

التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي

أ. صون كل عزيز عبد الكريم

مدرس القانون المدني

المعهد التقني / نينوى

المخلص

إن تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها في ظل ما يشهده العالم من تطورات سريعة في تكنولوجيا الإنتاج والتسويق وارتفاع كلفة الحصول على الأصول الرأسمالية وتجنباً للعقبات العديدة المصاحبة لوسائل التمويل التقليدية الإيجارية المتفق عليها مع منح المستأجر حق الخيار بين شراء هذه الأصول أو تجديد العقد أو إعادته لتلك الأصول. فرض علينا البحث عن وسائل تمويل بمفاهيم قانونية جديدة فظهر عقد الإيجار التمويلي الذي لا يعدو ان يكون وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم مؤسسة مالية بتأجير بعض التجهيزات والآلات والأدوات والمهمات إلى عملائها خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة ونظراً للوظيفة الاقتصادية التي يلعبها عقد الإيجار التمويلي باعتباره وسيلة لتمويل الاستثمارات فقد جاءت إحكامه القانونية مغايرة نسبياً للإحكام القانونية المنظمة لعقد الإيجار العادي وبالأخص فيما يتعلق بالحقوق والالتزامات المترتبة على عائق طرفي العقد بالشكل الذي ينسجم مع عقد الإيجار التمويلي فقد تناولته بالتنظيم اغلب التشريعات العربية والعالمية في حين لم يتطرق المشرع العراقي لإحكامه بالتنظيم الأمر الذي كان جديراً باهتمامنا فارتأينا البحث في احد الجوانب القانونية التي تخص عقد الإيجار التمويلي ألا وهي الالتزامات الملقاة على المستأجر

المقدمة

يعتبر عقد الإيجار التمويلي (Leasing Contract) من أهم ما ابتدعه الفكر التمويلي الحديث وتبدو أهميته في انه وسيلة تمويل ، إذ كثيرا ما يقف التمويل عقبة في طريق الاستثمار فتوجد الفكرة ولكن المستثمر يعوزه المال اللازم لتوفير أدوات الاستثمار من مبان أو أجهزة أو الآلات ويتميز العقد بطابعه العيني لا المالي حيث لا يزود الممول المستأجر بالسيولة النقدية وإنما يزوده بما يحتاج إليه من أعيان تستخدم في الإنتاج .وصورته الغالبة أن تقوم المنشأة أو التاجر الذي يرغب في شراء معدات أو تجهيزات مشروعه وليس لديه الأموال الكافية ولا يريد أو لا يستطيع أن يقترضها ويدفع ثمنها ، أن يبرم عقدا مع مؤسسة التمويل لشراء الأموال التي يريدها التاجر من البائع الذي عينه هذا التاجر ثم يؤجرها له المدة المنفق عليها ويدفع التاجر أجرة الشيء لمؤسسة التمويل المالكة على أن يكون للمستأجر في نهاية المدة إحدى الخيارات الآتية:-

١- أن يشتري المال المؤجر مقابل ثمن يراعى فيه ما دفع من الأجرة

٢- أن يجدد العقد لمدة جديدة

٣- أن يعيد المستأجر الأموال المؤجرة وينهي العقد

وقد بدأت قصته عندما اقتضت حاجة أحد أصحاب المصانع الأمريكية الصغيرة إلى زيادة حجم استثماراته وزيادة إنتاج مواد غذائية لإجابة أوامر التصدير المتزايدة، وتبين لصاحب المصنع أن مصنعه قد لا يلبي الطلبات المعروضة إلا إذا تم شراء معدات إنتاجية جديدة، وكونه لا يملك التمويل الكافي لشرائها فقد قاده تفكيره إلى إقناع نخبة من رجال الأعمال لتأسيس شركة لتمويل شراء المعدات وتأجيرها، وفعلاً أسست أول شركة للإيجار التمويلي في أمريكا عام (١٩٥٢) وهي شركة United Sates Leasing Corporation ، وأخذت على عاتقها شراء آلات الإنتاج تمهيداً لتأجيرها ومنح المستأجر خيار شرائها في نهاية مدة عقد

التأجير ومن هنا بدأت الفكرة بالانتشار في فرنسا عام ١٩٥٧ وفي بريطانيا عام ١٩٦٠ ومن ثم في الدول العربية (١).

وبرزت أهميته في الوقت الحاضر بأعتبره أداة تمويل اقتصادي ناجحة لتمويل الاستثمارات والمشاريع الإنتاجية وبأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين وتظهر أهميته بما يحققه من مزايا لطرفي العقد^(٢) فهو يساعد المستأجر في توفير التمويل الكامل لقيمة الأصول التي يحتاجها لممارسة عمله ونشاطه ويخفف أعبائه المالية التي يتحملها ، كما يعتبر بديلا عن طرح اسهم جديدة او البحث عن شركاء جدد في ممارسة نشاطه للحصول على الموارد المالية اللازمة كما يتم من خلاله تلافي العقبات العديدة المصاحبة لوسائل التمويل التقليدية فلا تلجأ المشاريع الى الاقتطاع من رأس مالها وتجميد ذلك الجزء من المال دون استثمار كما تبتعد عن الاقتراض من جهات خارجية وما يتطلبه ذلك من ضمانات كثيرة قد تعيق عمل المشروع بالإضافة إلى تعريضه لمخاطر الإفلاس في حالة الفشل . أما بالنسبة للمؤجر فهو يحقق عائد مقبول مقابل أمواله المستثمرة وبضمان مناسب يتمثل في الأصول المؤجرة ذاتها والتي تبقى عادة ملكا له عند تأجيرها ، كما يتاح للمؤجر إمكانية استبدال وإحلال الأصول الرأسمالية التي يقوم بتأجيرها عن طريق استقطاع نسبة من قيمة وإرباح الأموال المؤجرة تخصص لاندثار واستهلاك هذه الأصول وبحيث يتم استخدامها لشراء أصول جديدة تحل محل الأصول التي تم استهلاكها واندثارها.

١- نادر شافي - عقد الليزنج (دراسة مقارنة) - ج١- المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان - ٢٠٠٤ - ص ٢٠

٢- د. طلبة عبد العال - الإجارة وما يتعلق بها من أحكام - ط(١) - المتحدون للطباعة والكمبيوتر - مصر - ٢٠٠٤

ونظرا للوظيفة الاقتصادية التي يلعبها عقد الإيجار التمويلي باعتباره وسيلة لتمويل الاستثمارات فقد جاءت إحكامه القانونية مغايرة نسبيا للإحكام القانونية المنظمة لعقد الإيجار العادي وبالأخص فيما يتعلق بالحقوق والالتزامات المترتبة على عاتق طرفي العقد بالشكل الذي ينسجم مع عقد الإيجار التمويلي فقد تناولته بالتنظيم اغلب التشريعات العربية والعالمية في حين لم يتطرق المشرع العراقي لإحكامه بالتنظيم الأمر الذي كان جديرا باهتمامنا فارتأينا البحث في احد الجوانب القانونية التي تخص عقد الإيجار التمويلي ألا وهي الالتزامات الملقاة على المستأجر .

أسباب اختيار موضوع البحث:-

- ١- عقد الإيجار التمويلي من المواضيع الحديثة نسبيا
- ٢- عدم وجود تنظيم قانوني في العراق لعقد الإيجار التمويل

منهج البحث :-

سنتبع في هذا البحث منهجا موضوعيا مقارنة يتناول موقف القانون العراقي وكل من القانون المصري والأردني واللبناني والفرنسي .

خطة البحث:-

في ضوء ما تقدم نقسم دراستنا إلى مبحثين وكالاتي :-

المبحث الأول :- ماهية عقد الايجار التمويلي

المطلب الأول :- تعريف عقد الايجار التمويلي

المطلب الثاني :- خصائص عقد الايجار التمويلي

المطلب الثالث :- تمييز عقد الايجار التمويلي عما يشته به من عقود

المبحث الثاني :- الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر في عقد الايجار

التمويلي والجزاء القانوني للإخلال بها

المطلب الأول :- الالتزام باستلام المأجور

المطلب الأول :- الالتزام بدفع الأجرة

المطلب الثالث :- الالتزام بالمحافظة على الأجرور

المطلب الرابع :- الالتزام رد المأجور

المبحث الأول

ماهية عقد الإيجار التمويلي

لأجل التوصل لأدراك واضح وجلي لماهية عقد الإيجار التمويلي لابد لنا من تعريفه وبيان أهم خصائصه و ثم تمييزه عما يشته به من عقود مقارنة له وهكذا تستغرق دراستنا لهذا المبحث ثلاثة مطالب ،المطلب الأول المقصود بعقد الإيجار التمويلي والمطلب الثاني خصائص عقد الإيجار التمويلي ونتناول في المطلب الثالث تمييزه عما يشته به من أوضاع قانونية مقارنة له

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار التمويلي

ذهب جانب من الفقه^(١) الى تعريف الإيجار التمويلي بأنه "وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم مؤسسة مالية بتأجير بعض التجهيزات والآلات والأدوات والمهمات إلى عملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة التعاقدية بينها وبينهم " ومما يلاحظ على هذا التعريف بأنه يقرب عقد الإيجار التمويلي من عقد ايجار المنقولات بل يعترف صراحة بخضوع احكامه للاحكام القانونية التي تحكم عقد الايجار الا ان هذا الرأي محل نظر لاسيما اذا عرفنا ان اهم ما يميز عقد الايجار التمويلي هو حق الخيار الممنوح للمستأجر في تملك التجهيزات والآلات والأدوات في نهاية العقد كما ان العقد يتضمن عدة تقنيات لإبرامه ولايكتفي بوجود المؤجر والمستأجر وإنما يتطلب وجود شخص ثالث الا وهو المورد^(٢) .

