

عمادة الدراسات العليا
جامعة القدس
برنامج ماجستير القانون

التنظيم القانوني لعقد التأجير التمويلي
(دراسة مقارنة)

Legal Regulation of the leasing contract
(A comparative study)

رسالة ماجستير
القدس - فلسطين

1440هـ - 2019 م

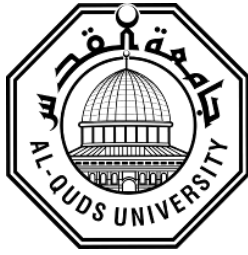
إعداد:

رجب عبد الحميد رجب دنديس
بكالوريوس قانون-جامعة القدس / فلسطين

المشرف: الدكتور عبد الرؤوف السناوي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص
من برنامج الدراسات العليا، كلية الحقوق /جامعة القدس

1440هـ - 2019م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
برنامج ماجستير القانون

إجازة الرسالة
التنظيم القانوني لعقد التأجير التمويلي
(دراسة مقارنة)

إعداد الطالب: رجب عبد الحميد رجب دنديس
الرقم الجامعي: 21411612

إشراف: الدكتور عبد الرؤوف السناوي

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ: / / 2019م من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة أسمائهم وتواقيعهم:

1. رئيس اللجنة: د. عبد الرؤوف السناوي التوقيع:
2. ممتحناً داخلياً: د. التوقيع:
3. ممتحناً خارجياً: أ.د. التوقيع:

القدس-فلسطين

1440هـ/2019م

إهداء

إلى وطني العزيز بحاضره وماضيه ومستقبله إلى فلسطين بكل ربوعها من النهر إلى النهر
إلى من قضى نحبه شهيداً على درب الحرية.....إلى من قضى ربيع شبابه في سجون
الاحتلال لأجل الكرامة...

إلى أكنونة الصفاء... وجوهرة الوفاء... باعثة الطمأنينة والأمل... أسرتي الحبيبة

إلى روح والدي الذي دعمني حتى وصلت وصلت لما أنا عليه الآن...إلى والدي سر توفيقني
في الحياة....إلى زوجتي التي أرقّت ليالٍ طوال لأنجز هذا البحث....إلى أخي علي الذي
يقضي ربيع عمره اسيراً لنحيا بكرامة.

وإلى جميع الأهل والأحبة والأصدقاء....

أهديهم جميعاً باكورة عملي

الباحث

إقرار

أقر أنا معد الرسالة بانها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وانها نتيجة أبحاثي الخاصة' باستثناء ما تم الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة او أي جزء منها، لم يقدم لنيل اية درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

الاسم: رجب عبد الحميد رجب دنديس

التوقيع.....

التاريخ: / / 2018م.

الشكر والثناء

أقدم بجزيل الشكر وبالغ الامتنان والتقدير إلى الأستاذ الدكتور عبد الرؤوف السناوي المشرف على هذه الرسالة، الذي أعطاني من وقته وجهده الكثير، ولم يرض على بأي توجيه أو معلومة، منذ أن كانت هذه الدراسة مجرد فكرة، وكان لي نعم الموجه في كافة فصولها وجزئياتها.

كما أتقدم بالشكر والتقدير لكافة الأساتذة الكرام الذين شاركوا في نقد ومناقشة الدراسة وإثراءها، فكانت آراءهم وأفكارهم ومقترحاتهم النيرة عاملاً في ضبط دراستي على الوجه السليم.

الباحث

المخلص

عقد التأجير التمويلي أو ما يعرف بالإيجار التمويلي، أو ما يقابله بالمصطلح الإنجليزي (leasing) هو من العقود الحديثة نسبياً على الساحة العربية إذا ما قورن بعقد الإيجار التقليدي، ويمثل التأجير التمويلي وسيلة جديدة ومبتكرة لتمويل الأصول والاستثمارات، وجوهر عقد التأجير التمويلي يتمثل في وجود شخصين أحدهما يدعى المؤجر والآخر يدعى بالمستأجر، يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من منفعة عين مؤجرة معينة في مقابل قيام المستأجر بدفع الأقساط الإيجارية المتفق عليها، ويحق للمستأجر عند نهاية العقد أن يختار أحد ثلاثة خيارات مقرر له، وهي: أن يمتلك المأجور أو أن يعيده للمؤجر أو أن يقوم بتجديد العقد.

وبالرغم من أن عقد التأجير التمويلي يتشابه إلى حد كبير مع غيره من العقود كعقد التأجير العادي...، إلا أنه يشتمل على طبيعة خاصة تتمثل في خصوصية أحكامه، ومن هذا المنطلق جاءت هذه الدراسة لبيان ماهية عقد التأجير التمويلي وطبيعته القانونية، والتزامات العاقدين فيه، وكيفية انتهائه، والآثار التي تترتب على ذلك،، واعتمدت الدراسة تحليل أحكام عقد التأجير التمويلي في القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي، ومقارنتها بالأحكام الواردة في كل من التشريعين المصري والأردني.

وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كان من أبرزها: تحديد ماهية عقد التأجير التمويلي، وطبيعته القانونية، والتزامات العاقدين فيه، والآثار القانونية التي تترتب على انعقاده، وانقضائه، كما توصلت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات التي تتعلق بضرورة قيام المشرع الفلسطيني بتعديل بعض الأحكام الواردة في القرار بقانون رقم (6) وذلك بتعديل بعض النصوص الواردة فيه، وإضافة أخرى، كتنظيم خيار المستأجر بالشراء وفق قواعد محددة، وجعله من الشروط التي يجب أن يشملها عقد التأجير التمويلي، وضرورة إعادة النظر في نص الفقرة الثانية من المادة (24) إلى ضرورة استحداث نص ينظم حق المؤجر بالتفتيش على المأجور للتأكد من استعمال المستأجر له وفقاً لما أعد له، وضرورة تعديل نص المادة (17) من القرار والتي تحمل المستأجر تبعة هلاك الأموال المأجورة، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، وغيرها من النصوص.

Abstract

Leasing contract is a modern contract compared to the conventional lease. Finance leasing is a new and innovative means of financing assets and investments. The essence of the financial leasing contract is the presence of two people One is called the lessor and the other is called the lessee, the lessor is obliged to enable the lessor of the interest of a particular leased entity in return for the tenant to pay the agreed lease payments. The tenant is entitled at the end of the contract to choose one of three options prescribed for him: Lease or renew the contract,

Despite the fact that the financial leasing contract is very similar to other contracts, such as the ordinary lease contract ... However, it includes a special nature in the privacy of its provisions. In this sense, this study is intended to explain the nature of the financial leasing contract and its legal nature, And the implications thereof. The study adopted an analysis of the provisions of the financial leasing contract in the Palestinian Legislative Decree No. (6) of 2014 regarding financial leasing, and compared them with the provisions contained in both the Egyptian and Jordanian legislations,

The study concluded with a set of results, the most important of which were: the definition of the concept of financial leasing contract, its legal nature, the obligations of the contract holders, the legal implications of its convening and its termination. The study also reached a number of recommendations regarding the need for the Palestinian legislator to amend certain provisions In Resolution No. (6) by amending some of the provisions contained therein.

فهرس المحتويات:

الصفحة	الموضوع
أ	إقرار
ب	الشكر والتقدير
ج	الملخص
د	Abstract
هـ	فهرس المحتويات
1	المقدمة
4	أهمية الدراسة
5	أهداف الدراسة
5	الدراسات السابقة
9	إشكالية الدراسة
11	حدود الدراسة
11	منهج الدراسة
12	مصطلحات الدراسة
13	الفصل الأول: ماهية عقد الإيجار التمويلي
14	المبحث الأول: الملامح التاريخية لنشوء وتطور عقد التأجير التمويلي
20	المبحث الثاني: تعريف عقد التأجير التمويلي
20	المطلب الأول: التعريفات الفقهية لعقد التأجير التمويلي
23	المطلب الثاني: التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي

الصفحة	الموضوع
32	المبحث الثالث: صور عقد التأجير التمويلي
33	المطلب الأول: الصور القانونية لعقد التأجير التمويلي
35	المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي
37	المبحث الرابع: خصائص عقد التأجير التمويلي
37	المطلب الأول: الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي
42	المطلب الثاني: الخصائص المميزة لعقد التأجير التمويلي
47	المبحث الخامس: أهمية التأجير التمويلي ومزاياه
47	المطلب الأول: أهمية عقد التأجير التمويلي
49	المطلب الثاني: مزايا عقد التأجير التمويلي
52	الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي
53	المبحث الأول : تكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي
53	المطلب الأول: الاتجاهات التقليدية في تكييف عقد التأجير التمويلي
62	المطلب الثاني:الاتجاهات الحديثة في تكييف عقد التأجير التمويلي
65	المبحث الثاني: أركان عقد التأجير التمويلي
65	المطلب الأول:التراضي في عقد التأجير التمويلي
68	المطلب الثاني:المحل في عقد التأجير التمويلي
72	المطلب الثالث:السبب في عقد التأجير التمويلي
74	الفصل الثالث: آثار عقد التأجير التمويلي
75	المبحث الأول: التزامات وحقوق المؤجر في عقد التأجير التمويلي

الصفحة	الموضوع
75	المطلب الأول: التزامات المؤجر
95	المطلب الثاني: حقوق المؤجر التمويلي
101	المبحث الثاني: التزامات وحقوق المستأجر في عقد التأجير التمويلي
101	المطلب الأول: التزامات المستأجر
108	المطلب الثاني: حقوق المستأجر
111	الفصل الرابع: انتهاء عقد التأجير التمويلي
112	المبحث الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته
112	المطلب الأول: مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته
115	المطلب الثاني: الخيارات المقررة عند انتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي
122	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على انتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي
130	المبحث الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته
131	المطلب الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي باتفاق أطرافه
133	المطلب الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالفسخ القضائي
140	المطلب الثالث: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالانفساخ
145	النتائج
149	التوصيات
151	قائمة المراجع
158	الملحق: نموذج مقترح لعقد تأجير تمويلي

المقدمة

عادة ما يقف في طريق المشروعات الاستثمارية العديد من العوائق، ولعل من أهمها التمويل، فحتى وقت قريب كان المعروف أن سبل الحصول على التمويل المتاحة أمام المستثمرين تنحصر في طريقتين، هما: التمويل الذاتي، والاقتراض، ولكن التطبيق العملي كشف الكثير من الصعوبات والانتقادات التي تكتنف إتباع الطريقتين السابقتين، فاللجوء إلى رأس المال بشكل مباشر لتمويل المشاريع يؤدي إلى تقليص السيولة المالية للأشخاص أو المشروعات، أما اللجوء للاقتراض فعادة ما يتطلب تقديم ضمانات معقدة، ودفع فوائد دورية للمقرض، ذلك مع الالتزام برد المال المقترض في آجال قد لا تخدم مصالح المقرض⁽¹⁾.

وأمام الانتقادات الموجهة لطرق التمويل التقليدية، وتزايد الطلب على تمويل خدمات التجارة والاستثمار على اختلاف أنواعها، ابتدع الفكر الاقتصادي طريقة تمويل جديدة، عرفت بالتأجير التمويلي أو ما عرف بـ (الليزنج)⁽²⁾، وجوهر فكرة التأجير التمويلي يقوم على "التعاقد بين شخص ما يدعى المستأجر وشخص آخر يدعى المؤجر، وبموجب هذا العقد يحق للمستأجر الانتفاع بالمأجور مقابل إيجار يدفعه، متحملاً المخاطر التي

(1) الشرقاوي، البنوك الإسلامية ونظام التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، القاهرة/ 2001م، ص198_199.

(2) دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دار الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 1998م، ص10.

تتعلق بالمأجور، على أن تتحول ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد⁽¹⁾.

وباعتماد طريقة التأجير التمويلي وانتشارها حول العالم، وأمام ما يثيره عقد التأجير التمويلي من علاقات قانونية متشابكة، قد تؤدي إلى حدوث النزاعات، فقد اتجهت معظم الأنظمة القانونية حول العالم ومنها العربية⁽²⁾، إلى تنظيمه كأحد الأنشطة التجارية والتمويلية المستجدة من خلال تقنين هذا العقد بما يعرف بتشريعات التأجير التمويلي، وتستهدف هذه التشريعات عادة وضع نظام لتسجيل وقيود عقود التأجير التمويلي، ووضع ما يلزم من الأحكام التي تضبط هذا العقد، وتنظم حقوق والتزامات أطرافه، وتعالج طرق انتهائه، وما قد ينشأ عنه من نزاعات.

أما عن الوضع القانوني لعقد التأجير التمويلي في فلسطين، فإنه وحتى وقت غير بعيد، لم يتم العمل بنظام التأجير التمويلي، ولعل ذلك يرجع بشكل رئيسي إلى غياب المؤسسات التمويلية التي تعمل بموجب هذا العقد، وإلى عدم وجود قانون خاص ينظم أحكامه باستثناء بعض مشاريع القوانين غير السارية⁽³⁾، وقد ظل الوضع كذلك

(1) أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، (بحث منشور)، مؤتمر المؤسسات الإسلامية: معالم وآفاق المستقبل، دبي، 15_17 مايو، 2005م، المجلد 3، ص111.

(2) على سبيل المثال: القانون رقم (95) لسنة 1995م الخاص بعقد التأجير التمويلي في مصر، وقانون التأجير التمويلي الأردني رقم (22) لسنة 2008م، والقانون اللبناني الخاص بتنظيم التأجير التمويلي لعام 1999م.

(3) كمشروع قانون ضمان الحقوق في الأموال المنقولة الفلسطيني المقدم من وزارة التجارة والاقتصاد إلى ديوان الفتوى والتشريع في العام 2002م، والذي اشتمل على عدة فصول نظم أحدها عقد التأجير التمويلي بسبعة وأربعين مادة، و مشروع قانون التأجير التمويلي الفلسطيني المقترح في العام 2005م، والذي ضم أربعة وثلاثين مادة قانونية في تنظيم عقد التأجير التمويلي.

حتى صدر القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الخاص بشأن التأجير التمويلي⁽¹⁾، ودخل حيز السريان، فنظم عقد التأجير التمويلي بأحكام خاصة، وتميز هذا القانون بقره من بعض القوانين والتشريعات العربية المعنية في هذا المجال.

ولأن القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي هو التشريع النافذ حالياً في فلسطين في مجال عقود التأجير التمويل؛ فقد تم التركيز على أحكامه وجعله منطلقاً لدراسة هذا العقد، وأحكامه المختلفة، وفق تحليل نصوصه، ومقارنتها مع مثيلاتها في قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م⁽²⁾، وقانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995م، إضافة إلى تعليمات رقم (1) لسنة 2016 المتعلقة بترخيص شركة التأجير التمويلي وتعليمات رقم (6) لسنة 2012 بشأن التأجير التمويلي إضافة إلى بعض الأحكام النموذجية لهذا العقد، والمستفاة من الفقه والقضاء.

ومن أجل ذلك فقد قسمت هذه الدراسة إلى أربعة فصول، تتناول الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي، فيما تتناول الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، وكان الفصل الثالث بعنوان: آثار عقد التأجير التمويلي، أما الفصل الرابع، والأخير فكان بعنوان: انتهاء عقد التأجير التمويلي.

(1) القرار الخاص بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد: 107، بتاريخ: 2014/5/28م، متاح على موقع قسطاس، على الرابط الإلكتروني التالي: <http://qistas.com/pal/laws/3651204>.

(2) تم اختيار قانون التأجير التمويلي الأردني أساساً للمقارنة والمقارنة نظراً لعدة اعتبارات، أهمها: تشابه الواقع الاجتماعي والاقتصادي في فلسطين مع الواقع الأردني، ووحدة البيئة القانونية والتشريعية في كل من البلدين الشقيقين، حيث إن أغلب التشريعات المدنية السارية في فلسطين هي تشريعات أردنية حتى اللحظة.

أهمية الدراسة

تستمد هذه الدراسة أهميتها من الأمور التالية:

1. الانتشار الواسع والأهمية الكبرى التي اكتسبها عقد التأجير التمويلي كوسيلة لتمويل الاستثمارات، وما رافق ذلك من قيام المشرعين في الدول العربية بإصدار قوانين خاصة حديثة _نسيباً_ تنظم عقد التأجير التمويلي، وهو الأمر الذي لم يواكبه الفقه والقضاء العربيان بالصورة المثلى، إذ لم ينل هذا العقد حقه من البحث والتحليل.

2. ضرورة تعزيز النظام القانوني الفلسطيني بالدراسات التي من شأنها تطوير القوانين والأنظمة التي تحكم مختلف المسائل القانونية المستحدثة ، ومنها عقد التأجير التمويلي، وذلك من خلال دراسة الأحكام التي تضمنها القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي، ومقارنتها بغيرها من الأحكام في القوانين العربية، لبيان أي قصور أو خلل يعتري أحكام القرار بقانون، وبالتالي مساعدة المشرع الفلسطيني مستقبلاً على تداركه، وتعديله، والخروج بقانون يلبي الحاجة المرجوة منه، فينظم التعامل بعقد التأجير التمويلي بطريقة تضمن حفظ التوازن العقدي بين أطراف العقد من جهة، وتسهم في استقرار التعامل به من جهة أخرى.

3. الحاجة الماسة لمواكبة المستجدات القانونية من ناحية أكاديمية، ففي ظل ما يشهده العالم من تطور في مختلف المجالات السياسية والإدارية والاقتصادية...، برز على السطح العديد من المفاهيم القانونية المستحدثة، التي تضبط إيقاع الحياة العملية، ومن بينها عقد التأجير التمويلي، فكان لابد من مواكبة هذا التطور، ودراسة هذا المفهوم، بطريقة أكاديمية مستفيضة، تحاول الوصول إلى نتائج سليمة مبنية على أسس علمية.

4. تشكل الدراسة مساهمة في دفع عجلة البحث العلمي الوطني، كما أنها قد تكون خطوة إلى الأمام في تشجيع رفد المكتبة العربية عموماً، والمكتبة الفلسطينية خصوصاً بالمزيد من الأبحاث والدراسات العلمية.

5. تأتي الدراسة كمحاولة لتشجيع وتطوير التعامل بعقد التأجير التمويلي، وذلك بصفته آلية لتفعيل الاستثمار بما يضمنه من تقديم التمويل لذوي الدخل المحدود الذين ليس لديهم ضمانات تخولهم الدخول في مشاريع استثمارية تتطلب ضمانات تقليدية، فالتأجير التمويلي هو أسلوب يقدم ضمانات كافية، ويسهم في دفع عجلة التنمية، على ما سيتقدم بيانه

أهداف الدراسة

هدفت الدراسة بشكل رئيسي إلى تناول مفهوم عقد التأجير التمويلي وطبيعته القانونية والآثار التي يترتبها بين طرفيه، وعرض كيفية انتهائه والآثار والأحكام التي تترتب على ذلك في ضوء القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني، الخاص بالتأجير التمويلي و بعض التشريعات العربية المقارنة، بهدف قياس مدى فعالية نصوص القرار بقانون، ومحاولة تدارك أي نقص أو تناقض في أحكامه.

الدراسات السابقة

1. دراسة المساعيد (1994م) ، بعنوان: "عقد الإيجار المنتهي بالتمليك"⁽¹⁾.

وهي من أولى الدراسات القانونية الأكاديمية التي ناقشت عقد التأجير التمويلي، وقد قدمت لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية من جامعة اليرموك في الأردن، وتناول الباحث فيها مفهوم عقد التأجير التمويلي وتعرض لطبيعة عقد التأجير التمويلي

(1) المساعيد، سليمان، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة اليرموك، اردن، الأردن، 1994م.

القانونية، فبين أركان العقد وشروطه، وقام بدراسة التأجير التمويلي من خلال أحكام الشريعة الإسلامية، واستعرض الباحث في الدراسة العديد من الآراء الفقهية التي قيلت بصدد عقد التأجير التمويلي، أو ما يقابله في التسمية: بالإجارة المنتهية بالتملك، واستخدم الباحث في الدراسة المنهج الاستقرائي الاستنباطي، والمنهج المقارن، حيث قام باستقراء أحكام عقد التأجير التمويلي من خلال دراسة العديد من الاتجاهات الفقهية القانونية و التشريعية، وقام بمقارنة هذه الأحكام مع أحكام الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي.

وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كان من أهمها: جواز أن يكون محل عقد التأجير التمويلي مالاً منقولاً أو عقاراً، وأن الفقه الإسلامي يتسع ليستوعب الأحكام النموذجية لعقد التأجير التمويلي في مختلف التشريعات الوضعية، وخلصت الدراسة إلى ضرورة إصدار تشريع خاص بعقد التأجير التمويلي في الأردن، حيث إن الأحكام العامة للعقود، أو الأحكام الخاصة لعقدي الإيجار والبيع لا تفي بتنظيم التركيب الخاص لعقد التأجير التمويلي.

2. دراسة الرشدي (2010م)، بعنوان: "الإجارة المنتهية بالتملك" (1).

وهي دراسة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص من جامعة الشرق الأوسط بعمان، وقد تناولت الدراسة الإطار التاريخي والقانوني لعقد التأجير التمويلي، والذي اسماه الباحث في الدراسة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وتناولت الدراسة الخلفية النظرية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وماهيته،

(1) الرشدي، محمد، الإجارة المنتهية بالتملك، (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2010م.

وطبيعته القانونية، وموقف الشريعة الإسلامية منه، واستخدم الباحث في الدراسة المنهجين الوصفي والمقارن، حيث قام بوصف مشكلة الدراسة، وبدراسة عقد التأجير التمويلي من خلال مختلف الآراء الفقهية، والأحكام التشريعية المقارنة، وجعل من القانون الأردني والشريعة الإسلامية منطلقاً له في دراسته.

وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج كان من أهمها: أنه ووفقاً لقانون التأجير التمويلي الأردني يصح أن يكون محل عقد التأجير التمويلي مالاً منقولاً أو غير منقول، وأن المشرع الأردني أحسن حينما لم يشترط في أن تكون الأموال محل العقد مخصصة للاستعمال المهني أو أن تكون ذات طبيعة إنتاجية، خلافاً لما اشترطه المشرع المصري، كما خرجت الدراسة بمجموعة من التوصيات وهي: ضرورة نشر مفهوم التأجير التمويلي بين المؤسسات الخاصة والشركات، وإلى ضرورة توضيح وتسهيل الإجراءات المتبعة للدوائر والمؤسسات الحكومية المرتبطة بتنفيذ القوانين التي تنظم التأجير التمويلي، وإلى ضرورة إيجاد مظلة ضمان للأصول المؤجرة.

3. دراسة ضبان (2015م)، بعنوان: "عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة"⁽¹⁾.

وهي دراسة فقهية مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن من الجامعة الإسلامية بغزة، واشتملت الدراسة على البحث في حقيقة التأجير التمويلي وأنواعه ومجالاته، وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي، كما بحثت الدراسة في أركانه وضوابطه، والآثار المترتبة عليه وأسباب انتهائه.، وقد اتبعت الباحثة في

(1) ضبان، حنان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، (رسالة ماجستير)، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2015م.

دراستها المنهج الاستقرائي الاستنباطي، وذلك بتتبع حقيقة عقد التأجير التمويلي وبيان تكييفه الفقهي وحكمه الشرعي واستخلاص الضوابط الشرعية التي يرتبط بها.

وتوصلت الباحثة من خلال الدراسة إلى مجموعة من النتائج كان من أبرزها: أن عقد التأجير التمويلي من العقود المستحدثة الجائزة شرعاً؛ مع ضرورة الالتزام بالضوابط الشرعية له، وأن أركان عقد التأجير التمويلي المنظم في القانون الوضعي وأحكامه هي ذاتها أركان عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، وأن المسميان وإن اختلفا فهما يدلان على مفهوم واحد، كذلك توصلت الباحثة إلى نتيجة مهمة أخرى، وهي أن عقد التأجير التمويلي هو عقد مستقل، ومركب، فبالرغم من اشتماله على عدة عقود إلا أنه يتمتع بكيان مستقل، أما عن أهم التوصيات التي خرجت بها الدراسة فهي ضرورة تشجيع القائمين على التشريع في فلسطين على سن قانون خاص بالتأجير التمويلي على غرار باقي الدول، وتشجيع المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في فلسطين على العمل بنظام التأجير التمويلي.

التعقيب على الدراسات السابقة:

باستقراء الدراسات السابقة وغيرها من الدراسات نجد بأن كل منها ركزت على جانب معين من عقد التأجير التمويلي، ففي حين ركزت أغلب هذه الدراسات على مدى توافق عقد التأجير التمويلي مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومدى استيعاب الفقه الإسلامي لأحكام هذا العقد، انصبت الدراسات الأخرى على دراسة أحكام عقد التأجير التمويلي في تشريع معين كالتشريع الأمريكي أو الفرنسي أو المصري.

بينما جاءت دراسة الباحث من أجل محاولة تحديد ماهية والطبيعة القانونية النموذجية لعقد التأجير التمويلي، والإحاطة بأحكام ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات، وغيرها من الآثار، وصولاً إلى الانتهاء، وذلك من خلال استعراض مختلف الآراء الفقهية والتشريعات القانونية التي تناولت العقد، فبالرغم من اعتماد الدراسة على القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي منطلقاً للبحث والدراسة، إلا أن الدراسة قارنت بينه وبين قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (22) لسنة 2008م، وقانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995م، وجعلت منهما أساساً للمقارنة والمقارنة.

كذلك يميز هذه الدراسة عن غيرها في أنها دراسة قانونية بحتة، فهي بعيدة عن كل من علم الإدارة، والاقتصاد، والمحاسبة وعلوم الفقه الإسلامي المتنوعة، والتي تناولت جميعها دراسة نشاط التأجير التمويلي وفقاً لمعطياتها الخاصة، فهدف الدراسة الأساسي هو التعرض لعقد التأجير التمويلي من الناحية القانونية من خلال بيان ماهيته، وطبيعته، وآثاره المتمثلة في ما قد ينشأ عنه من علاقات مولدة للحقوق والالتزامات، والمراكز القانونية .

إشكالية الدراسة:

تكمن مشكلة الدراسة في محاولة توضيح ماهية وطبيعة وآثار عقد التأجير التمويلي في إطار عدم وجود اتفاق فقهي أو تشريعي حول هذه العناصر، ويرجع ذلك لعدد من الاعتبارات أهمها حداثة عقد التأجير التمويلي النسبية، واختلاف تكييفه، وآثاره

من تشريع لآخر، مما يخلق إشكالية رئيسية تدور حول طبيعة هذا العقد، وخصوصاً أنه ينطوي على أكثر من عملية كالانتفاع، ونقل الملكية.

كذلك تكمن مشكلة هذه الدراسة في محاولة استجلاء وعرض مختلف الأحكام المتعلقة بعقد التأجير التمويلي، وعرض الاتجاهات التشريعية والفقهية المختلفة في كل مسألة من مسائله، بهدف محاولة الوصول إلى مجموعة من القواعد النموذجية التي تضمن وجود منظومة قانونية تغطي جميع المسائل التي تنشأ عن العقد، وتحافظ على التوازن العقدي بين طرفيه.

وعلى ما تقدم ستحاول الدراسة الخوض في عقد التأجير التمويلي في النظام القانوني الفلسطيني، من خلال تحديد ماهية هذا العقد وطبيعته القانونية، وما ينشأ عنه من آثار، إضافة إلى الأحكام الخاصة بانتهائه، من خلال دراسة وتحليل مختلف الأحكام الخاصة التي ينطوي عليها، ومن أجل تحقيق ذلك، سيحاول الباحث الإجابة عن التساؤلات الرئيسية التالية:

1. ما مفهوم وماهية عقد التأجير التمويلي ؟
2. ما الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي ؟
3. ما آثار عقد الامتياز التجاري بالنسبة للعاقدين ؟
4. كيف ينتهي عقد التأجير التمويلي، وما الآثار المترتبة على انتهائه؟

حدود الدراسة

الدراسة وكقاعدة عامة لا تخضع لمقياس زماني أو مكاني، فهي تنصب على دراسة ماهية وطبيعة وآثار عقد التأجير التمويلي في مختلف الاتجاهات الفقهية والتشريعية المتنوعة، هذا بالرغم من تركيزها على كل من القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي الفلسطيني والتشريعين الأردني والمصري.

منهج الدراسة

اعتمد الباحث في الدراسة على المناهج العلمية التالية:

- 1: المنهج الاستقرائي الاستنباطي، حيث قام الباحث باستقراء مختلف الحقائق والمعلومات والآراء الفقهية والتشريعات القانونية المتعلقة بعقد التأجير التمويلي، واستنبط منها المواضيع والمسائل المتعلقة بموضوع الدراسة.
- 2: المنهج الوصفي المقارن: حيث قام الباحث بوصف الحقائق والآراء التي جمعها وأطلع عليها، وقام بتحليلها ومقارنتها، متبعاً الأصول والخطوات المعتمدة في البحث العلمي، وعمد إلى مقارنة الأحكام المتعلقة بعقد التأجير التمويلي في التشريعين الأردني والمصري من جهة، و القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بعقد التأجير التمويلي من جهة أخرى.

وقد تم تقسيم الدراسة إلى مقدمة وأربعة فصول وخاتمة احتوت النتائج والتوصيات، أما عن فصول الدراسة الأربعة، فهي الفصل الأول، والذي جاء بعنوان: ماهية عقد التأجير التمويلي، والفصل الثاني وعنوانه: الطبيعة القانونية لعقد التأجير

التمويلي، والفصل الثالث بعنوان آثار عقد التأجير التمويلي، أما الفصل الرابع والأخير ف جاء تحت عنوان: انتهاء عقد التأجير التمويلي.

مصطلحات الدراسة:

- **التأجير التمويلي:** النشاط الذي يمارسه المؤجر والذي يمنح بموجبه حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير وفقاً لأحكام عقد التأجير التمويلي.
- **عقد التأجير التمويلي:** عقد خطي يتم إبرامه و تنظيمه وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.
- **العين المؤجرة:** كل مال منقول أو غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مراراً مع بقاء عينه ولا يشمل النقود أو الأوراق التجارية أو الأوراق المالية.
- **المستأجر:** الشخص الذي له حق حيازة واستخدام العين المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي، ويشمل المصطلح كل مستأجر «ومستأجر من الباطن» ما لم يدل السياق على خلاف ذلك.
- **المؤجر:** الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة، والذي تكون غايته الرئيسية مباشرة نشاط التأجير التمويلي بموجب عقد التأجير التمويلي، ولا يشمل المصطلح الشركة العادية أو الشركة المدنية.
- **دفعات التأجير:** البذل الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر على دفعات وفق أحكام عقد التأجير التمويلي. المورد: الشخص الذي ينقل ملكية العين المؤجرة محل عقد التأجير التمويلي إلى المؤجر.

الفصل الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي

من أجل الوقوف على حقيقة عقد التأجير التمويلي وبناء صورة متكاملة عن ماهيته، كان لابد من التعريف بنشأة هذا العقد من خلال استعراض جذوره التاريخية، ثم استعراض أهم التعريفات القانونية له _سواء الفقهية أو التشريعية منها _، وبعد ذلك، كان لابد من بيان أبرز صور هذا العقد، و توضيح خصائصه، ومناقشة أهميته، وما يحققه من مزايا، وقد جاء هذا الفصل في مستهل الدراسة، كتوطئة وتمهيد، ضروريين قبل الدخول في العمق القانوني لعقد التأجير التمويلي، وما يتضمنه من أحكام، و تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث الخمسة التالية:

المبحث الأول: الملامح التاريخية لنشوء وتطور عقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني: تعريف عقد التأجير التمويلي

المبحث الثالث: صور عقد التأجير التمويلي

المبحث الرابع: خصائص عقد التأجير التمويلي

المبحث الخامس: أهمية التأجير التمويلي ومزاياه

المبحث الأول: الملامح التاريخية لنشوء وتطور عقد التأجير التمويلي

تعتبر فكرة العقد إحدى أهم الأفكار التي ترتبط بالنشاط الاقتصادي الذي مارسه الإنسان منذ قديم الزمن، إذ ترتبط بنشوء فكرة الملكية في حد ذاتها، والتأجير التمويلي بوصفه عقداً لا يخرج عن هذا الأصل، حيث يرى الفقيه (توم كلارك) أن الجذور الأولى لعقد التأجير التمويلي تعود إلى العهود القديمة، فيرجح أن التأجير التمويلي يرجع إلى ثلاثة آلاف عام قبل الميلاد، حيث استخدمه السومريون والفراعنة على شكل إيجار تشغيلي للمعدات والأدوات الزراعية في مقابل الحصول على جزء من المحصول، واستمر العمل بهذه الآلية في الشرق الأدنى إلى أن انتشر هذا النظام في مختلف الحضارات المجاورة، وكننتيجة لذلك ظهر نظام الإئتمان في ظل القانون الروماني، حيث كان المقرض يشترط نقل ملكية الشيء المبيع إليه ضماناً لدينه، في إطار ما سمي حينها بعقد الأمان⁽¹⁾.

وهو ما يعني أن تقنية التأجير التمويلي بمفهومها البدائي ولدت مع مفهوم الملكية، وتطورت مع التطورات التي حصلت في المحيط الاقتصادي، فانطبعت بالحاجة وضرورة التكامل، مما حتم خلق علاقات ترابط ضرورية بين الأفراد، كان من أبرزها ظهور فكرة الإيجار نفسه، فالإيجار يعتبر فكرة قديمة حديثة، نجدها في كل تاريخ الإنسانية المدني، إذ أنه يترجم حالة من الحاجة المادية لدى طرف ما من الأفراد، فهو ترجمة حقيقية لظاهرة التمييز بين ملكية الشيء، والحاجة إلى الاستمتاع به، واستخدامه دون تملكه⁽²⁾.

(1) Tom Clarck, **Leasing Finance Euromoney**, London, 1985, P:1_2.

(2) رضوان، فايز، **عقد التأجير التمويلي**، الطبعة الثانية، (د.د.)، 1997م، ص 14.

وإذا كان ما ذكر سابقاً هو محاولة لتأصيل تاريخ نشوء عقد التأجير التمويلي من خلال بلورة بعض أشكال التعامل الإنساني القديمة في قالب من الفلسفة القانونية، فإنه من الثابت أن إرهابات العمل بنظام التأجير التمويلي ظهرت في كنف اقتصاديات النقل، فقد كان لنمو السكك الحديدية نتيجة في ازدهار النهضة الصناعية التي شهدتها بريطانيا في منتصف القرن السابع عشر، وكان لذلك أثر بالغ في ظهور مشكلة التمويل اللازم لشراء عربات السكك الحديدية، وما يلزمها من معدات، وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من الشركات التي مارست تأجير عربات السكك الحديدية ومعداتهما، مثل الشركة الشمالية المركزية للعربات⁽¹⁾.

وفي أواخر القرن السابع عشر، وفي بريطانيا أيضاً، وعلى إثر قيام أحد تجار الآلات الموسيقية ببيع آلاته للموسيقيين، من خلال تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، واشترطه استعادتها حال عدم أداء المشتري للقسط في الموعد المتفق عليه، قام نزاع بين هذا التاجر وأحد زبائنه، الذين تأخروا عن السداد، فلجأ التاجر إلى القضاء الإنجليزي مطالباً باستعادة آتته الموسيقية، فقرر القضاء حينها الحكم لصالحه، برد آتته إليه، وتضمن الحكم في هذه القضية إقرار القضاء الإنجليزي ولأول مرة بأحد معالم نظام التأجير التمويلي، حيث جاء في حيثيات الحكم " إن العقد المبرم بين المتداعيين هو عقد إيجار مقرون بخيار الشراء." ولعله ليس إلا من الإنصاف، القول بأن هذا القرار، هو المولد الأول لعقد التأجير التمويلي بماهيته المعروفة⁽²⁾.

(1) أبو الليل، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، مرجع سابق، 131.

(2) نقلاً عن: أدريوش، أحمد، التمويل بالكراء، الطبعة الأولى، دار الوكيل للطباعة والنشر/ القنيطرة، المغرب، 1998م، ص 79_80.

