

صيانة الأموال المؤجرة وتطبيقاتها في عقود الإيجار التمويلي

م.م. رياض أحمد عبد الغفور العاني

كلية القانون / الرمادي / جامعة الأنبار

المقوم اللغوي - م.م. إبراهيم خليل عجمي

يعد الالتزام بصيانة الأموال المؤجرة من أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار، إذ يتوقف عليه ديمومة تحقق الغاية من إبرام هذا العقد، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المأجور. ولا يقتصر أثر هذا الالتزام على مصلحة المستأجر فحسب، إذ إن في صيانة المأجور حفظاً للملك المأجور أيضاً.

من هنا كان لا بد من تحديد مفهوم الصيانة وأنواعها وتحديد الجهة أو الطرف الذي يتحمل الالتزام بصيانة المال المؤجر، هل هو المؤجر أم المستأجر أم كلاهما؟ فلو رجعنا إلى التشريعات المدنية نجد أنها قد حملت المؤجر واجب الصيانة الضرورية التي تحفظ المال المؤجر من الهلاك، وذلك في عقود الإيجار (التقليدية) إن جاز التعبير.

بيد أن التطور الاقتصادي والتكنولوجي في الوقت الحاضر وحاجة المشروعات الصناعية إلى التمويل والتوسع ومجاراة التطور افرز أساليب تعاقدية جديدة، ووجد عقود إيجار ذات علاقات قانونية متشابكة، عرفت بعقود الإيجار التمويلي أو ما تسمى بـ (عقود الـ *leasing*)، وفكرة هذه العقود تقوم على أساس قيام شركة تمويل أو مصرف يمارس هذا الاختصاص بشراء ما يحتاج إليه مشروع ما بناء على طلب الأخير من أصول إنتاجية وآلات ومعدات لا يقوى على شرائها، بحيث تكون جهة التمويل (الشركة أو المصرف) هي المالك القانوني لهذه الأصول والمعدات، ثم تقوم بتأجيرها للمشروع طالب التمويل، لقاء بدل إيجار متفق عليه بين الطرفين، كسواء السفن والطائرات وتأجيرها لشركات النقل العالمية، على أن تقوم الأخيرة بحكم تخصصها وامتلاكها للخبراء بصيانة الأموال المستأجرة، فيتحمل المستأجر هنا الالتزام بالصيانة الذي كان يتحمله المؤجر في عقود الإيجار (التقليدية).

ومن هنا فقد أثبتت عدة تساؤلات حول مدى صحة شرط تحميل المستأجر في هذه العقود الالتزام بالصيانة ومدى توافق ذلك مع القواعد التقليدية في القوانين المدنية التي درجت على تحميل المؤجر واجب صيانة المال المؤجر، هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن عدداً كبيراً من المصارف الإسلامية أخذ يمارس هذا النوع من الأنشطة مما أثار التساؤل حول مدى شرعية هذا الشرط وتضمينه في عقود الإيجار.

^١ - ظهرت فكرة الإيجار التمويلي في صورتها التقليدية المعروفة في الولايات المتحدة الأمريكية في خمسينيات القرن الماضي، حيث تم تأسيس أولى شركات التأجير التمويلي عام ١٩٥٢ تحت اسم (الشركة الأمريكية للتمويل) لتنتقل بعدها عبر الأطلسي إلى أوروبا ثم إلى العالم العربي.

راجع في نشأة وتطور شركات التأجير التمويلي:

جعفر كاظم جبر، عقد الائتمان التاجيري، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة النهرين، ٢٠٠١، ص ١٠ وما بعدها.

د. الياس ناصيف، البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقود الـ *leasing*، سلسلة أبحاث قانونية، ١٩٩١، ص ٤٠ وما بعدها.

وبناء على ما تقدم فقد بحثت فكرة الصيانة وتطبيقاتها في عقود الإيجار التمويلي، وفقا لخطة اشتملت على ثلاثة مباحث، الأول بحث فيه مفهوم الصيانة بشكل عام، والثاني تناولت فيه الالتزام بالصيانة في عقود الإيجار التقليدية، وخصصت الثالث لبيان الالتزام بالصيانة في عقود الإيجار التمويلي.

المبحث الأول

مفهوم صيانة الأموال المؤجرة

للقوف على مفهوم صيانة الأموال المؤجرة، لابد لنا من بيان معناها وأنواعها، وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين.

المطلب الأول

التعريف بالصيانة

الصيانة لغة مصدر مشتق من (صان) بمعنى حفظ، ومن ذلك قولنا صنت الشيء، أصونه صونا وصيانة أي حفظته^١. والصيانة اصطلاحاً تعني (مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح فيها لأداء المراد منها)^٢. وهذه الأعمال تختلف باختلاف أحوال المأجور وما يتطلبه من صيانة، لذا قد تأخذ الصيانة معان أخرى مثل:

أولاً: الإعمار

الإعمار لغة مأخوذ من (عمر) فيقال مثلاً عمر الدار عمراً وعمارة أي بناها، أو أصلح ما انهدم منها^٣. ولا يختلف المعنى الاصطلاحي للإعمار عن معناه اللغوي، إذ استخدمه بعض الفقهاء بمعنى إصلاح ما انهدم من الدار^٤.

ثانياً: الترميم

الترميم لغة مأخوذ من (رم) فيقال رم الشيء (رمّاً) و(مرمّة) بمعنى أصلحه^٥. ولا يخرج المعنى الاصطلاحي للترميم عن معناه اللغوي، إذ استخدمه بعض الفقهاء في هذا المعنى وهو إصلاح ما وهن من البناء^٦.

ثالثاً: التجديد

التجديد لغة من جدّد فلان الشيء و(أجده) و(استجده) أي صيره جديداً^٧. ولا يخرج المعنى الاصطلاحي للتجديد عن معناه اللغوي، إذ استخدمه بعض الفقهاء للدلالة على الصيانة^٨.

^٢ - محمد بن أبي بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ١٩٨١، ص ٣٧٤، محمد بن مكرم بن منظور، معجم لسان العرب، بيروت لبنان، الجزء الثاني، بدون سنة طبع، ص ٤٩٦.

