

الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي وفقاً للقانون

١٧٦ لسنة ٢٠١٨م

”دراسة مقارنة”

د. رهاب محمد عبد الرحمن النجار

حاصلة على دكتوراه في القانون التجاري- كلية الحقوق- جامعة عين شمس

الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي وفقاً للقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨م "دراسة مقارنة"

د. رحاب محمد عبد الرحمن النجار

ملخص البحث:

التأجير التمويلي هو أحد وسائل التمويل التي تطورت في المجال التجاري والقانوني في الآونة الأخيرة، وأحد أسباب نمو هذا النظام هو إنه يؤدي دوراً رئيسياً في تمويل المشاريع الانتاجية. حيث يحقق الاستثمارات ومعدلات أرباح قريبة للمشاريع باستخدام أحدث التقنيات لزيادة الانتاج ورفع جودة المنتج وقدرته على المنافسة. وكان من الضروري، قبل ذلك، وضع صيغة تمويلية جديدة تستجيب للاحتياجات التمويلية للوحدات الاقتصادية ولكن تتمكن من التوسع في الانتاج والتشغيل دون إضافة أعباء جديدة إلى المشروع المستفيد.

Abstract:

Financial leasing is one of the means of financing that has been developed in the commercial and legal arena recently, one of role in financing productive.

Investments and achieves nigh profitrates for projects by using the latest technologies to increase production and raise the quality of the product and raise the quality of the product and its ability to compete.

There fore, it was necessary to develop a new financing formula that would respond to the financing need s of the economic units and in order for them to expand production and operation with out adding new burdens to the beneficiary project.

المقدمة

التأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل التي استحدثت على الساحة التجارية والقانونية في الآونة الأخيرة، ومن أسباب تعاضم هذا النظام أنه يقوم بدور كبير في تمويل الاستثمارات الإنتاجية ويحقق للمشروعات معدلات ربحية عالية عن طريق استخدام أحدث التقنيات التكنولوجية لزيادة الإنتاج ورفع جودة المنتج وقدرته على المنافسة.

ويسهم نشاط التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك في إتاحة التمويل متوسط وطويل الأجل للمشروعات وبصفة خاصة المشروعات الصغيرة والمتوسطة بما يمكن

هذه المشروعات من الحصول على الأصول الرأسمالية اللازمة لمزاولة نشاطها من خلال إبرام عقود التأجير التمويلي لفترات متوسطة وطويلة الأجل. ولذلك فقد تطلب الأمر استحداث صيغة تمويلية جديدة تكون استجابة للاحتياجات التمويلية للوحدات الاقتصادية وحتى يتسنى لها التوسع الإنتاجي والتشغيلي بدون إضافة أعباء جديدة على كاهل المشروع المستفيد.

وتتمثل فكرة التأجير التمويلي في تمكين المستأجر (المشروع المستفيد) من الحصول على المعدات والأجهزة دون تحمل تكاليف شرائها دفعة واحدة وبطريقه تضمن حقوق المؤسسة المالية (شركة التأجير التمويلي أو المصارف الإسلامية) بالاحتفاظ بملكية الأصول الإنتاجية حتى الوفاء بالثمن، وتمتد فترات عقود التأجير التمويلي إلى تغطية كامل تكاليف الأصل المؤجر وهامش ربح معين.

أهمية البحث:

١- يدور البحث حول تحديث وسائل التمويل الخاصة بالمشروعات الاقتصادية بمختلف أشكالها، والذي أصبح علاجاً ملموساً لمشكلة القدرات المالية المحدودة، وخاصة للمشروعات التي تواجه صعوبات في التمويل وما يتطلبه ذلك من مبالغ باهظة، خصوصاً مع ما يشهده العالم حالياً من تطورات هائلة ومستمرة في تكنولوجيا الإنتاج والمعلومات والاتصالات، وهو ما أدى إلى استحداث وسائل تمويلية أكثر مرونة لتوفير التمويل اللازم للوحدات الإنتاجية أو الصناعية أو الخدمية، وبعد عقد التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك مع تنظيم أحكامه وبيان موقف الفقه الإسلامي منه وحكمه الشرعي، وبهذا يعد من أهم العقود التي يتم من خلالها تشجيع الاستثمار، وتحريك اقتصاد الدولة وخلق سوق إنتاجي وخدمي لا استهلاكي.

٢- ترجع أهمية الموضوع من الحاجة إلى التعريف بمدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتملك التي تبرمها المصارف الإسلامية والبنوك التقليدية والشركات التي تتعامل بها وما توصل إليه علماء الفقه الإسلامي المعاصر. ونظراً لأهمية هذه العقود وبيان مدى أهميتها ونشأتها وتطور أحكامها وفقاً للقوانين الوضعية وأحكام الفقه الإسلامي.

أهداف البحث:

١- استنباط المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي، وذلك من خلال تعريفه وبيان أهميته في تمويل الاستثمار وتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد من خلال تمييزه عن العقود الأخرى المشابه له، وتوضيح الآثار المترتبة على العقود والتزامات أطرافه ومقارنته بالتشريعات الأخرى.

- ٢- تهدف هذه الدراسة في إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي، عن طريق دراسة وتحليل إحدى صور توظيف الأموال في المصارف الإسلامية من خلال التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها فقهيًا في إطار الدراسة والتحليل الموجز وخلاصة الآراء والأحكام الفقهية وأراء بعض الفقهاء المعاصرون.
- ٣- وضع الأساس النظري لتفعيل نظام التأجير التمويلي في ظل القانون المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨م والذي يسمح بتقديم خدمات التأجير التمويلي متناهي الصغر للشركات والجمعيات والمؤسسات الأهلية المرخص لها بممارسة نشاط التمويل متناهي الصغر، وأيضاً السماح لشركات التأجير التمويلي بمزاولة أكثر من نشاط أو بعض أنشطة مثل (التأجير التمويلي والتمويل العقاري والتخصيم).
- ٤- معرفه قانون الضمانات المنقولة رقم ١١٥ لسنة ٢٠١٥م وأهميته لنشاط التأجير التمويلي وقانون ١٤١ لسنة ٢٠١٤م بتنظيم نشاط التمويل متناهي الصغر، وكذلك قانون الاستثمار الجديد رقم ٧٢ لسنة ٢٠١٧م.

منهج البحث:

أولاً: المنهج المقارن

سنتناول دراسة عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة بين بعض التشريعات المنتمية إلى المدرسة اللاتينية وخصوصاً (مصر، فرنسا، الأردن، لبنان، ليبيا، فلسطين، السعودية) التي تنتمي إلى المدرسة الأنجلو سكسونية وذلك لظهور النواة الأولى لفكرة هذا العقد، في الدول التي تنتمي لهذه المدرسة وخصوصاً في الولايات المتحدة الأمريكية.

ثانياً: المنهج التحليلي:

وذلك عن طريق تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية، ودراسة متعلقة بكل جزئية من جزئيات البحث، من خلال عرض وتجميع كل من هو قائم ثم تناول كل جزئية بعد تحليلها من خلال الآراء الفقهية المتعلقة بالعقد والقوانين المقارنة والتشريع المصري والشريعة الإسلامية فيما يتعلق بموضوع التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.

صعوبات البحث

- ١- يعد البحث في آثار عقد التأجير التمويلي وبيان التزامات أطرافه وتحديد طبيعة هذا العقد ونظراً لحدثة هذا الموضوع وقلة الكتابات الفقهية خصوصاً في التشريعات

المقارنة حوله، بالإضافة إلى عدم توافر الأحكام القضائية المتعلقة بنظام التأجير التمويلي.

٢- صعوبة الحصول على المعلومات من الهيئة العامة للرقابة المالية وقاعدة البيانات المتوفرة لديها والمتاحة للباحثين عن نشاط التأجير التمويلي في مصر متواضعة للغاية فهي تمدنا بأسماء شركات التأجير التمويلي فقط ولا تسمح للاطلاع على أية بيانات رقمية عن نشاط هذه الشركات والمؤسسات بالسوق المصري فكان علينا أن نتابع الموقع الإلكتروني للهيئة للاطلاع على ما هو جديد.

المبحث الأول

التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي وتمييزه عن العقود الأخرى

تمهيد وتقسيم

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة وله سمات خاصة تميزه عن غيره من العقود التي قد تتشابه معه، فهو مزيج من عمليات تعاقدية مختلفة تجمع الكثير من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود التي نظمها المشرع ولذلك اختلف الفقه في تحديد طبيعته القانونية^(١).

ولعل السبب في صعوبة تحديد الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي هو عدم الاستقرار القانوني لنظام هذا العقد ولأنه يجمع العديد من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود المسماة بالإضافة إلى تشابك العلاقات القانونية المتولدة من هذا العقد وتداخل أكثر من شخصين في تنفيذه^(٢) إلا إنه يحتفظ بخصوصية معينة لا يشاركه فيها سائر العقود التقليدية فهو عقد مركب يحتوى على عدة عناصر تعاقدية تشكل جوهر التزاماته، بالإضافة إلى طبائعه المختلفة وآليات عمله الخاصة تحجز له طابعاً منفرداً وتجعله عقد ذو طبيعة خاصة^(٣).

ومن خلال المقارنة التي يجريها الفقه بين عقد التأجير التمويلي وغيره من العقود المشابهة له، سوف نحاول تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد من خلال ما يلي:

المطلب الأول: عقد التأجير التمويلي والوعد المتبادل بالإيجار

المطلب الثاني: عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار

(١) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٤٣.

(٢) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٢٩.

(٣) Beyetg avalda- lé crédit- bail mobilier- op- cit- p 48

المطلب الثالث: عقد التأجير التمويلي وعقد البيع

المطلب الرابع: عقد التأجير التمويلي وعقد القرض

المطلب الخامس: عقد التأجير التمويلي وعقد الوكالة

المطلب الأول

عقد التأجير التمويلي والوعد المتبادل بالإيجار

أهم عناصر عقد التأجير التمويلي أن تضع شركة التأجير التمويلي الأصل المؤجر محل العقد الذي تشتريه إلى المستأجر الذي يبحث عن الاستفادة من المؤسسة المالية المختصة، وذلك بطلب إيجار محل معين للتمويل مع تحديد نوع المحل والأشياء التي يريد استئجارها ومواصفاتها الفنية والمدة التي يرغب أن يستأجر خلالها تلك الأشياء، مع توضيح مركزه المالي ورقم أعماله والالتزامات التي عليه القيام بها ومدى قدرته على السداد^(٤).

ويكون طلب الإيجار بمثابة إيجاب من المشروع المستفيد، وغير ملزم للشركة الممولة فلها خيار القبول أو الرفض أو التعديل أو الاستيضاح ولو صادف الإيجاب قبولاً أو صادف رده بالتعديل أو قبولاً بالمثل فيعد عقد التأجير التمويلي بمثابة وعداً بالإيجار ملزم لطرفيه، بإيجار الأشياء محل عقد التأجير التمويلي^(٥).

ويعد الوعد بالإيجار ملزماً للجانبين متى وعد شخصاً آخر بأن يؤجره عيناً معينة إذا طلب منه ذلك خلال مدة محددة وقبل هذا الوعد، ووعد أيضاً أن يستأجر هو منه تلك العين إذا قبل تأجيرها له خلال مدة معينة^(٦) وهذا ما دفع بالفقه الفرنسي إلى تكييف عقد التأجير التمويلي بأنه وعد ملزم للطرفين بالإيجار، على اعتبار أن توقيع عقد التأجير التمويلي يتم قبل شراء الأموال موضوع العقد، ويعد ذلك تطبيق لنص المادة (١٥٨٩) من القانون المدني الفرنسي، والتي تقابلها نص المادة (١/١٠١) من التقنين المدني المصري بأنه "الاتفاق الذي يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما، بإبرام عقد معين في المستقبل، لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها" ومطابق معها نص المادة (٢/١٠١) من القانون المدني

(٤) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٣٠.

(٥) إلياس ناصيف- العقود الدولية (عقد الليزنغ) م س- ص ١٠٦.

(٦) عبدالرازق أحمد السنهوري- نظرية الالتزام (العقد) الجزء الأول- م س- ص ١٣١.

الليبي، ونص المادة (٤٩٣) ما ورد في الوعد بالبيع من موجبات وعقود لبناني^(٧) ولذلك نص المادة (١٠٥) من القانون المدني الأردني والتي تقضي بأن الوعد بالإيجار يصبح إيجاراً بالمعنى الصحيح متى كان هذا الوعد ملزماً للطرفين ومتضمناً موضوع العقد ومدته، وهذا ما يتضمنه عقد التأجير التمويلي^(٨).

ويرى جانب من الفقه في عقد التأجير التمويلي وعداً ملزماً لطرفي العقد بالإيجار والذي يصبح عقداً لإيجار الآلات والمهمات محل العقد عند تسليمها من المنتج أو المورد.

وقد يستند هذا الجانب الفقهي^(٩) على أن تملك المستأجر للأشياء المؤجرة في نهاية العقد هو مجرد خيار، فقلما يقدم المستأجر على استعماله، لعدم جدوى هذه الأشياء بعد مدة الإيجار الطويلة التي تتطابق مع كثير من الأحيان مع العمر الافتراضي للأصل المؤجر.

أوجه الشبه بين عقد التأجير التمويلي والوعد بالإيجار

١- إذا لم يتم أحد الطرفين بتنفيذ التزاماته للأخر، يجوز للأخير المطالبة بفسخ العقد والتحلل من التزاماته.

٢- إذا لم يستطيع أحد المتعاقدين إيفاء التزاماته، لا يستطيع الطرف الآخر التنفيذ العيني ضده، ويكون له الحق بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به، وهذا ما يحدث في عقد التأجير التمويلي فإذا رفضت المؤسسة المالية شراء الأصل المؤجر أو تسليمها إلى المستأجر على سبيل الإيجار، فلا يستطيع المستأجر شراء الأصل المؤجر على حساب المؤسسة المالية، بل له فقط أن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة عدم قيام المؤسسة المالية بتنفيذ التزاماتها^(١٠).

٣- إذا استحال على أحد الطرفين تنفيذ التزامه لسبب أجنبي خارج عن إرادته فإن التزامه يسقط وتبرأ ذمته، وينقض الالتزام المقابل الذي في ذمة الطرف الأخر^(١١).

(٧) محمود قديح محمد- الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١١٥.

(٨) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١١١.

(٩) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٤٧ وكذلك على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٣٠.

(١٠) إلياس ناصيف- العقود الدولية- عقد الليزنج- م س- ص ١٠٨.

(١١) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١١٣.

ومسيرة لذات الاتجاه من محاولة إخضاع عقد التأجير التمويلي والوعد المتبادل بالإيجار، نجد أن الغرفة الوطنية للمستشارين الماليين في فرنسا la chambér national dés conséillérs financiérs (c.n.c.f) تذهب إلى أن الأموال المؤجرة هي العنصر الأساسي في الوعد المتبادل بالإيجار، في حين أن التزام المشروع المستفيد من عقد التأجير التمويلي بدفع إيجار الأشياء موضوع العقد، هو العنصر الأساس الذي يدور حوله معظم أحكام الشكل الجديد من أشكال العقود التجارية^(١٢).

كما ذهبت محكمة الاستئناف المدنية في لبنان الغرفة السادسة في القرار رقم ٧١ في ٢٠٠٦/٥/١١ إلى أن المستأنفين يطلبون رد الدعوى شكلاً لعدم الاختصاص النوعي للقاضي الناظر بقضايا الإيجارات، كون العقد الذي يربط طرفيه هو عقد وعد متبادل بالإيجار يتميز بحق المستأجر بتملك المعدات ويختلف عن عقد الإيجار كونه ينص على قيمة مبيع المعدة وعلى شروط تملكها، بينما يحتوى الأول على بدل الانتفاع بالمأجور، وحيث أن العقد موضوع الدعوى المنظم بين شركة الليزنغ اللبنانية وبين المستأنف الأول يحمل عنوان "عقد إيجار تمويلي لمعدات (الليزنغ)".

وقد اعتبر كثير من الفقهاء أن العلاقة التعاقدية بين طرفي عقد التأجير التمويلي تعتبر من الناحية القانونية وفي الأساس عقد إيجار يتضمن وعد منفرداً بالبيع^(١٣).

ويتضح وجه الاختلاف بين العقدين في أنه ما جرى عليه العمل في عقد التأجير التمويلي على اعتبار أن المؤسسة المالية توقع عقد التأجير التمويلي مع المستأجر وتوقع في الوقت نفسه عقد شراء الأموال والأشياء محل العقد مع المورد أو البائع، ويضع هذه الأموال تحت تصرف المستأجر على سبيل الإيجار^(١٤).

المطلب الثاني

عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار

يعد عقد الإيجار هو محور عملية التأجير التمويلي المميزة له على سائر أدوات التمويل والائتمان التقليدية، فهو يشكل أساس العلاقة الثنائية بين طرفي العقد والتي تدور حولها التزامات الطرفين^(١٥) فالعقد المسمى بين الطرفين هو عقد إيجار، حيث يتم

(١٢) إلياس ناصيف- العقود الدولية عقد الليزنغ- م س- ص ١١١.