١- تعريف الفقيه الفرنسي (calon)نقلا عن د .الياس ناصيف -العقود الدولية عقد الليزنغ او عقد الإيجار

التمويلي في القانون المقارن -ط٢ -منشورات الحلبي الحقوقية -لبنان -٢٠٠٥- ص٥٥

٢- انظر ص ١١ من البحث

في حين ذهب جانب آخر من الفقه^(١) إلى تعريفه بأنه "علاقة تعاقدية طويلة الأجل بين المؤجر والمستأجر غير قابلة للإلغاء يتم بموجبها تمويل استعمال المعدات خلال كامل أو معظم العمر الإنتاجي للأصل مقابل قيمة ايجارية محددة وعادة ما يبلغ إجمالي القيمة الايجارية المدفوعة خلال مدة العقد معظم أو كامل تكلفة الأصل محل الإيجار بالإضافة الى هامش ربح مناسب للمؤجر" ويلاحظ على هذا التعريف انه لم يتطرق الى اهم ما يميز عقد الايجار التمويلي الا وهو مصير الاصول في نهاية العقد .

ونحن نتفق مع من يذهب الى القول بأن الايجار التمويلي هو "عقد ينتقل بمقتضاه الى احد الاطراف (المستأجر) حق استخدام اصول معينة مملوكة للطرف الثاني (المؤجر) خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة الايجارية المتفق عليها مع منح المستأجر حق الخيار بين شراء هذه الاصول او تجديد العقد او اعادة تلك الاصول" (٢)

أما على الصعيد القانوني فابتداء لابد من ملاحظة غياب التنظيم التشريعي في العراق اذا لا يوجد تنظيم قانوني خاص يعالج أحكام عقد الإيجار التمويلي في

٣- د سعيّد عبد الخالق - التّأجير كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته - ص ١ مقال متوفر على الموقع الاتي :-

http://www.tashreaat.com/view_studies2.asp?id=20&std_id=24

١- د نجلاء توفيق نجيب - الجوانب القانونية لعقد الايجار التمويلي دراسة مقارنة - بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق - كلية الحقوق - جامعة كربلاء - المجلد (١) - العدد (١) - ٢٠٠٩ - ص ١٥١

حين عرفه التقنين التجاري الموحد بالولايات المتحدة الأمريكية (uniform commercial cod) وذلك باصطلاح (finance lease) بأنه "عقد إيجار لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر"^(١) أما المشرع الفرنسي فلم يعرف عقد الإيجار التمويلي وإنما وصف آلية إبرامه إذ أشار القانون الفرنسي رقم ٤٥٥ الصادر في ٢- تموز - ١٩٦٦ في المادة (١) منه إلى أن عمليات الإيجار التمويلي هي :-

- ١- عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها وذلك عندما تخول هذه العمليات أيا كان تكييفها للمستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في الاعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار
- ٢- العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجار سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أو تم إنشائها لحسابه وذلك عندما تسمح هذه العمليات أيا كان تكييفها القانوني للمستأجر باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار إما عن طريق التنازل تنفيذا لوعده بالبيع من جانب المؤجر أو بشراء حق ملكية الأرض المقام عليها العقار أو العقارات المستأجرة مباشرة أو بطريق غير مباشر أو بانتقال ملكية الأبنية المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر المذكور بقوة القانون

٢- انظر المادة ١٠٣- ٢A من التقنين التجاري الموحد للولايات المتحدة الأمريكية متوفر على الموقع الأتي :-

<http://www.onecle.com/images/logo.gif>

وعرفه القانون المصري للتأجير التمويلي بأنه "١- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له او تلقاها من المورد استنادا الى عقد من العقود ويكون التأجير مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر

٢- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر الى المستأجر عقارات او منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الايجارية التي يحددها العقد

٣- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد ألت ملكيته الى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي" (١)

أما القانون اللبناني الخاص بعمليات تنظيم الإيجار التمويلي لم يعرف العقد وإنما نص على إن عمليات الإيجار التمويلي هي "عمليات تأجير تجهيزات ومعدات واليات على أنواعها مشتراة من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيتها شرط إعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بالاعتبار ولو جزئيا الإقساط المدفوعة كبدلات إيجار" (٢)

وكذلك فإن القانون الأردني للتأجير التمويلي لم يورد تعريف للعقد وإنما وضع الشروط التي بتحققها يعتبر العقد تأجيرا تمويليا اذ نص على انه "يكون العقد تأجيرا تمويليا اذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء :-١- أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف

١- انظر المادة (٢) من القانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي

٢- انظر المادة (١) من القانون اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ في شأن التأجير التمويلي

تأجيره بموجب عقد التأجير ٢- ان يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار^(١)

ويلاحظ على التعاريف المتقدمة أنها بالرغم من اختلافها في الصيغة والمضمون إلا أنها حددت العناصر الرئيسية لعقد الإيجار التمويلي وكالاتي: -:

- ١- حددت صفة أطراف العقد (المؤجر والمستأجر)
- ٢- حددت محل العقد (مال منقول + عقار)
- ٣- قيام المؤجر بشراء الأموال محل العقد بقصد تأجيرها
- ٤- للمستأجر حق اختيار الأموال محل العقد وقيام المؤجر بشرائها من قبل المورد

المطلب الثاني

خصائص عقد الإيجار التمويلي

ابتداء يلاحظ إن تحديد خصائص عقد الإيجار التمويلي يقتضي وجود صياغة تشريعية لهذا النوع من العقود ونظرا لغياب هذه الصياغة التشريعية فليس من سبيل إلا الاستعانة بالإحكام التشريعية في القوانين المقارنة كالقانون الفرنسي والمصري واللبناني والأردني والتي يمكن في ضوءها تحديد الخصائص المميزة لهذا النوع من العقود وعلى النحو الآتي :-

- ١- عقد الإيجار التمويلي من العقود الملزمة للجانبين
- ٢- عقد الإيجار التمويلي أداة تمويل

٣- انظر المادة (٣) الفقرة (أ) من القانون الأردني للتأجير التمويلي رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨

٣- عقد الايجار التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي

٤- عقد الايجار التمويلي له صفة تجارية

٥- عقد الايجار التمويلي يتكون من عدة تصرفات قانونية

٦- عقد الايجار التمويلي يتميز بوجود حق الخيار

أولاً :- عقد الايجار التمويلي من العقود الملزمة للجانبين

يعتبر عقد الايجارالتمويلي من العقود الملزمة للجانبين والتي تنشئ منذ لحظة إبرامها التزامات متقابلة في ذمة كلا الطرفين المتعاقدين وهما (المؤجر والمستأجر) فالالتزامات كل منها سبب للالتزامات المتعاقد الآخر وبالتالي إذا بطل التزام احد الطرفين أو انقضى لأي سبب من الأسباب بطل أيضا التزام الآخر وانقضى وإذا امتنع احدهما عن تنفيذ التزاماته جاز للطرف الآخر أن يتمسك بالدفع بعدم التنفيذ او بطلب فسخ العقد^(١).

ويترتب على التقابل بين هذه الالتزامات ان يكون لكل منهما محل متميز عن محل التزامات الطرف الآخر فمحل التزام المستأجر هو أداء الإقساط الأجرة مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر بينما محل التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع من الأصول المؤجرة^(٢) وهذا ما نصت عليه المادة (٢) من القانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي إذ جاء فيها "١- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر الى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها

١- وهذه المسائل لاتعدو أن تكون في حقيقة الأمر تطبيق للنظرية العامة في الالتزام وللمزيد من التفصيل راجع نصوص المواد (٢٨٠-١٧٧) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

١- انظر المحامي يوسف محمد نبرباني - عقد التأجير التمويلي - ص ٣ - مقال متوفر على الموقع الأتي :-
<http://www.algeriedroit.ahlamontada.com/montada-f2/topic-t334.htm>

من المورد استنادا الى عقد من العقود ويكون التأجير مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر^(١).

