والقرارات الإدارية مع المتطلبات القانونية المستجدة.

ولا تقتصر آثار الاستدامة القانونية على الحد من المنازعات أو المسؤولية القانونية، بل تنعكس بصورة مباشرة على السمعة المؤسسية، وتعزز ثقة المستثمرين والجهات التمويلية والشركاء التجاريين، الأمر الذي يجعلها أحد المقومات الأساسية لنمو الشركات واستمرارها في بيئة أعمال تتسم بسرعة التغير وارتفاع مستوى المخاطر، فإن الاستدامة لم تعد مفهوماً مالياً بحتاً، بل أصبحت نهجاً مؤسسياً متكاملًا يهدف إلى حماية الشركة وضمان قدرتها على الاستمرار والتطور في مواجهة المتغيرات القانونية والتنظيمية والاقتصادية

ثانياً: دور المستشار القانوني في تعزيز استدامة الشركات

يمارس المستشار القانوني دوراً محورياً في تحقيق الاستدامة المؤسسية من خلال الانتقال من مفهوم "ردة الفعل القانونية" إلى مفهوم "الإدارة الوقائية للمخاطر". فبدلاً من التدخل بعد نشوء النزاعات، يعمل على استباقها من خلال مراجعة العقود، وتحليل المخاطر القانونية، ووضع الضوابط الداخلية التي تقلل من احتمالية وقوع المخالفات أو النزاعات المستقبلية.

كما يسهم المستشار القانوني في تطوير سياسات الامتثال والحوكمة، وإعداد الأدلة التنظيمية الداخلية، ومراجعة القرارات الاستراتيجية قبل إصدارها، بما يضمن توافقها مع الإطار التشريعي الناظم لنشاط الشركة. ويبرز دوره كذلك عند إطلاق منتجات جديدة، أو الدخول إلى أسواق خارجية أو تنفيذ عمليات الاندماج والاستحواذ فلا يقتصر دوره على حماية

إدارة المخاطر، والامتثال للتشريعات، وبناء منظومة حوكمة فعالة تضمن استمرارية أعمالها وتعزز ثقة المستثمرين والعملاء والجهات الرقابية على حد سواء. وفي ظل التطور المتسارع للتشريعات، وتزايد المتطلبات التنظيمية، أصبحت القرارات القانونية تؤثر بصورة مباشرة في قدرة الشركات على النمو والمحافظة على مركزها التنافسي.

وفي هذا الإطار، لم يعد دور المستشار القانوني مقتصرًا على معالجة النزاعات أو مراجعة العقود عند الحاجة، وإنما تطور ليصبح شريكاً استراتيجياً يشارك في صناعة القرار، وإدارة المخاطر القانونية، ووضع الأطر التنظيمية التي تضمن سلامة أعمال الشركة واستدامتها على المدى الطويل. فالاستشار القانوني اليوم يمثل أحد الركائز الأساسية في بناء بيئة مؤسسية مستقرة قادرة على مواجهة التحديات القانونية والتنظيمية المتغيرة.

ومن هنا، تهدف هذه النشرة إلى (أولاً) بيان مفهوم الاستدامة المؤسسية من منظور قانوني، و(ثانياً) استعراض الدور الذي يؤديه المستشار القانوني في دعم استدامة الشركات، (ثالثاً) مع تسليط الضوء على أبرز المخاطر القانونية التي قد تهدد استمرارية الأعمال في حال غياب الإدارة القانونية الفاعلة.

أولاً: مفهوم الاستدامة المؤسسية

غالباً ما يرتبط مفهوم الاستدامة المؤسسية بالاستقرار المالي وتحقيق الأرباح، إلا أن هذا المفهوم أصبح اليوم أكثر شمولاً، إذ يمتد ليشمل قدرة الشركة على الاستمرار في ممارسة أعمالها ضمن إطار قانوني وتنظيمي متكامل، يضمن توافق أنشطتها مع التشريعات النافذة، ويحافظ على حقوق أصحاب المصالح، ويعزز من قدرتها على مواجهة التغيرات الاقتصادية والتنظيمية.

ومن هذا المنطلق، فإن الاستثمار في الإدارة القانونية الوقائية لا ينبغي النظر إليه باعتباره تكلفة تشغيلية إضافية، وإنما باعتباره استثماراً استراتيجياً في مستقبل الشركة، يهدف إلى حماية مصالحها، ودعم قراراتها، وتعزيز قدرتها على مواجهة التحديات وتحقيق النمو المستدام.