(١٣) عصام أحمد البهجي- عقود التأجير التمويلي- م س- ص ٦٤.

(١٤) وليد على ماهر- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٢.

(١٥) هاني دويدار- النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٥٨٦.

الإيجار بين المؤجر وهو غالباً المؤسسة المالية وتقوم بتمويل هذا العقد بشراء الأصل المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر الذي يمثل الطرف الثاني في العقد^(١٦). حيث جرى العمل على إفراغ العلاقة القانونية الرئيسية الناشئة عن التأجير التمويلي في قالب الإيجار، فالمستأجر يريد الحصول على المال سواء أكان من المعدات أو العقارات واستخدامها في مشاريع للانتفاع بها دون أن يتحمل نتائج ملكيته لهذا المال ودون أن يضطر إلى دفع ثمن شراء المال، بينما يريد المؤجر بالمقابل توظيف أمواله واستثمارها بوضع المال محل العقد تحت تصرف المستفيد، وضمان حصوله على حقه باسترداد المبالغ التي قدمها في تمويل عملية شراء المال محل العقد^(١٧).

تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامي

للفقهاء تعريفات كثيرة لعقد الإيجار تختلف في عباراتها، فقد عرفها الحنفية بأنه "عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم إلى مدة معلومة".
عرفها المالكية "عقد معاوضة على تملك منفعة معلومة بعوض معلوم".
عرفها الشافعية "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم".

عرفها الحنابلة "عقد على منفعة مباحة معلومة تأخذ شيء فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم".
ومن خلال تعريفات فقهاء الشريعة الإسلامية فعقد الإجارة هو "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة"^(١٨).

وبمحاولة تقريب عقد الإيجار العادي من عقد التأجير التمويلي نلاحظ أن عقد الإيجار يعرف بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" وفقاً لنص المادة (٥٥٨) من القانون المدني المصري ومطابق له المادة (٥٥٧) من القانون المدني الليبي.
وفقاً لنص المادة (٦٥٨) من القانون المدني الأردني يعرف عقد الإيجار بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم".

(١٦) إبراهيم دسوقي أبو الليل- تطورات حديثة في التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٤.

(١٧) نجوى إبراهيم البدالي- عقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١٠٩.

(١٨) حمدي أحمد سعد- البيع الإيجاري- م س- ص ٧٥.

ونص المادة (٥٣٣) **موجبات وعقود لبناني**^(١٩) عقد الإيجار بأنه "عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر، الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما، لمدة معينة مقابل بدل، يلتزم هذا الشخص أداءه إليه".

ونص المادة (٦٠٤) من مشروع التقنين المدني الفلسطيني^(٢٠) بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم".

عرفت مجلة الأحكام العدلية عقد الإيجار^(٢١) بالمادة (٤٠٥) بأنه "بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم".

ونص **المشرع الفرنسي** في المادة (١٧٢٨) من القانون المدني الفرنسي على التزام المستأجر بدفع الأجرة واستعمال الشيء المؤجر في الغرض المخصص له^(٢٢).

ويتضح من خلال التعريفات السابقة أن عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة العقد على أن يقوم المستأجر بدفع بدل الإيجار للمؤجر؛ وهذا ما دفع جانب من الفقه^(٢٣) بالقول بأن عقد التأجير التمويلي وسيلة تمويل تقوم بمقتضاه المؤسسة المالية (المؤجر) بتأجير بعض المهمات إلى عملائها (المستأجر) مع تطبيق أحكام عقد الإيجار على العلاقة التعاقدية بينهما.

وذهب البعض بالقول بأن عقد الإيجار عقد يقوم على منفعة مباحة معلومة وفيه تبقى ملكية الشيء المؤجر للمؤجر، فيتضح ذلك من مدى تطابق أركان عقد الإيجار كما في عقد التأجير التمويلي^(٢٤).

وحيث يرى جانب أن عقد الإيجار يتضمن كثيراً من الشروط الغير مألوفة في الإيجارات ولكن ارتضاها الطرفان ليحقق كل منهما منفعة مشروعة، وخاصة المستأجر لا يلتزم بشيء بعد انتهاء مدة الإيجار^(٢٥).

(١٩) محمود قديح محمد- الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١١٤.

(٢٠) مايكل خالد حيمور- النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٩.

(٢١) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٦.

(٢٢) وليد على ماهر- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٤.

(٢٣) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٤٩.

(٢٤) هشام جبر- الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق- ورقة عمل مقدمة للمؤتمر العلمي الثاني

بتاريخ ٢٠١٢/٢/٢٨.

ويرى جانب آخر أنه من الضروري تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه إيجار حقيقي نزولاً على بعض الاعتبارات الضريبية والمحاسبية، لو اعتبرناه عقد بيع مشروط أو عقد إيجار قصد به الضمان وليس إيجاراً حقيقياً، فإن ذلك يعني أنه يتسنى لكل من المؤجر والممول الاستفادة من الإعفاءات الضريبية، كما قد لا يستطيع للمستأجر خصم هذه الإعفاءات من القيمة الإيجارية، بالإضافة إنه سيصعب على طرفي العقد معالجة العملية بوسائل محاسبة سليمة خاصة فيما يتعلق بتحديد قيمة الدخل والمركز المالي^(٢٦).

وبذلك فعقد الإيجار عقد رضائي لأنه يتم باتفاق الطرفين يكفي لانعقاده تطابق الإيجاب مع القبول، دون الحاجة إلى إفراغه في شكل معين فهو يتم بمجرد تبادل إرادتين حقيقتين^(٢٧) وهو من العقود التي ترد على المنفعة، ومحل الانتفاع بالشيء^(٢٨) والتي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتسليم المال المؤجر إلى المستأجر في حالة صالحة للانتفاع به^(٢٩).

وفي ذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه "من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن عقد الإيجار عقداً رضائياً، ويخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة - فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها - مما يقضي إيجاباً، يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته في إبرام العقد، يلتزم فيه بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين، مدة معينة لقاء أجر معلوم ويقترن به قبول مطابق، يصدر من هذا الأخير"^(٣٠).

كما قضت المحكمة العليا الليبية بأن "قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه، ليس في القانون ما يمنع من شفوية عقد الإيجار، الذي تضمنته القواعد القانونية الواردة في

^(٢٥) محمد جبر الألفي - الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير - بحث في مجله الفقه الإسلامي - العدد ١٢.

^(٢٦) عبيد على أحمد حجازي - تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي - م س - ص ٤٨٣.

^(٢٧) سليمان مرقص - شرح عقد الإيجار - دار النشر للجامعات المصرية - سنة ١٩٥٤ - ص ٢١.

^(٢٨) رمضان أبو السعود - مصادر الالتزام - م س - ص ٢٢.

^(٢٩) عبدالرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الجزء السادس (الإيجار والعارب) م س - ص ٦.

^(٣٠) طعن رقم ٢٩٦٤ لسنة ٦٢ قضائية جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢م، وأيضاً عقد الإيجار عقد رضائي - طعن محكمة النقض المصرية - طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٦٣ قضائية جلسة ٢٠٠١/٤/١١م.

باب الإيجار من القانون المدني، طالما لا توجد شروط مكتوبة، وكان من المقرر قانوناً أن عقد الإيجار عقد رضائي، يتم بمجرد توافق إرادتي المؤجر والمستأجر، ولم يلتزم القانون لإبرامه شكلاً معيناً^(٣١).

وقد أشارت محكمة التمييز الأردنية إلى هذا المعنى في إحدى إن الإجارة هي تملك منفعة مقصودة فإذا كانت المنفعة مقدورة الاستيفاء بالنسبة للمأجور فيكون بدل الإيجار مستحقاً^(٣٢) وفي حكم آخر أن عقد الإجارة هو بيع المنفعة المملوكة مقابل عوض معلوم ويصح أن يكون البديل نقداً أو من المثليات أو القيميات أو المنافع^(٣٣). ونلاحظ أن تعريف عقد التأجير التمويلي الذي نص عليه المشرع الفرنسي في نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٤٥ لسنة ١٩٦٦ والمعدلة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨٦ كان له الأثر الأكبر في انتشار نظرية الإيجار على عقد التأجير التمويلي والتي تنص على أن عمليات التأجير التمويلي سواء كانت عمليات تأجير التجهيزات أو الآلات والمعدات أو عمليات تأجير العقارات ذات الاستخدام المهني وعمليات تأجير المحال التجارية والمؤسسات الحرفية.

وقد أيد الاجتهاد والقضاء الفرنسي أن إرادة المشرع اعتبرت أن عقد التأجير التمويلي هو إيجار وأن العلاقة الناشئة عن شركة التأجير التمويلي والمستفيد هي علاقة ذات طبيعة إيجارية وإن مرت العملية كلها بمراحل عدة^(٣٤) فهو إيجار يؤدي وظيفة ذات طابع ائتماني، الأمر الذي يترتب عليه أن عقد الإيجار التمويلي في القانون الفرنسي يخضع فيما لم يرد بشأنه نص خالص لقواعد وأحكام عقد الإيجار بالشكل الذي لا يتعارض مع وظيفته الائتمانية، كما يعتبر عقد الإيجار التمويلي كعقد الإيجار العادي من حيث إنه من عقود الأمانة فيخضع لحكم المادة (٤٠٨) من التقنين الجنائي الفرنسي التي تتحدث عن جريمة خيانة الأمانة^(٣٥).

(٣١) طعن رقم ٥١/٦٦٩ قضائية جلسة ٢٠/٥/٢٠٠٧ م.

(٣٢) قرار رقم ٦٦٦ / ٩٠ ص ٢١٤٥ سنة ٩١ - مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز في القضايا الحقوقية.

(٣٣) قرار رقم ٩٠/٩٩٩ ص ٩١ - مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز في القضايا الحقوقية - وكالة التوزيع الأردنية - عمان - ١٩٩٣ - ص ٢٥.

(٣٤) cour d'appel de Lyon 31/1/1980, Révulé de droit quotidien 23/21/1981

مشار إليه عصام أحمد البهجي - عقود التأجير التمويلي - م س - ص ٦٥.

(٣٥) هاني دويدار - النظام القانوني للتأجير التمويلي - م س - ص ٢٢٥.

وعلى الرغم أن المحاكم الفرنسية تنبعت إلى غياب الأثار التقليدية لعقد الإيجار في العلاقة الناشئة بين شركة التأجير التمويلي والمستفيد، إلا أنه لم يكن في وسعها تفادي ما فرضه المشرع الفرنسي من تكييف العقد^(٣٦).

وقد ذهبت محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان حيث أن العقد موضوع الدعوى المنظم بين شركة الليزنغ اللبنانية وبين المستأنف الأول السيد يحمل عنوان عقد إيجار تمويلي لمعدات (الليزنغ) وحيث أن عمليات الإيجار التمويلي منظمة في لبنان بالقانون رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ والتي عرفت المادة الأولى عمليات الإيجار التمويلي "بأنه عمليات تأجير تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها مشتراه من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيته، شرط إعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن يتفق عليه عند إجراء العقد.....".

وحيث يتبين من العقد موضوع الدعوى أن هذا التحديد ينطبق عليه بحيث يكون عقد إيجار تمويلي.

وحيث أن الفقه والاجتهادات اعتبرت أن الطبيعة القانونية لعقد الليزنغ تقترب إلى حد كبير من الطبيعة القانونية لعقد الإيجار كون الأول تظهر فيه الصفة التمويلية لتلبية حاجة اقتصادية ملحة، وفي كل الأحوال أن النظام القانوني الذي يرفع عقد الإيجار ينطبق على عقد الليزنغ ومن ناحية ثانية لا يمكن اعتبار الأقساط التي يدفعها المستأجر بمثابة تسديد لثمن المعدات للقول وكأن عقد التأجير هو عقد بيع بالتقسيط أو وعد بالبيع، إنما هي بدلات إيجار الأشياء وفق ما نصت عليه المادة (٥٣٣) من موجبات وعقود لبناني.

وحيث أن دفع المستأجر لأقساط شهرية تشمل وتجب بالواقع ثمن المعدات وفائدته والربح المتوفى من مالها ثم إمكانية تملك المستأجر للمعدات موضوع عقد الليزنغ، لا ينأى بالعقد عن طبيعته الإيجارية، لأن التملك في نهاية العقد هو مجرد خيار متروك للمستأجر، الذي عادة لا يستعمله لعدم الجدوى من المعدة المستهلكة بعد انقضاء أجل العقد الذي يكون غير قصير ولأن التملك ليس من العناصر الأساسية للعقد يبتعد عن عقد البيع أو الوعد به ويقترب بذلك من عقد الإيجار.

(٣٦) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١١٤.

وحيث أن المحكمة ترى بالاستناد إلى ما تقدم ووفقاً لمجمل المعطيات المتوافرة حفظ اختصاصها للنظر في النزاع الحاضر، كون العلاقة القائمة بين المتنازعين لا تخرج عن كونها علاقة تأجيريته.

وبهذا تكون محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان قد انتهت إلى اعتبار عقد الإيجار التمويلي عقد إيجار.

وعلى هذا فقد تأثرت المحكمة بالفقه الفرنسي القديم حيث أيدت هذا الاتجاه وعلى أساس أن الخصائص الأساسية لعقد الإيجار من بنود عقد التأجير التمويلي⁽³⁷⁾.

ونلاحظ من خلال التشريعات التي نظمت عقود التأجير التمويلي فهي لم تخرج بتعريفها عن الطابع الإيجاري للعقد، فقد نص **المشروع المصري** في القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الخاص بتنظيم نشاط التأجير التمويلي في المادة (٧/١) بأنه "عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر".

وفي قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لنص المادة (٣/٢) بأنه "نشاط التأجير التمويلي بأنه نشاط الذي يمارسه المؤجر بتملك المأجور من أمواله الخاصة أو المقترضة، لتأجيره إلى مستأجر مقابل بدل الإيجار لتمكينه من حيازة المأجور واستعماله والانتفاع به وفقاً لأحكام عقد التأجير".

ونص المادة (١/٢) من **القانون السعودي** الخاص بعمليات التأجير التمويلي "يعد عقداً إيجارياً تمويلياً كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة أو منافع.....".

وكذلك **القانون الفلسطيني** بشأن التأجير التمويلي من خلال نص المادة (٤/١/ب) "أن يكون تملك المؤجر للعين المؤجرة من المورد بهدف تأجيرها بموجب عقد التأجير التمويلي".

وجاء نص المادة الأولى من **القانون اللبناني** رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ بأنه "يقصد بعمليات التأجير التمويلي عمليات تأجير تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها مشتراه من المؤجر بهدف تأجيرها من الاحتفاظ بملكيتها.....".

(37) Réc. 29 janv. 1902 D.p. 1902, 10p.26, paris, 17 janv. 1911 Gaz. pal. 1911, 299, Grénoblé, 29 nov, 1932, Gaz, pal 1934, 1, 164

مشار إليه- عصام أحمد البهجي- عقود التأجير التمويلي- م س- ص ٦٦.

ونص المادة الثانية من القانون الليبي رقم ١٥ لسنة ٢٠١٠ بشأن التأجير التمويلي "عقد التأجير التمويلي كل عقد يلتزم فيه المؤجر بأنه يمكن المستأجر من الانتفاع لمدة معينة ولقاء أجره معلومة بأي من الأموال التالية.....".

وبذلك ومن خلال تعريف عقد التأجير التمويلي في التشريعات المختلفة فتلاحظ أن المشرع قد أضفى الصفة الإجارية على عقد التأجير التمويلي. ولهذا يجب توضيح ما يلي:-

• أوجه التشابه بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار

(١) يتشابه عقد التأجير التمويلي مع عقد الإيجار في أن كلاهما يمنح المستأجر حق الانتفاع بالأصل المؤجر لمدة معينة لقاء أجره محددة^(٣٨) وفقاً للقواعد العامة للإيجار يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر محل العقد ويعد هذا الالتزام الرئيسي الذي يلتزم به المؤجر في عقد التأجير التمويلي^(٣٩) فقد نص المشرع المصري في القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ في المادة (٧/١) "يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له، ونص المادة (٢/٣) من قانون التأجير التمويلي الأردني "يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور" وكذلك المشرع السعودي والفلسطيني واللبناني حيث ينص على التزام المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر .

(٢) يتقارب عقد التأجير التمويلي مع عقد الإيجار لما يتضمنه العقدين من خصائص مشتركة من حيث الالتزامات التي يتضمنها كلاهما من العقدين، فيلتزم المستأجر وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار بالمحافظة على المال محل العقد واستعماله في الأغراض والأهداف المعد لها، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد^(٤٠) وذلك وفقاً لنص المادة (١/٥٨٢) من القانون المدني المصري وقد أشارت محكمة النقض المصرية إلى هذا الالتزام بقولها "مؤدى نص المادتين (٥٨٢) و(٥٩١) من القانون المدني أن المشرع جعل معيار العناية التي فرضها على المستأجر في استعمال العين

(٣٨) عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس- م س. ص ٣٦.