^٣ - محمد رواس قلجعي، حامد قنبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، الطبعة الأولى، ١٩٨٥، ص ٢٧٩.

^٤ - احمد بن محمد الفيومي، المصباح المنير، المطبعة الأميرية، القاهرة، الطبعة السادسة، الجزء الأول، ١٩٢٦، ص ٣٢٧.

^٥ - احمد بن محمد الفيومي، المصدر السابق، ص ٣٢٧.

^٦ - محمد بن أبي بكر الرازي، المصدر السابق، ص ٢٥٧.

^٧ - احمد بن محمد الفيومي، المصدر السابق، ص ٣٢٧.

^٨ - محمد بن أبي بكر الرازي، مصدر سابق، ص ٩٥.

فصيانة الأموال المؤجرة تشمل عدة أعمال منها إصلاح المكائن والأجهزة المعطلة ، وإعمار ما انهدم من الجدران في الأبنية وترميمها ، وتجديد قطع الغيار المستهلكة في الآلات المكائن والمعدات .

المطلب الثاني

أنواع الصيانة

تنقسم أعمال الصيانة التي تجرى على المال المؤجر إلى عدة أنواع تختلف باختلاف طبيعته وطبيعة العيوب والأضرار التي يراد إصلاحها، وإجمالاً يمكن تقسيمها إلى الأنواع التالية :

أولاً: الصيانة الضرورية

ويراد بها الأعمال اللازمة للحفاظ على أصل المال المؤجر من الهلاك، أو لتحقيق الغرض المقصود منه وتمكين المستأجر من الانتفاع به ، مثل تقوية أساس بناية مهددة بالانهيار، ويدخل ضمن هذا النوع ما يسمى ب(الإصلاحات العلاجية)، وهي ما يجب القيام به عند حدوث عيب أو عطل في أصل المال المؤجر يخل بالمنفعة المقصودة منه^٩ ، كإصلاح تصدع أو تلف حاصل في قعر سفينة أو في أجنحة الطائرة.

ثانياً: الصيانة الوقائية

ويقصد بها الأعمال الدورية التي ينبغي القيام بها للحيلولة دون تعرض الآلات المكائن إلى الأضرار أو التلف كتبديل وقود السيارات وغيار الزيت للآلات والمعدات ومراقبة العدادات^{١٠}... الخ

ثالثاً: الصيانة التحسينية

ويراد بها الإصلاحات الطفيفة التي لا تتعلق بأصل المال المؤجر وسلامته ، ولا يتوقف الانتفاع به على القيام بها ، وهي عادة تتم لا صلاح العيوب التي تحصل بسبب إهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للمال المؤجر، كإصلاح زجاج النوافذ أو إعادة صبغ جدران البناية^{١١}.

المبحث الثاني

الالتزام بالصيانة في عقود الإيجار التقليدية

لو رجعنا إلى أغلب التشريعات المدنية التي تحكم عقود الإيجار التقليدية، سنجد أنها ألزمت المؤجر بإجراء أعمال الصيانة الضرورية التي يتطلبها المال المؤجر على اعتبار أن عقد الإيجار لا يخرج المأجور من ملكية المؤجر ، إذ يبقى

^٩ - علي بن سليمان المرادوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، الطبعة الأولى ، الجزء السادس، ١٩٦٥، ص ٦٧.

^{١٠} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الوجيز في العقود المسماة، دار الحكمة للطباعة والنشر، ١٩٩٣، ص ٢٦٨، الإمام موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد ابن قدامه، المغني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، الجزء الخامس، بدون سنة طبع، ص ٤٥٨.

^{١١} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المصدر السابق، ص ٢٦٨.

^{١٢} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المصدر السابق، ص ٢٦٩.

مالكا له ، فإذا هلك فانه يهلك عليه ، لذلك لابد أن يسهم في صيانتة ، كما أن عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر، فإذا امتنع عن هذا الالتزام كان للمستأجر إن يفسخ العقد أو ينقص من الأجرة أو يطالبه بالتنفيذ العيني^{١٣}. وسنتناول في هذا المبحث مدى التزام المؤجر بالصيانة وما هي الآثار المترتبة على إخلاله بهذا الالتزام، ثم نتطرق إلى حالة هلاك العين المؤجرة، وعلى من تقع تبعة هذا الهلاك .

المطلب الأول

مدى التزام المؤجر بصيانة المأجور

إذا كان الإيجار عقدا يرد على منفعة، فلا بد أن يكون المال المأجور سليما وصالحا للانتفاع به طيلة مدة الإيجار ، فإذا احتاج المأجور إلى إصلاحات ضرورية للحفاظ على أصله وسلامة الأجزاء الجوهرية فيه تحمل تبعاتها المؤجر باتفاق فقهاء الشريعة الإسلامية^{١٤} فقد جاء في الدر المختار لابن عابدين (عمارة الدار المستأجرة وتطيينها وإصلاح الميزاب ، وما كان من البناء على رب الدار، وكذلك كل ما يخل بالسكنى)^{١٥}.

وجاء في شرح المحلى على المنهاج (يجب على المكري تسليم مفتاح الدار إلى المكثري^{١٦} ليتمكن من الانتفاع بها، وعمارته على المؤجر، كبناء منهدم وإصلاح منكسر وتطيين سطح... لأنه كعمارة الدار.)^{١٧}

وجاء في المغني لابن قدامة (وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع، فوجب عليه بناء حائط سقط، وإبدال خشبه إن انكسر، وعليه تبليط الحمام وعمل الأبواب..^{١٨})

وقد أخذت بذلك التقنينات الفقهية، فجاء في المادة (٥٢٩) من مجلة الأحكام العدلية (اعمال الأشياء التي تخل بالمنفعة المقصودة عائدة على الآجر: مثلا تعمير الدار وطرق الماء، وإصلاح منافذه) .

