

## المركز القانوني للمؤجر التمويلي: دراسة مقارنة

الدكتور نواف علي الطائي

مدرس القانون التجاري، كلية القانون، جامعة نينوى

استلام البحث: 24/06/2023 مراجعة البحث: 25/09/2023 قبول البحث: 11/10/2023

### ملخص الدراسة :

يؤدي عقد التأجير التمويلي دورا هاما في المجال الاقتصادي ، إذ يعد من وسائل التمويل الهامة لتمويل المشروعات على اختلاف انواعها بما يسهم في تنمية الحركة التجارية من خلال عمليات التمويل المختلفة التي يقوم بها المؤجر التمويلي فهو من جهة يقوم المؤجر التمويلي بشراء او استئجار المعدات والاصول الرأسمالية والعقارات ثم يقوم بتأجيرها مما ينتج عنه عقود مختلفة يترتب عليها التزامات وحقوق متبادلة ناتجة عن العقود التي تربط اطراف العلاقة القانونية ونظرا لأهمية الدور الذي تضطلع به شركات التأجير التمويلي ( وهو الشكل الغالب للمؤجر التمويلي ) وخطورة الاثار المترتبة على اعمال التأجير التمويلي فقد اهتمت الدول بتنظيم عمليات التأجير التمويلي واحاطتها بالضوابط القانونية الخاصة التي تحدد اعمال التأجير التمويلي والحقوق والالتزامات الناتجة عنها وبيان الشكل القانوني للمؤجر التمويلي والخيارات المتاحة له عند نهاية العقد وبالشكل الذي يضمن حقوق المؤجر التمويلي ورعاية مصالح المتعاملين معه وبما يخدم النشاط الاقتصادي ودفع عمليات الاستثمار خصوصا في مشروعات البنية الاساسية .

الكلمات المفتاحية: المركز القانوني ، المؤجر ، عقد ، التأجير التمويلي

### Abstract:

The financial leasing contract plays an important role in the economic field. It is one of the important means of financing projects of all kinds, which contributes to the development of commercial activity. The various financing operations are carried out by the financial lessor ;he purchases or leases equipment, capital assets, and real estate , and then leases them. These various contracts entail mutual obligations and rights resulting from the contracts that bind the parties to the legal relationship. They consider the importance of the role played by the financial leasing companies (which is the predominant form of the financial lease). The seriousness of the implication is related to the financial leasing business. Countries have taken care to organize the financial leasing operations with the special legal controls to define the financial leasing activities .However , the rights and obligations resulting from them are a statement of the legal from of the financial lessor and the options available to him at the end of the contract. This is done in a way that guarantees the rights of the financial lessor and takes care of the interests of his clients in a way that serves economic activity and motivates investment operations, especially in infrastructure projects.

**Keywords.:** Current, Selling the mortgaged property, Prohibition from acting, Pledge to transfer ownership, Real estate registration.

## المقدمة

يعد توفير الرأسمال اللازم لشراء المعدات والأصول الرأسمالية التي تطلبها المشروعات سواء عند تأسيسها أو عند تجديد هذه الأصول، من أكبر العقبات التي تواجه تلك المشروعات وتؤخرها عن الأخذ بالأساليب التكنولوجية الحديثة، وذلك لاحتياجها الدائم إلى التمويل منذ بدايتها بما يمكنها من مواجهة احتياجاتها التمويلية. وكانت تعتمد هذه المشروعات في مواجهة حاجاتها التمويلية إما على مصادرها الداخلية كإصدار الأسهم واستخدام الاحتياطات من الأرباح غير الموزعة أو الحصول على التمويل من الغير كالاقتراض أو إصدار السندات أو الشراء بالتقسيط، إلا أن هذه المصادر يعيها الكثير من الصعوبات؛ فإصدار الأسهم غير متاح لجميع أنواع المشروعات إلا للشركات المساهمة، بينما تحتاج القروض إلى تقديم ضمانات كافية للمقرض وقد لا تتوفر للمقترض، أما الشراء بالتقسيط فيتوقف على المركز المالي للبائع ومدى رغبته في التخلص من مخزونه السلعي. وأمام هذه الصعوبات ظهرت الحاجة إلى البحث عن وسيلة أخرى للتمويل تتناسب مع المشروع الذي تعجز وسائل التمويل عن توفير احتياجاته التمويلية، وتوفر له الحماية من خطر الإفلاس وعدم استرداد التمويل الذي منحه له، وكانت هذه الوسيلة الجديدة هي التأجير التمويلي الذي بدأ يمثل ذروة التطور القانوني للصيغ التمويلية التي تحقق للمشروع إمكانية الحصول على الأصول الرأسمالية والإنتاجية. ويفترض التأجير التمويلي قيام المؤجر التمويلي بشراء المعدات والأصول الرأسمالية بما فيها العقارات والمنشآت اللازمة لها التي اختارها المستأجر، ومن ثم يتمكينه من الانتفاع بها خلال مدة معينة غير قابلة للإلغاء مقابل أقساط دورية يتفق عليها، وللمستأجر عند نهاية العقد أحد الخيارات الثلاثة، تملك المأجور مقابل القيمة المتبقية أو تجديد العقد أو رد الأصول للمؤجر التمويلي. ولكن ورغم ما تقدم، فإن التأجير التمويلي كنشاط تجاري ليس متاحاً لجميع الأشخاص، كما أن مزاولته تتطلب شروطاً معينة، فضلاً عن الحقوق التي يتمتع بها المؤجر التمويلي مقابل التزامات يجب عليه الوفاء بها.

### أهمية البحث:

تتصب أهمية الدراسة في هذا الموضوع في إبراز المساهمة الفاعلة التي يقدمها التأجير التمويلي للتقدم الاقتصادي للبلد، وما تقدمه شركات التأجير التمويلي لعملائها من تسهيلات كبيرة للحصول على أنواع متعددة من الأصول تتمثل بالمعدات والتجهيزات والعقارات والمنشآت اللازمة لممارسة نشاطهم. لذلك، حاولنا في هذا البحث بيان مفهوم التأجير التمويلي، من خلال تعريفه من الناحية القانونية وتحديد خصائصه، ومن ثم بيان أهميته بالنسبة للمؤجر التمويلي، والتعرف على ماهية المؤجر التمويلي من خلال بيان الشكل القانوني الذي يمكن أن يتخذه هذا المؤجر، وأخيراً، تناول البحث حقوق المؤجر التمويلي والتزاماته ومناقشة المشاكل التي يمكن أن تثار بين الأطراف بعد إبرام العقد، ولعدم وجود تنظيم تشريعي لهذا العقد في العراق، حاولنا بيان أهم الأحكام القانونية التي تحدد مفهوم هذا العقد وتنظم عمل المؤجر التمويلي بوصفه صاحب الدور الرئيسي في هذه العملية التمويلية.

### أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تقديم دراسة عن المركز القانوني للمؤجر التمويلي ومدى إمكانية إيجاد صيغة لممارسة هذا النشاط من قبل الشركات والمصارف العراقية، وذلك من خلال البحث في المسائل الآتية:

- 1- تعريف التأجير التمويلي وبيان أهميته.
- 2- مناقشة الشكل القانوني للمؤجر التمويلي، وبيان ما أخذت به التشريعات التي نظمت نشاط التأجير التمويلي.
- 3- الوقوف على الشروط التي يجب توافرها في المؤجر التمويلي حتى يتمكن من ممارسة نشاطه.
- 4- تحديد حقوق المؤجر التمويلي والتزاماته أثناء تنفيذ عقد التأجير التمويلي.

### منهجية البحث:

بالنظر لغياب التنظيم التشريعي لعقد التأجير التمويلي في العراق -على الرغم من أهميته الكبيرة في الاستثمار في المرحلة الحالية - فقد أثرنا أن تتركز دراسة عقد التأجير التمويلي وتحديد المركز القانوني للمؤجر التمويلي من خلال استخدام المنهج التحليلي والمقارن بين قوانين بعض الدول التي قامت بصياغة القواعد القانونية لهذا العقد، وهي تشريعات كل من فرنسا ومصر ولبنان والأردن وعرضها على المشرع العراقي من خلال بعض الاقتراحات لعلها تسهم في صياغة تشريعية لهذا العقد.

### هيكلية البحث:

البحث في المركز القانوني للمؤجر التمويلي سيكون من خلال تمهيد ومبحثين، نوضح في التمهيد المفهوم القانوني للتأجير التمويلي وبيان أهميته، أما المبحث الأول نبين ماهية المؤجر التمويلي، بينما في المبحث الثاني نبين حقوق المؤجر التمويلي والتزاماته.

وقد قسمنا الخطة على النحو الآتي:

**المبحث الأول: ماهية المؤجر التمويلي.**

**المطلب الأول: الشكل القانوني للمؤجر التمويلي.**

**المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في المؤجر التمويلي.**

**المبحث الثاني: حقوق المؤجر التمويلي والتزاماته.**

**المطلب الأول: حقوق المؤجر التمويلي.**

**المطلب الثاني: التزامات المؤجر التمويلي**

**الخاتمة.**

### أولاً: تعريف التأجير التمويلي

يمثل التأجير التمويلي من حيث المبدأ النقطة التي انطلق منها التطور التاريخي للصيغ التمويلية التي تحقق للمشروع الحصول على المعدات والأصول الرأسمالية له. وعلى الرغم من اتفاق الفقه على أن التأجير التمويلي يعتبر من عمليات التمويل الحديثة وأنه تمويل عيني يمكن أصحاب المشاريع من الانتفاع بالأموال اللازمة في مزاولة النشاط بدلا من الشراء بالنقد، إلا أنه ذهب جانب من الفقه إلى تعريف التأجير التمويلي بأنه (عملية تأجير لأصول إنتاجية بموجب علاقة تعاقدية بين المؤجر (شركة التأجير التمويلي) والمستأجر (المشروع المستفيد) مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها والتي يؤديها المستأجر للمؤجر خلال فترة زمنية محددة هي المدة المتفق عليها للعقد)<sup>(1)</sup> بينما عرفه جانب آخر من الفقه بأنه (ذلك العقد الذي بمقتضاه يمول أحد الأطراف مالا لمصلحة الطرف الآخر ويحتفظ بملكيته دون الحيابة حتى تمام وفاء الطرف الآخر بأقساط أصل التمويل وملحقاته).<sup>(2)</sup> وعرف أيضاً بأنه (وسيلة تمويل بمقتضاه تقوم المؤسسة المالية بتأجير بعض المهمات أو الآلات لعملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار على العلاقة العقدية بينهما)<sup>(3)</sup> ويشكل التأجير التمويلي لدى جانب آخر من الفقه إحدى الصيغ القانونية الجديدة التي تسمح لأحد المشاريع أو الأشخاص بالحصول على أشياء أو استعمالها من دون أن يكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال، وهذه الأشياء إما أن تكون من طبيعة منقولة أو عقارية<sup>(4)</sup>

وما يمكن ملاحظته على هذه التعاريف أنها تتفق في المحتوى والمضمون نفسه، على أن التأجير التمويلي هو أحد وسائل تمويل استثمارات المشاريع التجارية والصناعية، لكن دون إعطاء مفهوم قانوني متكامل، ولم تشير إلى الخيارات المعروضة على المشروع المستأجر عند انتهاء

(1) - د. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص97.

(2) - د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998، ص693.

(3) - مشار إليه في: د. نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، مجلة رسالة الحقوق، المجلد الأول، العدد الأول، كلية القانون، جامعة كربلاء، 2009، ص151؛ وكذلك د. بسام

هلال مسلم الغلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص21.

(4) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص56.

مدة العقد، وكما أغفلت دور ملكية الأصل كوسيلة ضمان مقررة لمصلحة المؤجر التمويلي ضد مخاطر إفلاس المستأجر، لذلك نرى بأن التعريف الملائم لهذا العقد هو "عقد ينتقل بمقتضاه إلى أحد الأطراف (المستأجر) حق استخدام أصول معينة قد تكون عقارات أو منقولات مخصصة لأغراض استثمارية مملوكة للطرف الثاني (المؤجر) خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة الإيجابية المتفق عليها مع منح المستأجر - عند انتهاء المدة - حق الاختيار بين شراء هذه الأصول أو إعادة استئجارها أو إعادة تلك الأصول".

### ثانياً: خصائص عقد التأجير التمويلي:

يتميز التأجير التمويلي بعدد من الخصائص الذاتية التي تجسد لنا الوظيفة التمويلية له وفق ما يأتي :

1- الخيارات الثلاثة المقررة للمستأجر وهي:

أ- شراء الأموال المؤجرة : يجوز للمستأجر عند انتهاء العقد أن يعلن عن رغبته إلى المؤجر بطلب شراء المأجور وهذا الخيار يعد أهم معيار لتمييز عقد التأجير التمويلي من غيره (5)، ويتم الشراء وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد التأجير التمويلي الذي بموجبه يحدد عادة الثمن الذي يجب على المستأجر دفعه إذا قرر شراء المال المؤجر، وعادة ما يكون أقل من سعر السوق لذلك يفضل المشروع المستفيد (المستأجر) اختيار شراء المال المؤجر.

ولا يشترط أن يمتلك المستأجر جميع الأموال المؤجرة، حيث منحت بعض التشريعات المستأجر حق شراء المال المؤجر كله أو بعضه (6)، أي إذا ورد عقد التأجير التمويلي على أكثر من مال مؤجر لا يشترط أن يمتلك المستأجر جميع هذه الأموال في نهاية العقد وإنما قد يقتصر خياره بالتملك على البعض منها (7). وقد انفرد المشرع اللبناني في مسألة تجزئة الأموال المؤجرة من حيث رغبة المستأجر، فقد جاء نص المادة الأولى من القانون رقم (160) لسنة 1999 مطلقاً، إذ اعتبر جانب من الفقه اللبناني أن حق التملك غير قابل للانقسام، وإذا وجد اتفاق بين الطرفين يخول المستفيد حق تملك بعض الأموال المؤجرة فإن هذا الاتفاق يخرج عن مفهوم التأجير التمويلي الخاضع للقانون (8).

