

**التأجير التمويلي  
في القانون السوري المقارن**

**تأليف**

**الدكتور أحمد حمصي**

**جميع الحقوق محفوظة**

## **Financial Leasing in comparative Syrian law**

## ملخص

يعد عقد التأجير التمويلي من المواضيع الهامة والحديثة، التي شغلت بال المشرع في العديد من الدول لما يمثله هذا العقد من أهمية كبيرة في التمويل والاستثمار في العالم، وذلك لتزايد حاجة المشروعات الاقتصادية إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها، إذ يمكن هذه المشاريع من الحصول على المعدات اللازمة عن طريق استئجارها من الممول الذي يقوم بشرائها من المورد خصيصاً لهذا الهدف، ووفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل المستأجر المنتفع بها مقابل أجره يدفعها للمؤجر طيلة مدة العقد ، وفي نهاية مدة العقد يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات هي، إما شراء المعدات بسعر رمزي، أو تجديد العقد، أو إنهاء العقد.

ونظراً لأهمية الموضوع فقد ارتأيت البحث في هذا العقد في القانون السوري المقارن وذلك للدور الهام الذي يلعبه هذا العقد في باقتصادنا الوطني للنهوض به وذلك من خلال دراسة قانونية مقارنة مكونة من ثلاثة مباحث. وقد عرضت في المبحث الأول، للنشأة التاريخية لهذا العقد وتطوره وانتشاره على مستوى العالم، أما المبحث الثاني، فقد تناولت فيه صور التأجير التمويلي وخصائصه. أما المبحث الثالث، فتطرقت فيه لالتزامات طرفي عقد التأجير التمويلي

## Summary

The financial lease is one of the important and issues that preoccupied the legislature in many States, as represented by this decade of great importance in financing and investment in the world, with the increasing need for economic projects to the sources of funding that are more flexible in response to the requirements of growth and expansion of these projects which could be to obtain the necessary equipment through rent of funded, which are bought from the supplier specifically for this purpose in accordance with the conditions and specifications that are set by the lessee beneficiary. Decade before the lessee three options are either the purchase of equipment at a symbolic price or the renewal of the contract or the termination of the contract. Given the importance of the topic, I thought to do a research in this contract in comparative Syrian law, for the important role played by this contract in our national economy to promote it, through the study of comparative legal, it consists of three disciplines. The first discipline has offered in the historic breeding of the Decade and its evolution and its spread to the level of the world the second discipline, which dealt with pictures of financial leasing and characteristics. And the third discipline in which has some obligations for The parties to the financial leasing contract

## خطة البحث

### مقدمة

المبحث الأول : مفهوم التأجير التمويلي

المطلب الأول: مفهوم التأجير التمويلي في القانون السوري

المطلب الثاني: مفهوم التأجير التمويلي في القانون المقارن

المبحث الثاني : صور التأجير التمويلي وخصائصه

المطلب الأول: صور التأجير التمويلي

المطلب الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي

المبحث الثالث: التزامات طرفي عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول: التزامات المستأجر

المطلب الثاني: التزامات المؤجر

**مقدمة :** نشأ التأجير التمويلي تلبية لحاجة محددة ،وهي تمويل المشروعات الاستثمارية ، وقد ظهر التأجير التمويلي كنشاطاً اقتصادياً مستحدثاً لرأس المال<sup>1</sup> إذ أن التمويل هو بمثابة القلب النابض للمشروع، وهو حاجة ملحة يسعى إليها المستثمر لاستمرار وتطوير الأعمال التي يقوم بها.

ومصادر التمويل متنوعة، فقد يكون التمويل ذاتياً، وقد يكون خارجياً كالقرض ،والشراء بالتقسيط، و وسائل الائتمان المختلفة، ولكن يعترض هذه الوسائل التقليدية الكثير من العقبات التي تحول دون انطلاق المشروع لتحقيق أهدافه، وغالباً ما يعجز التمويل الذاتي عن إمداد المشروعات بما يلزمها من تجهيزات ومعدات، وغير تلك من وسائل العمل والإنتاج الأمر الذي تضطر معه إلى التمويل الخارجي، والذي يعتمد بشكل أساسي على المصارف وغيرها من المؤسسات المالية التي تمارس عمليات التمويل الائتماني، والتي تتطلب توافر ضمانات كافية قد يصعب على المستثمر توفيرها، بالإضافة إلى المخاطر التي قد تحوط هذه الضمانات وتهدد حقوق الجهة الممولة. لذلك كان عقد التأجير التمويلي أفضل وسيلة لتمويل المشروع المستفيد، فهو يمكن المستأجر من الحصول على المعدات والأصول الرأسمالية اللازمة له دون أن يضطر إلى أداء كامل التكلفة لذلك، وإنما يقتصر الأمر على أداء الأجرة المستحقة عن فترة استخدامها، وضمن المعدات من وقت استلامها واستعمالها، مع الحفاظ في ذات الوقت على الضمانات اللازمة للممول المؤجر، ودرء المخاطر عنه عن طريق الاعتراف له بحق الملكية على المعدات بحيث يمكنه استردادها إذا امتنع المستأجر عن أداء الأجرة، بالإضافة إلى عدم تحمله العيوب الخفية، واسترداده ثمن المعدات والفائدة وهامش الربح، وهذا يدفعنا إلى القول بأن نشأة التأجير التمويلي ترجع للعصور القديمة ، وان التأجير التمويلي أسبق في الوجود من تأجير المنقولات<sup>2</sup>.

1- دويدار، هاني محمد ، النظام القانوني للتأجير التمويلي دراسة نقدية في القانون الفرنسي دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية 1994 ص 8  
2 Giovanoli, le credit –bail (leasing ) en Europe , developpement et nature juridique, librairies techniques paris , 1980 p.76 .n99

وبموجب هذا العقد يلتزم المؤجر بشراء المعدات التي يريدها المستأجر من المورد الذي يعينه المستأجر، بعد التفاوض معه وتحديد الثمن والمواصفات<sup>3</sup> ، ومن ثم يقوم المؤجر بشراء المعدات ودفع ثمنها للمورد وتأجيرها للمستأجر لمدة طويلة، يدفع خلالها المستأجر بدلات الإيجار حتى نهاية العقد ، والذي بنهايته يختار المستأجر بين شراء المعدات، أو تجديد العقد، أو رد المعدات، وعلى ذلك فإن عقد التأجير التمويلي يتكون من: المؤجر، والمستأجر والمورد، وهذا العقد يتكون من عقدين متصلين ببعضهما، هما: عقد البيع الذي يبرم بين المورد والمؤجر وفق أحكام الاشتراط لمصلحة الغير في القانون المدني السوري<sup>4</sup>، وعقد آخر هو عقد الإيجار الذي يبرم بين المؤجر والمستأجر، وبهذا يعد عقد التأجير التمويلي تقنية قانونية جديدة ذو طبيعة خاصة يهدف إلى تمويل المشاريع الصناعية والتجارية.