ثانيا :- عقد التأجير التمويلي أداة تمويل :-

يعتبر الهدف الأساس لعقد الإيجارالتمويلي هو الهدف التمويلي باعتباره وقبل كل شيء تقنية للتمويل مضمونة باحتفاظ المؤجر بالملكية طوال فترة العقد وظهرت أهمية عقد الإيجار التمويلي كأداة تمويل بسبب الصعوبات التي تواجه المشاريع الإنتاجية في الحصول على التجهيزات الرأسمالية الحديثة حيث كانت هذه المشاريع تلجأ إلى الوسائل التقليدية كالشراء بالتقسيط أو الاقتراض للحصول على الأجهزة والمعدات الضرورية لمزاولة أو تطوير نشاطها وغالبا إن هذه الوسائل التقليدية تفتقر بصعوبات منها ضرورة توفير ضمانات شخصية او عينية (كالتأمين العقاري او الرهن على المنقول) وبالتالي قد يستحيل تقديم هذه الضمانات أما لعدم توفرها أو لعدم إمكانية الاستغناء عنها ونقل حيازتها إلى الدائن ، الأمر الذي أدى إلى إيجاد أداة تمويل بديلة ولا تحتاج إلى مثل هذه الوسائل التقليدية

فأعتمدت اغلب التشريعات عقد الإيجار التمويلي وسيلة تمويل تقوم على الأسس الآتية :-

١- تنتقي المؤسسة المعدات التي هي بحاجة إليها وتختار المصنع أو البائع وتعيّنه للمؤسسة

٢- انظر المادة (١) من القانون اللبناني والمادة (٣) الفقرة(٣) من القانون الاردني

- ٢- تشتري المؤسسة هذه المعدات ثم تؤجرها لمدة معينة إلى المؤسسة طالبة التمويل لقاء بدلات تدفع إثناء مدة الإيجار
- ٣- عند انتهاء مدة الإيجار يكون للمؤسسة المستأجرة الخيار بين شراء هذه المعدات بثمن يأخذ بعين الاعتبار بدلات الإيجار المدفوعة وبين تمديد عقد الإيجار بشروط جديدة وبين إعادة المعدات المؤجرة إلى مؤسسة التمويل التي تتبعها أو تعود فتؤجرها إلى شخص ثالث

ومما تقدم يتضح لنا أن عقد الإيجار التمويلي وسيلة تمويل عيني إذ يمكن المشاريع بكافة أنواعها من الحصول على الأموال اللازمة لمزاولة نشاطها بدلا من تقديم سبل التمويل النقدي لشراء تلك الأموال فيوفر للمشاريع الاقتصادية ما تحتاج إليه من أموال عينية كمعدات أو تجهيزات أو غيرها ما يقضي على حاجتها إلى التمويل النقدي للحصول على هذه الأموال

ثالثا :- عقد الإيجار التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي :-

يعتبر عقد الإيجار التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي فقيام العقد يرتبط ارتباطا وثيقا بالثقة المتبادلة بين طرفيه حيث يراعي كل طرف الصفات الشخصية والفنية والمالية التي يتمتع بها الطرف الأخر^(١) فالمستأجر يلجأ إلى المؤجر الذي يحوز السمعة والثقة التجارية العالية وذلك حرصا منه على مصالحه وتوفيرا لما يحتاج إليه من أموال لاستثمارته دون أن يرفق ذلك مشاكل تمويلية او قانونية قد تكون السبب في إرهاقه وإدخاله في منازعات قضائية . وكذلك الحال بالنسبة للمؤجر إذ لا يرضى بالتعاقد إلا مع المستأجر الذي تتوفر فيه المؤهلات

١- د.الياس ناصيف - المصدر السابق ص ٨٤

الكافية لضمان قيامه بالتزامات العقدية فتلجأ الشركات التي تقوم بأعمال الإيجار التمويلي عادة الى مطالبة المتعاملين معها بتقديم الأوراق والمستندات التي تظهر صفاته الشخصية وطبيعة نشاطه وحجم أعماله وزبائنه وحجم صفقاته وميزانيته والقروض التي حصل عليها والعقود التي أبرمها ومدى التزامه بالوفاء بالتزاماته فتقوم بدراسة هذه الأوراق والتي على أساسها تحدد إمكانية التعاقد مع المتقدمين ام لا ولا يقتصر الأمر على طرفي العقد المؤجر والمستأجر وإنما يمتد إلى الطرف الآخر الا وهو البائع الذي يقوم ببيع الأموال والمعدات للمؤجر الذي بدوره يؤجرها للمستأجر إذ تعتبر شخصيته محل اعتبار لدى أطراف العقد

وانطلاقاً من اعتبار عقد الإيجار التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي فقد نصت أغلبية التشريعات المنظمة لعقد الإيجار التمويلي على منع المستأجر من التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر إلا بموافقة المؤجر ويكون المستأجر ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد مالم يوافق المؤجر على غير ذلك^{١٠} اذ نصت المادة(١٦) من القانون المصري على انه " يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر ويكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته عن العقد مالم يوافق المؤجر على غير ذلك^{١٠٠٠} " ومن النص يتضح إن المشرع المصري أجاز التنازل عن العقد بموافقة المؤجر وقد اعتبر الفقه المصري انه يجب أن تكون موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن الإيجار صريحة ومكتوبة ولكن لا يشترط أن تكون سابقة على اتفاق المستأجر مع الغير على التنازل بل يمكن أن تكون لاحقة له^(١).

١- رأي مشار إليه لدى د. نادر شافي - المصدر السابق - ص ٢٧٧

أما القانون اللبناني فقد نصت المادة (٣) منه على انه " لا يجوز للمستأجر التفرغ عن موجباته الا بعد الحصول على موافقة المؤجر الخطية ويبقى المستأجر الأساسي بعد ذلك ملزماً بالتكافل والتضامن مع التفرغ له بجميع الموجبات الأساسية الناشئة عن عقد التأجير التمويلي مالم ينص هذا العقد على خلاف ذلك "ومن النص يتضح لنا إن المشرع اللبناني اعتبر إن الأصل لا يجوز للمستأجر التنازل عن العقد والاستثناء الجواز بموافقة المؤجر الخطية

وكذلك القانون الأردني للتأجير التمويلي أجاز للمستأجر إحالة حقوقه في عقد التأجير الى مستأجر جديد بموافقة خطية من المؤجر اذ نصت المادة (١١) منه فقرة (ا) بأنه " يحق للمستأجر إحالة حقوقه في عقد التأجير إلى مستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية من المؤجر وفي هذه الحالة يترتب ما يلي :- ١- يكون المستأجر الجديد مسئولاً عن دفع بدل الإيجار المستحق وفقاً لعقد التأجير مباشرة إلى المؤجر وذلك من تاريخ إشعاره خطياً من قبل المؤجر بموافقته على هذه الإحالة ٢- يتمتع المستأجر الجديد بجميع حقوق والتزامات المستأجر الأول مالم يتم الاتفاق على شروط أخرى بين المؤجر والمستأجر الجديد "

أما القانون الفرنسي فلم ينص على منع المستأجر من التنازل عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار التمويلي مما سمح لبعض الاجتهادات الفرنسية بالاعتراف للمستأجر بحق التنازل عن الإيجار او بالإيجار من الباطن في المؤسسة التجارية بشرط إلا يكون الهدف من إيجار المؤسسة التجارية إخفاء الإيجار من الباطن بالنسبة لعناصر تلك المؤسسة ما دعا شركات الإيجار التمويلي لمنع المستأجر من التنازل او التفرغ وعدم ترك الأمور للقواعد العامة

وللتفسيرات الاجتهادية اذ إن قدرة وسمعة المستأجر المالية موضع اعتبار في عقود الإيجار التمويلي القائمة على الاعتبار الشخصي^(١).

رابعا :- الصفة التجارية لعقد الإيجار التمويلي :-

أن القول بإضفاء الصفة التجارية على عقد الإيجار التمويلي يتطلب منا الرجوع إلى إحكام القانون التجاري الذي حدد الأعمال التجارية والتي من ضمنها شراء واستئجار المنقول والعقار لأجل البيع والتأجير^(٢) وعرف التاجر بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول بأسمه ولحسابه وعلى وجه الاحتراف عملا تجاريا وفق أحكام القانون التجاري^(٣)

وبالرجوع إلى إحكام القوانين المنظمة لعقد الإيجار التمويلي^(٤) نجد أنها اعتبرت الشراء بهدف التأجير عنصر أساسي من عناصر عقد للتأجير التمويلي فالمؤجر لا يملك الأموال المؤجرة وإنما يقوم بشرائها بناء على رغبة المستأجر وبالمواصفات التي يرغب بها وبهذا يتضح لنا إن عقد الإيجار التمويلي ووفقا لإحكام القانون التجاري يعد عملا تجاريا بالنسبة للمؤجر . فضلا عن ان القانونيين اللبناني والفرنسي اشتترطت في المؤجر أن يكون من المصارف والمؤسسات المالية وبالتالي فان العمليات التي يقوم بها المصرف أيضا تعد أعمالا تجارية وفقا لإحكام القانون التجاري^(٥).

١- مشار إلى د. نادر شافي -المصدر السابق- ص٢٧٦

٢- انظر المادة (٥) الفقرة (١) من القانون التجاري العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤

٣- انظر المادة (٧٩) الفقرة (١) من القانون التجاري العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ ولمزيد من التفصيل راجع د. باسم محمد صالح -

القانون التجاري (القسم الأول) - ط٢- مطبعة جامعة بغداد - ١٩٩٢ ص ٤٨- ٥٥

٤- انظر المادة (١) من القانون اللبناني والمادة (٢/٣) من القانون الأردني والمادة (١) من القانون الفرنسي

٥- انظر المادة (٥) الفقرة (١٢) من القانون التجاري العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤

خامسا :- عقد الايجار التمويلي يتكون من عدة تصرفات قانونية :-

يتميز عقد الايجار التمويلي عن سائر العقود بأنه يتكون من عدة تصرفات قانونية لإبرامه لاسيما إذا عرفنا انه يحتاج إلى وجود شخص ثالث إضافة إلى المؤجر والمستأجر إلا وهو المورد (بائع الأموال المؤجرة) ووجوده يفترض وجود شراء من قبل المؤجر لتلك الأموال التي يقوم بتحديددها ابتداء المستأجر ثم يقوم المؤجر بتأجيرها إلى المستأجر مع احتفاظه بملكيتها مع منح المستأجر الحق في شراء هذه الأموال عند انتهاء مدة الإيجار بناء على رغبته وما تقدم يتضح لنا إن العقد يمر بالمراحل الآتية :-

