

الآثار القانونية لعقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)

Legal Effects of a Financial Leasing contract (A The comparative Study)

(م.و. ارميض عبيد خلف)

م. ميسر حسن جاسم
كلية (الآداب) - جامعة تكريت

كلية التربية للبنات - جامعة تكريت

المستخلص

نهدف من خلال هذا البحث تسليط الضوء على الآثار القانونية لعقد التأجير التمويلي، والذي يعد من العقود الحديثة التي ظهرت في مجال التجارة الدولية والذي له دورا كبيرا في تنمية وتشجيع الاستثمارات من خلال إقامة المشاريع الكبيرة التي تحتاج الى رؤوس أموال كبيرة، ولأهمية هذا الموضوع فقد بين الباحث مفهوم هذا العقد والذي يتميز بطبيعة خاصة تختلف عن بقية أنواع العقود الأخرى، مع تبيان الآثار القانونية المترتبة على طرفي العقد وهما كل من المؤجر والمستأجر سواء كان من حيث الحقوق التي تثبت لهم او الالتزامات التي تفرض عليهم.

ولعدم وجود تنظيم تشريعي لهذا العقد في العراق لذلك فإن البحث ركز على دراسة التشريعات العربية التي نظمت هذا العقد كالمشروع المصري والمشروع الأردني، وقد توصل الباحث أن هذا العقد هو عقد تجاري ومن نوع خاص من حيث المحل وصفة أطراف العقد وان موضوعه الأساس هو انتفاع المستأجر بالأموال المؤجرة طيلة فترة العقد المبرم مع المؤجر مقابل التزام المستأجر بدفع الأقساط الى المؤجر بصورة دورية مع احتفاظ المؤجر بملكية تلك الأموال.

الكلمات المفتاحية: التأجير التمويلي، حقوق، التزامات.

Abstract

Through this research, we aim to shed light on the legal implications of the financial leasing contract, which is one of the recent contracts that have emerged in the field of international trade and which has a major role in developing and encouraging investments through the establishment of large projects that need large capital. The researcher has the concept of this contract, which is characterized by a special nature that differs from the rest of the other types of contracts, with the clarification of the legal effects of the parties to the contract, namely, both the lessor

and the lessee, whether in terms of the rights that are established for them or the obligations imposed on them.

And because there is no legislative regulation for this contract in Iraq, therefore, the research focused on studying the Arab legislation that organized this contract, such as the Egyptian legislator and the Jordanian legislator. The leased property throughout the period of the contract concluded with the lessor in exchange for the tenant's commitment to pay installments to the lessor periodically, with the lessor retaining ownership of these funds.

Key words: financial leasing, rights, obligations.

المقدمة

يعتبر عقد التأجير التمويلي من الوسائل الحديثة التي يلجأ إليها الافراد والمؤسسات لغرض تمويل المشاريع الاقتصادية، حيث ان هذا التمويل يعتبر المرتكز الاساس لأي مشروع او استثمار، ويعد عاملاً من العوامل لنجاح المشاريع الاقتصادية وتطورها، إذ أنه في أغلب الاحيان تحتاج المشاريع الى الكثير من المعدات والتجهيزات من أجل تطوير الانتاج وفي هذه الحالة يتوجب على المستثمر الحصول على مصدر لتمويل المشروع المكلف بإنجازه، ومن ذلك أتت فكرة التمويل في عقد الايجار التمويلي، لكي يؤدي مبدأ الملائمة تطابقاً مع طبيعة الفعاليات والنشاطات الاقتصادية وخصوصاً المشاريع الكبيرة التي تتطلب لمزاولة نشاطها بأن تكون بحاجة الى التمويل سواء كان أموالاً أو معدات أو مكائن أو تجهيزات والغاية من ذلك هو استمرار النشاط عن طريق استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة، إذ أن هذا العقد يمكن اعتباره من التقنيات الحديثة في التمويل ويعد نتاجاً من نواتج الفكر التمويلي والفكر القانوني وخصوصاً في الوقت الراهن الذي يشهد ثورة تكنولوجية متسارعة في مختلف المجالات بما فيها تكنولوجيا التشغيل والانتاج والتأمين والتسويق والأعلان ضد المخاطر، إذ أن هذا العقد يستند بالدرجة الأساس على فكرة مؤداها ان يقع على عاتق الجهة المختصة بالتمويل القيام بشراء ما يحتاجه المشروع من مكائن أو معدات أو تجهيزات ويكون للمؤسسة مقابل ذلك الاحتفاظ بالملكية وبعد ذلك تقوم بالتأجير مقابل بدل للإيجار يتم تحديده ويتمثل بالمقابل من جراء استهلاك تلك الأموال التي يتم تأجيرها، علاوة على مقابل النفقات المالية والإدارية، يضاف لها الفوائد التي يتم تحديدها على المبالغ التي يتم دفعها لشراء تلك الأموال، وتبقى المؤسسة التي تقوم بالتمويل محتفظة بملكية تلك الاموال المؤجرة طيلة مدة العقد.

أولاً: أهمية البحث

تكمن أهمية البحث من خلال كون عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة نسبياً ولا زالت الدراسات القانونية والاقتصادية تتطرق اليه بالبحث والتحليل وبالتالي من الصعوبة الاحاطة بجميع تفصيلات هذا العقد إذا ان دراسة هذا العقد تعد ضرورية بسبب

كونه من اهم العقود التي من خلالها يتم تشجيع الاستثمار وتحريك أقتصاديات الدول والدفع الى الامام في سبيل الوصول الى مصافي الدول المنتجة.

ثانياً: إشكالية البحث

تظهر إشكالية البحث من خلال الطبيعة القانونية لهذا العقد الذي لا يمكن عدة عقد أيجار هذا من جهة او عدة عقد وعد بالبيع من جهة أخرى، وذلك لانطباق خصائص هذين العقدين على عقد التأجير التمويلي، فضلاً عن ما يرتبه عقد الايجار التمويلي من أثار قانونية في ما يخص الحقوق والالتزامات على أطرافه.

ثالثاً: أهداف البحث

يهدف البحث إلى تحقيق ما يأتي:

١. أن دراسة عقد التأجير التمويلي يعتبر من المسائل الضرورية، وذلك لأن هذا العقد من اهم العقود التي من خلالها يتم تنمية وتشجيع الاستثمار وتحريك عجلة الاقتصاد الوطنية بغية الوصول الى مصافي الدولة المنتجة.
٢. توضيح المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي وذلك عن طريق التعريف به وبيان صورة.
٣. بيان الآثار القانونية لعقد التأجير التمويلي بما فيها من حقوق والتزامات والتي تترتب على أطراف العملية التعاقدية.

رابعاً: منهج البحث

ان الالية المتبعة في هذا البحث تكون من خلال أتباعنا للمنهج الوصفي التحليلي وكذلك منهج البحث المقارن من خلال دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع فضلاً عن مقارنتها مع بعضها من خلال التشريعات القانونية في كل من مصر والاردن.

خامساً: خطة البحث

تم تقسيم البحث الى مقدمة وثلاثة مطالب وكلاتي:

المطلب الأول: التعريف بعقد التأجير التمويلي

الفرع الأول: التعريف بعقد التأجير التمويلي لغة واصطلاحاً وقانوناً

الفرع الثاني: صور عقد التأجير التمويلي

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي

الفرع الأول: حقوق المؤجر التمويلي

الفرع الثاني: التزامات المؤجر التمويلي

المطلب الثالث: حقوق والتزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي

الفرع الأول: حقوق المستأجر التمويلي

الفرع الثاني: التزامات المستأجر التمويلي

وبعد الانتهاء الباحث من دراسة محل البحث، تطرق الباحث إلى الخاتمة والتي تتضمن النتائج والتوصيات.

المطلب الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي وبيان صورة**(The concept of the financial leasing contract and its image)**

سنبين في هذا المطلب التعريف بعقد التأجير التمويلي من خلال بيان التعريفات التي أوردها الفقه القانوني أو نصت عليها القوانين محل دراستنا، ثم نبين أهم الصور التي يكون فيها هذا العقد.

الفرع الأول: التعريف بعقد التأجير التمويلي لغة واصطلاحاً وقانوناً**(Definition of the financial leasing contract in terms of language, terminology and law)**

قبل التعريف بهذا العقد لابد لنا ان نبين بأن هذا العقد من العقود الحديثة نسبياً والتي ظهرت لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية وتحديداً في فترة الخمسينات من القرن الماضي، ثم انتقل الى الدول الأوروبية مثل بريطانيا وفرنسا، ومن فرنسا أنتشر هذا العقد الى دول عديدة في العالم، وأن ظهور هذا العقد جاءت لملائمته مع النشاطات الاقتصادية، فضلاً عن مساهمة التقدم في المجال التكنولوجي والذي يعتبر ميزة من مميزات هذا العصر، إذ أن النشاطات الاقتصادية في معظم الأحيان تتطلب وجود مشاريع كبيرة وهذا الامر يتطلب التمويل بالأموال اللازمة لها لضمان مواصلة النشاط الذي تقوم به، إذ أن الفكرة التي يقوم عليها هذا العقد تتمثل بتمكين المشروع من الحصول على الآلات والمعدات والأجهزة دون ان يتحمل تكاليف شرائها على شكل دفعة واحدة وفقاً لطريقة يتم فيها تضمين حقوق الممول من خلال أستمراره بالاحتفاظ بملكية هذه المعدات والمكانن حتى سداد ثمنها.^(١)

كما أن عقد التأجير التمويلي قد تعدد وتغير المسمى الذي كان يطلق عليه، فقد سمي في بادئ الامر عقد الايجار السائر للبيع وبعد ذلك سمي بعقد الايجار المقترن بالبيع أو الايجار الذي ينتهي بالتملك، وفي آخر المطاف تم تسميته بعقد الايجار التمويلي^(٢)، وان اختلاف المسميات يرجع مرده لنظرة المشرع لهذا العقد في محاولة لفهم الهدف الذي يرمي اليه هذا العقد.

يعتبر التمويل هو العنصر الرئيسي في المشروع، أذ أن مصادر التمويل متعددة ومتنوعة فقد تكون ذاتية او خارجية كالشراء بالتقسيط أو القرض، وفي أغلب الأحيان تعترض عملية التمويل صعوبات جمة مما يؤدي الى توقف المشروع المنوي أنجازه، ومن هذا المنطلق فإن عقد الايجار التمويلي من أحسن الوسائل لتمويل المشروعات، إذ أنه من خلال هذا العقد يلتزم المؤجر بشراء المعدات والآليات والمكانن التي يريد المستأجر بعد إجراء عملية التفاوض، وتحديد الثمن والاتفاق على المواصفات وعندئذ يقوم المؤجر بشراء المعدات المطلوبة ودفع قيمتها الى المورد، وبعد ذلك تأجيرها الى المستأجر في

^(١) د هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل دراسة نقدية في القانون الفرنسي، طبعة الثانية، الاسكندرية، مطبعة الاشعاع الفنية، ١٩٩٨، ص ١٠

^(٢) د. عبد الرزاق احمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، جزء الرابع، طبعة الثالثة، بيروت - منشورات الحلبي الحقوقية، سنة ٢٠٠٠، ص ١٨١

مقابل دفع بدل الايجار، ويكون للمستأجر الخيار في شراء هذه المعدات أو تجديد العقد أو القيام بعملية رد هذه المعدات.^(١)

أن عقد التأجير التمويلي يعتبر من أهم الوسائل المستخدمة في تمويل المشاريع والتي يتم فيها استخدام الأصول الرأسمالية، وأطرافه هما كل من المؤجر الذي يقع على عاتقه تمويل شراء تلك الأصول والطرف الثاني هو المستأجر الذي يكون له الحق في استخدام تلك الأصول مقابل قيامه بدفع القيمة المتفق عليها دون الزامه بشراء هذه الأصول ويكون ذلك خلال مدة يتفق عليها بموجب هذا العقد.^(٢)