### المبحث الأول: مفهوم التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة التي ظهرت في منتصف القرن الماضي، إذ بدأ العمل به في الولايات المتحدة الأمريكية في بداية الخمسينات، ثم انتشر في فرنسا في بداية الستينات وبعد ذلك انتقل إلى معظم دول العالم. والتأجير التمويلي هو صورة مبتكرة من صور التمويل وهو نوع من التمويل العيني الذي يتيح للمستأجر فرصة تأسيس مشروعه التجاري، وتطويره بإحلال معدات جديدة دون استنزاف موارده المالية ، واستخدام دفع بدلات الإيجار بدلاً من تجميد رأس المال وهو البديل الأفضل. ويذهب بعض الفقه إلى أن نشأة عقد التأجير التمويلي ترجع للعصور القديمة ، إذ ظهر هذا النظام في مصر الفرعونية منذ 3000 عام قبل الميلاد<sup>5</sup>، كما عرفه البابليون في تقنين حمورابي<sup>6</sup> ويرجعه بعض الفقه إلى الحقبة السومرية منذ 2000 عام قبل الميلاد، ويرى البعض الآخر من الفقه أن هذا العقد يستمد جذوره من نظام الائتمان المعروف في القانون الروماني والذي

<sup>3</sup> م 42/ب من قانون التأجير التمويلي السوري رقم 82 لعام 2010

<sup>4</sup> م 155 من القانون المدني السوري، مابعدا

<sup>5</sup> رضوان فايز عقد التأجير التمويلي ط2 القاهرة ، دون دار نشر 1997 ص 14

<sup>6</sup> رضوان فايز المرجع السابق ص 14

كان بمقتضاه يشترط المقترض ملكية الشيء ضماناً لدينه<sup>7</sup>. وستعرض مفهوم التأجير التمويلي في القانون السوري وفي القانون المقارن وذلك في مطلبين وفق الآتي:

### المطلب الأول: مفهوم التأجير التمويلي في القانون السوري

صدر قانون التأجير التمويلي بالمرسوم التشريعي رقم 88 لعام 2010 ونص هذا المرسوم على تأسيس شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية بشكل شركات مساهمة ، وقد عرف المشرع السوري عقد التأجير التمويلي "بأنه عقد التمويل بطريقة التأجير، أو الإجارة المنتهية بالتمليك ،وقد عرف القانون السوري نوعان لعقد التأجير التمويلي، الأول : عقد التأجير التمويلي الذي تقوم بتمويله شركات التأجير التمويلي، أما النوع الثاني فهو: عقد التأجير الذي تقوم بتمويله شركات الإجارة الإسلامية . وقد منح المشرع السوري المستأجر حق تملك المعدات في نهاية مدة العقد لقاء بدلات الإيجار التي دفعها ، ويجوز أن يشترط في العقد على دفع مبالغ إضافية على بدلات الإيجار عند نقل الملكية .

وعقد التأجير التمويلي ثنائي الأطراف بين المؤجر والمستأجر، أو ثلاثي الأطراف بين المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول ،كما نص المشرع السوري على أطراف جديدة في العقد لم يتعرض لها غيره من المشرعين، كالمقاول الذي يتم التعاقد معه لإقامة منشآت تكون موضوعاً للعقد. وقد أعطى المشرع للمستأجر الحرية في التفاوض مع المورد ،أو المقاول بشكل مستقل وربط النتائج مع المؤجر ،كما أعطى الحق للعرب والأجانب المشاركة في تأسيس شركات التأجير التمويلي بنسبة 60 % كحد أقصى، وذلك على خلاف النسب المسموح بها للأجانب والعرب في المساهمة في تأسيس بقية الشركات وهي 49 % كحد أقصى.

ويؤخذ على هذا القانون أنه لم يعطي شركات التأجير التمويلي إعفاءات ضريبية ،إلا أنه ومن خلال المادة (16/أ) من هذا القانون منح المؤجر المعاملة بالنسبة للرسوم الجمركية

<sup>7</sup> رضوان فايز المرجع السابق ص14



المقررة على تلك المعدات ذات المعاملة المقررة قانوناً بالنسبة للمستأجر، ولم يوضح ما هي معاملة المستأجر الممنوحة له، وذلك طيلة فترة التعاقد، أو التأجير. كذلك لم تشمل عقود التأجير التمويلي بقانون الاستثمار رقم 8 ولا تتمتع بأي تسهيلات تكافئ تسهيلات قانون الاستثمار، وكذلك لم يلزم المشرع السوري بفتح فهرس هجائي بعمليات التأجير التمويلي الأمر الذي يترك ثغرة كبيرة في القانون، الذي استعاض عنه بالتوثيق عند كاتب العدل، بعكس المشرع اللبناني الذي أوجب فتح سجل هجائي خاص بعمليات التأجير التمويلي في محكمة البداية المدنية يتضمن أسماء التجار المستأجرين وسجل آخر بأسماء المستأجرين غير التجار<sup>8</sup>.

كذلك لم يورد المشرع السوري حلول وإجراءات لحماية المتعاملين مع شركات التأجير التمويلي، كما عمد المشرع اللبناني الذي فرض على شركات التأجير التمويلي التي تعرضت لخسائر أن تعمد خلال مدة أقصاها ستة أشهر، إما لإعادة تكوين رأسمالها، أو تجميد احتياطي نقدي يودع في مصرف لبنان<sup>9</sup>، وإن كان المشرع السوري فرض عليها إعادة التصحيح وفق تعليمات وتوصيات المصرف المركزي خلال ستة أشهر من تاريخ التوصيات.

ولم يتطرق المشرع السوري كذلك لموجبات المؤجر، إذا تنازل عن موجباته التي فرضت عليه خلال مدة الإجارة عن الأموال المشمولة بعملية التأجير التمويلي، والتي استعرضها المشرع اللبناني<sup>10</sup>. وإن كانت تأخذ في رأينا مفهوم حوالة الحق في القانون المدني السوري<sup>11</sup>. كذلك لم يتطرق المشرع لموجبات المستأجر إذا تفرغ خلال مدة الإجارة عن الأموال المشمولة بعملية التأجير التمويلي<sup>12</sup>. وإن كانت تأخذ في رأينا مفهوم حوالة الدين في القانون المدني السوري<sup>13</sup>، ولم يحدد المشرع نوع العقد الذي يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا من خلال تصنيف العقد لغايات البيانات المالية والمحاسبية والضرائبية

<sup>8</sup> م 6 من قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم 160 ع 1999

<sup>9</sup> م 17/ من قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم 160 لعام 1999

<sup>10</sup> م 20 من قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم 160 لعام 1999

<sup>11</sup> م 303 ما بعدها من القانون المدني السوري

<sup>12</sup> م 3 من قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم 160 لعام 1999

<sup>13</sup> م 315 من القانون المدني السوري وما بعدها

فيكون بمثابة عقد تملك بالنسبة للمستأجر وبمثابة عقد تمويل بالنسبة للمؤجر<sup>14</sup>. كذلك لم يورد المشرع أحكام خاصة بالتأجير التمويلي للمنقول، وأحكام خاصة بالعقار، وإنما أورد أحكاماً تشمل العقار والمنقول على حد سواء، ولم ينص على التأجير التمويلي اللاحق، والتأجير التمويلي المرتد.

ولم ينص القانون السوري على حق المستأجر في الإيداع على الغير، عند تعرض الغير له في المال محل التعاقد باعتباره مفوضاً حكماً من المالك المؤجر بذلك فيما يتعلق بالأضرار التي تصيبه، وأن يعلم المؤجر بهذا الإيداع، وأن يحق له أن يتدخل إذا اختار وكذلك لم يتطرق القانون السوري للموضوع الأهم، وهو الإعفاءات الضريبية للمستأجر أو المؤجر أثناء فترة الإيجار، والتي تعرض لها المشرع المصري<sup>15</sup> بالنسبة للمستأجر والتي قضت بإنزال بدل الإيجار من أرباح المستأجر، وكذلك بالنسبة للمؤجر<sup>16</sup> التي قضت بأن تعفى شركات التأجير التمويلي من الضريبة لمدة خمس سنوات من تاريخ المباشرة.