وجاء في المادة (٥٧٥) من مجلة الأحكام الشرعية الحنبلية (يجب على المؤجر ان يمكن المستأجر من الانتفاع على الوجه المسمى في العقد .. وفي إجارة الدار يلزمه ترميمها وإصلاح منكسر وإقامة مائل..^{١٩})

كذلك أخذت بذلك التشريعات المدنية المعاصرة، فأوجب على المؤجر إجراء الإصلاحات الضرورية للعين المؤجرة، فجاء في المادة (٥٧٦) من القانون المدني المصري (يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصا كبيرا، ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح بها). ونصت المادة (٦٨٦) من القانون المدني الأردني على هذا الحكم بقولها (يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصا فاحشا، ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح

^{١٣} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي 'المصدر السابق، ص ٢٦٩-٢٧٠ .

^{١٤} - محمد أمين ابن عابدين ،رد المحتار على الدر المختار، الجزء السادس، دار الفكر ،بيروت، ١٩٧٩، ص ٨٠.

^{١٥} - المكري هو المؤجر والمكثري هو المستأجر .

^{١٦} - محمد الخطيب الشر بيني، مغني المحتاج ، مطبعة مصطفى البابي الحلبي، الجزء الثاني، القاهرة، ١٩٥٨، ص ٣٤٦ ، كذلك: محمد بن احمد ابن جزي، قوانين الأحكام الشرعية، دار العلم للملايين، بيروت ،لبنان، بدون سنة طبع، ص ٣٠٤ .

^{١٧} - ابن قدامة ،المغني، مصدر سابق، الجزء الخامس، ص ٤٥٨ ، كذلك عبد الرحمن ابن رجب، القواعد في الفقه الإسلامي 'مكتبة الكليات الأزهرية في القاهرة، الطبعة الاولى ١٩٧٢، ص ١٤٦ .

^{١٨} - احمد بن عبد الله القاري، مجلة الأحكام الشرعية. مطبوعات تهامة، جدة. الطبعة الثالثة. ١٩٨١، ص ٢٢١ .

فيها)^{١٩}، كما نص القانون المدني العراقي على ذلك في المادة (٧٥٠) منه بقولها (على المؤجر إصلاح وترميم ما حدث من خلل في المأجور أدى إلى إخلال في المنفعة المقصودة منه).

هذا بالنسبة للترميمات الضرورية التي تحفظ أصل العين المؤجرة من الهلاك وتمكن المستأجر من الانتفاع بها، أما بالنسبة للترميمات الطفيفة فإنها تقع على المستأجر ما دام العرف يقضي بذلك، وهذه الترميمات لا تتعلق بأصل العين المؤجرة أو بأجزائها الجوهرية، وهي تأتي عادة جراء إهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للمأجور، مثل إصلاح زجاج النوافذ وتبديل المصابيح وصبغ الجدران^{٢٠}.

المطلب الثاني

أثر إخلال المؤجر بالتزام الصيانة

إذا امتنع أو اخل المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة، كان للمستأجر أن يفسخ عقد الإيجار أو ينقص من الأجرة، أو يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني، وهذا ما سنتناوله فيما يأتي:

أولاً: فسخ عقد الإيجار

للمستأجر الحق في فسخ عقد الإيجار إذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية للعين المؤجرة التي تمكن المستأجر من الانتفاع بها بحسب الاتفاق أو بما يتفق مع طبيعتها^{٢١}. وهذا الحكم نجد له تطبيقات في الفقه الإسلامي، إذ جاء في الفتاوى الهندية (إن كان عيباً يؤثر في اختلال المنافع.. كالدار إذا انهدم بعض بنائها أو سقط حائط يضر بالسكنى فللمستأجر الخيار، فإن شاء استوفى المنفعة مع العيب ويلزمه جميع البدل، وإن شاء نقض العقد)^{٢٢}، وجاء في المادة (٥٢٩) من مجلة المحاكم العدلية (إذا امتنع صاحبها عن أعمال هؤلاء فللمستأجر أن يخرج منها إلا أن تكون حين استئجاره إياها كانت على هذه الحالة وكان قد رآها فانه حينئذ يكون قد رضي بالعيب فليس له اتخاذ وسيلة للخروج من الدار بعد)^{٢٣}. وجاء في المادة (٦٤٦) من مرشد الحيران انه (إذا حدث بالعين المستأجرة عيب يفوت به النفع بالكلية كخراب الدار، أو يخل بالمنفعة المقصودة منها يكون للمستأجر خيار فسخ الإجارة...)^{٢٤}.

وقد أخذت القوانين المدنية المعاصرة بخيار الفسخ إذا امتنع المؤجر عن القيام بالإصلاحات الضرورية، فجاء في المادة (٥٧٧) من القانون المدني المصري (إذا وجد في العين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد).

كما نصت الفقرة الثانية من المادة (٧٥٠) من القانون المدني العراقي على ذلك بقولها (إذا امتنع المؤجر عن الترميم كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة...).

^{١٩} - القانون المدني الأردني مع المذكرات الإيضاحية، المكتب الفني بنقابة المحامين الأردنية، عمان الطبعة الثانية. الجزء الثاني، ١٩٨٥، ص ٥٧٧.

^{٢٠} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتاوى المصدر السابق، ص ٢٦٨.

^{٢١} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتاوى المصدر السابق، ص ٢٦٧.

^{٢٢} - نظام الدين وجماعة العلماء، الفتاوى الهندية، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص ٤٥٨.

^{٢٣} - علي حيدر، مجلة الأحكام العدلية مع شرحها درر المحاكم، الجزء الثاني، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان. بدون سنة طبع، ص ٥١٧.

^{٢٤} - محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، مطبعة بولاق، مصر، ١٨٩٠ م، ص ٥١٧.

ثانياً: إنقاص الاجرة

إذا امتنع المؤجر عن القيام بأعمال الصيانة الضرورية واختار المستأجر المضي بعقد الإيجار مع وجود العيب جاز للأخير أن يطالب بإنقاص الاجرة. وهذا الحكم له تطبيق في الفقه الإسلامي، إذ يرى المالكية والشافعية والحنابلة جواز ذلك^{٢٥}، ومن ذلك قول الخرشي (إذا نقص من قيمة الكراء شيء فإنه يحط من الاجرة بقدر ذلك)^{٢٦}، وقال الشيخ عليش ولا يلزم المكتري جميع الكراء ان نقص شيء بانهدامها، فيحط من الكراء بقدره ان كثر، بل وان قل^{٢٧}. ودليلهم على ذلك ان المستأجر لم يستوف جميع المنافع التي وقع العقد عليها، وإنما استوفها ناقصة فيحط من الاجرة بقدر ما نقص من المنافع^{٢٨}.