ويعرف **التأجير التمويلي لغة** على أنه من الاجارة وهي مشتقة من الأجر، كما انها تأتي من فعل أجر يؤجر أجره واجارة وله معنيان المعنى الأول هو الكراه على العمل وفي ذلك نقول استأجرت الرجل والمعنى الثاني جبر العظم الكسير، أما التمويل لغة فإنه يرجع الى مصدر الفعل مَوَّلَ فهو مشتق من المال وملت بعدنا تمالُ ومعنى ملتَ وتمولتَ، ومعنى تمول أخذ مالاً وموله غيره.^(٣)

يعرف جانب من **الفقه القانوني** عقد الايجار التمويلي بأنه عقد يتم بموجبه ان يمول أحد الاطراف مالاً لمصلحة الطرف الاخر ويحتفظ بملكيتة دون حيازته، حتى تمام الوفاء من قبل الطرف الاخر عن طريق اقساط من أصل التمويل وملحقاته.^(٤)

كما يعرفه جانب اخر من الفقه بأنه ذلك العقد الذي ينطوي على ثلاث جوانب التمويل وهو عملية الشراء، والاحتفاظ بملكية الشيء ويكون على سبيل الضمان والانتفاع بالشيء محل العقد المبرم.^(٥)

كما يعرف بأنه عقد بين طرفين يؤجر أحدهم للآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة متفق عليها يدفعها المستأجر وتكون على شكل أقساط خلال فترة محددة وبعدها يتم انتقال ملكية السلعة للمستأجر عند سدادة لأخر قسط لعقد جديد.^(٦)

ويرى الباحث بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد للانتفاع بالمأجور لمدة محددة ويقع على مال منقول أو غير منقول مقابل أجر ويتم تقسيطه ويكون معلوما لأطرافه على ان يؤول المأجور محل العقد الى المستأجر من خلال نقل محل ملكيته بموجب عقد بيع الى المستأجر في نهاية المدة المتفق عليها في العقد، بعد الوفاء بجميع الاقساط المتفق عليها او يتم أعادته الى المؤجر.

^(١) د. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، القاهرة، مصر، دار النهضة العربية، ص ١٤، ١٩٩٧، ود ناصيف الياس، عقد اليزنغ او عقد الايجار التمويلي، الطبعة الاولى، بيروت - منشورات الحلبي الحقوقية، ص ٥٢

^(٢) د. صديق رمضان، التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية في معاملته الضريبية، القاهرة، دار النهضة العربية، ص ٤، ١٩٩٧

^(٣) أبين منظور، لسان العرب (١٠/٤)، مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط (١-٦)

^(٤) د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مصدر سابق، ص ٦٩٣

^(٥) د. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، الاسكندرية - مصر، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٣، ص ٤٣

^(٦) د. محمد عثمان الشبيب، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الاسلامي، الاسكندرية - مصر، دار الكتاب الجامعي، سنة ٢٠٠٤، ص ٣٢٧

أما التعريف القانوني لهذا العقد فإن المشرع العراقي لم يعرف هذا العقد ويرجع السبب في ذلك لعدم وجود تنظيم تشريعي لهذا النوع من العقود وأن ذلك يعتبر بلا شك نقص تشريعي ينبغي للمشرع تلافيه لتنظيم هذا النوع من العقود، علاوة على ذلك فإن هذا العقد وفقاً للقانون العراقي لا يمكن عدة عملاً تجارياً وفقاً لأحكام قانون التجارة المرقم (٣٠) لسنة ١٩٨٤ إلا اذا مورست من قبل احدى المصارف فإنه يعد عملاً تجارياً أستناداً الى نص المادة (٥) الفقرة (١٣) من قانون التجارة العراقي وبدلالة المادة (٢٧) من قانون المصارف ذي الرقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٤ والذي نص على ان مسألة منح الائتمانات أي كانت مضمونة او غير مضمونه وبأمتياز ومنها أعمال وخدمات شركات التأجير التمويلي، وأوجب القانون بأن تكون خاضعة للوائح التنظيمية والتي يقوم بإصدارها البنك المركزي العراقي.^(١)

أما المشرع المصري فإنه قد عرف عقد التأجير التمويلي من خلال ما أشارت اليه المادة الاولى من قانون رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ على أنه نشاط تمويلي يمنح بموجب المؤجر حق الحيازة وأستخدام أصل مؤجر الى مستأجر لمدة يتم تحديدها مقابل دفعات التأجير، وفقاً لذلك يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر سواء كله أو بعضه في موعد متفق عليه وايضا بثمن يحدد في هذا العقد وعليه فإن عقد التأجير التمويلي عقد ينشأ بين المؤجر والمستأجر ويلتزم بموجبه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له، او الذي حصل عليه من المورد الى حيازة المستأجر، وفي جميع الاحوال يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه في الموعد المحدد وبالثمن المحدد في العقد.^(٢)

أما المشرع الاردني فإنه لم يذكر تعريفاً لهذا العقد بشكل محدد من خلال القانون المرقم (٤٥) لعام ٢٠٠٨، الا أنه أشار من خلال نص المادة (٣) من هذا القانون الى المعالم والوصاف التي يكون فيها هذا العقد وبالتالي لا يكون هذا العقد عقداً تمويلياً الا في حالة وجود شرطين هما ان يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف التأجير بموجب عقد التأجير، وان يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور بمقابل دفع بدل الايجار.^(٣)

الفرع الثاني: صور عقد التأجير التمويلي

(Pictures of the financial lease contract)

يكون عقد التأجير في ثلاثة صور وهي التأجير التمويلي للمنقول، والتأجير التمويلي للعقار، والتأجير التمويلي اللاحق وسوف نتناول ذلك وكما يلي: -

أولاً: - التأجير التمويلي للمنقول

يقوم المؤجر بموجب هذا النوع من التأجير بتأجير المال المنقول الى المستأجر، وبعد ان يوافق المستأجر على العقد ويحصل على المكان والمعدات والتجهيزات، إذ أنه هو من

^١ المادة (٢٧) من قانون المصارف العراقي رقم ٩٤ في ١٦/٧/٢٠٠٤

^٢ المادة الاولى فقرة ٨ من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري المرقم (١٧٦) لعام ٢٠١٨

^٣ المادة (٣) من القانون الاردني لتأجير التمويلي رقم (٤٥) لعام ٢٠٠٨

يختار تلك المعدات وبعد الحصول على الموافقة من شركة التأجير التمويلي على تمويل هذا العقد يقوم المستأجر بأستلامه محل العقد على اعتباره هو وكيلًا عن الشركة الخاصة للتأجير، وعندئذ يتم تحرير محضر في ما يخص ذلك وتقوم شركة التأجير بشراء تلك المعدات والتجهيزات من البائع ويكون ذلك استناداً الى الطلب الذي يقدمه المستأجر ومن ثم تصبح الشركة الخاصة بالتأجير مالكة لهذه الأصول الإنتاجية، وفي هذه الفرضية يتم استبعاد عملية التأجير المباشر من نطاق التأجير التمويلي، أي ان الأصول الإنتاجية تكون مملوكة للأصل للمؤجر وتنتهي بتملك المستأجر لها، ويبدأ سريان العقد بمجرد استلام المستفيد للمعدات والذي تم توقيعة مع شركة التأجير التمويلي ، والذي يكون بموجبه للمستفيد أستعمال تلك المعدات والآلات على النحو المحدد في العقد وللمدة التي تم الاتفاق عليها، وتكون طبقاً لبنود العقد غير قابلة للإلغاء أي أنه لا يجوز في هذه الحالة فسخ العقد قبل انقضاء المدة المتفق عليها بناء على أي طلب من اطراف العقد.^(١)

أن أستعمال المستفيد لهذه المكنائ والمعدات فإنه يتوجب عليه الالتزام بدفع مبالغ نقدية يتم الاتفاق عليها وعلى مقدارها ووقتها في العقد المبرم، أما المنقولات التي تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، فهي في أغلب الأحيان ترد على المعدات المستخدمة في الإنتاج وأيضاً أدوات العمل والعناصر المعنوية للمتجر ولهذا فهي لا تشمل السلع الاستهلاكية، اما في حالة انقضاء مدة العقد فإن من حق المستفيد ان يتمتع باختيار أحد الطرق الآتية: -
١. تملكه المعدات مقابل أداء القيمة المتبقية والتي لم يتم تغطيتها من أقساط الأجرة.
٢. تمديد فترة العقد، مع ملاحظة انخفاض قيمة الأجرة في هذه المدة الجديدة.
٣. انتهاء العلاقة التعاقدية وإعادة المعدات الى شركة التأجير التمويلي على اعتبار انها المالكة لها.

أن تخويل الطرف المستفيد لممارسة الحق في أملاك الأموال المؤجرة لا يمكن عدها من النتائج الحتمية للعلاقة التي تنشأ بين شركة التأجير والطرف المستفيد، حيث انه لا يشترط ان تؤدي تلك العلاقة الى تملك الأموال المؤجرة بالكيفية التي يكون بإمكان الطرف المستفيد تملكها، إذ أن إعلان الإرادة الذي يصدر من الطرف المستفيد في نهاية المدة التي يتم الاتفاق عليها في الرغبة بتملك تلك الأصول يفرض على شركة التأجير التمويلي القيام بنقل ملكية تلك الأموال للطرف المستفيد.^(٢)

ان تملك الأموال المؤجرة يكون مقابل أداء المبلغ الذي يحدده العقد، مع مراعاة ما تم الوفاء به من أجور الأقساط، وما طرأ على المال المؤجر من استهلاك فلا يجوز على نقل ملكية هذه الأموال المؤجرة بدون مقابل مادي، الا ان هذا المقابل المادي يقل كثيراً عن قيمته في السوق وقت تملكه، والا تكون مصلحة للمستفيد في شراء مال تم استعماله لفترات ليست بالقصيرة وسيقوم بالوفاء بالقيمة مرتين المرة الأولى من خلال قيامه بدفع أقساط الأجرة والمرة الثانية عند تملكه.

(١) د. هاني محمد دوديار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ٣٢

(٢) د. عبدالرحمن قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً لقانون الأردني، دراسة مقارنة، درا النهضة العربية، مصر، ١٩٩٥، ص ٢١

ثانياً: - التأجير التمويلي للعقار

ويتم هذا النوع من التأجير في حالة قيام مشروعات وتكون بحاجة الى عقارات او منشآت لكي يكون بأستطاعتها ممارسة النشاط فيها ، ولا توجد لديها المقدرة او الرغبة التي تلزم لشراء او إقامة هذه المباني، وعندئذ يتم اللجوء الى احدى شركات التأجير التمويلي، وتطلب من هذه الشركة ان توفر تلك المنشآت تكون هذه الصورة بشكليين الأول يتمثل في تأجير عقار سبق وان تم بناؤه والثاني يتمثل بتأجير عقار يراد بناؤه.