أما عن البداية الحقيقية لعقد التأجير التمويلي بصورته الحديثة، فتشير معظم الدراسات إلى أن هذا العقد ظهر في مطلع الخمسينيات من القرن الماضي في الولايات المتحدة الأمريكية، إذ أن ظهوره يرتبط برجل أمريكي يدعى "جونيوور بوث" (Jonior boothe) ، والذي كان يملك مصنعاً لإنتاج المواد الغذائية المعلبة، وأثناء الحرب الكورية في العام 1950م لجأ الجيش الأمريكي إلى التعاقد مع السيد "بوث" لتزويد الجيش بمنتجاته، إلا أن طاقة مصنعه الإنتاجية كانت لا تكفي لإنتاج الكميات الكبيرة التي طلبها الجيش الأمريكي، كما لم يكن لدى المصنع الأموال الكافية لشراء آلات جديدة، ولما كان السيد "بوث" لا يرغب في خسارة هذه الصفقة، اهتدى إلى فكرة تأجير الأصول الإنتاجية التي يحتاجها، وبالفعل اتضح أن هذا الحل فعال، ومجد اقتصادياً، مما دفع به إلى تأسيس شركة (United stats leasing Corporation) في العام 1952م، والتي تعد أول شركة تحترف التأجير التمويلي، ليس في الولايات المتحدة فحسب، إنما في العالم أجمع⁽¹⁾.

ولم يلبث التأجير التمويلي حتى انتشر في جميع أنحاء الولايات المتحدة، لينتقل بعد ذلك إلى القارة الأوروبية كنتيجة طبيعية لنجاحته الاقتصادية، ولتضخم رأس المال والتجارة الأمريكية في ذلك الوقت، وكان أول انتشاره في أوروبا في المملكة المتحدة، ومنها انتقلت عدوى التأجير التمويلي إلى إيطاليا، واسبانيا، هولندا وفرنسا، وباقي الدول الأوروبية⁽²⁾.

(1) برادة، محمد، عقد الائتمان الإيجار على المنقولات بين الفقه والقضاء، الطبعة الأولى، دار المعرفة للنشر، الرباط، 1998م، ص 13_14.

(2) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 19_20.

ففي فرنسا عرف نظام التأجير التمويلي عام 1962م، عندما تم إنشاء شركة (Loca france) كأول شركة مارست التأجير التمويلي في الجمهورية الفرنسية، وما لبثت هذه الشركة في الظهور وتحقيق النجاح، حتى ظهرت بعدها العديد من الشركات التي تحترف ذات النشاط، مما دفع المشرع الفرنسي إلى تنظيم هذا العقد تشريعياً لأول مرة من خلال القانون رقم: (455) لسنة 1966م، والذي وضع القواعد القانونية لتنظيم عمليات التأجير التمويلي، وليكون هذا القانون هو الأول من نوعه، وبمطابقة الأصل التشريعي التاريخي لهذا العقد⁽¹⁾، فكانت الولايات المتحدة هي صاحبة السبق العملي في تطبيق فكرة التأجير التمويلي، وكانت فرنسا هي صاحبة السبق التشريعي في تنظيمه بقانون خاص.

ثم تلاحق ظهور التشريعات الأوروبية التي تنظم نشاط التأجير التمويلي، ففي اسبانيا تم تنظيم هذا النشاط بموجب القانون رقم (15) لسنة 1977م، وفي البرتغال بالمرسوم رقم (171) لسنة 1979م⁽²⁾.

أما عن الواقع العربي فقد انتشر النموذج الفرنسي لعقد التأجير التمويلي في العديد من الدول العربية بالتدريج، وكانت الدول الخاضعة لنفوذ رأس المال الفرنسي هي السبابة في ظهور هذا النظام، ويأتي المغرب على رأس هذه الدول، فبالرغم من عدم وجود تشريع خاص بالتأجير التمويلي في المغرب فقد "تم تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي فيه في عام 1965م، وأطلق عليها "مغرب ليزنغ"، واستمر ظهور مثل هذه

(1) ناصيف، إلياس، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008م، ص 89.

(2) الصغير، حسام الدين، الإيجار التمويلي، الطبعة الأولى، دار النهضة، القاهرة، 1994م، ص 5.

الشركات التي تحترف التأجير التمويلي، وظلت تخضع لمدة ثلاثين سنة للقواعد العامة في القانون المدني المغربي⁽¹⁾، قبل أن يفرد المشرع المغربي لهذا العقد نصوصاً خاصة في مدونة قانون التجارة الصادرة في العام 1996م.

وبالنسبة للوضع في مصر، فلم يتم العمل بنظام التأجير التمويلي إلا حينما أصدر المشرع قانوناً خاصاً لتنظيم هذا النشاط، فقد أصدر مجلس الشعب المصري القانون رقم (95) لسنة 1995م، والذي ينظم أحكام التأجير التمويلي، والذي يعتبر أول قانون عربي يتناول عقد التأجير التمويلي بالتنظيم الشامل.

وفي لبنان، أقر مجلس النواب اللبناني القانون الخاص بتنظيم عمليات التأجير التمويلي في القانون رقم (160) لسنة 1999م، ومنذ ذلك الوقت ظهرت المؤسسات المالية التي تستخدم فكرة عقد التأجير التمويلي كأساس لنشاطها التجاري والمالي.

ولا يختلف الوضع كثيراً بالنسبة للوضع في الأردن، فلم يظهر أي نشاط مالي يعتمد عقد التأجير التمويلي، إلا حين أعد مشروع خاص بعقود التأجير التمويلي في العام 1997م، إلا أنه بقي مجرد مشروع، إلى أن صدر قانون التأجير التمويلي رقم (16) لسنة 2002م، فكان أول تشريع أردني ينظم أحكام عقد التأجير التمويلي، تلاه العديد من التعديلات والتغيرات، وصولاً إلى قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008م والمعمول به في الأردن حالياً⁽²⁾.

(1) أدريوش، التمويل بالكراء، مرجع سابق، ص 104.

(2) قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م، المنشور بتاريخ 2008/8/17م في الجريدة الرسمية، ص 3422.

وفي المملكة العربية السعودية، وفي مطلع العام 2012م، صدرت مجموعة من الأنظمة عرفت بأنظمة التمويل العقاري، وكان من بينها نظام التأجير التمويلي⁽¹⁾، والذي اشتمل على ثمانية وعشرين مادة نظمت مختلف أحكام عقد التأجير التمويلي، ومن ثم صدرت بموجب النظام لائحة تنفيذية، اشتملت على العديد من الأحكام المتعلقة بتنظيم قطاع التأجير التمويلي، والتي أعطت الاختصاص لمؤسسة النقد العربي السعودي للإشراف عليه.

وعن واقع التأجير التمويلي في فلسطين، يمكن القول بأنه لم يتم العمل بهذا النظام حتى وقت قريب، وتحديداً إلى وقت صدور القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الخاص بالتأجير التمويلي⁽²⁾، ثم صدر بموجب القرار بقانون مجموعة من التعليمات المتعلقة بتطبيقه، وهي التعليمات رقم (6) لسنة 2012، والتعليمات رقم (1) لسنة 2016م⁽³⁾، والتي نصت على اختصاص هيئة رأس المال الفلسطيني في الرقابة والإشراف على تنظيم قطاع التأجير التمويلي في فلسطين.

(1) صدر نظام التأجير التمويلي السعودي بموجب مرسوم ملكي رقم: م/48، بتاريخ: 13/8/1433هـ، الموافق: 2012/7/3م، متاح على موقع الرسمي لمجلس الوزراء السعودي على الرابط: <https://laws.boe.gov.sa>.

(2) القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الخاص بشأن التأجير التمويلي، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد: 107، بتاريخ: 2014/5/28م متاح على موقع قسطاس، على الرابط الإلكتروني التالي: <http://qistas.com/pal/laws/3651204>.

(3) التعليمات رقم (6) لسنة 2012 والتعليمات رقم (1) لسنة 2016م، متاحة على موقع المفتي الإلكتروني التابع لجامعة بير زيت، على الرابط: <http://muqtafi.birzeit.edu/>.

المبحث الثاني: تعريف عقد التأجير التمويلي

بالرغم من أن عقد التأجير التمويلي يدور حول فكرة واحدة، إلا أنه وكنتيجة لحدائته، واختلاف العناصر التي ركز عليها كل جانب في تعريفه فقد تباينت التعريفات الفقهية والقانونية له، ولعل أهم أسباب ذلك هو اختلاف النظر إلى طبيعته القانونية بين الاتجاهات الفقهية والقانونية المتنوعة⁽¹⁾، وبالتالي تنوع أحكام هذا العقد في مختلف النظم القانونية، فمنها _ وعلى سبيل المثال _ ما جعل محل العقد خاصاً بالمنقولات ومنها ما جعله خاصاً بالعقارات، ومنها ما لا يفرق بين المنقولات والعقارات، كذلك فإن منها ما يشترط غاية خاصة من الأصول المستأجرة كضرورة استخدامها في النشاط الاستثماري أو التجاري، ومنها ما لا يشترط أية غاية، ونعرض لمختلف هذه التعريفات في محاولة للوصول إلى ماهية ومفهوم عقد التأجير التمويلي، في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التعريفات الفقهية لعقد التأجير التمويلي

يعرف جانب من الفقه عقد التأجير التمويلي بأنه: "عقد الإجارة الذي تنتقل من خلاله كل مخاطر ونفقات ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر سواء انتقلت في النهاية أم لا"⁽²⁾.

ومن التعريفات الشائعة لعقد التأجير التمويلي أنه: عبارة عن ترتيبات تجارية تعاقدية أو اتفاق ينتقل بمقتضاه إلى المستأجر حق استخدام أصل معين مملوك للمؤجر، خلال فترة زمنية معينة، مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها⁽¹⁾.

(1) الخصاونة، علاء الدين، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، (رسالة ماجستير)، جامعة آل البيت، مكتبة الثقافة العربية، عمان، ص14 وما بعدها.

(2) احمد، دنيا، الإجارة المنتهية بالتأميك، (بحث منشور)، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد، جامعة الأزهر، العدد:9، 1999م، ص54.

كما يعرف بأنه: " اتفاق تعاقدى بين طرفين يخول أحدهما حق الانتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة⁽²⁾ .

ويلاحظ في التعريفات السابقة أنها ركزت على مخاطر ونفقات ملكية الأصل، دون تحديد لماهية هذا الأصل أو غايته، وأنه لم يذكر أي مدة زمنية للعقد أو مدى أيلولة ملكية الأصول بعد انتهاء العقد، فهو يكيف عقد هذا العقد على أنه عقد إيجار يتميز عن عقد الإيجار العادي بأنه ينقل تبعة تحمل التزامات الملكية من المؤجر إلى المستأجر .

ويعرفه جانب آخر من الفقه بأنه: "عبارة عن اتفاق لتمويل واستخدام أصول رأسمالية يتم بين طرفين: المؤجر: الذي يتولى شراء الأصل الرأسمالي، والمستأجر: الذي يحق له استخدام وتشغيل هذا الأصل، مقابل أداء قيمة إيجارية، يتفق عليها دون إلزام المستأجر بشراء هذا الأصل في نهاية مدة الاتفاق أو خلالها"⁽³⁾. ويحسب لهذا التعريف أن تنبه إلى مسألة أيلولة ملكية الأصل المؤجرة.

ومن تعريفاته "أن يقوم المصرف بتأجير عين كالسيارة مثلاً إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء مدة العقد، ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد"⁽⁴⁾.

(1) السائح، أمجد، التأجير التمويلي في الأردن، (بحث منشور) مجلة جمعية البنوك في الأردن، العدد:5، أيار، 2007م، ص37.

(2) قاسم، علي، الجوانب القانونية للتأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990م، ص10.

(3) أبو قمر، إيهاب، مفهوم التأجير التمويلي، (بحث منشور)، مجلة المستثمرون، العدد:50 تاريخ:2006/5/14م، ص267.

(4) شبير، محمد، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار النفائس، عمان، 1998م، ص281.

ويؤخذ على هذا التعريف أنه وإلى جانب أنه قصر الجهة المؤجرة بالمصرف دون غيرها، أنه لم يحدد أي خيار بالنسبة للمستأجر في أن ينقل إليه ملكية الأصل أو لا يفعل، كذلك فإنه لم يحدد طبيعة هذا الانتقال فهي بسبب العقد نفسه، أم أنها عقد جديد، كالبيع، أو الهبة، أو غيرها.

كذلك يعرف عقد التأجير التمويلي بأنه: "عقد يتمكن بمقتضاه المستأجر من استعمال واستغلال الأصول المستأجرة التي يحتاجها دون الحاجة إلى شرائها أو تملكها، خلال مدة طويلة نسبياً تعادل العمر الاقتصادي للأصول أو تقاربها، مقابل قيمة إيجارية متفق عليها في العقد، كما يتضمن خيار تملك الأصل في نهاية المدة العقدية، وهو يوقع على المستأجر التزام الصيانة والتأمين على المأجور خلال مدة العقد"⁽¹⁾.

ويعرف أيضاً بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر للمستأجر لمدة محددة منقولات مملوكة له أصلاً، أو تلقاها من طرف آخر، أو عقارات أو منشآت يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها مقابل قيمة إيجارية محددة، على أن يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المأجور كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، والذي يراعى في تحديده مبالغ الأجرة التي أداها خلال مدة العقد أو رده إلى المؤجر أو تجديد العقد في حالة عدم اختيار شراء المال المؤجر"⁽²⁾.

وبالتدقيق في التعريفين السابقين نجدهما وبالرغم من طولهما قد استدركا على النقص الوارد في التعريفات الأولى، فقد تضمننا أطراف العقد وطبيعة العلاقة بينهما، ومدة

(1) أبو قمر، مفهوم التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 269.

(2) Giovanoli, Mario, **Le Crédit -bail (Leasing)**, En Europe Développement et Nature Juridique, Etude Comparative avec référence particulière aux droit français, allemand, belge, Italien, et suisse, Librairie Technique Paris 1980,P16.

العقد، ومسألة أيلولة ملكية الأصل بعد انتهاء مدة العقد، إضافة إلى أنهما لم يقصرا الأصل في مال محدد كالمنقول أو العقار، إضافة إلى أن كل من التعريفين السابقين لم يخص غاية أو سبباً خاصاً لمحل العقد، وذكر جانباً هاماً من التزامات أطرافه، وهو التزام الصيانة والتأمين وتبعية الهلاك على المستأجر، والتزام نقل الملكية على المؤجر حال إنتهاء العقد، وعلى ما تقدم يؤيد الباحث كلاص من التعريفين السابقين.

المطلب الثاني: التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي

يمكن القول بوجود مدرستين تشريعتين أساسيتين، وضعتا القواعد الأساسية لهذا العقد، وهما المدرسة الأنجلوسكسونية، والمدرسة اللاتينية، وقد تأثرت المدرسة العربية بشكل كبير بالمدرسة اللاتينية في تعيد عقد الامتياز التجاري، ووضع تعريف محدد له كما سيتقدم، وتبعاً لذلك نعرض لتعريف عقد التأجير التمويلي في مختلف الأنظمة القانونية في الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي في القانون الأنجلوسكسوني

تعرف المادة (103) من التقنين التجاري الأمريكي الموحد عقد التأجير التمويلي بأنه: عقد إيجار لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يلتزم بالتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر⁽¹⁾.

(1) الصغير، الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 12.

وتعرفه هيئة معايير المحاسبة المالية بالولايات المتحدة في المعيار رقم (13)

منها بأنه: "اتفاق ينقل حق استخدام الشيء في فترة محسوبة من الوقت"⁽¹⁾.

أما في النظام الإنجليزي، فيعرف التأجير التمويلي بأنه: عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر يتضمن أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول، والمستأجر حائزا ومستعملا لها مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار، ولا يعطي عقد التأجير التمويلي للمستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك الأصول لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهائه⁽²⁾.

ويرى الفقيه (فان هورن) أن التأجير التمويلي في القانون الإنجليزي هو عقد غير قابل للإلغاء من جانب المستأجر، إذ يتعهد بموجبه بالقيام بدفع أقساط الإيجار للمؤجر الذي يظل محتفظاً بالملكية مقابل حصوله على منفعة الشيء المؤجر، وذلك لفترة تعادل العمر الافتراضي للأصل، كما تزيد قيمة الأقساط التي يقوم المستأجر بدفعها على ثمن شراء الأصل⁽³⁾.

وعلى ذلك يمكن القول بأن النظام الإنجليزي يتفق مع النظام الأمريكي في أن كلا النظامين لا يمنحان المستأجر الحق أو يلقيان على عاتقه التزاماً بتملك الأصول لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهائه.

(1) ذات المرجع، ص12.

(2) الصغير، الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص12_13.

(3) Van horne, james, **financial management and policy**, printic hall intenational, london, 1982, P:563.

غير أن المفهوم الإنجليزي لعقد التأجير التمويلي يختلف عن المفهوم الأمريكي، حيث إن النظام الإنجليزي يتيح للمستأجر الحصول على نسبة كبيرة من ثمن الأصل في حالة بيعه من قبل المؤجر في نهاية مدة الإيجار، أما في النظام الأمريكي فإن المؤجر يحتفظ لنفسه بالقيمة المتبقية من الأصل، كما لا يستطيع المستأجر وليس له الحق في المشاركة في بيع الأصل إلى الغير بعد انتهاء مدة الإيجار، كما أنه لا يملك الحق في طلب تجديد هذه المدة⁽¹⁾.

وعلى ضوء ما تقدم يمكن استخلاص أن التأجير التمويلي في النظام الأنجلوسكسوني عموماً هو وسيلة لتمويل استعمال الأصل، وليس وسيلة لتملكه أو شرائه بخلاف النظام اللاتيني على ما سينتقد، كما أنه لم يفرق بين منقول أو غير منقول، ولم يحدد غاية من استخدام المال المأجور.

الفرع الثاني: تعريف عقد التأجير التمويلي في القانون اللاتيني

يعتبر القانون الفرنسي حامل لواء النظام اللاتيني في القانون عموماً، وفي التشريع المتعلق بعقد التأجير التمويلي خصوصاً، إذ أن أول قانون عرف عقد التأجير التمويلي ونظمه بأحكام خاصة هو قانون التأجير التمويلي الفرنسي رقم (2) لسنة 1966م، المعدل بالقانون رقم (28) لسنة 1967م، والذي عرف عملية التأجير التمويلي بأنها: "عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة، والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل المالكة لها، وذلك عندما تخول هذه العمليات للمستأجر

⁽¹⁾ أبو قمر، مفهوم التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 219.

الحق في تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار، مقابل ثمن يتفق عليه، ويعتد فيه بما سبق دفعه على سبيل الإيجار"⁽¹⁾.

ويلاحظ في أن المشرع الفرنسي قصر المحل في عقد التأجير التمويلي على المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة، فهو ينظر إلى هذا العقد كأداة لتدعيم النشاط التجاري والاستثماري، كما يلاحظ أن الاتجاه الفرنسي يسير نحو تملك المستأجر للأصل المؤجر مقابل أقساط الإيجار بعد انتهاء مدة العقد.

الفرع الثالث: تعريف عقد التأجير التمويلي في التشريعات العربية

عرف المشرع المغربي عقد التأجير التمويلي في المادة (431) من مدونة التجارة الصادرة في العام 1996م، بقوله: " كل عملية إكراء للسلع التجهيزية أو المعدات أو الآلات التي تمكن المكتري كيفما كان تكييف تلك العمليات من أن يملك في تاريخ يحدده المالك كل أو بعض السلع المكراة لقاء ثمن متفق عليه يراعى فيه جزء على الأقل من المبالغ المدفوعة على سبيل الكراء."⁽²⁾.

ويلاحظ في تعريف المشرع المغربي أنه تأثر بالمشرع الفرنسي بشكل كبير في تحديده لنوعية الأصول المستأجرة، فهو يقصرها في السلع التجهيزية والأدوات والمعدات، كما يلاحظ أنه يشترط أن يملك المستأجر الأصول المؤجرة في تاريخ محدد، ولقاء ثمن يراعى فيه جزء من أقساط الإجارة.

(1) الحجازي، عبيد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي، الطبعة الأولى، دار النهضة القاهرة، 1994م، ص416.

(2) متاح على الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للحكومة المغربية: <http://www.sgg.gov.ma>

أما المشرع المصري فيعرف عقد التأجير التمويلي في المادة (2) من القانون رقم (95) لسنة 1995م الخاص بالتأجير التمويلي، بقوله:

1: كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له، أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر والمستأجر.

2: كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقاراً أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجازية التي يحددها العقد.

3: كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويليّاً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

ويلاحظ في تعريف المشرع المصري أن محل عقد التأجير التمويلي يشتمل على المنقولات والعقارات، وأي قيميات أخرى، كالعناصر المعنوية للمحل التجاري مثلاً، ولم يقصرها بالأدوات والمعدات، كذلك لم يحدد غاية معينة لعملية التأجير كما فعل كل من المشرعين الفرنسي والمغربي.

أما المشرع الأردني فقد عرف عملية التأجير التمويلي في المادة (3) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (16) لسنة 2002م على أنه: "العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور"، وهذا لا يعتبر بحد ذاته تعريفاً كافياً دالاً على وجود عقد

تأجير تمويل، إذ لا بدّ أن يقترن هذا التعريف بإحدى الحالات المنصوص عليها بذات المادة في الفقرة (ب) وهي: "1: أن يتضمن العقد التزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء العقد. 2: أن يتضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد. 3: ألا تقل مدة العقد عن 75% من العمر التقديري للانتفاع بالمأجور. 4: إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن 90% من قيمة المأجور المحددة في العقد" وعلى ذلك يجب أن يقترن عقد التأجير التمويلي وفقاً لأحكام هذا القانون بإحدى هذه الصور حتى يعتبر عقد تأجير تمويلي.

ولكن المشرع الأردني عاد عن التعريف السابق، لا بل أنه عاد أيضاً عن الاتجاه القاضي بإقران العقد بهذه الحالات الأربعة، وكان ذلك بإصداره لقانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008م المعمول به حالياً في الأردن، والذي لم يتصدى لتعريف عقد التأجير التمويلي بصورة مباشرة كما في القانون القديم، فقد نصت المادة (3) منه على أنه: " يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء: 1: أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير. 2: أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار".

ومن الملاحظ أن المشرع الأردني علق وصف العقد بالتأجير التمويلي على مجموعة من الأوصاف والشروط وهي: قيام المؤجر بتملك المأجور من طرف ثالث يدعى المورد بهدف تأجيره، وقيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وحسب، وذلك دون النظر إلى ضرورة وجود خيار الشراء المقرر للمستأجر، أو نوع

الأموال المؤجرة أكانت منقولة أو غير منقولة، ودون أن يخصص الغاية من استخدامها بصورة تخدم حرفة أو غيرها، وعلى ذلك يصح أن يتم عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني على عقار مخصص لغايات السكن.

وبالنسبة لتعريف عقد التأجير التمويلي في مشاريع القوانين الفلسطينية نجدها متعددة، ومختلفة ومتناثرة بين عدد من المشاريع، فقد عرف مشروع قانون ضمان الحقوق في الأموال المنقولة الفلسطيني عقد التأجير التمويلي في متن المادة (93) منه بقوله: "عقد الإيجار التمويلي هو: العقد الذي يخول بموجبه حق حيازة واستعمال أحد الأموال المنقولة والمال المؤجر لفترة من الزمن يحددها المتعاقدان مقابل دفع قيمة محددة من قبل المستأجر".

وبالنظر إلى هذا التعريف فإنه لا يعدو كونه تعريفاً للإجارة العادية، حيث خلا من أي عناصر تميز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار العادي، باستثناء أنه قصر الإجارة على الأموال المنقولة.

ثم عاد المشروع وعرف عقد التأجير التمويلي مرة أخرى في نص المادة (130) منه، وسماه هذه المرة بعقد الإيجار المالي، حيث جاء في متنها: "إن عقد الإيجار المالي هو عقد إيجار مبرم كجزء من معاملة عقد إيجار مالي، ومعاملة عقد الإيجار المالي هي معاملة يقوم فيها المؤجر بما يلي: أ: إبرام عقد توريد بشروط موافق عليها من المستأجر بقدر ما تتعلق بحق المستأجر مع مورد للمال مسمى من المستأجر وعلى بينة من أن المال سوف يؤجر إلى المستأجر ويحصل المؤجر بموجبه على المال وفقاً لمواصفات مقدمة من المستأجر في ظل ظروف لا يعتمد المستأجر فيها بصورة رئيسية على مهارة

أو تقدير المؤجر . ب: تأجير المال إلى المستأجر، وفي حالة قيام المستأجر بتأجير المال من الباطن يكون المستأجر من الباطن مستأجرًا وعقد الإيجار من الباطن عقد إيجار مال."

وبالرغم من أن هذا التعريف هو الأقرب إلى حقيقة عقد التأجير التمويلي، إلا أنه يؤخذ عليه عدم تطرقه لأهمية خيارات العاقدين عند انتهاء الإجارة في عملية تكيف العقد، وخصوصاً خيار المستأجر بشراء المأجور كما فعل المشرع الأردني، الذي ذكر صراحة عدم تأثير وجود هذا الخيار من عدمه، في انعقاد عقد التأجير التمويلي.

وقد تلافى ذلك مشروع قانون التأجير التمويلي الفلسطيني لسنة 2005م، والذي عرف عقد التأجير التمويلي في المادة الثالثة منه بقوله: "يقصد بالتأجير التمويلي أي تأجير مع أو بدون خيار الشراء تتوافر فيه الشروط التالية: أ: يحدد المستأجر العين المؤجرة ويختار المورد. ب: أن يمتلك المؤجر العين المؤجرة أو الحق في حيازة العين المؤجرة محل اتفاقية التأجير واستخدامها مع علم المورد بذلك. ج: يمنح المؤجر حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر وتمكينه من الانتفاع بالمأجور لمدة محددة مقابل دفعات الإيجار".

ويلاحظ من النص أن المشروع نحا منحى المشرع الأردني في استبعاد خيار الشراء لغاية تكيف العقد على أنه عقد تأجير تمويلي، بل أنه أجراه في مختلف عمليات التأجير، وقرنه بمجموعة من الشروط المتعلقة بمحل العقد، وهو المأجور نفسه، والمنفعة وبدلها.

أما القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي فقد عرف في المادة الأولى منه التأجير التمويلي بأنه: "النشاط الذي يمارسه المؤجر والذي يمنح بموجبه حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير وفقاً لأحكام عقد التأجير التمويلي، وعرف عقد التأجير التمويلي في ذات المادة بأنه: "عقد خطي يتم إبرامه و تنظيمه وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون".

ثم أشرت القرار بقانون رقم(6) مجموعة من الشروط التي لا بد من توافرها في العقد حتى يكون عقد تأجير تمويلي، حيث جاءت هذه الشروط في فيما نصت عليه المادة الرابعة منه بفقرتيها الأولى والثانية، والتي جاء فيها:

" 1. يعتبر العقد عقد تأجير تمويلي إذا تحققت فيه الشروط التالية مجتمعة،

ويستثنى منها شموله أو عدم شموله لخيار الشراء:

أ. أن يحدد المستأجر العين المؤجرة ويختار المورد.

ب. أن يكون تملك المؤجر للعين المؤجرة من المورد بهدف تأجيرها بموجب عقد

التأجير التمويلي.

ج. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات

التأجير.

د. أن يكون عقد التأجير التمويلي خطياً.

2. في حالة عدم تحقق أي من الشروط المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة

تنتفي صفة التأجير التمويلي عن العقد، ولا يخضع لأحكام هذا القرار بقانون."

وعلى ما تقدم يمكن تعريف عقد التأجير التمويلي في ضوء نصوص القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الخاص بشأن التأجير التمويلي بأنه: عقد خطي يتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر يمنح بموجبه المؤجر المستأجر حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير، على ان يختار المستأجر هذه العين من شخص آخر يدعى المورد، وعلى أن يكون تملك المؤجر للعين المؤجرة بهدف تأجيرها.

ويلاحظ من خلال استعراض النصوص السابقة بأن القرار بقانون رقم (6) وضع إطاراً عاماً لمفهوم عقد التأجير التمويلي ركز فيه على عناصر عقد الإيجار العادية وهي حق المستأجر في الحيازة واستخدام العين المؤجرة لمدة محددة، مقابل دفعات التأجير، ثم عاد وأشتراط لانطباق وصف التأجير التمويلي على العقد أربعة شروط رئيسية، وهي أن يحدد المستأجر العين المؤجرة ويختار المورد، وأن يكون تملك المؤجر للعين المؤجرة من المورد بهدف تأجيرها بموجب عقد التأجير التمويلي، وأن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات التأجير، وأن يكون العقد خطياً.

المبحث الثالث: صور عقد التأجير التمويلي

للتأجير التمويلي مجموعة من الصور التي حددها كل من الفقه والقانون ، ويقابل هذه الصور، صورة أخرى في الفقه الإسلامي وهي الإيجارة المنتهية بالتملك، ونناقش في هذا المبحث الصور القانونية لعقد التأجير التمويلي، وما يقابلها في الفقه الإسلامي في المطالبين التاليين:

المطلب الأول: الصور القانونية لعقد التأجير التمويلي

من خلال تتبع مراحل تطور عقد التأجير التمويلي في النصف الأخير من القرن العشرين، وحتى يومنا نجد أن هناك العديد من الصور التي ظهر فيها هذا العقد، وقد حصرها كل من الفقه والقانون في الصور التالية:

1: التأجير المباشر

تمتاز هذه الصورة بأن العقد يتم مباشرة بين المؤجر والمستأجر دون وساطة طرف ثالث، أي ان المؤجر يعتمد على مصادره الذاتية في تأمين المبالغ المطلوبة للتمويل، وغالباً ما يتم إعادة الأصل الرأسمالي للمؤجر في نهاية العقد⁽¹⁾.

وبالنظر إلى الصورة السابقة فإن الباحث لا يجد فرقاً جوهرياً بينها وبين التأجير التشغيلي، أو التأجير العادي، ولا يجد مبرر لاستحداث مثل هذا العقد، بالنظر إلى الالتزامات الجوهرية للمتعاقدين في هذه الصورة نجدها ذاتها هي الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار العادي.

2: التأجير الممول

وهذه الصورة تتأتى عند عدم كفاءة المؤجر لتغطية كامل ثمن الأصل الرأسمالي، فيلجأ إلى طرف ثالث، لتمويل الجزء المتبقي من ثمن الأصل الرأسمالي، وقد يكون هذا الطرف مصرفاً، أو مؤسسة مالية أخرى، وتتميز هذه الصورة عن سابقتها في أن المصادر الذاتية للمؤجر لا تكفي لتغطية المبالغ المطلوبة منه، فهو يحصل على محل

(1) حسن، إسماعيل، التأجير التمويلي للأصول والمعدات في المصارف، (بحث منشور)، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد: 71، 1987م، ص474.

العقد من خلال طرف ثالث، ثم يقوم بتأجيره إلى المستأجر⁽¹⁾، وهو ما أثار خلافاً فقهيّاً حول طبيعة العلاقة بين المستأجر والطرف الثالث المورد⁽²⁾.

3: التأجير التمويلي اللاحق (البيع وإعادة التأجير)

والجديد في هذه الصورة هو أن ملكية الأصل في الأساس كانت تعود للمستأجر، ولكنه باع هذا الأصل للمؤجر، وعاد واستأجره منه، وذلك بناء على اتفاق مسبق، والهدف الرئيسي من ذلك هو الحصول على السيولة النقدية⁽³⁾.

4: التأجير التمويلي التشغيلي

يمتاز هذا النوع بقصر مدة العقد نسبياً، حيث لا تغطي هذه المدة العمر الاقتصادي للأصل الرأسمالي محل العقد، ويغلب تطبيق هذا العقد على الآليات والمعدات والأجهزة، والتي تكون في تطور وتغير مستمر بسبب التقدم التكنولوجي المتواصل، مما يجعل المستأجر يميل إلى العقود القصيرة الأجل، وعدم الالتزام بعقد طويل يقيد فعاليته تقنياً، مما يحتم قصر مدة العقد لمواكبة التطور والحدثة، ومما يميز هذا النوع أنه يعطي الممول فرصة إعادة تأجير الأصل، في حين يمنح المستأجر فرصة تجديد العقد عند انتهائه، ويبقى الممول ملزماً بتبعات الصيانة والتأمين⁽⁴⁾.

(1) المقابلة وآخر، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، مرجع سابق، ص 19 و 92.

(2) سيعمد الباحث إلى مناقشة الخلاف حول العلاقة بين المستأجر والمؤجر في الفصل الثاني من الدراسة عند الحديث عن الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي.

(3) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 72.

(4) المقابلة، علي، جودة، نجيب، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، (بحث منشور)، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد: 4، المجلد 18، جامعة مؤتة، الأردن، 2003م، ص 90 وما بعدها.

وبالنظر إلى أحكام القرار بقانون رقم (6) نجد بأنه أجاز أن يتم عقد التأجير التمويلي وفقاً لجميع الصور السابقة، وذلك فيما نصت عليه المادة (5) منه، حيث جاء فيها: " تعتبر الأنشطة التالية من أنشطة التأجير التمويلي، على سبيل المثال، وتخضع لأحكام هذا القرار بقانون:

1. عملية البيع وإعادة الاستئجار، وتتمثل بقيام الموردّ ببيع المال إلى المؤجر ومن ثم إعادة استئجاره من قبل الموردّ وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون.

2. التأجير من الباطن، ويتمثل بقيام المستأجر (المؤجر من الباطن) بموافقة خطية مسبقة من المؤجر بتأجير العين المؤجرة إلى شخص ثالث (المستأجر من الباطن) مقابل دفعات التأجير، ويعتبر المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام هذا القرار بقانون، ويتمتعان بحقوق أطراف عقد التأجير ويتحملان التزاماتهم .

3. التأجير اللاحق، ويتمثل بإعادة تأجير العين المؤجرة من قبل المؤجر إلى مستأجر جديد بعد فسخ عقد التأجير التمويلي مع المستأجر السابق.

المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي

أهم ما يميز هذه الصورة عن غيرها من صور التأجير التمويلي هو النص على حتمية أيلولة ملكية الأصل المؤجرة إلى المستأجر في نهاية العقد، وذلك بإحدى الطرق التي يتفق عليها بين الطرفين⁽¹⁾، ولهذا العقد في حد ذاته مجموعة من الصور يمكن استعراضها كما يلي:

(1) احمد، الإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سابق، ص39.

أ: الإجارة المقترنة بالهبة، إذ يتم إبرام العقد في هذا النوع على أنه عقد إيجار يتضمن التزام المؤجر بإفراغ ملكية الأصل للمؤجر بعقد مستقل، أو بوعده بهبة الأصل في نهاية المدة العقدية، وذلك بمجرد سداد آخر قسط في عقد الإيجار، وبعدها يتم تنفيذ الوعد بالهبة⁽¹⁾.

ب: الإجارة المقترنة بالبيع بثمن رمزي، ويكون هذا العقد ابتداءً عقد إيجار، ثم يتحول في نهاية المدة الإيجارية ليصبح عقد بيع، ولكن بثمن رمزي، نظير التزام المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية طوال مدة العقد⁽²⁾.

ج: الإجارة مع وعد بالبيع، وفي هذا النوع يبدأ العقد أيضاً بالإجارة على الأصل، ولكن هذه الإجارة تقتصر بوعده ببيع هذا الأصل للمؤجر حال انتهاء مدة العقد، إذا رغب المستأجر بذلك، ومن ثم يتم إبرام عقد البيع لاحقاً، إما بسعر السوق أو بسعر محدد مسبقاً، ومتفق عليه، مع العلم بأنه لا خيار للمؤجر في هذه الصورة إذا اختار المستأجر شراء الأصل المأجور⁽³⁾.

د: الإجارة مع خيار التملك، وفي هذه الصورة يبرم عقد إيجار على الأصل، ويعطى المستأجر خيار التملك خلال أو عند نهاية المدة العقدية، ويعقد جديد بسعر السوق⁽⁴⁾.

(1) السلامي، محمد، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، (بحث منشور)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، جدة، 2000م، ص 8_9.

(2) ذات المرجع، ص 10.

(3) المساعيد، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، مرجع سابق، ص 46.

(4) قرمان، عبد الرحمن، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون (95) لسنة 1995، الطبعة الأولى، دار النهضة، القاهرة، 1997م، ص 21.

المبحث الرابع: خصائص عقد التأجير التمويلي

يتميز عقد التأجير التمويلي بحزمتين من الخصائص، الأولى هي تلك الخصائص العامة التي يشترك فيها مع العديد من العقود المشابهة له، أما الحزمة الثانية فهي الخصائص المميزة له، والتي تظهر استقلاليته وتفرد، وناقش في هذا المبحث هاتين الحزمتين من الخصائص في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي

يشترك عقد التأجير التمويلي مع بعض العقود بمجموعة من الخصائص العامة التي تتميز بها، وهذه الخصائص هي:

1: من العقود الشكلية

العقد الشكلي هو مال لا يكفي مجرد التراضي لانعقاده، بل يجب ان يتم إلى جانب التراضي إتباع شكل معين يوجبه القانون، والغرض الرئيس من شكلية بعض العقود هو تنبيه المتعاقدين إلى أوضاع معينة، كذلك فالشكلية هي وسيلة لحماية الغير الحسن النية⁽¹⁾.

وعقد التأجير التمويلي وبالرغم من انه من العقود الإرادية التي يكفي إلى انعقادها ارتباط الإيجاب بالقبول، إلا أن بعض قوانين التأجير التمويلي كالقانون الأردني والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي⁽²⁾ تشترط لصحة انعقاده شكلية الكتابة⁽¹⁾.

(1) غني، وسن، الشكلية الاتفاقية في العقود، (بحث منشور) متاح على الرابط الإلكتروني: <https://www.iasj.net> ، ص 9_14.

(2) نصت المادة: (5/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني على أنه "أ: يجب أن يكون عقد التأجير خطياً، ..."، و نص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي في المادة (4) على

2: من العقود الملزمة لطرفين

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لكلا المتعاقدين فيه، إذ يرتب منذ نشأته التزامات على كل من المؤجر والمستأجر بحيث يكون كل منهما دائناً ومديناً للأخر في ذات الوقت، حيث يلتزم المؤجر من أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبحسب الغرض الذي أعدت لأجله هذه العين، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الانتفاع بما يسمى الأجرة⁽²⁾، وسنخوض في التزامات العاقدين بشكل مستفيض في الفصل الثالث من هذه الدراسة .

3: من عقود المعاوضة

تتصف التصرفات التي تحتل الربح والخسارة بصفة المعاوضة، وعقد التأجير التمويلي لا يخرج عن هذا الأصل، حيث يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه، فكل منهما يبحث عن مصلحة معينة ويسعى للحصول عليها بإبرامه للعقد⁽³⁾.

وبالنظر إلى عقد التأجير التمويلي نجد بأن المؤجر يقوم بتمويل المعدات أو الأجهزة أو أي مال آخر كالعقارات أو الحقوق المعنوية، وذلك مقابل بدل الإيجار، إضافة إلى هامش ربحي يحققه، وفي المقابل فإن المستأجر يقوم باستخدام المأجور لتحقيق غرضه

وجوب أن يكون عقد التأجير التمويلي مكتوباً كما تم بيانه سابقاً، وهذا بخلاف المشرع المصري الذي لم يورد نصوص في هذا الصدد.

(1) القلاب، هلال، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الريادة للنشر والتوزيع، عمان، 2009م، ص98.

(2) فخري، رياض، الآليات القانونية المميزة لعقد التأجير التمويلي، (رسالة دكتوراه)، جمعة عين شمس، 2003م، ص71.

(3) البدالي، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص139.

سواء أكان هذا الغرض تجارياً، أو غيره، إلى جانب ما قد يسفر عنه العقد من تملك المستأجر للعين المأجورة عند نهايته⁽¹⁾.

4: من العقود الزمنية

يتصف عقد التأجير التمويلي بأنه عقد زمني ويسمى كذلك بالعقد المستمر، حيث يلعب عنصر الزمن فيه دوراً جوهرياً وحاسماً فيه، فعلى أساسه يتحدد عمر العقد، وبالتالي عمر التزامات طرفيه، وبعبارة أخرى وقت انقضاء التزامات كل من العاقدين اتجاه الآخر، فعقد التأجير التمويلي عقد زمني، لأنه يقع على المنفعة والزمن فيه عنصر جوهري لأنه يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها، وهذا الاتجاه هو الذي تبنته معظم التشريعات التي نظمت عقد التأجير التمويلي⁽²⁾.

ويجدر بالذكر أن القضاء الفرنسي وفي أحد أحكامه خرج عن هذا الاتجاه السائد، فعامل عقد التأجير التمويلي على أساس أنه من العقود الفورية⁽³⁾، التي تبدأ وتنتهي بمجرد إلتقاء الإيجاب والقبول معاً، فقد أصدرت محكمة النقض الفرنسية قرار يقضي بحق المؤجر في الأقساط التي قبضها من المستأجر طيلة الفترة التي بقيت فيها العين المؤجرة في حوزته،

(1) البدالي، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 139.

(2) القلاب، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 102.

(3) العقد الفوري: العقد الذي لاهو العقد الذي لا يمثل الزمن عنصراً جوهرياً فيه، فلا ينفذ دفعة واحدة، ولا يقاس به الأداء المعقود عليه، ولا يؤثر في طبيعة العقد الفوري دخول الزمن كعنصر عرضي؛ إذ لا يبنني عليه تحديد محل الالتزام، كما لو تحدد دور الزمن كأجل لتنفيذ الالتزام، أو كمدة لازمة لتنفيذ الالتزام، كما في عقد المقاوله، الصدة، عبد المنعم، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1969م، ص 399.

بالرغم من أن العقد فسخ بين العاقدين لعدم صلاحية الأدوات المؤجرة للمهمة التي أعدت لها، وبالتالي عدم تمكن المستأجر من الانتفاع بها⁽¹⁾.

وفي تقدير الباحث انه لا يعاب على القرار السابق انه تجاهل الطبيعة الزمنية لعقد التأجير التمويلي فحسب، لا بل يعاب عليه أنه خرج أيضاً عن القواعد العامة التي تحكم العقد وأركانه، والتي تقتضي في أن يكون محل العقد قائماً وموجوداً، وخالياً من العيوب، وأن تتجه تصرفات العاقدين فيه إلى ما أرادوه وتراضوا عليه.

وعلى ما تقدم يمكن القول بحتمية الصفة الزمنية لعقد التأجير التمويلي، فإلى جانب ما ذكر سابقاً من كون أن الزمن هو عنصر جوهري في تحديد مدة التزامات طرفيه ووقت انقضائها، فإن هناك ما يضيف أهمية أكبر لعنصر الزمن في هذا العقد على وجه الخصوص، تتجلى في أن الأجرة التي يدفعها المستأجر قد لا تقابل الانتفاع وحده بل قد تتضمن في جانب منها ثمن الشراء، هذا في حالة رغب المستأجر بشراء المأجور في نهاية العقد.

5: من العقود التجارية

يظهر للوهلة الأولى ومن التعريفات التشريعية والفقهية بأن عقد التأجير التمويلي من العقود المدنية، والتي يجريها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون مع بعضهم دون النظر إلى أوصافهم أو مراكزهم القانونية، ولكن حقيقة الأمر أن عقد التأجير التمويلي هو من العقود التجارية، ويتجلى ذلك في اشتراط أن يكون المؤجر شخصاً اعتبارياً أو على الأقل مؤسسة

(1) ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، ص46.

تحترف عملية التأجير⁽¹⁾، وقد نصت العديد من التشريعات على وجوب اشتراط أن يتمتع الموجر بشروط معينة لأداء عقد التأجير التمويلي، ومن بينها التشريع الفلسطيني⁽²⁾.

وتأسيساً على ما تقدم فإن أحد أطراف عقد التأجير التمويلي، وهو الموجر، لا بد أن يتصف بكونه شركة أو تاجراً يحترف هذا النشاط التجاري لأهداف ربحية على الأقل، وبالتالي فإن الأصل اعتبار ما يجريه من طرفه في هذا العقد من قبيل الأعمال التجارية، وبالتالي تنطبق عليه الأحكام الخاصة بالنزاع التجاري، مثل تلك الأحكام التي تتعلق بقواعد الإثبات وأدوار المحاكمة وغيرها، أو قد يتعدى الأمر ذلك فينقصد اختصاص محكمة تجارية في نظر النزاع الناشئ عن العقد⁽³⁾.

(1) القلاب، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 109،

(2) نصت المادة (4) من التعليمات رقم (1) لسنة 2016 الصادرة بموجب القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي على أنه: " يحظر على أي شركة ممارسة نشاط التأجير التمويلي دون الحصول على ترخيص مسبق وفقاً لأحكام هذه التعليمات. 2. يحظر على أي شركة غير حاصلة على ترخيص من الهيئة أن تستعمل بأي صورة كانت عبارة "تأجير تمويلي" أو مرادفاتها سواء باللغة العربية أو بأي لغة أجنبية، أو أن تستعمل في أوراقها ووثائقها ودعاياتها أي لفظ أو عبارة لها علاقة بممارسة نشاط التأجير التمويلي أو تحمل دلالة عليه.

(3) تجدر الإشارة إلى أن معظم الأنظمة القانونية حول العالم لم تأخذ بنظام القضاء التجاري المستقل عن النظام القضائي المدني، فهي تتبع بهذا الشأن نظام القضاء الموحد الذي تنظر فيه المحكمة المدنية ذاتها جميع النزاعات الناشئة عن التصرفات المدنية أو التجارية. إلا أن بعض الأنظمة القانونية خصصت محاكم خاصة للنظر في النزاعات الناشئة عن أسباب تجارية كما هو الحال في بريطانيا، للمزيد: انظر: العلاوين، محمد، نحو قضاء تجاري متخصص، (مقالة علمية)، منشورة على الموقع الإلكتروني لجريدة الوطن: <http://archive.al-watan.com>. مشار إليها بتاريخ: 2015/5/7م.

المطلب الثاني: الخصائص المميزة لعقد التأجير التمويلي

بسبب الخصوصية التي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي، فإنه يتميز بمجموعة من الخصائص التي تشكل في حقيقة الأمر العلامات التي تفرقه عن باقي العقود، سواء التي يتضمنها في نسيجه المركب، أو تلك التي تشبه من حيث الأثر أو الوصف، وقد قسمت هذا المطلب إلى الفروع التالية لمناقشة هذه الخصائص، وعلى النحو التالي:

الفرع الأول: الهيئة الثلاثية لأطراف العقد

سبق وأن تناولنا بأن الاتجاه السائد في الفقه والتشريع هو أن أطراف عقد التأجير التمويلي هما اثنتين: المؤجر والمستأجر، وهو بذلك عقد نموذجي ثنائي الأطراف، ولكن الفقه والقانون عادة ما يذكران إلى جانب هذين الطرفين، شخص آخر يدعى بالمورد، مما يجعل عقد التأجير التمويلي يظهر على هيئة عقد ثلاثي الأطراف، فيظهر المورد وكأنه طرفاً من أطراف العقد⁽¹⁾،

ولبيان هذه المسألة كان لابد من أن نحدد أطراف هذا العقد، ثم نبين الطبيعة القانونية للعلاقة التي تربط بين أطرافه من جهة وبين المورد من جهة أخرى، وفي هذا الصدد يمكن القول بأن كلاً من الفقه والقانون لا يختلفان بأن عقد التأجير التمويلي يتضمن المستأجر، وهو الذي يحوز العين المأجورة، وينتفع بها، مقابل ما يدفعه من أقساط ايجارية، والمؤجر الذي يملك العين المأجورة أو يعطي حق الانتفاع بها إلى شخص آخر لمدة زمنية معينة ومقابل أقساط معلومة⁽²⁾.

(1) مسيردي، سيد، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، (رسالة ماجستير)، جامعة اليرموك، الأردن، 2011م، ص125.

(2) فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص108.

أما الشخص الثالث الذي يسمى بالمورد فهو: ذلك الشخص الذي يوفر الأموال موضوع عملية التأجير التمويلي طبقاً للمواصفات التي يحددها المستأجر ويقوم بتوريدها له، أو يقوم بشرائها وإعادة بيعها للمؤجر ليقوم الأخير بتأجيرها⁽¹⁾، وقد عرفه المشرع الأردني بأنه "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينقل ملكية المأجور محل عقد التأجير إلى المؤجر".

وعلى ذلك فإن المورد يصنف على أنه أحد المتدخلين لإتمام عقد التأجير التمويلي، وأحد العناصر المهمة فيه، حيث تشترط بعض القوانين⁽²⁾ وجوده ابتداءً لإتمام العقد، إذ يقتضي شرط الشراء المسبق لمحل عقد التأجير التمويلي من قبل المؤجر أن يقوم بشرائه من شخص آخر وهو المورد⁽³⁾، والجدير بالذكر هو وجود اتجاه آخر مخالف لهذا الاتجاه، لا يشترط الشراء المسبق للعين المؤجرة من قبل المؤجر، فهو يسمح بأن يقوم المؤجر بتأجير العين المملوكة له مسبقاً، وبالتالي يسمح بانعقاد عقد التأجير التمويلي دون وجود المورد⁽⁴⁾.

وهذين الاتجاهين يثيران إشكالية قانونية تتمحور حول مدى المركز القانوني للمورد في عقد التأجير التمويلي، وبمعنى آخر هل يعتبر المورد طرفاً من أطراف العقد أم لا؟ ، وتبعاً لذلك ما مصدر الالتزامات المتبادلة بينه وبين كل من المؤجر والمستأجر.

(1) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 57.

(2) تشترط بعض القوانين وجود المورد لاعتبار العقد عقد تأجير تمويلي، ومن ضمنها القانونين الأردني والفلسطيني، وهذا يفهم مما نصت عليه المادة (1/3/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني، وما نصت عليه المادة (1/4/أ) من القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي.

(3) البدالي، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 172.

(4) القلاب، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 146.

وقد تنوعت التشريعات والاتجاهات الفقهية، وتدرجت الآراء حيال هذه المسألة، فذهب بعضها للقول بأن أطراف عقد التأجير التمويلي هم ثلاثة (المؤجر والمستأجر والمورد)، ويرتب ذلك أنهم لا يتصورون قيام عقد التأجير التمويلي غير مستجمع أطرافه، وبالتالي فهم يوجبون وجوده، على أساس أنه أحد أطراف العقد، وهذا يرتب أن مصدر التزامات المورد المتبادلة مع طرفي العقد الآخرين وفقاً لهذا الاتجاه هو عقد التأجير التمويلي ذاته⁽¹⁾.

وعلى النقيض، ذهب اتجاه آخر إلى القول بأن أطراف عقد التأجير التمويل هما المؤجر والمستأجر فقط، ولا ضرورة لوجود المورد، وبالتالي فإن وجوده يرتب علاقات مستقلة عن العقد، مع طرفيه بحدود الوظيفة التي يقوم بها اتجاه كل منهم، فعلاقته مع المستأجر قائمة بموجب عقد توريد بينهما حيث يورد إليه العين المزمع أن تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، أما علاقته مع المؤجر فهي خليط بين عقدين هما البيع والوكالة، إذ أنه يبيع المؤجر العين المأجورة محل عقد التأجير، ويكون وكيلاً عنه في تسليمها للمؤجر⁽²⁾.

وظهر اتجاه مختلط، يتبناه كل من المشرع الأردني والفلسطيني، يقرر بأن أطراف عقد التأجير التمويلي هما المؤجر والمستأجر وحدهما، وأن حدود علاقة المورد بالمتعاقدين هي العقود المستقلة بين كل منهم، ولكنه يثبت للمورد دوراً في عقد التأجير التمويلي، لا بل إنه يشترط لوصف العقد بالتأجير التمويلي بأن يشتري المال من طرف ثالث، وهو المورد،

(1) مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص131.

(2) البدالي، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص172_176.

فيما يعرف بشرط الشراء المسبق، وتعامل هذا الاتجاه مع علاقة المورد بطرفي العقد على أساس مرن يتلخص في اشتراط وجوده لتمام العقد، وعدم اعتباره طرفاً فيه⁽¹⁾.

وفي ظل اشتراط قوانين التأجير التمويلي ومن بينها القرار بقانون لضرورة وجود المورد حتى يلحق بالعقد وصف التأجير التمويلي، فإن الباحث يؤيد الاتجاه المختلط الذي يقرر بأن أطراف العقد هما المؤجر والمستأجر، وان المورد ما هو إلا شخص يرتبط بكل من الطرفين بعلاقة أساسها العقد المبرم بينهما، ولكن بحدود الوظيفة التي يقوم بها اتجاه كل منهم.

الفرع الثاني: تعدد خيارات المستأجر عند انتهاء العقد

اختلفت الآراء الفقهية والتشريعية المقارنة في مآل ملكية محل عقد التأجير التمويلي عند انتهاء مدة العقد، فذهبت الاتجاهات التشريعية والفقهية الأنجوسكسونية إلى أن التأجير التمويلي لا يرتب حق الشراء الاختياري للمؤجر عند نهاية العقد، وهذا ما نص عليه كل من القانون الأمريكي والبريطاني⁽²⁾، أما الفقه والقانون الفرانكفوني الذي يمثل القانون الفرنسي فإنه أعطى للمستأجر في نهاية العقد الحق في الشراء الاختياري للعين المأجورة حكماً بموجب القانون، هذا بالإضافة إلى خيار رد المأجور وخيار التجديد⁽³⁾.

(1) القلاب، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 146_153.

(2) الأحذب، عبد الحميد، عقد الليزنغ، (بحث منشور)، مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت، منشورات الحلبي، بيروت، 2002م، ص 88.

(3) المرجع السابق، ص 97، كذلك: بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 105.

وفي هذا الصدد فقد قرر القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي هذا الخيار ولكنه لم ينص عليه صراحة، وسنعرض لهذا بشكل مفصل فيما سيتقدم من الدراسة.

أما المشرع الأردني فلم يجعل من خيار المؤجر في الشراء النقطة المحورية التي يدور حولها العقد، بل إنه لا يقيم وزناً لوجود هذا الخيار حتى ينعقد عقد التأجير التمويلي، وبالرغم من ذلك فقد أجاز ورود هذا الخيار في العقد، وترك أمر ذلك لحرية الأطراف.

وفي تقدير الباحث فإنه من الصواب أن ينص القانون الخاص بتنظيم عقد التأجير التمويلي صراحة على ذكر الخيار الثلاثي الذي يملكه المستأجر عند نهاية العقد، إذ أن هذا الخيار هو أبرز ما يميز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإجارة الإيجار العادي.

الفرع الثالث: مدة عقد التأجير التمويلي

الأصل في مدة عقد التأجير التمويلي أن تكون محددة، وغير قابلة للإلغاء أو التعديل من قبل أحد الأطراف دون الآخر، وبالتالي لا يحق لأي من طرفي العقد إنهاء العقد قبل مدته⁽¹⁾.

ويترتب على ما سبق التزام المستأجر بتأدية الأقساط الإيجارية طوال مدة الانتفاع بالأصل، وحتى انقضاء هذه المدة، والتزام المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بهذه العين المؤجرة حتى انقضاء العقد أيضاً⁽²⁾.

(1) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 154.

(2) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 167.

وغاية هذا الأمر هو ضمان انتفاع المستفيد بالأصل خلال الفترة المحددة وضمان حصول المؤجر على إجمالي قيمة العين المؤجرة أو قيمة ما نقص في ثمنها نتيجة استهلاك المؤجر، إضافة إلى هامش ربح معين.

وسنتناول الأحكام الخاصة بمدة العقد التأجير التمويلي بشيء من التفصيل عند الحديث عن انتهاء العقد في الفصل الرابع من الدراسة.

المبحث الخامس: أهمية عقد التأجير التمويلي ومزاياه

قسم هذا المبحث إلى مطلبين تناول المطلب الأول: أهمية عقد التأجير التمويلي، فيما تناول المطلب الثاني المزايا التي يحققها لكل من طرفيه، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: أهمية عقد التأجير التمويلي

تكمن أهمية التأجير التمويلي بأنه يساهم في النمو الاقتصادي، ويشجع المؤسسات والأفراد على شراء الأصول وتحديثها، حتى تواكب التطورات التكنولوجية، وتحديث الأصول يؤدي إلى تخفيض كلفة الإنتاج، وتحسين نوعية المنتجات، وبالتالي زيادة الصادرات، وينعكس ذلك مباشرة على الاقتصاد بشكل عام، أيضاً من أهمية التأجير التمويلي أنه يقوم بتوجيه التمويل، وبالذات السلع الإنتاجية والرأسمالية، حيث يكون له دور إضافي في خدمة وتطوير الاقتصاد، هذا بالإضافة إلى مقدرة نظام التأجير التمويلي على تلبية حاجات القطاع التجاري بطرق ووسائل حديثة، وملائمة لتمويل النشاط التجاري بوجه عام⁽¹⁾.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 39.

ولعل التّأجير التمويليّ غدى _ في النظم التي تسمح بتأجير العقارات والتي لا تحدد غاية من عملية الاستئجار_، وسيلة لتملك العقارات بقصد السكن⁽¹⁾، فأصبح أحد وسائل تحقق التنمية المستدامة بما يوفره من سهولة في تأمين المسكن للعديد من الفئات التي لا تمتلك من الأموال أو الضمانات ما يؤهلها لذلك، ولا يخفى الأهمية الكبرى التي يتمتع بها قطاع الإسكان في عملية التنمية، في ظل المشكلات الاقتصادية الكبرى التي يعاني منها العالم.

ولأهمية التّأجير التمويليّ الإقتصادي والتنمية، فقد اهتمت بعض المنظمات الدولية وفي مقدمتها مؤسسة التمويل الدولية بتشجيع وتنمية الاستثمار في التّأجير التمويليّ، كمصدر بديل لتمويل شراء المعدات الصناعية والزراعية والتجارية، ذلك مع التركيز على المؤسسات الصغيرة ومتوسطة الحجم التي تعمل بواسطة هذا النظام⁽²⁾.

(1) الشرقاوي، عائشة، البنوك الإسلامية ونظام التّأجير التمويليّ، مرجع سابق، ص201.

(2) دوابه، أشرف، التّأجير التمويليّ: رؤية إسلامية، (بحث منشور)، مقدم إلى مؤتمر الجوانب القانونية للعمليات التموييلية، كلية الحقوق، جامعة الكويت، مارس، 2006م، ص23.

المطلب الثاني: المزايا التي يحققها التأجير التمويلي

تشير الأدبيات الاقتصادية والمالية لما يتمخض عن التأجير التمويلي من مزايا

لكلا طرفيه، المستأجر والمؤجر، وناقش هذه المزايا في الفرعين التاليين::

الفرع الأول: المزايا التي حققها المستأجر

1: تمكين المشروع من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطه الإنتاجي، دون

أن يضطر إلى تجميد جزء كبير من أمواله، إذا ما قام بشرائها، مما يوفر للمشروع مستوى أكبر من السيولة⁽¹⁾.

2: التأجير التمويلي هو الطريقة الوحيدة للحصول على حق استعمال موجودات

أساسية لأجل طويل، دون زيادة قاعدة رأسمال المنشأة المستأجرة⁽²⁾.

3: تسهيل عمليات الإحلال والتجديد، ومواكبة التطور التكنولوجي، مما يسهم في

زيادة القدرة التنافسية للمنتجات⁽³⁾.

4: يمكن التأجير التمويلي المستأجر سداد إيجار الأصول من عائد إنتاجية هذه

الأصول، وهي في حالة التشغيل الكامل/ وبالتالي يقلل ما يتحمله المستأجر من أعباء مالية⁽⁴⁾.

(1) عبد الخالق، سعيد، التأجير كأداة تمويل: أبعاده وتقنياته، (بحث علمي)، ص3، متاح على البوابة القانونية الالكترونية لشركة خدمات المعلومات التشريعية ومعلومات التنمية، مشار إليه بتاريخ: 2012/8/9م،

<http://www.tashreaat.com/LegalStudies>

(2) ذات المرجع، ص3.

(3) ذات المرجع، ص4.

(4) سمير، عبد العزيز، التأجير التمويلي ومدخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية والتطبيقية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، ص8_11.

5: يمكن التأجير التمويلي المستأجر الاستفادة من المزايا الضريبية لعملية التأجير التمويلي، حيث إن قيمة إيجار الآلات يتم استقطاعها من الوعاء الضريبي للمشروع، على اعتبار أنها تكاليف لازمة للحصول على الدخل الخاضع للضريبة⁽¹⁾.

7: حماية مشروع المستأجر من آثار التضخم في المدى القصير وذلك بالنسبة للأصول الرأسمالية المستأجرة⁽²⁾.

8: لا يعتبر التأجير التمويلي عائقاً يقف في وجه الاقتراض، حيث يمكن للمستأجر الاقتراض للتوسع في استثماراته الرأسمالية⁽³⁾.

الفرع الثاني: المزايا التي يحققها للمؤجر

أما بالنسبة للمؤجر فيمكن رصد أهم ما يجنيه من مزايا فيما يلي:

1: توفر عمليات التأجير مجالاً واسعاً للاستثمار بعوائد مناسبة، وبضمان كاف قوامه ملكية الأصول المؤجرة ذاتها⁽⁴⁾.

2: تخفيف العبء الضريبي على المؤجر من خلال خصم قيمة استهلاك الأصول الممول تأجيرها من الوعاء الخاضع للضريبة، وإعفاء المؤجر من جزء من الضريبة المستحقة عليه في حدود نسبة معينة من قيمة الأصول المشتربة لتشغيلها⁽⁵⁾.

3: يعتبر نظام التأجير التمويلي أفضل للمؤجر من نظام البيع بالتقسيط نظراً لسهولة تطبيقه من جهة، والمزايا الائتمانية التي يوفرها من جهة أخرى⁽¹⁾.

(1) ذات المرجع، ص 9.

(2) ذات المرجع، ص 11.

(3) الشرقاوي، البنوك الإسلامية ونظام التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 198.

(4) ذات المرجع، ص 199.

(5) عبد الخالق، سعيد، التأجير كأداة تمويل: أبعاده وتقنياته، مرجع سابق.

4: يؤدي تأجير الأصول إلى زيادة مبيعات المعدات المؤجرة، وذلك لأن هناك

من المستأجرين من يرغب في اقتناء هذه المعدات بعد تجربتها واستخدامها⁽²⁾.

وبالرغم من هذه المزايا التي يحققها عقد التأجير التمويلي، فإنه لا يعني أنه المعجزة التي تحل كل مشاكل تمويل المشاريع التجارية والصناعية....، فهذا النظام لم يوضع لمصلحة المشاريع المستأجرة فحسب، بل لمصلحة الجهات الممولة أيضاً، وبالفعل فإن عقد التأجير التمويلي يتميز بكونه بدل إيجار الأصول من الآلات والمعدات أو العقارات أو التجهيزات وسوها مرتفع ومغالى فيه في معظم الأحيان قياساً على عقد الإيجار العادي لمثل هذه الأموال حيث يؤخذ في الحسبان دفعات الإيجار التمويلي⁽³⁾.

وعلى ذلك فينبغي ألا يفهم أن هذا النظام هو العلاج الناجح لكل مشاكل التمويل، لأن كل نظام فيه ما يحسب له وما يؤخذ عليه، ولكنه يبقى نظاماً فاعلاً للتمويل أكثر جدوى من عملية الاقتراض، ولهذا يشجع الباحث على التعامل بهذا العقد، والذي يحقق آثاراً إيجابية ملموسة على الصعيدين الإقتصادي والتنموي.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 67.

(2) ذات المرجع، ص 68.

(3) ذات المرجع، ص 85.

الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

بعد أن قدمنا في الفصل الأول لماهية عقد التأجير التمويلي فتتبعناه من ناحية تاريخية، وعرضنا لأشهر تعريفاته المعتمدة فقهاً وقانوناً، ثم بينا أبرز صورته وخصائصه ومزاياه، كان لا بد أن نبحت في طبيعته القانونية، وجاء هذا الفصل بعنوان: الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي لهذه الغاية.

وحتى يتم التوصل إلى الطبيعة القانونية بصورة واضحة ، كان لابد في بادئ الأمر البحت في تكييف عقد الإيجار التمويلي، من ثم تحديد أركانه واستعراضها، ومن أجل ذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني: أركان عقد التأجير التمويلي وملامحه القانونية

المبحث الأول : تكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي

تلعب عملية تكييف العقد دوراً كبيراً في توضيح الطبيعة القانونية التي ينضوي عليها، فمن خلال عملية التكييف تتضح العناصر الحقيقية المشكلة لكيان العقد، وهذا بدوره يسهل الوصول إلى الحكم الواجب التطبيق على ما ينشأ عنه من آثار ومراكز قانونية⁽¹⁾.

ولا يختلف الوضع بالنسبة لعقد التأجير التمويلي بوصفه عقداً، فهو كغيره من العقود، ينشأ مراكز قانونية، والتزامات وأوضاع مخصوصة، وهو بذلك مجال لعملية التكييف القانوني، لذلك كان لابد من عرض أبرز الاتجاهات القانونية التي تصدت لتكييفه، ولأجل هذه الغاية فقد قسمت هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: الاتجاهات التقليدية في تكييف عقد التأجير التمويلي

في هذا المطلب سنتناول الاتجاهات الفقهية التي حاولت أن تضع عقد التأجير التمويلي في أحد قوالب العقود التقليدية، حيث كيّف بعض الفقه عقد التأجير التمويلي بأنه عقد إيجار عادي، وكيفه البعض الآخر على أنه من العقود المرتبطة بالبيع، وسنعرض لهذين الاتجاهين ولأبرز الحجج، والآراء المخالفة لها، وذلك في الفرعين التاليين:

(1) عطية مصطفى، متى نحتاج إلى عملية تكييف العقد؟، (مقالة علمية)، منشورة على موقع صوت القوانين، مشار إليها بتاريخ: 2004/12/30م، [.https://lawvoice.wordpress.com/2011/03/26](https://lawvoice.wordpress.com/2011/03/26)

الفرع الأول: تكييف عقد التأجير التمويلي على انه عقد إيجار عادي

ذهب بعض الفقه⁽¹⁾ إلى تكييف عقد التأجير التمويلي، على انه بذاته عقد الإيجار العادي، الذي يقوم بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالمال محل العقد لمدة محددة، ومقابل أقساط محددة، إذ يعرف عقد الإيجار على أنه: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"⁽²⁾، حيث يرى أصحاب هذا الرأي بأن كلاً من عقد الإيجار وعقد الإيجار التمويلي ينصبان على تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل معلوم، ويستند أصحاب هذا التكييف في رأيهم إلى المرتكزات والمبررات التالية⁽³⁾:

1: أن تملك المنفعة _ بقيام المؤجر بمنح حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر وتمكينه من الانتفاع بالمأجور لمدة محددة مقابل دفعات الإيجار_ هو محور كل من عملية الإيجار، وعملية الإيجار التمويلي، إذ أنه يشكل أساس العلاقة الثنائية بين طرفي العقد والتي تدور حول التزامات العاقدين⁽⁴⁾، وهذا ما يمكن فهمه من مختلف القوانين التي عرفت التأجير التمويلي كالقانون الأردني والمصري، القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص106، رضوان، عقد التأجير التمويلي، ص46.

(2) تجدر الإشارة إلى أن تعريف عقد الإيجار في القانون المدني الأردني وهو ذات التعريف الذي تبناه المشرع المصري في المادة (558) من القانون المدني المصري، وهو أيضاً التعريف الوارد في المادة (605) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

(3) رضوان، عقد التأجير التمويلي، ص47 وما بعدها، الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص14_20.

(4) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص586.

2: أن تملك العين المؤجرة من قبل المستأجر في نهاية العقد، هو مجرد خيار في عقد التأجير التمويلي، وهذا الخيار قد لا يذكر أصلاً، ويبقى عقد التأجير التمويلي قائماً وصحيحاً، ومرتباً لآثاره⁽¹⁾، وخصوصاً أن جلّ القوانين التي نظمت التأجير التمويلي لم تشترط شموله خيار الشراء، لا بل على العكس، فإما أنها سكتت عن ذكره عند تعريف عقد التأجير التمويلي كالمشرع المصري⁽²⁾، أو أن هذه القوانين تذكر هذا الخيار في إطار التأكيد على عدم تأثير وجوده من عدمه على وصف عقد التأجير التمويلي، كالقانون الأردني⁽³⁾.

وفي مقابل هذا الاتجاه، ظهر اتجاه فقهي آخر رافض لفكرة تكييف عقد التأجير التمويلي على أساس أنه عقد إيجار عادي، ويستند هذا الاتجاه في دحضه لهذه الفكرة إلى المبررات التالية⁽⁴⁾:

1: إن عقد الإيجار هو تملك المؤجر للمستأجر حق الانتفاع بالمأجور، وعليه فإن عقد الإيجار مكون بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، اللذين تتصرف آثار العقد إليهما وحسب، فهو بذلك عقد بسيط مكون من علاقة قانونية واحدة، وثنائية الأطراف، أما عقد التأجير التمويلي فهو يتكون من ثلاثة أطراف وهم: المؤجر، والمستأجر والمورد، بحيث تتصرف آثار العقد إليهم، وعليه فإن عقد التأجير التمويلي ينشأ علاقة ثلاثية

(1) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 48.

(2) لم يذكر المشرع المصري خيار الشراء في المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي المصري، والتي خصصها لتعريف التأجير التمويلي.

(3) جاء في المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي الأردني: "يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء...."، ومشروع قانون التأجير التمويلي الفلسطيني الذي جاء في المادة الرابعة منه: "يقصد بالتأجير التمويلي أي تأجير مع أو بدون خيار الشراء...".

(4) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 27_37.

تتخللها العديد من الالتزامات والحقوق المتبادلة، والتي لا وجود لها في عقد الإيجار البسيط⁽¹⁾.

2: أنه في عقد التأجير التمويلي من المتصور انتقال ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر حال الاتفاق على ذلك، بخلاف عقد الإيجار العادي المنصب على تملك منفعة المأجور دون تصور تملك رقبته، ومعظم قوانين التأجير التمويلي نصت على هذا الخيار حال الاتفاق عليه⁽²⁾، لا بل إن بعض هذه القوانين جعلت من هذا الخيار أصلاً يجوز الاتفاق على خلافه⁽³⁾ كما تم بيانه سابقاً.

3: أن أغلب المشرعين حول العالم قاموا بتنظيم عقد التأجير التمويلي بقانون مستقل، جاعلين منه من العقود المسماة⁽⁴⁾، وكان هذا في ظل وجود تنظيم لعقد الإيجار، فلو كان العقدان عقداً واحداً لما أقدم المشرع على سن قانون خاص بالتأجير التمويلي، وإلا فإن قيامه بذلك هو من قبيل العبث والتكرار، وهو الأمر الذي يستبعد وفقاً للقواعد القانونية المقررة في قراءة النصوص وتفسيرها، ناهيك عن تخصيص هذه القوانين لأحكام خاصة لعقد التأجير التمويلي لا تتفق مع أحكام عقد الإيجار العادي.

(1) بلعاوي، صفاء، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، (رسالة ماجستير)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2005م، ص 59.

(2) الشوابكة، محمد، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، 2011م، ص 63.

(3) نصت المادة (6/ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني على أنه: "يجوز للمستأجر تملك المأجور مقابل تسديد كامل ما تبقى من بدل الإيجار قبل انتهاء مدة عقد التأجير، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك"، وهذا النص يتطابق مع ما نص عليه القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي في المادة (6/ب)، كما نصت المادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري على أنه: "للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثلث المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها"

(4) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 36.