وقد أخذت بعض القوانين المدنية المعاصرة بقول جمهور فقهاء المسلمين، حيث جاء في المادة (٥٦٨) من القانون المدني المصري (... على ان حق المستأجر في في طلب التنفيذ العيني لا يخل بحقه في طلب الفسخ او إنقاص الاجرة). وجاء في المادة (٦٨٧) من القانون المدني الأردني (إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له ان يطلب الفسخ أو إنقاص الاجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر).

كما اخذ القانون المدني العراقي بهذا الحكم في الفقرة الثانية من المادة (٧٥٢) بقولها (إذا احتاج المأجور لعمارة ضرورية لصيانتها فليس للمستأجر ان يمنع المؤجر عن إجرائها، فإذا ترتب على ذلك ما يضر بالسكنى او يخل بالمنفعة جاز للمستأجر ان يطلب فسخ الإيجار او إنقاص الأجرة).

ثالثاً: التنفيذ العيني

يجوز للمستأجر في حال امتناع المؤجر عن القيام بالصيانة أن يرفع الأمر إلى القضاء يطلب فيه استصدار حكم بتنفيذ الصيانة بنفسه على أن يرجع بجميع النفقات على المؤجر، وبهذا الحكم اخذ القانون المدني العراقي اذ نصت المادة (٢/٧٥٠) منه على مايلي (إذا امتنع المؤجر عن الترميم كان للمستأجر أن يفسخ الإجارة أو أن يقوم بالترميم بأذن من المحكمة ويرجع على المؤجر بما صرف بالقدر المعروف).

المطلب الثالث

حالة هلاك العين المؤجرة

يلتزم المؤجر بالقيام بجميع أعمال الصيانة الضرورية للعين المؤجرة إذا أصابها تلف أو خلل أو عيب يؤدي إلى إخلال في المنفعة المرجوة منها.

وبالنسبة لهلاك العين المؤجرة فهنا يجب التفرقة بين حالتين هما الهلاك الكلي والهلاك الجزئي. فإذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً، فإن تنفيذ التزامات المؤجر يصبح مستحيلاً، فينفسخ العقد من تلقاء نفسه وبالتالي ينقضي التزام كل

^{٢٥} - محمد بن عبد الله الخرشي، حاشية الخرشي على مختصر خليل، الجزء السابع، دار صادر، بيروت، لبنان، ص ٥١،

احمد بن محمد عليش، منح الجليل على مختصر خليل، مكتبة النجاح، ليبيا، الجزء الثالث، ص ٨٢٥.

^{٢٦} - محمد بن عبد الله الخرشي، المصدر السابق، ص ٥١.

^{٢٧} - احمد بن محمد عليش، المصدر السابقة ص ٨٢٤.

^{٢٨} - علي بن سليمان المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، مصدر سابق، ص ٦٦.

من طرفي العقد.^{٢٩} وهذا ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة (٧٥١) من القانون المدني العراقي التي نصت على انه (إذا هلك المأجور في مدة الإيجار هلاكاً كلياً يفسخ العقد من تلقاء نفسه).

أما إذا كان الهلاك جزئياً بحيث أصبح المأجور لا يصلح للانتفاع به أو نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً ولم يكن هذا الهلاك بسبب المستأجر، فللمستأجر في هذه الحالة خياران، إما إنقاص ثمن الاجرة أو فسخ عقد الإيجار، وفي كل هذه الحالات يجوز للمستأجر المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر في حالة كون الهلاك أو التلف ناتج عن قوة القاهرة أو بسبب أجنبي لا يدل عليه، أما إذا كان الهلاك بسبب فعل المستأجر أو فعل أحد ممن يسأل عنهم، فإن للمؤجر الحق في أن يطالبه بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية.^{٣٠}

المبحث الثالث

الالتزام بالصيانة في عقود الإيجار التمويلي

دفع التطور الاقتصادي والتكنولوجي في الوقت الحاضر وحاجة المشروعات الصناعية للتمويل والتوسع ومجاراة هذا التطور إلى إيجاد أساليب تعاقدية جديدة، وافرز عقود إيجار ذات علاقات قانونية متشابكة، ومن أهمها عقد الإيجار التمويلي أو ما يسمى ب(عقد الـلينج)، وفكرة هذا العقد تقوم على أساس قيام شركة أو مصرف بشراء ما يحتاج إليه شخص أو مشروع بناء على طلب الأخير من أصول إنتاجية أو آلات ومعدات لا يقوى على شرائها، بحيث تكون جهة التمويل (الشركة أو المصرف) هي المالك القانوني لهذه الأصول والمعدات ثم تقوم بتأجيرها للجهة طالبة التمويل لقاء بدل إيجار متفق عليه^{٣١}، وهذا الوضع يمكن المستأجر من اقتناء الأصول الإنتاجية والمعدات اللازمة لإقامة مشروع أو تطويره والحصول على منافعتها الاقتصادية طيلة مدة الإيجار التي تكون معادلة تقريباً للعمر الاقتصادي والتقني للأموال المؤجرة، وبعد انتهاء مدة الإيجار يكون للمستأجر واحد من ثلاث خيارات، إما أن يشتري المال المؤجر بناء على وعد بالبيع من الأخير مقابل ثمن يراعى فيه ما دفع من بدلات الإيجار، وإما أن يجدد العقد لمدة جديدة لكن بشروط أيسر من الشروط السابقة للعقد الأول، وإما أن يعيد المستأجر الأموال المؤجرة لشركة التمويل وينهي العقد، ولكن بالمقابل على المستأجر أن يدفع بدل الإيجار المتفق عليه، كما أن عليه الالتزام بصيانة الأموال المؤجرة طيلة مدة الإيجار على أساس أنه لم يستأجر العين المؤجرة بدافع الإيجار فقط وإنما استأجرها بقصد شرائها أيضاً، فهو مستأجر ومشتري في نفس الوقت، وبالتالي نجد أن المستأجر في عقد الإيجار التمويلي يتحمل واجب صيانة العين المؤجرة التي كان يتحملها المؤجر في عقود التأجير التقليدية^{٣٢}.