ولم يتطرق المشرع السوري لأحكام الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر، ومنها التأمين على المال المأجور، وحفظه، واستعماله في الأغراض المعد لها، كما لم يتطرق لأحكام التزام المؤجر وواجباته، في منع التعرض وضمن العيوب التي علم بها. ولم يتطرق المشرع السوري إلى حالات فسخ العقد كما في المادة (19) ما بعدها من القانون المصري 95/ 1995، والتي حددها في حالة إفلاس المستأجر، أو شهر إفلاسه أو إعلان إعساره، أو هلاك المال المأجور إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر، ولم يتعرض كذلك لمفهوم الأجرة وحالات استحقاقها، ومكان الاستحقاق، ولم يحدد حالات إسقاط الأجرة، كما لم يتعرض لمفهوم تخفيض الأجرة في حال خسر المال المأجور قيمته الاقتصادية.

ولعل أهم ما أغفله المشرع السوري تحديد عمليات التأجير التمويلي بخلاف المشرع

<sup>14</sup>م 15 من القانون اللبناني 160 لعام 1999 الخاص بالإيجار التمويلي

<sup>15</sup>م 25 من القانون المصري رقم 95 للعام 1995 الخاص بالإيجار التمويلي

<sup>16</sup>م 30 من القانون المصري رقم 95 للعام 1995 الخاص بالإيجار التمويلي

اللبناني<sup>17</sup>، والمشرع المصري<sup>18</sup>، والمشرع الفرنسي<sup>19</sup>.

وقد اشترط المشرع السوري توافر إحدى الحالات التالية في عقد التأجير التمويلي على الأقل<sup>20</sup> :

أ- التزام المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد لقاء بدلات الإيجار المسددة من قبل المستأجر.

ب- ألا تقل مدة عقد الإيجار عن ثلاثة أرباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع بالمأجور.

ج- أن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المتفق عليها بتاريخ إبرام العقد تسعين بالمائة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد. وبالتدقيق نجد بأن المشرع لم يحتم انتقال المأجور إلى المستأجر في نهاية العقد، إذا لم يشمل العقد الفقرة (أ) من المادة (22/ب)، ويبقى للأطراف تضمين الحالة (ب أو ج) لكي يصبح عقد إيجار تمويلي.

### المطلب الثاني: مفهوم التأجير التمويلي في القانون المقارن

عقد التأجير التمويلي لا يقتصر على الأموال المنقولة فقط، بل اتسع مجاله ليشمل تمويل الاستثمارات العقارية . ونعرض مفهوم هذا العقد في القانون الأمريكي والانكليزي والذان يمثلان النظام القانوني الانجلوسكسوني، وفي كل من فرنسا ومصر، ويمثلان نموذج النظام اللاتيني.

**الفرع الأول- مفهوم التأجير التمويلي في القانون الأمريكي:** إذا ما أخذنا بأن أمريكا هي المهد الأول لهذا العقد والذي أخذ به رجل الصناعة الأمريكي بوث عام 1950 ، وذلك بمناسبة صفقة ضخمة عرضت عليه، وقد وجد بوث أن تأجير المعدات الإنتاجية للمشروعات الاقتصادية يمكن أن يكون مصدراً لأرباح طائلة. فقام بالاشتراك مع

<sup>17</sup>م 1 من قانون الإيجار التمويلي اللبناني رقم 160 لعام 1999

<sup>18</sup>م 2 من القانون المصري رقم 95 للعام 1995 الخاص بالإيجار التمويلي

<sup>19</sup>المادة الأولى من القانون رقم 66-445 الصادر في عام 1966

20 م 22/ب من قانون الإيجار التمويلي السوري

مجموعة من أصدقائه بتأسيس أولى شركات التأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952، والتي عرفت باسم *leasing coporation united states*<sup>21</sup> وكانت إحدى ثلاث شركات تزاوّل نشاط الليزنج في الولايات الأمريكية<sup>22</sup> وسرعان ما حققت هذه الشركة نجاحاً كبيراً إذ ازداد الطلب على إيجار المعدات الإنتاجية وتعاضمت الأرباح في فترة زمنية وجيزة ونتيجة لوجود سوق تجاري حر في أمريكا تم تأسيس شركات تأجير تمويلي جديدة حتى صار التأجير التمويلي من الظواهر المستقرة في الاقتصاد الأمريكي. وقد ساعد على انتشار هذه الظاهرة عدة عوامل منها<sup>23</sup>، تحقيق مشروعات التأجير التمويلي لمعدلات ربحية مرتفعة، إذ تتقاضى شركة التأجير التمويلي من المستأجر بدل التأجير والفائدة وهامشاً من الربح، بحيث يصبح ما تستوفيه شركة التأجير التمويلي يزيد عن قيمة المعدات التي تم شراؤها مع بقاء أصل المعدات ملكاً لشركة التأجير. كما ساعد على انتشار هذه الظاهرة ازدهار الاقتصاد وما صاحبه من سعي للتطور الصناعي في فترة نشأة هذا العقد.

وقد عرف التقنين التجاري الموحد بالولايات المتحدة *uniform commercail code* عقد التأجير التمويلي بالمادة *2 FINANCE LEASE 103 - A* " فعقد التأجير لا يتيح للمؤجر اختيار، أو تصنيع، أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر<sup>24</sup> ومن خلال التعريف نرى أن المشرع حدد أطراف عقد التأجير التمويلي: المؤجر، والمستأجر، والمورد، وبين أن عقد التأجير يمنع المؤجر من اختيار المعدات، والآلات التي يقوم بشرائها، تاركاً ذلك للمستأجر الذي يحدد طبيعة ومواصفات المعدات التي يرغب في استئجارها، فيقوم المؤجر بشرائها وتملكها، ويؤجرها للمستأجر مقابل دفع المستأجر بدل إيجار يتم الاتفاق

<sup>21</sup> تويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي دراسة نقدية في القانون الفرنسي دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية 1994 ص11

<sup>22</sup> Le credit-bail, bulletin de la chamber nationale des avoues pres des tribunaux de grande intake , n62, avril, 1967

<sup>23</sup> تويدار، هاني محمد، النظام القانوني للتأجير التمويلي دراسة نقدية في القانون الفرنسي دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية 1994 ص13

<sup>24</sup> وتنص المادة 103-2A من التقنين الموحد على مايلي

"A lease in which the lessor does not select, manufacture, or supply the goods, but enters into a contract with a third party supplier to acquire goods specifically for the purpose of leasing them to the lease."

