

حماية عقد الإيجار التمويلي من الفسخ  
*Protecting the finance lease contract from termination*بحث مقدم من قبل  
م.د. علاء متعب أبو كيف  
جامعة واسط / كلية القانون

## الخلاصة :

إن عقد الإيجار التمويلي يتيح للمستأجر استخدام أصل شيء معين مقابل دفعات منتظمة يتم الاتفاق عليها سابقاً مع المؤجر مع إمكانية تملكه في المستقبل، كما يعتبر هذا العقد التزاماً قانونياً بين المؤجر والمستأجر، يهدف إلى تحقيق مصالح متبادلة. وأن ضمان استمرارية هذا العقد وتقاضي الفسخ، يجب على كلا الطرفين الوفاء بالالتزامات العقدية التي تم الاتفاق عليها وبحسن نية، لتجنب أي إخلال يؤدي إلى طلب الفسخ. أما في حالة أخلال أحد الطرفين في تنفيذ التزامه يقع التزام على الطرف الآخر إصدار إنذار رسمي يطالبه الوفاء بالتزامه خلال فترة محددة قبل اللجوء إلى الفسخ.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الإيجار، البيع الإيجاري، عقد الإيجار المقترن بالبيع، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، الفسخ.

**Abstract:**

The financial lease contract allows the lessee to use a specific asset in exchange for regular payments previously agreed upon with the lessor with the possibility of owning it in the future. This contract is also considered a legal obligation between the lessor and the lessee, aiming to achieve mutual interests. To ensure the continuity of this contract and avoid termination, both parties must fulfill the contractual obligations that have been agreed upon in good faith, to avoid any breach that leads to a request for termination. However, in the event that one of the parties fails to implement its obligation, the other party is obligated to send an official warning demanding that it fulfill its obligation within a specific period before resorting to termination.

**Keywords:** Sales lease contract, curtain lease contract for sale, lease contract associated with sale, lease contract ending in ownership, Avoidance.

## المقدمة

### أولاً: موضوع البحث

يعد عقد الإيجار التمويلي من أحد الأدوات المالية الحديثة الذي تساهم بتمويل الأصول والمعدات والعقارات ودعم الاستثمارات وتوفير السيولة، مما يتيح هذا العقد للمستأجر الاستفادة منها خلال فترة محددة يتم الاتفاق عليها مقابل دفعات مالية مع إمكانية المستأجر تملكها عند الوفاء بجميع الالتزامات، كما أن حماية عقد الإيجار التمويلي من الفسخ يعتمد على أنظمة قانونية تحدد حالات الفسخ المنشورة، وكذلك الشروط التعاقدية الذي تمنع الإنتهاء الغير مبرر، إضافةً إلى ذلك الضمانات التي تهدف إلى حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، ومن خلال هذه الوسائل المنصوص عليها، يتم تحقيق التوازن بين حقوق المؤجر في استرداد الأصول عند الإخلال بالعقد، وحقوق المستأجر في استكمال الانتفاع بها وفقاً للشروط المتفق عليها، كما في حالة قيام المؤجر بشراء سيارة ثم يؤجرها إلى سائق بمبلغ معين خلال مدة معينة وأن التزام السائق بدفع جميع الأجرة خلال المدة المتفق عليها تصبح السيارة ملكاً له، وبهدف المحافظة على السيارة من إهمال السائق يبرم المؤجر مع السائق عقداً ينص على أنه بعد مدة معينة من الزمن تصبح هذه السيارة ملكاً للسائق، فإذا تبين أن مثل هذا العقد يجعل السائق يحافظ على هذه السيارة، لأنها سوف تصبح ملكاً له، فهذه الملكية تدفعه إلى أن يحافظ عليها باعتباره سيدملها أكثر من محافظته في حالة شعوره بأنه مستأجر.

### ثانياً: أهمية الدراسة

تتمثل أهمية هذا البحث في الجانب النظري من أجل محاولة وضع نظام قانوني يعالج مسألة فسخ عقد الإيجار التمويلي في الوقت الذي لا توجد فيه قوانين خاصة تعالج هذا الموضوع، ويتم ذلك عند الاطلاع على موقف القوانين المقارنة وراء الفقه القانوني من هذا الموضوع، من أجل الوصول إلى رؤية شاملة عنه ثم صياغة هذه الرؤى بمقترنات، أما بالنسبة للجانب العملي حيث يتمثل بأن هذا البحث يحاول البقاء على عقد الإيجار التمويلي منتج لأثاره وذلك من خلال محاولة تقليل حالات اللجوء للفسخ من أجل المحافظة على مصلحة الطرفين وكذلك التغلب على الصعوبات التي تواجه تطبيق هذه الحماية، مع بيان الحلول والممارسات المناسبة التي تهدف استمرارية هذا العقد وتعزز الثقة في سوق التمويل.

### ثالثاً: مشكلة البحث

إن مشكلة هذا البحث تتمثل بعدم وجود تنظيم قانوني خاص بعقد الإيجار التمويلي يهدف إلى إيجاد البيئة سلية وحماية مصلحة الأطراف من الفسخ.

### رابعاً: منهجية الدراسة

إن دراسة موضوع حماية عقد الإيجار التمويلي من الفسخ تتطلب منا أتباع منهج البحث المقارن، وذلك عن طريق محاولة جمع بين عناصر هذا الموضوع المنتشرة بين مختلف القوانين هذا لا يقف عند القوانين المدنية الوطنية فحسب بل سوف يمتد ليشمل القانون المدني العراقي والقانون المدني المصري والقانون الفرنسي.

### خامساً: خطة البحث

من أجل الإحاطة بهذا الموضوع، فإننا سوف نتناوله في مبحثين، نتناول في المبحث الأول ماهية عقد الإيجار التمويلي، أما المبحث الثاني الآليات القانونية لحماية استمراريته عقد الإيجار التمويلي.

### المبحث الأول/ ماهية عقد الإيجار التمويلي

يُعد عقد الإيجار التمويلي من العقود الحديثة نسبياً في ظل التطورات الاقتصادية والصناعية العالمية وذلك لحاجة المشاريع إلى تمويل الاستثمارات والمشروعات الإنتاجية من أجل تلبية حاجات الأفراد، ويعتبر عقد الإيجار التمويلي نوع من أنواع التمويل العيني الذي يتيح للمستأجر فرصة من أجل تنفيذ مشروعه التجاري جديد أو تطوير مشروع تجاري القائم من خلال استبدال المعدات والمكان دون أن يتحمل المستأجر تكاليف شرائها دفعه واحدة عن طريق ضمان حقوق المؤجر من خلال احتفاظه بملكية المعدات حتى سداد الثمن؛ لذلك سوف أحاول بيان ذلك من خلال تقسيم هذا المبحث على النحو الآتي.