ومن هنا فقد أثبتت التساؤلات حول مدى صحة اشتراط تحميل المستأجر في هذا العقد واجب الصيانة ومدى توافق ذلك مع القواعد التقليدية التي درجت على تحميل المؤجر واجب الصيانة في عقود الإيجار.

^{٢٩} - د.سمير عبد السيد تناعو، عقد الإيجار، الدار الجامعية، ١٩٨٤، ص ١٤١، د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد، مصدر السابق، ص ٢٧٠.

^{٣٠} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، المصدر السابق، ص ٢٧٠.

^{٣١} - عرفت المادة (١) من قانون التأجير التمويلي اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ الإيجار التمويلي بأنه (عمليات تأجير تجهيزات ومعدات واليات على أنواعها مشتراة من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيته، شرط إعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بنظر الاعتبار ولو جزئياً الأقساط المدفوعة كبدلات إيجار).

^{٣٢} - د. هاني محمد دويدار، الإيجار التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨، ص ١٠ وما بعدها.

وسنحاول في هذا المبحث الإجابة عن هذه التساؤلات من خلال مطلبين نتناول في الأول مدى التزام المستأجر بالصيانة، ونخصص الثاني لتطبيق شرط الصيانة في عقود التأجير التمويلي.

المطلب الأول

مدى التزام المستأجر بصيانة الأموال المؤجرة

علاقة المستأجر بالعين المؤجرة هي علاقة حفظ لها والانتفاع بها واستعمالها وفقا للغرض المخصص لها ، لذلك ينبغي أن تدور التزاماته في حدود هذه العلاقة. وسنبين في هذا المطلب مدى ما يتحمله المستأجر من الالتزام بالصيانة ، ومدى صحة اشتراط الصيانة عليه.

الفرع الأول

مدى ما يتحمله المستأجر من الالتزام بالصيانة

يلتزم المستأجر في عقد الإيجار التقليدي بالحفاظ على العين المؤجرة وعدم إهمالها والانتفاع بها وفقا للغرض المخصص لها بحسب الاتفاق أو بما ينسجم مع طبيعتها أو بما يقضي به العرف ، وسنبين في هذا الفرع هذه الالتزامات.

أولاً: الحفاظ على العين المؤجرة وعدم إهمالها .

العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر^{٣٣}، لذا ينبغي عليه الحفاظ عليها والعناية بها، والعناية هنا هي عناية الرجل المعتاد^{٣٤}. فإذا أهمل المستأجر العين المؤجرة ونتج عن هذا الإهمال ضرر، وجب عليه إصلاح هذا الضرر أو إزالته خلال مدة معقولة ، أما إذا كان الضرر ناجماً عن سبب خارج عن إرادته بقوة قاهرة أو حادث أجنبي فلا يلتزم في هذه الحالة بتعويض المؤجر^{٣٥}.

ومثال ذلك إذا استأجر شخص سفينة ثم غرقت بسبب عاصفة أو إعصار أو نحوها لم يضمن، ولكنه يضمن إذا تلفت بعمله عملاً جاوز فيه القدر المعتاد كتحميلها بحمولة زائدة، وبهذا أخذ القانون المدني العراقي في المادة (٧٦٤) بنصها على ما يلي: (المأجور أمانة في يد المستأجر، واستعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد، فيضمن الضرر المتولد عنه).

ثانياً: استعمال العين المؤجرة وفقاً للغرض المخصص لها.

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في عقد الإيجار، وفي حالة عدم الاتفاق يلتزم المستأجر باستعمال المأجور وفقاً لما أعد له مع مراعاة ما جرى عليه العرف في ذلك،^{٣٦} وهو ما أخذ به القانون المدني العراقي في المادة (٧٦٢) بقولها (أياً كان المأجور يجب على المستأجر أن يستعمله على النحو المبين في عقد الإيجار فإذا سكت العقد وجب عليه أن يستعمله بحسب ما أعد له وفقاً لما يقتضيه العرف). وعليه فإن من يستأجر دار للسكنى لا

^{٣٣} - نصت المادة (٧٦٤) من القانون المدني العراقي على أن (المأجور أمانة في يد المستأجر).

^{٣٤} - هذا ما نص عليه القانون المدني صراحة في المادة (٥٨٣) (يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد).

^{٣٥} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، مصدر السابق، ص ٣٠٣-٣٠٥ .

^{٣٦} - د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار - دار النهضة العربية، ١٩٦٧، ص ١٨٣، ١٩٣ .

يصح له أن يحولها إلى مصنع ومن يستأجر سيارة ذات حمولة صغيرة لا يصح له استعمالها في حمولات كبيرة تزيد عما أعدت له.^{٣٧}

فإذا اخل المستأجر بهذا الالتزام فللمؤجر الحق بالمطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق إزالة الضرر مع التعويض أو المطالبة بالفسخ مع التعويض، وهو ما أشارت إليه المادة (٧٦٤) من القانون المدني العراقي بقولها (استعمال المستأجر على خلاف المعتاد تعد فيضمن الضرر المتولد عنه).

الفرع الثاني

مدى صحة اشتراط الصيانة على المستأجر

تلعب الإرادة دورا بارزا في تحديد التزامات المتعاقدين في كثير من العقود، فإذا اشترطت الصيانة على المستأجر في عقد الإيجار فهل تلزمه أم لا؟

في الواقع انه بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم عقود الإيجار التقليدية في اغلب التشريعات المدنية نجد إن الحكم يختلف باختلاف طبيعة ونوع الأموال المؤجرة المراد صيانتها وطبيعة العيب المراد إصلاحه، وعلى النحو التالي:

أولاً: إذا كانت الصيانة تحسينية أي صيانة طفيفة لا تتعلق بأصل العين المؤجرة وسلامتها ولا يتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة، كإصلاح زجاج النوافذ، وتبديل مصابيح الإنارة وصبغ الجدران، ففي هذه الحالة تكون على المستأجر بالشرط المقترن بالعقد^{٣٨}، لأنها تحدث عادة بسبب إهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للعين المؤجرة.