عليه. ويتميز التعريف الأمريكي بتحديد أطراف عقد التأجير التمويلي بثلاثة أطراف هم: مؤجر "مشتري، المعدات"، ومستأجر، "المشروع المستفيد"، و المورد أو البائع. وبناء عليه فإن أي عقد مكون من طرفين لا يعد عقد تأجير تمويلي بل عقد، إيجار عادي مكون من مؤجر مالك للمعدات ومستأجر لها. كذلك منع المؤجر من القيام بأي عمل من شأنه تأجير السلع التي يصنعها للمستأجر، ولكن باعتقادنا أنه وعلى الرغم من هذه المزايا هناك بعض العيوب، وهي:

أ- قيام المشرع بتحديد الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي فاعتبره عقد إيجار، ومن خلال تنفيذ عقد التأجير التمويلي يتضح بأنه يتكون من عقدين هما: عقد البيع الذي يبرم بين المؤجر والمورد، وعقد إيجار يبرم بين المؤجر والمستأجر. وقد ينضم إليهما عقد الوكالة، والذي بموجبه يفوض المؤجر المستأجر قبل إبرام عقد التأجير التمويلي والبيع، باختيار المعدات التي يريد استئجارها. و نرى أن المشرع وقع في خطأ بوصفه عقد التأجير التمويلي بعقد إيجار فكأنه بهذا الوصف قد تجاهل وجود عقد البيع والوكالة، كما أنه ناقض نفسه بوصفه العقد بعقد الإيجار لأنه اشترط لهذا العقد وجود ثلاثة أطراف وليس طرفين، فكان حرياً به أن يكتفي بوصف ماهية العقد دون تحديد طبيعته.

ب- لم يعطي المشرع الحق للمستأجر في نهاية العقد بشراء المعدات محل العقد، فيكون للمستأجر أحد خيارين: الأول تمديد عقد التأجير التمويلي، أما الثاني هو رد الأصول المستأجرة إلى المؤجر الذي يكون له الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها من جديد إلى شخص آخر<sup>25</sup> وكان يتعين عليه أن يعطي المستأجر الخيار الثالث وهو حق شراء المأجور من شركة التأجير التمويلي عند نهاية العقد.

ج- بالرغم من أن المشرع قد منع المؤجر من اختيار المعدات، إلا أنه لم يكن واضحاً في إعطاء المستأجر هذا الحق، وكان حرياً به أن يكون واضحاً في التعريف بمنح المستأجر الحق في اختيار المعدات التي يرغب بها

ح- قصر التعريف الأمريكي لعقد التأجير التمويلي على المنقولات دون العقارات فكان على المشرع أن يشمل العقارات بالإضافة إلى المنقولات .

<sup>25</sup>حسام الدين الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص13

## الفرع الثاني: مفهوم التأجير التمويلي في القانون الانجليزي

عرف المشرع الانجليزي عقد التأجير التمويلي بأنه "عقد بين المؤجر "المالك" والمستأجر "المستعمل" يتضمن إيجار أشياء معينة يتم اختيارها من مورد، أو بائع بمعرفة المستأجر، وبظل المؤجر مالكاً للأصول والمستأجر حائزاً ومستعملاً لها، مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها في عقد الإيجار. ولا يعطي عقد التأجير التمويلي المستأجر الحق، أو يلقي على عاتقه التزام بتملك الأصول خلال نفاذ العقد أو بعده<sup>26</sup> يتبين لنا مما تقدم أن التعريف الإنجليزي لعقد التأجير التمويلي أكثر وضوحاً من التعريف الأمريكي، و من خلال التعريف يتضح المزايا التالية:

أ- حدد المشرع الانجليزي أطراف العقد بثلاثة : المؤجر، والمستأجر، والمورد، ووفقاً لذلك لا يجوز أن يكون عقد التأجير التمويلي بين طرفين، فلا يجوز أن يكون المؤجر هو ذاته صانع المعدات والآلات التي تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، وذلك لانقضاء عنصر التمويل في هذه الحالة.

2- ليس للمؤجر أية صلاحية في اختيار الأصول الإنتاجية، بل المستأجر هو من له الحق في اختيارها حيث يقوم المستأجر بتحديد هذه الأصول ومن ثم يقوم المؤجر بشرائها ويتملكها ويؤجرها للمستأجر.

3- جاء التعريف الانجليزي شاملاً للأموال المنقولة وغير المنقولة. وبالرغم من مزايا التعريف الإنجليزي إلا أنه يؤخذ عليه أنه لم يورد حق تملك المستأجر للأموال كخيار ثالث عند نهاية العقد، واكتفى فقط بإعطائه الحق بتمديد العقد، أو رد محل العقد للمالك، وبهذا فقد تشابه القانون الإنجليزي مع القانون الأمريكي في هذا الشأن، ولكن مفهوم

---

<sup>26</sup> A lease is a contract between a lessor (the owner) and lessee (the user) for the hire of a specific asset selected from a manufacturer or vendor or such assets by the lessee. The lessor retains ownership of the asset and the lessee has possession and use of the asset on payment of specified rentals over an agreed rental period. In U.K the lease contract does not confer on the lessee either the right or the obligation to acquire ownership of the asset either during the lease term or thereafter  
P.J.M.Fidler: Sheldon and Fidler's practice and Law of Banking, 11<sup>th</sup>. Edition, 1982,p.615

القانون الإنجليزي لعقد التأجير التمويلي يختلف عن المفهوم الأمريكي في أن النظام الإنجليزي يتيح للمستأجر الحصول على نسبة كبيرة من ثمن الآلة في حالة بيعها بمعرفة المؤجر في نهاية مدة التأجير تصل إلى 95 % من قيمتها وهي خردة- أي عند انتهاء عمرها الافتراضي- تحت ما يسمى بالعمولة<sup>27</sup>، كما يؤخذ على التعريف الإنجليزي أيضاً بأنه حدد الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي فوصفه بعقد الإيجار ، وهذا غير جائز لأن عقد التأجير التمويلي مكون من عقدين هما عقد البيع وعقد التأجير .

### الفرع الثالث: مفهوم التأجير التمويلي في القانون الفرنسي

عرف المشرع الفرنسي عقد التأجير التمويلي بالقانون رقم 66-445 الصادر في عام 1966، وذلك في المادة الأولى بنصه: "يقصد بعمليات التأجير التمويلي في مفهوم هذا القانون ما يلي:

أ-عمليات تأجير المعدات، والآلات اللازمة لمزاولة حرفة، أو صناعة والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها. وذلك عندما تخول هذه العمليات للمستأجر الحق في تملك كل، أو جزء من الأشياء محل التأجير، في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في الاعتبار عند تقديره المبلغ التي دفعه المستأجر على سبيل الإيجار .

ب-العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجار سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته، أو تم إنشائها لحسابه. فللمستأجر اكتساب ملكية الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار ، إما عن طريق التنازل تنفيذاً لوعده بالبيع من جانب المؤجر، أو بشراء حق ملكية الأرض المقام عليها العقار المستأجر مباشرة أو بطريق غير مباشر، أو بانتقال ملكية الأبنية المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر بقوة القانون<sup>28</sup>. ويدراسة التعريف الفرنسي نجد أنه تميز بالمزايا التالية:

- 1- تحديد أطراف عقد التأجير التمويلي بثلاثة : المؤجر والمستأجر والمورد.
- 2- شمل التعريف الفرنسي محل عقد التأجير التمويلي بالأموال المنقولة والعقارات وأضاف المشرع الفرنسي خياراً للمستأجر في نهاية العقد، بمنحه حق شراء المال.

<sup>27</sup> حسام الدين الصغير ، الإيجار التمويلي ، دار النهضة ، القاهرة ، 1994 ص16

<sup>28</sup> حسام الدين الصغير ، الإيجار التمويلي ، دار النهضة ، القاهرة ، 1994 ص16

أما العيوب التي ترد عليه فهي: وصف المشرع الفرنسي العلاقة بين المستفيد وشركة التأجير التمويلي بأنها علاقة إيجار، فلا هو بعقد بيع ولا وكالة، بل هو عقد ذو طبيعة خاصة. مع أن المشرع الفرنسي امتاز عن الإنجليزي والأمريكي بأن أعطى المستأجر الحق في تملك محل عقد التأجير عند نهاية العقد، إلا أنه لم يورد باقي الخيارات، فكان حرياً به أن يكون أكثر وضوحاً ويورد جميع الخيارات المتاحة للمستأجر وخاصة خيار تمديد مدة العقد لأن رد المأجور في نهاية العقد هو أمر طبيعي فالمشرع اعتبر العقد منذ البداية عقد إيجار.

#### الفرع الرابع: مفهوم التأجير التمويلي في القانون المصري

عرف المشرع المصري عقد التأجير التمويلي في المادة الثانية من القانون رقم (95) لعام 1995، بأنه: "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 والمستأجر". ويعد عقد إيجار تمويلي 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 الإيجار، وقد حددت المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي المصري المقصود بالمال أو الأموال محل العقد بأنها: "كل عقار، أو منقول مادي، أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية. يتبين لنا مما سبق أن التعريف المصري لعقد التأجير التمويلي يتضمن إبرام عقد بين المؤجر والمستأجر، على أن يلتزم المؤجر بشراء المعدات محل العقد من المورد، أو أن تكون الأموال المنقولة مملوكة له، ومن ثم يقوم بتأجيرها للمستأجر الذي يدفع بدل التأجير المنفق عليه في العقد. وقد شمل المشرع العقار أيضاً كمحل لعقد التأجير التمويلي، فيقوم المؤجر بإنشاء أبنية يحدد شروطها ومواصفاتها المستأجر مقابل بدل إيجار يتم الاتفاق عليها في العقد بين الطرفين. وقد تبنى المشرع مفهوماً واسعاً في تحديد صور عمليات التأجير التمويلي، فهو يشمل عقود التأجير التمويلي، في صورتها البسيطة أو العامية، التي يكون فيها المؤجر مالكاً للمال المؤجر ابتداءً، ويقوم بتأجيره للمستأجر بمقتضى عقد تأجير تمويلي. كما يشمل التأجير التمويلي، الوسيط وفيه لا يكون



المؤجر مالكاً، في الأصل للمال محل عقد التأجير، وإنما يقوم بشرائه أو إعداده خصيصاً لهذا الغرض أي بقصد تأجيره تمويلياً. وأخيراً جاء المشرع المصري بصورة جديدة لعقد التأجير التمويلي، وهي الحالة التي يكون فيها المال محل العقد مملوكاً أصلاً للمستأجر الذي يقوم ببيعه إلى المؤجر لكي يقوم هذا الأخير بتأجيره له بحيث يتوقف نفاذ عقد البيع على إبرام عقد التأجير التمويلي، وهذا النوع من التأجير يطلق عليه الفقه تسمية التأجير التمويلي اللاحق<sup>29</sup>.

ويمكن إجمال مزايا التأجير التمويلي المصري، بأنه محل عقد التأجير التمويلي شمل المنقولات والعقارات، كما شمل أيضاً الأموال المعنوية كالعناصر للمعنوية للمتجر. وأضاف المشرع المصري نوع جديد من عقود التأجير التمويلي، وهو التأجير التمويلي اللاحق والذي من خلاله يحصل المستأجر على ثمن المال بعد بيعه للمؤجر، ويبقى حائزاً للمعدات بصفته مستأجراً لها. ويؤخذ على التأجير التمويلي أن المشرع المصري لم يحدد طبيعة العقد المبرم، كما أنه لم يحدد أطراف عقد التأجير التمويلي بوضوح. فتارةً اعتبرهما طرفان: المؤجر والمستأجر، وذلك عندما يكون المؤجر مالكاً أصلاً للأموال محل العقد ويقوم بتأجيرها للمستأجر مباشرة. وتارةً اعتبرهم ثلاثة أطراف: المورد والمؤجر والمستأجر. وكان الأجدر بالمشرع أن يحدد أطراف العقد بوضوح لتحديد حقوق والتزامات جميع الأطراف.

### الفرع الخامس: مقارنة عقد التأجير التمويلي في القوانين المختلفة

من استعراض تعريف عقد التأجير التمويلي في كل من القانون الأمريكي والإنجليزي، والفرنسي، والمصري، والسوري، نجد وجود اتفاق في خصائص، واختلاف في أخرى. فمن من حيث أطراف العقد نجد أن غالبية التشريعات حددت أطراف عقد التأجير التمويلي بثلاثة، المؤجر، والمستأجر (المستفيد)، والمورد، إلا أن المشرع المصري اتخذ موقفاً مختلفاً، إذ اعتبر عقد التأجير التمويلي يقوم على طرفين فقط، المؤجر، والمستأجر، ولم

<sup>29</sup> ناصيف، الياس، عقد اليزتاع، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 118

يفرض المشرع السوري أن يكون العقد قاصراً على طرفين فقد يكون ثلاثي الأطراف، أما المشرع اللبناني فلم يتطرق لبيان أطراف العقد أبداً.

ومن حيث طبيعة العقد: تحددت طبيعة العقد وفقاً للتشريع الأمريكي الخاص بعقد التأجير، وذلك في المادة 2-102A من القانون الأمريكي. ولم يكن موقف المشرع الإنجليزي والفرنسي واضحاً في تحديد طبيعة العقد ولكنه قام بوصف ماهية للعقد، فقد نص المشرع الإنجليزي على عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار، والتعريف الفرنسي نص على عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة، أما المشرع المصري فقد نص على أن عقد التأجير التمويلي هو كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤدي إلى مستأجر منقولات. أما المشرع السوري فقد وسع من مفهوم التأجير التمويلي ليشمل التأجير الذي تنفذه شركات التأجير التمويلي والإجارة الإسلامية وفق معايير الاقتصاد الإسلامي، وقد عرفه القانون السوري بأنه عقد تملك للمستأجر وعقد تمويل للمؤجر .

أما من حيث تملك المؤجر المال المأجور محل العقد: يستند عقد التأجير التمويلي أساساً على شراء المالك للمعدات وتأجيرها للمستأجر، وهذا ما نصت عليه جميع التشريعات التي عرضناها. ومن حيث دفع بدل الإيجار نجد أن بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر مقابل استغلاله للمعدات يعد عنصر من عناصر عملية التأجير التمويلي وهذا ما أكدته جميع التشريعات المتقدمة، ما عدا التشريع الأمريكي الذي لم يرد بنصه التزاماً على المستأجر بدفع بدل الإيجار.

ومن حيث اختيار المستأجر للمعدات: لم ينص المشرع الإنجليزي والفرنسي والمصري على هذا الحق ولم يكن التشريع الأمريكي واضحاً في منح المستأجر حق اختيار المعدات. إذ أن المستأجر هو الذي يختار المعدات لأن المشرع منع المؤجر من ذلك وذلك على نقيض المشرع السوري الذي أعطى المستأجر الحق قبل إبرام العقد بالتفاوض

مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لنشاطه أو طريقة صنعه أو إنشائه<sup>30</sup>.