الخاتمة

إن استدامة الشركات لم تعد ترتبط فقط بجودة منتجاتها أو قوة مركزها المالي، وإنما أصبحت تعتمد بصورة متزايدة على قدرتها على إدارة المخاطر القانونية، والامتثال للتشريعات، وترسيخ مبادئ الحوكمة الرشيدة في جميع مستويات العمل. وفي هذا السياق، يبرز المستشار القانوني بوصفه شريكاً استراتيجياً يساهم في حماية مصالح الشركة، وتعزيز استقرارها، ودعم قدرتها على النمو في بيئة أعمال تتسم بالتغير المستمر.

ولذلك، فإن النظر إلى الإدارة القانونية باعتبارها مركز تكلفة لم يعد يتناسب مع متطلبات الأعمال الحديثة، بل أصبحت تمثل استثماراً مؤسسياً ينعكس أثره على استقرار الشركة، وثقة المستثمرين، وكفاءة قراراتها، وقدرتها على التوسع بصورة آمنة ومستدامة.

ختاماً، فإن دمج المستشار القانوني في عملية التخطيط وصنع القرار منذ المراحل الأولى للمشروعات والقرارات الاستراتيجية، يُساهم في بناء منظومة مؤسسية أكثر قدرة على التكيف مع المتغيرات، ويحول الإدارة القانونية من وظيفة دفاعية إلى أداة فاعلة لصناعة القيمة وتعزيز استدامة الشركات على المدى الطويل، وعليه، فإن الشركات التي تنظر إلى المستشار القانوني باعتباره شريكاً في التخطيط وصنع القرار، وليس مجرد جهة تُستشار عند وقوع المشكلات، تكون أكثر قدرة على حماية حاضرها، وضمان مستقبلها، وتحويل التحديات القانونية إلى فرص تدعم استثمارها وتعزز مكانتها في بيئة أعمال تتسم بالتنافسية والتطور المستمر.

الشركة من النزاعات القضائية، بل يمتد إلى حماية أصولها غير المادية، وفي مقدمتها حقوق الملكية الفكرية، والعلامات التجارية، والأسرار التجارية، والبيانات، فضلاً عن المشاركة في عمليات إعادة الهيكلة، والاندماج والاستحواذ، والتوسع في الأسواق الجديدة، وهي جميعها قرارات تتطلب دراسة قانونية دقيقة لضمان سلامتها وتقليل مخاطرها.

وبذلك، فإن المستشار القانوني لم يعد يمثل خط الدفاع الأخير عند وقوع النزاعات، وإنما أصبح أحد خطوط الدفاع الأولى التي تساهم في منع نشوء تلك النزاعات، وتحقيق التوازن بين متطلبات النمو ومتطلبات الامتثال، بما يعزز استقرار الشركة ويضمن استدامة أعمالها.

ثالثاً: الإدارة القانونية الوقائية ودورها بالاستثمار في مستقبل الشركة

تقوم الإدارة القانونية الحديثة على مبدأ جوهرى مفاده أن الوقاية القانونية أكثر كفاءة وأقل تكلفة من معالجة النزاعات بعد وقوعها. فالقرارات التي تُتخذ في مراحل التخطيط الأولى، والعقود التي تُصاغ بصورة دقيقة، والسياسات التي تُراجع بصورة دورية، تمثل جميعها أدوات وقائية تساهم في الحد من المخاطر قبل أن تتحول إلى أزمات قانونية أو مالية أو تشغيلية.

وتتجسد الإدارة القانونية الوقائية في بناء منظومة داخلية متكاملة تشمل مراجعة العقود والاتفاقيات بصورة مستمرة، وتقييم مدى الامتثال للتشريعات، وتحديث السياسات الداخلية بما يتوافق مع المستجدات القانونية، وإجراء تقييمات دورية للمخاطر، ووضع آليات واضحة للإبلاغ عن المخالفات وإدارتها، إلى جانب نشر الثقافة القانونية داخل الشركة من خلال التدريب والتوعية المستمرة.

ولا تنعكس آثار هذه المنهجية على الجانب القانوني فحسب، بل تمتد إلى تعزيز ثقة المستثمرين، وتحسين سمعة الشركة، وتقليل احتمالية التعرض للغرامات أو المنازعات أو تعطيل المشاريع، الأمر الذي ينعكس بصورة مباشرة على استقرار الأعمال واستمراريتها.

مما يزيد من مخاطر غسل الأموال والتهرب الضريبي وتمويل الأنشطة غير المشروعة.

ومن هنا، تبرز الحاجة إلى تعزيز دور مسجل الشركات من خلال تطوير آليات التحقق من بيانات المستفيد الحقيقي، وربط قواعد البيانات مع الجهات الحكومية ذات العلاقة، واعتماد الوسائل الإلكترونية الحديثة لتبادل المعلومات، بما يحقق التوازن بين تسهيل إجراءات الاستثمار وتعزيز متطلبات الشفافية والامتثال.