(٣٩) حمد الله محمد حمد الله- النظام القانوني للإيجار الطائفة- م س- ص ١٢٧.

(٤٠) رمضان أبو السعود- العقود المسماة- عقد الإيجار- م س- ص ٥٩٧.

المؤجرة أو المحافظة عليها معياراً مادياً هو الرجل المعتاد وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير قانوني^(٤١). وذلك نص المادة (١/٦٩٢) من القانون المدني الأردني "يعتبر المأجور أمانة في يده، فهو يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف، أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه"^(٤٢). وهذا الالتزام نص عليه المشرع المصري في القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ في نص المادة (١٦) بأنه "يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر وصيانته وإصلاحه بما يتفق مع الأغراض التي أعدت له وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها". وكذلك نص المادة (١١/أ) من القانون الأردني الخاص بالتأجير التمويلي سنة ٢٠٠٢ وتقابلها المادة (١/٧) من قانون التأجير التمويلي السعودي وكذلك نص المادة (٢٤/١/٢٤) من القانون التأجير التمويلي الفلسطيني، ونص المادة (٢/١/١٣) من قانون التأجير التمويلي الليبي والتي تنص جميعها على أن يلتزم المستأجر باستعمال المال المؤجر بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها والالتزام بصيانة المال المؤجر وإجراء الإصلاحات اللازمة له.

(٣) تقرر القواعد في عقد الإيجار بأن المستأجر ملزم بدفع بدلات الإيجار مقابل الانتفاع بالمال المؤجر، ويتفق طرفي العقد على مقدار الأجرة ومواعيد الوفاء بها^(٤٣)، ونص المشرع الفرنسي على إلزام المستأجر بدفع الأجرة واستعمال الشيء المؤجر في الغرض المخصص له وفقاً لنص المادة (١٧٢٨) من القانون المدني الفرنسي، وكذلك يلتزم المستأجر في عقد الإيجار التمويلي بدفع أقساط دورية للمؤجر يتفق طرفا العقد على مقدارها ومواعيد سدادها وذلك وفقاً لنص المادة (١٥) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ على أنه "يلتزم المستأجر بأن يؤدي قيمة الإيجار المتفق عليها في العقد وفقاً للشروط والمواعيد الواردة فيه" ونص المادة (١٠/ب/٢) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ "يلتزم المستأجر بموجبها بأداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في عقد الإيجار" ونص المادة (٣/أ/٥) من قانون التأجير التمويلي السعودي "تحديد بدل الإيجار وعدد الدفعات ومواعيد

(٤١) أنور طلبه- المطول في شرح القانون المدني- الجزء الرابع- المكتب الجامعي الحديث- الطبعة

الثانية- بدون نشر- ص ٤٢٩- نقض ٢٩- ٦٢ طعن ٤٨٤ س ٢٦ قضائية.

(٤٢) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١١٧.

(٤٣) عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس- م س- ص ٤٦١.

تسديدها" وكذلك نص المادة (٤/١/ج) من القانون الفلسطيني لسنة ٢٠١٤ الخاص بتنظيم التأجير التمويلي أن "يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات التأجير" ونص المادة (٤/١٣) من قانون التأجير التمويلي الليبي والتي تنص "أداء الأجرة المتفق عليها في العقد وفقاً للشروط والمواعيد الواردة فيه".

أما القانون اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ الخاص بعقود التأجير التمويلي فإنه لم يشير إلى هذا الالتزام بشكل صريح لكن ذلك يفهم من خلال نص المادة (٩/د) "بلوغ القيمة الحالية من بدلات الإيجار المتوجبة خلال العقد محتسبة بتاريخ العقد".

(٤) يتشابه عقد التأجير التمويلي مع عقد الإيجار في أن ملكية العين المؤجرة ثابتة للمؤجر طوال مدة العقد في كلا العقدين، وحتى بعد انقضاء هذه المدة^(٤٤)، وذلك في حالة إذا أعلن المستأجر في عقد التأجير التمويلي عن عدم رغبته في تملك العين المؤجرة إعمالاً لخيار الشراء^(٤٥) فإذا لم يعلن عن رغبته في شراء العين المؤجرة ولم يطلب تجديد العقد لمدة أخرى وجب عليه أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر^(٤٦) وكذلك هو الشأن في عقد الإيجار^(٤٧) فهو من عقود المدة أو العقود المستمرة فيظل سارياً في حق المستأجر حتى نهايته، ويسمح عقد الإيجار لشركة التأجير التمويلي بخصم مخصص إهلاك الأصل المؤجر من وعائه الضريبي باعتبارها مالكة له^(٤٨).

(٥) يلتزم المستأجر وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار عند انتهائه بأن يرد للمؤجر الأصل المؤجر بالحالة التي تسلمه بها^(٤٩) وكذلك الحال في عقد التأجير التمويلي فيلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر إذا لم يرغب في تملكه أو تجديد العقد، حيث جاء نص المادة (٩) من قانون التأجير التمويلي المصري "بأنه في حالة عدم اختياره شراء الأصل المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان".

(٤٤) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٢١٣.

(٤٥) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٨٥.

(٤٦) قدري عبدالفتاح الشهاوي- موسوعة التأجير التمويلي- م س- ص ١٠٩.

(٤٧) نجم الدين الحاج مستنكح- التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي- م س- ص ١٣١.

(٤٨) هاني دويدار- النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٥٩٦.

(٤٩) رمضان أبو السعود- العقود المسماة- م س- ص ٦٦٠ وكذلك سليمان مرقس- شرح عقد الإيجار-

وكذلك القانون الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨ وفقاً لنص المادة (١٠/ب/٦) بأنه "إعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد التأجير أوفي الحالات المحددة في هذا القانون" كما أكد المشرع الأردني على هذا الخيار عند تعداده لحقوق المؤجر وبالتحديد في المادة (١٢/أ/٣) من القانون والتي تنص على حق المؤجر في "استعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق أحكام عقد التأجير أوفي الحالات المحددة في القانون". وكذلك نص المادة (٢٠) من قانون التأجير التمويلي السعودي بأنه "يسلم المستأجر الأصل المؤجر - بالحالة المتفق عليها في العقد - إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، مالم يختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد". وينص المشرع الفلسطيني في المادة (٣/٢٤) من قانون التأجير التمويلي بأنه "عند انتهاء العقد أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (١/٢) من هذه المادة، مالم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى".

وكذلك نص المادة (٨) من قانون التأجير التمويلي الليبي بأنه "في حالة عدم اختيار شراء المال المؤجر يكون له الحق في رده إلى المؤجر وتجديد العقد، وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان". ولم يشير القانون اللبناني الخاص بتنظيم عمليات الإيجار التمويلي إلى هذا الالتزام.

• أوجه الخلاف بين العقدين

(١) أساس عقد التأجير التمويلي وسبب نشأته وظهوره كأداة لتمويل المشروعات فهو من عقود التمويل، فواقعة التمويل باعتبارها جوهر الإيجار التمويلي وهو ما يتنافى مع عقد الإيجار فلا يتواجد فيه ذلك الأساس العقدي المميز^(٥٠)، وذلك لأن المؤجر في عقد التأجير التمويلي، هو عبارة عن ممول في حقيقة الأمر، يستورد الشيء محل العقد خصيصاً لتأجيره على سبيل التمويل للمستأجر، وتقوم بهذا النشاط عادة مؤسسات مالية متخصصة في تقديم هذا النوع من الائتمان^(٥١).

وقد حسم المشرع المصري هذا الخلاف في قانون التأجير التمويلي الجديد حيث نص على تعريف نشاط التأجير التمويلي وفقاً لنص المادة (١/١) من القانون رقم ١٧٦

(٥٠) حسام الدين كامل الأهواني - عقد الإيجار في القانون المدني - م س - ص ٢٢.

(٥١) حسام الدين عبدالغني الصغير - الإيجار التمويلي - م س - ص ٧.

لسنة ٢٠١٨ م بأنه "نشاط تمويلي...." ومن خلال نص المادة (٧/١) من خلال تعريف عقد التأجير التمويلي بأنه "عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر...." وبذلك يكون المشرع المصري قد نص صراحة بأن عقد التأجير التمويلي هو عقد تمويل

(٢) ارتفاع القيمة الإيجارية التي يلتزم بها المستأجر في عقد التأجير التمويلي عن القيمة الإيجارية التي يلتزم بها المستأجر بعقد الإيجار، وذلك لأنها تتحدد على أساس المبلغ المدفوع من الشركة لإبرام العقد^(٥٢)، ولأن بدلات الإيجار في عقد التأجير التمويلي لا تمثل فقط مقابل الانتفاع كما هو الحال في عقد الإيجار^(٥٣) وإنما تشمل ثمن شراء الأصل المؤجر واستعماله ومصاريف إتمام الصفقة بالإضافة إلى نسبة الاستهلاك وتحقيق هامش ربح مناسب تسعى شركة التأجير التمويلي إلى الحصول عليه، في حين أن بدلات الإيجار العادي تكون فقط مقابل استعمال الأشياء المؤجرة^(٥٤) وفي المقابل فإن المؤجر يمول الآلات والمعدات التي يرغب المستأجر الحصول عليها لتحقيق أغراضه الاستثمارية، ولكن في عقد الإيجار العادي المؤجر يقوم باسترداد الأصل المؤجر من المستأجر وذلك حتى يتمكن من إعادة تأجيرها لمستأجر آخر، فهو ينتفع بالمال المؤجر دائماً، وذلك على عكس التأجير التمويلي، فيفضل أن يشتري المستأجر هذا المال أو تجديد العقد لمدة جديدة بقيمة إيجارية أقل من سابقتها^(٥٥).

ولهذا يذهب البعض للقول بأن عقد التأجير التمويلي، يرد على المنفعة خلال مدته، ويصبح ناقلاً للملكية في حال إعلان المستأجر رغبته في استعمال خيار الشراء بالنسبة للأصل المؤجر في نهاية مدة العقد^(٥٦).

(٣) أطراف عقد الإيجار هما المؤجر والمستأجر، فهو عقد بسيط مكون من علاقة قانونية واحدة ثنائية الأطراف، تنصرف آثار العقد إليهما^(٥٧)، أما عقد التأجير التمويلي يقوم على علاقة ثلاثية الأطراف وهم المستأجر الذي يبدأ بتحريك العملية بالنظر إلى حاجته بالانتفاع بالأصل الإنتاجي، والمورد (البائع) الذي يتصرف في المبيع بنقل

^(٥٢) إبراهيم دسوقي أبو الليل- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى- م س- ص ٣٨.

^(٥٣) أسامه أبو الحسن مجاهد- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٤١.

^(٥٤) إلياس ناصيف- العقود الدولية- عقد الليزنغ- م س- ص ٩٣.

^(٥٥) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٢٤.

^(٥٦) أسامه أبو الحسن مجاهد- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٤٢.

^(٥٧) عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس- م س- ص ٣٨.

ملكته إلى الغير مقابل الثمن المتفق عليه، والمؤجر، الذي يقوم بشراء الأصل من البائع ويمكن المستأجر من الانتفاع به^(٥٨).

ويتحقق بذلك المراد من عقد التأجير التمويلي ويتدخل كل هؤلاء الأطراف للمساهمة بدور محدد في إنجاز عملية التأجير التمويلي^(٥٩) وتحدد المراكز القانونية لكل منهم بناء على هذه المساهمة، فالشخص الذي يورد المنقول مثلاً يكون في المركز القانوني للبائع، حيث يقوم بنقل ملكية الأصل إلى شركة التأجير التمويلي مقابل الحصول على الثمن، وتكون الشركة في مركز المشتري، أما إذا كان الأمر يتضمن بناء عقار فإن مركز المقاول يستبدل بمركز البائع^(٦٠) ولذلك فإن عقد التأجير التمويلي هو عقد مركب يتكون من عقدين عقد يبرم ما بين المورد والمؤجر وهو عقد الإيجار، وعقد الإيجار التمويلي ويبرم بين المؤجر والمستأجر، وقد ينضم إلى هذين العقدين عقد وكالة يخول به المؤجر المستأجر اختيار المعدات التي يرغب في تأجيرها، وأن جميع هذه العقود تندمج مع بعضها البعض لتكون عقد التأجير التمويلي^(٦١).

(٤) التسليم في عقد التأجير التمويلي له طابع خاص ومختلف عن أحكام الإيجار العادي حيث يلتزم المؤجر بتسليم المال المأجور للمستأجر كاملاً وفق ما أتفق عليه في العقد^(٦٢) كما يجب تسليم ملحقات العين المؤجرة، وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال المأجور^(٦٣).

أما عقد التأجير التمويلي فإن تسليم الأصل المؤجر يكون مباشرة من المورد إلى المستأجر وذلك لأن المستأجر هو الذي يتفاوض مع المورد في شأن مواصفات الأصل

^(٥٨) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٥٢.

^(٥٩) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١١٨.

^(٦٠) هاني دويدار - النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٨٤.

^(٦١) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي وطبيعته وأثاره- م س- ص ٦٨.

^(٦٢) صفاء بلعاوي- النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٢.

^(٦٣) يقصد بالملحقات ما لا تكون من أصل الشيء ولكنها ضرورية وتابعة للأصل المؤجر ولا يمكن استعمال الأصل المؤجر في الغرض المقصود منه بدون هذه الملحقات والأصل أنه إذا وجد اتفاق على اعتبار شيء من الملحقات للأصل المؤجر وجب أن يشملته التسليم وإذا لم يوجد اتفاق يجري إتباع الأعراف المتبعة حول التسليم- أنظر عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس- م س- ص ٢١٤.

المؤجر اللازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه وهذا ما نص عليه المشرع المصري في المادة (١٣) من القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الخاص بتنظيم التأجير التمويلي ونلاحظ أن معظم التشريعات قد نصت على أن يتفاوض المستأجر مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن الأصل المؤجر اللازم لمشروعه وذلك من خلال نص المادة (١٠) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨م، ونص المادة (٤) من قانون التأجير التمويلي السعودي ونص المادة (٤/١/أ) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني، ونص المادة (٣) من قانون التأجير التمويلي الليبي، ونص المادة (٥) من القانون اللبناني رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ بشأن التأجير التمويلي.

ومن خلال ما سبق نلاحظ أن التسليم في عقد التأجير التمويلي يختلف عنه في عقد الإيجار، فيكون الأصل المؤجر محل العقد غير مملوك للمؤجر في بداية عقد التأجير التمويلي، فهو يقوم بشرائه خصيصاً لغرض تأجيره للمستأجر الذي يحدد مواصفاته مسبقاً^(٦٤) بينما في عقد الإيجار العادي يكون الشيء محل العقد مملوكاً مسبقاً للمؤجر ومعداً للتأجير لأكثر من شخص ويقوم بتسليمه للمستأجر بذاته^(٦٥).

(٥) مدة العقد تختلف من عقد التأجير التمويلي عنه في عقد الإيجار فتكون مدة العقد غالباً قصيرة حتى تعطي فرصة للمؤجر للاستفادة من الأموال المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد^(٦٦) وعليه فإن المؤجر يقوم بتأجير المال محل العقد أكثر من مرة لأكثر من شخص؛ أما عقد التأجير التمويلي مدة الإيجار غالباً ما تكون طويلة بحيث تتناسب مع العمر الافتراضي للمال المؤجر وهي غالباً تتراوح بين (٣-٨) في المنقولات، و(١٠-٢٥) بالنسبة للعقارات^(٦٧) ولهذا تمتد عقود الإيجار التمويلي بما لا يقل عن ٧٥% من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

وهي وسيلة لضمان استرداد المؤجر للمبالغ التي قدمها، وزيادة في تحقيق هذا الهدف يتفق طرفا العقد على عدم قابلية المدة للإلغاء^(٦٨).

^(٦٤) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٥٠.

^(٦٥) محمد علي أحمد الهلالات- التزامات اطراف عقد التأجير التمويلي- م س- ص ١١٣.

^(٦٦) عبدالفتاح محمد عبدالفتاح- نظام التأجير التمويلي- م س- ص ٦٨.

^(٦٧) نبيل إبراهيم سعد- الضمانات غير المسماة- م س- ص ٢١٤.

^(٦٨) محمد عايد عبدالعزيز الشوابكة- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٢.

(٦) استفادة شركات التأجير التمويلي من الطابع المكمل لقواعد الإيجار، للتخلص من أعباء بعض الالتزامات العقدية، كالصيانة وتبعية الهلاك والمسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تصيب الآخرين والناجمة عن المال المؤجر بإلقاء عبئها على المستأجر^(٦٩).

وبالتالي يلاحظ أن التشريعات الحديثة التي نظمت عقد التأجير التمويلي مثل القانون المصري والأردني واللبناني والليبي والفلسطيني والسعودي، قامت بنقل عبء هذه الالتزامات من على عاتق المؤجر كأصل، لتصبح على عاتق المستأجر، مع بقاء الطابع المكمل لها^(٧٠) وهذا يعني أن التشريعات الحديثة قد قامت بتقنين ما هو عليه العمل في التشريعات المقارنة (فرنسا- والولايات المتحدة) وما درج التعامل عليه بين التجار.