ثانياً: إذا كانت الصيانة ضرورية للحفاظ على أصل العين المؤجرة وسلامة أجزائها الجوهرية من الهلاك، ولتمكين المستأجر من الانتفاع بها، مثل تقوية أساس بناية مهددة بالانهيار أو إصلاح تصدع حاصل في قعر سفينة أو تلف في أجنحة طائرة، ففي هذه الحالة تكون الصيانة على المؤجر^{٣٩}، واتفق أغلبية الفقهاء على انه لا يجوز اشتراطها على المستأجر، فإذا وجد هذا الشرط فانه يكون غير صحيح وعقد الإجارة فاسداً^{٤٠}.

وقد استدل أصحاب هذا الرأي على ذلك بعدة امور هي:

أولاً: إن هذا الشرط مخالف لمقتضى عقد الإيجار، وهوان تبعة الصيانة لأصل العين المؤجرة تكون على المؤجر لا على المستأجر، وقد انتقد هذا التوجه على أساس أن اشتراط الصيانة على المستأجر لا يخالف مقتضى العقد، لان المراد بمقتضى العقد القصد الذي ابتغاه المشرع من عقد الإيجار، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، كالسكنى في إجارة الدار والنقل في إجارة المركبات، فالشرط هنا لا يخالف العقد وإنما يخالف حكم العقد وأثره^{٤١}.

^{٣٧} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي 'المصدر السابق، ص ٣٠٤.

^{٣٨} - د. سمير عبد السيد تناغو، مصدر سابق، ص ١٣٧-١٣٨. كذلك ابن قدامة، المغني 'مصدر سابق، الجزء الخامس، ص ٥١٥.

^{٣٩} - د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي 'المصدر السابق، ص ٢٦٨.

^{٤٠} - وفي ذلك قال السرخسي (إن اشترطت المرممة على المستأجر فسدت الإجارة لان الإجارة على الآجر، فهذا الشرط مخالف لمقتضى العقد، ثم المشروط على المستأجر من ذلك اجرة وهي مجهولة الجنس والمقدار والصفة، وجهالة الأجرة تقصد الإجارة).

انظر: السرخسي، المبسوط، الجزء الخامس عشر، دار الفكر، بيروت، ١٩٨٩، ص ١٥٧.

^{٤١} - حسين حامد حسان، ورقة عمل بعنوان المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات مقدمة الى الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي، الكويت، ١٩٩٠، ص ٤٧١.

ثانياً: إن ما يدفعه المستأجر في أعمال الصيانة من أموال وجهد يعد تكليفاً عليه زائداً على بدل الإيجار، ومنفعة للمؤجر.

ويمكن الرد على ذلك ، بأن المنفعة الحاصلة للمؤجر قد تكون مقابل حسم نسبة معينة من بدل الإيجار كالربع أو الخمس، وبالتالي فإن قيام المستأجر بأعمال الصيانة سيكون مقابل حسم نسبة محددة من الأجرة وليست منفعة للمؤجر فقط بدون مقابل يحصل عليه المستأجر.

ثالثاً: إن تكاليف الصيانة التي سيتحملها المستأجر تكون اجرة مضافة إلى الأجرة المتفق عليها وهي مجهولة المقدار، وهذا يؤدي إلى جهالة مقدار الأجرة الإجمالي، ومن ثم يؤدي إلى عدم صحة الشرط وفساد العقد^{٤٢}. ويمكن الرد على هذه الحجة بالقول انه إذا كانت علة فساد الشرط والعقد هي الجهالة في نفقات الصيانة وتقديرها، فإنه يمكن تحديد أعمال الصيانة وتقديرها، فإذا تم تحديد نفقات أعمال الصيانة تحديداً دقيقاً بحيث تخصم قيمة تلك النفقات من بدل الإيجار، أمكننا تصحيح العقد والشرط. وهذا الرأي له نظير في الفقه الإسلامي، فقد جاء في المبسوط للسرخسي (ولو اشترط عليه رب الحمام عشرة دراهم في كل شهر لمرمته مع الأجرة وأذن له أن ينفقها عليه فهو جائز لأنه معلوم المقدار وقد جعله نائباً عن نفسه في إنفاقه على ملكه)^{٤٣}. وقال الرملي (والحاصل انه حيث كان هنالك شرط- أي اشتراط الصيانة على المستأجر- بطلت مطلقاً وإلا فأجرتها بما رتبها، فان عينت صح وإلا فلا)^{٤٤}. وعليه فإنه إذا تحددت قيمة أعمال الصيانة وقام بها المستأجر فان للأخير إن يحسم تلك النفقات من بدل الإيجار.

المبحث الثاني

تطبيق شرط تحمل المستأجر الالتزام بالصيانة في عقود الإيجار التمويلي

محل عقد الإيجار التمويلي يتمثل في المعدات والأجهزة والآلات التي تقوم بتأجيرها شركات التمويل للمستأجرين، وقد درجت شركات التمويل على تحميل المستأجرين تبعة صيانة الأموال المستأجرة على اعتبار ان تلك الآلات والمعدات تتعدد أنواعها وتختلف مواصفاتها وتتنابى أغراضها مما يجعل التزام هذه الشركات بصيانتها أمراً عسيراً إن لم يكن مستحيلاً، كما إن طبيعة الصيانة المطلوبة هنا تختلف باختلاف طبيعة الأموال المؤجرة ، وطبيعة العيوب التي يراد إصلاحها، فبالنسبة للأموال العقارية تكون أعمال الصيانة واضحة ومحددة وتتم عادة في فترات محددة موسمية ما عدا الأضرار التي تنجم عن الحوادث المفاجئة .

أما بالنسبة للآلات و المكائن والمعدات فإن أعمال الصيانة التي تتطلبها تكون في الغالب غير محددة ويصعب حصرها وتقديرها مسبقاً لارتباطها بطبيعة التشغيل ونوعه وكفاءة الكوادر الفنية التي تقوم بهذا النوع الفني الشائك من الصيانة^{٤٥}.