ب- تجديد عقد التأجير التمويلي: للمستأجر تجديد العقد بناءً على طلبه و الاستمرار في استعمال الأصول الإنتاجية محل العقد، والانتفاع به شرط أن يعلن عنها قبل انتهاء مدة الإيجار الأصلية. وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد ضمناً ولا يُمدد سواء تم تنبيه المستأجر بانتهاء مدة العقد أم لا. إذ لا تسري أحكام الامتداد القانوني على عقود التأجير التي تُبرم وفقاً لأحكام هذا القانون (9). وفي حال تجديد العقد بمدة معينة وبشروط جديدة يعد عقداً جديداً مستقلاً عن العقد الأول وليس امتداداً له وغالباً ما تكون الأجرة في العقد الجديد أقل من سابقتها لأن المستأجر في الفترة الأولى قد سدد الجزء الأكبر من تكاليف تلك الصفقة (10).

ج- رد الأموال المؤجرة: يتعين على المستأجر رد الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها في عند انتهاء مدة العقد. إذا لم يرغب باستعمال الخيارين السابقين (11)، ويخضع المستأجر في التزامه بالرد للقواعد العامة (12)، أما إذا رفض المستأجر إعادة الأموال المؤجرة فإنه قد يتعرض لغرامات تهديدية (13)

(5) - د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، تطورات حديثة في التأجير التمويلي، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 150-156.

(6) - المادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 والمادة الأولى من القانون الفرنسي رقم (66-455) لسنة 1966 المنظم لعقد التأجير التمويلي أما المشرع اللبناني فلم يمنح المستأجر عند نهاية مدة العقد إلا خياراً واحداً، وهو حقه في شراء المنقولات محل عقد التأجير التمويلي وذلك بموجب المادة (1) من القانون رقم (160) لسنة 1999.

(7) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 72 و 74؛ وكذلك د. قنري عبد الفتاح الشهاوي، قانون التأجير التمويلي رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005، ص 39.

(8) - د. هاني محمد دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 26 و 27.

(9) - المادة (5) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995، وللمزيد ينظر: د. قنري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 98؛ وكذلك صون كل عزيز عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي، بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، كلية القانون، جامعة كركوك، المجلد الأول، العدد الثالث، 2012، ص 117.

(10) - د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص 206.

(11) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 78؛ وكذلك د. هاني دويدار، القانون التجاري (العقود التجارية - العمليات المصرفية - الأوراق التجارية - الإفلاس)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص 244.

(12) - د. بسام هلال مسلم القلاب، مصدر سابق، ص 26.

(13) - د. عبد الحميد الأحديب، عقد الليزنغ بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 112.

2- عقد الإيجار التمويلي أداة لتمويل الاستثمارات: يشكل الإيجار التمويلي تقنية قانونية جديدة تهدف إلى تمويل المشاريع للبدء بعملية الاستثمار، وحصول المشروع المستفيد على تمويل يغطي استثماراته بالكامل<sup>(14)</sup>. فهو طريق خاص يسمح للمشاريع بتخطي طرق التمويل التقليدية في الحصول على التجهيزات والآلات والمعدات والعقارات دون أن يكون لدى المشاريع الأموال اللازمة<sup>(15)</sup> أي يتضمن ديناً خفياً يقوم المشروع المستفيد بسداده على أقساط تقتطع من عائد استثمار هذه الأموال وتتخذ الأقساط صورة الأجرة التي يدفعها المشروع للمؤجر نظير انتفاعه بالأصول الإنتاجية التي قدمت له<sup>(16)</sup>.

كما أن عقد الإيجار التمويلي من شأنه أن يمكن المشروع المستأجر من الاستحواذ على الأصول الإنتاجية اللازمة لنشاطه دون حاجة لتجميد جزء كبير من أمواله -إذا قام بشرائها-. إضافة إلى تمكن المشروع المستأجر من أن يحدد بنفسه المواصفات الفنية للآلات والمعدات والأجهزة التي يحتاج إليها، وإذا كانت العملية تتعلق بعقار فإن المشروع المستأجر هو الذي يختار موقع العقار ويحدد المواصفات الفنية والهندسية للبناء ويشرف على عملية الإنشاء بما يتناسب مع حاجاته، إضافة إلى أنه يساعد المشروع المستأجر على تجديد أصوله الإنتاجية فيمكنه من استخدام أحدث الأجهزة وإتباع الأساليب الفنية المتقدمة، بل أن بعض عقود الإيجار التمويلي تتضمن شرطاً يفرض على المؤجر استبدال الآلات موضوع العقد بما يستجد من آلات أو يستحدث من معدات أثناء مدة العقد<sup>(17)</sup>.

3- يتميز التأجير التمويلي بأن مدة الإيجار تكون طويلة وغير قابلة للإلغاء<sup>(18)</sup> والغاية من ذلك أن تسترد الشركة المؤجرة كل أو معظم ما دفعته في الأصل المؤجر وهذا يمثل ضمان للمشروع المستأجر للانتفاع بالمأجور خلال مدة العقد<sup>(19)</sup>.

4- عقد التأجير التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي، فالثقة المتبادلة بين طرفي العقد ومدى سمعة وملاءة وكفاءة الطرفين تؤخذ كلها بنظر الاعتبار عند إبرام هذا العقد للاطمئنان على الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه<sup>(20)</sup> فإن الاعتبار الشخصي يجعل المستأجر (طالب) التمويل لا يتقدم إلى المؤجر التمويلي إلا إذا كان محل ثقته، وعوامل الثقة التي يركز عليها المؤجر التمويلي في اختيار عملائه، منها تقديم المستندات الخاصة بنشاطه حتى يتأكد من دواعي الثقة لديه وقدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد.. وعلى اثر ذلك يتخذ المؤجر قراره إما بقبول تمويل المشروع أو رفضه<sup>(21)</sup>. ومن الملاحظ أن التشريعات النازمة للتأجير التمويلي تصفي عليه الاعتبار الشخصي، لأنها لا تجيز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر إلا بموافقة المؤجر، كما أنها قضت باعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه في حال موت أو إفسار أو إفلاس المستأجر وكذلك تصفية المستأجر وإشهار إفلاسه إذا كان شخصاً معنوياً<sup>(22)</sup>.

### ثالثاً: أهمية التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر التمويلي

ويمكن أن نشير في هذا الجانب إلى ما قرره المشرع المصري بموجب م/20 من القانون رقم (95) لسنة 1995، حيث أُلزم المستأجر أو ورثته أو باقي الشركاء أو أمين التفليسة أو المنصفي بحسب الأحوال بأن يُسلم الأموال المؤجرة إلى المؤجر بحالة المتفق عليها في العقد، فإذا امتنع عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عريضة إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمراً بالتسليم.

(14) - حبيب مزهر، الطبيعة القانونية لعقد اليزنغ، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص57؛ وكذلك د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص81.

(15) - د. هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2001، ص37؛ وكذلك د. عبد الحميد الأحمد، مصدر سابق، ص76؛ وكذلك يوسف محمد نيرباني، عقد التأجير التمويلي، مقالة منشورة على شبكة المعلومات، متاح على العنوان الإلكتروني:

Algeriedroit,ahlamontada.com.t1334.topic. تاريخ الزيارة 15م9م2022.

(16) - د. علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1990، ص18 و19.

(17) - Amrar,S,&Deghoui,I.(2020).Etude comparative entre le credit classique et leasing dans le financemnt des investissements:CAS de la BADRbanque(Doctoral -17) dissertation, Unversite Mouloud Mammeri)

(18) - صون كل عزيز عبد الكريم، المصدر السابق، ص111 و112.

(19) - د. محمد علي أحمد البناء، القرض المصرفي - دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2006، ص583.

(20) - TOUIMER,A.,& NOUREDDINE,A.(2023) les determinats du portefeuille a risqué des associations de microcredit au Maror. Alternatives Manageriales Economiques,5(1),140-157.

(21) - د. صون كل عزيز، المصدر نفسه، ص117.

(22) - المواد (16 و19) من قانون التأجير التمويلي المصري المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001 والمواد (16 و17) من قانون التأجير التمويلي الأردني والمادة (3) من قانون إيجار المنقولات اللبناني.

ومن اهم المزايا التي يقدمها التأجير التمويلي للمؤجر هي :

- 1- تجنب المخاطر، حيث يقتصر دور المؤجر التمويلي على منح الائتمان، فهو لا يتعرض للمخاطر التي يتعرض لها المؤجر العادي عندما يتعذر عليه الحصول على عميل ليستأجر منه. (23) فالمؤجر التمويلي لا يلجأ إلى شراء الأصول المؤجرة سواء كانت منقولات أو عقارات، إلا بناءً على طلب من المشروع المستأجر وطبقاً للمواصفات التي تتفق مع طبيعة نشاطه وبذلك يتفادى المؤجر تعطيل استثماراته (24).
- 2- إن احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية الأموال المؤجرة طيلة مدة عقد الإيجار يمنحه ضمان قوي لتجنب مخاطر إفلاس المستأجر ومزاحمة الغرماء، حيث لا تدخل الأموال المؤجرة في تقليصة المستأجر لأنه ليس مالكاً لتلك الأصول المؤجرة، فيسترد المأجور ويستأثر به المؤجر التمويلي، مما يجعل المؤجر التمويلي في مركز أفضل من المقرض المتمتع بضمان شخصي أو عيني (25).
- 3- إن التأجير التمويلي يسمح للمؤجر باستثمار أمواله والمضاربة فيها عن طريق شراء الأجهزة والمعدات بتمن فوري أقل من إجمالي الأجرة التي سيحصل عليها من المستأجر عن طريق الأجرة الدورية التي تتضمن مقابل الانتفاع وجزء من الثمن إضافة إلى هامش ربح معقول مما يحقق له وجود سيولة دائمة معه (26).
- 4- إن احتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجرة تمكنه من فسخ العقد إذا أخل المستأجر بالوفاء بأي من الالتزامات المفروضة عليه بموجب العقد، وبذلك يسترد المؤجر الأموال المؤجرة باعتبارها مملوكة له.
- 5- إن شراء الأموال المؤجرة بناءً على طلب المستأجر ومن ثم قيامه باختيارها مباشرة من المورد يتيح إقامة علاقة مباشرة بين المستأجر والمورد، الأمر الذي يمكن المؤجر من التخلص من بعض الالتزامات كضمان العيوب الخفية من خلال تعديل أحكام الضمان ومنح المستأجر حق الرجوع المباشر على المورد (27).
- 6- يتمتع المؤجر بالمزايا الضريبية، حيث تُعفى مبالغ الأجرة الواجبة الأداء إلى المؤجر من الضريبة، كما يعفى من ضريبة الدخل بالنسبة إلى أرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلي عن الخمس سنوات الأولى من التأجير (28) وتمتع المؤجر ببعض الإعفاءات من الرسوم الكمركية، عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها أو شرائها لتأجيرها إلى المستأجر وفقاً لعقد التأجير (29).

## المبحث الأول

### ماهية المؤجر التمويلي

يشهد التأجير التمويلي من الناحية القانونية تدخل طرفين هما المؤجر التمويلي والمستأجر، ويعرف المؤجر التمويلي بأنه (الشخص الذي يباشر عمليات التأجير التمويلي عن طريق شراء الأصول الإنتاجية ويقوم بتأجيرها للمستأجر) (30). ولتحديد ماهية المؤجر التمويلي فإن ذلك يتطلب بحث الشكل القانوني الذي يتخذه المؤجر التمويلي في المطلب الأول، والشروط الواجب توافرها فيه بموجب احكام التشريعات المقارنة وهو ما سيتضمنه المطلب الثاني.

(23) - د. علي سيد قاسم، مصدر سابق، ص 22.

(24) - يوسف محمد نيرباني، مصدر سابق، ص 1.

(25) - د. بسام هلال مسلم القلاب، مصدر سابق، ص 32.

(26) - د. حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، 2011، ص 91؛ وكذلك المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ندوة التأجير المالي عبر الحدود، سوسة، الجمهورية التونسية 13-14 نيسان 1996، ص 22.

(27) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، مصدر سابق، ص 44.

(28) - المادة (24) من القانون رقم (16) لسنة 2001 المعدل لبعض أحكام القانون رقم (95) لسنة 1995 والمادة (30) من قانون التأجير التمويلي المصري، راجع في ذلك د. قنري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 131.

(29) - راجع نص المادة (1/24) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008. وينظر في ذلك مي محمد عزت شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام Boot، دون دار نشر، 2010، ص 212.

(30) - د. حمدي أحمد سعد، مصدر سابق، ص 90؛ وكذلك قريب من هذا المعنى - د. نجلاء توفيق نجيب آل فليح، مصدر سابق، ص 154.

