

جامعة النجاح الوطنية

كلية الدراسات العليا

عقد التأجير التمويلي بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي: دراسة تحليلية مقارنة

إعداد

منيف سفيان محمد قطقط

إشراف

د. نعيم جميل صالح سلامة

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص من
كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

2021

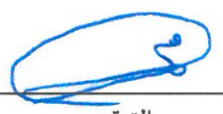
عقد التأجير التمويلي بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي: دراسة تحليلية مقارنة

إعداد

منيف سفيان محمد قطط

نوقشت هذه الرسالة/ الأطروحة بتاريخ 2021/8/26 م، وأجيزت:


التوقيع


التوقيع


التوقيع

د. نعيم سلامة
المشرف الرئيسي

د. محمود فياض
الممتحن الخارجي

د. علي مصلح
الممتحن الداخلي

الإهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع

إلى من تعجز كلماتي وتنحني هامتي لعظيم عطائهم، شمس حياتي التي لا تغيب، وسبيلي إلى الجنة (والدي العزيزين أمد الله في عمرهما).

وإلى كل من شدوا أزرني وشاطروني أمري إلى الذين يعجز القلم عن رسم الكلمات في ذواتهم العظيمة (أخوتي أطل الله أعماركم بالصحة والسعادة وسدد طريق الخير لخطاكم).

إلى من خضبوا الأرض بالدماء، وبالحب ملأوا الدنيا وفاء
أختارهم الله وقد لبوا وألحو على الله النداء

بأن يكونوا لهذه الأرض فداء

إلى من ارتقى شهيداً فداءً للدين والوطن (شهادتنا الأبرار)

إلى الصابرين خلف قضبان الاحتلال (أسرانا الأبطال)

إلى الصامدين والمدافعين عن كرامتنا وشرف أمتنا

إلى المرابطين في درة التاج (حراس عاصمتنا الأبدية)

إلى فرساننا البواسل في حي الشيخ جراح

إلى من سعى جاهداً إلى إعلاء شأن العدالة وإحقاق الحق (زملائي المحاميين)

إلى زملاء الدراسة وأصدقاء الدرب

إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل المتواضع

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الخلق والمرسلين نبينا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله الطيبين الطاهرين

أول الشكر واخره أتقدم إلى المنعم الباري عز وجل (الله) سبحانه وتعالى، الذي أحاطني برعايته ويسر لي كل عسير، وألهمني الصبر والقوة في شق طريقي نحو البحث العلمي.

وأتوجه بخالص شكري وتقديري وعظيم امتناني إلى أستاذي المشرف ومعلمي الفاضل د. نعيم جميل سلامة؛ لتفضله بالإشراف على هذه الرسالة، ولما أبداه من حين رعاية ورعاية صدر وروح علمية مخصصة، وما قدمه لي من توجيهات ونصائح سديدة وملاحظات قيمة ومستمرة، فدعائي له بالخير والعافية.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام: الدكتور الفاضل علي مصلح مناقشاً داخلياً والدكتور الفاضل محمود فياض مناقشاً خارجياً واللذان تكرما بقبول مناقشة هذه الرسالة.

وأخيراً الشكر والعرفان إلى من لهم فضل في تدريسي وتأطيري في برنامج الماجستير قسم القانون الخاص في رحاب جامعة النجاح الوطنية (جامعة الحصار والانتصار) ذلك الصرح العلمي العريق الذي لطالما عرف بجهاذته وكادره التدريسي والذين كانوا وما زالوا بوصلتنا التي ننتهجها في مسارنا الأكاديمي. لهم أطيب التمنيات بالتقدم والازدهار.

فجزاهم الله جميعاً خير الجزاء

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

عقد التأجير التمويلي بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي: دراسة تحليلية مقارنة

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه
حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة علمية أو بحث
علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the
researchers own work, and has not been submitted elsewhere for any other
degree or qualification.

Students name:

اسم الطالب:

Signature:

التوقيع:

Date:

التاريخ:

فهرس المحتويات

ج.....	الإهداء	1
د.....	الشكر والتقدير	11
ه.....	الإقرار	13
ح.....	فهرس الملاحق	13
ط.....	الملخص	23
1.....	المقدمة:	31
11.....	الفصل الأول	32
11.....	الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي	39
13.....	المبحث الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي	43
13.....	المطلب الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي وأنواعه	43
13.....	الفرع الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي	43
23.....	الفرع الثاني: أنواع التأجير التمويلي	43
31.....	المطلب الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي	43
32.....	الفرع الأول: خصائص عقد التأجير التمويلي بوجه عام	43
39.....	الفرع الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي التي تخرج عن القواعد العامة	43
	المبحث الثاني: التكيف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ومجالاته وتمييزه عن التصرفات القانونية	43
43.....	الشبيهة	43
43.....	المطلب الأول: التكيف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ونطاق تطبيقه	43
44.....	الفرع الأول: التكيف الشرعي لعقد التأجير التمويلي	43
50.....	الفرع الثاني: المجالات التي يطبق فيها عقد التأجير التمويلي ونطاقه	43
59.....	المطلب الثاني: تمييز عقد التأجير التمويلي عما يشابهه من تصرفات قانونية	43
59.....	الفرع الأول: عقد التأجير التمويلي وما يميزه عن البيع لأجل والبيع الإيجاري	43
71.....	الفرع الثاني: تمييز عقد التأجير التمويلي عن باقي التصرفات القانونية	43
80.....	الفصل الثاني	43
80.....	موقف الشريعة الإسلامية من عقد التأجير التمويلي والآثار المترتبة عليه	43
83.....	المبحث الأول: حكم الشريعة الإسلامية لعقد التأجير التمويلي وضوابطه	43
83.....	المطلب الأول: حكم الشريعة الإسلامية في المسائل التي يثيرها عقد التأجير التمويلي	43
105.....	المطلب الثاني: ضوابط الشريعة الإسلامية للإجارة المنتهية بالتملك	43

106	الفرع الأول: ضوابط الشريعة الإسلامية لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك
113	الفرع الثاني: شروط تطبيق الصيغة الإسلامية للإجارة المنتهية بالتملك
116	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد التأجير التمويلي
116.....	المطلب الأول: التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر
116	الفرع الأول: التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي
131	الفرع الثاني: التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي
136.....	المطلب الثاني: أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي
136	الفرع الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالفسخ (قبل حلول أجل العقد)
142	الفرع الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي بحلول أجله
146.....	الخاتمة:
146.....	أولاً: النتائج
149.....	ثانياً: التوصيات
176.....	قائمة المصادر والمراجع
B.....	ABSTRACT

فهرس الملاحق

الرقم	العنوان	الصفحة
ملحق (1)	عقد تأجير منتهية بالتمليك	148
ملحق (2)	عقد وعد بالاستئجار ومقترن بوعد الشراء والتأجير	154
ملحق (3)	اتفاقية التسليم والقبول	156
ملحق (4)	التعهد بالشراء	157
ملحق (5)	سند القرار	158
ملحق (6)	عقد وكالة تقديم خدمة	159
ملحق (7)	كتاب تعهد	161
ملحق (8)	طلب تسجيل بيانات عقد التأجير التمويلي	162
ملحق (9)	عقد التوريد بالشراء	168

عقد التأجير التمويلي بين القانون الوضعي والفقه الإسلامي: دراسة تحليلية مقارنة

إعداد

منيف سفيان محمد قطط

إشراف

د. نعيم جميل صالح سلامة

الملخص

يعتبر عقد التأجير التمويلي من الأساليب التمويلية الحديثة، حيث يعتبر أداة فعالة تساهم في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني وتسعى إلى فتح فرص استثمارية جديدة؛ لما يقدمه هذا العقد من مميزات للعملاء كإمكانية الانتفاع في الأصل دون الحاجة إلى امتلاكه أو دفع مبالغ كبيرة بطريقة تضمن حقوق الممول من خلال احتفاظه بملكية الأصول المؤجرة حتى سداد قيمتها، وبفترة تدوم معظم العمر الافتراضي للأصل.

وعلى اعتبار أن عقد الإيجار التمويلي تقنية حديثة للتمويل ومن مخرجات الفكر التمويلي والقانوني إلا أنه يخضع لبعض القيود القانونية والشرعية؛ لذلك ارتأينا من خلال الرسالة تبني المذهب الوصفي التحليلي المقارن للإجابة على أبرز التساؤلات التي يثيرها عقد التأجير التمويلي وفقاً للقرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني بشأن التأجير التمويلي ومعرفة موقف الفقه الإسلامي وحكمه في الأسلوب التمويلي الحديث ومدى تطابقه مع الضوابط الإسلامية.

وعلى ضوء ذلك فإن دراسة هذه الرسالة ستكون في فصلين، يتناول الباحث في الفصل الأول الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي بوجه عام للحديث عن مفهوم التأجير التمويلي وتحديد أنواعه وأبرز خصائصه التي يتسم بها، وتكييف الفقه الإسلامي لعقد التأجير التمويلي، بالإضافة إلى ما يميز عقد التأجير التمويلي عن العقود الشبيهة (كعقد البيع لأجل والبيع الإيجاري وعقد القرض والتأجير التشغيلي)، أما في الفصل الثاني سوف يتطرق الباحث إلى موقف الفقه الإسلامي من عقد التأجير التمويلي لبيان حكمه ومعرفة أهم الضوابط التي يجب الالتزام بها من خلال تحديد التزامات كل من المؤجر والمستأجر والآثار المترتبة عليه.

وقد تمثل الهدف من هذه المقارنة بالخروج بتصوير شامل عن الأحكام الناظمة لعقد التأجير التمويلي في فلسطين بشكل عام، وبيان مدى دقة هذه الأحكام ومواطن ضعفها وسبل معالجتها. وفي نهاية هذه الدراسة سوف يتوصل الباحث لعدد من النتائج والتوصيات المفيدة في هذا الشأن.

المقدمة:

يمثل عقد الإجارة دوراً مهماً في المضمار الاقتصادي، حيث يشكل وسيلة من وسائل التمويل الذي يتسم بالعديد من المزايا لا سيما الإسلامي منها؛ حيث يعتبر زمرة من أهم صيغ التمويل التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى شخص آخر مقابل أجره يتفق عليه ولمدة زمنية محددة ومتفق عليها، وهذا ما يجعلها تمثل تربة خصبة مشتركة للمؤسسات الإسلامية والتقليدية بشكل عام¹، ولقد طرأ على هذا العقد العديد من التغيرات، حيث أن التقدم الاقتصادي الحديث شهد تنوعاً في أدوات التمويل، واتسع نطاق التخصص فيه، ما أدى إلى بزوغ أوجه عدة لهذه الأدوات، ومن أبرزها عقد التأجير التمويلي²، الذي يعد أكثر أشكال التمويل مرونة وقابلية للتطبيق، ووسيلة منافسة من وسائل التمويل في كثير من البلدان³.

فأنت فكرة ميلاد التأجير التمويلي التي تعتبر أداة قانونية فعالة لتمويل المشاريع الإنتاجية؛ لتتلاءم مع مختلف الأنشطة الاقتصادية للمشاريع الكبرى من حيث تمويلها بالأموال اللازمة لها، للحصول على الأجهزة والمعدات دون تحمل تكاليفها دفعة واحدة وبطريقة تضمن حقوق الممول عن طريق احتفاظه بملكية الأصول المؤجرة حتى سداد قيمتها، وهذا ما يساعد في ضمان استمرارية نشاطها وتحديث وسائل إنتاجها بوسائل التقدم العلمي والتكنولوجي ويقلل من المخاطر الائتمانية المقترنة عادة بالعقود التمويلية⁴.

وبما أن عقد التأجير التمويلي من العقود المستحدثة نسبياً والتي ظهرت إبان التطور الكبير الذي شهدته بيئة التجارة والعلاقات الناشئة عنه، إلا أنه يعتبر من أهم أعمال الوساطة المالية في

¹ ابن بريج، أمال: *التأجير التمويلي وفقاً لمؤسسة التمويل الدولية IFC*. مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية. المركز الجامعي أمين العقال الحاج موسى أق أخموك لتامنغست - معهد الحقوق والعلوم السياسية. جامعة البليدة. الجزائر. ع(3). 2013م. ص(153).

² الغرياني، خالد سلامة محمد: *عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي*. مجلة التبيان. قسم الدراسات الإسلامية. كلية الآداب. جامعة طرابلس. ليبيا. ع(10). 2014. (114).

³ عون، عبد القادر: *طبيعة العقد المركب في التأجير التمويلي ومدى انعكاسها على التزامات الأطراف*. المجلة الليبية العالمية. كلية التربية بالمرج. جامعة بنغازي. ليبيا. ع(39). 2018م. ص(2).

⁴ عوجان، وليد هويل عبد العزيز: *عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك*. دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون. المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية. جامعة مؤتة. الأردن. مج(3). ع(3). 2011م. ص(12).

المصارف والمؤسسات المالية بوجه عام والمصارف والمؤسسات الإسلامية بوجه خاص ضمن مجال التمويل الاستثماري.

إلا أن عقد التأجير التمويلي كان يثير بعض المخاطر واحتمال المنازعات المتعلقة بأداء البديل أو المسؤولية عن هلاك محل العقد أو غير ذلك، فقد اتجهت الدول لتنظيمه كأحد الأنشطة التجارية التمويلية المستجدة، من خلال تشريعات التأجير التمويلي، وتتضمن هذه التشريعات قواعد مزاوله هذا النشاط، حتى إن بعضها قد اتجه إلى حظر مزاوله أعمال عقود التأجير التمويلي إلا على الأشخاص المسجلين وفقاً لأحكام القانون، كما تنظم هذه التشريعات حقوق التزامات الأطراف الناشئة عن العلاقات موضوع عقد التأجير التمويلي¹.

فلهذا أضحت أهمية التأجير التمويلي تكمن في ناحيتين اجتماعية وأخرى اقتصادية، فالأولى تتمثل في اشباع حاجات الطبقات الضعيفة، أما من الناحية الاقتصادية فإنها تمثل أهم وسائل الاستثمار الناجحة والأمنة؛ كونها تحقق اليسر والسهولة للمستأجر، والأمان والضمان للمؤجر في تلك الأعيان المؤجرة².

وما يهمنا في هذه الدراسة اللقاء الضوء على عقد التأجير التمويلي ومعرفة الضوابط الشرعية التي يجب الالتزام بها عند ممارسته، وضمان توافقه مع مبادئ الشريعة الإسلامية وعدم خروج تلك التصرفات عن الإطار الشرعي. وبهذا يمكن القول أن المؤسسات المالية بوجه عام والمؤسسات المالية الإسلامية بوجه خاص أضحت خاضعة إلى منظورين شرعي وقانوني؛ ولهذا لا بد لنا أن نتعمق في هذه الدراسة للوصول إلى نظام يحكم عقد التأجير التمويلي من خلال دراسة التشريعات التي تنظم هذا العقد في فلسطين وهو القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م ومدى مطابقته مع الأحكام الشرعية وأن لا يتعارض مع أحكام القانون.

¹ سليمان، أحمد سوقي: *المخاطر المحيطة بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وكيفية الحد منها (حالة عملية)*. مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية. مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية. ع(61). 2017م. ص(62).

² مكي، بان ياسين: *الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي*. مجلة الخليج العربي للبحوث العلمية. جامعة الخليج العربي. المنامة. مملكة البحرين. مج(40). ع(1-2). 2012م. ص(3).

أهمية الدراسة:

تظهر دوافع هذه الدراسة في أهمية الموضوع من ناحيتين: فمن الناحية النظرية نوعية المعلومات التي سيتم الحصول عليها حول طبيعة عقد التأجير التمويلي وموقف الفقه الإسلامي منه، ومدى تطابقه مع ضوابط الشريعة الإسلامية بشكل عام. بالإضافة إلى أنه في البلاد العربية والإسلامية برز الاهتمام في توجيه الاقتصاد إلى الوجهة الشرعية بما يتلاءم مع اهتمام المواطنين. أما من الناحية العملية فإن أهمية الموضوع تتجسد في إمكانية استفادة الباحثين والمهتمين في عقود التأجير التمويلي كرؤوس الأموال والصناعيين وغيرهم من الميزات التي تتجلى في هذا العقد، وما يوفره من أساليب تمويلية بديلة للأساليب التقليدية وفتح فرص استثمارية جديدة وتطوير النمو الاقتصادي في فلسطين، كإمكانية الحصول على منفعة استخدام الأصل والحصول على أحدث التقنيات دون الحاجة إلى امتلاكه أو دفع مبالغ باهظة؛ وبهذا سيمثل البحث مرجعاً هاماً للقطاع المصرفي وشركات التأجير التمويلي وسلطة النقد الفلسطينية وهيئة سوق رأس المال في إطار التزام ممارسات التأجير التمويلي بأحكام القانون وضوابط الشريعة الإسلامية.

أهداف الدراسة:

يتجلى الهدف الرئيسي من الدراسة بيان مفهوم التأجير التمويلي كأداة للتمويل من خلال تعريفه وبيان أهميته على صعيد القانوني والاقتصادي إلى جانب معرفة شروطه وخصائصه والآثار المترتبة عليه ومعالجة الإشكاليات التي يثيرها العقد وطرح حلولاً مناسبة لها، وذلك بعد تحديد ملامحه القانونية والشرعية وفقاً للتنظيم القانوني الساري في فلسطين وموقف الفقه الإسلامي منه من خلال التعرف على التكليف الفقهي للعقد ومعرفة حكمه الشرعي وما يكتنفه من أحكام وبيان الضوابط الشرعية الواجبة الإلتزام لضمان عدم الخروج عن مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكام القانون.

منهجية الدراسة:

وللإجابة على إشكالية البحث أتبعنا في البحث المنهج الوصفي والتحليلي لدراسة طبيعة التأجير التمويلي والتعرف على مشكلاته ومن ثم تحليلها لبيانها وفق الأنظمة المعمول بها في المصارف وشركات التمويل، ولم أغفل أن يكون المنهج المقارن حاضراً في الدراسة لنلقي الضوء على مبادئ الشريعة الإسلامية وتكييف المسألة المعاصرة وفق ضوابط الفقه الإسلامي؛ لمحاولة جعلها ثوباً مناسباً لأدوات التمويل الحديثة، وذلك من خلال التعمق في توجهات أهل العلم والمواقف الخلافية للمذاهب الفقهية والأنظمة القانونية العربية المختصة في التأجير التمويلي بغية تحديد الحلول الأكثر نجاعة لهذه الإشكالية وترجيح ما هو مناسب حسب القناعة التي تكونت لدى ذهن الباحث.

محددات الدراسة:

تناولت الدراسة كل ما هو متعلق في التأجير التمويلي وذلك وفقاً للتشريعات الفلسطينية والمتمثلة في القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين، والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية في العدد (107). والقرار بقانون رقم (9) لسنة 2010م بشأن المصارف، والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز (4) ص5. وتعليمات رقم (1) لسنة 2016م بشأن ترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليها الصادرة عن هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

صعوبات الدراسة:

تتجسد أبرز الصعوبات التي تواجه البحث في الدراسة حداثة الموضوع حيث يعتبر عقد التأجير التمويلي من بين العقود المستحدثة في عصرنا، وبالتالي إن نطاق العقد مقيداً إلى حد ما، بالإضافة إلى قلة الفقهاء والباحثين الذين تصدوا للتأليف في هذا المجال على المستوى الفلسطيني، إلى جانب شح المراجع التي تتمثل في أمهات الكتب والأبحاث العلمية المتخصصة التي تعالج موضوعنا.

إشكاليات الدراسة:

نظراً للأهمية القانونية والاقتصادية التي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي بشكل عام إلا أنه يثير العديد من الإشكاليات كونه عقد حديث النشأة حيث اتجهت العديد من الدول لتنظيمه كأحد الأنشطة التجارية التمويلية المستجدة، إلا أن هذه التشريعات قد حصرت أعمال عقود التأجير التمويلي على الأشخاص المسجلين وفقاً لأحكام القانون، وقد تمثلت في المؤسسات المالية التجارية والإسلامية منها كالبنوك والمصارف وشركات التأجير، إلا أن ما تقدمه هذه المؤسسات من عقود تأجير تمويلي تختلف من مؤسسة إلى أخرى؛ وذلك حسبما تقتضيه طبيعة عمل كل منها. وهذا ما يثير تساؤلات عدة أهمها يكمن في مشكلة الدراسة الرئيسية وهو بيان الإطار العام لعقد التأجير التمويلي من خلال معرفة مدى كفاية وانسجام أحكام العقد مع النصوص القانونية النازمة في فلسطين وضوابط الشريعة الإسلامية والتعرف على أهم ما يشوب العقد من ثغرات قانونية وفقهية قد يثيرها في الواقع العملي.

بالإضافة إلى تساؤلات فرعية تتجلى في الآتي:

- ما هو التعريف الذي أُنشئ عليه الفقه القانوني والاقتصادي والإسلامي بشأن التأجير التمويلي، وما هي العقود التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي؟
- ما هي خصائص عقد التأجير التمويلي، وما مدى مخالفة هذه الخصائص للقواعد العامة؟
- ما هي أوجه التشابه والاختلاف بين عقد التأجير التمويلي والتصرفات القانونية الأخرى؟
- ما هو نطاق ومجالات عقد التأجير التمويلي؟
- ما مدى انسجام قانون التأجير التمويلي مع ضوابط الشريعة الإسلامية؟
- وما هي الحقوق والواجبات التي يفرضها كل من القانون الوضعي والفقه الإسلامي على أطراف عقد التأجير التمويلي؟

- كيف يمكن ممارسة التأجير التمويلي من قبل المؤسسات المالية الإسلامية في ظل القوانين السائدة دون مخالفة أحكام الفقه الإسلامي؟ وما هو التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي؟ وما حكمه الشرعي؟
- ما هي الضوابط الشرعية الإسلامية التي يجب مراعاتها عند إبرام عقد التأجير التمويلي؟
- وما مدى إنتاجية إدراج الشرط الجزائي أو التعويض الاتفاقي عند عزوف أحد أطراف العقد عن أداء التزاماته؟ وما موقف الفقه الإسلامي من ذلك؟
- ما مدى إنتاجية إدراج بند في العقد مفاده زيادة الأجرة تدريجياً خصوصاً في الأراضي التي تخضع لقانون المالكين والمستأجرين؟ وعلى من تقع مسؤولية الصيانة للأعمال غير التشغيلية وما مدى قانونية تحويل عقد الإيجار إلى تملك؟

دراسات سابقة:

إن أهمية الموضوع وقلة الدراسات السابقة الفلسطينية في ذات الصدد شكل الدافع الأساسي لدى الباحث للإبحار في عين هذه الدراسة، حيث اعتمد البحث على عدد من الدراسات التي تناولت التأجير التمويلي في الدول المجاورة والتي تمثلت في الآتي:

دراسة ضبان، حنان: عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصر - دراسة فقهية لنيل شهادة الماجستير من الجامعة الإسلامية. غزة. 2015: حيث تناولت الباحثة في الدراسة حقيقة التأجير التمويلي وأنواعه ومجالاته بالإضافة لخصائصه وتكييفه القانوني وحكمه الشرعي وضوابطه والآثار المترتبة عليه. إلا أن الدراسة قد تناولت عقد التأجير التمويلي بمنظور الفقه الإسلامي بشكل مطلق فلم يثير المسائل التطبيقية الخلافية التي قد تطرأ على العقد. وهذا ما سوف نتطرق له من خلال الرسالة.

دراسة: عمايرة، أسامة بعنوان: عقد التأجير التمويلي في فلسطين - الأحكام والانقضاء. دراسة تحليلية مقارنة لنيل شهادة الماجستير من جامعة بيرزيت. رام الله. 2015: تناول الباحث في الدراسة أحكام عقد التأجير من حيث التزامات أطرافه وإمكانية رجوعهم على بعضهم البعض كما تناول انقضاء عقد التأجير سواء بانتهاء مدته أو قبل ذلك إلى جانب حالات تحديد المسؤولية والإعفاء عنها. ويلاحظ أن الدراسة قد عالجت العديد من المسائل التي يثيرها عقد التأجير التمويلي إلا أن الباحث لم يتطرق بتاتاً إلى موقف الشريعة الإسلامية منه.

دراسة محاسنة، نسرین بعنوان: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنةً بالإجارة منتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد (3)، سنة 1432 هـ/2011م: تناولت الباحثة في الدراسة تعريف عقد التأجير التمويلي مروراً بأركانه وخصائصه والآثار المترتبة عليه وأسباب انتهاءه. ومقارنته بمفهوم التأجير المنتهي بالتمليك بمنظور الفقه الإسلامي، وقد توصلت الباحثة في نهاية المطاف إلى حكم التأجير التمويلي بإيجاز، إلا أنها قامت بتكييف عقد التأجير التمويلي فقهيًا ولم تقم بتأصيله أو ذكر أي ضوابط له.

دراسة الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح بعنوان: التأجير التمويلي - دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي. السعودية. بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية. العدد (11). 2011م: إن البحث عني بمقارنة مشروع نظام الإيجار التمويلي بالأحكام الشرعية، وبدراسة جملة من التطبيقات العقدية المستجدة التي لم تتعرض لها البحوث السابقة. إلا أن هذا البحث يخضع لحدود هذه الدراسة وهذا ما يختلف مع ما قد نتناوله في عين هذه الدراسة نظرًا لخصوصية المكان. واقتصرت على التشريعات السارية في المملكة العربية السعودية.

دراسة الخصاونة، صخر بعنوان: عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى. الأردن. عمان: دار وائل. سنة 2005: تناول الباحث في الكتاب عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي والقانون (كانعقاد العقد وتكييفه وموقف

الفقه الإسلامي منه)، إلى جانب الآثار المترتبة عليه (كالتزامات وحقوق كل من أطراف العقد وفسخه). إلا أن الدراسة تتناول تأصيل القوانين الأردنية النازمة في هذا الصدد.

دراسة بلعاوي، صفاء بعنوان: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، 2005م: تناولت الباحثة في هذه الدراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي والآثار المترتبة عليه، بالإضافة إلى تحديد معالم الغلاف الضريبي الملائم لسمات العقد، بشكل لا يخرج عن الإطار الخاص به للوصول للغاية التي يسعى العقد من تحقيقها. إلا أن الدراسة قد اقتصرت على التنظيم الضريبي لعقد التأجير التمويلي ولم تتناول ماهية عقد التأجير التمويلي وأهم الفروقات التي تميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود، بالإضافة إلى أن الباحثة قد أغفلت المنهج المقارن في دراستها، بحيث لم تطرق للقوانين المقارنة وموقف الفقه من التأجير التمويلي وهذا أبرز ما سوف نتناوله في دراستنا هذه.

دراسة مقابلة، علي وجودة، محفوظ بعنوان: معوقات التأجير التمويلي، الأردن. عمان: بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد (18) العدد (4). سنة 2003م: لقد تطرق الباحث في هذه الدراسة إلى الأساس القانوني لتأجير التمويلي من حيث ماهية العقد وخصائصه والصعوبات التي تطرأ على تطبيقه وذلك من خلال القوانين النافذة في المملكة الهاشمية الأردنية. غافلاً الباحث الجانب الفقهي للعقد.

كتاب الخصاونة، علاء الدين بعنوان: التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي. المجلد (1) الطبعة (1) دار الثقافة للنشر والتوزيع. الأردن. عمان. 2002: تناول الباحث في موضوع هذه الدراسة مفهوم عقد التأجير التمويلي وخصائصه وأركانه بوجه عام. إلا أنه لم يتناول مجمل العقد بمنظور الفقه الإسلامي وهذا جوهر ما سوف يتم تناوله في العقد بالإضافة إلى سبل تكييفه، حيث تطرق إلى تعريف العقد وأركانه والخصائص التي يرتكز عليها مع مقارنته بالعقود الشبيهة، وقد أشار أيضاً للأهمية الكبيرة الذي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي؛ لما له من دور كبير يلعبه في المضمار الاقتصادي. إلا أن الكاتب لم يبحر في أعماق المسائل التي يثيرها العقد.

دراسة بشار، نمر بعنوان: عقد التأجير التمويلي طبيعته وأثاره. رسالة لنيل درجة الماجستير جامعة بيرزيت. رام الله. 2001. تناول الباحث في الدراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي والآثار المترتبة على أطرافه؛ وذلك للإجابة على الإشكالية التي طرحها الباحث في عين الدراسة والتي تمثلت في عدم وضوح الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، إلا أن الباحث قد توصل من خلال بحثه هذا أن التأجير التمويلي هو عقد تجاري ذو طبيعة خاصة يتسم بازدواجية العقود والتي تتمثل في التأجير والتملك.

دراسة شحاتة، حسين بعنوان: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية للدكتور. دار المشورة. جامعة الأزهر. فلسطين. غزة. دون سنة نشر: تطرق الباحث في الدراسة إلى مفهوم التأجير التمويلي وأطرافه وشروطه وكل ما يكتنفه إلى جانب تقويمه من منطلق إسلامي حيث تناول الضوابط الشرعية لعقد التأجير التمويلي وحكمه الشرعي ومختلف الأمور التي قد يثيرها العقد، إلا أنه لم يستخدم الأداة التأصيلية الشرعية له.

بيانات الدراسة:

تتجلى مصادر الدراسة في قسمين أساسيين أحدهما تسمى بمصادر أولية وتكمن في المقابلات التي أجراها الباحث مع جهات الاختصاص للوصول للمعلومات التي تهمنا في البحث بكل دقة ووضوح إلى جانب البيانات الثانوية والتي تكمن في الكتب والرسائل والأبحاث المتخصصة في عقد التأجير التمويلي من منظور إسلامي إلى جانب الكتب العامة التي تتناول القواعد العامة للتأجير التمويلي.

خطة الدراسة:

تماشيًا مع الإطار العام لهذه الدراسة، وتحقيقًا لأهدافها إزّتأى الباحث لضرورة تقسيم خطة الدراسة إلى فصلين، حيث اشتمل الفصل الأول على الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي؛ للحديث حول مفهوم عقد التأجير التمويلي وتعريفه وأنواعه وأبرز الخصائص التي يتسم بها والمجالات التي يطبق فيها عقد التأجير التمويلي ومعرفة سبل تكييفه الفقهي إلى جانب ما يميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من التصرفات كعقد البيع لأجل والبيع الإيجاري وعقد القرض والتأجير التشغيلي، أما في

الفصل الثاني تم تخصيصه للحديث عن موقف الفقه الإسلامي من عقد التأجير التمويلي لمعرفة الحكم الشرعي لعقد التأجير التمويلي والوصول إلى الموقف الفقهي الصحيح من العقد بالإضافة إلى بيان الضوابط التي يجب أن يلتزم بها وتحديد كل من التزامات المؤجر والمستأجر والآثار المترتبة عليهم. وذلك من خلال البحث في أمهات الكتب وشروحات القوانين ذات الصلة.

الفصل الأول

الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

الفصل الأول

الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد التأجير التمويلي من أبرز العقود المستحدثة وأكثرها سلاسة وقابلية للتطبيق في مجال التمويل، والتي أخذت في منحها أشكال عديدة كأهم وسيط مالي في مجال تمويل المشاريع الإنتاجية، ولهذا كان من الضرورة بمكان الحديث حول المفهوم العام لهذا العقد من خلال بيان مضمون مصطلح عقد التأجير التمويلي، والحديث حول أهم التعريفات التي وردت عليه وفقاً للمفهوم القانوني والفقهى لعقد التأجير التمويلي، إلى جانب التطرق إلى أنواع الإيجار التمويلي وصوره والتي عرفت بأشكالها العديدة خصوصاً في الواقع العملي، بالإضافة إلى أن تحديد الملامح القانونية للإيجار التمويلي تحتاج منا معرفة طبيعة العقد من خلال التعرف على أسنى الخصائص التي يحظى بها والتي بدورها تميزه عن غيره من التصرفات القانونية الشبيهة، حيث أن التأجير التمويلي أصبح من أهم الأدوات المالية الحديثة في مجال تمويل التجارة والاستثمار في العديد من البلدان الإسلامية؛ نظراً لما تقدمه من تسهيلات كبيرة لاقتناء الأصول بدون ضمانات، بعيداً عن التعقيدات التي تفرضها البنوك التجارية لتقديم قرض مضمون برهن¹.

وعلى الرغم من العمل بصيغة التأجير التمويلي في البنوك والمؤسسات المالية التجارية والإسلامية إلا أنه يوجد خلاف فقهي كبير حول مدى جواز هذه الصيغة شرعاً.

وبهذا فإننا نجد هناك خلط كبير في المفاهيم الأساسية لصيغة التأجير التمويلي وجوانبها التطبيقية؛ مما يؤدي إلى عدم وضوح حقيقة المقصود منها، وبالتالي يصدر الحكم عليها سواء من الناحية الشرعية أو التطبيقية من حيث المزايا والعيوب الشكلية بشكل غير سليم.

وبادئ ذي بدء لا بد لنا في الفصل الإبحار من بيان الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي والوقوف عند تعريف العقد ومن ثم دراسة أنواعه، مروراً ببيان خصائصه، بالإضافة إلى التعرف

¹ كوديد، سفيان وأبن منصور، عبد الله: تمويل الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية. مجلة الحكمة للدراسات الاقتصادية. مركز الحكمة للبحوث والدراسات. الجزائر. ع(6). 2015م. ص(9).

على صيغة التأجير التمويلي والجوانب الفقهية الذي يكتنفها من خلال تأصيل مفهوم عقد التأجير التمويلي وفق أسس الشريعة الإسلامية للوصول إلى التكيف الشرعي المناسب، وصولاً بنا إلى تمييز عقد التأجير التمويلي عن باقي التصرفات القانونية؛ وعليه فإننا ساقسم الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني: التكيف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ومجالاته وتمييزه عن التصرفات القانونية الشبيهة

المبحث الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي

للحديث حول ماهية عقد التأجير التمويلي لا بد من التطرق إلى أبرز السمات الأساسية التي يتميز بها مصطلح عقد التأجير التمويلي، وإلقاء الضوء على أهم التعريفات التي وردت عليه؛ وفقاً لآراء الفقه ومواقف التشريعات، وأتناول ذلك من خلال (المطلب الأول)، أما في (المطلب الثاني) فسوف أتحدث حول أنواع الإيجار التمويلي وصوره بحسب معايير تتناسب مع كلٍّ منها على حدة، - بمشيئة الله تعالى -.

المطلب الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي وأنواعه

ارتئيت في المطلب الحديث حول تعريف عقد التأجير التمويلي اصطلاحاً ولغةً؛ وفقاً لآراء فقهاء القانون والاقتصاد والشريعة إلى جانب موقف التشريعات من العقد.

الفرع الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي

مما لا ريب فيه، أن معرفة حقيقة المصطلحات تحتاج منا التطرق لطبيعتها وتأصيل ألفاظها، ولعلنا في هذا المقام أن نتعمق في معاجم اللغات وآراء الفقهاء؛ لتنفيذ هذه المصطلحات والوصول إلى ملامحها وفهم مكوناتها.

وعند التمعن في مصطلح عقد التأجير التمويلي نجده عقد مركب من ثلاث كلمات هي: "التأجير" و"العقد" و"التمويل".

أولاً: مفهوم التأجير

1) مفهوم التأجير في اللغة:

التأجير من (أَجَرَ) ولها معنيان، يدل أحدهما على الكراء وهو جزء العمل، تقول: استأجرت الرجل¹، وفي قوله تعالى: ﴿عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ﴾² أي أن تكون أجيراً لي. والأصل الثاني أَجَرَ الْعَظْمُ أَي جَبَرَ الْعَظْمُ الْكَسِيرَ³، والجمع أجور، ويطلق كذلك على الثواب⁴.

2) مفهوم الإجارة في الاصطلاح الشرعي:

قد عرّفوا الفقهاء الإجارة بتعريفات⁵ عديدة:

أ- الحنفية: "الإجارة تملك المنافع بعوض".

ب- الحنابلة: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم".

ج- المالكية: "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض".

د- الشافعية: "الإيجار عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم".

¹ أبو سليمان، عبد الوهاب: عقد الإجارة من مصادر التمويل الإسلامي - دراسة فقهية مقارنة. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. رقم (19). ص(20).

² "سورة القصص" آية: ﴿27﴾.

³ أبْن فارس، أحمد بن زكريا (أبو الحسين): معجم مقاييس اللغة - كتاب الهمزة، باب الهمزة والجيم وما يثلها. (مادة أجر). تحقيق عبد السلام محمد هارون ط(1). ج(1). بيروت: دار الفكر. 1979م. ص(62).

⁴ أبْن منظور، جمال الدين أبو الفضل: لسان العرب - (باب الهمزة مادة أجر). ج(1). القاهرة. دار المعارف. 711م. ص(31).

⁵ بنك التضامن الإسلامي. عقد الإجارة في الفقه والقانون. سلسلة مطبوعات. ط(2). 2010. ص(9). أنظر أيضاً: ضبان، حنان: عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية". (رسالة ماجستير). قسم الفقه المقارن. كلية الشريعة والقانون. الجامعة الإسلامية. غزة - فلسطين. 2015م. ص(42)، أبو سليمان، عبد الوهاب. مرجع سابق. ص(20)

وبالتالي نرى أن تعريفات أصحاب المذاهب الأربعة اختلفت لفظاً واتفقت معنى على أن الإجارة هي تملك منفعة بعوض، أو بيع المنفعة؛ ولهذا سماها بعض الفقهاء بيعاً وأرادوا به بيع المنفعة وعليه سمي البذل في هذا العقد أجرة¹.

وإذا نظرنا إلى القرآن الكريم لوجدنا أن جميع الآيات الواردة في شأن الإجارة تخص الإجارة على الأشخاص والعمل، في قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجْرَهُنَّ﴾².

وفي قوله عز جلاله وهو يشرح ما جرى من حديث في الرحلة التي صحب فيها موسى الخضر عليهما السلام ﴿فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلُهَا فَأَبَوْا أَنْ يُصَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾³.

وفي السنة النبوية الشريفة عن عبدالله بن عمر رضي الله عنهما في قول الرسول (ﷺ) "أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ" رواه ابن ماجه. وصححه الألباني⁴.

وما رواه مسلم عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: (ﷺ) "أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اخْتَبَمَ وَأَعْطَى الْحَبَّامَ أَجْرَهُ، وَاسْتَعَطَّ"⁵.

3) مفهوم الإجارة في مجلة الأحكام العدلية:

¹ فائدة: إذا كانت الإجارة بلا عوض فيطلق عليها العارية.

² "سورة الطلاق" آية: ﴿6﴾.

³ "سورة الكهف" آية: ﴿77﴾.

⁴ القره داغي، علي محي الدين: الإجارة على منافع الأشخاص - مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون العمل. ط (1). عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع. 2008م. ص(11).

⁵ البرماوي، شمس الدين: كتاب اللامع الصبيح بشرح الجامع الصحيح. تحقيق ودراسة لجنة مختصة من المحققين بإشراف نور الدين طالب. ط(1). ج(14). سوريا: دار النوادر للنشر والتوزيع. (2012م-1433هـ). ص(296).

<https://al-maktaba.org/book/32973/7160#p8>

أنظر:

عرفت المادة (405) من مجلة الأحكام العدلية الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضًا، وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم.

وقد تقع الإجارة على نوعين يتمثل الأول على عين معينة أو موصوفة في الذمة وهو عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان، أما النوع الثاني عقد الإجارة على عمل وتسمى إجارة الأعمال¹.

4) الإجارة في التشريع الفلسطيني

عرف عقد الإيجار في المادة (604) من مشروع القانون الفلسطيني على أنه "عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم".

وبناء على هذا التعريف نرى أن التشريع الفلسطيني تناول عقد الإيجار على الأشياء في حين أن بعض القوانين مثل التقنين المدني الفرنسي تناول عقد الإيجار بأنه قد يقع إما على الأشياء أو على الأعمال (عقد العمل وعقد الاستصناع)²، إلى جانب أننا نلاحظ جلياً بأن المشرع الفلسطيني قد أغفل الهدف الرئيسي من عقد الإيجار وهو بيع موصوف في الذمة.

ثانيًا: مفهوم العقد

¹ أنظر (المادة 421) من مجلة الأحكام العدلية (القانون المدني) السارية في الأراضي الفلسطينية. والتي صدرت عن مجلس شورى الدولة العثمانية ورسمت بمرسوم السلطان العثماني عبد العزيز بن محمود الثاني في عام 1286هـ. الموافق 1869م، وتوطد تنفيذها في عام 1293هـ الموافق 1876م. ط(1)، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999م.

² فائدة: كان التقنين المدني القديم يجمع تحت اسم الإيجار إجارة الأشياء وما يسميه بإجارة الأشخاص وأرباب الصنائع. ويرجع الأصل في ذلك إلى القانون الروماني. فقد عرف الرومان عقد الإيجار على وجهين: الأول باعتبار أنه عقد موضوعه الانتفاع بالشئ، وسموا الإيجار في هذه الحالة إيجار الأشياء، والثاني باعتبار أنه عقد موضوعه الانتفاع بعمل الإنسان الحر وسموه عقد إيجار العمل، وهم إن فرقوا بين الوجهين إلا أنهم اعتبروا العقد واحدًا في الحالتين من حيث طبيعته، فشبهوا عمل الإنسان بالمتاع من حيث إمكان الانتفاع به، ونحا التقنين الفرنسي هذا المنحى، فعقد بابًا للإيجار قسم فيه العقد إلى قسمين (إيجار الأشياء)، و(إيجار العمل). أنظر: السنهاوري: الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، م(1). ج(6). بيروت: دار احياء التراث العربي. 1963م. ص(30).

في اللغة: فهو الربط والشد بين شيئين¹ يقال وعقدت العسل، وعقدت الحبل إذا شددته وهذا بالمعنى الحسي، وقد يطلق على معان أخرى، منها الإلزام، والإبرام، والملازمة وذلك بالمعنى المعنوي².

حيث قال القرطبي العقد على ضربين: "حسي كعقد الحبل، وحكمي، كعقد البيع"³.

وفي الاصطلاح الفقهي يطلق العقد ويراد به المعنى العام: هو ما يلتزمه الإنسان على نفسه⁴، سواء أكان التزاماً دينياً كاليمين والنذر⁵ أو دنيوياً كالبيع، فإما أن ينشأ عن ارتباط إرادتين، كالبيع، والشراء، والنكاح، أو بإرادة منفردة كالهبة، والطلاق، والوصية⁶.

ويراد به بالمعنى الخاص "ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول"⁷. وهذا هو المراد هنا.

وأما في الاصطلاح الشرعي فيعتبر العقد "كل تصرف ينشأ عنه حكم شرعي"⁸ فيعتبر من طرق كسب المال في الإسلام كالبيع والإجارة والشركة ونحوها، وقد وضع الله تعالى أسساً عامة لهذه

¹ معجم مقاييس اللغة (86/4). وأنظر أيضًا: الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر: أحكام القرآن - المحقق محمد صادق القمحاوي. ج(3). بيروت: دار احياء التراث العربي. 1405هـ. ص(284). أو راجع الموقع الإلكتروني التالي:
<https://al-maktaba.org/book/23579/1055#p17>

² ابن منظور، جمال الدين أبو الفضل: لسان العرب. مرجع سابق. ص(220).

³ القرطبي، محمد بن أحمد: الجامع لأحكام القرآن. تحقيق: البردوني، أحمد وأطفيش، إبراهيم. ج(6). ط (2). القاهرة: دار الكتب المصرية للطباعة والنشر والتوزيع. (1384هـ / 1964م). ص(32). أو راجع الرابط الإلكتروني التالي:
<https://al-maktaba.org/book/31702/2136>

⁴ الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر: مرجع سابق. ص(285). أو راجع الموقع الإلكتروني التالي:
<https://al-maktaba.org/book/23579/1055#p17>

⁵ اليمين على المستقبل يسمى عقدًا حيث جاء في قوله تعالى في سورة المائدة الآية (89): "لا يؤاخذكم الله باللغو في أيمانكم ولكن يؤاخذكم بما عقدتم الأيمان"، وكما يعتبر الحلف أيضًا عقدًا حيث جاء في قوله تعالى في سورة النساء الآية (33) "والذين عقدت أيمانكم فآتوهم نصيبتهم" للتوسع في هذا الصدد أنظر: الجصاص، أحمد: المرجع السابق. ص(284).

⁶ القواعد لابن رجب: القاعدة الثانية والخمسين، ص(78). نقلًا عن العجوري، سامي: نظرية العقد لدى الشيخ مصطفى الزرقا - دراسة فقهية مقارنة. (رسالة ماجستير). قسم الدراسات الإسلامية. كلية التربية. جامعة الأزهر. غزة - فلسطين. 2013م. ص(14).

⁷ ابن عابدين، محمد أمين بن عمر عبد العزيز عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار. ط(2). ج(5). بيروت. دار الفكر للنشر والتوزيع. 1992م. ص(68). أنظر أيضًا: - كتاب الموسوعة الفقهية الكويتية - مجلس العقد - المكتبة الشاملة الحديثة. ج(36). ط(1). مصر: مطابع دار الصفوة للطباعة والنشر والتوزيع. 1996م. ص(144).

⁸ مجلة البحوث الإسلامية - المطلب الأول تعريف العقد لغة واصطلاحاً - المكتبة الشاملة الحديثة. ص(211).
<https://al-maktaba.org/book/34106/42492#p6>

العقود في قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾¹، وفي قوله ﴿وَمَنْ أَوْفَى بِعَهْدِهِ مِنَ اللَّهِ﴾²

وقوله جل في علاه ﴿وَإِبْرَاهِيمَ الَّذِي وَفَّى﴾³.

وكذلك قوله صلى الله عليه وآله وسلم "المؤمنون عند شروطهم" فإن الشرط لغةً مطلق الالتزام، فيشمل ما كان بغير اللفظ. وقال الشاعر:

(أَمَّا ابْنُ طَوْقٍ فَقَدْ أَوْفَى بِذِمَّتِهِ ... كَمَا وَفَى بِقِلَاصِ النَّجْمِ حَادِيهَا)⁴.

وجاء في المادة (103) من مجلة الأحكام العدلية ما نصه "العقد التزام المتعاقدين وتعهدهما امرًا وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب بالقبول".

ونصت المادة (104) على أنه "الانعقاد تعلق كل من الإيجاب والقبول بالآخر على وجه مشروع يظهر أثره في محله".

وجمع بدوره فضيلة الشيخ (مصطفى الزرقا) بين المادتين عندما عرّف بقوله: "هو ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله"⁵.

ثالثًا: مفهوم التمويل

إن التمويل في اللغة مشتق من الممول، يقال تمول الرجل أي اتخذ مالًا، أو ذا مال⁶، أما وفق الاصطلاح المالي فقد أورد المالين والاقتصاديون تعريفات متشابهة للتمويل من حيث المؤدى والمضمون ومنها "الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها"⁷، ويعرف أيضًا على أنه "عبارة عن

¹ "سورة المائدة" آية: ﴿1﴾.

² "سورة التوبة" آية: ﴿111﴾.

³ "سورة النجم" آية: ﴿37﴾.

⁴ الطفيل الغنوي: طفيل بن عوف بن كعب. شاعر في العصر الجاهلي. أنظر: القرطبي، محمد بن أحمد: مرجع سابق. ص(32).

⁵ الزرقا، مصطفى: المدخل الفقهي العام. ط (9)، دمشق: دار الفكر للنشر والتوزيع. 1967م. ص(291).

⁶ ابن منظور، جمال الدين أبو الفضل: لسان العرب. مرجع سابق. ص(58).

⁷ ميرة، حامد: عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية. (رسالة دكتوراه). قسم الفقه المقارن. المعهد العالي للقضاء. جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. السعودية. 1431هـ-1432هـ. ص(25).

تدبير الأموال أو الموارد اللازمة للنشاط الاقتصادي سواء أكان من ضمن الموارد الذاتية للشخص أو من غيره؛ والتمويل من الغير يسمى ائتماناً ويقوم على نقل القدرة التمويلية من فئات الفائض إلى الفئات التي تحتاجه لاستخدامه في النشاط، وكل من هذه العقود الثلاثة يمكن أن تكون منفصلة أو مجتمعة، ويصنف عقد التأجير التمويلي ضمن العقود التمويلية المجتمعة؛ لأن الغرض من تملك العين المؤجرة مجرد الانتفاع بها كما في الإجارة التشغيلية بالإضافة إلى أنها تتمثل فيه صورة لاجتماع العقود الثلاثة معاً¹.

رابعاً: مفهوم التأجير التمويلي

تقتضي الدراسة تحديد المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي وبيان التعريفات التي أوردها الفقه القانوني والاقتصادي والإسلامي حول عقد التأجير التمويلي، والتعريفات التشريعية لهذا العقد.

أ) التعريف الفقهي لعقد التأجير التمويلي

يعرّف رواد علم الاقتصاد أن التأجير التمويلي "عبارة عن نشاط اقتصادي تبادلي، قد يدخل في نطاق التجارة إذ هي قرينة البيع أو أحد فروعها"².

ويعرّف أيضاً على أنه "نظام يقوم فيه المؤجر بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من المستأجر بهدف استثماره لمدة لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي للأصل مقابل دفعات دورية، مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل وحتى نهاية العقد وامتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى بناء على رغبة المستأجر"³.

¹ عمر، محمد عبد الحليم: *التأجير التمويلي من منظور إسلامي*. مجلة مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي. جامعة الأزهر. مصر. ع (7)، مج(3). 1999/ص(240).

² شوقي، دينا أحمد: *الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة اقتصادية وفقهية)*، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، ع(12). جدة. السعودية. 1421هـ. ص(381).

³ أنظر: شوقي، دينا أحمد: المرجع السابق. ص(381).

بينما عرّفه الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية على أنه "وسيلة تمويلية تجمع بين صيغتي البيع والتأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً"¹.

ويعرّفه "هورن" بأنه "عقد غير قابل للإلغاء من جانب المستأجر، يتعهد بموجبه القيام بدفع أقساط للمؤجر - الذي يظل محتفظاً بالملكية - مقابل حصوله على منفعة الشيء المؤجر، وذلك لفترة تعادل العمر الافتراضي للأصل، كما تزيد قيمة الأقساط التي يقوم المستأجر بدفعها على ثمن شراء الأصل"².

بينما ذهب "الدكتور مصطفى رشدي شيحة" إلى القول بأن عقد التأجير التمويلي "عملية إيجار لمدة طويلة تنتهي بحق الاختيار للمستأجر بالشراء من عدمه مع مراعاة الأقساط المدفوعة"³.

وبالرغم من تضافر الجهود المبذولة من قبل الفقهاء على الصعيد القانوني والاقتصادي والإسلامي لإيجاد تعريف محدد لعقد التأجير التمويلي، إلا أنها لم تحقق الأهداف المنشودة لوضع تعريف جامع مانع يكتنف كافة العناصر المميزة له، مما استدعى لزماً تدخل المشرع في مختلف دول العالم التي شهدت هذا النوع من العقود؛ لإسعاف الموقف وتنظيم أحكام عقد التأجير التمويلي ضمن نصوص قانونية واضحة؛ نظراً لما يلعبه من دور مهم على الصعيد الاقتصادي في مختلف البقع الجغرافية، وهذا ما سيتم تناوله على النحو التالي بإذن الله.

ب) التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي:

وكما هو معروف، إن النشأة الأولى لعقد التأجير التمويلي، تعود إلى الولايات المتحدة الأمريكية، وقد ظهر العديد من التعريفات لعقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي، وذلك انسجاماً للتشريعات المختلفة في العديد من دول العالم، ويمكن استعراض هذه التعريفات كما يلي:

¹ زيد، محمد عبد العزيز. *الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيقات المعاصرة في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية*. المعهد العالمي للفكر الإسلامي. دراسات في الفقه الإسلامي. ط(1). ع(9). القاهرة. مصر. (1996م-1417هـ). ص(24).

² الحجازي، عبير: *تمويل الاستثمارات في مجال النقل الجوي*. ط(1). القاهرة: دار الهاني للطباعة. 1994م. ص(416).

³ شيحة، مصطفى رشدي: *الاقتصاد النقدي المصرفي*. القاهرة. دار الجامعة للنشر والتوزيع. 1985م. ص(444).

عرف عقد التأجير التمويلي (FINANCE LEASE) بموجب ما أشارت إليه المادة(-) 2103 من القانون رقم (4) من التقنين التجاري الموحد في الولايات المتحدة الأمريكية (Uniform Commercial Code) على أنه "عقد يتيح للمستأجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، على أن يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر"¹.

وتعرفه هيئة معايير المحاسبة المالية بالولايات المتحدة في المعيار رقم (13) بأنه "اتفاق ينقل حق استخدام الشيء في فترة محسوبة من الوقت"².

فالقانون الأمريكي لا يقر للمستأجر الخيارات الثلاثة؛ "تملك الشيء محل العقد في نهاية المدة، أو رد الشيء، أو تجديد العقد لمدة جديدة بشروط أخرى" في كل صوره، والصورة الغالبة في القانون الأمريكي اقتصره على خيار واحد يتمثل بالتزام المؤجر بإعادة تأجير العين المؤجرة مرة أخرى إلى شخص آخر³.

وقد جاء في القانون الإنجليزي (المملكة المتحدة) أن عقد التأجير التمويلي هو "عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد، أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكاً للأصول، والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار"⁴.

ونلاحظ أن مفهوم المملكة المتحدة لعقد التأجير التمويلي يتفق إلى حد ما مع المفهوم الأمريكي من ناحية أن كلا المفهومين لا يعطي المستأجر الحق في تملك الأصول المؤجرة، ولا يلزمه بذلك لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد، غير أن المفهوم الإنجليزي -المملكة المتحدة- لعقد التأجير التمويلي، يمنح المستأجر الحصول على نسبة عالية من ثمن الآلة محل العقد في حالة بيعها

¹ نقلاً عن الصغير، حسان الدين عبد الغني: الإيجار التمويلي. ط(1). مج(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1998م. ص(12).

² الحجازي، عيبر: مرجع سابق. ص(415).

³ ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن. ط(1)، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2008م. ص(32).

⁴ الخصاونة، صخر: عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ط(1). عمان: دار وائل للنشر والتوزيع. 2005م. ص(32).

بمعرفة المؤجر في نهاية مدة الإيجار، تصل المدة إلى 95% من ثمن البيع والتي تسمى كعمولة أو كأجرة.

في حين جاء مضمون تعريف الإيجار التمويلي بموجب (المادة الثانية) من قانون اليونيدروا النموذجي بشأن التأجير التمويلي¹ (2008) "UNIDROIT MODEL LAW ON LEASING" على أنه "إيجار مع أو بغير خيار لشراء كل أو جزء من الأصول، والتي يحدد بها المستأجر للأصل ويختار المورد، ويقوم المؤجر بشراء الأصول من المورد المختار على أن يقوم المستأجر باكتراء العين مقابل دفعات"².

أما على صعيد القوانين النازمة في فلسطين فإننا نلاحظ بعد استقراء ما جاء في المواد (1)³ 4، 8، 9، 30 من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي، بإمكانية تعريف عقد التأجير التمويلي على أنه "عقد إجارة خطي يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام قانون خاص، يقضي بتملك المؤجر بأمواله الخاصة أو المقترضة للمأجور من المورد الذي يختاره المستأجر؛ بهدف تأجيره إلى المستأجر وتمكينه من حيازة العين المؤجرة واستخدامه لها خلال مدة العقد

¹ اتفاقية أوتاوا الدولية الخاصة بعقد التأجير التمويلي. لسنة 1988 الصادرة عن معهد روما الدولي لتوحيد القانون الخاص (اليونيدروا). قانون اليونيدروا النموذجي بشأن الإيجار، مشروع (59)، وثيقة (17)، لعام 2008م.

² §2. Financial lease means a lease, with or without an option to purchase all or part of the asset, that includes the following characteristics: (a) the lessee specifies the asset and selects the supplier; (b) the lessor acquires the asset in connection with a lease and the supplier has knowledge of that fact; and (c) the rentals or other funds payable under the lease take into account or do not take into account the amortization of the whole or a substantial part of the investment of the lessor. UNIDROIT MODEL LAW ON LEASING (2008).

أنظر قانون اليونيدروا النموذجي بشأن الإيجار (2008) "UNIDROIT MODEL LAW ON LEASING" من خلال الموقع الإلكتروني التالي:

<https://www.unidroit.org/instruments/leasing/model-law>

تاريخ الزيارة 2020-5-30. الساعة 17:30.

³ عرفت (المادة الأولى) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. أن التأجير التمويلي عبارة عن "النشاط الذي يمارسه المؤجر والذي يمنح بموجبه حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير وفقاً لأحكام عقد التأجير التمويلي". بالإضافة إلى تعريف عقد التأجير التمويلي في نفس المادة على أنه "عقد خطي يتم إبرامه وتنظيمه وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون". المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد (107) بتاريخ (2014-5-28).

المطابقة للعمر الافتراضي للأموال مقابل دفعات التأجير، ويتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر، ويكون المستأجر في نهاية العقد أمام ثلاثة خيارات، (إما شراء العين المؤجرة أو تمديد أجل عقد الإيجار مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة كبدلات إيجار، أو برد الأموال محل العقد).

وبعدما تناولنا تعريف عقد التأجير التمويلي بناءً على مواقف فقهاء القانون والشريعة والاقتصاد، بالإضافة إلى تعريف التشريعات لهذا العقد يرحب الباحث تعريف شراع القانون؛ لأنها تعاريف أعم وأشمل؛ فهي جامعة مانعة، واشتملت على كافة أنواع عقد التأجير التمويلي بما فيها المباشر وغير المباشر.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد التأجير التمويلي يطلق عليه عدة مسميات، منها: الائتمان الإيجاري، أو التمويل بالاستئجار، أو التمويل التأجيري، أو الإيجار التمويلي، وغير ذلك من المسميات، التي اختلفت كل منها بحسب الزاوية التي ينظر منها إلى التأجير التمويلي، إلا أنها تتفق في العناصر الأساسية المكونة له، وتصب في جوهرها في كونه مصدرًا تمويليًا مبتكرًا نسبيًا، يوفر للمشروعات الاستثمارية أصولًا رأسمالية إنتاجية لأجل طويلة، عن طريق التأجير ودون الحاجة إلى شرائها، أو تملكها وتحمل تبعات تمويلها¹.

الفرع الثاني: أنواع التأجير التمويلي

يحظى عقد التأجير التمويلي في التطبيقات العملية على أوجه عدة، وقد أشار المشرع الفلسطيني في القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي بعضًا من هذه الأنواع على سبيل المثال؛ لذلك سوف نتناول أبرز ما يتجلى هذه الأنواع بحسب معايير تتناسب مع كل منها على حدة، حيث تتمثل أهمها بالنظر في أصل المؤجر (المحل)، بالإضافة إلى صور التأجير بحسب التسهيلات والامتيازات التي يقدمها هذا العقد، لاسيما المباشرة وغير المباشرة منها، ومن ثم الحديث حول أنواع عقد التأجير التمويلي بحسب مآل ملكية كل منها في نهاية العقد، وصولًا إلى أبرز

¹ عثمان، بسام: النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية، (بحث منشور) في مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية. سوريا. ع(3). مج(27). 2011. ص(604).

التطبيقات العملية المعاصرة لعقد التأجير التمويلي والمتمثلة في (التأجير التمويلي المتمثل بعملية البيع وإعادة الاستئجار، والتمويل البدلي، والتأجير التمويلي متعدد الأطراف، والتأجير التمويلي من الباطن). وذلك من خلال التالي:

أولاً: التأجير التمويلي من حيث محله

لعقد التأجير التمويلي وجهان بحسب المحل الذي يرد عليه العقد¹، حيث تتحدد ملامح هذا العقد بعد التمعن في حيثيات أصله والذي يتمثل في العين المؤجرة كما سبق الحديث، حيث يتخذ هذا المأجور أشكالاً عديدة فيمكن أن يكون عقاراً أو منقولاً أو قد يكون أحياناً أصول معنوية.

وبناء عليه سأقسم عقد التأجير التمويلي إلى نوعين من حيث محله:

أ) عقد التأجير التمويلي على المال المنقول

عرفت المادة (128) من مجلة الأحكام العدلية المنقول على أنه عبارة عن "الشيء الذي يمكن نقله من محل إلى آخر، فيشمل النقود والعروض والحيوانات والمكيلات والموازنات".

إلا أن عقد التأجير التمويلي على المنقول يمكن أن يرد على منقولات مادية أو غير مادية (معنوية).

وبالتالي يمكن تعريف عقد التأجير التمويلي على المال المنقول بأنه ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير منقولات مملوكة له سواء أكانت مادية أو معنوية إلى المستأجر، وذلك مقابل دفعات الإيجار المتفق عليها من قبل كل من المؤجر والمستأجر وتتمثل هذه المنقولات في الآلات، والمعدات اللازمة للعمل في مشروع ما، سواء أكان ذلك النشاط سلعياً أم خدمياً. إلا أن المشرع الفلسطيني قد استثنى من أنواع المنقولات النقود والأوراق المالية والتجارية²، وأوجب إخضاع جميع هذه المنقولات إلى إجراءات التسجيل³ المنصوص عليها وفقاً للتشريعات النافذة¹، حيث أن التسجيل

¹ عرفت المادة (1) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي أن العين المؤجرة هي "كل مال منقول أو غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مراراً مع بقاء عينه ولا يشمل النقود أو الأوراق التجارية أو الأوراق المالية".

² أنظر المادة (1) السابقة من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي.

³ تنص المادة (32) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "1- تنشئ الوزارة سجلاً تكون الغاية منه إطلاع الغير بوجود حق متعلق بالأموال المنقولة المتعلقة بالتأجير التمويلي". يعرف هذا السجل

يمكن الشخص الذي يريد أن يشتري أصلًا ما بأن يتحقق بعدم ملكية طرف آخر للأصل موضوع الشراء. والمقصود بتسجيل العين المؤجرة لدى الجهات المختصة أي إذا كانت العين المؤجرة من المركبات فيترتب على المؤجر تسجيلها لدى دائرة السير، وفي حال كانت من العقارات فيتم تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي وفي حال التخلف عن التسجيل يترتب عن ذلك بطلان عقد التأجير التمويلي²، وكما يمكن لضمان الحقوق في المال المنقول تسجيلها التسجيل في السجل الخاص لدى وزارة الاقتصاد الفلسطينية وفقًا لما نص عليه القرار بقانون رقم (11) لسنة 2016م بشأن ضمان الحقوق في المال المنقول ونظامه³، حيث تكمن الغاية من وراء تسجيل إشعار بالحق في الضمان المستخدم في العقد لإخطار الغير بوجود حقوق على الضمان بالمال المنقول، ويمنح المضمون له الإشعار حق الأولوية على الضمانة مقابل أي طرف ثالث يسجل حقه فيه لاحقًا.

ب) عقد التأجير التمويلي على المال غير المنقول (العقارات)

في "سجل المباني المنقولة" ويكون التسجيل فيه اختياريًا وتكمن الغاية منه معرفة الغير بوجود حق ملكية متعلق بالمباني المنقولة". ورشة عمل نظمها كل من رئيس قسم برنامج الماجستير في القانون الخاص الدكتور نعيم سلامة بالشراكة مع هيئة سوق راس المال الفلسطينية والتي كانت تحمل عنوان "الإطار القانوني للتأجير التمويلي وتطبيقاته العلمية" المنعقدة في مقر جامعة النجاح الوطنية. نابلس. بتاريخ (2019-7-21). أنظر في هذا الصدد:

<https://www.pcma.ps/Pages/newsPage.aspx?IDs=1090>

¹ فإذا اشترى شخص ما الأصل دون الرجوع إلى السجل، عندئذ يفترض أنه لم يشتر الأصل بنية حسنة وبالتالي يصبح حق ملكيته للأصل معرضًا للخطر، وعليه لا بد من الرجوع إلى السجل قبل الشراء، كما أن السجل أيضًا يمكن شركات التأجير من حماية أصولها في حالات رفع دعوى قضائية ضد المستأجرين بهدف استرداد الأصول.

² قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2013/3868. (هيئة عادية) بتاريخ 2014/3/16. منشورات مركز عدالة للمعلومات القانونية. والذي كان مفاده: "إن عقد التأجير التمويلي لم يسجل لدى دائرة تسجيل المركبات والسواقيين فيكون هذا العقد والحالة هذه باطلاً".

وبهذا نرى أن المشرع الأردني كان أكثر جراءة من المشرع الفلسطيني حيث نص صراحة في المادة (15 / أ) من قانون التأجير التمويلي الأردني على أنه "يجب تسجيل عقد التأجير المتعلق بأي من العقارات والمنقولات الخاصة في الدوائر الرسمية المختصة تحت طائلة البطلان".

³ أنظر القرار بقانون رقم (11) لسنة 2016م بشأن ضمان الحقوق في المال المنقول. المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية. بتاريخ 2016/4/26م. العدد (120). ص(5). وأنظر أيضًا قرار مجلس الوزراء رقم (5) لسنة 2016م. بشأن نظام ضمان الحقوق في المال المنقول. المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية. بتاريخ 2016/8/25م. في العدد (124). ص(29). وأنظر تعليمات وزير الاقتصاد الوطني رقم (2) لسنة 2017م بشأن سجل حقوق الضمان في الأموال المنقولة الصادرة بتاريخ 2017/1/25.

ويتحلى عقد التأجير التمويلي بثوبه الثاني في حال انصب محل العقد على عقار، ويقصد بالعقار هو "كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله دون تلف مثل الأراضي والمباني"⁽¹⁾. وعرفت مجلة الأحكام العدلية العقار غير المنقول "ما لم يكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار"⁽²⁾.

وأشار المشرع الفلسطيني في المادة (2/31) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي أن العقار محل العقد يخضع للتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة، ولا تسري عليه أحكام الشفعة والأولوية عند نقل ملكيته من المؤجر إلى المستأجر أو من المؤجر إلى مؤجر آخر مع مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك الأجانب للأموال غير المنقولة وتصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة.

بالإضافة إلى أن المشرع قد أعفى المستأجر والمؤجر تنفيذاً لعقد التأجير التمويلي من أية رسوم متعلقة بنقل الملكية أو تسجيل الأموال غير المنقولة أو الأموال المنقولة الخاصة⁽³⁾.

ثانياً: تسهيلات عقد التأجير التمويلي وأطراف العلاقة

يحتوي عقد التأجير التمويلي على نوعين من التسهيلات المقدمة من قبل المؤجر تتمثل في التأجير التمويلي المباشر وغير المباشر.

أ) التأجير التمويلي المباشر (Direct Lease):

يعتبر التأجير التمويلي مباشراً إذا انبثق عن علاقة تعاقدية مباشرة بين المؤجر والمستأجر بعد مفاوضات جرت بين الطرفين أفضت إلى التعاقد، وقد يرد مثل هذا النوع من العقود على أنواع معينة من المعدات أو تغطي مجموعة مختلفة من المعدات، وذلك وفقاً إلى اتفاقية تأجير يتفق عليها كل من المؤجر والمستأجر والتي يطلق عليها بـ (تسهيلات سلة السوق)، وعادة ما تخضع للحد الأقصى للقيمة الكلية للمعدات المختلفة محل التأجير، وكذلك الأمر جميع النفقات التي

¹ الشمري، احمد: الأفضلية عند التزام في نطاق عقد الرهن - دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي. ط(1). بيروت: المركز العربي للثقافة والتوزيع. 2019م. ص(159).

² المادة (129) من مجلة الاحكام العدلية.

³ أنظر المادة (4/31) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م

يتحملها المستأجر حتى تاريخ معين¹؛ ويتضح من عملية التأجير التمويلي التي تحدث بين المؤجر والمستأجر على أنها عبارة عن علاقة مباشرة يطلب فيها هذا الأخير من المؤجر ما يحتاجه من أدوات الإنتاج على أن يقوم بدراسة هذا الطلب ومن ثم يفضي ذلك إلى التعاقد².

ب) أما التأجير غير المباشر (Indirect Lease)

عبارة عن العلاقة القائمة بين المورد والمستأجر حيث يقوم هذا الأخير باللجوء إلى المورد والتفاوض معه على محل عقد معين وعند الاتفاق يذهب المورد ليعلن عن رغبة المستأجر بهذه الصفقة مع (المؤجر) شركة التأجير التمويلي؛ لتغطية تمويل هذه الصفقة³، وفي حال أبدى المؤجر قبوله ينعقد عقد البيع بين المؤجر والمورد ومن ثم ينعقد بيع الإيجار بين المؤجر والمستأجر، وبالتالي فإن العلاقة بين المؤجر والمستأجر غير مباشرة⁴.

ثالثاً: التأجير التمويلي من حيث مآل الملكية عند نهاية العقد

إن عقد التأجير التمويلي خول المستأجر إمكانية شراء الأصل من عدمه في نهاية أجل العقد، وبالتالي فإن هذا العقد ينقسم إلى قسمين يتمثل الأول في حال كان للمستأجر حق شراء العين المؤجرة في نهاية العقد، ويطلق عليه في هذه الحالة التأجير التمليكي (الإجارة المنتهية بالتمليك). أما القسم الثاني فيتمثل في عدم وجود الحق لدى المستأجر في شراء العين المؤجرة عند نهاية أجل الإيجار ويطلق على ذلك بالتأجير التمويلي غير التمليكي.

¹ أبو أسعد، رمضان: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار. الاسكندرية: منشأة المعارف. 1996م. ص(61).

² دويدار، هاني: الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية. ط (1). مج(1). الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية. 1998م. (ص64).

³ مثال على ذلك في الواقع العملي الفلسطيني: عندما يرغب شخص ما (المستأجر) انتقاء مركبة معينة من خلال عقد التأجير التمويلي، يلجأ لشركة السيارات (المورد) فيقوم هذا الأخير بالاتفاق مع شركة تأجير تمويلي (المؤجر) لتغطية تمويل هذه الصفقة.

⁴ الرشيد، محمد: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية. (رسالة ماجستير غير منشورة). قسم القانون. كلية الحقوق. جامعة الشرق الأوسط. الأردن. (2010-2009). ص(22).

أ) التأجير التمويلي التمليكي (الإجارة المنتهية بالتمليك):

هو العقد الذي يتميز بتحويل المستأجر عند نهاية العقد حق الاختيار بين ثلاثة خيارات (شراء الأموال المؤجرة، أو تجديد العقد، أو رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار) وهذا ما أخذت به معظم الدول وعلى رأسها فرنسا.

ويعرف هذا العقد بأن يصف المتعاقدين العقد بأنه إيجار، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة معينة ينقلب بعدها بيعاً¹.