١- يقوم المؤجر بشراء التجهيزات والمعدات والآليات بهدف تأجيرها مع

احتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجر

٢- عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر

٣- وعد من جانب واحد ببيع الأموال المؤجرة إلى المستأجر لقاء ثمن متفق

عليه عند إبرام عقد الايجار التمويلي يأخذ بعين الاعتبار الأقساط

المدفوعة كبدايات إيجار كلياً أو جزئياً

سادسا :- عقد الايجار التمويلي يتضمن حق الخيار :-

تتفق القوانين^(١) التي تنظم أحكام عقد الايجار التمويلي على منح المستأجر أن

يختار واحد من ثلاث وهي :-

١- انظر المادة (٥) من القانون المصري والمادة (١) من القانون اللبناني والمادة (٦) الفقرة (ب) من القانون

الأردني

والمادة (١) من القانون الفرنسي

- ١- أما أن يشتري المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد على إن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها
- ٢- أما أن يجدد لمدة جديدة وفي هذه الحالة تكون شروط العقد اخف وأيسر من الشروط السابقة للعقد الأول
- ٣- إما أن يعيد الأموال المؤجرة إلى المؤجر وينهي العقد ويعتبر حق الخيار أعلاه هو احد الخصائص المهمة التي يتميز بها عقد الايجار التمويلي وبدونه لا نكون أمام عقد الايجار التمويلي وبمنح الحق الخيار للمستأجر فقط ولا يتمتع المؤجر به أي لا يحق للمؤجر أن يحتفظ لنفسه بحق بيع الأموال أو استردادها أو تجديد العقد . وإذا كان حق الخيار ممنوح للمستأجر فانه لا يتمتع به ولا يحق له استخدامه إلا اذا أوفى بكافة الالتزامات المترتبة عليها بموجب العقد . فإذا قرر المستأجر شراء الأموال محل العقد وأعلن عن رغبته في ذلك التزم المؤجر بنقل ملكية الأموال إليه على أن يتم الانتقال من لحظة الإعلان عن الرغبة دون أن يكون لذلك أي اثر رجعي .

وبصدد الاحتمال الأول يثور التساؤل الآتي :- هل المستأجر الذي يستخدم حقه قي شراء الأموال محل عقد الايجار التمويلي ملزم بشرائها كلها أم له الحق في شراء بعض الأموال دون أخرى ؟ أجاب عن هذا التساؤل احد الفقهاء ^(١) بقوله الأصل إن حق التملك غير قابل للانقسام لان القول بعكس ذلك يثير صعوبات من حيث تحديد الأجر إلا إن الاستثناء هو اتفاق الأطراف المتعاقدة على إمكانية

٢- د هاني دويدار -التأجير التمويلي من الوجهة القانونية بحث مقدم الى مؤتمر الجديد في عمليات المصارف - جامعة

بيروت العربية - ٢٠٠١ - ص ١٦

تملك بعض الأموال دون الأخرى عملاً بقاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) على أن يتم الاتفاق مقدماً على الشروط اللازمة لذلك .

الاحتمال الثاني ان يختار المستأجر تجديد العقد وهذا الحق قد يستمد من بند صريح في العقد^(١) أو من نص القانون^(٢) ويجب استعمال هذا الحق قبل انتهاء مدة العقد وإلا فيعتبر العقد منتهياً إذا لم يختار المستأجر شراء الأموال وقد يتجدد العقد حكماً إذا لم يرغب المستأجر بالشراء واحتفظ بالأموال محل العقد وهنا يتجدد العقد بنفس الشروط الأولى ولنفس المدة والتجديد يجب أن يكون صريحاً . أما التجديد الضمني فلا يؤخذ به إلا باتفاق أطراف العقد إلا إن القانون المصري قد منع التجديد الضمني إذ نصت المادة (٥) ف(٢) منه على ان "في جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً و لا يمتد سواء تم التنبية على المستأجر بانتهاء العقد أو لم يتم ذلك " ويجب ان يكون التجديد مكتوباً وعادة تكون شروط التجديد اخف من شروط العقد الأصلي وبدلات الإيجار أيضاً منخفضة وذلك تناسبا مع حالة الأموال المؤجرة وما أصابها من استهلاك وتلف في الفترة الأولى من العقد اما مدة العقد المجدد فقد يتم الاتفاق عليها بين أطراف العقد والا اعتبرت مجددة لنفس المدة وبحلول الأجل يتمتع المستأجر بالخيارات الثلاثة مرة أخرى .

الاحتمال الثالث اذا لم يرغب المستأجر في شراء الأموال او تجديد العقد مرة ثانية ألزم برد الأموال الى المؤجر بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها والا أصبح حائز بدون سند قانوني وعليه رد الأموال بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد مع

١- كما هو الحال في القانون اللبناني الذي لم يرد فيه نص قانوني وإنما ترك ذلك لاتفاق المتعاقدين

٢- انظر المادة (٥) من القانون المصري

الأخذ بنظر الاعتبار ما قد يطرأ على الأموال من تغيير نتيجة الاستعمال طوال مدة الإيجار ويحق للمؤجر المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يصيبه نتيجة لتأخر المستأجر رد الأموال في الموعد المحدد في العقد .

المطلب الثالث

تمييز عقد الإيجار التمويلي عما يشبهه به من عقود

نود ان نبين في هذا في هذا المطلب الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وكل من عقد الإيجار التشغيلي من جانب وعقد البيع بالتقسيط من جانب اخر وعلى التوالي :-

أولاً :- تمييز عقد الإيجار التمويلي عن عقد الإيجار التشغيلي :-
يعرف عقد الإيجار التشغيلي بأنه عقد بين المؤجر والمستأجر قصير الأجل يغطي مدة تقل كثيرا عن العمر الإنتاجي المتوقع للمعدات المؤجرة بموجبه يتم تأجير الأصول الثابتة إلى الغير نظير قيمة ايجارية محددة ومن أمثلته تأجير السيارات ومعدات البناء^(١) والإيجار التشغيلي هذا يمكن أن يتم كما يلي :-

١- د. فليح خلف -البنوك الإسلامية - عالم الكتب الحديثة للنشر والتوزيع - ص ٣٩٥
و د. حسين حسين شحاته - التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية - ص ٣ - بحث متوفر على الموقع
الأتى :-

- ١- من خلال منتج الأصول المؤجرة هذه كما هو الحال مثلا الحاسبات الالكترونية الضخمة والتي لا يكون مبررا لشرائها وبالذات عندما يكون استخدامها استخداما محدودا ولفترات زمنية قصيرة
- ٢- من خلال مؤجر يمارس هذا التأجير كنشاط رئيسي له حيث يقوم بشراء هذه الأصول ومن ثم تأجيرها لفترات محددة لمن يحتاج إلى ذلك ومقابل أجرة يتم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر لها
- ٣- من خلال مؤجر سبق له أن اشترى هذه الأصول لغرض استخدامها في ممارسة النشاط الأساسي الذي تقوم به وان نشاطه هذا يسمح له بتأجير هذه الأصول في فترات معينة لا يحتاج خلالها إلى استخدامها في نشاطه ومما تقدم يتضح لنا إن الإيجار التشغيلي هو عبارة عن إيجار عادي في شكل متطور يسمح للمشاريع التجارية أو الصناعية بسد حاجتها الضرورية من الآلات أو الأجهزة الإنتاجية عندما تكون أسعارها مرتفعة ولا تملك تلك الأموال اللازمة لشرائها وتتم الإجارة لمدة قصيرة قابلة للتجديد كما تؤجر الأموال الى عدة مؤسسات لان مدة الإيجار في هذا العقد لا تؤدي الى استهلاك العمر الافتراضي او القيمة الاقتصادية للمأجور
- وبالرغم من ان عقد الإيجار التشغيلي يتشابه مع عقد الإيجار التمويلي في الهدف الذي يتمثل في سد حاجة المشاريع التجارية والصناعية من الآلات والأجهزة إلا إن هناك اوجه اختلاف بينهما وكالاتي:-
- ١- مدة العقد :- في عقدا الإيجار التمويلي تكون مدة الإيجار طويلة أو متوسطة الأجل بشكل يؤدي الى استهلاك العمر الافتراضي للمال المؤجر أما في عقد الإيجار التشغيلي فان المدة تكون قصيرة مما يسمح بان يتم التأجير إلى عدة مستأجرين .

٢- الالتزام بصيانة المأجور:- تقضي القواعد العامة في عقد الإيجار بالزام المؤجر بإصلاح وترميم ما يحدث في المأجور من خلل يؤدي إلى إخلال في المنفعة منه وبذلك يقع على عاتقه الالتزام بصيانة المأجور . ويعتبر هذا الالتزام احد أوجه الاختلاف بين العقدين إذ تسري هذه القاعدة العامة في عقد الإيجار التشغيلي فيلتزم المؤجر بصيانة المأجور باعتباره مالك الأموال المؤجرة . أما في عقد الإيجار التمويلي فالطبيعة الخاصة له أدت الى نقل الالتزام من عاتق المؤجر الى عاتق المستأجر وذلك اما بناء على نص في القانون^(١) او بناء على بند صريح في العقد^(٢) مع تحمله كل ما يترتب على ذلك من نفقات ومصاريف ورسوم وضرائب

٣- حق الخيار :- يتميز عقد الإيجار التمويلي بأنه يمنح للمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار الحق في الخيارات الآتية :-

أ- شراء الأموال موضوع العقد بثمن يأخذ بعين الاعتبار بدلات الإيجار المدفوعة

ب-تمديد عقد الإيجار بشروط جديدة

ج- إعادة الأموال المؤجرة إلى مؤسسة التمويل التي تباعها تعود فتؤجرها الى شخص ثالث

ويعتبر حق الخيار أهم الشروط الأساسية لعقد الإيجار التمويلي وبدونه يفقد العقد صفته وهذا الحق ممنوح للمستأجر فقط ولا يتمتع به الا اذا قام بكافة الالتزامات التي يترتبها عليه العقد وفقا للشروط الاتفاقية المدرجة في العقد .