## المطلب الأول

## الشكل القانوني للمؤجر التمويلي

انطلاقاً من مبدأ حرية التعاقد، يفترض أن يكون المؤجر التمويلي شخصاً طبيعياً أو معنوياً. لكن من الناحية التشريعية يلاحظ أنه تم استبعاد الشخص الطبيعي من مزاوله أعمال التأجير التمويلي. ففي فرنسا وقبل صدور القانون رقم 66-455 لسنة 1966 المنظم لعقد التأجير التمويلي لم يكن نشاط التأجير التمويلي خاضعاً لأحكام نظام قانوني معين، وإنما كانت تطبق عليه الأحكام العامة في المواد التجارية والمالية، وقد ترتب على ذلك جواز ممارسة هذا النشاط من قبل الشخص الطبيعي والمعنوي على حد سواء<sup>(31)</sup> ولكن أثبت الواقع أن الشخص الطبيعي يعجز عن تنفيذ عمليات التأجير التمويلي بصفة مؤجر كونها تحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة ولا يتحملها إلا المؤسسات المالية التي تتخذ شكل شركات تجارية. ولذلك وبعد صدور القانون الفرنسي رقم 66-455 في 2 تموز لسنة 1966 حظر على الشخص الطبيعي ممارسة نشاط التأجير التمويلي وقصر ذلك على المشروعات التجارية و حددها بالبنوك أو المؤسسات المالية<sup>(32)</sup>، أي أن ممارسة نشاط التأجير التمويلي يقتصر على المشروعات التجارية التي تلتزم بالنظام القانوني للبنوك أو النظام القانوني للمؤسسات المالية<sup>(33)</sup>. وترتب على ذلك أن هذه المشروعات تكون بالخيار بين النظام القانوني للمصارف والنظام القانوني للمؤسسات المالية وإلزام هذه المشروعات باحترام تطبيق القرارات التي يتخذها المجلس الوطني للائتمان. واستناداً لما تقدم يكون المشرع الفرنسي قد اشترط أن يكون المؤجر التمويلي شخصاً معنوياً<sup>(34)</sup>. وإن هدف المشرع الفرنسي هو حماية المشاريع التي تتعامل معها بصفة مستأجر لاسيما وأن الشركات التي تمارس التأجير التمويلي تبتغي استثمار أموالها أكثر مما تبتغي القيام بنشاط في تحديد مواصفات الأموال المؤجرة. في حين نجد أن المشرع المصري قد سمح في بداية الأمر أن يكون المؤجر التمويلي شخصاً طبيعياً وذلك بموجب المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي رقم (95) لسنة 1995 والتي نصت على أن "المؤجر هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يباشر عمليات التأجير التمويلي بعد قيده طبقاً لأحكام هذا القانون.....". إلا أنه حظر في المادة/31 من القانون ذاته على أي شخص طبيعي أو اعتباري غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلي أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلي أو مرادفاً لها في عنوانه<sup>(35)</sup>. كون ممارسة الشخص الطبيعي للتأجير التمويلي يشكل خطورة على الاقتصاد القومي عموماً وعلى النظام المصرفي خصوصاً. وخاصة أن التأجير التمويلي يعتبر من أعمال الائتمان وبالتالي وضرورة خضوع هذا النشاط لرقابة البنك المركزي شأنها شأن البنوك تماماً<sup>(36)</sup>. وأمام هذا النقد تراجع المشرع المصري وعدل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم (95) لسنة 1995، وذلك بموجب القانون رقم (16) لسنة 2001<sup>(37)</sup>.

كما أجازت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي المصري، أن يكون المؤجر التمويلي بنكاً إذا رخص له في ذلك مجلس إدارة البنك المركزي والشروط والأوضاع التي يحددها قرار الترخيص بذلك<sup>(38)</sup>، ولا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلي<sup>(39)</sup> فالمشرع المصري قصر ممارسة نشاط التأجير التمويلي على شركات الأموال التي لا يقل رأسمالها عن نصف مليون جنيه بعد حصولها على الترخيص، وأي بنك يحصل على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزي. وهو بذلك أصبح يوازي المشرع الفرنسي. أما المشرع اللبناني فإنه حدد اعتراف أعمال الإيجار التمويلي لثلاث جهات فقط وهي<sup>(40)</sup>:

(31) نقلًا عن : د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص 257.

(32) - المادة الثانية من القانون الفرنسي رقم 66-455 لسنة 1966.

(33) - د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 118.

(34) - د. علي سيد قاسم، مصدر سابق، ص 95.

(35) - فقد نصت المادة (31) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 على (يحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة "التأجير التمويلي" أو مرادفاً لها في عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلي.....).

(36) - د. إبراهيم الموسوي أبو الليل، مصدر سابق، ص 151؛ وكذلك د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 165؛ وكذلك د. نسرين سلامة محاسنة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنة بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، السنة الثانية والثلاثون، العدد الرابع، ديسمبر، 2008، ص 130.

(37) - المادة الأولى من القانون رقم (16) لسنة 2001 المعدل لبعض أحكام القانون رقم (95) لسنة 1995 في شأن التأجير التمويلي.

(38) - راجع نص الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم (95) لسنة 1995، ويمكن أن نشير أن تعديل هذه الفقرة بموجب القانون رقم (16) لسنة 2001 قد أبقي على ذات العبارة المتعلقة بالترخيص للبنوك بمزاولة نشاط التأجير التمويلي.

(39) - راجع المواد (31) من قانون التأجير التمويلي المصري والمادة (8) من لائحته التنفيذية.

(40) - المادة (13) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

- 1- الشركات المغفلة اللبنانية المختصة<sup>(41)</sup>، وينحصر موضوعها بالإيجار التمويلي وبالعمليات المتممة لها.
  - 2- فروع الشركات المغفلة الأجنبية التي يكون موضوعها الأساس القيام بعمليات الإيجار التمويلي.
  - 3- المؤسسات المالية المسجلة لدى مصرف لبنان.
- يتضح من ذلك أن موقف المشرع اللبناني يتلخص بالآتي :

1. قصر ممارسة نشاط التأجير التمويلي أيضاً على الأشخاص المعنوية من الشركات والمؤسسات المالية المسجلة لدى مصرف لبنان. إذ نصت المادة (179) من قانون النقد والتسليف اللبناني لسنة 1963 على أن تنشأ المؤسسات المالية اللبنانية بشكل شركات مغفلة، ولا يرخص للمؤسسات المالية الأجنبية بالإقامة في لبنان إلا للشركات الأجنبية أو الفروع الأجنبية المنشأة في بلادها الأصلية بشكل شركات مغفلة<sup>(42)</sup>.
2. سمح لفروع الشركات المغفلة الأجنبية أيضاً ممارسة نشاط التأجير التمويلي في لبنان، وبذلك يكون المشرع اللبناني قد اعتمد صيغة (الشركة) لاحتراق عمليات الإيجار التمويلي<sup>(43)</sup>.
3. اشترط أن يكون موضوع النشاط الأساس لهذه الشركات هو الإيجار التمويلي<sup>(44)</sup>.
4. يتوجب على هذه الشركات المغفلة الحصول على ترخيص من مصرف لبنان قبل المباشرة بالعمل<sup>(45)</sup>.

للمجلس المركزي لمصرف لبنان ان يحدد الحد الأدنى لرأس مال شركات الإيجار التمويلي اللبنانية. إضافة إلى تحديد رأس المال الأدنى الواجب تخصيصه من قبل فروع شركات الإيجار التمويلي الأجنبية المرخص لها بالعمل في لبنان. <sup>(46)</sup> لذلك فقد حدد مصرف لبنان رأس مال هذه الشركات بما لا يقل عن ملياري ليرة لبنانية ويدفع بكامله نقداً في مصرف لبنان وعلى هذه

الشركات تكوين رأس مال احتياطي من خلال اقتطاع نسبة 10% من أرباحها السنوية الصافية<sup>(47)</sup>. في حين نجد أن موقف المشرع الأردني لم يكن واضح في تحديد مسألة من يحق له أن ممارسة أعمال التأجير التمويلي. إلا بعد صدور قانون التأجير التمويلي رقم (16) لسنة 2002. فقد حصر ممارسة هذا النشاط بالشخص المعنوي فقط دون وضع أي تكييف قانوني للمؤجر التمويلي ولم يحدد شكلاً معيناً يتم في إطاره تحديد نوع الشخص المعنوي، حيث أن النص جاء مطلقاً<sup>(48)</sup> لذلك فإنه يجوز لأي شخص معنوي ممارسة نشاط التأجير التمويلي. إلا أنه عاد وحدد هذا الشخص المعنوي في المادة 1/ من قانون التأجير التمويلي النافذ رقم (45) لسنة 2008 وعرف المؤجر التمويلي بأنه (هو الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة ذات العلاقة الذي تكون إحدى غاياته ممارسة نشاط التأجير باستثناء شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة).<sup>(49)</sup> ونرى من الأفضل أن يقتصر نشاط التأجير التمويلي على الشركات المساهمة على أن لا يقل رأسمالها عن مبلغ معين يحدد حسب مقتضيات المصلحة العامة على أن يكون نشاطها الأساسي هو ممارسة أعمال التأجير التمويلي والمصارف التجارية الحاصلة على ترخيص مسبق من البنك المركزي لممارسة هذا النشاط. وهذا ما نأمل من المشرع العراقي الأخذ به عند وضع تنظيم تشريعي خاص بعقد التأجير التمويلي.

(41) - فقد عرف المشرع اللبناني الشركة المغفلة بموجب المادة (77) من قانون التجارة رقم (304) لسنة 1942 بأنها (الشركة المغفلة: هي شركة عارية من العنوان تؤلف بين عد من الأشخاص يكتبون بأسمهم أي إسناد قابلة للتداول ولا يكونون مسؤولين عن ديون الشركة إلا بقدر ما وضعوه من المال).

(42) - راجع نص المادة (179) من قانون النقد والتسليف اللبناني رقم (13513) الصادر في 1963/8/1. ويمكن أن نشير إلى أن هذا القانون اعتبر بموجب المادة (178) منه المؤسسات المالية في إطار أحكامه المؤسسات التي يكون موضوعها الأساسي القيام بعمليات التسليف أي كان نوعها والتي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المواد 179 و 180 و 181 و 182 من هذا القانون.

(43) - د. عبد الحميد الأحديب، مصدر سابق، ص 87.

(44) - الفقرة الثانية من المادة (13) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي رقم (160) لسنة 1999.

(45) - المادة (14) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني .

(46) - المادة (16) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني.

(47) - المادة (4) من القرار (7540) الصادر في 2000/3/4 والمتضمن شروط تأسيس وممارسة عمل شركات الإيجار التمويلي في لبنان.

(48) - راجع المادة (47) من القانون المدني العراقي والمادة (50) من القانون المدني الأردني.

(49) - المادة (31) من قانون تنظيم عمليات التأجير التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

## المطلب الثاني

### الشروط الواجب توافرها في

### المؤجر التمويلي

إن استيفاء المؤجر التمويلي للشكل القانوني المطلوب لا يكفي لوحده لمزاولة أعمال التأجير التمويلي، بل لابد من توافر ثمة شروط أخرى فيه. إذ نتناول في الفرع الأول شرط الحصول على الترخيص والفرع الثاني شرط القيد في سجل المؤجرين.

### الفرع الأول

#### الحصول على ترخيص لمزاولة أعمال التأجير

ويقصد بذلك الحصول على الإذن المسبق لمزاولة أعمال التأجير التمويلي من الجهة المختصة، إذ لا يجوز القيد في سجل المؤجرين إلا بعد الحصول على هذا الترخيص<sup>(50)</sup>. ويختلف النهج الذي اتبعته التشريعات حول هذه المسألة، نرى ان المشرع الفرنسي قد ميز بين نوعين من شركات التأجير التمويلي وهما : \* النوع الأول / الشركات التي تزاول نشاط التأجير التمويلي في مجال المنقولات تعد من قبيل عمليات الائتمان طبقاً للقانون رقم 84-46 الصادر في 24 يناير سنة 1984، فقد توجب أن تكون شركات التأجير التمويلي شخصاً اعتبارياً تاجراً، لأن عمليات الائتمان هي أحد عمليات البنوك التي تعد تجارية بطبيعتها، وذلك طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم 66-455 سنة 1966 المنظم لعقد التأجير التمويلي في فرنسا بعد تعديله باللائحة رقم 67-837 الصادر في 28 سبتمبر لسنة 1967 التي منعت المشروعات غير التجارية من ممارسة نشاط التأجير التمويلي على وجه الاعتقاد<sup>(51)</sup>. وتأسيساً على ما تقدم، فإن على المؤجر التمويلي سواء كان شركة أو مؤسسة تأجير تمويلي الالتزام بالواجبات التي تكفل حماية المهنة المصرفية. إذ لابد من الالتزام بتوفير حد أدنى لرأسمالها (لا يقل عن سبعة ملايين ونصف مليون فرنك فرنسي)، بالإضافة إلى الاحتياطات والاحتفاظ بمقدار معين من ودائعها لدى بنك فرنسا وأن تخطر هذا البنك بما قد يطرأ على ميزانيتها من أعباء مالية، وتلتزم بالقيد في السجل الخاص بالبنوك وتخضع حساباتها السنوية لرقابة لجنة البنوك. والالتزام بأعمالها في حدود النشاط المرخص لها وهذا يعني أنها يجب أن تحصل على ترخيص من بنك فرنسا ومؤسسة الائتمان لممارسة نشاط التأجير التمويلي والتقيد بحدود هذا الترخيص عند ممارسة نشاطها<sup>(52)</sup>. \* النوع الثاني / الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي في مجالات العقارات وهي شركات المساهمة أو محدودة المسؤولية استحدثها المشرع الفرنسي بموجب اللائحة رقم 67-837 لسنة 1967 وغرض هذه الشركات هو تأجير العقارات المخصصة لأغراض مهنية سواء كان هذا الغرض صناعياً أو تجارياً<sup>(53)</sup> وتلتزم هذه الشركة بأن تقيد نفسها في السجل الخاص بالبنوك ومؤسسات الائتمان لغرض مزاولة نشاطها والحصول على موافقة وزير الاقتصاد والمالية على أي تعديل يطرأ على نظامها الأساسي، وعرض حساباتها السنوية على الإدارة العامة للضرائب.<sup>(54)</sup>

أما المشرع المصري في ضوء القانون رقم (16) لسنة 2001 الذي تم بموجبه تعديل قانون التأجير التمويلي رقم (95) لسنة 1995 فقد حدد بأن يكون المؤجر التمويلي، أما بنكاً أو شركة من شركات الأموال<sup>(55)</sup>. واشترط هذا القانون حصول المؤجر التمويلي على ترخيص مسبق من مجلس إدارة البنك المركزي<sup>(56)</sup>. وقد شدد المشرع المصري على ضرورة حصول المؤجر التمويلي على الترخيص<sup>(57)</sup>. ونعتقد أن هذا الالتزام أصبح شاملاً أيضاً لشركات الأموال التي يرخص لها بمزاولة هذا النشاط بحيث لا يجوز قيد البنوك في سجل المؤجرين إلا بعد الحصول على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزي ووفقاً للشروط والأوضاع التي يحددها الترخيص وبالتالي فإن عدم القيد في سجل

(50) - د. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص 115.