الخاتمة

إن التحقق من بيانات المستفيد الحقيقي لم يعد إجراءً إدارياً ثانوياً بل أصبح أداة قانونية أساسية في حماية الاقتصاد الوطني وتعزيز نزاهة البيئة الاستثمارية. ويُعد تطوير دور مسجل الشركات في هذا المجال خطوة مهمة نحو بناء منظومة قانونية أكثر كفاءة في مواجهة جرائم غسل الأموال، وبما ينسجم مع أفضل الممارسات والمعايير الدولية.

الجزء الرابع: مكتب الإمارات – حماية المستهلك في العقود الإلكترونية في ضوء التشريعات الإماراتية

المقدمة

مع تحول التسوق شبه الكامل نحو المنصات الرقمية في الإمارات، لم يعد المستهلك يتعامل مع بائع يراه أمامه، بل مع واجهة رقمية قد تكون خارج الدولة أصلاً. لمواجهة هذا التحول، بنى المشرع الإماراتي منظومة تشريعية متكاملة من ثلاثة قوانين رئيسية تتقاطع مع بعضها لحماية المستهلك الرقمي.

أولاً: قانون حماية المستهلك

المرجعية الأساسية هي القانون الاتحادي رقم (15) لسنة 2020 بشأن حماية المستهلك، المعدل بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم (5) لسنة 2023. هذا القانون يُطبّق على كل سلع أو خدمة، سواء بيعت في متجر تقليدي أو عبر الإنترنت.

الجزء الثالث: مكتب العراق - دور مسجل الشركات في التحقق من المستفيد الحقيقي للشركات وأثره في مكافحة غسل الأموال

المقدمة

في هذا الجزء من النشرة لهذا الشهر سنتحدث عن دور مسجل الشركات في التحقق من المستفيد الحقيقي للشركات

وأثره في مكافحة غسل الأموال وفق القانون العراقي:

تُعد الشفافية في ملكية الشركات من أهم الركائز التي تعتمد عليها الأنظمة القانونية الحديثة لمكافحة غسل الأموال، إذ لم يعد تسجيل الشركة يقتصر على استكمال الإجراءات الشكلية، بل أصبح يتطلب التحقق من هوية الشخص الذي يملك أو يسيطر فعلياً على الشركة، والذي يُعرف بالمستفيد الحقيقي.

ويُقصد بالمستفيد الحقيقي الشخص الطبيعي الذي يمتلك أو يسيطر بصورة مباشرة أو غير مباشرة على الشركة، أو يمارس نفوذاً فعلياً على قراراتها، حتى وإن لم يظهر اسمه ضمن المؤسسين أو المساهمين الظاهريين في السجلات الرسمية.

وتبرز أهمية دور مسجل الشركات في هذه المرحلة من خلال التحقق من صحة بيانات المستفيد الحقيقي، وحفظها وتحديثها، بما يضمن وجود قاعدة بيانات دقيقة يمكن للجهات المختصة الرجوع إليها عند الحاجة، الأمر الذي يساهم في الحد من إنشاء الشركات الوهمية أو استخدام الكيانات التجارية لإخفاء الأموال غير المشروعة.

إن وجود سجل دقيق للمستفيدين الحقيقيين لا يحقق فقط متطلبات الامتثال للتشريعات الوطنية، بل يعزز ثقة المستثمرين والقطاع المصرفي ويدعم التزام الدولة بالمعايير الدولية المتعلقة بالشفافية ومكافحة الجرائم المالية.

وفي المقابل، فإن الاكتفاء بتسجيل البيانات دون التحقق من دقتها قد يفتح المجال أمام استغلال الشركات كوسيلة لإخفاء الهوية الحقيقية للمستفيدين

- توفير وسائل حماية تقنية كافية تُمكن المستهلك من الشراء بأمان
 - توفير قنوات دفع رقمية آمنة وفق المعايير المعتمدة
- السجل التجاري الرقمي كأداة رقابة
- من أبرز آليات هذا القانون إلزام كل تاجر رقمي بالتسجيل والترخيص المسبق قبل ممارسة النشاط، وهو ما يمنح المستهلك أداة تحقق أولية: التاجر المرخص فقط هو من يخضع لكامل الحماية والمساءلة القانونية بموجب هذا القانون.

ثالثاً: قانون المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة الأساس الإثباتي

- لتفعيل الحماية السابقتين عملياً، كان لازماً وجود قانون يمنح العقد الإلكتروني ذاته قوة إثباتية، وهنا يأتي دور المرسوم بقانون اتحادي رقم (46) بشأن المعاملات الإلكترونية وخدمات الثقة.
- بموجب هذا القانون، أصبحت العقود الإلكترونية في الإمارات تتمتع بالقوة القانونية الكاملة، وتُعامل كالعقود الورقية من حيث الالتزام والآثار القانونية، وهذا يعني عملياً أن:
- فاتورتك الإلكترونية، تأكيد الطلب، والمراسلات مع التاجر عبر التطبيق أو الموقع، كلها أدلة إثبات معتمدة قانونياً في حال النزاع.
 - التوقيع الإلكتروني والختم الإلكتروني لهما نفس حجية التوقيع اليدوي.