١. تأجير العقار السابق بناؤه: - ان عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة يرد عن المباني أولاً، ولأن المباني يتم انشاؤها على الأرض ففي هذه الحالة لا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المشيد عليها، والمستأجر في تلك الفرضية ينبغي له الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض وتكون مملوكة للغير، وعندئذ يقدم بطلب للتمويل الى احدى شركات التأجير التمويلي مع أرفاق كافة المعلومات والبيانات والوثائق اللازمة، وعند حصول الموافقة من قبل شركة التأجير التمويلي على تمويل الصفقة تقوم في شراء العقار بما يحتويه من أرض ومباني، وعندئذ يقوم المستفيد باستلام العقار من البائع على اعتبار كونه وكيلاً عن شركة التأجير التمويلي وعندئذ يتم كتابة محضر بذلك وبعده تقوم الشركة الخاصة بالتأجير بتمكين المستفيد من حق الانتفاع بالعقار. (١)

من خلال ما تقدم يتبين لنا بأن هذا الفرض لا يختلف عن التأجير التمويلي للمنقول وانتفاع المستأجر في العقار المأجور يكون بنفس الشروط والأوضاع في حال تأجير المنقول تأجيراً تمويلاً، إذ يتوجب على المستفيد القيام بأداء الدفعات النقدية التي تم الاتفاق عليها خلال المدة التي تم تحديدها في العقد وتكون قابلة للإلغاء وبالتالي فإنه يتمتع في نهاية مدة العقد بالخيار أما تملك العقار مقابل دفع اجر رمزي أو إعادة عملية الأيجار او في ردة الى الشركة.

٢. تأجير العقار الذي يراد بناؤه: - تعد هذه الصورة هي الغالبة في عمليات التأجير التمويل الخاصة بالعقار فمن الصعوبة في مكان ان يجد المستفيد عقار مبني يفي بجميع احتياجاته ويتفق مع طبيعة النشاط الذي يمارسه، لذلك يتم اللجوء من قبل المشروع المستفيد الى احدى الشركات الخاصة بالتأجير التمويلي بغية تمويل عملية بناء هذا العقار والذي تتوفر فيه الشروط الملائمة لمزاولة النشاط الذي يقوم به وتتطلب عملية التمويل بناء هذا العقار بالحصول على الأرض، وبعد ذلك بناء هذا العقار ومن ثم انتفاع المستفيد به، ففي حالة كانت الأرض مملوكة للغير تقوم شركات التأجير التمويلي بشراء وتملك هذه الأرض مع ملاحظة بأن هذه الشركات في أغلب الأحيان تعلق شراؤها لتلك الأرض مقابل حصولها على

(١) د. هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع لتأجير التمويل، دراسة على ضوء القانون (٩٥) لسنة ١٩٩٥، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية - مصر، ١٩٩٩، ص ١٢٥

كافة التراخيص الإدارية اللازمة للبناء حتى يمكنها ذلك من تقاضي تملك الأرض في حالة عدم المضي في تنفيذ العقد المبرم بينها وبين المستأجر.^(١) أما إذا كانت من ملكية المستفيد فيقتصر الدور الذي تقوم به شركة التأجير التمويلي على البناء فقط، وتبقى في هذه الحالة شركة التأجير التمويلي مالكة للمباني ولتحقيق ذلك يجب ان يكون للمؤجر حق عيني على الأرض لكي يعزز حق ملكية المباني المقامة عليها.^(٢)

ويتضح مما سبق بأن البناء سواء تم على أرض تم شراؤها من الغير او على أرض مؤجرة من المستفيد فإن ذلك سوف يحقق لشركة التأجير ملكية المباني وبعدم يتم الحصول على أرض يبرم بين المؤجر والمستأجر اتفاق تمهيدي يخص بناء العقار ويتم تضمين الشروط العامة للانتفاع بالعقار بعد اكمال بناؤه كما يحدد هذا الاتفاق المهام الفنية والتمويلية التي تتعلق بالعقار وبشكل تفصيلي، إذ أنه وفقاً للقواعد العامة تقوم شركات التأجير التمويلي بمهام تمويل المستلزمات الخاصة بالبناء في حين يقع على عاتق المستفيد واجب الإدارة من النواحي الفنية، إضافة انها تكون تحت مسؤوليته أما المستأجر بصفته وكيلًا عن الشركة الخاصة بالتأجير يتوجب عليه ان يقوم باستلام العقار وذلك بعد اكمال عملية البناء، وفي ذلك يتم تحرير محضر بالاستلام يوقع عليه كل من المقاول الذي أوكلت اليه مهمة البناء والمستأجر.^(٣)

ويصبح بإمكان المستأجر الانتفاع بالعقار المبني اذ ان الاتفاق التمهيدي قد يلزم المستأجر على أداء دفعات نقدية قبل اكمال البناء، ويمتد الالتزام طوال الفترة التي يستغرقها هذه العقار، وان ذلك الامر يعد خروجاً على القواعد التقليدية للإيجار، إذ أن المستأجر لا يلتزم بأداء الأجرة الا في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وهذا يتطلب تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وتتمثل هذه الدفعات النقدية بالنسبة للمؤجر عائد المبالغ التي انفقها في عملية تمويل بناء هذا العقار وفي مراحل مختلفة بحيث لا يمكن تصور اقتضاء مقدمات الأجرة الا في حالة شراء للعقار السابق.^(٤)

ثالثاً: - التأجير التمويلي اللاحق

ويتم اللجوء الى هذا النوع من التأجير في حالة احتياج المشروع الى السيولة النقدية وذلك عن طريق قيامه ببيع أحد الأصول الإنتاجية الى شركات التأجير التمويلي ويكون مقابل ذلك الحصول على الثمن شريطة ان يبقى الحق في الاستعمال لذلك الأصل المباع بموجب عقد يرتبط به مع العقد ويكون مطابقاً لنموذج العقد التمويلي.^(٥) يلتزم المستأجر بأداء دفعات نقدية والتي تم الاتفاق عليها خلال فترة غير قابلة للإلغاء ويكون له في النهاية عمل إحدى الخيارات الثلاث وهي أما شراء المال أو طلب تجديد العقد أو رد المال الى المؤجر، والمؤجر في هذه الحالة يحتفظ بملكية المال طيلة مدة

(١) د. هاني محمد دويدار، عقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص ٤٥

(٢) د. هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع لتأجير التمويلي، مصدر سابق، ص ١٣١

(٣) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ٢٣

(٤) د. عبد الرحمن السيد قرمان، التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ٢٤

(٥) د. عبد الرحمن السيد قرمان، التأجير التمويلي، مصدر سابق، ص ٢٥

العقد، وعندئذ يسد المشروع الحاجة عن السيولة النقدية وبفس الوقت فإن المؤجر لا يحرم أصوله الإنتاجية والانتفاع منها، إذ أنه في هذه الحالة ليكون عقد الإيجار بين طرفين هما شركة التأجير على اعتبارها مؤجراً بعد شراء المال محل العقد والمشروع المستفيد أي المؤجر والبائع للمال محل العقد، إذ أن مضمون الاتفاق هو واحد في جميع أشكال التأجير التمويلي اللاحق إذ أنه في الحالة الأولى نكون أمام ثلاث اشخاص يتدخلون لأنجاز العملية اما في الحالة الثانية لا يكون هنالك إيجار تمويلي الا بتدخل شخصين فقط وهما شركة التأجير والمستفيد، إذ يمكن القول ان التأجير التمويلي يقضي على الحاجة الى المال ابتداءً، في حين ان التأجير التمويلي اللاحق يشعب هذه الحاجة.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي

(The rights and obligations of the lessor in the financial lease contract)

عند أبرام أي عقد فإنه يترتب حقوقاً لأطرافه كما يفرض عليه التزامات متقابلة ولهذا سنبين الحقوق التي تثبت للمؤجر في عقد التأجير التمويلي وهذا ما نتناوله في الفرع الأول وفي الفرع الثاني نبين الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر وكما يلي :-

الفرع الأول: حقوق المؤجر التمويلي (Lessor's rights)

من الحقوق التي تثبت للمؤجر في عقد التأجير التمويلي هي الحق في شهر هذا العقد وكذلك حقة في التصرف بالعين المؤجرة فضلاً عن الحق في التفقيش على هذه العين وذلك للتأكد من حيازة المستأجر وأستمرارها

أولاً - الحق في اشهار عقد التأجير التمويلي

أن من أهم ما يترتب على أبرام عقد التأجير التمويلي هو حيازة المستأجر للعين المؤجرة والانتفاع بها مع إبقاء الملكية للمؤجر وفي ذلك يشير القانون الأردني على أنه ينظم سجل يطلق عليه سجل المأجورات المنقولة ويتم التسجيل فيه بصورة اختيارية والهدف منه هو اعلام الغير على انه يوجد حق ملكية تتعلق بالمؤجرات المنقولة، كما أنه يحق للمستأجر تقديم طلب لتسجيل العين المؤجرة على شرط ان يتضمن الطلب أسم المؤجر مع الإشارة على أن حيازة المستأجر كانت بموجب عقد التأجير التمويلي، فضلاً عن ذلك فإن المشرع الأردني أشار على ان الصاق أي بيانات على المأجور المنقول يعتبرها المؤجر ضرورية جداً لكي تثبت وتتضمن أسمة على شرط ان لا يتعارض ذلك مع حق المستأجر في الاستعمال للمأجور. ^(١)

أما قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري فإنه الزم على الجهة المسؤولة عن أعمال التأجير التمويلي بمسك سجل تدون فيه هذه العقود والتي يتم ابرامها بين المؤجر الذي يزاوّل مهمة النشاط التمويلي والمستأجر لها، ويجب ان يتضمن هذا القيد في السجل تحديد الأصل المؤجر مع بيان اطراف العقد وصفاتهم وكذلك مدة العقد مع أرفاق المستندات والأوراق والبيانات التي يتطلبها هذا القيد دون ان يخل ذلك بحقوق المؤجر

^(١) المادة (١١٦) والمادة (١١٥) من قانون الإيجار التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

في أشهر الضمانات المنقولة في محل هذا العقد ويكون ذلك وفقاً بأحكام تنظيم الضمانات المنقولة.^(١)

ثانياً - الحق بالتصرف بالعين المؤجرة

أن المؤجر التمويلي عند تملكه للأموال محل العقد من خلال قيامه بشراء تلك الأموال من المورد فإنه يحاول جاهداً لأمتلاك هذه الأموال وغايته في ذلك الحصول على الأقساط الايجارية والتمن الذي تم تحديده في هذا العقد، وبالتالي بعد انتقال الملكية اليه يتمكن من ان يتصرف بتلك الأموال محل العقد بجميع التصرفات الجائزة، حيث يحق له أن يتصرف بأملكه كما يشاء بشرط أن لا يلحق بتصرفاته أي ضرر بالغير او بالمصلحة العامة، ونعني بالتصرف هذا إطلاق سلطة المالك على ما يملك ويشمل ذلك استعماله للشيء والاستغلال والتصرف من خلال التحكم والهيمنة فمن خلال سلطة التصرف يكتمل تحكم المالك في ما يملك، اذ يكون له حق التصرف بالرقبة وفي ما تجنيه من نفع، فحق التصرف للمؤجر في عقد التأجير التمويلي أما ان يكون تصرفاً مادياً ويرد على الشيء محل العقد ومعنى ذلك ان يثبت للمالك سلطة القيام لكل الأعمال المادية على الأشياء التي يمتلكها حتى لو كانت تلك الأعمال ضارة به كإعدام الشيء من خلال الاستهلاك او الاتلاف أو أن يقوم بأجراء تغيير عليه، أو يكون التصرف قانونياً حيث يحق له بيعه او هبته من خلال ترتيب حق عيني عليه وعند تطبيق هاتين الصورتين على عقد الايجار التمويلي نلاحظ انه لا يجوز للمؤجر التمويلي ان يقوم بتصرفات التي تحول دون الانتفاع بالمأجور او ان يقوم بأجراء التغيير في شكل المأجور او التأثير على المستأجر في نشاطه التجاري او الصناعي، حيث أشارت احكام القانون الأردني على انه يحق للمستأجر ترخيص العقار او المنقول والخاص بالمؤجر له ويتم تجديد ذلك الترخيص من خلال الحصول على الموافقات من الجهات المختصة على ان تتضمن هذه الوثيقة لما يشير الى اسم المؤجر مع بيان ان هذا المأجور تحت حيازة المستأجر بموجب عقد التأجير التمويلي.^(٢)

أما المشرع الأردني فإنه قيد حق المؤجر في قيامه بالتصرفات القانونية مثل البيع او الرهن بشرط توفر شرطان هما ان يتم الحصول على موافقة من المستأجر والشرط الآخر ان لا تؤدي تلك التصرفات الى التقليل من الحقوق التي تقرر للمستأجر، كما ان للمؤجر الحق في نقل حقوقه والتزاماته الى مؤجر آخر بشرط ان يتم اخبار المستأجر وان يكون هذا الاخبار خطياً شريطة ان لا تؤدي هذه الإحالة من التأثير على حقوق المستأجر او يتم فرض التزامات جديدة عليه.^(٣)

أما المشرع المصري فإنه قد حظر على المستأجر حق التصرف في الأصل الإنتاجي المؤجر سواء كان كله أو بعضه دون الحصول على موافقة المؤجر ويكون ذلك وفقاً على موافقة مكتوبة من المؤجر وأن أي عمل خلاف ذلك يعتبر باطلاً وعليه يكون

^١ المادة (٥) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^٢ المادة (١٥ب) من قانون التأجير الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^٣ المادة (١٢/٦١) من القانون الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

للمؤجر استرداد الأصل المؤجر من الطرف الحائز الذي آل إليه الأصل الإنتاجي في حالة حصول مخالفات تؤدي الى الأضرار بالأصل الإنتاجي^(١).