### المطلب الأول/ مفهوم عقد الإيجار التمويلي

يعتبر عقد الإيجار التمويلي سبب مباشر للبيع بين المؤجر والمستأجر، وأن عقد الإيجار التمويلي عقد صحيح غير مخالف للنظام العام والأداب العامة لأنه كل ما يتطلبه القانون موجوداً في هذا العقد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى أن العلاقة بين عقد الإيجار التمويلي وعقد البيع لا تتفق على هذا الحد، إذ أن الأول يؤثر تأثيراً مباشراً على الثاني كما أن تكوين عقد الإيجار التمويلي يتوقف على إبرام عقد بيع، لكي نتفق على معنى الإيجار التمويلي لابد من بيان تعريف عقد الإيجار التمويلي؛ لذلك سوف أحاول بيان هذا المطلب على النحو الآتي.

### الفرع الأول/ تعريف عقد الإيجار التمويلي

إن عقد الإيجار التمويلي يعتبر من أهم الوسائل الهدفية إلى تمويل أي مشروع تجاري، حيث يرتب هذا العقد التزامات مترابطة تقع على طرفيه كل من المؤجر والمستأجر، ويلتزم الأول بتمويل شراء أما الطرف الثاني يكون له الحق في الاستخدام، مقابل التزامه بدفع القيمة المتفق عليها عند إبرام عقد الإيجار التمويلي، كما أن هناك تسميات متعددة لعقد الإيجار التمويلي وقد أطلق عليه البعض عقد الإيجار الساتر للبيع أو الإيجار المقترب بالبيع أو الإيجار الذي ينتهي بالتملك. وعرف المشرع الفرنسي عقد الإيجار التمويلي في قانون الإيجار التمويلي رقم 665 الصادر في 4 يوليو 1972 في المادة (1-431) منه على أنه " كل عملية تأجير للسلع التجهيزية أو المعدات أو الآلات التي تمكّن المستأجر، كيما كان

تكييف تلك العمليات، من أن يتملك في تاريخ يحدده مع المالك كل أو بعض السلع المؤجرة لقاء ثمن متفق عليه يراعي فيه جزءاً على الأقل من المبالغ المدفوعة على سبيل الإيجار". وأن هذا التعريف يخص الأدوات أو المعدات والإيجار يكون بقصد التملك أما إذا كان الإيجار التمويلي يتعلق بعقار فقد نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على انه "كل عملية تأجير للعقارات المعدة لعرض مهني، تم شراؤها من طرف المالك أو بُنِيت لحسابه، إذا كان من شأن هذه العملية، كيما كان تكييفها، أن تتمكن المستأجر من أن يصبح مالكاً لكل أو بعض الأموال المؤجرة على أبعد تقدير عند انتهاء المدة المحددة للإيجار". أما القانون المصري فقد عرف عقد الإيجار التمويلي بموجب قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم (176) لسنة 2018 في المادة (1/7) على انه "عقد ينشأ بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر، أو الذي يتم بمقتضاه نقل أصل قام المؤجر بشرائه بنقل من المستأجر بموجب يتوافق نفاذة على إبرام عقد تأجير تمويلي لغرض استخدامه في القيام بأنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدمية، وذلك لمدة محددة وبإيجار معين، وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالشمن المحددين في العقد". أما المشرع العراقي فإنه لم يعرف هذا النوع من العقود ويرجع ذلك لسبب عدم وجود التنظيم التشريعي لهذا العقد وبعد هذا نقص تشريعي يجب على المشرع تلافيه وإصدار احكام خاصة بعهد الإيجار التمويلي. أما عن موقف الفقه فقد تعددت تعاريف الفقه لعقد الإيجار التمويلي، فقد عرف على انه " عمليات تأجير أموال منقوله أو عقارية يقوم المؤجر بشرائها من أجل ذلك التأجير على ان تسمح تلك العمليات للمستأجر بتملك الأموال المؤجرة في نهاية مدة الإيجار"<sup>(1)</sup>، وعرفه ايضاً بأنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات المستحقة عليه طوال مدة العقد في مواعيدها المحددة تنتقل اليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبلغ اخر عند نهاية العقد أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار التمويلي فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر"<sup>(2)</sup>، وعرفه ايضاً بأنه "عقد يلتزم فيه أحد الأشخاص بتمويل استقلال منقول أو عقار في مشروع اقتصادي يحتفظ فيه الممول بملكية المال ضمن لاستفادة حقوقه قبل المستفيد"<sup>(3)</sup>. وأخيراً يمكننا تعريف عقد الإيجار التمويلي بأنه عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر بأن يؤجر المؤجر عين معينة مقابل أجرة متفق عليها يدفعها المستأجر خلال فترة متفق عليها سابقاً، وعند وفاة المستأجر بالتزامه يصبح مالكاً لذلک العين.

#### الفرع الثاني/ خصائص عقد الإيجار التمويلي

يعد عقد الإيجار التمويلي من العقود المركبة إذ يجمع العديد من العمليات التعاقدية وهذا أدى إلى ظهور نظام قانوني خاص به في بعض الدول من أجل تمييزه عن غيره من العقود، ومن أهم وأبرز الخصائص التي يتمتع بها عقد الإيجار التمويلي ما يلي:

أولاً: و يعد عقد الإيجار التمويلي من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي بحيث أن شخصية لكل طرف من أطراف هذا العقد محل اعتبار للطرف الآخر، كما أن المستأجر لا يقدم طلب الحصول على تمويل، الا من خلال شركة ذات سمعة وثقة عالية، والهدف من ذلك الابتعاد عن حدوث منازعات بين أطراف عقد الإيجار التمويلي وتعطيل مشروع المستأجر، وخاصة اذا كان المستأجر يهدف الى تطوير مشروع عن طريق هذا المال، وأن حدوث أي نزاع أو غلط من طرف عقد الإيجار التمويلي يكون هذا العقد قابلاً للإبطال من قبل الطرف الآخر<sup>(4)</sup>.

ثانياً: كما يعد عقد الإيجار التمويلي وسيلة من وسائل التمويل لأصحاب المشاريع من أجل شراء معدات أو الآلات أو عقارات لا يمكنهم شرائها، حيث يكون الهدف الأساس من هذا العقد هو التمويل والحصول عليها عن طريق التأجير، لذا فإن المؤجر يقوم بتمويل المشاريع الخاصة بالمستأجر.

ثالثاً: يحرص المؤجر على الاسترداد الكافية للأموال التي تم اتفاقها على هذا العقد مع الفوائد اضافه الى هامش الربح، ويكون ذلك مكفول بضمانات ومن اهم هذه الضمانات الاحفاظ بملكية العين المؤجرة<sup>(5)</sup>.

#### المطلب الثاني/ الأساس القانوني لحماية عقد الإيجار التمويلي

يسند هذا الأساس إلى طبيعة العقد بوصفه أداة تمويلية وتحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر في استرداد حقوقه المالية، ومصلحة المستأجر في الاستفادة من العين المؤجرة دون التعرض للخطر وفسخ العقد، وتتبع هذه الحماية من القواعد العامة للعقود التي تلزم فيها الأطراف بتنفيذ التزاماتهم بحسن نية. لذلك سوف أحوال بيان ذلك من خلال تقسيم هذا المطلب على النحو الآتي.