الخاتمة:

حماية المستهلك في العقود الإلكترونية بالإمارات ليست مبنية على قانون واحد، بل على منظومة ثلاثية متكاملة: قانون عام لحماية المستهلك، قانون متخصص بالتجارة الرقمية (2023) يحدد التزامات التاجر بدقة، وقانون يمنح العقد الإلكتروني قوة إثباتية كاملة. هذا يجعل المستهلك الإماراتي، من الناحية النظرية على الأقل، من أكثر المستهلكين حماية في المنطقة عند التسوق أونلاين، شرط أن يكون على دراية بحقوقه وكيفية توثيقها عند النزاع.

من التعريفات الجوهرية التي يقوم عليها هذا القانون تعريف الغش التجاري، الذي تنص المادة (1) من القانون على أنه:

- خداع المتعامل بأي وسيلة كانت، سواء بتبديل أو تغيير ماهية السلع أو مقدارها أو جنسها أو سعرها، أو صفاتها الجوهرية أو منشأها أو مصدرها أو صلاحيتها أو أي أمر آخر متعلق بها، أو تقديم بيانات تجارية غير صحيحة أو مضللة عن المنتجات المروجة، ويشمل ذلك التدليس والتقليد وغش الخدمة بعدم اتفاقها مع التشريعات النافذة في الدولة أو انطوائها على بيانات كاذبة أو مضللة.

هذا التعريف مهم جداً بالسياق الرقمي، لأنه يشمل صراحة الإعلانات المضللة، وهي واحدة من أكثر شكاوى المستهلكين شيوعاً في التسوق الإلكتروني صور مختلفة عن المنتج الفعلي، مواصفات غير دقيقة.

ثانياً: قانون التجارة عبر التكنولوجيا الحديثة الأساس الرقمي

المرسوم بقانون اتحادي رقم (14) لسنة 2023 بشأن التجارة من خلال وسائل التقنية الحديثة، ألغى القانون القديم رقم (1) لسنة 2006، وأعاد تنظيم العلاقة بين "التاجر الرقمي" والمستهلك من الصفر.

أهم التزامات التاجر الرقمي بموجب هذا القانون:

يُلزم القانون التاجر الرقمي، بحسب المادة (6) منه، بتحقيق أهداف محددة تشمل:

- الالتزام ببيع السلع أو الخدمات الجائز بيعها قانوناً، وعدم بيع أي من السلع والخدمات التي تتطلب موافقات خاصة من السلطة المختصة قبل الحصول على تلك الموافقات، مع تحقيق الشروط والمتطلبات المعتمدة بشأن الحملات الترويجية والتسويقية، وعدم التعامل بأسلوب مضلل أو تقديم بيانات غير صحيحة لا تعطي الوصف الحقيقي للسلعة أو الخدمة، بالإضافة إلى تزويد المستهلك بفاتورة غير ورقية تفصيلية.

- حماية البيانات الشخصية للمستهلك

حماية حقوق الملكية الفكرية بشأن ما يُشترى من سلع أو خدمات
الحموري ومشاركوه

ثانياً:

1- تسجيل عقود الإيجار:

يجب تسجيل عقود الإيجار لدى الوحدة الإدارية المختصة (المحافظة أو البلدية)، ويجب أن تتضمن بيانات المؤجر والمستأجر وعناوينهم وتوقيعهم أو من يمثلهم قانوناً ومدة الإيجار وبدله وغرضه والشروط المتفق عليها ويستوفي 1% من بدل الإيجار يدفعها المؤجر ولا يقبل تسجيل العقد إلا من المالك أو من يمثله قانوناً أو مالكا بنسبة 75%

2- الأثر القانوني لتسجيل عقد الإيجار:

يعد عقد الإيجار المسجل سنداً تنفيذياً ويحق للمؤجر اللجوء للتنفيذ لاسترداد عقاره عند انتهاء المدة أو تحصيل الأجر غير مدفوعة، أما عقود الإيجار الغير المسجلة تخضع في إثباتها للقوانين النافذة.