ثالثاً - الحق في التفتيش على المأجور

أن من الحقوق التي تثبت على المؤجر في عقد التأجير التمويلي هو حقة في الدخول الى المأجور وذلك لغرض التفتيش عليه وللتأكد من استمرار حيازة المستأجر لهذا المأجور، فضلاً عن التأكد من صلاحيته للغرض الذي أعد من أجله، إذ أن تلك الاعمال لا يمكن عدها تعرضاً للمستأجر، بل تعتبر من الحقوق التي تقرر للمؤجر بموجب عقد التأجير المبرم، ولهذا فقد جرت العادة ان تقوم الجهة التي تزاوّل أعمال التأجير التمويلي بإشتراط بعض الشروط تستطيع من خلالها الكشف على المحل المأجور، وذلك للتأكد من الحالة التي يكون فيها، إذ أن ذلك النص يتم تحديده من قبل القانون أو من خلال الاتفاق بين المؤجر والمستأجر وفي ذلك تشير أحكام القانون الأردني على أنه يترتب للمؤجر الحق في معاينه المأجور محل العقد وذلك للتحقق من حيازة المستأجر المستمرة للمأجور وكذلك لفحص الحالة التي بها طبقاً للأعراف المتبعة على شرط ان لا يؤدي ذلك الاجراء الى حدوث أي ضرر سواء كان للمستأجر او للمؤجر، كما يجوز للمؤجر ان ينوب أي شخص للقيام بذلك^(٢).

أما في حالة حصول ضرر للمستأجر فأن ذلك يعتبر من قبيل التعرف الشخصي ومن الأمثلة عليه ان يمنع المؤجر المستأجر من استعمال العين المؤجرة او في حالة قيام المستأجر بفحص العين المؤجرة في أوقات العمل المهمة وان هذه الاعمال من شأنها ان تحلق ضرراً بالمستأجر من خلال التأثير عليه في ممارسة النشاط، علاوة على ذلك فإنه يتوجب على المؤجر لكي يتمكن من اجراء الكشف على المأجور ان يقوم بوضع لوحات تثبت فيها ملكيته للمأجور خلال الفترة التي ينتفع فيها بالمأجور محل العقد والغرض منها اعلام الغير ان محل العقد تحت حيازة المستأجر^(٣).

الفرع الثاني: التزامات المؤجر التمويلي (Lessor's obligations)

أولاً - الالتزام بالتمويل (الشراء)

يعتبر الالتزام بالتمويل من ابرز الألتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في عقد التأجير التمويلي ويتمثل بشراء الأصل محل العقد الذي تم اختياره من قبل المستأجر، ذلك أن المؤجر لا يمتلك الأصل محل التعاقد وانما يقوم بشرائه لكي يتمكن من تنفيذ العقد، وأن عملية الشراء تتميز بخصوصية وذلك لأن المستأجر (المستفيد) هو الذي يتولى عملية الشراء نيابة عن المؤجر (الممول)، إذ أن العقد الذي يتم ابرامه بين المؤجر في عقد التأجير والبائع هو عقد بيع لذا فأن الدور الذي يمارس من قبل المؤجر يعتبر دوراً تمويلياً بصورة بحتة دون ان يتطلب ذلك تدخله بالمواصفات الفنية للأصل المؤجر ويساعد في تمكين المستأجر للانتفاع منه^(١).

^(١) المادة (١١) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٢) المادة (٢١/١٢) من القانون الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^(٣) د. عبد الرحمن قرمان، قانون التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١١٦

^(١) جعفر كاظم الموزاني، عقد الائتمان التجاري، أطروحة دكتوراة، جامعة النهرين - العراق، ٢٠٠١، ص ٣٩

نظراً للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي والتي تتمثل بأختيار المستأجر للمورد والمال المؤجر في أغلب الحالات، إذ جرى العمل على قيام المؤجر بتوكيل المؤجر بأستلام المال المؤجر من المورد، وعندئذ يقع على عاتق المستأجر مسؤولية أستلام المال المؤجر وفقاً للحالة المتفق عليها بين المؤجر والمورد أو المقاول.^(١) وقد أشار كلاً من القانونين المصري والأردني على أنه في حالة أبرام عقد التأجير التمويلي وأذن المؤجر للمستأجر بأستلام المال محل العقد مباشرة من المورد يجب أن يكون هذا الاستلام للمال موضوع العقد مباشرة من المورد كما يجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها، ويكون بموجب محضر ويثبت به حالة المال المؤجر وما فيه من عيوب، لذلك يتوجب على المستأجر عند استلامه للمعدات أن يقوم بفحصها ومعاينتها للتأكد من مدى ملائمتها للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد.^(٢)

إذ أنه وفقاً لبنود عقد التأجير التمويلي فإنه يتوجب على المؤجر أن يقوم بشراء الأصول الإنتاجية محل العقد، وفي حالة رفضه القيام بعملية الشراء فإنه في هذه الحالة قد أخل بالالتزامات التعاقدية تجاه الطرف الثاني (المستأجر)، وبالتالي تقوم مسؤوليته العقدية فضلاً عن ذلك يمكن أن تقوم تلك المسؤولية تجاه المورد أو المقاول.^(٣)

أما في حالة أهمال المستأجر في معاينة وفحص المعدات أو في حالة عدم إثباته للحالة التي يكون فيها المال المؤجر والعيوب التي توجد به عند الاستلام فعندئذ تقوم المسؤولية على المستأجر، ويرجع ذلك بسبب عدم صلاحية المال المؤجر.^(٤)

أما في حالة امتناع المستأجر عن تحرير محضر بالاستلام فإنه في هذه الفرضية يعتبر مستلم المال دون أي تحفظ ولا يتمكن بعد ذلك عن الامتناع عن تنفيذ العقد وتبرز أهمية المحضر في أن المؤجر لا يقوم بدفع الثمن المعدات إلا بعد أستلامه لمحضر الأستلام من قبل المستأجر، إذ يعد محضر الاستلام دليلاً قاطعاً على معرفة المستفيد بحال المال وإن مسألة قبوله في هذه الحالة التي تسلمه بها، وأن ظهور عيب في المأجور عن استعماله في المستقبل فإن عبء الإثبات في هذه الحالة التي يكون فيها المأجور يقع على المستأجر، أما في حالة حصول فسخ لعقد البيع فإنه يكون ناتجاً لأخلال البائع بالتزاماته بتسليم المعدات والمكائن للمستأجر مما يعطي له الحق بطلب فسخ العقد والرجوع الى المورد أو المقاول بالتعويض عما لحق به من ضرر، أما في حالة قيام المورد بإخفاء

^(١) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مصدر سابق، ص ٩٧

^(٢) المادة (١٤) لقانون التأجير والتخصيم المصري رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٨، وينظر للمادة (١٠) لقانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨.

^(٣) د. هلال علي العدوي، أصول الالتزامات (مصادر الالتزام)، منشأ المعارف، الإسكندرية، عام ١٩٩٧، ص ٥٨١

^(٤) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مصدر سابق، ص ٩٩

عيب ما في المعدات والمكائن وقد يتسلمها المستأجر فإنه وفقا للقواعد العامة يحق للمؤجر فسخ عقد البيع على الرغم من تسلم المؤجر المكائن والمعدات^(١).

ثانيا - الالتزام بتسليم المأجور

أن تسليم المأجور في عقد التأجير التمويلي قد يكون فعليا في حالة كانت الأموال المؤجرة تكون تحت يد المؤجر وعندئذ يتمكن المستأجر من الحيازة والانتفاع بها عن طريق إزالة الحواجز التي تحول دون الانتفاع بها، وأيضا قد يكون التسليم حكما خصوصا إذا كانت الأموال المؤجرة تحت يد المستأجر تحت أي سبب^(٢).

فالقانون الأردني قد أشار على أنه إذا تم أبرام عقد التأجير التمويلي وسمح على تسليم المأجور للمستأجر ومباشرة من الما قول او المورد تبقى المواصفات محددة في العقد يتم تنظيم محضر بذلك وتبين فيه حالة المأجور وان يكون مطابقا للشروط والمواصفات ويتم التوقيع عليه من قبل المستأجر والمورد في حالة أمتناع المورد عن التوقيع فيحق للمستأجر رفض تسليم المأجور، كما سار بنفس الاتجاه القانون المصري حيث أشار على أنه في حالة أبرام عقد التأجير التمويلي وتم الحصول بالأذن من قبل المؤجر للمستأجر بأستلام المال محل العقد بصورة مباشرة من المورد وعندئذ يجب أن يكون الاستلام وفق الشروط المتفق عليها وبموجب محضر استلام تثبت فيه حالة المال المؤجر^(٣)، حيث يقع على المستأجر القيام بالأعمال اللازمة لاستلام المال المؤجر وفحصه ومعاينته والتأكد من عدم وجود عيوب فيه، وأيضا التأكد من المواصفات الفنية التي حددت مسبقا وتم الاتفاق عليها بين المؤجر والمورد، ثم يقوم باستلام المال من المورد مباشرة على اعتباره وكيل عن المؤجر وان الالتزام بتنفيذ الوكالة يعد التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، أما في حالة أهمال المستأجر في معاينته لدى استلامه للمال المؤجر فأن المسؤولية تقع عليه تجاه المؤجر على أساس القواعد العامة للوكالة^(٤).