#### الفرع الأول/ التزامات الأطراف في عقد الإيجار التمويلي

يرتب عقد الإيجار التمويلي التزامات متبادلة على أطراف العقد وهما المؤجر وغالباً ما تكون (شركة تمويل) والمستأجر (المستفيد من العين المؤجر)، ويمكن توضيح هذه الالتزامات على النحو الآتي:

أولاً: التزامات المؤجر: أن عقد الإيجار التمويلي يقوم تأجير آلات أو معدات أو عقارات ويكون المؤجر قد اشتراها من أجل تأجيرها مع الاحفاظ بالملكية، وعليه فإن هذا العقد يترتب على المؤجر التزام بتسليم المأجور بنفس الحالة التي كان عليها وقت إبرام عقد الإيجار ولم يلزمته بتسليم المأجور بحالة يصلح معها لتحقيق ما أعد له من منفعة، فيكون للمؤجر حتى يكون قد أوفى بالتزامه أن يسلم المأجور بالحالة كان عليها وقت إبرام العقد ولا يهم أن تكون هذه الحالة يصلح أم لا تصلح للانتفاع، وهذا ما نصت عليه المادة (742) من القانون المدني على أنه "على المؤجر بعد قبضه الاجر المسمى المشروع تعجليه، أن يسلم المأجور للمستأجر بالحالة التي عليها وقت العقد فان كانت قد تغيرت بفعله أو بفعل غيره تغيراً يخل بالمنفعة المقصودة فالمستأجر مخيراً ان شاء قبله وان شاء فسخ الاجارة". أما إذا هلك المأجور وكان الهملاك كلياً يؤدي الى

انفساخ العقد وبالتالي انقضاء التزامات كلا الطرفين، وهذا ما نصت عليه المادة (١٧٥١) من القانون المدني العراقي على انه "إذا هلك المأجور في مدة الايجار هلاكا كليا ينفسخ العقد من تلقاء نفسه". أما إذا كان الهلاك الجزئي، لا يجوز المستأجر اي فوات المنفعة المقصودة وذلك بقصانها فليس للمستأجر اجراء المأجور على اجراء الترميم بل ترك له الخيار في ذلك، فاذا لم يقم المأجور بالترميم يكون مخيرا بين فسخ العقد أو المطالبة بانفاساح الاجرة وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (١٧٥١) من القانون المدني العراقي على انه "اما إذا أصبح في حالة لا يصلح معها للانتفاع الذي اجر من اجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك جاز له إذا لم يقم المأجور في ميعاد مناسب بإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها أن يطلب اما نقص الاجرة أو فسخ الاجارة".

ثانياً: التزامات المستأجر: أن عقد الايجار التمويلي من العقود الملزمة للجانبين، فإن هناك عدة التزامات تقع على المستأجر تقابل التزامات المأجور، ومن أهم هذه الالتزامات الالتزام بدفع الاجرة، ويقصد بها المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمأجور في مقابل الانتفاع بالمأجور، وبالرغم من أن الاجرة هي ركن من أركان عقد الإيجار، فإن المتعاقدين إذا لم يتعارضا لها فإن القانون قد تكفل بتحديدها، وببقى عقد الإيجار صحيحا، كما أن دفع الاجرة من أهم التزامات المستأجر فإنه المكلف بثبات دفعها، وبعد تسييد المستأجر لفسخ الإيجار قرينة قانونية تدل على تسلیمه للأقساط الشهرية السابقة وفق نص المادة (٦٦٩) من القانون المدني العراقي باعتبار أن المأجور لا يستلم أجرة شهر لاحق دون أن يكون قد تسلم أجرة الشهر السابق، إما في حال وفاته المستأجر فان عقد الايجار لا ينقضى في الاصل وانما ينتقل الى الورثة، ويلتزمون بدفع الاجرة كل منهن بنسبة حصته دون أن يكون هناك تضامن بينهم فلا يستطيع المأجور او ورثة المستأجر بكل الاجرة، وأنما يطالب بحصته فقط ما لم يوجد اتفاق على خلاف، علما أن الاجرة المستحقة قبل الوفاة تكون واجبة في التركة تطبيق لقاعدة تركة الا بعد سداد الديون. كما يلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور، لم يحدد المشرع في النصوص الخاصة في عقد الايجار التمويلي مقدار العناية المطلوبة من المستأجر للمحافظة على المأجور وبالتالي لا بد من الرجوع الى القواعد العامة وعلى وجه التحديد المادة (٢٥١) من قانون المدني العراقي التي حددت العناية المطلوبة في الالتزام الذي محله قيام بعمل ونجد ان هذه العناية هي عناية الرجل المعتاد، إذا على المستأجر أن يبذل في المحافظة على المأجور عناية الرجل المعتاد ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك اي يعني يمكن ان تكون هناك عناية اشد كعنابة الرجل لحربيص، أو أخف من ذلك كما بيذهل الشخص في شؤونه الخاصة أن كانت اقل من عناية الشخص المعتاد.ويجب على المستأجر أن يستعمل المأجور بشكل مشروع وحسب ما تم الاتفاق عليه وفي حالة عدم وجود اتفاق يجب استعماله بحسب ما عدله وفقاً لما يقضي به العرف حسب نص المادة ٦٦٢ من القانون المدني العراقي.

#### الفرع الثاني/ مبررات حماية عقد الايجار التمويلي من الفسخ

إن مبررات حماية عقد الايجار التمويلي من الفسخ تتعلق بتحقيق الموازنة بين مصالح أطراف العقد (المأجور والمستأجر) وضمان استقرار المعاملات المالية والقانونية يمكن أن تبني هذه المبررات على النحو التالي:  
أولاً: إن حماية عقد الايجار التمويلي وتأمين استمرارية النشاط الاقتصادي يؤدي إلى حماية مصالح أطرافه، حيث أن المأجور غالباً ما يكون مؤسسة أو شركة تجارية أو صناعية يعتمد في الأصل التأجير (المعدات أو الآلات أو العقارات) من أجل ممارسة نشاطها فإن فسخ العقد، يكلف المأجور خسائر كبيرة مثل تكاليف الانتقال، كذلك فقدان الفرص الاستثمارية، أو حتى خسائر السمعة<sup>(٦)</sup>.

ثانياً: إن حماية عقد الايجار التمويلي من الفسخ يعد من أكثر النظم القانونية أهمية لأنه يُعد وسيلة من وسائل التبادل الثروات بين المأجور والمستأجر لها فاعليتها، خصوصاً بعد وسائل التطورات التي شاهدها العالم التي سهلت إبرام العقود وتنفيذها، كما أن هذه الحماية تتحقق الاستقرار القانوني وتضمن تنفيذ عقد الايجار التمويلي دون انقطاع وهذا يساعد على تحقيق أهداف العقد، كما يتحقق هذا الاستقرار عندما يتفق المأجور والمستأجر على شروط محددة للفسخ في حالة الاخلاع أحد الطرفين في تنفيذ الالتزامات مثل عدم التنفيذ الجوهري<sup>(٧)</sup>.