ومن حيث الخيار الثلاثي نجد أن أهم ما يميز عقد التأجير التمويلي، هو منحه المستأجر ثلاثة خيارات عند إنشاء العقد، وهي: رد المأجور ، أو تمديد العقد، أو شراء المأجور، ولكن التشريعات اختلفت في إيراد هذه الخيارات. فالمشرع الأمريكي لم يورد أي خيار من هذه الخيارات ، وكذلك المشرع المصري، وقد حرم المشرع الإنجليزي المستأجر من شراء المعدات بعد إنتهاء مدة الإيجار ، ولم يورد خيار رد المأجور أو تمديد العقد. بخلاف المشرع الفرنسي فقد منح المستأجر حق شراء المعدات. إلا أنه لم يورد خيار رد المأجور وتمديد عقد الإيجار. أما المشرع لسوري فلم ينص على تمديد العقد وإنما نقل الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد مقابل دفع أقساط إضافية.

أما من حيث محل عقد التأجير نجد أن محل عقد التأجير التمويلي يرد على المنقول والعقار.ولكن التشريع الأمريكي والإنجليزي قصر محل العقد على المنقول فقط. أما المشرع الفرنسي والمصري والسوري فقد شمل محل العقد المنقول والعقار.

## المبحث الثاني: صور التأجير التمويلي وخصائصه

### المطلب الأول- صور التأجير التمويلي

#### الفرع الأول: التأجير التمويلي للمنقول

في هذه الصورة من صور التأجير يقوم المؤجر بتأجير منقولات للمستأجر، والمستأجر هو الذي يختار محل العقد من المعدات ، وبعد موافقة شركة التأجير التمويلي على تمويل الصفقة، يقوم المستأجر بتسلم المعدات بوصفه وكيلًا عن شركة التأجير، ويتم تحرير محضر بذلك، حيث تقوم هذه الشركة بشراء الآلات من البائع بناء على طلب المستأجر وتكتسب ملكيتها، أما بالنسبة لطبيعة المنقولات التي تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، فهي ترد على المعدات الإنتاجية، والعناصر المعنوية للمتجر، ولا تشمل السلع. وفي حالة

<sup>30</sup> م24/ب من قانون التأجير التمويلي السوري 82 لعام 2010

انقضاء مدة العقد، فإن المستفيد إما أن يمتلك المعدات مقابل أداء قيمتها المتبقية، والتي لم تغطيها أقساط الأجرة، أو تمديد مدة العقد لفترة جديدة مع مراعاة انخفاض قيمة الأجرة خلال هذه المدة الجديدة، أو إنهاء العلاقة التعاقدية ورد المعدات للمؤجر بوصفه المالك له.

#### الفرع الثاني - التأجير التمويلي للعقار:

-تأجير العقارات السابق بناؤها: يرد عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة على المباني أولاً، وحيث أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المقام عليها. فالمستفيد في هذه الحالة يرغب في الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير وذلك من خلال تمويل الشركة لهذه الصفقة فيقوم المستأجر بالتفاوض مع البائع حول العقار ثم طلب التمويل من الشركة مزوداً بكافة الأوراق المطلوبة وبعد موافقة الشركة على تمويل الصفقة تقوم بشراء العقار بما يشمل من أرض ومباني، ويتولى المستفيد استلام العقار من البائع بوصفه وكيلاً عن شركة التأجير ويحرر محضراً بذلك، وبعد ذلك تقوم شركة التأجير بتمكين المستفيد من الانتفاع بالعقار، وهذه الصورة من التأجير لا تختلف عن التأجير التمويلي للمنقولات.

-تأجير العقارات التي يراد بناؤها: هذه الحالة هي الغالبة في عمليات التأجير التمويلي العقاري حيث يتطلب تمويل بناء العقار، الحصول أولاً على الأرض، ومن ثم بناء العقار، ثم بعد ذلك انتفاع المستفيد بها. فإذا كانت هذه الأرض مملوكة للغير تقوم شركة التأجير التمويلي بشرائها وتملكها، أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة التأجير التمويلي على تمويل البناء فقط، وتبقى شركة التأجير التمويلي مالكة المباني

### الفرع الثالث: صور أخرى لعقود التأجير التمويلي

فرض التعامل الدولي أنواع جديدة من التأجير التمويلي تختلف حسب الآجال الممنوحة في العقد والخيارات المتروكة لكل من المؤجر والمستأجر. واعتبار العقد إيجار تمويلي في مفهوم المشرع السوري<sup>31</sup> يتطلب التزام المؤجر بنقل ملكية المأجور للمستأجر عند انتهاء مدة العقد لقاء بدلات الإيجار المسددة من المستأجر ويجوز أن يشترط في العقد دفع مبالغ إضافية لبدلات الإيجار عند نقل الملكية. وكذلك يتعين ألا تقل مدة عقد الإيجار عن ثلاثة أرباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع بالمأجور. وأن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المتفق عليها بتاريخ إبرام العقد تسعين بالمائة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد ومن أهم أنواع التأجير التمويلي التي فرضها التعامل الدولي، التأجير التشغيلي<sup>32</sup>، وهذا النوع من العقود، يعود إلى المستأجر أمر وقفه أو إلغائه شرط أن تكون مدة العقد قصيرة. وكذلك التأجير التمويلي التمليكي<sup>33</sup>: أو الليزينج التمليكي، وهو عقد بموجبه تكتسب شركة الليزينج ملكية الأموال الإنتاجية وتقوم بتأجيرها للمستأجر، وبمقتضاه يتعهد الأخير بتسديد دفعات نقدية يزيد مجموعها على ثمن شراء الأموال، ويتم تحديد مدة العقد على أساس العمر الاقتصادي للأموال، ويكون للمستأجر في نهاية العقد خيار تملك الأموال. وكذلك من عقود التأجير التي فرضها التعامل الدولي عقد التحويل التأجيري<sup>34</sup>: وهذا العقد لا يمكن إلغاؤه إلا بموافقة الطرفين وتكون مدة العقد متوسطة أو طويلة الأمد. ومن العقود أيضاً عقد البيع التأجيري<sup>35</sup>: يحق للمستأجر بموجب هذا العقد تملك الأصل بعد استيفائه الشروط المتفق عليها بين الطرفين. ومنها أيضاً عقد الليزينج مع الاشتراك في بيع ناتج الأموال<sup>36</sup>: وهذا العقد يرد عادة على السيارات المخصصة للأغراض الخاصة للأفراد.

<sup>31</sup>م22/ب من قانون التأجير التمويلي السوري لعام 2010

<sup>32</sup>مغيب، نعيم، تهريب وتبييض الأموال، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 141

<sup>33</sup>ناصيف، الياس، عقد الليزينج، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 33

<sup>34</sup>مغيب، نعيم، تهريب وتبييض الأموال، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 141

<sup>35</sup>مغيب، نعيم، تهريب وتبييض الأموال، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 141

<sup>36</sup>ناصيف، الياس، عقد الليزينج، منشورات الحلبي الحقوقية 2008 ص 37

وذلك بتأجير السيارات مع اشتراط الاشتراك في ناتج بيعها عند نهاية مدة العقد، ويسمح للمستأجر بإلغاء العقد بعد مضي سنة من إبرامه ، ويتعين على المؤجر بيع السيارة بعد استردادها ، وعليه بذل العناية في بيعها ويستفيد المستأجر من ناتج البيع بنسبة يحددها العقد، غير أنه يلاحظ أن بعض العقود وإن كانت تسمح للمستأجر بإلغاء العقد بعد مضي سنة من تاريخ إبرامه ، إلا أنها لا تسمح باشتراكه في ناتج بيع السيارة .