أن مسألة تفويض المؤجر تجاه المستأجر في ما يتعلق باستلام المال المؤجر من المورد يوجب على المستأجر ان يقوم باستلامه وفقا للمواصفات الفنية المدرجة في بنود العقد على أساس انه من يقوم بأختيار الأموال المتفق عليها بموجب بنود العقد، أذ انه هو من يحدد المواصفات الفنية وفقا لملائمتها مع النشاط الذي يقوم به، وبالتالي يكون مسؤولا عن كل الاثار التي تنترتب على أستلامه للمال محل العقد، كما أنه يجوز للمستأجر رفض أستلام المواد في حالة عدم مطابقتها للشروط والمواصفات المتفق عليها، اذ ان المستأجر على أعتباره وكلا عن المؤجر يقوم بأستلام المال المؤجر محل العقد من المورد ويتوجب عليه ان يقوم بفحص المال محل العقد قبل الاستلام اما ان يقوم بذلك بنفسه او

(١) د. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة القانونية، درا النهضة العربية، القاهرة - مصر، ١٩٩٤، ص ١٩٢

(٢) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء السادس، ص ٨٩

(٣) المادة (٥) من القانون الأردني رقم (٤٥) لعام ٢٠٠٨ وإلى المادة (١٤) من القانون المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

(٤) د. نياصيف الياس، عقد الليزنغ أو عقد التأجير التمويلي، منشورات الحلبي الحقوقية، ط١، بيروت - ٢٠٠٣، ص ٢٧٥

عن طريق انتداب خبراء يختارهم لهذا الغرض، فاذا تبين له عدم المطابقة لما اتفق عليه المؤجر والبائع فإنه يحق للمستأجر رفض الاستلام كما يجوز للمستأجر رفض الاستلام ورفض التوقيع على محضر الاستلام اذا امتنع البائع (المورد) عن تسليم المال المؤجر او تأخر عن التسليم، لذلك يكون المورد أو المقاول مسؤول تجاه المؤجر بسبب المسؤولية العقدية والتي تنشأ من عقد البيع كما يجوز له طلب فسخ العقد والمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر^(١).

ثالثاً - الالتزام بالضمان

يعد أنتفاع المستأجر طوال مدة الايجار لمحل العقد ركناً أساسياً في هذا العقد، ويتوجب على المؤجر ضمان هذا الانتفاع من خلال تسليم هذا المال الى المستأجر وان يكون صالحاً لتحقيق الغرض، والاستمرار في هذا الانتفاع يلتزم المؤجر بالامتناع عن أي عمل من شأنه الحيلولة دون تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ويشمل ذلك ضمان عدم التعرض، وضمان العيوب الخفية، وتبعه الهلاك وهذا ما سنتناوله:-

١. ضمان عدم التعرض

أن ضمان عدم التعرض يقوم على فكرة او أساس مؤداه أن المستأجر هو من يقوم بدفع بدل الايجار للمؤجر بمقابل الانتفاع من المأجور، ويقع على عاتق المؤجر أن يقوم بذلك ويمكن المستأجر من أن ينتفع من المأجور^(٢)، وكذلك يضمن للمستأجر التعرض الذي قد يصدر من الغير والقائم على سبب قانوني والتعرض قد يكون صادراً من المؤجر التمويلي وعندئذ يجب على المؤجر ان يضمن تعرضه الشخصي للمستأجر أي كان شكل التعرض مادياً او قانونياً، إذ أن التعرض المادي الذي يجب ان يضمنه المؤجر هو الأعمال المادية المحضة والتي تقع منه مثل احداث تغيير في العين المؤجرة أو في أي ملحق من ملحقات هذه العين، أو أن يقوم بالأخلال بانتفاع المستأجر دون ان يستند في قيامه بذلك الى حق^(٣).

ان المؤجر في عقد التأجير التمويلي عليه ان يمكن المستأجر من ان ينتفع من المأجور خلال مدة الايجار التي اتفقوا عليها، ولطبيعة الخاصة لهذا العقد فإنه يجوز للمؤجر ان يدخل الى المأجور وذلك للفتيش عليه، ولتأكد أيضاً من استمرار حيازته من قبل المستأجر، فضلاً عن ذلك له الحق في وضع أي علامات او لوحات تبين فيها تثبيت الملكية له على المأجور طيلة فترة انتفاع المستأجر به، وان هذا التدخل يكون بموجب اتفاق بين أطراف العقد عند ابرامه^(٤).

والمؤجر في عقد التأجير التمويلي لا يضمن التعرض الصادر عنه فقط وإنما يضمن التعرض الذي يصدر من اتباعه، والتابع هو من يقوم بمساعدة المؤجر في تنفيذ الالتزام

(١) د. سليمان مرقص، العقود المسماة عقد الايجار، المجلد الثاني، ط٤، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥، ص ٢٨٤

(٢) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء السادس، ص ٣٥٥

(٣) د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصدر سابق، ص ٣٠٧

(٤) د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام عقد الايجار، بغداد، شركة الزاهر للطباعة، ٢٠٠٢، ص ١٠١

وكذلك في مباشرة الحقوق مثل المقاول أو المهندس، أما إذا كان التعرض صادراً من خارج نطاق العمل فإن المؤجر في هذه الفرضية لا يكون مسؤولاً في ذلك^(١).
أن قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري فإنه قد أشار على أنه يكون المؤجر مسؤولاً عن الأفعال أو التصرفات التي تؤدي إلى تمكين المقاول أو المورد أو الغير من أن يتعرضوا للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة محل العقد^(٢).
إما في حالة التعرض الذي يقع على المورد يتوجب على المستأجر أن يقوم بأخبار المؤجر بذلك ويتم إما بالإذار أو برسالة أو برقية حتى يتمكن من رد هذا التعرض، وفي حالة الفشل الرد في التعرض تنعقد مسؤوليته تجاه المستأجر ويحق للمستأجر حق طلب فسخ العقد أو إنقاص الاجر مع المطالبة بالتعويض إذا تطلب ذلك^(٣).

٢. ضمان العيوب الخفية

ان المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي يلتزم بالضمان وجودة المواصفات الفنية التي يتطلبها العقد، إذا لم يتم بذلك فإنه يكون قد أخل بالالتزامات التعاقدية والمتمثلة بتسليم أصول محل العقد المبرم^(٤).

أن أهم ما يميز عقد التأجير التمويلي ترجع الى ان هذا المؤجر يعفى من ضمان أي مسؤولية ناشئة عن عجز المستأجر في استعمال المأجور على الوجه الذي اتفق عليه^(٥)، ويلاحظ ان دور المؤجر في هذا العقد هو دور سلبي فيما يتعلق باختيار المعدات والالات وتحديد المواصفات الفنية لها، حيث يكون للمستأجر دوراً كبيراً ومهما في هذا المجال فهو من يقوم باختيار المورد وتحديد المعدات وتحديد المواصفات، وجرت العادة على ان يقوم المؤجر بتفويض المستأجر بالتفاوض مع المورد وبالتالي معاينة المعدات وأستلامها مباشرة من المورد، إذ أن دور المؤجر يقتصر على دفع ثمن هذه المعدات، حيث ان القواعد المتعلقة بضمان العيوب الخفية ليست من النظام العام بل هي تعتبر من القواعد المكملة والتي يجوز الاتفاق على مخالفتها ولهذا فقد جرى العمل على اعفاء المؤجر من المسؤولية عن تلك العيوب، إذ أنه ليس من المنطقي ان يتحمل المؤجر مسؤولية الخطأ الذي يقوم به المستأجر مع ذلك توجد حالات استثنائية يتم تطبيق القواعد المتعلقة بضمان العيوب الخفية منها في حالة عدم الاتفاق بين أطراف عقد التأجير التمويلي على تنظيم هذا الضمان^(٦).

أما في حالة أخبار المستأجر للمؤجر بالعيوب التي توجد في المأجور والتي تم تثبيتها من قبل المستأجر بموجب محضر استلام يتم تحريره كتابياً فإن في هذا الحالة فإن المؤجر

^(١) د. عصمت عبد المجيد، شرح احكام عقد الايجار، مرجع سابق، ص ١٠٥

^(٢) المادة (٢١) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لعام ٢٠١٨

^(٣) المادة (٧٥٤) من القانون المدني العراقي

^(٤) د. هاني محمد دويدار، عقد التأجير التمويلي، مصدر سابق، ص ٣٠٦

^(٥) المادة (١٣) من قانون التأجير التمويلي رقم (١٧٦) لعام ٢٠١٨

^(٦) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١٠٧

يقع عليه ضمان تلك العيوب^(١)، أما في حالة قيام المؤجر بمعاينة وشراء المعدات نفسه وأستلامها مباشرة من المورد فيكون هو مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية^(٢).

٣. تبعة الهلاك

من الالتزامات المترتبة على المؤجر هو تمكين المستأجر في الاستمرار بالانتفاع من الأصل الإنتاجي المؤجر، وبذلك هو من يتحمل تبعة هلاك هذه الأموال، حيث ان هلاك محل العقد يعني أستحالة تنفيذ المؤجر بالالتزام الذي يفرض عليه، وفي هذه الفرضية يعطى الحق للمستأجر في أن يمكنه من الامتناع عن تنفيذ الالتزام المتقابل ويكون له الحق في فسخ العقد، ويشير القانون المصري على ان تبعة الهلاك للمال المؤجر إذا حصلت ولم يكن للمستأجر دخل في ذلك فالمؤجر هو من يتحمل هذه التبعة ويجوز له أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة مما يكفل له الحصول على القيمة الايجارية عن باقي العقد وعن الثمن المحدد له^(٣)، ويتبين من خلال ذلك ان تبعة الهلاك للمال المؤجر أثناء مدة الايجار تقع على المؤجر الذي يعتبر مالك هذا المال، وعندئذ يعتبر عقد التأجير التمويلي مفسوخاً بقوه القانون، أما في حالة حصول هلاك وكان جزئياً بالعين المؤجرة فيتم النظر الى مقدار الهلاك فاذا كان غير مؤثر تأثيراً كبيراً ولم يؤدي الى عدم صلاحية الأموال للانتفاع او لم يؤدي الى نقص في هذا الانتفاع فلا يتم في هذه الحالة فسخ العقد، وذلك لأن الهلاك الجزئي يدخل ضمن الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر من خلال أعمال الصيانة والأصلاح وبالتالي يتوجب عليه ان يقوم بأصلاح ما أصاب المال المؤجر من عطب او هلاك خصوصاً اذا كان من جراء الاستعمال، أما اذا كان الهلاك الجزئي جسيماً بحيث تكون أستحالة اصلاح هذا المال محل العقد فإنه يؤخذ حكم الهلاك الكلي^(٤).

وفي حالة تحميل المؤجر لتبعة الهلاك فإن القانون الأردني أشتراط ان يكون ذلك الهلاك لا يرجع بسبب صادر من المستأجر، كما في حالة حدوث كارثة طبيعية او قيام الغير به، أما إذا كان المستأجر قد حصل منه عمل وأدى ذلك العمل الى الهلاك فإن المسؤولية تقوم عليه وبالتالي لا يتحمل المؤجر أي مسؤولية، وفي ذلك يشير المشرع المصري على انه يلتزم المستأجر بالاستمرار بأداء قيمة الايجار او الثمن الذي تم الاتفاق عليه في المواعيد المتفق عليها مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبلغ التأمين والذي هو على سبيل التعويض للمؤجر^(٥).