ثالثاً: إن حماية عقد الايجار التمويلي من الفسخ يؤدي إلى ضمان استقرار الاقتصاد والمعاملات المالية، حيث أن الإيجار التمويلي هو جزء من النظام المالي الحديث ويعتمد عليه الأفراد والشركات في تمويل المشاريع، فإن فسخ العقد بشكل عشوائي يؤدي إلى الاضرار بسمعة السوق ويؤثر على استقرار الاقتصاد، أما في حال حماية عقد الايجار التمويلي من الفسخ يؤدي إلى تحفظ الأطراف على الدخول في عقود طويلة الأجل بثقة عالية، ما يؤدي إلى زيادة الاستثمارات<sup>(٨)</sup>.

#### المبحث الثاني/ الآليات القانونية لحماية استمراره عقد الايجار التمويلي

يُعد العقد من أهم الأنظمة القانونية ويعتبر أداة لانتقال الأموال وتدالو الثروات، حيث لا يمكن للجامعة أو الفرد الحصول على الخدمات أو اكتساب الحقوق إلا عن طريق العقد، كما أن المأجور في عقد الايجار التمويلي يهدف إلى الحصول على الأجرة، والمستأجر يهدف إلى الانتفاع بالعين المأجورة، وأن مصلحة الأطراف تتحقق في إبقاء عقد الايجار التمويلي قائماً ومنتجاً لآثاره، وأن يتم تنفيذه حتى يتحقق الهدف من العقد وتحقيق المبدأ المعروف في القانون المدني وهو مبدأ القوة الملزمة للعقد، ويعني ذلك أن اطراف العقد يلتزمان بما اتفقا عليه بمحض إرادتهما، ولا يستطيع أحد الأطراف أن ينفك بمحض إرادته<sup>(٩)</sup>.

#### المطلب الأول/ الآليات القانونية المباشرة لحماية استمراره عقد الايجار التمويلي

يعتبر عقد الايجار التمويلي من العقود التي اكتسبت أهمية كبيرة في المجال القانوني حيث يعتبر هذا العقد وسيلة فعالة لتمويل المشاريع والاستغلال الأصول دون الحاجة إلى تملكها مباشر، الا أن طبيعة هذا العقد التي يجمع بين الايجار

والمتمويل تجعله عرضه لتحديات عديدة تهدد استمراريتها سواء كانت تلك التحديات ناتجة عن اخلال أحد الأطراف بالتزاماته أو عن طريق تغيرات غير متوقعة. كما تعد هذه الآليات وسيلة ضرورية لضمان حماية العقد والحفاظ على استمراريتها من أجل تحقيق التوازن بين حقوق والالتزامات اطرافه.

#### الفرع الأول/ تجاوز تحديات التنفيذ

قد يتعرض عقد الایجار التمويلي إلى بعض التحديات التي تعيق تنفيذ هذا العقد، فإذا تم مواجهتها أمكن الاستمرار في تنفيذ بدل من الفسخ ومن هذه التحديات، أن يوجد خلل في تنفيذ العقد، ولمواجهة هذه التحديات يجب إصلاح الخلل، ويعتبر هذا الإصلاح أحد الوسائل المهمة في حماية عقد الایجار التمويلي من الفسخ، وأن تقديم طلب إصلاح الخلل يكون من حق المؤجر والمستأجر لا يتحقق إلا عند تحقق الشروط التالية:

1- يجب ألا يكون اصلاح العيب في العين المؤجرة عبئ غير معقول على المؤجرة مع الأخذ في الاعتبار جميع ظروف الحالة، وقد يتمثل هذا العيب في ضرورةً انتقال المؤجر أو أن يرسل شخص آخر ينوب عنه إلى المستأجر من أجل القيام الإصلاح بالعين المؤجرة<sup>(10)</sup>

2- أن يصدر طلب من قبل المستأجر بإصلاح العيب بالمؤجر فإذا اعلم المؤجر بوجود عيب في المطابقة عن طريق إخطاره بعد المطابقة وأخطاره بطبيعة هذا العيب فإنه طلب الإصلاح يعطي الحق للمؤجر فرصة لكي يعلم بهذا العيب وطبيعته وطريقة إصلاحه من أجل أن يتدارك هذا الخلل، كما يكون من حق المستأجر أن يحدد مهلة للمؤجر إضافية من أجل قيام هذا الأخير بعملية الإصلاح، فإذا فشل المؤجر في قيامه بالإصلاح يكون من حق المستأجر أن يستعيد جميع حقوقه ويطلب فسخ العقد<sup>(11)</sup>

3- يجب أن يصدر أخطار من قبل المؤجر إلى المستأجر بأنه يرغب في اصلاح الخلل في التنفيذ دون تأخير غير معقول فإذا قام المستأجر بإخطار المؤجر بوجود عيب بالعين المؤجرة يتبعن على المؤجر سرعة الرد عليه، وبلاجة برغبته على اصلاح العيب في وقت معقول دون تأخير، ويحدد ميعاد إجراء هذا الإصلاح<sup>(12)</sup>

4- يجب أن لا يرتب هذا الإصلاح مضايقة غير معقولة للمستأجر قد تكون المضايقة التي يتعرض لها المستأجر معقولة بالرغم من ذلك إذا استمرت فترة طويلة ضرورية للإصلاح فتقلب إلى مضايقة غير معقولة، كذلك قد تكون المضايقة غير معقولة إذا عرض المؤجر الإصلاح دون إخطار المستأجر في وقت سابق، في حين إذا اخطار المستأجر بذلك قبل البدء بالإصلاح الخلل بفتره معقوله، من أجل أن يتمكن المستأجر من اتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك وبالتالي يتحمل مثل هذه المضايقة وفي كل الحالات فإن المضايقة غير المعقولة مصطلح نسبي، مرده طبيعة العين المؤجرة ودرجة الوعي بالجودة من قبل المستأجر<sup>(13)</sup>. هذا من ناحية وجود خلل في تنفيذ العقد، أما إذا تعرض عقد الایجار التمويلي إلى ظروف طارئة لم يكن في الحسبان وقت ابرام العقد، وهذه الظروف يمكن معها تنفيذ الالتزام ولكن مع شيء من المشقة والكلفة وفي هذه الحالة يمكن ان يعدل عقد الایجار التمويلي من قبل المحكمة من أجل مواجهة الظروف الطارئة وهذا ما نصت عليه المادة 146-2 من القانون المدني العراقي على انه "إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتبط على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدى، وان لم يصبح مستحلا، صار مرها للدين بحيث يهدى بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان ت Tactics الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك، ويقع باطلاق كل اتفاق على خلاف ذلك". يتبع من هذا النص أن المشرع العراقي اخذ بنظرية الظروف الطارئة، حين اعطى المحكمة سلطة تعديل الالتزام المرهق برده إلى الحد المعقول بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، وذلك متى ما وقعت حوادث غير متوقعة لتجعل تنفيذ الالتزام مرها للدين بحيث تهدى بخسارة فادحة، وعلى اية حال، فإن المشرع العراقي اعطى للمحكمة سلطة تعديل الالتزام العقدي المرهق برده إلى الحد المعقول بعدة وسائل. الوسيلة الأولى: اتفاق الالتزام المرهق، يرى القاضي بعد اجراء الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن أفضل وسيلة من أجل رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، هي اتفاق الالتزام المرهق إلى الحد الذي يرفع به هذا الإرهاق.