وبمقارنة دور المؤجر في كلا العقدين، نجد أن هناك اختلاف كبيراً في هذا الدور، ففي عقد التأجير التمويلي يلعب المؤجر دور الوسيط المالي ويقتصر دوره على تقديم الآلات ووضعها تحت تصرف المستفيد (المستأجر) وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض الفرنسية بقولها أن المؤسسة المالية المؤجرة، توفي بكل التزاماتها عندما تصنع الأشياء المؤجرة تحت تصرف المستأجر^(٧١) بينما يقوم المؤجر في عقد الإيجار العادي بدور أكثر فاعلية، بحيث لا تنتهي التزاماته عند وضع الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر، ويمكن توضيح ذلك فيما يلي:-

أ- ضمان العيوب الخفية

ألزم القانون المؤجر في عقد الإيجار العادي بضمان العيوب الخفية، والتي تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر أو نقصان هذا الانتفاع إلى حد كبير، ويشترط في هذا العيب أن يكون مؤثراً وخفياً^(٧٢) ولا يعلم به المستأجر بحيث إن علم به

(٦٩) إبراهيم دسوقي أبو الليل- تطورات حديثة في التمويل الائتماني- م س- ص ١٢٣.

(٧٠) محمود قديح محمد- الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٢٤.

(٧١) عبدالرحمن قرمان- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٤٩.

(٧٢) العيب المؤثر هو "العيب الذي من شأنه أن يحول دون الانتفاع بالمأجور على النحو المقصود من الإيجار، بحيث أن المستأجر يمتنع عن الاستئجار لو علم بالعيوب".

أما العيب الخفي هو "يكون إذا ما كان المستأجر لا يعلم به عند إبرام الإيجار ولم يستطيع أن ينتبه بنفسه لو إنه فحص الشيء المؤجر بعناية الشخص المعتاد" أنظر عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس- م س- ص ٤٢٦.

أو انتبه إليه عند فحص الأصل المؤجر بعناية الشخص المعتاد يجعله يمتنع عن إتمام العقد.

أما **ضمان العيوب الخفية** في عقد التأجير التمويلي فإنه يقع على المورد، حيث يحرص المؤجر في عقد التأجير التمويلي على تجنب المخاطر المرتبطة بالعملية التمويلية، فيدرج في العقد شروطاً تعفيه من الالتزامات التي يربتها القانون في ذمة المؤجر وفقاً لعقد الإيجار، فلا يضمن العيوب الخفية التي توجد بالمال المؤجر بل يقع على ضمانه المورد^(٧٣).

فقد نص **المشرع المصري** في المادة (٢٠) من القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن عقود التأجير التمويلي بأنه "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع إلى المورد أو المقاول في هذا الشأن" والسبب في ذلك أن المستأجر هو الذي يقوم بفحص ومعاينة واستلام المعدات من المورد، دون أن يكون للمؤجر أي دور في ذلك.

إلا أن ضمان العيوب الخفية ليس دائماً على المورد، فقد يرد بعض الاستثناءات على مسألة عدم ضمان المؤجر للعيوب الخفية، فقد يتم الرجوع إلى القواعد العامة أحياناً، ويكون المؤجر ملزم بضمان العيوب الخفية، وذلك في حالة النص على التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية أو إذا لم ينص على عدم ضمان العيوب في العقد، أو في حالة قيام المؤجر بشراء المعدات وقيامه بإعداد محضر بذلك وإبلاغ المؤجر بوجود عيوب في المعدات دون الرجوع على المورد بضمان هذه العيوب^(٧٤).

ب- صيانة الأصل المؤجر وإصلاحه

وفقاً للقواعد العامة لعقد الإيجار تنقسم المسؤولية عن صيانة الأصل المؤجر (محل العقد) إلى قسمين:

أولاً: الصيانة الضرورية للانتفاع بالأصل المؤجر سواء كانت لازمة لحفظه من الهلاك أو للانتفاع به على الوجه المقصود وهي تقع على عاتق المؤجر.

ثانياً: الصيانة الطفيفة والتي تنتج عن إهمال المستأجر أو بسبب الاستعمال المألوف للمأجور وهي تقع على عاتق المستأجر^(٧٥).

(٧٣) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٣٠.

(٧٤) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٦١.

(٧٥) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي وطبيعته وأثاره- م س- ص ٧٢.

أما عقد التأجير التمويلي فإن المستأجر يلتزم بصيانة الأصل المؤجر وإصلاحه بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها والتعليمات اللازمة للعمل بها وفقاً للأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة من المؤجر أو المورد، وغالباً ما يوضع هذا الالتزام ضمن بنود العقد وهذا ما نص عليه المشرع المصري من خلال نص المادة (١٦) من قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وكذلك معظم التشريعات العربية الأردني والسعودي والليبي والفلسطيني، هذا وقد وضع القانون الفرنسي على عاتق المستأجر الالتزام بالصيانة والقيام بالإصلاحات الضرورية للحفاظ على استعماله^(٧٦).

(٧) يتضمن عقد التأجير التمويلي شروطاً جزائية مغالية فيها، كان تشترط شركة التأجير التمويلي على المستأجر، إن مجرد عدم سداد قسط واحد من أقساط الأجرة يترتب عليه فسخ العقد، واسترداد شركة التأجير التمويلي للمال المؤجر، إلى جانب حقها في المطالبة بكل الأقساط المتبقية، أو جزء كبير على سبيل التعويض^(٧٧).

(٨) يشترط في الأصل المؤجر محل عقد التأجير التمويلي أن يكون من الأصول الإنتاجية اللازمة لمباشرة أنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدمية، ويكون عقد التأجير التمويلي تجارياً أو مختلطاً، ويتم تحديد ذلك من قبل المستأجر فالمؤجر دائماً يكون "شركة مساهمة مصرية" تحترف التجارة وغاية التأجير هي الربح، أما المستأجر فقد يكون تاجر يحترف أعمال التجارة فيكون العقد عملاً تجارياً، وقد يكون المستأجر يقوم بأعمال مدنية وعليه فإن العقد يكون عملاً مختلطاً^(٧٨).

أما عقد الإيجار يكفي أن يكون الأصل المؤجر محله أشياء غير قابلة للاستهلاك بمجرد الاستعمال^(٧٩) ويكون عقد الإيجار إما عملاً تجارياً أو مختلطاً أو مدنياً فإذا كان عقد الإيجار مبرم بين شخصين (المؤجر والمستأجر) يحترفان التجارة وإن عملية التأجير هي لغايات تجارية فإن عقد الإيجار يكون عملاً تجارياً، أما إذا كان أحدهما سواء أكان المؤجر أو المستأجر، غير تاجر فإن العقد يكون عملاً مختلطاً، أما إذا كان طرفاً العقد لا يحترفان التجارة وأن العملية فيما بينهما ليست تجارية فإن العقد يكون عملاً مدنياً كإيجار البيوت السكنية على سبيل المثال^(٨٠).

(76) Mario Giovanoli, *lé crédit- bail- (lésing) én Europé*, op. cit. p 239.

(77) إبراهيم دسوقي أبو الليل- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى- م س- ص ٣٨.

(78) عبدالرحمن قرمان- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٤٧.

(79) نجم الدين الحاج مستنكح- عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي- م س- ص ١٣٣.

(80) إلياس ناصيف- العقود الدولية- عقد الليزنج- م س- ص ١١٢.

(٩) **انقضاء العقد**، انقضاء عقد التأجير التمويلي أو عقد الإيجار إما بانتهاء مدة العقد أو فسخه:

أولاً: انتهاء مدة العقد

عقد الإيجار من عقود المدة، وهذا يعني أن انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر المقيد بمدة العقد، وإذا ما انتهت تلك المدة يتوجب على المستأجر رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر فإذا بقي المستأجر مستعملاً للمال المؤجر دون مبرر ودون إذن من المؤجر، يفرض عليه أجر المثل وتعويض المؤجر عن الأضرار التي لحقت به^(٨١).

وينتهي العقد بانتهاء المدة المنصوص عليها بين العاقدين، فقد يتم النص على تحديد مدة معينة ينتهي العقد بانقضائها وقد يشترط توجيه إخطار إلى المستأجر بانتهاء العقد، وفي حالة عدم تحديد مدة معينة للعقد تكون مدة العقد هي الفترة المعينة لدفع الأجرة، فلو إتفق المتعاقدان على أن تدفع الأجرة بشكل سنوي، تكون مدة العقد سنة واحدة وعند انتهاء مدة العقد يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر إلى المؤجر، والخيار الوحيد أمام المستأجر هو التجديد الضمني لمدة العقد والتي لا تكون إلا بالاتفاق أو نص القانون، فلا يكون التجديد في كل الأحوال إلا بناء على الاتفاق بين أطراف العقد أو وفقاً للقانون، وليس خياراً ممنوحاً يمليه على المؤجر بإرادته المنفردة^(٨٢).

أما نهاية عقد التأجير التمويلي تتميز بما تتضمنه من خيارات يقررها العقد للمستأجر بموجب القانون وهي تجديد عقد التأجير التمويلي أو رد المال للمؤجر أو شراء المال المؤجر بالثمن الذي يتم الاتفاق عليه، وهما رد المال للمؤجر وتجديد عقد الإيجار ويختلف عنه في الخيار الثالث المتمثل في شراء محل العقد؛ **وذلك على النحو التالي:-**

١- شراء الأصل المؤجر محل العقد

للمستأجر في عقد التأجير التمويلي الحق في شراء المال محل العقد عند نهاية مدته، إذا ما أبدى رغبته بذلك، ويلجأ المستأجر إلى خيار الشراء عند إمكانية الاستفادة من الأموال محل العقد بعد انتهاء مدته سواء المنقولات أو العقارات ويتم تحديد الثمن عند الشراء بحيث يكون أقل من القيمة السوقية بسبب انتهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر، حيث يراعى عند تحديد الثمن الأقساط الإيجارية التي دفعها المستأجر طيلة مدة العقد، وإذا لم يتم تحديد الثمن يتم الاتفاق على الأسس الخاصة بتحديد الثمن، وتحديد

^(٨١) صفاء بلعوي- النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٦.

^(٨٢) عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء السادس- م س- ص ٧٧٠.

التمن يعد أمراً ضرورياً، حتى لا يتحكم المؤجر به ويغالي بقيمته، مما يؤدي بالمستأجر إلى الغرور عن خيار الشراء^(٨٣).

٢- تجديد عقد التأجير التمويلي

إذا لم يرغب المستأجر في شراء المال المؤجر، فإنه يستطيع أن يستمر في استعمال الأموال محل العقد بتجديد مدة العقد، فيتم إبرام عقد جديد يختلف في شروطه وخاصة الأجرة ومدة العقد، وبهذا تستمر حياة المستأجر للمال وانتقاعه به بأجرة تكون بالعادة أقل من سابقتها نظراً لاستهلاك الآلات محل العقد وانتهاء عمرها الافتراضي، وهذا الخيار هو حق للمستأجر، فإذا ما أبدى رغبته في إعادة الاستئجار قبل انتهاء مدة العقد، فعندئذ يتم إبرام عقد تأجير تمويلي جديد.

وبهذا يختلف عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار العادي من حيث أن عقد التأجير التمويلي يتم إبرام عقد جديد بشروط جديدة غالباً ما تكون هذه الشروط تقلل الالتزامات المفروضة على عاتق المستأجر من حيث مدة الإيجار فتكون أقصر من المدة السابقة وبدل الإيجار يكون أقل من بدل الإيجار السابق، أما عقد الإيجار فتجديد العقد يكون بشروط جديدة وغالباً ما تكون بزيادة الالتزامات على المستأجر كأن يتم زيادة القيمة الإيجارية عن القيمة السابقة^(٨٤).

٣- رد الأصل المؤجر محل العقد إلى المؤجر

هذا هو الخيار الثالث الممنوح للمستأجر، فإذا لم يعلن عن رغبته في شراء المال المؤجر أو إعادة استئجاره، فإنه يقع عليه التزاماً برد المال محل العقد إلى المؤجر وهذا يتشابه مع عقد الإيجار العادي من ناحية المبدأ، إلا أنهما يختلفان في حالة الأصل المؤجر (محل العقد) الواجب رده، ففي عقد الإيجار العادي يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد، أما عقد التأجير التمويلي يكون العمر الاقتصادي للمعدات قد انتهى وذلك نظراً لطبيعة العقد والتي تؤدي إلى الانتقاص من قيمة الأصل المؤجر^(٨٥).

ثانياً: فسخ العقد

عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يترتب عليه التزامات متقابلة على أطراف العقد، وبالتالي إذا أخل أحد أطراف العقد بأي التزام من الالتزامات المفروضة

(٨٣) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٢٣٥.

(٨٤) حمدي أحمد سعد- البيع الإيجاري- م س- ص ٧٦.

(٨٥) مايكل خالد حيمور- النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٥.

عليه بموجب القانون أو الاتفاق، يعطي للطرف الآخر الحق في طلب فسخ العقد، والذي لا يكون معتبراً إلا بصدر قرار من المحكمة بذلك، وحق الفسخ الممنوح لطرفي العقد له أسباب منها، إخلال المؤجر بالتزاماته، كعدم صيانة المال المؤجر، أو وجود تعرض لمنفعة المستأجر في المال محل العقد، مما يجيز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر، فإذا أخل بالتزاماته كعدم المحافظة على المال محل العقد، أو تخلفه عن دفع بدل الإيجار يعطي الحق للمؤجر بطلب الفسخ وبفسخ العقد تنتهي الالتزامات المفروضة على المتعاقدين وذلك لأنه يكون قبل انتهاء مدة العقد^(٨٦). وكذلك فإن عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لأطرافه، ويترتب عليه التزامات وحقوق متقابلة على عاتق العاقدين، وبالتالي إذا أخل أحد الطرفين بالتزاماته يستطيع الطرف الآخر التحلل من التزاماته وطلب فسخ العقد.

إن فسخ عقد الإيجار العادي يترتب للمؤجر استرداد العين المؤجرة خاصة أن عقد الإيجار يقع على الأموال التي لا تنقص قيمتها بالاستعمال^(٨٧)، أما في عقد الإيجار التمويلي فإن المستأجر لا يستطيع رد المعدات نتيجة لفسخ العقد لأن هذه المعدات تنقص قيمتها نتيجة للطبيعة الخاص لاستعمالها، لذلك وحتى تتفادى شركات التأجير التمويلي الخسائر التي قد تلحق بها نتيجة الفسخ تقوم بإدراج شرط جزائي ضمن بنود العقد، والذي يساوي عادة قيمة الأقساط التي لم يتم دفعها، بهذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع ما تبقى من أقساط في ذمته لصالح المؤجر، حيث أن استرداد الأصل المؤجر في حالة فسخ عقد التأجير التمويلي لا يكون في الغالب محل اهتمام المؤجر بقدر اهتمامه باسترداد قيمة التمويل الذي قدمه للمستأجر، بالإضافة إلى أن المستأجر هو الذي اختار الأصل المؤجر، وحدد مواصفاته حسب احتياجاته الخاصة مما قد يصعب على المؤجر تأجيله لمستأجر جديد مرة ثانية فيكون الشرط الجزائي في هذه الحالة أفضل ضماناً وفي الغالب يتم تقديره بما يساوي قيمة الأقساط التي لم يتم دفعها، فقد جرت العادة في عقود التأجير التمويلي على إدراج شرط في العقد يلتزم المستأجر به بدفع ما تبقى من أقساط في ذمته لصالح المؤجر^(٨٨).

يعد عقد الإيجار عنصر من مجموعة عناصر قانونية اندمجت فيما بينها لتكون عقد التأجير التمويلي، وإن كان عقد الإيجار من العناصر الأساسية المكونة لعقد

(٨٦) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٣٥.

(٨٧) صفاء بلعوي- النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٦٩.

(٨٨) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي طبيعته وأثاره- م س- ص ٧٨.

التأجير التمويلي إلا أنه يتضمن في الكثير من قواعده خروجاً على الأحكام التقليدية لعقد الإيجار من حيث الطبيعة القانونية والخصائص المميزة للعقد، فكلتا منهما قائم على نظام مستقل يعبر عن حالة اقتصادية معينة ومختلفة، فالمستأجر في عقد التأجير التمويلي لا يهتم إلا باستعمال واستغلال الأموال محل العقد فهو يربط مشروعه بالعمر الاقتصادي لهذه الأموال حيث تحقق غاياته وأهدافه، في حين أن المستأجر في عقد الإيجار لا تتجه نيته إلى ذلك ولهذا لا يمكن إخضاع عقد التأجير التمويلي لأحكام وقواعد عقد الإيجار^(٨٩).