3- تقدير بدل الإيجار عند وجود غبن:

عند ادعاء المؤجر أو المستأجر بوجود غبن في بدل إيجار العقار الخاضع للتمديد الحكمي، تتولى محكمة الصلح تقدير قيمة العقار بواسطة خبير أو ثلاثة خبراء أو باتفاق الأطراف، وفي العقارات المملوكة على الشيوع يسري الحكم الصادر بناء على دعوى أغلبية المالكين على جميع الشركاء، بينما يقتصر الحكم عند رفع الدعوى من الأقلية على حصصه. ويحكم المحكوم عليه بنفقات الدعوى أو تقرر المحكمة توزيع المصاريف على الطرفين.

4- ادعاء الغبن:

لا يوقف ادعاء الغبن التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار، وتتم تسوية الفروقات وفق الأجرة التي تحددها المحكمة بعد صدور الحكم القطعي، ولا يجوز طلب إعادة تحديد الأجرة بسبب الغبن إلا مرة واحدة كل ثلاث سنوات، اعتباراً من تاريخ العقد أو آخر تعديل رضائي أو الادعاء السابق.

ثالثاً:

1- حالات اخلاء المستأجر في العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي:

عدم دفع الأجرة: إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة خلال 30 يوماً من تليغه بالمطالبة، مع منحه فرصة واحدة لتدارك الإخلاء بدفع الأجرة وفوائدها خلال المدة القانونية.

المقدمة

في هذا المقال سوف نتحدث عن القانون رقم (20) لعام 2015، الذي ينظم أحكام إيجار العقارات في الجمهورية العربية السورية، ويحدد الإطار القانوني للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بحسب طبيعة العقار والغرض من استخدامه. ويشمل القانون العقارات المعدة للسكن أو السياحة والاستجمام، إضافة إلى العقارات المعدة لممارسة الأعمال التجارية أو الصناعية أو الحرفية والمهن الحرة والعلمية المنظمة قانوناً. كما يوضح القانون مدى خضوع عقد الإيجار لإرادة المتعاقدين، وينظم الحقوق والالتزامات المترتبة على طرفي العقد.

أولاً

1- حرية التعاقد:

يخضع إيجار العقارات السكنية والسياحية والتجارية والصناعية والحرفية والمهنية وكذلك العقارات المؤجرة للجهات العامة والمؤسسات والمنظمات والجمعيات والوحدات الإدارية والنقابات لإرادة واتفاق المؤجر والمستأجر.

2- استمرار الأحكام السابقة:

يؤكد القانون المذكور استمرار خضوع هذه الفئات المذكورة لمبدأ إرادة المتعاقدين وفقاً للأحكام السابقة للقانون رقم 6/ لعام 2001 والقانون رقم 10/ لعام 2006

3- العقارات الخاضعة للتمديد الحكمي:

تبقى هذه العقارات خاضعة للتمديد الحكمي بموجب المرسوم رقم 111/ لعام 1952 وتحديد بدل الإيجار، ويحدد بدل الإيجار من تاريخ رفع الدعوى وذلك عن سنة ميلادية، 5% من قيمة العقار السكني و 20% من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار، 6% من قيمة العقارات المؤجرة لمزاولة مهنة حرة أو علمية أو منظمة قانوناً، 7% من قيمة العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية أو للاستثمار التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو الجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو المنظمات أو النقابات أو الجمعيات، 8% من قيمة العقارات المؤجرة للمدارس. ملاحظة: لا يجوز للمؤجر حتى بالاتفاق مع المستأجر تقاضي الإيجار مقدماً لأكثر من ثلاثة أشهر بالنسبة للعقارات الخاضعة للتمديد الحكمي.

7-إنهاء العلاقة الايجارية مقابل تعويض المستأجر: يحق لمالك العقار، في الحالات التي حددها القانون، طلب إنهاء العلاقة الايجارية واسترداد العقار مقابل تعويض المستأجر بنسبة 40% من قيمة العقار شاغراً وفق تقدير المحكمة ولا يطبق هذا الحكم على المدارس والمؤسسات التعليمية المؤجرة للوزارات إلا إذا قررت الوزارة عدم حاجتها للعقار في العقارات المملوكة على الشيوع، يحق للمالكين الذين يملكون ثلاثة أرباع الأسهم على الأقل طلب إنهاء الإيجار، مع حقهم في مطالبة باقي الشركاء بنصيبهم من التعويض. وإذا كان حق الانتفاع لشخص وحق الرقابة لشخص آخر، فإن طلب إنهاء الإيجار يعود لمالك حق الانتفاع إذا انتقلت العلاقة الإيجارية إلى ورثة المستأجر، توجه الدعوى إلى الورثة المقيمين مع مورثهم في العقار عند وفاته، مع بعض الاستثناءات التي حددها القانون.