١- انظر المادة (٩) من القانون المصري والمادة (١٠ ب/ ٥) من القانون الأردني

٢- كما هو الحال في القانون اللبناني الذي لم ينص على الالتزام بالصيانة وانما ترك ذلك لاتفاق المتعاقدين

أما عقد الإيجار التشغيلي فلا يتمتع المستأجر بحق الخيار كما ورد أعلاه بل إن المستأجر ملزم عند انتهاء مدة العقد برد المأجور إلى المؤجر مع إمكانية تجديد العقد بنفس الشروط او بشروط مختلفة وفق ما يتفق عليه الطرفان (١) .

٤- **ملكية الأموال محل العقد** :- ان الأموال محل عقد الإيجار التمويلي يتم شراؤها من قبل المؤجر ثم يقوم بتأجيرها إلى المستأجر الذي قام باختيارها حسب حاجته وهذا ما اخذ به القانون اللبناني والأردني والفرنسي (٢) . أما المشرع المصري فقد جاء بحكم مختلف عن القوانين أعلاه إذا أجاز أن يؤجر المؤجر أموال مملوكة له او تلقاها من المورد (٣) .

أما الأموال محل عقد الإيجار التشغيلي لا يشترط ان يتم شراؤها من قبل المؤجر فيمكن أن تكون مملوكة له أو من أنتاجه .

ثانياً :- تمييز عقد الإيجار التمويلي عن عقد البيع بالتقسيط

البيع بالتقسيط هو البيع الذي يكون دفع الثمن فيه مجزئاً على عدة أقساط على أن يكون جزء من هذه الإقساط لاحقاً لتسلم المشتري للمبيع (٤) .

ومن التعريف يتضح لنا ان البيع بالتقسيط يتشابه مع عقد الإيجار التمويلي من حيث كيفية دفع الثمن على فترات زمنية معينة في العقد إلا انه بالرغم من التشابه أعلاه إلا انه هناك أوجه اختلاف بينهما ويتمثل فيما يأتي :-

١- د. حسين شحاتة - المصدر السابق - ص ٣

٢- انظر المادة (١) من القانون اللبناني والمادة (٣/٢) من القانون الأردني والمادة (١) من القانون الفرنسي

٣- انظر نص المادة (٢) الفقرة (١) من القانون المصري

٤- أستاذنا الدكتور جعفر الفضلي - البيع بالتقسيط دراسة في القانون المدني - بحث منشور في مجلة الرافدين -

كلية الحقوق - جامعة الموصل - العدد (١) - ١٩٩٦ ص ٣٢

١- **الطبيعة القانونية للإقسط النقديّة** :- في عقد الإيجار التمويلي تعتبر الأموال المدفوعة بصورة دورية بدل إيجار ولا يمثل جزء من ثمن المال موضوع العقد وعند انتهاء مدة العقد قانونا لا يصبح المستأجر مالكا للمال بالرغم من دفعه كامل بدلات الا إذا مارس حقه في الشراء وفقا لحق الخيار الممنوح له وفي هذه الحالة يتم دفع الثمن المتفق عليه في العقد مع الأخذ بنظر الاعتبار بدلات الإيجار المدفوعة كلاً أم جزءاً إذ يشتمل بدل الإيجار المرتفع على جزء مقابل استهلاك الأموال المؤجرة مما يسمح للمستأجر بشراء تلك الأموال بثمن منخفض يمثل ما يقابل الجزء الذي لم يتم استهلاكه خلال مدة الإيجار وهو ما يعرف بالقيمة المتبقية .

أما في عقد البيع بالتقسيط فإن الأقساط المدفوعة تعد جزء من ثمن المبيع وبتسديدها تنتقل الملكية إلى المشتري

٢- **نية المتعاقدين** :- في عقد الإيجار التمويلي تتصرف نية المتعاقدين إلى تمويل احدهما للأخر ومساعدته للحصول على بعض التجهيزات او الآليات التي لا يستطيع شراؤها مع إعطائه الحق في الخيار في امتلاكها بعد فترة من الاستعمال على سبيل الإيجار ^(١) . أما في عقد البيع بالتقسيط فأن نية المتعاقدين تتجه منذ البداية إلى التصرف بالأموال موضوع العقد عن طريق البيع والشراء مع تأجيل الوفاء بالثمن لمواعيد أو فترات محددة يتفق عليها المتعاقدان .

٣- **نقل الملكية** :- في عقد الإيجار التمويلي تعتبر الأموال موضوع العقد ملكا للمؤجر ويتم تأجيرها مع وعد ملزم للمؤجر بالموافقة على بيع تلك الأموال المستأجرة في نهاية المدة المحددة للعقد إذا مارس المستأجر الحق في الخيار

^١ - د. الياس ناصيف - مصدر السابق - ص ١٣٣

وأعلن عن رغبته في الشراء فيتم إبرام العقد ويلتزم بكافة الالتزامات القانونية وأهمها دفع الثمن وعليه تنتقل الملكية من هذا التاريخ وليس بأثر رجعي^(١)، أما في عقد البيع بالتقسيط فتنتقل ملكية الأموال بسداد جميع الأقساط من وقت البيع أي بأثر رجعي إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك^(٢).

٤- الإفلاس :- إن إفلاس المستأجر في عقد الإيجار التمويلي لا يؤثر على ملكية المؤجر لتلك الأموال إذ لا تدخل ضمن التفليسة ويحق للمؤجر استردادها من أمين التفليسة إذا تم إيقاع الحجز عليها لأنه يعتبر مالكا لها ولا تعتبر جزء من الضمان العام للمستأجر . أما في عقد البيع بالتقسيط فتدخل الأموال محل العقد ضمن الضمان العام للمفلس (المشتري) ولا يحق للبائع استردادها بل يحق له مطالبة المشتري مع سائر الدائنين الآخرين بالمتبقي من الثمن لأنه لا يعد مالكا للمال محل العقد

٥- تطبيق قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية :- في عقد الإيجار التمويلي إذا كانت الأموال محل العقد ذات طبيعة منقولة فلا نجد تطبيقا لقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية وذلك لان المؤجر يحتفظ بكامل ملكية الأموال موضوع العقد وبالتالي أي تصرف من المستأجر في الأموال لا يسري تجاه الشركة وذلك لاعتمادها مبدأ التسجيل في سجلات خاصة تثبت بها ملكية المؤجر للأموال تجاه الغير .

^١ - صفاء عمر خالد بلعوي - المصدر السابق - ص ٨٧

^٢ - انظر الفقرة (٣) من المادة (٥٣٤) من القانون المدني العراقي

أما في عقد البيع بالتقسيط فإذا تصرف المشتري بالمبيع إلى شخص ثالث حسن النية لا يستطيع البائع بالتقسيط استرداد الأموال من المالك الجديد لان له الحق بالاحتجاج بمبدأ الحيازة في المنقول سند الملكية .

٦ - العقار بالتخصيص :- العقار بالتخصيص هو كل منقول رصده مالكة لخدمة عقار مملوك له^(١) ومن التعريف يتضح لنا انه يجب لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص ان تتوفر فيه شرطان:-

١- ان يكون المنقول مملوك لمالك العقار

٢- ان يرصد المنقول لخدمة العقار او استغلاله

ففي عقد الايجار التمويلي اذا قام مالك العقار باستأجر أموال منقولة من شركة الايجار التمويلي ورصده لخدمة عقاره فلا تعتبر هذه المنقولات عقارا بالتخصيص وذلك لانتهاء الشرط الأول الا وهو أن يكون المنقول مملوكا لمالك العقار لان المنقولات في مثالنا أعلاه ملك لشركة التأجير التمويلي ، أما في عقد البيع بالتقسيط فإذا اشترى مالك عقار أموال منقولة بالتقسيط ورصدها لخدمة عقاره فتضفي عليها وصف العقار بالتخصيص تبعا لوحدة مالك العقار والمنقول .

المبحث الثاني

١- انظر المادة (٦٣) من القانون المدني العراقي

الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر في عقد الإيجار التمويلي والجزاء القانوني للإخلال بها

عقد الإيجار التمويلي من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة كل من المؤجر والمستأجر ، بحيث يمثل بعضها حقوقاً لأحد الطرفين والبعض الآخر التزامات عليه لمصلحة الطرف الآخر ونظراً للوظيفة الاقتصادية التي يلعبها عقد الإيجار التمويلي باعتباره أداة تمويل فقد انعكس ذلك على التزامات المستأجر إذ جاءت بعضها وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار بينما تميز البعض الآخر بالخصوصية التي تتلائم مع الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي ، وعليه ولتسليط الضوء على التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي سنتناولها في دراستنا لهذا المبحث حيث سنفرد لكل منها مبحثاً مستقلاً

المطلب الأول

الالتزام باستلام المأجور

يعتبر الالتزام باستلام المأجور أول أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار العادي والإيجار التمويلي، إذ تقضي القواعد العامة في عقد الإيجار^(١) أن يقع الالتزام بتسليم المأجور على عاتق المؤجر إلا أنه وللطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي فقد انتقل هذا الالتزام على عاتق المستأجر إذ تتفق التشريعات^(٢) الخاصة

١- انظر المادة (٧٤٢) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١

٢- انظر المادة (٨) من القانون المصري في شأن التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ تقابلها المادة (١٠)

ف(ب/١) من القانون الأردني للتأجير التمويلي رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ وكذلك المادة (٤) من القانون اللبناني في شأن

التأجير التمويلي رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩

بالإيجار التمويلي على إعفاء المؤجر من هذا الالتزام اذ يقع على عاتق المستأجر القيام باستلام الأموال المؤجرة من المورد بالحالة المتفق عليها . ونعتقد إلتزام المستأجر باستلام المأجور يبدو أمراً منطقياً لاسيما إذا عرفنا انه يقوم باختيار تلك الأموال طبقاً للمواصفات الفنية والتكنولوجية التي تلبى حاجته ويتحمل المستأجر كافة النفقات والمصاريف المترتبة على الاستلام .