الوسيلة الثانية: زيادة الالتزام المقابل، ترى المحكمة من أجل رفع الإرهاق، مثلاً إذا أدى وقوع الظروف الطارئ إلى ارتفاع باهظ في سعر السلعة المتفق عليه في العقد حتى يلقي جزءاً من الزيادة غير المألوفة أو غير متوقعة في سعر السلعة على عاتق المؤجر، الوسيلة الثالثة: وقف تنفيذ العقد مؤقتاً لحين زوال أثر الظروف الطارئة: ترى المحكمة إذا كان الحادث الطارئ مؤقتاً حيث يتوقف زواله في وقت قريب أن توقف تنفيذ العقد بصفة مؤقتة إلى حين زوال الظرف الطارئ.

الوسيلة الرابعة: تنفيذ عقد الایجار التمويلي مقدماً، قد ترى المحكمة أن تنفيذ العقد مقدماً أو قبل حلول الأجل المحدد له يكون وسيلة من أجل رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول<sup>(14)</sup>.

#### الفرع الثاني/ خيار المؤجر العدول عن فسخ عقد الایجار التمويلي

إن عدم تنفيذ المستأجر التزامه بدفع مقابل الایجار التمويلي يعطي للمؤجر الحق في الخيار بين طلب الفسخ أو التنفيذ، و اختيار المؤجر لأحد الطريقين لا يمنعه من العدول عنه إلى الطريق الآخر، لذلك يجوز له أن يعدل عن طلب الفسخ إلى طلب التنفيذ العيني<sup>(15)</sup>، فإن خيار العدول يمكن أن يكون آلية لحماية العقد من الفسخ وهذا ما نصت عليه المادة (1/157) من القانون المدني العراقي على انه "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد العقددين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الإذار أن يطلب الفسخ مع التعويض إن كان له مقتضى، على أنه يجوز للمحكمة أن تنظر المدين إلى أجل، كما يجوز لها أن ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته"؛ والمادة 1217 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على أنه: "يحق للطرف الذي لم ينفذ التعهد حاله، أو أنه قد نفذ بشكل ناقص أن:

- يرفض تنفيذ التزامه أو يعلق تنفيذه؛
- يسعى إلى التنفيذ الجبري العيني للالتزام؛
- يطلب تخفيض الثمن؛
- يطلب التعويض عما ترتب من نتائج عن عدم التنفيذ.

يجوز الجمع بين الجزاءات غير المتعارضة؛ ويجوز إضافة التعويض إليها دائمًا.

ويتضح من هذا النص انه حال عدم تنفيذ المستأجر التزامه بدفع بدل الاجار التمويلي يكون المؤجر الخيار بين طلب الفسخ أو التنفيذ سواء كان عيني أو بمقابل، فطلب الفسخ امر جوازي للمؤجر الذي يقع الاخالل بحقه، أن شاء تمسك به، وأن شاء امتنع عنه، واصراره على أن يقوم المستأجر بتنفيذ التزامه كما يتمتع المؤجر بالحرية في اختيار الطريق الذي يحقق مصلحة أكبر له، إلا أن مجرد رفع الدعوى بأي من هذين الطلبين لا يعد نزولاً عن الطلب الآخر، حيث يكون للمؤجر عند صدور الحكم النهائي في الدعوى أن يعدل عن طلب الفسخ إلى طلب التنفيذ والإبقاء على العقد عندما يرى المؤجر أن طلب الفسخ لا يحقق مصلحته<sup>(16)</sup>. وفي بعض الأحيان يحتج المستأجر على عدول المؤجر عن طلب الفسخ إلى طلب التنفيذ إذا كان يضر بمصلحته، متى ما كان المستأجر في محل التزامه اعتماداً منه على أن العقد سيقضي بفسخه، فلو أجاز المؤجر بطلب التنفيذ يعد طلبه للفسخ يضر المستأجر- ويرد على ذلك أن المستأجر قد يتخذ أحد الموقفين، أما أن يقاوم دعوى الفسخ أن كان له مصلحة في الإبقاء على العقد وتنفيذه ولن يتصرف في محل التزامه تماشياً مع موقفه. بمعنى يكون مستعداً للتنفيذ، أو الا يكون في بيته الإبقاء على العقد ويتحقق في هذه الحالة مع المؤجر على حصول الفسخ فيقادى خطر تعبير الطلب كذلك لا يصح أن يقال أن المؤجر اختار الفسخ يدل ذلك على انه ليس له مصلحة في تنفيذ العقد<sup>(17)</sup>.

كما أن عدول المؤجر عن الفسخ إلى التنفيذ يتم عن طريق تقديم طلب عارض إلى محكمة، لأنه لا يعتبر طلباً جديداً، حيث أن الأساس القانوني لطلب الفسخ أو التنفيذ واحد هو عدم تنفيذ المستأجر الالتزام الناشئ عن العقد، وأن طلب التنفيذ من محكمة أقل شدّه من الحكم بفسخ العقد، كما أن الفسخ لا يقع إلا إذا حكم به وبناء على ذلك يحق للمؤجر أن يعدل عن طلب الفسخ إلى التنفيذ ما زال الحكم لم يصدر بالفسخ أو صدر الفسخ لكنه لم يكتسب قوة الشيء المقضى به، أما إذا كان حكم الفسخ صادر نهائياً فلا يجوز بعد ذلك طلب التنفيذ<sup>(18)</sup>.

#### المطلب الثاني/ الآليات القانونية غير المباشرة لحماية استمرارية عقد الاجار التمويلي

بعد أن بينا في المطلب الأول الوسائل المباشرة من أجل حماية استمرارية عقد الاجار التمويلي، توصلنا إلى وجود وسائل غير مباشرة تساهم بدور مهم في حماية استمرارية عقد الاجار التمويلي من الفسخ.