يجب على المالك إثبات ملكيته للعقار بالوثائق والقيود الرسمية المعتمدة. على المالك الذي صدر لصالحه حكم بإنهاء العلاقة الإيجارية إيداع الحكم لدى دائرة التنفيذ خلال ثلاثة أشهر من اكتسابه الدرجة القطعية، مع إيداع التعويض المحكوم به، وإلا اعتبر متنازلاً عن الحكم ولا يحق له إقامة دعوى جديدة قبل مرور ثلاث سنوات. ويمنح المستأجر مهلة شهر واحد لإخلاء العقار، تبدأ من تاريخ إيداع المالك مبلغ التعويض في دائرة التنفيذ.

رابعاً:

1-الإختصاص القضائي والطعن في الأحكام: تختص محكمة الصلح بالفصل في جميع النزاعات الإيجارية، بما فيها الأجور وتقديرها والإخلاء وفسخ أو إنهاء عقود الإيجار والتعويض وتنتظر محكمة النقض بشكل مستعجل في الطعون المتعلقة بأحكام الإيجار، ويؤدي الطعن بالنقض في قضايا الإخلاء وإنهاء العلاقة الإيجارية إلى وقف تنفيذ الحكم.

خامساً:

إساءة استعمال المأجور: كإحداث تخريب غير ناتج عن الاستعمال العادي أو استخدام العقار خلافاً لشروط العقد. التأجير للغير: إذا قام المستأجر بتأجير العقار أو التنازل عنه كلياً أو جزئياً دون موافقة خطية من المؤجر.

2- استثناءات الاخلاء:

يحق للمستأجر أو ورثته بيع أو التنازل عن العقار التجاري أو المهني للغير بعد إبلاغ المالك، ويكون للمالك إما قبول البيع مقابل نسبة 10% من الثمن أو ممارسة حق الأفضلية في الشراء خلال 30 يوماً، ويصبح المشتري خلفاً للمستأجر في جميع شروط عقد الإيجار ويستثنى من الإخلاء إدخال شريك في المأجور مع بقائه وحدة متكاملة، مع حق المالك في طلب تخمين العقار واستيفاء النسبة المقررة له، كما يستثنى تنازل الجهات العامة عن المأجور إلى جهة عامة أخرى وفق الشروط القانونية، مع استمرار جميع شروط عقد الإيجار.

3-أحكام الشريك الشاغل للعقار المشترك:

يعد الشريك الشاغل للعقار المشترك مستأجراً إذا وافقت أغلبية المالكين، ويخضع للأجرة المقررة قانوناً، ويمكن إخلاؤه عند عدم دفعها في المدة المحددة.

لا يعد الشريك الذي يسكن عقاراً مشتركاً مستأجراً إذا بيع العقار نتيجة إزالة الشيوع، إلا إذا كان يستأجر حصص باقي الشركاء بعقد ثابت التاريخ.

4-إخلاء المستأجر لحاجة المالك الى السكن: يجوز للمالك المستقل طلب إخلاء المستأجر للسكن في عقاره بشروط، أهمها أن يكون العقار شقة واحدة وأن يكون قد مضى على تملكه لها سنتان على الأقل، مع مراعاة الحالات التي يحمي فيها القانون المستأجر أو أسرته من الإخلاء مثل إذا كان موظف الخ

5-إخلاء المأجور لهدم البناء أو لعدم صلاحيته للانتفاع: كما يجوز طلب الإخلاء إذا أراد المالك هدم البناء القديم وإقامة بناء جديد مكانه أو إذا أصبح العقار غير صالح للانتفاع أو نقص الانتفاع به بشكل كبير وإذا تم إخلاء المستأجر بسبب هدم العقار وإعادة بنائه يحق له الانتفاع بالعقار الجديد وإذا تعذر ذلك، يستحق تعويضاً 40 % يقدر وفق قيمة العقار، ولا تقبل دعوى إخلاء العقارات المؤجرة للجهات العامة والأحزاب والنقابات والجمعيات والمؤسسات التعليمية وغيرها إلا بعد مرور سنة على تبليغ المستأجر بطلب الإخلاء وعند صدور حكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة تتراوح بين ثلاثة وستة أشهر لإخلائه.

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

الخاتمة

لا شك ان قانون الإيجار حدد القواعد القانونية المتبعة في حال وجود خلاف بين المتعاقدين وتختص محكمة الصلح في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليه المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وانهاؤه والتعويض عنه وفي كل الخلافات التجارية مهما بلغت أجرة العقارات او المبلغ المدعى به، ومن المتوقع صدور بعض التعديلات في المرحلة القادمة.

1-الإستثناءات من أحكام القانون:

يستثنى القانون عقود إيجار الأراضي الزراعية وأماكن تربية الحيوانات وسكن العمال، وإشغال الأملاك العامة، وبعض عقود استثمار عقارات الدولة والمنشآت الاقتصادية والمهنية، إضافة إلى العقارات التابعة للخط الحديدي الحجازي.