ونظراً للطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد التأجير التمويلي قد يتم تحميل المستأجر تبعة الهلاك أذ أن المؤجر ما هو في الحقيقة الا ممول لذلك فهو يحرص على الحفاظ على حقوقه من خلال الاستفادة من العقد وذلك باسترداد جميع ما قدمه من مبالغ بالإضافة الى

^(١) المادة (١٤) من قانون التأجير التمويلي والتقسيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٢) نص اتفاقية أتوا الدولية الخاصة بعقد التأجير التمويلي لسنة ١٩٨٨ والصادرة من معهد روما لتوحيد القانون الخاص

^(٣) للمادة (١٧) من القانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٤) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد الايجار التمويلي، مرجع سابق، ص ١٠٩

^(٥) المادة (١٥) من قانون التأجير والتخصيم المصري (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

ما يجنيه من أرباح، لذلك قد يتم الاتفاق على أعفاء المؤجر من تحمل تبعه الهلاك وتحمل المستأجر بها، إذ إن القواعد المتعلقة بذلك تعتبر من القواعد المكملّة وليس من النظام العام، وعندئذ يجوز الاتفاق على مخالفة تلك القواعد وإن الطريق المستخدم في نقل تبعه الهلاك ليكون على عاتق المستأجر هو التأمين على تلك الأموال المؤجرة، إذ أن مشروعات التأجير التمويلي تشترط على المستأجر أن يقوم بالتأمين على المعدات لدى إحدى شركات التأمين وتلتزم بدفع أقساط التأمين لمصلحة المؤجر، فإذا حصل هلاك لهذه المعدات فإن المؤجر يحصل على بدل الإيجار المتفق عليه عن باقي مدة العقد من شركة التأمين علاوة على الثمن المتفق عليه عند انتهاء مدة الإيجار.^(١)

المطلب الثالث: حقوق والتزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي

(The rights and obligations of the lessee in the financial lease contract)

الفرع الأول: حقوق المستأجر التمويلي (The rights of the financial lessee)

يترتب للمستأجر في عقد التأجير التمويلي عدة حقوق منها الحق في تجديد هذا العقد وأيضا الحق في تملك العين المؤجرة وكذلك الحق في الرجوع على المورد في الدعوى المباشرة لذلك سنبين ذلك تباعا

أولاً: - حق المستأجر في تجديد عقد التأجير التمويلي

في حالة توافر الرغبة لدى المستأجر في الاستمرار من الانتفاع بالعين المؤجرة دون أن تكون لديه رغبة في شراء تلك العين، فعندئذ يكون للمستأجر الحق في تجديد العقد لمدة أخرى وذلك بعد الانتهاء من المدة المحددة لهذا العقد.^(٢)

وقد نص المشرع المصري من خلال القانون المرقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ على أنه يحق للمستأجر في اختيار الطريقة التي تناسبه من خلال شراء الأصل الإنتاجي سواء كان كله أو بعضه في الوقت أو الثمن الذي تم تجديده في العقد في حالة ابداء الرغبة بالشراء أو في ردة الى المؤجر بعد انتهاء فترة العقد أو تجديد العقد لمرة ثانية، ويكون تجديد العقد وفقاً للشروط التي يتفق عليها طرفا العقد ولا يتم تجديد العقد ضمناً ولا يتم تحديده من تلقاء نفسه ويتبين بأن المشرع المصري قد أجاز الحق للمستأجر تجديد العقد^(٣)، وعلى الرغم من أن تجديد عقد الإيجار التمويلي هو حق مقرر للمستأجر إذ أنه لأبد من الاتفاق على شرط التجديد ضمن بنود العقد المبرم بين طرفا العقد أو عند نهاية هذا العقد^(٤).

أما المشرع الأردني فإنه قد سار على ذات النهج الذي اتبعه المشرع المصري وعلاوة على ذلك فإنه قد أعطى للمستأجر الحق بأن يحيل حقوقه بموجب هذا العقد الى مستأجر آخر يحل في محله ويتم ذلك على ضوء موافقة كتابية من المؤجر وينجم عن هذه الحالة بأن يكون المستأجر الجديد يقع على عاتقه دفع بدلات الإيجار المستحقة وفقاً لعقد الإيجار

^١ المادة (١٧) من قانون التأجير والتخصيم المصري (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^٢ ضياء خالد عمر، عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير، جامعة عدن - اليمن، ٢٠٠١، ص ١٣٠

^٣ المادة (٩) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري لسنة ٢٠١٨

^٤ ضياء خالد عمر، عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير، مصدر سابق، ص ١٣٦

ويكون ذلك بصورة مباشرة الى المؤجر، فضلاً عن ذلك فإن المستأجر الجديد يتمتع بجميع الحقوق والالتزامات التي كان يتمتع بها المستأجر الأول.^(١)

ثانياً: - حق المستأجر في تملك العين المؤجرة

يلجأ المؤجر في عقد التأجير التمويلي الى أبرام هذا العقد في أغلب الأحيان برغبته بتملك العين المؤجرة والتي لا يستطيع تملكها لعدم وجود المقدرة المالية، إذ أن العين المؤجرة في أغلب الأحيان تكون من المقتنيات الغالية الثمن، فيتم إبرام عقد التأجير التمويلي بين طرفي العقد وبعد ذلك يكون للمستأجر الحق في ممارسة خيار الشراء للعين المؤجرة.^(٢)

ان معظم القوانين التي نظمت احكام عقد التأجير التمويلي أشارت الى الحالات التي يحق فيها للمستأجر في تملك العين او الأصل الإنتاجي المؤجر، وفي ذلك أشار القانون الأردني المرقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ إذ منح الحق للمستأجر في ممارسة خيار الشراء والذي نص عليه في عقد التأجير التمويلي وفي حالة كون العين المؤجرة من غير العقارات او المنقولات ويعد المستأجر مالكا لهذا المأجور حكماً بمجرد أخبار وأشعار المؤجر خطياً بممارسته للخيار المذكور ما لم يتم الاتفاق بين طرفي العقد على غير ذلك^(٣)، فضلاً عن ذلك فإن المشرع المصري قد أشار الى أن للمستأجر الحق في الخيار لشراء الأصل المؤجر سواء كان كله او جزء منه في الوقت والثمن المحددين في العقد، على ان يراعى في تحديد قيمة الثمن القيمة الايجارية التي أداها^(٤).

ويترتب على رغبة المستأجر لتملك للعين المؤجرة ضرورة أن يقوم المؤجر بتسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر وخلال فترة ١٥ يوما حيث أشار الى ذلك القانون الأردني من خلال انه إذا مارس المستأجر واختار خيار الشراء وكان هذا المأجور عقار او منقول يلتزم المؤجر بالتنازل عن المأجور لدى دوائر التسجيل المختصة^(٥).

ثالثاً: - حق المستأجر بالرجوع على المورد بالدعوى المباشرة

وفقاً لعقد التأجير التمويلي فإن الالتزام الذي يفرض على المورد يعتبر التزاماً واجب الأداء عليه، اذ يكون للمستأجر في ذلك كما لو كان طرف في الاتفاق أو كان الأصل الإنتاجي المؤجر تم توريده له مباشرة، والعلة من ذلك ترجع الى الطبيعة الخاصة التي يتصف بها هذا العقد، لذلك فإن الشركة المؤجرة تدرج شرط في هذا العقد تمنح بموجبها للمستأجر حق الرجوع المباشر على المورد او المقاول وذلك يساعد على تحقيق قدر من الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر في هذا العقد، ولأن المستأجر (المستفيد) هو الذي يتولى عملية المفاوضات مع المقاول او المورد بما يتعلق بالأصل المراد تأجيره من حيث تحديد المواصفات الفنية والأمور المتعلقة بشروط التسليم، فضلاً عن ذلك فإن

^(١) المادة (١١) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^(٢) بسام هلال مسلم، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٥، ص ٣٠٥

^(٣) المادة (١١٢ ج ٢١) من قانون التأجير التمويلي (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^(٤) المادة (٩) لقانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري لسنة ٢٠١٨

^(٥) المادة (١٢١ب ١١) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

المستأجر هو من يتولى عملية أستلام محل العقد مباشرة من المورد او المقاول نيابة عن المؤجر وبموجب محضر أستلام وكل ذلك يجعل منه على صلة بالمورد أقوى من علاقته بالمؤجر^(١).

المشرع الأردني من خلال القانون التأجير التمويلي لسنة ٢٠٠٨ أعطى للمستأجر الحق في الرجوع على المورد مباشرة، خصوصاً فيما يخص جودة ونوعية العين المؤجرة واحكام التسليم والشروط المنصوص عليها في عقد التوريد وذلك بدون أحداث اضرار بحق المؤجر بالرجوع الى المورد^(٢).

كما أن المشرع المصري من خلال القانون المرقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ أشار بأنه يجوز للمستأجر قبل ان يبرم العقد مع المؤجر ان يتفاوض مباشرة مع المورد او المقاول في تحديد المواصفات الخاصة بالأصل المؤجر او في الطريقة التي تم صنعها او انشاؤها ويتم ذلك بناءً على موافقة مسبقة من المؤجر وتكون مكتوبة ولا تكون النتائج التي تتمخض عن هذه المفاوضات ملزمة للمؤجر الا في الحدود التي تحصل فيه موافقة عليها ويخبر المستأجر والمورد^(٣)، كما أن المشرع المصري قد أشار ان للمستأجر الحق في ان يرجع مباشرة الى المورد او المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد او المقاول عدا دعوى فسخ العقد^(٤).

أن الأخلال الذي يحصل من المورد من خلال عدم تقيده بالالتزامات التي تترتب عليه بموجب عقد التأجير التمويلي يؤدي الى منح المستأجر الحق في رجوعه الى المورد من خلال الدعوى المباشرة من المستأجر ويكون ذلك من دون الرجوع الى المؤجر، الا ان المؤجر يكون ملتزماً في هذه الفرضية بتزويد المستأجر بكافة ما يحتاجه من مستندات او بيانات قد يحتاجها في تلك الدعوى، وفي حالة عدم استجابة المؤجر للمستأجر بذلك فيكون في هذه الحالة للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتق المورد، وقد منح المشرع الأردني من خلال القانون رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ هذا الحق للمستأجر^(٥).

ويتضح مما سبق ان المستأجر يستطيع العودة على المورد او المقاول بدعوى مباشرة في حالة أخلاله بأي التزام، مثلاً ان يتم مطالبته بالتعويض عن التأخير في تنفيذ تسليم العين المؤجرة، كما يجوز له المطالبة بإنقاص الثمن إذا كان هنالك عيب في صناعة العين المؤجرة، أو في حصول نقص فيها فضلاً عن ذلك فإن المستأجر يكون له الحق في مطالبة المورد بالتنفيذ العيني من خلال أصلاح العيوب الموجودة في العين المؤجرة، كما يحق له المطالبة في التعويض في حالة امتناع المورد عن التنفيذ^(٦).

(١) عبد الرحمن السيد قرمان، عقد الايجار التمويلي، مرجع سابق، ص ١٣٣

(٢) للمادة (٣١٠) من قانون التأجير التمويلي الأردني لسنة ٢٠٠٨

(٣) المادة (١٣) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

(٤) المادة (٢٠) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

(٥) المادة (١٢١٣ ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني لسنة ٢٠٠٨

(٦) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١٣٤

الفرع الثاني: التزامات المستأجر التمويلي (Obligations of the lessee)**أولاً: - الالتزام بدفع الأجرة**

وفقاً للقواعد العامة فإنه يترتب على المستأجر أن يقوم بدفع الأجرة الى المؤجر لقاء الانتفاع بالأصل المؤجر وحتى انتهاء الفترة المتفق عليها بالعقد، وتعرف الأجرة بأنها ذلك المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه الى المؤجر لقاء الانتفاع بمحل العقد سواء كان نقداً أو أي مال آخر. (١)

أن التزام المستأجر بدفع ثمن الأجرة المتفق عليها يعد من الألتزامات التي تقع على عاتقه، حيث ان الأجرة تعتبر من المتطلبات الأساسية لعقد التأجير التمويلي على اعتبار قائم الا وهو ان هذا العقد يعتبر من عقود المعاوضة (٢)، والأجرة تكون مقابل أنتفاع المستأجر للعين المؤجرة محل العقد، وقد أشار المشرع الأردني على الزام المستأجر بدفع الأجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالعقد، حيث اوجب بيان مقدارها والكيفية التي تتم فيها والمكان الذي يتم دفعها فيه وعلى ان يتم دفع بدلات الايجار في المواعيد المتفق عليها في هذا العقد (٣).

في الغالب ما يتضمن عقد الايجار التمويلي شرط تعديل الأجرة الذي قد يكون بالزيادة او بالنقصان ويتم إدراج هذا الشرط ضمن بنود الاتفاق، وأن هذا الشرط جائز من الناحية القانونية وفي ذلك يذهب المشرع المصري من خلال القانون (١٧٦) لعام ٢٠١٨ والذي أشار ان أنقص ثمن البيع للعيوب في صناعة المال او للنقص فيه يتعين تخفيض أقساط الأجرة و ثمن البيع المتفق عليه في هذا العقد بذات النسبة التي خفض بها الثمن (٤).