#### الفرع الأول/ الدفع بعدم التنفيذ ودوره في تقييد فسخ عقد الاجار التمويلي

تنص المادة (1219) من القانون المدني الفرنسي على انه "يحق لاحد من الطرفين أن يرفض تنفيذ التزامه، على الرغم من كونه مستحقاً، إذا لم ينفذ الطرف الآخر التزامه وإذا كان عدم التنفيذ هذا جسيماً بما فيه الكفاية"، وتقابلاً لها المادة (161) من القانون المدني المصري حيث نصت على انه "في العقود الملزمة للجانبين، إذا كانت الالتزامات المقابلة مستحقة الوفاء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به"، نلاحظ ان موقف المشرع الفرنسي والمصري اعتبر الدفع بعدم التنفيذ قاعدة عامة تسري على العقود الملزمة للجانبين، وفي هذا المجال ندعو المشرع العراقي أن يحذو حذو المشرع الفرنسي والمشرع المصري بالنص على الدفع بعدم التنفيذ، وقد تعرض المشرع العراقي للنقد بسبب معالجته للدفع بعدم التنفيذ ضمن الفرع المخصص للحق في الحبس للضمان واعتبره احد حالاته، وفي الحقيقة يختلفان في مجال العقود الملزمة للجانبين في حين لا يقتصر الحق في الحبس من أجل الضمان على نوع معين من العقود. كما يختلفان في أساس كل منهما حيث ان الحق في الحبس يقوم على أساس المساواة أو الموازنة بين مصالح متعارضة بينما يقوم الدفع بعدم التنفيذ على أساس التقابل والترابط بين الالتزامات. فالدفع بعدم التنفيذ هو امتناع مشروع من أحد المتعاقدين في العقد الملزم للجانبين عن تنفيذ التزامه، حتى يقوم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه وهذا ما نصت عليه المادة (1220) من القانون المدني الفرنسي على انه "يحق لاحد الطرفين أن يعلق تنفيذ التزامه إذا تبين ان المتعاقد الآخر سوف لن ينفذ التزامه عن استحقاقه وأن نتائج عدم التنفيذ ستكون جسيمة بما فيه الكفاية بالنسبة اليه، يجب أن يتم الاخطار بهذا التعليق في أقرب فرصة". وعليه يجوز لكل طرف من عقد الاجار التمويلي بدل من أن يطلب الفسخ العقد بعدم تنفيذ المتعاقد الآخر التزامه أن يوقف تنفيذ التزامه حتى ينفذ الالتزام المقابل له والدفع بعدم التنفيذ يكون وسيلة تهديد وضغط يلğa إليها المتعاقد من أجل حمل المتعاقد الآخر على تنفيذ التزامه. كما أن فكرة الدفع بعدم التنفيذ تقوم على اعتبار انه إذا كان المؤجر أن يطلب الفسخ في حال عدم تنفيذ المستأجر التزامه، فيتحلل المؤجر بذلك من تنفيذ ما ترتب في ذمته من التزام، حيث يكون له من باب أولى بدلاً من يتحلل من تنفيذ التزامه، وأن الدفع بعدم التنفيذ تقوم على فكرة الارتباط بين الالتزامات المقابلة في العقود الملزمة للجانبين مما يجعل التنفيذ ممكناً، كما لا يصح احبار المستأجر على تنفيذ التزامه قبل أن يحصل على الغرض التي يسعى إلى تحقيقه عن طريق تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزامه، وعلى هذا المبدأ يتعمّن تنفيذ الالتزامات المقابلة في وقت واحد<sup>(19)</sup>. والمتعاقد الذي يتمسك بالدفع بعدم التنفيذ لا يكون مرتكباً أي خطأ، ولا يلتزم وبالتالي بتعويض الطرف الآخر عما لحقه من ضرر، ولا تسرى في مواجهته أي فوائد تأخيرية، ولا يمكن أن يتذبذب ضده أي اجراء تنفيذي حتى وأن كانت الأجرة مستحقة الأداء، كما يمتنع المتعاقد الذي تم التمسك بالدفع في مواجهته أن يطلب بفسخ العقد، وذلك لأنه هذا المتعاقد لم يرتكب أخلالاً بالالتزام العقدي لمجرد تمسكه بعدم التنفيذ، كما يؤدي الدفع بعدم التنفيذ إلى وقف تنفيذ

الالتزام فقط ولا يؤثر على وجود العقد وكيانه فالعقد يبقى قائماً كما هو دون نقص في المقدار<sup>(20)</sup>، أما إذا أعاد المدين إلى التنفيذ يجب أن ينفذه كامل دون نقص في عقد الإيجار التمويلي إذا كان الإيجار لمدة سنة وانفق المؤجر على دفع المستأجر الأجرة مقدماً، فإذا لم يدفعها المستأجر، يكون من حق المؤجر أن يستعمل حقه في الدفع بعدم التنفيذ، ولم يمكن للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا دفع الأجرة، والهدف من الدفع بعدم التنفيذ الضغط على المتعاقدين الممتنع عن تنفيذ التزامه، حتى يعدل عن امتناعه ويدعوه إلى التنفيذ، وبالتالي يعد الدفع بعدم التنفيذ وسيلة من وسائل جبر المتعاقدين على التنفيذ وضمانه من ضماناته كما يعد وسيلة تحقق العدالة والمساواة بين أطراف العقد.

#### الفرع الثاني/ الشروط المقيدة للفسخ في عقد الإيجار التمويلي

إن وقوع الفسخ يشترط أن تتوافر شروط عده، فلا يحكم القاضي بالفسخ إلا عند توافرها، حيث تعد هذه الشروط قيود تحد من الفسخ وهذا ما نصت عليه المادة (1217) من القانون المدني الفرنسي على أنه "يحق للطرف الذي لم ينفذ التعهد حياله، أو انه قد نفذ بشكل ناقص أن يرفض تنفيذ التزامه أو يعلق تنفيذه، ويسعى إلى التنفيذ الجبري العيني للالتزام، أو يطلب تخفيض الثمن، أو يطلب الفسخ، أو يطلب التعويض عما ترتب من نتائج عن عدم التنفيذ، كما يجوز الجمع بين الجزئيات الغير متعارضة، ويجوز اضافه التعويض إليها دائمًا". أما المشرع العراقي نص على ذلك في المادة (177) من القانون المدني على انه "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد الاعذار أن يطلب الفسخ مع التعويض أن كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة أن تنظر المدين إلى أجل، كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته". ويوضح من النص أعلاه إذا طلب أحد المتعاقدين فسخ العقد يجب أن يكون ملزماً للجانبين أي بمعنى يرتب التزامات مقابلة لكل من المؤجر والمستأجر، أما إذا كان العقد ملزماً لجانب واحد فقط فلا يمكن المطالبة بالفسخ، لأنه إذا لم يقوم المتعاقدين بتنفيذ التزامه، لن تعود على المتعاقدين الآخر أي فائدة إذا طلب الفسخ. كما يتضح من النص أعلاه أن يكون أحد أطراف عقد الإيجار التمويلي قد أخل بتنفيذ التزامه، ويجب أن يكون الالخل راجعاً إلى خطأ المستأجر يؤدي إلى الفسخ القضائي وهذا يكون سلطة تقديره للمحكمة في مواجهة الفسخ، فقد تحكم به أو ترفضه وتحكم بالتنفيذ العيني طالما زال ممكناً، أو تمنح المستأجر أجالاً للتنفيذ، فإذا كان الخلل في التزامه راجع إلى سبب اجنبي في هذه الحالة العقد ينفسخ بقوة القانون دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية أو دعوى المطالبة بالتعويض، أما إذا كان الخلل بالتنفيذ راجع إلى خطأ المستأجر دون قوة قاهره تحكم بالتعويض إلى جانب الفسخ<sup>(21)</sup>. ويرتبط فسخ عقد الإيجار التمويلي أثار سلبية، فإن يشترط عند الحكم به أن يستمر اخل المستأجر بتنفيذ التزامه إلى تاريخ انتهاءه، بحيث يمكن للمستأجر المخل بالتنفيذ أن يتوجب فسخ العقد، عند قيامه بتنفيذ إلى ما قبل صدور الحكم النهائي إذا لم يكن للتأخير في الوفاء يسبب اضرار للمؤجر، كما يشترط حتى يعتبر المستأجر مخلًا بالتنفيذ أخلاًًا يجيز للمؤجر طلب الفسخ، ضرورة أن يقوم المؤجر بأذار المستأجر من أجل وضعه موضع المقص في تنفيذ التزامه هذا في حال عدم التنفيذ كلياً<sup>(22)</sup>. أما إذا كان عدم التنفيذ الالتزام جزئياً لا يؤدي ذلك إلى فسخ العقد، وإنما يكون الامر متزوك للسلطة التقديرية للمحكمة، حيث تنظر في أهمية الجزء الباقى الذي لم ينفذ هل يبرر الفسخ أم لا، وفي هذه الحالة فإن المحكمة تحكم بالفسخ إذا وجدت أن الجزء الباقى أو الجزء الذي لم ينفذ هو الجزء الأساسي من الالتزام، بحيث من دون هذا الجزء لا يتحقق المؤجر الغرض الذي يقصده من التعاقد، أما إذا كان الجزء الباقى الذي لم ينفذ قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته في هذه الحالة يرفض الفسخ ويحكم بالتعويض المؤجر أو التنفيذ العيني<sup>(23)</sup>.