(51) - د. علي سيد قاسم، مصدر سابق، ص 96.

(52) - د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص 260.

(53) - د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مصدر سابق، ص 129، وكذلك د. جعفر محمد جواد الفضلي، عقود الإيجار التمويلي، بحث منشور في مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العدد (25) السنة 1999، ص 132.

(54) - د. علي سيد قاسم، مصدر سابق، ص 101.

(55) - المادة الأولى من القانون رقم (16) لسنة 2001.

(56) - د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص 182، وكذلك د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 165.

(57) - راجع المادة (14) من اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي المصري.

المؤجرين يترتب عليه عدم ممارسة نشاط التأجير التمويلي. (58) أماعن المشرع اللبناني فقد حصر ممارسة نشاط التأجير التمويلي بالشركات المغفلة سواء كانت شركات لبنانية أو فروع لشركات مغفلة أجنبية واشترط حصولها على ترخيص مسبق من مصرف لبنان قبل المباشرة بالعمل. (59) وكما ذهب المشرع اللبناني الى أبعد من ذلك عندما اشترط على الشركات بأن تقدم طلب الحصول على ترخيص بتأسيس شركة تأجير تمويلي لبنانية إلى مصرف لبنان موقعاً من المؤسسين مرفقاً به المستندات المطلوبة (60). ويقدم طلب الحصول على ترخيص بتأسيس فرع شركة التأجير التمويلي الأجنبية إلى مصرف لبنان موقعاً وفقاً للأصول (61). كما أن هذه الشركات المرخص بتأسيسها من قبل المجلس المركزي لمصرف لبنان ملزمة بإكمال معاملات تأسيسها وأن تباشر عملها الفعلي ضمن مهلة أقصاها ستة أشهر من تاريخ تبليغها بقرار الترخيص وإلا يلغى هذا الترخيص (62). أما النهج الذي اتبعه المشرع الأردني في ظل قانون التأجير التمويلي الجديد رقم (45) لسنة 2008 بأنه لم يعد يشترط الحصول على الترخيص المسبق الذي اشترطه في ظل القانون الملغي رقم (16) لسنة 2002 من وزارة الصناعة والتجارة (63)، إذ قرر السماح بممارسة نشاط التأجير التمويلي دون الحاجة إلى ترخيص خاص من وزارة الصناعة والتجارة، وذلك انطلاقاً من فكرة أن عقد التأجير التمويلي من العقود الرضائية كغيره من العقود، بالتالي لا يحتاج إلى ترخيص مسبق لمزاويلته (64). كما أوجب على البنوك والشركات التابعة لها التي ترغب بممارسة أعمال التأجير التمويلي الحصول على ترخيص من البنك المركزي الأردني (65) يبدو لنا مما تقدم أن التشريعات محل المقارنة تكاد تتفق على إخضاع مباشرة نشاط التأجير التمويلي للترخيص المسبق الذي غالباً ما يكون البنك المركزي هو الجهة المخولة بإصدار هذه التراخيص. لذا فإن توصيتنا للمشرع العراقي في حال تنظيم هذا النشاط في تشريع مستقبلي أن يحذو حذو هذه التشريعات ويخضع ممارسة نشاط التأجير التمويلي لترخيص مسبق من قبل البنك المركزي العراقي لئلا يهدد من سلطة في الرقابة على عمليات الائتمان التي تمارسها البنوك.

## الفرع الثاني

### القيود في سجل المؤجرين

لغرض تنظيم مزاولة أعمال التأجير التمويلي، فقد اشترطت بعض التشريعات المنظمة لنشاط التأجير التمويلي إخضاع المؤجر للقيود في سجل المؤجرين، وقد تباينت القوانين محل المقارنة في رسم إجراءات هذا القيد، كما أن الأثر المترتب على القيد في هذا السجل يختلف من تشريع لآخر، إذ لا يستطيع المؤجر التمويلي أن يباشر نشاطه بمجرد الحصول على الترخيص ولا بد من تقديم طلب للجهة المختصة لقيده في السجل الخاص بالمؤجرين التموليين (66). إذ اشترط المشرع الفرنسي قيد الشركات التي تريد احتراف نشاط التأجير التمويلي في السجل الخاص بالبنوك ومؤسسات الائتمان لدى لجنة مؤسسة الائتمان، وينبغي على المؤسسات المالية التي تباشر نشاطها في مجال عمليات الإيجار التمويلي أن تحترم الالتزام بسر المهنة الذي أكدته المادة (57) من القانون رقم (46) لسنة 1984 الخاص بنشاط ومراقبة مؤسسات الائتمان. ويفرض هذا القانون على كل شخص يخالف الأحكام الخاصة جزاءً حددته المواد من (57) إلى (84) من القانون رقم (46) لسنة 1984 ويتمثل بالغرامة التي تتراوح بين ألفي ومائة ألف فرنك فرنسي أو الحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاث سنوات أو الاثنين معاً، ولعل الهدف من هذا الجزاء هو حماية المشروع المستأجر من التعاقد مع شركات لا تتوفر لديها الإمكانيات المادية اللازمة لتمويل مشروعه، إضافةً إلى تمكين المؤسسات المالية التي تمارس عمليات الإيجار التمويلي من الحصول على التسهيلات التي حددتها المادة (52) من

(58) - راجع المادة (8 و7) من اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي المصري.

(59) - المادة (14) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي رقم (160) لسنة 1999.

(60) - المادة (1) من القرار رقم (7540) الصادر في 2000/3/4 المتضمن شروط تأسيس وممارسة شركات الإيجار التمويلي. وللمزيد من التفصيل ينظر د. نادر عبد العزيز شافي، عمليات الإيجار التمويلي، تقنية حديثة، مصدر سابق، ص2.

(61) - المادة الثانية من ذات القرار.

(62) - المادة الثالثة من ذات القرار.

(63) - راجع المادة (1/5) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (16) لسنة 2002 الملغي.

(64) - مقالة منشورة على شبكة المعلومات، متاح على العنوان:

<http://www.gatarshares.com/vb/showthread.php?> تاريخ الزيارة 2023/3/21.

(65) - المادة (3/4 و 4) من تعليمات ترخيص مزاولة أعمال التأجير التمويلي الأردني.

(66) - ويقصد بسجل المؤجرين، أنه عبارة عن دفتر تسلك به جهة إدارية يحددها القانون، وتخصص كل صفحة منه لمؤجر من أجل قيد البيانات المتعلقة به، وله حجة بما يتضمنه من بيانات، راجع: د. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص17.

القانون رقم (46) لسنة 1984 التي تجيز لمحافظ بنك فرنسا أن يطلب من المساهمين أو الشركاء أن يقدموا العون لها إذا استدعى مركزها المالي ذلك<sup>(67)</sup>. ولقد سار المشرع المصري في الاتجاه ذاته الذي تبناه المشرع الفرنسي، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم (95) لسنة 1995 على أن تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً خاصاً لتأجير المؤجرين الذين يباشرون عمليات التأجير التمويلي<sup>(68)</sup>، أما أحكام القيد في هذا السجل فقد ترك أمر تحديدها إلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون<sup>(69)</sup>. ولكن هل يلزم المؤجر التمويلي بالقيد في هذا السجل؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل تكمن في نص المادة (31) من قانون التأجير التمويلي الذي حظر على أي شخص غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلي، وكذلك نص المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، حيث نصت على أنه لا يجوز لأي شخص غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلي أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلي أو مرادفاً لها في عنوانه<sup>(70)</sup>. يتبين من خلال ذلك أن المشرع المصري جعل القيد في سجل المؤجرين شرطاً لمزاولة أعمال التأجير التمويلي، أما إذا تعلق الأمر بالبنوك فإنه لا يجوز قيدها في هذا السجل إلا بعد الحصول على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزي المصري<sup>(71)</sup>. وبخلافه يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه، ويجوز الحكم بالغلق ويكون الغلق وجوبياً في حالة العود<sup>(72)</sup>

يتضح مما سبق أن القيد ملزم لمن يرغب بمزاولة أعمال التأجير التمويلي من شركات الأموال والبنوك، ويتم القيد في سجل المؤجرين المعد لدى مصلحة الشركات في وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية باعتبارها الجهة الإدارية المختصة بإعداد هذا السجل، كما يحق للمؤجر القيد في السجل التجاري بالنسبة لما يزاوله من نشاط التأجير التمويلي<sup>(73)</sup>

أما عن موقف المشرع اللبناني من شرط القيد فقد أخضع شركات التأجير التمويلي المرخصة لأحكام المواد (136) إلى (137) من قانون النقد والتسليف وذلك بموجب المادة/15 من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي رقم (160) لسنة 1999 التي نصت على (أنه على شركات الإيجار التمويلي المرخص لها من مصرف لبنان أن تطلب تسجيلها لدى مصرف لبنان وتقبل طلبات التسجيل المستوفية الشروط القانونية). وقضت هذه المادة بتطبيق الالتزامات المنصوص عليها في المواد (137) و (138) من قانون النقد والتسليف. وإذا عدنا إلى قانون النقد والتسليف اللبناني رقم (13513) الصادر في 1963/8/1 يمكن أن نحدد الأحكام الآتية فيما يتعلق بقيد شركات الإيجار التمويلي:

أ- يضع مصرف لبنان لائحة بأسماء الشركات المرخصة والمحترفة لنشاط الإيجار التمويلي وتنتشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية<sup>(74)</sup>.

ب- لا يمكن لأي شركة لم تسجل نفسها على اللائحة الصادرة من مصرف لبنان أن تمارس أعمال التأجير التمويلي أو أن تدخل عبارات تفيد معنى التأجير التمويلي في عنوانها التجاري أو موضوعها أو في إعلاناتها<sup>(75)</sup>.

ج- على شركات الإيجار التمويلي المدرجة على اللائحة أن تذكر رقم التسجيل المخصص لها على هذه اللائحة<sup>(76)</sup>.

ح- تقوم لجنة الرقابة في مصرف لبنان بالرقابة على شركات الإيجار التمويلي اللبنانية وفروع شركات الإيجار التمويلي الأجنبية.

Moussa, S.A.M.B(2012). LE DROIT DU CREDIT-BAIL DANS L'ESPACE OHADA: ETUDE COMPARATIVE DES LOIS CAMEROUNAISE ET SENEGALAISE<sup>(67)</sup>

(68) - كما نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية على أن تعد الجهة الإدارية سجل خاص (سجل قيد المؤجرين)، وقد حددت اللائحة التنفيذية المقصود بالجهة الإدارية بأنها: القطاع المختص بالتأجير التمويلي بوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية (مصلحة الشركات). كما حددت اللائحة أن المقصود بسجل المؤجرين بأنه السجل الذي يقيد فيه المؤجرين طبقاً لأحكام المادة (3) من القانون، راجع المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي المصري.

(69) - راجع الفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995.

(70) - راجع المادة (31) من قانون التأجير التمويلي المصري؛ وكذلك نص المادة (8) من لائحته التنفيذية.

(71) - راجع نص المادة (7) من اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي المصري، وللمزيد من التفصيل ينظر: د. قدي عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 41.

(72) - راجع نص الفقرة الثانية من المادة (31) من قانون التأجير التمويلي المصري، وللمزيد من التفصيل ينظر: د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 171.

(73) - راجع نصوص المواد (4) من قانون التأجير التمويلي رقم (95) لسنة 1995 والمادة (16) من لائحته التنفيذية، وللمزيد من التفصيل ينظر: د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، مصدر سابق، ص 153.

(74) - راجع نص المادة (136) من قانون النقد والتسليف اللبناني رقم (13513) الصادر في 1963/8/1.

(75) - راجع نص المادة (137) من ذات القانون.

(76) - راجع نص المادة (138) من ذات القانون. وللمزيد من التفصيل ينظر: د. عبد الحميد الأحمد، مصدر سابق، ص 89.