ويبدو أن هذا الاتفاق من شأنه أن يجعل المشتري مستأجراً للشيء، والأجرة التي تدفع هي في الواقع أقساط الثمن وتنتقل الملكية إلى المشتري بدفع آخر قسط، فالعقد يتضمن إيجاراً وبيعاً في نفس الوقت².

وما يميز هذا العقد، الخيار الذي يتضمن منح المستأجر حق تملك العين³؛ لذلك سمي بعقد الإيجار التمليكي وهذه الصورة هي الشائعة لعقد التأجير التمويلي⁴.

ب) الإيجار التمويلي غير التمليكي:

يتمثل هذا النوع من عقود التأجير التمويلي على خيار الانتفاع فقط دون إمكانية تملك أو حق شراء أصل العقد عند نهاية أجل العقد، وإنما يقتصر فقط على انتفاع المستأجر من المال طيلة فترة العقد مقابل دفعات الإيجار على أن يلتزم بردها بعد انتهاء مدة العقد، مع الإشارة إلى أن المؤجر يمكن

¹ فرج، توفيق: عقد البيع والمعاوضة. (د. ط.). الإسكندرية. مؤسسة الثقافة الجامعية. 1985م. ص(43).

² وبع، أشرف: الوسيط في البيع بالتقسيط - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني وقانون التجارة الجديد رقم (17) لسنة 1999م. ط(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1999م. ص(30).

³ تنص (المادة 2/8) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي على أنه: "يجوز أن ينص عقد التأجير التمويلي على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر قبل انتهاء مدة العقد، إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد".

⁴ هذه الصورة من صور عقد التأجير التمويلي الشائعة في فلسطين.

أن يقوم بإعادة تأجيرها من جديد إلى شخص آخر أو بيعها، وتعتبر هذه الصورة شائعة في الولايات المتحدة الأمريكية كما أشرنا إليها في السابق¹.

وقد ظهر جلياً في بريطانيا عملية جديدة من ضمن الإيجار التمويلي غير التمليكي والتي تتجسد في اتفاق أطراف عقد التأجير التمويلي أحياناً في المشاركة بالمزايا المتبقية كتحويل المستأجر حق الحصول على نسبة 5% من ثمن أصل العقد في حالة بيعه ويكون ذلك بمعرفة المؤجر عند نهاية عقد الإيجار².

رابعاً: أبرز التطبيقات العملية المعاصرة لعقد التأجير التمويلي

أ- التأجير التمويلي متعدد الأطراف (Leverage Lease):

تعتبر هذه الصورة من صور التأجير التمويلي من حيث أطراف العلاقة التي تخرج عن صف التأجير المباشر، حيث تطلب تدخل عدة أشخاص لإنجاز عملية التأجير التمويلي التي تحتاج إلى اتفاقيات ذات رأسمال ضخمة يعجز المؤجر وحده من تلبيتها، فيلجأ هذا الأخير للاقتراض من الغير أو استقطاب شريكاً يساعده في تدبير المال لشراء الأموال موضوع العقد أو تمويل الجزء المتبقي الذي عجز المؤجر عن تغطيته، وقد تصل نسبة القرض من (60% - 80%) من ثمن الأموال ويحصل المقترض على رهن من مرتبته، على الأموال التي يتم شراؤها وهو بطبيعته رهن حيازي³.

ب- التأجير التمويلي البديلي (Alternative finance leasing):

إن التأجير التمويلي البديلي من بين الصور الجديدة التي لاقت استحسان كبير كأداة تمويلية فعالة؛ نظراً لأنها تمنح طالب التمويل خيار رابع إضافي، والذي يتمثل في استحداث معدات وآلات جديدة

¹ يشار إلى أن هذا النوع قد يكون قريباً إلى حد ما من النوع الذي أورده المشرع الفلسطيني في (المادة 3/5) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي الذي خول المؤجر بإمكانية تأجير العين المؤجرة من قبل المؤجر إلى مستأجر جديد بعد فسخ عقد التأجير التمويلي مع المستأجر السابق.

² ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ في القانون المقارن. ج(5). لبنان. بيروت: سلسلة أبحاث قانونية. 1999م. ص(32).

³ ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ في القانون المقارن. مرجع سابق. ص(33-35).

أو تبديلها بأصول جديدة تجنباً من الاضمحلال الذي قد يعتري أصل المأجور وحتى يستطيع المستأجر من إمكانية مواكبة التطور الإنتاجي دون أي عبء.

وبالرغم من المميزات التي تكتنف عقد التأجير التمويلي البدلي، إلا أنه يقابلها ارتفاع في قيمة الدفعات الدورية المستحقة على المستأجر، وازدياد معدل قيمة الفائدة، ويشار إلى أن أجل العقد ليس له علاقة بالعمر الافتراضي للأصل¹.

ج- التأجير التمويلي المتمثل بعملية البيع وإعادة الاستئجار (Sale and Leaseback):

في بعض الأحيان قد يواجه أصحاب المشاريع بعض التعثرات في مضارهم الاقتصادي، مما يتطلب ذلك اللجوء إلى طرق قد تقيهم من الوقوع تحت طائلة الإفلاس، ومن ضمن هذه الطرق عقد التأجير التمويلي المتمثل بعملية البيع وإعادة الاستئجار²، والذي بدوره يخول الأشخاص الاعتبارية أو الطبيعية من بيع أصول متمثلة في معدات والآلات مملوكة لهم إلى شركة تأجير تمويلي والتي بدورها تقوم هذه الشركة بتأجيرها إلى المورد (صاحب المشروع) حتى يتسنى لديه الحصول على السيولة النقدية الكافية من جهة، والاستخدام الاقتصادي من جهة أخرى للنهوض في المشروع مرة أخرى وتطويره³.

وبالتالي يكون صاحب المشروع تاراً (مورد) في عقد البيع، وتارة أخرى (مستأجر) في عقد التأجير التمويلي، وبهذا يكون عقد البيع موقوف التنفيذ على إبرام عقد التأجير التمويلي اللاحق؛ لأن المستأجر (صاحب المشروع) لم يكن يهدف من بيع الأعيان التخلي عنها، وإنما أراد إبرام عقد التأجير التمويلي وبهذا يمكن اعتبار عقد البيع وسيلة ضمان لدى المؤجر⁴.

¹ الشوابكة، محمد: عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة، ط(1). عمان: دار الثقافة والتوزيع. 2011. ص(32-33)

² أنظر المادة (1/5) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014. بشأن التأجير التمويلي بخصوص أنواع التأجير التمويلي التي وردت على سبيل المثال حيث عرفت عملية البيع وإعادة الاستئجار على أنه: "عملية تتمثل بقيام المورد ببيع المال إلى المؤجر ومن ثم إعادة استئجاره من قبل المورد وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون".

³ مقابلة: أ. عبد الله قاسم. مدير دائرة المخاطر في شركة الإجارة الفلسطينية. رام الله- فلسطين.

⁴ محاضرات في عقد التأجير التمويلي للأستاذ الدكتور عثمان التكروري عبر الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.othman.ps/4/عقد-التأجير-التمويلي/>

د- التأجير التمويلي من الباطن

يعتبر هذا النوع من التأجير التمويلي من بين الأنواع الذي حظي على صدى واسع؛ نظرًا لأهميته على الصعيد الاقتصادي حيث يمكن هذا النوع المستأجر (المؤجر من الباطن) بتأجير العين المؤجرة إلى شخص ثالث (المستأجر من الباطن) مقابل دفعات التأجير شريطة الحصول على موافقة خطية من المؤجر¹، ويعتبر المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام قانون التأجير التمويلي وهذا النوع قد أشار إليه المشرع الفلسطيني من ضمن أنواع التأجير التمويلي التي وردت على سبيل المثال².

وبعد التطرق لأبرز صور عقد التأجير التمويلي، يرى الباحث أن تعدد صور التأجير التمويلي تكسبه ميزة إضافية في المضمار الاقتصادي؛ نظرًا لسهولة تكييف هذا العقد بصوره المختلفة مع النظام الاقتصادي الذي ينشأ فيه. وبالرجوع إلى نص المادة (5) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م نجد أن المشرع الفلسطيني أشار إلى بعض أنشطة التأجير التمويلي وذكرها على سبيل المثال لا الحصر.

المطلب الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي

إن إعطاء العقد الوصف القانوني الصحيح يتطلب تحديد طبيعة هذا العقد من خلال التعرف على أبرز خصائصه ونطاقه، فالقاضي في محاولته لإعطاء وصف قانوني لاتفاق ما، يبحث بداية عن النية المتبادلة للمتعاقدين في ضوء دراسة خصائص العقد لتحديد طبيعته القانونية.

ولذلك وبعد التعرف على عقد التأجير التمويلي من حيث تعريفه وأنواعه كان لا بد لنا أن نتناول في المطلب خصائص عقد التأجير التمويلي بوجه عام وذلك من خلال (الفرع الأول) معرفة الطبيعة الخاصة للعقد، إلى جانب الخواص التي يمتاز بها عقد التأجير التمويلي عن غيره من التصرفات القانونية الشبيهة وهذا ما سنبحثه تباعًا في (الفرع الثاني)، بعون الله.

¹ يعتبر التأجير التمويلي من الباطن جائزًا شرعًا؛ شريطة أن يكون بموافقة مسبقة من المؤجر مالك العين. مقابلة: أجراها الباحث مع فضيلة الشيخ أ. د. علي السرطاوي. رئيس هيئة الرقابة الشرعية في شركة الإجارة الفلسطينية. نابلس-فلسطين.

مقابلة: أ. عبد الله قاسم. مدير دائرة المخاطر في شركة الإجارة الفلسطينية. رام الله- فلسطين.

² أنظر المادة (2/5) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي.

الفرع الأول: خصائص عقد التأجير التمويلي بوجه عام

عقد التأجير التمويلي هو العقد الذي يمكن المستأجر من حق استعمال المأجور والانتفاع به لمدة محددة بالعقد مقابل بدل إيجار يتفق عليه، ويكون للمستأجر في نهاية المدة إما تملك المال كله أو بعضه مع مراعاة الأجرة التي أداها المستأجر عند تحديد الثمن، أو رده، أو تجديد العقد بشروط أخرى يتفق عليها، ويتحمل المستأجر تبعه هلاك المال ما لم يكن الهلاك بفعل المؤجر¹.

ومن خلال ما سبق يمكن القول أن عقد التأجير التمويلي يتميز بلفيف من الخصائص التي تجعله متميزاً عن غيره من الأنظمة والعلاقات العقدية الأخرى، ومن أبرز هذه الخصائص ما يلي:

1. **عقد (ملزم للجانبين):** ويقصد بالعقد الملزم للجانبين "العقد الذي يترتب التزامات متبادلة في ذمة كلا الطرفين المتعاقدين، وهما (المستأجر والمؤجر) بحيث يكون كل منهما تارة دائناً، وتارة أخرى مدينًا"⁽²⁾. فالتزامات كل منهما سبب للالتزامات المتعاقدة الآخر، وبالتالي إذا بطل التزام أحد الطرفين، أو أنقضى لأي سبب من الأسباب بطل أيضاً التزام الآخر، وانقضى³.

2. **عقد رضائي:** يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الرضائية التي تتم بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، وتوافقهما، ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة⁴.

3. **عقد خيارات (الخيارات الممنوحة للمستأجر):** نقل منافع ومخاطر ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، والمنافع معروفة وهي التشغيل، أو الاستخدام المربح طوال مدة الإيجار بدون توقف، أما المخاطر فتشمل إمكانيات الخسائر من طاقة غير مشغلة، أو من تغيرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة، إضافة إلى ما يصيب العين المؤجرة من تلف، أو خسائر تحتاج معه إلى صيانة، وإصلاح، حيث إن مصروفات الصيانة، والتأمين تكون على

¹ صخر، خصاونة: مرجع سابق. ص(45).

² السرحان، عدنان. وخاطر، نوري: شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، الأردن. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2000م. ص(36).

³ صون، عبد الكريم: **التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي**، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية (جامعة كركوك - العراق)، العدد (3) المجلد 2012/ (1). ص(109).

⁴ الخصاونة، علاء الدين: **التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي**. المجلد (1). الطبعة (1). الأردن. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2002م. ص(32).

عائق المستأجر، وأنه ملتزم في جميع الأحوال بسداد أقساط الأجرة حتى نهاية العقد دون النظر إلى أية ظروف.

ويمتاز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود المستحدثة بمنح المستفيد ثلاثة خيارات عند انتهاء العقد ويشكل تملك المال إحداها، كما يمكن هذا العقد المستأجر من إعادة تجديد العقد أو رد العين دون أي قيود. وبالتالي فإن المستفيد عندما يلجأ إلى خيار التملك يخضع لأحكام الوعد بالبيع¹. وتتمثل هذه الخيارات على النحو الآتي:

أ- شراء المأجور: هي العملية التي يكون فيها خيار شراء الأصل بقيمة رمزية في نهاية مدة التأجير المحددة². وبمعنى آخر، أن المستأجر يشتري العين المؤجرة كلها، أو بعضها في الموعد والتمن المحددين في العقد على أن يتم عند تحديد الثمن مراعاة ما أداه المستأجر من دفعات الإيجار، حيث يمكن هذا العقد للمستأجر من إعلان رغبته بشراء المأجور، أما وإن لم يعلن عنها؛ فإن المؤجر له الحق ببيع المأجور متى شاء عند نهاية العقد³. وفي حال رغب المستأجر في العدول عن ممارسة خيار الشراء بعدما أعلن عن رغبته بالشراء مسبقاً لأي سبب من الأسباب وفي أي وقت كان فإنه ملزم بإعادة العين إلى المؤجر فوراً ويكون ملزماً برفع اسمه من سندات تسجيل العين، ويفوض المؤجر بذلك دون الرجوع إليه، ويتحمل المستأجر كافة الالتزامات الناتجة عن هذا العقد، حتى مدة انتهاء العقد المتفق عليها⁴، وتعتبر كافة الدفعات التأجيرية السابقة حقاً للمؤجر. وسنتوسع في ذلك الأمر عندما نتحدث لاحقاً عن الآثار المترتبة عن فسخ عقد التأجير التمويلي⁵.

¹ بلعوي، صفاء: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي. (رسالة ماجستير)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين، 2005م، ص(92).

² مؤسسة التمويل الدولية (IFC). تطوير التأجير التمويلي. الدروس المستفادة من الاقتصاديات الناشئة. ط (1). واشنطن. 2005. ص(20).

³ أنظر: ملحق. طلب تسجيل بيانات عقد التأجير التمويلي لدى هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. عاشراً. خيار الشراء في نهاية العقد أو عدمه.

⁴ بلعوي، صفاء: مرجع سابق. ص(70).

⁵ أنظر: ملحق. عقد أجارة منتهية بالتمليك. (1.22/ب).

ويعتبر خيار تملك المأجور في نهاية مدة العقد وعدًا من جانب واحد يلتزم به المؤجر في مواجهة المستأجر في نهاية مدة الإيجار¹، بحيث لا يستطيع المؤجر أن يمتنع عن إتمام البيع ما دام المستأجر أوفى بما هو مقرر عليه من التزامات وخاصة دفع ثمن المتفق عليه².

ب- **تجديد العقد:** أن يجدد المستأجر عقد الإجارة لمدة جديدة، وفي هذه الحالات تكون شروط العقد أخف، وأيسر من الشروط السابقة للعقد، حيث أن معظم عقود التأجير التمويلي تتضمن شروطًا على أساسها يتم تجديد العقد إذا رغب المستأجر في ذلك، ولا سيما من حيث بدل الإيجار والذي يكون غالبًا أقل من البديل الذي كان يدفعه خلال المدة الأولى للإيجار³.

ج- **إعادة الأموال المؤجرة:** هو أن يعيد المستأجر العين المؤجرة إلى المؤجر، وينتهي العقد⁴، فإذا انفسخ العقد وانقضت مدته ولم يمارس المستأجر خياره في تملك الأموال المؤجرة خلال مدة العقد، فإن المستأجر يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر⁵، وبالحالة المبينة في العقد⁶، وهذا الحكم ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة في عقد الإيجار.

4. **عقد المعاوضة:** وهو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلًا لما أعطاه⁷، وهذا ما يتجسد في عقد التأجير التمويلي والذي بدوره يقوم على أساس المبادلة، فالمؤجر يقوم بتمويل

¹ أنظر: ملحق. التعهد بالشراء.

² ناصيف، إلياس: عقد اليزنغ في القانون المقارن. المرجع السابق. ص(73).

³ قرمان، عبد الرحمن: عقد التأجير التمويلي طبقًا للقانون (95) لسنة (1995) - دراسة مقارنة. ط (1). القاهرة: دار النهضة للنشر والتوزيع. 1999م. ص(78).

⁴ الخصاونة، صخر: المرجع السابق. ص(62).

⁵ تنص (المادة 1/30) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يقم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقًا للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر". بذات السياق نص الفقرة الثانية من المادة (18) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير والذي نص على: "عند انتهاء اتفاقية التأجير أو إنهائها، يكون على المستأجر ما لم يكن ممارسًا لحقه في شراء الأصل أو في الاحتفاظ به لمدة أطول طبقًا لاتفاقية التأجير أن يعيد الأصل إلى المؤجر".

⁶ تنص (المادة 3/24) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (1،2) من هذه المادة، ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى.

⁷ السنهاوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام. بيروت: دار إحياء التراث العربي. دون سنة نشر. ص(162).

الأجهزة أو الآلات أو العقارات مقابل الحصول على بدل الإجارة بالإضافة إلى هامش من الربح الذي يحققه جراء هذه العملية، وفي المقابل فإن المستأجر المنتفع بالعقد يقوم باستخدام المأجور لتحقيق ما يرنو إليه والسعي جاهداً لتحقيق الربح¹.

5. **عقد قائم على الاعتبار الشخصي:** إن عقد التأجير التمويلي من العقود التي تعتمد بشكل أساسي على الاعتبار الشخصي، فلتمام العقد يتطلب وجود ثقة متبادلة بين طرفي العقد، حيث يراعي كل طرف عدة عناصر تتجسد في السمات الشخصية التي يتمتع بها كلا الطرفين لا سيما الفنية والمالية منها والتي بدورها تشكل أساساً لثقة المؤجر بالمستأجر في عقد التأجير التمويلي، فكل طرف هو موضوع اعتبار لدى الطرف الآخر غير أن مقدار هذه الثقة تختلف وتتباين من مستأجر إلى آخر تبعاً للظروف والعناصر المكونة للاعتبار².

فالمستأجر يلجأ إلى المؤجر الذي يحظى على سمعة تجارية جيدة؛ وذلك حرصاً منه على مصالحه، وتوفيراً لما يحتاج إليه من أموال لاستثماراته، دون أن يؤدي ذلك إلى مشاكل قانونية أو تمويلية والتي قد تكون السبب في إرهاقه وإدخاله في منازعات قضائية بغنى عنها، وكذلك الحال بالنسبة إلى المؤجر الذي لا يقبل التعاقد مع المستأجر إلا إذا توافرت لديه عوامل الثقة التي يركز عليها المؤجر وتوافر المؤهلات الكافية لضمان قيامه بالالتزامات العقدية، وبالتالي فإن المؤجر يسعى جاهداً بمطالبة المستأجر بتقديم المستندات والأوراق المتعلقة بطبيعة نشاطه وصفاته الشخصية وملاءته المالية وقدرته على السداد؛ حتى يتشكل لدى المؤجر الضمانات الحقيقية ودواعي الثقة اتجاه المستأجر³.

6. **عقد زمني:** ويقصد بالعقود الزمنية العقد الذي يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد، ذلك أن هناك أشياء لا يمكن تصورها إلا مقترنة

¹ الخصاونة، صخر: المرجع السابق. ص(50). الرشدي، محمد: مرجع سابق. ص(25).

² صون، عبد الكريم: مرجع سابق. ص(111).

³ صون، عبد الكريم: مرجع سابق. ص(109-112)، أنظر أيضاً: الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(57).

بالزمن، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة وعنصر الزمن هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها¹.

وبالتالي فإن اعتبار عقد التأجير التمويلي من العقود الزمنية فلا يسري آثاره على الماضي؛ لأن ما نفذ منه لا يمكن إعادته بالإضافة إلى أن مثل هذه العقود تخضع لنظرية الظروف الطارئة كون طبيعتها لا يمكن أن تكون إلا ممتدة مع الزمن وبقدر ما يمتد هذا العقد بقدر ما يكون تغير الظروف محتملاً.

إلا أن هذه الخاصية تتيح لأطراف العقد أن تكون مدة الايجار تتناسب مع العمر الافتراضي المتوقع لأصل المؤجر، أي أن المأجور الذي يكون عمره الافتراضي خمسة عشر سنة لا بد وأن يتم تأجيله لمدة تتناسب معه، وبالتالي لا يجوز تأجير لمدة قصيرة كسنة أو سنتان أو خمسة سنوات مثلاً².

فبالتالي تغطي مدة العقد القسم الأعظم من العمر الإنتاجي أو الانتقاعي للعين المؤجرة³، وبعضهم حددها بما يعادل 75% فأكثر من هذا العمر، ويرتبط بذلك أن لا يكون العقد قابلاً للإلغاء حتى يضمن المؤجر استرداد قيمة العين المؤجر، وإنه إذا فسخ العقد قبل انتهاء مدة الإجارة بواسطة المستأجر كان عليه أن يدفع باقي الأقساط وعادة ما يتم التأمين ضد إلغاء العقد بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد والثلث المحدد به⁴.

¹ السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام. مرجع سابق. ص(166).

² الشافعي، محمد: المفاهيم الأساسية لعقد التأجير التمويلي. ط(1). عمان: دار أمجد للنشر والتوزيع. 2015م. ص(93).

³ يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع الفلسطيني قد أغفل الإشارة في القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي عن وضع نسبة تقديرية لمدة عقد التأجير التمويلي، فلو نظرنا على غرار معظم الدول نرى أنها أشارت في القوانين المنظمة لعقد التأجير التمويلي على أن تكون مدة عقد التأجير التمويلي لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي لأصل العقد. إلا أن وزارة المالية الفلسطينية قد أشارت إلى شروط عقد التأجير التمويلي في المادة (4/2) من تعليمات رقم (6) لسنة 2012م والتي تنص على أنه: "مدة عقد التأجير التمويلي لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي لأصل المؤجر ..". مقابلة: أجراها الباحث مع: الدكتور صلاح بني عودة. مدير عام في وزارة المالية الفلسطينية. رام الله. 30-4-2020.

⁴ عمر، محمد عبد الحليم: مرجع سابق. ص(256).

7. **عقد التأجير التمويلي ذو صفة تجارية:** يتخذ عقد التأجير التمويلي الطابع التجاري بالنسبة للمؤجر، باعتبار أنه يتم تنفيذ هذا العقد من خلال شركات تزاوّل العمل التجاري ومسجلة وفق أحكام التشريعات النافذة والأصول القانونية، وقد عرفت (المادة الأولى) من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م على أن المؤجر هو "الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة، والذي تكون غايته الرئيسية مباشرة نشاط التأجير التمويلي بموجب عقد التأجير التمويلي، ولا يشمل المصطلح الشركة العادية أو الشركة المدنية".

وبذلك نجد أن المشرع الفلسطيني قد حدد المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي بالأشخاص المعنوية المسجلة وفقاً للقوانين النافذة، وبذلك أقتصر المشرع الفلسطيني مزاولة أعمال التأجير التمويلي على الأشخاص المعنوية والبنوك¹ المرخص لها بمزاولة التأجير التمويلي والتي اكتسبت صفة التاجر، بشرط أن تكون هذه الشركات مسجلة وفق الأصول لدى مراقب الشركات في وزارة الاقتصاد الوطني، ولا يمكن للشركات المدنية التي تخضع لأحكام القانون المدني أن تمارس عمليات التأجير التمويلي.

وتتجلى أهمية الصفة التجارية للمؤجر بأنها تمكنه من إثبات الالتزام في المواد التجارية بجميع طرق الإثبات بما فيها الشهادة، أما بالنسبة للمستأجر غير التاجر الذي لا يعد العقد تجارياً بالنسبة له وإنما مدنياً فإنه يخضع لقواعد الإثبات المدنية.

8. **عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل:** ينطوي عقد التأجير التمويلي على أسلوب جديد من أساليب التمويل، يهدف إلى تأمين الأموال سواء أكانت منقولة أو غير منقولة، والتي يطلبها المستأجرون الذين يسعون للحصول على وسيلة تمويل أكثر فائدة من العقود التقليدية²، التي تحتاج إلى ضمانات كافية من أجل التمويل. وبذلك يكون دور المؤجر هو تأمين التمويل اللازم للمستأجرين لشراء ما يلزمه من معدات والآلات وعقارات ومنقولات³، وبهذا يظهر

¹ المادة (13/ 1/ ج) من القرار بقانون رقم (9) لسنة 2010م، بشأن المصارف في فلسطين.

² شاقى، نادر عبد العزيز: عقد الليزنغ - دراسة مقارنة. ج(1). لبنان. طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2004م. ص(407).

³ ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن. مرجع سابق. ص(80).

الطابع المالي لعقد التأجير التمويلي إذ يحرص المؤجر على استرداد ما دفعه من أثمان للمعدات والعقارات مضافاً إليه هامش ربح يكون أعلى في أغلب الأوقات من أجر المعدات والعقارات بهدف توفير الضمان للمؤجر لاسترداد رأس المال الذي دفعه، ويكون للمستأجر خيار تملك المأجور عند انتهاء مدة العقد بعد أداء كامل الأقساط التي ترتبت عليه نتيجة العقد¹.

9. **عقد ربحي:** يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الربحية لما له من دور في تحقيق مآرب أطرافه في الحصول على الربح²، حيث يسعى المؤجر جاهداً من خلال عقد التأجير التمويلي الحصول على الربح، وذلك من خلال حرص المؤجر على استرداد كامل رأس المال المستثمر في العقد، مضافاً إليه هامش الربح المتوقع، وقد يوجد فيه خيار المستأجر بتملك المال في نهاية العقد، والتزامه بأداء كامل الأقساط³.

10. **عقد التأجير التمويلي أداة استثمارية اقتصادية:** يعتبر عقد التأجير التمويلي ذات طابع استثماري كونه يتيح المجال للفرص الاستثمارية بشكل كبير؛ باعتباره وسيلة قانونية من وسائل الاستثمار التي توفر للمشاريع الاقتصادية الجديدة الصغيرة والمتوسطة فرصة لتمويل احتياجاتها من الأصول والتي بدورها تشكل الأساس العريض في النمو الاقتصادي لأي دولة⁴، كونه يجسد عملية مرنة تحقق تمويلاً يتناسب مع ظروف المشروع ووضعه الاقتصادي ويساعد المشاريع في مواكبة التطور التكنولوجي في المجالات الإنتاجية التي يرتفع بها معدل الاستهلاك⁵.

¹ الشوابكة، محمد عايد: المرجع السابق. ص(64).

² بلعادي، صفاء: مرجع سابق. ص(12).

³ الشوابكة، محمد عايد: المرجع السابق. ص(178).

⁴ مكي، بان ياسين: الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي. مجلة الخليج العربي. كلية الإدارة والاقتصاد. جامعة البصرة مج(40). ع(1-2). 2011. ص(14).

⁵ بارود، أحمد: معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية - دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين. (رسالة ماجستير) قسم المحاسبة والتمويل. كلية التجارة. عمادة الدراسات العليا. الجامعة الإسلامية. غزة. 2011م. ص(28-30).

الفرع الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي التي تخرج عن القواعد العامة

يعتبر عقد التأجير التمويلي من ضمن العقود المسماة في الدول التي تعرف تشريعات خاصة بالإيجار التمويلي حيث يقصد بالعقد المسمى "هو ما خصصه القانون باسم معين وتولى تنظيمه لشيوعه بين الناس في تعاملهم"، وباعتبار أن عقد التأجير التمويلي عقد مسمى؛ نظرًا لأن المشرع الفلسطيني قد نظم أحكامه، إلا أن الأحكام العامة لنظرية العقد لا تنطبق على هذا العقد، إلا فيما لم يرد بشأنه نص¹، وبهذا يلاحظ أن المشرع الفلسطيني عند تنظيمه لعقد التأجير التمويلي قد نص على جملة من الأمور والتي تعتبر بدورها خروجًا عن القواعد العامة، ونشير إليها على النحو الآتي:

أولاً: نلاحظ أن المشرع الفلسطيني على غرار المشرع الأردني² والمصري³ زاد من كاهل المستأجر؛ فقد حمّل على عاتقه كافة المخاطر المتعلقة بالعين المؤجرة منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين وذلك بموجب (المادة 17) من قرار بقانون رقم (6) لسنة (2014) بشأن التأجير التمويلي⁴، وهذا على خلاف القواعد العامة⁵ والتي تقضي بأن هلاك المال من مسؤولية مالكه ما لم يكن بسبب أو بفعل المستأجر.

¹ تنص المادة (3/2) من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي على أنه: "فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القرار بقانون أو في عقد التأجير التمويلي فإنه يتم تطبيق قواعد القانون المدني، بما لا يتعارض مع طبيعة هذا النشاط".
² أنظر (المادة 14) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م. المنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم(4924)، ص(3422)، بتاريخ (2008-8-17).

³ أنظر (المادة 16) من القانون المصري رقم (176) لسنة 2018 بشأن نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم. والمنشور في الجريدة الرسمية في العدد (32 مكرر) (ج). بتاريخ (2018-8-14).

⁴ تنص (المادة 17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014. بشأن التأجير التمويلي على أنه: "1- يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين".

2- في حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر بالتعويضات المستحقة له وفقاً لأحكام (المادة 20) من هذا القرار بقانون، فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك.

3- إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد".

⁵ تنص (المادة 601) من مجلة الأحكام العدلية السارية في الأراضي الفلسطينية. (تعد بمثابة القانون المدني) على أنه: "لا يلزم الضمان إذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره أو تعديه أو مخالفته لمأذونيته". للتوسع أكثر راجع المواد (602، 603، 604، 605) من نفس القانون. كما أنظر نص (المادة 290) من القانون المدني الأردني الذي ينص على

بالإضافة إلى أن أحكام عقد التأجير التمويلي حملت المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن المأجور، حيث أن المستأجر يتحمل المسؤولية الكاملة عن أي أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه العين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتقاعه بها¹؛ فبالتالي يتحمل المستأجر تبعه هلاك المأجور ويبقى مسؤولاً عن التزامه التعاقدي تجاه المؤجر ما لم يكن سبب الهلاك يعزى إلى المؤجر، ولضمان حقوق هذا الأخير يتم تأمين المأجور².

إلا أنه في حال انهيار البناء المأجور وأحدث الانهيار ضرراً للغير، فإن المستأجر هو وحده الذي يتحمل جبر الضرر إلا إذا أثبت عدم تعديه أو تقصيره³، تماشيًا لما ورد في مجلة الأحكام العدلية، وهذا ما يسري على أحكام عقد التأجير التمويلي أيضًا، وبالتالي نرى أن هذا النهج لا يكون إلا تطبيقاً للقواعد العامة والتي تلزم المستأجر بتحمل مسؤولية الأضرار الناجمة عن المأجور، بالإضافة إلى تلف المأجور تحت يديه بسبب تقصيره أو تعديه أو مخالفته لمأذونيته فيلتزم المنتفع بتحمل المسؤولية عن أي أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة أو حيازته لها أو انتقاعه بها، فبالتالي يكون هو المسؤول عن الأضرار التي يسببها تهدم البناء للغير⁴ طالما أن المستأجر استنادًا إلى ما ورد في القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي في المواد (14) و(17) يتحمل مسؤولية أي أضرار تلحق في الغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، بالإضافة إلى أنه ملزم بأعمال الصيانة على نفقته الخاصة وفقًا لاحتياجات الأصول الفنية.

أنه: "1- الضرر الذي يحدثه للغير انهيار البناء كله أو بعضه يضمنه مالك البناء أو المتولي عليه إلا إذا ثبت عدم تعديه أو تقصيره. 2- ولمن كان مهددًا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك، كان للمحكمة أن تأذنه في اتخاذ هذه التدابير على حساب المالك".

¹ تنص (المادة 14) من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014. بشأن التأجير التمويلي على أنه: "1- يتحمل المستأجر المسؤولية عن أي أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتقاعه بها. 2 - لا يكون المؤجر في جميع الأحوال مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الإصابة الجسدية أو أي ضرر يلحق بالممتلكات لأي سبب عائد للعين المؤجرة بعد لحظة تسليمه للعين المؤجرة، سواء كان ذلك أثناء عملية تركيب العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها، ما لم يكن ذلك ناشئًا عن سبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله.

² تبني المشرع الأردني والمصري موقفًا يقضي بإمكانية اشتراط تأمين الأموال المؤجرة لمصلحة المؤجر لضمان حقوقه.

³ تنص المادة (601) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "لا يلزم الضمان إذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره أو تعديه أو مخالفته لمأذونيته".

⁴ السرحان، عدنان. وخاطر، نوري: مرجع سابق. ص(534).

وبهذا فإن المأجور بموجب عقد التأجير التمويلي المهدد بانتهاء بناءه يمكن مطالبة المستأجر باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية والاحترازية لدرء الخطر المحدق حيث ليس هناك أي إطار أو مسوغ قانوني يمنع ذلك.

ثانيًا: أن يكون المستأجر مسؤولاً عن صيانة المأجور على نفقته¹، خلافًا لما تشير إليه القواعد العامة، حيث أن صيانة المأجور تكون على عاتق المالك لتمكن المستأجر من الانتفاع بالنفعة على أكمل وجه.

وبالتالي يثار التساؤل في هذا الصدد حول مدى إمكانية تطبيق (المادة 51) من قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944م والمعدل سنة 1947م²، على المستأجر في عقد التأجير التمويلي إذا ما سببت الآلات التي تحت يديه ضررًا للغير؟

استنادًا إلى نص المادة آنفة الذكر فإن الأصل في الأشياء تكون تحت تصرف المالك ما لم تنتقل الحراسة منه للغير سواء أكان هذا الانتقال بموافقته، تمامًا كما هو الحال بالنسبة للمستأجر والذي يعتبر حارسًا بموجب عقد التأجير التمويلي، أو عنوةً كما هو الحال في السرقة والغصب؛ فالسيطرة الفعلية تتجسد في الرقابة على الشيء وتوجيهه له³.

إلا أننا في هذا الصدد يمكن أن ننشر تساؤل معين حول مدى إمكانية رجوع المتضرر من هذه الأشياء على المالك تمامًا كما هو الحال في نظام التأمين الإلزامي للسيارات والذي تضمن الجهة المسؤولة عن تعويض الأضرار التي تلحق بالغير والتي تتمثل في مالك المركبة الذي يكون بدوره

¹ (المادة 24) من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي.

² تنص (المادة 51) من قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944م وتعديلاته لسنة 1947م، والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد (1380)، بتاريخ 1944/12/28م، وعدل ونشر في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد (1563)، بتاريخ 1947/03/15م. على أنه: "في الدعاوي التي تقام لوقوع ضرر ويقام الدليل فيها: أ. على أن ذلك الضرر قد تسبب عن شيء خطر، خلاف النار أو الحيوان، أو عن إفلات شيء محتمل أن ينجم عن إفلاته خطر. ب وعلى أن المدعي عليه كان صاحب ذلك الشيء أو الشخص المسؤول عنه، أو مشغل المال الذي أفلت منه ذلك الشيء ..". كما نصت (المادة 291) من القانون المدني الأردني على أنه: "كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية خاصة للوقاية من ضررها، أو آلات ميكانيكية يكون ضامنًا لما تحدثه هذه الأشياء من ضرر إلا ما لا يمكن التحرز منه، هذا مع عدم الإخلال بما يرد في ذلك من أحكام خاصة".

³ السرحان، عدنان. وخاطر، نوري: المرجع السابق. ص(536).

مسؤولًا بالتضامن مع شركة التأمين والسائق "فاعل الضرر" وهذا ما أيده اجتهاد محكمة التمييز في حكمها¹، والذي تضمن أن مالك السيارة مسؤول بالتضامن مع السائق الذي أحدث الضرر.

ويرى الباحث أنه لا يمكن إسقاط اجتهاد محكمة التمييز على المركبات المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي؛ لأن المستأجر يتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناجمة عن المأجور الذي وقع في حيازته²، بالتالي فإننا نجد أن المستأجر وحده الذي ينفرد بعبء المسؤولية على الأضرار الناشئة عن الآلات التي تحت حوزته ورقابته الفعلية.

وبهذا يلاحظ الباحث على صعيد الإطار العام لما تناولناه من خصائص قد تعتبر خروجًا عن القواعد العامة، سواء فيما تعلق بالنظرية العامة بالعقد، أم ما تم النص عليه في الفصل الخاص بعقد الإيجار، وتطبيق هذه القواعد تكون من باب الخاص يقيد العام، على أن لا يترتب على الأخذ بهذه القواعد اضمحلال القواعد الكلية والمبادئ العامة التي تقوم عليها العقود بوجه عام، وعقد الإيجار بوجه خاص، فالخاص يقيد العام في التفاصيل والجزئيات لا في المبادئ العامة، بالإضافة إلى أن القانون أجاز للمتعاقدین الاتفاق على خلافه كونها قواعد مكملة.

المبحث الثاني: التكيف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ومجالاته وتمييزه عن التصرفات القانونية الشبيهة

إن التطور الكبير الذي شهده مضمار الاقتصاد في مجال المعاملات المالية، قد ساعد في تنوع أدوات التمويل وتعدد مؤسساته واتساع نطاق التخصص فيه، ومن بين هذه الأدوات التأجير التمويلي الذي يعد وسيلة تمويلية منافسة في كثير من البلدان، مما أصبح لزامًا على فقهاء المسلمين التدخل؛ لبيان تكييفهم الشرعي بشأن تلك المعاملات لتتخذ ثوبًا إسلاميًا يتناسب مع

¹ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق). رقم: (737/93)، مجلة نقابة المحامين س41، 1993. ص(245)، وقرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق). رقم: (368/95)، مجلة نقابة المحامين س43. 1995. ص1921. قرار محكمة التمييز الأردنية، (حقوق). رقم: (1488/94)، مجلة نقابة المحامين، س43، ص(187).

² وهذا ما أيده محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم: (2013\1410) - هيئة خماسية بتاريخ (2013\9\1). منشورات مركز عدالة. حيث جاء في القرار: "أن القاعدة في التدرج التشريعي أن القانون أعلى مرتبة من النظام وهذا يعني إقصاء تطبيق أحكام النظام في عقد التأجير التمويلي".

الحاجة الماسة للشعوب لمثل هذه التعاملات؛ نظرًا لأهميتها البالغة في تقديم تسهيلات كبيرة للحصول على أصول متنوعة تمتد من الآلات والمعدات، إلى وسائل النقل والاتصالات.

وعلى ضوء ذلك، فقد تناول الباحث التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي وفق قواعد الشريعة الإسلامية إلى جانب بيان مجالاته ونطاق تطبيقه؛ لتحديد معالم العقد والوقوف عند كل خاصية منه على حدة؛ كونه عقد مركب يحمل أكثر من صيغة؛ وبهذا سنتناول في **(المطلب الأول)** التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ونطاقه، ونرى من جانب آخر أن عقد التأجير التمويلي يحظى على مجموعة من القواعد القانونية التي تم استنباطها من العقود المسماة، والتي تشكل بدورها خواص قانونية مختلفة عن بعضها البعض ضمن عقد واحد؛ فإننا نجد أن ما يتسم به عقد التأجير التمويلي قد جعلنا نقف أمام لبس التشابه مع التصرفات القانونية الأخرى التي تحقق ذات الأغراض الانتمائية، وبالتالي كان لا بد لنا أن نتناول في هذا المبحث حول عقد التأجير التمويلي وما يميزه عن العقود الشبيهة وذلك من خلال **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي ونطاق تطبيقه

وانطلاقًا لما تم تناوله سابقًا حول حقيقة عقد التأجير التمويلي، كان لا بد لنا من بيان الوصف الشرعي له حتى يمكن الحكم عليه بناءً على قاعدة: "الحكم على الشيء فرع عن تصوره"¹، وذلك من خلال تأصيل مفهوم عقد التأجير التمويلي وتفنيد صفاته حتى يتسنى لنا إمكانية الوصول لتكييف شرعي للمعاملات المصرفية التي تتجلى في ذلك العقد **(الفرع الأول)**، بالإضافة إلى بيان مجالاته ونطاق تطبيقه وذلك من خلال **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: التكييف الشرعي لعقد التأجير التمويلي

وبيانًا لم تم التطرق له آنفًا فإن عقد التأجير التمويلي يتضمن (وعد ملزم) من المستأجر بنية (استئجار العين) التي ينوي المؤجر بشرائها من المورد بناء على طلب المستأجر ومواصفاته، شريطة أن يمتلك المؤجر محل العين الذي قام بشرائها بغية تأجيرها، ومن ثم يوقع مع المستأجر

¹ ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(42). نقلًا عن ابن النجار: مختصر التحرير شرح الكوكب المنير، (50/1).

عقد الإجارة؛ وبهذا تجتمع عدة عقود في عقد واحد وهو عقد التأجير التمويلي مع إمكانية أن ينتهي عقد الإجارة بالتملك، بالتالي يتضمن عقد بيع آخر.

وعلى ضوء ذلك يرى الباحث أن عقد التأجير التمويلي هو من العقود المستحدثة الذي يتربع على ترسانة ثلة من العقود مندمجة في بعضها البعض والتي تتمثل في اجتماع (وعد ملزم¹ - عقد بيع² - عقد إيجار³) بين أطراف العقد (مستأجر - مؤجر - مورد)

وبالتالي فإن الأشكال التي تبناها التأجير التمويلي في الواقع العملي كان من الضرورة بمكان أن يجد فقهاء المسلمين تعريفاً يحدد الملامح الأساسية لهذا العقد حتى يتسنى لهم أن يسقطوا أحكامهم على تلك المعاملات التي تتخلل عقد التأجير التمويلي والتي تتمثل بين المستأجر والمؤجر، فغالباً ما تقضي علاقة الإجارة بينهما إلى الوعد الملزم أو البيع فنكون أمام عقد إجارة ومن ثم عقد بيع بالنسبة لكل من المستأجر والمؤجر؛ وبالتالي نكون أمام عقد إجارة منتهي بالتمليك، إلا أن العلماء المعاصرون قد اختلفوا في التوصيف الشرعي لهذا العقد، ولهم في ذلك ثلاثة اتجاهات:

الاتجاه الأول: تخريجه على بيع التقسيط

حيث تتمثل رؤية هذا الاتجاه في أن حقيقة هذا العقد عبارة عن بيع بالتقسيط؛ لأن المتعاقدين كانا يهدفان إلى أن يتسترا في عقد الإيجار بدلاً من العقد الحقيقي، المتمثل في البيع بالتقسيط. وقد اتخذ بعض من أصحاب هذا الاتجاه موقفاً يرنو إلى الحكم بفساد العقد بناء على ذلك؛ لأن انتقال الملكية معلق على سداد الأقساط، وهو لا يجوز في عقد البيع، ومنهم من يرى صحة العقد بهذا الشرط، ويجري عليه أحكام بيع التقسيط¹.

¹ يعرف الوعد الملزم على أنه: "تعهد من المستأجر باستئجار السلعة التي طلبها حال شراء المؤجر لها وتملكها، ويكون متحققاً في واقع عقد التأجير التمويلي عن طريق تقديم الطلب من قبل المستأجر حتى يشتريها المؤجر له، وتقع في ملكه فتقديمه لهذا الطلب بمثابة وعد ملزم للمستأجر له؛ لأنه تحقق عرفاً وقانوناً". أنظر: نصار، أحمد: التكييف الفقهي للعقود المالية المستحدثة وتطبيقاتها على نماذج التمويل الإسلامية المعاصرة. ص(5-7).

. تاريخ الزيارة 12-12-202 الساعة 20:35 <http://www.feqhweb..com/vb/t19525.html>

² يعرف البيع على أنه: "مبادلة المال بالمال بالتراضي". أنظر: المرغيناني، برهان الدين: الهداية في شرح بداية المبتدي. مصر: دار البشرى للطباعة والنشر. ط(2). 2008. ص(55).

³ عرفت مجلة الأحكام العدلية الإجارة في المادة (405) على أنها: "بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم".

إلا أن هذا الاتجاه قد تعرض لانتقادات عديدة تتمثل في وجهين:

الأول: عند اعتبار أن عقد الإجارة عقد صوري² يحكم عليه بالبطلان³؛ وأن من شروط صحة العقد شرعاً أن يكون ضمان العين المؤجرة ومخاطر ملكيتها على المؤجر خلال مدة التأجير لا على المستأجر، مما يدل على أن الإجارة حقيقة وليست صورية، خلافاً لما عليه العمل في القوانين الوضعية من تحميل المستأجر ضمان العين ومخاطر هلاكها، وهذا ما سوف يتم تناوله لاحقاً بشكل تفصيلي⁴.

والثاني: أن الحكم بصحته على اعتبار أنه بيع تقسيط غير مسلم كذلك، فالبيع يفيد انتقال ملكية المبيع في الحال، وتعليق نقل الملكية على سداد الأقساط فيه غرر ظاهر؛ لأنه في حال انفساخ العقد قبل اكتمال سداد الأقساط لأي طارئ فإن البائع يجمع بين العوض والمعوض وهذا الشرط - أي البيع مع تأخير نقل الملك - شرط فاسد عند عامة الفقهاء؛ لأنه يخالف مقتضى العقد؛ بل إنه يناقض المقصود منه⁵، وهو يختلف عن البيع المعلق؛ فالبيع هنا منجز والتمليك مؤجل، وهو غير معهود في أصول العقود الشرعية⁶.

¹ بن بيه، عبد الله: *التأجير المنتهي بالتمليك*. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، ج(5). ص(2151). أنظر الرابط الإلكتروني:

<https://al-maktaba.org/book/8356/10740#p1>

² - على الرغم من معرفة الفقه الإسلامي للصورية، إلا أنه لم يضع لها قاعدة عامة أو تعريفاً جامعاً تدخل تحته جميع حالات الصورية، بل أن الفقه الإسلامي عالج كل حالة على حدة حسب الظروف والوقائع التي حصلت وقت التصرف. بينما عرفت محكمة النقض الفلسطينية الصورية في قرارها رقم (186) لسنة 2004 والصادر بتاريخ 29-1-2005 بالقول: "الصورية هي اتفاق العاقدين على إخفاء التعاقد الحقيقي بينهما بعقد ظاهر غير حقيقي ويشترط فيها إتحاد العاقدين واتحاد موضوع التعاقد وتزامن العقد الظاهر والمستتر والاتفاق على إخفاء إرادتهما الحقيقية".

³ بين مشروع القانون المدني الفلسطيني في المادة (257) أنه "إذا ستر المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهر، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي".

⁴ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: *التأجير التمويلي - دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي*. مجلة الجمعية الفقهية السعودية. جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية. السعودية. ع(11). 2011. ص(153).

⁵ بدائع الصنائع (14/7)

⁶ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: *مرجع سابق*. ص(154).

الاتجاه الثاني: توصيفه على عقدي الإجارة والبيع:

أي أن المعاملة تشتمل ابتداءً على عقدين: الإجارة والبيع. وقد أخذ بهذا الاتجاه مجلس هيئة كبار العلماء بالمملكة الأردنية، ولذا صدر القرار بتحريمه¹؛ لأمرين:

الأول: أنه يؤدي إلى اجتماع عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم، وقد (نهى) (ﷺ) عن بيعتين في بيعة².

ويجاب: بأن محل النهي فيما إذا كان اجتماع العقدين في محل واحد ووقت واحد، أو ترتيب على اجتماع محظور من ربا أو غرر، وكلاهما غير متحقق في صور التأجيل التمويلي الجائزة.

والثاني: أن فيه غرراً وغبناً؛ لو انفسخ عقد الإجارة لأي سبب كان يؤدي ذلك إلى خسارة المستأجر لكافة الدفعات السابقة التي تكبدها - وهي عادة تكون أعلى من أجرة المثل - وتعود ملكية العين للمؤجر.

ويجاب بأن ما دفعه المستأجر من دفعات لم يذهب عليه فهو في مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر، ومثل هذا يرد حتى على الإجارة التشغيلية، وأما كون الأجرة أعلى من أجرة المثل فهذا ليس دائماً؛ فإن التأجير التمويلي إذا لم يكن فيه دفعة أولى فالغالب أن تكون دفعات الأجرة أقل من دفعات الإجارة التشغيلية، ومع ذلك ففي حال كون الأجرة أعلى من أجرة المثل وانفسخ العقد فينظر إلى أمرين: فإن كان بتقصير من المستأجر فيتحمل ذلك؛ لأنه من فعله، أما وإن كان من غيره (من المؤجر أو لقوة قاهرة أو لغير ذلك) فيرجع لأجرة المثل، ويجب أن ينص في العقد على ذلك؛ دَرءاً للغبن³.

الاتجاه الثالث: توصيفه أنه عقد إجارة وعقد تملك منفصلان في وقتيهما وأحكامهما

يتبنى هذا الاتجاه فكرة المعيار الزمني، فلو اختلف وقت سريان كل من عقد الإجارة عن عقد التملك وأحكامهما، وأجريت أحكام كل عقد في المدة التي يسري بها فيكون العقد صحيحاً.

¹ قرار مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة الهاشمية الأردنية. رقم (198). بتاريخ (6/11/1420هـ).

² أخرجه الترمذي في كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، رقم (1231).

³ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص (155).

فعلى ضوء ما تناوله هذا الاتجاه، فإن عقد التأجير التمويلي المشروع مركب من عقدين منفصلين زمانًا وأحكامًا، يتمثلان في عقد التأجير وعقد التمليك، ويلاحظ في هذا الصدد التالي:

1- في حال كان التمليك بعوض حتى وإن كان بأي دفعة خاصة به سواء أكان بثمن رمزي أو حقيقي، وهي ما تسمى بالدفعة الأخيرة فيأخذ حكم البيع؛ ولذا لا يجوز إبرامه مع عقد الإجارة، ولو كان معلق على انتهاء مدتها؛ لأن البيع لا يجوز تعليقه عند جمهور أهل العلم¹؛ لما فيه من الغرر؛ لأن العين تتغير صفتها عند التعليق عن صفتها عند تحقق المعلق به، لا سيما مع طول المدة، وإنما يكون إبرام البيع بعد انتهاء عقد الإجارة، ولا مانع من وجود وعد ملزم ابتداءً بالبيع².

2- وإن كان التمليك بغير عوض أي بدون دفعة خاصة فيأخذ حكم الهبة، أي أن المؤجر يهب العين المؤجرة للمستأجر مكافأة له في حال التزامه بسداد الدفعات الإيجارية، وغالبًا ما تضمن صياغة هذا العقد "أجرتك هذه السلعة (عقار - سيارة - الآلة) بأجرة تدفع على أقساط شهرية لمدة معينة على أنك إذا أوفيت هذه الأقساط جميعها وهبتك هذه السلعة المؤجرة لك على أن يقبل الطرف الآخر". والهبة - خلافًا للبيع - يجوز أن تكون معلقة ابتداءً أو موعودًا بها³؛ حيث قد يتضمن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك وعدًا بالهبة ويتم ذلك تنفيذًا للوعد، ويكون بعقد مستقل بعد الوفاء بجميع الأقساط⁴.

فالتمليك في هذا الاتجاه إما أن يكون بوعد بالبيع أو بوعد بالهبة أو بعقد هبة معلق.

¹ تبين الحقائق (13/4)

² الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(156).

³ أنظر قرار رقم 13 (1/3) الصادر عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي. التابع لمنظمة التعاون الإسلامي. والذي ينص على أنه: "أن عقد الإجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقًا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة".

⁴ الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(164).

ويُفرق أصحاب هذا الاتجاه بين (العقد) و (الوعد) فالتمليك بعقد بيع معلق لا يجوز؛ لما سبق بيانه، وأما الوعد الملزم بالبيع فيجوز، وليس له حكم العقد إذ يختلف عن العقد في أمور عدة تتمثل في الآتي:

- أ- تبقى العين في الوعد الملزم ملكاً للبائع وضامناً لها إلى حين التعاقد.
 - ب- في الوعد الملزم لا تنتقل الملكية بل لا بد من إبرام عقد لاحق.
 - ج- في الوعد الملزم إذا نكل الواعد فيطالب بالتعويض عن الضرر ولا يطالب بالدخول في العقد.
 - د- وهذا الاتجاه ما اخذ به مجمع الفقه الاسلامي، والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية¹.
- أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية²، قد عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال تعداد الحالات التي تعتبر العملية بموجبها إجارة منتهية بالتمليك وهذه الحالات تتمثل في:
- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة
 - الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
 - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة.
 - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي
 - الإجارة المبتدئة بالتمليك، وتنتقل فيها ملكية العين بعقد البيع في أول مدة الإجارة مقابل الدفعة النقدية المقدمة مع استثناء منافع العين من البيع لمدة الإجارة، ثم تباع هذه المنافع لمشتري العين نفسه بعقود إجارة للمدة المعلومة.
- وخلاصة لما سبق، يرى الباحث بعد التوصيف الشرعي لعقد التأجير التمويلي أن تعليق البيع على شرط لا يجوز¹؛ كونه يشكل غرراً، فالشرط قد يتحقق وقد لا يتحقق، والبيع مرتبطاً به وجوداً

¹ مجلة مجمع الفقه الإسلامي: الدورة الثانية عشرة، المعايير الشرعية: معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

² الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(149).

وعدمًا، مثل: لو قال شخص لآخر إذا حضر فلان من سفره فقد بعثك داري بكذا قرشًا أو أجرتك إياها أو اعرتها لك أو وهبتها لك أو تصدقت بها عليك فلا يصح شيء من هذه العقود ولا ينعقد، فلا يثبت شيء من ذلك مطلقًا ولا يصح²، وقد نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر³.

وبهذا فإننا نرى أن عقد التأجير التمويلي يحمل في طياته أكثر من عقد (وعد ملزم - بيع - إجارة) بالنسبة لعلاقة كل من المستأجر والمؤجر والمورد ببعضهم البعض، أما بالنسبة إلى المؤجر والمستأجر فيمكن أن يتضمن هذا العقد على صور عدة بحيث ينتقل العقد من عقد إجارة إلى عقد بيع أو وعد ملزم، بالتالي يصبح عقد التأجير التمويلي المشروع مركب من عقدين منفصلين زمنيًا وأحكامًا (عقد التأجير وعقد التمليك)، فإما أن تكون الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة وإما عن طريق التمليك بعوض والذي يتمثل في دفعة خاصة به⁴.

وبعدما تم الحديث عن التكييف الشرعي لعقد التأجير التمويلي وبيان وصفه لا بد لنا من الحديث في الفرع الثاني حول المجالات التي يطبق فيها هذه المعاملات المالية ونطاقها.

¹ من العقود التي لا يجوز فيها التعليق فهي (البيع، الإجارة، الإعارة، الاستئجار، الهبة، الصدقة، إجارة العقد، الإقرار، الإبراء من الدين، الصلح عن المال، المزارعة، المساقاة، الوقف، التحكيم، الإقالة، التسليم بالشفعة قبل البيع، إبطال حق رد المبيع بخيار العيب، إبطال حق رد المبيع بخيار الشرط، عزل الوكيل، حجر المأذون. أنظر: حيدر، علي: درر الأحكام شرح مجلة الأحكام، مج(1)، طبعة خاصة. الرياض: دار عالم الكتب للنشر والتوزيع. بموافقة. بيروت: دار الجيل. 2003م. ص(83).

² حيدر، علي: مرجع سابق. ص(83).

³ النووي، المجموع، (341/9).

⁴ أنظر قرار الذي نص على أن صور العقد الجائزة:

أ. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقًا على سداد كامل وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة. أنظر قرار المجمع رقم 13(1/3).

ب. عقد إجارة مع اعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة. أنظر قرار المجمع رقم 44 (6/5).

ج. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (6/5)، أو حسب الاتفاق في وقته.

الفرع الثاني: المجالات التي يطبق فيها عقد التأجير التمويلي ونطاقه

إن التأجير التمويلي كأسلوب من أساليب التمويل الحديثة، يقوم بتقديم خدماته لشريحة واسعة من أبناء المجتمع، وهذا عائد إلى الأصول العديدة والمتنوعة التي يمكن تأجيرها للراغبين بما يتناسب ويتلاءم مع احتياجاتهم وغاياتهم من الاستئجار، فصيغة التأجير التمويلي لا تقتصر على الأموال المنقولة فحسب وإنما اتسع نطاقها عالمياً بالنسبة للعديد من المجالات، فشملت تمويل الاستثمارات العقارية، والمنقولات المادية (كآلات، والمعدات، والطائرات)، والمنقولات المعنوية (كالمحال التجارية وما يدخل في نطاقها مثل العلامة التجارية والاسم التجاري)، بالإضافة إلى عناصر الملكية الصناعية مثل براءات الاختراع¹.

وعليه ومن خلال هذا التعدد الواسع في القطاعات الممولة، والأصول المؤجرة نستطيع القول إن التأجير التمويلي عبارة عن أداة متنوعة وحديثة يمكن من خلالها مواكبة وموائمة الأوضاع الاقتصادية السائدة، واحتياجات السوق المحلي؛ لذلك كان لزاماً علينا أن نتطرق إلى التطبيقات الواردة في مجال العقارات والمنقولات بالإضافة إلى نطاق تطبيق هذا العقد.

أولاً: مجالات تطبيق عقد التأجير التمويلي

سنتطرق في الفرع للحديث حول المجالات التي يمارس بها عقد التأجير التمويلي ومن ثم نطاق مزاوله عقد التأجير التمويلي في فلسطين في ظل القوانين النازمة.

1- مجال المنقولات

أ. مجال الصناعة

تبعاً للمتغيرات الاقتصادية الدولية التي ترتب عليها حرية انسياب المنتجات فيما بين الدول، أصبح يلقي على المنتج الوطني عبء المنافسة غير العادلة، وغير المتكافئة من حيث الجودة، والسعر، فضلاً عن سياسة التوزيع مع المنتج الأجنبي؛ لذا كان لا بد من القيام بحالات التجديد، والإحلال

¹ ناصيف، حسام الدين فتحي: *التأجير التمويلي الدولي للمنقول دراسة للقواعد المادية وقواعد تنازع القوانين الواجبة التطبيق على التأجير التمويلي في القوانين الوطنية واتفاقيات أوتاوا الموقعة عام 1988م*. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية. كلية الحقوق. جامعة عين شمس. القاهرة. مج(46). ع(2). 2004م. ص(39).

لكثير من معدات الإنتاج المتطورة تقنيًا، والقدرة على إنتاج سلعة ذات جودة وقدرة تنافسية عالية تؤهلها للحصول على الشهادات الدولية التي تثبت جودتها¹.

وفي طبيعة الحال فإن حالة التجديد والتجهيز تحتاج إلى تمويل ضخم تعجز مصادر التمويل عن تقديمه، لذا سيلجأ طالب التمويل للتأجير التمويلي الذي بدوره يوفر له المعدات والآلات التي عجزت أدوات التمويل التقليدية من توفيرها؛ نتيجة تخوف الممولين من المخاطرة والمجازفة في تقديم التمويل دون توافر الضمانات الكافية لهم².

ويتجسد هذا في مجال المقاولات والتشييد، خصوصًا في مشروعات البنية الأساسية التي يمكن للشركات المحلية أن تلجأ للاستعانة في شركات التأجير التمويلي للحصول على المعدات والآلات الكافية ذات التقنية العالية والتمن الباهظ وذلك لمواجهة منافسة الشركات الأجنبية العملاقة، الذي بدوره ينعكس إيجابًا على مستوى الاقتصاد الوطني ويمنع من تدفق العملات الصعبة إلى الخارج³.

وبهذا فإن الحاجة الماسة لمثل هذه الأدوات التمويلية وما تلعبه من دور إيجابي في تعزيز الاستثمار الوطني وتلبيةً لاحتياجات السوق المحلي أدت إلى تعدد المجالات التي يمكن من خلالها تطبيق صيغة الإجارة التمويلي في القطاع الصناعي⁴.

¹ شوايكة، محمد: المرجع السابق، ص(104).

² مقابلة: أجراها الباحث: أ. عادل الرمحي. مدير عام شركة الإجارة الفلسطينية. رام الله. فلسطين. (2020-6-24).

³ شوايكة، محمد: المرجع السابق. ص(104).

⁴ من المجالات التي يمكن تطبيق صيغة التأجير التمويلي عليها في القطاع الصناعي:

(شراء وتأجير آلات التصوير، الجرارات الزراعية، معدات الصيد، أجهزة الكمبيوتر، تصليح المنتجات الجلدية، معدات إصلاح وصيانة الأجهزة الكهربائية، معدات حرفة الصباغة والسباكة، آلات تصنيع المواد الغذائية البسيطة، معدات تربية الدواجن والنحل).

وفي العموم فإن صيغة التأجير التمويلي تصلح للعديد من المجالات التي تحتاج إلى تمويل رأسمالي. وللتوسع أكثر في هذا الصدد راجع: أبو النصر، عصام: دور صيغة الإيجار المنتهي بالتملك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة، ص(8)، بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية:

ب. مجال تقديم الخدمات

إن مجال تقديم الخدمات يشمل مختلف القطاعات الصحية والنقل والاتصالات وغيرها، إذ أن التطور المذهل في تقنيات المعدات الطبية المستخدمة في الكشف عن الأمراض، ومعالجتها وارتفاع أثمانها، يجعل من الصعب على الدول النامية التي تعاني من مشاكل اقتصادية، وارتفاع في المديونية، والازدحام السكاني من توفير هذه المعدات لكافة شرائح المجتمع.

لذا كان من الممكن الحصول على هذه المعدات من خلال صيغ التأجير التمويلي التي تمكن المستأجر من الحصول على المعدات والآلات اللازمة لتقديم خدمات الرعاية الصحية على أكمل وجه بالإضافة إلى إنعاش كل من قطاع الاتصالات¹، والنقل²، من خلال ما يوفره عقد التأجير التمويلي لهذين القطاعين من حاجيات تمكنهم من تقديم الخدمات اللازمة والارتقاء بهما إلى الأفضل³.

ج. مجال الزراعة

يمكن اللجوء لصيغة التأجير التمويلي للحصول على أحدث الأساليب الحديثة للزراعة والتي تتمثل في الحرث والري والحصاد؛ التي تساعد على زيادة الرقعة الانتاجية للزراعة وضمان جودته دون تكبد المزارع عبء شراء تلك المعدات، وإنما قد تقتصر التكاليف فقط على دفع القيمة الإيجارية، وهذا ما يساعد في تعزيز دور المجال الزراعي والارتقاء به نحو الأفضل خصوصاً في الدول التي تعاني من كساد اقتصادي في شقيه الصناعي والزراعي⁴.

ومن هذا المنطلق يجب تعزيز دور هذا القطاع من خلال ضخ وتوفير أحدث التقنيات الزراعية من خلال صيغ الإجارة التمويلية؛ نظراً للثمن الباهظ لهذه التقنيات.

¹ توفير أجهزة الحواسيب الإلكترونية، وشبكة الاتصالات والإنترنت والحصول على الأقمار الصناعية وتقنياتها دون الحاجة لشرائها، بالإضافة إلى بناء محطات الاتصالات السلكية واللاسلكية.

² كاستئجار الحافلات المستخدمة في نقل مواد الخام والأفراد على الطرقات، والتي تتمثل في الطائرات والسفن والبواخر والقطارات.

³ شوايكة، محمد: مرجع سابق. ص(106).

⁴ شوايكة، محمد: المرجع السابق. ص(106).

2- مجال العقارات

تعد العقارات زمرة من زمر التأجير التمويلي التي تخول المستأجر من إمكانية الانتفاع من عقار معين دون اللجوء إلى شراؤه، سواء أكان هذا العقار قد سبق انشاؤه أو سوف يتم انشاؤه وبالمواصفات التي تتناسب مع طبيعة نشاطه.

وبهذا فالمستأجر في الحالة التي يريد فيها الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير يتوجه لشركة التأجير التمويلي مرفقاً معه البيانات والمعلومات اللازمة حول الصفقة التي يجريها مع البائع، وبعد قبول شركة التأجير هذه الصفقة تقوم بتمويلها وشراء العقار؛ وبالتالي تتيح شركة التأجير التمويلي لطالب التمويل الانتفاع بالعقار مقابل أداء الأقساط المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابلة للإلغاء، مع إمكانية اللجوء إلى إحدى الخيارات الثلاث التي تتسم بها صيغة التأجير التمويلي، والتي بدورها تخير المستأجر في نهاية أجل العقد من إمكانية إعادة تجديد العقد، أو رده إلى المؤجر، أو تملك العقار، مقابل أجر رمزي، والذي يتمثل في ثمن ما تبقى من العقار¹، فالفرض المتقدم لا يقل أهمية عن التأجير التمويلي للمنقولات الذي تناولناه مسبقاً، وانتفاع المستأجر بالعين يكون بذات الشروط والأوضاع في حال تأجير المنقولات تأجيراً تمويليّاً.

أما فيما يتعلق في تأجير العقار الذي يراد بناؤه فإن هذه الحالة الشائعة من بين عمليات التأجير التمويلي، حيث يلجأ طالب التمويل إلى شركة التأجير التمويلي لتمويل عملية بناء عقار يتلاءم مع طبيعة نشاطه سواء أكانت هذه العملية تشمل بناء العقار فقط في حال كانت الأرض ملك طالب التمويل أو شراء الأرض²، بالإضافة إلى بناء العقار في حال كانت تلك الأرض ملك للغير مع ضرورة الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة للبناء؛ حتى تتفادى تملك الأرض في حالة استحالة المضي في تنفيذ الاتفاق المبرم بينها وبين المستأجر، أما في حال كانت الأرض ملكاً للمستأجر فيكون حق ملكية المباني المقامة عليها للمؤجر، ولكي يتعزز هذا الحق يجب أن يتم إقرار للمؤجر بحق عيني على الأرض من خلال بعض الصور الخاصة لعقود الإيجار التي يعرفها

¹ بلعاري، صفاء: مرجع سابق، ص(41-42).

² دويدار، هاني محمد: الأرض كموضوع للتأجير التمويلي. دراسة في ضوء القانون رقم (95) لسنة 1995 ولائحته التنفيذية. دار الجامعة الجديدة للنشر. الإسكندرية. 1999. ص(125).

القانون كما في فرنسا والتي تخول الطرفين (المستأجر والمؤجر) بإبرام عقد خاص يقضي بإيجار الأرض¹.

وبهذا يرى الباحث أن التطورات الاقتصادية أسهمت بشكل كبير في توسع مجالات التأجير التمويلي؛ نظرًا للحاجة الماسة لها في هذه الآونة حيث شملت كل من مجال المنقولات والذي يتمثل في قطاع الصناعة والخدمات والزراعة إلى جانب مجال العقارات الذي لا يقل أهمية عنه، وبالتالي أصبح الإيجار التمويلي أداة تمويلية فعالة تحقق الأهداف المنشودة والتي تساهم في تعزيز دور مختلف القطاعات التي تشكل ترسانة الاقتصاد لأي دولة والارتقاء بها نحو الأفضل، وتوفير فضاء آمن ومحفز للمستثمرين خصوصًا في الدول التي تعاني من كساد اقتصادي.

ثانيًا: نطاق تطبيق عقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المسماة التي نظم المشرع الفلسطيني أحكامه من خلال القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي إلا أن الأحكام العامة لنظرية العقد لا تنطبق على هذا العقد إلا فيما لم يرد بشأنه نص²، وبهذا الشأن يلاحظ أن المشرع الفلسطيني عند تنظيمه لعقد التأجير التمويلي قد نص على جملة من الأمور والتي تعتبر بدورها خروجًا عن القواعد العامة والتي أشرنا إليها في السابق.

أما فيما يتمثل في نطاق هذا العقد فلقد أشار القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في (المادة الثانية) على أنه تسري أحكام هذا القانون على أي تأجير تمويلي للأموال التي تتواجد داخل فلسطين أو في حال كان المركز الرئيس لأعمال المستأجر يقع في فلسطين.

ولا تسري أحكام هذا القانون إلا على العلاقة التي نظمت بموجب عقد التأجير التمويلي وفقًا لأحكام هذا القانون، وفي حال كان عقد التأجير التمويلي يتضمن شروط تقضي بالاحتكام إلى التشريعات الفلسطينية فإن ذلك جائز.

¹ بلعوي، صفاء: المرجع السابق، ص(43).

² تنص المادة (3/2) من قرار بقانون رقم (6) لسنة (2014). بشأن التأجير التمويلي على أنه: "فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القرار بقانون أو في عقد التأجير التمويلي فإنه يتم تطبيق قواعد القانون المدني، بما لا يتعارض مع طبيعة هذا النشاط".

وفيما يتعلق في المسائل التي لم ترد بشأنها نص في هذا القرار بقانون أو في عقد التأجير التمويلي، فإنه يتم تطبيق قواعد القانون المدني (مجلة الأحكام العدلية) بما لا يتعارض مع طبيعة هذا النشاط، أو للتشريعات السارية التي تتعلق بالمال غير المنقول، أو تلك التي تتطلب إشعاراً عاماً لعقد التأجير أو العين محل عقد التأجير (قانون المالكين والمستأجرين)¹، وينحصر أثر الإخلال بالالتزام بتلك المتطلبات لأحكام هذه التشريعات. وعلى هدى ما سبق فقد يثار التساؤل التالي "ما مدى تأثير القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي في أحكام قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية، وما مدى قانونية زيادة الأجرة تدريجياً في عقد التأجير التمويلي في الأراضي التي تخضع لقانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953م الساري في الأراضي الفلسطينية؟

وانطلاقاً لما سبق فقد استنتى مشروع قانون التأجير التمويلي من أحكامه إمكانية الرجوع إلى قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية على غرار باقي التشريعات العربية²، بينما جاء القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي معدلاً على ما تم تناوله في المشروع حيث أشار في (المادة الثانية) منه إلى الرجوع لقواعد القانون المدني في المسائل التي لم يعالجها القرار بقانون، وبالتالي قد تتور هناك إشكالات عديدة أهمها في مدى إمكانية مخالفة عقد التأجير التمويلي لقواعد القانون المدني العامة والخاصة المتمثلة أولاً في مجلة الأحكام العدلية، وثانياً قانون المالكين والمستأجرين في الأراضي التي تخضع له.

ومن هذا المنطلق لا بد لنا من الحديث حول المناطق التي يسري عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين ومجلة الأحكام العدلية حيث أن الأول يسري على العقارات التجارية وبيوت السكن الواقعة داخل حدود البلدية والمجالس المحلية؛ إلا أن الواقع يشير إلا أن غالبية عقود الإيجار الحاصلة في البلاد تبقى خاضعة لأحكام هذا القانون لسببين: الأول، يندر وجود منطقة جغرافية خاضعة لسيادة السلطة الوطنية الفلسطينية تخلو من مجلس هيئة محلية وفق مفهومه الوارد في

¹ قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة (1953) وتعديلاته المعمول به في أراضي الضفة الغربية.

² تنص المادة (26) من قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008م الأردني على أنه: "لا تسري على عقد التأجير أحكام قانون المالكين والمستأجرين النافذ المفعول". وأكدت المادة (27) من نفس القانون على ذات المعنى بقولها "لا يعمل بأي نص ورد في أي تشريع آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون".

قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997، والثاني يتمثل في توجه القضاء إلى مد هذا النطاق إلى عقود أخرى. ما يعني عملياً انحسار تطبيق المجلة على عقود إيجار الأراضي الزراعية دون سواها بالإضافة إلى المنقولات¹.

أما من حيث إطالة مدة العقد، فيمكن مد هذه المدة بحكم القانون إلى أجل مسمى، وإلى أفراد أسرته القانطين معه وقت وفاته، وورثته في حالة العقار التجاري، طالما لم يخل المستأجر بأحكام (المادة 4) من قانون المالكين والمستأجرين الساري في الأراضي الفلسطينية، بما في ذلك شروط العقد الأصلي، مع تقرير أحقية المؤجر في طلب زيادة الأجرة بنسب معينة بناءً على الأمر العسكري الإسرائيلي رقم (1271) لسنة 1989م، والذي بدأ سريانه بتاريخ 1/4/1989، والذي منح المؤجر حق طلب زيادة الأجرة عن العقود التي أبرمت قبل 31/12/1997، واستمرت إلى هذا التاريخ، بنسب معينة، تختلف باختلاف الغرض من العقد (تجاري، سكني للمنفعة العامة)، وباختلاف الفئة العمرية للعقد².

وفي الواقع، لم يعد لهذا الأمر العسكري حالياً أي جدوى بالنسبة للمؤجرين الذين قاموا بتأجير عقاراتهم ضمن الفترات التي عالجها هذا الأمر، ولم يمارسوا حقهم في طلب الزيادة في حينه؛ لمرور أكثر من خمسة عشر عاماً على سريانه؛ حيث بإمكان المستأجر رد مطالبة المؤجر بالزيادة، بعد مضي هذه المدة دون ممارسة المؤجر لحقه في طلب الزيادة؛ لمرور الزمن المانع من سماع الدعوى (التقادم)، استناداً للمادة (1660) من المجلة.

في المقابل، لا يوجد أي تشريع ساري يمنح المؤجر حق زيادة الأجرة بالنسبة للعقود التي أبرمت عام 1975م، ما قد يدفع الباحثين إلى الاختلاف في أحقية المؤجر طلب الزيادة من عدمها،

¹ دودين، محمود: قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953م. والقصور القائم والحلول المقترحة في مشروع القانون لسنة 2017م. (ورقة بحثية منشورة) في معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس). رام الله. فلسطين. 2017. ص(2).

² بنسبة (30%) من الأجرة المسماة عن كل سنة إيجار أو جزء منها، للعقود المبرمة قبل 1/1/1955؛ (20%) لكل سنة أو جزء منها عن الفترة 2/1/1955 إلى 31/12/1964؛ و(10%) عن الفترة 1/1/1965، بالنسبة للعقار التجاري. وتكون نسبة الزيادة السنوية للعقار السكني نص الزيادة في التجارة (5%، 10%، 15% للفترات المذكورة على التوالي) و75% من نسبة الزيادة في العقار مؤجراً للمنفعة العامة (السلطة العامة أو الجمعيات غير الربحية). راجع المادة (3) من الأمر العسكري رقم (1271) بشأن تعديل قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1989م.

لاسيما في ظل نص المادة (4/3) من القانون¹، والفلسفة التي أنطلق منها القانون ذاته، والتي تركز مبدأ الحماية القانونية للمستأجر، والتي تعتبر من النظام العام.

وطالما أن هذه المادة قيدت تطابق شروط العقد، ومنها الأجرة، على الامتداد القانوني بالقدر الذي تسمح بذلك طبيعة العقد، فيمكن حمل هذا القيد بمعناه الحمائي للمستأجر، أو بدوره في تحقيق التوازن العقدي بين المتعاقدين، ولو بحده الأدنى، وبمراجعة موقف القضاء الفلسطيني في ذلك، نجده قد استقر على احترام شرط الزيادة من حيث المبدأ، ويقرر صحة الشرط، ويلزم المستأجر بالوفاء به طالما كان عادلاً ومعقولاً، أما إذا كان قيمة الزيادة مبالغ فيها فلا يعتد بها².

وعلى الرغم من وجود سند قانوني بموجب (المادة 5/مكرر/د) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل يخول رئيس الوزراء أن يقرر زيادة الأجرة، كلياً أو جزئياً، وفقاً للمقتضيات المصلحة العامة³، إلا أنه لم تتم ممارسة هذه الصلاحيات من قبل الحكومات الفلسطينية المتعاقبة حتى تاريخه، في الوقت الذي بات من الضروري عمله في مراكز المدن على الأقل، بالإضافة إلا أن هناك قرار صدر من محكمة النقض الفلسطينية⁴، الذي أجاز هذه الزيادة من حيث المبدأ، بقانونية شرط الزيادة، إلا أنه تبقى الجدلية تدور حول تحديد مفهوم الحد المعقول لهذه الزيادة، حيث يبقى هذا المفهوم فضفاضاً إلى حد ما، وهذه المسألة هلامية ومحل خلاف تحتاج إلى قرار صادر من

¹ تنص المادة (3) في الفقرة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة (1953) على أنه: "إذا استمر مستأجر ما بحكم هذه المادة في شغل أي عقار بعج انتهاء عقد إيجاره فإن حكم العقد المذكور وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه، غير أنه إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه، غير أنه إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور فيدفع بدل الإيجار شهرياً في نهاية كل شهر".

² دودين، محمود: مرجع سابق. ص(2).

³ مضافة بموجب الأمر العسكري (1271) لسنة 1989، تنص هذه المادة على أنه: "يحق لرئيس الإدارة المدنية، لغاية مصلحة الجمهور، أن يأمر بتخفيض بدل الإيجار أو زيادته لكل المستأجرين أو لقسم منهم". بالنظر إلى المسألة محب البحث (زيادة الأجرة وتخفيضها) ترى أن صلاحية التقرير بشأنها انتقلت من رئيس الإدارة المدنية إلى مجلس الوزراء وفقاً لطبيعة النظام السياسي الفلسطيني. فتكون الآلية بقرار يصدر عن مجلس الوزراء مصادقاً عليه من رئيسه؛ ولك لعدم وجود وزارة متخصصة بشأن إدارة شؤون العقارات، ما يعني اختصاص مجلس الوزراء بها وفقاً للقانون الأساسي.

⁴ أنظر: قرار محكمة النقض الفلسطينية (مدني/ حقوق) رقم: (279/2017). الصادر بتاريخ 2017/11/5م. والمنشور على موقع المقتني عبر الرابط الإلكتروني التالي:

هيئة محكمة النقض الفلسطينية؛ لتحسم هذا الجدل، وليتسنى لدى العامة معرفة مراكزهم القانونية كل منهم على حدة، ومدى إنتاجية بند الزيادة في العقود بشكل عام، وهل عدم حسم هذه الجدلية في قانون المالكين والمستأجرين الساري في الأراضي الفلسطينية قد يقف مانعاً أمام بند الزيادة المدرج في عقد التأجير التمويلي، حيث أن هذا الأول باعتباره قانون خاص قد لا تسري أحكامه على عقد التأجير التمويلي إلا في المسائل التي لم ترد بشأنها نص¹.

ويرى الباحث أن شرط الزيادة المدرج في عقود التأجير التمويلي التي تسري في الأراضي الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين لا يشكل عائقاً أمام هذه العقود؛ نظراً للطبيعة القانونية الخاصة التي تكتنف عقود التأجير التمويلية على اعتبار أنها استثناء على الأصل العام.

إلا أن اجتهاد المحكمة قد يتغير باجتهاد آخر، والأولى أن القانون الفلسطيني ينص صراحة على غرار القانون الأردني باستثناء سريان قانون المالكين والمستأجرين على الإيجار التمويلي، ثم أن المؤسسات المالية كانت تربط الزيادة بمعدل سعر الليبور العالمي (سعر الفائدة المرجعي الدولي) وهذا يؤدي إلى مناقضة قاعدة عامة وهي عدم معلومية الأجرة ومدى التزام المستأجر.

المطلب الثاني: تمييز عقد التأجير التمويلي عما يشابهه من تصرفات قانونية

يعتبر عقد التأجير التمويلي من الأدوات التمويلية الحديثة والتي تتشابه مع العديد من التصرفات القانونية الأخرى، وذلك في مناحي جمة وأهمها ما ترنو إليه معظم هذه الأدوات، وبهذا السياق فلا بد لنا من أن نتطرق في المطلب للحديث حول أبرز ما يميز عقد التأجير التمويلي عن كل من البيع لأجل (التقسيط)، والبيع الإيجاري، وذلك من خلال (الفرع الأول)، بالإضافة إلى ما يميز التأجير التمويلي عن باقي التصرفات القانونية الشبيهة المتمثلة في عقد القرض، والإيجار التشغيلي، وذلك من خلال (الفرع الثاني).

¹ (المادة 2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953م.

الفرع الأول: عقد التأجير التمويلي وما يميزه عن البيع لأجل والبيع الإيجاري

اتناول في الفرع دراسة أبرز العقود الشبيهة لعقد التأجير التمويلي والمتمثلة بدايةً في عقد البيع لأجل (أولاً)، ومن ثم عقد البيع الإيجاري (ثانياً).

أولاً: عقد التأجير التمويلي والبيع لأجل (التقسيط/ نسيئة)

لغة: التفريق وجعل الشيء أجزاءً، ويقال: قسط الدين تقسيطاً، إذ يجعله أجزاءً معلومة تؤدي في أوقات معلومة¹.

إصطلاحاً: هو "أن يبيع سلعةً حاضرةً بثمن مؤجل يدفعه المشتري على دفعات معلومة المقدار والوقت"².

ويعرف أيضاً: "عقد بيع يؤجل فيه إيفاء الثمن لفترة محدودة، وتنتقل بمقتضى هذا العقد ملكية الأشياء إلى المشتري منذ إبرام العقد، ولكن دفع الثمن يؤجل لمدة معينة"³.

كما يعرف البيع لأجل "بيع يتعهد فيه البائع بتسليم المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام العقد بينما يتعهد المشتري بدفع الثمن في صورة دفعات متعاقبة أي أقساط"⁴.

وبناء على ما سبق يعتبر عقد البيع بالتقسيط أو كما تنعته مجلة الأحكام العدلية نسيئةً صورة من صور البيع بوجه عام الذي لا يتم فيه دفع الثمن بصورة مباشرة ليتم نقل ملكية المبيع إلى المشتري، بل أنه يتم دفع ثمن المبيع على أقساط محددة في نهايتها وعادةً ما تكون بشكل دوري

¹ اليمني، الحميري: شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم. تحقيق: العمري، حسين والارياي، مطهر وعبد الله، يوسف. بيروت: دار الفكر المعاصر. ط(1) ج(11). (1999م/1420هـ). (5491/8). وأيضاً. الزبيدي، مرتضى: تاج العروس من جواهر القاموس. تحقيق مجموعة من المحققين. الكويت: دار الهداية للطباعة والنشر والتوزيع. 1965م. ص(20-30).

² ويح، أشرف: مرجع سابق. ص(17).

³ الزعبي، محمد: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني. مجلة مؤتة للبحوث والدراسات. ع(2). مج(5). الأردن. 1990م. ص(230).

⁴ دويدار، هاني: النظام القانوني للتأجير والتمويل، دراسة نقدية في القانون الفرنسي. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع. 1994م. ص(621). وأيضاً. نمر، بشار: عقد التأجير التمويلي طبيعته وآثاره. (رسالة ماجستير منشورة). معهد الحقوق. كلية الدراسات العليا. جامعة بيرزيت. رام الله. فلسطين. 2000م. ص(107). نقلاً عن:

(شهري أو سنوي) أو حسب الاتفاق وبهذا يتم نقل ملكية المبيع إلى المشتري. وعليه فإن نقل ملكية المبيع تكون معلقة على شرط واقف، وهو وفاء المشتري بالثمن المؤجل في الميعاد المحدد كضمانة مقررة لصالحه وتعتبر ملكية المشتري مستندة إلى وقت البيع، مع العلم أن البيع بهذا الشرط الواقف يكون صحيحاً.

ولقد عرف الباحثون المحدثون في الفقه الإسلامي البيع بالتقسيط بأنه: "عقد على مبيع حال بثمن مؤجل كله أو بعضه يؤدي مفرقاً على أجزاء معلومة في أوقات معلومة"¹.

ويتسم هذا التعريف باشماله على أركان البيع بالتقسيط وبيانه وجوب كون المبيع حالاً أي غير مؤجل إذا لا يصح أن يكون كل من المبيع والثمن مؤجلين - كما يفعل بعض تجار العقارات في الوقت الراهن - لأن ذلك يكون من بيع الكالئ بالكالئ².

كما أشار هذا التعريف إلى الثمن قد يكون مؤجلاً كله أو بعضه فلا مانع من ذلك، وأشار كذلك إلى وجوب تحديد قدر الأقساط سواء أكانت متساوية أو متفاوتة، وكذلك مواعيد أو أوقات دفعها³.

ويعتبر البيع بالتقسيط من الأمور الجائزة في الفقه الإسلامي باعتباره أحد البيوع التي تتطلبها حاجة الناس ولا يشوبها أي وجه من وجوه التحريم أو المحظورات الشرعية إلا من حيث الزيادة في الثمن مقابل تأجيل الدفع، وقد أجاز الفقهاء ذلك في كتبهم⁴.

¹ التركي، سليمان: **بيع التقسيط وأحكامه**. (رسالة ماجستير) من كلية الشريعة جامعة الإمام محمد بس سعود الإسلامية. الرياض. السعودية. 1416هـ. ص(12).

² ويقصد ببيع الكالئ بالكالئ: أي بيع الدين بالدين.

³ سعد، حمدي: **البيع الإيجاري - دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي**. ط(1). القاهرة: دار الكتب القانونية. 2011م. ص(113).

⁴ ففي **(المذهب الحنفي)** يقول الإمام الكاساني: "لا مساواة بين النقد والنسيئة" أي في الثمن. راجع. الكاساني، علاء الدين: **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**. ط(2). بيروت: دار الكتاب العربي. 1402هـ. ص(187).

وفي **(المذهب المالكي)** يقول الإمام الشاطبي: "النساء (التأخير أو التأجيل) في أحد العوضين (الثمن، والمبيع) يقتضي الزيادة". راجع. الشاطبي، إبراهيم بن موسى: **الموافقات في أصول الشريعة الإسلامية**. ط(1). ج(4). بيروت: دار المعرفة للنشر والتوزيع. (1425هـ / 2004م). ص(40-41).

وفي **(المذهب الشافعي)** يقول الإمام الخطيب الشربيني: "الأجل يقابله قسط من الثمن"، فكان ذلك دافعاً للضرين، وجامعاً للحقين. راجع. الشربيني، محمد الخطيب: **مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج**. ط(1). ج(2). بيروت: دار الفكر للنشر والتوزيع. (1415هـ / 1994م). ص(301).

ويقع الشبه بين عقد التأجير التمويلي وبين البيع بالتقسيط عندما يقرر المستأجر التمويلي شراء الأموال المؤجرة في نهاية عقد التأجير¹، كما أن الوظيفة الائتمانية لكلا العقدين تقربهما من بعضهما بعضاً، فكلاهما يقضيان بتسليم العين للمشتري أو المستأجر للانتفاع بها في أثناء مدة العقد، فالبائع في عقد التأجير التمويلي يحصل على ثمن الأموال محل العقد حالاً من المؤجر الذي يمنح ائتماناً للمستأجر الذي يسعى للحصول عليه ويمنح للمستأجر في الوقت نفسه الحق في تملك الأموال في نهاية مدة العقد.

ومن هذا المنطلق قد يثار التساؤل التالي:

إذا كان هذا العقد الإيجاري مؤداه تملك السلعة المؤجرة مقابل دفع أقساط الإيجار؛ فلماذا لا يقع العقد من البداية على أساس بيع مؤجل ومقسط على نفس آجال الإيجار؟

والجواب على ذلك أنه بالرغم من التشابه الكبير الذي يحظى به كل من عقد الإيجار التمويلي وعقد البيع بالتقسيط والذي يكمن في القصد والنتيجة إلا أنه ثمة هناك فروق جوهرية بين العقدين تتمثل أبرزها:

أ- من حيث تكوين العقد، حيث يعتبر عقد التأجير التمويلي عقدًا مكونًا من ثلاثة أطراف ومن أكثر من عقدين وعليه فإن عقد التأجير التمويلي (عقد مركب)، بينما عقد البيع بالتقسيط يتكون من طرفين هما البائع والمشتري بالتقسيط وعليه فإن العلاقة هي علاقة قانونية واحدة والعقد هو (عقد بسيط).

ب- أما الاختلاف الثاني يتمثل في مدة العقد، حيث أن عقد البيع بالتقسيط تنتهي مدته عند دفع آخر قسط (فترة السداد قصيرة)، أما عقد التأجير التمويلي فغالبًا ما تنتهي مدته بانتهاء 75%

وفي مذهب الحنبلي جاء في المغني: "لأن للمعجل فضلًا عن المؤجل، فيقتضي أن يكون في مقابلته أكثر مما في مقابلة المؤجل". راجع. ابن قدامة، عبد الله المقدسي: **المغني والشرح الكبير**، بيروت: دار الفكر للنشر والتوزيع. ط(1). ج(4). (1415هـ / 1994م). ص(209).

أما في الفقه فقد جاء الزيدي: "بيع الشيء بأكثر من سعر يومه لأجل النساء جائز". راجع. السياغي الصنعاني، شرف الدين: **الروض النضير شرح مجموع الفقه الكبير**، ط(1). ج(3). القاهرة: مطبعة السعادة للنشر والتوزيع. 1384هـ. ص(292).

أما الإباضي: "لأن للأجل قسطًا من الثمن فيزيد الثمن بالأجل وطوله وينقض بعدم الأجل". راجع. اطفيش، محمد بن يوسف: **شرح كتاب النيل وشفاء العليل**. مسقط. سلطة عمان. وزارة التراث القومي والثقافة. (1406هـ / 1986م). ص(319).

¹ قرمان، عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(48).

من العمر الافتراضي للأصل، مما يجعل التدفقات النقدية التي يدفعها المستأجر قليلة تتناسب بدورها مع ما يحققه الأصل من إيرادات¹.

ت- يتجلى الاختلاف الثالث من حيث محل العقد، فيكون محل العقد في البيع بالتقسيط موجود وقت التعاقد²، ويرد على الأموال المنقولة وغير المنقولة، ولا يشترط أن يكون محل العقد لمباشرة نشاط إنتاجي سلمي أو خدماتي فيرد على المال بصرف النظر عن الغرض الذي يخصص له، بينما في عقد التأجير التمويلي لا يكون موجوداً أثناء العقد ويكون على أموال منقول وغير منقولة شريطة أن يكون لمباشرة نشاط تجاري أو سلمي أو خدمي³.

ث- أما من حيث انتقال الملكية، فتنتقل كامل عناصر الملكية في عقد البيع بالتقسيط من البائع إلى المشتري من تاريخ إبرام عقد البيع، وهذا ما يؤثر بشكل جلي على البائع في حالة إفلاس المشتري؛ حيث لا يستطيع البائع أن يسترد الشيء المبيع من تفليسة المشتري؛ نظراً لكون المبيع أصبح ملكاً لهذا الأخير، وداخلاً في الضمان العام لدائنيه⁴.

أما في عقد التأجير التمويلي فلا ينتقل من عناصر الملكية عند إبرام العقد سوى حق الاستعمال على عكس البيع بالتقسيط الذي تنتقل به جميع عناصر الملكية (استعمال، استغلال، تصرف)، حيث تبقى الملكية بكامل عناصرها في يد المؤجر⁵ حتى يعلن المستأجر نيته لخيار التملك⁶، إلا أن إفلاس المستأجر أو إعساره قبل ممارسته لهذا الخيار بحكم قضائي، لا يضار منه المؤجر ويكون له استرداد الأموال من التفليسة في حال أنها أدخلت استناداً إلى القاعدة التي قررها القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي وهي (عدم دخول العين

¹ عبد العزيز، سمير: التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية التطبيقية - دراسة مقارنة. ط(1). عمان: مكتبة الشعاع. للنشر والتوزيع. 2001م. ص(85)

² ويح، أشرف: مرجع سابق. ص(37).

³ نمر، بشار: مرجع سابق. ص(111).

⁴ الموزاني، جعفر: عقد الائتمان التأجيري. (أطروحة دكتوراه منشورة). جامعة صدام. بغداد. العراق. 2001م. ص(40).

⁵ "إن مجرد تسجيل المأجور على اسم المستأجر لا يجرّد عقد الإيجار التمويلي من صفاته الواقعية والقانونية، ولا يجعل العقد المذكور عقد مديونة مع ما يترتب على ذلك من نتائج قانونية". قرار تحكيمي رقم الأوراق (2000\15) بتاريخ (2001\10\8)، المحكم المحامي موسى كلاس. أنظر: الشافي، نادر: عقد اليزنغ في ضوء الاجتهادات القضائية. ط(1).

ج(2). طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2004م. ص69 وما بعدها.

⁶ الموزاني، جعفر: مرجع سابق. ص(40).

المؤجرة ضمن مجموع الذمم المستحقة للدائنين، ولا تعتبر من موجودات التصفية أو التفليسة).¹

ج- ويختلف البيع بالتقسيط عن عقد التأجير التمويلي أن هذا الأخير يلزم المستأجر بدفع ثمن الأشياء كما تم الاتفاق عليه في العقد دون زيادة أو نقصان في حال رغب بشرائها، دون ارتباط حتمي بما دفعه كبدلات أثناء استعمال هذه الأشياء، حيث أن هذه البدلات كأنها مقابل استعماله للأشياء طوال مدة الإيجار، بينما في عقد بيع لأجل تكون قيمة الأقساط التي دفعت بمثابة سداد كامل لثمن العين دون أن يلتزم بأي مبلغ آخر.²

ح- أما فيما يتعلق في الالتزامات نجد أنه في عقد التأجير التمويلي يلتزم المستأجر (المستفيد) بضمان العيوب الخفية والاستحقاق³، بعكس عقد البيع بالتقسيط حيث تقع هذه الالتزامات على عاتق البائع.⁴

ومما تقدم فإننا نرى مدى الاختلاف الجوهرى بين كل من عقد التأجير التمويلي وعقد البيع بالتقسيط تماشيًا مع أنصار الرأي الراجح الذي يقضي بأن عقد التأجير التمويلي لا يرتبط بعقد البيع بالتقسيط، بالرغم من وجود التشابه الكبير بين خصائص كل من هذين العقدين وغاياتهم ونتائجهم كأدوات تمويلية حديثة.

ثانيًا: عقد التأجير التمويلي وعقد البيع الإيجاري (Lease purchase contract)

غالبًا ما يسعى البائع جاهدًا من إفراغ العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمشتري لمدة معينة في صورة رابطة إيجارية، أي أنه يتم إخفاء البيع في صورة عقد إيجار، ويسمى البيع إيجارًا، وهو ما أطلق عليه في الفقه: البيع الإيجاري أو الساتر للبيع⁵، وبموجب هذا العقد يتفق الطرفان على أن يقوم

¹ أنظر المادة (3/12) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

² ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ في القانون المقارن. مرجع سابق. ص(134).

³ منصور، محمد حسين: شرح العقود المسماة في مصر ولبنان - البيع والمقايضة، ج(1). بيروت: دار النهضة العربية للطباعة والنشر. 1995م. ص(122).

⁴ صفاء، بلعاري: مرجع سابق. ص(87).

⁵ الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(133).

المستأجر بدفع أجرة العين التي يسكنها، بحيث تصبح هذه العين ملكه بعد فترة زمنية إذا ظل يدفع الأجرة بشكل دوري (شهري أو سنوي)، حيث تعتبر هذه الأجرة أقساطاً من ثمن العين التي يستأجرها¹.

وبالرغم من أهمية تحديد المقصود بالبيع الإيجاري باعتباره عقدًا مختلطًا يشتمل على العديد من الأحكام شبه المتعارضة والتي قد يختلف حولها طرفاه، إلا أنه ما زال من الأمور التي لم تحسم بعد وتعددت بشأنها الآراء.

فعلى المستوى التشريعي إلى جانب القصور في تنظيم أحكام البيع الإيجاري بصفة عامة، لم تتعرض القوانين الخاصة التي تضمنت جانباً من أحكام هذا البيع لتحديد المقصود به، وربما يرجع ذلك النهج الذي انتهجه المشرع في العديد من الدول في ترك تحديد المفاهيم واللجوء إلى اجتهادات الفقه والقضاء في معظم الحالات.

ويعرف عقد البيع الإيجاري بأنه "العقد الذي يتعهد بمقتضاه البائع بأن ينقل للقابل إذا رغب في وقت لاحق وبعد انتفاعه بعقار ما مقابل عوض، ملكية كل أو جزء من هذا العقار إذا قام بدفع أقساط معينة أو أجل ثمن البيع أو المبلغ المتبقي لحين إعلان رغبته في الشراء².

ويعرف أيضًا على أنه "عقد يتفق بمقتضاه التاجر مع عميله على تأجير الشيء إليه لمدة معينة مقابل أجرة شهرية أو أقساط في فترة زمنية محددة في العقد، على أساس أنه إذا قام العميل بالوفاء بجميع الأقساط في نهاية المدة المتفق عليها تنتقل إليه ملكية الشيء المؤجر دون أن يدفع شيئاً آخر، أما إذا تخلف العميل عن دفع الأقساط فيؤدي ذلك إلى فسخ الإيجار وإعادة الشيء المؤجر إلى التاجر"³.

¹ الزعبي، محمد يوسف: مرجع سابق. ص(32).

² تعريف الإيجار المنتهي بالتمليك استنادًا إلى نص (المادة 1) من القانون الفرنسي رقم (84-595) الصادر في يوليو سنة (1984) بشأن تنظيم أحكام الإيجار المنتهي بالتمليك.

Loi No (84-595) du (12) Juillet 1984. Relative au location – accession. J.O. 13, Juill 1984
.P.2251, D 1984 .433.

نقلًا عن سعد، حمدي: المرجع السابق. ص(22).

³ عبد الباقي، عبد الفتاح: أحكام القانون المدني المصري " عقد الإيجار". ج(1). مصر: دار الكتاب العربي. 1954م.
ص(24).

ويبدو أن هذا الاتفاق من شأنه أن يجعل المشتري مستأجرًا للشيء، والأجرة التي تدفع هي في الواقع أقساط الثمن وتنتقل الملكية إلى المشتري بدفع آخر قسط، فالعقد يتضمن إيجارًا وبيعًا في نفس الوقت، لذا سمي بالبيع الإيجاري¹، فعند استيفاء المستأجر لبذل الإيجار ينقلب عقد الإيجار إلى بيع، أما في حال لم يفي المستأجر ببذل الإيجار فإن للمؤجر فسخ عقد الإيجار واسترداد محل العقد، أما فيما يتعلق في بدلات الإيجار فإنها تعد بمثابة بدل انتفاع المستأجر في العين المؤجرة.

واختلف الفقهاء في تكييف عقد البيع الإيجاري بأنه عقد إيجار أم أنه عقد بيع، ودار الخلاف حول اعتباره عقد إيجار يلزم من خلاله المستأجر بدفع ثمن محل العقد على أقساط متتالية وعند الوفاء بثمنه كاملاً ينقلب عقد الإيجار ليصبح عقد بيع، أم أنه يعتبر عقد بيع منذ البداية، إلا أن ثمن هذا المبيع يكون مؤجل يقوم المشتري بدفعه على أقساط متتالية حتى يتم سداد ثمن محل العقد بالكامل².

واستقر الفقه على جعل انتقال ملكية المبيع إلى المشتري يعود مستنداً إلى وقت البيع وليس من تاريخ دفع آخر أجرة متفق عليها.

وانقسم الفقهاء في اعتبار عقد التأجير التمويلي عقد بيع إيجاري إلى قسمين، الأول اعتبر عقد التأجير التمويلي عقد بيع إيجاري؛ نظراً للتشابه الكبير بين سمات كل من العقدين، أما القسم الثاني لم يعتبر عقد التأجير التمويلي عقد بيع إيجاري؛ نظراً لاختلافات عدة تتمثل:

أ. أطراف العقدين

التأجير التمويلي يتضمن ثلاثة أطراف هم: البائع والمورد أو المؤجر وهو المؤسسة المالية التي تقوم بالتمويل والشراء من البائع والمستعمل أو المستأجر الذي يتلقى الشيء محل التعاقد من المؤجر، أما البيع الإيجاري فله طرفان هما: البائع (المؤجر) والمشتري (المستأجر)، ويرى البعض

¹ ويح، أشرف: المرجع السابق. ص(30).

² فرج، توفيق حسن: عقد البيع والمقايضة في القانون اللبناني. ط(1). مج(1). لبنان: دار النهضة العربية. 1968م. ص(43).

في ذلك أن التأجير التمويلي عبارة عن عملية مالية أو استثمارية، أما البيع الإيجاري فهو عملية تجارية.

وبالرغم من وضوح التمييز بين النظامين في هذا الصدد إلا أنهما قد يختلطا أيضًا، حيث قد يتم التأجير التمويلي بين طرفين فقط وخاصة في التأجير التمويلي اللاحق أو المرتد¹.

ب. عقد مركب

يتسم التأجير التمويلي بأنه يتضمن مجموعة من العقود أو العمليات القانونية المترابطة فيما بينها لإتمام عملية التأجير التمويلي وتتمثل هذه العمليات فيما يلي²:

الإيجار: وهو العملية الأساسية في عقد التأجير التمويلي وتتم بين المؤجر وهو المؤسسة المالية التي تقوم بالتمويل.

والمستأجر وهو المستفيد ويتمثل محل الإيجار في المعدات أو الأجهزة أو العقارات التي تشتريها المؤسسة المالية لصالح المستفيد.

الوكالة: حيث لا يقوم المؤجر بالشراء بنفسه في غالب الأحيان وإنما يوكل المستأجر عنه في القيام بالشراء من البائع باعتبار أن المستأجر الأقدر على تحديد المواصفات والشروط اللازمة في كل التأجير التمويلي اللازم لمشروعه.

الشراء: يتمثل في تحقيق أحد الخيارات الثلاثة التي تعطي للمستأجر في نهاية عقد الإيجار الأصلي وهو الخيار الذي يقبل عليه المستأجر في معظم الأحيان ويتم بتملك المستأجر للأشياء المتعاقدة عليها سواء أكانت عقارات أم منقولات³.

¹ دويدار، هاني: النظام القانوني للتأجير والتمويل، دراسة نقدية في القانون الفرنسي. المرجع السابق. ص(86).

² سعد، حمدي: المرجع السابق. ص(99).

³ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم: (2013\1585) - هيئة خماسية، الصادر بتاريخ (2013\8\22). منشورات مركز عدالة. والذي نص على أنه: "إن حق تملك المأجور في عقد التأجير التمويلي هو خيار للمستأجر وله ألا يمارس هذا الحق".

الائتمان: حيث يحقق عقد التأجير التمويلي للمؤجر الضمان اللازم للمحافظة على حقوقه نظرًا لاحتفاظه بملكية الأموال محل العقد حتى يحصل على الأقساط أو المبالغ الدورية المتفق عليها وإلا كان من حقه فسخ العقد واسترداد هذه الأموال¹.

أما عقد البيع الإيجاري وإن كان يتضمن معظم هذه العمليات القانونية كالإيجار والشرء والائتمان، إلا أن وجودها فيه ليس على سبيل استقلال كل عملية على حدة حيث يبدأ مشتملاً على كل هذه العناصر فيحصل المستأجر على الأشياء محل التعاقد في صورة عقد الإيجار ومن ثم تنتقل إليه الملكية تلقائياً، وهو الأصل في عقد البيع الإيجاري، في نهاية المدة المتفق عليها أو بعد سداده للأقساط الدورية المطلوبة منه².

ج. من حيث ضمان العيوب الخفية

كما تناولنا آنفاً إن ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي يلتزم بها المورد³؛ نظرًا لعدم إمام المؤجر لطبيعة وجنس المعدات كون جميعها من اختيار المستأجر وبناءً على طلبه، بينما في عقد البيع الإيجاري فيكون البائع (المالك لمحل العقد وهو المؤجر) من يتحمل مسؤولية ضمان العيوب الخفية حيث يكون الضمان مفترض، إلا أنه يمكن الاتفاق على عكس ذلك كونه ليس من النظام العام.

وخلاصة لما سبق، نلاحظ أن عقد التأجير التمويلي يتحمل المستأجر ضمان العيوب الخفية بينما في عقد البيع الإيجاري تكون المسؤولية على عاتق البائع أي المؤجر.

¹ أبو الليل، إبراهيم الدسوقي: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى. مطبوعات جامعة الكويت. الكويت. 1984م. ص(19) وما بعدها. وراجع أيضًا. رضوان، فايز نعيم: عقد التأجير التمويلي. ط(1). مج(1). القاهرة: دار النهضة للنشر والتوزيع. 1998م. ص(77).

² سعد، حمدي: المرجع السابق. ص(99).

³ أنظر نص المادة (1/23) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي.

د. صيانة المأجور وإصلاحه

كما سبق الحديث عنه فيما يتعلق في صيانة المأجور وإصلاحه فإن عقد التأجير التمويلي يخرج عن ما تقضي به القواعد العامة والتي تتمثل في أن عبء الصيانة على عاتق المؤجر كما هو معروف، بينما في عقد التأجير التمويلي تكون مسؤولية صيانة المأجور وإصلاحه على عاتق المستأجر¹، خلافاً لعقد البيع الإيجاري الذي كان متماشياً مع ما جاء في القواعد العامة لمجلة الأحكام العدلية والتي تقضي بأن صيانة المأجور تكمن على عاتق المؤجر.

هـ. ثمة فرق جوهري واضح بين العقدين، ألا وهو أن عقد البيع الإيجاري يمتلك المستأجر الأشياء المؤجرة عند دفع كامل الأقساط في المدة المتفق عليها من دون أن يلتزم بدفع أية مبالغ إضافية، ذلك أن الطرفين عند تقدير الأقساط يراعى بأن تكون قيمة هذه الأقساط مساوية لقيمة الأشياء المؤجرة بما فيها الفائدة².

في حين أن المستفيد من عقد التأجير التمويلي (المستأجر) يدفع أقساط الإيجار مقابل استعماله للأشياء المؤجرة، إذا رغب في تملك هذه الأشياء عند نهاية العقد المتفق عليها، فإنه يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه، والذي يكون بالعادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء بمقدار ما أصابها من تلف أو هلاك طول مدة الاستعمال³.

و. إن كل من العقدين يختلفان من حيث صفة المؤجر، حيث أنه لا يوجد ما يمنع أن يبرم الشخص الطبيعي أو المعنوي بيعاً إيجارياً، بينما في حين نلاحظ أن القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين يشترط في الشخص المؤجر أن يكون شخصاً معنوياً⁴، بالإضافة إلى ما أشارت إليه المادة (6) من تعليمات هيئة سوق راس المال رقم (1) لسنة 2016م التي تقضي بشروط خاصة يجب أن تتوفر في المؤجر، كأن يكون هذا الأخير شركة مساهمة مسجلة حسب الأصول وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو شركة مساهمة أجنبية

¹ أنظر نص المادة (2/24) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي.

² الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(136).

³ ناصيف، إلياس: عقد اليزنغ في القانون المقارن. مرجع سابق. ص(132).

⁴ أنظر المادة (1) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

مسجلة حسب الأصول في موطنها الأم، على أن تسجل فرعاً لها في فلسطين؛ وذلك لنيل رخصة مزاوله نشاط التأجير التمويلي، بالإضافة إلى أن لا يقل رأس مال المؤجر عن مليوني دولار أمريكي أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً¹.

ز. قيمة الدفعات الدورية التي يلتزم بها المستأجر

يتجلى وجه الاختلاف الجوهرى بين كل من عقد التأجير التمويلي وعقد البيع الإيجاري في قيمة المبلغ الدوري الذي يلتزم المستأجر بدفعه في كل منهما، بحيث تزداد قيمة هذه المبالغ بشكل ملحوظ في عقد التأجير التمويلي عما هو موجود في عقد البيع الإيجاري، ويعود ذلك الأمر إلى أن المؤجر يحل محل المقرض الذي يقدم أمواله للمستأجر بنية تنميتها واستثمارها، ومن ثم يضيف إلى ثمن الشيء الأصلي مبلغ الفوائد وهامش الربح الذي يراه مناسباً فضلاً عن تخليه للمبلغ الذي دفعه جملة وحصوله عليه في صورة أقساط دورية².

أما في البيع الإيجاري يصبو البائع أو المورد إلى زيادة حجم مبيعاته وتشجيع جمهور المستهلكين على التعاقد عليها، ومن ثم يخشى من زيادة المبالغ الدورية عن القدر المعقول، وما قد يؤدي إليه من إحجام المستهلكين من التعامل معه وخاصة في ظل المنافسة الشديدة بين التجار في هذا الشأن، وبالتالي يقتصر البائع المؤجر في هذه الحالة على توزيع الثمن الكلي للشيء المعقود عليه على المدة المتفق عليها مضافاً إلى هذا الثمن قدرًا بسيطاً من الربح المطلوب أو مبلغ إضافي بسيط كتعويض الحصول على الثمن الكلي نسيئةً، وأحياناً ما قد يكفي البائع (المؤجر) بالثمن الكلي للشيء المعقود عليه فقط من باب التشجيع على خيار الشراء³.

¹ أنظر المادة (5) من تعليمات رقم (1) لسنة 2016م. بشأن ترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليها في فلسطين.

² طريقة حساب الأجرة وفقاً لما هو متبع في شركة الإجارة الفلسطينية فيتم تحديدها بناء على قيمة العين المؤجر + نسبة مربحة "نسبة ثابتة" وهي 6% أو 7% سنوياً ومن ثم يتم قسمة الناتج على مدة الإيجار. وبهذه الطريقة يتم تحديد الأجرة المطلوب من المستأجر الالتزام بتسديدها. مقابلة أجراها الباحث مع مدير دائرة المخاطر في شركة الإجارة الإسلامية أ. عبد الله قاسم. رام الله - فلسطين.

³ سعد، حمدي: مرجع سابق. ص(100).

الفرع الثاني: تمييز عقد التأجير التمويلي عن باقي التصرفات القانونية

اتناول في الفرع عقد التأجير التمويلي وما يمتاز به عن باقي التصرفات القانونية الشبيهة الأخرى كعقد القرض (Loan contract) والتأجير التشغيلي (Operating lease) وذلك من خلال التالي:

أولاً: التأجير التمويلي وعقد القرض (Loan contract)

القرض في اللغة: القَطْعُ. والقراضة ما سقط بالقرض، ومنه قراضة الذهب.

والقرض والقرض: هو ما يتجازى به الناس بينهم، ويتقاضونه، وجمعه قروض.

والقرض: هو ما أسلفه من إحسان، ومن إساءة؛ لذلك يقال: أقرضت فلاناً أي ما تُعطيه ليقضيه، وبالتالي فالقرض: هو ما يعطيه من المال ليقضاه، ويطلق عليه سلف، ولقد سمي القرض بهذا الاسم؛ لأن المقرض يقتطع جزءاً من ماله ليعطيه إلى المقرض¹.

أما القرض شرعاً: فقد عرف الفقهاء القرض بتعريفات متعددة اختلفت ألفاظها، وسنقوم بإيراد تلك التعريفات على النحو التالي:

1- مذهب الأحناف: عرف أصحاب هذا المذهب القرض بقولهم: هو "مَا تُعْطِيهِ مِنْ مِثْلِي لِتَنْقَاضِهِ"².

2- مذهب المالكية: عرف المالكية القرض بعدة تعريفات نذكر منها: "دفع مال متمول في عوض غير مخالف له لا عاجلاً تفضيلاً فقط"³.

3- مذهب الشافعية: عرف الشافعية القرض بقولهم هو "تمليك الشيء على أن يرد بدله"⁴.

¹ ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي: لسان العرب - باب القرض. ط(3). ج(7). بيروت: دار الصادر. 1414هـ. ص(216).

² ابن عابدين، محمد أمين بن عمر عبد العزيز عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار. مرجع سابق. ص(161).

³ الدسوقي، محمد عرفة: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. بيروت: دار الفكر. (د. ط.). ج(3). (د. ت.). ص(222).

⁴ الأنصاري، أبو يحيى زكريا: أسنى المطالب في شرح روض الطالب - باب القرض. ج(2). القاهرة: الميمنية للنشر والتوزيع. 1313هـ. ص(140).

4- مذهب الحنابلة: عرف الحنابلة القرض بقولهم هو "دفع المال إرفاقاً لمن ينتفع به ويرد بذله له"¹.

وخلاصة القول يتضح لنا مما سبق أن تعاريف الفقهاء للقرض تكاد أن تكون متقاربة في معناها ومضمونها وإن اختلفت في ألفاظها وظواهرها، وما يجمع بينها من معانٍ أنها دلت على أن عقد القرض هو "عقد تبرع، يبذله صاحبه مبتغياً به القرية من الله، لينتفع به غيره"، كما اتفقت تلك التعاريف على أن محل العقد يكون في المثليات، واتفقت أيضاً على وجوب رد الشيء المقترض، ولكنهم - أي الفقهاء اختلفوا- في صفة رد القرض.

ذهب الأستاذ (Calon) إلى اعتبار عقد التأجير التمويلي عقد قرض تمنحه شركة التأجير التمويلي إلى المستفيد، ويتقرر بموجبه للشركة الممولة الاحتفاظ بملكية الأصل لضمان استرداد القرض، بينما يتقرر للمستفيد الانتفاع بالأصل بمقتضى عقد، وأوجز الفقيه فكرته في أن مهمة شركة التأجير التمويلي لا تكن مطلقاً في تملك الأصل لأجل تأجيره وإنما تكمن في اقراض النقود مقابل تملك الأصل على سبيل الضمان².

وعرف القانون المدني الأردني عقد القرض بنص (المادة 636) على أنه "القرض تملك مال أو شيء مثلي لآخر على أن يرد مثله قدرًا ونوعًا وصفة المقرض عند نهاية مدة القرض".

وعرف القانون المدني المصري في (المادة 538) حيث نصت على أنه "عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض شيئاً مثله في مقداره ونوعه وصفته".

وقد عرف أيضاً قانون الالتزامات والعقود المغربي القرض في المادة (856) بأنه "عقد بمقتضاه يسلم أحد الطرفين للآخر أشياء مما يستهلك بالاستعمال أو أشياء منقولة أخرى، لاستعمالها، بشرط

¹ البهوتي، منصور: دقائق اولى النهى لشرح المنتهى (شرح منتهى الإرادات). ط(1). ج(2). الرياض: دار عالم الكتب للنشر والتوزيع. 1993م. ص(99).

² دويدار، هاني: النظام القانوني للتأجير والتمويل، دراسة نقدية في القانون الفرنسي. المرجع السابق. ص(137).

أن يرد المستعير عند انقضاء الأجل المتفق عليه، أو أشياء أخرى مثلها في المقدار والنوع والصفة¹.

ويلخص مما تقدم بأن عقد القرض يكون دائماً شيئاً مثلياً وهو في الغالب من النقود فينقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض، على أن يسترده في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة².

واستناداً إلى ما تقدم نجد أن عقد القرض يقترب من عقد التأجير التمويلي كونهما يؤديان الغرض التمويلي نفسه سواء أكان ذلك للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أو للمقرض في عقد القرض إلا أن الفرق كبير جداً بينهم من حيث:

أ- القرض هو "تمليك مال أو شيء مثلي لآخر"، بمعنى أن ملكية المال المقرض تنتقل إلى المقرض ويكون للمقرض عندئذ حق التصرف في هذه الأموال بصفته مالكا لها، أما في عقد التأجير التمويلي فإن الأموال محل عقد الإيجار تبقى مملوكة للمؤجر، وعلى المستأجر أن يعيد الأموال محل العقد في حالة فسخ العقد أو انقضاء مدته إذا لم يمارس خياره في تملك المأجور خلال هذه المدة.

وبالتالي فإنه لا يكون للمستأجر حق التصرف في الأموال محل العقد إلا بموافقة المؤجر، لذلك قررت (المادة 2/21) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه يحق للمستأجر إحالة حقوقه في عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر جديد

¹ يلاحظ أن المشرع المغربي جعل القرض عارية استهلاك ووضعها في قسم واحد مع عارية الاستعمال، والواقع أنه لا صلة بين القرض وعارية الاستعمال التي وردت في نفس القسم معه إلا الصلة اللفظية، أما جوهر كل منهما وحقيقته فهي مختلفة عن الأخرى؛ لأن القرض يرد على الملكية، أما عارية الاستعمال ترد على المنفعة وإن كان يجمعهما أنهما عقود تبرع. أنظر المقال المنشور بعنوان عقد القرض بين الشرع والقانون المغربي عبر الرابط الإلكتروني الآتي:

<https://www.mohamah.net/law/عقد-القرض-بين-الشرع-والقانون-المغربي/>

تاريخ الزيارة: 2020-12-29. الساعة: 20:00.

² السنهاوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام. مرجع سابق. ص(420).

يحل محله بموافقة خطية مسبقة من المؤجر⁽¹⁾ وفي هذه الحالة يكون المستأجر الجديد مسؤولاً عن دفع بدل الإيجار المستحق وفقاً لعقد التأجير التمويلي مباشرة إلى المؤجر اعتباراً من تاريخ إشعاره خطياً من قبل المؤجر وموافقته عن هذا التنازل، ويكون المستأجر الجديد متمتع بجميع حقوق والتزامات المستأجر الأول ما لم يتم الاتفاق على شروط أخرى بين كلا الطرفين².

ب- يظهر الفرق جلياً في تحمل المخاطر المتعلقة بالمال، ففي حين أنه في عقد التأجير التمويلي يتحمل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالمال محل العقد ولا يتحمل المؤجر أية مخاطر، ومنها ضمان العيوب الخفية، ويلاحظ أن المشرع الفلسطيني في القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي أشار أنه إذا انقضت مدة أو فسخ العقد ولم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور خلال هذه المدة فإنه يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة المبينة في العقد، وبمفهوم المخالفة يجب أن يكون المال صالحاً وخالياً من العيوب، أما في عقد القرض فإنه في حال ظهر في المال المقترض عيب خفي فلا يلتزم إلا برد قيمته معيباً.

ج- رد المال المؤجر

قد يكتفي المستأجر من فترة انتفاع المأجور فيعزف عن شراؤه أو تجديد العقد، ويفضل رد هذا المال إلى المؤجر، وبذلك تنتهي العلاقة الإيجارية التي كانت تربط الطرفين، فبالتالي يستنتج من ذلك إن ملكية المأجور تبقى بيد المؤجر خلال مدة عقد التأجير ما لم يعلن المستأجر عن نيته بالتملك عند نهاية مدة العقد³.

أما في عقد القرض فإن المقرض يلتزم بتسليم المقرض قيمة القرض على سبيل التملك⁴ وفي الأعم الأغلب تكون قيمة القرض من النقود فيكون الالتزام هنا هو التزام بنقل ملكية النقود إلى المقرض وبمجرد تمام القرض يصبح المقرض دائئاً للمقرض بقيمة القرض¹.

¹ وفي نفس السياق نصت الفقرة الثانية من المادة (15) من قانون اليونيدروا النموذجي للتأجير والتي نصت على: "حقوق وواجبات المستأجر المترتبة على اتفاقية التأجير قابلة للتحويل بقول المؤجر فقط".

² أنظر (المادة 2/21) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن الأجير التمويلي في فلسطين.

³ نمر، بشار: مرجع سابق. (91).

⁴ أنظر: التمييز بين عقد التأجير التمويلي وما قد يختلط به، للدكتور عثمان التكروري عبر الموقع الإلكتروني الآتي:

أما إذا كان التزام المقرض بتسليم المقرض شيئاً مثلًا غير النقود كالغلال مثلًا فإن على المقرض أن يقوم بإفرازها حتى تسليمها وانتقال ملكيتها إلى المقرض².

فبالتالي يرى الباحث أنه في حال انتهت مدة عقد القرض على المقرض أن يردّ المال قدرًا ونوعًا وصفة، في حين أنه في عقد التأجير التمويلي عليه أن يردّ المال ذاته.

وخلاصة القول وبناء لما تم التطرق إليه يمكن أن نذكر بإيجاز إلى ما توصلنا إليه، من حيث أن عقد التأجير التمويلي لا يعتبر عقد قرض؛ نظرًا للاختلاف الجوهرى بين كل من العقدين تتجلى أهمها في أطراف وطبيعة وخصائص العقدين في حين أن عقد القرض يتكون من طرفين وهو عبارة عن عقد واحد، أما عقد التأجير التمويلي فهو مكون من ثلاثة أطراف وهو عقد مركب من عقدين، وأن محل عقد القرض لا تكون الغاية فيه دائمة تجارية، أما محل عقد التأجير التمويلي فهو دائمًا يكون لغايات تجارية، وكذلك هناك اختلاف بشأن مصير المال محل العقد عند نهاية العقدين ففي عقد القرض وجب على المقرض رد القرض أما في عقد التأجير التمويلي فهناك ثلاثة خيارات، فقد يختار المستأجر شراء المعدات أو ردها أو تحديد عقد الإيجار وكذلك لا يشترط في عقد القرض شكل معين إلا أن عقد التأجير التمويلي يشترط فيه تسجيله لدى الجهات المختصة وعليه فإن عقد التأجير التمويلي يختلف حتميًا عن عقد القرض.

ثانيًا: مقارنته بعقد التأجير التشغيلي (Operating lease)

يحظى عقد التأجير التشغيلي على أهمية بالغة على الصعيد الاقتصادي، حيث بموجبه تتمكن المشاريع من سد احتياجاتها من الآلات والأدوات والمهمات والتجهيزات وأجهزة الإنتاج والعقارات وسواها، عندما تكون أسعارها مرتفعة، ولا تستطيع هذه المشاريع الحصول على الأموال اللازمة

<http://www.othman.ps/2/الفصل-الأول-عقد-التأجير-التمويلي/>

تاريخ الزيارة: 2021-1-1، الساعة: 18:00.

¹ نمر، بشار: مرجع سابق. ص(91).

² السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام. مرجع سابق.

ص(451).

لامتلاكها، وذلك عن طريق منتجها أو مالکها الذي يضعها بين يدي المشروع عن طريق الإيجار العادي¹.

لذا فإن عقد التأجير التشغيلي (Operating Lease) يعرف على أنه "عقد يتم بموجبه الانتفاع بالمأجور لمدة محدودة مقابل مبلغ يتفق عليه، ويتم إعادة المأجور إلى المؤجر في نهاية العقد، ولا يكون للمستأجر خيار شراء المأجور عند نهاية مدة العقد². وهو يتفق مع عقد التأجير التمويلي في اشتغال كل منهما على عقد إجارة عين، إلا أنهما يختلفان من أوجه متعددة منها:

- أ- التأجير التشغيلي يشتمل على عقد واحد، بينما التأجير التمويلي يشتمل على عقدين متتاليين (عقد الإجارة من ثم عقد التمليك).
- ب- إن المستأجر في عقد التأجير التشغيلي يتمتع بحق الانتفاع بالعين فقط، بينما في التأجير التمويلي يقصد المستأجر الانتفاع بالعين وتملكها.
- ج- دفعات الإجارة في التأجير التمويلي تغطي تكلفة شراء المستأجر للأصل مع هامش ربحي، بينما في التأجير التشغيلي لا يلزم ذلك³.
- د- من حيث المدة لا يوجد لعقد الإيجار حد أدنى لمدة الإيجار بينما لا تقل مدة الإيجار عن 75% من العمر الإنتاجي للأصل المؤجر⁴.
- هـ- من حيث المخاطر والنفقات يتحمل المستأجر في عقد الإيجار التشغيلي نفقات الاستعمال، ويتحمل المؤجر المخاطر والنفقات المتعلقة بالتملك فقط، بينما في عقد التأجير التمويلي يتحمل المستأجر جميع المخاطر والنفقات بما فيها نفقات الملكية والتشغيل⁵ على خلاف القواعد العامة لمجلة الأحكام العدلية.

¹ ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ في القانون المقارن. مرجع سابق. ص(113).

² الخصاونة، صخر: المرجع السابق. ص(139).

³ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(148).

⁴ يشار إلى أن المشرع الفلسطيني في قانون التأجير التمويلي لم يحدد موقفه صراحةً إزاء هذه النسبة التي أخذت بها مختلف الدول.

⁵ أنظر (المادة 17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

و- والفرق الجوهرى يتجلى أيضاً من حيث نقل الملكية حيث فى عقد الإيجار التشغيلى لا ينتقل إلى المستأجر، بينما فى عقد التأجير التمويلى يمكن أن تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر.

ز- فى عقد الإيجار التشغيلى يمكن إلغاء العقد من قبل المؤجر والمستأجر بينما فى عقد التأجير التمويلى لا يمكن إلغاؤه.

وعليه يرى الباحث أن ما يتسم به عقد التأجير التمويلى من مميزات كأداة تمويلية مؤثرة وفعالة على الاقتصاد والمناخ الاستثمارى، ونظراً لِكَيْفِيَّتِهِ مع الظروف الاقتصادية ومواكبته للتطورات المعاصرة، وتوجهات السوق الحالية والمتوقعة مستقبلاً، أدى ذلك إلى الإقبال الشديد فى التعامل مع مثل هذه العقود المستحدثة، حيث يعتبر التأجير التمويلى من الوسائل القانونية المتاحة لتمويل الاستثمارات فى فلسطين فكان من الضرورة بمكان أن يتم من خلال هذه الدراسة تعريف عقد التأجير التمويلى وفقاً لما أورده الفقه القانونى والاقتصادى والإسلامى حول عقد التأجير التمويلى، والتعريفات التشريعية لهذا العقد.

بالإضافة إلى بيان أنواعه حيث بينا من خلال هذا الفصل أن لعقد التأجير التمويلى صوراً مختلفة تبعاً لاختلاف طبيعة الأموال محل العقد وتبعاً لملكية هذه الأموال، ونظراً لخصوصية هذا العقد من حيث محله وصفة أطرافه فى جميع الأحوال وأياً كانت صور التأجير التمويلى فإنه يشترط أن ينصب العقد على الأموال ذوات الأغراض والاستخدامات الإنتاجية أو الاستعمال المهني حصراً، بينما ينحصر ممارسة نشاط المؤجر بالأشخاص المعنوية من المؤسسات المالية التى تتخذ شكل شركة تجارية؛ لما لها من دور ائتماني كبير الذى يتطلع له الجهة الممولة فى هذا العقد.

أما فيما يتعلق فى خصائص هذا العقد فنرى أنه يحظى على خصائص عدة أبرزها تتمثل فى الرضا والمعاوضة والزمن والاعتبار الشخصى لأطرافه، أما من حيث تميزه عن العقود الشبيهة فنجد أنه على الرغم من التشابه الكبير فى الخصائص بين كل من هذه العقود التى تناولناها إلى أنه نرى مدى الاختلاف الجوهرى بين عقد التأجير التمويلى وكل من عقد البيع بالتقسيط وعقد البيع الإيجارى وعقد القرض وعقد التأجير التشغيلى تماشياً مع أنصار الرأي الراجح الذى يقضى بأن

عقد التأجير التمويلي لا يرتبط بهذه العقود بشكل حتمي، بالرغم من وجود التشابه الكبير بين خواص كل من هذه العقود وغاياتهم كأدوات تمويلية حديثة.

وعلى صعيد مجالات العقد ونطاق تطبيقه فقد توصل الباحث إلى أن التطورات الاقتصادية أسهمت بشكل كبير في توسع مجالات التأجير التمويلي؛ نظرًا للحاجة الماسة لها في هذه الآونة حيث شملت كل من مجال المنقولات والذي يتمثل في قطاع الصناعة والخدمات والزراعة إلى جانب مجال العقارات الذي لا يقل أهمية عنه، ومن حيث نطاق هذا العقد فلقد أشار القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي على أنه تسري أحكام هذا القانون على أي تأجير تمويلي للأموال التي تتواجد داخل فلسطين أو في حال كان المركز الرئيس لأعمال المستأجر يقع في فلسطين.

ولا تسري أحكام هذا القانون إلا على العلاقة التي نظمت بموجب عقد التأجير التمويلي وفقًا لأحكام هذا القانون، وجواز إمكانية أن يتضمن عقد التأجير التمويلي على شروط تقضي بالاحتكام إلى قوانين أخرى على ألا تخالف النصوص القانونية الآمرة في فلسطين.

بالإضافة إلى بيان موقف ودور الشريعة الإسلامية في التكليف الشرعي لهذا العقد، حيث وجدنا أن عقد التأجير التمويلي المشروع مركب من عقدين منفصلين زمنيًا وأحكامًا (عقد التأجير وعقد التمليك)، فإما أن تكون الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة وإما عن طريق التمليك بعوض والذي يتمثل في دفعة خاصة به وهذا ما تناولناه بفضل الله تعالى بشكل مفصل.

وبهذا لا بد أن نقول أن التأجير التمويلي خطوة متقدمة نحو تعزيز الاستثمار، وتوظيف رؤوس الأموال في ظل ارتفاع أثمان المعدات والآلات الإنتاجية الحديثة اللازمة للمشاريع الإنتاجية الجديدة والمحددة بمشروع معين، كما أنه قادر على تلبية حاجات القطاع التجاري بطرق ووسائل حديثة وملائمة لتحويل النشاط التجاري بوجه عام، وهو يعمل على استقرار الأوضاع القانونية بجميع أطرافه، ولا يرتب أوضاعًا قانونية مخلة بالقواعد القانونية العامة، وهذا ما يقودنا إلى أن عقد التأجير التمويلي هو عقد مسمى يختلف في طبيعته القانونية عن باقي العقود المسماة المشابهة.

وبناء على ما تم التوصل إليه لا بد من التعرف أكثر حول موقف الشريعة من عقد التأجير التمويلي كمعرفة حكم الشريعة الإسلامية منه وبيان ضوابطه، إلى جانب الآثار المترتبة عليه مثل

الالتزامات الواقعة على عاتق كل من المستأجر والمؤجر، ومعرفة كيفية انتهاء العقد سواء قبل انتهاء أجله (الفسخ) أو بحلول أجله وذلك من خلال الفصل الثاني بإذن الله تعالى.

الفصل الثاني

موقف الشريعة الإسلامية من عقد التأجير التمويلي والآثار المترتبة
عليه

الفصل الثاني

موقف الشريعة الإسلامية من عقد التأجير التمويلي والآثار المترتبة عليه

من القواعد الشرعية في مجال المعاملات أن الأصل فيها هو الإباحة، إلا ما حرم بنص صريح في القرآن والسنة، وتأسيسًا على ذلك، فهناك صيغ تمويل في النظم الوضعية، قد تكون جائزة بحالتها في الإسلام، وربما يدخل على بعضها بعض التعديلات من خلال مجموعة من الضوابط الشرعية؛ لتتلاءم مع متطلبات الحياة المعاصرة دون أن تخالف حكم الشرع، ومن هذا النوع التمويل عن طريق نظام التأجير التمويلي.

ومما لا شك فيه، أن التأجير التمويلي عبارة عن أداة تمويل يعتد بها في الاقتصاد الإسلامي، حيث تتمتع بمقومات وخصائص تميزها عما عاداها من أدوات التمويل الأخرى؛ كونها مصدرًا مهمًا من مصادر التمويل متوسط وطويل الأجل في الشركات، سواء أكان ذلك في الدول المتقدمة أو النامية، حيث يلعب التأجير التمويلي دورًا اقتصاديًا فعالاً في هذه الدول؛ من خلال دعمه لقاعدة الأصول الإنتاجية للمستأجرين بشكل عام، وللشركات الصغيرة بشكل خاص، مما يؤدي إلى زيادة قدرة المنشآت الاقتصادية المحلية على المنافسة ومواكبة التطور؛ كونها تمثل حجر الزاوية لتحقيق التنمية الاقتصادية¹. حيث ساهم عقد التأجير التمويلي في إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي لما يوفره للفرد بتزويده بما يحتاجه من أصول رأسمالية لازمة لأنشطته مما يجعله من أكفأ نظم التمويل وأقدرها، خاصة في ظل عدم قدرة سوق الإقراض على استيعاب كافة احتياجات الاستثمار، بالإضافة إلى وجود النزعة الدينية عند كثير من الأفراد والتي تعتبر رادعًا للجوء للفرد إلى الأسلوب التقليدي المتبع في البنوك التجارية².

وبالتالي أضحت أدوات التمويل التي تقدمها المصارف الإسلامية أهمية بالغة من بين صيغ التمويل؛ لما تحققه من عدالة بين أطراف المعاملة حيث تعتبر البديل الأكثر ملاءمة في مضمار

¹ عوجان، وليد هويل عبد العزيز: مرجع سابق. ص(11).

² العطار، محمد خالد: أثر التأجير التمويلي على إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي. المجلة العالمية للتسويق الإسلامي. لندن. مج (6). ع(3). 2016م. ص(3).

تمويل المشاريع الصغيرة والمتوسطة، في ظل عزوف أصحاب المشاريع عن التعامل في أساليب البنوك التجارية التقليدية والتي ترهق كاهل الأفراد¹.

حيث أن التأجير التمويلي أصبح من أهم الأدوات المالية الحديثة في مجال تمويل التجارة والاستثمار في العديد من البلدان الإسلامية؛ نظراً لما تقدمه من تسهيلات كبيرة لاقتناء الأصول بدون ضمانات، بعيداً عن التعقيدات التي تفرضها البنوك التجارية لتدبير قرض مضمون برهن².

وكما شهدنا آنفاً على الرغم من العمل بالتأجير التمويلي بشكل عام وبالإضافة إلى صيغته الإسلامية (الإدارة المنتهية بالتمليك) في البنوك والمؤسسات المالية التجارية والإسلامية إلا أنه يوجد خلاف فقهي كبير حول مدى جواز هذه الصيغة شرعاً؛ لذلك كان لزاماً علينا أن نسلط الضوء على حكم الشريعة الإسلامية لعقد التأجير التمويلي ومن ثم معرفة ضوابط الشريعة الإسلامية التي تحكمه بالإضافة إلى الآثار المترتبة عليه؛ حيث سيتطرق الباحث في هذا الفصل إلى حكم الشريعة الإسلامية لعقد التأجير التمويلي وبيان أبرز ضوابط الشريعة الإسلامية المستقرة في هذا الصدد، بالإضافة إلى الآثار المترتبة على التأجير التمويلي، كالتزامات الواقعة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر من منظور قانوني وفقهي، إلى جانب تسليط الضوء على أهم مرحلة من مراحل التأجير التمويلي وهي مرحلة انتهاء العقد سواء قبل انتهاء أجله (الفسخ) أو بحلول أجله. وذلك بفضل الله تعالى وتوفيقه.

المبحث الأول: حكم الشريعة الإسلامية لعقد التأجير التمويلي وضوابطه

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد التأجير التمويلي

¹ حناشي، زليخة: *أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري*. مجلة العلوم الإنسانية. مج(ب). ع(42). الجزائر. 2014م. ص(174).

² كويد، سفيان وأبن منصور، عبد الله: *تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية*. مجلة الحكمة للدراسات الاقتصادية. مركز الحكمة للبحوث والدراسات. الجزائر. ع(6). 2015م. ص(9).

المبحث الأول: حكم الشريعة الإسلامية لعقد التأجير التمويلي وضوابطه

لا بد لنا من معرفة مدى توافق قواعد الشريعة الإسلامية مع التأجير التمويلي، ومدى جواز هذه الصيغة شرعاً خصوصاً أن هناك خلط في المفاهيم الأساسية لعقد التأجير التمويلي وجوانبه التطبيقية وذلك من خلال (المطلب الأول)، أما في (المطلب الثاني) سيتناول الباحث ضوابط الشريعة الإسلامية التي يجب أن يتم أخذها بعين الاعتبار عند ممارسة نشاط التأجير التمويلي.

المطلب الأول: حكم الشريعة الإسلامية في المسائل التي يثيرها عقد التأجير التمويلي

إن عقد التأجير التمويلي وما يحظى به من معاملات مالية أثارت مسائل قد تكون محل خلاف بل محل نقاش بين فقهاء المسلمين حول مدى تطابق هذه المعاملات مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتتجسد هذه المسائل¹ في "حكم اشتراط عقد في عقد، حكم بيع الشيء أو تأجيره قبل قبضه، حكم بيع أو تأجير ما ليس مملوكاً للبائع وقت البيع أو الإيجار، حكم اشتراط شرط أو أكثر في عقد من العقود المالية، مسألة صيانة وتحمل المخاطر، مسألة الوفاء بالوعد، حكم الزيادة في الأجرة مقابل الوعد بالتملك عن طريق الهبة، حكم تحديد أو عدم تحديد الثمن في عقد التأجير التمويلي التملكي". وسنتناول هذه المسائل كل منها على حدة.

أولاً: حكم اشتراط عقد في عقد

إن عقد التأجير التمويلي في بداية العقد يتفق أطرافه على انتفاع المستأجر في العين المؤجرة خلال مدة محددة مقابل بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر في نهاية المدة، وينقلب العقد إلى بيع إذا أعلن المستأجر رغبته في تملك العين في نهاية مدة العقد، وقد أثارت هذه المسألة، تساؤل فقهاء المسلمين، حول حكم اجتماع عقدين في عقد واحد (عقد الإيجار، وعقد البيع). فإذا كان الأصل في المعاملات هو حرية التعاقد وصحة الشروط إلا ما أبطله الشرع أو نهى عنه بنص أو قياس صحيح، إلا أن الفقهاء قد اختلفوا في صحة اجتماع عقدين في عقد، ومراد اختلافهم تفسير الأحاديث الواردة في الموضوع²، فبالتالي كان للفقهاء في هذه المسألة قولان:

¹ خصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(149).

² خصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(152).

يتمثل الاتجاه الأول في منع اشتراط عقد في عقد¹ حيث ورد في حديث أبي هريرة رضي الله عنه عن الرسول (ﷺ) أنه "نهى عن بيعتين في بيعة"² وقد قال رسول الله (ﷺ) "لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح ما يضمن ولا بيع ما ليس عندك"³.

وبالتالي فإن هذه الأحاديث تدل عن عدم جواز اشتراط عقد في عقد، وذلك لنهي النبي عن بيعتين في بيعة. إلا أن أصحاب هذا الاتجاه قد استثنوا من هذا النهي اجتماع عقد البيع مع الإيجار كعقدين مختلفين في الحكم مثل أن يقول شخص بعثك أثاث المنزل وأجرتك منزلي بكذا ويوزع المسمى بقيمتها، أي قيمة المؤجر من حيث قيمة المبيع والأجرة⁴.

أما الاتجاه الثاني تبني فكرة جواز اشتراط عقد في عقد ما دام ذلك يحقق غرضًا مشروعًا، شريطة ألا يكون أحدهما معاوضة والآخر تبرع. كالجمع بين الأجرة والقرض أو بين البيع والقرض⁵، وهذا ما تبناه ابن تيمية⁶ على حد قوله مستندًا إلى ذلك في أن الأصل في المعاملات والشروط الحل، والصحة، بالإضافة إلى أن المراد من نهى النبي عن بيعتين في بيعة هو بيع العينة، حيث يتضمن بيع مؤجل وبيع حاضر، وتضمن أيضًا الشرطين: شرط التأجيل، وشرط الحل⁷. أما فيما يتعلق في قول الرسول (ﷺ) (ولا شرطان في بيع) فالمقصود بذلك أن البيع في هذه المسألة قد اقترن بشرط واحد، وهو أن يبيعه هذه السلعة بثمن مسمى بشرط أن يبيعه تلك السلعة بثمن مسمى، وليس فيه شرطان، وإنما يوجد العقد ويوجد شرط فيه، فالأول يطالب بمقتضى العقد، والثاني بمقتضى الشرط⁸ وهذا يختلف عن المسألة محل النقاش.

¹ أصحاب هذا الاتجاه هم الحنابلة والحنفية والمالكية والشافعية. أنظر: ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(54).
² الترمذي، أبي عيسى محمد بن عيسى: الجامع الصحيح (سنن الترمذي)، ج(3). بيروت: دار الكتب العلمية. (1356هـ/1937م). ص(533).

³ الترمذي، أبي عيسى محمد بن عيسى: مرجع سابق. ص(583).

⁴ الشربيني، محمد الخطيب: مرجع سابق. ص(41).

⁵ الحافي، خالد بن عبد الله بن براك: الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي. ط(1). الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية. 1999م. ص(117 - 118).

⁶ ابن تيمية مجموعة الفتاوى، (28/386).

⁷ ابن تيمية مجموعة الفتاوى، (432/29).

⁸ صخر، الخصاونة: مرجع سابق. ص(156). نقلًا عن الشاذلي، حسن: الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة الفقه الإسلامي، العدد (5)، ج(4). 1409 هـ. ص(2635).

بينما وضع الدكتور نزيه حماد¹ ضوابط شرعية لحظر اجتماع العقود والتي تتمثل في الآتي:

أشار الدكتور حماد ألا يكون الجمع بين العقدین محل نهی في نص شرعي، بالإضافة إلى ألا يؤدي الجمع بين العقدین إلى ما هو غير مشروع، وأن يكون العقدان متضادين وضعاً وحكماً؛ إلا أن هذا الضابط كان محل نقاش حيث جاءت توصية الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي بجواز اجتماع العقود المتعددة سواء أكانت مختلفة أو متفقة من حيث أحكامها طالما أنها استوفت أركانها وشروطها الشرعية شريطة ألا يكون الشرع قد نهى عن هذا الاجتماع وألا يترتب على اجتماعها التوصل إلى ما هو محرم شرعاً.

وبالتالي يلاحظ الباحث فيما سبق بأن الفقهاء اعتبروا النصوص الواردة في النهي عن بيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة هي نصوص استثنائية وليست أصلية، ولذلك وضعوا ضوابط لحظر اجتماع أكثر من عقد في عقدة واحدة والتي تحدثنا عنها سابقاً وهي (ألا يكون الجمع في هذه العقود منهي عنه وألا يترتب على العقد ذريعة ربوية).

أما فيما يتعلق في المواعدة بالبيع، فيراها الدكتور حماد بأنها ملزمة؛ كونها عبارة عن بيع مضافة إلى المستقبل، وأجاز البيع المضاف إلى المستقبل. وهذا لم يأخذ به المعيار²، وهو يرى أن يتم الاتفاق على الثمن مسبقاً عند الوعد، وإلا أفضى العقد إلى جهالة تفسده³، وهذا مناقض للمعيار الذي رفض البيع بالقيمة الإسمية إنما بالثمن الذي يتفقان عليه عند كل عقد⁴.

¹ حماد، د. نزيه: اجتماع العقود المتعددة في صفقة واحدة في الفقه الإسلامي، ورقة قدمت في الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي، 1998م. ص(18). نقلاً عن الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(154).

² المعيار رقم (12). هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ص(345).

³ يرى الحنفية بأن الأصل في الفاسد يمكن أن يصح بالعرف المتعارف عليه، كونها عقود تبعية. وكما أنه يطبق ذلك على المواعدة بالتأجير حيث تكون ملزمة حيث أنها عقود إجارة مضافة إلى المستقبل شريطة معلومية الأجرة، حيث أن عدم تحديدها يورث الفساد، وأعتبر أنه فساد مغتفر؛ لأنه في عقد تبعية. أنظر في هذا الشأن نزيه، حماد: المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ج(4). ص(3385). نقلاً عن فضيلة الشيخ أ. د. السرطاوي، علي: الإضافة إلى المستقبل في عقدي البيع والإجارة حكمها وأثرها في تطوير العمل بالمشاركة المتناقصة. المؤتمر شوري الفقهي. شوري للاستشارات الشرعية. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية. الكويت. الدورة السابعة. (12-2/ربيع الآخر/1439هـ). (19-20/ديسمبر/2017م). ص(128).

⁴ حماد، نزيه كمال: المعايير الشرعية - (النص الكامل للمعايير الشرعية). هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ج(4). (1437هـ. 2015م). ص(3385).

ويقول فضيلة الشيخ أ. د. علي السرطاوي بهذا الصدد، هل المشروعية للتصرف وعدمه قد اختزلت إن كتبت في نفس العقد أصبح غير مشروع، وإن كتبت في ورقة مستقلة أصبح الأمر مشروعاً؟، ولو كان الوعد بالبيع شرطاً في عقد التأجير التمويلي هل يوجد ما يمنع ذلك شرعاً؟

فأجب فضيلته على أن العقد الأول عقد تأجير تمويلي، والتأجير ينشأ مطلق ومقيد في شروط، وموضوع الوعد ليس بيعاً إنما التزام بالقيام بعملية البيع، وهذا الالتزام مختلف موضوعه عن موضوع العقد الأول، أما عقد شراء المأجور الذي ينفذ بناء على الوعد فهذا يحتاج إلى عقد مستقل؛ لأن موضوعه يختلف عن عقد التأجير التمويلي وعن عقد الوعد الذي كان شرطاً فيها أو مستقلاً بعد آخر عنها¹.

ويقول فضيلة الشيخ السرطاوي في شأن مسألة الزامية الوعد، أن الحاجة الماسة والتطور في المعاملات المالية تتطلب منا أن ننظر إلى الوعد باعتباره التزاماً بالقيام بعمل، أو امتناعاً عن عمل ملزم لمن أصدره، أو لطرفيه يلحق جميع العقود، وينصب موضوعه على حق شخصي مضمونه التعهد بالقيام بالعمل المطلوب، وهذا قريب مما يتم بالوكالة عندما يقيم الأصيل الوكيل مقام نفسه بالقيام بالتصرفات الجائزة شرعاً، فقد تكون وكالة بيع أو شراء وموضوعها التزام الوكيل أن يقوم بعملية البيع عن الأصيل في الوقت المتفق عليه، أو بلغة أخرى وعد بالقيام بعملية البيع لصالح الأصيل، فهي عقد التزام بعمل تضمن موضوعه القيام ببيع أو شراء في المستقبل أو غيره من التصرفات في عقد واحد².

ويلاحظ الباحث في هذا الصدد أننا اليوم في عصرنا الحاضر هناك الكثير من العقود المختلطة والمتنوعة، وهي أكثر من عقد في عقد واحد، فعند نقل المسافر جواً عبر الطائرة مثلاً فالعقد الذي يتم الاتفاق عليه هو عقد نقل وعقد بيع للطعام، فكثير من العقود تتضمن إجارة وبيعاً، أو بيعاً وعملاً، فإن إبرامها على شكل ورقة مستقلة لا يمنحها صفة المشروعية في ذلك.

¹ فضيلة الشيخ أ. د. السرطاوي، علي: الإضافة إلى المستقبل في عقدي البيع والإجارة حكمها وأثرها في تطوير العمل بالمشاركة المتناقضة. مرجع سابق. ص(128).

² فضيلة الشيخ أ. د. السرطاوي، علي: الإضافة إلى المستقبل في عقدي البيع والإجارة حكمها وأثرها في تطوير العمل بالمشاركة المتناقضة. مرجع سابق. ص(130).

وبهذا يرى الباحث أنه بعد عرض وجهات النظر حول مسألة اجتماع عدة عقود في عقد واحد فإن الرأي الراجح يتمثل في جواز اشتراط عقد في عقد إعمالاً بالأصل في العقود والشروط، أما الأحاديث التي أستدل بها الجمهور فهي لا تدل على المنع؛ لأن المراد بها النهي عن بيع العينة أو عن انعقاد عقد على ثمنين مختلفين لأجلين دون أن يحدد واحداً منهما. فبالتالي لا مانع من اجتماع عقد البيع مع الإجارة سواء أكان العقدان واردين على محل واحد أو كانا واردين على محلين مختلفين طالما توافرت أركان كل عقد منهما وشروط صحته من حيث الصيغة الدالة على الرضا، أو من حيث أهلية المتعاقدين، أو من حيث المعقود عليه، وتحديدًا نافيًا للجهالة أو الغرر ما لم يكن العقد الآخر قرضًا، فإن الشرط الذي يتضمن منفعة ولا يقتضيه العقد ولا ينافي مقتضاه ولا يكون له تعلق بمصلحة المتعاقدين من حيث كونهما متعاقدين ولا يخالف الشريعة الإسلامية، وكان ممكنًا فيعتبر بذلك من بين الشروط السائغة بطبيعتها وبالتالي يتجلى ضابط المنع في أن يرد عقدان مختلفان في آن واحد على مأجور واحد في ذات الزمن.

ثانيًا: حكم اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية

الشرط في اللغة: إلزام الشيء والتزامه في البيع ونحوه، والجمع شروط وشرائط. والشرط العلامة والجمع أشرط ويطلق الشرط على بزغ الحجام بالمشروط¹.

أما الشرط اصطلاحًا: إلزام أحد المتعاقدين الآخر بسبب العقد ما له فيه منفعة، ويعتبر لترتب الحكم عليه اقترانه بالعقد².

ويعتبر عقد التأجير التمويلي من ضمن العقود الذي يحمل في طياته شروط مختلفة تقوم على اعتبار اتفاقي أو بحكم القانون وتتجلى أسنى هذه الشروط في تكبد المستأجر نفقات الصيانة والتأمين بالإضافة إلى أن ملكية العين تنتقل في نهاية مدة العقد إلى المستأجر على أن لا يتصرف

¹ منظور، محمد بن مكرم: لسان العرب. ج(29). بيروت: دار صادر للنشر والتوزيع. ص(329)

² عوجان، وليد هويل عبد العزيز: مرجع سابق. ص(39).

المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها، بأي تصرف أو يخرج السلعة من تحت يده¹.

وعموماً فإن الشروط المقترنة بالعقد قد اختلف العلماء فيها:

الحنفية: أن الشرط الصحيح في العقد يتمثل في الشرط الذي يقتضيه العقد، والشرط الذي يلزم العقد، والشرط الذي جرى به العرف. وأي شرط لا يدخل تحت أحد من هذه الأنواع، فهو شرط فاسد².

الشافعية: لا يكون الشرط صحيحاً إذا وجد فيه محذور شرعي، أو كان شرطاً لا غرض فيه أو خالف مقتضى العقد³.

المالكية: لا يكون الشرط صحيحاً في حال خالف مقتضى العقد أو ما حث عليه الشرع⁴.

الحنابلة: صحة جميع الشروط في العقود، ويستثنون من ذلك الشروط التي تخالف الشرع ومقتضى العقد⁵.

ابن تيمية: الأصل في ذلك الحل والصحة، إلا إذا خالف الشرط الشرع، لقول رسول الله: "الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً، أو أحل حراماً"⁶.

¹ عوجان، وليد هويل عبد العزيز: المرجع السابق. ص(40).

² أنظر: ابن عابدين، محمد أمين: حاشية ابن عابدين. السعودية: عالم الكتب للنشر والتوزيع، ج(7). 1423هـ. ص(282/283).

³ الروياني، عبد الواحد بن إسماعيل: بحر المذهب في فروع المذهب الشافعي. تحقيق: السيد، طارق فتحي. ط(1)، ج(8) بيروت: دار الكتاب العلمية. 2009، ص(357).

⁴ السنهوري، سالم بن محمد عز الدين: تيسير الملك الجليل لجمع الشروح وحواشي خليل في الفقه المالكي. تحقيق: العتال، عبد المحسن. بيروت: دار الكتاب العلمية. ج(4) ط(1) 1440هـ. ص(145).

⁵ الزحيلي، وهبة: كتاب الفقه الإسلامي وأدلته. سوريا. دار الفكر للنشر والتوزيع. ط(12). ج(4). 2006م. ص(59).

⁶ أخرجه الترمذي من حديث كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جده، في سنته. كتاب الأحكام. باب الصلح. ص(201). والصواب، محمد بن عبد الله بن عباد: القواعد والضوابط عند ابن تيمية في فقه الأسرة. السعودية: دار البيان الحديثة للنشر والتوزيع. ط(1). ص(241). 2001م.

وانطلاقاً من الواقع العملي فإن الإجراءات المتبعة في عقود التأجير التمويلي توجب على أن يتضمن العقد شروطاً توثيقية لضمان استيفاء المؤجر للأجرة، وشروطاً جزائية لحمل المستأجر على الوفاء وعدم المماطلة¹.

والذي تدل عليه نصوص الكتاب والسنة أن الأصل في الشروط في العقود الصحة واللزوم، لقوله تعالى: "يا أيها الذي آمنوا أوفوا بالعقود"². ومن الوفاء بالعقد الوفاء بالشروط المصاحبة له، وقول النبي (ﷺ) "المسلمون على شروطهم"، ويستثنى من ذلك الشروط المناقضة للشرع والشروط المناقضة لأصل العقد، وهي التي تعود على العقد بالبطلان، وفيما يلي أحكام تلك الشروط:

المسألة الأولى: الشروط التوثيقية

يجوز للمؤجر أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة، أو الضمان في حال التعدي أو التقصير³، من رهن أو كفالة أو حوالة على حق أو تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر أو ممتلكاته.

المسألة الثانية: الشروط الجزائية

وهي الشروط التي ترتب جزاءات على التعاقد في حال إخلاله بالتزاماته في العقد. والجزاء المترتب على الإخلال أعم من أن يكون تعويضاً، فقد يكون خصماً من قيمة العقد أو تعجيراً لبعض المستحقات. ويمكن تعريفه أيضاً على أنه "اتفاق مسبق على تقدير التعويض الذي يستحق للدائن عند امتناع المدين عن تنفيذ التزامه أو عندما يتأخر فيه، وعادة يأخذ صورة بند أو شرط في

¹ لا يجوز اشتراط الشرط الجزائي بسبب تأخر المدين عن سداد الأقساط المتبقية سواء أكان بسبب الإعسار أو المماطلة؛ لأن هذه الزيادة ستكون زيادة على الدين وهذا ربا صريح.

² "سورة المائدة" آية: ﴿1﴾.

³ الضرر الذي يجوز التعويض عنه يشمل الضرر المالي الفعلي والمتمثل فيما لحق المضرور من خسارة حقيقية، وما فاتته من كسب مؤكد، فيجوز للمحكمة بناء على طلب أحد الطرفين أن تعدل في مقدار التعويض إذا وجدت مبرراً في ذلك، وهذا هو الساري في فلسطين أنظر: (المادة 28) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، والتي تتضمن التعويض الاتفاقي عن الأضرار.

الاتفاق أو بمقتضى اتفاق لاحق، لكن يجب أن يسبق هذا الاتفاق اللاحق وقوع الاخلال بالالتزام أي أن يكون سابقاً على عدم التنفيذ أو التأخر فيه¹.

والشروط الجزائية في العقود على نوعين:

يتمثل الأول فيما يترتب عليه زيادة في الدين الذي في ذمة المدين بسبب تأخيره في الوفاء بالدين، فهذا لا يجوز؛ لأنه من ربا الدين.

أما الثاني فيتمثل فيما لا يترتب عليه زيادة في الدين على المدين، كالشروط الجزائية المقررة لعدم تنفيذ الأعمال أو تأخيرها، مثل التأخير في عقود المقاوله، وتأخير التسليم في عقود التوريد، وتأخير العامل فيما أسند إليه من عمل، ويترتب على الشرط الجزائي² من هذا النوع الخصم من العوض المقرر للصانع أو المورد أو العامل³، فهذا النوع جائز بناء على الأصل الشرعي وهو أن الأصل في الشروط الصحة وال لزوم، ولا يترتب عليه محذور شرعي، إلا أن الأخذ بهذا الشرط مقيد بضابطتين:

الضابط الأول: أن يكون بقدر مناسب⁴، فإذا كان متفاحشاً وكثيراً بحيث يعرف أن المراد منه التهديد وليس التعويض، فهذا لا يجب الوفاء به، بل يقدر بقدر الضرر الحاصل¹، ويرجع ذلك لأهل الخبرة.

¹ أنظر قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (حقوق). قضية رقم (2018/9). المنعقدة في رام الله بتاريخ 24 أبريل، 2018م.
² "إن البند الجزائي لا يستحق إلا في حالة تخلف المدين عن تنفيذ الموجب كله أو بعضه، وإن عبء اثبات تخلف المدين عن تنفيذ موجب، يقع على عاتق الدائن المؤجر". قرار محكمة التمييز المدنية اللبنانية - الغرفة الأولى - رقم (73) الصادر بتاريخ (2006/7/13)، الرئيسة اليس شبطين العم - المستشاران شهيد سلامة والياس نايفة.
³ يؤكد مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشر بالرياض. -23 (28/9/2000). في قراره رقم: 85 (2/9) لا يجوز الشرط الجزائي عن التأخير في تسليم المسلم فيه؛ لأنه عبارة عن دين، ولا يجوز اشتراط الزيادة في الديون عن التأخير". وقراه في الاستصناع رقم: 65 (3/7) ونصه: "يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لك تكن هناك ظروف قاهرة". وقراره في البيع بالتقسيط رقم: 51 (2/6) ونصه: "إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط بعد الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط؛ لأن ذلك ربا محرم".

⁴ يشار إلى أن القوانين المدنية المقارنة قد نصت على الشرط الجزائي منها القانون المدني الأردني واللبناني والمصري والسوري إلا أنها جميعها اختلفت في كيفية تقدير التعويض، حيث نص المشرع المصري في المادة (224) على أن الشرط الجزائي في العقد متى تحقق يجعل الضرر واقعاً في تقدير المتعاقدين، فلا يكلف الدائن بإثباته وإنما يقع على المدين عبء اثبات أن الضرر لم يقع أو أن التعويض مبالغ فيه إلى درجة كبيرة، بينما نص المشرع الأردني في المادة (363) من القانون

الضابط الثاني: أن يكون إخلال المتعهد لغير عذر، أما إن كان لعذر، فلا يلزم بالتعويض، وعليه عبء إثبات ذلك.

ثالثاً: مسألة صيانة ومخاطر المأجور

يمكن تعريف الصيانة على أنها: عمل كل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة، واستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين العقدين.

بينما عقد الإجارة ينقل منفعة العين إلى المستأجر طيلة أجل العقد، بينما ملكيتها فهي ثابتة للمؤجر، وأن إمكانية الانتفاع من العين المعقود عليها لا تتحقق إلا بسلامة العين منذ بداية العقد حتى نهايته، وإصلاح ما عطل من آلاتها وأدواتها، عقد الإجارة يتيح إلى المستأجر الانتفاع بالمأجور، لتحقيق له ما يصبو إليه من أبرم العقد².

المدني الأردني على أن يقدر الضمان بما يساوي الضرر الواقع فعلاً حين وقوعه ويتم تقديره من المحكمة، كما أن المادة (364/1) من القانون المدني الأردني نصت على أنه يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدماً قيمة الضمان بالنص عليه في العقد أو باتفاق لاحق مع مراعاة أحكام القانون، ونصت الفقرة الثانية من المادة (364) على أنه يجوز للمحكمة في جميع الأحوال بناء على طلب الطرفين أن تعدل في الاتفاق، مما يجعل التقدير مساوياً للضرر ويقع باطلاً على اتفاق يخالف ذلك، بمعنى أن الشرط الجزائي يخضع للزيادة أو النقصان حسب قيمة وحجم الضرر الواقع بخلاف القانونين المصري والسوري اللذين اجازا تخفيض قيمة الشرط الجزائي لكن دون زيادة.

¹ راجع: قرار محكمة استئناف رام الله (حقوق) قضية رقم (2018/9) الصادر بتاريخ 24 ابريل، 2018م. الذي نص على انه: "... يلاحظ من واقع نصوص أحكام المجلة في المواد (19) "لا ضرر ولا ضرار"، والمادة (20) "الضرر يزال"، والمادة (92) "المباشر ضامن وإن لم يتعمد"، وبما أن العقد يترتب آثاره فإن أي إخلال أو عدم تنفيذ له يترتب القانون عليه التعويض بشرط اثبات وقوع الإخلال بالعقد بعدم تنفيذ الالتزام مع ضرورة اثبات الضرر، بما لا يتجاوز واقع حكم المادة (11) من المجلة بإضافة الحادث إلى اقرب أوقاته، بمعنى أن كل دائن وقع عليه ضرر جراء عدم تنفيذ المدين لتعهد عليه اثبات أمرين الأول اثبات عدم تنفيذ المدين لتعده، والثاني اثبات قيمة الضرر الواقع، مما ينفي في نظامنا القانوني التمسك بالشرط الجزائي على أساس القواعد المذكورة أعلاه في المجلة، أو على الدائن اثبات إخلال المدين بما تعهد به بحدوث الخطأ (الضرر) حيث يتعين اثباتهما معاً ليصار إلى التعويض...". وأنظر أيضاً في هذا الصدد: قرار محكمة النقض الفلسطينية (حقوق) قضية رقم (2017/1430) = الصادر بتاريخ 22 ديسمبر، 2020م. الذي نص على "... أن نظامنا القانوني لا يسمح بالحكم بالشرط الجزائي إلا إذا قدمت بيئة تؤكد على قيمة الضرر الحاصل للدائن نتيجة إخلال المدين بالتزامه، وفيما إذا كان محققاً أم لا .. الخ".

² أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم: عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية - دراسة فقهية مقارنة، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. ط (2). جدة. 2000م. ص(79).

وتتضمن عقود التأجير التمويلي شرطاً يتكبد فيه المستأجر عبئ نفقات تأمين وصيانة المأجور¹، وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المؤجر مطالب بالإبقاء على العين المؤجرة بحالة تتيح للمستأجر استخلاص منافعها، ويتحمل المؤجر بصفته مالكاً، كل ما يشوب العين من عيوب²، وهذا ما قد تنبأه مجمع الفقه الإسلامي في قراره³.

وفي هذا الصدد لقد توجه الفقهاء إلى تقسيم أعمال الصيانة⁴ لقسمين يتعلق الأول في نفقات صيانة جوهرية معلومة والتي تتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع من المأجور، يمكن تحميلها بالشرط على المستأجر؛ لأنه يكون ذلك جزءاً من الأجرة، بالإضافة إلى القسم الآخر والذي يتعلق في النفقات غير المعلومة والتي تتمثل في نفقات إصلاح جدار، فإنه لا يمكن اشتراطه على

¹ تنص المادة (24) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي، على أنه: "1- يلتزم المستأجر بأن يولي العين المؤجرة العناية الواجبة، وأن يستخدمها بطريقة معقولة وبغفس الطريقة التي تستخدمها فيها عادة، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، إلا أنه لا يكون مسؤولاً عما يطرأ على العين المؤجرة من تغيرات نتيجة الاستعمال المعتاد. 2 إذ تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي.

3 عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبينة في الفقرتين (2،1) من هذه المادة، ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى". بالإضافة إلى التشريع المصري، مثلاً، حيث نصت المادة (9) من القانون رقم (95) لسنة 1995م بخصوص التأجير التمويلي على أنه: "يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأعراس التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول". وكما نصت المادة (1/18) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير على: "يلتزم المستأجر بأن يولي الأصل العناية الواجبة، وأن يستخدمه بطريقة معقولة على ضوء الطريقة التي يستخدم فيها مثله عادة، وأن يحافظ عليه في الحالة التي تم تسليمه عليها عدا ما ينتج عن الاستعمال العادي".

² يرى القحف في كتابه "إن أثر تأثيراً كبيراً في تحديد ما يقع على المؤجر من أعمال الصيانة والإصلاح، حيث اقتضت مسؤولية المؤجر على أعمال الصيانة والإصلاح اللازمين لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أما إذا كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل مراجعة معايير الحرارة والمياه أو الزيوت، أو أعمال الصيانة الدورية فإنها تقع على عاتق المستأجر". راجع في هذا الصدد القحف، منذر: مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية السعودي. 1998م. ص(17) وما بعدها.

³ القرار رقم (1)، الدورة الثالثة 13-1407/2/8هـ. عمان. الأردن. أنظر القحف، منذر: مرجع سابق. ص(17). كما أنظر الخصاونة، صخر: المرجع السابق. ص(157).

⁴ نصت الفقرة الأولى من المادة (1/18ب) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير على: "إذا تضمنت اتفاقية التأجير اتفاقاً مسبقاً على القيام بواجب صيانة الأصل أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق باستعمال الأصل يتعين أن يكون تنفيذ المستأجر لواجب الصيانة أو الإصلاحات....".

المستأجر؛ لأن المستأجر قد يقع في جهالة مقدار الأجرة مما يؤدي إلى فساد العقد، إلا أنه يمكن توكيل المستأجر بالقيام بتلك الأعمال شريطة أن يعود على المؤجر بما تكبده من مصاريف، أما فيما يتعلق في تأمين المأجور ينطبق عليها ما ينطبق على أعمال الصيانة المعلومة أو غير المعلومة فإذا كانت معلومة فهي مما يجوز وضعها على عاتق المستأجر واعتباره جزءاً لا يتجزأ من الأجرة سواء أكان التأمين تجارياً¹ عند من يرى جواز اشتراطه بشروط²، أم تعاونياً³، والذي يقوم على التبرع والمقبول شرعاً للتعامل فيه⁴.

إلا أن هناك بعض الفقهاء أخذوا منحى قريب يتمثل في تقسيم نفقات الصيانة إلى دورية وغير دورية تتعلق الأولى في (التزيت والنظافة) والتي بدورها تكون على عاتق المستأجر، أما الصيانة غير العادية (الإصلاح) فهي من مسؤولية المؤجر، وشرطها على المستأجر غير جائز شرعاً⁵. أما بخصوص إدراج شرط في العقد مفاده تحمل المستأجر نفقات تأمين المأجور فيعتبر مخالف للشرعية الإسلامية؛ كونه يدخل في باب تضمين المستأجر العين، فإن التأمين يمثل تكلفة تبعة الهلاك ولو هلك الأصل بدون تعدي أو تقصير من قبل المستأجر تسقط مسؤوليته.

¹ التأمين التجاري: وفيه تتولى إدارة التأمين شركة لها ذمة مستقلة عن ذمم المؤمن لهم، وتستحق هذه الشركة جميع أقساط التأمين في مقابل التزامها بدفع مبالغ التأمين عند استحقاقها، وما يتبقى لديها من فائض أقساط التأمين بعد دفع التعويضات، فإنها لا تعيده للمؤمن لهم؛ لأنها تعتبره عوضاً في مقابل التزامها بالتعويضات المتفق عليها، وإذا لم تقب الأقساط المحصلة لدفع كل التعويضات فلا يحق لها الرجوع عليهم بطلب زيادة أقساط التأمين، وإنما تتحمل هي تلك الزيادة في التعويضات، وهذا هو عين المتاجرة بالغرر؛ إذ التعويضات التي هي محل التعاقد مجهول قدرها عند التعاقد، فقد تكون أقل من الأقساط أو أكثر منها، فيدخل هذا النوع في "نهى النبي (ﷺ) عن الغرر". أنظر في هذا الصدد الشيبلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(183-182).

² هناك من يقضي بجواز عقد التأمين التجاري ولكن بشروط وهم قلة من الباحثين والفقهاء المعاصرين ويتصدرهم في هذا الرأي فضيلة الشيخ مصطفى الزرقا رحمه الله.

³ التأمين التعاوني (التكافلي): وفيه يشترك مجموعة من الأشخاص يكونون معرضين لأخطار متشابهة على تلافي الأضرار الناشئة عن تلك الأخطار، وذلك بدفع اشتراكات في صندوق تأمين له ذمة مالية مستقلة، بحيث يتم منه التعويض عن الأضرار التي تلحق المشتركين من جراء وقوع الأخطار المؤمن لها، ويتولى إدارة الصندوق هيئة مختارة من حملة الوثائق أو شركة مستقلة، وتأخذ جهة الإدارة أجراً مقابل إدارتها أعمال التأمين كما تأخذ أجراً أو حصة من الأرباح في مقابل استثمارها لأموال الصندوق بصفتها وكيلاً بأجر أو مضارباً. للتوسع أكثر أنظر في هذا الصدد الشيبلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(183).

⁴ القحف، منذر: مرجع سابق. ص(19).

⁵ عمر، محمد عبد الحليم: مرجع سابق. ص(258). نقلاً عن كل من: شرح الدر المختار للحصفي: (300/2)، مواهب الجليل للحطاب: (444/5)، نهاية المحتاج للرملي: (298/5)، شرح منتهى الإرادات للبهوتي: (370/2).

وعند التمعن بنصوص القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي قد نرى أن هناك إجحاف بحق المستأجر في نص المادة (17) من ذات القانون والتي تنص على أنه: "1- يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين.

... 3- إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلّم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد".

وبالتالي فإن المستأجر يتحمل تبعية هلاك المأجور والمخاطر التي تقع عليه بصرف النظر عن مرتكبها، طالما تسلمه حكماً أو فعلاً، وهذا ما يعتبر مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية وإجحافاً بحق المستأجر استناداً لما سبق بيانه.

ويرى الباحث أن عقد التأجير التمويلي لكي يكون مقبولاً شرعاً من حيث تحمل مخاطر وهلاك المأجور، يجب أن يترتب على عاتق المؤجر بشكل أساسي الالتزام بصيانة العين أو الشيء محل التعاقد أو ترميمها، ولا يجوز اشتراط قيام المستأجر أعمال الصيانة وإلا اعتبر الشرط فاسداً؛ لأن اشتراط ذلك على المستأجر يؤدي إلى جهالة الأجرة، كما أن المؤجر هو المالك لهذه العين ويترتب عليه تحمل نفقاتها؛ لأن صفة الإيجار هي الغالبة على عقد التأجير التمويلي، والإيجار ينصب على المنفعة وليس العين¹ أما الصيانة فتتعلق بالعين وليس المنفعة.

إلا أنه يجب مراعاة التمييز بين أعمال الصيانة التي يلتزم بها المؤجر والتي يجب أن تقتصر على الأعمال المطلوبة منه كمالك للعين، ولزامة لبقائها، والمحافظة على كيانها، وبين الأعمال المطلوبة لحسن استمرار الانتفاع بها فتقع على عاتق المستأجر لا سيما إن تسبب باستعماله في إتلافها وهو ما يطلق عليه الترميمات التأجيرية، وذلك حتى يبذل المستأجر في استعماله للشيء محل التعاقد العناية المطلوبة وعدم تركه للعبث أو التلف مما قد يضر بمصالح المؤجر.

¹ تنص المادة (420) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "المعقود عليه في الإجارة هي المنفعة".

وبالتالي يجب أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة، بالإضافة إلى أن نفقات الصيانة التشغيلية تكون على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة؛ وفقاً لقرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، رقم: 110 (4/12)، في دورته الثانية عشرة المنعقد في مدينة الرياض، عام 1421هـ/2000م.

أما بخصوص تأمين المأجور فيجب أن يكون إسلامياً تعاونياً لا تجارياً، ويتحمل نفقاته المؤجر وليس المستأجر؛ لأن العين أمانة بيد المستأجر قد أخذها بناء على عقد جائز شرعاً، ولا يمكنه أن يصل إلى منفعتها ويستوفي حقه فيها إلا بوضع يده عليها، إلا أنه يرى البعض بإمكانية مطالبة المستأجر بأقساط التأمين بالإضافة إلى الأجرة، على اعتبارها جزءاً آخر للأجرة، ولقد جاء مضمون قرار مجمع الفقه الإسلامي سالف الذكر رقم 100 (4/12) باعتبار التأمين التعاوني القائم على التبرع هو وحده المقبول في الشريعة؛ لما يشتمل عليه التأمين التجاري من الغرر، بخلاف التأمين التعاوني فإن مبناه على التكافل والتضامن¹، إلا أن القانون سكت عن هذا الأمر تاركاً الحرية للمتعاقدين لكي يتقوا على هذه المسألة، وعليه فلا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية الاتفاق على خلاف ما أقرته المجامع.

وخلاصة القول في هذه الشروط: التأمين، والصيانة، والضمان، إخلال بالثمن بشكل واضح ينتج عنه الجهالة والغرر. والقاعدة أن الشروط المخلة بالثمن تبطل العقد والشرط معاً، إلا إذا تخطى المشتراط وهو المؤجر في هذه الصورة عن شرط الضمان والتأمين، وإلا كان العقد باطلاً.

رابعاً: حكم البيع أو الإيجار لشيء ما ليس مملوكاً لبائعه أو المؤجر وقت التعاقد

في حال كان عقد البيع أو الإجارة المبرم بين (المؤسسة المالية، المصرف) والعميل وكان محل

¹ ينظر: المعايير الشرعية: معيار التأمين الإسلامي، التأمين وأحكامه، أبحاث ملتقى التأمين التعاوني الذي نظمه مجمع الفقه الإسلامي الدولي. عمان. ص(83).

العقد عين غير مملوكة للمؤجر أو البائع فيعتبر عقد (الإجارة أو البيع) غير صحيح¹؛ لأن من شروط صحة البيع وجود المبيع في ملك البائع وقت البيع، بالإضافة إلى أن من شروط صحة الإجارة وجود العين المؤجرة في ملك المؤجر أيضاً.

فإنما أن تكون السلعة الجاري التعامل بها مملوكة (للمؤجر أو البائع) ابتداءً، أو لا تكون مملوكة له، ولكن سيتم شراؤها بعد إبرام الاتفاق، أي أنه لا يكون هناك أي سلعة مملوكة له أثناء إبرام عقد (البيع أو الإجارة) ومن ثم تبدأ الإجارة أو البيع، وهذا ما يدفعنا إلى النظر مسبقاً حول محل التعاقد والتمييز بين وجوده في ملك المؤجر أو البائع أثناء إبرام العقد أو لم يكن في ملكه².

فلقد ورد عن النبي³ (ﷺ) (النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده، وعن بيع ما لا يملك، ورخص في السلم⁴. أي أنه لا يحل بيع الشيء قبل أن يملكه.

حيث قال الشوكاني: "وظاهر النهي تحريم بيع ما لم يكن في ملك الإنسان ولا داخلاً تحت مقدرته، وقد استثنى من ذلك السلم فتكون أدلة جوازه مخصصة لهذا العموم، وكذلك إذا كان المبيع في ذمة المشتري إذ هو كالحاضر المقبوض"⁵.

وروي أيضاً عن حكيم بن حزام قال: سألت النبي يا رسول الله، يأتيني الرجل فيسألني عن البيع

¹ الرشدي، محمد: مرجع سابق. ص(78).

² الغرياني، خالد سلامة محمد: مرجع سابق. ص(148).

³ أبو داود في سننه: كتاب البيوع باب الرجل يبيع ما ليس عنده، الحديث رقم: 3486 (عون المعبود 401/9)، ورقم الحديث في بعض الطباعات لسنن أبي داود 3503. أنظر: الترمذي في سننه: كتاب البيوع، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عنده، الحديث 1250 (تحفة الأحوذى الجزء الرابع 433-430). أنظر: النسائي في سننه: كتاب البيوع، باب ما ليس عند البائع، الحديث رقم: 4612، طبعة دار البشائر الإسلامية - بيروت.

⁴ السلم: هو بيع أجل موصوف في الذمة بعاجل، وقد رخص فيه بحديث الرسول صلى الله عليه وسلم: (من أسلف فليسلف في كيل معلوم أو وزن معلوم إلى أجل معلوم) رواه الجماعة، وهو حجة في السلم في منقطع الجنس حالة العقد. يراجع (باب السلم) في كتب الفقه وكتب الحديث.

⁵ أنظر في هذا الصدد نيل الأوطار. الجزء الخامس. ص(175). أو راجع الموقع الإلكتروني التالي:

<http://yasaloona.net/2014/06/الفرق-بين-بيع-ما-لا-يملك-وبين-بيع-ما-لم->

تاريخ الزيارة: 30/6/2020. الساعة: 20:30.

ليس عندي، أفأبيعه منه ثم ابتاعه له من السوق؟، قال: "لا تبع ما ليس عندك"¹.

وعن عبد الله بن عمر، قال رسول الله (ﷺ): "لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم تضمن، ولا بيع ما ليس عندك"². أي ما ليس ملكك وقدرتك.

وعن ابن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله (ﷺ) قال: (من ابتاع طعامًا فلا يبعه حتى يستوفيه)³.
عن زيد بن ثابت رضي الله عنه أن رسول الله (ﷺ) (نهى أن تباع السلع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم)⁴.

وقد تبين أنهم رغم اتفاق العلماء على النهي، واحتجاجهم بالحديث، إلا أنهم اختلفوا فيما يمكن أن يتضمنه النهي من معنى.

والجدير بالذكر أن مجمع الفقه الإسلامي قد أجمع على عدم صحة البيع والإجارة لشيء غير مملوك للبائع أو المؤجر وقت العقد، ذلك أن ملكية الشيء هي من شروط صحة العقد.

ومن هذا المنطلق يستنتج الباحث أنه لا يصح أن يبيع الإنسان شيئاً لا يدخل في ملكه وقدرته وقت التعاقد. وهذا يوضح لنا أنه إذا باع أي من (المؤسسة المالية أو المصرف) شيئاً للعميل، وكان هذا الشيء غير داخل في ملكه، أو غير مملوك له، كان بيعه غير صحيح استناداً إلى هذه الأحاديث الصحيحة، وهذا الحكم متفق عليه، واستنتى السلم إذا توافرت شروط صحته، إلا أن الموضوع الذي بين أيدينا ليس من السلم.

وكذلك لا يجوز إجارة عين غير مملوكة للمؤجر؛ وذلك لأن الإجارة تمليك لمنافع العين بعوض، وهذا التمليك يستدعي أن تكون العين مملوكة لمن يملك منفعتها بعوض، فإذا كان مالكا لها صح

¹ رواه النسائي. أنظر النسائي، أبو عبد الرحمن بن شعيب: سنن النسائي. القاهرة: مطبعة مصطفى الحلبي. (ب.ت)، (7/289).

² رواه أبو داود. أنظر: أبو داود، سليمان بن الأشعث: سنن أبي داود. بيروت: دار إحياء التراث العربي. ط(3). (ب.ت). (775-769). حديث رقم (3504).

³ رواه البخاري في كتاب البيوع، باب بيع الطعام قبل أن يقبض، برقم (2136). ومسلم في كتاب البيوع، باب بطلان بيع المبيع قبل القبض. برقم (1526).

⁴ رواه أحمد (191/5)، وأبو داود في كتاب البيوع. باب في بيع الطعام قبل أن يستوفى، برقم (3499).

تأجيرها، أي بيع منفعتها، وإلا لم يصح له تأجيرها، فحكمها حكم البيع¹.

خامساً: حكم بيع الشيء قبل قبضه

عند النظر في الواقع العملي لآلية عمل شركات التأجير التمويلي نرى أنها تقوم بشراء المعدات محل عقد التأجير التمويلي وتسليم الثمن من غير قبض للأصول محل عقد التأجير التمويلي وتسليم الثمن من غير قبض للأصول محل العقد، وبالتالي قد يثار التساؤل التالي: ما حكم الشريعة الإسلامية من هذا التصرف؟

اختلف الفقه الإسلامي في حكم بيع الشيء قبل قبضه، فمنهم من اشترط لصحة العقد ضرورة قبض المبيع وتملكه قبل بيعه، أما الفريق الآخر فلا يشترط قبض المبيع².

ذهب الشافعية إلى أن بيع السلع قبل قبضها لا يجوز، سواء أكانت هذه السلع طعاماً أو عقاراً أو منقولاً أو غيره مما يباع ويشترى. وبذلك يلزم قبض المبيع قبل التصرف فيه بالبيع. وتبنى هذا

¹ الحنفية: (قال شمس الأئمة السرخسي إنما يشترط الملك والوجود للقدرة على التسليم، وهذا لا يتحقق في المنافع؛ لأنها عرض لا تبقى زمانين، فلا معنى للاشتراط، فأقمنا العين المنتفع بها مقام المنفعة في حق إضافة العقد إليها ليرتّب القبول على الإيجاب ...، ويبدأ بتسليم المعقود عليه ليتمكن من الانتفاع ... الاختيار: (222/1). الشافعية: جاء في مغني المحتاج: (222/2): (ويشترط في المنفعة كون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شرعاً ليتمكن المستأجر منها، والقدرة على التسليم تشمل ملك الأصل، وملك المنفعة). الحنابلة: جاء في كشاف القناع: (11/2) في شروط صحة عقد البيع الشرط الرابع أن يكون المبيع مملوكاً لبائعه - وقت التعاقد، وكذا الثمن - ملكاً تاماً لقوله عليه السلام، لحكيم بن حزام: (لا تبع ما ليس عندك) رواه ابن ماجه والترمذي وصححه. أو مأثوراً له في بيعه وقت إيجاب وقبول ... (ولا يصح بيع شيء معين لا يملكه ليشترّيه ويسلمه، لحديث حكيم السابق، بل يصح بيع موصوف مما يكفي في السلم غير معين، ولو لم يجد في مثله بشرط قبضه - أي الموصوف، أو قبض ثمنه - في مجلس العقد، وإلا لم يصح لأنه بيع الدين بالدين. والشرط الخامس أن يكون المبيع ومثله الثمن مقدوراً على تسليمه حال العقد؛ لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيه بالمعدوم، والمعدوم لا يصح بيعه، فكذا ما أشبهه. الزيدية: جاء في شرح الأزهاري: (247/3): (وحقيقة أجرة المنافع: عقد على تحصيل منفعة معلومة في عين موجودة معلومة بأجرة معلومة ... فمن شروط صحتها تعيين العين المؤجرة كالمبيع ... وكون المؤجر مالكا للشيء المؤجر أو ولياً من قبل المالك له). الإمامية: جاء في المختصر النافع: ص(176): (ويشترط لصحة الإجارة ... وأن تكون المنفعة مملوكة للمؤجر، أو لمن يؤجر عنه...). أنظر: الشاذلي، حسن: مرجع سابق. ص(2609).

² أنظر: جاب الله، سمير عبد النور: ضوابط الثمن وتطبيقاته في عقد البيع - بحث منهجي مقارنة. السعودية: دار كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع. بدعم من مؤسسة سليمان الراجحي الخيرية. ط(1). 2005م. ص(24-25). كما أنظر: الشاذلي، حسن: مرجع سابق. ص(2619-2621). كما أنظر: الخصاونة. صخر: مرجع سابق. ص(151).

الرأي بعض العلماء المعاصرين¹.

قال الإمام الشافعي: "والارزاق التي يخرجها السلطان للناس يبيعها قبل أن يقبضها، ولا يبيعها الذي يشتريها قبل أن يقبضها؛ لأن مشتريها لم يقبض، وهي مضمونة له على بائعها بالثمن الذي باعه إياها به، حتى يقبضها، أو يرد البائع إليه الثمن"².

ومن اشترى شيئاً فلا يجوز له أن يبيعه قبل أن يقبضه، وذلك لأنه قد لا يتمكن من تسلمه فإن البائع قد يسلمه له وقد لا يسلمه إذا رأى المشتري قد ربح فيه فيؤدي ذلك إلى الخصام والنزاع. ويدل لذلك أحاديث منها:

1- عن ابن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله (ﷺ) قال: (من ابتاع طعاماً فلا يبعه حتى يستوفيه)³.

2- عن زيد بن ثابت رضي الله عنه أن رسول الله (ﷺ) (نهى أن تباع السلع حيث تبتاع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم)⁴.

3- عن ابن عباس رضي الله عنهما. أن رسول الله (ﷺ) قال: (من ابتاع طعاماً فلا يبعه حتى يكتاله)⁵.

وقياساً على البيع فإن القبض يكون في كافة العقود المالية، ومنها الإجارة، فلو أن شخصاً أجر

¹ القرة الداغي، علي محي الدين: **القبض - صورته وأحكامه**. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة. العدد السادس. 1990م. ص(116).

² عوجان، وليد هويل عبد العزيز: **مرجع سابق**. ص(36). نقلاً عن: الشافعي، محمد بن إدريس: **الأم**. بيروت: دار الكتب العلمية. 1413هـ.

³ رواه البخاري في كتاب البيوع، باب بيع الطعام قبل أن يقبض، برقم: (2136)، ومسلم في كتاب البيوع، باب بطلان بيع المبيع قبل القبض، برقم: (1526).

⁴ رواه أحمد (191/5)، وأبو داود في كتاب البيوع، باب في بيع الطعام قبل أن يستوفى، برقم (3499)

⁵ رواه مسلم في كتاب البيوع، باب بطلان بيع المبيع قبل قبضه. حديث رقم 2914. أنظر في هذا الصدد جامع السنة وشروحها عبر الموقع الإلكتروني التالي:

http://hadithportal.com/index.php?show=hadith&h_id=2914&uid=0&sharh=10000&book=31&ba_b_id=652

شيئاً اشتراه قبل أن يقبضه كانت إجارتها غير صحيحة¹.

يحصل قبض كل شيء بحسبه، فقبض الذهب والفضة والألماس ونحوها يكون بأخذها باليد، وقبض أكياس الأرز والسكر ونحوها يحصل بنقلها من مكانها، وقبض السيارات باستلامها وتحريكها من مكانها، وقبض العقارات كالدار والأراضي بالتخلية بين مشتريها وبينها.

أما القول الثاني: قد أجازوا بيع المبيع قبل القبض بشكل مطلق وينسب هذا القول إلى عطاء بن أبي رباح²، ومنهم من أجازوه بشروط، فمنهم من أقتصر ذلك على العقار حيث أجازوا التصرف فيه بالبيع قبل قبضه وهذا ما تنبأه مذهب الحنفية ورواية عند الحنابلة.

وأستدل أصحاب هذا القول بأن النهي عن بيع المبيع قبل قبضه لأجل ما يحصل من الغرر، والغرر هنا احتمال انفساخ العقد وذلك بهلاك المعقود عليه قبل قبضه، مما يعود بالانفساخ على العقد الثاني، والنبي (ﷺ) نهى عن بيع الغرر³، وهذا المعنى غير موجود في العقار؛ لأنه لا يتصور هلاكه غالباً، وإذا كان يتحمل فإنه لا يجوز التصرف فيه قبل قبضه⁴.

ومنهم من أجاز بيع كل مبيع قبل قبضه باستثناء الطعام المكيل والموزون، فلا يجوز التصرف فيه بالبيع قبل قبضه وهذا ما قد أخذ به مذهب الحنابلة، حيث أستدل أصحاب هذا القول بالأحاديث الواردة في النهي عن بيع الطعام قبل قبضه وهي حديث ابن عباس، وحديث ابن عمر⁵.

وبالتالي يرى الباحث أن هذه المسألة من المسائل التي كثر الخلاف حولها؛ نظراً لصعوبتها وما يكتنفها من غموض، إلا أن غالبية فقهاء قد رجحوا القول الذي يتبنى منع بيع المبيع قبل قبضه بشكل مطلق؛ وذلك لما صح من الأحاديث التي عمت بالنهي عن جميع السلع.

¹ الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(151).

² عطاء بن رباح القرشي، أبو محمد المكي، ثقة فقيه، من أهل العلم والفتية، تلقى العلم عن عدد من الصحابة، وأرسل عن عدد آخر، توفي سنة 114هـ. سير أعلام النبلاء. (2/2684).

³ عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر وبيع الحصاة. أخرجه مسلم كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر، (ج5/3)، رقم الحديث (1513).

⁴ التتيفات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة. (رسالة ماجستير). جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. الرياض. السعودية. 1428هـ. ص(107).

⁵ جاء هذا الحديث عن أبي هريرة - رضي الله عنه - رواه الإمام مسلم في صحيحه، كتاب البيوع - باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر (10/396).

وبذلك وبعد ما تم التوصل إليه، فإنه يلزم في الأصول المؤجرة محل عقد التأجير التمويلي أن تكون مقبوضة تمام القبض (القبض الشرعي) لشركة التأجير التمويلي، ولا يجوز كتابة العقد إلا بتحقيق القبض.

وقد توسع الشاذلي في هذا الإطار حيث ذهب إلى القول "إذا كانت الإجارة المنتهية بالتمليك بيعاً، أو إجارة لسلعة لم يتم شراؤها، أو تم شراؤها ولم يتم قبضها، كان العقد غير صحيح، ومن ذلك ما إذا كانت السلعة تحت يد المشتري من (المؤسسة المالية، المصرف) البائع، فإنها تكون في حكم المبيع الحاضر المقبوض، أما إذا كانت السلعة قد اشتراها من (المؤسسة المالية أو المصرف) وقبضها ثم باعها للعميل أو أجرها؛ فإن البيع أو الإجارة يكون صحيحاً ما لم يقترب بشرط يؤدي إلى عدم صحته أو يعلق على شرط غير صحيح"¹. وأوافقه الرأي في ذلك.

سادساً: مسألة الوفاء بالوعد

الوعد لغةً: الوعد والعِدَّة يكونان مصدرًا واسمًا، ويأتي بمعنى العهد. ويقال في الخير وعده، وفي الشر أوعده².

أما في الاصطلاح فقد عرف ابن عرفة الوعد في كتابه الحدود: "العِدَّة إخبار عن انشاء المخبر معروفاً في المستقبل"³.

وتعتبر مسألة الوفاء بالوعد من المسائل التي حصل الخلاف فيها بين العلماء حتى كثرت الأقوال فيها⁴، إلا أن القول الراجح هو وجوب الوفاء بالوعد، أما الإلزام به من جهة القضاء فيلزم الواعد بما وعد إذا دخل الموعود في كلفة بسبب الوعد، وهذا ما تبناه المذهب المالكي⁵، وعلى هذا الرأي فإن الوفاء بوعد الهبة ملزم للمؤجر، وعليه إن تم الوعد من قبل المستأجر فإن الوفاء به واجب، أما

¹ صخر، الخصاونة: مرجع سابق. ص(151). نقلاً عن الشاذلي، حسن: مرجع سابق. ص(2621).

² نقلاً عن ابن منظور، لسان العرب، باب الدال فصل الواو، ج(3)، ص(461-463)

³ نقلاً عن الحطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص(253).

⁴ للتوسع في أقول الفقهاء في هذا الصدد أنظر المرجع التالي: الغرياني، خالد سلامة محمد: مرجع سابق. ص (146-147).

⁵ إعلام الموقعين لابن القيم. مج(3). ص(305).

على الرأي الآخر وهو المذهب الحنفي الذي يعتبر الوفاء بالوعد مستحب فلا يُجبر المؤجر على قبول خيار التملك¹، ولكن المذهب الحنفي له استثناء على هذا الأصل، حيث أقر الوفاء بالوعد إذا كان معلقًا على شرط حيث اعتبر أن المواعيد إذا كانت معلقة تكون ملزمة²، بالإضافة إذ تطلبت حاجة الناس لزوم الوعد، وينبع هذا التعليل كونه يظهر في المواعيد معنى الالتزام والعقد³.

سابعًا: حكم الزيادة في الأجرة مقابل الوعد بالتملك عن طريق الهبة

وحكم الوفاء بالوعد هو الوجوب إن دخل الموعود في كلفة، وعلى ضوء ذلك فإن الزيادة في الأجرة لقاء ما سيؤول إليه العقد من التملك عن طريق الوعد بالهبة جائز؛ لأن الوعد يأخذ حكم الشرط في اللزوم⁴.

وكما يأخذ حكمه أيضًا في جواز الزيادة مقابل هذا الوعد اللازم؛ ولأن لكل من المؤجر والمستأجر مصلحة في ذلك، فالمؤجر لم يرض بالهبة إلا لأجل الزيادة في الأجرة بحيث يحصل على ثمن السلعة إضافة إلى الربح المقصود، والمستأجر رضي بدفع الزيادة وذلك لما سيؤول إليه الأمر في نهاية العقد وهو التملك عن طريق الهبة⁵، فهنا كل من المؤجر والمستأجر له قصد صحيح في الاتفاق على زيادة الأجرة. وإذا حث خلل في العقد مما أوجب فسخ عقد الإجارة، فهنا يحق للمستأجر الرجوع على البائع بما زاد عن أجرة المثل⁶؛ لأن المستأجر في هذه الحالة مظلوم بدفع ما زاد عن أجرة المثل، وهذا هو العدل وقياس أصول الشريعة⁷.

¹ النتيقات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(144).

² تنص مجلة الأحكام العدلية في المادة (84) على أنه: "المواعيد بصور التعاليق تكون لازمة".

³ حيدر، علي: مرجع سابق. ص(32).

⁴ يذكر الفقهاء تأثير الشروط في زيادة الثمن أو نقصه في مواضع متفرقة، وعلى سبيل المثال قالوا في الشرط الفاسد إذا اقترن بالعقد، فإن العقد يصح ويفسد على قول عند الفقهاء، ويحق عندئذ لمن فاته عرضه بفوات الشرط الرجوع بقدر ما فاته من الثمن. أنظر كشاف القناع للبهوتي (1425/2). وهذا دليل على تأثير الربط في زيادة الثمن أو نقصه إن كان الشرط مقصودًا.

⁵ النتيقات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(146).

⁶ إعلام الموقعين لابن القيم (305/3)، أثناء كلامه عن حكم شرط البراءة من العيب.

⁷ النتيقات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(144) وما بعدها.

ثامناً: حكم تحديد أو عدم تحديد الثمن في عقد التأجير التمويلي التمليكي

لو أن شخصاً قال للآخر: أنا عندي مركبة أريد أن أؤجرها عليك خلال ثلاثة سنوات تدفع لي كل شهر 400 ديناراً أردنياً أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً، وبعد ذلك أعدك بأن أبيعك هذه السيارة بألفي دينار أردني أو ما يعادله، أو تقول بعد نهاية الإجارة أنا أعدك أن أبيعك السيارة بسعر السوق بما نتفق عليه في نهاية العقد¹.

في هذه الصورة تكون الأقساط عبارة عن الأجرة مقابل المنفعة الحاصلة من العين المؤجرة، ويكون هذا عبارة عن عقد إجارة منفصل عن عقد البيع، فيترتب على كل عقد آثاره.

وفي هذه المسألة فإن تحديد الثمن أو جعله بسعر السوق أو حسب ما يتفق عليه بعد نهاية عقد الإجارة جائز، إذا حصل الرضا بين الطرفين، وذلك لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع، وكما هو معلوم فإن من شروط البيع التراضي بين العاقدين، فإذا صدر عقد البيع من المتبايعين عن رضا واختيار وألا يكن أحدهما مكرهاً فإن العقد صحيح ويدل على ذلك:

1) قال تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾²

2) قال رسول الله (ﷺ): (إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ وَلَكِنْ فِي بَيْعِكُمْ خِصَالًا أَذْكَرُهَا لَكُمْ: لَا تَضَاغَنُوا وَلَا تَتَاجَشُوا وَلَا تَحَاسَدُوا وَلَا يَسُومُ الرَّجُلُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ وَلَا يَبِيعَنَّ حَاضِرٌ لِبَادٍ وَالْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ وَكُونُوا عِبَادَ اللَّهِ إِخْوَانًا)³

وعلى ذلك فما دام أن العاقدين قد تراضيا على الثمن أيًا كان جاز البيع، وقد صرح الفقهاء بجواز البيع إذا حصل التراضي على البدل بين المتبايعين سواء كان رمزياً صورياً أو حقيقياً بسعر السوق¹.

¹ النتيقات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(147).

² "سورة النساء" آية: ﴿29﴾.

³ الراوي: أبو سعيد الخدري. المحدث: ابن حبان. المصدر: صحيح ابن حبان. الصفحة أو الرقم: 4967. خلاصة حكم المحدث: أخرجه في صحيحه. أنظر: الدرر السنية عبر الموقع الإلكتروني التالي:

<https://www.dorar.net/haith/search?q=%D8%A5%D9%86%D9%85%D8%A7+%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%8A%D8%B9+%D8%B9%D9%86+%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D8%B6++&st=a>

ومما يلزم بيانه هنا، أن بيع العين المؤجرة في نهاية العقد بسعر السوق، أو بثمن يتفقان عليه بعد نهاية مدة الإجارة لا إشكال فيه؛ لأن العين المؤجرة تقوم في الحال وليس هناك جهالة أو غرر، أما تحديد ثمن المبيع في نهاية المدة عند كتابة العقد فهذا أمر لا ينضبط وفيه جهالة؛ لأن المدة طويلة، وقد يحصل تغيير واختلاف؛ نظرًا للاستعمال والعمر الزمني لها، لذلك فتحديد الثمن منذ بداية العقد أمر فيه جهالة وعليه كيف يتم التراضي على سلعة لا يعرف حالها إلا بعد مرور مدة طويلة؟ وكما هو معلوم فالعلم بالثمن شرط من شروط صحة البيع².

لذلك أجاب الفقهاء على هذا الإشكال فقالوا:

إن السلع التي يتم تطبيق العقود عليها تختلف من حيث انضباط صفاتها المؤثرة في الثمن، فمنها ما يمكن معرفته وضبطه وتقديره منذ بداية العقد، فهذا لا مانع حينئذ من تحديد ثمنه، أما ما لا ينضبط تحديده وتقديره، ويختلف بمرور الزمن اختلافًا مؤثرًا فهذا لا يمكن القول بتحديدها؛ لأنه يفضي إلى بيع ما لا يعلم حاله ولا وصفه بثمن معلوم³، أما في القانون فيكفي الاتفاق على أساس لتحديد الثمن.

وبعد النظر في المسائل السابقة تبين جواز اجتماع عقدين في عقد وجواز الشروط فيه العقد، وجوب الوفاء بالوعد وإلزام الواعد بما وعد إذا دخل الموعد في كلفة الواعد، وجواز البيع إذا حصل التراضي على الثمن سواء أكان عند كتابة العقد بشرط أن تكون السلعة مما تضبط وتعرف حالتها غالبًا بعد مدة طويلة أو كان تحديد الثمن بسعر السوق⁴ أو بما يتفق عليه بين المتعاقدين فإن تكييف هذه الصورة على أنها عقد إجارة مقترن بوعد بالبيع صحيح، وحكم العمل بها جائز على ضوء الضوابط التي سوف أتناولها لاحقًا.

¹ كشف القناع للبهوتي، (1393/2). أنظر: النقيتات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(149).

² مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع. ص(2731).

³ الدخيل، الدكتور سلمان بن صالح: التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، (رسالة ماجستير). مقدمة للمعهد العالي للقضاء. قسم الفقه. الرياض. السعودية. 1418هـ. ص(144-148).

⁴ وفق قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية. 2000م. رقم: 44 (6/5).

المطلب الثاني: ضوابط الشريعة الإسلامية للإجارة المنتهية بالتملك

على اعتبار أن صيغة عقد التأجير التمويلي من عقود التمويل المعاصرة والمركبة، فإن المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية تسعى جاهدة إلى تطويرها بما يتلاءم مع الأحكام الفقهية الشرعية⁽¹⁾، ويشار إلى أن هذه الصورة قد تم استنباطها من مسقط رأسها في الغرب، الذين بذلوا جهودًا حثيثة في تطويرها؛ لتحقيق مآربهم التجارية من خلال هذه الأداة التمويلية الأكثر نجاعة وفعالية، بالإضافة إلى ما تمنحه لأطرافها من ميزات ضريبية في بعض الدول²، لذلك سميت بمسميات مختلفة منها الإجارة والاقتناء، البيع الإيجاري، البيع المستورد، التأجير التمويلي³.

إلا أن استخدام هذه الأداة التمويلية تحتاج مراعاة أحكامها وضوابطها الشرعية، فقد رأينا فيما تم تناوله آنفًا مدى التوافق والتباين بين الأحكام الفقهية الشرعية المقررة لهذه المعاملة المالية، والأحكام التي أتى بها القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي، مما يثير لي التساؤل حول مدى إمكانية إجراء هذه المعاملة في ظل هذا القانون، دون الوقوع في مخالفات شرعية، وبالتالي لا بد من الإجابة عن التساؤل في المبحث.

¹ عوجان، وليد هويل عبد العزيز: مرجع سابق. ص(46).

² المزايا الضريبية التي يحققها هذا النوع من التعامل للمؤجر ففي الولايات المتحدة الأمريكية يسمح للمؤجر بخصم (10%) من قيمة الأصول المؤجرة من الضريبة المستحقة عليه، وفي مصر بموجب قانون التأجير التمويلي تعفى أرباح المؤجر من عمليات التأجير المن الضرائب لمدة خمس سنوات فضلاً عن الإعفاء الجمركي على الأعيان المستوردة بغرض التأجير، أما في فلسطين فليس هناك أي ميزات ضريبية في هذا المجال، حيث وردت هذه الاعفاءات على سبيل الحصر في نص المادة (7) من القرار بقانون رقم (8) لسنة 2011م، بشأن ضريبة الدخل. أنظر في هذا الصدد: عمر، محمد عبد الحليم: مرجع سابق. ص(254).

³ أبو سليمان، عبد الوهاب: عقد الإجارة - مصدر من مصادر التمويل الإسلامي - دراسة فقهية مقارنة. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. بحث رقم (19). ط(1). جدة. السعودية. (1992م/1413هـ). ص(34).

الفرع الأول: ضوابط الشريعة الإسلامية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

ضوابط الشرعية بوجه عام¹ تتمثل في مجملها:

الضابط الأول: لا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية ولا للمتعاملين معها الاتفاق في أي عقد أو معاملة على أمر لا يقره الشرع من جميع الوجوه، ولو أقرته القوانين المعمول بها؛ لأن الشرع هو مصدر الأحكام وليس القانون ولا العقد ولا ما يترضى عليه المتعاقدان. فمثلاً لا يجوز للمؤجر في الإجارة المنتهية بالتمليك أن يشترط خضوع الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر بعد تحديدها للزيادة؛ لأن الأجرة متى حددت لمدة معينة أصبحت ديناً في ذمة المستأجر²، وإخضاعها للزيادة بناءً على أي معيار من المعايير -كسعر الفائدة أو الزيادة في أجرة المثل- يكون من الربا المحرم شرعاً، وإن أجازته القانون³ أو فرضه تحت مسمى الفائدة القانونية⁴.

بالإضافة إلى أنه لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة التي يستحقها المؤجر في حال تأخر المستأجر عن السداد⁵؛ لأنه من قبيل الشرط الجزائي على الديون، وهو غير جائز شرعاً لما فيه الربا⁶، وإن أجازته القانون أو فرضه تحت مسمى الفائدة القانونية⁷.

¹ القضاة، آدم نوح معابدة: العمل المصرفي الإسلامي بين قرارات المجامع الفقهية والقوانين السارية. الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل قانون الأجير التمويلي الأردني نموذجاً. بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول. دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري. دبي. 2009م. ص(61-59).

² أنظر: الموسوعة الفقهية. الكويت. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية. ط(2). ج(21). 1990م. ص(110).

³ يثار في هذا الصدد أن المشرع المغربي قد حرم الفائدة بين المسلمين حيث تنص المادة (870) من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على أنه: "اشتراط الفائدة بين المسلمين باطل ومبطل للعقد الذي يتضمنه سواء جاء صريحاً، أو اتخذ شكل هدية أو أي نفع آخر للمقرض أو لأي شخص غيره يتخذ وسيط له". وبهذا فقد اعتبر المشرع المغربي أن الفائدة بين المسلمين باطلة، إلا أنه اعتبر البنوك شخص معنوي غير مسلم فيمكن أن يتعامل بالفائدة.

⁴ أنظر في حكم القانون في هذه المسألة: محاسنة، نسرین: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنة بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، بحث منشور في مجلة الحقوق. جامعة الكويت. الكويت، العدد (3)، سنة (1432 هـ/2011م). ص(24).

⁵ أنظر المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. معيار رقم (9) فقرة رقم (3/6). ص(116).

⁶ أنظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي، رقم (109) فقرة رقم (12/3).

⁷ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق). رقم: (184/2003) (هيئة خماسية). بتاريخ (9/3/2003)، منشورات مركز عدالة.

كما أن إبرام عقد الإجارة بالتمليك من غير أن يحدد كل من أطراف العقد الأجرة أو بان يتفقا على تحديد الأجر وفق سعر السوق لاحقاً، أو وفق أجرة المثل لاحقاً، فيعتبر غير جائز؛ لأن هذا يؤدي إلى الجهالة، ويتنافى مع معلومية الأجرة عند التعاقد¹، وإن تراضى المتعاقدان على هذا العقد.

الضابط الثاني: يجب على المؤسسات المالية الإسلامية والمتعاملين معها توفير الغطاء القانوني الملزم لتعاملاتهم المالية المتوافقة مع أحكام الشرع، كل ما كان هذا ممكناً، وذلك تجنباً لتغيير أي من الطرفين بالطرف الآخر، متمثلاً بإبرامه عقوداً ملزمة شرعاً لكنها غير ملزمة قانوناً، ثم التخلي عن موجباتها عليه متمسكاً بعد الإلزام القانوني.

فمثلاً تعتبر عقود التأجير التمويلي التي تبرم بتمام الإيجاب والقبول² ولو شفاهة³ حسب المقرر فقهاً وما أشارت إليه مجلة الأحكام العدلية، بينما عقد التأجير التمويلي المتعلق في العقارات والمنقولات يجب أن يتم تسجيله رسمياً، ويعفى كل من المؤجر والمستأجر من رسوم نقل الملكية أو تسجيل الأموال المنقول أو غير المنقولة تنفيذاً لعقد التأجير التمويلي⁴ وإلا كان باطلاً.

الضابط الثالث: يجب على المؤسسات المالية الإسلامية وعلى المتعاملين معها الاستفادة مما تتيحه القوانين من حرية التعاقد واشتراط الشروط، من أجل الخروج بصيغ شرعية وقانونية لهذه العقود، وذلك على الوجه الآتي:

أ. إذا كان الحكم القانوني لا يتوافق مع الحكم الشرعي، لكن القانون لم يعتبره من الأحكام الملزمة (نصاً مكماً يمكن الاتفاق على مخالفته)، فإن من الواجب على المتعاقدين أن ينصا على خلافه مما يتوافق مع الحكم الشرعي.

¹ الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية، فتوى رقم (15)، نقلاً عن فتاوي الإجارة

² تنص المادة (433) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "تتعقد الإجارة بالإيجاب والقبول كالبيع".

³ تنص المادة (435) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "كما أن الإجارة تتعقد بالمشافهة كذلك تتعقد بالمكاتبة وبإشارة الأخرس".

⁴ أنظر نص المادة (31) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م. بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

ب. إذا كان الحكم القانوني يتوافق مع الحكم الشرعي، لكن القانون لم يعتبره من الأحكام الملزمة (ليس نصًا مكملًا)، وأجاز للمتعاقدین الاتفاق على خلافه، فإنه لا يجوز للمتعاقدین أن ينصا على خلافه مما يتعارض مع الحكم الشرعي.

ت. في حال أوجب الشارع حقًا أو التزامًا، ولم يوجب القانون، لكن لا يوجد ما يمنع قانونًا من إضافته إلى العقد، فمن الواجب أن يضاف إلى العقد والنص عليه صراحةً.

ث. في حال منع الشارع الطرفين من إضافة حق أو التزام إلى العقد على صورة شرط من الشروط، ولم يمنعه القانون، فلا يجوز شرعًا أن ينص عليه في العقد.

ونرى من الناحية العملية في هذا الصدد أنه في حال هلاك المأجور واستحالة استعماله واستيفاء المنفعة منه يعتبر هذا السبب كافيًا للتمسك بفسخ عقد الإجارة وإعفاء المستأجر من التزاماته في المدة المتبقية من أجل العقد، وهذا ما تم الاتفاق عليه فقهاً ومخالف لنص القانون¹، فاعتبر التزامات المستأجر باقية، ولم يجر له المطالبة بالفسخ، ولكن سمح للمتعاقدین الاتفاق على خلاف ذلك، وفي هذه الحالة إن أراد أطراف العقد الاتفاق على خلاف حكم القانون يجب أن يتم النص على ذلك بوضوح.

وبالإضافة إلى أن قرارات المجامع الفقهية اعتبرت أن نفقات التأمين على المأجور، يجب أن تكون على عاتق المؤجر، وأوجب أن يكون التأمين تعاونيًا إسلاميًا²، إلا أن القانون سكت عن هذا الأمر تاركًا الحرية للمتعاقدین أن يتفقا على هذه المسألة، وعليه فلا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية الاتفاق على خلاف ما أقرته المجامع.

أما من حيث الإجارة من الباطن فقد ذهب القانون³ إلى أن المستأجر يمكن له تأجير المأجور من الباطن وذلك بموافقة خطية من المؤجر، وليس في أحكام الشريعة الإسلامية ما يمنع ذلك شريطة

¹ تنص المادة (3/17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي على أنه: "إن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقًا للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائدًا لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد".

² ينظر: المعايير الشرعية: معيار التأمين الإسلامي، التأمين وأحكامه، أبحاث ملتقى التأمين التعاوني الذي نظمته مجمع الفقه الإسلامي الدولي. عمان. ص(83).

³ أنظر نص (المادة 5) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

أن يكون التأجير من الباطن بموافقة المؤجر ورضاه¹، على أن لا تؤدي هذه الإجارة إلى الوقوع في العينة المحرمة²، ويعتبر المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام التأجير التمويلي، ويتمتعان بحقوق أطراف عقد التأجير ويتحملان التزاماتهم، إلا أن الباحث يرى في هذا الصدد عدم إمكانية تطبيق ذلك على الإجارة المنتهية بالتملك، وعليه يجب النص في العقد على منع ذلك كما لا يجوز أن يأذن به المؤجر لاحقاً.

أما من حيث إحالة الحقوق الثابتة ونقل التزاماته من مؤجر لمؤجر آخر، فقد أشار القانون على إمكانية إحالة المؤجر حقوقه ونقل التزاماته المترتبة له دون موافقة المستأجر على أن يتم إشعاره خطياً وفقاً للطرق المحددة قانوناً³، إلا أن هذه المسألة في الاجتهادات الفقهية تحتاج إلى بحث؛ حتى وإن كان القانون لا يربط أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في عقد التأجير التمويلي أو فرض أي التزامات أخرى عليه جراء هذه المسألة. إلا أنه لا بد من الإبحار في كنف الاجتهادات الفقهية لتحديد موقف الشرع من هذه المسألة، حيث لم تتعرض الاجتهادات المعاصرة له، وأن الاجتهادات التي أمامنا ليست إلا اجتهادات تعالج الإجارة العادية، وأن ما بوسعنا فعله هو إسقاط تلك الاجتهادات بصورة مباشرة على الإجارة المنتهية بالتملك، حيث جاءت هذه الاجتهادات حماية لحقوق المستأجر بوصفه مستأجراً عادياً؛ لكنها لا تحمي حقوق المستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك، خصوصاً في حقه المتمثل في تملك المأجور.

فلو اعتبرنا أن بيع المؤجر للعين لشخص آخر في الإجارة المنتهية بالتملك يعتبر صحيحاً، كما هو الحال في الإجارة العادية، فإنه يلزم من ذلك ضياع حق المستأجر في تملك العين؛ لأن حقه هذا إما أن يكون مرتبطاً بهبة معلقة، فيكون بيع الواهب (المؤجر) للعين قبل حلول الأجل رجوعاً

¹ وهذا ما يعمل به في المؤسسات المالية الإسلامية. مقابلة أجراها الباحث مع مدير دائرة المخاطر في شركة الإجارة الإسلامية أ. عبد الله قاسم. رام الله - فلسطين.

² كان يستأجر شخص عيناً بمائة دينار مثلاً ثم يؤجرها المستأجر إلى المؤجر نفسه بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً، أو أن كون الإجارة في الإجاريتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثاني شهرين. أنظر في هذا الصدد. القضاة، آدم نوح علي والقضاة، موسى مصطفى (مشارك): **واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني**. عمادة البحث العلمي. الجامعة الأردنية. مج (43). ع(1). الأردن. 2016م. ص(251).

³ أنظر المادة (21) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

في الهبة، وإما أن يكون مستنداً إلى وعد، وهو ملزم للوعد ما دامت العين في ملكه، فإن خرجت عن ملكه كان هذا رجوعاً منه في وعده، ولا يكون ملزماً للمالك الجديد؛ لأن ذلك كان عبارة عن التزام شخصي بين طرفين (المالك الأول والمستأجر)¹.

ولو قمنا بإدراج شرطاً في عقد البيع الجديد يتضمن حفظ المستأجر بحقه في تملك العين، ويلزم المالك الثاني أن ينقل الملكية إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة، فليعتبر هذا العقد غير صحيح؛ لأن هذا الشرط يفسد عقد البيع أو يبطله؛ لأنه يحتوي على اتفاقاً يخالف مقتضى عقد البيع، والمتمثل في تملك المشتري للعين ملكاً دائماً، فالشرط يجعل الملكية مؤقتة ضمناً بمدة قيام عقد الإجارة.

وبذلك يرى آدم نوح القضاة أن العين المستأجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك لا يجوز بيعها ولا يجوز تصرف المالك بها تصرفاً يفوت حق المستأجر، إلا بإذنه ورضاه، فإن باعها المؤجر كان البيع موقوفاً على إجازته، فإن أجازها كان هذا قبولاً منه بانقضاء حقه في التملك، قياساً على حكم بيع العين المرهونة، حيث اتفق الفقهاء على عدم جواز بيع العين المرهونة من غير المرتهن إلا بإذنه، حفاظاً لحقه في العين المرهونة، والله تعالى أعلم².

وعليه فيجب أن ينص في العقد على منع المؤجر من هذا صراحةً.

وأخيراً في حال هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحاليتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد كالتزام من التزامات البائع، أخذاً بمبدأ حرية الاشتراط، وعليه فيجب إضافة هذا الشرط إلى العقد لما فيه من دفع للضرر عن المستأجر.

وكما أسلفنا آنفاً، أن الفقه الإسلامي جعل كل من نفقات رد المأجور وصيанته وضمانه على عاتق المؤجر، خلافاً لأحكام قانون التأجير التمويلي، إلا أنها أجازت للمتعاقدین الاتفاق على خلافه كونها ليست من النظام العام، وبالتالي يجب أن ينص العقد في هذا الصدد صراحة على تحمل

¹ القضاة، آدم نوح: المرجع السابق. ص(56).

² القضاة، آدم نوح: مرجع سابق. ص(56).

المؤجر لهذه الالتزامات؛ حيث كما تم بيانه في السابق، أن الفقه قد أجمع على أنه لا يمكن اشتراط تلك النفقات على المستأجر؛ لأن هذا الأخير قد يقع في جهالة مقدار الأجرة مما يؤدي إلى فساد العقد، إلا أنه يمكن توكيل المستأجر بالقيام بتلك الأعمال شريطة أن يعود على المؤجر بما تكبده من مصاريف¹. -وهذا ما تم تناولناه في السابق بشكل تفصيلي بفضل الله.

الضابط الرابع: يجب على المؤسسات المالية الإسلامية وعلى المتعاملين معه الالتزام بالإجراءات والترتيبات التي يفرضها القانون لتحقيق مصالح مشروعة للعاقدين وللمجتمع، إذا كانت متوافقة مع قواعد السياسة الشرعية الإسلامية.

ومثال على ذلك ما ورد في نص (المادة 16) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م، إن كان المستأجر أجنبياً أو شخصاً اعتبارياً، يجب عليه الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة لاستئجار العقار أو تملكه وفق أحكام التشريعات النافذة؛ وبالتالي يجب على المؤسسات المالية أن تلتزم بها.

الضابط الخامس: يجب على المصارف الإسلامية وعلى المتعاملين معها الالتزام بالشروط والصيغ الشرعية للعقود المنظمة للحقوق والالتزامات المتبادلة بينهم، ومراعاة مراحل الإجارة المنتهية بالتملك والتي تبدأ بالوعد بالاستئجار، ثم عقد الإجارة، ثم الوعد بالتملك أو البيع أو الهبة، ثم العقد الناقل للملكية، بالإضافة إلى عدم الاكتفاء بشمول مضمونها بالعقود المجازة قانوناً كعقد واحد بدعوى أنه ينظم جميع هذه الأمور بمقتضى أحكام القانون؛ وذلك تأكيداً على سيادة الشرع، والاحتكام إليه تارةً، وتوضيحها للحقوق والالتزامات المفروضة على كل طرف من تارة أخرى، وخاصة المستجدات التي قد تطرأ على العقد والتي تنفذه لاحقاً².

¹ وهذا ما يتم العمل به في الأراضي الفلسطينية لدى المؤسسات المالية الإسلامية المتعلقة بالتأجير التمويلي. مقابلة أجراها الباحث مع أ. عبد الله قاسم. مدير دائرة إدارة المخاطر في مؤسسة الإجارة الإسلامية. رام الله -فلسطين. أنظر في هذا الصدد الملحق المتعلق في "عقد وكالة تقديم خدمة".

² القضاة، آدم نوح معاينة: المرجع السابق. ص(61-59).

كما أن على المؤسسات المالية أن تمتلك العين المؤجرة قبل أن تبرم عقد الإجارة أو الوعد بالتملك، حتى وإن أجاز لها القانون على خلاف ذلك.

الضابط السادس: في حال رغب أحد طرفي العقد من الاستفادة من بعض الميزات والحقوق التي يفرضها القانون له، وكانت هذه الميزة مقره شرعاً من حيث الأصل، ولكن لا بد من النص عليها في العقد، أو الاتفاق عليها باتفاق منفصل عنه، فإن من واجبه المطالبة بإضافة هذا الشرط أو إبرام هذا الاتفاق، ولا يصح منه الاكتفاء بالإلزام القانوني، وفي حال عدم قيام هذا الشرط أو الاتفاق فلا يجوز له المطالبة بهذه الميزة أو الحق، ما لم يتم سبب شرعي آخر للجواز.

تماماً كحالة إجازة القانون للمستأجر وبموجب عقد التأجير التمويلي أن يرجع على المورد ليطالبه بالقيام ببعض الالتزامات الثابتة عليه بموجب عقد التوريد. وذهب القانون إلى أن من حق المؤجر فسخ عقد التأجير إذا لم يتم المستأجر بدفع بدلات الإيجار المتفق عليها¹، سواء اشترط هذا في العقد أو لم يشترط في حين رأت هيئة المحاسبة والمراجعة استناداً إلى رأي بعض الفقهاء جواز ذلك شريطة أن ينص عليه صراحةً في العقد، وعليه فلا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية استخدام هذا الحق ما لم ينص عليه في العقد.

الضابط السابع: على جميع الأحوال لا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية، ولا للمتعاملين معها اللجوء إلى القضاء للمطالبة بأي حق من الحقوق، أو تنفيذ أي حكم من الأحكام ما لم يتوفر له السند الشرعي الكافي، ولا يجوز لأي منهما الامتناع عن أداء حق أو تنفيذ حكم، ولو لم يلزم به القانون أو القضاء ما لم يتم لديه المانع الشرعي المجيز لذلك.

ومثال على ذلك في حال تخلف المؤجر أو المستأجر عن التزامات كل منهما اتجاه الآخر²، جاز للشخص المتضرر من هذا التخلف أن يطلب تعويضاً قانونياً من الطرف المتخلف من تاريخ تخلف

¹ تنص المادة (28) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي، على أنه: "... يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر إذا جاز له العقد ذلك، في أي من الحالات الآتية ...، ب. عدم دفعات الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي...".

² كتخلف المستأجر عن إعادة المأجور بعد انتهاء العقد من غير تملك للعين أو فسخ الإجارة، أو أن يتخلف المؤجر من أن يتنازل عن ملكية العين المؤجرة لدى الدوائر الرسمية دون أي عذر.

المؤجر أو المستأجر عن تنفيذ التزاماته، ولحين الوفاء بها، بالإضافة إلى حق (المستأجر أو المؤجر) في المطالبة بأي عطل أو ضرر آخر يلحق به، وفق أحكام التشريعات النافذة، في حين رأت المجامع الفقهية أنه لا يحق (للمستأجر أو المؤجر) إلا المطالبة بإجراء هذا التنازل، أو طلب التعويض عن الضرر الفعلي الواقع به نتيجة عدم الوفاء بالوعد، وعليه فلا يجوز له المطالبة بالتعويض القانوني المذكور.

الضابط الثامن: في جميع العقود المبرمة بين المصارف الإسلامية والمتعاملين معها، يجب أن ينص في العقد على أن أحكام هذه العقد، وجميع الآثار الناشئة عنه خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، وتكون في صيغة قانونية ملزمة للطرفين، وفي حال نشوب خلاف بين طرفيه في تنفيذ العقد أو تفسيره تكون المرجع من أهل الاختصاص والخبرة تتمثل في هيئة شرعية وفنية مختصة في التحكيم الشرعي¹.

الفرع الثاني: شروط تطبيق الصيغة الإسلامية للإجارة المنتهية بالتملك

فيما يتعلق بشروط تطبيق الشريعة الإسلامية² على الصيغة الإسلامية للتأجير التمويلي فتتجسد في الآتي:

- أ- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
- ب- أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع، أي أنه يجب أن تكون السلعة المتفق على إيجارها أو بيعها، مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد، بحيث تكون إجارة حقيقية، ولا تكون مجرد صورية أو غطاء لهذا البيع.

¹ القضاة، آدم نوح معاودة: المرجع السابق. ص(61-59).

² أنظر قرار رقم (110) الصادر من مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي. الدورة الثانية عشر. ج(4). المعايير الشرعية بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك. وصكوك التأجير.

ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر، أو تفريطه، ولا تلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة¹.

د- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيًا إسلاميًا وليس تجاريًا، ويتحمله المالك المؤجر، وليس المستأجر.

هـ- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.

و- أن تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة؛ لأن المؤجر هو المالك الحقيقي لهذه العين، باستثناء ما يتعلق بتشغيل هذه العين واستهلاكها فيكون على المستأجر.

ز- ألا يُطالب المستأجر بدفعة مقدمة يعدها المؤجر حقًا له على المستأجر، وذلك عند العقد، والملاحظ على هذه الدفعة أنها ليست أجرة مقدمة، ولا ضمانا لسداد الأجرة وقت استحقاقها في حال تعثر السداد، وإنما هي دفعة مقدمة للمؤجر يأخذها على اعتبارها جزء من حقه².

وعليه أن عقد التأجير التمويلي الذي عرفه المشرع الفلسطيني غير مقبول للتعامل فيه شرعًا من قبل المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية وعملائها، وذلك للأسباب التالية:

أولاً: حمل المشرع الفلسطيني المستأجر كافة الأضرار التي قد تلحق بالغير من العين المؤجرة³، في حين أن المشرع قد خفف من كاهل المسؤولية على المؤجر واعتبر مسؤوليته بذل عناية، بحيث يكون المؤجر غير مسؤول عما قد يطرأ من أضرار لأي سبب عائد للعين المؤجرة بعد لحظة

¹ عمر، محمد عبد الحليم: مرجع سابق. ص(257).

² ريان، أحمد: *فقه البيوع المنهي عنها مع تطبيقاتها الحديثة في المصارف الإسلامية*. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. ط(1). جدة. (1995م/1416هـ). ص(176).

³ تنص المادة (1/14) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. على أنه: "يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتقاعه بها".

تسليمه العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها، ما لم يكن ذلك ناشئاً عن سبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله¹.

أما فيما يتعلق بمخاطر هلاك المأجور فقد حمل المشرع مسؤولية سلامته على عاتق المستأجر منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو سوء استخدامها أو استغلالها وأي مخاطر أخرى².

ثانياً: حمل المشرع الفلسطيني المستأجر مسؤولية الصيانة والنفقات المتعلقة بها، بينما رأينا أن الفقه الإسلامي يميّز هنا بين الصيانة الجوهرية وغير الجوهرية وبين النفقات المعلومة والنفقات غير المعلومة.

ثالثاً: لم يتضمن القانون الفلسطيني ما يشير إلى أن الأموال المؤجرة تكون مملوكة ومقبوضة على الوجه الذي بيناه آنفاً.

أرى أنه بالإمكان توظيف أحكام عقد التأجير التمويلي بحيث تصبح متلائمة مع الضوابط الشرعية للتعامل مع هذه الزمرة من العقود، بحيث تصبح تتناسب مع آراء الفقه الإسلامي، وحتى يكون العقد صحيحاً من الناحية الشرعية فلا بد عند تطبيق عقد التأجير التمويلي أن تتوافر ضوابطه بشكل سليم. فمثلاً يمكن الاتفاق على ألا يتحمل المستأجر تبعه هلاك أو تلف أو ضرر المأجور إلا إذا كان ذلك بسببه. وبهذا يثار التساؤل كيف تم ترخيص المؤسسات التي تمارس التأجير التمويلي بالصيغة الإسلامية وحسب ضوابط الشريعة الإسلامية وعقودها مخالفة لما هو موجود في القرار بقانون الذي يحكم هذه العقود، وما هو سندهم القانوني لذلك.

¹ تنص المادة (2/14) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. على أنه: "لا يكون المؤجر في جميع الأحوال مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الإصابة الجسدية أو أي ضرر قد يلحق بالتملكات لأي سبب عائد للعين المؤجرة بعد لحظة تسليمه للعين المؤجرة، سواء كان ذلك أثناء عملية تركيب العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها، ما لم يكن ذلك ناشئاً عن سبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله".

² أنظر نص المادة (17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد التأجير التمويلي

سيتطرق الباحث في هذا المبحث إلى آثار عقد التأجير التمويلي، على اعتبار أن عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين¹، بحيث يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه مع الأخذ بعين الاعتبار أن التزامات كل طرف تشكل حقاً للطرف الآخر²؛ ونظراً للأهمية الاقتصادية التي يحظى بها عقد التأجير التمويلي باعتباره أداة تمويل فعالة فقد انعكس ذلك على التزامات المستأجر إذ جاءت بعضها منسجمة للقواعد العامة في عقد الإيجار بينما تميز البعض الآخر بالخصوصية التي تتلاءم مع الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي وقد خالفت بعض منها ضوابط الشريعة الإسلامية³.

وبالتالي لا بد من تسليط الضوء على هذه الآثار للتعمق أكثر في التزامات كل من أطراف العقد من خلال الفروع الآتية:

المطلب الأول: التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر

المطلب الثاني: أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول: التزامات وحقوق كل من المؤجر والمستأجر

سيتناول الباحث في المطلب الأول التزامات كل من المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي.

الفرع الأول: التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي

يلتزم المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين في مدة محددة لقاء أجر معلوم، لذا فإن التزامات المؤجر تدور حول التزامه بتسليم المال المؤجر كأمر مفترض وفقاً للقواعد العامة، كما أنه يضمن للمستأجر من التعرض لأي منازعة أو معارضة أو

¹ صخر، خصاونة: مرجع سابق. ص(162).

² ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(79).

³ صون، عبد الكريم: مرجع سابق. ص(125).

ممانعة¹، سواء أكان منه أو من الغير²، كما يضمن العيوب الخفية التي تظهر أثناء مدة الإيجار³ ويكون من شأنها أن تحول دون الانتفاع بالمال المؤجر⁴، كما يلتزم بنقل ملكية المأجور في نهاية عقد التأجير التمويلي بشروط محددة إذا مارس المستأجر خياره بشراء المأجور، والتزامه أيضًا بالتمويل⁵، وبهذا سأقوم بدراسة كل التزام من هذه الالتزامات على حدة.

أ. التزام شركة التأجير التمويلي "المؤجر" بتمكين المستأجر من الانتفاع بمحل العقد

يعتبر الالتزام باستلام العين المؤجرة أول أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار العادي والإيجار التمويلي، إذ تقضي القواعد العامة في عقد الإيجار أن يقع الالتزام بتسليم المأجور على عاتق المؤجر⁶، ويترتب على تنفيذه بدء سريان عقد التأجير التمويلي⁷، إلا أنه نظرًا للطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي فقد انتقل هذا الالتزام على عاتق المستأجر إذ تتفق التشريعات الخاصة بالإيجار التمويلي على إعفاء المؤجر من هذا الالتزام إذ يقع على عاتق المستأجر القيام باستلام الأموال المؤجرة من المورد بالحالة المتفق عليها⁸، ويرى بعض الفقهاء أن إلزام المستأجر باستلام المأجور

¹ تنص المادة (22) من قرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014 على أنه: "يضمن المؤجر أن حياة المستأجر للعين المؤجرة لن تتعرض لأي معارضة أو منازعة أو ممانعة من الغير، وتحت طائلة المسؤولية والتعويض".

² نمر، بشار: مرجع سابق. ص(123).

³ يمكن للمستأجر بتقويض من المؤجر بان يرفع دعوى إزالة كل عائق يمنع من الانتفاع بالعقار أو دعوى منع معارضة، ولا ينأى ذلك من المطالبة بفسخ العقد. أنظر في هذا الصدد قرار محكمة التمييز الأردنية الحقوقية رقم: (2019\5500) - هيئة خماسية، بتاريخ 6\7\2020. منشورات مركز عدالة.

⁴ قرمان، عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(97).

⁵ عمايره، أسامة: عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء. دراسة مقارنة. (رسالة ماجستير). جامعة بيرزيت. رام الله. 2015م. ص(17).

⁶ تنص المادة (583) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "إذا انعقدت الإجارة الصحيحة على المدة أو المسافة يلزم تسليم المأجور للمستأجر على أن يبقى في يده متصلًا ومستمرًا إلى انقضاء المدة أو ختام المسافة...". كما أنظر إلى المادة (475) من مجلة الأحكام العدلية والتي تنص على أنه: "يلزم الآجر أولاً تسليم المأجور وعلى الأجير إيفاء العمل...". كما نصت المادة (604) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، وهو ما أورده المشرع الأردني في المادة (661) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976م على أن: "المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسلم محلها".

⁷ عمايره، أسامة: مرجع سابق. ص(24).

⁸ تنص المادة (4/ج) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي على أنه: "أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات التأجير". وكما نصت المادة (1/ب/12) من قانون التأجير التمويلي

يبدو أمرًا منطقيًا¹، لا سيما إذا عرفنا أنه يقوم باختيار تلك الأموال طبقًا للمواصفات الفنية والتكنولوجية التي تلبي حاجاته فهو أعلم بطبيعة المعدات والحالة التي عليها؛ ولهذا السبب فإن المؤجر يوكل المستأجر في استلام المال المؤجر من المورد²، ويتحمل المستأجر كافة النفقات والمصاريف المترتبة على الاستلام³.

ويلحق هذا الالتزام أن يقوم المستأجر عند استلام الأموال المؤجرة بإخطار المؤجر كتابة ليثبت فيه حالة المال ومدى مطابقته للمواصفات المنشودة⁴ والمتفق عليها من خلال فحص العين ومعاينتها عند استلامها⁵.

وتكمن أهمية المحضر في أن المؤجر لا يدفع ثمن المعدات إلا بعد تسلمه لمحضر الاستلام من قبل المستأجر ومن ناحية أخرى، فإن محضر الاستلام يعد دليلًا قاطعًا على معرفة المستأجر بحالة المال وقبوله لها، ويحق للمستأجر رفض استلام الأموال حماية له⁶، إذا امتنع المورد عن تحرير المحضر بالصورة التي تثبت حالة الأموال المؤجرة وما به من عيوب إن وجدت⁷، وإلا كان

الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: "يلتزم المؤجر بما يلي 1- تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقًا لشروط وأحكام عقد التأجير".

¹ صون، عبد الكريم: مرجع سابق. ص(126)

² قرمان، عبد الرحمن: مرجع سابق. ص(98). أنظر أيضًا نمر، بشار: مرجع سابق. ص(126)

³ عمايره، أسامة: مرجع سابق. ص(27-28).

⁴ يشار إلى أن المادة (15) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. قد نصت على أنه: "دون الإخلال بأي التزام آخر، يلتزم المستأجر الذي يزود المؤجر أو المورد بمواصفات معينة بتحمل كامل المسؤولية عن أية مطالبة أو ادعاء، بسبب التزامهما بالمواصفات المحددة".

⁵ تنص المادة (19) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. على أنه:

"1- يعتبر قبولًا للعين المؤجرة من قبل المستأجر في الأحوال الآتية:

أ. قيام المستأجر بإبلاغ المؤجر أو المورد خطيًا بتطابق مواصفات العين المؤجرة مع بنود عقد التأجير التمويلي.

ب. إذا لم يرفض العين المؤجرة بعد مضي فترة محددة يتفق عليها طرفا عقد التأجير التمويلي تكفي للمعاينة.

ج. استعمال العين المؤجرة.

2- يجوز للمستأجر إذا قبل العين المؤجرة وفقًا للبندين (ب) و(ج) من الفقرة (1) من هذه المادة، مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تنجم عن عدم مطابقة العين المؤجرة لاتفاقية التوريد خلال فترة محددة يتم النص عليها في عقد التأجير التمويلي.

⁶ تنص المادة (2/8) من القانون المصري رقم (95) لسنة 1995م، بشأن التأجير التمويلي على أنه: "ب- ويجوز للمستأجر أن يرفض المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقًا لحكم الفقرة السابقة".

⁷ صون، عبد الكريم: المرجع السابق. ص(127).

مسؤولاً في مواجهة المؤجر عما قد يعتري محل عقد التأجير التمويلي من عيوب أو نقص، أو عن أي بيانات تذكر في محضر الاستلام فيما يتعلق بطبيعة المال أو حالته¹.

فبهذا نجد أن آلية التسليم في عقود التأجير التمويلي مختلفة تماماً عن آلية التسليم في باقي العقود التقليدية "كالقرض والبيع"؛ وذلك يعود لأمرين مهمين، الأول يتمثل في وجود طرف ثالث في العقد (بائع العين، أو المقاول، أو المورد)، ومن جانب آخر، توكيل المؤجر للمستأجر باستلام العين المؤجرة من هذا الطرف الثالث مباشرة².

وموقف المشرع الفلسطيني من التزام المؤجر بتسليم محل العقد؛ فقد نصت المادة (13) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي على أنه: "1- تعتبر التزامات المورد بموجب اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر، كما لو كان المستأجر طرفاً في تلك الاتفاقية، وكما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة للمستأجر، على ألا يعتبر المورد مسؤولاً عن ذات الضرر تجاه كل من المؤجر والمستأجر ذات الوقت"³.

فالمشرع الفلسطيني قد حمل المستأجر عبء تسلم محل عقد التأجير التمويلي من المورد مباشرة، دون الحاجة إلى إذن أو اتفاق مع المؤجر لاستلامها أو انتظار تسلمها من المؤجر، باعتباره طرفاً في اتفاقية التوريد.

كما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة له، لا سيما وأن المشرع الفلسطيني أوجب ضمن شروط عقد التأجير أن يحدد المستأجر العين المؤجرة ويختار المورد⁴، ويعهد بهذه المهمة إلى المستأجر على اعتبار أنه هو من قام باختيار المورد والعين المؤجرة، وتفاوض معه على كافة شروط البيع.

وكأنه هو المشتري، كونه هو الأقدر على التأكد من مطابقة العين المؤجرة المستلمة للمواصفات الفنية المطلوبة والمتفق عليها مسبقاً¹، وهنا ينتقل عبء استلام محل العقد إلى المستأجر ليبقى

¹ الشوابكة، محمد: مرجع سابق. ص(153).

² ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(79)

³ لم ينص المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008م على موقف صريح فيما يتعلق بالتزام المؤجر بالتسليم وإنما نص في المادة (13) فقرة (أ) على حالتين فقط يمكن للمستأجر الرجوع بها على المؤجر بسبب إخلال المورد بأحكام اتفاقية التوريد أو عقد التوريد.

⁴ أنظر نص المادة (4) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

المؤجر بمنأى عن الإشكالات التي قد يثيرها الالتزام بالتسليم، كما وإن استلام محل العقد من قبل المستأجر يؤدي إلى اختزال العمليات القانونية وتوفير الوقت².

ويتجلى موقف الفقه الإسلامية من مسألة التزام التسليم في عقد التأجير التمويلي بجواز هذه العملية بشروط، يتمثل الشرط الأول أن تكون وفقاً لعقد وكالة منفصل، حيث يوكل الطرف الثاني الطرف الأول في شراء العين المأجورة لحسابه بناء على وعد الطرف الأول باستئجار العين حال تملك الطرف الثاني لها، وحينها تكون التزاماته تجاه الطرف الثاني محكومة بالقواعد العامة لعقد الوكالة كأن يتصرف الوكيل في حدود ما وكل به فقط، أما الشرط الثاني يجب على المؤجر أن يكون مالاً للمأجور قبل الإقدام على مثل هكذا خطوة، ومن ثم يتم إبرام عقد التأجير التمويلي³، وذلك استناداً إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي الذي علق على مسألة توكيل العميل في شراء الآلات، والأدوات، وركز على ضرورة الفصل بين العقود (الوكالة، البيع، الإيجار)⁴.

وبالرجوع إلى مجلة الأحكام العدلية نجد في نص المادة (475) من مجلة الأحكام العدلية والتي تنص على أنه: "يلزم الأجر أولاً تسليم المأجور وعلى الأجير إيفاء العمل..".

وتنص المادة (523) من المجلة أيضاً بقولها: من أجر داره أو حانوته وكانت فيه أمتعة وأشياءه تصح الإجارة ويكون مجبوراً على تخليته من امتعته وأشياءه وتسليمه".

وكما نصت المادة (583) على أنه: "إذا انعقدت الإجارة الصحيحة على المدة أو المسافة فيلزم تسليم المأجور للمستأجر".

بالإضافة إلى نص المادة (584) والتي أشارت على أنه: "لو أجر أحد ملكه وكان فيه مال لا تلزم الأجرة ما لم يسلمه فارغاً إلا أن يكون قد باع المال المستأجر أيضاً".

¹ عمايره، أسامة: مرجع سابق. ص(27).

² محيرز، ضياء: عقد التأجير التمويلي. (رسالة ماجستير). جامعة عدن. اليمن. 2001م. ص(97).

³ القضاة، آدم نوح: مرجع سابق. ص(31).

⁴ قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم(1)، في دورته الثالثة، المنعقدة في عمان. الأردن. مجلة الفقه الإسلامي. العدد (3).

1987م. ص(305).

وبهذا فقد أجبرت نصوص المجلة المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر حتى يتسنى له الانتفاع من العين وملحقاتها والتي لا يتم الانتفاع المطلوب إلا بتوافرها وفقاً للعرف¹، وإن كان له فيها متاعاً يتعارض مع هذا الانتفاع وجب عليه تخليتها من هذا المتاع أو ما يوجد فيها من أشياء²؛ فالفقه الإسلامي يعول بشكل كبير على ركن المنفعة في عقد الإيجار، فإذا انتفى الانتفاع بطل العقد، لعدم حصول مراد العقد³. وهذا ما اتفق عليه فقهاء الشريعة الأجلاء⁴.

ب. الالتزام بنقل الملكية:

يحظى عقد التأجير التمويلي على صورٍ عدة بناءً على ما تم التطرق إليه في السابق، ومن أبرز هذه الصور وأكثرها شيوعاً صورة البيع الإيجاري أو الإجارة المنتهية بالتمليك والذي يحتل مكانة هامة كأداة تمويلية فعالة، حيث يحتفظ المؤجر بملكية العين المؤجرة طوال مدة عقد التأجير التمويلي وذلك على سبيل ضمان حقوقه، فبمجرد استرداد المؤجر لما قدمه من تمويل لا يبقى له مبرر لاحتفاظه بالملكية؛ فالعقد يمنح المستأجر في نهاية العقد خيار التملك مقابل ثمن رمزي.

وبالرجوع إلى القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م، نجد أن المشرع الفلسطيني في المادة (4) منه لم يعتبر شمول عقد التأجير التمويلي أو عدم شموله على خيار الشراء من ضمن شروط العقد، ولكنه نص في المادة (30) من نفس القانون على أنه: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، ولم يقر المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر".

وبالتالي نجد أن المشرع قد منح المستأجر خيار شراء الأموال المؤجرة بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، وهو ما يفرض على المؤجر الالتزام بنقل ملكية محل العقد.

¹ ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(81). نقلاً عن مذكور، محمد: عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن، ط(1). ع(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1998. ص(117).

² سعد، حمدي أحمد: مرجع سابق. ص(189-188).

³ ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(80). نقلاً عن الشريبي: معنى المحتاج، (2/335).

⁴ سعد، حمدي أحمد: مرجع سابق. ص(189).

وعادةً ما يكون عبء التزام نقل ملكية محل العقد إلى المستأجر على عاتق شركة التأجير التمويلي (المؤجر)، وذلك عند إعلان رغبة المستأجر بذلك في نهاية أجل العقد، إلا أنه وبالجدير بالذكر يمكن لأطراف العقد الاتفاق على نقل ملكية محل العقد إلى المستأجر قبل انتهاء مدته، متى أوفى المستأجر بجميع التزاماته¹.

مع ضرورة التنويه كما تحدثنا سابقاً عند تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك، يجب مراعاة ضوابط الشريعة الإسلامية في ذلك، حيث لا يجوز أن ينقلب عقد الإجارة في نهاية مدته إلى بيعاً تلقائياً دون إبرام عقد جديد.

ج. الالتزام بالضمان:

ومما لا شك فيه أن البائع (المؤجر) في عقد التأجير التمويلي تقع على عاتقه التزامات عديدة ومن بينها أن يكون المأجور صالحاً للانتفاع من قبل المستأجر طيلة فترة الإيجار؛ لذلك يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في العين المؤجرة وهذا الضمان من شأنه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً².

بالإضافة إلى أن ضمان التعرض يتمثل في أي تعرض مادي أو قانوني صادر من المؤجر، أو التعرض الصادر من الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني، ويتعرض له المستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة، شأنه شأن أي مؤجر عادي وبهذا فإن المؤجر يضمن تلك التعرضات، ولكن الضمان لا يقف عند حد ضمان التعرض بل يمتد ليشمل ضمان العيوب الخفية، والتي من شأنها أن تنقص من العين نقصاً فاحشاً، فإذا وجد المستأجر في الشيء الذي في يده عيباً فإنه يستطيع مطالبة البائع بالضمان أو الفسخ³ إن كان له مقتضى.

¹ تنص المادة (2/8) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين، على أنه: "يجوز أن ينص عقد التأجير التمويلي على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر قبل انتهاء مدة العقد، إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد".

² سعد، حمدي أحمد: مرجع سابق. ص(196). وأنظر أيضاً: الخصاونة، صخر: مرجع سابق. ص(177).

³ تنص المادة (516) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "لو حدث في المأجور عيب فالمستأجر بالخيار إن شاء استوفى المنفعة مع العيب وأعطى تمام الأجرة وإن شاء فسخ الإجارة".

وبالتالي فإن الالتزام بالضمان يشمل (التعرض للمستأجر، والعيوب الخفية، وتبعية الهلاك) وعلى ضوء ذلك سنتناول كل منها على حدة:

1- ضمان التعرض

من الالتزامات المترتبة على المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي ضمان المؤجر للمستأجر بعدم تعرضه الشخصي له أو أحد المتعاقدين في انتقاعه الهادئ بالمأجور وفقاً للقواعد العامة، وفي ملكيته للعين بعد خيار تملكها، حيث يمتد نطاق الالتزام إلى فترة العقد¹، سواء أكان هذا الاعتراض يركز على سبب مادي² أو قانون³.

ويعتبر المؤجر مسؤولاً عن أعماله وتصرفاته التي قد تلحق إلى الاختيار الخاطئ للأعيان المؤجرة، طالما المستأجر لم يقر بمعابنتها أو باستلامها طبقاً لشروط التعاقد، ولا يقتصر الضمان على هذا فقط فقد يمتد إلى كل ما من شأنه أن يؤثر على أي حق من حقوق المستأجر كحقه بالتملك في

¹ أنظر نص المادة (11) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 على: "يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة أو رهنها بموافقة المستأجر، شريطة ألا يترتب على ذلك أي انتقاص من حقوق أو مزايا مقررّة للمستأجر، أو فرض أي التزامات جديدة عليه". كما نصت الفقرة الأولى من المادة (16) من قانون اليونيدروا النموذجي للتأجير على: "يضمن المؤجر عدم التعرض لحياة المستأجر الهادئة من جانب أي شخص له حق عيني أو شخصي من مرتبة أعلى أو يدعي أن له حق عيني أو شخصي من مرتبة أعلى..".

² تتمثل الأعمال المادية في الأعمال التي تقع من المؤجر لإحداث تغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها، أو أن يعدل في وجه الانتفاع الذي خصص له العين المأجورة، أو يدخل إليها دون إذن من المؤجر أو غيرها، وقد تكون التصرفات المادية أيضاً تصرفات قانونية كأن يعطي المؤجر للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر، ويحتج به عليه. للتوسع في هذا الصدد أنظر: الألفي، محمد جبر: *التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني*. مجلة مؤتة للبحوث والدراسات. الأردن. مج(13). ع(4). (1999). ص(13). للتوسع أكثر أنظر في هذا الصدد. السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، مرجع سابق. ص(299-303).

³ التعرض المبني على سبب قانوني كأن يدعي (المؤجر) حقاً على العين المؤجرة في مواجهة المستأجر، فإذا أجر شخصاً عيناً غير مملوكة له، ثم أصبح مالكا لها بسبب من أسباب الملك، كالإرث والوصية والشرء من المالك الحقيقي أو الشفعة، لم يجز له أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين منه بموجبها، وإذا فعل جاز للمستأجر ان يدفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان التعرض الشخصي. أنظر: السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، مرجع سابق. ص(302).

نهاية العقد، ولهذا يتمتع على المؤجر أن يرتب رهناً على العين؛ لأنه سيؤثر على حق المستأجر في تملك عين خالية من أي حق للآخرين في نهاية مدة العقد¹.

2- التزام الشركة المؤجرة بضمان العيوب الخفية

ومن المسلم به في القواعد العامة أن المؤجر يضمن للمستأجر ما يعتري العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها²، ما لم يكن قد علم المستأجر بها وقبلها أو كانت مما جرى العرف على التسامح فيه³، ويطلق عليها بالعيوب الخفية وهو أمر يفترضه القانون ابتداءً على الرغم من إمكانية الاتفاق على خلاف ذلك كونه ليس من النظام العام، ما لم يكن من شأن العيب أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو ما أعد له؛ لأن هذا يؤدي إلى إعفاء الغاية التي وجد من أجلها العقد وهي التمكين من الانتفاع.

ولقد أغفل المشرع الفلسطيني في القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (4) لسنة 2014م على غرار المشرع المصري عن مسألة ضمان العيوب الخفية تاركين ذلك للقواعد العامة، حيث أشارت إلى أنه متى وجد العيب⁴ جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني المتمثل هنا بإصلاح العيب، وله أيضاً المطالبة بفسخ عقد الإيجار إذ كان ما يبرره، أو إنقاص الأجرة⁵، والمطالبة بالتعويض متى كان ذلك دافع، ولم يكن المؤجر جاهلاً بوجود العيوب، أو كان من اليسير عليه أن يعلم به⁶، أو أن

¹ شوابكة، محمد: مرجع سابق. ص(161-159). وأنظر أيضاً: ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(82).

² نصت المادة (513) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "في الإجارة أيضاً خيار العيب كما في البيع"، ونصت المادة (631) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "1- يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً..".

³ وتتص المادة (631) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: ".. ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح عليها".

⁴ تتص المادة (515) من مجلة الأحكام العدلية على أنه: "لو حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة فإنه كالموجود في وقت العقد".

⁵ أنظر: السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، مرجع سابق. ص(426).

⁶ تتص المادة (631) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به".

يقوم بإصلاح العيب على نفقته، ثم يعود ويرجع على المؤجر¹، كون أن عقد الإيجار من العقود الواردة على المنفعة، فإذا كان المؤجر يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة²، فإنه يلتزم بأن يمكن المستأجر من الحصول على هذه المنفعة التي ينتظرها المستأجر طبقاً لما أعد الشيء له أو بحسب ما قصده المتعاقدان من العقد³.

وبهذا الخصوص نرى أنه في الواقع العملي، تسعى الشركات والمؤسسات التمويلية بالاتفاق مع المستأجر، بإدراج نص في العقد، يعني هذا الأول من عبء ضمان العيوب الخفية والرجوع على المورد فيما يخص جودة ونوعية المأجور وكميته وأحكام تسليمه والشروط الأخرى الواردة في عقد التوريد وذلك بدون إجحاف المؤجر بالرجوع على المورد⁴، وهذا ما يميز عقد التأجير التمويلي عن عقد الإيجار، حيث أن المؤجر التمويلي يعفى من ضمان أي مسؤولية تنشأ عن أية إعاقة يواجهها المستأجر في استعمال المأجور، وأن إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية مرده الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي⁵، إذ أن دوره يقتصر بالطابع التمويلي أي تمويل شراء المأجور، وتمكين المستأجر من الانتفاع به لقاء بدل إيجار يدفعه له، والحصول على الثمن المحدد في العقد عند نهاية مدة العقد.

¹ ضمان، حنان: مرجع سابق. ص(82).

² يلاحظ في هذا الصدد أنه لا يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد التأجير التمويلي استناداً لوجود عيوب خفية، إلا إذا كان من شأن هذا العيب أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور؛ لأنها في هذه الحالة تأخذ حكم هلاك المأجور. أنظر شوابكة، محمد: مرجع سابق. ص(161-162). ويرى الباحث أن للمستأجر الحق في الرجوع على المورد في حال وجود عيوب خفية في العين.

³ رسلان، نبيلة: آثار عقد الإيجار. بدون طبعة. منشورات كلية الحقوق. جامعة طنطا. طنطا. 1989م. ص(95).

⁴ أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية - حقوق رقم (2019/2686) - هيئة عادية، بتاريخ (2019/07/10). منشورات مركز عدالة. الذي ينص على أنه: "يحق للمستأجر الرجوع على المورد بكافة الالتزامات المترتبة على المورد بموجب عقد التوريد كونه حق كفله له احكام القانون المشار إليه كون المؤجر لا يكون مسؤولاً عن أية عيوب ظاهرة أو خفية في أي جزء من الأصل أو عن الضرر المباشر أو غير المباشر الذي يلحق بالأشخاص أو بالأصل نتيجة لأي من هذه العيوب أو عدم استخدام المستأجر للأصل أو عن أي انقطاع في اعمال المستأجر الناتجة عن عدم قدرة المستأجر على استخدام الأصل لأي سبب كان إلا إذا كان نتيجة سوء تصرف متعمد من قبل المؤجر أو إهماله، وبناء عليه فإن النص الوارد في عقد التأجير التمويلي هو بمثابة تفويض من المؤجر للمستأجر بالرجوع على المورد بكافة الالتزامات المترتبة عليه". وأنظر أيضاً في هذا الصدد قرار محكمة التمييز الأردنية الحقوقية رقم (2019\8022) - هيئة عامة، بتاريخ (2020\03\16). منشورات مركز عدالة.

⁵ دويدار، هاني: النظام القانوني للتأجير والتمويل، دراسة نقدية في القانون الفرنسي. مرجع سابق. ص(306).

ويمكن إيجاز أهم الأسباب التي تبرر وجهة نظر بعض الفقهاء في إعفاء المؤجر التمويلي من ضمان العيوب الخفية، والتي تقتصر على أن المؤجر التمويلي يعهد إلى المستأجر مهمة القيام بشراء الأموال محل العقد (وكيله في الشراء)، وفقاً للمواصفات التي يرغبها ومن المورد الذي يختاره كونه وكيلاً للمؤجر.

بالإضافة إلى أن موضوع التسليم يقع على عاتق المستأجر، وما يلحقه من معاينة وفحص، والمشرع كان موقفه واضحاً في منح المؤجر المظلة الحمائية؛ للحفاظ على دوره التمويلي، بحيث لا يترك ذلك للقواعد العامة بشكل مطلق، حيث نلاحظ دلالة أن المشرع الفلسطيني حمل المستأجر التمويلي مسؤولية الأضرار التي تلحق بالأموال¹.

إلى جانب أن المشرع منح المستأجر الحق في إقامة دعوى مباشرة على المورد والتي تنشأ بأي حق مقر له بموجب العقد المبرم معه التي تتمثل في دعوى الفسخ، وإن تقرير تلك الدعوى المباشرة تجاه المورد²، ما هي إلا دليل على إعفاء المؤجر من ضمان العيوب الخفية³.

إلا أنه طالما لم ينص القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي على قاعدة قانونية تعالج هذا الالتزام، فإن شركات التأجير التمويلي تبقى ملزمة تجاه المستأجر بضمان العيوب الخفية استناداً للقواعد العامة، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك كونها قواعد مكملة كما أشرنا سابقاً.

¹ تنص المادة (1/14) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين، على أنه: "يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتفاعه بها".

² تنص المادة (2/19) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه يجوز للمستأجر إذا قبل العين المؤجرة وفقاً للبندين (ب) و (ج) من الفقرة (1) من هذه المادة، مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تتجم عن عدم مطابقة العين المؤجرة لاتفاقية التوريد خلال فترة محددة يتم النص عليها في عقد التأجير التمويلي.

³ قرمان، عبد الرحمن: مرجع سابق. ص (107).

(3) الالتزام بتحمل تبعه هلاك المأجور¹

نصت الفقرة الأولى من (المادة 17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو استخدامها أو استغلالها، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين"، وقد أخذ المشرع الأردني بذات الاتجاه².

والمشرع الفلسطيني قد ألقى على عاتق المستأجر عبء تحمل تبعه هلاك الأموال المؤجرة بحسب الأصل منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي له، وفي حالة عدم تسليم الأموال المؤجرة أو التسليم الجزئي أو المتأخر غير المطابق لاتفاقية التوريد، فإن المورد هو من يتحمل مخاطر وتبعه الهلاك للأموال المؤجرة³.

ويحق للمستأجر أن يطلب عيناً مؤجرة مطابقة لاتفاقية التوريد، وله حق المطالبة أيضاً بأية حقوق أو تعويضات أخرى استناداً لأحكام القانون⁴.

أما إذا لحق ضرر بالأموال المؤجرة دون خطأ من المستأجر أو المؤجر قبل تسلم الأموال المؤجرة للمستأجر أن يطلب المعاينة للتأكد من مطابقتها للمواصفات المطلوبة، وله خيار قبول الأموال

¹ أنظر في هذا الصدد: المطلب الثاني: حكم الشريعة الإسلامية في المسائل التي يثيرها عقد التأجير التمويلي من هذه الرسالة ص(66) وما بعدها.

² تنص المادة (14) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م على أنه: "يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة المأجور وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك". وبذات السياق نصت المادة (9) من قانون اليونيدروا النموذجي للتأجير والتي نصت على: "في التأجير التمويلي لا يكون المؤجر لمجرد كونه مؤجراً أو مالكا في نطاق عملية التأجير طبقاً لما هو ثابت في اتفاقية التوريد واتفاقية التأجير مسؤولاً قبل المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الأضرار الشخصية أو الأضرار التي تلحق بالملكات التي يتسبب فيها الأصل أو استخدامه" ومن الواضح من خلال نصوص هذه المواد أن المشرع الفلسطيني وقانون اليونيدروا قد الزم المستأجر بالمسؤولية المدنية الناشئة عن أي أضرار تلحق بالغير نتيجة حيازة العين المؤجرة أو الانتفاع بها.

³ تنص الفقرة الثانية من المادة (17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "في حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر للتعويضات المستحقة له وفقاً لأحكام المادة (20) من هذا القرار بقانون، فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك".

⁴ أنظر نص المادة (20) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

المؤجرة المتضررة مع التعويض المستحق عن النقص في قيمة الأموال من المورد، أو الرجوع على المورد بتبعة الهلاك¹.

ويلاحظ أن المستأجر في عقد التأجير التمويلي يتحمل التزاماته بموجب العقد ولو هلكت الأموال المؤجرة أو استحالت استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لهذه الأموال، حتى ولو كان سبب هلاكها عائداً لسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد استناداً لنص المادة (2/14) نفس القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

أما لكي يتحمل المؤجر تبعة الهلاك يشترط المشرع أن يكون الهلاك ناشئاً لسبب عائد لفعل المؤجر أو إهماله أو لسبب لا دخل للمستأجر فيه كما في حالة الكوارث الطبيعية، أو فعل الغير الذي لا يسأل عنه المستأجر، أما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر² فهو الذي يسأل عنه، ولا يتحمل المؤجر أدنى مسؤولية³.

إلا أن المشرع قد أعطى الحرية للأطراف للاتفاق على خلاف ذلك، بمعنى أنه من حق كل أطراف العقد حصر تبعة الهلاك على أحد أطراف العقد، كونها قواعد مكملة وليست من النظام العام ويجوز الاتفاق على ما يخالفها. وهذا على خلاف ما جاء به قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير والذي نص المشرع على تحمل المستأجر تبعة الهلاك بمجرد توقيع عقد التأجير التمويلي، حيث نصت المادة (11/أ) على: "تنتقل تبعة الهلاك إلى المستأجر بتوقيع اتفاقية التأجير، إلا أنه في حالة عدم التسليم أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو التسليم غير المطابق لعقد التأجير التمويلي فتكون تبعة الهلاك على المورد"⁴.

¹ أنظر نص المادة (18) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

² أنظر قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم (2013\1410) - هيئة خماسية، صدر بتاريخ (2013\9\1). منشورات مركز عدالة، والذي نص على أنه: "يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الاضرار الناجمة عن المأجور الذي في حيازته".

³ بلعاري، صفاء: مرجع سابق. ص(116-115).

⁴ حيث نصت المادة (11/ب) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير على: "في حال عدم تسليم الأصل أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التأجير، وممارسة المستأجر التدابير الجارية للضرر المقررة لصالحه بموجب المادة (14) يكون للمستأجر مع مراعاة نص المادة (1/18) اعتبار تبعة الهلاك مستمرة على عاتق المورد.

أما فيما يتعلق بالفقه الإسلامي فقد فرض التزامات على المؤجر تتيح للمستأجر من خلالها بالانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً تاماً وهادئاً، حيث تتجلى أبرز هذه الالتزامات بضمان المؤجر أي عيب خفي يكتف المأجور مما يؤدي إلى فوات الفرصة على المستأجر من الانتفاع المنشود أو فوات وصف مقصود من الإجارة¹. وتحمل تبعية هلاك المأجور بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون عليه التبعة عندئذ².

وفي حال تم وجود عيب من هذا القبيل، سواء في الفترة الواقعة قبل استيفاء المنفعة أو بعد التعاقد فيكون المستأجر بهذا الموضع بمحل خيار بين فسخ العقد أو الاستمرار فيه مع دفع الأجرة كاملة³. وبالرجوع إلى مجلة الأحكام العدلية نجد في (المادة 513) قد نصت على أنه: "في الإجارة أيضاً خيار العيب كما في البيع".

والمؤجر ضامن كل ما يشمل العيوب في العين المؤجرة سواء أكان سابقاً على بداية العقد أم طراً بعد انعقاده تماماً كما أشارت إليه المادة (515) من المجلة، بقولها: "لو حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة فإنه كالموجود في وقت العقد".

بالإضافة إلى أن أحكام الفقه الإسلامي تفرض على المؤجر⁴ بضمان أي تعرض يصدر منه أو من غيره يفوت على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة أو يحول بينه وبين هذا الانتفاع⁵.

د. الالتزام بالتمويل

بموجب الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي وبعد التعرف على أطراف هذا العقد فإنه يتبين دور شركة التأجير التمويلي هو تمويلي محض، حيث أن المؤجر يلتزم بتمويل شراء الأشياء محل العقد،

¹ أنظر نص المادة (514) من مجلة الأحكام العدلية.

² جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: 13 (1/3) بشأن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، بخصوص عمليات الإيجار. "أن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

³ الكاساني: بدائع الصنائع، (4/199). الدسوقي: حاشية الدسوقي، (4/29). ابن قدامة: المغني، (6/30)

⁴ إن التزام المؤجر التزام إيجابي يجب أن يضمن المؤجر للمستأجر سلعة صالحة للانتفاع طيلة فترة مدة عقد الإيجار.

⁵ فمثلاً لو غصب غاصب العين المؤجرة من المستأجر وجب على المؤجر انتزاعها من الغاصب وإلا سقطت الأجرة وكان للمستأجر فسخ العقد. أنظر: سعد، حمدي أحمد: مرجع سابق، ص(199).

وتمكن المستأجر من الانتفاع بها، فإن التزام المؤجر بالتمويل هو التزام معلق على شرط يتمثل في اكتسابه بملكية المأجور، محل التمويل، وبالمقابل يتحمل المستأجر جميع تبعات عدم تحققه¹.

ولكن قد يثار تساؤل حول مدى إمكانية المؤجر من رفض التمويل؟، وهل العامل الزمني مهم في هذه الحالة؟

أن المؤجر ملزم بموجب عقد التأجير التمويلي بتمويل المستأجر، وبالتالي يترتب على رفضه للتمويل قيام مسؤوليته أمام المستأجر، كما أن رفض التمويل من شأنه أن يشل عملية التأجير التمويلي، إضافة إلى ما قد يلحق ذلك من أضرار وخيمة على أحد أطراف العلاقة أو كلاهما على أقل تقدير، بالتالي لا بد لنا أن نسقط العامل الزمني على مسألة رفض التمويل لنميز بين أمرين: أولاً في حال كان رفض التمويل بعد إبرام عقد التأجير التمويلي، حيث يعد الرفض إخلالاً من المؤجر بالتزامه التعاقدية، الأمر الذي يستوجب قيام مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر، كما يمكن أن تقوم تجاه المورد أو المقاول أيضاً².

الأمر الثاني يتمثل في رفض التمويل قبل إبرام عقد التأجير التمويلي، حيث أنه في هذه الحالة لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه أي من المستأجر، أو المورد، أو المقاول؛ لأنه له الحرية في قبول العرض الصادر عن صاحب المشروع، أو رفضه، بالتالي يكون غير ملزم بالتمويل وإبرام العقد؛ كون هناك عوامل عدة تؤثر في قبول المؤجر التمويلي لإبرام العقد³.

¹ حمادي، ميثاق طالب عبد: *الأحكام القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي-دراسة مقارنة*. مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية. كلية القانون. جامعة الكوفة. العراق. مج(8). ع(25). 2015م. ص(257).

² التكروري، عثمان: *التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي*. محاضرات (منشورة) في عقد التأجير التمويلي. عبر الموقع الإلكتروني:

<http://www.othman.ps/7/عقد-التأجير-التمويلي/>

تاريخ الزيارة: (2021-1-21)، الساعة: (20:30).

³ قد تتمثل هذه العوامل في مدى ملائمة المستأجر، إضافة إلى ما يقدمه المستأجر من ضمانات قوية وقدرة المستأجر على السداد ومدى حسن إدارة الأموال المؤجرة.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي

يلعب المستأجر في إتمام عملية التأجير التمويلي دورًا هامًا يتمثل في حقه باختيار الأعيان محل العقد بحسب حاجته إليها، ووفقًا للمواصفات الفنية التي يتطلبها نشاطه وكما يترتب حق آخر يتمثل بإمكانية الرجوع على البائع بدوى مباشرة من أجل حماية حقه بالانتفاع بتلك الأعيان، سواء بالنسبة للتسليم في الموعد المحدد بعقد البيع، أو بعدم وجود عيوب خفية بالعين المؤجرة محل العقد¹.

إلا أن هذا العقد يفرض على المستأجر العديد من الالتزامات تتجلى أهمها في دفع بدل الإيجار المتفق عليه، بالإضافة إلى أن المستأجر يلتزم باستعمال المعدات وصيانتها وإصلاحها، بالإضافة إلى دفع الضرائب المترتبة على المأجور والتأمين عليه.

وعلى ضوء ذلك سوف أتناول في هذه الدراسة التزامات المستأجر كل منها على حدة.

أ- التزام المستأجر بدفعات الأجرة الدورية

من بين الالتزامات الهامة التي تقع على عاتق المستأجر دفع قسط الأجرة² وقد عرفت المادة الأولى من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي الفلسطيني أن دفعات التأجير هي عبارة عن: "البذل الذي يدفع المستأجر إلى المؤجر على دفعات وفق أحكام عقد التأجير التمويلي". والتي بدورها تكون هذه الدفعات إما شهرية أو سنوية أو موسمية، وقد تكون هذه الأقساط إما متساوية القيمة أو متحركة تزايدًا، أو تناقصًا، وقد يتحدد القسط بصور حكم بإنقاص ثمن المأجور، أو قسط التأمين.

وما يميز قسط الأجرة في عقد التأجير التمويلي بأنه ليس مقابل الانتفاع، بل هو قسط قيمة غير قابلة للانقسام تغطي في مجموعها اضمحلال قيمة الأصل وتكاليف ومصاريف العقد وهامش الربح، إن هذا القسط يعتبر مرتفعًا مقارنة ببدايات الإيجار؛ وذلك لقلة الضمانات التي يتطلبها

¹ السعدي، عقيل: *عقد الإيجار التمويلي*. بحث منشور في مجلة أهل البيت. الأردن. ع (8). 2009م. ص(101).

² أنظر نص المادة (604) من مشروع القانون المدني الفلسطيني.

المؤجر ومراعاة للمخاطر التي قد يتعرض لها كاستعادته للأعيان في نهاية مدة العقد وصعوبة التصرف بها¹.

وبهذا فقد حث الفقه الإسلامي على ضرورة دفع الأجرة المتفق عليها في مواعيدها باعتبارها التزامًا مقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر بمقتضى عقد الإيجار²، وقد يكون هذا البذل أما نقدًا أو عينًا أو منفعة، حيث أن الفقهاء أجازوا إمكانية أن تكون الأجرة نقدًا شريطة أن تكون معلومة ومحددة.

ب- الالتزام بالحفاظ على المأجور:

إن مختلف القوانين التي تنظم عقد التأجير التمويلي قد ألزمت المستأجر بصيانة الأعيان المؤجرة والمحافظة عليها وعلى ملحقاتها³، وهذا يعد خروجًا واضحًا عن القواعد العامة والتي تقضي في أن مسؤولية صيانة المأجور على عاتق المؤجر كما هو معروف، بينما في عقد التأجير التمويلي تكون مسؤولية صيانة المأجور وإصلاحه على عاتق المستأجر.

وقد تدرع أصحاب الاتجاه الذي يفرض التزام الصيانة على المستأجر؛ كونه هذا الأخير يقوم بعملية استلام الأعيان، ومعاينتها والتأكد على خلوها من العيوب التي قد تؤثر في استعمالها، بالإضافة إلى كونه يتمتع في خبرة والمأم كبيرين في مجال تشغيلها وصيانتها، مع ضرورة أن يكون التنفيذ وفقًا لتعليمات المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها، وإلا يتحمل المسؤولية القانونية جراء هذا الإهمال إن ترتب عن ذلك هلاك للأعيان المؤجرة⁴، وقد يتيح ذلك للمؤجر من إمكانية فسخ العقد¹.

¹ أنظر في هذا: الشوابكة، محمد: عقد التأجير التمويلي. ص(168-170).

² تنص المادة (469) من مجلة الأحكام العدلية على أن: "تلتزم الأجرة باستيفاء المنفعة.."، ونصت (المادة 470) على أنه: "تلتزم الأجرة أيضًا في الإجارة الصحيحة بالاعتدال على استيفاء المنفعة..".

³ تنص المادة (1/633) من مشروع القانون المدني الفلسطيني على أنه: "العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر، يضمن ما يلحقها من نقص أو تلف أو فقدان بسبب يرجع إليه، وعليه أن يحافظ عليها محافظة الرجل المعتاد".

⁴ تنص المادة (29) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "1. مع مراعاة أحكام الفقرة (2) من هذه المادة، يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر إذا أجاز له العقد ذلك، في أي من الحالات الآتية:

واعتبر الفقه الإسلامي أن مسؤولية صيانة العين المؤجرة تكون على عاتق المؤجر بصفة رئيسية؛ كونه مالك الرقبة، وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المؤجر مطالب بالإبقاء على العين المؤجرة بحالة تتيح للمستأجر استخلاص منافعها، ويتحمل المؤجر بصفته مالكاً كل ما يشوب العين من عيوب²، وهذا ما قد تبناه مجمع الفقه الإسلامي في قراره³.

إلا أن بعض الفقهاء ارتأوا بضرورة تقسيم أعمال الصيانة لعدة أقسام، والتمييز فيما بينها، فهناك من أرتأى تقسيم أعمال الصيانة إلى صيانة معلومة وغير معلومة وهناك من قسمها إلى صيانة

-
- أ. استعمال العين المؤجرة بشكل مخالف لشروط عقد التأجير التمويلي أو استعمالها لغاية غير مخصصة لها.
 - ب. عدم دفع الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي.
 - ج. عدم قيام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة ضمن المدد المحددة في عقد التأجير التمويلي، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلم المدد وذلك في الحالات التي يشترط فيها عقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والإصلاح.
 - د. تلف العين المؤجرة بشكل جسيم.
 - هـ. أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة.
 2. لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي مباشرة أو من خلال اللجوء إلى المحكمة المختصة إلا بعد إشعار المستأجر بوجوب إخطار عدلي بوقوع إحدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة، وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه بالإخطار.
 3. لا يجوز للمستأجر إنهاء عقد التأجير التمويلي إلا في حال عدم تمكن المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين لمؤجرة وفقاً لأحكام المادة (22) من هذا القرار بقانون، ولا يعتبر الإنهاء نافذاً إلا بعد إشعار المؤجر بذلك خطياً.
- ¹ صون، عبد الكريم: مرجع سابق. ص(132-131).

² يرى القحف في كتابه "إن أثر تأثيراً كبيراً في تحديد ما يقع على المؤجر من أعمال الصيانة والإصلاح، حيث اقتصرت مسؤولية المؤجر على أعمال الصيانة والإصلاح اللازمين لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أما إذا كانت الصيانة لاستيفاء المنافع مثل مراجعة معايير الحرارة والمياه أو الزيوت، أو أعمال الصيانة الدورية فإنها تقع على عاتق المستأجر". راجع في هذا الصدد القحف، منذر: مرجع سابق. ص(17) وما بعدها.

³ القرار رقم (1)، الدورة الثالثة 13-1407/2/8 هـ. عمان. الأردن. أنظر القحف، منذر: مرجع سابق. ص(17). كما أنظر الخصاونة، صخر: المرجع السابق. ص(157).

جوهريّة وغير جوهريّة¹، بالإضافة إلى صيانة تشغيلية وغير تشغيلية²، وهذا ما تم التطرق له آنفاً بشكل تفصيلي بعون الله³.

ج. رد المال المؤجر عند انتهاء العقد:

كما هو معروف ان عقد التأجير التمويلي يخول المستأجر عند انتهاء مدة العقد ثلاثة خيارات يتمثل الأول بشراء الأموال المؤجرة محل العقد أو إعادة استئجارها أو رد الأموال المؤجرة في نهاية العقد إلى المؤجر؛ ما لم يرغب في شرائها أو تجديد عقد التأجير التمويلي⁴.

بالحالة التي تم استلامها فيها، مع مراعاة ما يطرأ عليها من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد، أو بالحالة المتفق عليها⁵، خلافاً للقواعد العامة في عقد الإيجار والتي تفرض على المستأجر أن يرد المأجور في الحالة التي كانت عليها وقت التسليم؛ وذلك انسجاماً مع طبيعة عقد الإيجار التمويلي التي تفرض على المستأجر رد المعدات عند انتهاء عمرها الافتراضي⁶.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالرد دون سبب⁷، فإنه يحق للمؤجر اللجوء للقضاء وأن يطالب بالتنفيذ العيني متى كان التنفيذ ممكناً، وأن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي ترتبت نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه، وإذا كانت الأعيان المؤجرة منقولة، وامتنع المستأجر عن ردها جاز للمؤجر

¹ يتحمل المؤجر الصيانة الجوهريّة الناتجة عن حوادث طارئة أثرت على أداء المأجور، أو تشغيلها، بينما الصيانة غير الجوهريّة فتكون على عاتق المستأجر.

² أن الصيانة اللازمة للتشغيل السليم للآلة يتحملها المستأجر بينما الصيانة غير التشغيلية فيجب أن يتحملها المؤجر باعتباره المالك وذلك طول فترة الاجارة وذلك استناداً لقرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: 100 (4/12) في دورته الثانية عشر المنعقدة في الرياض من 23/9/2000-28م.

³ للتوسع أكثر في هذا الصدد بشكل تفصيلي أنظر: ص 66-68 من هذه الدراسة.

⁴ تنص المادة (1/30) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يقدّم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر".

⁵ تنص المادة (3/24) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين على أنه: "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة المبنية في الفقرتين (1،2) من هذه المادة، ما لم يكم قد مارس حقه في شرائها أو استئجارها لمدة أخرى".

⁶ بلعاري، صفاء: مرجع سابق. ص(132).

⁷ أنظر نص (المادة 30) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي رقم (6) لسنة 2014م.

طلب تحريك الدعوى الجزائية بحق المستأجر بتهمة ارتكابه جريمة تبديد الأموال المنقولة (خيانة الأمانة)¹.

د. الالتزام بدفع الضرائب المترتبة على المأجور والتأمين عليه:

فيما يتعلق بالضرائب فإن الأصل على المؤجر أن يتكفل بدفعها، إلا أن المؤجر قد يستفيد من الإعفاءات الضريبية والجمركية² التي تتمتع بها العين المؤجرة أو المستأجر وفقاً للتشريعات النافذة³، وفي حال زوال هذه الإعفاءات يتحمل المؤجر بدوره رسوم الضرائب⁴.

أما فيما يدور حول تأمين⁵ العين المؤجرة ضد الأخطار المتعارف عليها⁶، فإن ذلك يكون على عاتق المستأجر على غرار مختلف التشريعات، ولقد جاز للمؤجر إدراج بند في العقد يلزم فيه المستأجر بتأمين العين المؤجرة لضمان حق المؤجر في الحفاظ على سلامة العين، بالإضافة إلى أن المستأجر يتحمل تكاليف هذا التأمين⁷.

ونجد أن شركات التأجير التمويلي الإسلامية في فلسطين (المؤجر) تتبنى هذه الفكرة، فقد تحملت على عاتقها مسؤولية سلامة العين؛ تماشيًا مع ضوابط الشريعة الإسلامية⁸، إلا أننا نجد في الممارسة العملية⁹ أن المؤجر (شركة التأجير التمويلي) يفوض المستأجر للقيام بالتأمين على العين المؤجرة، بحيث يكون المستأجر أو الغير وكيلًا ونائبًا عن المؤجر للقيام بذلك، بالإضافة إلى إدراج

¹ صون عبد الكريم: مرجع سابق. ص(135-134).

² أنظر قرار بقانون رقم (2) لسنة 2011م، بشأن تعديل قانون تشجيع الاستثمار في فلسطين رقم (1) لسنة 1998م. للتعرف على الفئات التي تتمتع بالحوافز والإعفاءات بموجب هذا القانون.

³ يستفيد المؤجر من الإعفاءات الضريبية التي يتمتع بها المستأجر باستثناء الإعفاء من ضريبة الدخل فهي وردت على سبيل الحصر، استنادًا لنص المادة (7) من القرار بقانون رقم (8) لسنة 2011م، بشأن ضريبة الدخل.

⁴ أنظر نص المادة (35) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

⁵ جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم: 13 (1/3) بشأن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية "أن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية يتحملها البنك (المؤجر) كلما أمكن ذلك.

⁶ مقابلة أجراها الباحث مع أ. منذر محمد عودة. عضو مجلس إدارة في شركة التكافل الفلسطينية للتأمين. رام الله- فلسطين.

⁷ صون عبد الكريم: مرجع سابق. ص(135-134).

⁸ أنظر: الملاحق. عقد تأجير إجارة منتهية بالتمليك. البند: (21.1).

⁹ وأحيانًا تقوم شركات التأجير التمويلي بدفع تكلفة التأمين في الفترة الأولى ويتحملها المستأجر ومن ثم يقوم هذا الأخير بالتجديد.

بند في العقد يكلف المستأجر بدفع نفقات التأمين عن مدة التأجير كونها اعتبرت ذلك من النفقات التشغيلية للعين والتي تكون بدورها على عاتق المستأجر¹.

إلا أنه وبالرجوع لضوابط الشريعة الإسلامية فقد خالف مجمع الفقه الإسلامي هذا الرأي، حيث أوجب على المؤجر بلزام تحمل نفقات التأمين باعتباره المالك للرقبة، فالضمان يتبع الملك، وهذا ما تم بيانه سابقاً بشكل تفصيلي بفضل الله وتوفيقه².

المطلب الثاني: أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي

تنتهي العقود لأسباب كثيرة، بعضها يشكل النهاية الطبيعية للعقد ويكون ذلك بانتهاء مدة العقد، وبعضها الآخر يشكل نهاية غير طبيعية للعقد، ويكون ذلك لأسباب تظهر قبل تمام العقد كتخلف أحد أركانه أو أثناء تنفيذ العقد، وقبل انتهاء مدته، كأن ينتهي الفسخ لامتناع أحد أطرافه عن تنفيذ التزامه أو ببطلانه.

وعقد التأجير التمويلي كغيره من العقود، ينتهي بانتهاء مدته، كما قد ينتهي قبل نهاية مدته، وذلك ببطلان العقد بسبب عيب أصاب ركن من أركانه عند إبرامه، أو بفسخه لامتناع أحد أطرافه عن تنفيذ التزامه.

الفرع الأول: انتهاء عقد التأجير التمويلي بالفسخ (قبل حلول أجل العقد)

يمكن أن ينتهي عقد التأجير التمويلي أثناء سريانه وقبل انتهاء مدته بالفسخ بناءً على طلب المؤجر "شركة التأجير التمويلي" في حالة إخلال المستأجر "المستفيد" بتنفيذ التزاماته العقدية أو في حالات أخرى ينص عليها العقد، ومن الممكن أيضاً أن ينتهي عقد التأجير التمويلي أثناء سريانه وقبل انتهاء مدته بناءً على طلب المستأجر "المستفيد" في حالة إخلال المؤجر "شركة التأجير التمويلي" بالتزاماته العقدية أو أي حالات أخرى ينص عليها العقد، كما قد ينتهي أيضاً العقد أثناء سريانه

¹ أنظر: الملاحق عقد تأجير إجارة منتهية بالتمليك. البند: (21.3).

² أنظر ص(69-66) من هذه الدراسة.

وقبل انتهاء مدته في بعض الحالات التي نص عليها القانون في حال ما حصل ولجأ أحد طرفي العقد الذي تقرر النص لمصلحته للتحكيم¹ أو للقضاء للحصول على حكم بفسخ العقد².

وبالتالي فإن عقد التأجير التمويلي ينتهي قبل حلول أجله إما طوعياً باتفاق العاقدین على فسخ عقد الإجارة باختيارهما قبل انقضاء مدته، ويطلق على هذا (بالإنهاء الاختياري)، مما قد يترتب على ذلك تملك المستأجر للأصل المؤجر إذا عجل سداد دفعات إيجارية أو رد العين المؤجرة إلى مالکها، أو تجديد العقد بصفة أخرى، كأن يتقعا المتعاقدان على زيادة مدة الأجرة، أو تعديل الأجرة، وكما يجوز للطرفين بعد فسخ الإجارة ثم التعاقد مرة أخرى تعديل أجرة الفترات القادمة التي لم تتلقى منفعتها، ولو ترتب على ذلك زيادة في الأجرة على ألا يتخذ ذلك حيلة للزيادة في أجرة الفترات السابقة³.

وإما جبرياً لحدوث أسباب معينة دفعت أحد أطراف العقد لفسخه، كالهلاك الكلي للأصل المؤجر⁴، بالإضافة إلى الهلاك الجزئي، والذي يمنع من الانتفاع إذا طالت مدته⁵، وتضرر المستأجر، ويلحق بالهلاك الكلي تعذر استيفاء المنفعة، ويرجع في هذا الحال إلى أجرة المثل⁶.

¹ في حال ورد في عقد التأجير التمويلي خيار التحكيم كطريق لنظر النزاع ولجأ أحد الطرفين إلى القضاء فيكون قد أسقط حقه باللجوء إلى التحكيم. أنظر في هذا الصدد قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم: (2012\586) - هيئة خماسية، صدر بتاريخ (2012\519). منشورات مركز عدالة.

² عمايره، أسامة: مرجع سابق. ص(149).

³ الشبيلي، يوسف: مرجع سابق. ص(31-30).

⁴ نصت المادة (27) من القانون المصري بشأن تنظيم التأجير التمويلي والتخصيم رقم (17) لسنة 2018 على أنه: "يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك الأصل المؤجر هلاكاً كلياً".

⁵ يتمثل الهلاك الجزئي في تعطل السيارة مثلاً فيترتب على المؤجر إعادة الأصل إلى الحال التي كان عليها أو ابداله بأصل مماثل يقبله المستأجر، فجاز للمستأجر في حينها فسخ العقد أو الاتفاق مع المؤجر على استمرار العقد وتعديل الأجرة بما يتناسب مع حال الهلاك الجزئي للأصل، وفي حال استمرار العقد على حاله، فلا أجرة على المدة التي استغرقت للإصلاح ما لم يعوضه المؤجر خلال هذه المدة بأصل آخر لا يقل عن الأصل المؤجر. إلا أن هذا على خلاف ما ورد في نص المادة (3/17) من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي في فلسطين الذي ينص على " ن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد".

⁶ يجب التمييز في الهلاك الكلي لأمرين: الأمر الأول إذا كانت الإجارة لمعين، فينفسخ العقد ولا يجوز مطالبة المستأجر في دفع باقي الدفعات ويجب الرجوع في هذا الحال إلى أجرة المثل وهي "الأجرة التي تعادل أجرة تلك العين فيما لو كانت الإجارة تشغيلية، وليست منتهية بالتملك، وذلك لدفع الضرر عن المستأجر قدر الإمكان الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في

فينتهي عقد التأجير التمويلي إذا لحق الآلات أو معدات المشروع محل عقد التأجير التمويلي أضراراً فادحة حالت من الاستمرار في المشروع؛ نظراً لحاجته لمصروفات كبيرة لإصلاح الأضرار التي لحقت به.

بالإضافة إلى أن إخلال أحد العاقدين بشروط العقد¹، يمنح الحق للطرف الآخر بالفسخ، كأن يتخلف المستأجر عن دفع الأجرة (القسط)²، أو يتمتع المؤجر عن القيام بالصيانة الأساسية اللازمة عليه³، وإذا مارس الطرف المتضرر في هذا الحال حقه في فسخ العقد، عندها يستحق المؤجر الأجرة الواردة في العقد لغاية تاريخ الفسخ، ولا يرجع إلى أجرة المثل في هذه الحالة سواء أكان الفسخ من قبل المؤجر لإخلال المستأجر أم من قبل المستأجر لإخلال المؤجر⁴.

ويمكن للمؤجر عند استخدام حقه بالفسخ بسبب توقف المستأجر عن أداء الأجرة المستحقة عليه بأن يقوم باستعادة العين المؤجرة كونه المالك لها على أن يراعي في ذلك اتخاذ جميع الإجراءات

مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة، وعلى هذا فيرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المدفوعة عن المدة الماضية قبل وقوع الهلاك إن كانت أكر من أجرة المثل. وإن الرجوع إلى أجرة المثل إذا لم يكن الهلاك بسبب المستأجر هو مقتضى العدل، ويدل عليه أمر الشارع.

أما بخصوص إن وقع الهلاك الكلي وعقد الإجارة لموصوف في الذمة، فلا يفسخ العقد بذلك؛ لأن محل العقد ليس هو العين الهالكة بذاتها، وإنما أي عين تنطبق عليها المواصفات، وعلى هذا يلزم على المؤجر بتقديم أصل بديل بمثل مواصفات الأصل الذي هلك، ويستمر عقد الإجارة لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فيفسخ العقد، وكذا إذا اتفق الطرفان على الفسخ فيفسخ العقد.

أما في حال وجود تعويض من شركة التأمين سواء في أجرة المعين أو الموصوف في الذمة فهذا التعويض مستحق للمؤجر؛ لأن العين ملكه، وجرت العادة لدى بعض شركات التأجير التمويلي بأن تتخذ من مبلغ التعويض التأميني ما يعادل تكلفتها لتملك الأصل وما زاد عن ذلك ترده إلى المستأجر لجبر ما لحقه من ضرر بسبب فوات العين التي كان ينوي تملكها، وهذا الاجراء وإن لم يكن لازماً عقدياً لشركة التمويل إلا أن الذي يظهر أنه أقرب إلى تحقيق العدل في تحمل الضرر الواقع، والله أعلم. وللتوسع في هذا الصدد أنظر: الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(218-219).

¹ أنظر: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2018/82) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ: (2018-2-27م). موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

[/https://maqam.najah.edu/judgments/391](https://maqam.najah.edu/judgments/391)

² أنظر المادة (1/29ب) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

³ أنظر المادة (1/29ج) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

⁴ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(220).

القانونية الواجبة قبل ممارسة هذا الحق كأن يقوم بإشعار المستأجر من خلال الإخطار العدلي¹ بوقوع أحد المخالفات المذكورة آنفاً²، وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفات خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه الإخطار³.

وقد نص القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني في المادة (26) على أن الإشعار العدلي الموجه من قبل الطرف المتضرر يجب أن يتضمن إشعاراً بالإخلال، أي أن يتم توضيح للطرف المُخل بالتزامه ما هو الإخلال الحاصل من قبله، مثال على ذلك إخلال المستأجر بتسديد الأجرة المترتبة عليه، فيترتب على المؤجر عند إرسال إشعار عدلي للمستأجر أن يوضح له مقدار الأجرة التي لم يتم تسديدها من قبله. وإشعاراً بالتنفيذ، أي أن يتم إشعاره بضرورة تنفيذ الالتزام المترتب عليه بموجب العقد خلال عشرة أيام من تبلغ هذا الإشعار. وأخيراً إشعاراً بالانتهاء، أي أنه إذا لم يصوب أوضاعه خلال المدة المحددة في الإشعار فإنه يترتب على ذلك فسخ عقد التأجير التمويلي. حيث نصت المادة (26) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني على: "يوجه الفريق المتضرر للفريق الذي وقع منه الإخلال بالإخلال وإشعاراً بالتنفيذ وإشعاراً بالإنهاء،

¹ قد نص حكم محكمة بداية رام الله في الطلب المستعجل الذي يحمل الرقم (2017/1307) الصادر بتاريخ (2017/12/26) على أنه: "تبين من ظاهر البيانات المقدمة بأن المستدعي ضده كان قد تعاقد مع المستدعية بخصوص استئجار المركبة محل الطلب المستعجل .. إلا أن المستدعي ضده أخل بسداد المبالغ المترتبة عليه، مما حدا بالمستدعية إلى إخطار المستدعي ضده بالإخطار العدلي الأول الذي يحمل رقم (2017/1020) والذي تضمن لزوم دفع الدفعات المترتبة في ذمته خلال عشرة أيام". وفي ذات السياق جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية بالقضية رقم (2018/5930) الصادر بتاريخ (2018/10/22): "إن البنك الإسلامي الأردني تقدم بالطلب رقم (2014/1530) لدى قاضي الأمور المستعجلة لاسترداد المأجور، وذلك لتخلف المستأجر عن دفع الأقساط المستحقة عليه، وقد وجه المستدعي للمستدعي ضده الإنذار العدلي رقم (2014/3422) لينذرهم بضرورة تسديد الأجرة المترتبة بذمتهم خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغهم الإنذار.

² مما لا ريب فيه أن أحكام قانون التأجير التمويلي ليست من النظام العام بالتالي يمكن الاتفاق على خلافها، وبهذا يمكن لأطراف العقد الاتفاق على أن يتم فسخ العقد في حال تخلف المستأجر عن سداد قيمة قسطين متتاليين. أنظر: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/621) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ: (2019-6-19). عبر موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

[/https://maqam.najah.edu/judgments/4641](https://maqam.najah.edu/judgments/4641)

³ أنظر المادة (2/29) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

مع منحه مهلة لمعالجة الإخلال، ويجوز للفرقاء تحديد فترة الإشعار في عقد التأجير التمويلي، وفي حال عدم الاتفاق تطبق التشريعات السارية¹.

ويشار بالذكر إلى أن المشرع الفلسطيني قد منح المتضرر الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء هذا الإخلال؛ وذلك حتى يتسنى للفريق المتضرر بأن يكون في الوضعية التي يجب أن يكون فيها كما لو تم تنفيذ كافة أحكام العقد بصورة صحيحة². أي أن المتضرر قد يجمع بين تعويضين يتمثل الأول عن جبر الضرر الناشئ عن الفسخ و الآخر الامتناع أو التأخر عن إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد بعد ما تم الفسخ³.

وفي طبيعة الحال الأصل أن يكون التعويض قضائياً وذلك استناداً إلى السلطة التقديرية للقاضي لجبر الضرر الحاصل نتيجة الإخلال بتنفيذ الالتزام⁴، وبالتالي يمكن للمؤجر مطالبة المستأجر عن المدة اللاحقة لاستعادته لأصل العين⁵، إلا أن الفقه الإسلامي لديه موقف مغاير حيث يرى بأنه

¹ أن نص المادة (20) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير جاءت على خلاف ما جاء به القانون الفلسطيني، حيث نصت على أن الإشعار يكون إما بالإخلال أو بالتنفيذ أو الإنهاء، أي لا يتم إرسال إشعار يشمل الثلاثة أمور سابقة الذكر، إلا نص المشرع الفلسطيني أفضل من نص هذا القانون، وقد نصت المادة على أنه: "يوجه الطرف المضروب للطرف الذي وقع منه الإخلال إما تنبيهاً بوقوع الإخلال أو تكليفاً بالتنفيذ أو إخطاراً بإنهاء مع منحه فرصة مناسبة لمعالجة الوضع".

² أنظر نص المادة (27) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. بذات السياق نص المادة (21) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير والتي نصت على: "عند وقوع الإخلال يكون للطرف المضروب الحق في التعويض عن الأضرار، بشكل حصري أو بالإضافة إلى التدابير الأخرى الجارية التي ينص عليها هذا القانون أو اتفاقية التأجير، إلى الحد الذي يجعل المضروب في وضع كما لو كانت اتفاقية التأجير قد تم تنفيذها طبقاً للشروط الواردة فيها"،

³ تنص المادة (2/246) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976 على أنه: "يجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في حال أن كان له مقتضى".

⁴ يشار إلى أنه على الطرف المتضرر نتيجة الإخلال بالالتزام أن يتقدم بطلب التعويض في دعوى فسخ العقد حيث أن المحكمة لا تقر بهذا التعويض من تلقاء نفسها.

⁵ وقد جاء في قرار التحكيم الذي يحمل الرقم (31) الصادر بتاريخ (1999/02/22) الذي نص على أنه: "وحيث أن الفسخ الملحوظ في العقد يؤدي إلى إعادة الآلة الطبية إلى مالكها، وإلى إلزام المستأجر بدفع تعويضات متعددة عن الأضرار اللاحقة بشركة اليزنغ حيث أنه لم يعد مجالاً لملك الدكتور المعدة لاحقاً وفقاً لبنود العقد المفسوخ لهذا السبب إعمالاً للمادة السابعة من عقد الشروط العمومية القاضية بأنه في حال عدم إعادة الآلة فوراً يصبح المستأجر مديناً بالتعويض عن استعمالها بنفس مبالغ بدلات الإيجار المتعاقد عليها ودون أن يؤدي دفع هذه البدلات إلى جعل المستأجر مستفيداً مجدداً من الإيجار، لأن ما ذكر هو أثر من آثار الفسخ الحكمي". نقلاً عن: أبو حمدة، لميس: فسخ عقد الإيجار التمويلي في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة". رسالة ماجستير. برنامج الماجستير في القانون. كلية الحقوق والإدارة العامة. جامعة بيرزيت. 2019م. ص(71).

عند فسخ عقد التأجير التمويلي يعتبر ما دفع من الثمن أقساطاً إيجارية مع إنه روعي عند تقديرها أن تكون جزءاً من الأجرة. بالتالي لا يجوز على المؤجر أن يلقي على عاتق المستأجر جميع مبلغ السلعة من خلال تكبده دفع باقي الأقساط كونه تخلف عن السداد فإن في ذلك إجحاف بحق المستأجر، بل على المستأجر أن يتحمل الضرر الذي وقع على المتضرر فقط جراء هذا الاختلال لا أن يستريح من وراء تخلف العميل، والضرر الفعلي قد حددته هيئة المعايير الشرعية بأنه الفارق بين سعر شراء السلعة وسعر بيعها لطرف آخر، وهكذا يخرج كل من المؤجر والمستأجر من العقد دون أن يكون أحدهما ظالماً أو مظلوماً، أما ما تفعله المؤسسات الإسلامية اليوم فهو ظلم واستغلال لا يليق برسالتها الشرعية¹، ويأتي العبرة من ذلك بكونه لا يجتمع العوضان لواحد².

أما في حال لم يمارس الطرف المتضرر حقه بفسخ العقد فيبقى العقد على أحكامه، ولا يجوز لأي طرف من الأطراف (المؤجر³، المستأجر⁴) أن ينهي عقد التأجير التمويلي المبرم إذا لم يخل أحدهما بالتزاماته العقدية¹.

¹ الشمري، نايف: *إشكالات عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية القطرية*. مجلة كلية الشريعة والدراسات الإسلامية. كلية الشريعة والدراسات الإسلامية. جامعة قطر. مج(32). ع(2). 2015. ص(185).

² "إن عقد اليزنغ، في بنوده المتفق عليها يتيح لشركة اليزنغ استيفاء بدلات الإيجار أو قيمتها، تحت وصف التعويض للفترة اللاحقة لتاريخ فسخ العقد ولطيلة الفترة التعاقدية وبذلك لا يجوز بعد تطبيق بنود العقد كاملة وبعد استيفاء البدلات والتعويضات المطالبة بتعويضات إضافية، هذه المرة تحت تسميته بدل استعمال، وإلا تكون الشركة قد جمعت تعويضات مختلفة عن الفترة ذاتها المحددة في العقد". *قرار محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان: رقم (71) - الغرفة السادسة. صدر بتاريخ (2006\5\11). الرئيس صلاح مخيبر - المستشاران وفاء يثماني وشربل الحلو*.

³ تنص المادة (2/29) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين. على أنه "لا يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة إلا بعد إشعار المستأجر بموجب اخطار عدلي بوقوع إحدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (1) من هذه المادة، وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الإخطار". وبالتالي نفهم من مضمون هذه المادة أن المشرع يرى أن الأصل هو الوفاء في العقود وعلى أطراف العقد الالتزام بأحكامه وإن الفسخ هو استثناء وأنه لا يتحقق بالنسبة للمؤجر إلا في حال وقوع إحدى المخالفات الواردة على سبيل الحصر على أن يتم اخطار المستأجر بوقوع تلك المخالفات ومضي 10 أيام من تاريخ تبليغ المستأجر الاخطار دون العدول عن المخالفة الذي ارتكبها، بينما يمكن للمستأجر أن ينهي عقد التأجير التمويلي فقط في حال عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين ويظل ذلك مرهوناً بإخطار المؤجر بذلك، استناداً لنص المادة 3/29 من هذا القرار بقانون.

⁴ تنص المادة (3/29) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين، على أنه "لا يجوز للمستأجر إنهاء عقد التأجير التمويلي إلا في حال عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام المادة (22) من هذا القرار بقانون. ولا يعتبر الإنهاء نافذاً إلا بعد إشعار المؤجر بذلك خطياً".

الفرع الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي بحلول أجله

يعتبر من أحد أبرز أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي انتهاء مدة هذا الإيجار، وقد ينتهي عقد الإجارة بأمر أخرى، كالآتي:

أولاً: ينتهي عقد التأجير التمويلي عند شراء المستأجر للعين المؤجرة موضوع عقد التأجير التمويلي: وبذلك يتم انتقال أصل ملكية العين المؤجرة للمستأجر عند ممارسة المستأجر خيار التملك، وبذلك في إحدى الصور السابقة من صور التملك، وهي (الوعد بالبيع، أو الوعد بالهبة، أو الهبة المعلقة). فأحياناً ينص في عقد التأجير التمويلي على حق المستأجر في شراء المعدات محل العقد -إذ رغب في ذلك- في نهاية مدة الإجارة، مقابل ثمن محدد، وبذلك يصبح المستأجر (المتعامل) يمتلك العين والمنفعة، ويكون مصدر هذا الحق وعداً من جانب المؤجر، فالمستأجر ليس ملزماً بالشراء، ومع ذلك فإن المؤجر الذي يقوم بأسلوب التأجير التمويلي كأحدى وسائل التمويل يجعل من مصلحة المتعاملين (المستأجرين) ألا يعدلوا عن ممارسة خيار الشراء أبداً.

ثانياً: انتهاء العمر الافتراضي للأصل محل العقد، بحيث لا يصبح لها قيمة اقتصادية².

ثالثاً: إعادة التأجير: عند انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي يحوز المستأجر على خيار تجديد عقد التأجير التمويلي لفترات لاحقة، سواء أكان خيار التجديد قبل انتهاء عقد التأجير التمويلي بمدة معينة أو إدراج بند في العقد مفاده التجديد التلقائي عند دخول مرحلة جديدة، ما لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد³.

فقد يتضمن العقد وعداً من جانب المؤجر بأن يعيد تأجير المعدات إلى المستأجر مرة أخرى، إذا رغب الأخير في ذلك، بعد انتهاء مدة التأجير التمويلي.

وفي حالة خلو العقد من مثل هذا الوعد، فإن إعادة التأجير تتم طبقاً لاتفاق جديد بين المؤجر والمستأجر.

¹ ضبان، حنان: مرجع سابق. ص(97).

² زيد، محمد عبد العزيز. مرجع سابق. ص(70-69).

³ الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: مرجع سابق. ص(214).

رابعاً: رد العين إذا انتهت مدة العقد ولم يمارس المستأجر حقه في شراء الأموال المؤجرة من معدات أو سلع، ولا يرغب بإعادة الاستئجار مرة أخرى (تجديد العقد)، فإن الالتزام برد تلك الأموال إلى شركة التأجير التمويلي المؤجرة باعتبارها مالكة لها يصبح أمراً ملزماً، ويصبح المستأجر حائزاً لتلك الأموال بدون أي سند قانوني تبعاً لانتهاء فترة الإجارة وعدم ممارسة الحقوق المخولة له بمقتضى القانون أو العقد، وترد العين بالحالة الطبيعية وبشكل سليم، مع الأخذ بعين الاعتبار ما قد يطرأ عليها من تغيرات نتيجة استعمالها طول مدة الإيجار، وفي حالة اعتراض المؤجر على سوء حالة المعدات، فإن الخلاف يسوى بتحكيم أحد الموردين أو المنتجين، أما بخصوص نفقات إعادة العين المؤجرة فلقد أغفل المشرع الفلسطيني تنظيم هذه المسألة على خلاف نظيره الأردني الذي حمل تلك النفقات على عاتق المستأجر، إلا أننا كما لاحظنا في الواقع العملي يتم إعادة المعدات على نفقة ومسؤولية المستأجر¹، ويمكن اللجوء إلى قضاء الأمور المستعجلة لإلزام المستأجر بموجب الرد إذا توافرت شروطه اختصاصه، كإيقاع الحجز التحفظي على العين جراء عدم دفع الأقساط² أو الامتناع عن رد العين بعد انتهاء أجل العقد؛ إذ يصبح احتفاظ المستأجر بالأموال المؤجرة بدون مسوغ شرعي³.

وبالتالي فإن لم يرقم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر عند انتهاء مدة العقد فيكون للمؤجر الحق باستعادة حيازة العين وحق التصرف بها وذلك من خلال تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة العين شريطة أن يكون قد مضى عشرة أيام من تاريخ اشعار المستأجر بإعادة العين المؤجرة بواسطة اخطار عدلي بالبريد المسجل وعدم قيام المستأجر بذلك خلال فترة الإشعار⁴.

¹ أنظر: في الملحق عقد إجارة منتهية بالتمليك. البند: (24.2).

² لإيقاع الحجز التحفظي يجب توافر شروطه الواردة في نص (المادة 266) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001م. أنظر في هذا الصدد: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/119) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ (21-2-2019). موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

<https://maqam.najah.edu/judgments/4556>

³ شلالا، نزيه نعيم: دعاوي الإيجار التمويلي (الليزنج). ط(1). بيروت. منشورات الحلبي الحقوقية. 2016م. ص(23).

⁴ أنظر في هذا الصدد: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2017/1054) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: (30-10-2017). موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

ويشار إلى أنه في حال قامت شركة التأجير التمويلي (المؤجر) بإشعار المستأجر من خلال اخطار عدلي يقضي بتصويب الأوضاع وتسديد كامل المبلغ المستحق خلال عشرة أيام، فإنه لا يمكن للمستأجر أن يتذرع بعد مرور هذه المهلة (بعدم قانونية الأخطار كونه قام بدفع جزء من المبلغ محل الاخطار وقسط الباقي وأن الاخطار زالت الغاية منه ويجب ارسال اخطار جديد وأن الاخطار القديم باطل)؛ كون العقد يكون مفسوخاً بمجرد مرور الأجل المحدد قانوناً دون أن يصوب المستأجر الأوضاع المستحقة قانوناً بشكل كامل¹.

وبهذا يصدر قاضي الأمور المستعجلة قراراً بإعادة العين بناء على الوثائق التي يستند إليها المؤجر في طلبه خلال 5 أيام من تاريخ تقديم طلبه باستعادة العين المؤجرة²، على أنه يجوز لقاضي الأمور المستعجلة بتكليف المؤجر بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تعادل القيمة المقدرة للعين المؤجرة كما هي في تاريخ إخلال المستأجر بالتزامه بموجب عقد التأجير التمويلي³.

من الواضح من نص المادة ومن التطبيق العملي لهذه المادة ان القاضي الفلسطيني يلزم الجهة المستدعية بتقديم كفالة عدلية او مصرفية كبنية من بيانات الطلب المستعجل، ولا يتم إصدار القرار إلا بعد اكتمال تقديم البيانات ومنها الكفالة المذكورة، وفي حال التخلف عن تقديمها يتم رد الطلب. علماً بأنه يتم استخدامها أيضاً عند تنفيذ القرار. إلا أن القانون الأردني اشترط لتنفيذ القرار الصادر

[/https://maqam.najah.edu/judgments/1741](https://maqam.najah.edu/judgments/1741)

¹ أنظر: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/87). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: (2019/2/14). عبر موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

[/https://maqam.najah.edu/judgments/4550](https://maqam.najah.edu/judgments/4550)

² يشار في هذا الشأن، على طالب الطلب المستعجل إقامة الدعوى الأصلية خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور القرار المستعجل وإلا اعتبر كأنه لم يكن استناداً لنص المادة (107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001م. أنظر في هذا الصدد: قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2016/1100). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ: (2016-11-28). موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية (مقام) من خلال الرابط الإلكتروني التالي:

[/https://maqam.najah.edu/judgments/3153](https://maqam.najah.edu/judgments/3153)

³ أنظر في هذا (المادة 30) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

من المحكمة تقديم كفالة عدلية أو مصرفية من قبل الجهة المستدعية، وهذا إن دل يدل أن الكفالة العدلية هي شرط من شروط تنفيذ القرار الصادر وفقاً للقانون الأردني¹.

¹ يؤكد على ذلك حكم محمة التمييز الأردنية رقم (2011/2038) الصادر بتاريخ (2011/10/02)م. حيث ينص مضمون الحكم على: "إعادة المأجور إلى المستدعية شريطة تقديم المستدعية كفالة عدلية أو مصرفية بقيمة مئة وخمسين ألف دينار تضمن كل عطل وضرر قد يلحق بالمستدعي ضدها إذا تبين أن المستدعية غير محقة في طلبها. أما بخصوص القضاء الفلسطيني فقد ألزم المؤجر بتزويد المحكمة بكفالة عدلية أو مصرفية كبينة من بيناته خلال جلسات نظر الطلب المستعجل، حيث تضمن قرار محكمة بداية رام الله في الطلب المستعجل الذي يحمل الرقم (2017/1306) ما يلي: "التمست وكيلة المستدعية اعتماد البيانات المقدمة على صفة الاستعجال بينة لها في هذا الطلب والتمست إبراز كفالة عطل وضرر تضمن للمستدعي ضده أي عطل أو ضرر قد يلحق به، إذا تبين أن المستدعية غير محقة في طلبها...". نقلاً عن: أبو حمدي، لميس: مرجع سابق. ص(63)

الخاتمة:

انتهجت في دراسة موضوع البحث منهجاً تقليدياً يحاكي ما درج عليه الشراح في تناول عقد التأجير التمويلي من منظور قانوني وإسلامي، فقد حاولت التطرق إلى عقد التأجير التمويلي على اعتبار أنه تقنية حديثة للتمويل ومن مخرجات الفكر التمويلي والقانوني إلا أنه يخضع لبعض القيود القانونية والفقهية تحت مظلة المعاملات المالية، دون إغفال منا لما تتمتع به من خصوصية تستند في وجودها إلى القوانين والتشريعات السارية في فلسطين، إلى جانب معرفة موقف الفقه الإسلامي وحكمه في الأسلوب التمويلي الحديث ومدى تطابقه مع ضوابط الشريعة الإسلامية، ومدى انسجامها مع القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي الساري في فلسطين، وتبسيط الضوء على أبرز أوجه الاختلاف بين القانون والفقه الإسلامي في هذا الإطار، وعليه فإنني حاولت أن أقدم بعض النتائج والتوصيات؛ لكي تكون ثوباً ملائماً لقطاع المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية التي تمارس الإيجار التمويلي، ومرجعاً هاماً لهيئة سوق رأس المال وسلطة النقد الفلسطينية في إطار التزام ممارساتهم في عقد التأجير التمويلي بضوابط الشريعة الإسلامية وأحكام القانون.

وعلى أية حال، لا أريد أن أجعل من خاتمة البحث ترديداً لما ورد في متنه، وإنما يتطلب منا واقع الحال أن اتطرق إلى ما توصلت إليه من نتائج وذلك على النحو التالي:

أولاً: النتائج

1. سعى المشرع من خلال القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي إلى تحديد وتقنين الأحكام الخاصة بهذه الأداة التمويلية الأكثر فاعلية في مضمار المعاملات المالية.

2. وقد تمكنت من خلال دراستي للقوانين والتشريعات إلى الوصول لتعريف جامع مانع لعقد التأجير التمويلي حيث يتمثل في أنه "عقد خطي يبرم بين طرفين المؤجر والمستأجر، ويتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام قانون خاص، يقضي بتملك المؤجر بأمواله الخاصة أو المقترضة للمأجور من المورد الذي يختاره المستأجر؛ بهدف تأجيره إلى المستأجر وتمكينه من حياة العين المؤجرة واستخدامه لها خلال مدة العقد المطابقة للعمر الافتراضي للأموال مقابل دفعات

التأجير، ويكون المستأجر في نهاية العقد أمام ثلاثة خيارات، (إما شراء العين المؤجرة أو تمديد أجل عقد الإيجار مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة كبدلات إيجار، أو برد الأموال محل العقد". ويرجح الباحث تعريف شراع القانون؛ لأنها تعاريف أعم وأشمل؛ فهي جامعة مانعة، واشتملت على كافة أنواع عقد التأجير التمويلي بما فيها المباشر وغير المباشر.

3. توصل الباحث إلى أن عقد التأجير التمويلي من ضمن العقود المستحدثة، حيث يتربع في صيغته الإسلامية على ترسانة ثلثة من العقود مندمجة في بعضها البعض والتي تتمثل في اجتماع (وعد ملزم - بيع - إجارة) بالنسبة لعلاقة كل من المستأجر والمؤجر والمورد ببعضهم البعض، أما بالنسبة إلى المؤجر والمستأجر فيمكن أن يتضمن هذا العقد على صور عدة بحيث ينتقل العقد من عقد إجارة إلى عقد بيع أو وعد ملزم، بالتالي يصبح عقد التأجير التمويلي المشروع مركب من عقدين منفصلين زمانًا وأحكامًا (عقد التأجير وعقد التمليك)، فإما أن تكون الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة وإما عن طريق التمليك بعوض والذي يتمثل في دفعة خاصة به.

4. تعتبر معظم أحكام عقد التأجير التمويلي خروجًا غير مألوف عما تضمنه أحكام القواعد العامة بشأن الإيجار؛ نظرًا للطبيعة الخاصة التي يقتضيها هذا العقد.

5. إن المشرع الفلسطيني قد ساهم في حل العديد من المسائل المتعلقة بعقد التأجير التمويلي، حيث حدد طبيعة الأموال التي تصلح لأن تكون محلًا لهذا العقد من حيث مجالاته ونطاقه والمتمثلة في (جميع الأموال المنقولة، وغير المنقولة) وهناك من خصص هذه الأموال للاستعمال المهني، أو أن تكون ذات طبيعة إنتاجية. إلا أن المشرع الفلسطيني قد استثنى من أنواع المنقولات النقود والأوراق المالية والتجارية، وأوجب إخضاع جميع هذه المنقولات إلى إجراءات التسجيل المنصوص عليها وفقًا للتشريعات النافذة. وأشار المشرع الفلسطيني في المادة (2/31) من القرار بقانون رقم (4) لسنة 2014م، بشأن التأجير التمويلي أن العقار محل العقد يخضع للتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة، ولا تسري عليه أحكام الشفعة والأولوية عند نقل ملكيته من المؤجر إلى المستأجر أو من المؤجر إلى مؤجر آخر مع

مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك الأجانب للأموال غير المنقولة وتصرف الأشخاص المعنويين بالأموال غير المنقولة.

6. إن عقد التأجير التمويلي خول المستأجر من إمكانية شراء الأصل من عدمه في نهاية أجل العقد، وبالتالي فإن هذا العقد ينقسم إلى قسمين يتمثل الأول في حال كان للمستأجر حق شراء الأصل في نهاية العقد، ويطلق عليه في هذه الحالة التأجير التمليكي (الإجارة المنتهية بالتمليك). أما القسم الثاني فيتمثل في عدم وجود حق المستأجر في شراء الأصل عند نهاية أجل الإيجار ويطلق على ذلك بالتأجير التمويلي غير التمليكي.

7. توصل الباحث إلى أن الآثار المترتبة على عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي لا تنسب جميعاً إلى عقد الإجارة، بل إلى جملة من العقود والالتزامات التي تنظم المراحل التي تمر بها هذه المعاملة، حيث أن حق المستأجر في المطالبة بتملك العين يكتسب بوجود سبب غير الإجارة. أما في القانون الفلسطيني فإن جميع آثار هذه المعاملة تعود إلى عقد التأجير التمويلي باستثناء تملك المؤجر للعين فإنها تعود إلى عقد التوريد المبرم مع المورد.

8. التزامات المستأجر في الفقه والقانون منسجمة من حيث المحافظة على العين، بينما مختلفة فيما يتعلق بالصيانة والضمان. حيث أن القانون قد ألزم المستأجر في مصاريف الصيانة، بينما نجد أن الفقه قد قسم التزام الصيانة إلى التزامات تشغيلية يتحملها المستأجر، والتزامات غير تشغيلية يتحملها المؤجر. أما فيما يتعلق في الضمان فقد حمل الفقه الإسلامي ضمان العين على المؤجر كونه المالك، فلا يضمن المستأجر إلا في حال التعدي أو التقصير، في حين جعل القانون ضمانها على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

9. إن الشرط الجزائي لا يجوز شرعاً في العقود التي يكون الالتزام الأصلي فيها ديناً (مبلغاً من النقود)، سواء أكان بسبب الإعسار أو المماطلة؛ فإن هذا من الربا الصريح. بينما يمكن النص عليها في حال كان الشرط الجزائي عبارة عن تعويض اتفاقي لجبر الضرر الذي قد يطرأ على أحد الأطراف جراء إخلال الطرف الآخر في التزامه. على أن يزال الضرر بمقداره، لا زيادة

ولا نقصان. وهذا ما أخذ به المشرع الفلسطيني حيث أعطى سلطة تقديرية للقاضي بزيادة أو إنقاص التعويض الاتفاقي بمقدار ما يتلاءم مع جبر الضرر.

ثانيًا: التوصيات

ويمكننا أن نلخص الاقتراحات والتوصيات بما يلي:

1. حبذا لو كان هناك قانون ينظم عقد التأجير التمويلي وفقًا لأحكام وضوابط الشريعة الإسلامية، كل ما كان هذا ممكنًا، حتى يتنسى لدى المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية العمل وفق مظلة قانونية شرعية؛ تجنبًا من الوقوع في أي تخبط أو تغرير في هذا الصدد. حيث يجب على المؤسسات المالية الإسلامية وعلى المتعاملين معها الاستفادة مما تتيحه القوانين من حرية التعاقد واشتراط الشروط (النصوص المكملة)، من أجل الخروج بصيغ شرعية وقانونية لهذه العقود:

- في حال أوجب الشارع حقًا أو التزامًا، ولم يوجب القانون، لكن لا يوجد ما يمنع قانونًا من إضافته إلى العقد، فمن الواجب أن يضاف إلى العقد والنص عليه صراحةً.
- في حال منع الشارع الطرفين من إضافة حق أو التزام إلى العقد على صورة شرط من الشروط، ولم يمنعه القانون، فلا يجوز شرعًا أن ينص عليه في العقد. وبالتالي تصويب الصيغ وفقًا لضوابط الشريعة الإسلامية.

2. حبذا لو توفر هيئة سوق رأس المال في فلسطين هيئة شرعية وفنية مختصة في التحكيم الشرعي للوصول إلى فض الخلاف الذي قد يشوب بين طرفيه في تنفيذ العقد أو تفسيره ليكون المرجع من أهل الاختصاص والخبرة.

3. حبذا لو يتم النظر بشأن التناقض الوارد بشأن المادتين (24) و(17) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م، حيث يقضي الأول أن المستأجر يتحمل تبعه هلاك الأموال المؤجرة ولو كان ذلك لسبب أجنبي لا يد له فيه، أما الثاني فقد ألزم المستأجر بضمان العناية المناسبة

والواجبة للأموال المؤجرة واعفاه من أي مسؤولية تنشأ عن التغييرات التي تطرأ على الأموال المؤجرة نتيجة الاستعمال المعتاد.

4. على المشرع الفلسطيني إدراج مادة تنظم مسألة نفقات إرجاع العين المؤجرة إلى المؤجر كما فعل نظيره الأردني والذي حمل على عاتق المستأجر جميع النفقات والمصاريف اللازمة لتسليم العين المؤجرة للمؤجر وبالحالة المحددة في عقد التأجير أو بالحالة التي تم استلامه فيها مع مراعاة ما يطرأ عليه من تغييرات نتيجة الاستهلاك الطبيعي.

*** **

وختاماً نسأل الله تعالى أن يجعل جهدنا هذا خالصاً لوجهه الكريم، وأن يلهمنا جميعاً ما فيه رفعة هذا الدين وخدمة هذه الأمة، والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل.

الملاحق

الملحق (1) عقد تأجير منتهية بالتمليك

عقد تأجير إجارة منتهية بالتمليك

التاريخ	الرقم	رقم الهئية
---------	-------	------------

الفريق الأول: شركة الإجارة الفلسطينية والمسجلة تحت الرقم (562528679) ، وعنوانها لغايات التبليغ الماصيون/ رام الله، دولة فلسطين والمشار اليه فيما يلي في هذا العقد بـ (الفريق الأول/ المورج/ الواعد بالشراء والتأجير).

4. معلومات الفريق الثاني والمشار اليه بالواعد بالاستئجار

المسدة/ المسدة:	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة في:	*****	بتاريخ:	*****	وعنوانه لغايات التبليغ:	*****	ورقم هاتفه:	*****
-----------------	-------	----------------	-------	--------------	-------	---------	-------	-------------------------	-------	-------------	-------

الفريق الثالث (إن التطبيق):

5.	التكليف الأول	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	*****	بتاريخ:	*****	وعنوانه لغايات التبليغ:	*****	ورقم هاتفه:	*****
التكليف الثاني	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	*****	بتاريخ:	*****	وعنوانه لغايات التبليغ:	*****	ورقم هاتفه:	*****	*****
التكليف الثالث	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	*****	بتاريخ:	*****	وعنوانه لغايات التبليغ:	*****	ورقم هاتفه:	*****	*****
التكليف الرابع	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	*****	بتاريخ:	*****	وعنوانه لغايات التبليغ:	*****	ورقم هاتفه:	*****	*****
لا يوجد//												

و ينشر إليهم فيما يلي مفتردين بـ (الطرف) أو مجتمعين بـ (الطرفان) (البديل الشرعي للتأجير التوليقي) وفقاً للقوانين الفلسطينية المعمول بها، وبما أن المستأجر يرغب باستئجار حيث أن المورج شركة مرخصة للعمل في مجال التأجير والتأجير المنتهي بالتمليك (البديل الشرعي للتأجير التوليقي) وفقاً للقوانين الفلسطينية المعمول بها، وبما أن المستأجر يرغب باستئجار العين محل هذا العقد والموصوفة لاحقاً في الجدول أدناه (البند 5) من هذا العقد ، وذلك وفقاً للشروط والأحكام المذكورة في هذا العقد وملاحقه، ووفقاً لعقد التوريد والشراء الموقع بين المورج والمورد، مغفل الدفعات التأجيرية المتفق عليها المبينة في البند رقم 9 ومبناها المبينة في البند 7 من الجدول أدناه ووفقاً للقوانين والتشريعات السارية في دولة فلسطين على أن يتم استخدامها في الغاية المحددة لها في هذا العقد والمذكورة في البند رقم 8 في الجدول أدناه. وبما أن المورج قد وافق على ذلك فقد تم الاتفاق بين الفريقين على الشروط والأسس والأحكام الآتية:

أولاً: تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية وملاحقها ومرفقاتها بما فيها جدول دفعات السداد والمشار اليه فيما يلي بالملحق رقم (1) جزء لا يتجزأ منها وتقرأ معها كوحدة واحدة.

ثانياً: الشروط الواجب توافرها مسبقاً:

(أ) لغايات عقد التأجير هذا فقد قام الطرفان بالتوقيع على عقد وعد الاستئجار المنتهي بالتمليك المقترن بوعد الشراء والتأجير.

(ب) وبناء على عقد وعد الاستئجار المنتهي بالتمليك المقترن بوعد الشراء والتأجير، فقد قام المورج بالتوقيع على عقد التوريد والشراء مع المورد المذكور اسمه في البند 6.1 و رقم تسجيله في مرقب الشركات حال انة شركة / ورقم هويته حال انة فرد مذكور في البند 6.2 في الجدول أدناه من أجل شراء العين المورجة لغايات تأجيرها للمستأجر.

(ج) وعليه فإنه، وبتاريخ توقيع هذا العقد فإن كل طرف من أطراف هذا العقد يقر بالتزامه التاماً بالشروط والأحكام المنصوص عليها في عقد وعد الاستئجار المنتهي بالتمليك المقترن بوعد الشراء والتأجير وغيرها من الإلزامات والتعهدات التي تم توقيع عليها من قبل الأطراف

ثالثاً: شروط وأحكام عقد التأجير

معلومات العقد		
5	وصف العين المراد استئجارها:	***** تاريخ الإنتاج: *****
	رقم الترخيص:	*****
6.1	المورد للعين:	6.2 ورقم تسجيل مراقب الشركات (شركة) / هوية رقم (فرد): *****
		***** وعنوانه لغايات التبليغ: *****
7	مدة الإجارة:	*****
8	غايات استعمال العين:	*****
9.1	إجمالي الدفعات التأجيرية بالكلمات والأرقام شاملة (ق.ض.م):	9.2 عدد الدفعات الشهرية: *****
10	مبلغ الدفعة المقدمة بالكلمات والأرقام شاملة (ق.ض.م):	*****
11	قيمة الدفعة الشهرية بالكلمات والأرقام شاملة (ق.ض.م):	*****
12.1	تاريخ أول دفعة:	*****
12.2	تاريخ الدفعة الأخيرة:	*****

(تكملة إن التطبيق)

الفريق الثاني (المستأجر)

الفريق الأول (شركة الإجارة)

رابعاً: تعريفات:

يكون للمصطلحات المعاني التالية ما لم يدل السياق على خلاف ذلك:

التأجير	الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية العراء
اتفاقية القبول والإسلام	وتعني إتفاقية القبول والإسلام التي يتم توقيعها بين المستأجر والمؤجر (أو المورد) وفقاً لنموذج إتفاقية القبول والإسلام، والمشار إليها بالملحق رقم (2).
الدفعة المقدمة	تعني المبلغ الذي يتوجب على المستأجر دفعه للمؤجر مقدماً وفقاً للبند (1) من الجدول أعلاه
حالات الإخلال	تعني حالات الإخلال بهذا العقد المنصوص عليها والمبينة في البند (22) من هذا العقد
تاريخ الانتهاء	يعني التاريخ الذي يوافق آخر دفعة إيجار يدفعها المستأجر والمبينة في جدول الدفعات / الملحق (1)
العين المؤجرة	تعني العين المؤجرة محل هذا العقد والتي تشمل أيضاً (جميع قطع الغيار، الإضافات، والإكسسوارات التابعة للعين المؤجرة) الموصوفة وصفاً تاماً في وصف العين المؤجرة المبينة في الجدول المشار إليه أعلاه.
دفعة الإيجار/الدفعات الإيجارية	والمشار لها في العقد بالدفعات التأجيرية أيضاً ، وتعني الدفعة/الدفعات المستحقة على المستأجر وفقاً لهذا العقد، والواجبة الدفع وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وأي من ملاحقه ومرفقاته
دفعة الإيجار الثانية	وتعني جزء من مبلغ التأجير الإجمالي والذي يستحق الدفع من قبل المستأجر عند استحقاق كل دفعة من دفعات الإيجار (الدفعات التأجيرية) وفقاً لجدول الدفعات
الصيانة الرئيسية	جميع عمليات إصلاح الأعطال وأعمال الصيانة الضرورية (ويستثنى منها أعمال الصيانة الإعتيادية) والتي من دونها تكون العين المؤجرة غير صالحة للاستخدام للخدمة المحددة لها.
التغيير السلي	أية تغيير أو واقعة من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلي على وضع المستأجر المالي وقدرته على السداد.
الجوهري	عمليات إصلاح الأعطال والصيانة اللازمة لإستمرار عمل العين المؤجرة للخدمة المحددة لها وبشكل يضمن الحفاظ عليها بحالة جيدة.
أعمال الصيانة الإعتيادية	عمل العين المؤجرة
بدل الإيجار القائم/غير المسدد	الدفعة التأجيرية وفقاً لما هو مبين في البند 5 ، مطروحاً منها المبلغ الإجمالي لدفعات الإيجار الثانية التي تم دفعها فعلياً وفق هذا العقد.
الدفعة النهائية	وتعني السعر أو البديل الذي يدفعه المستأجر عند انتهاء عقد التأجير بعد الوفاء بجميع الإلتزامات التعاقدية وبدلات الإيجار ، والذي يجب على المستأجر دفعه للمؤجر لغايات شراء العين المؤجرة
	ولغايات هذا التعريف فإن من المتفق عليه بين الطرفين أنه بعد قيام المستأجر بسداد جميع الإلتزامات الناشئة عن هذا العقد في مواجهة المؤجر، فإن للمستأجر الخيار:
	ممارسة حقه بالشراء ودفع كامل الدفعة النهائية ونقل ملكية العين المؤجرة لإسمه؛
	أو طلب تمديد عقد التأجير حتى سداد القيمة الدفعة النهائية؛
	وللغاية المبينة أعلاه فإن من المتفق عليه بين الأطراف أنه ولغايات تمديد عقد التأجير أو من أجل ممارسة المستأجر لخياره بشراء العين المؤجرة، فيتوجب عليه تقديم طلب خطي من قبله للمؤجر في موعد أقصاه (30 يوماً من تاريخ انتهاء العقد، يعرب فيه عن رغبته بتمديد عقد التأجير. ويكون خاضعاً لموافقة المؤجر.
عقد التوريد والشراء	هو عقد التوريد والشراء للعين المؤجرة والمبرم بين المورد والمشتري (المؤجر).
المورد	هو المورد الذي تم التعاقد بينه وبين المؤجر لتوريد العين المؤجرة للمؤجر بهدف تأجيرها للمستأجر بناءً على طلب الأخير.
عقد وكالة تقديم الخدمة	يعني عقد الوكالة الموقع بين المؤجر والوكيل والذي بموجبهم تقديم خدمات للمؤجر وفقاً لأحكام هذا العقد أو عقد الوكالة الملحق بيها عبارة جزء لا يتجزأ منه .
عقد توكيل خاص بتقديم خدمة التأمين الكفالة	يعني عقد الوكالة الموقع بين المؤجر والوكيل والذي بموجبه يقوم الوكيل بالتبليغ عن المؤجر بتوفير خدمات التأمين للعين المؤجرة .
	وتعني ضماناً مقدمة من المستأجر، بموجبها يكفل شخص أو أكثر (الكفيل/ الكفلاء) بالتصامن والتكافل مع المستأجر، تنفيذ المستأجر لإلتزاماته الناشئة عن هذا العقد
دفعات تأجيرية إضافية	وتعني كافة المصاريف والنفقات التي تكبدها المؤجر أو أي وكيل مفوض من قبله لغايات شحن ونقل وتسجيل وتخزين وتأمين وصيانة العين المؤجرة للمحافظة عليها بحالة تشغيلية جيدة
تاريخ التسليم	التاريخ الذي يتم فيه تسليم العين المؤجرة للمستأجر وفقاً لإتفاقية القبول والتسليم الملحق رقم (2)
دفع الأقساط بصورة متساوية	يتم دفع بدل الإيجار بأقساط متساوية وفقاً لجدول الدفعات ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.
خسارة جزئية	وتعني حادث أو واقعة ينشأ عنها خسارة أو ضرر للعين المؤجرة، ولكنها لا تؤدي لهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، ولا تحول دون إستخدام العين المؤجرة وفقاً للغايات المحددة في هذا العقد.
تاريخ إستحقاق دفعات الإيجار	هو آخر يوم عمل لكل مدة إيجار كما هو موضح في جدول الدفعات.
التشريعة	وتعني مبادئ الدين الإسلامي والتشريعات الإسلامية
مبلغ الإنهاء	ويتم تفسيره وفقاً للمعنى المحدد له في عقد التعهد بالشراء.
الخسارة الكلية	وتعني الحادث أو الواقعة الذي ينشأ عنه ضرر أو هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إلى حد لا يسمح بإصلاحها أو إعادة إستخدامها وفقاً للغاية المحددة في هذا العقد.
"بوالص التأمين":	تعني وثيقة التأمين / بوالص التأمين التي تتعلق بالعين المؤجرة.

الكفلاء(إن تطبق)

الفريق الثاني (المستأجر)

الفريق الأول (شركة الإجارة)

- 3.1 تسري أحكام هذا العقد من تاريخ التوقيع عليه ما لم يتم إنهائه وفقاً لشروط الإنهاء الواردة فيه ويبقى هذا العقد نافذاً حتى وقاء كل طرف من الأطراف بجميع الالتزامات المترتبة في نمته للطرف الآخر، ولإيهام الغاية فإن من المتفق عليه بين أطراف هذا العقد بأن إنهاء/ فسخ هذا العقد لا يلغي ولا يمس بأي حال من الأحوال الشروط الواردة فيه والمتعلقة بالتعويض، وبالاتزامات القائمة في نمته أحد طرفي هذا العقد للطرف الآخر، والتي يظل كل طرف ملتزماً بها رغب إنهاء/ فسخ هذا العقد.
- 3.2 بموجب هذا العقد فإن المورج يسلم للمستأجر للائتمان بها طوال مدة هذه الإجازة ما لم يتم إنهاء عقد التأجير هذا وفقاً لشروط هذا العقد. ففي هذه الحالة يكون المستأجر ملزماً بإعادة العين المورجة للمورج.
4. أن يدل إيجار العين المورجة هي مبلغ مسو للقرن بين سعر الشراء متقوص منه الدفعة المتقدمة
- 5 وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين الأطراف فإن الشفلات التأجيرية تتكلف مما يلي:
 - 5.1 الدفعة المتقدمة، والمتنصوص عليها ببلند 10 في مقدمة هذا العقد، شاملةً لخبرة القيمة المضافة، والتي يتوجب على المستأجر دفعها للمورج وفقاً لعقد الوعد بالاستئجار المقرن بوعد الشراء التأجير.
 - 5.2 دفعت الإيجار الثانية المتكورة في البلد 11 من الجدول أعلاه وتكون شاملةً لخصرية القيمة المضافة.
 - 5.3 الدفعة الإضافية.
 - 5.4 الدفعة النهائية هي: 1 دولار أمريكي (دولار واحد فقط) – والتي يكون المستأجر ملزماً بدفعها لممارسة حقه في الشراء.
 - 5.5 من المتفق عليه بين الفريقين أن عملة هذا العقد هي الدولار الأمريكي.
 - 6 يلتزم المستأجر بتسديد دفعت الإيجار المتفق عليها في هذا العقد وملاحقه من خلال إصدار شيكات محجرة وموقعة منه و مؤرخة (موجلة الدفع) – أو أي آلية دفع يتفق عليها لاحقاً. لصالح شركة الإجازة الفلسطينية وفقاً لجدول الدفعات في الملحق (1) وبحيث يكون تاريخ استحقاق الشيكات المشار لها موافقاً لتاريخ استحقاق الدفعات التأجيرية، على أن تسري هذه الآلية على أي دفعات يكون أو يصحب المستأجر ملزماً بدفعها نتيجة قيام المورج بدفعها نيابة عنه للقر أو استحققت على المستأجر للمورج لأي سبب من الأسباب أو نتيجة تنفيذ أحكام هذا العقد.
 - 7 تسليم العين المورجة للمستأجر
 - 7.1 من المتفق عليه بين الفريقين أن المورد سوف يقوم بتسليم العين المورجة للمستأجر من خلال ممثلي المورج وأو المورد في المكان المحدد في **عقد وعد بالاستئجار المنتهي بالتسليم المقرن بوعد الشراء والتأجير أو حسب الاتفاق** والقائمة المبينة بتبعيد المستأجر بقبليهم بكافة الإجراءات اللازمة لتمكين العين المورجة وقبولها في الوقت المتفق عليه بين المورج والمستأجر، أو في الوقت الذي يحدده المورج بإرائته المفترضة، وكل ذلك دون تأخير وبما لا يضر بالمورج، وبخلاف ذلك يكون المستأجر ملزماً بتعويض المورج عن الأضرار والخسائر التي تكبدها نتيجة لإخلال المستأجر بهذا الالتزام.
 - 7.2 من المتفق عليه بين المورج والمستأجر أنه إذا كان استخدام المورجة يتطلب تركيبتها أو أي جزء منها فلا يتحمل المورج المسؤولية القانونية وأو المالية عن أي خطأ أو ضرر يحدث للعين المورجة نتيجة لذلك وأن من المفهوم للمستأجر أن تركيب العين المورجة يتم على حساب وعق وسببوية المستأجر منفرداً.
 - 7.3 يلتزم المستأجر بإجراء فحص للعين المورجة عند استلامها ومعينتها والتحقق من عدم وجود أي عيوب ظاهرة فيها وأنها مطابقة للشروط والمواصفات المتفق عليها والبيئية في الجدول المشار إليه في هذا العقد وبخلاف ذلك فلا يكون المورج مسؤولاً في مواجهة المستأجر عن أي إدعاءات تتعلق بعدم مطابقة العين المورجة للمواصفات أو بوجود أي نواقص أو عيوب فيها.
 - 7.4 من المفهوم للطرفين أن تسليم العين المورجة للمستأجر يتم بموجب اتفاقية القبول والتسليم والتي يتم توقيعها بين المورج والمستأجر (أو المورد) أو وكلائهم أو المفوضين عنهم بصورة رسمية وفقاً لإحكامها وشروطها.
 - 7.5 من المفهوم للمستأجر أن توقيع هذا العقد لا ينقل ملكية العين المورجة له، حيث تظل ملكية المورج ولا تنتقل الملكية للمستأجر إلا وفقاً للشروط والإجراءات الواردة في هذا العقد. وبعد الوفاء بكافة التزاماته تجاه المورج.
 - 7.6 من المفهوم للمستأجر أن يده على العين المورجة موضوع هذا العقد يد أماته وأنه يتحمل المسؤولية القانونية عن المحافظة على سلامة العين المورجة وتبعية أي مخاطر تتعلق بتهلاكها أو تلفها في حال كان ذلك ناشئاً عن تعذر أو نقص من المستأجر أو سوء استخدامها أو أي مخاطر أخرى من لحظة تسلمه الفعلي أو الحكي للعين المورجة كما أنه يتحمل المسؤولية القانونية والمالية في مواجهة الغير منفرداً عن أية أضرار مادية أو جسدية أو أي ضرر يلحق بمتلكات الغير نتيجة تعذر المستأجر أو نقصه. ذلك فور تسلمه العين المورجة وسواء كان هذا الضرر قد نشأ أثناء تركيبتها أو تفريقها أو صيانتها أو استعمالها ولا يكون المورج ملزماً في مواجهة الغير بأي التزام أو مسؤولية في هذه الأحوال.
 - 7.7 عند تسليم العين المورجة يجب على المورد، وفق إرادة المورج المفترضة، أن يزود المستأجر بالوثائق والمستندات والعناصر التي تخص العين المورجة وبخلاف ذلك يحق للمستأجر منع بيع المورد مهلة زمنية لتزويده بها أن يرفض قبول العين المورجة بعد الحصول على موافقة المورج الخطية على ذلك.
 - 8 ملكية العين المورجة تكون العين المورجة ملكية للمورج طوال مدة التأجير محل هذا العقد في حين يكون للمستأجر الحق بحيازة واستخدام العين المورجة خلال هذه المدة. وأن أداء المستأجر للدفعت التأجيرية لا يجعله مالكا للعين المورجة وفي جميع الأحوال يتوجب على المستأجر إعلان دائيته والغير بأن المورج هو مالك العين المورجة.
 9. يتم نقل ملكية العين المورجة إلى المستأجر بعد سداد الدفعة النهائية، شريطة التزامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتنصوص عليها في هذا العقد و/أو أي من ملاحقه ومرفقاته.
 10. **نقل الملكية والحقوق التابعة للعين المورجة لطرف ثالث:**
 - 1- من المتفق عليه بين الطرفين على أنه يحق للمستأجر عند انتهاء هذا العقد وشريطة أن يكون قد أوفى للمورج جميع حقوقه الناشئة عن هذا العقد أن يقوم بإعادة حقوقه في العين المورجة لطرف ثالث بموجب طلب خطي من المستأجر، وبعد أن يقوم بدفع قيمة الدفعة النهائية وفقاً لهذا العقد، بالإضافة إلى ما ذكر فإنه من المتفق عليه أن من الممكن نقل الملكية للمستأجر أو لطرف ثالث خلال مدة التأجير من خلال دفع مبلغ لإنهاء للمورج على أن يتم تنظيم دفع بيع منظم حسب الأصول وتسجيل المورجة باسم المشتري، ويكون المشتري ملزماً بدفع كافة المصاريف والتفقات المتعلقة بنقل الملكية إلى وحيث.
 - 2- كما أنه من المتفق عليه بين الطرفين أنه وخلال مدة التأجير يحق للمستأجر إحالة كافة حقوقه والزاماته الناشئة عن هذا العقد وغيرها من الوثائق الأخرى المتعلقة بهذا العقد لطرف ثالث، وذلك شريطة الحصول على موافقة المورج الخطية على ذلك، وللغاية المذكورة فإن من المتفق عليه أن يتم توقيع عقد تأجير بين المستأجر الجديد والمورج يتم بموجب نقل جميع الحقوق والالتزامات المترتبة على المستأجر والناشئة عن هذا العقد، على أن يقوم المورج بإصدار جدول دفعات جديد بين آلية سداد الدفعت التأجيرية وكافة الالتزامات المترتبة على المستأجر الجديد وفترتيهات الدفع الجديد.
 - 11 **إعفاء المورج من المسؤولية والتعويض**

ما لم يكن ذلك ناشئاً عن فعل المورج أو إهماله فإن من المتفق عليه بأن المورج لن يتحمل أي مسؤولية في مواجهة المستأجر أو أي طرف ثالث والتي قد تنشأ عن أي من الحالات المذكورة إنهاء/أية أضرار، مهما كان نوعها ودرجتها، والتي قد تنشأ عن استخدام العين المورجة، بما في ذلك الإصابات الجسدية أو وفاة أي شخص بسبب أو أثناء استخدام العين المورجة، وأو أية أضرار، مهما كان نوعها ودرجتها، قد تلحق بالبيئة، والناشئة عن استخدام المستأجر أو طرف ثالث للعين المورجة
 - 12 **حقوق المورج:**
 - 12.1 بالإضافة إلى الحقوق الأخرى المتنصوص عليها في هذا العقد والتشريعات النافذة، للمورج الحقوق التالية:
 - 12.1.1 أن يراقب استخدام المستأجر للعين المورجة وأن يتأكد أن العين المورجة في وضع آمن وبمالة جيدة
 - 12.1.2 أن يطلب من المستأجر المعلومات المالية المتنصوص عليها في البلد 15.2
 - 12.1.3 أن يضع مواد دعائية إعلانية على العين المورجة وفق التشريعات السارية، على أن يتحمل المورج كل المصاريف المتعلقة بهذه الدعيات/الإعلانات
 13. إذا لم يتم للمستأجر بدفع المصاريف الواجبة والتكاليف والتفقات والضرائب بما فيه ضريبة الاملاك وأي التزام مخصص عليه في القانون، فإن من المفهوم والمفهوم للمستأجر أنه سيكون للمورج، وفق إرادته المفترضة، الحق بدفع هذه الدفعات والرجوع بقيمتها على المستأجر. ولإيهام الغاية فإن للمورج، في هذه الحالة الحق باعتبار إيصالات الدفع بنية قاطعة غير قابلة للنقض لإثبات قيمة المبلغ التي قام المورج بدفعها عن المستأجر، حتى وإن كانت تلك الوثائق/الإيصالات قد حُررت باسم المستأجر.
 - 14 **حقوق المستأجر**
 - 14.1 يضمن المورج بأن تكون حيازة المستأجر للعين المورجة غير معرضة لأية معارضة أو منازعة أو منمعة من الغير.
 - 14.2 أن يقوم بالرجوع على المورد مباشرة بخصوص أي إدعاءات ناشئة عن إخلال المورد بمواصفات العين المورجة وفقاً لعقد التوريد وملاحقه، كما يحق للمستأجر الرجوع على المورد بأي حقوق ناشئة عن وثيقة ضمان العين المورجة (الكفالة) مع مراعاة المدة المحددة في وثيقة الضمان/ الكفالة (مدة الكفالة)، ومع مراعاة القوانين السارية في فلسطين بهذا الشأن.
 - 14.3 بمراعاة عقد التوريد والشراء، وأحكام هذا العقد وأحكام القانون فإن المستأجر يلتزم بالوفاء بكافة الالتزامات المترتبة على المورج في مواجهة المورد والالتزامات المترتبة بئمة المستأجر نتيجة تنفيذ لهذا العقد سواء في مواجهة الفريق الأول أو المورد.
 - 14.4 من المتفق عليه بين الفريقين أنه لا يحق للمستأجر مطالبة المورد بتوفير شروط وثيقة الضمان (الكفالة) للعين المورجة في حال أخل المستأجر بالشروط والمتطلبات الواردة في وثيقة الضمان (الكفالة).
 - 14.5 وبخلاف ذلك، وفي حال إخلال المستأجر بالشروط المبينة أعلاه فإن نفقت إصلاح العين المورجة ستكون على نفقة المستأجر الخاصة دون الإخلال بحقوق المورج بالرجوع على المستأجر بالتعويض عن الضرر في هذه الحالة.
 - 14.5 في جميع الأحوال، لا يحق للمستأجر أن يطالب المورد بالتعويض عن أي عيوب في العين المورجة إلا إذا أثبت المستأجر وجود هذه العيوب قبل انتهاء مدة الكفالة أو قبل استلام العين المورجة وفقاً لشروط هذا العقد.
 - 14.6 في حال إخلال المورد بتنفيذ التزاماته في مواجهة المستأجر، يقوم المورج بتزويد المستأجر بكافة المستندات والمعلومات، واتخاذ أي إجراءات أخرى لتسكين المستأجر من الرجوع على المورد.
 - 14.7 من المفهوم للمستأجر أن المورج والمورد لن يكونا مسؤولين في مواجهة المستأجر عن إدعاءات أو مطالبات من قبل المستأجر ناشئة عن مواصفات العين المورجة إذا كان المستأجر قد قام بتزويد المورج أو المورد بمواصفات العين المورجة المطلوبة من قبله.
 - 14.8 **السداد المبكر بعد تاريخ التسليم**

من المتفق عليه بين الفريقين أنه يمكن للمستأجر، وفي أي وقت من الأوقات، ورشيطاً بإشعار المورج خطياً بإشعار غير قابل للرجوع من طرفه قبل ثلاثين (30) يوم عمل على الأقل، أن يقوم ببيع جزء أو كامل بدل الإيجار القديم / غير المسدد، ومن خلال سداد دفعة إيجار إضافية محددة ومن المفهوم للمستأجر أن الدفعة المبكرة وفقاً لمعناها وشروطها البيئية في هذا البلد (يجب أن تدفع من قبل المستأجر في نفس تاريخ استحقاق دفعة الإيجار كما أنه يمكن للمستأجر أن يقوم بسداد دفعة إيجار إضافية ثلثية عند حلول موعد استحقاق دفعات الإيجار، وذلك كسداد جزئي مبكر، على أن يتم إصدار جدول سداد مبكر معمل في هذه الحالة.
 - 15 **الالتزامات المستأجر**
 - 15.1 على المستأجر عند تنفيذ هذا العقد و/أو خلال فترة نفاذه و/أو عند إنهائه و/أو في حال إنتهاؤه لأي سبب و/أو عند قبول و/أو عند استخدام العين المورجة و/أو في حال قيامه بممارسة حقوق و/أو تنفيذ التزامات المشتري الواردة في عقد التوريد والشراء مراعاة ما يلي:
 - 15.1.1 الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة وللأمانة لاستخدام العين المورجة بشكل قانوني، وأن يقوم بتجديد ترخيص العين المورجة في المواعيد المحددة لذلك وتوفير كافة المتطلبات اللازمة لذلك من طرفه.
 - 15.1.2 أن يتحمل مسؤولية جميع المصاريف والخسائر في قيمة العين المورجة المستعقة البلع نتيجة للتشغيل والاستعمال المعتاد للعين المورجة.

الفريق الأول (شركة الإجازة) الفريق الثاني (المستأجر) الكفلاء(إن انطبق)

- 15.1.3. على المستأجر خلال مدة التأجير أن يعلم المورج بآلية تغيير على موقع العين المورجة، باستثناء تلك التغيير الذي يحدث في سياق عمل العين المورجة المعتاد، وفي جميع الأحوال فإن المستأجر يكون ملزماً بإعلام المورج فوراً بموقع العين المورجة الجديد.
- 15.2. على المستأجر أن يزود المورج بالمعلومات التالية
- 15.2.1. تقرير سنوي متفق ومتضمن للميزانية العمومية في موعد أقصاه 120 يوم من تاريخ انتهاء السنة المالية (إن لُحق)؛
- 15.3. من الواجب على المستأجر أن يقوم باستخدام العين المورجة وباتخاذ العناية اللازمة لمحافظة عينها، ولهذه الغاية فإن المستأجر ملزم بمراعاة متطلبات وتوصيات الجهة المصنعة للعين المورجة، وأن يقوم بكافة الإحراجات اللازمة لضمان بقاء العين المورجة بحالة تشغيلية جيدة (ويستثنى من ذلك التلف بسبب الاستخدام الطبيعي) كما يكون ملزماً بحماية العين المورجة من ادعاءات الغير ، وأن يقوم بأخذ جميع الإجراءات اللازمة لضمان عدم مساهمة العين المورجة ، أو عدم اعتبارها جزءاً من تقليصه، وبشكل عام الحفاظ على العين المورجة بحالة جيدة
16. **التزامات الكفيل (إن تطبق):**
- 16.1. يكفل الفريق الثالث، الكفيل وبدون مقابل بموجب هذا العقد المستأجر كدالة مطلقة وبحيث يعتبر الكفيل المذكور مسؤولاً بالكامل في مواجهة المورج بصورة منفردة وبالتزامن مع الكفيل مع المستأجر عن تلبية كافة الالتزامات الواردة في هذا العقد، وذلك وفقاً لأحكام وشروط هذا العقد وفقاً لأحكام القانون، بما فيها التزام المستأجر بدفع الفواتج التأجيرية وغيرها من المصطلحات المبلغ التعويضات التي قد تستحق بنمته تجاه المورج وأ/أو في حال قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته المتفق عليها في عقد التأجير بشكل ناقص / معيب وأ/أو وقوع أي من حالات الإخلال الشتر التي تشكل إخلالاً من قبل المستأجر بأحكام هذا العقد
- 16.2. من المفهوم للمستأجر والكفيل بأنه لن يكون على المورج أي التزام بدفع أي أجر أو التزام للكفيل كمقابل لكافة بآي حال من الأحوال، وفي أي وقت من الأوقات
- 16.3. بالإضافة إلى ما تقدم أعلاه يقر الكفيل بما يلي:
- 16.4. بأنه قد أعلم على كافة الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد وكافة الملاحق التابعة له بما فيها بند الإصاح عن المعلومات ولهذا فانه يوافق على ما جاء فيه ويقر بأنه خاضع للأحكام الواردة فيه ويقر بحق الشركة باتخاذ أي إجراء بحقه وفقاً لما جاء فيه كما أعلم على كافة التفاصيل المتعلقة بمبنوية المستأجر تجاه المورج وأنه على علم وتدراية كافية بمدى الالتزامات والمسؤوليات المترتبة عليه بموجب هذا العقد ولهذه الغاية يسقط أي حق في الاعتراض أو إبداء أي نفوع شكلية أو موضوعية حول ما جاء في هذا العقد أو أية مستندات وملاحق أخرى ذات علاقة
- 16.5. يقر الكفيل بعدم وجود أية ظروف من شأنها أن تؤدي إلى بطلان هذا العقد وفقاً للتشريعات والقوانين السارية في فلسطين أو من شأنه الانتقاص من حقوق المورج
- 16.6. من المفهوم للكفيل بأنه وفي حال قام المستأجر بحالة التزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد وعملاته ومقرعته إلى الغير لمطوف لأث بناء على موافقة المورج، فإن الكفيل في هذه الحالة يبقى مسؤولاً بالتكفل والتضامن مع الشخص الجهة التي تم التحويل لها عن كافة الشروط والالتزامات والضمانات والمواعيد المترتبة على الشخص المحل له الطرف الثالث
- 16.7. بالإضافة إلى ما تقدم أعلاه، إن الكفيل يعتبر مسؤولاً عن تعويض المورج عن أية مصاريف تكبدها أو قد يتكبدها في سبيل استعادة حقوقه التي تم الإخلال بها أو عدم مراعاتها من قبل المستأجر والحصول على تعويضات عن الأضرار والخسائر الواقعة على المورج والناشئة بسبب عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته أو تنفيذها بشكل ناقص معيب
- 16.8. بموجب هذا العقد وكضمان للمورج في حالة عدم التنفيذ (أو أي حال تفسير المستأجر في تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد التأجير وملاحقه ومقرعته، فقد قام الكفيل بالتوقيع حسب الأصول على كمبيلة عب الطلب بالقيمة التي يحددها المورج بإرادته المتفردة غير قابلة للرجوع أو المعن والتي يحتفظ بها المورج، والتي تعتبر نافذة وواجبة الأداء، ومن الحاحة إلى اللجوء إلى الوسائل القانونية
- 16.9. أن يقوم الكفيل بتزويد المورج بالمعلومات والوثائق اللازمة التي يعطيها المورج والضرورية من أجل إجراء أية إطلاعات لمنفعة مركزه ووضعته المالي
- 16.10. من المتفق عليه أن الحجر على أموال المستأجر المتوفرة وأ/أو غير المتوفرة وأ/أو المباشرة بأجراءات الإفلاس ضد المستأجر أو الإنهاء المبكر لعقد التأجير لأي سبب من الأسباب، لا يعني الكفيل من واجباته والتزاماته تجاه المورج بموجب هذا العقد.
17. **صيانة العين المورجة**
- 17.1. يكون المستأجر مسؤولاً، على نفقته الخاصة وحسابه، عن إجراء الصيانة الإعتيادية للعين المورجة في المواعيد المحددة
- 17.2. أما بخصوص الصيانة الرئيسية فيجب إجراؤها من قبل المورج (أو من يوكله وفي هذه الحالة تعد من مسؤولية الفريق الأول) ومن خلال المورد أو أي جهة أخرى يحددها المورج وفق الشروط والأحكام التي يحددها المورج
- 17.3. لتلبية الصيانة أعلاه فإنه يحق للمورج أن يفوض المستأجر أو أي شخص آخر يراه مناسباً للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية للعين المورجة المتعلقة على عتق المورج بحيث يكون المستأجر أو الغير وكلاً وابتداءً عن المورج القيام بذلك وفقاً للشروط والأحكام المبينة في عقد وكالة تقديم الخدمة الملحق بهذا العقد باعتباره جزءاً لا يتجزأ منه
- 17.4. على المستأجر أن يضمن المحافظة على العين المورجة وصيانتها وأن يقوم بأعمال الصيانة الإعتيادية مع مراعاة إجراء هذه الصيانة من قبل الجهات المعتمدة من المورج ومن الشركة المصنعة والجهات المرخصة واستخدم قطع غير أصيلة تحت مظلة المسؤولية القانونية والمالية وعلى نفقة المستأجر الخاصة
- 17.5. على المستأجر أن يحافظ على سجلات دقيقة وكاملة وحيثية لجميع أعمال الصيانة الإعتيادية المتعلقة بالعين المورجة وعليه تزويد المورج بنسخ عنها عند الطلب فوراً
- 17.6. يتعهد المستأجر بأن يقوم بتعويض المورج ضد أية خسائر فعليه (ويستثنى منه الربح الفائت وكلفة التحويل) والناجمة عن إخلاله بتنفيذ التزاماته المتعلقة بالصيانة المطلوبة للعين المورجة
18. **التعويضات على العين المورجة**
- لا يجوز للمستأجر أن يقوم بأية تعويضات أو إضافات أو تحسينات أو تغييرات أو تبييلات والمشار إليها فيما بعد بـ (التعويضات) على العين المورجة أو أن يقوم بتغيير شروط استخدامها أو أن يستخدمها بصورة لا تتفق مع غايات استخدام الأعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المورج وبالشروط التي يحددها المورج خطياً
19. **خسارة العين المورجة**
- 19.1. من المتفق عليه بين الفريقين أنه في حال هلاك العين المورجة كلياً خلال مدة التأجير، فإن المستأجر يكون ملزماً بإخطار المورج بذلك فوراً من تاريخ حصول الهلاك وفي هذه الحالة تكون كافة التعويضات عن جميع الأضرار حقاً للمورج وفقاً للبند 19.5 من هذا العقد، (بما في ذلك كافة التعويضات الناشئة عن بوالص التأمين)
- 19.2. على المستأجر: عند هلاك العين المورجة جزئياً، أن يقوم بإخطار المورج بذلك فوراً مبيناً الأضرار التي ألتمت بأعين المورجة وذلك من خلال تقرير يرفق مصادر عن جهة فنية معتمدة من قبل المورج، وعلى أن يشمل التقرير تغيير الحجم والخسارة أو الضرر الذي أصاب العين المورجة، وتكاليف إعادة العين المورجة إلى حالتها الأصلية، وفي حال لم يتم تعضية كافة الأضرار من قبل شركة التأمين لأي سبب من الأسباب، و/أو إذا كان الهلاك الجزئي قد وقع بسبب خطأ المستأجر أو تابعيه أو بسبب إهماله أو سوء تصرفه، أو لتقصير بآي من التزاماته المتعلقة بصيانة وتأمين العين المورجة وفق هذا العقد وملاحقه وكافة الوثائق التابعة له، أو في حال إخلاله بشروط بوالص التأمين فيكون المستأجر ملزماً بدفع تكاليف الإصلاح وكافة الأضرار بما فيه النقص في قيمة العين المورجة وذلك للمورج
- 19.3. إذا لم يكن الهلاك الجزئي بسبب فعل / تقصير المستأجر، فيجب على المورج أن يسمح للمستأجر أو الوكيل باللجوء لشركة التأمين المومنة لإصلاح العين المورجة
- 19.4. في حال لم يكن المستأجر سبباً في هلاك العين المورجة جزئياً، فإن المستأجر لا يكون ملزماً بدفع تعويض الإيجار وغيرها من الشدقات في مواعيد الاستحقاق بموجب هذا العقد خلال مدة التوقف عن الانتفاع بقطعة على أنه وباتفاق من ذلك فإن لفريقي هذا العقد الاتفاق على تعيين الأجرة في هذه الحالة لما فيه مصلحة أطراف هذا العقد
- 19.5. **في حال هلاك العين المورجة كلياً فإن من المتفق عليه بين الفريقين على ما يأتي:**
- 19.5.1. ينتهي التأجير بموجب هذا العقد و/
- 19.5.2. تكون أي تعويضات تستحق أو تنفع من قبل شركات التأمين بموجب بوالص التأمين نتيجة الخسارة الكلية من حق المورج
- 19.5.3. إذا كان الهلاك الكلي يعزى إلى خطأ المستأجر أو إهماله أو سوء تصرفه، فإن المستأجر يكون ملزماً في هذه الحالة بتعويض المورج عن أية نفقات فعليه (أو أو خسارة (علا الربح الفائت والتزيبات المالية) التموليلية (أو أو نفقات قد يتكبدها المورج ولم يتم تغطيتها بتعويضات التأمين بما فيه قيمة العين المورجة.
20. **الإحالة والتأجير من الباطن والقيود والضمانات والرهون والبيع**
- 20.1. من المتفق عليه أنه يحق للمستأجر وبناء على موافقة المورج الخطية، إحالة حقوقه ونقل التزاماته الناشئة عن هذا العقد لمعرف ثالث.
- 20.2. وفي جميع الأحوال فإن من المفهوم والمزمع للمستأجر أنه لا يحق له أن يقوم بتأجير العين المورجة للغير من الباطن أو السماح لأي جهة غير المستأجر باستخدام أو الانتفاع بالعين المورجة سواء بصورة منفردة أو بالاشتراك مع غيره، أو أن يقوم برهن العين المورجة بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المورج
- 20.3. لا يحق للمورج أو المستأجر تقديم العين المورجة كضمان من أجل الحصول على قروض أو رهن أو بيع العين المورجة بدون موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
- 20.4. مع مراعاة ما ذكر أعلاه فإنه وفي حال قيام المورج ببيع أو بتقنين العين المورجة كضمان لأي فرض أو رهن، فإن ذلك يجب أن لا يمس بأي حق للمستأجر ناشئ عن هذا العقد، وبخلاف ما جاء في هذا العقد وفي القوانين النافذة فلا يجوز فرض أي التزامات جديدة على المستأجر. على أنه إذا أصبح المورج مجبراً على بيع العين المورجة قانوناً، فإن المالك الجديد يحل محل المورج في جميع حقوقه و التزاماته الناشئة عن هذا العقد
- 20.5. يجوز للمورج إحالة حقوقه ونقل التزاماته الناشئة عن هذا العقد للغير، وذلك دون موافقة المستأجر، ولا تخضع هذه الإحالة أو النقل نقذاً في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بذلك، وفي جميع الأحوال فإن هذا النقل أو الإحالة لا ينتقص من حقوق المستأجر الواردة في هذا العقد ولن يفرض عليه أي التزامات جديدة بأي حال من الأحوال.
21. **التأمين**
- 21.1. من المتفق عليه بين الفريقين أن المورج (أو حسب الاتفاق) سوف يقوم بالتأمين على العين المورجة تأميناً شاملاً ضد الخسارة والهلاك وذلك لدى شركة التكافل الإسلامية أو الشركة التي يحددها المورج بإرادته المنفردة ووفقاً للشروط التي يراها المورج مناسبة، وبحيث يكون المورج هو المستفيد الوحيد أو الوكيل له في بوليصة التأمين المشار إليها، وعلى أن يقوم المورج بتزويد المستأجر بصورة عن بوليصة التأمين في حين تحفظ بوليصة التأمين الأصلية لدى المورج
- 21.2. لتلبية الصيانة أعلاه فإنه يحق للمورج أن يفوض المستأجر أو أي شخص آخر يراه مناسباً للقيام بالتأمين على العين المورجة المتعلقة على عتق المورج بحيث يكون المستأجر أو الغير وكلاً وابتداءً عن المورج القيام بذلك وفقاً للشروط والأحكام المبينة في عقد توكيل خاص بتقديم خدمة التأمين الملحق بهذا العقد باعتباره جزءاً لا يتجزأ منه 21.3 تكون نفقات التأمين عن مدة التأجير على نفقة المستأجر
- 21.4. على المستأجر الالتزام بشروط وبوليصة التأمين، وعدم السماح للغير باستخدام العين المورجة وفي جميع الأحوال، فإن المستأجر يكون مسؤولاً عن تعويض المورج عن أي خسارة أو ضرر يحدث للعين المورجة (إذا لم يتم شركة التأمين بتعويض المورج
- 21.5. يجب على المستأجر وفي أي وقت من الأوقات الامتناع عن التصرف بشكل يمكن أن يتسبب بإلغاء بوليصة التأمين أو يؤدي إلى الإحباط بحقوق المورج أو زيادة تكلفة بوليصة التأمين
- 21.6. يتعهد المستأجر بإخطار المورج فوراً عن وقوع أي حادث أو ظرف من شأنه أن يؤدي إلى نشوء مطالبة / إدعاء ناشئ عن بوليصة التأمين، أو أي واقعة من شأنها أن تؤثر على حقوق المورج بالمطالبة بالتعويض عن أي ضرر بموجب بوليصة تأمين العين المورجة
- 21.7. من المتفق عليه بين فريقنا هذا العقد بأن على المستأجر في حال حدوث أية أعطال / أضرار للعين المورجة نتيجة أي حادث ومع مراعاة اتخاذ الإجراءات اللازمة حسب بوليصة التأمين في مواعيدها فإنه يكون ملزماً بإشعار المورج فوراً و خطياً بحدوث ذلك العمل / الضرر / الحادث، مع بيان طبيعة العطل / الضرر وذلك بموجب تقرير في شأله خلال يومين كحد أقصى من تاريخ وقوع الحادث، مع بيان حجم الخسائر والأضرار التي حصلت وتكلفة إصلاح العين المورجة المتضررة
- 21.8. من المفهوم للمستأجر بأن المورج هو صاحب الحق الأساسي بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية المتعلقة بالعين المومنة وأنه لا يحق للمستأجر مطالبة شركة التأمين و/أو الرجوع عليها بالتعويض عن الأضرار المذكورة إلا بموافقة المورج الخطية وبأنه لا يحق له بأي حال من الأحوال التوصل إلى أية تسوية أو مصالحة مع شركة التأمين بخصوص أي مطالبة أو ادعاء فيها يتعلق بالتعويض عن الأضرار المادية للعين المورجة دون

الكلاء(إن تطبق)

الفريق الثاني (المستأجر)

الفريق الأول (شركة الإجارة)

الحصول على موافقة المورج الخطية المسقة وتحت طائلة المسؤولية القانونية والمالية، وفي جميع الأحوال يجب أن يتم دفع مبلغ التعويض المورج مباشرة باعتبار مبلغ التعويض حق للمورج. ولهذا الغرض فإن المستأجر يتعهد ويقر بصورة نهائية وقصبة وغير قابلة للنقض أو الرجوع، أنه وفي حال تم دفع أي مبلغ من قبل المومن/ شركة التأمين أو أي جهة أخرى إلى المستأجر ناشئة عن المطالبة بالتعويض عن الأضرار، فإن المستأجر يتعهد بإعادة هذه المبالغ للمورج باعتبارها حقاً له.

21.9 يلتزم المستأجر ويتعهد بتعويض المورج عن كافة المسؤوليات والتفتت والمصاريف التي قد يتكبدها والتي قد تنشأ عن أية أخطاء أو أخطاء أو مطالبات / دعوى / إجراءات / أضرار / خسائر / مصاريف / تلفتت (والشار إليها هـ ب "الخسائر") والناشئة عن أي دعوى تقام من المورج أو ضده والناشئة عن هذا العقد أو أي من وثائق / مستندات أخرى تابعة له ووثائق الإجراء (بما في ذلك أي خسائر أو دعوى تقام من المورج أو ضده بسبب الهلاك الكلي للعين المورجة) والناشئة عن فعل المستأجر أو تقصيره، أو إخلاله بالتزاماته الناشئة عن هذا العقد والتي من ضمنها، وليس على سبيل المصور، إخلال المستأجر بإجراء أعمال الصيانة الرئيسية في حال كان المستأجر وكيلًا للمورج بإجراء أعمال الصيانة الرئيسية، أو أو قيام المستأجر بأي فعل يتصرف من شأنه أن يؤدي إلى إلغاء بوليصة أو بوالص التأمين أو إلى زيادة تكلفة أو بوالص التأمين، أو أي تصرف مشابه.

22. انتهاء العقد

22.1 من المتفق عليه بين الطرفين أن هذا العقد ينتهي في حال حدوث إحدى الحالات التالية

22.1.1 عند هلاك العين المورجة هلاكاً كلياً، كما هو موضح في البند 19.5

22.1.2 في الحالات التالية:

أ. طلب المستأجر الإنهاء، وفقاً للبند 14.8

ب. **عزل المستأجر عن الشراء:** من المفهوم للمستأجر بأنه وفي حال رغب بالعودة عن ممارسة خيار الشراء لأي سبب من الأسباب وفي أي وقت كان فإنه يكون ملزماً بإعادة العين المورجة إلى المورج فوراً ويكون ملزماً برفع اسمه من منادات تسجيل العين، ويتوقف المورج لتقيام بذلك بنون الرجوع إليه، وفي هذه الحالة فإن المستأجر يتحمل كامل الالتزامات الناشئة عن هذا العقد، حتى انتهاء مدة العقد المتفق عليها فيه، كما تعتبر كافة الدفعات التجارية السابقة حقاً للمورج، وسيطد المستأجر حقه بالإعراض على ذلك.

22.1.4 في حال إنهاء العقد بسبب الإخلال أو التضرر وفقاً لما هو مبين في هذا العقد.

22.2 لتغية المبينة فإن من المفهوم للمستأجر أنه عند حدوث حالة إخلال بأحكام وشروط هذا العقد من طرفه أو في حالات التضرر، فإن من حق المورج إنهاء هذا العقد فوراً، وبشرط في حالات الإخلال أن يكون المورج قد أحضر المستأجر بصورة إصلاح هذا الإخلال خلال مدة عشرة أيام على الأقل وأتمته المستأجر رغبته عن إصلاح الإخلال أو الرجوع عن المخالفة، وفي هذه الحالة يكون من حق المورج إنهاء هذا العقد فوراً وتصبح باقي الأجرة مستحقة الأداء فوراً وذلك بنون الحاجة الجوء للقضاء، ويتوجب على المستأجر أن يقوم فوراً بإعادة العين المورجة إلى المورج، بالإضافة إلى أي عين أخرى مبيعة للمستأجر بموجب عقود تأجير أخرى مبيعة بين المورج والمستأجر، كما أنه يحق للمورج ووفق الخيار وإرادته المفردة أن يطلب من المستأجر شراء العين المورجة من خلال دفع المستأجر لـ"مبلغ الإنهاء" وأية مبالغ مستحقة في ثمنه تجاه المورج، وفقاً لسند التعهد بالشراء، كما يحق للمورج في هذه الحالة الرجوع على المستأجر بالتعويض عن الضرر الفعلي نتيجة إخلاله بأحكام هذا العقد، ودون الإخلال بحق المورج في أي حقوق أخرى يؤولها هذا العقد أو القانون للمورج في هذه الحالة.

22.3 من المتفق عليه بين الطرفين أن المستأجر يعتبر متعزراً في الحالات الآتية:

22.3.1 عند توقف نشاط المستأجر أو في حال توقفه عن ممارسة أعماله، أو في حال فقدان أهليته القانونية، أو في حالة الوفاة إذا كان شخصاً طبيعياً، ولم يكن هناك خلف قانوني له يرع بقبول الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

22.3.2 في حال بدء إشهار الإفلاس أو الإعسار أو تصفية المستأجر؛ أو في حال قام المستأجر بإلزام عقد صلح وإقي من الإفلاس أو تسوية مع الدائنين، أو تم إعلانه كعطل أو أصبح معسراً أو قام بإدخال جزء أو جميع ممتلكاته لغرض ثالث،

22.4 كما أن من المتعلق عليه بين الطرفين بأن المستأجر يعتبر مخلصاً بأحكام هذا العقد في الحالات التالية:

22.4.1 عدم قيام المستأجر بسداد دفعات الإجراء لمدة شهر واحد وفقاً لحول الدفعات.

22.4.2 قيام المستأجر باستخدام العين المورجة بصورة مخالفة لشروط هذا العقد أو لغرض المخالفة المحددة في هذا العقد، أو أن يقوم بتكليف العين المورجة أو الضيق في هلاكها، أو أن يقوم بنون الحصول على موافقة المورج الخطية المسقة بإعادة الحقوق المتعلقة بالعين المورجة للغير أو أن يقوم بتأجير العين المورجة من الباطن أو أن يسمح للغير باستخدامها أو أن يقوم بتأجيرها بأية التزامات أو حقوق للغير.

22.4.3 إخلال المستأجر بأي من تعهده أو إقراره أو التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد، أو ارتكابه لأي مخالفة جوهرية أخرى لهذا العقد أو التشريعات النافذة.

22.4.4 حدوث تغيير سلمي جوهري في وضع المستأجر المالي أو القانوني؛

22.4.5 إذا لم تعد كافة كليات المستأجر قائمة أو انتهت لأي سبب كان أو زالت لأي عارض قانوني و/ أو واقعي، ولم يتم استبدالها بكفالة أخرى مقبولة ومنك خلال مدة (30 يوم) من تاريخ زوال الكفالة

22.4.6 عدم قيام المستأجر بصقة الشخصية أو بصفته وكيلًا عن المورج، بصقة وإصلاح العين المورجة في المواعيد المحددة في هذا العقد أو ضمن مدة مقبولة إذا لم يحدث هذا العقد وملاحقه موعد محدد لإجراء الصيانة والإصلاح

22.4.7 أي حالات إخلال أخرى منصوص عليها في القوانين والتشريعات النافذة.

23. تعهدات وإقرارات المستأجر

23.1 يقر ويتعهد المستأجر أن لديه القدرة والأهلية للتوقيع على هذا العقد ويتحمل الالتزامات الناشئة عنه وأنه حاصل على كافة التراخيص والتصاريح اللازمة للإشتغال وتملك العين وفقاً للتشريعات النافذة في فلسطين.

23.2 يقر المستأجر بحق ممثلي المورج، المفوضين حسب الأصول، متتعة والإطلاع على حالة العين المورجة بنون حاجة للإشعار أو إخطار المستأجر بذلك مسبباً، ويجب على المستأجر أن يتمكن ممثلي المورج من الوصول للعين المورجة

24. إعادة العين المورجة

24.1 يلتزم المستأجر بإعادة العين المورجة للمورج في حال تم إنهاء هذا العقد وفقاً لشروطه وأحكامه

24.2 لتغية المبينة أعلاه فإنه من المفهوم والمعلوم للمستأجر أنه إذا امتنع عن إعادة العين المورجة للمورج وفقاً للبند (24.1) أعلاه، فيكون للمورج الحق باستعانة حيزاة العين المورجة وحق التصرف بها، وإلزامه الغاء، بحق للمورج وفقاً للتشريعات النافذة أن يقوم بتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لإسترداد حيزاة العين المورجة للمورج. كما أنه من المتفق عليه بأن المستأجر ملزم بإعادة العين المورجة على نفقة الخاصة للمورج وعليه فإن مصاريف تنكيته، ونقل العين المورجة، وتوقيع بوليصة تأمين تعضي مخاطر النقل، ومصاريف التجميل، والمصاريف المتعلقة بتسجيل أو ضبط تسجيل العين المورجة لدى السلطات ذات الاختصاص وغيرها من المصاريف والتكاليف التي ترتب على ذلك تكون على نفقة المستأجر الخاصة

24.3 يوافق المستأجر على أن للمورج الحق في معالية وحض العين المورجة شخصياً أو من خلال منته القانوني وذلك قبل قبولها وتسليمها من المستأجر في حال استعادتها، على أنه في حال تم اكتشاف أي عيب أو ضرر أو غيرها من العيوب (بإستثناء التلف بسبب الاستخدام الطبيعي) فإن للمورج الحق وفقاً للخيار المطلق أن يطلب من المستأجر أن يقوم بإصلاح العين المورجة على نفقة المستأجر الخاصة أو تعويض المورج بكفالة تصلح تلك العيب أو الخراب أو التلف.

25. الإفصاح عن المعلومات:

25.1 الإفصاح للمستأجر على قيام المورج أو من ينوب عنه أو أي من موظفيه العاملين لديه بالإفصاح عن بعض أو كل المعلومات المتعلقة به وذلك للجهات الآتية

(أ) للمدققين والمستشارين القانونيين وغيرهم من المستشارين المهنيين الخاصين بالمورج؛

(ب) لأي طرف ثالث في حال تم إدخال أو نقل حقوق المورج والزاماته ضمن هذا العقد للغير / لأي طرف ثالث.

(د) لأية سلطة حكومية تابعة لأي دولة أجنبية، والتي لها سلطة الإشراف والرقابة على المورج وشركته، ولأي سلطة حكومية أو جهة رقابية لها سلطة الإشراف والرقابة على المورج وشركاه في فلسطين وذلك لغايات امتثال المورج وشركته، شركتاه، لمطلبات القوانين والتعليمات المطبقة في فلسطين.

(هـ) لأي محكمة فلسطينية أو جهة قضائية مختصة

(و) لمركز إدارة المورج أو فروعه في فلسطين أو خارجه.

25.2 - بالإضافة إلى ما تقدم يوافق المستأجر بموجب هذا العقد على ما يلي:

(أ) أن يقوم المورج بالإفصاح عن أية معلومات متعلقة بالمستأجر أو بهذا العقد أو بخصوص أداء المستأجر للواجبات الإلتزامات المبكدة إليه وذلك إلى مكتب الإستعلام الائتماني.

(ب) تزويد مكتب الإستعلام الائتماني من قبل المورج بتقارير الائتمان الخاصة والمتعلقة بالوكيل (المستأجر) وبالمعلومات المتعلقة بأداء الطرفين الإلتزاماتهم

26. أحكام عامة وختامية:

26.1 من المتفق عليه بين أطراف هذه الاتفاقية بأنه وفي حال كان المستأجر والكيل "ان وجد" أو أي منهما شركة فله/هما يقر/يقرون بأن توقيعه/هما على هذه الاتفاقية لا يتعارض مع عقد التأسيس والنظام الداخلي وانه/ها يتعهد/يتعهدون بإعلام الشركة خلال (10) عشرة أيام عمل كحد أقصى من تاريخ أي تغييرات تحدث في خطط الشركة الاستراتيجية والتشغيلية، كما يلتزم/يلتزمان بالإفصاح عن أي تغييرات في الوضع المالي أو التجاري للشركة والذي من المتوقع أن تؤثر بشكل سلبي على قوتيتها على سداد الدفعات التجارية موضوع هذا العقد، ويأشهر المورج بأي دعوى أو مطالبة أو إجراء أو امر قضائي أو اداري يتخذ ضده المستأجر و/أو الكليل أو يتفق باصوله/بموجودته/الحقوق العينية المترتبة له/لها ونشاطه وأعماله وعينته أو أي حكم قضائي أو قرار تحكيم يصدر ضده، أو أي حجر تحفظي أو تنفيذي يوقع على أمواله أو يتعلق بالحقوق العينية المترتبة له ويكون له تأثير جوهري على الوضع القانوني أو المالي للمستأجر و/أو الكليل، وذلك فور حدوث أي من ما سلف ذكره.

26.2 إذا كان المستأجر أو الكليل بموجب هذا العقد أكثر من شخص واحد فيضربون متكافئين ومتضامنين في تنفيذ جميع أحكامه والزاماته، وأن أي تبليغ لأحدهما يعتبر بمثابة التبليغ لهم جميعاً كما أن كل منهم يعتبر أيضاً ملزماً ومسؤولاً بالتقيد بكافة وكامل الإلتزامات التي عليه وعلى الآخرين معه في هذا العقد باعتبارهم الفريق المستأجر أو الكليل وشخص واحد ويعتبرون مسؤولون بالتكافل والتضامن عن جميع مسؤوليات المستأجر في هذا العقد وما يرتبب عليه من الإلتزامات وذلك خلال مدة هذا العقد وأية مدة أخرى يتجند إليها.

26.3 ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، فإنه لا يجوز نقض الشون غير المتوقعة والمستحقة على المستأجر للمورج مقابل أي بنون مترتبة على المورج للمستأجر في حال وجودها.

26.4 إن المستأجر ليس طرفاً في أي عقود و/أو اتفاقيات و/أو تفاهمات و/أو دعوى أو مقام ضده أي قضياً أو دعوى تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات أو تدقيق حسابات حكومي من شأنها التأثير عليه بشكل سلبي جوهري.

26.5 إن عدم ممارسة المورج لحقوقه الواردة في هذا العقد و/أو لأي جزء منها لا يعنى التنازل عن تلك الحقوق بأي حال من الأحوال.

26.6 بشكل هذا العقد مجمل وكامل الاتفاق بين الأطراف، وبغني أي تفاهمات سابقة بين الأطراف بخصوص موضوع هذا العقد وفي جميع الأحوال لا يجوز تعديل هذا العقد إلا بتفق خطي بين الطرفين.

الفريق الأول (شركة الإجراء) _____ الفريق الثاني (المستأجر) _____ الكفلاء(إن انطبق) _____

26.7 من المتفق عليه بين الأطراف انه وبعد التوقيع على هذا العقد فإن أية تعاضات أو اتفاقات خارجة عن سياق هذا العقد تكون غير نافذة، ولهذا الغرض فإن من المتفق عليه بين الطرفين أنه لا توجد أي تعاضات أو اتفاقات بين الأطراف لها افضلية على هذا العقد.

26.8 ما لم يرد في هذا العقد خلاف ذلك، فليبدأ ورد كلمة البنود، فإن المقصود منها البنود التي ورثت في هذا العقد، وأن أي إشارة للملاحق والمرقات، تعني حكماً للملاحق والمرقات التابعة لهذا العقد.

26.9 في حال وجود تعارض / تضارب بين هذا العقد وبين أي من ملاحقه أو موافقته فإن أحكام هذا العقد تكون هي النافذة بين الطرفين.

26.10 تعتبر الملاحق التابعة لهذا العقد وموافقته الموقعة حسب الأصول، جزءاً أساسياً لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ مع كودعة واحدة.

26.11 الكلمات الدالة على حالة المرفق تشمل صيغة الجمع والعكس صحيح.

26.12 ينفي هذا العقد ساري المفعول وبنافذ في حال شهر إفلاس أو تصفية أو إعسار المورج، وكل تلك شريطة أن يكون المستأجر مستمراً في أداء كافة التزاماته الناشئة عن هذا العقد في مواجهة المورج، وفي هذه الحالة تنتقل للمالك الجديد، الذي آلت إليه ملكية العين المورجة نتيجة إجراءات التصفية أو إشهار الإفلاس، كافة حقوق المورج المنصوص عليها في هذا العقد، ولا يحق للمالك الجديد استعادة حيزه العين المورجة، أو إنهاء هذا العقد، إلا إذا أخل المستأجر بالتزاماته وفقاً لما جاء فيه، على أنه وفي حال إذا أشر المالك الإفلاس المستأجر بحكم قضائي، لا تدخل العين المورجة ضمن موجودات تقييده، ويحل المصفي محل المستأجر في كافة حقوقه والتزاماته الواردة في هذا العقد حتى انتهاءه أو إنهائه.

26.13 يخضع هذا العقد للقوانين في دولة فلسطين بما لا يتعارض مع مبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية، وأن أي نزاع قد ينشأ عن هذا العقد، يحال إلى المحاكم التي يختارها المورج منفرداً داخل أو خارج فلسطين للنظر والفصل في النزاع. ما لم يتم التوصل لحل النزاع بصورة ودية.

26.14 ترسل جميع الإشعارات والمخاطبات والبراسلات وأية مستندات ذات علاقة بهذا العقد و/أو قد تنشأ عنه بصورة خطية، ما لم ينص هذا العقد على خلاف ذلك، ويعتبر تسليمها باليد أو إرسالها بالبريد الإلكتروني، والرسائل النصية من خلال الهاتف المحمول، أو بالفاكس على عنوان الطرف المعني المدين في هذا العقد تليفاً أصولياً متى تسلمها الطرف المعني أو أي شخص مفوض عنه قانوناً، وللغاية المينة أعلاه فإن المستأجر يكون ملزماً بإشعار المورج في حال تغيير عنوانه المدين في هذا العقد خلال أسبوع كحد أقصى من تاريخ تغيير العنوان، ويعكس ذلك فإن أي إشعار / إنباز / تبليغ مرسل على عنوان المستأجر المدين في هذا العقد يعتبر أنه قد تم بصورة أصولية.

26.15 يقر كل من الطرفين أنه قد اطلع على هذا العقد قبل توقيعه وأنه قد فهم جميع أحكامه وشروطه، وأنه قد تم تحرير وتوقيع هذا العقد على نسختين من قبل المستأجر والمورج أو ممثليهما القانونيين بإرادة حرة خالية من العيوب، وقد استلم كل طرف نسخة واحدة من هذا العقد.

ملحق رقم [2]. جدول الدفعات				
رقم		تاريخ الدفعة / الشيك		الدفعة
رقم الدفعة / الشيك		تاريخ الدفعة / الشيك		الدفعة
رقم الدفعة / الشيك		تاريخ الدفعة / الشيك		الدفعة
1	5/2016	5	5/	***
2	6/2016	6	5/	***
3	7/2016	7	5/	***
4	8/2016	8	5/	***
5	9/2016	9	5/	***
6	10/2016	10	5/	***
7	11/2016	11	5/	***
8	12/2016	12	5/	***
9	1/2017	1	5/	***
10	2/2017	2	5/	***
11	3/2017	3	5/	***
12	4/2017	4	5/	***
13	5/2017	5	5/	***
14	6/2017	6	5/	***
15	7/2017	7	5/	***
16	8/2017	8	5/	***
17	9/2017	9	5/	***
18	10/2017	10	5/	***
19	11/2017	11	5/	***
20	12/2017	12	5/	***
21	1/2018	1	5/	***
22	2/2018	2	5/	***
23	3/2018	3	5/	***
24	4/2018	4	5/	***
25	5/2018	5	5/	***
26	6/2018	6	5/	***
27	7/2018	7	5/	***
28	8/2018	8	5/	***
29	9/2018	9	5/	***
30	10/2018	10	5/	***
المجموع				\$ -

الفريق الأول (شركة الإجارة) الفريق الثاني (المستأجر) الكلاء (إن تطبق)

الملحق(2) عقد وعد بالاستئجار ومقترن بوعد الشراء والتأجير

عقد وعد بالاستئجار مقترن بوعد الشراء والتأجير

تاريخ العقد:

الفريق الأول: شركة الإجارة الفلسطينية والمسجلة تحت الرقم (562528679)، وعنوانها لغايات التبليغ الماصيون/ رام الله، دولة فلسطين والمشار إليها فيما يلي في هذا العقد بـ (الفريق الأول/ المؤجر/ الواعد بالشراء والتأجير).

الفريق الثاني:

1. معلومات الفريق الثاني والمشار إليه بالواعد بالاستئجار					
السيد/ السيدة:	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة في:	***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

الفريق الثالث (إن تطبق):

2.					
الكفيل الأول	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****
الكفيل الثاني	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****
الكفيل الثالث	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****
الكفيل الرابع	*****	حامل هوية رقم:	*****	والصادرة:	***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

و يشار إليهم فيما يلي منفردين بـ (الطرف) أو مجتمعين بـ (الأطراف).

ويشأ على الطلب المقدم من قبل الواعد بالاستئجار بالتاريخ والرقم المذكورين في البند 4.1 و 4.2 من هذا العقد

حيث أن الفريق الأول شركة تعمل في مجال التأجير والتأجير المنتهي بالتمليك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، وحاصلة على التراخيص اللازمة لذلك حسب الأصول والقانون، وحيث أن الفريق الثاني كان قد صر للفريق الأول بموجب طلب الإجارة – إجارة منتهية بالتمليك – الملحق بهذا العقد باعتباره جزء لا يتجزأ منه عن رغبته باستئجار العين الموصوفة في الجدول أدناه والمشار إليها في البند 5 فيما يلي بـ "بالعين"، وبما أن الفريق الأول وبناء على طلب الفريق الثاني قد وعد الأخير أن يقوم بشراء العين المشار إليها أعلاه وفقاً للشروط والأحكام الآتية:

أولاً: تعتبر مقدمة هذا العقد وای من ملاحقه ومرفقاته جزء لا يتجزأ منه وتقرأ معه كوحدة واحدة.

ثانياً: موضوع هذا العقد

يتمثل موضوع هذا العقد بتعهد المؤجر/ الواعد بالشراء والتأجير بموجب وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا وبموجب طلب الإجارة الموقع من الواعد بالاستئجار بالتاريخ المذكور في البند 4.1 و 4.2 أعلاه في هذا العقد بالقيام بشراء وتملك العين المشار إليها في هذا العقد لنفسه

ثالثاً: شروط وأحكام خاصة بالعقد

3. مطبوعات العقد			
4.1	تاريخ طلب الإجارة:	4.2 رقم طلب الإجارة: *****	
5	وصف العين المراد استئجارها:	***** تاريخ الإنتاج: *****	***** بلد المنشأ: *****
	رقم الصفي:	*****	*****
6.1	المورد للعين: *****	6.2 ورقم تسجيل مرافق الشركات (شركة) / هوية رقم (فرد): *****	الصادرة من: ***** ورقم هاتفه: *****
7	مدة الإجارة: *****		
8	غايات استعمال العين: *****		
9.1	المبلغ الإجمالي شامل الضريبة للسداد: *****	9.2 عدد الدفعات الشهرية: *****	
10	مبلغ الدفعة المقدمة بالكلمات والارقام شاملة (ق.ض.م): *****		
11	قيمة الدفعة الشهرية بالكلمات والارقام شاملة (ض.ق.م): *****		
12.1	تاريخ أول دفعة: *****	12.2 تاريخ الدفعة الأخيرة: *****	

الفريق الأول	الفريق الثاني	الفريق الثالث (إن تطبق)
شركة الإجارة الفلسطينية	*****	
التوقيع:	التوقيع:	الإسم: التوقيع:
		الإسم: التوقيع:
		الإسم: التوقيع:
		الإسم: التوقيع:

رابعاً: شروط عقد وعد بالاستئجار مقترن بوعد الشراء والتأجير

1. شروط العقد:

(أ) يقوم المؤجر بشراء العين موضوع هذا العقد بالشروط والمواصفات والكميات المحددة في بند 5 (وصف العين) وجدول الدفعات المبينة في 9.1 و 9.2 و 12.1 و 12.2 وطريقة السداد هي (شيكات) (ب) تكون عملة العقد هي الدولار الأمريكي. (ج) بناء على طلب الواعد بالاستئجار فإن البائع/ المورد الذي تم اختياره والموافقة عليه من قبل الواعد بالاستئجار والمؤجر هو المذكور اسمه في البند رقم 6.1 ورقم تسجيله مابين في البند 6.2 من الجدول المشار إليه اعلاه. (د) يتم تسليم العين المؤجرة لغايات تأجيرها للمستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد والمشار إليها في البند 7 "مدة الإجارة" من الجدول اعلاه؛ (هـ) يصبح هذا العقد نافذاً من تاريخ إبرامه، ولهذه الغاية فقد اتفق أطراف هذا العقد على أن يبدأ التأجير اعتباراً من تاريخ تسليم العين المؤجرة للواعد بالاستئجار ويبقى التأجير سارياً للمدة المشار إليها في الجدول اعلاه في البند 7 ما لم يتقرر إنهاؤها وفقاً للشروط والأحكام الموضحة في العقد. (ز) يتم تسليم العين المؤجرة في مقر المورد أو أي مكان آخر يراه الواعد بالشراء والتأجير مناسباً. ويكون ذلك فور إخطار المورد/ البائع أو المؤجر للواعد بالاستئجار بأن العين جاهزة للتسليم. والذي يعتبر تاريخ نقاء وسريان عقد التأجير.

2. أقرارات وتعهدات الواعد بالاستئجار:

- بموجب عقد وعد بالاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير يقر ويتعهد ويفوض كل من الفريق الثاني والفريق الثالث (إن التطبيق) ي بما يلي:
 - يتعهد الفريق الثاني والفريق الثالث بموجب هذا العقد بدفع المبلغ المذكور في البند 10 من العقد (وفقاً لعدة العقد المتفق عليها في الجدول اعلاه ويكون شاملاً ضريبة القيمة المضافة) للواعد بالشراء والتأجير كدفعة مقدمة على الحساب من قيمة منفعة العين موضوع هذا العقد وذلك بتحويلها للمؤجر إلى الحساب البنكي رقم 1723466 لدى البنك الإسلامي الفلسطيني فرع البيرة أو بأي طريقة دفع أخرى يتفق عليها الطرفان قبل توقيع عقد التأجير المشار إليه وعند التعهد بالشراء وقبل تسجيل العين المؤجرة باسم الواعد بالشراء والتأجير وباسم الواعد بالاستئجار في القيود الفنية على أن تخصم هذه الدفعة من المبلغ الإجمالي عند توقيع عقد التأجير.
 - الإفصاح عن أية معلومات متعلقة بالواعد بالاستئجار و/أو بعقد التأجير و/أو بالتزامات الواعد بالاستئجار بموجب هذا العقد إلى مكتب الاستعلامات؛ و/أو أي جهة رسمية ذات علاقة. أو تزويدها بأي معلومات متعلقة بتنفيذ الأطراف لالتزاماتهم.
 - يقر المستأجر والفريق الثالث يعلمهم أنه وبناء على هذا العقد فإن الواعد بالشراء والتأجير سوف يقوم بشراء وتملك العين المتفق عليها بموجب هذا العقد لغايات تأجيرها تأجيراً منتهيّاً بالتملك للمستأجر / الواعد بالاستئجار وفقاً لأحكام عقد التأجير المتفق عليها لاحقاً.
 - للمغرض المبين أعلاه يتعهد الواعد بالاستئجار والفريق الثالث هنا وبشكل ملزم لا رجعة فيه بالتوقيع على عقد التأجير - عقد الإجارة المنتهية بالتملك - عند شراء العين المؤجرة من قبل المؤجر / الواعد بالشراء والتأجير مباشرة. ومن المفهوم للمستأجر / الواعد بالاستئجار (والفريق الثالث) باتهما ملزمان بإتمام التعاقد مع المؤجر وأن امتناعهما عن توقيع عقد التأجير و/أو إتمام العين أو عدلهما عما جاء في هذا العقد لأي سبب من الأسباب يعتبر إخلالاً جوهرياً بالتزامه بموجب عقد وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا، مما يعطي للفريق الأول الحق باتهاء هذا العقد فوراً. ويبيع هذه العين وإستيفاء كامل حقه من ثمنها (بما في ذلك الدفعة المقدمة) دون الحاجة إلى إشعار أو إندار أو اللجوء للتضاء والرجوع عليه بالتعويض عن الضرر.
 - على الرغم مما تقدم أعلاه فإنه من المفهوم للواعد بالاستئجار والفريق الثالث بأنه وفي حال كان إخلاله بالتزامه وتراجعه عن إتمام الصفقة موضوع هذا العقد، قد حدث قبل أن يتملك المؤجر العين ولكن بعد إنفاقه مصروفات ونفقات مختلفة بغية تملكه لها، فإن على الواعد بالاستئجار والفريق الثالث أن يعرض المؤجر / الواعد بالشراء والتأجير عن هذه المصروفات والنفقات والتكاليف الفعلية والخسائر والأضرار (ويستثنى منها تكلفة التمويل والربح الفائت) والتي يتكبدها المؤجر، مع حق المؤجر باستيفاءها من الدفعة المقدمة ويعتبر مفوضاً من قبل الواعد بالاستئجار والفريق الثالث "أن وجد" لتلقيم بذلك دون الرجوع إليه ودون الإخلال بحق المؤجر بالرجوع على المستأجر و/أو الفريق الثالث بأي مبلغ إضافية في حال لم تكن الدفعة المقدمة كافية لتعويض المؤجر عن خسائره.
 - من المفهوم للواعد بالاستئجار/ المستأجر والفريق الثالث بأنه وفي حال تعذر على المؤجر شراء العين موضوع عقد وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا لأي سبب من الأسباب بما فيه تعذر توريدها من المورد و/ أو ارتفاع سعر العين عن السعر المتفق عليه و/ أو ارتفاع نفقات التوريد و/ أو تعذر التوريد بنقبات التوريد و/ أو تعذر التوريد بنقبات التوريد فصح هذا العقد بعد إشعار الفريق الثاني/ الواعد بالاستئجار ودون الحاجة للحصول على موافقة الواعد بالاستئجار ودون الحاجة لقرار قضائي، ولا يترتب على الفريق الأول / الواعد بالشراء والتأجير أية تبعات مالية و/أو قانونية عن ذلك.
 - إن عقد وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا قطعي ولا رجعة عنه و يظل سارياً وملزماً للواعد بالاستئجار/ الفريق الثاني.
 - لغاية المبينة أعلاه ومقتل وعد الفريق الثاني للفريق الأول باستئجار العين موضوع هذا العقد الموصوف في البند رقم 5 فإن الفريق الأول يتعهد وبعد الفريق الثاني بشراء وتملك العين موضوع هذا العقد لنفسه أو لا وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها في جدول الشروط والمواصفات والكميات المشار إليه اعلاه. وذلك من المورد/البائع المحدد في هذا العقد في البند 6.1 ورقم تسجيله لدى مرابح الشركات 6.2 (في حال أنه شركة و رقم هوية في حالة أنه فرد) و/أو ملاحقه ومرفقاته وتأجيرها للفريق الثاني تأجيراً منتهيّاً بالتملك وفقاً لمدة الإجارة المتفق عليها في هذا العقد وملاحقه ومرفقاته بما فيها عقد التأجير.

3. شروط عقد الإيجار:

3.1 دفعات الإيجار

- (أ) يجب على الواعد بالاستئجار والفريق الثالث (إن التطبيق) أن يودّي/ يودوا دفعات الإيجار المتفق عليها في البند رقم 11 للمؤجر وعدد دفعات الإيجار المذكورة في البند 9.2 في مواعيد الاستحقاق المحددة في البند 12.1 و 12.2 من هذا العقد ويعتد بالتأجير باعتباره جزء لا يتجزأ منهما ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك؛ على أنه من المفهوم للواعد بالاستئجار أنه إذا تخلف عن دفع أي قسط لأكثر من شهر تصبح باقي الأجرة مستحقة الأداء فوراً. ويحق للمؤجر في هذه الحالة إنهاء العقد فوراً، على أن يكون المؤجر قد أخطر المستأجر بضرورة تسديد ما استحق بزمته من قسط/إقساط خلال مدة عشرة أيام على الأقل وامتنع المستأجر رغم ذلك عن السداد، وفي هذه الحالة يكون من حق المؤجر إنهاء هذا العقد فوراً وأن يضع يده على العين المؤجرة هذا دون الإخلال بكافة حقوقه الأخرى المنصوص عليها في عقد التأجير.
- (ب) يتم احتساب الدفعة المقدمة عن فترة التأجير المشار إليها في البند 10 وفقاً للآلية المعتمدة من قبل شركة الإجارة الفلسطينية.
- (ت) أما بخصوص دفعات الإيجار اللاحقة للدفعة المقدمة فقد تم الاتفاق على احتسابها بحيث يضاف إليها ما يلي:
- (1) دفعة الإجارة الثابتة والمحددة قيمتها من قبل المؤجر منفرداً على أساس ما هو منصوص عليه في البند 11 من عقد الواعد بالاستئجار لكل دفعة مضمونة بعدد الدفعات (2) قسط الإيجار المتغير. (3) الدفعة الإضافية (4) الدفعة النهائية: هي 1 دولار أمريكي (دولار واحد فقط) - والتي يكون الواعد بالاستئجار ملزماً بدفعها في حال ممارسة حقه في الشراء.
- (ث) في حال كان الإيجار متغيراً أو خاضع للمراجعة الدورية من قبل المؤجر، فللمؤجر تعديل الإيجار خلال مدة يومين (2) عمل على الأقل والتي تسبق بداية كل فترة إيجار خلال مدة التأجير. على أنه يجب إخطار الواعد بالاستئجار / المستأجر في حال وقوع أي تغييرات تطرأ على عناصر الإيجار.

3.2 آلية الدفع

- يتم تسديد دفعات الإيجار المتفق عليها في هذا العقد وأي من ملاحقه بما فيها عقد التأجير بموجب شيكات محررة وموقعة من المستأجر ومزخرة (مؤجلة الدفع) لصالح شركة الإجارة الفلسطينية - أو بأي آلية دفع يتفق عليها لاحقاً - وفقاً للشروط المقررة من قبل المؤجر عند إبرام عقد التأجير.
- 3.3 تسدد الدفعات التي يدفعها المستأجر بموجب العقد حسب الترتيب التالي:
- (1) دفعة/ دفعات الإيجار المتأخرة؛ (2) دفعة الإيجار الحالية؛ (3) كافة النفقات والمصاريف التي يتحملها المؤجر كنتيجة لإخلال/ إخلاق المستأجر بتنفيذ التزاماته المالية أو غيرها من الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد و/أو عقد التأجير و/أو أي من ملاحقهما ومرفقاتهما.
- 3.4 غايات استعمال العين : اتفق الفريقان على استعمال العين وفقاً للغايات المشار إليها في البند 8 من الجدول اعلاه وأن لا يتم استعمالها لأية غاية أخرى خلافاً لما تم الاتفاق عليه مع المؤجر
- 3.5 من المفهوم لأطراف هذا العقد بأن تحديد المسؤولية القانونية التي قد تنشأ بصفة أي منهم في مواجهة الآخر في حال أخل أحدهما بأي من التزاماته تجاه الطرف الآخر تكون بالاستناد إلى هذا العقد وإلى شروط وأحكام عقد التأجير وبالإستناد إلى التشريعات والقوانين النافذة في فلسطين.

3.6 أحكام عامة وختامية

- يكون للمصطلحات والتعريفات الواردة في هذا العقد نفس المعاني المخصصة لها في عقد التأجير الملحق بهذا العقد.
- تسري أحكام القوانين والتشريعات المعمول بها في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- من المتفق عليه بين فقاء هذا العقد بأنه وفي حال نشوء أي خلاف أو نزاع حول تفسير أو تطبيق بنود وأحكام هذا العقد تكون المحاكم التي يختارها الفريق الأول (الواعد بالشراء والتأجير) بإرادته المنفردة داخل أو خارج فلسطين هي المحاكم المختصة في النظر بالنزاع أو الخلاف.
- تم تحرير عقد وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا باللغة العربية وقد تم تحريره وتوقيعه على نسختين أصليتين، وزود كل طرف بنسخة عنه.
- من المفهوم للواعد بالاستئجار (الفريق الثاني) المستأجر والفريق الثالث) بأنه وفي حال وجود تعارض بين أي شروط وأحكام واردة في عقد التأجير والأحكام الواردة في هذا العقد فإن الأولوية بالتطبيق يكون لأحكام عقد التأجير، ودون الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في عقد وعد الاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير هذا.
- يقر الفريق الثاني والفريق الثالث بأن كل منهما قد قرأ وأطلع على الشروط والأحكام العامة لعقد وعد بالاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير. وتفهم مضمونها وأنه قد وقع عليها اقرار منه بالتنفيذ والالتزام بما جاء فيها.

الفريق الأول

الفريق الثاني (المستأجر)

الكلاء(إن التطبيق)

الملحق (3) اتفاقية التسليم والقبول

الملحق 3

اتفاقية التسليم والقبول

1.1	رقم عقد التأجير:	1.2 تاريخ عقد التأجير:
1.3	تاريخ الإستلام والقبول:	

الخاص بعقد المذكور في البند رقم 1.1 وتاريخه المبين 1.2 في الجدول اعلاه و المشار إليه لاحقاً بـ ("العقد")

أبرمت إتفاقية التسليم والقبول المشار إليها لاحقاً بـ ("الاتفاقية") في هذا اليوم المشار إليه في البند 1.3 في الجدول اعلاه مابين الفريق الأول والثاني والثالث ومعلوماتهم المبينة ادناه:

(1) الفريق الأول شركة الإجارة الفلسطينية والمسجلة تحت الرقم (562528679) ، وعنوانها لغايات التبليغ الماصيون - رام الله، دولة فلسطين والمشار إليها فيما يلي في هذا العقد بـ (الموَجِر).

(2) الفريق الثاني

معلومات الفريق الثاني والمشار إليه بالمستأجر			
المسيد/ السيدة:	*****	حامل هوية رقم:	***** والصادرة في:
*****	ورقم هاتفه: *****	*****	بـتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ:

(3) الفريق الثالث - المورد

المورد للمعين: *****	ورقم تسجيل مراقب الشركات(شركة) / هوية رقم (فرد): ***** والصادرة من: ***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****
----------------------	---

(والمشار إليهم مجتمعين فيما يأتي بـ الأطراف)

(أ) لقد تم إبرام هذه الإتفاقية سناً لعقد التأجير المؤرخ في البند كما هو مذكور في البند 1.2 وحامل رقم مرجعي كما هو مذكور في البند 1.1 في الجدول اعلاه والمشار إليه لاحقاً بـ ("عقد التأجير")، والمبرم بين الأطراف.

(ب) يكون للمصطلحات المعرفة في عقد التأجير وعقد التوريد والشراء نفس المعاني عند إستخدامها في سياق هذه الإتفاقية إلا إذا تم النص صراحة على غير ذلك في هذه الإتفاقية.

وعليه، يوافق الأطراف ويقرّوا بما يلي:

1. استناداً إلى عقد التأجير المشار إليه أعلاه، يقوم المؤجر بتأجير المستأجر العين المؤجرة وإن المستأجر يقر بموافقه على هذا التأجير، ولهذه الغاية فإن مواصفات العين المؤجرة هي مبنية بعقد التأجير اجارة منتهية بالتملك.

يقر المستأجر بموجب هذه الإتفاقية بأنه قد قام بمعاينة العين المؤجرة الموصوفة أعلاه معاًينة تامة وشاملة وناقية للجهالة، وأنه يقر بأن العين المؤجرة في حالة تشغيلية ممتازة، وأنها جاهزة للإستعمال/الإستخدام، وأنها مطابقة للشروط والمواصفات والكميات ونوعية العين المتفق عليها مع المورد (المذكور في البند 3 من الجدول اعلاه) بموجب عقد التوريد، وبالإستناد إلى عقد وعد الإستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير ، وعقد التأجير وملاحقه وكافة مستندات الإجارة، وأن العين المؤجرة خالية تماماً من العيوب الظاهرة والجوهرية والتي من شأنها أن تؤثر و/أو تحول دون الإنتفاع بالعين المؤجرة، ولهذا الغرض يقر المستأجر بموجب هذه الإتفاقية أنه قد قام بفحص العين المؤجرة المشار إليها أعلاه والمذكورة مواصفاتها بالعقد التأجير المنتهي بالتملك، ومعاينتها، وأنه قد قبلها بحالتها التي هي عليها وأنه بموجب هذا السند /هذه الاتفاقية قد وافق على إستلامها من المورد (المذكور في البند رقم 3 من الجدول اعلاه)، وأنه لا يوجد للمستأجر أية مطالبات/ إدعاءات / دعاوى أو مزاعم أو اعتراضات في مواجهة المؤجر أو المورد فيما يتعلق بالعين المؤجرة، وبخلاف ذلك لا يكون المؤجر مسؤولاً عن أية ادعاءات /مطالبات / دعاوى تتعلق بعدم مطابقة العين للمواصفات و/أو عن أي نقص و/أو عيب فيها بأي حال من الأحوال وفي أي وقت كان.

وقع من قبل الأطراف أو ممثليهم المرخص لهم حسب الأصول

الفريق الأول (شركة الإجارة) _____ الفريق الثاني (المستأجر) _____ المورد _____

الملحق (4) التعهد بالشراء

التعهد بالشراء

التاريخ: _____

إلى: شركة الإجارة الفلسطينية ومقرها الرئيس الكائن والمسجل في رام الله، دولة فلسطين والمشار إليها فيما يلي بـ ("المؤجر")؛

من

الفريق الثاني والمشار إليه بالوحد بالإستيجار

السيد/ السيدة: ***** حامل هوية رقم: ***** والصادرة في: ***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

(والمشار إليها في ما يأتي بـ "المستأجر").

التعهد بالشراء

1. بالإشارة إلى عقد التأجير المبرم بين المؤجر والمستأجر بتاريخ / / ، رقم (.....) والمشار إليه فيما يلي بـ ("عقد التأجير")، والذي وافق من خلاله المؤجر على تأجير العين المؤجرة للمستأجر وفقاً للشروط والأحكام الموضحة في عقد التأجير.
2. وعليه فإن المستأجر بموجب هذا السند يتعهد بشراء العين المؤجرة استناداً إلى عقد التأجير.
3. كما المستأجر يقر بموجب هذا السند بحق المؤجر (ودون أي التزام عليه) - وبعد وقوع أي من الحالات أو الظروف التي تشكل حالات تعثراً أو اختلافاً بعقد التأجير من قبل المستأجر أو إنهاء له حسب المادة (26) من عقد التأجير - إصدار إشعار/إخطار للمستأجر لتنفيذ التزامه بشراء العين المؤجرة مبيناً في الإشعار / الإخطار المذكور قيمة مبلغ الإنهاء، والتاريخ الذي يتوجب على المستأجر فيه دفع ثمن العين المؤجرة للمؤجر، ويطلب من المستأجر تنفيذ التزامه بشراء العين المؤجرة سنداً لتعده بالشراء وفقاً لأحكام هذا السند، ويستثنى من هذا الحكم حالة حدوث خسارة كلية للعين المؤجرة بسبب هلاكها كلياً بقوة قاهرة أو دون تعد أو تقصير من قبل المستأجر.
4. يكون للمصطلحات المعروفة في عقد التأجير نفس المعنى الوارد في هذا العقد. إنمما وردت في هذا السند ويكون للمصطلحات الإضافية التالية والمستخدمة في هذا السند المعاني التالية:
4.1 مبلغ الإنهاء ويعني اجمالي ما يلي:
(أ) قيمة بدل الإيجار القائم غير المسدد؛ بالإضافة إلى
(ب) أي قسط إيجار متغير مستحق وغير مدفوع إن وجد، بالإضافة إلى (ج) أي قسط إيجار اضافي مستحق وغير مدفوع إن وجد؛ بالإضافة إلى (د) القيمة المساوية لأي مبلغ واجب الدفع للمورد من قبل المؤجر حسب عقد وكالة الخدمة وغير المغطى من خلال قسط الإيجار الإضافي؛ بالإضافة إلى (هـ) كافة المبالغ الأخرى المستحقة والواجبة الدفع من قبل المستأجر حسب عقد التأجير و/أو وثائق التأجير مع جميع التكاليف الفعلية التي تكبدها المؤجر نتيجة ممارسة حقوقه بموجب هذا السند / التعهد بالشراء وأي مبالغ أخرى قد تطرأ وتكبدها المؤجر خلال مدة عقد التأجير.
- 4.2 إشعار تنفيذ الشراء والذي يعني الإشعار المرسل من قبل المؤجر للمستأجر والذي يطالب بموجبه المستأجر بدفع مبلغ الإنهاء بتاريخ دفعة الشراء والذي فيه يتوجب نقل حقوق ملكية العين المؤجرة للمستأجر وفقاً لسند التعهد بالشراء.
- 4.3 تاريخ دفعة الشراء والذي يعني التاريخ المحدد في إشعار تنفيذ الشراء والذي هو تاريخ إستحقاق دفع مبلغ الإنهاء.
5. يوافق المستأجر بموجب هذا السند ويتعهد بما يلي:
(أ) أن يلتزم بتنفيذ طلب المؤجر المبين في إشعار التنفيذ وذلك بشراء العين المؤجرة، وذلك حال تم إصدار مثل ذلك الإشعار من قبل المؤجر، وأن يدفع للمؤجر مبلغ الإنهاء بالكامل بتاريخ دفعة الشراء.
- (ب) أن يدفع مبلغ الإنهاء كاملاً للمؤجر لغايات قبولها في ملكيته.
6. للغاية المبينة اعلاه فإن المستأجر يلتزم بموجب هذا السند ويتعهد بأن يقوم وعلى حسابه الخاص باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل حقوق ملكية العين المؤجرة وعقد التوريد والشراء لدى الدوائر الرسمية لإسمه كنتيجة لنقل العين المؤجرة من عهده المؤجر إلى المستأجر حسب عقد التوريد.
7. يقر ويصرح المستأجر بموجب هذا السند بأن قيامه بشراء العين المؤجرة قد تم بناء على إرادته الحرة الخالية من أية عيوب ووفقاً للمواصفات المتفق عليها خطياً بين المؤجر والمستأجر وأن قراره بشراء العين المؤجرة لم يكن بالاستناد إلى أي تصريحات أو ضمانات أو مواصفات صادرة عن المؤجر سواء صراحة أو ضمنياً.
8. يتم قراءة هذا السند وعقد التأجير باعتبارهما وحدة واحدة، ولهذه الغاية تعتبر أحكام عقد التأجير جزءاً من هذا التعهد بالشراء، وكما لو كانت بنود عقد التأجير منكورة صراحة في هذا التعهد بالشراء.
9. تم تحرير وتوقيع هذا السند / التعهد بالشراء باللغة العربية، وقد تم تحرير وتوقيع هذا السند / التعهد على نسختين (2) أصليتين، واحتفظ كل طرف بنسخة أصلية عنه.

اسم المستأجر :

توقيعه :

التاريخ: / /

الملحق (5) سند القرار

سند القرار

أنا الموقع اسمي ***** حامل هوية رقم: ***** والصادرة في: ***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: ***** ويشار إليه فيما يلي بـ "المقر"، وحيث أنني تعاقبت مع شركة الاجارة الفلسطينية المشار اليها فيما يلي بـ "الشركة" بموجب عقد الوعد بالاستئجار المقترن بوعد الشراء والتأجير وعقد التأجير - اجارة منتهية بالتملك - لاستئجار ***** ووصفها:

وصف العين المراد استئجارها: ***** تاريخ الإنتاج: ***** بلد المنشأ: ***** (اية تفاصيل اخرى (لون، قوة محرك، حجم الماكينة ***** رقم الشسي: *****

اجارا منتهيا بالتملك وبما ان المؤجر وبالأستناد الى هذه العقود قد قام بالتعاقد مع المورد بموجب عقد التوريد والشراء والموقع بتاريخ / / م ولما كان من شأن هذه العقود جميعها ان ترتب في ذمتي التزامات مالية ببذلات اجار - دفعات اجارية - و/او مبالغ و/او تعويضات بالإضافة الى اية مصاريف ونفقات مستحقة و/أو قد تستحق بذمتي تجاه الشركة المذكورة وفقا لجداول السداد الموقع من المقر وعليه فأنني اقر واتعهد واصرح وأنا بكامل الصفات المعتبرة شرعا وقانونا بما يلي:

1. تعتبر مقدمة هذا السند وملاحقه ومرفقاته جزء لا يتجزأ منه وتقرأ معه كوحدة واحدة، كما يعتبر هذا السند جزء لا يتجزأ من عقد التأجير - الاجارة المنتهية بالتملك - الموقع فيما بين المقر والشركة بتاريخ / / م، وعقد الشراء والتوريد الموقع بالاستناد الى العقود المذكورة فيما بين الشركة والمورد بتاريخ / / م والمشار اليها جميعها فيما يلي بالعقود الاصلية.

2. لما كان من شأن العقود المذكورة اعلاه ان ترتب في ذمة المقر التزاما ماليا بدفع مبالغ مالية و/او دفعات تاجيرية و/او تعويضات و/او رسوم و/او مصاريف و/او نفقات تجاه شركة الاجارة الفلسطينية المستحقة و/او التي قد يستحق فأنني ولهذه الغاية اتعهد والزام بسداد هذه المبالغ /الدفعات / واي تعويضات مستحقة و/او التي قد تستحق بذمتي تجاه الشركة المذكورة وفقا للعقود المبين اعلاه ووفقا لجداول السداد الملحق بها.

3. كما انني اقر انه وفي حال عدم التزامي و/او امتناعي و/او تاخري عن السداد في المواعيد المتفق عليها وفقا لجداول السداد و/او العقود الاصلية المشار اليها اعلاه بما فيها عقد التأجير - الاجارة المنتهية بالتملك - فان من حق شركة الاجارة الفلسطينية في هذه الحالة استرداد العين المؤجرة فورا ودون الحاجة الى اشعار او اذار او اللجوء للقضاء والتصرف بالعين الموصوفة اعلاه كافة التصرفات القانونية تصرف المالك في ملكه بما فيه بيع العين المشار اليها لمن تشاء وبالثمن الذي تراه مناسباً ذلك دون الحاجة للحصول على موافقتي المسبقة على ذلك كما يحق لها استخدام ثمن العين لتسديد كافة التزاماتي تجاه الشركة، ولهذه الغاية فان توقيعني على هذا السند بمثابة تفويض نهائي وقطعي مني للشركة المذكورة للتصرف بالعين الموصوفة اعلاه على النحو المشار اليه في حال رغبت ببيع العين هذا دون الاجحاف باية حقوق اخرى للشركة متفق عليها من خلال شروط واحكام العقود الاصلية المذكورة في حال اخلائي لاي من البنود و/أو الاحكام و/أو الالتزامات المترتبة بذمتي تجاه الشركة المذكورة بالإضافة الى حقها بالرجوع علي باية مطالبات / مبالغ / تعويضات / ادعاءات / دعاوى بهذا الخصوص.

4. اقر بموجب هذا السند بانني امك الصلاحية للتوقيع على هذا السند وانني اتحمل كامل المسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك في مواجهة الشركة و/او الغير.

5. أن هذا السند قطعي ونهائي وغير قابل للرجوع والنقض وملزم لي ولخلفائي من بعدي.

6. أنني أسقط حتي بالإدعاء بيمين كذب الإقرار و/أو الدفع بعدم القبول و/أو الوفاء و/أو التمسك بأي دفع شكلي و/أو موضوعي حول ما جاء في هذا السند.

7. إنني أوقع هذا السند إقرار والتزاما مني بما ورد في هذا اليوم الموافق / / م.

الاسم:-

التوقيع:-

الملحق (6) عقد وكالة تقديم خدمة

عقد وكالة تقديم الخدمة

أبرم هذا العقد في هذا اليوم ، الموافق / / بين كل من:

الفريق الأول: شركة الإجارة الفلسطينية والمسجلة تحت الرقم (562528679)، وعنوانها لغيات التبليغ الماصيون - رام الله، دولة فلسطين

معلومات الفريق الثاني والممثل إليه بالمستأجر

السيد/ السيدة: ***** حامل هوية رقم: ***** والصادرة في: ***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغيات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

لغيات هذا العقد يشار إلى كل من الفريق الأول والفريق الثاني مجتمعين بـ "الفريقين".

لاحقاً لعقد التأجير رقم / الموقع فيما الفريقين بتاريخ / / والمشار إليه لاحقاً بـ (عقد التأجير) وذلك لتأجير العين المؤجرة الموصوفة في البند رقم (5) من عقد التأجير والمشار إليها لاحقاً بـ "العين المؤجرة" تأجيراً منتهيماً بالتبليغ، وبما أن الفريق الأول يرغب بتفويض الفريق الثاني بحيث يكون الأخير وكيلاً عنه للقيام بكافة الخدمات المحددة بموجب هذا العقد.

وبما أن الفريق الثاني المشار إليه لاحقاً بالوكيل (والذي من الممكن أيضاً أن يكون المستأجر) وافق على أن يقوم بأعمال الوكالة موضوع هذا العقد بالنيابة عن الفريق الأول ووفقاً للشروط والأحكام المنققة عليها في هذا العقد و/أو في أي من ملاحقه ومرفقاته، وبالمواعيد المحددة دون أي تأخير و/أو تعسير و/أو إهمال ذلك طوال مدة هذا العقد، وعلى أن يقوم بتنفيذ الأعمال والخدمات المشار إليها منتقيداً في ذلك بالحدود والصلاحيات الممنوحة له من المأجر بموجب هذا العقد ودون أي تجاوز لها تحت طائلة المسؤولية، وبالنيابة عن المأجر ووفقاً لشروط هذا العقد، وعليه فقد اتفق الفريقان على ما يلي:

1. تعتبر مقدمة هذا العقد وملاحقه ومرفقاته جزء لا يتجزأ منه كما يعتبر هذا العقد جزء لا يتجزأ من عقد التأجير المنتهي بالتبليغ المبين اعلاه والمشار إليه فيما بعد بـ "العقد الأصلي/عقد التأجير".

التعريفات:

2.1 يكون للكلمات والمفردات الواردة في هذا العقد المعنى التالية ما لم يدل النص على خلاف ذلك.

"الخدمات": تلك الخدمات المتفق عليها وأعمال الصيانة الرئيسية للعين المؤجرة، والتي من شأنها تأمين العين المؤجرة، وتأمين عليها وإصلاحها ودفع كافة الرسوم والضرائب المتعلقة بها والتشقة عن ملكية المأجر لها وذلك بالنيابة عن المأجر، وتلك الخدمات /أعمال الوكالة التي سيتمكنها الوكيل وفقاً للشروط وأحكام هذا العقد.

"تقنيات تقديم الخدمة": المصاريف الفعلية التي يتكبدها الوكيل بالنيابة عن المأجر خلال مدة تقديمه للخدمات والتشقة عن تقديم هذه الخدمات حصراً والتي يكون المأجر ملزماً بتغطيتها للوكيل بناءً على شروط هذا العقد. "تاريخ استحقاق دفع نفقات الخدمة": تعني تاريخ استحقاق النفقات التأجيرية طبقاً لقررة التأجير والتي سيتم فيها تسليم فواتير تقديم الخدمة وفقاً لحلول النفقات (ملحق رقم 1 في عقد التأجير) باستثناء مبلغ الخدمة عن المدة التأجيرية الأخيرة حيث يتوجب على الوكيل تزويد المأجر بنية فواتير متعلقة بها فور دفع تلك المصاريف.

2.2 يكون للكلمات والتعابير الواردة في هذا العقد والمعروفة في عقد التأجير نفس المعاني عند استخدامها في هذا العقد ولهذا الغرض فإن هذا العقد يقرأ مع عقد التأجير المعين في مقدمة هذا العقد.

2.3 لينما وردت كلمة أي بنود أو مواد في هذا العقد فإن المقصود بها بنود/ مواد هذا العقد.

حقوق الوكيل

من المتفق عليه بين الفريقين بأن هذه الوكالة بدون أجر وإن المأجر غير ملزم بدفع أية أجرة للوكيل مقابل قيامه بالخدمات محل هذا العقد بأي حال من الأحوال وفي أي وقت من الأوقات.

4. مهام وواجبات والتزامات الوكيل

وافق الوكيل بموجب هذا العقد على القيام بالأعمال والخدمات المبينة أدناه طوال مدة التأجير باعتباره وكيلاً ونائباً عن المأجر وفقاً للشروط والأحكام الآتية.

4.1. خدمات الصيانة

1. يتعهد الوكيل/الفريق الثاني طوال مدة التأجير بتنفيذ أعمال الصيانة الرئيسية للعين المؤجرة بالنيابة عن المأجر وفقاً للشروط التالية:
(أ) يلتزم الوكيل بالمحافظة على العين المؤجرة بالحد الذي استلمها بها المستأجر من المأجر أو من المورد بموجب عقد البيع والشراء رقم (.....)، مع مراعاة الاستخدام الاعتيادي، والاستهلاك، والتغيرات التي يتم إحداثها بتأثير الظروف الجوية، أما في حال كان الوكيل هو نفسه المستأجر، فتكون خدمات الصيانة وفقاً لعقد التأجير المشار إليه في مقدمة هذا العقد (ب) إجراء الفحص اللازم والمناصب للعين المؤجرة بشكل دوري وفقاً لتكثيفه الضرورة لتجنب ما إذا كان هناك حاجة للصيانة أو لإصلاح الأعمال. (ج) بذل الجهد للمحافظة على العين المؤجرة من خلال تقديم خدمات صيانة وتصلب منتظمة (بإستثناء تلك الشائعة عن الاستخدام الاعتيادي للعين المؤجرة) واستبدال كافة المواد والتلف المتضررة والتلفية بأخرى من نفس النوع والمواصفات بشكل يضمن عدم تكرر حالة أو أداء العين المؤجرة أو يؤثر عليها سلباً (د) دفع مقابل عمل الصيانة بالتصليح بما فيها تكلفة استبدال المواد والتلف للعين المؤجرة على أنه من المفهوم للوكيل أنه ليس مفوضاً من المأجر لإقتال العين المؤجرة بأي التزامات أو رهنات أو إعاء من أي نوع نتيجة لذلك أو لأي سبب آخر. (هـ) التذك من أنه يتم فعليا الحفاظ على العين المؤجرة وصيانتها من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك والمرخص لهم إجراء أعمال الصيانة (و) التحقق من حفظ سجلات دقيقة ومحتلة لكافة أعمال الصيانة المتعددة على العين المؤجرة مع وجوب تزويد المأجر بها أو نسخ عنها عند الطلب.

(ز) أن يقوم بتأمين العين المؤجرة وحفظ بوالص التأمين عندما يطلب أو يسمح له المأجر بذلك.

4.2. خدمات التأمين

2.1 يتوجب على الوكيل أو المأجر (وفق الاتفاق) وطوال مدة التأجير أن يقوم بتأمين العين المؤجرة بالنيابة عن المأجر وحفظها من الصواعق والتهب وبحيث تكون التغطية التأمينية تعادل قيمة العين المؤجرة، وعلى أن يكون المأجر المستفيد الوحيد من بوالص التأمين المذكورة، ، ولهذا الغرض فإن من المتفق عليه أن يتم تأمين العين المؤجرة لدى شركة التأمين الإسلامية للتأمين، أو لدى أي جهة أخرى يحددها المأجر بإرادته المتفرقة. 2.2 يتعهد الوكيل أو المأجر (وفق الاتفاق) أن يقوم بالتعاقد مع شركة التأمين لتوفير بوليصة تأمين شامل للعين المؤجرة. ويتفق الطرفان على أن بوليصة التأمين لشركة التأمين 4 2 3 يجب على الوكيل وفي أي وقت من الأوقات المتعاقد عن التصرف بشكل يمكن أن يتسبب بالغاء بوليصة التأمين أو يؤدي إلى الإحذف بحقوق المأجر أو زيادة تكلفة بوليصة التأمين 4 2 4. يتعهد الوكيل باحطار المأجر خلال مدة بوليص كحد أقصى، من وقوع أي حادث أو ظرف من شأنه أن يؤدي إلى نشوء مطالبة / ادعاء تدنس عن بوليصة التأمين، أو أي واقعة من شأنها أن تؤثر على حقوق المأجر بالمطالبة بالتعويض عن أي ضرر بموجب بوليصة تأمين العين المؤجرة 4 2 5 يقوم الوكيل بالنيابة عن المأجر بتسديد الرسوم والضرائب التي من الممكن أن تفرض على المأجر بصفته ملكاً للعين المؤجرة.

4.3. خدمات الترخيص ودفع الضرائب والرسوم

يكون الوكيل وطوال مدة التأجير المتفق عليها في عقد التأجير المشار إليه ملزماً بترخيص العين المؤجرة ودفع كافة الضرائب والرسوم عنها، وكافة النفقات المترتبة على المأجر بصفته ملكاً للعين المؤجرة، بما في ذلك، وعلى سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، رسوم التسجيل والتسجيل والتجديد والتجديد بوالص التأمين مع جهة بالرجوع على المأجر بقيمة هذه الرسوم والنفقات بموجب إيصالات وفواتير رسمية.

4.4. الضرر الذي يلحق بالعين المؤجرة

4.4.1 من المتفق عليه بين فريقين هذا العقد بأن على الوكيل في حال حدوث أية أعطال/ أضرار للعين المؤجرة أن يقوم بإشعار المأجر خطياً وبصورة فورية بحدوث تلك العطل/ الضرر، مع بيان طبيعة العطل/ الضرر وذلك بموجب تقرير في شامل، مع بيان حجم الضرر والأضرار التي حصلت وتكلفة إصلاح العين المؤجرة المتضررة. 4.4.2 في حال تم حفظ بوالص التأمين لدى الوكيل فإن الوكيل في هذه الحالة يكون ملزماً بمطالبة شركة التأمين بالتعويض عن الضرر على وجه السرعة وفقاً للشروط والأحكام وبوالص التأمين ذات الصلة والخاصة بالعين المؤجرة، على أنه من المفهوم للوكيل بأنه لا يحق له بأي حال من الأحوال التوصل إلى أية تسوية أو مصالحة بخصوص هذه المطالبة. بالتعويضات دون الحصول على موافقة المأجر الخطية المسبقة تحت طائلة المسؤولية القانونية والمالية، ولهذا الغرض فإن الوكيل يتعهد ويترجم بصورة نهائية وقطعية وغير قابلة للنقض أو الرجوع، أنه وفي حال تم دفع أي مبلغ من قبل المؤمن/ شركة التأمين أو أي جهة أخرى إلى الوكيل ناتجة عن المطالبة بالتعويض عن الأضرار، فإن من المفهوم للوكيل أنه يتسلم هذه التعويضات بالنيابة عن المأجر وأصحابه، ويتعهد بأعادة هذه المبالغ للمأجر أو التصرف فيها وفقاً لتعليمات المأجر الخطية وبالطريقة التي يحددها المأجر بإرادته المتفرقة. 4.4.3 أن الوكيل يقوم بتعويض المأجر فوراً عن كافة الأضرار التي تلحق بالعين المؤجرة التي لا يمكن هذه الأضرار معطية بموجب بوالص التأمين، كما يكون ملزماً بتعويض المأجر عن أية أضرار يتكبدها بسبب إخلال / تعسير / إهمال الوكيل / امتناعه عن تأمين العين المؤجرة أو تجديده بوالص التأمين أو عدم تأمين العين المؤجرة بالصورة اللازمة والكافية والتي تغطي الأضرار بالصورة الكافية، أو في حال رفض المؤمن/ شركة التأمين دفع مبلغ التعويض بسبب إهمال أو تعسير الوكيل أو إخلاله بشروط بوالص التأمين.

5. واجبات المأجر

5.1 مقابل التزام الوكيل بأعمال الوكالة المقررة في أحكام في هذا العقد وفقاً للشروط والأحكام المبين فيه ودون أي إخلال أو تعسير أو إهمال، وشريطة عدم إخلال الوكيل بأحكام وشروط هذا العقد، ومع مراعاة أحكام البند (4.2) و (4.3) اعلاه، فإن المأجر يتعهد بدفع النفقات الفعلية التي يتكبدها الوكيل في سبيل تلبية الخدمة شريطة أن يكون نفقها واجباً على المأجر وفقاً لشروط هذا العقد.

5.2. الفواتير

كشرط مسبق لقيام المأجر بتسديد نفقات الخدمة التي يؤدنها الوكيل، فإن الوكيل يلتزم بتزويد المأجر (الفريق الأول) بفواتير حربية أصلية قبل (7) سبعة أيام عمل على الأقل من بدء أية فترة تأجيرية، ويستثنى من هذا الحكم النفقات الناشئة عن فترة تأجير الأخرى، حيث يتوجب على الوكيل تزويد المأجر بنية فواتير متعلقة بها فور دفع تلك المصاريف.

5.3. قرارات وتعهدات الوكيل

الفريق الأول (شركة الإجارة) الفريق الثاني (المستأجر)

بعض النظر عن أي شرط / حكم ورد في عقد / وثائق الإجارة، فإن من المفهوم للوكيل أنه وفي حال كان الوكيل طرفاً بعقد التأجير ، فإنه يقر وبغوض المؤجر بموجب هذا العقد لأجراء التناقص بين أية التزامات مستحقة على المؤجر في مواجهة الوكيل. بما في ذلك التزام المؤجر بتفويض بند نفقات الخدمة أو أية مبالغ أخرى مستحقة الدفع للوكيل بموجب هذا العقد ، وبين أي التزامات مستحقة على الوكيل تجاه المؤجر بما في ذلك النفقات التجارية أو أي مبالغ أخرى مستحقة الدفع على الوكيل للمؤجر بموجب عقد التأجير أو بموجب أي تفق / تفاهات أخرى بين المؤجر والوكيل

أخيراً بين المؤجر والوكيل الإبعاد الحصول على موافقة المؤجر الخطية المسجلة

6. الإخلال

6.1 حالات الإخلال

١- من المتفق عليه بين فريقى هذا العقد بأن الوكيل يعتبر مخالفاً بإحكام هذا العقد في حال توفر أي أو كل من الحالات الآتية:

(أ) عدم التزام الوكيل بالقيام بأعمال الصيانة وفقاً لأحكام المادة (41) من هذا العقد ؛ (ب) في حال لم يتم بتحديث الترخيص أو دفع الضرائب والرسوم المترتبة عن العين المؤجرة في المواعيد اللازمة (ت) إذا كان الوكيل ملزماً بحفظ بوالص التأمين ولم يلتزم الوكيل بالمحافظة على بوالص التأمين سارية المفعول و/أو عدم التقيد بشروط البوليصة / بوالص التأمين وفقاً لأحكام المادة البند (2.4) من هذا العقد. (ث) في حال أخل الوكيل بتنفيذ أي من التزاماته وفقاً لأحكام هذا العقد: (ج) في حال وقوع أي من حالات الإخلال المنصوص عليها في عقد التأجير والتي يكون المستأجر فيها مسؤولاً عنها (في حال أن المستأجر وكلاء، وللغاية السبئية اعلاه فإن أي عمل لن يعتبر كحدث إخلال ولن يكون خاضعاً للتعطيل المبينة في الفقرة (2) من هذا البند إذا كان حادث الإخلال (فيما عدا الإخلال الذي ينشأ عنه هلاك العين كلياً) قابلاً للإصلاح وأن يكون قد تم إصلاحه فعلياً خلال (10) عشرة أيام من تاريخ وقوعه.