ثانياً: - الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة

بموجب عقد التأجير التمويلي فأن المستأجر يتوجب عليه اتخاذ كل التدابير اللازمة والضرورية للاستعمال الأصل المؤجر وذلك وفقاً للأغراض المعدة له، وعندئذ يتوجب على المستأجر الانتفاع منه او ان يمتنع من القيام بأي من الأعمال التي قد تلحق ضرراً بالأصل المؤجر، أو قد يكون السبب بتغييره ومثل ذلك انه اذا كان الأصل الإنتاجي المؤجر منشآت او ابنية يكون عندئذ على المستأجر بأن يستعمل ذلك وفقاً للغرض الذي أعدت من أجله، اذ يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي عن الكيفية التي يتم فيها استعمال الأصل المؤجر سواء كانت من حيث عدد الساعات المقررة للتنشغيل، أما في حالة عدم وجود اتفاق بين طرفي العقد فأن المستأجر يلتزم بالاستعمال وفقاً للأصول الفنية المتبعة لان الهدف من استعمال الأصل المؤجر هو لتحقيق أغراض إنتاجية (١).

(١) المادة (٧٣٦) من القانون المدني العراقي

(٢) د. صديق رمضان، التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية في المعاملات الضريبية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٧، ص ٣١

(٣) للمادة (١٠١ب) من قانون الايجار التمويلي الأردني المرقم (٤٥) لعام ٢٠٠٨

(٤) المادة (٩) من القانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لعام ٢٠١٨

(١) د. نجوى إبراهيم البدالي، عقد التأجير التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية - مصر، ٢٠٠٥، ص ٣٣٢

أما اذا خالف المستأجر في استعمال الأصل المؤجر في العقد خلافاً في استعمال الغرض المعد من اجله، فأن للمؤجر في عقد التأجير التمويلي الخيار ان يطالب بالتنفيذ العيني مع التعويض أو يطلب فسخ العقد مع التعويض^(١)، فضلاً عن ذلك فإنه يقع على المستأجر التزامات أخرى فرعية مثل التزامه بعدم أجراء أي تغيير يؤدي الى تغيير معالم الأصل المؤجر، وهذا يعني ان يتقيد التزامه بالامتناع او بالانتفاع بمحل العقد^(٢).

أن المستأجر ليس له حق الرجوع الى المؤجر بما يقوم من انفاق او اصلاح، أي كان هذا الإصلاح او الاتفاق يعود لمنفعة الأصل المؤجر او لمصلحة المؤجر لذلك فهو ملزم قانونياً بأجراء الإصلاحات ويتحمل كافة النفقات^(٣).

بموجب عقد التأجير التمويلي فيتوجب ان يتضمن هذا العقد كل جزء يتم إضافته الى الأصل الإنتاجي المؤجر، خاصة اذا كان ذلك يعتبر من المنقولات والتي تنتقل ملكيتها الى المؤجر، ولا يكون للمستأجر الحق بطلب استردادها، أما في حالة العقارات فينبغي التمييز بين حالتين الحالة الأولى اذا كان هلاك البناء كلياً او جزئياً وحتى وان كان الهلاك راجع لسبب اجنبي لا يد للمستأجر فيه ما عدا ان يكون السبب يرجع الى المؤجر فإن المستأجر يكون ملزم قانوناً لتحمل تبعه الهلاك للأصل المؤجر، كما يتوجب عليه ان يقوم بصيانته واصلاحه على نفقته، أما في حالة إضافة بناء او إقامة منشأة فكل ما يتم إضافته من المستأجر في الأصل المؤجر يصبح ملكاً للمؤجر ويرجع سبب ذلك الى الطبيعة المنفردة لعقد التأجير التمويلي، حيث ان ملكية محل العقد بمثابة الضمان للاستيفاء حقة في الحصول على الأجرة والثمن الذي تم تحديده في العقد وعندئذ ليس للمستأجر الحق في الرجوع الى المؤجر بما انفق^(٤).

ثالثاً: - الالتزام بالصيانة وإصلاح العين المؤجرة

أن المؤجر في عقد التأجير التمويلي يعفي نفسه من الالتزام بالصيانة وإصلاح العين المؤجرة ويقوم بنقل ذلك الالتزام الى المستأجر، ويرجع ذلك للطبيعة الخاصة لهذا العقد، اذ يقوم المستأجر بأعمال الصيانة اللازمة والتي هدفها المحافظة على الكيان المادي للمأجور مثل اصلاح الأصول المعطلة او تغيير الأجزاء التي أدت الى تعطيل تلك الأصول، ولهذا فإن المستأجر يتحمل كافة التكاليف المخصصة للصيانة في سبيل بقاء الأصل المؤجر صالحاً للاستعمال المخصص له^(٥).

ان نصوص التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي في معظم الأحيان تحتوي على نصوص صريحة تعفي من خلالها المؤجر التمويلي من أن يلتزم بأعمال صيانة المال المؤجر وجعل ذلك يقع على عاتق المستأجر، ويرجع سبب ذلك لما يقوم به الأخير من تصرفات وأعمال عن طريق قيامه باختيار المال للأصل الإنتاجي المؤجر وطبقاً للمواصفات التي

^(١) المادة (١٠) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^(٢) المادة (٧٧٤) من القانون المدني العراقي

^(٣) المادة (٧٦٣) من القانون المدني العراقي

^(٤) المادة (١١٤) من قانون الايجار التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ والى المادة (١٦) من قانون

الايجار التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٥) المادة (١٨) من القانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري لسنة (٢٠١٨)

يتم تحديدها وأيضا قيامه باستلام المال الذي يتم تأجيله على اعتبار قائم على أنه وكيل عن المؤجر، علاوة على ذلك انه يعتبر الأقدر على التعرف بالأموال والمسائل الفنية، كما انه يتوجب عليه ان يلتزم بالتعليمات التي يتم إصدارها من قبل المؤجر التمويلي ومن قبل المورد، اذ ان هذه التعليمات تختلف باختلاف طبيعة الأموال (محل العقد) مثل عدد ساعات التشغيل المقررة والمكان الذي يتم فيه وضع هذه الأموال المؤجرة أو مكان استخدامها، اذ ان المؤجر التمويلي يلجأ الى ادراج شرط في العقد لمراقبة مدى حيازة المستأجر للعين المؤجرة طيلة فترة هذا العقد^(١)، ولهذا يتوجب على المستأجر ان يقوم بأخبار المؤجر عن كل ما يطرأ على الأصل المؤجر من أي عيب، الا ان ذلك لا يعني ان المؤجر التمويلي هو من يتحمل اصلاح العيوب، وإنما لمعرفته بمحل العقد فقط، أما المستأجر فهو الطرف الذي يتحمل عبء اصلاح العيوب^(٢)

ويلاحظ أن المشرع الأردني قد أشار بشكل واضح على التزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة حيث أوجب عليه صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقا لعقد التأجير أو أي معايير واسس فنية لصيانة المأجور والحفاظ عليه.^(٣)

أما المشرع المصري من خلال القانون (١٧٦) لسنة ٢٠١٨ فإنه الزم على المستأجر بأن يقوم بأعمال الصيانة وإصلاح العيوب التي تحدث للعين المؤجرة بما يتطابق مع الأغراض التي اعدت لأجلها ويكون ذلك وفقاً للأصول المتعارف عليها سواء تم تحديد ذلك من قبله أو بواسطة المؤجر أو المورد، فضلاً عن ذلك فإن المستأجر يلتزم بأخبار المؤجر بما يحدث من تغيير على العين المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بالمأجور سواء كانت كلية أو جزئية^(٤).

رابعاً: - الالتزام بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الاضرار التي تسبب بها العين المؤجرة
أن المؤجر في عقد التأجير التمويلي يضل محتفظاً بالملكية طوال الفترة التي يتفق عليها في هذا العقد، ومن ثم لا يحق للمستأجر أن يقوم بالتصرف بالأصل المؤجر أو أن يترتب عليه أي حق عيني وأن مثل ذلك التصرف يعتبر باطلاً^(٥)، ذلك لأن حيازته لتلك الأصول ما هي إلا حيازة عرضية بصفته مستأجراً لهذه الأصول ولا تعتبر الحيازة قانونية، إذ يتوفر فيها العنصر المادي دون العنصر المعنوي وبالتالي فهي لا تؤدي الى كسب الحق في التقادم مهما كانت مدتها، وعليه يتوجب على المستأجر المحافظة على الأصل المؤجر لحساب غيره، كما أن مخالفة المستأجر لهذا الالتزام لا يترتب عليه فسخ العقد بل يحق للمؤجر مطالبته بالتعويض من جراء الضرر الذي لحق به من خلال نقل ملكية العقد الى الغير على ان لا يشمل ذلك العقار^(٦).

^(١) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١٥١

^(٢) د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية والاصولية احكام حق الملكية، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، جامعة الكويت، ١٩٩٠، ص ٥٩

^(٣) المادة (١٠١ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨

^(٤) المادة (١٦) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٥) د. نياصيف الياس، عقود الليزنغ، مرجع سابق، ص ٣٢٦

^(٦) د. علي هادي العبيدي، شرح احكام عقدي البيع والايجار، المركز القومي للنشر، الأردن، سنة ٢٠٠٠، ص ٣٨٣

أن مسألة إعادة المأجور الى الغير مقابل عوض مالي فإن القوانين التي نظمت عقد التأجير التمويلي كالقانون المصري او الأردني لم يتضمن احكاما لمعالجة تلك المسألة، ان اهم ما يختلف فيه عقد الايجار التمويلي عن عقد الايجار العادي في ان عقد الايجار التمويلي لا يجيز مثل هذا التصرف وذلك لأن الشروط التي تدرج من المؤجر التمويلي تمنع المستأجر من التصرف بإعارة هذه الأصول المؤجرة الى الغير سواء كان ذلك بمقابل او بدون أي مقابل، فضلاً عن مخالفة المستأجر لهذا الشرط قد لا يؤدي الى فسخ العقد الا اذا نص على ذلك صراحة ضمن بنود العقد الا انه له الحق في المطالبة بالتعويض عن الاضرار التي أصابته من جراء أعارة الأصول الى الغير^(١)، أما في ما يخص التنازل عن عقد الايجار التمويلي فان معظم العقود التي يتم ابرامها من قبل شركات التأجير تنص على عدم الجواز بالتنازل الا بعد حصول موافقة منها حتى لا تجبر الشركة على التعامل مع مستأجر جديد^(٢).

المشرع المصري من خلال قانون التأجير التمويلي فإنه قد أشار فيما يخص مسألة التنازل عن هذا العقد، اذ اشترط المشرع بأن يكون التنازل يتم بطريقة صريحة ومكتوبة حتى يتم من اكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل هذا التنازل، فضلاً عن ذلك اوجب المشرع على ضرورة ان يتم تسجيل تنازل كلاً من المؤجر والمستأجر عن هذا العقد للغير على اعتبار مسألة التنازل تعتبر تعديلاً للعقد، وان هذا التعديل يتضمن تغيير احد طرفي العقد أما المؤجر او المستأجر ويكون إتمام تسجيل العقد من خلال تأشيرة في سجل قيد العقود الخاصة بالتأجير التمويلي^(٣).