نستنتج مما سبق أن المشرع اللبناني قد أخذ بشرط القيد لممارسة أعمال التأجير التمويلي، وخالف المشرع المصري من حيث أنه لم يضع نظاماً خاصاً لهذا القيد بموجب سجل يقيده فيه المؤجرين التمويليين، بل أن القيد في ظل القانون اللبناني يكون لدى مصرف لبنان، ويتم القيد في اللائحة التي يعدها هذا المصرف ولا يمكن لأي شركة لم تسجل نفسها في هذه اللائحة ممارسة أعمال الإيجار التمويلي أي أن التسجيل في لائحة مصرف لبنان هي شرط للقيام بأعمال الإيجار التمويلي<sup>(77)</sup> أما في ظل قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008 فإنه نص على تنظيم سجل في وزارة الصناعة والتجارة يسمى سجل المأجورات المنقولة ويكون التسجيل فيه اختيارياً تدون في السجل البيانات المتعلقة بالمأجور المنقول والبيانات الخاصة بعقود التأجير المتعلقة بذلك المأجور والأشخاص الذين يمارسون نشاط التأجير وأي تصرفات قانونية ذات علاقة<sup>(78)</sup>. أما عن عقود التأجير التمويلي المتعلقة بالعقارات والمنقولات الخاصة<sup>(79)</sup>، فإنها تسجل في الدوائر الرسمية المختصة وإلا تعد باطلة<sup>(80)</sup>.

وختاماً لما تقدم لاحظنا بان مواقف التشريعات المقارنة قد تباينت من حيث اشتراط القيد من عدمه، واختلفت من حيث الجهة التي تتولى مهمة إعداد سجل لقيد المؤجرين التمويليين، فأننا نرجح موقف المشرع المصري لما يحققه القيد من مزايا، وأن تؤسس جهة في وزارة التجارة تتولى مهمة إعداد السجل وقيد المؤجرين في هذا السجل، خاصة وأن المشرع العراقي قد أخذ بنظام السجل التجاري في قانون التجارة النافذ رقم (30) لسنة 1984<sup>(81)</sup>. وأنه ألزم كل من التجار والشركات أن يقدموا طلباً للقيد في السجل التجاري خلال ثلاثين يوماً من تاريخ افتتاح المحل التجاري أو تملكه أو من تاريخ تأسيس الشركة التجارية، لذلك من الممكن الأخذ بنظام سجل المؤجرين واعتباره نظاماً إدارياً لقيد كل من يرغب بممارسة أعمال التأجير التمويلي بعد حصوله على الترخيص، واعتبار هذا القيد التزاماً يقع على عاتق المؤجر التمويلي.

## المبحث الثاني

### حقوق المؤجر التمويلي والتزاماته

عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين، وللوظيفة الاقتصادية التي يقوم بها بوصفه إحدى وسائل تمويل الاستثمار، فقد خرجت أغلب التشريعات المنظمة لعقد التأجير التمويلي عما تقرره القواعد العامة بما يتلائم مع خصوصية هذا العقد وذلك فيما يتعلق بإعفاء المؤجر من الضمان والصيانة والتسليم، واحتفاظه بحق ملكية المأجور. ولغرض تسليط الضوء على حقوق والتزامات المؤجر التمويلي كان لزاماً علينا بحث كل منها في مطلب مستقل:

**المطلب الأول: حقوق المؤجر التمويلي.**

**المطلب الثاني: التزامات المؤجر التمويلي.**

### المطلب الأول

#### حقوق المؤجر التمويلي

إن شركة التأجير التمويلي التي تقوم بدور المؤجر في عقد التأجير التمويلي تتمتع ببعض الحقوق التي تشكل الضمانات الأساسية من أجل تحقيق أهدافها المالية، ونتناولها في الفروع التالية:

### الفرع الأول

#### الاحتفاظ بملكية الأموال محل العقد

(77) - راجع نص المادة (22) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (16) لسنة 2002 الملغي.

(78) - راجع نص المادة (16/ب) من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008 .

(79) - فقد عرف قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008 في المادة الأولى المنقولات الخاصة، بأنها المنقولات التي تقضي التشريعات النافذة بضرورة تسجيلها لدى الدوائر المختصة بما في ذلك المركبات والسفن والطائرات

(80) - راجع نص المادة (15/1) من قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008.

(81) - راجع نصي المادتين (27) و (28) من قانون التجارة العراقي رقم (30) لسنة 1984.

تحتفظ الشركة المؤجرة بملكيتها للأموال المؤجرة (والتي غالباً ما تكون لأغراض إنتاجية) طوال مدة عقد الإيجار كضمان ضد مخاطر الإفلاس، حيث أن حق الملكية بالنسبة للشركة المؤجرة هو أقوى الضمانات التي تحصل عليها لضمان استرداد الأصل المؤجر في حالة عدم سداد الأجرة أو إفلاس المستأجر<sup>(82)</sup>. وهذا الحق يجنب الشركة المؤجرة خطر مزاحمة الغرماء في حالة إفلاس المستأجر، لعدم دخول الأصول المؤجرة في تغطية المستأجر لأنه ليس مالكاً لتلك الأصول المؤجرة له. وتكتسب الشركة المؤجرة ملكية الأصل من البائع أو المورد في حالة التأجير التمويلي بناءً على طلب محدد من أحد عملائها (المستأجر)<sup>(83)</sup>، وقد أشارت المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم 66-455 لسنة 1966 إلى هذا الحق، حيث نصت على أن تبقى المشروعات المؤجرة مالكة لهذه الأموال المؤجرة<sup>(84)</sup>. وكذا المشرع المصري نجد أنه أشار إليه عند تنظيمه لإجراءات شهر عقود التأجير التمويلي لدى مصلحة الشركات في وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية، من خلال قيد هذه العقود لأجل إثبات أن المال المؤجر مملوك للمؤجر، كما يجوز لدائني المؤجر التنفيذ على المال المؤجر تحت يد المستأجر باعتباره مملوكاً لمدينهم المؤجر ويدخل ضمن الضمان العام لهم<sup>(85)</sup>. كما أشارت المادة الأولى من القانون اللبناني رقم (160) لسنة 1999 إلى هذا الحق، عندما قامت بتحديد المقصود من عمليات الإيجار التمويلي، إذ اعتبرت أن تلك العمليات تقع على تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها مشترة من المؤجر بهدف تأجيرها (مع الاحتفاظ بملكيتها)<sup>(86)</sup>. واعترف القانون الأردني رقم (45) لسنة 2008 بحق المؤجر الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة عندما عرف نشاط التأجير التمويلي بأنه النشاط الذي يمارسه المؤجر بتملك المأجور من أمواله الخاصة أو المقترضة. و يبقى المأجور ملكاً للمؤجر طيلة مدة عقد التأجير التمويلي<sup>(87)</sup>. ولكن التساؤل الذي يثار هنا من الطرف الذي سيتحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن تلك الأموال تجاه الغير؟ إذ ذهب جانب من الفقه إلى وجوب التفريق بين حالتين، إذا كانت الأضرار التي أصابت الغير ناتجة عن طبيعة الأموال المؤجرة كأنفجار الآلة المؤجرة أو انهيار البناء أو جزء منه فيسبب ضرر للغير، هنا تقع المسؤولية على عاتق المؤجر التمويلي وليس على المستأجر، أما إذا كانت الأضرار التي لحقت بالغير ناتجة عن استعمال الأموال محل العقد كاستعمال الآلات والمعدات وتسبب ضرر للغير، تكون المسؤولية على عاتق المستأجر بصفته حارساً لتلك الأموال<sup>(88)</sup>.

أما عن موقف التشريعات من ذلك... نجد أن المشرع المصري قد ألقى بهذه المسؤولية على عاتق المستأجر<sup>(89)</sup> وكذلك الحال بالنسبة للمشرع اللبناني الذي لم يفرق بين أي من الحالات أعلاه، واعتبر المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة بالغير تقع على عاتق المستأجر وحده ولا يتحمل المؤجر أية مسؤولية تجاه الغير<sup>(90)</sup>. وكذا موقف المشرع الأردني، قد حصل المستأجر مسؤولية الضرر الذي يلحق بالغير نتيجة حيازته للمأجور أو انتفاعه به. ولا يكون المؤجر في جميع الأحوال مسؤولاً في مواجهة الغير أو المستأجر عن أي ضرر يلحق بالممتلكات لأي سبب عائد للمأجور بعد لحظة تسلمه<sup>(91)</sup>. والظاهر من هذا النص أنه يلقي على المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي يسببها المأجور من لحظة تسلم المستأجر للمأجور على اعتبار أن المستأجر هو حارس المأجور أي صاحب السيطرة الفعلية عليه اعتباراً من تاريخ تسلمه وحتى انقضاء مدة العقد<sup>(92)</sup>.

(82) - د. نجوى إبراهيم البديالي، مصدر سابق، ص 202.

(83) - (AKLI, (2022). Etude comparative: Banque Conventionnelle et Banque islamique Cas: Credit leasing (Idjar) (Doctoral dissertation, Uversite Mouloud Mammeri).

(84) - راجع نص المادة الأولى من قانون التأجير الفرنسي رقم 66-455 لسنة 1966.

(85) - د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مصدر سابق، ص 175؛ وراجع في صدد ذلك المواد (3 و 6 و 12) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995.

(86) - راجع نص المادة الأولى من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

(87) - راجع نصوص المواد (2) و (1/6) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008.

(88) - مشار إليه لدى د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004، ص 18.

(89) - راجع نص المادة (10) من قانون التأجير التمويلي المصري .

(90) - ينظر نص المادة 4 من قانون رقم 160 لسنة 1999.

(91) - المادة (10/ج، د) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008.

(92) - د. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص 238.

## الفرع الثاني

### حق المؤجر في بدل الإيجار

يمثل بدل الإيجار المقابل الذي يلتزم به المستأجر عن انتفاعه بالأصل المؤجر. ويتم تحديد بدل الإيجار في عقد الإيجار التمويلي باتفاق الطرفين لهما حرية تحديد البدل وقيمتها ومواعيد ومكان وكيفية دفعه والتاريخ الذي سيبدأ فيه تنفيذ هذا الالتزام<sup>(93)</sup>. ويتم تحديد بدل الإيجار على أساس مدة العقد بشكل يتناسب مع العمر الافتراضي للاستهلاكي للأموال المؤجرة، وهنا تبرز خصوصية عقد الإيجار التمويلي، حيث أن الأجرة غالباً ما تكون مرتفعة، إذ أنها لا تمثل فقط مقابل الانتفاع بالأصل الإنتاجي المؤجر وإنما تغطي جانب كبير منها استهلاك رأس المال المستثمر في الشراء، لأن شركة التأجير التمويلي تستثمر أموالها في شراء الأموال الإنتاجية بناءً على طلب المشروع المستفيد وتأجيرها له، لذا فإنها تحرص على استرداد رأسمالها المستثمر في التمويل من خلال أقساط الأجرة التي يتم الاتفاق عليها مع المشروع المستأجر، وتحدد بشكل يسمح في مجمله بتغطية ثمن الشراء ومصاريف إتمام الصفقة والفوائد وهامش ربح معقول<sup>(94)</sup>. وقد قضت التشريعات محل المقارنة بوجود التزام المستأجر بأداء بدل الإيجار للمؤجر<sup>(95)</sup>. وإذا أخذنا بالأصل في تكييف بدلات الإيجار بأنها تمثل مقابل الانتفاع بالمأجور، إلا أن هذا الأصل يشكل خطورة تهدد مصالح شركات الإيجار التمويلي لأن ذلك يعني أنه متى ما انقطع استعمال المستأجر للمأجور ينقضي التزامه بالوفاء بالأجرة، مما يؤدي إلى عجز الشركات عن استكمال استردادها لرأس المال المستثمر في سبيل إنجاز العملية، فضلاً عن فقدانها لجانب من عوائدها<sup>(96)</sup>. لذلك حاولت بعض التشريعات تجاوز هذا الخطر الذي يهدد مصالح شركات المؤجرة من خلال النص على إمكانية اتفاق طرفي عقد التأجير التمويلي على استحقاق المؤجر قيمة الإيجار المتفق عليه رغم عدم انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر<sup>(97)</sup> بشرط أن لا يكون عدم الانتفاع راجع إلى المؤجر<sup>(98)</sup>. وفي مقابل ذلك نجد أنه يجوز تخفيض بدل الإيجار إذا تم تخفيض ثمن الأموال المؤجرة لوجود عيب فيها. إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك وإن الذي يبرر ذلك هو أن تحديد بدل الإيجار يتم على أساس ثمن شراء الأموال المؤجرة بحيث تغطي جملة أقساط الأجرة ثمن شراء الأصل المؤجر<sup>(99)</sup>.

## الفرع الثالث

### حق المؤجر بالتنازل عن عقد الإيجار التمويلي

من الحقوق المقررة للمؤجر حقه في التنازل عن عقد الإيجار التمويلي إلى شخص آخر، إذ يحل الشخص الجديد (المتنازل إليه) محل المؤجر الأصلي (المتنازل) وقد أقرت التشريعات محل المقارنة للمؤجر بهذا الحق<sup>(100)</sup> دون أن تحدد صفة الشخص المتنازل له، ولكننا نعتقد أنه أن يكون مالكاً جديداً للمال المأجور، وذلك أن التشريعات المنظمة لهذا العقد تشترط دائماً أن يكون المؤجر مالكاً للأموال المؤجرة. وبالتالي يشترط في الشخص المتنازل له أن يكون من ضمن الأشخاص المسموح لهم ممارسة أعمال التأجير التمويلي، من حيث اتخاذ الشكل القانوني للمؤجر التمويلي والحصول على ترخيص لمزاولة هذه الأعمال والقيود في سجل المؤجرين<sup>(101)</sup>. ويعتبر حق المؤجر بالتنازل عن العقد هو امتداد لحقه بالاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة إذ يحق له التصرف بها كمنقل ملكيتها إلى شخص آخر عن طريق البيع

(93) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ، مصدر سابق، ص256.

(94) - د. إلياس ناصيف، العقود التولية، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص303؛ وكذلك د. طه محمد محمد أبو العلا، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية بالتطبيق على سفن الحرايات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص76؛ وكذلك د. هاني دويدار، عقد الإيجار التمويلي للمقاولات في ظل القانون اللبناني، مصدر سابق، ص148.

(95) - تنظر المادة (11) من القانون رقم (95) لسنة 1995 المنظم لعقد التأجير التمويلي، بمقابلها المادة (10/ب) من القانون الأردني.

(96) - د. هاني محمد دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية، مصدر سابق، ص45.

(97) - راجع نص الفقرة الثانية من المادة (11) من قانون التأجير التمويلي المصري.

(98) - د. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص231.

(99) - راجع نص الفقرة الثانية من المادة (22) من قانون التأجير التمويلي المصري. وللمزيد من التفصيل راجع د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص342.

(100) - ويمكن أن نشير إلى نص المادة (15) من قانون التأجير التمويلي المصري التي أقرت بهذا الحق للمؤجر، فقد نصت على (يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به).

كما أجاز المشرع الأردني هذا الحق بموجب المادة (6/1/12) من قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008، حيث نصت على (12/أ- يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية:

6- إحالة حقوقه بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر ما لم ينص عقد التأجير بصورة على خلاف ذلك ولا تعتبر هذه الإحالة نافذة في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بها....).

كما أقر المشرع اللبناني بهذا الحق بموجب المادة الثانية من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي حيث نصت على:

(إذا تفرغ المؤجر خلال مدة الإجارة عن أموال مشمولة بعملية الإيجار التمويلي....). راجع في تفصيل ذلك د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص254 وما بعدها. وكذلك د. عبد الحميد الأحمد،

مصدر سابق، ص96.

(101) - د. قري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص77-78.

مثلاً<sup>(102)</sup>. ولا يشترط لتمام هذا التنازل موافقة المستأجر لانه ليس طرفاً في عقد التنازل الا أن العقد لا يكون نافذاً في حقه إلا من تاريخ إخطاره بهذا التنازل<sup>(103)</sup>.

#### الفرع الرابع

##### الحق في مقابل تملك الأموال المؤجرة

ذكرنا سابقاً أن شراء الأموال المؤجرة هو أحد الخيارات المطروحة أمام المشروع المستأجر فإذا أعلن عن رغبته للمؤجر التمويلي بشراء الأموال محل العقد يتعين عليه أداء المقابل وهو ثمن هذه الأموال. وغالباً ما ينص عليه في العقد ويراعي في تحديد هذا الثمن أقساط الأجرة التي أداها المستأجر طوال مدة عقد الإيجار<sup>(104)</sup> وهذا المقابل هو حق ثابت للمؤجر التمويلي، إذ لا يجوز الاتفاق على أن يتم نقل ملكية الأموال المؤجرة إلى المستأجر بدون مقابل<sup>(105)</sup>.

#### الفرع الخامس

##### حق المؤجر التمويلي في استعادة الأموال المؤجرة

ومن الحقوق المقررة للمؤجر هو الحق في استعادة الأموال المؤجرة إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو انتهى العقد دون أن يستخدم المستأجر خيار الشراء أو تجديد عقد الإيجار<sup>(106)</sup>، وقد ألزم المشرع المصري كل من المستأجر أو ورثته أو باقي الشركاء أو أمين القليسة أو المصفي بحسب الأحوال برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المتفق عليها في العقد، ذلك في حالة انقضاء العقد بسبب فسخه أو لأي سبب آخر<sup>(107)</sup> أما في حالة امتناع المستأجر عن رد المال المؤجر جاز للمؤجر أن يتقدم بعريضة إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمراً بالتسليم<sup>(108)</sup>.

في حين لم يتطرق المشرع اللبناني إلى إجراءات رد الأموال المؤجرة، لكنه ألزم المؤسسات المالية المسجلة لدى مصرف لبنان والمرخص لها مزاوله أعمال التأجير التمويلي بإعادة تأجير الأموال المشمولة بعمليات الإيجار التمويلي أو تصفيتها خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ حلول أجل العقد إذا لم يستعمل المستأجر حقه لشرائها، أو لأي سبب كان قبل حلول أجله<sup>(109)</sup>. أما عن المشرع الأردني، فقد قرر هذا الحق للمؤجرين بإلزام المستأجر بإعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد التأجير التمويلي في حالة انتهاء العقد دون ممارسة المستأجر لخيار تملك المأجور أو في حالة فسخ العقد<sup>(110)</sup>. وأكد المشرع الأردني هذا الحق بأن للمؤجر استعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق أحكام عقد التأجير<sup>(111)</sup> أما إذا أمتنع المستأجر عن إعادة المأجور جاز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى محكمة البداية لاستصدار قرار بإعادة المأجور إليه<sup>(112)</sup>.

#### المطلب الثاني

##### التزامات المؤجر التمويلي

(102) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، مصدر سابق، ص 189.

(103) - راجع نص المادة 12(6/أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(104) - راجع نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون التأجير التمويلي المصري؛ وكذلك المادة الأولى من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي للمنقولات اللبنانية.

(105) - د. هاني محمد دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية، مصدر سابق، ص 28.

(106) - د. طه محمد محمد أبو العلا، مصدر سابق، ص 76.

(107) - راجع نص الفقرة الأولى من المادة العشرين من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001. وللمزيد من التفصيل: د. قري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 114؛ وكذلك د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص 387؛ وكذلك مي محمد عزت علي شرباش، مصدر سابق، ص 210.

(108) - راجع نص المادة (20) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001.

(109) - راجع نص المادة (19) من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

(110) - راجع نصوص المواد (18/ج-21) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008.

(111) - راجع نص المادة (3/12) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(112) - راجع نص المادة (1/22) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

ويعد أن استعرضنا حقوق المؤجر التمويلي، سنحاول بيان أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه ابتداءً من لحظة التزامه بالتمويل حتى انتهاء عقد التأجير التمويلي، لذا سوف نبين هذه الالتزامات في الفروع التالية:

### الفرع الأول

#### الالتزام بالتمويل

يعتبر عقد الإيجار التمويلي إحدى وسائل تمويل الاستثمار التي تلجأ إليها المشاريع من أجل تلبية حاجاتها الاقتصادية وذات فوائد مالية للممول من خلال المكاسب المالية التي يريد الحصول عليها لذا يعد التمويل عنصراً أساسياً في إطار التأجير التمويلي<sup>(113)</sup>. لأن المؤجر هو من يتولى تمويل عملية الشراء عن طريق دفع ثمن الأموال المحددة في العقد بناءً على طلب المستأجر الذي يختار ما يحتاج إليه أو ما يتناسب مع مشروعه. لذلك يرى جانب من الفقه بان التزام المؤجر ينحصر في دفع ثمن تملك هذه الأصول، وهذا يُعد في واقع الأمر تعبيراً قانونياً عن الالتزام بالتمويل<sup>(114)</sup>. مما يترتب على المؤجر الالتزام بالتمويل مما ينبغي عليها تملك الأصول موضوع التمويل<sup>(115)</sup>. فإذا رفض المؤجر شراء الأموال المؤجرة أو دفع الثمن فإنه يكون مسؤولاً مسؤولية عقدية على أساس إخلاله بالتزامه العقدي وفقاً للقواعد العامة<sup>(116)</sup>. مما تجدر الإشارة إليه أن كلا المشرعين اللبناني والفرنسي قد أشارا إلى التزام المؤجر بالتمويل<sup>(117)</sup>.

### الفرع الثاني

#### الالتزام بتسليم الأموال المؤجرة

يتعين على المؤجر التمويلي تسليم الأموال المؤجرة إلى المشروع المستأجر، سواء كانت هذه الأموال منقولة أو عقاراً مع ملحقاتها في حالة صلاحة لأداء الغرض الذي أُجرت من أجله ليتمكن من الانتفاع به<sup>(118)</sup>. سواء كان الشيء المؤجر مملوكاً للمؤجر أو يكون قد اشتراه لتأجيره للمشروع المستفيد (المستأجر) وهذا ما قرره المشرعان الفرنسي واللبناني، إذ اشترطوا سبق شراء المال المؤجر لأجل تأجيره حتى تطبق عليه أحكام عقد التأجير التمويلي<sup>(119)</sup>. ولا يخالف هذا العقد ما تقرضه القواعد العامة في التزام المؤجر بتسليم المأجور موضوع العقد، إذ تلتزم الشركة المؤجرة بأن تسلّم الأموال المؤجرة مع ملحقاتها إلى المستأجر بحالة تصلح للانتفاع بها، ويكون للطرفين حرية الاتفاق على كيفية تنفيذ الالتزام بالتسليم من حيث الزمان والمكان اللذين يتم فيها التسليم. وفي حالة عدم وجود اتفاق في العقد تطبق القواعد العامة المقررة في هذا الشأن<sup>(120)</sup>. ومما تجدر الإشارة إليه ان لهذا الالتزام خصوصية في العلاقة التعاقدية لأن المشروع المستأجر هو الذي يتولى عملية اختيار الأصل الإنتاجي محل العقد سواء كان عقاراً أو منقولاً ويحدد مواصفاته الفنية بما يتفق مع طبيعة نشاطه، لذلك يمكن إدراج بند في عقد التأجير التمويلي يعفي المؤجر من تسليم الأموال موضوع العقد وتوكيل المشروع المستأجر في استلام هذه الأموال مباشرة من البائع أو المنتج أو المورد<sup>(121)</sup>. بناءً على محضر استلام اصولي يبين فيه المواصفات الفنية ومدى مطابقتها للمواصفات المطلوبة ويثبت فيه حال الأصول المؤجرة، ويجوز للمستأجر أن يرفض استلامها إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر بالاستلام وفقاً لما سبق. ويكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال في محضر الاستلام<sup>(122)</sup>.

(113) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، مصدر سابق، ص 198؛ وكذلك مي محمد عزت علي شرباش، مصدر سابق، ص 211.

(114) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، مصدر سابق، ص 204.

(115) - د. جعفر محمد جواد الفضلي، مصدر سابق، ص 139؛ وكذلك د. هاني دويدار، عقد الإيجار التمويلي للمنقولات في ظل القانون اللبناني، مصدر سابق، ص 132.

(116) - Chaheed,S.,& Chebeb,F.(2016).le role du marche financier dans le financement des entreprises: etude comparative ,EGYPte,Marocet Tunisie (Doctoral dissertation , Universite Mouloud Mammeri)

(117) - تنظر المادة الأولى من القانون رقم (160) لسنة 1999؛ بما يقابلها المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي رقم 66-455 لسنة 1966.

(118) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزنج أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 265؛ وكذلك د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، مصدر سابق، ص 204.

(119) - المادة الأولى من القانون اللبناني رقم (160) لسنة 1999 والقانون الفرنسي رقم (66-455) لسنة 1966.

(120) - د. بسام هلال مسلم القلاب، مصدر سابق، ص 207؛ وكذلك د. هاني دويدار، القانون التجاري (العقود التجارية، العمليات المصرفية، الأوراق التجارية، الإفلاس)، مصدر سابق، ص 231.

(121) - هذا ما أشارت إليه المادة (8) بفقراتها الثلاث من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995. والمادة (5،4) من القانون اللبناني رقم 60 لسنة 1999... وللمزيد من التفصيل ينظر: د. قدي عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 94؛ د. عبد الحميد الأحمد، مصدر سابق، ص 97.

(122) - هذا ما أشارت إليه المادة (8) بفقراتها الثلاث من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995؛ والمادة (4 و 5) من القانون اللبناني رقم (160) لسنة 1999... وللمزيد من التفصيل ينظر: د. قدي عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص 94؛ وكذلك د. نسرين سلامة محاسنة، مصدر سابق، ص 149؛ وكذلك د. عبد الحميد الأحمد، مصدر سابق، ص 97.

### الفرع الثالث

#### التزام المؤجر التمويلي بالضمان

إذا كانت القواعد العامة تلزم المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، فهل يلتزم المؤجر التمويلي بهذه الالتزامات؟ هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال الفقرات التالية :

أولاً - التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر منه أو من الغير :

تلزم القواعد العامة المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور سواء كان التعرض صادراً من المؤجر شخصياً أو من إبتاعه سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً أما إذا كان الفعل صادراً عن الغير فإن ضمان المؤجر يضمن التعرض القانوني دون التعرض المادي<sup>(123)</sup>. ويتطبيق هذه القواعد على عقد التأجير التمويلي نجد أن المؤجر هو مالك الأموال موضوع العقد فإنه يلتزم بضمان التعرض، فيكفل للمشروع المستأجر استعمال الأموال موضوع العقد من دون أن يتعرض له في استعماله لهذه الأموال، كما يلتزم المؤجر التمويلي بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير. إلا أن بعض التشريعات التي نظمت عقد التأجير التمويلي تضمنت بعض الأحكام الخاصة، ومن ذلك المادة الرابعة عشرة من القانون المصري رقم (95) لسنة 1995 والتي نصت على أنه: "يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله وتصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المؤجرة أو تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة".