ومما سبق وباستعراض الاتجاه الذي يكيف عقد التأجير التمويلي بأنه عقد إيجار عادي، والاتجاه المعارض له، وحجج كل منهما، فإن الباحث يميل للأخذ بالاتجاه المعارض، الذي يرفض فكرة تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه عقد إيجار عادي، ويرجع ذلك إلى قوة حجج هذا الاتجاه، وخصوصاً قابلية عقد التأجير التمويلي في أن يتضمن خيار المستأجر تملك المأجور موضوع العقد، وفي اختلاف الالتزامات وخصوصية الأحكام التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي عن تلك تحكم عقد الإيجار⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه من عقود البيع

يذهب اتجاه فقهي إلى القول بأن عقد التأجير التمويلي من عقود البيع، أو أنه عقد وعد بالبيع⁽²⁾، ويذهب بعضه الآخر للقول بأنه عقد بيع بالأقساط⁽³⁾، ونستعرض هذين الاتجاهين على النحو التالي:

1: عقد التأجير التمويلي عقد وعد بالبيع

بالنظر للاتجاه القائل بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد وعد بالبيع، فإنهم يرون بأن المؤجر يعد المستأجر عند نهاية العقد وإتمامه دفع جميع الأقساط بأن يبيعه المال محل العقد إذ أظهر المستأجر رغبته بذلك، وبعد وفائه بجميع الأقساط في عقد الإيجار⁽⁴⁾، فالوعد بالبيع هو "عقد يلتزم بموجبه شخص يسمى الواعد ببيع شيء معين

(1) سيتم مناقشة الأحكام الخاصة لعقد التأجير التمويلي، عند الحديث عن آثار عقد التأجير التمويلي الحديث في الفصل الثالث من الدراسة.

(2) أبو حصوة، زياد، **عقد التأجير التمويلي**، الطبعة الأولى، دار الرأي للطباعة والنشر، القاهرة، 2005م، ص 87.

(3) ناصيف، **عقد اللينغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن**، مرجع سابق، ص 128.

(4) الخصاونة، **التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي**، مرجع سابق، ص 40.

لشخص آخر يسمى بالموعد له إذا أعلن رغبته في ذلك خلال مدة معينة⁽¹⁾، وعلى هذا القول فإن عقد التأجير التمويلي، هو عقد مقترن بالوعد بالبيع من المؤجر إلى المستأجر⁽²⁾.

وبالرجوع إلى عقد الوعد بالبيع نجد بأن المشرع وضع لهذا العقد مجموعة من الأركان والشروط، إذ تنص المادة (105) من القانون المدني الأردني، والتي تتطابق مع منطوق المادة (90) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، على أنه: "1: الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها."

فإذا تعرضنا إلى أحكام الوعد بالبيع، فإننا نلاحظ بأنه عقد ملزم للواعد فقط دون الموعد له، وبموجبه لا يكتسب الموعد له إلا حقاً شخصياً، وليس حقاً عينياً، بحيث تبقى الملكية للواعد، فلا يحق للموعد له أن يتصرف بالمال ببيعه أو رهنه، وهذا ما يشابه عقد التأجير التمويلي، حيث إن المؤجر في عقد التأجير التمويلي ملزم بنقل ملكية العين المؤجرة إذا رغب المستأجر تمويلاً بذلك⁽³⁾، أضف إلى ذلك بأن الموعد له في عقد الوعد بالبيع له خيار التملك، وهو ذات الخيار الذي يملكه المستأجر في عقد التأجير التمويلي إلى جانب الخيارات الأخرى، كذلك فإن الملكية في عقد التأجير التمويلي تبقى للمؤجر مالك الأصول، والملكية في عقد الوعد بالبيع تبقى للواعد.

(1) سعيد، نبيل، العقود المسماة: عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004م، ص81.

(2) أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص88.

(3) انظر المواد: (6/ب)، (12/ج/1)، (12/د) من قانون التأجير التمويلي الأردني، والمادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري.

وبرغم التشابه الكبير بين العقدين، إلا أنه يؤخذ على هذا الاتجاه في التكييف أنه لم يتنبه إلى عنصر المنفعة في عقد التأجير التمويلي، فعقد الوعد بالبيع لا يتضمن التزام الواعد تملك الموعد له منفعة المال الموعود ببيعه، بخلاف عقد التأجير التمويلي الذي يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الأجرة⁽¹⁾.

كذلك فإن الاتجاه السابق جعل من نقل الملكية في عقد التأجير التمويلي محور العقد ومحله الرئيسي، فيما أن نقل الملكية إلى المستأجر في عقد التأجير التمويلي هو مجرد خيار للمستأجر، يمكن له النزول عنه، أو اللجوء إلى خيار آخر كتجديد العقد مثلاً، مع بقاء عقد التأجير منعقدًا ومرتباً بجميع آثاره⁽²⁾، لا بل إن بعض القوانين كالقانون الأردني والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني، لا يقيم وزناً لوجود هذا الخيار من عدمه، حال توفر شروط العقد الأخرى⁽³⁾.

وعلى ما تقدم فإن الباحث يرى أنه وبالرغم من تشابه عقد الوعد بالبيع مع عقد التأجير التمويلي، وأنه وبالرغم من أن الأخير قد يتضمن خيار تملك المستأجر للعين المؤجرة، إلا أنه لا يمكن تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه عقد وعد بالبيع، لاختلاف المحل الرئيس في العقدين.

(1) انظر المواد: (3/ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني، والمادة (4/1/ج) من مشروع قانون التأجير التمويلي الفلسطيني، والمادة (2) من قانون التأجير التمويلي المصري.

(2) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 48.

(3) انظر المادة: (3) من قانون التأجير التمويلي الأردني، والمادة (4) من مشروع قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.

2: عقد التأجير التمويلي عقد بيع بالأقساط

ذهب بعض الفقه⁽¹⁾ إلى القول بأن جوهر عقد التأجير التمويلي هو عبارة عن عقد بيع مقابل ثمن أجل مع الاحتفاظ بالملكية، وهذا هو البيع بالتقسيط، وهو من البيوع الآجلة، فيجوز قانوناً الاتفاق على تأجيل دفع ثمن المبيع إلى آجال معينة، أو تقسيطه على أقساط محددة ومعلومة، وتعد الملكية في هذا البيع مستندة إلى وقت البيع⁽²⁾، وبعبارة أخرى فإن بيع التقسيط هو عقد بيع يرتب جميع آثاره عدا التزام المشتري بدفع الثمن الذي يكون مؤجلاً أو مقسطاً على عدة دفعات⁽³⁾.

وقد أشار أصحاب هذا الرأي⁽⁴⁾ إلى أوجه الشبه بين العقدين، وذلك بأن عقد البيع بالتقسيط يلزم البائع بأن يسلم المبيع للمشتري، وينقل ملكيته له مقابل التزام المشتري بدفع أقساط الثمن على دفعات مختلفة، وبالمقابل فإن عقد التأجير التمويلي يقتضي تسليم المؤجر المال المأجور للمستأجر، والتزام هذا الأخير بأن يدفع للمؤجر أقساطاً معينة خلال فترات محددة، وبشكل مقسط مع إمكانية التملك عند الانتهاء من سداد هذه الأقساط⁽⁵⁾.

(1) من أمثال الدكتور محمد نصر الدين، نقلاً عن بحثه: **مضمون التأجير التمويلي وتكييفه القانوني**، (بحث منشور)، مقدم إلى ندوة التأجير التمويلي، جامعة عين شمس، القاهرة، مركز الدراسات والبحوث، القانونية والاقتصادية، 1995م، ص 15.

(2) انظر المواد: (487) من القانون المدني الأردني، والمادة (514) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

(3) الفضلي، جعفر، **البيع بالتقسيط**، (بحث منشور)، مجلة الرافدين، العدد: 1، 1996م، ص 31.

(4) نصر الدين، **مضمون التأجير التمويلي وتكييفه القانوني**، مرجع سابق، ص 16.

(5) أبو حصوة، **عقد التأجير التمويلي**، مرجع سابق، ص 97.

إضافة إلى أن كلا العقدين يؤدي النتيجة نفسها، فكلاهما يقتضي نقل ملكية المال محل العقد⁽¹⁾، وهو خيار التملك بالنسبة للمستأجر في عقد التأجير التمويلي عند سداد الأقساط كاملة⁽²⁾.

ويؤخذ على هذا التكييف ذات المآخذ المنطبقة على تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه عقد وعد بالبيع_المتقدم ذكرها_، وهي إهماله لتمليك للمنفعة باعتبارها محل عقد التأجير التمويلي الرئيسي، وجعله نقل الملكية المحور الرئيس في العقد بالرغم من أنه مجرد خيار في عقد التأجير التمويلي.

والى جانب ذلك يؤخذ عليه أنه لم يراعي أن الملكية تنتقل في عقد البيع بالتقسيط من تاريخ إبرام العقد⁽³⁾، أما في التأجير التمويلي، فيبقى المؤجر هو المالك إلى حين إعلان المستأجر رغبته في الشراء، فعند إذ تنتقل إليه ملكية المال⁽⁴⁾، وهذا ما نصت عليه الفقرة (أ) من المادة السادسة من قانون التأجير التمويلي الأردني إذ جاء فيها: " يبقى المأجور ملكاً للمؤجر طيلة مدة عقد التأجير"، ونصت عليه الفقرة (1) من المادة (6) من القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي بقولها: "تبقى العين المؤجرة التي انتقلت إلى حيازة واستعمال المستأجر ملكاً للمؤجر طوال فترة سريان اتفاقية التأجير".

وعلى ما تقدم فإن الباحث لا يؤيد تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه عقد بيع بالأقساط، لأن محل عقد التأجير التمويلي هو المنفعة وبدلها، ومحل عقد البيع_حتى

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 128.

(2) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 97.

(3) منصور، محمد، شرط الاحتفاظ بالملكية، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة، بيروت، 2003م، ص 40 .

(4) أبو حصوة عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 97_98.

ولو كان بيعاً بالأقساط_ هو المبيع والثمن المقسم على دفعات، فليس أدل على اختلاف طبيعة العقدين من اختلاف محل كل منهما.

المطلب الثاني:الاتجاهات الحديثة في تكييف عقد التأجير التمويلي

هناك اتجاهان رئيسيان حديثان لتكييف عقد التأجير التمويلي، يذهب الاتجاه الأول بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد مركب، في حين يذهب الاتجاه الآخر إلى أنه عقد مستقل ذو طبيعة خاصة، وناقش هذين الاتجاهين في الفروع التالية:

الفرع الأول: تكييف عقد التأجير التمويلي بأنه عقد مركب

ذهب البعض إلى أن عقد التأجير التمويلي هو عبارة عن عقد مركب من عدة عقود، أفرزته الحياة الاقتصادية، ونشأ في البيئة التجارية، إذ انه لا يتفق من التنظيم التقليدي للعقود⁽¹⁾، فعقد التأجير التمويلي على هذا الرأي هو "وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية والتي تعتبر من الأنظمة القانونية المركبة"⁽²⁾، وهو بعبارة أخرى: "نظام قانوني مركب يتكون من بعض القواعد القانونية المستمدة من الأشكال التقليدية لبعض العقود"⁽³⁾، فأصحاب هذا الرأي يذهبون إلى نتيجة مفادها أن عقد التأجير التمويلي يتكون من عدة عقود مختلفة هي القرض والبيع والوعد بالبيع والإيجار⁽⁴⁾، ويقوم هذا الرأي على ثلاثة نظريات رئيسية وهي:

النظرية الأولى: أن عقد التأجير التمويلي ينطوي على ثلاثة جوانب، هي: تمويل عملية الشراء، والاحتفاظ بملكية الشيء على سبيل الضمان، والانتفاع بالشيء محل

(1) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص149.

(2) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 35 وما بعدها.

(3) أبو الليل، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، مرجع سابق، ص32.

(4) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص149 وما بعدها.

العقد، ولذلك يوصف التأجير التمويلي بأنه عملية قانونية مركبة من عدة عمليات في آن واحد⁽¹⁾.

ويعاب على هذه النظرية أنها لم توضح كيفية إجراء أو تكوين عقد التأجير التمويلي، ولم تبين المرجعية في أحكامه أهى للعقود التي يتكون منها أم أنه يتبع نظاماً قانونياً آخر⁽²⁾.

النظرية الثانية: أن عقد التأجير التمويلي وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية والتي هي في طبيعتها تحكمها الأنظمة القانونية المركبة⁽³⁾.

النظرية الثالثة: أن التأجير التمويلي هو نظام قانوني مركب من بعض القواعد القانونية المستمدة من بعض العقود التجارية التقليدية، ويتميز هذا النظام ببعض الخصائص المستمدة من مزج القواعد القانونية⁽⁴⁾.

ويعاب على النظريتين الثانية والثالثة أنهما لم تبينا الأنظمة القانونية التي تحكم العقد، ناهيك على أنهما لم تحدد الأشكال التقليدية للعقود التي يستمد منها عقد التأجير التمويلي أحكامه⁽⁵⁾.

وتأسيساً على ما سبق فإن الباحث لا يميل للقول بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد مركب وحسب، بل يذهب إلى أن تركيبة عقد التأجير التمويلي ترقى به ليكون عقداً

(1) الصغير، الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 46_47.

(2) بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 99_100.

(3) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 56.

(4) ذات المرجع، ص 57.

(5) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 77_78.

من طبيعة مستقلة، وذلك بسبب العديد من المبررات التي ستعرض في الفرع الثاني من هذا المطالب.

الفرع الثاني: تكييف عقد التأجير التمويلي بأنه ذو طبيعة مستقلة

يرى اتجاه حديث في تكييف العقود المستحدثة على أنها عقود من طبيعة خاصة، ويشير هذا الاتجاه إلى أن بعض هذه العقود يرقى لأن يكون عقداً ذا طبيعة مستقلة، وقائمة بحد ذاتها، هذا في حالة نهضت الأحكام التي يقرها العقد برسم طبيعة مستقلة له⁽¹⁾، ويميل جانب كبير من الفقه⁽²⁾ إلى القول بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد مستقل ذو طبيعة خاصة، ويعزون هذا التكييف إلى عدة اعتبارات من أبرزها⁽³⁾:

1: خصوصية الأحكام التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي، والتي تتعلق بخصوصية أركان العقد وخصائصه المميزة له عن باقي العقود.

2: تعدد العقود التي يفترض إبرامها في طيات عقد التأجير التمويلي كالبيع والإيجار والوكالة .

3: خصوصية الالتزامات المتبادلة التي يفرضها التأجير التمويلي بين أطرافه

4: خصوصية الأثر الذي قد يسفر عنه انتهاء عقد التأجير .

5: إفراد قانون خاص لتنظيم هذا العقد، بحيث إنه من العقود المسماة في أغلب

التشريعات حول العالم.

(1) أبو الليل، إبراهيم، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الكويت، 2007 من ص19.

(2) تبنى هذا الاتجاه عدد من المتخصصين والباحثين كنتيجة للبحث في طبيعة عقد التأجير التمويلي، من أمثال: إلياس ناصيف، ، وهاني دويدار، وحسام الدين الصغير .

(3) بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص101 وما بعدها، كذلك: الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص177 وما بعدها.

ويرجح الباحث هذا الاتجاه، الذي يعطي عقد التأجير التمويلي صفة العقد المستقل القائم بحد ذاته، فالى جانب الاعتبارات السابقة فإنه يرى بأن خصوصية هذا العقد تتركز في خصوصية الأثر الذي ينوي الأطراف إحداثه من إبرام العقد، وبمعنى آخر خصوصية الحقوق التي يسعى كل من طرفي العقد إلى الحصول عليها، والتي تشكل بموجب اجتماعها الأحكام الخاصة التي تنظم هذا العقد ، ولعل خصوصية عقد التأجير التمويلي تتجلى في طبيعة الالتزامات والآثار التي يقررها بين أطرافه، والتي ستكون محور الحديث في الفصلين الثالث والرابع من الدراسة.

المبحث الثاني: أركان عقد التأجير التمويلي

الحديث عن الأركان العامة للعقد هو الحديث عن العناصر والأسس التي لا يستقيم أي عقد بدونها، وهي التراضي، والمحل، والسبب، وبالرغم من اشتراك جميع العقود في أهمية وجود هذه الأركان، إلا أنها تختلف من عقد إلى آخر، ونظراً لما لعقد التأجير التمويلي من خصوصية معينة، فنتناول هذه الأركان من خلال استعراض القدر الأكبر من القواعد التشريعية المقارنة في هذا الصدد، وذلك في المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول: التراضي في عقد التأجير التمويلي

التراضي بصفة عامة، هو أحد أركان العقد، والذي يقتضي أن يتطابق الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين مع القبول الصادر من الآخر وذلك على المسائل الجوهرية التي تتعلق بالعقد، وركن التراضي يعبر عن الحرية التي تستند إليها نظرية العقد، فهو ينصب على تطابق إرادتي العاقدين نحو إحداث عمل قانوني معين⁽¹⁾.

(1) السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1970م، ج1/ص182.

ففي عقد التأجير التمويلي لابد أن يطابق الإيجاب القبول بأن تتفق إرادة طرفي العقد على كل المسائل الجوهرية فيه، وإذا فرض القانون شكلاً معيناً للعقد فلا ينعقد العقد إلا باستيفاء هذا الشكل، وبهذا الصدد تجدر الإشارة بأن العديد من التشريعات المتعلقة بالتأجير التمويلي لم تشترط وجوب ظهور الرضا في العقد بشكل معين⁽¹⁾، ومن أمثلتها المشرع المصري، في حين أن القانون الأردني اشترط أن يقترن الرضا بشكلية الكتابة في عقد التأجير التمويلي، حيث نصت المادة: (5/أ) من القانون الأردني إذا جاء فيها: "أ: يجب أن يكون عقد التأجير خطياً،...".

وبالنظر إلى القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي نجده يشترط أيضاً شكلية الكتابة في انعقاد عقد التأجير التمويلي، وهذا ما يفهم مما نصت عليه المادة (4) من القرار بقانون إذ جاء فيها: "يعتبر العقد عقد تأجير تمويلي إذا تحققت فيه الشروط التالية مجتمعة: د...: أن يكون عقد التأجير التمويلي خطياً". وجاء في الفقرة الثانية من ذات المادة: "في حالة عدم تحقق أي من الشروط المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة تنتفي صفة التأجير التمويلي عن العقد، ولا يخضع لأحكام هذا القرار بقانون."

ويتضمن ركن التراضي أن تصدر الإرادة من صاحب أهلية في التعاقد، وهذا الحكم منطبق في جميع العقود، وكذلك هو الحال في عقد التأجير التمويلي، فطرفي هما المشروع المستفيد من عملية التمويل أو المؤسسة المالية التي تقوم بالتمويل، والتي تسمى

(1) الشوابة، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 79.

بالمؤجر، والشخص الآخر المتعاقد معها والذي يدعى المستأجر⁽¹⁾، وعادة ما تتطلب القوانين شروطاً خاصة بالنسبة للطرف المؤجر وليس للمستأجر.

فالمستأجر هو الطرف الذي يسعى لاقتناء الأصل والحصول عليه بالتفاوض مع المورد حول السعر والتكلفة، والمدة، وهو الذي يحدد خصوصياته حسب احتياجاته⁽²⁾، ويعرفه قانون التأجير التمويلي الأردني في المادة الثانية منه بقوله: المستأجر هو الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينتفع بالمأجور وفق أحكام عقد التأجير، ويعرفه المشرع المصري في المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي بأنه: "من يحوز مالاً استناداً إلى عقد تأجير تمويلي"، أما القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني فيعرف المستأجر في المادة الأولى منه بقوله: "المستأجر: الشخص الذي يحق له حيازة واستخدام العين المؤجرة بموجب اتفاقية التأجير، ويشمل المصطلح كل مستأجر ما لم يدل السياق على خلاف ذلك".

ويفهم مما سبق أن المشرعين على اختلافهم لم يشترطوا في المستأجر أية شروط خاصة، فيصح أن يكون المستأجر في عقد التأجير التمويلي شخصاً طبيعياً، أو معنوياً. أما المؤجر فهو الشخص الذي يباشر عملية التمويل، والذي يقبل تمويل العملية، ويكون مالكاً للعين المؤجرة، وتشتت أغلب القوانين أن يكون المؤجر شخص معنوي⁽³⁾، إذ تنص المادة الأولى من القانون الأردني على هذا الشرط بقولها: "المؤجر: الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة ذات العلاقة الذي تكون إحدى غاياتها

(1) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص148.

(2) البدالي، نجوى، عقد التأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005م، ص113.

(3) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص83.

ممارسة نشاط التأجير" ويتطابق هذا النص مع ما نص المادة الأولى من القرار بقانون رقم (6)، ومع ما نصت عليه المادة (4) من التعليمات رقم (1) لسنة 2016 الصادرة بموجب القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي من شروط⁽¹⁾، ونص المادة (1) من قانون التأجير التمويلي المصري .

ويشير بعض الفقه إلى أن الشركات المساهمة هي أقدر من غيرها على القيام بهذا النشاط، نظراً لما تتميز به من رأسمال كبير يتناسب مع طبيعة النشاط الاقتصادي لعملية التأجير التمويلي، أما الاعتبار الشخصي فلا أهمية له في ظل وجودها، ذلك بأن الشركاء أصحاب الأسهم يتغيرون باستمرار بسبب سهولة تداول الأسهم، وليس من شأن ذلك أن يغير في المراكز القانونية التي ينشؤها العقد⁽²⁾.

المطلب الثاني: المحل في عقد التأجير التمويلي

محل العقد، هو تعبير قانوني للدلالة على ما يقع عليه التعاقد ويظهر فيه أثر العقد وأحكامه، وهو يختلف باختلاف نوع العقد، و يشترط فيه أن يكون موجوداً وقابلاً للتعين، وأن يكون مشروعاً بمعنى انه لا يخالف التعامل به القانون⁽³⁾.

وركن المحل في عقد التأجير التمويلي يرد على الأموال التي يحتفظ المؤجر بملكيته مقابل الأقساط الإيجارية التي يدفعها المستأجر بشكل دوري، إضافة إلى المنفعة التي يملكها المؤجر إلى المستأجر، وينطبق على محل عقد التأجير التمويلي كافة

(1) المادة (4) من التعليمات رقم (1) لسنة 2016 الصادرة بموجب القرار بقانون رقم (6) الخاص بالتأجير التمويلي، مشار إليها سابقاً في حاشية الصفحة 41 من الدراسة.

(2) سامي، فوزي، شرح القانون التجاري: الشركات المساهمة العامة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007م، ص5.

(3) البدرابي، عبد المنعم، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، 1995م، مكتبة وهبة، القاهرة، ج1/ص325.

الأحكام العامة التي ترد على محل العقد⁽¹⁾، إلا أن الحديث عن محل عقد التأجير التمويلي يثير مسألتين مهمتين هما:

المسألة الأولى: طبيعة المال محل العقد

يذهب اتجاه واسع في الفقه إلى القول بأن المال موضوع عقد التأجير التمويلي يمكن أن يكون عقاراً أو منقولاً مادياً، أو معنوياً لازماً للاستخدامات الإنتاجية أو الاستعمال الحرفي، أو أن يكون متعلقاً بالمحلات التجارية⁽²⁾، وقد تبنت بعض التشريعات اتجاهاً موسعاً للمال المؤجر، بحيث يمكن أن يكون عقاراً أو منقولاً، بالرغم من أنها لم تحدد صلاحية المنقول المعنوي كالمحل التجاري، وحقوق الملكية الصناعية والعلامة، لأن يكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، فيما اشترطت بعض التشريعات الأخرى شروطاً خاصة للمال محل العقد، كأن يكون هذا الأخير من معدات الإنتاج أو أدوات العمل، مثيرة بذلك مسألة جواز إمكانية أن تكون الأموال المنقولة مخصصة للاستعمال الشخصي أم أنه يجب حصرها بالسلع الإنتاجية⁽³⁾.

وعلى ما سبق فيمكن القول بأن الضوابط التي حددتها التشريعات في محل عقد

التأجير التمويلي هي:

(1) من الجدير بالذكر أن مشروع القانون المدني الفلسطيني تضمن الأحكام الخاصة لمحل العقد في المواد (131_143) من المشروع، وهذه المواد تشكل إطاراً للقواعد العامة التي تحكم المحل في مختلف العقود، سواء تلك المسماة منها أو غير المسماة، وهذه الأحكام هي ذاتها التي جاء بها القانون المدني الأردني المطبق حالياً على المسائل المدنية في المواد (157_164).

(2) البدالي، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 121.

(3) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 65.

1: نوعية المحل، فمن التشريعات من اشترط أن يكون محل العقد من المنقولات، ومنها ما لا يفرق بين المنقول والعقار من أجل صلاحية العقد⁽¹⁾.

2: الغاية من المال محل العقد، فبعض التشريعات يتطلب أن يكون المال محل الإيجار مخصص للإنتاج الحرفي أو الصناعي أو التجاري⁽²⁾، وبعضها الآخر لا يقيم وزناً للغاية المخصصة من أجلها المال محل العقد⁽³⁾.

وبالنظر إلى المشرع الأردني نجد أنه وسع من تعريف محل عقد التأجير التمويلي، فبالإضافة إلى أنه أجاز وقوع التأجير التمويلي على العقارات والمنقولات، فإنه لم يشترط شروطاً خاصة في هذه الأموال، كأن تكون لأغراض الإنتاج الصناعي أو التجاري أو الحرفي، وهذا هو الحال في القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي، ويفهم هذا الحكم من عمومية النصوص وعدم ورود أي شروط على المال محل العقد.

أما المشرع المصري فبالرغم من أنه أجرى المحل في عقد التأجير التمويلي على العقار والمنقول، إلا أنه اشترط أن يكون هذا المحل لازماً لمباشرة نشاط سلمي أو نشاط حرفي أو تجاري للمستأجر، وهذا ما يفهم من نص المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي المصري.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 185.

(2) في هذا الصدد فقد قضت محكمة النقض الفرنسية: "لا توجد منقولات مستبعدة بطبيعتها من نطاق عقد التأجير التمويلي، إنما العبرة بالغرض الذي تستأجر من أجله، وبما أن الشركة قد استأجرت الحاسبة لغرض الاستخدام الشخصي فلا ينطبق على وصف العقد بأنه تأجير تمويلي"، نقلاً عن: الموازني، جعفر، عقد الائتمان التجاري، (رسالة دكتوراه)، جامعة صدام، العراق، 2001م، ص 93.

(3) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 109 وما بعدها.

وفي تقدير الباحث أن المشرعين الأردني والفلسطيني قد وفقا في سماحهما بأن يكون محل عقد التأجير التمويلي منقولاً أو عقاراً، وفي عدم اشتراط أن يكون المال المأجور في العقد مخصصاً لنشاطات تجارياً أو صناعية، وذلك لتوسيع مظلة المستفيدين مما يحققه هذا العقد من مميزات، ولدوره في تحقيق التنمية المستدامة كما ذكر سابقاً.

المسألة الثانية: شراء المال محور العقد

توجب بعض التشريعات المقارنة ومنها التشريع الفرنسي، أن يتم شراء الأموال المزمع تأجيرها من قبل المؤجر، بهدف تأجيرها للمستأجر الذي قام باختيارها، وهذا الشرط دفع الفقه إلى إثارة النقاط التالية:

1: مدى جواز أن يكون المال مملوكاً للمؤجر قبل وجود عقد التأجير التمويلي، وفي هذا انقسمت الآراء إلى اتجاهين، يذهب الأول إلى القول بضرورة أن يكون الأصل غير مملوكاً للمؤجر قبل إبرام العقد، وإنما يتوجب أن يقوم بشرائها من طرف آخر يدعى المورد بهدف تأجيرها، فيما يرى الاتجاه الثاني أنه لا يوجد ما يمنع من ان يكون المال المؤجر مملوكاً للمؤجر ابتداءً.

2: مدى جواز أن يكون المستأجر مالكا للعين المأجورة وأن يفرغ ملكيتها للمؤجر، تمهيداً منه ليستأجرها بعد البيع بحيث يكون المستأجر هو المورد، فانقسمت الآراء حول هذه المسألة إلى اتجاهين، يرى الاتجاه الأول بأن هذه العملية تعد إجارا تمويلياً صحيحاً ومرتباً لكل آثاره، واستندوا في رأيهم إلى أن الغاية الاقتصادية للعقد واحدة، وهي حصول المستأجر على الأموال اللازمة لتمويل المشروع، وأن ملكية العين غير ذات أثر في مرحلة ما قبل انعقاد العقد، على خلاف مرحلة ما بعد انعقاده والتي

تستوجب أن تكون الملكية في يد المؤجر، في حين ذهب الفريق الثاني إلى وجوب أن يتم شراء المال محل العقد من قبل الغير، وأن يقوم هذا الغير ببيعه للمؤجر بدوره، فهم في ذلك لا يجيزون أن تجتمع صفتي المستأجر والمورد في شخص واحد، واستند هذا الرأي على أساس أن الغاية من إبرام عقد التأجير التمويلي هو تمكين المستأجر من الحصول على المال الذي ليس في حوزته أصلاً⁽¹⁾.

وبخصوص هذه المسائل فقد تبنى كل من المشرع الفلسطيني، والمشرع الأردني مفهوماً واسعاً في تحديد صور عمليات التأجير التمويلي، فبالنظر إلى أحكام القرار بقانون رقم (6) نجد بأنه أجاز أن يتم عقد التأجير التمويلي وفقاً لمجموعة من الصور حددها في المادة الخامسة منه، والتي سبق وان تناولتها الدراسة عند الحديث عن صور عقد التأجير التمويلي، ومن بينها التأجير التمويلي اللاحق، بمعنى عملية البيع وإعادة الاستئجار التي تتمثل بقيام المورد ببيع المال إلى المؤجر ومن ثم إعادة استئجاره من قبل المورد بموجب أحكام هذا القانون"، وكذلك هو الحال بالنسبة للمشرع الأردني⁽²⁾.

المطلب الثالث: السبب في عقد التأجير التمويلي

لا يخرج ركن السبب في عقد التأجير التمويلي عن أحكام السبب في باقي العقود الأخرى، ويعرف السبب بأنه: الدافع أو الباعث الذي دفع المتعاقد إلى إبرام العقد، ويشترط لصحة السبب أن يكون الباعث مشروعاً، وقد اختلف الفقه حول تصنيف السبب، وهل يعد ركناً في العقد أم ركناً في الالتزام، فرأى بعضهم أن أركان العقد هي: التراضي

(1) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 139.

(2) تنص المادة (4/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني على انه: "تعتبر الأنشطة التالية من أنشطة التأجير وتخضع لأحكام هذا القانون: أ. عملية البيع وإعادة الاستئجار التي تتمثل بقيام المورد ببيع المال إلى المؤجر ومن ثم إعادة استئجاره من قبل المورد بموجب أحكام هذا القانون"

والمحل والسبب، ورأى بعضهم الآخر أن التراضي والمحل هما ركن العقد، وأما السبب فهو ركن في الالتزام لا في العقد⁽¹⁾.

وقد عرف القانون المدني الأردني السبب في نص الفقرة الأولى من المادة (165) بأنه " الغرض المباشر المقصود من العقد " ، في حين أنه وضع له مجموعة من الشروط في الفقرة الثانية من ذات المادة والتي جاء فيها: "ويجب أن يكون موجوداً وصحياً ومباحاً غير مخالف للنظام العام أو الآداب"، وهذا الموقف هو ما يتوافق مع موقف مشروع القانون المدني الفلسطيني⁽²⁾.

واستناداً إلى القواعد العامة في العقود، فإن السبب في التأجير التمويلي يخضع للقاعدة العامة في الالتزامات، فإذا لم يذكر السبب في عقد التأجير التمويلي، فإن القانون وضع قرينة قانونية افتراض بمقتضاها أن للعقد سبباً مشروعاً، وأن القرينة تقبل إثبات العكس، وبالنظر إلى طبيعة عقد التأجير التمويلي، وكقاعدة عامة فإن السبب فيه لا يعدو أن يكون تحقيق الربح بالنسبة للمؤجر من خلال بدل الإيجار، وحصول المستأجر على المنفعة من خلال انتفاعه بالمال⁽³⁾.

(1) السرحان، عدنان إبراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة (المقاولة - الوكالة - الكفالة)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009م، ص39.

(2) يتلخص موقف مشروع القانون المدني الفلسطيني اتجاه ركن السبب بنص المادة (135) منه حيث جاء فيها: "لا ينشأ الالتزام إذا لم يكن له سبب ويبطل العقد" ، كذلك فإن المشروع افترض وجود سبب في جميع الالتزامات العقدية حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (136) منه: " يفترض في كل التزام أن له سبباً حقيقياً، ولو لم يذكر السبب" وجاء في الفقرة الثانية من ذات المادة: " ويفترض أن السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك" .

(3) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص151.

الفصل الثالث: آثار عقد التأجير التمويلي

لما كان عقد التأجير التمويلي عقداً من طبيعة خاصة تختلف عن الطبيعة القانونية لغيره من العقود، كان من الضروري إيجاد نظام قانوني خاص به، يتناسب والخصائص المميزة له، فيحدد التزامات وحقوق كل من العاقدين فيه وحدود مسؤوليتهما، فبالرغم من أن جملة الالتزامات والحقوق التي يربتها عقد التأجير التمويلي تتشابه إلى حد كبير مع تلك التي يربتها عقد الإيجار العادي، إلا أن الطبيعة الخاصة التي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي تفرض وجود مجموعة من الالتزامات والحقوق التي تتجاوز التزامات وحقوق العاقدين في عقد الإيجار العادي بصورته التقليدية.

وغني عن التعريف بأن هذه الالتزامات والحقوق تجد مصدرها في كل من العقد -إعمالاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين-، وفي القانون حيث تقرها نصوص التشريعات - قوانين التأجير التمويلي -، ويأتي هذا الفصل بعنوان: آثار عقد التأجير التمويلي لعرض ودراسة هذه الحقوق والالتزامات في ضوء كل من التشريعات الوضعية والفقهاء المقارن، وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مباحثين، تناول الأول التزامات وحقوق المؤجر، فيما تناول المبحث الثاني التزامات وحقوق المستأجر، وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: التزامات وحقوق المؤجر في عقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني: التزامات وحقوق المستأجر في عقد التأجير التمويلي

المبحث الأول: التزامات وحقوق المؤجر في عقد التأجير التمويلي

تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناول الأول الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر،

فيما تناول المطلب الثاني الحقوق التي يتمتع بها، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي بمجموعة من الالتزامات نتاولها في الفروع

التالية:

الفرع الأول: الالتزام بالتمويل

يعتبر التمويل العنصر الأساسي في عقد التأجير التمويلي، فبدون هذا الالتزام يعدم وجود عقد التأجير التمويلي، فحتى يتم إبرام عقد التأجير التمويلي يلتزم المؤجر بتمويل المستأجر، وذلك عن طريق شراء العين المأجورة محل العقد وتمكينه من الانتفاع بها، وحيث إن عقد التأجير التمويلي يخول المستأجر حق اختيار الأصول المستأجرة، ويوجب على المؤجر شراءها، ونقل ملكيتها إلى المستأجر فإن التزام المؤجر بالتمويل لا يرد ضمن بنود العقد عادة، وإنما يفهم ضمناً من التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور⁽¹⁾.

وبالرغم من أهمية الالتزام بالتمويل إلا أن مجمل القوانين التي تنظم عقد التأجير التمويلي ومنها القانون الأردني والقانون المصري، والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني، لم تنص عليه صراحة بوصفه التزاماً يقع على عاتق المؤجر، إلا أنها تعرضت إلى أن الالتزام الأهم الذي يقع على عاتق المؤجر يكمن في تمكين المستأجر من الانتفاع بمحل العقد، وهذا يفترض بطبيعة الحال قيام المؤجر بالتمويل، حيث أن لا سبيل للمؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور إلا من خلال عملية التمويل، فيفهم من ذلك أن مجمل هذه القوانين ألزمت المؤجر ضمناً بعملية التمويل.