2-العقوبات:

يعاقب القانون من يخلي العقار بحجة السكن أو إعادة البناء ثم لا يستخدمه للغرض المحدد ضمن المدة القانونية، كما يعاقب المؤجر الذي يعتمد إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته. ولا تتم ملاحقة هذه الأفعال إلا بناءً على شكوى المتضرر.

سادساً: قانون ضريبة الشركات والأعمال

1-الأحكام العامة والانتقالية:

تبر القانون ما تم وما سيتم استيفاؤه من بدل فروغ أو هبات وما يماثلها عن بعض العقارات التابعة للجهات العامة والمؤسسات والجمعيات ذات النفع العام وغيرها سبباً مشروعاً.

وتبقى الأحكام القضائية القطعية الصادرة قبل نفاذ القانون نافذة كما هي، بينما تخضع الدعاوى التي لا تزال قيد النظر والأحكام غير القطعية لأحكام القانون الجديد وقانون أصول المحاكمات. كما تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في المسائل التي لم ينص عليها القانون، ويلغى كل نص يتعارض مع أحكامه.

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

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

ولا تتردوا أيضًا 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 عنوانها "عدم الاشتراك" و/أو "تعديل معلومات الاتصال".

أطيب التحيات،

مكتب الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية
(الجزء الأول: "مكتب الأردن – قسم الشركات: عملية الاستحواذ في ضوء
أحكام قانون الشركات الأردني").



أحمد خليفة

محامي، رئيس قسم الشركات

Ahmed.k@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري

الشريك المدير للمجموعة

tariq@hammourilaw.com



ريم خالد النتشة

محامية متدربة

reem@hammourilaw.com

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية
(الجزء الأول: "مكتب الأردن - قسم الشركات: عملية الاستحواذ في ضوء
أحكام قانون الشركات الأردني").



يوتا بنتولى بلمر
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي
yotta.b@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب
obada.w@hammourilaw.com

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية
(الجزء الثاني): "مكتب الأردن – قسم المشاريع الخاصة – المستشار القانوني شريك في استدامة
الشركات: " من حماية الحاضر إلى ضمان المستقبل ").



عمر أبو عياش
رئيس قسم المشاريع الخاصة
omar.a@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عبدالله الحاج حسن
محامي مزاوّل
abdallah.h@hammourilaw.com

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية
(الجزء الثاني: "مكتب الأردن - قسم المشاريع الخاصة - المستشار القانوني شريك في
استدامة الشركات: " من حماية الحاضر إلى ضمان المستقبل ").



يوتا بنتولي بلمر
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي
yotta.b@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب
obada.w@hammourilaw.com

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية
(الجزء الثالث: "مكتب العراق – دور مسجل الشركات في التحقق من
المستفيد الحقيقي للشركات وأثره في مكافحة غسل الأموال").



عمر السوادحة
شريك

omar.s@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة

tariq@hammourilaw.com



بكر الوسمي
محامي مزاوّل

bakr.w@hammourilaw.com



مصطفى بقال
شريك – مكتب العراق

mustafa.b@hammourilaw.com

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية
(الجزء الثالث: "مكتب العراق – دور مسجل الشركات في التحقق من
المستفيد الحقيقي للشركات وأثره في مكافحة غسل الأموال").



يوتا بنتولى بلمر
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي
yotta.b@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب
obada.w@hammourilaw.com

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية
(الجزء الرابع: "مكتب الإمارات - حماية المستهلك في العقود الإلكترونية في ضوء
التشريعات الإماراتية").



عمر السوادة
شريك

omar.s@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة

tariq@hammourilaw.com



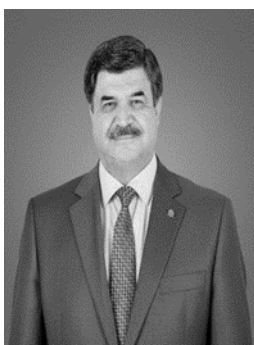
عبدالله حسين البخيت حديجان
شريك مؤسس - مكتب الإمارات

abdullah.h@hammourilaw.com



فرح المعاينة
محامية مزاولة/ فرع أبو ظبي

farah.m@hammourilaw.com



محمد المعاينة

شريك - مكتب الإمارات \ فرع أبو ظبي

mohammad.m@hammourilaw.com

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية
(الجزء الرابع: "مكتب الإمارات - حماية المستهلك في العقود الإلكترونية في ضوء
التشريعات الإماراتية").



يوتا بنتولى بلمر
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي
yotta.b@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب
obada.w@hammourilaw.com

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة العربية
(الجزء الخامس: "مكتب سوريا – المرسوم رقم (20) لعام 2015").