خامساً: - الالتزام بالتأمين على العين المؤجرة

ان التأمين على العين المؤجرة تعد من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، والسبب في ذلك يعود لحماية تلك العين المؤجرة، وفي حالة كون المستأجر شخص طبيعي فإن المؤجر يشترط عليه ان يقوم بالتأمين على حياته لأن عقد التأجير التمويلي من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، فعند وفاة المستأجر فإن العقد يعتبر منتهياً، وفي حالة التأمين على الحياة فإن شركة التأمين هي الجهة التي تقوم بأعطاء المؤجر المبلغ الذي تم تحديده في عقد التأمين ويكون هذا المبلغ معادلاً لقيمة أو ثمن الأصل الإنتاجي المؤجر^(٤)، أذ ان اشتراط مثل هذا الضمان هو من مصلحة المؤجر فيما لو أستمر العقد حتى انتهاء المدة المقررة له، حيث ان المؤجر يتمكن من الحصول على مبلغ التأمين والاحتفاظ بحقه في الأجرة المدفوعة مسبقاً من قبل المستأجر، كما انه يسترد العين المؤجرة ويحصل على القيمة السوقية لها^(٥).

(١) د. فايز نعيم رضوان، عقد الايجار التمويلي، مرجع سابق، ص ٢٠٩

(٢) د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١٣٧

(٣) المادة (٢٣) من القانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠٠٨

(٤) عبد الرحمن السيد قرمان، التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص ١٥٤

(٥) أسامة إسماعيل محمد، عقد التأجير التمويلي، طبيعته وأثاره القانونية، رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة بيرزيت - فلسطين، ٢٠٠٠، ص ٦٤

ويلاحظ ان المشرع الأردني لم ينص على مثل هذا الالتزام من خلال نصوص قانون التأجير التمويلي، الا ان شركات التأجير التمويلي في الواقع العملي تفرض على المستأجر التأمين على العين المؤجرة والغاية من ذلك حتى تعفي شركات التأجير التمويلي نفسها من المسؤولية المدنية والتي تنتج عن هذه العين المؤجرة، اذ انه في حالة حدوث أي اضرار يكون المسؤول عن ذلك المؤمن وهي شركات التأمين^(١).

أما بالنسبة للمشرع المصري من خلال القانون التأجير التمويلي والتخصيم لعام ٢٠١٨ قد نص على جواز إلزام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة بما يكفل للمؤجر للحصول على قيمة الايجار عن الفترة المتبقية من العقد والثلث المحدد^(٢).

سادساً - الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء العقد

يتوجب على المستأجر في عقد التأجير التمويلي برد العين المؤجرة الى المؤجر بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها ما لم تتوفر لدى المستأجر النية او الرغبة في الشراء لهذه العين أو تجديد العقد لمرّة ثانية، إذ أن الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي توجب على المستأجر رد تلك العين عند انتهاء المدة وذلك وفق الحالة التي تم بها الاستلام مع مراعاة ما يطرأ على هذه العين من متغيرات نتيجة للاستعمال المعتاد، اذ ان المشرع الأردني حمل المستأجر كافة النفقات والمصاريف التي تلزم بتسليم العين المؤجرة الى المؤجر علماً بأن لا يوجد ما يمنع من تحميل المؤجر تلك النفقات والمصروفات فضلاً عن ذلك فإن المشرع الأردني أشار الى ان المستأجر يكون ملزماً بأعاده المأجور بصورة فورية الى المؤجر مع تحمل المستأجر كافة النفقات المتعلقة بأعاده المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك الامر^(٣)، وعندما يتم رد العين المؤجرة يكون المؤجر له مطلق الحرية في التصرف بها مثل إعادة التأجير مرة ثانية الى مستأجر اخر او جديد او ان يقوم ببيعها^(٤).

أما المشرع المصري فإنه أشار على انه عند قيام المستأجر برد العين المؤجرة الى المؤجر فان المستأجر يحتفظ بالتأمينات التي قام بها على هذه العين وخصوصاً اذا كان بالإمكان فصلها عن العين المؤجرة او الحصول على تعويض من المؤجر مقابلها بشرط ان يكون قد حصل على موافقة كتابية من المؤجر بأجراء مثل هذه التأمينات^(٥).

الخاتمة

في ختام هذا البحث لابد لنا ان نبين اهم ما توصل اليه الباحث من نتائج وما يراه ضروريا من مقترحات

^(١) محمد فخري محمد، تبعة هلاك المأجور في عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة عمان العربية - الأردن ٢٠١٣، ص ٢٢٩

^(٢) للمادة (١٧) من قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

^(٣) للمادة (١١٨٢١) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٢

^(٤) د. حسام الدين عبدالغني الصغير، الايجار التمويلي، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩١، ص ٥٠

^(٥) المادة (١٩) من قانون التأجير والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨

أولاً: نتائج البحث

١. ان عقد الايجار التمويلي يعد عقدا من العقود الثنائية الأطراف من ناحية النظام القانوني له وان أطراف العقد هما كل من المؤجر والمستأجر، وهو بذات الوقت عقد ثلاثي الأطراف من الناحية الواقعية حيث يتطلب لتنفيذ هذا العقد تدخل طرف ثالث وهو المورد او المقاول.
٢. أن اهم ما يميز عقد التأجير التمويلي ان المؤجر (الممول) يبقى محتفظا بالملكية للأصول الإنتاجية المؤجرة أي حق الملكية طول فترة العقد وحتى اعلان المستأجر عن ابداء رغبته بالشراء اذ تنتقل الملكية الخاصة بالأصول المؤجرة من تأريخ الرغبة التي يبديها المستأجر بممارسة خياره بالتملك وأبرام عقد البيع.
٣. ان المحل الذي يكون فيه عقد التأجير التمويلي اما ان يرد على الأموال المنقولة او يرد على الأموال الغير منقولة وفي كلتا الحالتين يتم تخصيصها لأغراض إنتاجية، وبالتالي يتم استبعاد التأجير الذي يكون الهدف منه استهلاك من دائرة ونطاق هذا العقد.
٤. يعد عقد الايجار التمويلي من العقود التي تكون ذات طبيعة خاصة وتثبت تلك الخصوصية من طريق منح الطرف المستأجر ثلاثة خيارات عند انتهاء مدة العقد المبرم وهي شراء الأصل الإنتاجي المؤجر او رد الأصل للمؤجر او تجديد العقد مرة ثانية ببديل ايجار ويكون هذا البديل اقل من البديل الذي كان يدفعه المستأجر في المدة الأولى للإيجار.
٥. أن عقد التأجير التمويلي يعتبر عقدا قائما بذاته وهو ذو طبيعة خاصة حيث يتمتع بخصائص تميزه عن غيره من العقود التقليدية وتشكل الكيان الذاتي والمستقل لهذا العقد مما يوجب الاعتراف به كوحدة واحدة قائمة بذاتها ولها احكامها الخاصة بها.
٦. من المميزات التي يتميز بها عقد الايجار التمويلي ان يقوم المستأجر في هذا العقد باستلام الأصل المؤجر من المورد على اعتبار قائم على انه وكيل عن المؤجر ويقع على عاتقه ان يتأكد من مطابقتها وفقا للمواصفات الفنية ويتأكد من عدم وجود أي عيوب بوصفه قادر على معرفة تلك المسائل الفنية مما يؤكد بأن الدور الذي يقوم به المؤجر هو دور تمويلي دون ان يتدخل في المواصفات الفنية للأصل (محل العقد).
٧. ان عقد التأجير التمويلي يعتبر من العقود الحديثة التي ظهرت في مجال التجارة الدولية فضلاً عن كونه يعد من اهم الوسائل التي تستخدم لتمويل الاستثمار في المجال الإنتاجي وذلك عن طريق توفير ما يتطلبه ويحتاجه المستأجر من المعدات والآلات والمكانن الإنتاجية اللازمة أو الأصول العقارية دون ان يقوم بدفع مبالغ تلك الأصول في الحال وانما يقوم بالالتزام بدفع أقساط الأجرة بصورة دورية وحسب الاتفاق الذي يبرمه طرفا العقد

ثانياً: التوصيات

١. نوصي المشرع العراقي بوضع تنظيم قانوني من خلال إقرار قانون لتنظيم عقد التأجير التمويلي وذلك من خلال اصدار قانون خاص ينظم احكام هذا العقد اسوه بالدول التي نظمت أحكامه على اعتبار ان هذا العقد من العقود المهمة والتي تسهم بشكل كبير في تعزيز الاستثمار في داخل البلد.
٢. ضرورة حصر مزاولة نشاط التأجير التمويلي بشركات الأموال فقط وخاصة الشركات المساهمة وذلك لأن نشاط هذا التأجير يتطلب توفير المزيد من رؤوس الأموال الضخمة والتي يتم استخدامها لشراء الأصول الإنتاجية من مكائن ومعدات والآلات.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

١. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، الحقوق العينية الاصلية - أحكام حق الملكية، الجزء الرابع، الطبعة الأولى، جامعة الكويت، ١٩٩٠.
٢. منظور، لسان العرب (١٠١٤)، مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط (١ - ٦).
٣. د. بسام هلال مسلم، التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ٢٠٠٥.
٤. د. سليمان مرقص، العقود المسماة (عقد الايجار)، المجلد الثاني، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، ١٩٨٥.
٥. د. حسام الدين عبد الغني الصغير، الايجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، ١٩٩١.
٦. د. صديق رمضان، التأجير التمويلي - تأثير فكرته القانونية في المعاملات الضريبية، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، ١٩٩٧.
٧. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠٠٠.
٨. د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون الأردني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، ١٩٩٥.
٩. د. عصمت عبد المجيد بكر، شرح احكام عقد الايجار، بغداد، شركة الزاهر للطباعة، ٢٠٠٢.
١٠. د. علي هادي الربيعي، شرح احكام عقدي البيع والايجار، المركز القومي للنشر، عمان - الأردن، ٢٠٠٢.
١١. د. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية - مصر، ٢٠٠٣.
١٢. د. محمد عثمان الشبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار الكتاب الجامعي، الإسكندرية - مصر، ٢٠٠٤.
١٣. د. نياصيف الياس، عقد الليزنغ أو عقد التأجير التمويلي، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣.
١٤. د. نجوى أبراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية - مصر، ٢٠٠٥.

١٥. د. هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي دراسة في ضوء القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥، دار الجامعة الجديدة لنشر، الإسكندرية - مصر، ١٩٩٩.
١٦. د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، الطبعة الثانية، مطبعة الاشعاع الفنية، الإسكندرية - مصر، ١٩٩٨.
١٧. د. هلال علي البدوي، أصول الالتزامات (مصادر الالتزام)، مطبعة منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، ١٩٩٧.

ثانياً: الإطار والرسائل الجامعية

١. أسامة إسماعيل عمايرة، عقد التأجير التمويلي طبيعته واثاره القانونية، رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة بيرزيت، فلسطين، ٢٠٠٠.
٢. جعفر كاظم الموزاني، عقد الأتمان التجاري، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة النهدين، ٢٠٠١.
٣. ضياء خالد عمر، عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير مقدمة الى جامعة عدن - اليمن، ٢٠٠١.
٤. محمد فخري محمد، تبعة هلاك المأجور في عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني، أطروحة دكتوراه مقدمة الى جامعة عمان العربية - الأردن، ٢٠١٣.

ثالثاً: القوانين

١. قانون التأجير التمويلي والتخصيم المصري المرقم (١٧٦) لسنة ٢٠١٨.
٢. قانون التأجير التمويلي الأردني المرقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨.
٣. اتفاقية أتوا الدولية الخاصة بعقد التأجير التمويلي لسنة ١٩٨٨ والصادرة من معهد روما لتوحيد القانون الخاص.
٤. قانون المصارف العراقية المرقم (٩٤) لسنة ٢٠٠٤.
٥. قانون المدني العراقي لسنة ١٩٥١.
٦. قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤.