

ماهية عقد التأجير التمويلي

د. كريمة الطاهر الحاج
محاضر بكلية القانون - جامعة الزاوية

مقدمة :

يُعدُّ عقدُ التأجيرِ التمويلي تقنيةً حديثةً للتمويل، تتمثل فكرته في تمكين المستأجر "المشروع المستفيد" من الحصول على المُعدات والأجهزة، دون أن يتحمل تكاليف شرائها دفعة واحدة، وبطريقة تضمن حق المُموّل، عن طريق احتفاظه بملكية المأجور حتى الوفاء بالثمن، مما يُمكنه من استردادها بصفته مالكا لها، إذا توقف المستأجر أو امتنع عن دفع بدلان الإيجار.

وقد ظهر نظام التأجير التمويلي في البيئة التجارية كنظام حديث يُعبّر عن مدى التطور في هذه البيئة، فجاء ميلاده ليتلائم مع حاجة المشروعات التجارية والصناعية لتحقيق غايتها في الربح والاستثمار دون الدخول كثيراً في متاهات توفير رعوس أموال ضخمة أو تجميد جزء منها.

يبدو أن هذا العقد لا يزال في بداياته الأولى، ولم تتحدد معالمه بشكل واضح إذ أن مفهومه اختلف، نظراً لنشأته وتطوره في مجتمعات اقتصادية متغيرة، واختلاف كل تشريع عن الآخر.

ولقد أوردت عدد من الدول نصوصاً خاصة في قوانينها تتعلق بتعريف عقد التأجير التمويلي، حيث اختلف مفهومه من تشريع إلى آخر حسب الاحتياجات والظروف الاقتصادية للدولة.

ولما كان التمويل هو الضالة التي يسعى إليها جميع العاملين في مجال المشاريع الصناعية والتجارية سواء كان منهم شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، ظهر التأجير التمويلي كأحد الطرق التمويلية التي تستخدم لتمكين المشروع المستفيد "المستأجر" من الحصول على الأصول المختلفة، ونظراً لنشوء نظام التأجير التمويلي في بيئة مختلفة تماماً عن تلك التي تطور فيها، وباعتباره نظاماً حديثاً فقد اختلفت الآراء حول كيفية تحديد مفهومه، وبيان خصائصه، ونظراً للأهمية القصوى لعقد التأجير التمويلي في دفع العجلة الاقتصادية كان من الواجب البحث والتدقيق في ماهيته، وفقاً للخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: صور عقد التأجير التمويلي.

المبحث الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول: الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: الخصائص الخاصة بعقد التأجير التمويلي.

المبحث الأول

مفهوم عقد التأجير التمويلي

اختلفت التشريعات والفقهاء في تحديد مفهوم عقد التأجير التمويلي، ولم تتحدد معالمه بشكل واضح منذ البداية، لذلك بدأت بعض الدول في سنّ قوانين منظمة لهذا النشاط، وأقرت نصوصاً خاصة بتعريف عقد التأجير التمويلي وهو ما سنتناوله على التفصيل التالي:

المطلب الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي:

نظراً لإختلاف النظم القانونية التي أخذت به وتعدّد صورته ونماذجها، فإننا سنتعرض لتعريف عقد التأجير التمويلي في بعض التشريعات، ثم لتعريفه لدى الفقهاء لنصل إلى رأينا في التعريف السليم.

تعريف القانون الفرنسي لعقد التأجير التمويلي:

لقد عرّفت الفقرة الأولى من القانون رقم 66-455 الصادر بتاريخ الثاني من تموز سنة 1966م، والذي تم تعديله باللائحة رقم 837/67 الصادر بتاريخ الثامن والعشرين من تموز سنة 1967م التأجير التمويلي للمنقولات⁽¹⁾، بأنه "عمليات تأجير المعدات (التجهيزات)، أو أدوات العمل المُستَراة من قِبَل مشروعات (مؤجّر) بقصد إعادة تأجيرها مع بقائها مالكة لها عندما تعطي هذه العمليات أيّاً كان وصفها المستأجر إمكانية اكتساب ملكية هذه الأصول كلياً أو جزئياً، مقابل ثمن متفق عليه يراعى فيه الدفّعات التي تم الوفاء بها ولو في جزء منها)⁽²⁾."

كما عرّفه القانون الانجليزي بأنه "عقد بين المؤجّر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من المورد أو بائع بمعرفة المستأجر مستعملاً لها مقابل أجره معينة يتفق عليها خلال العقد"⁽³⁾.

وقد نصت المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995م على أنه: "في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتي:

- 1- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
- 2- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

- 3- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان المال قد آلت ملكيته من المؤجر إلى المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي⁽⁴⁾.
- ويقابل هذا النص في القانون المصري نص المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي الليبي رقم 15 لسنة 2010م والتي نصت بأن: (عقد التأجير التمويلي كل عقد يلتزم فيه المؤجر بأن يُمكنَّ المستأجر من الإنتفاع لمدة معينة ، لقاء أجر معلومة، بأي من الأموال التالية:

- 1- منقول مملوك للمؤجر ، أو تلقاه من المورد استناداً إلى العقد .
- 2- عقار مملوك للمؤجر .
- 3- أي عقار أو منقول تكون ملكيته قد آلت من المستأجر إلى المؤجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي بينهما.

وفي جميع الأحوال يجب أن تنتهي عقود التأجير التمويلي للمساكن لليبيين بالتملك وذلك باستثناء عقود التأجير التمويلي التي تُبرمها الشركات العامة والمصارف العامة".

ويُستشف من خلال النصوص السابقة أن كلاً من المُشرعَيْنِ المصري والليبي قد نصَّ على ثلاث صورٍ للإيجار التمويلي وهي: التأجير التمويلي للمنقولات، والتأجير التمويلي للعقارات، والتأجير التمويلي اللاحق، وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي نصَّ على صورتين الأولتين فقط، ويتميز المُشرعُ الليبي بأنه عرّف عقد التأجير التمويلي بشكلٍ واضحٍ وصريحٍ في الفقرة الأولى من المادة الثانية منه، وهذا ما لم يفعله المُشرعُ المصري، بيد أن المُشرعُ الليبي تناول تعريف التأجير

التمويلي بنفس طريقة تعريفه لعقد الإيجار العادي، حيث أنه لم يتضمن العناصر الأساسية لعقد التأجير العادي، حيث أنه لم يتضمن العناصر الأساسية لعقد التأجير التمويلي كالوعد بالبيع عند انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي وغيرها من العناصر⁽⁵⁾.

كما يلاحظ أن المُشَرَّعَيْنِ المِصْرِيِّ والليبي لم يشترطاً مُسبقاً شراء الأصل المؤجر قبل التأجير، ولهذا اعتُبر كل منهما التأجير تمويلياً، سواء كنت المنقولات مملوكة للمؤجر أو تلقاها المورد استناداً إلى عقد من العقود⁽⁶⁾.

وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي اشترط ذلك، كما تبين لنا في نصوص المُشَرَّعِ المِصْرِيِّ والليبي سألقة الذكر أنهم لم يشيروا لا من قريب ولا من بعيد إلى خيار التملك للمستأجر في نهاية مدة العقد مع احتساب ما تم دفعه من أجره عند تحديد ثمن المبيع⁽⁷⁾.

كما نص قانون التأجير التمويلي المصري⁽⁸⁾ أن يكون المال لازماً لمباشرة أي نشاط إنتاجي سُلعي أو خدَمي، ومن هنا نُسْتَشْفُ أن المُشَرَّعِ المِصْرِيِّ يتفق مع المُشَرَّعِ الفرنسي الذي اشترط في المنقولات أن تكون معدات أو أدوات عمل، وأن تكون العقارات مخصصة لأغراض إنتاجية أو خدمية، وهذا بعكس المُشَرَّعِ الليبي الذي لم يُنصَّ على أن تكون الأصول محل العقد لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي أو خدَمي⁽⁹⁾.

ولا يفوتنا في هذا المقام استعراض الآراء الفقهية بشأن تعريف التأجير التمويلي، حيث تبين لنا أن الفقه متفق على تعريف عقد التأجير التمويلي من الناحية الاقتصادية بأنه من عمليات التمويل؛ حيث تقوم شركات التأجير التمويلي بتمويل المشروعات التجارية والصناعية في صورة أدوات الإنتاج، من خلال إمداد المشروعات بالآلات، أو الأصول الرأسمالية التي تحتاج إليها، أما لإقامتها، أو لزيادة إنتاجها أو لتجديدها⁽¹⁰⁾.

بيد أن الإشكالية بين الفقهاء تدق بشأن تعريف عقد التأجير التمويلي من الناحية القانونية، حيث ذهب جانب من الفقهاء إلى تعريفه: بأنه: "نظام قانوني مركب يتكون من بعض القواعد القانونية المستمدة من الأشكال التقليدية للعقود التجارية، ويتسم هذا النظام ببعض الخصائص المستمدة من مزج القواعد القانونية⁽¹¹⁾".

وهناك جانب آخر من الفقهاء ذهب للقول بأن عقد التأجير التمويلي هو: "طريقة تمويل للاستثمارات المنتجة، والتي تندمج في عملية قانونية مركبة"⁽¹²⁾. وقد اتجه جانب آخر للقول بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر، لمدة محددة، منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد، أو عقارات أو منشآت يقيمها على نفقته الخاصة بقصد تأجيرها للمستأجر مقابل قبعة إجارية على أن يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، والذي يراعى في تحديده مبالغ الأجرة التي أدها خلال مدة العقد"⁽¹³⁾.

وختاماً يمكننا القول بأن عقد التأجير التمويلي عقد إيجار ذو طبيعة خاصة حيث يلتزم فيه المؤجر (شركة التأجير التمويلي) بتمكين المستفيد من الحصول على أموال منقولة أو عقارية تتماشى بكل تأكيد مع طبيعة نشاط المستأجر (المشروع المستفيد) وبناء على طلب الأخير، والجدير بالذكر أن هذه الأموال قد تكون مملوكة لشركة التأجير التمويلي وقد تتعاقد الشركة من أجل توفيرها على أن تقوم بتسليمها مباشرة إلى المستأجر (المشروع المستفيد)، وقد يتسلمها المستأجر بناء على وكالة صادرة الشركة على أن يقوم المستأجر بأداء بدلات الإيجار خلال المدة اللازمة لإستهلاك الأموال محل العقد، مع عدم قابلية العقد للإلغاء خلال مدته بحيث يكون للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر نهاية مدة العقد مقابل ثمن يحدد في العقد.

المطلب الثاني: صور عقد التأجير التمويلي:

سنتطرق في هذا المطلب لصور التأجير التمويلي في كل من التشريع الفرنسي والتشريع المصري والتشريع الليبي على النحو التالي:

- صور عقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي: لقد تفرّع عن صور عقد التأجير التمويلي ثلاثة أنواع سنتطرق فيها للتأجير التمويلي أولاً ثم نتعرف على التأجير التمويلي العقاري وختاماً نلقي الضوء على التأجير التمويلي اللاحق.

أولاً- التأجير التمويلي للمنقولات:

كما سبق الذكر فإن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم (66-455) بتاريخ 2 يوليو 1966م عرّفت التأجير التمويلي للمنقولات، ويتضح من هذا التعريف أن المشرع

الفرنسي أوجب أن تكون المنقولات محل عقد التأجير التمويلي مُخصصة لأغراض مهنية، وجعل العلاقة بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر ذات طبيعة إيجارية⁽¹⁴⁾.

ما يلاحظ على هذا التعريف خلوّه من ذكر بعض العناصر المميزة لعقد التأجير التمويلي ، مثل عدم قابلية العقد للإلغاء، وخيار المستأجر بتجديد العقد⁽¹⁵⁾، كما اشترط المُشرع الفرنسي سبقاً شراء شركة التأجير التمويلي للأصل الإنتاجي من أجل تأجيره إلى المشروع المستفيد⁽¹⁶⁾. وفيما يتعلق بطبيعة الأموال المنقولة فقد تكون معدات إنتاجية أو أدوات عمل، ويخرج من دائرة المعدات الإنتاجية للمنقولات التي يستخدمها المستأجر في تسيير حياته الشخصية من ذلك مثلاً السيارات والمفروشات⁽¹⁷⁾.

ثانياً- التأجير التمويلي للعقارات:

لقد عرفت المادة الأولى من القانون رقم 66-455⁽¹⁸⁾ في فقرتها الثانية التأجير التمويلي للعقارات بأنه: "عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية، والتي يتم شراؤها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة)، أو يتم بناؤها لحساب وصالح المشروع المستفيد، وهذه العمليات أياً كانت طبيعتها القانونية فإنها تعطي للمستأجر إمكانية اقتناء كل أو بعض الأموال المؤجرة، ويتم ذلك في مقابل السعر المتفق عليه في موعد أقصاه انتهاء مدة الإيجار، سواء كان ذلك تنفيذاً لوعده منفرداً بالبيع، أو كان عن طريق الكسب المباشر، أو غير المباشر للأرض التي تقام عليها العقارات المؤجرة، وإما عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون"⁽¹⁹⁾.

يُستشف من التعريف السابق أن عمليات التأجير التمويلي العقاري عبارة عن تأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض مهنية، يتم شراؤها بواسطة المؤسسات المالكة (المؤجرة)، أو يتم بناؤها لصالح المشروع المستفيد، وهذه العمليات تُعطي للمستأجر إمكانية اكتساب ملكية كل أو بعض الأصول عند انتهاء العقد في مقابل سعر يتم الاتفاق عليه، إما من خلال تنفيذ وعد منفرد بالبيع⁽²⁰⁾. وأما من خلال الاكتساب المباشر أو غير المباشر لملكية الأرض التي تقام عليها العقارات، وإما عن طريق انتقال ملكية العقارات التي تقام على أرض تعود ملكيتها للمستأجر بقوة القانون⁽²¹⁾.

وبناءً عليه فإن صورة التأجير التمويلي للعقارات تتمثل في تأجير عقارات مخصصة لأغراض مهنية ، كالمصانع والمباني لغايات المعارض والمخازن والمحال والمؤسسات الحرفية، وهذا يعني استبعاد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي أو غير المخصصة لغرض مهني، كما يُشترط فيها ملكية المؤجر للعقارات سواء عن طريق شرائها من الآخرين بأن تكون العقارات قائمة ومكتملة، وأنشئت لحساب غير المؤجر، ثم قام المؤجر بشرائها، ومن ثم تأجيرها، أو أن تكون العقارات قد تم بناؤها بطلب من المؤجر ولحسابه بقصد تأجيرها للمستأجر، وفي نهاية مدة العقد يكون للمستأجر تملك العقارات بإحدى هذه الطرق:

- أ- وعد منفرد بالبيع يُقيد حرية المؤجر دون المستأجر.
- ب- الاكتساب المباشر وغير المباشر للعقار.
- ج- عن طريق انتقال الملكية بقوة القانون⁽²²⁾.

ثالثاً- التأجير التمويلي اللاحق:

هذه الصورة فرضها الواقع العملي الفرنسي والذي انشقت منه صورة أخرى للتأجير وهي التأجير التمويلي المرئى، لأن المشرع الفرنسي لم ينص على صورتين فقط للتأجير التمويلي وهي التأجير التمويلي للمنقولات والتأجير التمويلي للعقارات، وتتحقق صورة التأجير التمويلي اللاحق في أن يقوم أحد المشروعات الذي اكتسب من قبل ملكية الأموال المستثمرة ببيع هذه الأموال إلى شركة التأجير التمويلي، حيث يقوم مرة أخرى باستئجار هذه الأموال من الأخيرة وفقاً للشروط المتعارف عليها في عمليات التأجير التمويلي التقليدية، ويعتبر وسيلة لحصول المشروعات على السيولة النقدية التي تحتاجها، وذلك باحتفاظ المشروع المستفيد بحق استعمال الأصل الانتاجي المبيع بمقتضى عقد يتم توقيعه مع شركة التأجير التمويلي⁽²³⁾.

وعليه فإن التأجير التمويلي اللاحق هو عقد ثنائي دون تدخل طرف ثالث، ويكون للمستأجر إما تملك الأصل في نهاية مدة العقد، أو تجديده، أو رد الأموال إلى شركة التأجير التمويلي⁽²⁴⁾، وهذا القول أدى إلى احتدام الجدل الفقهي في فرنسا حيث رفض البعض اعتباره صورة من صور التأجير التمويلي، وذلك لأن تنفيذه يتم بتدخل طرفين فقط، هما:

المستأجر (المشروع المستفيد)، والمؤجر (شركة التمويل الإيجاري)، وهذا يعني اختفاء دور الشركة كوسيط مالي، وظهور طابعها المتمثل في الائتمان الذي تعطيه الشركة للمشروع المستفيد في صورة ثمن شراء الأصل الذي تدفعه للأخير (25).

ولكن الاتجاه الغالب في الفقه الفرنسي ذهب إلى أن التأجير التمويلي اللاحق تطبيقاً للتأجير التمويلي الخاضع لأحكام قانون 1966 إذا توافرت شروط تطبيقه، وكان حُجة هذا الاتجاه أن المشرع الفرنسي وإن لم يُقْم بتعريف التأجير التمويلي اللاحق إلا أنه في تعريفه للتأجير التمويلي بشكل عام اشترط أن يكون المال المؤجر قد سبق شراؤه من شركة التأجير التمويلي، ولكنه لا يشترط بالضرورة شراؤه من الغير وبالتالي لا ينفي شراء الأصل من المستأجر (المشروع المستفيد) نفسه اعتبار التأجير التمويلي اللاحق من قبيل التأجير التمويلي، وهذا ما اعتمده القضاء الفرنسي أيضاً، حيث ذهبت محكمة النقض الفرنسية في حُكم لها إلى تعريف التأجير التمويلي اللاحق بأنه: "قرضٌ مضمون برهنٍ واردٍ على إحدى المعدات لا يتخلى بموجبه المقترض عن حيازة هذه المعدة" (26).

رابعاً - التأجير التمويلي المرتد:

تتحقق صوة التأجير التمويلي للضرر المرتد في الحالة التي تُبرم فيها إحدى المشروعات التي تحترف تأجير الآلات والمعدات الإنتاجية لعملائها عقداً مع شركة التأجير التمويلي، وبموجب هذا العقد تقوم الأولى بنقل ملكية الآلات أو المعدات إلى شركة التأجير التمويلي في مقابل الحصول على ثمنها، وتحتفظ بحقها في إعادة تأجيرها لعملائها، وفي مقابل ذلك يلتزم المشروع (المستفيد) بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليه خلال مدة لا تقبل الإلغاء، مع إمكانية تملك المعدات في نهاية مدة الإيجار.

ويُستشف من ذلك أن التأجير التمويلي المرتد ما هو إلا صورة من صور التأجير التمويلي اللاحق؛ لأنه في كلا الفرضين يقوم المستأجر (المشروع المستفيد) ذاته ببيع الأول المؤجرة إلى شركة التأجير التمويلي، كما يحصل المستأجر على السيولة النقدية اللازمة، بينما تمتلك شركة التأجير التمويلي الأصول المؤجرة وتسمح للمشروع المستفيد الانتفاع بها وتملكها نهاية العقد، وبناء عليه متى كان محل التأجير التمويلي معدات إنتاجية أو أدوات عمل فإنه يخضع لأحكام قانون

1966م، كما أن منح المستأجر حق تأجير المعدات لعملائه يعتبر من العناصر الجوهرية في التأجير التمويلي المرتد⁽²⁷⁾.

صور عقد التأجير التمويلي في التشريع المصري والليبي:

لقد نصَّ كلٌّ من المُشَرِّعِ المصري والليبي على ثلاثِ صورٍ للتأجير التمويلي سنتطرق لهم على التفصيل التالي:

أولاً- التأجير التمويلي للمنقولات:

عرّف المشرع المصري التأجير التمويلي للمنقولات في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995م بالآتي: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر".

بينما عرف المُشَرِّعِ الليبي التأجير التمويلي للمنقولات في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون التأجير التمويلي الليبي رقم (15) لسنة 2010م على أنه: "منقولٌ مملوكٌ للمؤجر أو تلقاه من المورد استناداً إلى العقد".

ومن خلال استعراض هذه النصوص القانونية نجد أنه وعلى عكس المُشَرِّعِ الفرنسي لم يشترط المُشَرِّعَانِ الليبي والمصري سبق شراء الأصول من المورد أو المُنتِج بقصد تأجيرها تأجيراً تمويلياً، وإنما اعتبروا التأجير تمويلياً سواء كانت المنقولات مملوكة من قِبَلِ المؤجر، أو تلقا من المورد استناداً لعقد من العقود⁽²⁸⁾، وذلك لتوسيع قاعدة الملكية، وتنفيذ سياسة الخصخصة، وإصلاح الاقتصاد.

ثانياً- التأجير التمويلي للعقارات:

عرّف المُشَرِّعِ المصري التأجير التمويلي للعقارات في الفقرة الثانية⁽²⁹⁾ من المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995م بأنه: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد".

بينما نصت الفقرة الثانية من قانون التأجير التمويلي الليبي على أنه: "عقار مملوك للمؤجر".

تتحقق صورة التأجير التمويلي للعقارات في حالة المشروعات التي تحتاج إلى عقاراتٍ أو منشآت تزاول فيها نشاطها، ولا تملك الأموال اللازم لشراء أو إقامة هذه المباني فتَلجأ إلى أحد مشروعات التأجير التمويلي وتطلب منه توفير المنشآت⁽³⁰⁾، والفرص هنا لا يخرج عن إحدى الحالات الآتية:

أ- أن يكون المؤجر مالكا للعقارات، أو المنشآت فيعمل على تأجيرها للمستأجر بشرط متفق عليها ببذلٍ محدد، وهذه المنشآت تكون مُقامة على أرضٍ مملوكة له، أو يبنها عليها إذا طلب المستأجر ذلك⁽³¹⁾.

ب- أن يكون المستأجر مالكا للأرض، ويطلب من المؤجر أن يبني عقارات، أو منشآت على أرضه ثم يستأجرها منه⁽³²⁾.

ج- ألا تكون المباني أو المنشآت مملوكة من قَبْل لمشروع التأجير التمويلي (المؤجر) وفي هذه الحالة يُبرم عقد التأجير التمويلي بين الطرفين ويتعهد فيه المؤجر بتوفير الأرض وإقامة المنشآت والمباني عليها، وتأجيرها له نظير أجره معينة⁽³³⁾.

ويتبين لنا من خلال ما تقدم أن كلاً من المُشرِّعَيْنِ المِصري والليبي لم يُحددا في تعريف التأجير التمويلي العقاري طبيعة العقارات أو المنشآت التي يرد عليها التأجير التمويلي، إلا أن المُشرِّع المِصري اشترط أن يكون العقار لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سِلعي أو خَدمي عند تعريفه للمال المؤجر في المادة الأولى، لذا فهو لا يختلف مع المُشرِّع الفرنسي في ذلك، والمُشرِّع الليبي لم يُنص في الفقرة الثانية من المادة الثانية على العقارات التي يقيمها المؤجر على نفقته ثم يقوم بتأجيرها للمستأجر وفقاً للأوضاع التي يحددها العقد؛ إلا أن هذه العقارات يمكن أن تكون محلاً لعقد تأجير تمويلي، لذلك نهيب بالمُشرِّع الليبي إعادة النظر في الفقرة السادسة من المادة الأولى والأخذ بما اخذ به المُشرِّع المصري.

ثالثاً- التأجير التمويلي اللاحق:

لقد أورد المُشرِّع المصري هذه الصورة في الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995م، والتي نصّت على أنه: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد

يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي⁽³⁴⁾، بينما نص المُشرِّع الليبي على هذه الصورة في الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم 15 لسنة 2010م على أنه: "أي عقار أو منقول تكون ملكيته قد آلت من المستأجر إلى المؤجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي بينهما".

وتتحقق صورة التأجير التمويلي اللاحق عندما يكون أحد المشروعات الإنتاجية بحاجة إلى سيولة نقدية، ولم يجد طريقة للحصول عليها، ولا يستطيع أن يبيع أصولها التي يمارس بها نشاطها، وفي هذه الحالة يمكن للمشروع أن يُبرم عقد تأجير تمويلي مع أحد مشروعات التأجير التمويلي⁽³⁵⁾: بحيث يتضمن بيع أصول المشروع الأول للأخير، وبالتالي يحصل على ثمنها، بالمقابل نظراً لحاجته للأصول يشترط في عقد بيع الأصول على مشروع التأجير التمويلي أن يقوم بتأجيره له (المشروع المستفيد).

ويعتبر هذا شرطاً واقفاً في عقد البيع المُبرم بين المشروع البائع ومشروع التأجير التمويلي⁽³⁶⁾، فيحتفظ المشروع البائع بحيازته للأصل، إلا أن حيازته له بوصفه مستأجراً وليس مالكاً، ويكون للمشروع المستفيد في نهاية مدة الإيجار تملك الأصل المؤجر إذا أعمل خيار الشراء، كما أن البيع المقترن بالإيجار سمح للبائع (المستأجر) بالحق في إعادة الاستئجار، وبالتالي يساعده على التخلص من المخزون والحصول على الأموال التي تدعمه في تنمية استثماراته⁽³⁷⁾.

وختاماً يمكننا القول بأن كلاً من المُشرِّعَيْن المِصْرِيِّ واللِّيبِيِّ نصّاً بصورة مباشرة على التأجير التمويلي اللاحق، على خلاف المُشرِّعِ الفرنسي الذي لم يُنص عليه صراحة كما تبين لنا من خلال النصوص الفاتئة.

المبحث الثاني خصائص عقد التأجير التمويلي

ظهر عقد التأجير التمويلي كأحد عقود التمويل التي يستعملها التجار في تجارتهم والتي توفر لهم الائتمان الذي يتطلعون إليه، فهو وسيلة قانونية تمويلية من وسائل الاستثمار؛ إذ أنه يوفر للمشروعات الاقتصادية المتوسطة والصغيرة فرصة لتمويل احتياجها من الأصول، ولذلك فإن التأجير التمويلي يعمل على تشجيع الاستثمار، كما أنه يوفر للمشروعات الضخمة التمويل اللازم،

وخاصة تمويل استثمارات المشروعات الصناعية والتجارية، فهذا العقد مركب؛ لأنه يتكون من عناصر تعاقدية اندمجت فيما بينها وكونت هذا التنظيم القانوني⁽³⁸⁾، وبطبيعة الحال شأنه شأن أي عقد آخر يتسم بجملة من الخصائص سنعرضها في هذا المبحث على التفصيل التالي:

المطلب الأول: الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: الخصائص الخاصة بعقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول: الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي:

من استقراء نصوص التشريعات المقارنة التي نظمت عمليات التأجير التمويلي، وبعد تحديد مفهومها وصورها توصلنا إلى أن لعقد التأجير التمويلي جملة من الخصائص العامة يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1- عقد التأجير التمويلي عقد ملزم للجانبين:

كما هو معلوم فإن العقد الملزم للجانبين هو ذلك العقد الذي يُنشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين⁽³⁹⁾، وبعبارة أخرى فإن كل من طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) **يَعُدَّان في الوقت نفسه دائماً ومدنياً للطرف الآخر**، فإذا أخلَّ أحدهما بتنفيذ التزامه يعطي للطرف الآخر الحق في التمسك بالدفع بعدم التنفيذ أو فسخ العقد⁽⁴⁰⁾، وهذا ما أكدته.

والجدير بالذكر أن كلا من القانون المصري رقم 95 لسنة 1995م للتأجير التمويلي المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001م، وكذلك القانون الليبي رقم 15 لسنة 2010م للتأجير التمويلي حيث رتباً عدة التزامات متقابلة في ذمة كل من المستأجر والمؤجر منها:

نص قانون التأجير التمويلي الليبي على أن "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها، ووفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، والتعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات الواجب مراعاتها سواء كانت محددة بواسطة أو بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول⁽⁴¹⁾."

وفي مقابل هذا نصَّ قانون التأجير التمويلي الليبي على أن يلتزم المستأجر بما يلي:

1- استعمال المال المؤجّر بما يتفق مع الأغراض التي أعدّها وفقاً للأصول المتعارف عليها،
والمواصفات الفنية المحددة.

2- صيانة المال المؤجّر وإجراء الإصلاحات لإبقائه على الحالة التي سلّم بها مع مراعاة
طبيعة المال المؤجّر⁽⁴²⁾.

أما المؤجّر فيترتب عليه جملة من الإلتزامات ومن بنيتها على المؤجّر أن يتمتع من كل ما
من شأنه أن يؤدي إلى تعرض المورّد، أو المقاول، أو الغير للمستأجر بما يمنعه من انتفاعه
بالمال المؤجّر⁽⁴³⁾.

2- عقد التأجير التمويلي عقد زمني:

العقد الزمني هو الذي يكون فيه الزمن عنصراً جوهرياً، وبعبارة أخرى فهو العقد الذي
يتدخل فيه الزمن لقياس محله⁽⁴⁴⁾، فالمنفعة المُنوَّحة من هذا العقد لا يمكن تقديرها إلا بعدة معينة،
كعقد الإيجار؛ حيث يُحال إلى الزمن لتعيين أداءات المتعاقدين⁽⁴⁵⁾.

فمعرفة العقد من العقود الزمنية أو الفورية لها أهمية كبيرة؛ لأن العقد الزمني إذا نُفِّذَ تنفيذاً
نهائياً لا يمكن الرجوع منه؛ لأن ما فات من الزمن لا يعود⁽⁴⁶⁾.

أما العقد الفوري لا يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، وإذا نُفِّذَ في جزء منه جاز الرجوع فيما
تم تنفيذه؛ لأن الفسخ تنسحب آثاره على الماضي في العقد الفوري بينما لا ينسحب أثره على
الماضي في العقد الزمني، إذ إن مدة عقد التأجير التمويلي يتم تحديدها بناء على العمر
الاقتصادي للأصول محلي عقد التأجير التمويلي⁽⁴⁷⁾، والسؤال الذي يتبادر للذهن الآن هل عقد
التأجير التمويلي عقد زمني؟

هناك رأي في القانون الفرنسي يرى بأن عقد التأجير التمويلي من عقود الإيجار أي من
عقود المدة "الزمنية" ويترتب على ذلك أنه في حالة فسخ العقد تسترد شركة التأجير التمويلي
الأصل المملوك لها، عن عاتق المستفيد وإلزامه بدفع أقساط الأجرة التي لم تحل بعد، أما بالنسبة
لأقساط الأجرة التي تكون استحققت قبل فسخ العقد فإنها تعد ملكاً خالصاً لشركة التأجير التمويلي
وذلك لانعدام الأثر الرجعي لفسخ⁽⁴⁸⁾.

بينما ذهب رأي آخر إلى أن عقد التأجير التمويل ليس عقداً زمنياً؛ فهو من عقود المدة في جانب ، ومن العقود الفورية في جانب آخر⁽⁴⁹⁾، أي أنه إذا لم يكن المستأجر قد تحصل على منفعةٍ تقابل المبالغ التي أداها، تعين العودة للقواعد العامة التي تجعل للفسخ أثر رجعي⁽⁵⁰⁾.

ومن وجهة نظرنا فإن عقد التأجير التمويلي من العقود الزمنية؛ وذلك لأن المُشَرِّع الليبي نصَّ على أن يُعدَّ العقد مفسوخاً، من تلقاء نفسه ودون حاجة إلى إنذار في أي من الحالات الآتية:
1- مرور سِتِّينَ يوماً على الموعد المتفق عليه في العقد لأداء الأجرة، دون أن يقوم المستأجر بسدادها، ما لم يُنص في العقد على خلاف ذلك.

2- اتخاذ إجراءات التصفية ضد المستأجر، إذا كان شخصاً اعتبارياً سواء كانت تصفيته إجبارية أو اختيارية، ما لم تكن بسبب الاندماج، وبشَرط عدم الإخلال بحقوق المؤجِّر المنصوص عليها في العقد.

3- وفاة المستأجر ما لم يطلب الورثة استمرار تنفيذ العقد، خلال سِتِّينَ يوماً من تاريخ الوفاة.
4- وفاة الشريك المتضامن، إذا كان المستأجر شركة أشخاص، ما لم يطلب باقي الشركاء الاستمرار في تنفيذ العقد، خلال سِتِّينَ يوماً من تاريخ الوفاة.

5- إشهار إفلاس المستأجر، وفي هذه الحالة لا يدخل المال المؤجر، في أموال التفليسية ولا في الضمان العام للدائنين...".

وذلك طبقاً لنص المادة السابعة عشر من قانون التأجير التمويلي الليبي رقم 15 لسنة 2010م، وتقابلها المادة التاسعة عشر من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995م، حيث نصت كل من المادتين على عدم الحاجة إلى الإعدار، إذا تأخر المستأجر (المشروع المستفيد) في تنفيذ التزامه؛ لأن ما فات من الزمن لا يمكن أن يعود، وهذا لا يكون إلا إذا كان العقد زمنياً.

3- عقد التأجير التمويلي من عقود المعارضة:

عقد المعاوضة هو الذي يأخذ فيه كل عقد من المتعاقدين مقابلاً لما يعطي⁽⁵¹⁾، فالمؤجر يقوم بتمويل المستفيد بالأجهزة، أو الآلات، أو العقارات في سبيل الحصول على بدل الإيجار، بالإضافة إلى هامش ربح في مقابل استخدام المستأجر المستنفع بالعقد المأجور لتحقيق أغراضه

وتحقيق الربح، فهو يقوم لتسديد بدلات الإيجار لتسديد ثمن محل عقد التأجير التمويلي، ومن ثمّ ممارسة خيار التملك لمحلّ العقد⁽⁵²⁾.

4- عقد التأجير التمويلي عقد مسمى:

العقد المُسمّى هو العقد الذي اهتم به القانون وخصّص له اسماً معيناً، وبالتالي تنطبق عليه الأحكام التي تخصّ كل عقد منها وارد في القانون المدني، ولا يرجع للقواعد العامة إلا إذا لم يرد نصّ في الأحكام المخصصة لهذه العقود⁽⁵³⁾.

اما العقود غير المُسمّاة هي التي لم يضع لها المُشرّع تنظيمًا خاصا بها، ولم تحظى بإسم معين، وبالتالي تخضع في تكوينها وآثارها للقواعد العامة التي تقررت لجميع العقود. وعقد التاجر التمويلي يعتبر عقداً غير مُسمّى في الدول التي لم تنظمه قوانينها، بينما يعتبر عقداً مسمى وذلك في البلاد التي سنّت تشريعات بخصوص التأجير التمويلي، كالتشريع المصري الذي نظم أحكامه بموجب القانون 15 لسنة 1995م والتشريع الليبي الذي نظم أحكامه بموجب القانون رقم 15 لسنة 2010م.

5- عقد التأجير التمويلي عقد غير شكلي:

العقد الشكلي هو ما يجب لإنعقاده بالإضافة إلى التراضي اتباع قالب شكلي خاص بوجبه القانون، فالرضا وحده لا يكفي لانعقاد التصرف⁽⁵⁴⁾، وهذا الشكل أكثر ما يكون ورقة رسمية يدون فيها العقد، والغرض من تطلب الشكلية هو حماية المتعاقد وتبصيره بخطورة التصرف الذي يجري أو حماية الغير⁽⁵⁵⁾.

وعقد التأجير التمويلي لا يمكن اعتباره من العقود الشكلية⁽⁵⁶⁾؛ لأن كلاً من المُشرعين المصري والليبي لم يُنصّ على شكل معين.

ولكن هذا لا ينفي ضرورة كتابة عقد التأجير التمويل خطياً، لكي يتم تنظيم بيانات العقد وأي تغيير يطرأ عليها، وذلك حتى يستطيع المؤجر أن يحتج بالعقد في مواجهة غير المتعاقدين، وحتى نستطيع حماية غير المتعاقدين من الوقوع في فهم خاطئ للوضع الظاهر عند حيازة

المستأجر للمال، وتملكه له، ومنحه ائتمانا اعتماداً لذلك⁽⁵⁷⁾؛ حتى إذا تعامل مع أحد أطرافه كان على بيينة من أمره.

وبالنظر لنصّ المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي المصري، والتي تقابلها المادة التاسعة عشر من قانون التأجير التمويلي الليبي إذ نصت الأخيرة "تعد اللجنة الشعبية العامة للصناعة والاقتصاد والتجارة سابقاً" وزارة الاقتصاد حالياً سجلاً لقيد المؤجرين ، وسجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلي، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الجهة المختصة ، بمنح أذن مزاولة نشاط التأجير التمويلي والرقابة عليه، وأحكام وشروط وإجراءات القيد في سجل المؤجرين، وسجل عقود التأجير التمويلي، والبيانات والمستندات والأوراق التي يتطلبها القيد، وإجراءات تعديل القيد أو الغائه، ورسوم إجراء القيد أو تعديله، ورسوم استخراج صورة من أيهما ولا تسري الأحكام الخاصة بشروط سجل المؤجرين على المصارف المرخص لها بمزاولة نشاط التأجير التمويلي".

وما يُستشفُّ أن كلا من المُشرِّعَيْنِ المِصري والليبي لم يُنصَّ على كتابة عقد التأجير التمويلي، بالرغم من أهمية كتابته للأسباب سالفه الذكر، لذلك فإننا نُهيبُ بكلِّ من المُشرِّعَيْنِ المِصري والليبي أن يُنصَّ على كتابة عقد التأجير التمويلي للمحافظة على مصالح الجميع.

المطلب الثاني

الخصائص الخاصة بعقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل تمويل الاستثمار⁽⁵⁸⁾؛ حيث يزِيل عن كاهلِ المستأجر مشكلة توفير المال من أجل الحصول على الأصول التي يحتاجها لمشروعه، فضلاً عن أنه يعتبر من العقود الحديثة نسبياً، والتي نظمها المُشرِّع بأحكامٍ خاصة، وهذا بالضبط ما جعله يتمتع بخصائص خاصة سنتناولها على التفصيل التالي:

1- تجارية عقد التأجير التمويلي:

يعتبر عقد التأجير التمويلي في القانون الفرنسي عقداً تجارياً بالنسبة للمؤسسة المالية، حيث **اقتصرت** المادة الثانية من القانون سنة 1966م المعدل بالأمر الصادر عام 1967م بإبرام هذا النوع من العقود وعمليات التأجير التمويلي على البنوك والمؤسسات المالية التي تخضع للنظام القانوني للبنوك⁽⁵⁹⁾.

وهذا ما أكدته المادة الثالثة من القانون رقم 46 لسنة 1984م الذي يتعلق بنشاط ورقابة مؤسسات الائتمان في فرنسا، حيث بيّن أن عمليات التأجير التمويلي شبيهة بعمليات الائتمان، وهذه الأخيرة تعتبر من أعمال البنوك وفقاً لنص المادة 211 من القانون رقم 46 لسنة 1984م⁽⁶⁰⁾. فهذا العقد طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من قانون التجارة المصري الجديد يعتبر عملاً تجارياً في حالة شراء المعدات المنقولات بهدف تأجيرها للاستعمال أو بيعها، فإذا لم يكن شراء المعدات سابقاً على التأجير رغم أن المشرّع المصري يَعتَبره تأجيراً تمويلياً فإن العقد لا يُعتبر تجارياً طبقاً للمادة السابقة إلا إذا كان المؤجر تاجراً⁽⁶¹⁾.

وبالنسبة للمشرّع الليبي فقد نصّ على أن عمليات شراء السلع، أو غيرها من المنقولات المادية أو غير المادية بقصد بيعها عينا، أو بعد صنعها، أو تحويلها، أو لتأجير ما يصلح للتأجير منها تُعدّ أعمالاً تجارية وذلك في كل من الفقرة الأولى والثانية من المادة (409) من القانون رقم 23 لسنة 2010 بشأن النشاط التجاري الليبي، كما اعتبر عمليات المصارف من الأعمال التجارية وذلك في الفقرة السادسة من نفس القانون، كما ان القانون رقم (1) لسنة 2005م بشأن المصارف اعتبر عمليات التمويل التأجيري من الأعمال والأنشطة المصرفية⁽⁶²⁾.

كما أن ما تقوم به شركة التأجير التمويلي تتوافر فيه معايير العمل التجاري: "معياري المضاربة، ومعياري التداول، ومعياري المقابلة" أما بالنسبة للمستفيد فإذا كان تاجراً فإن العقود التي يبرهما من أجل تجارته تعتبر تجارية أي تتحدد الصفة التجارية للعقد بالنسبة للمستفيد بالنظر لنشاطه⁽⁶³⁾.

وختلصة القول هي أن كلا من المشرّعَيْن الليبي والمصري وكذلك الفرنسي لم يُنصُّوا على الأعمال التجارية على سبيل الحصر، ومعنى هذا أن أي عمل تتوافر فيه خصائص الأعمال التجارية ليس هناك مانع من إضافته إلى الأعمال التجارية.

2- الاعتراف الشخصي في عقد التأجير التمويلي:

من الطبيعي أن يبني عقد التأجير التمويلي على الاعتراف الشخصي باعتباره من عقود الائتمان، وهذا يعني أن كل طرف من طرفي العقد محل ثقة من قبل الطرف الآخر، مما يعني أن الغلط في شخص أحد طرفي العقد يجعل الأخير قابلاً للإبطال، وذلك متى طلب الطرف الذي وقع

في ذلك الغلط، وهذا تطبيقاً لنص المادة (121) من القانون المدني المصري، وتقابلها المادة (121) من القانون المدني الليبي واللذان يُفهم منهما أن الغلط يعد جوهرياً إذا وقع في ذات المتعاقد، أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة هي السبب الرئيسي في التعاقد⁽⁶⁴⁾.

وكقاعدة عامة على المستأجر ان يجري عقداً يثبت فيه هذا الترخيص⁽⁶⁵⁾، وقد راعت معظم التشريعات ومن بينها المصري والليبي ما للاعتبار الشخصي من أهمية في عقد التأجير التمويلي، وذلك من تاريخ إبرامه وحتى انتهائه، فنصت مثلاً على أنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن العقد للغير إلا بعد أن يحصل على موافقة المؤجر، وأن العقد ينهار وينفسخ من تلقاء نفسه إذا انهار الإعتبار الشخصي لدى المستأجر كحالة إفلاسه أو إعساره.

3- الخيارات الثلاثة المعطاة للمستأجر عن نهاية العقد:

أ- شراء المال المؤجر:

يمكن للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أن يُبدي رغبته للمؤجر بطلب شراء المال كله أو بعضه، ويتم الشراء طبقاً لما تم الاتفاق عليه بين طرفي العقد⁽⁶⁶⁾؛ حيث يحدد الأخير الميعاد الذي يتعين على المستأجر أن يعلن فيه إلى المؤجر هذه الرغبة، وعادة ما يحدد العقد الثمن الذي يجب على المستأجر دفعه، والذي عادة ما يكون أقل من سعر السوق، حيث يُؤخذ في الحسبان ما دفعه المستأجر من مبالغ خلال مدة الإيجار⁽⁶⁷⁾.

يتفق المشرع الليبي مع المشرعين المصري والفرنسي في وضع ما دفعه المستأجر من بدل إيجار خلال مدة الإيجار بالحسبان⁽⁶⁸⁾.

ب- تحديد عقد التأجير التمويلي:

إذا لم يُرد المستأجر شراء المال المؤجر فإنه قد يُحبذ تجديد عقد التأجير التمويلي ليستمر انتفاعه بالمال المؤجر وحيازته له، ويجب على المستأجر أن يقوم بذلك قبل انتهاء مدة العقد، فإذا أعلن المستأجر عن هذه الرغبة فإن ذلك لا يعتبر امتداداً لعقد التأجير التمويلي، إنما ينتهي العقد الأول وينشأ عقد جديد بين المؤجر والمستأجر، وقد تختلف شروط العقد الجديد عن العقد الأول⁽⁶⁹⁾.

ج- إعادة الأموال المؤجرة :

في الحالة التي لا يجد المستأجر نفسه بحاجة لحيازة الأموال المؤجرة والانتفاع بها، فلا يختار شراء الأموال المؤجرة أو تجديد العقد، إنما يُحَبِّد إرجاع المال المؤجر بالحالة التي تم الاتفاق عليها في العقد⁽⁷⁰⁾، وهذا ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة في عقد الإيجار فالمادة (591) من القانون المدني المصري والمادة (590) من القانون المدني الليبي بيَّنت أنه على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، فالمال المؤجر أمانة عند المستأجر، وعليه أن يحافظ عليه ويبذل عناية الرجل العادي، وإذا لم يُمْ المستأجر برَدِّ الأموال المؤجرة دون تلف ينتهي عقد الإيجار التمويلي.

الخاتمة

لقد أثبت نشاط التأجير التمويلي أهميته كأداة منافسة من أدوات التمويل خاصة مع تزايد إدراك الكثير من التشريعات بما يقدمه التأجير التمويلي من منافع باعتباره مصدراً للتمويل، بالإضافة إلى تزايد حجم المشروعات وحاجتها لمصادر تمويلية أكثر مرونة، وأقدر استجابة للمتطلبات الربحية التي تتطلبها هذه المشروعات.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نستطيع أن نستخلص النتائج والتوصيات التالية:

أولاً- النتائج:

- 1- إدخال أسلوب حديد من أساليب التمويل يحل محل أشكال التمويل التقليدية، مما أدى إلى السرعة في تنفيذ المشروعات لما يوفره التأجير التمويلي من إمكانيات للشركات، وهذا بدوره انعكس إيجاباً في دفع عجلة التنمية الاقتصادية.
- 2- لم يُنص المشرع الفرنسي على التأجير التمويلي اللاحق، إلا أن الواقع العملي أفرزه على عكس كل من المشرع المصري والليبي فقد نصَّ كل منهم على هذه الصورة في قوانين التأجير التمويلي.
- 3- لم يُنص المشرع الفرنسي على صورة التأجير التمويلي المرتد، ولكن إنشقت هذه الصورة من التأجير التمويلي اللاحق، وهذه الأخيرة لم يُنص عليها المشرع الفرنسي إلا ان الواقع العملي أفرزها، وهو يتفق في ذلك مع كل من المشرع الليبي والمصري.

- 4- اتفق كل من المُشَرِّعَيْنِ المِصرِيِّ والليبي في أنهما لم يُنصَّأ على كتابة عقد التَّأجير التمولي
- 5- اتفق كل من المُشَرِّعَيْنِ المِصرِيِّ والليبي في أنهما نصَّأ على ضرورة تحديد ثمن شراء المال المؤجر في عقد التَّأجير التمولي، فضلا عن مراعاة مبالغ الأجرة التي أداها المستأجر أثناء مدة الإيجار عن تحديد الثمن.
- 6- أعطى كل من المُشَرِّعَيْنِ المِصرِيِّ والليبي، في قانوني التَّأجير التمولي، للمستأجر الحق في تجديد عقد التَّأجير التمولي.
- 7- اتفق كل من المُشَرِّعِ الفرنسي والمِصرِيِّ في أنهما اشترطا أن يكون الغرض من تأجير المال المؤجر مباشرة نشاطاً إنتاجياً سلعياً وليس نشاطاً استهلاكياً بخلاف المُشَرِّعِ الليبي الذي لم يشترط ذلك.

ثانياً - التوصيات:

- 1- نهيب بالمُشَرِّعَيْنِ المِصرِيِّ والليبي النصَّأ على تعريف العقد التَّأجير التمولي بحيث يشمل على كافة العناصر الأساسية للعقد منها خيارات شراء المال المؤجر أو تجديد العقد أو رد المال المؤجر إلى المؤجر، وكذلك عدم قابلية العقد للإلغاء خلال مدته، وتحديد ثمن شراء الأصل عند نهاية العقد إذا أظهر المستأجر رغبته في شراء المال المؤجر.
- 2- إنشاء سجل للمنقولات موضوع عقد التَّأجير التمولي، يتم التَّأشير فيه بكل تصرف يقع على المنقولات لحماية الغير من الوضع الظاهر، كذلك تنظيم شهر العقارات، بحيث يتم لدى جهة التسجيل العقاري، حتى لا يحدث تعارض في التسجيلات التي تتم لدى التسجيل العقاري.
- 3- نُهيبُ بالمُشَرِّعَيْنِ المِصرِيِّ والليبي أن يُنصَّأ على كتابة عقد التَّأجير التمولي لمنع إثارة المشاكل والتنازع حول شروط العقد، وحتى يَعْرِفَ كل طرف الالتزامات التي تقع عليه؛ وذلك لخطورة هذا العقد.
- 4- نقترح على كل من المُشَرِّعِ المِصرِيِّ والليبي النصَّأ على مادة لتنظيم عقد التَّأجير التمولي خلال المدة المحددة لإعلان المستأجر رغبته في استمرار العقد من عدمه، وتبين ما الحال إذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر "المشروع المستفيد".

الهوامش:

- (1) للمزيد من المعلومات يجب مراجعة الموقع التالي:
<http://www.othman.ps//d8>
- (2) هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، 1998، ص33، وللمزيد من المعلومات يجب مراجعة الموقع:
<http://www.othman.ps//d8>
- (3) محمد العبادي صالحين، عقد التأجير التمويلي في ظل القانون الليبي رقم 15 لسنة 2010، رسالة ماجستير (جامعة القاهرة، 2017)، ص10.
- (4) للمزيد من المعلومات يجب مراجعة الموقع التالي:
<http://www.site.eastlaws.com>
- (5) أسامة أبوالحسين مجاهد، عقد التأجير التمويلي (أحكامه الخاصة مقارنة بعقد الإيجار)، دار الكتب القانونية، 1999م، ص30-31.
- (6) إلياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، الطبعة الأولى، 2008، ص76.
- (7) محمد علي أحمد الهلالات، التزامات أطراف عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والمصري، أطروحة، معهد البحوث والدراسات العربية القاهرة، 2010، ص76.
- (8) الفقرة (7) من المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي المصري المعدلة بالقانون رقم 16 لسنة 2001م، الجريدة الرسمية، العدد الرابع والعشرون.
- (9) الفقرة السادسة من المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي الليبي رقم 15 لسنة 2010.
- (10) فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون سنة نشر، الطبعة الثانية، 1997، ص33.
- (11) إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص57.
- (12) حسام الدين عبدالغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، ص1.
- (13) أسامة أبوالحسن مجاهد، مرجع سابق، ص37-38.
- (14) محمد هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص33، 34؛ محمد العبادي، صالحين الزطريني، مرجع سابق، ص18.
- (15) محمد عابد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن، الطبعة الأولى، 2011، ص35.
- (16) محمد العبادي صالحين، مرجع سابق، ص18.
- (17) محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص36.
- (18) تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم 67-837 الصادر في 2 يوليو، 1967م.
- (19) للمزيد من المعلومات يجب مراجعة الموقع الإلكتروني التالي:

- (20) هاني دويدار، مرجع سابق، ص59-60.
- (21) محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص38.
- (22) محمد العيادي الصالحين، مرجع سابق، ص20.
- (23) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص21-22.
- (24) محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص41.
- (25) هاني محمد دودار، مرجع سابق، ص73.
- (26) محمد العيادي الصالحين، مرجع سابق، ص23.
- (27) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص77-78.
- (28) عبدالرحمن سيد قرمان، التأجير التمويلي طبقاً للقانون 95 لسنة 1995م، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة نشر، ص21-22.
- (29) البند رقم (2) من المادة الثانية مسيتبدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001.
- (30) عبدالرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص23.
- (31) محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص45.
- (32) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص27.
- (33) عبدالرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص23-24.
- (34) الجريدة الرسمية المصرية، العدد 22 مكرر، في 2 يونيو، سنة 1995م.
- (35) نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص62.
- (36) عبدالرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص25-26.
- (37) لم يتناول المشرعات الليبي والمصري التأجير التمويلي للضرر المرتد.
- (38) نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص106.
- (39) محمد علي البدوي الأزهري، النظرية العامة للتزامات، الجزء الأول، مصادر الالتزام، المركز القومي للبحوث والدراسات العلمية، طرابلس - ليبيا، الطبعة الرابعة، 2003، ص39؛ محمد المبروك اللافي، شرح أحكام البيع والتأمين والوكالة في التشريع الليبي، المكتبة الجامعية، ص19.
- (40) دانا جمة باقي عبدالقادر، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، جامعة السلمانية، مجلة الرافدين، المجلد 14، العدد 15 السنة 16، ص70.
- (41) الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون رقم 95 لسنة 1995م، بشأن التأجير التمويلي.
- (42) المادة الثالثة عشر من القانون رقم 15 لسنة 2010، بشأن التأجير التمويلي.
- (43) المادة (14) من القانون رقم 95 لسنة 1995م، بشأن التأجير التمويلي المصري، وتقابلها المادة (11) من القانون رقم 15 لسنة 2010 بشأن التأجير التمويلي.
- (44) محمد علي البدوي، النظرية العامة للتزام، مرجع سابق، ص45.
- (45) محمد علي البدوي، مرجع ابق، ص45.

- (46) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص38.
- (47) هاني محمد دويدر، مرجع سابق، ص15.
- (48) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص993.
- (49) أسامة أبوالحسن مجاهد، مرجع سابق، ص48.
- (50) أسامة أبوالحسن مجاهد، مرجع سابق، هامش (70)، ص48.
- (51) محمد المبروك اللافي، مرجع سابق، ص19.
- (52) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص40.
- (53) محمد المبروك اللافي، مرجع سابق، ص18؛ محمد علي البدوي، مرجع سابق، ص33.
- (54) محمد علي البدوي، مرجع سابق، ص36-37.
- (55) عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، المجلد الأول، العقد، ص188.
- (56) عبدالرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص83.
- (57) محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص142.
- (58) إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص71.
- (59) محمد علي أحمد العلالات، مرجع سابق، ص173.
- (60) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص44.
- (61) عبدالفتاح محمد عبدالفتاح، نظام التأجير التمويلي طبقاً للقانون 95 لسنة، 1995، جامعة الإسكندرية، 2009، ص151.
- (62) محمد العيادي صالحين، مرجع سابق، ص45.
- (63) صالح محمد صالح إمبرك، عقد التأجير التمويلي في ضوء القواعد العامة، للعقود في القانون الليبي، رسالة ماجستير، جامعة طرابلس، 2008، ص61.
- (64) محمد علي البدوي الأزهري، مرجع سابق، ص111.
- (65) نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص130.
- (66) عبدالرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص35.
- (67) إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص72.
- (68) نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص126.
- (69) حسام الدين عبدالغني الصغير، مرجع سابق، ص52.
- (70) حسان الدين عبدالغني الصغير، مرجع سابق، ص52.