ومهما اختلفت أعمال الصيانة التي تجرى على الأموال المؤجرة في عقود الإيجار التمويلي فإنه يمكن تقسيمه بصورة عامة إلى الأنواع التالية^{٤٦}:

^{٤٢} - حسين حامد حسان، مصدر سابق، ص ٤٧١ .

^{٤٣} - السرخسي، المبسوط، مصدر سابق، الجزء الخامس عشر، ص ١٥٧ .

^{٤٤} - محمد بن احمد الرملي، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج، دار المعرفة، بيروت، الجزء الخامس، ص ٢٦٦ .

^{٤٥} - انظر في هذا المعنى: درع حماد عبد ، البيع الايجاري، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة النهريين. ٢٠٠١، ص ٨٥ وما بعدها.

أولاً: صيانة تشغيلية تتعلق بتزويد الآلات بالوقود والزيوت والمياه وملاحظة أجهزة قياس الوقود والحرارة والزيوت، والتأكد من سلامة الآلات طيلة فترة التشغيل.

ثانياً: صيانة وقائية تتمثل بتغيير بعض الأجزاء غير الجوهرية التي تستهلك أو تتلف في فترات دورية خلال مدة الإيجار، كتبديل (البلاطين) في السيارات.

ثالثاً: صيانة ضرورية تتمثل في إصلاح عطل فني غير متوقع يترتب عليه تغيير أجزاء هامة وجوهرية ويتطلب مهارة فنية كبيرة.

وبالنسبة للنوع الأول من الصيانة أي (التشغيلية) فإنها لا تثير مشكلة، إذ إن المستأجر هنا هو من يتحمل تبعه صيانتها لأنها تتعلق باستيفاء المنفعة ولا تتعلق بالتمكين من الانتفاع الذي يتحمله المؤجر.

كذلك الحال بالنسبة للنوع الثاني من الصيانة أي (الوقائية)، فالمستأجر هو من يتحمل تبعه صيانتها أيضاً لأنها غير جوهرية وغير أساسية من جهة، وليست من باب التمكين من الانتفاع الذي يتحمله المؤجر من جهة أخرى، وإنما تدخل ضمن باب استيفاء المنافع الذي يتحمله المستأجر.

أما بالنسبة للنوع الثالث من الصيانة أي (الضرورية) فهي التي يثار حولها الإشكال والتساؤلات من حيث مدى صحة تحميل تبعاتها على المستأجر وحده في عقود الإيجار التمويلي، ذلك لأن هذا النوع من الصيانة يدخل ضمن باب التمكين من الانتفاع بالمأجور والحفاظ عليه من الهلاك والتلف، وهو التزام درجت التشريعات المدنية على تحميل تبعته على المؤجر وحده في عقود الإيجار التقليدية، لأن الأخير مطالب بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المأجور.

ويمكن حسم هذه المشكلة من الناحية القانونية بوجود (المقابل) الذي يحصل عليه المستأجر لقاء قيامه بالصيانة الضرورية للمال المؤجر، فطالما أن هذه الصيانة تقع بالأصل على المؤجر لأنه مطالب بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، لذا لا يمكنه تحميل الأخير تبعه الصيانة الضرورية بدون مقابل، وهذا المقابل يمكن أن يتمثل بما يلي:

أولاً: بالنسبة لأعمال الصيانة الضرورية التي تكون معلومة مسبقاً ويمكن حصرها وتقدير تكاليفها ابتداءً عند التعاقد، هنا يجوز تحميل المستأجر تبعه صيانتها مقابل تخفيض بدل الإيجار وحسم جزء منه بما يعادل تكاليف الصيانة.

ثانياً: بالنسبة لأعمال الصيانة الطارئة التي تجرى خلال مدة الإيجار نتيجة حدوث أضرار غير متوقعة، والتي لا يمكن تقديرها وحصر تكاليفها ابتداءً عند التعاقد، وبالتالي لا يمكن مسبقاً حسم جزء من بدل الإيجار يعادل قيمة أعمال هذه الصيانة، كحدوث عطلات فنية غير متوقعة خلال مدة العقد، فهنا يجوز أن يتفق المؤجر مع المستأجر على أن يقوم الأخير بهذه الصيانة ثم يرجع بالنفقات على المؤجر، باعتباره وكيلاً عنه في هذه الأعمال.

الخاتمة

في خاتمة البحث يمكن أن نوجز أهم ما انتهينا إليه في النقاط التالية:

- ١- إن الالتزام بالصيانة يعد من أهم الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار، إذ يتوقف عليه تحقق الغرض من إبرام هذا العقد، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمال المأجور، ولا يقتصر أثر هذا الالتزام على مصلحة المستأجر فحسب، ففي صيانة المأجور مصلحة للمؤجر أيضاً تتمثل في الحفاظ على ملكه من الهلاك.

^{٤٦} - د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مصدر سابق ص ٢٠٠ وما بعدها.

٢- تنقسم أعمال الصيانة إلى عدة أنواع تختلف باختلاف طبيعة المال المؤجر وطبيعة العيوب والأضرار التي يراود إصلاحها، ويمكن حصرها بنوعين هما صيانة ضرورية للحفاظ على أصل المال المؤجر للحفاظ عليه من الهلاك وتمكين المستأجر من الانتفاع به، وصيانة تحسينية طفيفة لا تتعلق بأصل المال المؤجر وسلامته ولا يتوقف الانتفاع به على القيام بها.

٣- في عقود الإيجار التقليدية نصت معظم القوانين المدنية- صراحة أو ضمنا- على تحميل المؤجر واجب الصيانة الضرورية لأنه ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، وتحميل المستأجر واجب الصيانة التحسينية لأنها من باب استيفاء المنافع وإنها تتم عادة لإصلاح العيوب التي تحصل بسبب إهماله أو بسبب استعماله المألوف للمأجور.