(1) عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية، المحاسبية، التشريعية والاقتصادية، مرجع سابق، ص 7.

وقد اختلف الفقهاء - خصوصاً الفرنسيون منهم - في تكييف عملية التمويل في عقد التأجير التمويلي، فمنهم من يقول بأن التمويل يعتبر ركناً في العقد، وهؤلاء هم الذين يكييفون عقد التأجير التمويلي على انه عقد قرض، فيعتبرون التمويل التزام رئيسي على عاتق المؤجر⁽¹⁾، ومنهم من يرى أن التمويل مجرد عنصر من عناصر العقد، وليس ركناً فيه، وهؤلاء من يكييفون عقد التأجير التمويلي على انه عقد إيجار أو عقد إيجار من طبيعة خاصة⁽²⁾.

وفي تقدير الباحث فإن الرأي الثاني الذي يعتبر التمويل في حد ذاته عنصراً من عناصر إبرام عقد التأجير التمويلي هو الأقرب إلى الصحة، حيث أنه لا يتسنى إبرام عقد التأجير التمويلي دون أن يسبقه عدة عقود كعقد الوكالة الذي يخول به المؤجر المستأجر التفاوض مع المورد حول الثمن والتسليم، وكذلك عقد البيع الذي يتم إبرامه مع المورد حتى يتسنى للمؤجر تملك المعدات وتأجيرها، وبهذا كله يتم إبرام عقد التأجير التمويلي، فلا بد أن يكون المؤجر مالكاً للعين المؤجرة قبل بدء سريان عقد التأجير التمويلي، وعليه فإن التمويل في حد ذاته أقرب إلى أن يكون عنصراً من العناصر المشكلة لعملية التأجير التمويلي.

وبالرغم من الخلاف السابق فإن المؤجر يبقى ملتزماً بموجب عقد الإيجار التمويلي، بتمويل شراء الأشياء محل العقد وتمكين المستأجر من الانتفاع بها، لكن ما يثير التساؤل هنا، هي حالة رفض التمويل من قبل المؤجر والأثر الذي يترتب على ذلك، فالمؤجر ملزم بموجب عقد الإيجار التمويلي بتمويل المستأجر، ومن شأن رفضه للتمويل قيام مسؤوليته أمام المستأجر، لأن

(1) هذا رأي الفقيه الفرنسي كالون (calon)، نقلاً عن: دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 97.

(2) هذا رأي الفقيه الفرنسي جفالدا (gavalda)، نقلاً عن: دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 97.

رفض التمويل يؤدي إلى شلّ عملية التأجير التمويلي، إضافة إلى ما قد يلحق ذلك من أضرار لطرفي العقد، وهنا يميز الفقه بين فرضين لرفض التمويل، وهما:

الفرض الأول: رفض التمويل قبل إبرام عقد الإيجار التمويلي

ليس خفياً بأن جهة التمويل لا تكون مسؤولةً عن أي من التزامات العقد، طالما أنها لا تلتزم بتنفيذ العقد قبل إبرامه، وعلى ذلك يمكن القول بأنه يحق لجهة التمويل رفض تمويل المرشح للتعاقد معها، وبالتالي رفض التعاقد معه، دون أن يترتب على عائقها أي مسؤولية جراء هذا الرفض، ومع ذلك فقد ينشأ على عائق جهة التمويل مسؤولية تقصيرية تجاه المتعاقد المحتمل، وذلك على أساس مبدأ التعسف في استعمال الحق، فيما لو كان رفضها للتمويل لا يستند إلى أي أساس أو باعث منطقي، وهذا الفرض قد يتحقق في حالة قطع المفاوضات التي تسبق إبرام العقد دون مبرر مشروع.

وعلى ما تقدم يمكن القول بأن من حق جهة التمويل رفض تمويل طالب التمويل قبل إبرام العقد، إلا أنه ينبغي أن لا يتسم هذا الرفض بالتعسف في استعمال الحق، ولا بد أن يستند إلى أساس منطقي، وأن لا يؤدي هذا الرفض إلى الإضرار به، وإلا قامت مسؤولية المؤجر التقصيرية وفقاً للقواعد العامة، وفي هذا الصدد لم تنص معظم قوانين التأجير التمويلي ومنها كل من القانون الأردني والمصري والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على أية قواعد خاصة تعالج امتناع جهة التمويل عن التمويل قبل إبرام عقد الإيجار التمويلي، وعلى ذلك فإن مسؤوليتها في هذه الحالة تبقى رهناً للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية في كل منها⁽¹⁾.

(1) تنص معظم التشريعات ومنها التشريعين الأردني والمصري على مجموعة من القواعد العامة تحكم المسؤولية التقصيرية وقد ضمنها في قوانينها المدنية، أما بالنسبة للقواعد التي تحكم المسؤولية التقصيرية في التنظيم القانوني

الفرض الثاني: رفض التمويل بعد إبرام عقد التأجير التمويلي

إن عملية التمويل المتمثلة في شراء العين المؤجرة من قبل المؤجر، هي تنفيذ للالتزام المفروض على هذا الأخير، بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم بينه وبين المستأجر، وعملية الشراء لا تكون إلا بعد إبرام هذا العقد، وعليه فإن رفض المؤجر القيام بتمويل المستأجر يشكل إخلالاً منه بالتزامه التعاقدية، الأمر الذي يستوجب مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر⁽¹⁾.

كما يمكن أن تقوم هذه المسؤولية تجاه المورد أو المقاول أيضاً، إذ يلتزم المورد بصفته بائعاً بتسليم المؤجر أو من يوكله كالمستأجر المبيع، ويكون مسؤولاً أمامه عن هذا التسليم، وتورد بعض القوانين الخاصة بالتأجير التمويلي⁽²⁾ حكماً خاصاً يحدد المسؤوليات الناتجة عن عملية التسليم في عقد التأجير التمويلي، هو: قيام مسؤولية المورد اتجاه

السلطانية، وهي منظمة في قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944م وتعديلاته، المنشور في مجلة الوقائع الفلسطينية في العدد: 1563 والذي وضع المبادئ العامة للأفعال التي توجب المسؤولية التصديرية.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، مرجع سابق، ص 194.

(2) ورد هذا الحكم في قانون التأجير التمويلي الأردني حيث نصت الفقرة (أ/1_2) منه: "أ. ما لم ينص عقد التأجير على غير ذلك، لا يعتبر المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن إخلال المورد في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد إلا في الحالتين التاليتين: 1: إذا كان عدم تنفيذ المورد لالتزاماته ناشئاً عن سبب يعود للمؤجر 2: إذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد."

فيما أكدت الفقرة (ب) من ذات المادة على قيام مسؤولية المورد اتجاه المستأجر وحق هذا الأخير في الرجوع عليه حيث جاء فيها: "ب. في جميع الأحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد، على المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ إجراءات أخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات.

المستأجر عن أي تسليم معيب، وفي المقابل نفي مسؤولية المؤجر عن سلامة العين المؤجرة من العيوب في مواجهه المستأجر⁽¹⁾.

أما عن القرار بقانون رقم (6) الخاص بقانون التأجير التمويلي الفلسطيني فهو كذلك يتبنى إيجاد ذات هذه المسؤولية للمورد، ولكن بصيغة عامة غير متعلقة بالمسؤولية عن التسليم وحده، إنما بكل ما ينشأ عن اتفاقية التوريد، وجاء هذا الحكم في الفقرات (1-4) من المادة (13) والتي نصت على أنه:

" 1: تعتبر التزامات المورد بموجب اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر، كما لو كان المستأجر طرفاً في تلك الاتفاقية، وكما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة للمستأجر، على ألا يعتبر المورد مسؤولاً عن ذات الضرر تجاه كل من المؤجر والمستأجر في ذات الوقت.

2. يقوم المؤجر بتزويد المستأجر بناءً على طلبه بكافة المستندات والمعلومات المتوفرة لديه، واتخاذ أية إجراءات أخرى تلزم لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات .

3. إذا قبل المستأجر بأحكام اتفاقية التوريد فلا يعتبر أي تعديل لاحق يجريه طرفاً الاتفاقية على بنودها نافذاً في مواجهة المستأجر، ولا يؤثر على حقوقه المتفق عليها سابقاً ما لم يوافق على التعديل، وإذا رفض المستأجر التعديل يكون المؤجر مسؤولاً عن تنفيذ التزامات المورد التي تم تعديلها في حدود ذلك التعديل.

(1) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق،، ص 46_47.

4. لا يعتبر التزام المورد تجاه المستأجر وفق ما ورد في الفقرات السابقة من هذه المادة تعديلاً لحقوق والتزامات أطراف اتفاقية التوريد، سواء أكانت ناشئة عنها أو لم تكن، ولا تعتبر منشئة لأي التزام أو مسؤولية على المستأجر بموجب اتفاقية التوريد.⁽¹⁾

وباستقراء جميع المواد السابقة التي ترسم صورة لمسؤولية المورد اتجاه المستأجر، يمكن القول بأن الحكم الذي جاء به القرار بقانون رقم (6) قد وفق في تحديد مسؤولية المورد لا عن التسليم وحده بل عن كل ما قد ينشئ نتيجة العلاقة بين المستأجر والمورد، إذ أنه أعطى للمستأجر جميع صلاحيات المؤجر وحقوقه في مواجهة المورد، وجعل من اتفاقية التوريد أساساً للحقوق المتبادلة بينهما، موجداً بذلك نظام متكامل لأي مسألة أو نزاع قد يشوب العلاقة الثلاثية.

والجدير بالذكر أنه لا يكفي لقيام المسؤولية العقدية في هذه الحالة الإخلال بالالتزام التعاقدية من جانب المؤجر فقط، فالمسؤولية العقدية تستلزم وجود ضرر يلحق بالمستأجر، وإن يرجع هذا الضرر إلى إخلال المؤجر بالتزامه بالتمويل، فإذا ما توافرت هذه الأركان قامت مسؤولية المؤجر طبقاً للقواعد العامة التي تحكم المسؤولية العقدية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم (التمكين من الانتفاع)

الأصل أن يلتزم المؤجر في عقد التأجير التمويلي بتسليم المنقول أو العقار إلى المستأجر، ويعتبر هذا الالتزام أساسياً، إذ يترتب على تنفيذه بدء سريان عقد التأجير التمويلي، وهذا الالتزام لا يختلف كثيراً عن التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر

(1) تقضي القواعد العامة في العقود الملزمة لجانبين بأن المشتري "المؤجر" إذا لم يف بالثمن المستحق عليه، فإن هذا يعد إخلالاً بالتزاماته، ويجوز للعاقدين الآخر أن يطالب بتنفيذ العقد أو المطالبة بفسخه مع الاحتفاظ بحقه في المطالبة بما لحقه من ضرر، ويؤكد على هذا الحكم نص المادة (869) من مشروع القانون المدني الفلسطيني التي جاء فيها: "إذا لم يف الملتزم بالتزامه كان للطرف الآخر أن يطلب تنفيذ العقد، فإذا كان العقد بعوض جاز له أيضاً أن يطلب فسخه مع ضمان ما لحقه من ضرر"، وهو ذات الحكم المستقضى من نص المادة (246) من القانون المدني الأردني.

في عقد الإيجار العادي، إذ يشترط أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة⁽¹⁾، أي : تمكينه من الانتفاع بها، ويكفي المؤجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر، ويعلمه بذلك لكي ينقضي التزامه بالتسليم، حتى ولو لم يرقم المستأجر بالحيازة الفعلية للمال المأجور، وبمعنى آخر فإن التسليم يتم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور دون مانع يعوق الانتفاع به، مع بقاءه في يده متصلاً حتى تنتهي مدة عقد الإيجار⁽²⁾.

والتسليم قد يكون فعلياً أو حكماً: فيكون فعلياً إذا كانت الأموال المؤجرة تحت يد المؤجر، فيسلمها للمستأجر مباشرة، ويكون حكماً إذا كانت الأموال تحت يد المستأجر لأي سبب من الأسباب غير التأجير التمويلي كأن تكون العين المأجورة في يد المستأجر على سبيل الأمانة مثلاً ، فينقضي عقد الأمانة بإبرام اتفاق التأجير ويرتب اختلاف صفة الحائز فيعطي حيازته مركزاً قانونياً جديداً وهو المستأجر التمويلي⁽³⁾.

وسواء أكان التسليم أو كما تسميه معظم القوانين العربية التمكين فعلياً أو حكماً، فإنه التزام تفرضه طبيعة العقد وقد نصت معظم قوانين التأجير التمويلي العربية على هذا الالتزام صراحة، كما قانون التأجير التمويلي الأردني والذي نص على هذا الالتزام كشرط من شروط وجود عقد التأجير التمويلي، واستخدم مصطلح (التمكين) كترديد لمصطلح التسليم

(1) الأحذب، عقد الليزنج، مرجع سابق، ص109.

(2) السيد، عبد المنعم، عقد التأجير التمويلي الدولي: دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2010م، ص137.

(3) مجاهد، أسامة ، عقد التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1999م، ص145.

بقوله في الفقرة (أ/2) من المادة الثالثة منه: "2.... أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار" ،⁽¹⁾ كما

أما القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م فكان أقرب إلى المشرع الأردني حيث استخدم ذات الألفاظ التي استخدمها المشرع الأردني في نصه على هذا الالتزام، حيث نص القرار في الفقرة (ج/1) من المادة الرابعة منه على ما يلي: " يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات التأجير".

إلا أن الالتزام بالتسليم في عقد التأجير التمويلي يأخذ بعض الأحكام الخاصة، في ضوء الطبيعة الخاصة التي تحكم العقد، فيفرض أن يتم التسليم من قبل المورد إلى المستأجر عادة، لأن الأموال المؤجرة لا تكون مملوكة للمؤجر ابتداءً بل يقوم بشرائها بغية تأجيرها، فيفوض المستأجر استلامها من المورد، فتفرض طبيعة التعامل أن تتم عملية التسليم بين المستأجر والمورد فيظهر في هذه العلاقة المستأجر بصفته وكلياً عن المؤجر - المشتري- في عقد البيع المبرم بينه وبين المورد⁽²⁾، وهذا يستدعي طرح التساؤل حول مصدر الأحكام التي تنطبق على المسؤولية الناتجة عن عملية التسليم، وخصوصاً إذا لم يتم هذا التسليم، أو تم ناقصاً أو معيباً.

وبتحليل العلاقة وفقاً للقواعد العامة نرى بأن عملية التسليم في حد ذاتها تشكل مجموعة من العقود المنفصلة بين أطراف العقد والتي بتحليلها بصورة نمطية مجزئة نجد بأنها ثلاثة عقود منفصلة تشكل في جملتها عقد التأجير التمويلي⁽³⁾:

(1) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص36.

(2) الهلسة، عماد، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي الأردني وتعديلاته، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد:112، 2004م، ص86.

(3) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص154.

1 عقد إيجار عادي، بين المؤجر والمستأجر يلتزم فيه المستأجر بالتسليم أمام المستأجر ويكون أساس هذا الالتزام عقد التأجير ذاته، وبالتالي فإن كل ما ينتج من مسائل عن عملية التسليم يحكمها عقد التأجير التمويلي ذاته.

2: عقد بيع بين المؤجر والمورد، وفي هذا السياق يلتزم المورد بصفته بائعاً بتسليم المؤجر أو من يوكله المبيع بصفته مشتر، وبالتالي فإن كل ما ينتج من مسائل وأحكام عن عملية التسليم بينهما يحكمها عقد البيع.

3: عقد وكالة، بين المستأجر والمؤجر، يوكل فيه المؤجر المستأجر تسلم المبيع وحيازته، وبالتالي فإن كل ما ينتج من مسائل وأحكام عن التوكل في التسلم بينهما يحكمها عقد الوكالة.

ولكن الأخذ بالتحليل السابق في اعتماد المسؤولية الجزئية في التسليم لا يتماشى مع فكرة التأجير التمويلي التي تعتمد السرعة والائتمان، فقد توجد هذه المسؤولية حالة من الإرباك عند قيامها، وخصوصاً أن التسليم عادة ما يتم بين المورد والمستأجر⁽¹⁾، مما يثير إشكالية ضبط العلاقة بينهما وأسس مسؤوليتها اتجاه بعضهما البعض.

وهنا يظهر تميز عقد التأجير التمويلي بصفته نظاماً قانونياً مستقلاً، فأغلب الفقه⁽²⁾، والقوانين الخاصة بالتأجير التمويلي تورد حكماً خاصاً يحدد المسؤوليات في عملية التسليم في عقد التأجير التمويلي، ومفاد هذا الحكم هو: قيام مسؤولية المورد اتجاه

(1) مزهر، حبيب، الطبيعة القانونية لعقد الليزنج، (بحث منشور)، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002م، ص 167.

(2) السيد، عقد التأجير التمويلي الدولي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 142.

المستأجر عن أي تسليم معيب، وفي المقابل نفي مسؤولية المؤجر عن سلامة العين المؤجرة من العيوب في مواجهة المستأجر⁽¹⁾.

وقد ورد هذا الحكم في قانون التأجير التمويلي الأردني حيث نصت الفقرة (أ/1_3) منه: " أ. ما لم ينص عقد التأجير على غير ذلك، لا يعتبر المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن إخلال المورد في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد إلا في الحالتين التاليتين:1: إذا كان عدم تنفيذ المورد لالتزاماته ناشئاً عن سبب يعود للمؤجر؛2: إذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد."

فيما أكدت الفقرة (ب) من ذات المادة على قيام مسؤولية المورد اتجاه المستأجر وحق هذا الأخير في الرجوع عليه حيث جاء فيها: "ب. في الأحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد، على المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ إجراءات أخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة ، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات.

أما عن القرار بقانون رقم (6) الخاص بقانون التأجير التمويلي الفلسطيني فهو كذلك يتبنى إيجاد ذات هذه المسؤولية للمورد، ولكن بصيغة عامة غير متعلقة بالمسؤولية عن التسليم وحده، إنما بكل ما ينشئ عن اتفاقية التوريد، وجاء هذا الحكم في الفقرات (1-5) من المادة (13) منه حيث جاء فيها:

" 1: تعتبر التزامات المورد بموجب اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر، كما لو كان المستأجر طرفاً في تلك الاتفاقية، وكما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة للمستأجر،

(1) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق ، ص46_47.

على ألا يعتبر المورد مسؤولاً عن ذات الضرر تجاه كل من المؤجر والمستأجر في ذات الوقت.

2. يقوم المؤجر بتزويد المستأجر بناءً على طلبه بكافة المستندات والمعلومات المتوفرة لديه، واتخاذ أية إجراءات أخرى تلزم لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات .

3. إذا قبل المستأجر بأحكام اتفاقية التوريد فلا يعتبر أي تعديل لاحق يجريه طرفاً الاتفاقية على بنودها نافذاً في مواجهة المستأجر، ولا يؤثر على حقوقه المتفق عليها سابقاً ما لم يوافق على التعديل، وإذا رفض المستأجر التعديل يكون المؤجر مسؤولاً عن تنفيذ التزامات المورد التي تم تعديلها في حدود ذلك التعديل.

4. لا يعتبر التزام المورد تجاه المستأجر وفق ما ورد في الفقرات السابقة من هذه المادة تعديلاً لحقوق والتزامات أطراف اتفاقية التوريد، سواء أكانت ناشئة عنها أو لم تكن، ولا تعتبر منشئة لأي التزام أو مسؤولية على المستأجر بموجب اتفاقية التوريد.

وقد قرر القرار بقانون رقم (6) طبيعة هذه المسؤولية الناتجة عن تسلم المستأجر للعين المؤجرة من المورد فيما نصت عليه المادة (19) والتي جاء فيها: "1: يعتبر قبولاً للعين المؤجرة من قبل المستأجر في الأحوال الآتية: أ. قيام المستأجر بإبلاغ المؤجر أو المورد خطأً بتطابق مواصفات العين المؤجرة مع بنود عقد التأجير التمويلي. ب. إذا لم يرفض العين المؤجرة بعد مضي فترة محددة يتفق عليها طرفاً عقد التأجير التمويلي تكفي للمعاينة. ج. استعمال العين المؤجرة.

2. يجوز للمستأجر إذا قبل العين المؤجرة وفقاً للبندين (ب) و (ج) من الفقرة (1) من هذه المادة، مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تنجم عن عدم مطابقة العين المؤجرة لاتفاقية التوريد خلال فترة محددة يتم النص عليها في عقد التأجير التمويلي.

ونصت أيضاً المادة (20) من القرار بقانون رقم (6) على أنه: إذا لم يتم المورد بتسليم العين المؤجرة أو إذا قام بتسليمها تسليماً جزئياً أو متأخراً، أو لم تكن العين المؤجرة مطابقة للمواصفات الواردة بعقد التأجير التمويلي، فإنه يحق للمستأجر أن يطلب عيناً مؤجرة مطابقة، وله حق المطالبة بأية حقوق أخرى أو تعويضات استناداً لأحكام القانون "

وباستقراء جميع المواد السابقة التي تضبط ما يتولد عن التسليم من أحكام يتضح أن القرار بقانون رقم (6) قد أبقى المؤجر من الالتزام بالتسليم، وأوجب على المستأجر تسلم محل العقد من المورد مباشرة، دون الحاجة إلى إذن أو اتفاق مع المؤجر لاستلامها باعتباره طرفاً في اتفاقية التوريد، لا سيما وأن القرار بقانون أوجب ضمن شروط عقد التأجير التمويلي أن يحدد المستأجر العين المؤجرة، ويختار المورد بشكل مسبق.

ومع ذلك يمكن القول بأن الحكم الذي جاء به القرار بقانون رقم (6) وفق في تحديد مسؤولية المورد لا عن التسليم وحده بل عن كل ما قد ينشأ نتيجة العلاقة بين المستأجر والمورد، إذ أنه أعطى للمستأجر جميع صلاحيات المؤجر وحقوقه في مواجهة المورد، وجعل من اتفاقية التوريد أساساً للحقوق المتبادلة بينهما، موجداً بذلك نظام متكامل لأي مسألة أو نزاع قد يشوب العلاقة الثلاثية.

الفرع الثالث: الالتزام بالصيانة

يقصد بصيانة المأجور إعادة الأموال المؤجرة إلى سيرها في العمل بعد إزالة ما بها من عطب أو ضرر، ويلتزم المؤجر -وفقاً للقواعد العامة- بصيانة وإصلاح ما يحدث من ضرر أو خلل في المأجور يؤدي إلى الإخلال بالمنفعة المقصودة من رواءه⁽¹⁾، ذلك أن الهدف من الإيجار هو الحصول على هذه المنفعة، وبما أن عقد الإيجار هو من العقود مستمرة التنفيذ، فيجب أن تبقى المنفعة متاحة للاستيفاء طيلة فترة العقد، وعلى هذا فالمؤجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة طيلة فترة العقد، ويقتصر التزامه على صيانة ما يحدث في المأجور من ضرر أو خلل يؤثر على استيفاء المنفعة المرجوة منه، وبغض النظر عن السبب الذي استوجب هذه الصيانة، شريطة أن لا يكون للمستأجر يد في إحداث الضرر⁽²⁾.

وإذا كان هذا هو الحال في عقد الإيجار التقليدي، فإن ذلك يختلف في عقد التأجير التمويلي، إذ أنه غالباً ما تخرج التشريعات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي عن هذا الأصل، فتعفي المؤجر من هذا الالتزام، وتضعه على عاتق المستأجر، ويعود ذلك لعدة اعتبارات لعل أبرزها طبيعة عقد التأجير التمويلي ذاته، والتي تتضمن اقتصار دور المؤجر التمويلي على تمويل الشراء مقابل حصوله على الأقساط الإيجارية، وعدم ظهوره بصفة المؤجر إلا رغبة منه في ضمان استيفاء الأجرة والثلث المحدد في العقد عن طريق الاحتفاظ بملكية الأصل لحين انتهاء عقد الإيجار⁽³⁾، أو قد يرجع ذلك إلى الطبيعة الخاصة للأموال التي

(1) الهلوسة، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي الأردني وتعديلاته، مرجع سابق، ص 94.

(2) رسلان، نبيلة، آثار عقد الإيجار، (د.ط)، جامعة طنطا، مصر، 1989م، ص 89.

(3) مجاهد، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 155.

تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، وما قد تتطلبه من عناية خاصة يفلح فيها المؤجر أكثر من غيره⁽¹⁾.

وقد نص قانون التأجير التمويلي الأردني على التزام المستأجر بالصيانة حيث نصت الفقرة (ب/5) من المادة (10) منه على أنه: "يلتزم المستأجر بما يلي: 5: صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه."، ونص على مثل هذا الالتزام قانون التأجير التمويلي المصري، حيث جاء في نص المادة التاسعة منه: "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يملئها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول".

أما بخصوص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني فقد أوجد حكماً مخالفاً لكل من القانونين الأردني والمصري، فهو وبالرغم من أنه ألزم المستأجر بضرورة مراعاة التعليمات الفنية التي أصدرها المورد أو المصنع لاستعمال المأجور - حال وجودها -، يبقى على الالتزام بالصيانة التزاماً على عاتق المؤجر، إلا إن ورد شرط في العقد يتضمن نقل هذا الالتزام إلى عاتق المستأجر، ويستفاد هذا الحكم من نص الفقرة (2) من المادة الرابعة والعشرون منه، والتي جاء فيها: "إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي".

(1) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 174.

وفي رأي الباحث أن القرار بقانون رقم (6) لم يوفق في مخالفته لكل من القانونين الأردني والمصري في جزئية جعل الالتزام بالصيانة على عاتق المؤجر من حيث الأصل، لأن ذلك لا يتناسب وطبيعة عقد التأجير التمويلي الخاصة، والتي تتضمن اقتصار دور المؤجر التمويلي على تمويل الشراء مقابل حصوله على الأقساط الإيجارية من ناحية، وفي ظل وجود الخيار الثلاثي للمستأجر عند انتهاء العقد، والذي قد يسفر عن تملكه للعين المؤجرة من ناحية ثانية، مما قد يخل بالتوازن العقدي بين أطراف العقد، فيجعل المؤجر ملتزماً بصيانة أموال ستؤول ملكتها إلى غيره (المستأجر) عند انتهاء العقد.

الفرع الرابع: الالتزام بضمان العيوب الخفية

يضمن المؤجر -وفقاً للقواعد العامة- للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص هذا الانتفاع نقصاً فاحشاً، ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، وكذلك لا ضمن المؤجر العيوب إذا كان المستأجر يعلم وقت التعاقد أو كان يسيراً عليه العلم بها (1).

ويشترط في العيب أن يكون مؤثراً يحول دون الانتفاع العادي بالعين المؤجرة، وخفياً ليس بالإمكان اكتشافه إذا قام المستأجر بفحص العين المؤجرة، وبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وفي جميع الأحوال يضمن المؤجر العيب الخفي إذا تعمد إخفاءه بطريق الغش (2).

ولم ينص قانونا التأجير التمويلي الأردني والمصري على مسألة ضمان العيوب في عقد التأجير التمويلي، تاركين ذلك إلى تنظيم القواعد العامة والتي بموجبها يضمن المؤجر

(1) أبو السعود، رمضان، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996م، ص215.

(2) خضر، خميس، عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة: دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980م، ص267.

للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب خفية تحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور أو تنقص منه نقصاً فاحشاً⁽¹⁾، كون أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة فإذا كان المؤجر يلتزم بأن يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإنه يلتزم بأن يمكن المستأجر من الحصول على هذه المنفعة، التي ينشدها المستأجر وفقاً لما أعدت العين المؤجرة له، أو بحسب ما ذهبت إليه إرادة المتعاقدين من العقد، فإذا كانت العين المؤجرة معيبة، فإنه لن يكون باستطاعة المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور على الوجه المقصود منه وتقوم مسؤولية المؤجر في هذه الحالة على أساس أنه أخل بالتزامه التعاقدية، ذلك أن عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة الملزمة لجانبين⁽²⁾.

فيما نص القرار بقانون رقم (6) على التزام المورد بالضمان بوجه عام، وذلك فيما نصت عليه المادة (23) من، والتي جاء فيها: "1: يضمن المورد أن العين المؤجرة الموصوفة في اتفاقية التوريد تتفق غاياتها واستعمالها وأحكام القوانين و العرف التجاري والشروط الواردة في عقد التأجير التمويلي. 2. مع مراعاة ما ورد في هذا القانون، يسري هذا الضمان في مواجهة المورد فقط."

(1) نصت المادة (513) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: في الإجارة أيضاً خيار العيب كما في البيع، ونصت المادة (631) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "1: يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً، ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها. 2: إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر.

3: لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به."

(2) رسلان، آثار عقد الإيجار، مرجع سابق، ص95.

ويلاحظ ان المشرع الفلسطيني قصر الضمان في هذه المادة على المورد، وعلى اتفاق الغاية العين المؤجرة مع القوانين والأعراف، وفي تقدير الباحث أن هذه المادة كافية لتقرير الضمان، إذا ما قرأت مع المواد (13) و (19) و (20) من القرار بقانون رقم (6).

الفرع الخامس: الالتزام بضمان التعرض

يضمن المؤجر تعرضه الشخصي للمستأجر سواء أكان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانوني⁽¹⁾، والتعرض المادي الذي يضمنه المؤجر هو الأعمال المادية المحضة التي تقع منه كإحداث تغيير في الأصل المؤجر أو في ملحقاته، أو أن يعدل في وجه الانتفاع الذي خصص له الأصل المؤجر، وقد تكون التصرفات المادية ناشئة عن تصرفات قانونية كأن يعطي المؤجر للغير حقا عينيا أو شخصيا يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به⁽²⁾.

فالمؤجر في عقد التأجير التمويلي ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع الهادئ بالمأجور خلال مدة الإيجار فيضمن التعرض الصادر منه سواء كان التعرض ماديا أم قانونيا⁽³⁾، ولا يبحث هنا عن مسألة حسن أو سوء نية المؤجر لأن التزامه متعلق بتحقيق نتيجة وهي عدم التعرض للمستأجر وإن كانت عقود التأجير التمويلي تتضمن شروطا تجيز للمؤجر الدخول إلى المأجور للتفتيش عليه، للتأكيد من استمرار حيازة المستأجر لهذا المأجور والتأكد من صلاحيته وفقا للغرض المعد له أو استعماله للغاية التي من أجلها تم

(1) مزهر، الطبيعة القانونية لعقد اللينغ، مرجع سابق، ص 169.

(2) بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 114.

(3) الهلسة، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي الأردني وتعديلاته، مرجع سابق، ص 99.

تأجيره، أو وضع لوحة إثبات الملكية على المأجور خلال مدة انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، حيث أن هذه الأعمال لا تعد من قبيل التعرض إذا ما قام المؤجر بها، وتجدر الإشارة إلى أن ضمان التعرض ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض، إلا إذا وقع التعرض نتيجة تدليس أو خطأ جسيم منه⁽¹⁾.

وبهذا الخصوص فقد نصت المادة (22) من القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على انه: " يضمن المؤجر أن حيازة المستأجر للعين المؤجرة لن تتعرض لأية معارضة أو منازعة أو ممانعة من الغير، وتحت طائلة المسؤولية والتعويض."، ويلاحظ في النص السابق أنه أوجب على المؤجر ضمان التعرض القانوني من الغير بحق العين المؤجرة دون التعرض المادي من قبل الغير، وتحت طائلة المسؤولية والتعويض.

أما فيما يتعلق بالتعرض الصادر من المؤجر، أو احد من يتبعون له، فتطبق القواعد العامة والتي توجب على المؤجر ضمان عدم التعرض، وتجدر الإشارة إلى أن القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي وفر حماية وضمانة كبيرة للمستأجر، لأن لا يقوم المؤجر بأي عمل مادي مبني على سبب قانوني دون موافقة المستأجر، حيث نصت الفقرة (1) من المادة (11) على انه: "يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة أو رهنها بموافقة المستأجر، شريطة ألا يترتب على ذلك أي انتقاص من حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر، أو فرض أي التزامات جديدة عليه."⁽²⁾.

(1) الهلسة، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي الأردني وتعديلاته، مرجع سابق ص101.

(2) تنص الفقرة (أ/4) من المادة (12) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: "أ: يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية: 4...: بيع المأجور أو رهنه بموافقة المستأجر بشرط ألا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر أو فرض أي التزامات جديدة عليه، وفي حالة الرهن وبيع المأجور بالمزاد العلني وفق أحكام التشريعات النافذة المفعول يحل الشخص الذي أحيل عليه المزداد محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات المقررة وفق أحكام عقد التأجير وهذا القانون."

وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى انه قد تضمن بعض عقود التأجير التمويلي شروطاً تقيد بعدم جواز رجوع المستأجر على المؤجر في كل حالة يعجز فيها المستأجر عن استعمال المأجور ما دام انه بسبب لا يد للمؤجر فيه⁽¹⁾، ويترتب على ذلك إعفاء المؤجر من ضمان تعرض الغير للمستأجر المني على سبب قانوني ما لم يكن الحق الذي يستند إليه الغير آل إليه من المؤجر نفسه⁽²⁾.

الفرع السادس: الالتزام بنقل الملكية

يعد التزام المؤجر التمويلي بنقل ملكية الأصل المؤجر بعد انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي التزاماً جوهرياً في عقد التأجير، فيترتب على ذلك أن يكون المؤجر ملزماً بنقل ملكية العين المأجورة إلى المستفيد بعد انتهاء مدة الإيجار، ويبرز نقل الملكية كالتزام يقع على عاتق المؤجر في مختلف فرضيات عقد التأجير التمويلي، ففي تأجير سواء في تأجير المنقولات أو العقارات، إذ يقع على عاتق المؤجر التزام بنقل ملكية المنقول أو العقار إلى المستأجر حال انتهاء العقد وممارسة المستأجر خيار الشراء، ويجدر بالذكر أن التزام المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر يتوقف على إرادة المؤجر من خلال إبداء رغبته بالتملك⁽³⁾.

وقد نصت معظم التشريعات النازمة لعقد التأجير التمويلي على ذلك، إذ تنص المادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري على أنه: "للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد

(1) السيد، عقد التأجير التمويلي الدولي: دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص178.

(2) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص304.

(3) بخيت، عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة بومدارس، الجزائر، 2010م، ص104.

الثلث مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية. وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان.."

فيما نجد ان القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني لم يعتبر شمول عقد التأجير التمويلي أو عدم شموله على خيار الشراء من ضمن شروط العقد ولكنه نص في الفقرة (1) من المادة (30) منه على انه: " عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه ، ولم يتم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر"، ويلاحظ من النص السابق أن القرار قد أعطى للمستأجر خيار شراء العين المؤجرة بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي، وهو ما يفرض على المؤجر الالتزام بنقل الملكية.

ولا يتحقق الالتزام بنقل الملكية على عاتق المؤجر إلا بعد تنفيذ المستأجر لالتزامه المتمثل في سداد جميع الأقساط الإيجارية⁽¹⁾، وهذا الالتزام مقرر لمصلحة كلا العاقدين بالنسبة للمستأجر الذي تكبد أعباء مالية مقابل تمويل المؤجر للأصل فإنه يستطيع تملك العين المؤجرة محل عقد التأجير التمويلي بثمن القيمة المحاسبية للأصل المؤجر، والذي عادة ما يكون أقل ثمناً من ثمنه وقت أبرام عقد التأجير⁽²⁾، أما المؤجر فإنه يفرغ ملكيته من العين المؤجرة⁽³⁾.

(1) تنص المادة (12) من قانون التأجير التمويلي المصري على أنه: "يظل المال المنقول المؤجر محتفظاً بطبيعته حتى ولو كان المستأجر قد ثبته أو أحقه بعقار. وإذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد في العقد."

(2) الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سابق، ص 44.

(3) بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 118.

كما أجاز القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني للمؤجر إحالة حقوقه ونقل التزاماته للغير، دون موافقة المستأجر ، ولكنه لم يعتبر هذه الإحالة نافذة إلا من تاريخ إخطار المستأجر خطياً، ولا يترتب على هذه الإحالة أي انتقاص في حقوق المستأجر الواردة في العقد أو إلزامه بأي التزامات أخرى⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن نقل ملكية العين المؤجرة من قبل المؤجر إلى المستأجر لا يقتضي التسليم، وذلك لأن العين المؤجرة (المبيعة) موجودة في حيازة المستأجر من الأصل⁽²⁾، أما في حالة كون العين المؤجرة من العقارات أو المنقولات التي اشترط المشرع لانتقال ملكيتها التسجيل، فلا تنتقل ملكيتها من المؤجر إلى المستأجر إلا بتسجيلها، وفي هذا الصدد نص القرار بقانون رقم (6) في الفقرة (1) من المادة (31) على أنه: يجب على المؤجر تسجيل العين المؤجرة لدى الجهات وفقاً لطبيعتها".

المطلب الثاني: حقوق المؤجر التمويلي

يمنح عقد التأجير التمويلي المؤجر حقوقاً تتفق مع الوظيفة التمويلية التي يقوم بها العقد، فالمؤجر في عقد التأجير التمويلي يمتلك بموجب العقد مجموعة من الحقوق هي: الحق في اشهر عقد التأجير التمويلي، والحق في التصرف في العين المؤجرة ، والحق في الكشف عليها، وتتناول هذه الحقوق في الفروع الثلاثة التالية:

(1) تنص الفقرة (1) من المادة (21) من مشروع القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني على أنه: " يجوز للمؤجر إحالة حقوقه ونقل التزاماته المترتبة له بموجب عقد التأجير التمويلي للغير دون موافقة المستأجر ولا تعتبر هذه الإحالة أو النقل نافذة في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بها وفقاً للطرق المحددة في عقد التأجير التمويلي، ولا يترتب على هذه الإحالة أو النقل أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في عقد التأجير التمويلي أو فرض أي التزامات أخرى عليه."

(2) محيرز، التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001م، ص 115.

الفرع الأول: إشهار عقد التأجير التمويلي

يترتب على إبرام عقد التأجير التمويلي وتنفيذه حيازة المستأجر للعين المؤجرة محل العقد للانتفاع بها، مع بقاء ملكية هذه الأموال للمؤجر، ومن شأن هذه الحيازة أن تخلق وضعاً ظاهراً يظهر للغير بملكية المستأجر للعين المؤجرة خصوصاً إذا كانت هذه العين من المنقولات، استناداً على قاعدة الحيازة في المنقول سند للملكية⁽¹⁾، الأمر الذي يمكن معه إلحاق ضرر بمصالح المؤجر التمويلي أو مصالح الغير وضمان حقوق المؤجر التمويلي يخضع عقد التأجير التمويلي الذي تتوفر فيه الشروط الموضوعية العامة وتلك الخاصة لإجراءات تسجيل في سجل خاص معد لهذه الغاية، مع السماح للجمهور بالإطلاع على كافة البيانات المدونة المتعلقة بالعين المؤجرة⁽²⁾، ويعبر الفقه عن هذا الإجراء بمصطلح إشهار عقد التأجير التمويلي⁽³⁾.

وبهذا الصدد فقد نص المشرع الأردني في الفقرة (أ) من المادة (15) منه على انه: " على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر :أ. يجب تسجيل عقد التأجير المتعلق بأي من العقارات والمنقولات الخاصة في الدوائر الرسمية المختصة تحت طائلة البطلان ، ولا يترتب

(1) سكر، فرج، الحيازة في المنقول كسبب من أسباب كسب الملكية، (رسالة ماجستير)، جامعة غزة، 2011م، ص 19-20.

(2) تنص المادة (32) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 الفلسطيني الخاص بتأجير التمويل على انه: "1. تنشئ الوزارة سجلاً تكون الغاية منه إطلاع الغير بوجود حق متعلق بالأموال المنقولة المتعلقة بالتأجير التمويلي. 2. يكون تسجيل المال المنقول في السجل اختيارياً، وينظم السجل كافة البيانات المتعلقة بالمال المنقول والبيانات المتعلقة بالمستأجر والمؤجر، ولا يترتب على التسجيل أية رسوم.

3. يحق لأي شخص الاطلاع على البيانات المدونة في السجل.

4. لا تسجل الأموال غير المنقولة والأموال الخاصة في السجل. 5. إذا قام المؤجر بتسجيل إشعار بخصوص العين المؤجرة، يتمتع بحق أولوية على جميع الحقوق الناشئة لاحقاً في ذات العين المؤجرة بحسب تاريخ تسجيل عقد التأجير التمويلي والحقوق الأخرى"

(3) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 100.

على هذا التسجيل أي رسوم وضرائب"، ونص المشرع المصري في المادة (3) منه: تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيود المؤجرين، كما تعد سجلاً آخر لقيود عقود التأجير التمويلي التي تبرم أو تنفذ في مصر أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها، وعقود البيع التي تتم استناداً إليها، وكذلك أي تعديل لهذه العقود ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة في عقود البيع".

وقد اوجب القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني إشهار عقد التأجير التمويلي ونظم إجراءاته بنصوص خاصة، حيث نصت المادة (31) من القرار على انه: " يجب على المؤجر تسجيل العين المؤجرة لدى الجهات المختصة وفقاً لطبيعتها"، ووجب على المؤجر تسجيل العقار لدى دائرة الأراضي المختصة وإعطاء المستأجر الحق بتقديم طلب بتسجيل العين المؤجرة بشرط أن يتضمن الطلب مجموعة من البيانات المتعلقة بالعقد، وبذلك فإن الشهر يفيد المستأجر أيضاً، في حال تصرف المؤجر بالعين المؤجرة، يكون عقد التأجير التمويلي في حال إشهار نافذاً في مواجه الغير، وبالذات المتصرف إليه⁽¹⁾.

كذلك فقد نص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على إنشاء سجل ينظم كافة البيانات المتعلقة بالعين المؤجرة المنقولة، وكذلك تلك البيانات المتعلقة بالمؤجر والمستأجر.

(1) دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 177.

الفرع الثاني: الحق في التصرف في العين المؤجرة

سبق وان قلنا بان المؤجر هو المالك القانوني للعين المؤجرة، وبالتالي فإن له حق التصرف في ملكه بجميع الأوجه القانونية ، شريطة أن لا تلحق هذه التصرفات الضرر بالمستأجر، أو أن تكون مخالفة للقانون.

والتصرف الذي قد يتخذه المالك على العين المؤجرة يكون بإحدى صورتين، الأولى هي التصرف المادي، وهو الذي يهدف إلى إجراء تغيير مادي في العين المأجورة، كالبناء أو الاستهلاك، وأما النوع الثاني من التصرفات هو التصرف القانوني، وهو يعني التصرف في ملكية الشيء أو تقرير حق عيني عليه كالرهن التأميني⁽¹⁾.

وبالنظر إلى نوعي التصرفات نرى أن قيام المؤجر بالتصرفات المادية بالعين المؤجرة غير جائز، طبقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار، لأن من شأن ذلك أن يحرم المستأجر من المنفعة المرجوة من العين المؤجرة أو ينقص من انتفاعه بها⁽²⁾.

وقد نص على هذا الحق قانون التأجير التمويلي الأردني فجاء في الفقرة (4) المادة (12) منه: يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية: 4....4. بيع المأجور أو رهنه بموافقة المستأجر بشرط إلا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر أو فرض أي التزامات جديدة عليه، وفي حالة الرهن وبيع المأجور بالمزاد العلني وفق أحكام التشريعات النافذة المفعول يحل الشخص الذي أُحيل عليه المزاد محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات المقررة وفق احكام عقد التأجير وهذا القانون."

(1) سوار، محمد، شرح القانون المدني الأردني، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997م، ص44.

(2) مزهر، الطبيعة القانونية لعقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 174.

وكذلك فعل المشرع الفلسطيني حين قرر حق المؤجر التمويلي في إجراء التصرفات القانونية على الأموال المؤجرة ببيعها أو رهنها وقيده بموافقة المستأجر، فنصت الفقرة (1) من المادة (11) من القرار على أنه: " يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة أو رهنها بموافقة المستأجر، شريطة ألا يترتب على ذلك أي انتقاص من حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر، أو فرض أي التزامات جديدة عليه " .

فيما نصت الفقرة (2) من ذات المادة على حلول المالك الجديد للعين المؤجرة محل المؤجر حال بيع المأجور في المزاد العلني، حيث جا فيها: " في حالتي الرهن أو صدور حكم قضائي بإلزام المؤجر بدفع مبالغ مالية وبيع العين المؤجرة بالمزاد العلني - وفقاً لأحكام التشريعات النافذة - يحل الشخص الذي أحيل إليه المزاد محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات وفق أحكام عقد التأجير التمويلي " .

وإذا نص كلاً من المشرعين الأردني والفلسطيني على هذا الحق، فإن المشرع المصري لم ينص عليه صراحة، ولكنه أورد نصوصاً يفهم معها إمكانية أن يقوم المؤجر ببيع العين المؤجرة إلى الغير الذي يصبح بدوره المؤجر الجديد، وفي هذا الصدد تنص المادة (15) من قانون التأجير التمويلي المصري على أنه: " يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسرى هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به، ولا يترتب على هذا التنازل أي إخلال بحقوق و ضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلي " .

ويرى الباحث ان كلاً من المشرعين الأردني والفلسطيني قد وفقا بالنص على حق المؤجر في التصرف في العين المؤجرة صراحة، وتقييد هذا الحق بموافقة المستأجر، وذلك لأهمية هذا الحق بالنسبة إلى كل من المؤجر والمستأجر في آن، فالمؤجر بموجب هذا

النص حرية التصرف في العين المأجورة، وللمستأجر المحافظة على حقوقه الناشئة بموجب العقد.

الفرع الثالث: الحق في الكشف على العين المؤجرة

قررت بعض التشريعات المتعلقة بالتأجير التمويلي ومنها التشريع الأردني حق المؤجر في الكشف على المأجور، وذلك لتحقيق من استمرار حيازة المستأجر للعين المأجورة، ولفحص حالته، والوقوف عليها، وفي هذا الشأن تنص المادة (12) من قانون التأجير التمويلي الأردني على انه " أ . يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية: 2... معاينة المأجور للتحقق من حيازة المستأجر المستمرة للمأجور ولفحص حالته وفق الأعراف المتبعة بشرط ألا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر وللمؤجر أن ينيب عنه خطيا أي شخص للقيام بهذه المهمة. "

والجدير بالذكر أن المشرع المصري، والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني لم يتضمن أي نصوص تقرر للمستأجر حق التفتيش على المأجور أو الكشف عليه، وحبذا لو ضمن المشرع الفلسطيني بين نصوصه نصاً يقرر هذا الحق للمؤجر، لما يحققه ذلك من سهولة إشراف المؤجر على العين المأجورة والتي هي ملكه في الأساس.

المبحث الثاني: التزامات وحقوق المستأجر في عقد التأجير التمويلي

في مقابل الالتزامات والحقوق المترتبة على المؤجر، يلتزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات، ويتمتع بمجموعة من الحقوق، ونناقش هذه الالتزامات والحقوق في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بجملة من الالتزامات التي تقع على عاتقه، وقد يكون مصدر هذه الالتزامات عقد التأجير التمويلي أو القانون، ونعرض لهذه الالتزامات في الفروع التالية:

الفرع الأول: الالتزام بالوفاء بالأجرة (الأقساط الإيجارية)

يعد التزام المستأجر بالوفاء ببديل الأجرة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، وهذا الالتزام هو الالتزام الجوهرى، خصوصاً أن عقد التأجير التمويلي هو عقد معاوضة، فبديل الأجرة والذي يمثل مبلغاً من المال محدد القيمة يعتبر المحل الآخر لعقد التأجير التمويلي، إلى جانب المنفعة المتحققة من العين المؤجرة⁽¹⁾.

وقد نصت معظم قوانين التأجير التمويلي صراحة على التزام المستأجر بدفع بدل الأجرة أو ما يسمى بالأقساط الإيجارية، فنص المشرع الأردني على هذا الالتزام في الفقرة (ب/2) من المادة (10) منه حيث جاء فيها: "ب. يلتزم المستأجر بما يلي: أداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير"، ونص المشرع المصري على هذا الالتزام أيضاً في المادة (11) من قانون التأجير التمويلي المصري، والتي جاء فيها: "يلتزم المستأجر بان يؤدي الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للأوضاع الواردة في العقد"

⁽¹⁾ دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 377.

وكذلك نص على هذا الالتزام قانون التأجير التمويلي الأردني في المادة (10) منه والتي جاء فيها: " يلتزم المستأجر بما يلي: 2.... أداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير .

أما القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بالتأجير التمويلي فلم ينص صراحة على هذا الالتزام، ولكنه أشار إليه بصورة ضمنية، حين نص في المادة (1) منه على تعريف دفعات التأجير بقوله " دفعات التأجير: البديل الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر على دفعات وفق أحكام عقد التأجير التمويلي" .

كذلك نص على هذا الالتزام بصورة ضمنية فيما جاء في نص الفقرة (2) المادة (21) منه والتي جاء فيها: "يحق للمستأجر إحالة حقوقه في عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية مسبقة من المؤجر وفي هذه الحالة يترتب ما يلي: " أ . يكون المستأجر الجديد مسؤولاً عن دفع بدل الإيجار المستحق وفقاً لعقد التأجير التمويلي مباشرة إلى المؤجر"،

والملاحظ في النص السابق أن القرار بقانون قد ذكر صراحة التزام المستأجر الجديد بأداء بدل الأجرة إلى المؤجر، وكان من الأفضل لو نص على هذا الالتزام في مواجهة المستأجر الأصلي قبل أن ينص عليه في مواجهة المستأجر المحال عليه، وعليه نقترح على المشرع الفلسطيني إضافة نص صريح وواضح يتضمن إلزام المستأجر بدفع بدل الأجرة، لأهمية هذا الالتزام وجوهريته، وذلك على غرار المشرعين المصري والأردني.

الفرع الثاني: الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

يضمن المستأجر ما يلحق العين المؤجرة من نقص أو تلف أو عيب ناشئ عن تقصيره، إذ إن المستأجر ووفقاً للقواعد العامة ملتزم بالمحافظة على المأجور، فيقع عليه التزام أن يحافظ على المأجور محافظة الشخص العادي⁽¹⁾.

ولا يخرج عقد التأجير التمويلي عن هذا الأصل المقرر في عقد التأجير التقليدي، إذ يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد مع المؤجر، حيث يتم عادة تحديد كيفية استخدام المأجور والانتفاع به، ويتم تحديد هذه الأمور وفقاً لطبيعة العين المؤجرة والغاية من استعمالها ، وذلك بغية المحافظة على العين المؤجرة بحالة جيدة، فإذا لم يتم الاتفاق على كيفية الاستعمال في عقد التأجير التمويلي، يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بما يتفق مع الغرض الذي أعدت من أجله، ويلتزم ببذل عناية الشخص العادي في المحافظة عليها⁽²⁾.

وقد نصت بعض التشريعات المتعلقة بالتأجير التمويلي على هذا الالتزام، ومن بينها قانون التأجير التمويلي الأردني ، إذ تنص الفقرة (ب) من المادة (10) منه على انه: " ب. يلتزم المستأجر بما يلي :

1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير....

3. استخدام المأجور وفقاً لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة أي

أحكام خاصة في عقد التأجير: "

(1) أنظر نص الفقرة (1) من المادة (633) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، كذلك نص الفقرة (1) من المادة

(692) من القانون المدني الأردني، واللذان تفيدان بأن يد المستأجر على المأجور يد أمانة.

(2) الرشيدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مرجع سابق ، ص49.

وبالنظر إلى التشريع المصري نجده لم ينص صراحة على هذا الالتزام.

أما فيما يتعلق بالقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني، ف تنص المادة (24) منه على أنه:

"1. يلتزم المستأجر بأن يولي العين المؤجرة العناية الواجبة، وأن يستخدمها بطريقة معقولة وبنفس الطريقة التي تستخدم فيها عادةً، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، إلا أنه لا يكون مسؤولاً عما يطرأ على العين المؤجرة من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد.

2. إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي.

3. عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (1،2) من هذه المادة، ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى⁽¹⁾ .

وتنص المادة (17) أيضاً من القرار بقانون على هذا الالتزام بشكل واضح، حيث جاء فيها: "1: يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة

(1) تنص الفقرة (ب) من المادة (10) قانون التأجير التمويلي الأردني على انه: " ب . يلتزم المستأجر بما يلي :

1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير....

3. استخدام المأجور وفقاً لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة أي أحكام خاصة في عقد التأجير."

بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين.

2. في حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر للتعويضات المستحقة له وفقاً لأحكام المادة (20) من هذا القرار بقانون، فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك.

3. إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلّم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد.

الفرع الثالث: الالتزام بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي يتسبب بها المأجور للغير

يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي يتسبب بها المأجور للغير، ويتصور قيام هذا الالتزام عندما يلحق المأجور أضراراً للغير أن يحترق أو ينهار، فيؤدي إلى تلف مال الغير أو إيدائه⁽¹⁾، ويرجع مضمون هذا الالتزام على عاتق المستأجر في أن الأخير هو من يكون له سيطرة فعلية على العين المأجورة محل العقد، وبالتالي فإنه من يقوم بالإشراف عليها واستعمالها بمعزل عن المؤجر الذي ينحصر دوره في تمويل المستأجر وحسب⁽²⁾.

وفي هذا الصدد نصت الفقرة (أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على هذا الالتزام حيث جاء فيها: "أ. يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة

(1) محاسنة، نسرين، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً للإجارة المنتهية بالتملك، (بحث منشور)، مجلة الحقوق لجامعة الكويت، العدد: 4، 2008م، ص47.

(2) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص179.

المأجور وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. "

ونص المشرع المصري في المادة (10) منه على أنه: "مادة (10): " يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تسببها الأموال المؤجرة وفقاً لأحكام القانون المدني. ويتحمل المؤجر تبعية هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الايجارية عن باقي مدة العقد والتمن المحدد به".

وقد نص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على هذا الالتزام فيما نصت عليه المادة (14) منه، والتي جاء فيها:

" 1. يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتقاعه بها.

2. لا يكون المؤجر في جميع الأحوال مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الإصابة الجسدية أو أي ضرر يلحق بالمتكاثرات لأي سبب عائد للعين المؤجرة بعد لحظة تسليمه للعين المؤجرة، سواء كان ذلك أثناء عملية تركيب العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها، ما لم يكن ذلك ناشئاً عن سبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله. "

الفرع الرابع: الالتزام برد العين المؤجرة

إذا انتهت مدة عقد التأجير التمويلي دون أن يمارس المستأجر حقه في شراء الأموال المؤجرة أو في تجديد العقد، فإنه يلتزم برد العين المأجورة إلى المؤجر، فيقوم المستأجر بتسليم العين المأجورة إلى المؤجر على النحو المتفق عليه بينهما⁽¹⁾.

وقد نص المشرع الأردني على ذلك في المادة (1/أ/21) من قانون التأجير التمويلي الأردني والتي جاء فيها: " في حال انتهاء عقد التأجير وبدون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق أحكام عقد التأجير أو في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع أحكامه وأحكام هذا القانون، يكون المستأجر ملزماً بإعادة المأجور فوراً إلى المؤجر ومع تحمله نفقات إعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك"، كذلك نص المشرع المصري على هذا الالتزام في نص المادة (20) من قانون التأجير التمويلي المصري، حيث جاء فيها: " عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفي بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في العقد ".

أما القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني فقد نص على هذا الإلزام في المادة (1/30) والتي جاء فيها: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يقيم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر"، وسيتم التفصيل في هذه المسألة عند الحديث عن خيار رد المأجور، والآثار التي تترتب على هذا الخيار في الفصل الرابع من الدراسة.

(1) ناصيف، عقد الليزنج، مرجع سابق ، 378.

المطلب الثاني: حقوق المستأجر

يتمتع المستأجر بمجموعة من الحقوق بموجب عقد التأجير التمويلي، ونعرض هذه

الحقوق في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تمتع المستأجر بالخيار الثلاثي عند انتهاء مدة العقد

سبق وأن تناولنا هذه المسألة بشيء من الإيجاز عند الحديث عن خصائص عقد التأجير التمويلي، وسوف نعرض لها بشكل مفصل في الفصل الرابع من الدراسة، وفي هذا الفرع سيكتفي الباحث بإيراد مفهوم الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد على النحو التالي:

الخيار الثلاثي في عقد التأجير التمويلي هو مجموعة من الخيارات للمستأجر في عقد التأجير التمويلي عند انتهاء مدة العقد، وهذه الخيارات تميز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار التقليدي، وهي: أن يقرر المستأجر شراء الأموال المؤجرة وفق الشروط المتفق عليها في العقد، وإما أن يختار تجديد العقد أو أن ينهي العقد فيرد الأموال المأجورة محل العقد⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حق المستأجر في الرجوع على المورد بدعوى مباشرة

أعطت العديد من التشريعات للمستأجر الحق في الرجوع على المورد مباشرة، ومنها التشريع الأردني، فقد نصت الفقرتين (ب ، ج) من المادة (13) من قانون التأجير التمويلي الأردني على حق المستأجر بإقامة الدعوى المباشرة على المؤجر حيث جاء فيها: " ب. في كل الأحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد ، وعلى المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات

(1) بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 105.

والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ أي إجراءات أخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسئولاً مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات.

ج . يتحمل المؤجر والمورد بالتكافل والتضامن أي نفقات يتكبدها المستأجر نتيجة لرجوعه على المورد وفق أحكام الفقرة (أ) والفقرة (ب) من هذه المادة. "

كذلك نصت المادة (13) من قانون التاجير التمويلي المصري على أنه: " للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن. "

وقد نص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على هذا الحق في نص المادة (13) منه، والتي جاء فيها:

"1. تعتبر التزامات المورد بموجب اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر، كما لو كان المستأجر طرفاً في تلك الاتفاقية، وكما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة للمستأجر، على ألا يعتبر المورد مسؤولاً عن ذات الضرر تجاه كل من المؤجر والمستأجر في ذات الوقت.

2. يقوم المؤجر بتزويد المستأجر بناءً على طلبه بكافة المستندات والمعلومات المتوفرة لديه، واتخاذ أية إجراءات أخرى تلزم لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات.

3. إذا قبل المستأجر بأحكام اتفاقية التوريد فلا يعتبر أي تعديل لاحق يجريه طرفاً الاتفاقية على بنودها نافذاً في مواجهة المستأجر، ولا يؤثر على حقوقه المتفق عليها سابقاً ما لم يوافق على التعديل، وإذا رفض المستأجر التعديل يكون المؤجر مسؤولاً عن تنفيذ التزامات المورد التي تم تعديلها في حدود ذلك التعديل.

4. لا يعتبر التزام المورد تجاه المستأجر وفق ما ورد في الفقرات السابقة من هذه المادة تعديلاً لحقوق والتزامات أطراف اتفاقية التوريد، سواء أكانت ناشئة عنها أو لم تكن، ولا تعتبر منشئة لأي التزام أو مسؤولية على المستأجر بموجب اتفاقية التوريد.

ويظهر تميز عقد التأجير التمويلي في تقرير هذا الحق الذي يعتبر استثناء على قاعدة نسبية آثار العقد، ويبرر وجود هذا الاستثناء أن عقد التأجير التمويلي هو أداة تمويل لاستثمارات، واحتفاظ المؤجر بملكية العين المؤجرة ليس هدفاً في حد ذاته، وإنما وسيلة لضمان حقوقه اتجاه المستأجر⁽¹⁾، ولأن المستأجر هو من يقوم باختيار المورد، ويتفق معه على شروط ومواصفات عقد التوريد الخاص بمحل العقد، ناهيك عن سعي المؤجر الدائم إلى إعفاء نفسه من تحمل المسؤولية الناشئة عن التزاماته القانونية⁽²⁾.

ويستطيع المستأجر من خلال ممارسة حقه في الدعوى المباشرة الرجوع على المورد، إذا ما اخل الأخير ببند عقد التوريد، أو كانت العين المأجورة غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها في عقد التوريد، دون الرجوع ابتداءً على المؤجر⁽³⁾.

(1) المجالي، محمد، عقود التأجير التمويلي، دار الثقافة، عمان، 2009م، ص 147.

(2) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 46.

(3) ذات المرجع، ص 47.

الفصل الرابع: انتهاء عقد التأجير التمويلي

لما كان عقد التأجير التمويلي من العقود الزمنية التي يتم تنفيذها خلال مدة زمنية محددة، فإنه ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة ابتداء في العقد، وبذلك يكون العقد قد انتهى نهاية طبيعية عن طريق التنفيذ، بمعنى أن كل من طرفي العقد قد أدى الالتزامات المفروضة عليه بموجب العقد، وإذا كان الأصل إن ينتهي عقد التأجير التمويل بهذه الطريقة، فإنه قد ينتهي أثناء سريانه وقبل انتهاء مدته، وذلك لوجود أسباب معينة فصلها الفقه والقانون.

وعلى ما تقدم فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى بحثين رئيسيين تناول الأول الانتهاء الطبيعي لعقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته، وفيه عرضنا لمفهوم انتهاء مدة العقد والخيارات التي تترتب على انتهاء مدته، وما يترتب من آثار نتيجة هذه الخيارات، فيما تناول المبحث الثاني انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته وأثناء سريانه، إذ اشتمل هذا الفصل على بيان طرق انتهاء العقد قبل انتهاء مدته، وهي: الفسخ الاتفاقي، والفسخ القضائي والانساخ، وذلك على النحو التالي:

المبحث الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

المبحث الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته

المبحث الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

ينتهي عقد الإيجار التمويلي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وتختلف هذه المدة من عقد إلى آخر بحسب طبيعة الأموال المؤجرة وصفة استعمالها، وبصفة عامة عادة ما تكون مدة العقد متقاربة مع العمر الافتراضي لهذه الأموال المؤجرة، ويرجع ذلك إلى عدة اعتبارات تتمثل في عدم رغبة المؤجر في استرداد الأموال المؤجرة لانخفاض قيمتها السوقية بعد استعمالها من قبل المؤجر فترة من الزمن، وأيضاً لصعوبة إعادة تأجيرها لمستأجر آخر أو حتى بيعها⁽¹⁾، ناهيك عن ما تقدم فإن ما يعني المؤجر من هذا العقد هو استثمار أمواله فغاية تملكه للأموال المؤجرة طيلة فترة العقد ما هو إلا وسيلة لضمان استرداد المؤجر لثمن شراء الأموال المؤجرة إضافة إلى هامش الربح المتحقق من عملية التأجير⁽²⁾.

ونناقش في هذا المبحث مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته، والخيارات التي تترتب على انتهاء مدته والآثار المترتبة على هذه الخيارات في المطالب الثلاثة التالية:

المطلب الأول: مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

يعتبر أداء العاقدين التزاماتهما الملقاة على عاتقهما بموجب العقد المبرم بينهما انتهاءً للعقد، بحيث أنه لا يترتب على أي من العاقدين التزام في المستقبل⁽³⁾، أي أن الرابطة التعاقدية تنقضي وتزول بعد أن تكون قد استنفذت الغرض المقصود منها، وذلك

(1) قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص151.

(2) ذات المرجع، ص151_152.

(3) شير، جيمس، أسباب انقضاء العقد، ترجمة هنري رياض، ط9، دار الجيل، بيروت، 1981م، ص15.

بتنفيذ الالتزامات التي رتبها، وقد يتبادر إلى الذهن أن العقد يزول بمجرد التنفيذ، وهو ما يخالف الواقع، إذ أن تنفيذ العقد لا يؤثر في وجوده، بل يؤكد هذا الوجود، ليبقى العقد أساساً لما قد يرتبه من آثار⁽¹⁾.

فسنداً للقواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار، فإن العقد ينتهي بانتهاء مدته، وهذه المدة إما أن تكون محددة باتفاق طرفي عقد الإيجار، أو تكون محددة بموجب القانون عند عدم ذكرها في العقد أو تعذر إثباتها⁽²⁾، فوفقاً للقواعد العامة لانتهاء عقود الإيجار تتوقف على ما إذا كانت المدة محددة باتفاق العاقدين أو بالقانون، فالمؤجر عندما يمنح منفعة الشيء إلى المستأجر لا يمنحه إياها على سبيل التأييد، وإنما إلى أجل معين يرجع بعدها المأجور إليه، ومؤدى ذلك أن توقيت المنفعة في عقد الإيجار يعد أمراً لازماً وضرورياً في العقد⁽³⁾، حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأييد عقد الإيجار، لأن ذلك يؤدي إلى فصل المنفعة عن حق الملكية على نحو مطلق ودائم، وهو ما يتنافى مع معنى الملكية كحق من الحقوق العينية⁽⁴⁾.

أما فيما يتعلق بعقد التأجير التمويلي فإنه بصفة عامة لا يختلف عما تقرره القواعد العامة في انقضاء عقد الإيجار التقليدي، فهو ينقضي بانقضاء المدة المحددة له أيضاً⁽⁵⁾، وتحدد مدة عقد الإيجار التمويلي باتفاق العاقدين عند إبرام العقد، ويكون ذلك

(1) الجبوري، ياسين، المبسوط في شرح القانون المدني، ط:1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2002م، ص440.

(2) البدرابي، عبد المنعم، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961م، ص127.

(3) أنظر نص المادة (608) من مشروع القانون المدني الفلسطيني، والتي جاء فيها: "يجب أن تكون مدة الإيجار معينة....".

(4) أبو السعود، الموجز في عقد الإيجار، مرجع سابق، ص216.

(5) السيد، عقد التأجير التمويلي الدولي، مرجع سابق، ص203.

بتحديد تاريخ ابتداء العقد وتاريخ انتهائه، وعادة ما تتناسب مدة عقد التأجير التمويلي مع العمر الافتراضي للأموال المأجورة، وتعتبر المدة عنصراً جوهرياً في عقد التأجير التمويلي، إذ يستحيل إجراء عقد التأجير التمويلي دون أن يتفق العاقدان على مدة العقد⁽¹⁾.

وفي هذا الشأن يختلف عقد التأجير التمويلي عن عقد التأجير التقليدي، إذ أن عدم اتفاق الأطراف على مدة الأخير لا يترتب بطلانه وفقاً للقواعد العامة - كما سبق بيانه-، أما تخلف الاتفاق على مدة عقد التأجير التمويلي فيترتب بطلان العقد؛ لأن مدة التأجير هي الأساس الذي يعتمد عليه طرفا العقد في تحديد الثمن، هذا إن لم يتم الإتفاق على عدد معين من الأقساط الواجب دفعها وربط هنا العدد بفترات زمنية، عندها يمكن القول بأن العقد محدد المدة ولكن بشكل ضمني، إذ تصبح هذه الأقساط مرجعاً في تعيين مدة العقد⁽²⁾.

وقد أوجب قانون التأجير الأردني أن يكون عقد التأجير محدد المدة ورتب على عدم تحديد المدة حق أي من أطراف العقد التمسك ببطلان العقد ويتضح هذا من نص الفقرة (4/أ) من المادة الخامسة منه والتي جاء فيها: " أ: يجب أن يكون عقد التأجير خطياً وان يتضمن البيانات التالية:...4:مدة عقد التأجير"، وبدلالة الفقرة (ج) التي قررت حق التمسك بالبطلان بقولها: " ج: إذ لم يتضمن عقد التأجير أي من البيانات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ، يحق لأي من أطرافه التمسك ببطلان العقد، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد."

(1) رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص214.

(2) القلاب، التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص161.

أما القرار بقانون رقم (6) فقد نص على ضرورة تأطير عقد التأجير التمويلي بمدة محددة، وذلك حين عرف التأجير التمويلي في المادة الأولى منه بقوله: "النشاط الذي يمارسه المؤجر والذي يمنح بموجبه حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة..."، إلا أنه لم يحدد جزاء عدم الاتفاق على المدة على غرار المشرع المصري الذي لم ينص على هذا الجزاء أيضاً، وفي هذا الصدد يقترح الباحث أن ينص القرار بقانون رقم (6) على جزاء لعدم الاتفاق على مدة العقد، وذلك لجوهريّة وأهمية هذا العنصر في عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: الخيارات المقررة عند انتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي

قرر كل من الفقه والقانون مجموعة من الخيارات للمستأجر في عقد التأجير التمويلي عند انتهاء مدة العقد، وهذه الخيارات تميز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار التقليدي، وهي: أن يقرر المستأجر شراء الأموال المؤجرة وفق الشروط المتفق عليها في العقد، وإما أن يختار تجديد العقد أو أن يرد الأموال المأجورة محل العقد⁽¹⁾، ونقوم في هذا المطلب بدراسة كل من هذه الخيارات في الفروع الثلاثة التالية:

الفرع الأول: خيار شراء المأجور

يعتبر خيار شراء الأموال المأجورة من أهم مميزات عقد التأجير التمويلي، فهو ما يميزه بصفة خاصة عن عقد الإيجار التقليدي، ويعتبر هذا الخيار شائعاً في عقود التأجير التمويلي، إذ غالباً ما يقوم المستأجر بشراء الأموال المأجورة عندما تنتهي مدة العقد، نظراً لما يلحق بهذه الأموال من نقصان في القيمة السوقية من جهة، وأخذاً

(1) بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مرجع سابق، ص 105.

بالحسبان قيمة الأجرة التي قام بتسديدها طيلة فترة سريان العقد عند تقدير الثمن، فغالباً ما تتجه نية المستأجر إلى تملك الأموال المأجورة عند نهاية العقد⁽¹⁾.

وإذا كان ظاهر الأمر أن تقرير خيار الشراء يحقق الفائدة للمستأجر وحده، فإن هذا الخيار ينطوي على مصلحة المؤجر كذلك، فهذا الأخير -وفي الغالب الأعم- لا يريد استرداد الأموال التي قام بتملكها، وذلك لصعوبة بيعها أو تأجيرها من جديد، فهو يحتفظ بملكيتها طيلة مدة العقد بهدف ضمان استرداد الأموال المأجورة من المستأجر حال إفلاسه أو إخلاله بدفع الأجرة المتفق عليها⁽²⁾، وعلى ذلك فيمكن القول أن انتهاء العقد ينهي حاجة المؤجر للضمان، وبالتالي ينهي حاجته لملكية المال المأجور، فيكون خيار شراء المستأجر للمال المأجور الوسيلة الفضلى لبيع المأجور بعدما حقق المؤجر من وراء عملية التأجير الإرباح التي افترضها.

وقد حرصت معظم التشريعات المنظمة لعقد التأجير التمويلي -خصوصاً تلك التي تتبع النظام الفرانكفوني- على تقرير حق الشراء للمستأجر عند نهاية عقد التأجير التمويلي، فنص المشرع المصري عليه صراحة فيما جاء في نص الفقرة (1) من المادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري والتي جاء فيها: " للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد"، بخلاف المشرع الأردني الذي لم ينص صراحة على هذا الحق وإنما قرره بشكل ضمني يفهم من خلال نصوص بعض مواده.

(1) الصغير، الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 149.

(2) عمر، ضياء خالد، عقد التأجير التمويلي، (رسالة ماجستير)، جامعة عدن، اليمن 2001م، ص 137.

أما القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، فكان أشبه بالمشروع الأردني إذ لم ينص على حق شراء المستأجر صراحة، إنما تتضافر بعض نصوصه في تقرير هذا الحق، فيرد تعريف لخيار الشراء في المادة الأولى منه بقولها: "خيار الشراء: خيار في عقد التأجير التمويلي، يجيز للمستأجر شراء العين المستأجرة عند انتهاء مدة التأجير، وبالمبلغ المتفق عليه في عقد التأجير التمويلي"، إضافة إلى ما نصت عليه الفقرة (3) من المادة الرابعة العشرين من ذات القرار بقانون والتي جاء فيها: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنجائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (1،2) من هذه المادة، ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى".

كذلك يمكن الاستلال على تقرير القرار بقانون رقم (6) على حق المستأجر في شراء المال المأجور من نص الفقرة (2) من المادة الثامنة والتي جاء فيها: "يجوز أن ينص عقد التأجير التمويلي على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر قبل انتهاء مدة العقد، إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد"، إذ يتضح من نص هذه الفقرة بأن جواز شراء المستأجر للمأجور قبل نهاية العقد هو استثناء على الأصل العام، الذي يقضي بتقرير هذا الخيار عند انتهاء العقد والوفاء بجميع الالتزامات الناشئة بموجبه.

ويتضح مما سبق أن القرار بقانون رقم (6) قد قرر للمستأجر الحق بشراء المال المأجور، دون أن ينص على هذا الحق صراحة، وذلك على غرار المشروع الأردني، وبخلاف المشروع المصري، ويمكن القول بأن المشروع المصري قد وفق في النص صراحة على هذا الحق لأهميته، أما المشروع الأردني والقرار بقانون رقم (6) فلم يوفقا بعدم النص

على هذا الحق، بالرغم من تقريره، إلا أن هذا التقرير يوصف بالغموض وعدم الوضوح، وعليه يقترح الباحث أن يضمن المشرع الفلسطيني في قانون التاجير التمويلي نص صريح يقرر حق المستأجر بشراء المأجور عند نهاية العقد.

ويثير الحديث عن خيار المستأجر في شراء المأجور عند انتهاء العقد مسألتين أساسيتين، الأولى هي كيفية القيام بعملية الشراء، والثانية هي تحديد ثمن الشراء، وتناول تفصيل هاتين المسألتين بالفقرتين التاليتين:

المسألة الأولى: تحديد كيفية الشراء

إذا قرر المستأجر أن يستخدم حقه ويتملك المأجور فعليه أن يبدي رغبته بذلك للمؤجر بالطريقة المتفق عليها، فإذا لم يتم الاتفاق على طريقة لإعلان الرغبة في الشراء، فيتم ذلك بكافة الطرق الممكنة⁽¹⁾، على أن يتم هذا الإعلان في الموعد المتفق عليه من قبل أطراف العقد، فإذا لم يتم الاتفاق على موعد محدد لإبداء الرغبة في الشراء، فعلى المستأجر أن يعلن عن رغبته في وقت مناسب قبل انتهاء مدة العقد⁽²⁾، وعلى المؤجر أن يمتثل لهذه الرغبة وينقل ملكية المأجور إلى المستأجر تطبيقاً للقواعد سابقة الذكر.

والجدير بالذكر أن معظم التشريعات المتعلقة بالتأجير التمويلي ومنها التشريع الأردني والمصري والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني - تركت المسائل والتفاصيل المتعلقة بكيفية الشراء لاتفاق الأطراف.

(1) ناصيف، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 365.

(2) عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص 120.

المسألة الثانية: ثمن الشراء

يعد الاتفاق على تحديد ثمن شراء المأجور منذ بداية عقد التأجير التمويلي وسيلة لضمان حق المستأجر في شراء المأجور، وعادة ما يتم الاتفاق على ثمن المأجور أو يتم الاتفاق على الأسس الواجب مراعاتها في تحديد الثمن، حال رغبة المستأجر في شراء العين المؤجرة⁽¹⁾.

ولا بد أن يؤخذ في عين الحساب عند تحديد ثمن الشراء الأقساط التي أدها المستأجر للمؤجر طيلة فترة عقد التأجير التمويلي، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذه الأقساط التي لا تشكل مقابل الانتفاع بالأموال المأجورة فحسب، إنما تشمل أيضاً ثمن شرائها⁽²⁾.

ولم يورد المشرع الأردني والقرار بقانون رقم (6) نصاً خاصاً يتعلق بثمن الشراء، بخلاف المشرع المصري الذي نص في المادة (5) منه على وجوب مراعاة الأقساط الإيجارية التي دفعها المستأجر طيلة فترة العقد عند تحديد الثمن، في حالة رغبة المستأجر في شراء العين المأجورة، حيث جاء فيها: "للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها...".

وهنا يرى الباحث بأن المشرع المصري قد وفق في النص على وجوب مراعاة الأقساط الإيجارية في عملية تحديد الثمن حال رغبة المستأجر في شراء المأجور، باعتبار هذه الأقساط أحد أهم الأسس الواجب مراعاتها عند تحديد الثمن، وعليه يقترح الباحث على المشرع الفلسطيني إيراد مثل هذا النص في قانون التأجير التمويلي.

(1) بخت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مرجع سابق، ص 123.

(2) عبد الشافي، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 174.

الفرع الثاني: خيار تجديد العقد

إذا لم يرغب المستأجر في شراء العين المؤجرة عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، فله أن يختار تجديد العقد، إذا ما أراد الاستمرار بالانتفاع بالمأجور، وكانت مصلحته تقتضي تجديد العقد مرة أخرى، ويلتزم المستأجر في هذه الحالة في أن يعلن عن رغبته في تجديد العقد للمؤجر قبل انتهاء العقد⁽¹⁾.

ويعتبر خيار التجديد وعداً من جانب المؤجر إلى المستأجر، وبالرغم من أن خيار التجديد هو حق مقرر للمستأجر، إلا أنه لا بد من الاتفاق على شروط التجديد بين المؤجر والمستأجر، إما في عقد التأجير التمويلي، أو عند نهاية العقد، وبعد إعلان المستأجر رغبته في التجديد⁽²⁾.

وقد نظمت مسألة تجديد العقد بعض قوانين التأجير التمويلي كالقانون المصري، والذي نصت المادة (5) منه على ما يلي: " وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك"، بمعنى أنه يتم التجديد على أساس عقد تأجير تمويلي جديد، يتفق أطراف العقد على شروطه بعد إعلان المستأجر للمؤجر رغبته في التجديد، وتجدر الإشارة أنه في الغالب ما تكون شروط العقد الجديد مخففة عن شروط عقد التأجير التمويلي السابق، وخاصة فيما يتعلق بقيمة الأقساط الدورية التي يلتزم المستأجر بسدادها، وذلك لكونها تتأثر بما قد يطرأ على المأجور من تغيرات نتيجة الإنتفاع به خلال مدة عقد التأجير السابق، هذا فضلاً عن أن

(1) الصغير، الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 52.

(2) بختيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مرجع سابق، ص 124.

المؤجر يكون قد استرد كامل أمواله التي مول بها المستأجر، إضافة إلى هامش الربح الذي حققه⁽¹⁾.

أما القانون الأردني فلم يورد نصاً مشابهاً لما أورده المشرع المصري، وعلى غرارهِ أيضاً القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني، وعلى ذلك فإنه يتم تطبيق القواعد العامة في هذا المجال ما لم يتفق طرفا عقد التأجير التمويلي على تنظيم مسألة تجديد العقد، وتأسيساً على ذلك فإنه حتى يتم تجديد عقد التأجير التمويلي لا بد من اتفاق المؤجر والمستأجر بشكل واضح وصريح على شروط التجديد، ومع ذلك فإن عدم تحديد شروط التجديد لا يحرم المستأجر من حقه في تجديد العقد⁽²⁾، ومن هذا المنطلق يرى الباحث ضرورة أن يضمن المشرع الفلسطيني نصاً خاصاً يقرر حق المستأجر في تجديد العقد على غرار المشرع المصري.

الفرع الثالث: خيار رد المال المأجور

إذا انتهت مدة عقد التأجير التمويلي دون أن يمارس المستأجر حقه في شراء الأموال المؤجرة، أو في تجديد العقد، فإنه يلتزم برد العين المأجورة إلى المؤجر، فيقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر على النحو المتفق عليه بينهما⁽³⁾.

وقد نص المشرع الأردني على ذلك في المادة (1/أ/21) من قانون التأجير التمويلي الأردني والتي جاء فيها: " في حال انتهاء عقد التأجير وبدون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق أحكام عقد التأجير أو في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع أحكامه

(1) محيرز، التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 136.

(2) الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 237_238.

(3) ناصيف، عقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 378.

وأحكام هذا القانون، يكون المستأجر ملزماً بإعادة المأجور فوراً إلى المؤجر ومع تحمله نفقات إعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك"، كذلك نص المشرع المصري على هذا الالتزام في نص المادة (20) من قانون التأجير التمويلي المصري، حيث جاء فيها: " عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفي بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في العقد ".

أما القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني فقد نص على هذا الإلزام في المادة (1/30) والتي جاء فيها: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يتم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر".

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على انتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي

يترتب على انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي مجموعة من الآثار، تختلف باختلاف الخيار الذي قرر المستأجر إتباعه من الخيارات الثلاثة المقررة له، ف فيما يتعلق بتجديد العقد، وجدنا أن كلاً من القانون الأردني والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني قد تركا ذلك لاتفاق الأطراف، ولم ينظما ذلك بنصوص قانونية، وهذا يعني انطباق القواعد العامة بمجملها العام على هذه الحالة، أما فيما يتعلق بخيار رد المأجور أو شراؤه، فهناك بعض الآثار الخاصة التي تترتب نتيجة لاختيار المستأجر أحدهما، وتبعاً لذلك سنعرض هذه الآثار في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الآثار المترتبة على اختيار المستأجر شراء المأجور

سبق وأن تناولنا حق المستأجر في شراء العين المأجورة في نهاية عقد التأجير التمويلي، وأن ذلك يعد أحد أهم الخيارات الممنوحة له بموجب العقد، وأنه في حال ما أختار المستأجر هذا الخيار فإنه لا بد من أن يعلن عن رغبته للمؤجر قبل انتهاء العقد، وذلك خلال المدة المحددة لذلك أو خلال المدة المتفق عليها في العقد، وحتى يستطيع المستأجر ممارسة هذا الخيار فإنه لا بد أن يكون قد سدد كامل الإقساط المترتبة عليه، بموجب العقد، فإذا ما تم ذلك فإن المؤجر يلتزم بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، ويعتبر ذلك أبرز الآثار المترتبة على انتهاء العقد بهذه الصورة⁽¹⁾.

وقد قررت قوانين التأجير التمويلي هذا الحق فيما نصت عليه نصوصها، إذ ينص قانون التأجير التمويلي الأردني على هذا الحق في نص المادة (12/ج) المتعلقة بالمأجور من العقارات والتي جاء فيها: " إذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور عقارا أو من المنقولات الخاصة يلتزم المؤجر بالتنازل عن المأجور لدى دوائر التسجيل المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعاره خطيا بذلك وفي حال تخلفه يحق للمستأجر اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم قضائي بنقل ملكية المأجور باسمه"، وتنص الفقرة (د) من نفس المادة على حكم المأجور من المنقولات بقولها: " إذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور من غير العقارات أو المنقولات الخاصة يعتبر المستأجر مالكا للمأجور حكما بمجرد إشعار المؤجر خطيا بممارسته للخيار المذكور ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك. "

(1) عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص 29_30.

ولا يختلف الحكم الذي جاء به القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني عن الحكم الذي أورده المشرع الأردني كثيراً، إذ نصت المادة (1/12) منه على أنه: "يجب على المؤجر تسجيل العين المؤجرة لدى الجهات المختصة وفقاً لطبيعته" وما نصت عليه الفقرة (5) من ذات المادة والتي جاء فيها: "عند قيام المستأجر بممارسة خيار شراء العين المؤجرة من غير المنقول أو الأموال المنقولة الخاصة، أو في حال نص عقد التأجير على انتقال ملكية العين المؤجرة محل العقد إلى المستأجر بعد سداده لكافة الالتزامات المترتبة عليه، يجب على المؤجر تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر خلال (15) يوماً من تاريخ أحقية المستأجر بتملك العين المؤجرة وإذا لم يقم المؤجر بذلك، للمستأجر الحق في اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على قرار بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر."

ويلاحظ أن القرار بقانون لم يذكر حكم المأجور من المنقولات على غرار المشرع الأردني، وأنه حبذا لو فعل ذلك.

وعلى ما تقدم فإنه وفي حالة مارس المستأجر خياره بالشراء، التزم المؤجر بنقل ملكيته العين المأجورة للمستأجر، فإذا كانت العين المأجورة من المنقولات التي لا تتطلب إجراءات خاصة لنقل ملكيتها كالتسجيل، انتقلت ملكيتها للمستأجر التي هي بحوزته أساساً، ويكون التسليم هنا حكماً لأن المبيع موجود في حيازة المشتري، وإذا كانت العين المأجورة من الأموال غير المنقولة كالعقارات أو المنقولات الخاصة، فقد أوجب المشرعان الأردني والفلسطيني على المؤجر القيام بتسجيلها باسم المستأجر في الدوائر المختصة خلال مدة معينة، مقدارها خمسة عشرة يوماً من تاريخ استحقاقها للمستأجر.

وفي حال امتنع المؤجر عن تسجيل العين المأجورة لصالح المستأجر، فقد أعطى المشرعان الأردني والفلسطيني الحق للمستأجر باللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على قرار منها بنقل ملكية الأموال المجرة إليه.

وهنا تجدر الإشارة إلى تفوق كل من المشرعين الأردني والفلسطيني على نظيرهما المصري، الذي وبالرغم من انه نص على نقل الملكية في حالة سداد الأقساط ورغبة المستأجر في الشراء، إلا انه لم ينص على حق نقل الملكية بشكل واضح، ولم يعالج حالة امتناع المؤجر عن تنفيذ وعده بإفراغ ملكية المعين المأجورة لصالح المستأجر، وإنما اكتفى بالنص على اشتراط سداد كامل الثمن كشرط لنقل الملكية، فجاء في المادة (12) منه: "... وإذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد في العقد".

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على اختيار المستأجر رد العين المؤجرة

إذا لم يمارس المستأجر حقه في شراء العين المؤجرة أو حقه في تجديد العقد، فيتوجب عليه رد العين المؤجرة إلى المستأجر عند نهاية العقد، وتختلف إجراءات رد العين المؤجرة بين قوانين التأجير التمويلي، فينظمها المشرع المصري بشكل مقتضب في نص المادة (20) من قانون التأجير التمويلي المصري والتي جاء فيها: " عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفي بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في العقد ".

وفي المقابل يسهب كل من المشرع الأردني و القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني في تفصيل أحكام رد المأجور، وعلى ذلك فإننا سنعرض لهذه الأحكام في القرار بقانون

رقم (6) الفلسطيني دون نظيره الأردني، لطول هذه الإجراءات، ولتشابها بين التشريعين⁽¹⁾.

إذ ينص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني في المادة (24) منه على انه: "

1. يلتزم المستأجر بأن يولي العين المؤجرة العناية الواجبة، وأن يستخدمها بطريقة معقولة وبنفس الطريقة التي تستخدم فيها عادةً، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، إلا أنه لا يكون مسؤولاً عما يطرأ على العين المؤجرة من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد.

2. إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي.

3. عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (1،2) من هذه المادة، ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى".

ومن النص السابق يستفاد بأن القرار بقانون رقم (6) اشترط بداية على المستأجر في حال اختار رد الأموال المؤجرة أن يسلمها بالحالة التي تسلمها من المؤجر، واستثنى من ذلك التغييرات التي تطرأ عليها نتيجة الاستعمال المعتاد، أي أن المستأجر يلتزم برد الأموال المؤجرة بحالة توافق حالة استعمال أموال مؤجرة مماثلة لها بعمرها الاقتصادي.

(1) انظر نص المواد (21) و (22) قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م.

وقد عالج القرار بقانون رقم (6) حالة امتناع المستأجر عن رد العين المؤجرة، أو تأخره في تسليمها، وذلك في مجموعة من الأحكام نصت عليها المادة (30) من القرار في فقراتها التسع والتي جاء فيها:

1. عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يقيم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر.

2. إذا لم يقيم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر وفقاً للفقرة السابقة، يكون للمؤجر استعادة حيازة العين المؤجرة وحق التصرف بها.

3. يجوز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة العين المؤجرة والذي يقوم بإصدار قرار يلزم فيه المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر.

4. لا يجوز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة حيازة العين المؤجرة قبل مضي عشرة أيام من تاريخ إشعار المستأجر بإخطار عدلي بالبريد المسجل بوجوب إعادة العين المؤجرة وعدم قيام المستأجر بذلك خلال فترة الإشعار.

5. يصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره بإعادة العين المؤجرة بناءً على الوثائق التي يستند إليها المؤجر في طلبه خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم طلبه باستعادة العين المؤجرة، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تكليف المؤجر بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تعادل القيمة المقدرة للعين المؤجرة كما هي في تاريخ إخلال المستأجر بالتزامه بموجب عقد التأجير التمويلي.

6. يعتبر القرار المستعجل سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام

قانون التنفيذ الساري.

7. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يمنع الاستئناف ضد قرار قاضي الأمور المستعجلة بتسليم العين المؤجرة من تنفيذ القرار المستأنف.

8. إذا لم يقر المستأجر بإقامة دعوى أو تقديم استئناف خلال الأجل القانونية، على القاضي إلغاء الكفالة العدلية أو المصرفية التي قام المؤجر بتقديمها.

9. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يكون المؤجر ملزماً بإقامة دعوى بموضوع الحق بشأن القرار المستعجل بإعادة حيازة العين المؤجرة أو التصرف فيها، كما لا يمس هذا القرار حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة".

كذلك فإن امتناع المستأجر عن رد العين المؤجرة أو مماطلته في ذلك، يترتب للمؤجر الحق بالمطالبة بالتعويض وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، وهذا ما نصت عليه المادة (28) من القرار بقانون، حيث جاء فيها: "1. إذا نص عقد التأجير التمويلي على التزام الفريق الذي أخل بالعقد بدفع مبلغ محدد أو مبلغ يتم احتسابه بطريقة معينة مقابل ذلك الإخلال، فيستحق الفريق المتضرر ذلك المبلغ".

وعادة ما يدرج المؤجر في عقود التأجير التمويلي شروطاً تقضي بإلزام المستأجر بدفع مبالغ مالية كبيرة كتعويض له عن التأخير أو الامتناع عن التسليم، أو شروطاً أخرى تتعلق بالتعويض الناشئ عن نقصان قيمة العين المؤجرة نتيجة الاستعمال⁽¹⁾، إلا أن القرار بقانون رقم (6) تنبه إلى هذه النقطة وجعل من صلاحيات المحكمة أن تنقص من قيمة التعويض المتفق عليه تحقيقاً للعادلة بين طرفي العقد، ويتضح ذلك من نص الفقرة (2) من المادة (28) والتي نصت على أنه:

(1) عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص 31.

" 2. يجوز للمحكمة تخفيض المبلغ المذكور إلى الحدود التي تراها مناسبة، إذا

تبين أنه يتجاوز بدرجة كبيرة الضرر الناجم عن الإخلال".

واخيراً وفيما يتعلق بخيار المؤجر رد العين المؤجرة فإن التساؤل يثير نفسه عن مصير التحسينات التي أجراها المستأجر على المأجور، وقد عالجت نصوص القرار بقانون رقم (6) هذه المسألة، بالأحكام التي أوردها في المادة (9) منه والتي نصت على أنه: " إذا أعاد المستأجر العين المؤجرة إلى المؤجر لأي سبب من الأسباب، تسري الأحكام الآتية:

1. تبقى التحسينات التي أجراها المستأجر على العين المؤجرة على نفقته الخاصة ملكاً له، شريطة أن تكون هذه التحسينات قابلة للفصل عن العين المؤجرة دون إحداث ضرر أو تغيير للمكونات الأصلية لهذه العين.

2. يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن بدل تكلفة التحسينات التي أجراها على العين المؤجرة على نفقته الخاصة، شريطة موافقة المؤجر خطياً على إجرائها، واستحالة فصلها عن العين المؤجرة دون الإضرار بالعين أو تغيير شكلها أو مكوناتها الأصلية".

ويلاحظ أن النص السابق يقرر ملكية المستأجر للتحسينات التي أجراها على المأجور كأصل عام، وبالتالي يقرر له حق استردادها، ولكنه يضع على ذلك قيداً؛ بأن تكون هذه التحسينات قابلة للفصل عن المأجور، فإن لم تكن قابلة للفصل فإن النص قرر له المطالبة ببديل تكلفتها، ويقترح الباحث على المشرع أن يستعيض عن كلمة التكلفة بكلمة الثمن؛ ذلك بأنه يقرر ملكيتها للمستأجر ابتداءً، ونقل الملكية هذه التحسينات من المستأجر إلى المؤجر يفترض وقوع عقد بيع بينهما.

المبحث الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته

قد ينتهي عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته في أثناء سريانه، وذلك لعدم رغبة طرفيه في الاستمرار فيه، أو عدم رغبة أحدهما، إذ قد يتصور أن تنص عقود التأجير التمويلي على أحقية أي من طرفي العقد بفسخ العقد بإرادته المنفردة، بموجب شرط فاسخ مدرج صراحة في العقد⁽¹⁾، وعلى ذلك فقد ينتهي عقد التأجير التمويلي باتفاق طرفيه على إنهائه أو ما يعرف بالتقاييل⁽²⁾.

ولكون عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب في ذمة كل طرف من أطرافه التزامات معينة يجب عليه القيام بها، وفي حالة إخلال أحد طرفي العقد بتنفيذ التزاماته، يحق للطرف الآخر التمسك بفسخ العقد طبقاً للقواعد العامة، وذلك من خلال اللجوء إلى القضاء، وذلك ما يعرف بفسخ القضاءي⁽³⁾.

وقد يفسخ عقد التأجير التمويلي تلقائياً بموجب العقد ذاته، أو بموجب القانون، إذ قد يورد العقد في أحد بنوده أو القانون الناظم لعقود التأجير التمويلي حالات معينة تؤدي إلى انتهاء عقد التأجير التمويلي واعتبار حدوث هذه الحالات بمثابة انفساخ للعقد⁽⁴⁾.

وعلى ما تقدم فإننا سنقوم في هذا المبحث بتناول حالات انتهاء عقد التأجير التمويلي أثناء سريانه، من خلال دراسة: حالة انتهاء العقد بالفسخ الاتفاقي، وحالة انتهاء العقد بالفسخ القضاءي، وحالة انفساخ العقد، وذلك في المطالب الثلاثة التالية:

(1) محاسنة، نسرين، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك، مرجع سابق، ص 61.

(2) مجاهد، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 168.

(3) مزهر، الطبيعة القانونية لعقد الليزنغ، مرجع سابق، ص 187.

(4) بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مرجع سابق، ص 128.

المطلب الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالفسخ الإتفاقي

يعرف الفسخ الإتفاقي بأنه: اتفاق بين أطراف العقد على إنهاء العقد، وهو يتم بإيجاب وقبول بطريقة صريحة أو ضمنية، ولا يكون له أثر رجعي من حيث الأصل إلا إذا اتفق المتعاقدان على أن يكون له هذا الأثر، وتسمى هذه الطريقة بالتقاييل⁽¹⁾.

وانتهاء العقد بطريقة التقاييل لا يخرج عن الأحكام العامة التي تنظم شتى العقود، وقد تناولت مجلة الأحكام العدلية الإقالة ضمن موضوعات عقد البيع، واعتبرت بأن المنطق والعدالة يقضيان بأن من حق المتعاقدين أن يرفعا العقد تبعاً للمصلحة، حيث نصت المادة (190) منها أن: "للعاقدين أن يتقايلا العقد برضاهما"، ويلاحظ بأنها تناولت الإقالة على أساس ما تناوله الفقهاء عند حديثهم عن عقد البيع.

وقد نص القانون المدني الأردني على هذه الطريقة في انتهاء العقد حيث نصت المادة (242) منه: "للعاقدين أن يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده. " وجاء في نص المادة (243) من ذات القانون: "الإقالة في حق العاقدين فسخ وفي حق الغير عقد جديد".

والحكم السابق هو ذات الحكم الذي جاء به مشروع القانون المدني الفلسطيني حيث نصت الفقرة الأولى من المادة (167) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده".

ويفهم من نص المادة السابق أن جميع العقود يمكن أن تنتهي باتفاق أطرافها على إنهاؤها، ومن ضمن هذه العقود عقد التأجير التمويلي، حيث يمكن للأطراف الموقعة على أي عقد أن تتفق على إنهاء ذلك العقد في أي وقت أثناء مدة سريان مفعوله، وقد

(1) الزحيلي، وهبة، العقود المسماة في قوانين المعاملات المالية الإماراتي والأردني، دار الفكر، 1987، ص268.

تكون اتفاقية إنهاء العقد مبنية علي التنازل المتبادل.، "كما يحدث أن تكون اتفاقية إنهاء العقد مبنية على ما يسمى "بالاتفاق الجوهرى" بين الأطراف الموقعة على العقد الأصلي ذاتها وذلك عندما يحل عقد جديد محل الاتفاقية الأصلية"⁽¹⁾.

فالإقالة رفع العقد وإلغاء حكمه وآثاره بتراضي الطرفين، ومحلّ الإقالة العقود اللازمة من الطرفين ممّا يقبل الفسخ بالخيار ؛ لأنّ هذه العقود لا يمكن فسخها إلا بإرادة الطرفين واتّفاق المتعاقدين، وعلى ذلك فإنّ الإقالة تصحّ في عقود البيع والمضاربة، والإجارة و المقاوله، ولا تصحّ الإقالة في العقود غير اللازمة كالإعارة والوصية، أو العقود اللازمة التي لا تقبل الفسخ بالخيار كالوقف والتكاح⁽²⁾.

ويستنتج من ذلك أن عقد التأجير التمويلي شأنه شأن أكثر العقود من ناحية قابلية فسخه بالتقاييل، فتطبق عليه القواعد العامة، أما عن أثر الفسخ الإتفاقي لعقد التأجير التمويلي فهو لا يتعدى تطبيق القواعد العامة ، التي تقرر إعادة الحال إلى ما كان عليه، إذ أن القانون اعتبر التقاييل فسخ⁽³⁾، وهذا ما أكدت عليه المادة (243) من القانون المدني الأردني، والمادة (169) من مشروع القانون المدني الفلسطيني حيث جاء فيها: " الإقالة في حق العاقدين فسخ. وفي حق الغير عقد جديد" ويتحقق ذلك بإعادة العين المؤجرة إلى المستأجر، "أما القسط الإيجاري فإنه لا يخضع لذلك لاقتترانه بالمنفعة التي سبق وانفتح بها المستأجر"⁽⁴⁾.

(1) الشهاوي، قدرى، موسوعة التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003م، ص147.

(2) أبو البصل، عبد الناصر، دراسات في فقه القانون الأردني، الطبعة الأولى، دار النفائس، عمان، 1999م، ص115.

(3) الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص148.

(4) الحياوي، ارتباط عقد التوريد بعقد التأجير التمويلي في قانون التأجير التمويلي الأردني، مرجع سابق، ص11.

وبناءً على ما تقدم فإن لطرفي عقد التأجير التمويلي أن يتفقا على فسخ العقد بينهما بشكل رضائي، وبالرجوع إلى قانوني التأجير التمويلي الأردني والمصري، والقرار بقانون رقم (6) الفلسطيني نجد أنه أياً منها لم يورد نصوصاً خاصة تتعلق بتقاييل أطراف عقد التأجير التمويلي للعقد، مما يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة التي نظمت هذا الموضوع.

ووفقاً لهذه القواعد فإن الأثر الجوهري للإقالة هو أن يلتزم كل من طرفي العقد برد ما تسلمه بمقتضى العقد الذي تم الاتفاق على تقايله، واستثناء على ذلك فإن أثر التقايل في عقد التأجير التمويلي ينصرف للمستقبل فحسب، دون أثر رجعي، لاستحالة الرجوع إلى الحالة التي كان العاقدان عليها قبل التعاقد، فيلتزم المستأجر برد العين المؤجرة، ولا يلتزم المستأجر برد الأقساط الإيجارية لأنها تقابل المنفعة التي حصل عليها المستأجر قبل انتهاء العقد⁽¹⁾.

المطلب الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالفسخ القضائي

عندما لا يقوم أحد الأطراف في عقد ما بالوفاء بالتزاماته المترتبة على عاقبه بموجب العقد، فإنه يحق للطرف الآخر إنهاء العقد ويكون عندئذ الطرف المقصر ملزماً بدفع تعويضات للطرف الآخر، مقابل ما تعرض له من أضرار، وهذا الحكم ينطبق على عقد التأجير التمويلي، فقد يلجا أي من المؤجر أو المستأجر إلى طلب فسخ العقد بسبب عدم التزام الطرف الآخر بالوفاء بأي من التزاماته، والتي تجد مصدرها في العقد ذاته أو في القانون.

(1) عوجان، وليد، عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، (بحث منشور)، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، العدد: 3، المجلد: 3، ص 367.

وقد نظمت مختلف التشريعات⁽¹⁾ المتعلقة بعقد التأجير التمويلي بعض الحالات التي تجيز لكل من المؤجر والمستأجر طلب فسخ العقد بقرار من المحكمة المختصة، وفي ذلك تنص المادة (29) من القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني على أنه:

"1. مع مراعاة أحكام الفقرة (2) من هذه المادة، يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر إذا أجاز له العقد ذلك، في أي من الحالات الآتية:

أ. استعمال العين المؤجرة بشكل مخالف لشروط عقد التأجير التمويلي أو استعمالها لغاية غير مخصصة لها.

ب. عدم دفع دفعات الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي.

ج. عدم قيام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة ضمن المدد المحددة في

عقد التأجير التمويلي، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في

(1) تنص المادة (19) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: " أ. مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر إذا أجاز له العقد ذلك في أي من الحالات التالية:

1. استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير أو استعماله لغاية غير مخصصة له.
 2. عدم دفع بدلات الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير.
 3. عدم قيام المستأجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والإصلاح.
 4. تلف المأجور بشكل جسيم.
 5. أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير أو التشريعات النافذة.
- ب. لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير مباشرة أو من خلال اللجوء إلى المحكمة المختصة إلا بعد إشعار المستأجر بموجب إخطار عدلي بوقوع إحدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه الإخطار ."

الحالات التي يشترط فيها عقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة على المستأجر
الالتزام بالصيانة والإصلاح.

د. تلف العين المؤجرة بشكل جسيم.

هـ. أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة.

2. لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي مباشرة أو من خلال اللجوء إلى

المحكمة المختصة إلا بعد إشعار المستأجر بموجب إخطار عدلي بوقوع إحدى

المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة، وامتناع المستأجر عن الرجوع

عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه بالإخطار .

3. لا يجوز للمستأجر إنهاء عقد التأجير التمويلي إلا في حال عدم تمكين

المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام المادة (22) من هذا القرار

بقانون، ولا يعتبر الإنهاء نافذاً إلا بعد إشعار المؤجر بذلك خطياً. (1) ."

ومن النص السابق نجد انه تناول حالتين رئيسيتين هما من الالتزامات التي تقع

على عاتق المستأجر الالتزام بها، وفي حالة إخلاله بذلك أعطى القرار بقانون رقم (6)

الحق للمؤجر بفسخ العقد بقرار من المحكمة المختصة، أو بمقتضى إشعار إذا تضمن

العقد هذا الجزاء على هذا النوع من الإخلال من جانب المستأجر.

(1) تنص المادة (20) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: "يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة أو بإشعار من المستأجر إذا أجاز له العقد ذلك في أي من الحالات التالية:
أ. عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقاً لأحكام عقد التأجير .
ب. عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدة وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بالصيانة والإصلاح.
ج. أي حالة أخرى تشكل مخالفة جوهرية لعقد التأجير أو التشريعات النافذة. "

أما الحالة الثالثة من الحالات فقد نص مشرع القرار بقانون رقم (6) في الفقرة (2) من المادة (24) على انه: " إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي. "

والملاحظ من النص السابق أن القرار بقانون رقم (6) جعل الالتزام بالصيانة على عاتق المستأجر في حالة أن تضمن عقد التأجير التمويلي المبرم ما بين المؤجر والمستأجر شرطاً من شأنه تحميل المستأجر الالتزام بصيانة المأجور، أو أن يكون المورد قد زود المستأجر بتعليمات فنية لاستعمال المأجور، فهنا يلتزم المستأجر بتنفيذ تلك التعليمات أو ما اتفق عليه في عقد التأجير التمويلي، وبخلاف ذلك فالباحث يعتقد أن التزام المؤجر التمويلي بالصيانة يبقى قائماً طالما لم ينص عقد التأجير التمويلي على التزام المستأجر بالصيانة وفق القواعد العامة، ولا يحق له فسخ العقد إن لم يوجد شرط في عقد التأجير التمويلي يقضي بأن على المستأجر التزام الصيانة، أو أن يكون هناك تعليمات فنية من المصنع تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة⁽¹⁾، وكان من الأفضل أن يقوم المشرع الفلسطيني بتعديل نص هذه الحالة المأخوذة من التشريع الأردني بما يتناسب مع نص المادة (13) من القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني.

أما فيما يتعلق بالحالة الرابعة وهي تلف العين المؤجرة بشكل جسيم، فيحق للمؤجر طلب فسخ العقد بقرار من المحكمة المختصة أو بمقتضى إشعار إذا ما تضمن

(1) تجدر الإشارة إلى أن القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني خالف المشرعين الأردني والمصري، إذ لم يجعل الالتزام بالصيانة على عاتق المستأجر إلا في حالتين سبق الإشارة لهما عند تناول عن التزامات المستأجر.

العقد هذا الجزاء على هكذا إخلال من جانب المستأجر، وكذلك الأمر بالنسبة لحالة وقوع مخالفة جوهرية لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة من جانب المستأجر .

وفي جميع الحالات السابقة لا يجوز للمؤجر أو المحكمة فسخ عقد التأجير التمويلي إلا بعد إشعار المستأجر بموجب إخطار عدلي بوقوع إحدى المخالفات السابقة الذكر، وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه الإخطار، وهنا نجد أن القرار بقانون رقم (6) جاء بنص خاص مخالف للقواعد العامة والتي تقضي بأن لطرفي العقد أن يتفقا على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إذا أخل أي منهما بالالتزامات الملقاة عليه بموجب العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي، وأجازت القواعد العامة لهم أيضاً الاتفاق على الإعفاء من هذا الإخطار بمعنى أن اتفاق طرفي عقد التأجير التمويلي على الإعفاء من الإخطار، لا يجيز لهما فسخ العقد مباشرة بدونه، إذ لا بد من توجيه الإخطار قبل فسخ العقد، واتفاق طرفي العقد بما يخالف ذلك يعد باطلاً فلا يبيح حق الفسخ.

أما فيما يتعلق بالتشريع المصري، فإننا نجده ينص على حالات أخرى منها ما يتطابق مع ما نص عليه المشرعان الفلسطيني والأردني مثل حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها بالمواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، ولكن المشرع المصري جعل الجزاء على تحقق أي من تلك الحالات أن عقد التأجير التمويلي يعد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إعدار أو اتخاذ إجراءات قضائية، وهذا ما يحرم المستأجر من حقه في اللجوء إلى القضاء ابتداءً.

وقد نص المشرع المصري على أن تصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه من الحالات التي يعد فيها عقد التأجير التمويلي مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى أية

إخطار أو إجراءات قضائية إلا في حالة ان قرر وكيل التفليسة أو المصفي استمرار العقد بشروطه السابقة، وفي هذه الحالة يجب على وكيل التفليسة أو المصفي إخطار المؤجر خلال مدة ثلاثين يوماً من قرار التصفية أو شهر الإفلاس رغبته باستمرار العقد، وعلى أن يلتزم بشروط العقد وأداء بدل الإيجار في مواعيده.

وعلى غرار المشرع المصري نص القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني في الفقرة (3) من المادة (12) من القرار على انه: " إذا أشهر إفلاس المستأجر بحكم قضائي، لا تدخل العين المؤجرة ضمن موجودات تفليسة المستأجر ولا تعتبر جزءاً من موجوداته، ولا تدخل في مجموع الذمم المستحقة للدائنين، كما يجوز للمصفي الاستمرار في عقد التأجير التمويلي حتى نهاية مدته بنفس الشروط الواردة فيه.⁽¹⁾"

ويلاحظ أن النص الذي أورده القرار بقانون رقم (6) يخالف ما أورده المشرعان الأردني والمصري، إذ لا يدل على أن شهر إفلاس المستأجر أو تصفيته من أسباب فسخ العقد أو انتهائه، فالنص غامض وغير واضح بصورة جلية، ويستدل منه على أن إفلاس المستأجر أو تصفيته يؤدي إلى إنهاء العقد ما لم يقرر المصفي الاستمرار في عقد التأجير التمويلي حتى نهاية مدة العقد ، وبنفس الشروط، ويعاب على النص الذي أورده القرار بقانون رقم (6) انه لم يحدد مدة معينة يحق خلالها للمصفي من تاريخ صدور قرار التصفية أو إشهار الإفلاس إشعار المؤجر برغبته في الاستمرار بالعقد على خلاف ما أورده المشرع المصري والذي حددها بثلاثين يوماً، وأيضاً على خلاف ما أورده

(1) تنص الفقرة (ج) من المادة (18) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: " في حال صدور قرار بتصفية المستأجر أو شهر إفلاسه لا يدخل المأجور في الضمان العام للدائنين ولا يعتبر جزءاً من موجودات التصفية أو الإفلاس، وعلى المصفي أو وكيل التفليسة إعادة المأجور إلى المؤجر إلا إذا قرر المصفي أو وكيل التفليسة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار التصفية أو شهر الإفلاس الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير."

المشرع الأردني والذي حددها بثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار التصفية أو شهر الإفلاس حيث نصت الفقرة (ج) من المادة (18) منه على أنه: " في حال صدور قرار بتصفية المستأجر أو شهر إفلاسه لا يدخل المأجور في الضمان العام للدائنين ولا يعتبر جزءاً من موجودات التصفية أو الإفلاس، وعلى المصفي أو وكيل التقلية إعادة المأجور إلى المؤجر إلا إذا قرر المصفي أو وكيل التقلية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار التصفية أو شهر الإفلاس الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير."

كما أجازت المادة (29) من القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني إنهاء عقد التأجير التمويلي في حالة عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام المادة (22) من القرار ، ويلتزم المؤجر وفقاً للقواعد العامة بضمان التعرض أي الامتناع عن الأفعال والتصرفات التي تحول دون وضع يد المستأجر على المأجور، أو حرمانه من المنافع التي يجب أن تعود عليه من العين المؤجر، ويضمن التعرض الصادر منه شخصياً أو من احد إتباعه سواء كان تعرضاً قانونياً أو مادياً، كما يضمن التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني له علاقة به، أما تعرض الغير المادي فلا يضمنه إلا إذا اتفقا على ذلك بحيث يتمتع المؤجر عن كل أمر يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالمأجور أو يقلل من الفائدة المرجوة من استعماله ولا يجوز للمستأجر فسخ عقد التأجير التمويلي ولا يعتبر الإنهاء نافذاً إلا بعد إشعار المؤجر بذلك خطياً.

أما عن أثر هذا الفسخ فهو لا يخرج عن تطبيق القواعد العامة للفسخ، وهو إعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا كان ذلك ممكناً، أو الحكم بالتعويض، وهذا الحكم مقرر في المادة (248) من القانون المدني الأردني، والتي جاء فيها: " إذا فسخ العقد

أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض"، وهو ما يتقارب إلى حد بعيد مع الحكم الذي جاءت به المادة (174) من مشروع القانون المدني الفلسطيني حيث جاء فيها: "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض".

المطلب الثالث: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالانفاسخ

وفقاً للقواعد العامة فإنه إذا استحال تنفيذ أي من التزامات المتعاقدين في العقد، جاز للمتعاقد الآخر أن يطلب فسخ العقد، ويتصور أن يستحيل تنفيذ التزام ما؛ بسبب الظروف القاهرة كالحروب والكوارث الطبيعية⁽¹⁾.

وهذا الحكم جاء به القانون المدني الأردني، حيث تنص المادة (448) منه على: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه"، كذلك فقد نصت المادة (247) من القانون المدني الأردني على جواز فسخ العقد لاستحالة التنفيذ حيث جاء فيه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه فإذا كانت الاستحالة جزئية انقضى ما يقابل الجزء المستحيل ومثل الاستحالة الجزئية الاستحالة الوقتية في العقود المستمرة وفي كليهما يجوز للدائن فسخ العقد بشرط علم المدين". وقد جاءت المادة (172) من مشروع القانون المدني الفلسطيني بحكم مماثل يجيز فسخ العقد لاستحالة التنفيذ حيث جاء فيها: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه، تنقضي معه الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد من تلقاء نفسه".

(1) الجبوري، المبسوط في شرح القانون المدني، ص 497.

وعقد التأجير التمويلي وحسب (1).

عالج القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني انفساخ العقد وحسب المادة 17 من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن الايجار التمويلي حيث يفسخ العقد لهلاك العين المؤجرة وتكون تبعة الهلاك على المستأجر منذ لحظة التسليم الفعلي او الحكمي حتى وان كان الهلاك لسبب اجنبي لا يدلله فيه ، وهنا تجدر الإشارة الى الخصوصية في عقد التأجير التمويلي في هذه الجزئية المخالفة للقواعد العامة في عقود الإيجار ترتب على الهلاك الكلي للأموال المؤجرة فسخ العقد بحكم القانون، وفي ذلك تنص المادة (623) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على مايلي(2):

" 1: إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء

ذاته.

(1) الغندور، حافظ، **التأجير التمويلي**، (بحث منشور)، مجلة الإدارة المالية، القاهرة، 1996م، متاح على موقع دار المنظومة على الرابط الالكتروني: <http://www.mandumah.com>.

(2) تنص المادة مادة (17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي

1. يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين. 2. في حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر للتعويضات المستحقة له وفقاً لأحكام المادة (20) من هذا القرار بقانون، فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك. 3. إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلّم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد.

تنص الفقرة المادة (478) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: لو فات الانتفاع بالمأجور بالكلية سقطت الأجرة، فمثلاً لو احتاج الحمام إلى تدمير وتعطل في أثناء تدميره تسقط حصة تلك المدة من الأجرة، وكذلك لو انقطع ماء الرحي وتعطلت، تسقط الأجرة اعتباراً من وقت انقطاع الماء...." وكذلك تنص المادة (697) من القانون المدني الأردني على انه:

1: إذا فات الانتفاع بالمأجور كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة.

2: فإذا كان فوات المنفعة جزئياً وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ.

3: فإذا أصلح المؤجر المأجور قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجر بمقدار ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ.

2: إذا كان هلاك العين جزئياً أو إذا أصبحت في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجزت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في ذلك جاز له إذا لم يقد المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف، إما إنقاص الأجرة، أو فسخ الإيجار، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

3: لا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه."

ومن النص السابق نجد أن المؤجر يتحمل تبعه الهلاك باعتباره مديناً بالتزام بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها، ووفقاً للقواعد العامة إذا هلكت الأموال المؤجرة يستحيل على المؤجر القيام بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي تنقضي الالتزامات المتقابلة، وينفسخ العقد بقوة القانون لاستحالة التنفيذ، ويشترط لتطبيق نص المادة أن لا يكون الهلاك راجعاً لسبب للمستأجر يد فيه⁽¹⁾.

وفي ذات الصدد نص قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) فيما نصت

عليه المادة (21) من على انه:

"1. يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً

(1) جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية: "إن المقصود بعبارة: يلزم المؤجر بأن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور الواردة في المادة (681) من القانون المدني هو: ترميمه ليتمكن المستأجر من استيفاء منفعته، أما إذا انهدم المأجور كلياً أو جزئياً فلا يلزم المؤجر أن يعيد بابه"، قرار محكمة التمييز الأردنية رقم، 1981/566 لسنة 1981م المنشور على موقع التشريعات الأردنية، على الرابط الإلكتروني: <http://www.lob.gov.jo/AR/Pages/default.aspx>

2. فإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.

3. وإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير، كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض إن كان له مقتضى"

وباستقراء النص السابق نجد بأن المشرع المصري نظم حالة انفساخ عقد التأجير التمويلي بقوة القانون لهلاك العين المؤجرة، واعتبر العقد مفسوخاً إذا هلكت هذه العين.

وبالعودة إلى القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني نرى انه اتخذ اتجاهات مخالفاً لما قرره المشرع المصري، ولما تقرره القواعد العامة، فنص في المادة (17) منه على أنه:

" 1. يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين.

2. في حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر للتعويضات المستحقة له وفقاً لأحكام المادة (20) من هذا القرار بقانون، فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك.

3. إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلّم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد(1).

(1) تنص الفقرة (ب) من المادة (14) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: " إن هلاك المأجور أو استحالة استعماله وفقاً للغايات المقررة له بعد تسلمه ، ولو كان ذلك عائداً للظروف القاهرة أو لسبب خارجي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير ولا يتيح له المطالبة بفسخه ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك."

كما أكدت المادة (14) من القرار على مسؤولية المستأجر، فنصت على أنه: "

1. يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتفاعه بها.

2. لا يكون المؤجر في جميع الأحوال مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الإصابة الجسدية أو أي ضرر يلحق بالمتلكات لأي سبب عائد للعين المؤجرة بعد لحظة تسليمه للعين المؤجرة، سواء كان ذلك أثناء عملية تركيب العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها، ما لم يكن ذلك ناشئاً عن سبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله."

يلاحظ مما سبق أن القرار بقانون خرج عن القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار، إذ جعل المستأجر ملتزماً بتحمل مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها، ولو هلكت العين المأجورة لسبب لا يد للمستأجر فيه كالقوة القاهرة، وهذا يطرح التساؤل عن المقابل الذي سيتحصل عليه المستأجر نظير قيامه بدفع الأقساط الأيجارية لعين قد هلكت، وهذا يقتضي إعادة النظر بهذا النص لما فيه من إجحاف بحق المستأجر، إذ يقترح الباحث الاستعاضة عن النص الحالي بنص مشابه لنص المادة (21) من التشريع المصري.

النتائج

توصل الباحث من خلال الدراسة إلى مجموعة من النتائج ، وفيما يلي أبرزها:

- 1: عرف مفهوم التأجير التمويلي عقب الثورة الصناعية وبعد الحرب العالمية الثانية أصبح هناك حاجة ماسة إلى استخدام الآلات والأدوات الصناعية من أجل مواكبة التطورات الاقتصادية التي شهدتها العالم، فتم إنشاء شركات التأجير للمساعدة في تأمين الأصول الصناعية من أراض ومعدات وأدوات، وقد تم إنشاء هذه الشركات في الولايات المتحدة ثم انتقلت فكرتها إلى أوروبا، وما لبثت أن انتشرت الفكرة إلى باقي دول العالم.
- 2: هناك العديد من التعريفات التشريعية والفقهية المختلفة لعقد التأجير التمويلي، ويلاحظ على هذه التعريفات بأنها متباينة ومختلفة، ولعل ذلك يرجع بشكل رئيسي إلى اختلاف التكيف القانوني لعقد التأجير التمويلي، ويمكن أن يعرف عقد التأجير التمويلي بأنه: عقد يتمكن بمقتضاه المستأجر من استعمال واستغلال الأصول المستأجرة التي يحتاجها دون الحاجة إلى شرائها أو تملكها، خلال مدة طويلة نسبياً تعادل العمر الاقتصادي للأصول أو تقاربها، مقابل قيمة إيجارية متفق عليها في العقد، كما يتضمن

خيارات ثلاثة عند انتهاء العقد هي تملك الأصل أو تجديد العقد أو رد المأجور، وبموجب هذا العقد يلتزم المستأجر بصيانة العين المأجورة خلال مدة العقد .

3: للتأجير التمويلي صور وأشكال مختلفة، وهي التأجير المباشر، و التأجير الممول، التأجير التمويلي اللاحق، و الإيجار المنتهي بالتمليك، ويحقق التأجير التمويلي مزايا عديدة للمستأجر والمؤجر، وتتعكس مزاياه على الاستثمار بشكل عام.

4: هناك العديد من الاجتهادات والآراء الفقهية التي تصدت لتكييف عقد التأجير التمويلي من الناحية القانونية، ويمكن تقسيم هذه الآراء إلى اتجاهين رئيسيين هما الاتجاه التقليدي الذي وضع عقد التأجير التمويلي في قالب العقود التقليدية، فيكفيه بأنه عقد إيجار عادي أو، أنه من العقود المرتبطة بالبيع، أما الاتجاه الحديث في تكييف عقد التأجير التمويلي فيتضمن رأيين أحدهما يقول بأنه عقد مركب، والرأي الثاني يقول بأنه عقد من طبيعة خاصة.

5: عقد التأجير شأنه شأن باقي العقود يتكون من ثلاثة أركان هي الرضا والمحل والسبب، ويمثل الرضا فيه الأحكام العامة للرضا التي تنطبق على جميع العقود، فيما يتركز محله على المنفعة وبدلها ، أما السبب فيتمثل في الدافع الذي نحى بالمتعاقدين للتعاقد وهو بالنسبة للمستأجر الحصول على المنفعة، وبالنسبة للمؤجر الحصول على بدل الأجرة.

6: يتميز عقد التأجير التمويلي بمجموعة من الخصائص العامة والخاصة ، فخصائصه العامة هي انه من العقود الشكلية الزمنية، وهو كذلك من عقود المعاوضة الملزم لطرفين، أما خصائصه الخاصة فتتجلى في هيئته الثلاثية إذ يشترك في تنفيذه إلى

جانب المؤجر والمستأجر شخص ثالث يدعى المورد، كذلك تعدد خيارات المستأجر عند انتهاء مدة العقد.

7: يرتب عقد التأجير التمويلي مجموعة من الالتزامات في ذمة المستأجر والتي تعتبر بذات الوقت حقوقاً للمؤجر، جاء بعضها وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار التقليدي، وجاء بعضها الآخر على النقيض للقواعد العامة، وهذه الالتزامات هي: التزام المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها، والمحافظة على الأموال المأجورة خلال مدة العقد، والالتزام برد المأجور في نهاية مدة العقد في حال لم يرغب بشرائه، كما ويمتنع عن القيام ببعض التصرفات القانونية مثل نقل ملكية الأموال المأجورة، وفي مقابل ذلك يرتب العقد للمستأجر مجموعة من الحقوق خلال سريان العقد وبعد انتهاء مدته، كحق المستأجر في ممارسة الخيارات التي منحه إياها العقد.

8: ينقضي عقد التأجير التمويلي وفقاً للقواعد العامة بانتهاء مدته المحددة في العقد، وتختلف مدة العقد باختلاف طبيعة الأموال المؤجرة، بحيث عادة ما تكون مدة العقد متقاربة مع العمر الافتراضي للأموال المؤجرة، ويترتب على انتهاء مدة العقد أن يكون للمستأجر الخيارات الثلاثة التي تميز هذا العقد عن غيره من عقود الإيجار، وهي: أن ينهي العقد ويرد الأموال المؤجرة، أو أن يختار تجديد العقد لمدة جديدة بشروط عادة ما تكون أيسر من مدة العقد الأولى، أو أن يقرر شراء الأموال المأجورة وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، وفي هذا الصدد فقد قرر القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني والخاص بالتأجير التمويلي هذه الحقوق ضمن نصوصه بصورة ضمنية ونحو بذلك منحى المشرع الأردني، وذلك بخلاف معظم القوانين التي تعطي المستأجر هذا الحق بالنص الصريح.

9: عادة ما تنص القوانين كالقانون المصري على ضرورة الأخذ بالحسبان الأقساط الأيجارية عند احتساب الثمن حال رغبة المستأجر بممارسة خياره بشراء العين المؤجرة، إلا أن القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني لم ينص على ضرورة مراعاة هذه الأقساط شأنه شأن القانون الأردني، ولعل ذلك يشكل انتقاصاً من حقوق المستأجر، إذ لم يقرر القانون أي نصوص خاصة بشأن ثمن الشراء.

10: من المتصور أن لا تصل مدة عقد التأجير التمويلي لنهايتها نتيجة لقوة قاهرة، أو بسبب إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، وقد يؤدي ذلك إلى انتهاء العقد قبل انتهاء مدته، سواء بالفسخ الذي يكون بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص القانون، وقد نظم القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني بشأن التأجير التمويلي أحكام إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته على نحو مغاير لما تقضي به القواعد العامة، إذ نص على حالات خاصة لفسخ العقد، ورتب عليها آثاراً مختلفة عن الآثار العامة لانقضاء العقود عموماً نظراً للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي.

11: يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة للجانبين العقد، وفي حالة إخلال أحد طرفيه بالتزاماته، فإنه يترتب عليه قيام مسؤوليته العقدية، أو مسؤوليته التقصيرية في بعض الأحيان، وقد نظم القرار بقانون رقم (6) أحكام إخلال أحد أطراف العقد بالتزاماته، وأجاز لأطراف العقد الاتفاق المسبق على الحالات التي تشكل إخلالاً أو تنشئ حقوقاً وتعويضات، وفي حال لم يتفقوا عليها يتحقق الإخلال عند عدم قيام أحد الطرفين بالقيام بالتزامات التي رتبها القرار بقانون على عاتقه.

التوصيات

خلص الباحث من خلال الدراسة إلى التوصيات التالية:

1: يقترح الباحث على المشرع الفلسطيني تنظيم خيار المستأجر بالشراء وفق قواعد محددة وجعله من الشروط التي يجب أن يشملها عقد التأجير التمويلي، وعدم تركها لاتفاق أطراف عقد التأجير، حيث جاء موقف القرار بقانون رقم (6) مخالفاً لمعظم قوانين التأجير التمويلي في هذا الصدد، وضرورة أن يأخذ التعديل بعين الحسبان عند ممارسة المستأجر لخياره بالشراء، قيمة أقساط الأجرة التي دفعها المستأجر خلال مدة العقد، إذ أن موقف المشرع الفلسطيني الحالي مجحف بحق المستأجر إلى حد كبير، فهو لم يعط المستأجر أي تفضيل بشأن ثمن الشراء مقارنة بأي مشترٍ آخر، ويظهر هذا الإجحاف بوضوح إذا نظرنا إلى حجم الالتزامات التي يفرضها القرار بقانون على المستأجر.

2: ضرورة إعادة النظر في نص الفقرة الثانية من المادة (24) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي، حيث حمل القرار المستأجر مسؤولية صيانة العين المأجورة في

حالتين هما: إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المأجورة، أو إذا كان المورد قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المأجورة، وبالنظر إلى النص نجد أنه بغير هاتين الحالتين يلتزم المؤجر بصيانة الأموال المأجورة، وهو ما لا يتفق مع طبيعة عقد التأجير التمويلي كون العين المأجورة موجودة تحت يد المستأجر وفي حيازته، لذلك يقتضي تعديل نص الفقرة لتحميل المستأجر الالتزام بصيانة العين المأجورة في جميع الحالات باستثناء هلاكها كلياً على غرار ما نص عليه المشرعان الأردني والمصري.

3: استحداث نص بالقرار بقانون بشأن التأجير التمويلي ينظم حق المؤجر بالتفتيش على المأجور للتأكد من استعمال المستأجر له وفقاً لما أعد له على غرار ما فعل المشرع الأردني في الفقرة الأولى من المادة (12) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

4: ضرورة تعديل نص المادة (17) من القرار والتي تحمل المستأجر تبعه هلاك الأموال المأجورة، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، وفي هذا الصدد اقترح على المشرع الاستعانة بما أو رده المشرع المصري، وتحميل تبعه الهلاك للمؤجر متى كانت بغير خطأ المستأجر بنص صريح على ذلك.

5: أن يستحدث المشرع الفلسطيني نصاً يقرر صراحة التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار، أو ما يسمى بالأقساط الإيجارية.

6: يقترح الباحث أن ينص المشرع الفلسطيني على خيار المستأجر في تجديد العقد، ويضع لهذا الخيار أحكاماً خاصة، على غرار المشرع المصري.

7: كما يقترح الباحث على المشرع الفلسطيني أن يضيف نصاً خاصاً، يقرر فيه صراحة التزام المستأجر بالقيام بعمليات الصيانة اللازمة للمأجور.

7: يوصي الباحث بإجراء المزيد من الدراسات التي تتناول العقود والمواضيع القانونية المستحدثة ومن ضمنها عقد التأجير التمويلي، وأن تركز هذه الدراسات على مدى مواءمة هذه المواضيع المستحدثة مع التنظيم القانوني الوطني، وبالتعاون أن تولي كليات ومعاهد القانون المزيد من الاهتمام بالعقود المستحدثة في المجال التجاري عموماً، وبعقد التأجير التمويلي خصوصاً، وذلك بتخصيص مساقات خاصة تتناول هذه العقود.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العامة

- السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1970م.
- شبير، محمد، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار النفائس، عمان، 1998م.
- عطية مصطفى، متى نحتاج إلى عملية تكيف العقد؟، (مقالة علمية)، منشورة على موقع صوت القوانين، مشار إليها بتاريخ: 2004/12/30م.
- سعيد، نبيل، العقود المسماة: عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004م.
- الفضلي، جعفر، البيع بالتقسيط، (بحث منشور)، مجلة الرافدين، العدد: 1، 1996م.

- سامي، فوزي، شرح القانون التجاري: الشركات المساهمة العامة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2007م.
- البدرابي، عبد المنعم، النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام، الطبعة الأولى، مكتبة وهبة، 1995م.
- السرحان، عدنان ابراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة (المقاولة - الوكالة - الإيجار)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009م.
- خضر، خميس، عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة: دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980م.
- رسلان، نبيلة، آثار عقد الإيجار، (د.ط)، جامعة طنطا، مصر، 1989م.
- شير، جيمس، أسباب انقضاء العقد، ترجمة هنري رياض، ط9، دار الجيل، بيروت، 1981م.
- الجبوري، ياسين، المبسوط في شرح القانون المدني، ط:1، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، 2002م.
- البدرابي، عبد المنعم، العقود المسماة: الإيجار والتأمين، دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961م.
- الصدة، عبد المنعم، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، 1969م.
- أبو السعود، رمضان، الموجز في عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996م.
- وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قوانين المعاملات المالية الإماراتي والأردني، دار الفكر، 1987م.

ثانياً: المراجع المتخصصة

- دويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دار الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 1998م.

- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، (بحث منشور)، مؤتمر المؤسسات الإسلامية: معالم وآفاق المستقبل، دبي، 15_17 مايو، 2005م، المجلد: 3.
- الحيارى، احمد، والعلوين، كمال، ارتباط عقد التوريد بعقد التأجير التمويلي في قانون التأجير التمويلي الأردني، (بحث منشور)، المجلة الاردنية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مؤتة، العدد: 19، 2010م.
- فهمي، محمود وآخرون، التأجير التمويلي: الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، الطبعة الأولى، دار النهضة، القاهرة، 1997م.
- المساعيد، سليمان، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة اليرموك، اريد، الاردن.
- الرشيدى، محمد، الإجارة المنتهية بالتمليك، (رسالة ماجستير)، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2010م.
- ضبان، حنان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، (رسالة ماجستير)، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2015م.
- رضوان، فايز، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، (د.د)، 1997م.
- أدريوش، أحمد، التمويل بالكراء، الطبعة الأولى، دار أوكيلي للطباعة والنشر/ القنيطرة، المغرب، 1998م.
- برادة، محمد، عقد الإئتمان الإيجاري على المنقولات بين الفقہ والقضاء، الطبعة الأولى، دار المعرفة للنشر، الرباط، 1998م.

- ناصيف، إلياس، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في الفقه المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008م.
- نصر الدين، محمد ، مضمون التأجير التمويلي وتكييفه القانوني، (بحث منشور)، مقدم إلى ندوة التأجير التمويلي، جامعة عين شمس، القاهرة، مركز الدراسات والبحوث، القانونية والاقتصادية، 1995م.
- الصغير، حسام الدين، الإيجار التمويلي، الطبعة الأولى، دار النهضة، القاهرة، 1994م.
- الخصاونة، علاء الدين، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، (رسالة ماجستير)، جامعة آل البيت، مكتبة الثقافة العربية، عمان.
- احمد، دنيا، الإجارة المنتهية بالتملك، (بحث منشور)، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد، جامعة الأزهر، العدد:9، 1999م.
- السائح، أمجد، التأجير التمويلي في الأردن، (بحث منشور) مجلة جمعية البنوك في الأردن، العدد:5، أيار، 2007م.
- قاسم، علي، الجوانب القانونية للتأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990م.
- أبو قمر، إيهاب، مفهوم التأجير التمويلي، (بحث منشور)، مجلة المستثمرون، العدد:50 تاريخ:2006/5/14م.
- الحجازي، عبيد، تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي، الطبعة الأولى، دار النهضة القاهرة، 1994م.
- المقابلة ، علي، جودة، نجيب، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، (بحث منشور)، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد:4، المجلد 18، جامعة مؤتة، الأردن، 2003م.

- حسن، اسماعيل، التآجير التمويلي للأصول والمعدات في المصارف، (بحث منشور)، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد: 71، 1987م.
- السلامي، محمد، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التآجير، (بحث منشور)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، جدة، 2000م.
- قرمان، عبد الرحمن، عقد التآجير التمويلي طبقاً للقانون (95) لسنة 1995، الطبعة الأولى، دار النهضة، القاهرة، 1997م.
- دوابه، أشرف، التآجير التمويلي: رؤية إسلامية، (بحث منشور)، مقدم إلى مؤتمر الجوانب القانونية للعمليات التمويلية، كلية الحقوق، جامعة الكويت، مارس، 2006م.
- سمير، عبد العزيز، التآجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية والتطبيقية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، 2009م.
- عبد الخالق، سعيد، التآجير كأداة تمويل: أبعاده وتقنياته، (بحث علمي) متاح على البوابة القانونية الالكترونية لشركة خدمات المعلومات التشريعية ومعلومات التنمية، مشار إليه بتاريخ: 2012/8/9م.
- الشرقاوي، عائشة، البنوك الإسلامية ونظام التآجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، القاهرة/ 2001م.
- بلعاوي، صفاء، النواحي القانونية في عقد التآجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، (رسالة ماجستير)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2005م.
- الشوابكة، محمد، عقد التآجير التمويلي: دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، 2011م.
- أبو حصوة، زياد، عقد التآجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الرأي للطباعة والنشر، القاهرة، 2005م.

- منصور، محمد، شرط الاحتفاظ بالملكية، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة، بيروت، 2003م.
- أبو الليل، إبراهيم، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، الطبعة الأولى، مطبوعات جامعة الكويت، 2007م.
- البدالي، نجوى، عقد التأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005م.
- الموازي، جعفر، عقد الائتمان التجاري، (رسالة دكتوراه)، جامعة صدام، العراق، 2001م.
- القلاب، هلال، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2009م.
- فخري، رياض، الآليات القانونية المميزة لعقد التأجير التمويلي، (رسالة دكتوراه)، جمعة عين شمس، 2003م.
- مسيردي، سيد، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي،
- الأحذب، عبد الحميد، عقد الليزنغ، (بحث منشور)، مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت، منشورات الحلبي، بيروت، 2002م.
- سكر، فرج، الحياة في المنقول كسبب من أسباب كسب الملكية، (رسالة ماجستير)، جامعة غزة، 2011م.
- سوار، محمد، شرح القانون المدني الأردني، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997م.
- بخيت، عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة بومدارس، الجزائر، 2010م.

- الشهاوي، قدرى، موسوعة التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003م.
- أبو البصل، عبد الناصر، دراسات في فقه القانون الأردني، الطبعة الأولى، دار النفائس، عمان، 1999م.
- عوجان، وليد، عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، (بحث منشور)، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، العدد: 3، المجلد: 3.
- الغندور، حافظ، التأجير التمويلي، (بحث منشور)، مجلة الإدارة المالية، القاهرة، 1996م.
- السيد، عبد المنعم، عقد التأجير التمويلي الدولي: دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2010م.
- مجاهد، أسامة، عقد التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1999م.
- الهلسة، عماد، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي الأردني وتعديلاته، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد: 112، 2004م.
- محاسنة، نسرين، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً لإجارة المنتهية بالتمليك، (بحث منشور)، مجلة الحقوق لجامعة الكويت، العدد: 4، 2008م.
- مزهر، حبيب، الطبيعة القانونية لعقد الليزنغ، (بحث منشور)، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002م.

ثالثاً: المراجع الأجنبية

- Belkaoui, Ahmed Riahi, **Long term leasing accounting evaluation consequences**, London, England, 1998.
- Tom Clarck, **Leasing Finance Euromoney**, London, 1985.

- Giovanoli, Mario, **Le Crédit –bail (Leasing)** ,En Europe Développement et Nature Juridique, Etude Comparative avec référence particulière aux droit français, allemand, belge, Italien, et suisse, Libraire Technique Paris 1980.
- Van horne, james, **financial management and policy**, printic hall intenational, london, 1982.

رابعاً: المراجع الالكترونية

- موقع قسطاس، [./http://qistas.com/pal/laws/3651204](http://qistas.com/pal/laws/3651204)
- موقع المفتي الالكتروني التابع لجامعة بير زيت، على الرابط: <http://muqtafi.birzeit.edu/>
- الموقع الرسمي لمجلس الوزراء السعودي ، [.https://laws.boe.gov.sa](https://laws.boe.gov.sa)
- الموقع الالكتروني للأمانة العامة للحكومة المغربية: <http://www.sgg.gov.ma>
- الموقع الالكتروني الخاص بالمحامي سامي العوض ومشاركوه: [.https://jordan-lawyer.com](https://jordan-lawyer.com)
- البوابة القانونية الالكترونية لشركة خدمات المعلومات التشريعية ومعلومات التنمية، [.http://www.tashreat.com/LegalStudies](http://www.tashreat.com/LegalStudies)
- موقع صوت القوانين، [./https://lawvoice.wordpress.com/2011/03/26](https://lawvoice.wordpress.com/2011/03/26)

- الموقع الالكتروني لجريدة الوطن: <http://archive.al-watan.com>
- الموقع الالكتروني دار المنظومة: <http://www.mandumah.com>
- موقع التشريعات الأردنية،: <http://www.lob.gov.jo/AR/Pages/default.aspx>

خامساً: القوانين والتشريعات

- قانون التاجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995م
- قانون التاجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م.
- القرار بقانون رقم (6) الفلسطيني الخاص بشأن التاجير التمويلي لسنة 2014م.

الملحق: نموذج مقترح لعقد تأجير تمويلي

"عقد تأجير تمويلي"

الأطراف:

- 1: الفريق الأول: بنك..... ويشار إليه فيما يلي بالمؤجر
- 2: الفريق الثاني:.....ويشار إليه فيما يلي بالمستأجر.

تمهيد

بالإشارة إلى كل من:

- أحكام النظام الأساسي للمؤجر (بنك.....) المتعلقة بالتزاماته بالتعامل وفقاً لأحكام القانون الفلسطيني .
- الشروط المصرفية المعمول بها في بنك.....الفلسطيني.
- وأحكام قانون التاجير التمويل الفلسطيني رقم () لسنة .

وحيث ان المستأجر طلب من المؤجر بنك....شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة الثانية أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل التاجير التمويلي ، وحيث إن البنك اشترى الأصول المنقولة بناءً على طلب المستأجر ولغرض استعمالها، وحيث إن البنك وكل المستأجر بموجب التوكيل المرفق بهذا العقد بمهمة اختيار المورد والتفاوض معه وتقرير مواصفات وكميات وخصائص وثمان شراء العين المأجورة وتوقيع العقد التجاري بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك، وحيث

أن فريقى العقد يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من العيوب لإبرام العقود، فقد اتفقا على ما يلي:

المادة (1): الموضوع

يطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل التأجير التمويلي. المادة الثانية: تعيين الأصول المنقولة الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في الفاتورة المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ منه.

المادة (2): مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار ب.....شهرًا، تسري ابتداءً من تاريخ.....
وفي حالة تسلم الأصول المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداءً من التاريخ الفعلي لتسلم الأصول المنقولة، ويستحق البنك مقابل انتفاع المستأجر بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل سريان هذا العقد.

المادة (3): تسليم الأصول المنقولة

يتم تسلم الأصول المنقولة بموجب محضر تسليم موقع من المورد وترسل نسخة منه إلى البنك، ويلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان. بموجب التوكيل المنصوص عليه في التمهيد أعلاه فإن المستأجر مسؤول عن مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحياتها للاستعمال، ويتحمل تبعه أي تسليم معيب، بصفته وكيلاً، ويتحمل كافة المسؤوليات التي يتحملها الوكيل بالتسلم. في حالة نشوب أي نزاع مع المورد أو أية جهة أخرى فإن المستأجر مفوض بالتصرف واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن.

المادة (4): المطابقة

في حالة إذا ما ظهر من معاينة المستأجر لبعض أو كل الأصول المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب ان يخبر بذلك البنك، وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة (5): الملكية

تبقى ملكية الأصول المؤجرة للبنك كاملة خلال مدة العقد إلى غاية تسديد المستأجر لجميع الأقساط المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد.

المادة (6): واجبات المستأجر

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول المنقولة طبقاً للقواعد والأحكام القانونية المتعارف عليها فيبذل في حفظها أثناء انتقاعه عناية الشخص الحريص، كما يلتزم على وجه الخصوص بتعليمات البائع الأول أثناء الانتفاع أو التشغيل، كما يلتزم بإجراء الإصلاحات اللازمة التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ العقد، وبالأضرار الناجمة للغير نتيجة استعمال الأصول المأجورة .

المادة (7): الإخطار بالحوادث

يلتزم المستأجر بإخطار البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأموال المأجورة أو جزء منها مع الإشارة إلى وقت حدوث الحادث أو الضرر، ومكان وقوعه وطبيعة الأضرار التي أصابته أو تسبب بها.

المادة (8): مسؤولية المستأجر المدنية وغيرها

يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام الأصول المأجورة، أو جزء منها ويضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

المادة (9): إحالة الحقوق للغير

يحق للبنك أثناء سريان العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة على هذا العقد، وفي هذه الحالة فيترتب على الغير المحالة عليه حقوق العقد أن يلتزم بمواصلة العقد وفقاً للأحكام الواردة فيه. لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول المأجورة محل العقد ولا أن يرهنها أو يؤجرها من الباطن أو غير ذلك، إلا بعد موافقة البنك الخطية على مثل هذا التصرف.

المادة (10): بدل الإيجار

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ والأقساط والآجال المنفق عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد.

في حال تأخر المستأجر عن دفع أي من الأقساط في أجله المحدد تحل باقي الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعاً لذلك.

المادة (11) تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقاً للمعطيات التي قدمها المستأجر حول الثمن وشروط بيع الأصول المأجورة ، وآجال التسليم ، وتاريخ دفع الأقساط .

المادة (12): فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المأجورة والتصرف بها بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في أي من الحالات التالية:

- في حالة توقف المستأجر عن دفع الأقساط الإيجارية أو في حالة تصفيته تصفية قضائية أو اتفاقية.
- في حالة عدم احترام المستأجر أي من الالتزامات التي تقع على عاتقه بموجب هذا العقد أو بموجب قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.
- في حالة وقوع حادث يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره المستأجر للبنك، إلا إذا قدم المستأجر للبنك بديلاً لهذا الضمان، والذي يشترط فيه ان يكون مقبولاً بحسب تقدير البنك.
- في حالة وفاة المستأجر، إذا كان شخصاً طبيعياً، إلا أنه يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بحكم كونهم من الخلف الخاص، إذا رغب البنك بالاستمرار في العقد معهم.

المادة (13): آثار فسخ العقد

يكون المستأجر ملزماً بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول المأجورة بعد فسخ العقد.

إذا كان الفسخ ناتجاً عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد أو تلك التي أوجبها عليه القانون، فيحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء الفسخ.

المؤجر:

المستأجر

بنك.....