محمد اديب الشلاح
شريك - مكتب سوريا

adeeb.s@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة

tariq@hammourilaw.com



عمر السوادحة
شريك

omar.s@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب

obada.w@hammourilaw.com

الحموري ومشاركوه

HAMMOURI & PARTNERS

ATTORNEYS

المساهمون في إعداد هذه النشرة باللغة الإنجليزية
(الجزء الخامس: " المرسوم رقم (20) لعام 2015. ").



يوتا بنتولى بلمر
Of - Counsel، رئيسة قسم الدولي
yotta.b@hammourilaw.com



د. طارق محمد الحموري
الشريك المدير للمجموعة
tariq@hammourilaw.com



عباده الوردات
محامي متدرب
obada.w@hammourilaw.com

الاستشارات العالمية لمكتب الحموري ومشاركوه للمحاماة

لقد تميز مكتب الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية وحاز على تصنيفات مرموقة عبر عدد من المواقع القانونية العالمية والمنصات المتخصصة، بما في ذلك:

1. دليل Chambers العالمي 2026

تم إدراج مكتب حموري وشركاه مجدداً في دليل Chambers العالمي لعام 2026 تقديراً لتمييزه في عدة مجالات ممارسة في الأردن، حيث جاء تصنيفه على النحو التالي:

- الشركات/التجاري – المرتبة الثانية (Band 2)

- تسوية المنازعات: التحكيم – المرتبة الثانية (Band 2)

- تسوية المنازعات: التقاضي – المرتبة الثالثة (Band 3)

وقد تم الاعتراف بشريكنا المدير، أحد الشركاء، وثلاثة من كبار المحامين في مجال الشركات ضمن نخبة محدودة من المحامين المصنفين في الأردن.



"حاز مكتب حموري وشركاه للمحاماة، الكائن في الأردن، على تقدير خاص في مجال الممارسات التجارية والشركات. يتمتع المكتب بخبرة واسعة في قطاعات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات والرعاية الصحية، ويقدم خدماته بانتظام لعملاء محليين بارزين في القضايا التشغيلية اليومية، كما يتمتع بخبرة ملحوظة في مجال الاستثمارات العقارية."



"يُعرف قسم تسوية المنازعات في مكتب حموري وشركاه للمحاماة، ومقره عمان، بشكل رئيسي بتوليته قضايا التحكيم لعملاء محليين ودوليين، وقيامه بتنفيذ الأحكام الأجنبية في الأردن سواء الصادرة عن أنظمة القانون العام أو القانون المدني."

2. دليل IFLR1000 إصدار 2025

- تصنيف المكتب في المرتبة الثانية (Tier 2) في مجال الممارسات المالية والشركات في الأردن.

- تصنيف المكتب كمكتب بارز في العراق.

مع الإشارة إلى الاعتراف بشريك واحد وثلاثة من كبار المحامين في مجال الشركات.

3. دليل Legal 500 إصدار 2025

تم الاعتراف بالمكتب في دليل Legal 500 لعام 2025 نظير أعماله القانونية المتميزة في العراق بصفته مكتباً رائداً

- (Band 3). كما تم الاعتراف بأعماله في الأردن في ثلاثة مجالات رئيسية:

- التجاري، الشركات وعمليات الدمج والاستحواذ – المرتبة الثانية (Band 2)

- تسوية المنازعات – المرتبة الثانية (Band 2)

- المشاريع والطاقة – المرتبة الثانية (Band 2)

وقد تم ذكر ثلاثة شركاء وثلاثة محامين كبار في الأردن والعراق من خلال الإشارة لهم في هذا الدليل.

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 بصدد إنشاء مكتب جديد للشركة في مدينة بغداد في جمهورية العراق وفرع في مدينة أربيل في منطقة كردستان لتقديم الخدمات القانونية من خلاله وبشكل مباشر. وقد بدأ مكتب العراق العمل في سبتمبر 2023.

وفي مطلع عام 2026، وسّعنا حضورنا ليشمل نطاقين قضائيين جديدين؛ في دولة الإمارات العربية المتحدة، من خلال مكاتب في دبي وأبو ظبي، وفي سوريا عبر مكتب في دمشق. إن هذه المكاتب الجديدة تعزز من بصمتنا الإقليمية وقدراتنا العابرة للحدود.

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 والامتنال 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 العنصر الدولي 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)
The Legal 500

الحموري ومشاركوه

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

كرديستان، اربيل

وزيران، مهلا ٢١٣، زقاق ٥٧

الحموري ومشاركوه للمحاماة والاستشارات القانونية ©2026

ايميل: info@hammourilaw.com

موقع الكتروني: www.hammourilaw.com