المطلب الثالث

عقد التأجير التمويلي وعقد البيع

نجد أن المشروع المستفيد (المستأجر) هو الذي يقوم باختيار المواصفات الفنية وتحديد الأصول الإنتاجية التي يحتاج إليها في مزاوله نشاطه بما يتفق مع طبيعة هذا النشاط، ثم تبدأ العملية التأجيرية في عقد التأجير التمويلي عندما تقوم شركة التأجير التمويلي بتمويل هذه الأصول الإنتاجية بإبرام عقد البيع أو توريده لتوفير الأصل المؤجر ثم تقوم بتأجيره إلى المستأجر مع منحه خيار تملك الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، فإذا أراد شراء المال المؤجر فإنه يقوم بإبرام عقد بيع مع المؤجر^(٩٠) وبالتالي فإن العملية تبدأ بعقد بيع وتنتهي بعقد بيع أيضاً ولذلك نظر البعض في هذا إلى التقريب بين عقد البيع وعقد التأجير التمويلي.

وتعرف المادة (٤١٨) من القانون المدني المصري عقد البيع بأنه "عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي" وكذلك نص المادة (٤٠٧) مطابق من القانون المدني الليبي.

تعرف المادة (٤٦٥) من القانون المدني الأردني عقد البيع بأنه "تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض" وهذا التعريف يشير إلى أهم أثر من آثار البيع وهو التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري مقابل التزام المشتري بدفع عوض للبائع^(٩١).

وكذلك المادة (٣٧٢) موجبات وعقود لبناني في عقد البيع بأنه "عقد يلتزم فيه البائع أن يتفرغ من ملكية شيء، ويلتزم فيه الشاري أن يدفع ثمنه".

(٨٩) رحاب محمد عبد الرحمن النجار - عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر والمستأجر - ص ٤٩٠.

(٩٠) محمد عايد عبدالعزيز الشوابكة - عقد التأجير التمويلي - م س - ص ٦٤.

(٩١) صخر أحمد الخصاونة - عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني - م س - ص ١٢٧.

وعرفت المادة (١٥٨٢) من القانون المدني الفرنسي عقد البيع بأنه "البيع هو اتفاق يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين أن يسلم شيئاً ويلتزم المتعاقد الآخر أن يدفع الثمن" وعرفت المادة (١٥٨٣) بأنه "أن البيع يكون تاماً وأن الملكية تنتقل إلى المشتري في مواجهة البائع بقوة القانون من وقت الاتفاق على المبيع والثمن ولو لم يتم تسليم المبيع أو دفع الثمن" وبذلك تؤكد هذه المادة أن البيع ينقل الملكية وهي خاصية أساسية لعقد البيع^(٩٢). ومن خلال التعريفات يمكن القول أن البيع عقد، ينشئ التزاماً على عاتق البائع بنقل الملكية وأن يتم هذا في مقابل التزام المشتري بدفع الثمن.

• تعريف عقد البيع في الفقه الإسلامي

عرف الفقهاء عقد البيع في الإصلاح^(٩٣) بعدة تعريفات عند المذاهب الأربعة: فعرفه الحنفية بأنه "مبادلة المال بالمال بالتراضي بطريق الاكتساب" وقيل "مبادلة المال المتقوم بالمال المتقوم تملكاً وتملكاً، فإن وجد تملك المال بالمنافع فهو إجارة أو نكاح، وإن وجد مجاناً فهو هبة والمراد بالمال عند الحنفية كل عين ذات قيمة مادية بين الناس".

وعرفه المالكية بأنه "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة" وعرفه البعض الآخر بأنه "نقل الملك بعوض بوجه جائز".

وعرفه الشافعية بأنه "عقد معاوضة مالية يفيد ملك عين، أو منفعة على التأييد" وعرفه آخرون بأنه "نقل الملك بثمن على وجه مخصوص".

وعرفه الحنابلة بأنه "مبادلة المال بالمال وتملكاً" وعرفه آخرون بأنه "مبادلة المال بالمال بغرض التملك" والبعض الآخر "مبادلة مال ولو كان في الذمة، أو منفعة مباحة على الإطلاق بمثل أحدهم على التأييد غير رياء ولا قرض".

التعرف المختار وهو التعريف الثاني عند الحنفية وهو "مبادلة مال ولو كان في الذمة، أو منفعة مباحة على الإطلاق بمثل أحدهم على التأييد غير رياء ولا قرض".

فهذا تعريف جامع مانع، لأن التعريفات السابقة فيلاحظ عليها دخول الربا والقرض فيها، وإن كان تعريف البيع عند الشافعية قد أخرج القرض، فإنه يدخل فيه الربا^(٩٤).

^(٩٢) سليمان مرقس-الوفاي في شرح القانون المدني-العقود المسماة-الجزء الأول عقد البيع الطبعة

الخامسة ١٩٩٠-ص ١٦

^(٩٣) نجم الدين الحاج مستكنج- التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي- م س- ص ١١١.

^(٩٤) أنس محمد عبدالغفار- النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع- م س- ص ١٩٤.

وبمقارنة تعريف عقد البيع في الفقه الإسلامي وتعريفه في القانون يتضح أن البيع في القانون أخص من معناه في الفقه الإسلامي، حيث يشمل البيع في الفقه الإسلامي تمليك العين بالعين ويسمى أيضاً مقايضة، والنقد بالنقد ويسمى صرفاً والعين بالذمة ويسمى أيضاً سلماً، والعين بالنقد وبيعاً مطلقاً^(٩٥).

وعقد التأجير التمويلي ينقلب بيعاً بعد أن يعلن المستأجر عن رغبته في شراء المال عند انتهاء فترة الإيجار، وعندها لا يخرج هذا العقد في خصائصه وأثاره من الأحكام العامة التي تحكم عقد البيع المنصوص عليها في القواعد العامة.

• أوجه الشبه بين عقد التأجير التمويلي وعقد البيع

١- يتشابه عقد التأجير التمويلي وعقد البيع في أنهما من عقود المعاوضات المالية التي يأخذ فيها كل واحد من المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه للمتعاقد الآخر، ففي البيع يأخذ المشتري ملكية المبيع ويدفع الثمن، أما في التأجير التمويلي فالمؤجر يأخذ الأجرة ويسلم المال المؤجر للمستأجر لينتفع به ويأخذ المستأجر منفعة المال المؤجر، ويعطي الأجرة في مقابل ذلك.

٢- يتشابه العقدين في أنهما من العقود الملزمة للجانبين، إذ يرتب كل منهما التزامات على عاتق طرفيه ففي البيع يلتزم البائع بتسليم المبيع ويلتزم المشتري بدفع الثمن وفي عقد التأجير التمويلي يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر وتمكينه من الانتفاع به ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة.

٣- يتشابه العقدان في الفقه الإسلامي في أنهما من العقود اللازمة التي لا يجوز لأحد عاقدتها فسخها أو إبطالها إلا بالتراضي^(٩٦).

• أوجه الاختلاف بين العقدين

١- عقد البيع من العقود الناقلة حتماً^(٩٧) وبذلك يتميز عن عقد التأجير التمويلي الذي يرد على منفعة المال المؤجر دون ملكيته، وللمستأجر الحق في الخيارات الثلاثة بين شراء المال المؤجر أو طلب تجديد العقد أو رد المال المؤجر. فيعد نقل الملكية ليست أمر جوهري في عقد التأجير التمويلي.

(٩٥) جمال إبراهيم عبد الموجود- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٦٥.

(٩٦) نجم الدين الحاج مستكنج- عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي- م س- ص ١١٥.

(٩٧) سليمان مرقص- الوافي في شرح القانون المدني- العقود المسماة- عقد البيع- م س- ص ٢٥.

- ٢- نقل الملكية في عقد البيع يتم بناء على توافق إرادتي البائع والمشتري ولكن عقد التأجير التمويلي فإن نقل الملكية يتم وفقاً لإرادة المستأجر وحده في نهاية مدة العقد^(٩٨).
- ٣- التزام البائع بتسليم المبيع، فالأموال المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي بالأصل هي تحت حيازة المستأجر، لذلك فهو لا يحتاج إلى استلام مادي جديد، وإنما يحتاج فقط إلى اتفاق مع المؤجر على أن تبقى هذه الأموال في حيازته، ولكن ليس كمستأجر بل كمالك لها^(٩٩).
- ٤- عقد التأجير التمويلي عقد زمني يستغرق تنفيذه مدة معينة من الزمن، أما عقد البيع فهو عقد فوري، لا يحتاج في تنفيذه إلى زمن ممتد يشغله باستمرار بل يتم تنفيذه دفعة واحدة في الوقت الذي يختاره العاقدان
- ٥- يعد التأجير التمويلي وسيلة لتمويل استعمال الأصل، وليس وسيلة لتمويل شرائه أو تملكه، بخلاف البيع الذي يهدف إلى شراء الأصل وتملكه^(١٠٠).
- ٦- عقد التأجير التمويلي من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي كسائر عقود الائتمان التي تكون شخصية كل طرف من طرفيها محل اعتبار لدى الطرف الآخر، أما عقد البيع فلا مجال فيه للاعتبار الشخصي مادام البائع سيسلم المبيع ويتسلم الثمن فوراً، فلا يهم بعد ذلك توافر عوامل الثقة في المشتري^(١٠١).

المطلب الرابع

عقد التأجير التمويلي وعقد القرض

نص المشرع في القانون المدني المصري من خلال المادة (٥٣٨) بأنه "عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو شيء مثله آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته". وكذلك نص المادة (٥٣٧) من القانون المدني الليبي مطابقاً.

عرف القانون المدني الأردني عقد القرض من خلال نص المادة (٦٣٦) بأنه "القرض تملك مال أو شيء مثله لأخر على أن يرد مثله قدرأً ونوعاً وصفة إلى المقرض عند نهاية مدة القرض".

^(٩٨) وليد على ماهر - عقد التأجير التمويلي - م س - ص ٦٣.

^(٩٩) صخر أحمد الخصاونة - عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني - م س - ص ١٢٨.

^(١٠٠) محمود محمد فهمي - التأجير التمويلي وسيلة للتمويل وتنشيط سوق المال - م س - ص ٢٢.

^(١٠١) إبراهيم دسوقي أبو الليل - البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى - م س - ص ١٧.

عرفت المادة (٥٣٨) من مشروع **التقنين المدني الفلسطيني** القرض بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه المقرض بأن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثل آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية مدة القرض شيئاً مثله من مقداره ونوعه وصفته". عرف قانون **الموجبات والعقود اللبناني** فيقسم عقد القرض بموجب المادة (٧٢٨) إلى نوعين: قرض الاستعمال والإعارة، وقرض الاستهلاك، وبذلك فإن المشرع اللبناني يتفق مع المشرع الفرنسي في اعتبار القرض من العقود العينية لا يتم إلا بالتسليم وذلك على خلاف ما سار عليه كلاً من المشرع المصري والليبي والفلسطيني في اعتبار عقد الرهن من العقود الرضائية التي تتم بمجرد الإيجاب والقبول والتي تتوافر فيها الأركان العامة لأي عقد من تراضي ومحل وسبب.

ومن خلال التشريعات السابقة يتبين أن "القرض عقد تملك لنقود أو أشياء مثلية للمقترض على أن يرد مثله في المقدار والنوع والصفة فمحل عقد القرض وهو الغالب من الأحوال أو أشياء مثلية استهلاكية أو غير استهلاكية"^(١٠٢). ويعرف أيضاً بأنه مصدر من مصادر التمويل فهو "عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية مدة القرض وذلك مقابل فائدة فهو نقل القوة الشرائية من المقرض"^(١٠٣).

• تعريف القرض في الفقه الإسلامي

عرف الفقهاء القرض بتعريفات متعددة وهما كما يلي^(١٠٤)

فقهاء الحنفية

عرفه جانب منهم بأنه: "ما تعطيه من مثلي لننقاضه". وعرفه رأي آخر "هو أن يقرض الدراهم والدنانير، أو شيئاً مثلياً، يأخذ مثله في ثاني الحال".

فقهاء المالكية

قالوا بأنه "هو دفع المال على وجه القرية لينتفع به أخذه، ثم يتحيز في رد مثله أو عينه ما كان على صفته".

ورأي آخر بأنه "دفع المال على وجه القرية إلى الله تعالى لينتفع به أخذ ثم يرد له مثله أو عين".

^(١٠٢) عبدالرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء الخامس- العقود التي تقع على الملكية- دار النهضة العربية طبعة ١٩٦٢م- ص ٤٤٠.

^(١٠٣) عبيد على الحجازي- مصادر التمويل مع شرح لمصدر القروض وبيان كيفية معاملته ضربياً- دار النهضة العربية- طبعة ٢٠٠١م- ص ٧٢.

^(١٠٤) نجم الدين الحاج مستكنج- التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي- م س- ص ١٣٩.

فقهاء الشافعية

هو "تمليك الشيء على أن يرد بدله".

فقهاء الحنابلة

عرفه بأنه "دفع مال إرفاقاً لمن ينتفع به ويرد بدله".

فقهاء الظاهرية

عرف بأنه "أن تعطى إنساناً شيئاً بعينه من مالك تدفعه إليه ليرد عليك مثله، إما حالاً في ذمته، وإما إلى أجل مسمى".

القرض من الناحية القانونية ينقل ملكية الشيء محل العقد إلى المقرض على أن يرد مثله عند نهاية القرض إلى المقرض، فهو من العقود الواردة على الملكية، ومن ثم لا يلتزم المقرض برد الأشياء التي اقترضها بذاتها، وإنما يجب أن يرد أشياء مماثلة لها في المقدار والنوع والصفة، ويكون للمقرض حق التصرف في الأشياء التي اقترضها باعتباره مالكا لها^(١٠٥).

وعقد القرض ملزم لجانبين يلزم المقرض بمقتضاه بتسليم المقرض مبلغاً نقدياً أو شيء مثلي آخر وهو في الغالب من النقود، ولا يمكن أن يرد عقد القرض على العقارات، ووضعه تحت تصرف المقرض، كما يلتزم المقرض تجاه المقرض بضمان الاستحقاق، وبالمقابل يلتزم المقرض بتسليم المال محل العقد وبسداد مبلغ القرض مع فوائده أو سداد مثله^(١٠٦).

فعدد القرض المصرفي وسيلة من وسائل منح الائتمان لكونه انتقالاً لرأس المال من يد إلى أخرى وبالتالي لا يختلف كثيراً في طبيعته عن القرض الذي ينظمه القانون المدني مالم توجد أعراف مصرفية خاصة في شأنه والتي يقصد منها توفير قدر من السيولة النقدية، وهو مصدر من مصادر التمويل طويلة الأجل أو قصيرة ومتوسطة الأجل^(١٠٧).

ونظراً لأن عقد التأجير التمويلي من عقود التمويل، يجعله قريباً من عقد القرض خاصة أن نشاط التأجير التمويلي يمارس في التشريعات المقارنة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، حيث تقوم البنوك على المستوى الداخلي بوظيفة مهمة في الاقتصاد

^(١٠٥) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٨٣.

^(١٠٦) عبدالرزاق السنهوري- العقود التي تقع على الملكية- م س- ص ٤٤١.

^(١٠٧) عبيد على الحجازي- مصادر التمويل- م س- ص ٧٣ وما بعدها.

القومي، وهي وظيفة توزيع الائتمان فتتلقى الودائع النقدية من المدخرين بفائدة معينة، وتعاود استخدامها في صورة قروض تمنحها لمن يطلبها^(١٠٨).

فلا شك أن عقد التأجير التمويلي من الناحية الاقتصادية يقترب في نتائجه العملية من الأثار المترتبة على عقد القرض، فالمستأجر المستفيد بدلاً من أن يفترض من شركة التأجير التمويلي مبلغاً من المال لشراء الأصول الإنتاجية التي يحتاجها ثم يرد هذا المبلغ على أقساط دورية مع الفوائد المستحقة^(١٠٩)، يطلب من شركة التأجير التمويلي أن يشتري هذه الأصول الإنتاجية، ثم تأجرها له لفترة تقترب من العمر الاقتصادي لهذه الأصول، لقاء أجرة دورية تغطي الاستهلاك المالي للمبالغ التي قدمتها شركة التأجير التمويلي، وسعر الفائدة وهامش الربح، إلا أن التفرقة بين عقد التأجير التمويلي وعقد القرض من الناحية القانونية تظل قائمة^(١١٠).

وقد ذهب جانب من الفقه^(١١١) إلى اعتبار عقد التأجير التمويلي عقد قرض مضمون بنقل الملكية كأساس لتفسير طبيعة عقد التأجير التمويلي؛ فبموجب هذا العقد يكون لشركة التأجير التمويلي الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر لضمان استرداد القرض، وبموجبه أيضاً يكون للمستأجر الانتفاع بالأصل المؤجر طوال مدة العقد؛ فمهمة شركة التأجير التمويلي لا تكمن مطلقاً في تملك الأصل المؤجر تأجيره وإنما في إقراض النقود مقابل تملك الأصل على سبيل الضمان^(١١٢).