#### الخاتمة

نصل إلى نهاية هذا بحث الموسوم (حماية عقد الإيجار التمويلي من الفسخ) إلى عدداً من النتائج والتوصيات يمكن إجمالها بما يأتي:

#### أولاً: النتائج

- 1- يُعد عقد الإيجار التمويلي من العقود التي اكتسبت أهمية كبيرة في المجال القانوني، حيث يعد هذا العقد وسيلة فعالة لتمويل المشاريع والاستغلال الأصول دون الحاجة إلى تملکها مباشراً.
- 2- إن المشرع العراقي لم يعرف هذا النوع من العقود، على غرار التشرع الفرنسي والمصري التي وضع تعريف خاص لتلك العقود بموجب قوانين خاصة.
- 3- إن المشرع العراقي لم ينظم عقد الإيجار التمويلي بموجب أحكام خاصة، ونجد أنه عالج بعض أحكام هذا العقد في المادة (534) من القانون المدني، وهذه المعالجة لا تغطي جميع ما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي من أحكام.
- 4- إن فسخ عقد الإيجار التمويلي يؤدي إلى ضياع النفقات والوقت والجهد، وكذلك المساس بالوظيفة الاقتصادية لهذا العقد، كذلك الفسخ يؤدي أيضاً إلى هدم التزامات المؤجر والمستأجر التي تم تنفيذها.
- 5- إن طبيعة هذا العقد تجمع بين الإيجار والتمويل تجعله عرضه لتحديات عديدة تهدد استمراريته سواء كانت تلك التحديات ناتجة عن اخلال أحد الأطراف بالتزاماته أو عن طريق تغيرات غير متوقعة. كما تعدد هذه الآليات القانونية المباشرة أو الغير مباشر وسيلة ضرورية لضمان الحماية العقد والحفاظ على استمراريته من أجل تحقيق التوازن بين حقوق والالتزامات أطرافه.

## ثانياً: التوصيات

- 1- نوصي المشرع العراقي بتشريع قانون خاص ينظم عقد الاجار التمويلي اسوة بالدول التي نظمت هذا العقد بموجب قانون خاص، من أجل التزام المتعاقدين بضرورة تنفيذ العقد والمحافظة على إيقائه.
  - 2- ضرورة التزام المؤجر والمستأجر بتنفيذ العقد بحسن نية، هذا ما يتفرع من الالتزامات الأخرى، وفي حال عدم التنفيذ المؤجر أو المستأجر التزامه لا يمكن للطرف الآخر المطالبة بالفسخ الا في حال غياب جميع الحلول.
  - 3- في حالة اخلال المؤجر أو المستأجر في تنفيذ التزامه وغياب جميع الحلول، فإن طلب الفسخ من المتعاقدين الآخر يكون أثراً الفسخ للمستقبل فقط، دون أن يمس الحقوق والتزامات التي تم تنفيذها من أجل المحافظة على استقرار المركز التعاقدية والأوضاع السابقة على الفسخ.
  - 4- كما نقترح تعديل الفقرة الثانية من المادة (146) من القانون المدني العراقي بشكل تتضمن ما يأتي: إحلال عبارة: (إزالة الإلهاق) مكان عبارة: (أن تتفصل الالتزام المرهق إلى الحد المعقول)؛ كما نقترح النص في الفقرة الثانية من المادة (146) على القاضي وقف تنفيذ العقد فيما إذا كان بقدر أن يزول الحادث الطارئ في وقت قريب، وذلك لأن العدالة تقتضي ذلك
  - 5- نوصي المشرع العراقي، أن ينظم الدفع بعد التنفيذ في القواعد العامة للقانون المدني، وذلك على غرار ما فعله المشرع الفرنسي بالنص الصريح على الدفع بعد التنفيذ في المادة 1219 بموجب المرسوم المرقم 131 لسنة 2016.
- الهؤامش.

calals-avloy; credit-bail, leasing, Encyclopedie, dallozcomercial, 1981, p5.<sup>(1)</sup>

د. حمزي إبراهيم، النظام القانوني لعقد الاجار التمويلي للأحوال المنقولة رسالة ماجستير، قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو، سنة 2001، ص 76.<sup>(2)</sup>

د. هاني محمد دويدار، القانون التجاري اللبناني، دراسة في قانون المشروع الرأسمالي، بيروت، دار النهضة العربية، ط 1995، ص 134.<sup>(3)</sup>

نجوى إبراهيم البدالي، عقد الاجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ط 2005، ص 210.<sup>(4)</sup>

هدى سمير داود وشروع عباس فاضل، ضمان العقود الحقيقة لعقد التأجير التمويلي، المجلة الأكاديمية للبحوث، القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الثاني، ط 2020، ص 78.<sup>(5)</sup>

د. عبدالرزاق احمد السنهوري، المؤجر في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، القاهرة، 1940م، ص 202. ينظر أيضاً: د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004م ، ص 308.<sup>(6)</sup>

John adams, hector Mac Queen, Atiyah's sale of goods, pitman publishing, London, 8th edition, 1990.<sup>(7)</sup>