ويتبع التزام المستأجر باستلام الأموال المؤجرة التزام آخر إلا وهو إعداد محضر^(١) يثبت فيه المستأجر حالة المال وذلك للتأكد من مدى مطابقته للمواصفات المتفق عليها وهذا يتطلب منه القيام بفحص ومعاينة الأموال عند استلامها فإذا تبين عدم مطابقتها للأموال للمواصفات المحددة وجب على المستأجر إثبات ذلك في محضر الاستلام لإعلام المؤجر بذلك .

ويرد الإخلال بهذا الالتزام في صورتين الأولى أن يهمل المستأجر فحص الأموال المؤجرة أو عدم إثباته حالة الأموال الحقيقية والعيوب الموجودة فيها عند الاستلام وهنا تقوم مسؤولية المستأجر في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة ولا يحق له فسخ العقد لعدم صلاحية المال المؤجر أما الصورة الثانية فتتمثل بامتناع المستأجر عند إعداد محضر الاستلام وهنا يكون قد تسلم المال دون أية تحفظات ولا يستطيع بعد ذلك الامتناع عن تنفيذ العقد^(٢) .

وتكمن أهمية المحضر في إن المؤجر لا يدفع ثمن المعدات إلا بعد تسلمه لمحضر الاستلام من قبل المستأجر ومن ناحية أخرى فإن محضر الاستلام يعد دليل قاطع على معرفة المستأجر بحالة المال وقبوله لها ، ويحق للمستأجر رفض

٣- ١ نظر المادة (٨) من القانون المصري والمادة (٤) من القانون اللبناني

١- د.نسرين سلامة محاسنه- التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه

الإسلامي - مجلة الحقوق - جامعة الكويت - المجلد ٣٢- العدد ٤-٢٠٠٨- ص ١٤٩

استلام الأموال اذا امتنع المورد عن تحرير المحضر الذي يثبت حالة الأموال المؤجرة وما به من عيوب إن وجدت

المطلب الثاني

الالتزام بدفع الأجرة

تعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المستأجر بتقديمه مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور^(١) ويعتبر التزام المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها من أهم التزاماته بل هو الالتزام الأساسي لاسيما اذا عرفنا ان عقد الايجار التمويلي من عقود المعاوضة .

وتتفق التشريعات المنظمة لعقد الايجار التمويلي^(٢) على التزام المستأجر بأداء الأجرة المتفق عليها اما بالنسبة لمقدار الاجرة ومواعيدها ومكان الوفاء بها فقد تركها المشرع لإطراف العقد عملا بمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ويتم تحديد الأجرة على أساس مدة العقد وبشكل يتناسب مع العمر الافتراضي الاستهلاكي للمعدات او الآلات او التجهيزات موضوع العقد .ويتم دفع الأجرة على شكل أقساط شهرية او نصف سنوية أو سنوية وفقا لاتفاق المتعاقدين وغالبا ما يتم دفع الأجرة مقدما ويبدأ ذلك مع استلام المستأجر للأموال المؤجرة ، وتتميز الأجرة في عقد الايجار التمويلي بأنها مرتفعة قياسا على عقد الإيجار العادي ويبدو ذلك منطقيا نظرا

٢- عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني -ج٦- دار النهضة العربية -١٩٦٣-

ص١٥٨

٣- انظر المادة (١١) الفقرة (١) من القانون المصري و المادة(١٠) الفقرة (ب/٢) من القانون الأردني

للوظيفية التمويلية للعقد اذ يدخل في تقدير الأجرة أجرة الانتفاع بالمعدات او الآلات او التجهيزات موضوع العقد بالإضافة إلى نسبة معينة تقابل استهلاك تلك الأموال وتكاليف إبرام العقد مع إضافة نسبة معينة من الإرباح التي تتوخاها الشركة من وراء استثمار أموالها في تمويل المشاريع التجارية او الصناعية وهو ما يسمى بهامش الربح .

ويجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للأجرة رغم عدم انتفاع المستأجر بالمال وهذا ما اخذ به المشرع المصري بنص المادة (١١) من قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ اذ نصت على انه "..... ويجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر القيمة الايجارية كاملة ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما ان السبب لا يرجع إلى المؤجر" ويشترط لاستحقاق المؤجر الأجرة كاملة في هذه الحالة إن يكون عدم انتفاع المستأجر بالأموال المؤجرة لسبب لايد للمؤجر فيه سواء كان السبب راجع إلى المستأجر نفسه او تابعيه وفي هذه الحالة يبقى المستأجر ملتزماً بأداء القيمة الايجارية في المواعيد المحددة على أن يخضم من القيمة المتبقية للإيجارات المبلغ الذي يقبضه المؤجر من التأمين^(١) .

فإذا لم يتم المستأجر بدفع الأجرة المحددة في المواعيد المتفق عليها فإنه يكون قد اخل بالتزامه ويحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني أو يطلب الفسخ مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى^(٢) . وبهذا أخذت القوانين المنظمة لعقد الايجار التمويلي أما استنادا إلى القواعد العامة في القانون المدني كما هو الحال في القانون اللبناني أو بإيراد نصوص صريحة كما فعل المشرع المصري إذا نصت المادة (١٩) من القانون المصري على انه "يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون

١- انظر المادة (٢١) من القانون المصري

٢- انظر المادة (٧٨٢) من القانون المدني العراقي

حاجة إلى أعذار أو اتخاذ إجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية: (١) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد وفقا للشروط المتفق عليها في العقد " .

وكذلك نصت المادة (١٩/أ) من القانون الأردني على ذلك بقوله " مع مراعاة أحكام الفقرة(ب) من هذه المادة يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة او بأشعار من المؤجر (إذا أجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات الآتية :- ٢- عدم دفع بدلات الإيجار وفقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير " .

ولضمان قيام المستأجر بتسديد بدلات الإيجار عليه تقديم ضمانات للمؤجر قد تكون عينية كأن يشترط المؤجر على المستأجر رهن اموال منقولة او عقارية وقد تكون شخصية تتمثل بتقديم كفيل يتعهد بدفع ما يمتنع او ما يعجز المستأجر عن تسديده وغالبا ما يكون الكفيل متضامن مع المستأجر بحيث يحق للمؤجر الرجوع على الكفيل دون الرجوع على المستأجر او الرجوع عليهما معا ، وعادة ما يتم ادراج مثل هذه الضمانات في العقد وفي حالة عدم الاتفاق عليها يتم الرجوع الى القواعد العامة التي لا تتعارض مع طبيعة عقد الايجار .

المطلب الثالث

الالتزام بالمحافظة على المأجور

إن دراسة الالتزام بالمحافظة على المأجور يتطلب منا التطرق إلى مسألتين هما كيفية استعمال المأجور وصيانته وهذا ما سنتناوله على التوالي :-

الالتزام باستعمال المأجور :-

يلتزم المستأجر باستعمال الأموال المؤجرة في الحدود التي يسمح بها العقد حيث يتم تحديد كيفية الاستعمال وعدد ساعات التشغيل والمستوى الفني للعمال والمكان الذي توضع فيه الأموال المؤجرة ومواعيد الصيانة الدورية فإذا لم يتفق المتعاقدان صراحة أو ضمناً على نوع الاستعمال وجب على المستأجر ان يستعمل الأموال المؤجرة بحسب ما أعدت له أو وفقاً لما يقتضيه العرف^(١) . ومتى تم تحديد طريقة الاستعمال امتنع على المستأجر إساءة استعمال الأموال المؤجرة أي استعمالها بصورة غير طبيعية كالألات الميكانيكية مثلاً حيث يكون لها نظام معين للتشغيل ولا يجوز تجاوز هذا النظام حتى لا يشكل إفراطاً في الاستعمال فيؤدي الى تقصير العمر الاستهلاكي للألة ويعرضها بشكل مستمر للتوقف أو الهلاك^(٢) .

وقد يتطلب استعمال الأموال المؤجرة الحصول على تراخيص أو إجراءات إدارية من جهات معينة كأن تكون الأموال (سيارات ،سفن ،طائرات) وهنا يقع على عاتق المستأجر الحصول على هذه التراخيص وما تتطلبه من رسوم ونفقات ويصدر الترخيص باسم المؤجر ويذكر فيه ان المال بحيازة المستأجر بموجب عقد الإيجار التمويلي^(٣) .