وقد يقوم الممول بدلاً من اللجوء إلى كل هذه الاتفاقات من تسليم مبلغ القرض للمستفيد ثم قيام المستفيد بنقل ملكية المال إلى الممول على سبيل الضمان، يقوم الممول بنفسه بإبرام عقد شراء المال لمصلحته ودفع ثمن المال محل العقد، ثم يقوم بإقراض المستفيد المعدات نفسها محل العقد^(١١٣).

وبذلك يرى هذا الرأي أن عقد التأجير التمويلي هو عملية تمويلية لصالح المستفيد^(١١٤)، ويرى جانب آخر من الفقه^(١١٥) أنه وإن كان هذا التصور مقبول من

^(١٠٨) على جمال الدين عوض- عمليات البنوك من الوجهة القانونية- م س- ص ١٥.

^(١٠٩) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٨١.

^(١١٠) Mario giovan oli lé crédit- bail (léasing) én ÉUROPÉ. OP. CIT. P 330

^(١١١) هاني دويدار- النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٦٠٦.

^(١١٢) محمود محمد فهمي- التأجير التمويلي- م س- ص ٤١.

^(١١٣) محمد نصر منصور الدين- بحث في التأجير التمويلي مضمونه وتكييفه القانوني- م س- ص ٢.

^(١١٤) نبيل إبراهيم سعد- الضمانات غير المسماة- م س- ص ٢١٩.

الناحية الاقتصادية، على اعتبار أنه يبرر دور شركة التأجير التمويلي في منح الائتمان غير أنه لا يستقيم مع نصوص القوانين والتشريعات التي نظمت عقد التأجير التمويلي باعتباره عقد خاص، وبالتالي فإن هذا الرأي يستبعد أحكام وقواعد القرض من التطبيق على عقد التأجير التمويلي.

• أوجه التشابه بين عقد التأجير التمويلي وعقد القرض

(١) عنصر التمويل في عقد التأجير التمويلي وعقد القرض حيث أن الغرض أو الهدف المقصود بتحقيقه في كلا العقدین واحد فكلاهما من عقود التمويل، فعقد القرض هو الغالب النموذجي للتعبير عن علاقات التمويل حيث يلجأ الأفراد إلى إبرام عقود القرض لتمويل حاجتهم إلى النقود وكذلك عقد التأجير التمويلي وسيلة مستحدثة من وسائل التمويل لتمكين المشروعات من الحصول على أصول رأسمالية ذات تقنية متطورة فالمستأجر لا يتحمل الأعباء المالية التي يتطلبها شراء هذه الأصول الإنتاجية، وكذلك الحال بالنسبة للمقترض الذي يسعى من خلال عقد القرض إلى تحقيق ذات النتيجة وهي التمويل^(١١٦).

(٢) الالتزامات التي تترتب في كلا العقدین حيث أنه في عقد القرض يلزم المقترض بأن يقدم أو يسلم للمقترض مبلغاً نقدياً معيناً أو أي شيء مثلي آخر، ويلزم بضمان عيوب المال الخفية وضمان استحقاق المال، بينما يلتزم المقترض بتسليم المال محل القرض ويلزم بسداد مبلغ القرض أو رد مثله عند نهاية العقد، وكذلك الحال في عقد التأجير التمويلي يلزم المؤجر بتسليم المال للمستفيد حيث يتم تسليم المال مباشرة من المورد إلى المقاول إلى المستأجر، ويلتزم المؤجر بوضع المال تحت تصرف المستفيد منذ إبرام العقد، وبالمقابل يلتزم المستأجر بتسليم المال من المورد ويلزم برد المال إلى المؤجر إذا لم يرغب بتملك المال أو تجديده عند نهاية العقد^(١١٧).

(٣) الآثار العملية المترتبة في كلا العقدین ذلك أن عقد القرض هو عقد ناقل للملكية ويقضي نقل الملكية مبالغ نقدية أو أشياء مثالية أخرى لصالح المقترض، على أن يلتزم المقترض بسداد مبلغ القرض وكذلك عقد التأجير التمويلي فالمشروع المستفيد بدلاً من أن يقترض من المؤسسة التمويلية مبلغاً من المال لشراء الأصول الإنتاجية التي

^(١١٥) حسام الدين عبدالغني الصغير - التأجير التمويلي - م س - ص ٢٥.

^(١١٦) إلياس ناصيف - العقود الدولية عقد اليزنغ - م س - ص ٤٤.

^(١١٧) هاني دويدار - النظام القانوني للتأجير التمويلي - م س - ص ٦١٥.

يحتاجها ثم يرد هذا المبلغ على أقساط دورية مع الفوائد المستحقة، فإنه يطلب من المؤسسة التمويلية (شركة التأجير التمويلي) أن تشتري هذه الأصول الإنتاجية ثم توجرها له فترة تكون قريبة من العمر الافتراضي لهذه الأصول لقاء أجرة دورية تغطي الاستهلاك المالي للمبالغ التي قدمتها المؤسسة المالية وسعر الفائدة وهامش الربح^(١١٨).

• أوجه الاختلاف بين العقدين

(١) الملكية في عقد القرض تنتقل إلى المقرض، على أن يرد مثله عند نهاية القرض إلى المقرض، فهو من العقود الواردة على الملكية ومن ثم لا يلتزم المقرض برد الأشياء التي اقترضها بذاتها، وإنما يجب عليها أن يرد أشياء مماثلة لها في المقدار والنوع والصفة، وعلى ذلك إذا تصرف المقرض في الأشياء التي اقترضها لا يعد مقترفاً لجنحة خيانة الأمانة^(١١٩) بينما شركة التأجير التمويلي، لا تنقل إلى المستأجر ملكية الأصول الإنتاجية التي اشترتها، وإنما تبقى محتفظة بملكية هذه الأصول طوال مدة الإيجار، وحتى يعلن المستفيد عن إرادته في تملك هذه الأشياء، عند انقضاء عقد الإيجار ويدفع قيمتها المتبقية، فإذا لم يرغب المستفيد في تملك هذه الأصول الإنتاجية المؤجرة ولم يجدد العقد، فعليه أن يرد الأصول الإنتاجية المؤجرة بذاتها إلى المؤسسة المالية المؤجرة، وإلا كان مرتكباً لجنحة خيانة الأمانة^(١٢٠).

(٢) الأطراف في عملية التأجير التمويلي تتطلب تدخل ثلاثة أطراف هم المؤجر والمستأجر والمورد أو البائع، وكل طرف منهم يقوم بدور معين في العملية التعاقدية، فدور شركة التأجير التمويلي يقتصر على دفع ثمن الآلات أو المعدات محل العقد إلى المورد أو المقاول كاملاً، نجد دور المستأجر هو اختيار الآلات أو المعدات اللازمة للمشروع وتحديد الخصائص والمواصفات، وأخيراً دور المورد يقتصر على توفير هذه الآلات أو المعدات المطلوبة وبالمواصفات المحددة^(١٢١) ويترتب على ما تقدم أن عقد التأجير التمويلي يتكون من مجموعة من العقود، عقد الإيجار ما بين الشركة المؤجرة والمشروع المستفيد بالإضافة إلى أحكام الوكالة للمستفيد عن المؤجر في تحديد مواصفات المال محل العقد والاتفاق مع المورد أو المقاول، وعقد بيع ما بين المورد أو

^(١١٨) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للتأجير التمويلي- م س- ص ٨٣.

^(١١٩) عبد الرزاق السنهوري- الجزء الخامس- العقود التي تقع على الملكية- م س- ص ٤٤٥.

^(١٢٠) محمود قديح محمد- الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٥٤.

^(١٢١) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي طبيعته وأثاره- م س- ص ٨٧.

المقاول كبائع والمؤجر كمشترى، أما عقد القرض فهو مكون من شخصين هما المقرض والمقترض فدور المقرض يتمثل في إعطاء المال إلى المقترض الذي يقوم الأخير بدوره بإعادة المال أو أي شيء مثلى آخر إلى المقرض^(١٢٢) وعقد القرض مكون من عقد واحد ما بين المقرض والمقترض وتتصرف آثار هذا العقد إلى طرفيه^(١٢٣).

(٣) يرتبط عقد القرض في أغلب الأحوال برهن ملكية المال محل العقد لحين سداد كامل الثمن، وذلك عائد إلى أن الائتمان في هذا النوع من العقود باهظ التكاليف، بينما ذلك لا يكون في عقد التأجير التمويلي، الذي يتيح تمويل المشروعات بأموال ذات تكلفة أقل من غيرها من أساليب التمويل الأخرى^(١٢٤).

(٤) محل عقد التأجير التمويلي يختلف عن محل عقد القرض، فالمال المقرض في عقد القرض هو غالباً نقود أو أشياء مثلية، ولا يمكن أن يرد عقد القرض على عقارات لأنها أشياء قيمة لا تقبل بطبيعتها الإقراض^(١٢٥) فعقد القرض ينصب على أشياء مثلية وذلك بغض النظر عن طبيعتها فالمقرض في الأصل حينما يقدم المال للمقترض لا يقيده بالغرض الذي سيستعمل المال المقترض لأجله، فقد يرد المحل في عقود القرض على أموال استهلاكية تستهلك بالاستعمال^(١٢٦).

بينما في عقد التأجير التمويلي فالعقد قد ينصب على منقولات أو عقارات كما أن هذه المنقولات أو العقارات يجب أن تكون ذات طبيعة خاصة، بأن تكون معدات أو عقارات إنتاجية أو خدمية فالمحل في عقود الإيجار التمويلي ذات طابع خاص فلا يكون الأصل المؤجر قابلاً للاستهلاك بل يجب أن تكون أنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدمية أو حرفية^(١٢٧).

(٥) سعر الفائدة أو الفوائد الاتفاقية في عقد القرض، يجب ألا يتجاوز الحد الأقصى المسموح به قانونياً، والتي يحددها البنك المركزي وفقاً للقانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٥م بشأن البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي لمجلس إدارة البنك المركزي من خلال

^(١٢٢) علاء الدين الخصاونة- التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١١١.

^(١٢٣) أسامه أبو الحسن مجاهد- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٥.

^(١٢٤) محمد علي أحمد الهلالات- التزامات أطراف عقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٧.

^(١٢٥) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٦٦.

^(١٢٦) مصطفى رشدي شيحة- النقود والمصارف والائتمان- م س- ص ٣١٨.

^(١٢٧) هاني دويدار- النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٦٩٦.

نص المادة (٧/د) في "تحديد أسعار الخصم وأسعار الفائدة الذاتية والمدنية على العمليات المصرفية حسب طبيعة هذه العمليات، وأجالها ومقدار الحاجة إليها، وفقاً لسياسة النقد والائتمان دون التقييد بالحدود المنصوص عليها في المادة (٢٢٧) من القانون المدني" وبذلك يكون مرخص لإدارة البنك المركزي تحديد أسعار الفوائد التي يجوز للبنوك أن تتعاقد في حدودها، بالنسبة لكل نوع من هذه العمليات، وذلك وفقاً لضوابط تتسم بالمرونة وتتماشى مع سياسة النقد والائتمان، وبذلك تكون الفوائد الاتفاقية لا تتجاوز الحد الأقصى المقرر قانوناً، ما لم يتم الاتفاق على مقابل أقل حيث تنص المادة (٣/٥٠) من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على أنه "يحسب العائد وفقاً للسعر الذي يتعامل به البنك ما لم يتفق على مقابل أقل".

بينما في عقد التأجير التمويلي فلا توجد أيه قيود تمنع الأطراف من التجاوز في تقدير قيمة بدل الإيجار التي يلتزم المستأجر بدفعها بدل انتفاعه بالأصل المؤجر^(١٢٨) وعلى اعتبار أن عقد التأجير التمويلي يبقى متمتعاً بطبيعته الخاصة، وتظل العلاقة بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر المستفيد مستندة على عقد الإيجار، فلا يخضع إذاً على القواعد التي تحظر الربا وتحدد سعر الفائدة الاتفاقية، والتي تعد القرض ربوياً إذا تجاوز سعر فائدته الاتفاقية، أحد معدلي سعر الأساس أو الحد الأقصى لسعر الفائدة؛ وفي هذا الشأن جاء حكم محكمة النقض المصرية "حرم المشرع المصري في المادة (٢٢٧) من القانون المدني زيادة فائدة الديون عن حد أقصى معلوم مقداره (٧%) ونص على تخفيضها إليه، وحرم على الدائن قبض الزيادة والزامه برد ما قبضه منها، ومؤدى ذلك أن كل اتفاق على فائدة تزيد عن هذا الحد، يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة، وذلك لاعتبارات النظام العام التي تستوجب حماية الطرف الضعيف في العقد من الاستغلال"^(١٢٩).

(٦) يختلف عقد التأجير التمويلي عن عقد القرض، أن عقد التأجير التمويلي نظام ائتماني شامل يصل إلى (١٠٠%) من قيمة الاستثمار، بحيث يحصل المستأجر على المعدات والأجهزة والعقارات المطلوبة كاملاً، دون أن يضطر إلى تجميد جزء من رأسماله^(١٣٠) بينما التمويل بالنسبة للقرض قد لا يغطي قيمة الاستثمار الذي يريد

(١٢٨) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للتأجير التمويلي- م س- ص ٨٤.

(١٢٩) طعن رقم ٩٣ لسنة ٧١ جلسة ٢٢/١١/٢٠٠٩ م ساعه ٦٠ قضائية.

(١٣٠) محمد حسين منصور- شرط الاحتفاظ بالملكية- م س- ص ٤٣.

المستفيد القيام به كاملاً، بحيث يعطي فقط (٧٠:٦٠%) من قيمة الاستثمار، وبالتالي فإن المشروع عليه أن يبحث عن موارد أخرى لتمويل القيمة المتبقية من تكلفة المشروع^(١٣١) فاللجوء إلى القرض كسبيل إلى التمويل سواء أكان قصير أو متوسط الأجل يعترضه عدة مشاكل عملية تخالف طبيعة عقد التأجير التمويلي، لأن القروض تتضمن إجبار المقرض على تقديم ضمانات شخصية أو عينية كثيرة، مثال كفالة أو رهن عقارات وهذا قد يعطل عمل المشروع ويعرضه لمشاكل عدم السداد وبالتالي الإفلاس^(١٣٢).

بينما في عقد التأجير التمويلي فالمشروع يحصل على المعدات المطلوبة كاملة دون أن يضطر إلى تجميد جزء من رأسماله ودفع مقدم كامل كما يحصل في القروض، ومن ناحية محاسبية تظهر القروض في ميزانية المشروع في جانب الخصوم فهو دين على المشروع، أما الأعباء المترتبة على الاستئجار فهي لا تظهر في جانب الخصوم في الميزانية، لأن دين الأجرة لا يقابله قيد محاسبي من جانب الخصوم، مما يحسن من صورة ميزانية المشروع المستأجر، وتكون فرصة الحصول على قرض آخر أكبر مما لو كان هناك دين ظاهر في الميزانية كما هو الحال بالتمويل بالقروض^(١٣٣).

(٧) من الناحية العملية أن أهم ما يحرص عليه البنك المقرض، هو استرداد الأموال التي أقرضها للعميل عند حلول ميعاد استحقاقها، بينما نجد أن كل ما تحرص عليه المؤسسة المالية المؤجرة طوال مدة عقد التأجير التمويلي، أو حتى بعد انقضائها^(١٣٤) هو ألا تعود إليها الأشياء المؤجرة، فهي تأمل أن يستمر العقد مع المستفيد أو أن يشتري المستأجر هذه الأصول الإنتاجية فيدفع قيمتها المتبقية، أو أن تبعها بعد استردادها منه^(١٣٥).

(٨) من حيث الالتزامات يلتزم المقرض في عقد القرض بأن يسلم المقرض مبلغاً من المال أو أشياء مثلية ويضعها تحت تصرف المقرض، كما يلتزم بضمان الاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، بينما لا يلتزم المؤجر في عقد التأجير التمويلي إلا بدفع ثمن

(١٣١) مصطفى رشدي شيحة- النقود والمصارف والائتمان- م س- ص ٣١٩.

(١٣٢) إلياس ناصيف- العقود عقد الليزنغ- م س- ص ٨٢.

(١٣٣) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٦٨.

(١٣٤) علاء سيد قاسم- الجوانب القانونية للتأجير التمويلي- م س- ص ٨٥.

(١٣٥) مايكل خالد حيمور- النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٨.

المال محل العقد ووضعه تحت تصرف المستفيد، فهو لا يلتزم بضمان العيوب الخفية كما لا يلتزم بضمان الاستحقاق^(١٣٦) وبالمقابل يلتزم المقرض في عقد القرض بتسليم المال ورده عند نهاية أجل القرض أو رد مثله، بينما يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بتسليم المال والمحافظة عليه واستعماله في الغرض المحدد له وفي حدود الاتفاق، مع ملاحظة إنه يحق للمقرض في الأصل التصرف بالمال المقرض كما يشاء، إذ إنه يمتلك المال محل عقد القرض، وهو غير ملزم برد المال نفسه بل يمكنه رد مثله^(١٣٧).