يتضح من هذا النص أن المشرع المصري توفيق في صياغة التزام المؤجر بضمان التعرض بطريقة تتفق مع الظروف المحيطة بهذا العقد، عندما ألقى على عاتق المؤجر ضمان التعرض الناشئ عن أفعاله وتصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار محل العقد وترتب على هذا الغلط عدم صلاحيتها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله، ويكون ذلك في الحالة التي يتولى فيها المؤجر عملية اختيار الأصل المؤجر بنفسه<sup>(124)</sup>. كما فرض المشرع المصري أيضاً على المؤجر ضمان التعرض الصادر عن المورد أو المقاول أو الغير إذا كان من شأنه أن يؤثر سلباً في انتفاع المستأجر بالأموال محل الإيجار وفق ما هو متفق عليه في العقد<sup>(125)</sup>. أما المشرع اللبناني فلم ينص بشكل واضح في قانون تنظيم عمليات التأجير التمويلي على التزام المؤجر بضمان التعرض، إلا أنه قرر إعفاء المؤجر من أي التزام بالضمان لأية التزامات تقع على بائع المال موضوع عقد التأجير التمويلي وفقاً للمادة الخامسة من القانون رقم (160) لسنة 1999 فإن المؤجر يكون معفياً من الالتزام بضمان التعرض ما لم يصدر التعرض من المؤجر نفسه ويؤدي إلى منع المستأجر من الانتفاع بالمال المؤجر وفق ما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي. أما في ظل التشريع الأردني فإن المؤجر التمويلي يلتزم بضمان التعرض الشخصي بنوعيه القانوني والمادي استناداً إلى ما تقرره القواعد العامة وفقاً لأحكام المادة (684) من القانون المدني الأردني، كما يضمن المؤجر التمويلي التعرض القانوني الصادر من الغير<sup>(126)</sup>.

ثانياً- التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية:

وفقاً للقواعد العامة المؤجر يلتزم بضمان العيوب الخفية إذا كان العيب مؤثراً، أي من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور أو ينتقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً بشرط أن لا يكون المستأجر قد علم به وقت التعاقد ولا يشترط أن يكون هذا العيب قديماً أي أنه موجوداً وقت استلام المال المؤجر وإنما يشمل هذا الضمان العيوب التي تظهر بعد التسليم عكس ما هو مقرر بشأن عقد البيع<sup>(127)</sup>. ونظراً لخصوصية عقد التأجير التمويلي في هذا الجانب، إذ يقتصر دور شركة التأجير التمويلي (المؤجر) على دفع ثمن الأصول محل عقد التأجير دون التدخل في الأمور الفنية. فالمستأجر بناءً على تفويض من المؤجر هو الذي يقوم باختيار المال محل عقد التأجير التمويلي

(123) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص282. ويمكن أن نشير في هذا الصدد أن التشريعات المقارنة قد أشارت إلى التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر منه أو من إبتاعه بموجب المواد (753) من القانون المدني العراقي والمادة (571) من القانون المدني المصري والمادة (684) من القانون المدني الأردني والمواد (1723) و (1726) من القانون المدني الفرنسي والمادة (552) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(124) - د. نجوى إبراهيم البذالي، مصدر سابق، ص319.

(125) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ، مصدر سابق، ص219؛ وكذلك د. نجلاء توفيق نجيب فليح، مصدر سابق، ص161.

(126) - المادة (684) من القانون المدني الأردني.

(127) - د. بسام هلال مسلم القلاب، مصدر سابق، ص212.

والتفاوض مع المورد أو المقاول فيما يتعلق بثمن الشراء وتحديد المواصفات الفنية بما يتفق مع نشاطه ، كما أنه يتولى عملية استلام هذا المال من المورد أو المقاول بناءً على تفويض شركة التأجير التمويلي له، ويحضر الاستلام الذي يثبت فيه حالة هذا المال المؤجر من حيث خلوه من العيوب ومطابقته للمواصفات المتفق عليها. لذا نجد أن شركات التأجير التمويلي درجت على تضمين عقد التأجير التمويلي شرطاً يعفيها من الضمان وتلقي به على عاتق المشروع المستأجر من عقد التأجير التمويلي (128). إضافةً إلى أن القواعد الخاصة بضمان العيوب ليست من النظام العام يستطيع المتعاقدان الاتفاق على خلافها (129).

وأن الذي يعزز موقف شركات التأجير التمويلي في إدراج مثل هذا الشرط بإعفائها من ضمان العيوب الخفية أن بعض القوانين المقارنة درجت على منح المستأجر الحق في إقامة دعوى مباشرة على المورد أو المقاول بالنسبة لجميع الالتزامات التي يتحملها بائع المال تجاه المؤجر (130). وهذا الفرض ينطبق على صور التأجير التمويلي في كلا القانونين الفرنسي واللبناني وفي إحدى صوره في القانون المصري والأردني التي يشترط فيها سيق شراء الأموال المؤجرة لغرض التأجير، أما في حالة كون المال المؤجر مملوكاً للمؤجر - وهي إحدى صور التأجير التمويلي التي أخذ بها كل من المشرع المصري والأردني" والتي لا يقوم المستأجر فيها بتحديد مواصفات المأجور مع المورد أو المنتج أو البائع ولم يتسلم المأجور مباشرةً من البائع وإنما استلمه من المؤجر التمويلي - فإن التزام المؤجر التمويلي بضمان العيوب الخفية يعدّ أمراً منطقياً طالما أن المأجور كان تحت يده، والمفروض أنه يعلم ما به من عيوب. وتطبق القواعد العامة للالتزام بضمان العيوب الخفية (131)، إلا أن شركات التأجير التمويلي استغلت طبيعة القواعد المنظمة لضمان العيوب الخفية كونها من القواعد الكاملة التي يجوز الاتفاق على مخالفتها ، لذلك أدرجت شروطاً في عقد التأجير التمويلي تعفيها من الالتزام بالضمان (132).

ثالثاً - الالتزام بتحمل تبعة هلاك الأموال المؤجرة:

قضت القواعد العامة في عقد الإيجار أن المؤجر يتحمل تبعة هلاك هذه الأموال نتيجة لقوة قاهرة وبغير خطأ من جانب المستأجر، فهل يخضع المؤجر التمويلي لهذه القاعدة أم أن هناك أحكاماً خاصة يخضع لها في ظل عقد التأجير التمويلي؟  
ان شركة التأجير التمويلي (المؤجر) ملتزمة بتمكين المشروع المستفيد (المستأجر) من الانتفاع بالأصل المؤجر طوال مدة العقد، فإن هلاك الأصل المؤجر يعيقها عن تنفيذ هذا الالتزام (133)، فمن يتحمل تبعة هلاك الأصل المؤجر أثناء الإيجار؟ هنا اختلفت التشريعات محل المقارنة بشأنه. فالمشرع اللبناني في ظل القانون (160) لسنة 1999 يبدو أشد وطأةً على المستأجر وأكثر انحيازاً لشركات التأجير التمويلي، حيث ألقى على عاتق المستأجر المسؤولية الناجمة عن هلاك الأموال موضوع عقد التأجير التمويلي حتى لو لم يرتكب أي خطأ ، وكان الهلاك لسبب خارج عن إرادته (134). وهذا يمثل خروجاً على القاعدة العامة في عقد الإيجار (135). في حين يطبق المشرع المصري القواعد العامة لعقد الإيجار على مسألة هلاك الأموال موضوع عقد التأجير التمويلي مع مراعاة خصوصية هذا العقد، بموجب القانون رقم (95) لسنة 1995 يتحمل المؤجر تبعة هلاك الشيء المؤجر بشرط أن لا يكون الهلاك بسبب المستأجر كما لو كان بفعل قوة قاهرة ، لكن هذا القانون أجاز لطرفي عقد التأجير التمويلي الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر حتى لو كان الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر فيه، وإذا كان الهلاك كلياً انفسخ عقد التأجير التمويلي بقوة القانون (136). أما في حالة الهلاك الجزئي للمال المؤجر دون أن يؤدي إلى عدم صلاحية الشيء المؤجر لأداء الغرض الذي أجر من أجله أو نقص في الانتفاع بالمأجور ، فهنا يقوم المستأجر بإصلاح هذا

(128) - د. نادر عبد العزيز شافي، عقد اللزغ، مصدر سابق، ص 221.

(129) - Adair, & Berguiga, i. (2010). Les facteurs déterminants de la performance sociale et de la performance financière des institutions de microfinance dans la région MENA: une analyse en coupe instantanée. Region et développement , 32, 91-119.

(130) - المادة (5) من قانون تنظيم عمليات التأجير التمويلي اللبناني؛ والمادة (3/10) من قانون التأجير التمويلي الأردني؛ والمادة (13) من قانون التأجير التمويلي المصري.

(131) - المواد (756 و 757) من القانون المدني العراقي والمادة (576) من القانون المدني المصري والمادة (686) من القانون المدني الأردني والمادة (1721) من القانون المدني الفرنسي.

(132) - د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد اللزغ أو عقد الإيجار التمويلي، مصدر سابق، ص 287.

(133) - د. نجوى إبراهيم البذالي، مصدر سابق، ص 325.

(134) - حيث نصت المادة (2/4) من القانون رقم (160) لسنة 1999 على أنه: (وتقع كذلك مخاطر هلاك المال المؤجر على المستأجر حتى لو حصل ذلك نتيجة فعل خارج عن إرادته).

(135) - المادة (562) من قانون الموجبات والعقود اللبناني.

(136) - حيث نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم (95) لسنة 1995 المصري على (ويتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد والتأمين المحدد به).

الهلاك باعتبار أنه يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح<sup>(137)</sup>. لذلك يستطيع المؤجر التمويلي في ظل التشريع المصري التخلص من تبعه هلاك المال المؤجر حتى لو كان بسبب قوة قاهرة من خلال إدراج شرط في العقد تنقل تبعه الهلاك على عاتق المشروع المستأجر، ويعد الاتفاق على تحمل المستأجر تبعه الهلاك بفعل القوة القاهرة في ظل القانون المصري خروجاً على القواعد العامة المقررة في القانون المدني<sup>(138)</sup>. أما عن المشرع الأردني فقد ألقى تبعه هلاك المال المؤجر على عاتق المشروع المستأجر منذ لحظة تسلمه الفعلي للمأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>(139)</sup>. يتضح من خلال ما تقدم أن الأصل في القانون الأردني هو أن يتحمل المستأجر تبعه هلاك المأجور حتى لو كان ذلك لسبب خارجي أو قوة قاهرة، إلا إذا تم الاتفاق على خلاف هذا الأصل. ولم يتطرق المشرع الفرنسي إلى تبعه هلاك الأموال موضوع عقد التأجير التمويلي بنص خاص، بل أخضع هلاك المأجور أثناء تنفيذ عقد التأجير التمويلي نتيجة لقوة قاهرة للقواعد العامة التي تلقي مسؤولية الهلاك على عاتق المؤجر. ويجوز في عقود التأجير التمويلي الاتفاق على استبعاد هذه القاعدة وإلقاء المسؤولية على عاتق المستأجر<sup>(140)</sup>.

### الفرع الرابع الالتزام بالصيانة

تكاد تجمع التشريعات في عقد الإيجار على أن يلتزم المؤجر بإصلاح ما يحدث للمأجور من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة<sup>(141)</sup>. ويقتصر التزام المؤجر بالصيانة على إجراء الإصلاحات الضرورية أيًا كان سبب هذه الإصلاحات شريطة أن لا يكون للمستأجر أو أحد أتباعه دخل في حصول سبب الصيانة، أما المستأجر فيلتزم بإجراء الصيانة التأجيلية، وهي التي من شأنها الاستمرار في استعمال العين المؤجرة على النحو المخصص لها<sup>(142)</sup>. ولكن التساؤل الذي يُطرح في هذا الصدد هل أن عقود التأجير التمويلي تخضع لهذه القاعدة العامة أم أنها تميزت بأحكام خاصة؟ لما كان غرض المؤجر التمويلي الأساس هو التمويل، فإنه من المؤكد أن يحرص على عدم تحمل أي التزام من طبيعة فنية خاصة بالمأجور لذلك درجت شركات التأجير التمويلي على إدراج شرط صريح في العقد يعفيها من عبء صيانة المال المؤجر، ويحمل المستأجر الالتزام بصيانة المأجور نظراً لدوره في اختيار المال المؤجر واستلامه من المورد وفحصه ومعاينته والتأكد من مطابقته للمواصفات الفنية.

أما عن موقف التشريعات فقد أزم كلا المشرعين المصري والأردني المستأجر بصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة<sup>(143)</sup>. ويتم تنفيذ هذا الالتزام بموجب شرط تدرجه الشركة التأجير التمويلي في العقد تلتزم المستأجر بمقتضاه بإجراء الترميمات الضرورية حتى تضمن بقاء الأصل المؤجر صالحاً للغرض المخصص له. في حين ترك المشرعين الفرنسي واللبناني هذا الأمر لحرية التعاقد، إذ درجت عقود التأجير التمويلي النموذجية على تضمين العقد بنداً يعفي المؤجر من الالتزام بصيانة المأجور وملحقاته ويجعله على عاتق المستأجر<sup>(144)</sup>.

(137) - د. نجوى إبراهيم البديالي، مصدر سابق، ص 326.

(138) - أنظر: المادة (569) من القانون المدني المصري.

(139) - المادة (14/أ و ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(140) - Amrar,S;&Deghoui,i.(2020).Etude comparative entre le credit classique et leasing dans le financemnt des investissements:CAS de la BADRbanque(Doctoral dissertation, Unversite Mouloud Mammeri)

(141) - المادة (1/75) من القانون المدني العراقي والمواد (567) و(568) من القانون المدني المصري والمادة (681) من القانون المدني الأردني والمادة (547) من قانون الموجبات والعقود اللبناني والمادة (1719) وما بعدها من القانون المدني الفرنسي.

(142) - هاني دويدار، القانون التجاري (العقود التجارية، العمليات المصرفية، الأوراق التجارية، الإفلاس)، مصدر سابق، ص 234.

(143) - حيث نصت المادة (9) من قانون التأجير التمويلي المصري على أنه (يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها والتعليمات المتعاقد عليها...) وكذلك نصت المادة (10/ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008 (على يلتزم المستأجر بما يلي: 5- صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد الإيجار أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه).