ويحتفظ المؤجر بحق التفتيش الدوري على الأموال وذلك للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزامه بحسن استعمال الأموال المؤجرة فإذا تبين له أن المستأجر قد اخل بالتزامه كان له أن يوجه إنذار للمستأجر بضرورة التقيد بالأصول والقواعد الفنية والإدارية أو طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى .ويجب على المؤجر عند

١- ١ نظر المادة (٩) الفقرة (١) من القانون المصري و المادة (١٠) الفقرة (ب/٣) من القانون الأردني

٢- د.نادر شافي -المصدر السابق- ص ٢٥

٣- انظر المادة (٢٩) من القانون المصري و المادة (١٥) الفقرة (ب) من القانون الأردني

استعمال حقه بالتفتيش الدوري عدم التعسف في استعمال هذا الحق بشكل يخل بانتفاع المستأجر من الأموال المؤجرة حيث لا يجوز للمؤجر أن يتجاوز في استعمال حقه حدود حسن النية .

الالتزام بصيانة الأموال المؤجرة :-

تتفق القوانين المنظمة لعقد الايجار التمويلي على إلزام المستأجر بصيانة الأموال المؤجرة وملحقاتها وهذا على خلاف القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار العادي والتي تفرض هذا الالتزام على عاتق المؤجر^(١) ويبدو ذلك منطقياً نظراً للطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد الايجار التمويلي بالإضافة إلى إن المستأجر هو الذي يقوم باستلام الاموال محل العقد وهو الذي يقوم بالتأكد من صحتها وخلوها من العيوب التي تؤثر في استعمالها وعليه فيلتزم بصيانة وإصلاح المعدات لما يتمتع به من خبرة في مجال تشغيلها وصيانتها .

وهذا ما أشارت إليه المادة (٩) من القانون المصري إذ نصت على انه "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الإغراض التي أعدت لها وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول " وكذلك نص المادة (١٠) الفقرة (ب/٥) من القانون الأردني التي نصت على انه "يلتزم المستأجر بصيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير واسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه "

١- انظر المادة (٧٥٠) الفقرة (١) من القانون المدني العراقي ولمزيد من التفصيل راجع د.جعفر الفضلي - الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل - ط(٢) - الجبل العربي - الموصل - العراق ص٤٣ - ٤٥ ود.عصمت عبد المجيد - شرح إحكام عقد الإيجار - المكتبة الوطنية - بغداد - ٢٠٠٢ - ص٩٣

أما بالنسبة للقانون اللبناني فلم يتطرق الى تنظيم التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح تاركاً ذلك لاتفاق المتعاقدين اذ عادة ما يتقل المؤجر كاهل المستأجر بأعمال الصيانة سواء كانت ضرورية ام غير ضرورية وسواء أكانت كبرى ام صغرى بموجب بنود واضحة وصريحة في عقود الإيجار التمويلي ويحتفظ المؤجر بحقه بالتفتيش الدوري من اجل التأكد من قيام المستأجر بالتزامه بالصيانة بالشكل المتفق عليه .

وحتى يكون تنفيذ المستأجر لالتزامه بالصيانة والإصلاح صحيحاً يجب أن يتم وفقاً لتعليمات المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها ويحق له متابعة تنفيذ هذه التعليمات من خلال شرط يوضع في العقد ولا يعتبر ذلك تعرضاً للمستأجر في استعماله للمال المؤجر مادامت تتم في الفترات المحددة وبالطريقة المتفق عليها في العقد تنفيذاً لحق المؤجر في الرقابة لتجنب سوء الاستعمال او الإهمال في الصيانة .

اما اذا أهمل المستأجر تنفيذ التزامه بالصيانة وترتب على ذلك هلاك الأموال المؤجرة فإنه يتحمل المسؤولية المدنية عن ذلك ، ويستمر في أداء القيمة الإيجارية او الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين ويحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار التمويلي اذا أهمل او امتنع المستأجر عن القيام بأعمال الصيانة ضمن المدة المحددة او ضمن مدة معقولة وأدى ذلك إلى هلاك المأجور (١) .

وبعد ان تبين لنا حكم القانون في حالة هلاك المأجور بفعل المستأجر لابد من معرفة حكم القانون في حالة هلاك المأجور بسبب لا دخل للمستأجر فيه ، اذ عالجت القوانين المنظمة لعقد التأجير التمويلي هذه المسألة بنصوص صريحة

١- انظر المادة (١٩) الفقرة (٣) من القانون الأردني

حيث نصت المادة (١٠) من القانون المصري على انه ".....ويتحمل المؤجر تبعة 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 والثلث المحدد به "

ومن النص يتضح لنا إن المشرع المصري طبق القواعد العامة في عقد الإيجار وحمل المؤجر تبعة هلاك المأجور إذا كان الهلاك راجعا إلى سبب لا دخل لإرادة المستأجر فيه باعتباره مالكا لهذا المال ويعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون اذا هلك المال المؤجر هلاكا كلياً

أما بالنسبة للقانون الأردني فقد نصت الفقرة (ب) من المادة (١٤) منه على (إن هلاك المأجور أو استحالة استعماله وفقاً للغايات المقررة له بعد تسلمه ولو كان ذلك عائد لظروف قاهرة أو لسبب أجنبي خارجي لايد له فيه لايغفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير و لا يتيح له المطالبة بفسخه مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك)

وكذلك القانون اللبناني فقد نصت المادة (٤) منه على انه ".....وتقع كذلك مخاطر هلاك المال المؤجر على المستأجر حتى لو حصل ذلك نتيجة فعل خارج عن إرادته "

ومما تقدم يتضح لنا ان القانون اللبناني والأردني ألقى تبعة هلاك المأجور لسبب خارج عن إرادة المستأجر سواء كان قوة قاهرة ام سبب أجنبي على المستأجر وذلك خلافاً للقانون المصري وللقواعد العامة في عقد الإيجار وبالتالي فان المستأجر لايغفى من التزاماته ويبقى ملزماً بالاستمرار بها ولا يستطيع التوقف عن دفع

الأجرة بسبب عدم استفادته من الأموال المؤجرة التي تعرضت للهلاك ويسري تحمل المستأجر لمخاطر الهلاك سواء أكان الهلاك كلياً أم جزئياً فلا يستطيع المستأجر في حالة الهلاك الجزئي للمال المؤجر أن يطلب تخفيض بدل الإيجار بنسبة الهلاك الحاصلة لذلك المال ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد .

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فلم يتطرق إلى موضوع هلاك الأموال المؤجرة تاركاً ذلك لاجتهاد الفقه الفرنسي الذي طبق القواعد العامة في مسألة هلاك الأموال نتيجة القوة القاهرة والتي تقضي بتحمل المؤجر مسؤولية الهلاك إلا أنه ومع ذلك تنص عقود الإيجار التمويلي الفرنسية على استبعاد هذه القاعدة وإلقاء المسؤولية على عاتق المستأجر^(١) .

إضافة إلى ما تقدم يتحمل المستأجر أية مسؤولية ناشئة عن حراسة الأموال المؤجرة وما تلحقه من إضرار بالغير وفقاً لما أشارت إليه المادة (١٠) من القانون المصري إذ نصت على أنه "يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تسببها الأموال المؤجرة وفقاً لإحكام القانون المدني" وكذلك نص المادة (٤) من القانون اللبناني التي نصت على أنه "تنتقل حراسة الأموال المؤجرة إلى المستأجر فور استلامه لها بموجب محضر وتترتب عليه بالتالي أية مسؤولية ناشئة عن هذه الحراسة" وكذلك نص المادة (١٤) الفقرة (ج) من القانون الأردني التي نصت على أنه "يتحمل المستأجر مسؤولية أي أضرار قد تلحق بالغير نتيجة حيازته للمأجور أو انتفاعه به "

المطلب الرابع

الالتزام برد المأجور

١- نقلاً عن د. نادر شافي - المصدر السابق - ص ٢٨٥

يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة الايجار التمويلي مالم يرغب بشرائه أو تجديد العقد وذلك لان عقدااليجار التمويلي من عقود المدة التي تنتهي بانقضاء المدة وهذا ما اخذ به المشرع المصري في المادة (٢٠) منه حيث نصت على انه "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 ٠٠٠٠٠٠" وكذلك نص المادة (١٠) الفقرة (٦) من القانون الأردني التي نصت على انه "يلتزم المستأجر بإعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد الايجار أو في الحالات المحددة في هذه القانون"^(١).

ومما تقدم يتضح لنا انه يجب على المستأجر رد الأموال المؤجرة إذا لم يستخدم حق الخيار ويتم الرد بالحالة المتفق عليها وليس بالحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد وهذا جاء مخالفا لما تقضي به القواعد العامة في عقد الإيجار والتي توجب على المستأجر رد المأجور في الحالة التي تسلمها عليها وذلك انسجاما مع طبيعة عقد الايجار التمويلي التي تفرض على المستأجر رد المعدات عند انتهاء عمرها الافتراضي .

وإذا اخل المستأجر بالتزامه بالرد فإنه يحق للمؤجر إن يطالب بالتنفيذ العيني متى كان التنفيذ ممكنا وان يطالب بالتعويض عن الإضرار التي ترتبت نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه وإذا كانت الأموال المؤجرة منقولة وامتنع المستأجر عن ردها جاز للمؤجر طلب تحريك الدعوى الجزائية بحق المستأجر بتهمة ارتكابه جريمة تبديد الأموال المنقولة(خيانة الأمانة) وهذا ما أشارت إليه المادة (٢٠) من القانون

٢- المشرع اللبناني لم يورد نص بالالتزام بالرد في قانون التأجير التمويلي وإنما طبق القواعد العامة في عقد الإيجار في القانون المدني

المصري إذ نصت على انه "٠٠٠.٠٠٠ وإذا امتنع المستأجر عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم ويتبع في شأن هذه العريضة الإجراءات والإحكام المنصوص عليها في المادة (١٩٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية "

الخاتمة

في ختام هذا البحث نورد أهم النتائج التي توصلنا إليها والتوصيات المقترحة :-

أولاً:- النتائج

- ١- عقد الإيجار التمويلي هو عقد ينتقل بمقتضاه إلى أحد الأطراف (المستأجر) حق استخدام أصول معينة مملوكة للطرف الثاني (المؤجر) خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة المتفق عليها مع منح المستأجر حق الخيار بين شراء هذه الأصول أو تجديد العقد أو إعادة تملك الأصول .

٢- يعتبر عقد الايجار التمويلي اداة تمويل بديلة عن الطرق التقليدية لتمويل وهو من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي ويتميز بوجود حق الخيار الممنوح للمستأجر في تملك الاموال في نهاية العقد .

٣- وجدنا انه من الضروري للتمييز بين عقد الايجار التمويلي وبين العقود المشابهة له فأفردنا لذلك مطلباً خاصاً تناولنا فيه تمييزه عن الايجار التشغيلي وعن البيع بالتقسيط . فانتهينا الى ان الايجار التشغيلي يختلف عن الايجار التمويلي من حيث مدة العقد وحق الخيار وملكية الاموال محل العقد والالتزام بصيانة المأجور اما البيع بالتقسيط فيختلف عن الايجار التمويلي من حيث الطبيعة القانونية للاقساط النقدية ونية المتعاقدين وتاريخ انتقال الملكية والافلاس والقفار بالتخصيص وتطبيق قاعدة الحيازة في النقول سند الملكية .

٤- بالرغم من الاهمية التي يتصف بها عقد الايجار التمويلي الا ان المشرع العراقي لم يتناول احكامه بالتنظيم

٥- يختلف الايجار التمويلي عن الايجار العادي من حيث الالتزامات الملقاة على المستأجر من حيث ان الالتزام بالتسليم محل العقد يقع على عاتق المستأجر خلافا للقواعد العامة في عقد الايجار التي تلزم المؤجر بذلك وكذلك الاجرة تكون مرتفعة قياساً على الايجار العادي فيدخل في تقديرها (اجرة الانتفاع +نسبة معينة تقابل استهلاك الاموال +تكاليف ابرام العقد +هامش الربح) ، كما ان الالتزام بصيانة المأجور يقع على عاتق

المستأجر خلافا للقواعد العامة واخيرا تختلف التشريعات في مسألة الهلاك اذا كان بسبب لا دخل للمستأجر فيه حيث يطبق القانون المصري القواعد العامة في عقد الايجار وتحمل المؤجر تبعة الهلاك اما القانون الفرنسي فلم يتطرق للموضوع تاركا الامر لاجتهاد الفقه الذي طبق القواعد العامة في عقد الايجار وتحمل المؤجر تبعة الهلاك وان كان الجاري في عقود الايجار التمويلي هو استبعاد القاعدة وتحميل المستأجر تبعة الهلاك اما بالنسبة للقانونين اللبناني والأردني فقد ألقى بتبعية الهلاك على عاتق المستأجر

ثانيا :-التوصيات

من خلال دراستنا لموضوع التزامات المستأجر في عقد الايجار التمويلي اتضح لنا ان العقد يحقق من الفوائد وله من المزايا ما يحث على تطبيقه والتعامل به إلا اننا نرى انه قبل ذلك لابد من ايلاء الموضوع أهمية خاصة بنشر الوعي والثقافة القانونية الخاصة بهذا النوع من العقود في مجتمعنا وبالأخص في المرحلة الحالية وذلك تشجيعا للاستثمار في العراق لاسيما اذا عرفنا انه يعد خطوة نحو تعزيز الاستثمار وتوظيف رؤوس الأموال في ظل ارتفاع إثمان المعدات والآلات الإنتاجية الحديثة اللازمة للمشاريع الإنتاجية ، الأمر الذي يتطلب من المشرع العراقي التدخل لتنظيم أحكام عقد الإيجار التمويلي بقانون خاص أسوة بباقي التشريعات العربية والأجنبية مع الأخذ بنظر الاعتبار مسألتين هما :-

- ١- ان التزام المستأجر بدفع الأجرة لايسقط اذا اختار عدم الانتفاع لسبب يتعلق به اما اذا كان تعطيل الانتفاع راجعا للمؤجر او للقوة القاهرة او فعل الغير فيحق للمستأجر عدم دفع الاجرة لفوات المنفعة
- ٢- يتحمل المستأجر تبعه هلاك المأجور ويبقى مسئولا عن التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر الا اذا كان سبب الهلاك يعزى للمؤجر او فعل الغير او القوة القاهرة

المصادر

الكتب القانونية :-

- ١- د. الياس ناصيف -العقود الدولية عقد اليزنغ او عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن ط٢ -منشورات الحلبي الحقوقية -لبنان -٢٠٠٥
- ٢- د. باسم محمد صالح -القانون التجاري (القسم الأول) -ط٢- مطبعة جامعة بغداد -١٩٩٢

- ٣- د. جعفر الفضلي - الوجيز في شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المدني العراقي وقانون إيجار العقار المعدل ط٢-الجيل العربي - الموصل- العراق - ٢٠٠٢
- ٤- د. طلبة عبد العال طلبة - الإجارة وما يتعلق بها من أحكام ط١- المتحدون للطباعة- ٢٠٠٤.
- ٥- د. عبد الرزاق احمد السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني- ج٦- دار النهضة العربية - ١٩٦٣-
- ٦- د. عصمت عبد المجيد بكر- شرح أحكام عقد الإيجار - المكتبة الوطنية - بغداد - ٢٠٠٢
- ٧- د. فليح حسن خلف - البنوك الإسلامية - عالم الكتب الحديثة - بدون سنة طبع
- ٨- د. نادر شافي عبد العزيز شافي - عقد الليزنغ (دراسة مقارنة) - ج١- المؤسسة الحديثة للكتاب - طرابلس - لبنان - ٢٠٠٤.

البحوث والمقالات :-

- ١- د. جعفر الفضلي - البيع بالتقسيط دراسة في القانون المدني العراقي - بحث منشور في مجلة الرافدين - كلية القانون - جامعة الموصل - العدد (١) - ١٩٩٦.
- ٢- د. حسين حسين شحاتة - التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية - بحث متوفر على الانترنت على الموقع الأتي :-
www.darelmashora.com

٣- د.سعيد عبد الخالق -التأجير التمويلي كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته -مقال متوفر على الانترنت على الموقع الأتي:-

http://www.tashreaat.com/view_studies2.asp?id=20&std_id=24

٤- د.نسرین سلامة محاسنة- التأجير التمويلي في القانون الأردني -مقارنة بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي - بحث منشور في مجلة الحقوق جامعة الكويت- المجلد ٣٢ - العدد٤السنة ٢٠٠٨.

٥- د . نجلاء توفيق نجيب -الجوانب القانونية لعقد الايجار التمويلي دراسة مقارنة -بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق -كلية الحقوق -جامعة كربلاء - المجلد (١)-العدد (١)-٢٠٠٩

٦- د هاني دوبدار - التأجير التمويلي من الوجهة القانونية -بحث مقدم الى مؤتمر الجديد في عمليات المصارف-جامعة بيروت العربية -٢٠٠١
٧- المحامي يوسف محمد نيرباني -عقد التأجير التمويلي -مقال متوفر على الانترنت على الموقع الأتي:-

<http://algeriedroit.ahlamontada.com/montada-f2/topic-t334.ht>

الرسائل الجامعية :-

١- صفاء عمر خالد بلعاوي-النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي- رسالة ماجستير في المنازعات الضريبية بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية -فلسطين -٢٠٠٥

القوانين :-

- ١- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١
- ٢- قانون التجارة العراقي رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤
- ٣- القانون الفرنسي للتأجير التمويلي رقم ٤٥٥ لسنة ١٩٦٦
- ٤- القانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي
- ٥- القانون اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ يرمي إلى تنظيم عمليات الإيجار
التمويلي
- ٦- قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨
- ٧- التقنين التجاري الموحد بالولايات المتحدة الأمريكية

"Tenant commitments in financing rent contract"**"Abstract"**

Projects increasing that needs to financing resources are more flexible and responding for it's growth and expansion requirements in keeping what the world witnesses from quick development in production and marketing technology and rising of obtainment cost on capitalism assets to avoid many accompanying obstacles for traditional financing tools. The research imposed on us searching for financing tools with new legal concepts for this reason financing rent contract came out which is not considered that to be financing tool .the financial foundations rent some supplies ,tools ,devices and the tasks to their agents during specific period of time for rent value that already agreed on it and giving the tenant the options right between purchasing these assets or renewal the contract or it's returning back for these assets.

For the economic function which plays by the financing rent contract as a tool of investments financing so it's legal rules were partially different of organizing legal rules for normal rent contract especially relating with the rights and obligations resulting on both sides of the contract with the form that matching with financing rent contract, most Arabic and international legislations has already dealt with organizing , otherwise the Iraqi legislator doesn't deal with the rules while the matter was getting our concern. we think to searching in one legal sides that relating with financing rent contract, it was the obligations on the tenant .