د. محمد عبد الظاهر حسين، الدور القضائي لجزاء الرغبة في إنهاء الرابطة العقدية، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2000 م ، ص 191. ينظر أيضاً: د. أحمد السعيد الزقرد ، محاولة افقاد العقود من الفسخ ، المكتبة المصرية، المنصورة، 2007م ، ص 143. ينظر أيضاً: د. حسن محمد كاظم المسعودي، واقعه الفسخ القضائي في ذاتها، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، السنة السادسة، العدد الثالث، 2014 م ، ص 145.<sup>(8)</sup>

د. وليد صلاح موسى، القوة الملزمة للعقد والاستثناءات الواردة عليها بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ط 2009، ص 83.<sup>(9)</sup>

د. محمد سمير الشرقاوي، العقود التجارية الدولية، دراسة خاصة لعقد البيع الدولي للبضائع، دار النهضة العربية، القاهرة، ط 2002 ص 145.<sup>(10)</sup>

أحمد السعيد الزقرد، محاولة لإنقاذ العقود من الفسخ، الاتجاهات الحديثة في القانون المقارنـ المكتبة العصريةـ المنصورة، ط 2007، ص 103.<sup>(11)</sup>

خالد أحمد عبدالحميد، فسخ عقد البيع الدولي للبضائع وفقاً لاتفاقية فيينا لعام 1980 رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ط 2001 ص 376.<sup>(12)</sup>

Robert kock The concept of fundamental breach of contract under the United Nations Convention on contracts for the international sale of goods (CISG), Canadas 1998 p.35.<sup>(13)</sup>

د. أحمد سامي مرهون و د. احمد حسين جلاب و د. عمار كريم الفلاوي، دور فكرة اقتصاد العقد في القضاء الفرنسي، بحث مقول النشر في مجلة الحقوق، تصدر عن كلية القانون الجامعية المستنصرية بالعدد 213 في 5/25 ، ط 2016 ، ص 26.<sup>(14)</sup>

عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد وإرادة المفردة، دراسة مقارنة وعمقها بالفقه الإسلامي، ط 1984 ، ص 618.<sup>(15)</sup>

عبد الحي الحجازي، مدى خيار الدائن بين التنفيذ والفسخ، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية يصدرها أستاذة كلية الحقوق بجامعة عين شمس، العدد الأول، ط 1959 ، ص 486 - 149.<sup>(16)</sup>

عبد الحكيم فودة، أنهاء القوة الملزمة للعقد، دراسة تحليلية على ضوء القضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ط 2000 ، ص 392.<sup>(17)</sup>

حسام الدين كامل الأهوازي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية القاهرة، ط 1964 ، ص 412.<sup>(18)</sup>

حسام الدين كامل الأهوازي، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية القاهرة، ط 1964 ، ص 390.<sup>(19)</sup>

أنور سلطان، المؤجر في مصادر الالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المكتبة العصرية، المنصورة، ط ، ص 283.<sup>(20)</sup>

(21) حمدي عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط 2010، ص 632.

(22) عبد الحميد الشواربي، المشكلات العملية في تنفيذ العقد، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ط 1988، ص 294.

(23) حمدي عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول، المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، مصدر سابق، ص 634.

المصادر

#### أولاً: المصادر العربية

1. د. محمد عبد الظاهر حسين ، الدور القضائي ازاء الرغبة في إنهاء الرابطة العقدية، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ط 2000.

2. د. أحمد السعيد الزقرد، محاولة لإنقاذ العقود من الفسخ، الاتجاهات الحديثة في القانون المقارن المكتبة العصرية المنصورة، ط 2007.

3. د. أنور سلطان، الموجز في مصادر الالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية ط 2005.

4. د. حسام الدين كامل الأهوناني ، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية القاهرة، ط 1964.

5. د. حمدي عبد الرحمن، الوسيط في النظرية العامة للالتزامات، الكتاب الأول ، المصادر الإرادية للالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط 2010.

6. د. عبد الحميد الشواربي، المشكلات العملية في تنفيذ العقد، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، ط 1988.

7. د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر ، القاهرة ، 1940.

8. د. عبد الفتاح عبد الباقي، موسوعة القانون المدني المصري، نظرية العقد وإرادة المنفردة، دراسة مقارنة وعمقها بالفقه الإسلامي، ط 1984.

9. د. محمد سمير الشرقاوي، العقود التجارية الدولية، دراسة خاصة لعقد البيع الدولي للبضائع، دار النهضة العربية، القاهرة، ط 2002.

10. د. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.

11. د. نجوى إبراهيم البالدي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ط 2005.

12. د. هاني محمد دويدار، القانون التجاري اللبناني، دراسة في قانون المشروع الرأسمالي، بيروت، دار النهضة العربية، ط 1995.

13. د. وليد صلاح موسى، القوة الملزمة للعقد والاستثناءات الواردة عليها بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ط 2009.

14. عبد الحكيم فودة، أنتهاء القوة الملزمة للعقد، دراسة تحليلية على ضوء القضاء النقض، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ط 2000.

#### ثانياً : الأطارات والرسائل

1- حمزي إبراهيم، النظام القانوني لعقد الإيجاري للأحوال المنشورة رسالة ماجستير، قانون الاعمال، جامعة تيزي وزو، ط 2001.

2- خالد أحمد عبد الحميد، فسخ عقد البيع الدولي للبضائع وفقاً لاتفاقية فيينا لعام 1980، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة، ط 2001.

#### ثالثاً : البحوث

1- د. أحمد سامي مرهون و د. احمد حسين جلاب و د. عمار كريم الفلاوي ، دور فكرة اقتصاد العقد في القضاء الفرنسي ، بحث مقبول النشر في مجلة الحقوق ، تصدر عن كلية القانون الجامعية المستنصرية بالعدد 213 في 5/25 ، ط 2016 .

2- د. هدى سمير داود و شروق عباس فاضل، ضمان العقود الحقيقة لعقد التأجير التمويلي، المجلة الأكاديمية للبحوث، القانونية والسياسية، المجلد الرابع، العدد الثاني، ط 2020.

3- د. حسن محمد كاظم المسعودي، واقعه الفسخ القضائي في ذاتها، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، السنة السادسة، العدد الثالث، ط 2014.

4- د. عبد الحي الحجازي، مدى خيار الدائن بين التنفيذ والفسخ، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية يصدرها أستاذة كلية الحقوق بجامعة عين شمس، العدد الأول، ط 1959.

#### رابعاً: المصادر الأجنبية

1- calals-avloy; credit-bail, leasing, Encyclopedie, dallozcomercial,1981.

2- John adams, hector Mac Queen, Atiyah's sale of goods, pitman publishing, London, 8th edition, 1990.

3- Robert kock The concept of fundamental breach of contract under the United Nations Convention on contracts for the international sale of goods(CISG), Canadas 1998.

#### خامساً: القوانين

1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

2- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.

3- القانون العقود الفرنسي رقم (131) لسنة 2016.

4- قانون الإيجار التمويلي رقم 665 الصادر في 4 يوليو 1972.

5- قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (176) لسنة 2018.