ويلتزم المستفيد في عقد التأجير التمويلي بضمان العيوب والاستحقاق وفي نهاية العقد يحق له إما تملك المال أو تجديد العقد أو رده، فالالتزام بالرد ليس هو الخيار الوحيد أمام المستفيد كما في عقد القرض، كما أن المستفيد ملزم برد المال نفسه إذا لم يرغب بشرائه أو تجديد العقد^(١٣٨).

(٩) إضفاء طابع القرض على عقود الإيجار التمويلي يثير بعض الإشكاليات فيما يتعلق بالالتزام بالرد، فإذا ما اعتبرنا عقد التأجير التمويلي عقد قرض نلاحظ أن المستأجر في هذه الحالة يلتزم برد مقابل القرض مرتين الأولى: تنتقل بسداد الأقساط التي يعيدها المستفيد مقابلاً لقيمة القرض، والثانية رد المال نفسه عند نهاية العقد إذا لم يرغب المستفيد بتجديد العقد أو تملك المال محل العقد، فيكون المستفيد في هذه الحالة قد التزم بالوفاء بالأقساط ورد المال، وهذا ما لا يجوز وفقاً للقواعد العامة للعقود^(١٣٩).

(١٠) تجارية العقد يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود التجارية التي يتم من خلالها تمويل المشاريع الاستثمارية التجارية حيث يقوم المؤجر بشراء المعدات ومن ثم تأجيرها، ولإحتراف المؤجر شراء المعدات لأجل تأجيرها للاستعمال يضي عليها صفة التاجر، وبالتالي تعتبر العقود التي يبرمها لخدمة هذا النشاط أعمالاً تجارية بالتبعية، بصرف النظر عما إذا كان قد سبق له العمل بالتأجير التمويلي لأنه يشترط فيمن يمارس هذا النشاط الاحتراف، والقيد في سجل المؤجرين بما يعني اكتسابه صفة التاجر.

(١٣٦) صفاء بلعاوي- النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٧٩.

(١٣٧) محمود مصطفى عبدالله- عقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١٩٩.

(١٣٨) جمال إبراهيم عبد الموجود- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٢٠٠.

(١٣٩) علاء الدين الخصاونة- التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١١٤.

أما بالنسبة للمستأجر فإن صفته هي التي تصبغ على عقد التأجير التمويلي صفة تجارية، فإذا كان المستأجر قد استأجر الأموال لغايات تجارية وهو يتصف بصفة التاجر فإن العقد يكون تجارياً، أما إذا كان المستأجر يعمل في مشروعات غير التجارية مثل المشاريع الزراعية والحرفية، فإن العقد يكون عملاً مختلطاً يعتبر هذا وجه شبه بينه وبين عقد القرض، فإذا كان المقرض تاجراً كبنك مثلاً والمقترض تاجر فإن عقد القرض هو عقد تجاري، أما إذا كان المقرض شخص لا يحمل صفة التاجر فإن العقد يكون عملاً مختلطاً^(١٤٠).

وقد يكون المقرض لا يحمل صفة التاجر والمقترض لا يحمل صفة التاجر فيكون عقد القرض مدنياً وهذا يختلف عن عقد التأجير التمويلي الذي يكون به المؤجر تاجراً دائماً^(١٤١).

(١١) الإشارة إلى الاتفاق الخاص والذي بموجبه أعطى أصحاب نظرية القرض مع الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان الممول حق الاحتفاظ بالملكية لضمان استرداد الممول المقرض لمبلغ القرض^(١٤٢)، فإذا تمكن المستفيد من سداد الأقساط فإن الممول يعيد الملكية للمستفيد، فنلاحظ أن أصحاب هذا الاتجاه لم يحددوا طبيعة الاتفاق الذي يمنح الممول حق الاحتفاظ بالملكية مما يثير بعض الإشكاليات المتعلقة بطبيعة هذا الاتفاق والأحكام التي تسري عليه أثناء الفترة التي تسبق سداد مبلغ القرض والمسئولية عن هلاك المال وغير ذلك^(١٤٣) كما أن هذه النظرية تعجز عن تبرير الخيارات الأخرى المتاحة للمستفيد عند نهاية العقد لتجديده أو رد الأصل، فعقد القرض لا يسمح للمقترض بجديد العقد بناء على رغبته وبمجرد سداد المقرض لمبلغ القرض ينتهي عقد القرض وأي اتفاق آخر يكون عقد جديد لا صلة له بعقد القرض السابق^(١٤٤).

ونلاحظ من خلال ما سبق أن عقد التأجير التمويلي لا يمكن اعتباره عقد قرض وذلك لوجود اختلافات عديدة وجوهرية بين العقدين مما يصعب من خلالها تكييف عقد التأجير التمويلي بأنه عقد قرض.

^(١٤٠) بشار جمال نمر- عقد التأجير التمويلي طبيعته وأثاره- م س- ص ٩٢.

^(١٤١) زياد أبو حصوة- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٨٩.

^(١٤٢) هاني دويدار- النظام القانوني للتأجير التمويلي- م س- ص ٦٠٨.

^(١٤٣) نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- م س- ص ١٦٩.

^(١٤٤) Mario giovanoli- lé crédit- bail (leasing) én EUROP.op. cit. p 332.

المطلب الخامس

عقد التأجير التمويلي وعقد الوكالة

عرفت الوكالة بأنها عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم^(١٤٥) ويعرف القانون المدني المصري وفقاً لنص المادة (٦٩٩) الوكالة بأنها "عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل" وكذلك نص المادة (٦٦٥) مدني لبيي مطابق.

وعرفت نص المادة (٨٣٣) من القانون المدني الأردني بأنه "الوكالة عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم".

عرفت نص المادة (٧٦٩) موجبات وعقود لبناني بأن "الوكالة عقد بمقتضاه يفوض الموكل إلى الوكيل بقضية أو عدة قضايا، أو بإتمام عمل أو فعل أو جملة أعمال وأفعال...".

ويعرف القانون المدني الفرنسي الوكالة من خلال نص المادة (١٩٨٤) بأنها "العقد الذي بواسطته يعهد شخص إلى آخر سلطة القيام بشيء ما لمصلحة الموكل وباسم الموكل".

وبذلك يتفق القانون المدني الفرنسي واللبناني، على خلاف كلاً من المشرع المدني المصري والليبي والأردني في عدم تحديد محل الوكالة بأنه تصرف قانوني.

يتضمن عقد التأجير التمويلي التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر محل العقد، مقابل التزام المؤجر بدفع القيمة الإيجارية خلال مدة معينة وفي نهاية مدة العقد يكون من حقه شراء الأموال المؤجرة وبالثمن المتفق عليه، وقيام المستأجر (المشروع المستفيد) باختيار المعدات والأصول اللازمة له طبقاً للشروط والمواصفات اللازمة لنشاطه وقيامه بالتفاوض مع المورد بشأن كافة التفاصيل اللازمة فيتم اللجوء لشركة التأجير التمويلي لتمويل شراء هذه المعدات أو الآلات أو الأصول الإنتاجية لتأجيرها له تأجيراً تمويلياً، وتفويض المؤسسة المالية للمستفيد باستلام هذه المعدات أو الأصول جعل جانب من الفقه^(١٤٦) يرى في عملية التأجير التمويلي عقد وكالة.

^(١٤٥) إبراهيم دسوقي أبو الليل- تطورات حديثة في التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٥.

^(١٤٦) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٣١ وكذلك فايز نعيم رضوان-

عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٥٥.

وقد قام الخلاف حول ما إذا كانت الوكالة تشكل أحد الالتزامات التعاقدية التي يتكون منها عقد التأجير التمويلي إلى اتجاهين، فريق يؤكد فكرة الوكالة ولكنه يختلف في تحديد شخص الوكيل وبيان من هو الأصل (الموكل)، وفريق يرفض فكرة الوكالة.

الاتجاه الأول

هذا الاتجاه^(١٤٧) يؤيد فكرة الوكالة كأحد العناصر الأساسية التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي، إذا كان المستأجر يتولى في العادة اختيار الأموال التي يرغب في استئجارها ويحدد مواصفاتها الفنية التي يرغب في استئجارها، وكما أنه يختار بنفسه البائع الذي يكون بمقدوره تزويده بهذه الأموال، وفقاً للمواصفات الفنية المطلوبة ويتفاوض المستأجر على ثمن الأموال وشروط البيع مستنداً إلى الوكالة^(١٤٨)، بمعنى أن المؤجر يوكل المستأجر في اختيار الأموال محل العقد وشرائها والوكالة هنا ضمنية قبل التعاقد مع المؤجر، وصريحة عند الشراء^(١٤٩).

لكن هذا الاتجاه اختلف في تحديد طرفي الوكالة وانقسموا إلى:-

الرأي الأول

يرى أن شركة التأجير التمويلي هي الوكيل الذي ينوب عن المشروع المستفيد (المستأجر) في عملية شراء الأصول الإنتاجية المؤجرة والتي قام المستأجر بتحديد مواصفاتها الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه، ووفقاً لهذا الرأي يصبح دور شركة التأجير التمويلي هو التمويل فقط بدفع ثمن الشراء دون التدخل في مواصفات هذه الأصول المؤجرة.

وقد تزعم هذا الاتجاه الغرفة الوطنية للمستشارين الماليين في فرنسا وكان السبب في ذلك ما يتضمنه عقد التأجير التمويلي من إعفاء لشركة التأجير التمويلي من المسؤولية الناشئة عن ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر في هذه الأصول الإنتاجية أثناء مدة العقد^(١٥٠).

النقد الموجه لهذا الرأي

١- وفقاً لنص المادة (٦٩٩) من القانون المدني المصري والتي تؤكد أن الوكيل يتعاقد باسم الموكل ولحسابه، ويتطبيق ذلك على عقد التأجير التمويلي نجد أن اعتبار شركة التأجير التمويلي وكيل عن المشروع المستفيد، يمكن أن يفقد عقد التأجير

^(١٤٧) إلياس ناصيف- العقود الدولية- عقد الليزنج- م س- ص ١٢٤.

^(١٤٨) صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- م س- ص ١٢٠.

^(١٤٩) Mario Giovannoli- le credit- bail (leasing) en Europe. cit. p. 406

^(١٥٠) رياض فخري- الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي- م س- ص ٥٣.

التمويلي وظيفته كوسيلة تمويل وإئتمان ذلك لأن آثار العقد الذي تبرمه شركة التأجير التمويلي بوصفها وكيلة عن المستأجر تؤدي إلى انصراف العقد إلى الأصل وهو المشروع المستفيد الأمر الذي يترتب عليه انتقال ملكية الأصول المشتراة إلى المستأجر (الأصيل) مباشرة وبالتالي لا يلتزم بردها عند انقضاء مدة الإيجار، وهذا لا يحدث في عقد التأجير التمويلي^(١٥١).

٢- لا يوضح الشروط التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي لإعفاء الشركة المؤجرة من المسؤولية الناشئة عن ضمان العيوب الخفية وإخلال البائع بتنفيذ التزامه بتسليم الأصول الإنتاجية^(١٥٢)، وإذا كان الوكيل شركة التأجير التمويلي مؤجرة فلا بد من قيامها ببذل عناية الرجل المعتاد وإعفائها من المسؤولية في عقد التأجير التمويلي فهي أقرب من عقود الإذعان، ولذلك فهي تصبح الطرف الأقوى في العلاقة التعاقدية وتضع ما يناسبها من شروط تحقق بها مصالحها^(١٥٣).

الرأي الثاني

اعتبار أن شركة التأجير التمويلي هي الموكل، والمشروع المستفيد المستأجر (الوكيل)^(١٥٤)، وبذلك تفوض الشركة المشروع المستفيد في اختيار الأصول الإنتاجية محل عقد التأجير التمويلي وشرائها، وبهذا انتقلت ملكية الأصول إلى شركة التأجير التمويلي^(١٥٥).

النقد الموجه لهذا الرأي

يقصر هذا الرأي دور شركة التأجير التمويلي على التمويل فقط، وهذا سبب إعفائها من الالتزامات المؤجرة التقليدية كالالتزام بالتسليم وبالضمان ونجد أن الرأي الراجح في الفقه والقضاء الفرنسيين يذهب إلى أن المشروع المستأجر يقوم باختيار الأشياء أو الأموال موضوع العقد بناء على وكالة صادرة له من المؤسسة المالية المؤجرة، حتى ولو كانت هذه الوكالة سابقة على إبرام العقد ومعتبرة وكالة ضمنية^(١٥٦).

(١٥١) نجوى البدالي- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٢٤.

(١٥٢) عبدالفتاح محمد عبدالفتاح- نظام التأجير التمويلي- م س- ص ٦٥.

(١٥٣) محمود مصطفى عبدالله- عقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١٨٢.

(١٥٤) إبراهيم دسوقي أبو الليل- البيع بالتقسيط ولبيع الائتمانية الأخرى- م س- ص ٤٠.

(١٥٥) علاء الدين الخصاونة- التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٥٤.

(١٥٦) إلياس ناصيف- العقود الدولية عقد الليزنج- م س- ص ١٢٣.

وتكثيف هذه العلاقة بأنها وكالة يفسر عدم مسئولية المؤجر (المؤسسة المالية) في حالة خطأ المستأجر في مرحلة اختيار الأصل المؤجر، أو في حالة التأخر في التسليم، ولذلك فإن شركة التأجير التمويلي تحرص على إدراج شرط في العقد يعفيها من المسئولية من مثل هذه الأخطاء^(١٥٧).

ويترتب على تكثيف العلاقة بين طرفي العقد بأنها وكالة، التزام المستأجر بإعلام شركة التأجير التمويلي بكل المواصفات الفنية عن الأصل المؤجر وكل المعلومات المتعلقة به والمستندات على ذلك وفقاً للقواعد العامة التي توجب على الوكيل بذل عناية الرجل المعتاد وهو بصدد تنفيذ وكيالته^(١٥٨).

وحيث أن دور شركة التأجير التمويلي يقتصر فقط على التمويل للأصول الإنتاجية المؤجرة دون التدخل في مواصفات هذه الأصول، وإنما المستأجر الذي يقوم بتحديد مواصفاته، وذلك وفقاً لطبيعة نشاطه فإن وكالة المستأجر (المشروع المستفيد) عن شركة التأجير التمويلي (المؤجر) قد نص عليها المشرع المصري في القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ م الخاص بتنظيم التأجير التمويلي من خلال نص المادة (١٣) بأنه "يجوز للمستأجر قبل إبرام عقد التأجير التمويلي مع المؤجر أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات الأصل اللازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر ويجب أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التي يجرى التفاوض في شأنها بين المستأجر والمورد أو المقاول".

ونجد أن المستأجر ينوب عن شركة التأجير التمويلي في استلام الأصل المؤجر محل عقد التأجير التمويلي ويحرر محضر بالاستلام وذلك من خلال نص المادة (١٤) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ م بأنه "إذا أبرم عقد تأجير تمويلي وأذن المؤجر للمستأجر باستلام الأصل محل العقد مباشرة من المورد أو المقاول، فيجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر موقع من المستأجر والمورد أو المقاول، تثبت فيه حالة الأصل المؤجر وما به من عيوب إن وجدت".

وكذلك وكالة المستأجر عن شركة التأجير التمويلي في مباشرة الإجراءات القانونية في مواجهة البائع من خلال نص المادة (٢٠) بأنه "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو

^(١٥٧) فايز نعيم رضوان- عقد الائتمان الإيجاري- م س- ص ٥٧.

^(١٥٨) على سيد قاسم- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي- م س- ص ٣٢.

المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن".

الاتجاه الثاني

هذا الاتجاه^(١٥٩) يرفض أن فكرة الوكالة تدخل ضمن العناصر الأساسية المكونة لعقد التأجير التمويلي ويرى أن هناك أنظمة قانونية أخرى وهي:-

١- **الاشتراط لمصلحة الغير** ويترتب على ذلك أن المشروع المستفيد (المستأجر) يأخذ المركز القانوني لشركة التأجير التمويلي في العلاقة بين البائع والمشروع المستفيد، نتيجة لذلك له مباشرة كل الدفع التي كانت متاحة لشركة التأجير التمويلي في مواجهة البائع أو المورد مثل دعوى عدم التعرض وأيضاً دعوى الضمان ما عدا دعوى فسخ عقد البيع.

٢- **الإنبابة في الوفاء** والتي بموجبها يكون البائع نائباً عن شركة التأجير التمويلي في عقد البيع وينوب عنها في الالتزام بالتسليم وبضمان العيوب الخفية المترتبة على عقد البيع وذلك تجاه (المستأجر).

٣- **الخلول** التي يحل فيه المشروع المستفيد محل شركة التأجير التمويلي في جميع حقوقها التي يربتها عقد البيع وذلك في مواجهة البائع وأيضاً حوالة الحق التي بموجبها تحيل شركة التأجير التمويلي حقوقها إلى المشروع المستفيد (المستأجر) في مواجهة البائع.