**المطلب الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي** نعرض هذه الخصائص في خمسة فروع وفق الآتي:

### **الفرع الأول: من حيث التراضي**

عقد التأجير التمويلي هو من العقود الرضائية<sup>37</sup> التي تتم بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتوافقهما ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة، واشتراط الكتابة في هذا العقد هو فقط لإثبات حقوق الطرفين وليس شرطاً لانعقاده ، والإيجاب في هذا العقد قد يصدر أولاً من المستفيد إلى الممول فإذا اقترن به قبول من الممول ينعقد العقد، وقد يوكل الممول المستفيد في شراء المال . فيتوجه هذا المستفيد مباشرة إلى البائع ويتفق معه على شروط شراء المال . ويحصل منه على إيجاب موجه إلى الشركة الممولة لشراء المال ويقوم بتقديم هذا العرض إلى الممول مع الطلب المتضمن لإيجابه فإذا قبل الممول بذلك ينعقد عقد التأجير التمويلي بين المستفيد والممول . وفي ذات الوقت ينعقد عقد البيع بين المؤجر والمورد .

### **الفرع الثاني: من حيث المحل**

إن المحل في عقد التأجير التمويلي له طابع خاص إذ يتعين أن يكون من الآلات أو المعدات الإنتاجية، والعقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي، أو الحرفي وبالتالي فالعقد لا يرد على الأموال الاستهلاكية، أو التي تستعمل للأغراض الشخصية للمتعاقدين، فأقساط الأجرة تمثل مقابلاً للانتفاع بالمال وما يترتب على ذلك من استخدام المال ومقابل

<sup>37</sup> رضوان فايز ، عقد التأجير التمويلي ط2 القاهرة ، دون دار نشر 1997 ص175

للمصروفات وللنفقات التي تحملها المؤجر بالإضافة إلى هامش ربح معقول بخلاف القاعدة في بدلات الإيجار العادية والتي تمثل فقط مقابلًا للانتفاع بمحل للعقد

### الفرع الثالث: من حيث أطراف العقد

إن طبيعة عقد التأجير التمويلي تفرض تحقق شروط معينة في المتعاقدين، وذلك بعكس الأصل العام الذي يقضي بأن كل شخص يتمتع بالأهلية القانونية يستطيع إبرام التصرفات القانونية، وقد اشترطت بعض التشريعات توافر بعض الشروط الخاصة في شخص المؤجر والمستفيد، كما فعل المشرع السوري الذي فرض على المؤجر بأن يكون شركة مساهمة تخضع للترخيص من قبل المصرف المركزي<sup>38</sup> وفق الشروط التي يضعها مجلس النقد والتسليف<sup>39</sup>، وتخضع شركات التأجير التمويلي للرقابة من قبل المصرف المركزي وفق التعليمات التي يضعها مجلس النقد والتسليف<sup>40</sup> ولتوجيهات الهيئة العامة إذا كان التمويل متعلق بعقار<sup>41</sup>، كما فرض المشرع الفرنسي على المؤجر أن يكون شخصاً معنوياً يأخذ شكل مؤسسات الائتمان ويخضع للأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات، كما أن عقد التأجير التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، بحيث أن لشخصية المتعاقدين دور في إبرام العقد بحيث تكون شخصية كل طرف من طرفي العقد محل اعتبار لدى الطرف الآخر.

### الفرع الرابع: من حيث مدة العقد

تظهر خصوصية عقد التأجير التمويلي أيضاً من حيث مدته، والتي تمتد لتشمل العمر الافتراضي للمال محل العقد، بحيث تسمح للممول باسترداد المبلغ الذي قدمه في تمويل شراء المال فيراعي المتعاقدان هذا الهدف في تحديدهما لمدة العقد، ويتم الاتفاق على أن

<sup>38</sup> م 3/1 من قانون التأجير التمويلي السوري 82 لعام 2010

<sup>39</sup> م 3/ب من قانون التأجير التمويلي السوري 82 لعام 2010

<sup>40</sup> م 4 من قانون التأجير التمويلي السوري 82 لعام 2010

<sup>41</sup> م 6 من قانون التأجير التمويلي السوري 82 لعام 2010

تكون المدة غير قابلة للإلغاء بحيث لا يحق للمستفيد فسخ العقد حتى يضمن الممول استرداده للمبالغ التي قدمها في عملية التمويل.

#### الفرع الخامس: الخيارات المقررة للمستأجر

يضمن عقد التأجير التمويلي ثلاثة خيارات ممنوحة للمستأجر، وهي من الخصائص المميزة لهذا العقد، وهذه الخيارات هي تملك المال، أو تجديد العقد، أو رد محل العقد، فالعقد لا يمتاز فقط بحق المستفيد بتملك المال بناءً على وعد بالبيع ملزم للمؤجر لأن هذا الخيار هو جزء من الحقيقة فقد يختار المستفيد تجديد العقد أو قد يرغب برد المال.

المبحث الثالث: التزامات طرفي عقد التأجير التمويلي نبحت هذه الالتزامات في مطلبين وفق الآتي:

#### المطلب الأول: التزامات المؤجر

يعد الالتزام بتسليم المال محل العقد من أول الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بمحل العقد، وطبقاً للقواعد العامة يقتضي تسليم المعدات تسليم ملحقاتها ويشترط أن يكون محل العقد بحالة تصلح معها لتحقيق الهدف الذي أعدت من أجله. فإذا تبين عدم مطابقة المعدات للمواصفات المحددة وجب على المستأجر إثبات ذلك في محضر الاستلام وبالتالي يقع على عاتق المستأجر استلام المأجور بالحالة المتفق عليها مع المورد<sup>42</sup> أما في حال إهمال المستأجر فحص ومعاينة المعدات، أو عدم إثباته حالة المال المؤجر والعيوب الموجودة به عند الاستلام تقوم مسؤولية المستأجر في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة، بالإضافة إلى أنه يصعب عليه أن يتحلل من عقد الإيجار بعد ذلك بسبب عدم صلاحية المال المؤجر<sup>43</sup>

<sup>42</sup>قرمان، عبد الرحمن، عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لعام 1995 دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة ص 97

<sup>43</sup>قرمان، عبد الرحمن، عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لعام 1995 دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة ص 99 فقد نصت المادة 8 ق 95 لعام 1995 المصري بأن المستأجر مسؤولاً حيال المؤجر عن البيانات التي تنكر عن المال في محضر الاستلام .



وإذا كان انتفاع المستأجر بمحل العقد طيلة مدة التأجير ركناً أساسياً في العقد، وجب على المؤجر ضمان هذا الانتفاع، لذلك فالمؤجر ملزماً أولاً بتسليم هذا المال للمستأجر صالحاً لتحقيق الغرض منه، وكذلك الالتزام بضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية، وتبعية الهلاك والامتناع عن كل عمل يؤدي إلى تقليل الفائدة منه<sup>44</sup>.

### المطلب الثاني: التزامات المستأجر

يعد التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه من أهم التزاماته بل هو الالتزام الأساسي وذلك في مقابل تمكين المؤجر له بالانتفاع بمحل العقد، وهذا الالتزام يفرضه القواعد العامة على المستأجر كما أنه يعد ركناً أساسياً في عقد الإيجار<sup>45</sup>.