٤- نتيجة للتطور الاقتصادي والتكنولوجي في الوقت الحاضر وحاجة المشروعات الصناعية إلى التمويل والتوسع ظهرت أساليب تعاقدية جديدة ذات علاقات قانونية متشابكة، ومن أهمها عقد الإيجار التمويلي (الليزنج) الذي يقوم على أساس قيام شركة أو مصرف بشراء ما يحتاج إليه مشروع أو شخص بناء على طلب الأخير من أصول إنتاجية وآلات ومعدات لقاء بدل إيجار، على أن يتحمل المستأجر واجب الصيانة على اختلاف أنواعها طيلة مدة الإيجار.

٥- إن الشرط الذي يحمل المستأجر واجب الصيانة الضرورية سواء في عقود الإيجار التقليدية أم في عقود الإيجار التمويلي (الليزنج) هو شرط صحيح من الناحية الشرعية والقانونية، وليس فيه ما يخالف مقتضى العقد.

٦- تحمل المستأجر للصيانة في عقود الإيجار التمويلي، أو في حالة وجود شرط في عقد الإيجار التقليدي يحمله الصيانة بكافة أنواعها، لا بد أن يكون لذلك مقابل، وهذا المقابل يمكن أن يتمثل بما يلي:

أ- إذا كانت أعمال الصيانة معلومة مسبقا ويمكن حصرها وتقدير تكاليفها ابتداءً عند التعاقد، هنا يجوز تحميل المستأجر تبعة صيانتها مقابل تخفيض بدل الإيجار وحسم جزء منه بما يعادل تكاليف الصيانة.

ب- إذا كانت أعمال الصيانة غير متوقعة ولا يمكن تقديرها و حصر تكاليفها ابتداءً عند التعاقد، كحدوث عطلات فنية غير متوقعة خلال مدة تنفيذ العقد، فهنا يجوز أن يتفق المؤجر مع المستأجر على أن يقوم الأخير بهذه الصيانة ثم يرجع بالنفقات على المؤجر، باعتباره وكيلًا عنه في هذه الأعمال.

٧- يمكن تعميم فكرة تحمل المستأجر للصيانة بكافة أنواعها على كل عقود الإيجار التقليدية دون قصرها على عقد الإيجار التمويلي، وذلك من خلال نص قانوني يتيح لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على تحميل المستأجر لواجب الصيانة، على أن يراعى في تحديد المقابل ما ورد في النقطة السادسة (أ) و (ب) المشار إليها آنفاً في هذه الخاتمة.

قائمة المصادر

- ١- (ابن جزي) محمد بن احمد، قوانين الأحكام الشرعية، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع.
- ٢- (ابن منظور)، محمد بن مكرم، لسان العرب، دار لسان العرب، بيروت، بدون سنة طبع.
- ٣- (ابن عابدين)، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩.
- ٤- (ابن رجب)، العلامة الحافظ أبي فرج عبد الرحمن، القواعد في الفقه الإسلامي، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٧٢.

- ٥- (ابن قدامة)، الإمام موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد، المغني، مكتبة الرياض الحديثة. بدون سنة طبع.
- ٦- أحمد بن عبد الله القاري، مجلة الأحكام الشرعية. مطبوعات تهامة، جدة. الطبعة الثالثة. ١٩٨١.
- ٧- أحمد بن محمد عليش، منح الجليل على مختصر خليل، مكتبة النجاح، ليبيا، الجزء الثالث، بدون سنة طبع.
- ٨- (السرخسي)، محمد بن أحمد، المبسوط، دار الفكر، بيروت، ١٩٨٩.
- ٩- (الرملي)، محمد بن أحمد، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار المعرفة، بيروت، لبنان. بدون سنة طبع.
- ١٠- د. الياس ناصيف، البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد اليزنج، سلسلة أبحاث قانونية، ١٩٩١.
- ١١- (المرداوي)، علي بن سليمان، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٥٦.
- ١٢- (الخرشي)، محمد بن عبد الله، حاشية الخرشي على مختصر خليل، دار صادر بيروت، لبنان. بدون سنة طبع.
- ١٣- (الرازي) محمد بن أبي بكر، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ١٩٨١.
- ١٤- (الشربيني)، محمد الخطيب، مغني المحتاج، مطبعة مصطفى البابي الحلبي بالقاهرة، ١٩٥٨.
- ١٥- (الفيومي)، أحمد بن محمد، المصباح المنير، المطبعة الأميرية، القاهرة، الطبعة السادسة، ١٩٢٦.
- ١٦- جعفر كاظم جبر، عقد الائتمان التاجيري، رسالة دكتوراه مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة النهرين، ٢٠٠١.
- ١٧- درع حماد عبد، البيع الإيجاري، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق، جامعة النهرين. ٢٠٠١.
- ١٨- د. هاني محمد دويدار، الإيجار التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨.
- ١٩- حسين حامد حسان، ورقة عمل بعنوان المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات مقدمة إلى الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي، الكويت، ١٩٩١.
- ٢٠- محمد رواس قلعجي وحامد قنبيبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، ١٩٨٥.
- ٢١- د. محمد لبيب شنب، الوجيز في شرح أحكام الإيجار-دار النهضة العربية، ١٩٦٧.
- ٢٢- محمد قدرى باشا، مرشد الحيران لمعرفة أحوال الإنسان، مطبعة بولاق، مصر، ١٨٩٠ م.
- ٢٣- نظام الدين وجماعة العلماء، الفتاوى الهندية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الجزء الرابع. بدون سنة طبع.
- ٢٤- د. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، الدار الجامعية، ١٩٨٤.
- ٢٥- د. سعيد مبارك، د. طه الملا حويش، د. صاحب عبيد الفتلاوي، الوجيز في العقود المسماة، دار الحكمة للطباعة والنشر، ١٩٩٣.
- ٢٧- علي حيدر، مجلة الأحكام العدلية مع شرحها درر الحكام، الجزء الثاني، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان.
- ٢٨- القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨.
- ٢٩- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ٣٠- القانون المدني الأردني مع المذكرات الإيضاحية، المكتب الفني بنقابة المحامين الأردنية، عمان، الطبعة الثانية، الجزء الثاني، ١٩٨٥.
- ٣١- قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩.