* أوجه الاختلاف بين عقد التأجير التمويلي وعقد الوكالة

(١) وفقاً لأحكام الوكالة يجب على الموكل أن يلتزم بجميع تصرفات الوكيل إذا ما تمت بشكل صحيح وضمن حدود وكالته، وعلى ذلك يجب على شركة التأجير التمويلي- الموكل- أن تقبل الطلب الذي يقدمه المشروع المستفيد- الوكيل- طالما أن هذا الأخير قام باختيار المعدات والآلات التي تتناسبه وتفاوض بشأنها مع المورد، إلا أن واقع عملية التأجير التمويلي يخالف ذلك حيث يكون لشركة التأجير التمويلي أن ترفض طلب المشروع المستفيد، دون أن يرتب عليها أي مسؤولية^(١٦٠).

(٢) المشروع المستفيد (المستأجر) يقوم بتحديد المواصفات والمعدات التي يحتاجها، ويتفاوض بشأنها مع المورد، ويحصل في النهاية مع المورد بشأن مواصفات وأسعار هذه المعدات، ومن ثم يبحث المشروع المستفيد عن ممول، مما يعني عدم وجود أي دور

^(١٥٩) رياض فخري- الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي- م س- ص ١٠٤.

^(١٦٠) زياد أبو حصوة- عقد التأجير التمويلي- م س- ص ٩٤.

لشركة التأجير التمويلي، حتى إنه لا يوجد لها وجود، حيث أن المشروع المستفيد لم يحددها بعد. فأين هي الوكالة^(١٦١).

(٣) القواعد العامة في عقد الوكالة تقضي بأن تصرفات الوكيل تتصرف أثارها إلى ذمة الموكل، ويتحمل الوكيل كل نتائج موكله وتصرفاته وهذا مالا يستقيم مع أحكام عقد التأجير التمويلي، حيث أن المؤجر في هذا العقد لا يتحمل سوء اختيار المستأجر للأموال، ومن ثم فإنه لا يجوز للأخير أن يحمل المؤجر عدم ملائمة الأجهزة أو الآلات أو المعدات لنشاطه^(١٦٢)، وعلى العكس تماماً فإن وجود الوكالة في عقد التأجير التمويلي، هو ما يبرر إعفاء المؤجر من العديد من الالتزامات القانونية التي تقع على عاتقه بصفته مؤجراً، كالالتزام بضمان العيوب الخفية^(١٦٣).

(٤) عقد الوكالة يفترض أن يعمل الوكيل لمصلحة الموكل، إلا أن المشروع المستفيد عند ما يحدد الآلات والمعدات، فهو يحددها بالنظر لمصلحته دون مصلحة شركة التأجير التمويلي^(١٦٤).

(٥) إذا تم التسليم بصحة أن المستأجر (المشروع المستفيد) من عقد التأجير التمويلي هو الذي يقوم باختيار الأصل المؤجر (موضوع العقد) وفق احتياجاته وتقوم شركة التأجير التمويلي بشراء محل العقد، وذلك بناء على عقد وكالة بينها وبين المستأجر، إلا أن عقد الوكالة لا يمثل كل الحقيقة، فالمؤجر عندما يقوم بشراء الأشياء المؤجرة، التي سبق للمستأجر اختيارها واختيار المورد، فإنه لا يقوم بهذا الالتزام بناء على عقد وكالة فحسب، بل إنه يقوم بهذا الالتزام بغية تنفيذ أحد الالتزامات، التي يرتبها عقد التأجير التمويلي في ذمته، وهو الوعد باستئجار الأشياء المشتراه من البائع للمشروع المستأجر، كما أن المستأجر عندما يقوم باختيار الأشياء المؤجرة موضوع العقد، فإنه يقوم بهذه المهمة على اعتبار إنه الوحيد القادر على معرفة ما يلزمه، من أشياء لعمليات الإنتاج، وليس بناء على عقد وكالة بينه وبين المؤسسة المالية المؤجرة^(١٦٥).

(٦) إن كانت أحكام عقد الوكالة تفسر المراحل الأولى لعقد التأجير التمويلي، إلا أن هذا التفسير يقتصر فقط على صورة واحدة من صور هذا العقد، وهي الصورة التي يتداخل طرف ثالث في تنفيذها (بائع أو مورد أو مقاول) غير أن الواقع العملي لعقد

(161) GIOVNOLI, Lé crédit- bail op- cit- p 309.

(162) قدري عبدالفتاح الشهاوي- موسوعة التأجير التمويلي- م س- ص ١٢٣.

(163) حسام الدين عبد الغني الصغير- الإيجار التمويلي- م س- ص ٣١.

(164) رياض فخري- الآليات القانونية المميزة لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ٥٦.

(165) إلياس ناصيف- العقود الدولية- عقد الليزنغ- م س- ص ١٢٧.

التأجير التمويلي، كشف عن صور أخرى لهذا العقد، لا يتداخل طرف ثالث في تنفيذها، كالتأجير التمويلي اللاحق، وكذلك صورة التأجير التمويلي المباشر التي يكون فيها المؤجر هو المالك للمال المؤجر، ففي هذه الصورة لا تظهر أبداً أحكام عقد الوكالة. (٧) الوكالة المعطاة من المؤسسة المالية إلى المشروع المستأجر، تتم في المراحل الأولى للعقد، الذي يتضمن مراحل أخرى تتجاوز الوكالة إلى أسس قانونية أخرى، منها الخيارات الممنوحة في نهاية العقد إلى المستأجر، ودفع بدلات إيجار الأصل المؤجر (موضوع العقد) وسواها^(١٦٦).

عدم قدرة فكرة الوكالة لتفسير العلاقة بين شركة التأجير التمويلي والمشروع المستفيد (المستأجر) والمورد أو المقاول، حيث أن أحكام عقد الوكالة بصفة عامة لا تصلح كأساس لعقد التأجير التمويلي فعقد الوكالة ينتهي بانتهاء العمل الملتمزم الوكيل القيام به، وكذلك محل عقد الوكالة هو قيام الوكيل بإبرام التصرفات القانونية نيابة عن الموكل، في حين أن محل عقد التأجير التمويلي الأصول الإنتاجية التي تؤجرها شركة التأجير التمويلي للمشروع المستفيد في مقابل الأقساط الإيجارية لذلك فإن الوكالة لا تصلح كأساس لتكييف عقد التأجير التمويلي ولكنها تعد عنصر ضمن العناصر المتداخلة في تكوينه واندمجت جميعها لتكون نظام قانوني مستقل وهو عقد التأجير التمويلي.

الخاتمة

وفي ختام هذا البحث لابد من التأكيد على أن التأجير التمويلي مصدراً مهماً من مصادر التمويل متوسط وطويل الأجل، حيث يؤدي دوراً اقتصادياً فعالاً بدعمه لتطوير قاعدة الأصول الانتاجية للمستأجرين التمويليين بشكل عام مما يؤدي إلى زيادة قدرة المنشآت الاقتصادية المحلية على المنافسة العالمية ومواكبة التطور.

كما أن وجود الاطار القانوني الواضح والفعال الذي من شأنه تنظيم العلاقة بين أطراف عقد التأجير التمويلي يعد من أهم مزايا هذا النوع من التمويل والذي يحتاج شروط مناسبة قانونياً لكي يكون كاملاً ومؤثراً في الحياه الاقتصادية، فهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالبيئة القانونية التي ينشأ فيها، فعدم وجود تشريعات خاصة بالتأجير التمويلي بالإضافة إلى وجود بعض الثغرات القانونية في تشريعات بعض الدول التي تعاملت معه أو كثرة التعديلات القانونية المتعلقة بالتأجير التمويلي، كل هذه العوامل من شأنها الحد من فاعلية هذا النشاط.

^(١٦٦) محمود قديح محمد- الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي- م س- ص ١٣٤.

هذا وقد أدرك المشرع المصري وبالقانون الجديد ضرورة صياغة قواعد خاصة متحدثاً بنظام التأجير التمويلي، نظراً للدور الاستثماري الذي يلعبه هذا النشاط، وانطلاقاً من هذه الأهمية جاءت نصوص مشتملة على كثير من القواعد بنظام التأجير التمويلي، ومع إن المشرع ترك الحرية للأطراف المعنية في ترتيب بنود العقد بالحالة التي يرونها مناسبة إلا إنه تدخل في كثير من الأحيان ليقرر قواعد خاصة. وقد توصلت من خلال هذه الدراسة إلى عدة نتائج وتوصيات آمله أن تكون محل بحث في المستقبل القريب.

النتائج:-

- ١- إن تنظيم المشرع المصري وكذلك معظم التشريعات العربية لعقد التأجير التمويلي بوضع قواعده ضمن قالب خاص يبين أهمية هذا العقد ودوره الاقتصادي المتميز الذي يسهم بشكل فعال في تطوير الاقتصاد الوطني، وهذا ما يبرر اعتباره أحد العقود المسماة.
- ٢- وضع المشرع المصري تعريف جديد لنشاط التأجير التمويلي بالنص صراحة على أنه نشاط تمويلي وتعريف العقد بأنه عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر، وبذلك نص المشرع على الخلاف القائم حول تحديد طبيعة عقد التأجير التمويلي.
- ٣- يذكر للمشرع المصري أنه أوجد في القانون الجديد بعض الحلول لكثير من الثغرات التي واجهت القانون الملغي.
- ٤- جاء المشرع المصري حريصاً على دور القانون في دعم الشمول المالي حيث انفرد بالنص على قوانين لم تتضمنها معظم التشريعات المقارنة ومنها السماح للهيئة العامة للرقابة المالية بمنح تراخيص للشركات والجمعيات والمؤسسات الأهلية المرخص لها بممارسة نشاط التمويل متناهي الصغر وفقاً لأحكام القانون ١٤١ لسنة ٢٠١٤م بتنظيم النشاط التمويلي متناهي الصغر.

التوصيات:-

- ١- كان أولى بالمشرع المصري وهو بصدد اصدار قانون التأجير التمويلي الجديد أن يشترط ضرورة كتابة عقد التأجير التمويلي، فكان يجب أن يكون خطياً وأن يتضمن بعض البيانات مثل البيانات التفصيلية لأطراف العقد.
- ٢- كان على المشرع المصري أن ينص على عدم قابلية العقد للإلغاء، فتحديد هذا العنصر ضروري لحماية حقوق كلا الطرفين.
- ٣- إدخال التأجير التمويلي ضمن المقررات الدراسية في كلية الحقوق والتجارة وتنظيم دورات تدريبية للطلاب وإقامة ورش عمل وندوات حول التأجير التمويلي.

قائمة المراجع**(المراجع المتخصصة)**

- ١- إبراهيم دسوقي أبو الليل- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى- بدون ذكر نشر- الطبعة الأولى سنة ١٩٨٤م.
- ٢- أسامة أبو الحسن مجاهد- عقد التأجير التمويلي- دار الكتب القانونية سنة ١٩٩٩م.
- ٣- إلياس ناصيف- البند الجزائي في القانون المقارن في عقد الليزنغ- بدون ذكر دار نشر- بيروت الطبعة الأولى- سنة ١٩٩١م.
- ٤- حمد الله محمد حمد الله- النظام القانوني لإيجار الطائرة- دار النهضة العربية- سنة ٢٠٠٠م.
- ٥- نبيل إبراهيم سعد- الضمانات غير المسماة في القانون الخاص- في نطاق الالتزامات والأموال- دراسة مقارنة- منشأة المعارف- الإسكندرية- الطبعة الثانية- سنة ٢٠٠٠م.
- ٦- عبدالرحمن قرمان- عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي والنظام السعودي- دار النهضة العربية- الطبعة الثانية- سنة ٢٠١٦م.
- ٧- أنس محمد عبدالغفار- النظام القانوني للإيجار المقترن بوعده بالبيع دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي- دار الكتب القانونية- سنة ٢٠١٤م.
- ٨- محمود محمد فهمي- التأجير التمويلي- الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية- دار النهضة العربية- سنة ١٩٩٧م.
- ٩- عبيد علي أحمد الحجازي- تمويل الاستثمار في مجال النقل الجوي- منشأة المعارف- الإسكندرية- الطبعة الأولى- سنة ١٩٩٨م.
- ١٠- علي جمال الدين عوض- الاعتمادات المصرفية وضماناتها- دار النهضة العربية- بدون سنة نشر
- ١١- زياد أبو حصوة- عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة- دار الرأي للطباعة والنشر- بيروت- لبنان- الطبعة الأولى- سنة ٢٠٠٥م.
- ١٢- محمد محمود المكاوي- الاستثمارات بالإجارة التشغيلية في البنوك الإسلامية- دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع- سنة ٢٠٢٠م.

(المراجع العامة)

- ١- أنور طلبية- المطول في شرح القانون المدني- الجزء الثاني- الطبعة الثانية- بدون سنة نشر- المكتب الجامعي الحديث.
- ٢- حسام الدين عبد الغني الصغير- النظام القانوني لاندماج الشركات- دار الفكر العربي- سنة ٢٠٠٤م.
- ٣- حسام الدين كامل الأهواني- عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن- بدون ذكر نشر دار نشر- الطبعة الثالثة- سنة ١٩٩٩م.
- ٤- مصطفى رشدي شيحة- النقود والمصارف والائتمان- دار الجامعة الجديدة للنشر- سنة ١٩٩٩م
- ٥- عبدالرازق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني- الجزء الأول- نظرية الالتزام (العقد)
- ٦- سليمان مرقص- شرح عقد الإيجار- دار النشر للجامعات المصرية- القاهرة- الطبعة الثانية- سنة ١٩٥٤م.
- ٧- رمضان أبو السعود- مصادر الالتزام- دار النهضة العربية- الطبعة الأولى- سنة ٢٠١١م.

(الرسائل العلمية)

- ١- ١- نجم الدين الحاج مستكنح- التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المعاملات المالية المعاصرة- دراسة فقهية مقارنة- رسالة ماجستير- جامعة أم درمان الإسلامية- كلية الشريعة والقانون- رسالة ماجستير- السودان- سنة ٢٠٠٩م.
- ٢- نجلاء السيد المشد- التأجير التمويلي للمنقولات- دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي- رسالة دكتوراه- كلية الحقوق- جامعة القاهرة- سنة ٢٠١٧م.
- ٣- صخر أحمد الخصاونة- عقد التأجير التمويلي وأثاره في القانون الأردني- دراسة مقارنة- رسالة دكتوراه- كلية الدراسات القانونية العليا- جامعة عمان العربية- سنة ٢٠٠٤م.
- ٤- صفاء عمر خالد بلعاوي- النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي- رسالة ماجستير- جامعة النجاح الوطنية- كلية الدراسات العليا- فلسطين- سنة ٢٠٠٥م.

- ٥- محمد علي أحمد الهلالات- التزامات أطراف عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة بين التشريع الأردني والمصري- معهد البحوث والدراسات العربية- سنة ٢٠١٠م.
- ٦- عبد الفتاح محمد عبد الفتاح- نظام التأجير التمويلي في القانون المصري طبقاً للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م- رسالة دكتوراه- كلية الحقوق- جامعة عين شمس- سنة ٢٠٠٤م.
- ٧- محمد عايد عبد العزيز الشوابكة- عقد التأجير التمويلي- دراسة في التشريع المصري والأردني- رسالة دكتوراه- معهد البحوث والدراسات العربية- سنة ٢٠٠٧م.
- ٨- جمال إبراهيم عبد الموجود إبراهيم- عقد التأجير التمويلي- رسالة دكتوراه- كلية الشريعة والقانون- قسم الفقه- جامعة الأزهر الشريف- سنة ١٤٢٧هـ- ٢٠٠٦م.
- ٩- محمود مصطفى عبد الله- عقد الإيجار التمويلي- رسالة دكتوراه- كلية الحقوق- جامعة القاهرة- سنة ٢٠١٢م.

(الأبحاث والمقالات والندوات)

- ١- محمد نصر الدين منصور- بحث بعنوان التأجير التمويلي- مضمونه وتكييف القانوني- بحث مقدم إلى ندوة التأجير التمويلي المنعقدة بجامعة عين شمس- مركز الدراسات القانونية والاقتصادية بتاريخ ١٧/١٢/١٩٩٩م.
- ٢- محمد عبد الحليم عمر- بحث بعنوان التأجير التمويلي من منظور اسلامي- مصر- المجلد (١٣) العدد (٧) يناير- إبريل سنة ١٩٩٩م.
- ٣- وليد هويمل عوجان- بحث بعنوان عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك- دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون- المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية- الأردن- المجلد (٣) العدد (٣) سنة ٢٠١١م.
- ٤- إبراهيم دسوقي أبو الليل- تطورات حديثة في التأجير التمويلي- المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق- الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية- بحث منشور في مجله الدراسات القانونية- مجلة سنوية محكمة تصدر عن جامعة بيروت العربية- بيروت- لبنان- العدد الثاني- سنة ٢٠٠٧م.
- ٥- محمد جبر الألفي- بحث بعنوان الإيجار المنتهي بالتمليك وذكوك التأجير- مجلة مجمع الفقه- الدورة ١٢.
- ٦- هشام جبر- بحث بعنوان الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق- ورقة عمل مقدمة للمؤتمر العلمي الثاني بعنوان: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق- الأردن- من الفترة ١٥-١٧/٥-٢٠١٢م.