(144) - د. عبد الحميد الأحديب، مصدر سابق، ص 93.

## الفرع الخامس

### الالتزام بنقل الملكية

يعدّ شراء الأصول المؤجرة عند نهاية مدة العقد أحد الخيارات التي يتمتع بها المستأجر في عقد التأجير التمويلي، وبالتالي يترتب على المؤجر التمويلي التزامه بنقل الملكية. لذا ذهب جانب من الفقه إلى اعتبار تمكين المستأجر من تملك الأصل المؤجر ركناً جوهرياً في عقد التأجير التمويلي، وبالتالي تكون شركة التأجير التمويلي ملزمة بنقل ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار التمويلي<sup>(145)</sup>. ويذهب أغلب الفقهاء إلى أن أساس هذا الالتزام هو وعد بالبيع من جانب واحد يلتزم به المؤجر التمويلي في مواجهة المستأجر في نهاية مدة العقد<sup>(146)</sup>. ولا ينشأ هذا التزام إلا بعد تنفيذ المستأجر لكافة التزاماته المفروضة عليه بموجب العقد<sup>(147)</sup> وبناءً على ذلك يكون المؤجر التمويلي ملزم بنقل ملكية المأجور خالياً من القيود والحقوق العينية التبعية التي تنقله إلى المستأجر في نهاية مدة العقد أو قبل انتهاء مدة العقد إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع الأقساط المتبقية ودفع ثمن التملك المتفق عليه وأعلن عن رغبته في شراء المأجور طبقاً للشروط المتفق عليها في عقد التأجير التمويلي<sup>(148)</sup>. ولكن ما مصير هذا الالتزام فيما لو تصرف المؤجر بالأصل المؤجر تصرفاً ناقلاً للملكية؟ أو ما مصير حقوق المستأجر في مواجهة المؤجر؟

يمكن القول أن حقوق المستأجر تبقى قائمة حتى لو تصرف المؤجر في محل عقد التأجير التمويلي، إلا أن موقف القوانين محل المقارنة يختلف حول مسألة التصرف في الأموال موضوع عقد الإيجار، فالمرشعين المصري والأردني أجازا للمؤجر التنازل عن عقد الإيجار إلى مؤجر آخر ولا يكون نافذ بحق المستأجر إلا من تاريخ اخطاره به<sup>(149)</sup> لذا لا تتأثر حقوق المستأجر وضماناته المترتبة على عقد التأجير التمويلي<sup>(150)</sup>. وكذا موقف المرشعين الفرنسي واللبناني فقد أجازا نقل ملكية الأموال موضوع عقد التأجير التمويلي إلى شخص آخر، ويبقى المؤجر ضامناً لالتزاماته التي نص عليها العقد ولا يؤثر ذلك على الحقوق والضمانات المقررة للمستأجر، غير أنه يجوز الاتفاق على خلاف ذلك كأن يوافق المستأجر على إعفاء المؤجر السابق من التزامه بضمان حقوق المستأجر<sup>(151)</sup>.

## الخاتمة

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود التي استحدثها الواقع التجاري لتلبية الحاجات الاقتصادية والمالية للمشاريع الإنتاجية، فهو وسيلة قانونية لتمويل الاستثمارات. ومن خلال بحثنا للمركز القانوني للمؤجر التمويلي توصلنا إلى عدد من النتائج تليها عدد من المقترحات، نستعرضها تباعاً فيما يأتي:

### أولاً: النتائج

1- تباينت التشريعات في موقفها من اشتراط شراء الأموال المؤجرة، فقد اشترط ذلك كل من المرشعين الفرنسي واللبناني، بينما لم يشترط ذلك كل من المرشعين المصري والأردني.

(145) - د. قري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص76؛ وكذلك د. هاني دويدار، عقد الإيجار التمويلي للمنقولات في ظل القانون اللبناني، مصدر سابق، ص145؛ وكذلك د. هاني دويدار، القانون التجاري (العقود التجارية، العمليات المصرفية، الأوراق التجارية، الإفلاس)، مصدر سابق، ص245.

(146) - د. جعفر محمد جواد الفضلي، مصدر سابق، ص141؛ وكذلك د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مصدر سابق، ص372.

(147) - د. نجلاء توفيق نجيب فليح، مصدر سابق، ص161؛ وكذلك د. قري عبد الفتاح الشهاوي، مصدر سابق، ص77.

(148) - د. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص221؛ فقد أجازت المادة (6/ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني للمستأجر تملك المأجور قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، وذلك مقابل تسديد كامل ما تبقى من بدل الإيجار.

(149) - المادة (15) من قانون التأجير التمويلي المصري، وكذلك المادة 6/12 من قانون التأجير التمويلي الأردني.. وللمزيد من التفصيل ينظر: د. نجوى إبراهيم البدالي، مصدر سابق، ص354؛ ود. بسام هلال مسلم الغلاب، مصدر سابق، ص250.

(150) - الفقرة الثانية من المادة (15) من قانون التأجير التمويلي المصري.

(151) - المواد (1 و2) من القانون الفرنسي رقم (66/455) لسنة 1966 والمادة الثانية من القانون اللبناني رقم (160) لسنة 1999.. وللمزيد من التفصيل ينظر: د. نادر عبد العزيز شافي، عقد اليزنغ، مصدر سابق، ص187.

- 2- بعض التشريعات محل المقارنة حددت مجالات استخدام عقد التأجير التمويلي وجعلها قاصرة على المجالات الإنتاجية دون الاستهلاكية كالقانون الفرنسي والمصري، بينما وجدنا أن كل من المشرعين اللبناني والأردني لم يتم حصر مجالات استخدام هذا العقد مما يبيح استخدامه في كافة المجالات الاستهلاكية إلى جانب المجالات الإنتاجية.
- 3- إن احتراف ممارسة نشاط التأجير التمويلي تقتصر على الأشخاص المعنوية، وهي في الغالب شركات أموال برأس مال لا يقل عن مقدار معين أو أحد المصارف المرخص لها ممارسة أعمال التأجير التمويلي.
- 4- اتضح لنا من خلال البحث أن مواقف التشريعات كانت مختلفة من حيث الخيارات المتاحة للمستأجر بعد انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي. فهناك من منح المستأجر الخيارات الثلاثة (شراء المأجور أو تجديد العقد أو رد الأموال المؤجرة)، بينما لم تمنح تشريعات أخرى المستأجر خيار تجديد عقد الإيجار كالقانون اللبناني. كما لاحظنا أن المشرع اللبناني قد قصر عمليات التأجير التمويلي على المنقولات دون العقارات على خلاف التشريعات الأخرى التي جاءت شاملة لكل من العقار والمنقول.
- 5- يتمتع المؤجر التمويلي بضمان فعال لاسترداد رأسماله المستثمر في عملية التمويل وهو حق الملكية، إذ يظل المؤجر محتفظاً بملكيته للأصول المؤجرة طوال مدة العقد كضمان ضد مخاطر إفلاس المستأجر.
- 6- تكاد تتفق التشريعات محل المقارنة على وجوب حصول المؤجر التمويلي على ترخيص مسبق لممارسة أعمال التأجير التمويلي، وإن اختلفت الجهة المانحة لهذا الترخيص من تشريع لآخر، باستثناء المشرع الأردني الذي لم يرد في القانون الجديد رقم (45) لسنة 2008 ما يشير لوجوب الترخيص المسبق على خلاف القانون الملغي رقم (16) لسنة 2002 الذي كان يشترط ذلك.
- 7- اشترطت التشريعات محل المقارنة قيد المؤجر التمويلي في سجل المؤجرين وجعلته شرطاً لممارسة نشاط التأجير التمويلي باستثناء المشرع الأردني الذي جعل القيد اختيارياً.
- 8- لاحظنا أن هناك خصوصية لبعض التزامات المؤجر التمويلي في ظل هذا العقد وإمكانية التحلل من بعض الالتزامات الأخرى مثل إمكانية تحويل المستأجر استلام الأموال المؤجرة من المورد مباشرة.

#### ثانياً: المقترحات:

- وعلى ضوء ما سبق تناوله من دراسة وتحليل في دراسة المركز القانوني للمؤجر التمويلي في القوانين المقارنة. نتقدم ببعض الاقتراحات التي نرى أن الأخذ بها يساهم في وضع تنظيم قانوني لهذا العقد بشكل عام، ووضع القواعد التي تنظم عمل المؤجر التمويلي بشكل خاص وهي:
- 1- نتمنى على المشرع العراقي التدخل واصدار قانون ينظم أحكام عقد التأجير التمويلي شاملاً للعقار والمنقول، وأن يكون قاصراً على المجالات الإنتاجية دون الاستهلاكية.
  - 2- تحديد الشكل القانوني للمؤجر التمويلي، وأن يكون محدد بشركات الأموال على أن لا يقل رأسماليها عن رأس مال معين، والسماح للمصارف بممارسة هذا النشاط كون أن نشاط التأجير التمويلي أقرب إلى عمليات الائتمان.
  - 3- إخضاع ممارسة نشاط التأجير لشروط الترخيص المسبق قبل المباشرة بممارسة هذه الأعمال للتأكد من قدرة المؤجر التمويلي من ممارسة هذا النشاط.
  - 4- وجوب العمل بنظام قيد المؤجرين في سجل خاص يُعد لهذا الغرض، تتولى مهام هذا السجل وزارة التجارة.
  - 5- الاستفادة من أحكام التشريعات محل المقارنة في تحديد التزامات المؤجر التمويلي لتجنب المشاكل التي واجهتها هذه التشريعات أثناء التطبيق العملي.

## المصادر

## أولاً: الكتب القانونية

- د. إلياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008.
- د. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.
- د. حمدي أحمد سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، 2011.
- د. طه محمد أبو العلا، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية بالتطبيق على سفن الحاويات، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005.
- د. علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1990.
- د. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، قانون التأجير التمويلي رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005.
- د. مي محمد عزت شرباش، النظام القانوني للتعاقد بنظام Boot، دون دار نشر، 2010.
- د. محمد علي أحمد البناء، القرض المصرفي - دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2006.
- د. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
- د. نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2004.
- د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998.
- د. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 1994.
- د. هاني دويدار، القانون التجاري (العقود التجارية - العمليات المصرفية - الأوراق التجارية - الإفلاس)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص 244.
- د. هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2001.

## ثانياً : القوانين

- القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 المعدل
- قانون التجارة العراقي رقم (30) لسنة 1984
- قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995
- قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.
- قانون التجارة اللبناني رقم (304) لسنة 1942
- قانون النقد والتسليف اللبناني رقم (13513) الصادر في 1963/8/1
- قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008
- القانون الفرنسي رقم 66-455 لسنة 1966.

## ثالثاً: البحوث والمقالات

- د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، تطورات حديثة في التأجير التمويلي، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.

- حبيب مزهر، الطبيعة القانونية لعقد الليزنج، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- د. جعفر محمد جواد الفضلي، عقود الإيجار التمويلي، بحث منشور في مجلة القانون المقارن، جمعية القانون المقارن العراقية، العدد (25) السنة 1999، ص132.
- د. عبد الحميد الأحذب، عقد الليزنج بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- صون كل عزيز عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي، بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، كلية القانون، جامعة كركوك، المجلد الأول، العدد الثالث، 2012، ص117.
- نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، مجلة رسالة الحقوق، المجلد الأول، العدد الأول، كلية القانون، جامعة كربلاء، 2009.
- نسرین سلامة محاسنة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، السنة الثانية والثلاثون، العدد الرابع، ديسمبر، 2008.
- د. هاني محمود دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- يوسف محمد نيرباني، عقد التأجير التمويلي، مقالة منشورة على شبكة المعلومات، متاح على العنوان الإلكتروني: [Algeriedroit,ahlamontada.com.t1334.top](http://Algeriedroit,ahlamontada.com.t1334.top)
- سعيد عبد الخالق، التأجير التمويلي، كأداة للتمويل – أبعاده وتقنياته، مقالة متاحة على شبكة المعلومات على العنوان: <http://www.aliahmed.com/forum/11638>
- مقالة منشورة على شبكة المعلومات، متاح على العنوان: <http://www.gatarshares.com/vb/showthread.php?>
- صون كل عزيز عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي، بحث منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، كلية القانون، جامعة كركوك، المجلد الأول، العدد الثالث، 2012.

#### رابعاً : المصادر الأجنبية

- \*Moussa,S.A.M.B(2012).LE DRoIT DU CREDIT-BAIL DANS L'ESPACE OHADA:ETUDE COMPARATIVE DES LOIS CAMEROUNAISEET SENEGALAISE
- \*Amrar,S,&Deghoui,l.(2020).Etude comparative entre le credit classique et leasing dans le financemnt des investissements:CAS de la BADRbanque(Doctoral dissertation, Unversite Mouloud Mammeri)
- \*Adair, &Berguiga,i.(2010). Lesfacteurs determinants de la performance sociale et de la performance financiere des instiutions de microfinance dans la region MENA:une analyse en coupe instantanee.Region et developpement , 32, 91-119.
- Chahed,S.,& Chebeb,F.(2016).le role du marche financier dans le financement des entreprises: etude comparative ,EGYPte,Marocet Tunisie (Doctoral dissertation , Universite Mouloud Mammeri).
- \*AKLI,(2022).Etude comparative: Banque Conventionnelle et Banque islamique Cas: Credit leasing (Idjar)(Doctorl dissertation,Uversite Mouloud Mammeri).
- \*TOUIMER,A.,& NOUREDDINE,A.(2023) les determinats du portefeuille a risqué des associations de microcredit au Maror. Alternatives Manageriales Economiques,5(1),140-157.