ويلتزم المستأجر كذلك باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر، سواء أكانت مقررّة بواسطته أو بواسطة المورد، أو المفاوض<sup>46</sup>، ولم يتعرض المشرع السوري ولا اللبناني لذلك الالتزام المفروض على المستأجر، ويفرض على المستأجر عناية الرجل المعتاد باعتباره حارس على الأموال المؤجرة.

ويتحمل المؤجر تبعية 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 التأجيرية عن باقي مدة العقد والثمن المحدد به.

ويلتزم المستأجر كذلك في عقد التأجير التمويلي برد المعدات في نهاية العقد إلى المؤجر ما لم يرغب بشرائها أو تجديد العقد، حيث أن عقد التأجير التمويلي هو من عقود المدة المؤقتة والتي تنتهي بانتهاء مدة العقد إلا أن المستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي يلتزم برد الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها وليس بالحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد، لأن طبيعة عقد التأجير التمويلي تفرض على المستأجر رد المعدات عند انتهاء

<sup>44</sup>قرمان، عبد الرحمن، عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لعام 1995 دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة ص98، الفضل، منذر وصاحب عبيد الفتاوي، العقود المسماة، دار الثقافة والتوزيع والنشر، عمان 1993، السنهوري، عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة 1966 ص 426، قرمان، عبد الرحمن، عقد التأجير التمويلي، طبقاً للقانون 95 لعام

1995 دراسة مقارنة دار النهضة العربية، القاهرة ص107

<sup>45</sup>رضوان فايز، عقد التأجير التمويلي 2 القاهرة، دون دار نشر ص207 و قرمان، عبد، الرحمن ص119

<sup>46</sup>م 9 من القانون المصري رقم (95) لسنة 1995

عمرها الافتراضي مما يعني أن المعدات في نهاية العقد تكون قد تحولت إلى خردة، وإذا لم يتم المستأجر برد الأموال المؤجرة عند نهاية العقد لرغبته في شرائها، أو في تجديد للعقد، فيجب عليه أن يقوم بدفع قيمة الخردة المتفق عليها وقت الشراء أو بدل التأجير الجديد، وبهذا تستمر حياة المستأجر للمال المؤجر بصفة قانونية.

**خاتمة:** تناولت هذه الدراسة بعض الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة في القانون السوري المقارن . وبيّنت هذه الدراسة أن عقد التأجير التمويلي هو من العقود الحديثة التي ظهرت في الولايات المتحدة الأمريكية، وما لهذا النشاط من أهمية اقتصادية خاصة في الدول النامية للنهوض بالصناعة وتحقيق التنمية الشاملة واستعرضت الدراسة صور هذا العقد في التطبيق العملي.

كما عرضت الدراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي لما لذلك من أهمية في تحديد الأحكام والقواعد المطبقة على العقد في ضوء الاختلافات الشديدة حول طبيعة هذا العقد. ومن خلال هذه الدراسة نهيب بالمشروع السوري بأن تتضمن قوانين الاستثمار السورية أحكام خاصة تنص على الحوافز والإعفاءات الملائمة لعقد التأجير التمويلي. وأن يتضمن قانون التأجير التمويلي بيان الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر والمؤجر من حيث الأجرة والتأمين على المأجور ، والعيوب الخفية للمأجور .

كما نهيب بالمشروع السوري ببيان صور التأجير التمويلي وبيان التكيف القانوني لعقد التأجير التمويلي والذي لم يتطرق المشروع السوري له إلا من خلال التنظيم الضريبي للعقد. كما نهيب بالمشروع إعطاء شركات التأجير التمويلي إعفاءات ضريبية ، رغم انه منح المؤجر المعاملة بالنسبة للرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانونياً بالنسبة للمستأجر ، ولم يوضح ما هي معاملة المستأجر الممنوحة له وذلك طيلة فترة التعاقد أو الإيجار، لم ينص قانون الإيجار التمويلي السوري على فتح فهرس هجائي خاص بعمليات التأجير التمويلي الأمر الذي يترك ثغرة كبيرة في القانون ، الذي استعاض عنه بالتوثيق عند الكاتب العدل ، على عكس المشروع اللبناني الذي أوجب فتح سجل هجائي خاص بعمليات التأجير التمويلي في محكمة البداية المدنية بأسماء التجار المستأجرين وسجل آخر بأسماء المستأجرين غير التجار

## مراجع

### أ- الكتب العربية

- السنهوري ، عبد الرزاق ، الوجيز في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزام ، دار النهضة العربية، القاهرة1966
- ويدار، هاني محمد ، النظام القانوني للتأجير التمويلي دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية 1994
- رضوان فايز، عقد التأجير التمويلي ط2 القاهرة، دون دار نشر، 1997
- الصغير حسام الدين ،التأجير التمويلي، دار النهضة، القاهرة ، 1994 ،
- الفضل، منذر وصاحب عبيد الفتلاوي ، العقود المسماة ،دار الثقافة وللتوزيع والنشر ،عمان، ط4، 1997،
- مغيبغ ،نعيم، تهريب وتبييض الأموال ، منشورات الحلبي الحقوقية 2008
- ناصريف ، الياس ، عقد الليزنغ ، منشورات الحلبي الحقوقية2008
- ناصريف ، الياس،الوعد بالبيع ج8 موسوعة العقود ، منشورات الحلبي الحقوقية ص99،145
- ناصريف ، الياس، حل العقود ،ج7 حل العقود ، موسوعة العقود التجارية والمدنية
- الحافي خالد بن عبد الله بن براك الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي ، ، الطبعة الثانية 1421هـ.
- قرمان، عبد الرحمن ، عقد التأجير التمويلي ، طبقاً للقانون 95 لعام 1995 دراسة مقارنة دار النهضة ، القاهرة
- الخصاونة علاء الدين عبد الله فوزية ، التكيف القانوني لعقد التأجير التمويلي ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ،ودار الثقافة للنشر والتوزيع،عمان 2002
- فهمي محمود ،وسالم منير ، سالم عبد الله ، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية ط1997 ص 21،20
- القانون المصري رقم 95 لعام 1995 الخاص بالتأجير التمويلي
- القانون اللبناني 160 لعام 1999 المتعلق بعمليات التأجير التمويلي
- القانون السوري 82 لعام 2010 المتعلق بشركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية

### ب- المراجع الأجنبية

- International Institute For The Unification Of Private Law
- Amin Dawwas, The1988 Unidroit Convention On International Financial Leasing, Journal Of Law, Kuwait University, Vol.21, No.4, December 1997
- P.J.M.Fidler: Sheldon and Fidlers practice and Law of Banking, 11<sup>th</sup>. Edition,1982
- uniform commercial code. ( USA )2A -103 FINANCE LEASE
- Unidroit convention on international financial leasing
- Loi n 66-455du juillet 1996
- Decret n 72-665 du juillet 1972
- Giovanolli, le credit -bail (leasing ) en Europe , developpement et nature juridique, librairies
- techniques paris ,1980 p.76 ,n99
- Crozat , le credit (ou leasing ) , lyou ,ed .A.G.E.L 1966 P7
- Le credit-bail, bulletin de la chamber nationale des avoues pres des tribunaux de grande intake , n62 ,avril