2- في حال حدوث أي من حالات الإخلال المنصوص عليها اعلاه يكون من حق المؤجر وبعد إشعار الوكيل خطياً، اتخاذ أي أو كل من الإجراءات التالية:

(أ) أن يقوم بخفض كافة الإجراءات القانونية التي يكلفها له القانون وهذا العقد، والرجوع بالتعويض عن الضرر على الوكيل. (ب) فسخ / إنهاء هذا العقد، أو إلغاء التوكيل الممنوح للوكيل بموجب هذا العقد مع بقاء عقد التأجير نافذاً، وذلك فور انقضاء المهلة المحددة بالإشعار المبين اعلاه، وذلك بزيادة المؤجر المفردة ودون الحاجة للجوء للتصاعد.

3- كما أنه من حق المؤجر ودون الإحذف بأي من حقوقه الأخرى المنصوص عليها في هذا البند أو أي من بنود هذا العقد في حال إخلال الوكيل بتنفيذ التزاماته بتقديم الخدمات موضوع هذا العقد، أن يقوم بتنفيذ التزامات الوكيل بنفسه أو بواسطة غيره، وفي هذه الحالة يكون الوكيل ملزماً بتعويض المؤجر عن أية أضرار أو نفقات فعلية تكبدتها المؤجر كنتيجة لاداء ذلك الالتزام بما فيه أي مصاريف أو نفقات تكبدتها المؤجر نتيجة لذلك.

6.2 حقوق المؤجر:

أن الحقوق والتعويضات المنصوص عليها في هذا العقد تعتبر جزءاً من حقوق المؤجر الأخرى المنصوص عليها في القوانين السارية وغيرها من الوثائق الأخرى التي يكون كل من الوكيل والمؤجر أطراف فيها وبطبيعة صفة قانونية كانت.

7. التعويض

7.1 التعويض والمصاريف

يلتزم الوكيل وتعيده بتعويض المؤجر عن كافة المسؤوليات والنفقات والمصاريف التي قد يتكبدها والتي قد تنشأ عن أية ادعاءات أو طلبات أو مطالبات /دعوى/ إجراءات / أضرار / خسائر / مصاريف/ نفقات (والمشار إليها هنا بـ "الخسائر") والناشئة عن أي دعوى ترفع من المؤجر أو ضده والناشئة عن هذا العقد أو أي من وثائق مستندات أخرى تابعة له ووثائق الإجارة (بما في ذلك أي خسائر أو دعوى ترفع من المؤجر أو ضده بسبب الهلاك الكلي للعين المؤجرة) والناشئة عن فعل الوكيل أو تقصيره أو إخلاله بالتزاماته الناشئة عن هذا العقد والتي من ضمنها وليس على سبيل الحصر الإخلال الوكيل بأجراء أعمال الصيانة الرئيسية/إخلاله بواجب التأمين على العين المؤجرة و/أو قيام الوكيل بأي فعل تصرف من شأنه أن يؤدي إلى إلغاء بوليصة/ بوالص التأمين أو إلى زيادة تكلفة بوالص التأمين، أو أي تصرف مشابه مثل إخلال الوكيل بتوفير أو تجديد بوالص التأمين بما يضمن استمرار سريان هذا البوالص وفقاً لأحكام هذا العقد.

7.2 من المتفق عليه بين فريقى هذا العقد بأن أحكام المادة (6) من هذا العقد بكافة بنوده سوف تنقل سارية المفعول ونافذة ومبرمة لأطراف

حتى بعد انتهاء / انتهاء هذا العقد أو أي من الوثائق الأخرى والاتفاقيات والعقود المتعلقة به أو الناشئة عنه.

8. الإحالة/التنازل والتحويل

8.1 من المفهوم للوكيل بأن للمؤجر الحق في أي وقت من الأوقات خلال مدة هذا العقد أن يحوّل / يحوّل كل أو جزء من حقوقه والالتزامات المحددة في هذا العقد للغير / لأي شخص ثالث ("المحال له").

8.2 يتسنى للمحال له الطرف الثالث بذات الحقوق والالتزامات التي للمؤجر تجاه الوكيل كما لو أنه كان طرفاً في هذا العقد.

8.3 وللغاية المبينة اعلاه يحمّد الوكيل بتزويد المؤجر بأي وثائق يطلبها الأخير لكي يتمكن المؤجر من القيام بنقل أو إحالة أي من الحقوق والالتزامات الواردة في هذا العقد إلى الغير وفقاً لأحكام هذا البند من هذا العقد.

9. شروط وأحكام عامة

1. لا يعدّ هذا العقد ولا يعتبر نافذاً ما لم يكن مقروناً بتوقيع كلا الفريقين بما يفيد موافقتهم الخطية على هذا التحصيل.

2. من المفهوم لفرقي هذا العقد بأن تنازل المؤجر أو تناخره في المطالبة أو المباشرة بأي من حقوقه أو صلاحياته الناشئة عن هذا العقد، بما فيها حقوقه المتعلقة بالتعويض، لا يعتبر تخلياً أو تنازلاً عن تلك الحقوق أو الصلاحيات، ولا يخل بحق المؤجر بممارسة هذا الحق أو الصلاحيات لاحقاً، وأن التطبيق الجزئي لأي حق أو صلاحية من قبل المؤجر لا يعتبر تخلياً أو تنازلاً عن هذا الحق بأي حال من الأحوال.

3. تعتبر الحقوق والصلاحيات المحددة بموجب هذا العقد جزءاً من حقوق وصلاحيات المؤجر المنصوص عليه في القانون وأن التوقيع على هذا العقد لا يشكل تنازلاً من المؤجر عن أي من الحقوق الأخرى المترتبة بموجب القوانين النافذة.

4. في حال اعتبر أي شرط من شروط هذا العقد في أي وقت باطلاً وفقاً لأحكام القانون، فإن ذلك ليس من شأنه أن يبطل هذا العقد، حيث سيمتد الشرط الباطل، ويتبقى باقي أحكام وشروط العقد نافذة.

5. الإفصاح عن المعلومات

١ 5 يوافق الوكيل بموجب هذا العقد على قيام المؤجر بالإفصاح عن بعض أو كل المعلومات الخاصة بالوكيل بموجب هذا العقد و/أو بأي وثيقة وأجراء أخرى وفقاً لما يراه المؤجر مناسباً للغير / للمحال له أو لأي طرف الثالث محتضراً لأي شخص آخر من الممكن أن يدخل بعلاقة تعاقدية ذات صلة بهذه الاتفاقية مع المؤجر.

2 5 يوافق الوكيل على قيام المؤجر أو أي من موظفيه أو مساعديه أو وعائلته أو وكلائه بالإفصاح عن بعض أو كل المعلومات المتعلقة به وتلك الجهات الآتية:

(أ) للمدققين والمستشارين القانونيين وغيرهم من المستشارين المهنيين الخاصين بالمؤجر؛ (ب) لأي طرف ثالث في حال تم إحالة أو نقل حقوق المؤجر والزاماته ضمن هذا العقد للغير / لأي لطرف الثالث (ج) لأية سلطة حكومية تابعة لأي دولة أجنبية، والتي لها سلطة الإشراف والرقابة على المؤجر وشريكه، شركته، وأي سلطة حكومية أو جهة رقابية لها سلطة الإشراف والرقابة على المؤجر وشريكه؛ وذلك لغايات امتثال المؤجر وشريكه/ شركاه، لمطلوبات القوانين والتعليمات المطبقة في فلسطين (هـ) لأي محكمة فلسطينية أو جهة قضائية مختصة (و) لمركز إدارة المؤجر أو لقروعه في فلسطين أو خارجها.

3 5 كما يوافق الوكيل بموجب هذا العقد على ما يلي:

(أ) أن يقوم المؤجر بالإفصاح عن أية معلومات متعلقة بالوكيل أو بهذا العقد أو بخصوص أداء الوكيل للواجبات الائتمانية الموكلة إليه وذلك إلى مكتب الاستعلام الائتماني. (ب) تزويد مكتب الاستعلام الائتماني من قبل المؤجر بتقارير الائتمان الخاصة والمتعلقة بالوكيل وبالمعلومات المتعلقة باده الفريقين لائتمائهم.

6. الإخطارات

6.1 أن أية إخطارات أو مراسلات/خطابات تتم وفقاً لهذا العقد يجب أن تكون خطية ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك من قبل الفريقين، وعلى أن يتم إرسالها إلى العاوين المحددة لكل من الفريقين والموضحة في هذا العقد أو تلك العاوين التي يحددها الفريقين من وقت لآخر على أن كل من الفريقين ملزماً بإبلاغ الفريق الآخر عن عنوانه الجديد خلال أسبوع من تغييره وبخلاف ذلك فإن التبليغ على العنوان القديم يعتبر قد تم بشكل أصولي كما أنه من الممكن أن يتم تسليم الإخطارات أو المراسلات بريد أو عن طريق الفاكس وتكون مرفقة بقرار بالإستلام أو من خلال البريد المسجل أو البريد السريع 6.2 عند إرسال أي إخطار أو استدعاء أو طلب أو غيرها من وسائل الاتصال عبر التيليكس أو الفاكس، فإنه يجب تبعاً لذلك إرسال نسخة أصلية عنها للبريد المسجل أو المضمونة بقرار بالإستلام أو من خلال البريد 6.3 من المفهوم لفريقي هذا العقد بأن جميع الاتصالات والإخطارات والوثائق التي تتم أو تنقل من قبل الأطراف لبعضهم بعضاً وفق هذا العقد يمكن أن تكون باللغة العربية أو الإنجليزية.

7. القانون المطبق والصلاحيات القضائية

7.1 من المتفق عليه بين الفريقين بأن تفسير هذا العقد أو أي من عقود/ وثائق شركة أجراء التي تم التوقيع عليها بالاستناد إلى هذا العقد بالأضافة إلى تنفيذها أو تطبيقها أو صلاحياتها تكون خاضعة للقوانين سارية المفعول في فلسطين وبما لا يخالف مبادئ الشريعة.

2 10 6 يوافق الوكيل بشكل قطعي ولا رجعة عنه على صلاحية محاكم مدينة رام الله أو المحاكم التي يحددها الموكل بأرائه المفردة سواء داخل فلسطين أو خارجها في نظر وفصل أية دعوى أو منازعات ناشئة عن هذا العقد.

8. لا يوجد في هذا العقد ما من شأنه أن يعد من حق المؤجر باتخاذ أي إجراء قانوني ضد الوكيل و/أو ممتلكاته الموجودة في فلسطين أو ضمن حدود أي صلاحية قضائية أخرى خارج فلسطين.

9. يدخل هذا العقد حيز التنفيذ اعتباراً من تاريخ / / م علماً بأن هذا العقد يبقى نافذاً إلى حين: (1) انتهاء مدة التأجير أو (2) انتهاء عقد التأجير (3) انهؤه من قبل المؤجر (4) انتهاءه بحكم القانون.

10. تم تحرير هذا العقد باللغة العربية.

نظم هذا العقد على نسختين (2) أصليتين، وباللغة العربية واحتفظ كل فريق من الفريقين بنسخة أصلية عنها.

الفريق الأول (شركة الإجارة)

الفريق الثاني (المستأجر)

الملحق (7) كتاب تعهد

التاريخ /

کتاب تعهد

انا الموقع اذناه، السيد/ السيدة: ***** حامل هوية رقم: ***** والصادرة في: ***** بتاريخ: *****

وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

اتعهد لشركة الاجارة الفلسطينية بالقيام بتأمين العين وترخيصه (من الدوائر الرسمية حسب القوانين المعمول بها في حال استدعى العين تراخيص معينة) المبينة مواصفاتها اذناه، والتي استأجرها اجارة منتهية بالتملك بموجب عقد الاجارة الموقع مع شركة الاجارة الفلسطينية

بتاريخ _____، في موعد استحقاقهما وطوال فترة العقد. واتحمل كامل المسؤولية المالية والقانونية في حال عدم القيام بتأمين وترخيص العين(من الدوائر الرسمية حسب القوانين المعمول بها) في موعد استحقاقهما، وهذا التعهد نهائي لا رجعة فيه وغير قابل للنقض.

وصف العين المراد استجارها: تاريخ الإنتاج: بلد المنشأ: (اية تفاصيل اخرى (لون، قوة محرك، حجم الماكينة: رقم الشعي:

***** السيد/ السيدة: ***** حامل هوية رقم: ***** والصادرة في: ***** بتاريخ: ***** وعنوانه لغايات التبليغ: ***** ورقم هاتفه: *****

التوقيع:

الملحق (8) طلب تسجيل بيانات عقد التأجير التمويلي

نموذج رقم: (L-4)

طلب تسجيل بيانات عقد تأجير تمويلي

السيد مسجل التأجير التمويلي المحترم:

أرجو قيد بيانات عقد التأجير التمويلي المبينة أدناه في سجل عقود التأجير التمويلي :

أولاً: المؤجر

اسم الشركة : شركة الإجارة الفلسطينية	
رقم الرخصة : 13	تاريخ إصدارها : 2014/06/10
نوعها : ممارسة نشاط التأجير التمويلي	رقم تسجيل الشركة : 562528679
رأس المال المدفوع: 12,000,000	مكان الإصدار : رام الله
تلفون رقم: 2979895	تاريخ إصداره: 2013/11/12
فاكس رقم: 2979894	ص.ب: 707 رام الله / فلسطين
البريد الإلكتروني: Yazan.nazzal@palijara.com	
الموقع الإلكتروني: www.palijara.com	
الاسم التجاري (إن وجد) : -	
رقم تسجيله : -	

ثانياً: المستأجر

(أ) الشخص المعنوي:

اسم الشركة : *****	
نوعها : خاصة	رقم تسجيل الشركة : *****
فاكس رقم:	ص.ب:
البريد الإلكتروني:	تلفون رقم : *****
الموقع الإلكتروني:	
الاسم التجاري (إن وجد) :	
رقم تسجيله :	

(ب) الشخص الطبيعي:

Tel.: +970 2 2946946
Fax: +970 2 2946947
P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps
e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف: +970 2 2946946
فاكس: +970 2 2946947
ص.ب: 4041 – البيرة

اسم الشخص :	
الجنسية: فلسطيني	تاريخ الولادة:
أرقام الاتصال الهاتفي:	رقم الهوية :
البريد الالكتروني (إن وجد):	

ثالثاً: وصف المأجور	
☒ سري	☐ غير سري
نوع المأجور : *****	
*****	بلد المنشأ: *****
وصف المأجور: *****	
الرقم المتسلسل للمأجور/ الوصف : *****	
تاريخ بدء العقد: ***** وأول دفعة بتاريخ *****	
مدة العقد : *****	

رابعاً : معلومات أساسية عن العقد

(أ) بيان التزامات كل من المؤجر و المستأجر ☒ سري ☐ غير سري

الالتزامات المستأجر: المادة 15 والمادة 17 من عقد التأجير المرفق

الالتزامات المؤجر: المادة 14 من عقد التأجير المرفق

(ب) بيان الحالات الخاصة بانتقال الالتزامات و الضرر و الخسارة ☒ سري ☐ غير سري

المادة 19 والمادة 11 والمادة 21 من عقد التأجير المرفق

(ت) بيان الحالات الخاصة بانتقال ملكية المأجور عند انتهاء مدة العقد ☒ سري ☐ غير سري

المادة 9 من عقد التأجير المرفق

(ث) بيان الحالات الخاصة بتعثر كل من المؤجر و المستأجر ☒ سري ☐ غير سري

Tel.: +970 2 2946946
Fax: +970 2 2946947
P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps
e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف: +970 2 2946946
فاكس: +970 2 2946947
ص.ب: 4041 – البيرة

المادة 22 من عقد التأجير المرفق

(ج) بيان المخاطر التي قد يتعرض لها كل من المؤجر و المستأجر ☒ سري ☐ غير سري
المادة 22 من عقد التأجير المرفق

(ح): حق المؤجر في استعادة المأجور في حال تعثر المستأجر ☒ سري ☐ غير سري
دون اتخاذ أي إجراءات قانونية:
المادة 24 من عقد التأجير المرفق

(خ): سريان عقد التأجير في حال إفلاس المؤجر , إذا كان المستأجر ☒ سري ☐ غير سري
ملتزماً بتنفيذ التزاماته الواردة في العقد:
المادة 26 من عقد التأجير المرفق

خامساً: بيان النشاط الذي سيستخدم فيه المأجور: ☒ سري ☐ غير سري

سادساً: قيمة العقد وكيفية دفع الأقساط

*****	قيمة العقد/ مبلغ التمويل :
-------	----------------------------

Tel.: +970 2 2946946
Fax: +970 2 2946947
P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps
e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف: +970 2 2946946
فاكس: +970 2 2946947
ص.ب: 4041 – البيرة

الدفعة المقدمة (إن وجدت):	*****
قيمة القسط :	*****
طريقة الدفع :	شيكات
مواعيد الدفع:	تاريخ أول دفعة ***** تاريخ آخر دفعة *****
مكان الدفع :	حساب الشركة في البنك الاسلامي الفلسطيني - رام الله/ حساب الشركة في البنك الاسلامي العربي - رام الله
تأمينات نقدية محتجزة (إن وجدت):	لا يوجد

☐ غير سري

☒ سري

سابقاً: طريقة تسليم المأجور

سيتم تسليم المأجور عن طريق :

☐ المقاول

☒ المورد

☐ المؤجر

أكمل البيانات التالية إذا كان تسليم المأجور عن طريق مورد أو مقاول:

(أ) الشخص المعنوي:

اسم الشركة : *****	
نوعها : خاصة	رقم تسجيل الشركة : *****
تلفون رقم:	البريد الالكتروني:
فاكس رقم:	الموقع الالكتروني:
الاسم التجاري (إن وجد):	
رقم تسجيله:	

Tel.: +970 2 2946946

Fax: +970 2 2946947

P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps

e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف: +970 2 2946946

فاكس: +970 2 2946947

ص.ب: 4041 – البيرة

(ب) الشخص الطبيعي:

الاسم الرباعي:
تاريخ الولادة:
الجنسية:

ثامناً: بوليصة التأمين

☐ غير سري

☒ سري

☐ لا

☒ هل يتضمن العقد شرط التأمين نعم

☐ إذا كانت الإجابة نعم :

فإن مبلغ التأمين المستحق للمؤجر هو قيمة العين بتاريخه وحسب بوليصة التأمين

☐ لا

☒ هل يوجد شرط بعدم إلغاء وثيقة التأمين إلا بعد موافقة المؤجر ؟ نعم

☒ المستأجر

☐ المؤجر

☐ يتحمل نفقة التأمين

تاسعاً: الصيانة

☐ غير سري

☒ سري

☒ المستأجر

☐ المؤجر

☐ يتحمل نفقة الصيانة

عاشراً: خيار الشراء في نهاية العقد أو عدمه:

☐ غير سري

☒ سري

(أ) في حالة خيار الشراء ، فإن:

التمن المتفق عليه تأجير منتهي بالتمليك

المدة التي يجوز خلالها إعلان رغبته في الشراء

طريقة أداء التمن

مكان الدفع

(ب) في حال رد الأصل:

الحالة التي يجب أن يكون المأجور عليها عند رده حالة جيدة حسب الاستهلاك العادي

نسبة الاستهلاك العادي للمأجور 20%

الحادي عشر : التوقيع و التاريخ

Tel.: +970 2 2946946
Fax: +970 2 2946947
P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps
e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف : +970 2 2946946
فاكس : +970 2 2946947
ص.ب : 4041 – البيرة

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر

التاريخ.....

الثاني عشر: المرفقات

- ☐ نسخة عن عقد التأجير التمويلي بين طرفي العقد .
- ☐ صورة عن شهادة تسجيل الشركة (المؤجر) .
- ☐ صورة عن شهادة تسجيل الشركة إذا كان المستأجر شخص معنوي .
- ☐ صورة عن هوية المستأجر .

للاستعمال الرسمي:

أولاً: رقم العقد

تاريخ التسجيل

ثانياً: تم استيفاء الرسوم كما يلي :

المبلغ :

رقم الوصل :

التوقيع: التاريخ:

Tel.: +970 2 2946946
Fax: +970 2 2946947
P.O.BOX: 4041 – El Bireh

www.pcma.ps
e-mail: diwan@pcma.ps

هاتف: +970 2 2946946
فاكس: +970 2 2946947
ص.ب: 4041 – البيرة

الملحق (9) عقد التوريد بالشراء

التاريخ:	رقم:.....
عقد التوريد والشراء	
حرر هذا العقد فيما بين:	
البند 1- الفريق الأول (المورد للعين):*****	ورقم تسجيل مراقب الشركات(شركة)/ هوية رقم (فرد):*****
وعنوانه لغايات التبليغ :*****	

الفريق الثاني: شركة الإجارة الفلسطينية وممثلها لغايات توقيع هذا العقد السيد حسين هباب بصغته المدير التنفيذي والمفوض بالتوقيع عنها وبشار إليها لاحقاً في هذا العقد بـ "الفريق الثاني /المشتري"، حيث أن الفريق الأول شركة تعمل في مجال التجارة والتوريد وغيرها من الأنشطة الأخرى المرتبطة بها، وحيث أن الفريق الثاني شركة تعمل في مجال التأجير والتأجير الممنهني بالتعليق ويرغب بالتعاقد مع الفريق الأول لشراء العين الموصوفة في (الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين (بند رقم 3)) والمشار إليها فيما يلي بـ "العين" ليقوم الفريق الثاني بتأجيرها تأجيراً منتهياً بالتمليك للسيد/ السادة المشار إليه فيما يلي بـ "المستأجر" المذكور في الجدول رقم 1- المواصفات الكمية والنوعية للعين (بند رقم 2) وذلك وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها فيما بين المشتري والمستأجر بموجب عقد وعد الإستجار المقررن بعد الشراء والتأجير الموقع فيما بينهما بالتاريخ المذكور في (الجدول رقم 1- المواصفات الكمية والنوعية للعين البند (1)) في الجدول الملحق بهذا العقد باعتبارها جزءاً لا يتجزأ منه، وبما أن الفريق الأول أبدى إستعداده التام لتوفير العين المتعاقد عليها وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها في هذه الاتفاقية وأي من ملاحظتها ومرفقاتها بما فيها وصف محددات الكمية والنوعية والمعدات الكاملة وحالة العين والمشار إليها لاحقاً بجدول المواصفات الكمية والنوعية للعين والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منها، وبما أن كلا الفريقين قد أبدى إستعداده للتعاقد مع الآخر، فقد تم الاتفاق بين الفريقين على الشروط والأسس والأحكام الآتية:

إنفق طرفي هذا العقد على الشروط والأحكام التالية:

1. موضوع العقد

1.1. يلتزم الفريق الأول ويتعهد بموجب هذا العقد، بتوريد و بيع العين موضوع هذا العقد ونقل ملكيتها لصالح المشتري/الفريق الثاني وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد، مقابل التزام الأخير بنفع الثمن المتفق عليه في هذا العقد للمورد / الفريق الأول. 1.2. من المتفق عليه بين الفريقين بأن الغاية من شراء العين موضوع هذا العقد هي أن يقوم الفريق الثاني بتأجيرها إلى المستأجر المذكور في بند رقم (2) من الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين المشار إليه لاحقاً بـ "المستأجر" تأجيراً منتهياً بالتمليك وإلا لأي شخص آخر يراه الفريق الثاني مناسباً وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها بموجب عقد وعد الإستجار المقررن بعد الشراء والتأجير الملحق بهذا العقد وعلى أن يقوم الفريق الثاني بتأجيرها للمستأجر بيد الأجرة والشروط التي يراها مناسبة. 1.3. من المفهوم للفريق الأول بأنه يجب أن تكون حالة العين موضوع هذا العقد والموصوفة بملحق هذا العقد وبعد وعد الإستجار المقررن بعد الشراء والتأجير وقت توقيع العقد، بحالة ممتازة /جيدة وغير موهونة أو محجوزة أو غير مثقلة بأي حقوق إستياز أو تمك أو غيرها من الحقوق الممنهنة للغير/ لأي طرف ثالث، أو غيرها من الموانع أو أي حقوق ضامن تحول تنفيذ أو توقيع هذه الاتفاقية. 1.4. كما يقر الفريق الأول /المورد بأنه يضمن للفريق الثاني توريد/ شحن العين موضوع هذا العقد إلى فلسطين بصورة قانونية، ويقامه بسداد جميع الرسوم والنفقات الناشئة عن الشحن والتوريد بما فيها الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم والنفقات والواجبة الدفع وفقاً للقوانين والتشريعات النافذة في دولة فلسطين وفقاً للقوانين والتشريعات المعمول بها في الدولة المنتجة للعين، وأي بلد تم نقل العين موضوع هذا العقد من خلالها إلى فلسطين، بالإضافة إلى الحصول على كافة الرخص/ الترخيص/ الأذونات الضرورية والالزامية وغيرها من الأذونات/التراخيص المتعلقة بالتوريد والشحن والتفريغ وفقاً للقوانين والتشريعات النافذة في فلسطين، وللقوانين/ تشريعات الدولة المنتجة للعين موضوع هذا العقد وغيرها من البلدان التي تم نقل العين من خلالها إلى فلسطين. 1.5. لتغاية المبينة أعلاه فإن من المتفق عليه بين الفريقين أن وصف العين محل هذا العقد وبيان الكميات والنوعية والمعدات الكاملة وحالة العين وإرد في الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين (بند رقم 3) من هذا العقد والتي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه.

2. تسليم العين

2.1. يلتزم الفريق الأول بالمباشرة في أعمال التوريد اعتباراً من تاريخ توقيع هذا العقد ويتعهد ويلتزم بإتمام كافة أعمال التوريد للعين موضوع هذا العقد في موعد أقصاه يومين (3) يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد. 2.2. يلتزم المورد/ الفريق الأول ويتعهد بتسليم العين موضوع هذا العقد مباشرة إلى المستأجر أو إلى وكيل المستأجر القانوني والذي يتصرف بموجب وكالة عليّة أصولية صادرة عن المستأجر. 2.3. من المتفق عليه بين فريقتي هذا العقد بأن إستخدام وتشغيل العين محل هذا العقد سوف يكون من قبل المستأجر المذكور في مقمّة هذا العقد وعلى مسؤوليته ونفقاته الخاصة وأن المشتري/ الفريق الثاني لن يتحمل أي مسؤولية قد تنشأ عن إستخدام العين بأي شكل من الأشكال وفي أي وقت من الأوقات. 2.4. من المتفق عليه بين الفريقين أنه ولدى قيام المورد بتسليم العين على النحو المبين أعلاه فإنه يتوجب على المورد أن يتيح الفرصة للمستأجر بأن يقوم بمعاينة العين موضوع هذا العقد في نفس موقع المورد أو موقع التسليم المتفق عليه للتدقيق من مطابقتها للشروط والمواصفات المتفق عليها في هذا العقد وإلا في من ملاحظته والتأكد من خلوها من أي عيوب لكي يتم قبولها من قبل المستأجر حسب الأصول وفقاً لشروط هذا العقد.

5.2 قبول العين:

1- لتغاية المبينة يعتبر قبولاً من المستأجر للعين موضوع هذا العقد في الأحوال التالية:

أ. قيام المستأجر بإبلاغ المورد أو المورد خطياً بخطابق مواصفات العين الموزعة مع الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين (البند رقم 3)، ب. في حال لم يرفض المستأجر العين الموزعة بعد معاينتها على النحو المبين أعلاه، ج. إستعمال المستأجر للعين بصورة فعلية.

2- بالرغم مما تقدم أعلاه فإنه من المفهوم للمورد بأنه يجوز للمستأجر إذا غل العين وفقاً للفريقين (ب) و(ج) من الفقرة (1) من هذا البند، مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تلحق عن عدم مطابقة العين لإتفاقية التوريد.

2.6 من المتفق عليه بين فريقتي هذا العقد بأنه سيتم تسليم العين موضوع هذا العقد للمستأجر بموجب إتفاقية التسليم والقول الملحق نموذج عنها بهذا العقد باعتبارها جزءاً لا يتجزأ منه، ولهذا الغرض فإنه من المفهوم لأطراف هذا العقد بأنه يجب أن يتم تنفيذ إتفاقية التسليم والقول من قبل المفوضين القانونيين عن أطراف هذا العقد بالإضافة إلى المستأجر وأو وكلائهم القانونيين المفوضين حسب الأصول والقانون، بحيث يتسلم كل طرف من الأطراف المذكورة أعلاه نسخة أصلية عن إتفاقية التسليم والقول والتسليم، كما يتم توقيع نسخة أصلية أخرى لغايات تسجيلها لدى الجهات الرقابية في حال تطلب الأمر ذلك.

وللتغاية المبينة فإن توقيع إتفاقية التسليم والقول من قبل المستأجر يعتبر إقراراً منه على مطابقة العين للمتعلقات والشروط والمواصفات المذكورة في هذا العقد وملاحظته التابع له وبأنها خالية من العيوب الظاهرة التي من الممكن أن تظهر عند التسليم والمعاينة على النحو المبين، على أنه وفي حال وجود أية عيوب وقام المستأجر بالتبليغ عنها أثناء الإستلام وفقاً لما جاء أعلاه، ففي هذه الحالة يكون من حق المستأجر الرجوع على المورد ومطالبته بكافة المبالغ /الإداعات / الدائري /المطالبات/التعويضات بخصوص هذه العيوب.

2.7 من المتفق عليه بين فريقتي هذا العقد بأن المورد ملزم وبمجرد حلول أجل تسليم العين المتفق عليها في هذا العقد للمستأجر بنقل ملكية العين موضوع هذا العقد لإسم المشتري/ الفريق الثاني لدى الدوائر والجهات الرسمية المختصة وذلك بعد توقيع إتفاقية التسليم والقول وذلك تلاهماً لأية إكتماليات قد تحدث مستقبلاً بخصوص مواصفات العين المتفق عليها، وأن من المتفق عليه والملزم للفريق الأول / المورد انه لا يحق له بأي حال من الأحوال نقل ملكية العين للمستأجر حيث من المفهوم للفريق الأول أنه لن يكون للمستأجر أي حق من حقوق الملكية على العين موضوع هذا العقد.

2.8 من المتفق عليه بين الفريقين أنه من لحظة تسليم المستأجر للعين الموزعة بموجب إتفاقية التسليم والقول أو من لحظة تسليم العين فعلياً فإن المستأجر يكون مسؤولاً عن كافة المخاطر المتعلقة بالعين.

2.9 يلتزم المورد/الفريق الأول ويتعهد بأن يقوم فور تسليم العين للمستأجر بتزويد الأخير مباشرة بالوثائق والمستندات المتعلقة بالعين، وعلى أن تكون جميعها باللغة العربية أو الإنجليزية أو كلاهما، وهذه الوثائق على النحو الآتي: دليل الإستخدام؛ كتيب الخدمة؛ شهادة الضمان/الكفالة؛

بالإضافة إلى ما تقدم أعلاه فإن المورد يكون ملزماً عند توقيع هذا العقد بتزود المشتري بما يلي:

المورد _____ المشتري (شركة الإجارة الفلسطينية) _____

• فائزرة ضريبية أصلية شهادة خصم من المصدر سارية المفعول شهادة ملكية العين، إن وجدت نسخة واحدة عن المفاتيح تسلم للمشتري/الفريق الثاني، في حال كانت العين مركبة، أية وثيقة /وثائق أخرى يقوم المشتري/الفريق الثاني بطلبها.

2.10 من المفهوم للفريق الأول في حال رفض/ أمتنع الفريق الأول عن تزويد المشتري و/أو المستأجر بالوثائق والمستندات /المستندات و/أو العناصر المحددة في الفقرة 2.9 أعلاه من هذا البند، فإن من حق المشتري أو المستأجر في هذه الحالة تحديد مهلة زمنية لكي يقوم المورد بتزويد بها، وعلى الرغم مما تقدم أعلاه فإن للمستأجر والمشتري/الفريق الثاني الخيار في حال عدم تسليم الوثائق والمستندات والمستندات /العناصر المذكورة أعلاه من قبل المورد حسب الشروط المتفق عليها في هذا العقد وأي من ملاحقه ومرفقاته أو في حال إمتناع المورد/ رفضه/ تأخره في التسليم خلال المهلة المشار إليها أعلاه، أن يعتبر المورد مخلاً بشروط العقد وأن يرفض قبول العين المؤجرة بشرط الحصول على موافقة المشتري، ودون أي تبطلت مالية أو قانونية على الفريق الثاني أو المستأجر نتيجة لذلك، على أنه ، لن يتم اعتبار هذا الإمتناع من قبل المورد إخلالاً من قبله في حال كان رفض أو إمتناع / إخلال المورد بسبب فعل أو إمتناع المستأجر.

2.11 من المفهوم للمورد/ الفريق الأول بأنه وفي حال كانت العين المشتراة بموجب هذا العقد والمؤدى تأجيرها مركبة للنقل أو سيارة، فإن تسجيل تلك العين باسم المشتري يجب أن يتم من قبل المورد وبالطريقة المحددة في هذا العقد و/أو أي عقود أخرى تابعة لهذا العقد.

2.12 من المتفق عليه أن من حق المشتري أن يطلب من المورد تزويده بنسخة عن عقد التوريد والشراء المبرم بين المورد ومستودع العين وغيرها من الوثائق الأخرى المتعلقة بالعين موضوع هذا العقد، ويكون المورد ملزماً بتزويد الفريق الثاني/ المشتري بالوثائق المطلوبة والمذكورة أعلاه خلال خمسة (5) أيام عمل كحد أقصى من تاريخ طلب المشتري له بذلك، وفي جميع الأحوال وفي حال حدوث أي من الأمور التالية:

2.12.1 وجود إختلاف كبير بين سعر العين المذكور في الإقرار الجمركي والسعر المذكور في العقد الحالي؛ 2.12.2 إذا كان المشتري يملك معلومات مؤكدة بأن العين قد تم إستيرادها للمناطق الفلسطينية من بعد سريان هذا العقد من قبل أي شخص /جهة أخرى (بخلاف المورد) من أجل بيعها للمشتري؛ 2.12.3 في حال كان المشتري/ المستأجر يتمتع بمزايا أو إعطاءات من الرسوم الجمركية أو ضريبة القيمة المضافة أو الضرائب/ المكوس والرسوم الأخرى وفقاً للتشريعات النافذة، و/أو تحقق له أي دفعات ضريبية غير متوقعة من أي جهة حكومية حسب القوانين والتشريعات النافذة في دولة فلسطين وذلك علاقة بالعين المشتراة موضوع هذا العقد. 2.12.4 في حال وجود دليل على وجود فارق جوهري بين سعر العين المستوردة بموجب هذا العقد كما هي موضحة في الإقرار الجمركي وبين سعر الشراء الفعلي. 2.12.5 غيرها من الحالات المشابهة.

2.13 في حال تحقق أي من الحالات المبينة أعلاه فإن من حق المشتري إتخاذ الإجراءات الآتية:

2.13.1 أن يطلب بتخفيض منطقي في سعر الشراء. 2.13.2 أن يرفض تنفيذ هذا العقد أو التزاماته الناشئة عنه وفسخ هذا العقد فوراً ودون الحاجة إلى إشعار أو إنذار أو اللجوء للقضاء مع حقه بالرجوع على المورد بالتعويض عن المعلن والمضمر الذي لحق به نتيجة ذلك وإسترداد أي مبالغ مدفوعة للفريق الأول.

2.14 مع مراعاة ما جاء أعلاه فإنه من المفهوم للمورد بأنه وفي حال لم يتم تسليم العين موضوع هذا العقد والمؤدى تأجيرها، أو حال قام بتسليمها بصورة جزئية أو متأخرة، أو في حال لم تكن العين مطابقة لعقد وعد الإستئجار المعترن بوعد الشراء والتأجير، فإن من حق المشتري أن يلزم المورد بتسليمه توريدات/ عين مطابقة، ودون الإخلال بحقه في المطالبة بأية حقوق أخرى أو تعويضات إستناداً إلى القانون.

3. السعر وتسوية الحسابات

3.1 من المتفق عليه بين الفريقين بأن السعر الإجمالي للتوريدات موضوع هذا العقد كما هو مذكور الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين (البند رقم 4) ادانة ويكون شامل لضريبة القيمة المضافة (المشار إليه هنا بـ "سعر الشراء") يقوم المشتري بدفعه على النحو الآتي:

شيك بنكي مسحوب / حوالة لحساب الشركة في (البنك الإسلامي الفلسطيني)، أو أي طريقة دفع يتفق عليها الطرفين.

على أنه وكشرط مسبق لحصول المورد على الدفعات المذكورة أعلاه فإنه يلزم بتزويد المشتري/ الفريق الثاني بفائزرة ضريبية معدة حسب الأصول وشهادة خصم مصدر عن كل دفعة.

3.2 من المفهوم للفريقين بأن الدفعات المذكورة أعلاه سوف تكون بعملة الدولار الأمريكي. 3.3. يدفع المشتري للمورد كامل سعر الشراء في حال تحقق ما يلي:

(1) تقديم الفائزرة النهائية؛(2) نقل ملكية العين وتسجيلها باسم المشتري لدى الدوائر والجهات الرسمية حسب الأصول والقانون؛(3) تسليم جميع الوثائق المتعلقة بالعين موضوع هذا العقد من قبل المورد إلى المشتري.

4. ضمانات المورد

4.1 يضمن المورد للمشتري ويتعهد بتسليم العين موضوع هذا العقد بتاريخ التسليم المتفق عليه بهذا العقد وفقاً لما جاء في الفقرة 2.1 (المتعلقة بـ "تاريخ التسليم") وفقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها في الجدول رقم 1-المواصفات الكمية والنوعية للعين من هذا العقد وبما يحقق الغاية من شراء العين، ويمكن المشتري من إستخدام/ الإستفاعة بها للغاية المرجوة منها والتي تستخدم عادة لأجلها.

4.2 حيث أن العين تتمتع بكفالة صيانة من الشركة المصنعة، فإن من المتفق عليه بين الفريقين أن تبدأ مدة الكفالة على العين وتستمر وفقاً للشروط المحددة من قبل الجهة المصنعة /المنتج، والمبينة تفصيلاً ضمن كتيب الخدمة والمشار إليه في البند 2.9 أعلاه، والتي تمثل جزء لا يتجزأ من عقد التوريد والشراء، وخلال هذه المدة يجب أن تتوافق إستخدامات العين مع شروط الكفالة، وبالرغم مما تقدم أعلاه فإنه من المفهوم لأطراف هذا العقد بأن فترة الكفالة المشار إليها أعلاه تبدأ إعتباراً من تاريخ تسليم العين للمستأجر.

4.3 بقر المورد/ الفريق الأول بموجب هذا العقد بحق المستأجر بما يلي:

4.3.1 بأن يقوم بالرجوع على المورد مباشرة بخصوص أي إدعاءات ناشئة عن إخلال المورد بمواصفات العين موضوع هذا العقد من حيث الكميات و/أو النوع و/أو المعدات و/أو نوعية العين وفقاً لهذا العقد و/أو ملاحقه ومرفقاته، ويستثنى من ذلك طلب إلغاء/ إنهاء العقد، حيث أن ذلك مشروط بالحصول على موافقة المشتري الخطية. 4.3.2 كما يحق للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة بأي حقوق ناشئة عن وثيقة ضمان العين (الكفالة)، شريطة مراعاة شروط الكفالة ، ومع مراعاة القوانين والتشريعات السارية في فلسطين بهذا الشأن، بإستثناء طلب إلغاء/ إنهاء العقد/ الكفالة. 4.3.3 إن ممارسة المستأجر لحقوقه المبينة يجب أن لا تدخل أو تمس بحقوق المشتري في الرجوع على المورد في هذه الحالة بأي إدعاءات أو مطالبات نتيجة لذلك . 4.3.4 يضمن المورد للمشتري أن تكون حالة العين جديدة/ ممتازة وجاهزة للإستخدام، وأن تكون متوافقة مع كافة متطلبات معايير المواصفات والجودة الحكومية، والصناعية، ومعايير الشركة المصنعة. 4.3.5. أن يزود المورد المشتري بشهادة الضمان / الكفالة على العين.

4.4 في جميع الأحوال فإن من المتفق عليه بين أطراف هذا العقد بأن من حق المستأجر مطالبة المورد بالتعويض عن أي عيوب في العين موضوع هذا العقد بعد تسلم هذه العين على أن يكون إثبات هذه العيوب سابقاً على تاريخ إنتهاء الكفالة أو قبل إستلام العين وفقاً لشروط هذا العقد وملاحقه.

4.5 من المفهوم للمورد بأنه وفي حال لحق بالعين المؤجرة أي ضرر دون خطأ من قبل المؤجر أو المستأجر قبل تسليم العين للمستأجر ، فإنه يجوز للمستأجر قبول العين مع حقه بالتعويض المستحق نتيجة النقص في قيمة العين وذلك من المورد.

5. مسؤولية الأطراف القانونية

5.1 في جميع الأحوال فإن من المتفق عليه بين الفريقين أن المشتري لن يكون مسؤولاً بأي حال من الأحوال في مواجهة المستأجر عن تنفيذ أو عدم تنفيذ المورد لإلتزاماته المحددة بموجب هذا العقد أو في حال قام المورد بتنفيذها بشكل ناقص أو معيب.

5.2 من المفهوم للمورد أنه في حال إخلال المورد بأحكام البند 1.3 من هذا العقد والذي من شأنه أن يسبب بإمكانية إثارة ادعاءات ودعاوى قضائية ضد المشتري (المؤجر)، فيتوجب على المورد أن يتخذ جميع الإجراءات الكفيلة بتسوية هذه الإدعاءات، وفي جميع الأحوال فإن المورد يكون ملزماً بتعويض المستأجر و/أو المشتري عن جميع المصاريف والتفقات الناشئة عن تلك الدعاوى.

6. انتهاء العقد

6.1 يحق للمورد إنهاء العقد في حال:

6.1.1. تأخير المشتري عن دفع مبلغ الشراء لأكثر من شهرين خلافاً لما هو متفق عليه في شروط هذا العقد ، أو 6.1.2. ارتكاب المشتري لإخلال جوهري بالإلتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد. وكل ذلك شريطة إشعار المشتري خطياً بإخلاله ومنحه مهلة أسبوع على الأقل لتصويب هذا الخلل وعدم قيامه بإصلاح هذا الإخلال رغم ذلك.

المورد _____ المشتري (شركة الإجارة الفلسطينية) _____

- 6.2. بحق للمشتري أن يفسخ هذا العقد بموجب إشعار خطي للمورد في حال تحقق أي أو كل من الحالات التالية:
- 6.2.1. إذا كانت العين غير مطابقة للشروط والمواصفات المتفق عليها في هذا العقد أو أي من ملاحقه /مرفقاته، و/أو 6.2.2. إذا تأخر المورد أو أبدي رغبته بتأخير تسليم العين عن تاريخ التسليم المتفق عليه والمحدد في هذا العقد.
- 6.2.3. إذا تكرّر إخلال المورد بالتزاماته المحددة والمتفق عليها بموجب هذا العقد، و/أو 6.2.4. في حال وقوع أي من الحالات المنصوص عليها في البند 2.10 من هذا العقد ، و/أو 6.2.5. في حالة الإخلال بشروط هذا العقد المتعلقة بالكمية والنوع والشروط والمواصفات المتعلقة بمعايير المرافقات والجودة المحددة بموجب القوانين والتشريعات النافذة في فلسطين، و/أو 6.2.6. في حالة عدم تمكن المورد من توفير الوثائق المشار إليها في البند 2.9 من هذا العقد، 6.2.7. في حال تحقق أي من الحالات المنصوص عليها في القوانين والتشريعات سارية المفعول في فلسطين،
- 6.3. من المتفق عليه بين أطراف هذا العقد بأنه و في حال تعذر على المورد تنفيذ هذا العقد فإنه يكون ملزماً في هذه الحالة بإعادة كافة المبالغ المقبوضة / ثمن الشراء المدفوع إلى المشتري خلال خمسة (5) أيام عمل كحد أقصى من تاريخ إستلام إخطار بذلك، ويجب على المشتري/ المستأجر بالمقابل أن يقوم بإعادة العين للمورد في حال تم التسليم.
- 6.4. في حال تم فسخ هذا العقد وفقاً لكل أو أي حالة من الحالات المذكورة في البند (6.2) من هذا العقد، فإن المشتري يحتفظ بحقه بالرجوع على المورد بالتعويض عن أية أضرار لحقت به نتيجة لذلك الإنهاء / الفسخ ويكون المورد في هذه الحالة ملزماً بإعادة أية مبالغ مقبوضة على سبيل السلف.

7. حالات القوة القاهرة

- 7.1. يبرئ كل من الفريقين الآخر من المسؤولية القانونية التي قد تنشأ بسبب التنفيذ الجزئي أو عدم التنفيذ و/أو الأداء غير المتفق مع الشروط الواردة في هذا العقد في حال كان ذلك ناجماً عن قوة فاهرة دالت دون ذلك التنفيذ أو أدت إلى تنفيذه بشكل جزئي. 7.2. في حالات القوة القاهرة فإن الطرف الذي تعذر عليه تنفيذ التزاماته وفقاً لشروط هذا العقد بسبب القوة القاهرة، يكون ملزماً بإخطار الطرف الآخر بذلك فوراً، على أنه وفي حال تعذر عليه الإبلاغ فوراً فيكون ملزماً بإبلاغ الطرف الآخر خلال مدة لا تتجاوز (5) أيام عمل بوقوع تلك القوة القاهرة والمدة المتوقعة لإستمرارها، على أنه وفي حال تأخر/ إمتنع عن إخطار الطرف الآخر على النحو المبين، فإنه يكون ملزماً بالتعويض عن الضرر الناتج عن تلك الظروف القاهرة، ولهذا الغرض فإنه من المفهوم لكلا الفريقين بأن الإخطار الموجه بموجب أحكام هذه الفقرة يجب أن يحتوي في مضمونه على المعلومات المحددة لطبيعة القوة القاهرة والمدة المتوقعة لإستمرارها (أو حدوثها). 7.3. لغايات إعمال أحكام هذا البند فإن على الجهة التي تعرضت للقوة القاهرة أن تثبت وقوع تلك الظروف القاهرة التي حالت دون تنفيذ إلتزاماتها أو تنفيذه بشكل ناقص /عيب ومنهتها من خلال إبراز الوثائق والمستندات التي تثبت ذلك. 7.4. في حال استمرت القوة القاهرة لأكثر من (3) ثلاثة أشهر متتالية، فإنه يكون من حق كل فريق أن ينهي/ يفسخ هذا العقد بموجب إشعار خطي من قبله موجه للفريق الآخر ويكون نافذاً إعتباراً من تاريخ إستلام الإخطار وتبلغ الطرف الآخر به وتوقيعه على ما يفيد الإستلام حسب الأصول. 7.5. عند زوال ظرف القوة القاهرة، على الطرف المتضرر أن يقوم فوراً وخلال 5 أيام عمل كحد أقصى، بإخطار الأطراف الأخرى خطياً بزوال القوة القاهرة

8. القانون الواجب التطبيق وتسوية النزاعات

- 8.1. تسري على هذا العقد الأحكام والقوانين المعمول بها في فلسطين وبما لا يتعارض مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. 8.2. يلتزم فريق في هذا العقد بتبذل قصارى جهدهم من أجل تسوية أية نزاعات أو خلافات تنشأ بموجب هذا العقد من خلال التفاوض. 8.3. في حالة استحالة حل أية نزاعات بالتفاوض خلال مدة (اسبوع واحد) كحد أقصى من تاريخ وقوع الخلاف/ النزاع، فإنه يحال إلى التحكيم ويكون خاضعاً للقوانين وللتشريعات السارية والمطبقة في فلسطين وتكون لغة التحكيم اللغة العربية على أنه في حال لم يتم تسوية النزاع بالتحكيم خلال ثلاثة أشهر من وقوعه فيكون لكل طرف الحق باللجوء للقضاء لحل هذا النزاع / الخلاف.

9. الإخطارات والمراسلات

- 9.1. إن جميع المراسلات والإخطارات والقوائم والكمبيالات والمطالبات المقدمة بموجب هذا العقد أو الناشئة عنه يجب أن تتم بشكل خطي ويتم تسليمها إلى الممثلين القانونيين عن الطرف المخطر إليه بالبريد المسجل مع علم الوصول، وذلك على عناوين الأطراف المبينة في البند (11) من هذا العقد. 9.2. يلتزم كل من فريق في هذا العقد بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير يحصل على عنوانه المبين في هذه الإثباتية أو المعتمد لغايات المراسلات والتبليغ أو غيرها من المتطلبات المذكورة في البند (11) من هذا العقد ذلك خلال (5) خمسة أيام عمل كحد أقصى من تاريخ ذلك التغيير. على أنه وإذا لم يتم أحد الأطراف بإبلاغ الطرف الآخر بتغيير عنوانه فإن أي مراسلات أو تباليغ أو إخطارات أو فواتير أو مطالبات يتم إرسالها على عنوانه المحدد في البند (11) من هذا العقد يعتبر قد تم بصورة أصولية، ودون أي مسؤولية على الطرف المخطر في هذه الحالة.

10. مسؤوليات الفريق الثاني في مواجهة الفريق الأول في حالات التعثر

- من المتفق عليه بين الفريقين بأنه وفي حال تعثر المستأجر عن تنفيذ التزاماته تجاه شركة الاجارة الفلسطينية لمدة اقصاها 90 يوم، فإن الفريق الأول يكون مسؤول بمواجهة الفريق الثاني عن تنفيذ الالتزامات المترتبة بضمنه المستأجر تجاه الفريق الثاني لذلك بما لا يقل عن رصيد الدين القائم بقبوض وسجلات شركة الاجارة الفلسطينية على ان يقوم الفريق الأول بسداد هذه المديونية للفريق الثاني على ثلاث دفعات شهرية متساوية ومتتالية بعد اشعار الفريق الثاني خطياً بتعثر المستأجر عن السداد. وان يقوم الفريق الثاني بإصدار فاتورة ضريبية بالمبلغ المسدد.

11. شروط وأحكام ختامية

- 11.1. تسري أحكام هذا العقد من تاريخ توقيعه، ومن المفهوم لكلا الفريقين بأن هذا العقد يبقى سارياً حتى وفاء أطرافه بكافة إلتزاماتهم المستحقة في ذمتهم أو حتى إنتهاء/ إنهاء العقد وفقاً للبند الواردة فيه. 11.2. من المتفق عليه بين أطراف هذا العقد بأنه لا يحق للمورد أن يتنازل أو يعمد بكل أو جزء من إلتزاماته المشار إليها في هذا العقد إلى أي جهة /طرف آخر إلا بعد الحصول على موافقة الفريق الثاني/المشتري الخطية المسبقة على ذلك، وفي هذه الحالة يكون المورد مسؤولاً بالتكافل والتضامن مع الجهة التي تم التحويل لها عن التنفيذ والوفاء بكافة الشروط والإلتزامات والضمانات المتفق عليها مع المشتري في هذا العقد والمواعيد المحددة فيه. 11.3. من المفهوم لأطراف هذا العقد بأن إجراء أي تعديل أو إضافة على هذا العقد لا يعتبر نافذاً ما لم يتم باتفاق خطي بين الطرفين. 11.4. من المفهوم لفريقي هذا العقد بأنه وفي حال أصبح أي بند/ شرط من شروط هذا العقد في أي وقت من الأوقات باطلاً فإن الشرط وحده يبطل وتبقى أحكام هذا العقد نافذة، كما أنه في حال احتوى العقد الحالي على مسائل لم يتم تنظيمها، فإن هذا لن يؤثر على صحة وسريان مفعول البنود الأخرى في العقد.
- 11.5. إن بنود وأحكام هذا العقد وأية معلومات وصلت لأحد الأطراف من خلال الطرف الآخر و/أو أية معلومات وصلت لأحد الأطراف من الغير / أي طرف ثالث والمتعلقة بهذا العقد أو يتربط عليه و/أو ينشئ عنه تعتبر سرية، وتعامل معاملة الأسرار التجارية ولا يجوز لأي من الطرفين الإفصاح عنها ما لم يتم الحصول على موافقة الطرف الآخر الخطية والمسبقة. 11.6. لقد تم تحرير هذا العقد من نسختين أصليتين، وتم تسليم كل طرف نسخة أصلية عنه وتم تحرير نسخة إضافية ونسخة أخرى لغايات تسجيلها لدى الجهات الرقابية ذات العلاقة " في حال تطلب الأمر ذلك". 11.7. يقر كل من الطرفين أنه قد أطلع على هذا العقد قبل توقيعه وأنه قد تفهم جميع أحكامه وشروطه، وأنه قد تم توقيع هذا العقد من قبل المورد والمشتري أو ممثليهما القانونيين بإرادة حرة خالية من العيوب، وقد استلم كل طرف نسخة واحدة من هذا العقد.

المواصفات الكمية والنوعية للعين

الجدول رقم (1)

البند	المعلومات								
1	تاريخ عقد الوعد المقترن بوعد الشراء: _____ 2. اسم المستأجر: السيد/ السيدة: ***** حامل هوية رقم: ***** وعنوان لغايات التسليم: ***** هاتفه: ***** تاريخ الإنتاج: ***** رقم الشخصي: ***** اية تفاصيل أخرى (لون، قوة محرك، حجم الماكينة): ***** بلد المنشأ: *****								
3	وصف العين المراد استئجارها: ***** تاريخ الإنتاج: ***** رقم الشخصي: ***** اية تفاصيل أخرى (لون، قوة محرك، حجم الماكينة): ***** بلد المنشأ: *****								
4	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المبلغ للدفع</th> <th>قيمة الدفعة الأولى</th> <th>المسعر شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار</th> <th>المسعر غير شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*****</td> <td>*****</td> <td>*****</td> <td>*****</td> </tr> </tbody> </table>	المبلغ للدفع	قيمة الدفعة الأولى	المسعر شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار	المسعر غير شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار	*****	*****	*****	*****
المبلغ للدفع	قيمة الدفعة الأولى	المسعر شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار	المسعر غير شامل ضريبة القيمة المضافة بالدولار						
*****	*****	*****	*****						

المشتري (شركة الإدارة الفلسطينية)

المورد

قائمة المصادر والمراجع

- أولاً: قائمة المصادر
- القرآن الكريم.
- السنة النبوية.
- القوانين والاتفاقيات الدولية.
- اتفاقية أوتاوا الدولية الخاصة بعقد التأجير التمويلي. لسنة 1988 الصادرة عن معهد روما الدولي لتوحيد القانون الخاص (اليونيدروا). قانون اليونيدروا النموذجي بشأن الايجار، مشروع (59)، وثيقة (17)، لعام 2008م.
- "UNIDROIT MODEL LAW ON LEASING" (2008)
- مجلة الأحكام العدلية. صدرت عن مجلس شورى الدولة العثمانية ورسمت بمرسوم السلطان العثماني عبد العزيز بن محمود الثاني في عام 1286هـ الموافق 1869م وتوطد تنفيذها في عام 1293هـ الموافق 1876م. ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
- قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001، وقد صدر بمدينة غزة بتاريخ 2001/05/12م الموافق 18 من صفر 1422هـ. المنشور في الجريدة الرسمية الوقائع بتاريخ 2001/09/05م العدد 38، صفحة 5، وقد سري مفعوله بتاريخ 2001/12/06م.
- قانون البينات الفلسطيني في المواد المدنية والتجارية رقم (4) لسنة 2001م المنشور في مجلة الوقائع الفلسطينية في العدد الثامن والثلاثين، صفحة 226، بتاريخ 2001/05/12م.
- قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في أرضي الضفة الغربية.

- **قانون المخالفات المدنية الانتدابي رقم (36) لسنة 1944 وتعديلاته، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد (1380)، بتاريخ 1944/12/28م، وعدل ونشر في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد (1563)، بتاريخ 1947/03/15م.**
- **قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة (1953) وتعديلاته المعمول به في أراضي الضفة الغربية.**
- **قانون تشجيع الاستثمار في فلسطين رقم (1) لسنة 1998م. وتعديلاته بموجب قرار بقانون رقم (7) لسنة 2014م.**
- **القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976. نشر في الصفحة (2) من العدد (2654) في الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1976\18\1.**
- **قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008م. المنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم(4924)، ص(3422)، بتاريخ (2008-8-17).**
- **القانون المصري رقم (176) لسنة 2018، بشأن نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم. والمنشور في الجريدة الرسمية في العدد (32 مكرر) (ج). بتاريخ (2018-8-14).**
- **القانون المصري رقم (95) لسنة 1995م، بشأن التأجير التمويلي.**
- **قانون الالتزامات والعقود المغربي والمنشور بموجب ظهير 9 رمضان 1331هـ. المؤرخ في 12 أغسطس 1913م. وتعديلاته.**
- **القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م الفلسطيني، بشأن التأجير التمويلي، والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد (107)، صفحة (5)، بتاريخ (2014/05/28م).**
- **القرار بقانون رقم (9) لسنة 2010م، بشأن المصارف، والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز (4)، الصفحة (5)، بتاريخ (2010/11/27م).**
- **القرار بقانون رقم (8) لسنة 2011م، بشأن ضريبة الدخل. والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز (5)، الصفحة (2)، بتاريخ (2011/10/24م).**

- القرار بقانون رقم (11) لسنة 2016م بشأن ضمان الحقوق في المال المنقول. المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية. بتاريخ 2016/4/26م. العدد (120). ص(5).
- مشروع القانون المدني الفلسطيني. لسنة 2012م.
- قرار مجلس الوزراء رقم (5) لسنة 2016م. بشأن نظام ضمان الحقوق في المال المنقول. المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية. بتاريخ 2016/8/25م. في العدد (124). ص(29).
- تعليمات هيئة سوق راس المال الفلسطينية رقم (1) لسنة (2016)، (بشأن ترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليها). المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد (124)، صفحة (77)، الصادرة بتاريخ: (2016-8-25).
- تعليمات وزارة المالية الفلسطينية رقم (6) لسنة 2012م، بشأن (التأجير التمويلي). والمنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية. العدد (95)، صفحة (39). الصادرة بتاريخ: (2012/3/20)م.
- تعليمات وزير الاقتصاد الوطني رقم (2) لسنة 2017م بشأن (سجل حقوق الضمان في الأموال المنقولة) الصادرة بتاريخ 2017/1/25.

قرارات مجمع الفقه الإسلامي:

- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض. من (25 - جمادى الآخرة - 1421هـ) حتى (1 - رجب - 1421هـ). الموافق (23-28/أيلول/2000). رقم: 85 (2/9)
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض. من (25 - جمادى الآخرة - 1421هـ) حتى (1 - رجب - 1421هـ). الموافق (23-28/أيلول/2000). رقم: 100 (4/12)
- قرار مجلس هيئة كبار العلماء في المملكة الهاشمية الأردنية. رقم: (198). بتاريخ (6/11/1420هـ).

- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم(1)، في دورته الثالثة، المنعقدة في عمان. الأردن. مجلة الفقه الإسلامي. العدد (3). (13-1407/2/8 هـ).

- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض. من (25 -جمادى الآخرة- 1421هـ) حتى (1- رجب- 1421هـ). الموافق (23-28/أيلول/2000). رقم: (109) فقرة رقم (12/3). بشأن الشرط الجزائي.

- قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثالثة المنعقدة في عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية عمان. من 8-13 صفر 1407هـ. الموافق 11-16 تشرين الأول (أكتوبر) 1986م، رقم: (13) فقرة رقم: (3/1) البند (ب) بشأن: استفسارات البنك الإسلامي للتنمية الخاصة بالبيع بالتقسيط مجلة المجمع - ع 2، ج 2/ص 527 والعدد الثالث ج (1) ص 77.

- قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421 هـ . 1 رجب 1421 هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م. رقم (110) الفقرة رقم: (12/4/1)، بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير. ج(1). ص(313).

- المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. معيار رقم (9) فقرة رقم (3/6).

قرارات المحاكم:

- قرار محكمة النقض الفلسطينية (مدني/ حقوق) رقم: (279/2017). المنعقدة في رام الله. بتاريخ (2017/11/5م).

- قرار محكمة النقض الفلسطينية (مدني/ حقوق) رقم (2017/1430). المنعقدة في رام الله. بتاريخ: 22 ديسمبر، 2020م.

- قرار محكمة النقض الفلسطينية (مدني/ حقوق) رقم: (186/2004). المنعقدة في رام الله بتاريخ (29/1/2005).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/119) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ (21-2-2019).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/621) المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ: (19-6-2019).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2019/87). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: (14/2/2019).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2018/82). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ: (27-2-2018م).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2017/833). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: (27/9/2017).
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2017/1054). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: (30-10-2017).
- قرار محكمة استئناف رام الله (دعوى حقوق) رقم: (2018/9). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله بتاريخ: 24 ابريل، 2018م.
- قرار محكمة الاستئناف الفلسطينية (دعوى حقوق) رقم: (2016/1100). المنعقدة في محكمة استئناف رام الله. بتاريخ. (28-11-2016).
- حكم محكمة بداية رام الله في الطلب المستعجل الذي يحمل الرقم (2017/1307) الصادر بتاريخ (26/12/2017).
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (184/2003). (هيئة خماسية). بتاريخ (9/3/2003)، منشورات مركز عدالة.

- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (1488/94)، مجلة نقابة المحامين، س43، ص(187).
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (368/95)، مجلة نقابة المحامين س43. 1995. ص(1921).
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (737/93)، مجلة نقابة المحامين س41، 1993. ص(245).
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (2013/3868). (هيئة عادية)، بتاريخ 2014/3/16. منشورات مركز عدالة للمعلومات القانونية.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (2013\1410) - هيئة خماسية، بتاريخ (2013\9\1). منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (2013\1585) - هيئة خماسية، الصادر بتاريخ (2013\8\22). منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (2019\5500) - هيئة خماسية، بتاريخ 6\7\2020. منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم (2019/2686) - هيئة عادية، بتاريخ (2019/07/10). منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم (2019\8022) - هيئة عامة، بتاريخ (2020\03\16). منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية. (حقوق) رقم: (2012\586) - هيئة خماسية، صدر بتاريخ (2012\5\9). منشورات مركز عدالة.
- قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم: (2018/5930) الصادر بتاريخ (2018/10/22).

- قرار محمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم: (2011/2038) الصادر بتاريخ (2011/10/02).

- قرار محكمة التمييز المدنية اللبنانية - الغرفة الأولى - رقم (73) الصادر بتاريخ (2006\7\13)، الرئيسة اليس شبطين العم - المستشاران شهيد سلامة والياس نايفة.

- قرار محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان: رقم (71) - الغرفة السادسة. صدر بتاريخ (2006\5\11). الرئيس صلاح مخير - المستشاران وفاء يتمان وشربل الحلو).

ثانيًا: قائمة المراجع

الكتب باللغة العربية:

- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر عبد العزيز عابدين: حاشية ابن عابدين. السعودية: عالم الكتب للنشر والتوزيع. ج(7). 1423هـ.

- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر عبد العزيز عابدين: حاشية رد المحتار على الدر المختار. ط(2). ج(5). بيروت. دار الفكر للنشر والتوزيع. 1992م.

- ابن فارس، أحمد بن زكريا (أبو الحسين): معجم مقاييس اللغة - كتاب الهمزة، باب الهمزة والجيم وما يثلها. (مادة أجر). تحقيق عبد السلام محمد هارون ط(1). ج(1). بيروت: دار الفكر. 1979م.

- ابن قدامة، عبد الله المقدسي: المغني والشرح الكبير، بيروت: دار الفكر للنشر والتوزيع. ط(1). ج(4). (1415هـ / 1994م).

- ابن منظور، جمال الدين أبو الفضل: لسان العرب - (باب الهمزة مادة أجر). ج(1). القاهرة. دار المعارف. 711هـ.

- ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي: لسان العرب - باب القرض. ط(3). ج(7). بيروت: دار الصادر. 1414هـ.

- أبو أسعد، رمضان: العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار. الاسكندرية: منشأة المعارف. 1996م.
- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى. مطبوعات جامعة الكويت. الكويت. 1984م.
- أبو داود، سليمان بن الأشعث: سنن أبي داود. بيروت: دار إحياء التراث العربي. ط (3). (ب.ت). (775- 769). حديث رقم (3504).
- اطفيش، محمد بن يوسف: شرح كتاب النيل وشفاء العليل. مسقط. سلطنة عمان. وزارة التراث القومي والثقافة. (1406هـ/ 1986م).
- الأنصاري، أبو يحيى زكريا: أسنى المطالب في شرح روض الطالب - باب القرض. ج(2). القاهرة: الميمنية للنشر والتوزيع. 1313هـ.
- البرماوي، شمس الدين: كتاب اللمع الصبيح بشرح الجامع الصحيح. تحقيق ودراسة لجنة مختصة من المحققين بإشراف نور الدين طالب. ط(1). ج(14). سوريا: دار النوادر للنشر والتوزيع. (2012م- 1433هـ).
- البهوتي، منصور: دقائق اولي النهى لشرح المنتهى (شرح منتهى الإرادات). ط(1). ج(2). الرياض: دار عالم الكتب للنشر والتوزيع. 1993م.
- الترمذي، أبي عيسى محمد بن عيسى: الجامع الصحيح (سنن الترمذي)، ج(3). بيروت: دار الكتب العلمية. (1356هـ / 1937م).
- جاب الله، سمير عبد النور: ضوابط الثمن وتطبيقاته في عقد البيع - بحث منهجي مقارنة. السعودية: دار كنوز اشبيليا للنشر والتوزيع. بدعم من مؤسسة سليمان الراجحي الخيرية. ط(1). 2005م.
- الجصاص، أحمد بن علي أبو بكر: أحكام القرآن - المحقق محمد صادق القمحاوي. ج(3). بيروت: دار احياء التراث العربي. 1405هـ.

- الحافي، خالد بن عبد الله بن براك: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي. ط(1). الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية. 1999م.
- الحجازي، عبير: تمويل الاستثمارات في محال النقل الجوي. ط(1). القاهرة: دار الهاني للطباعة. 1994م.
- حيدر، علي: درر الأحكام شرح مجلة الأحكام. مج(1). طبعة خاصة. الرياض: دار عالم الكتب للنشر والتوزيع. بموافقة. بيروت: دار الجيل. 2003م.
- الخصاونة، صخر: عقد التأجير التمويلي " دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ط (1). عمان: دار وائل للنشر والتوزيع. 2005م.
- الخصاونة، علاء الدين: التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي. المجلد (1). الطبعة (1). الأردن. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2002م.
- الدسوقي، محمد عرفة: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. بيروت: دار الفكر. (د. ط). ج(3). (د. ت).
- دويدار، هاني محمد: الأرض كموضوع للتأجير التمويلي. دراسة في ضوء القانون رقم (95) لسنة 1995 ولائحته التنفيذية. دار الجامعة الجديدة للنشر. الإسكندرية. 1999م.
- دويدار، هاني: النظام القانوني للتأجير والتمويل، دراسة نقدية في القانون الفرنسي. مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع. 1994م.
- دويدار، هاني: الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية. ط (1). مج(1). الاسكندرية: دار المطبوعات الجامعية. 1998م.
- رضوان، فايز نعيم: عقد التأجير التمويلي. ط(1). مج(1). القاهرة: دار النهضة للنشر والتوزيع. 1998م.
- رواه أبو داود، سليمان بن الأشعث: سنن أبي داود. بيروت: دار إحياء التراث العربي. ط (3). (ب. ت). (775- 769). حديث رقم (3504).

- الروياني، عبد الواحد بن إسماعيل: بحر المذهب في فروع المذهب الشافعي. تحقيق: السيد، طارق فتحي. بيروت: دار الكتاب العلمية. ط(1)، ج(8). 2009م.
- ريان، أحمد: فقه البيوع المنهي عنها مع تطبيقاتها الحديثة في المصارف الإسلامية. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. ط(1). جدة. (1995م/1416هـ).
- الزبيدي، مرتضى: تاج العروس من جواهر القاموس. تحقيق مجموعة من المحققين. الكويت: دار الهداية للطباعة والنشر والتوزيع. 1965م.
- الزحيلي، وهبة: كتاب الفقه الإسلامي وأدلته. سوريا. دار الفكر للنشر والتوزيع. ط(12). ج(4). 2006م.
- الزرقاء، مصطفى: المدخل الفقهي العام. ط (9)، دمشق: دار الفكر للنشر والتوزيع. 1967م.
- زيد، محمد عبد العزيز. الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية. المعهد العالمي للفكر الإسلامي. دراسات في الفقه الإسلامي. ط(1). ع(9). القاهرة. مصر. (1996-1417هـ).
- السرحان، عدنان. وخاطر، نوري: شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، الأردن. عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع. 2000م.
- سعد، حمدي: البيع الإيجاري - دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي. ط(1). القاهرة: دار الكتب القانونية. 2011م.
- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار والعارية، م(1). ج(6). بيروت: دار احياء التراث العربي. 1963م.
- السنهوري، سالم بن محمد عز الدين: تيسير الملك الجليل لجمع الشروح وحواشي خليل في الفقه المالكي. تحقيق: العتال، عبد المحسن. بيروت: دار الكتاب العلمية. ج(4) ط(1). 1440هـ.

- السنهوري، عبد الرزاق: الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام. بيروت: دار إحياء التراث العربي. دون سنة نشر.
- السياغي الصنعاني، شرف الدين: الروض النضير شرح مجموع الفقه الكبير، ط(1). ج(3). القاهرة: مطبعة السعادة للنشر والتوزيع. 1384هـ.
- الشاطبي، إبراهيم بن موسى: الموافقات في أصول الشريعة الإسلامية. ط(1). ج(4). بيروت: دار المعرفة للنشر والتوزيع. (1425هـ / 2004م).
- الشافعي، محمد: المفاهيم الأساسية لعقد التأجير التمويلي. ط(1). عمان: دار أمجد للنشر والتوزيع. 2015م.
- الشافي، نادر: عقد الليزنغ في ضوء الاجتهادات القضائية. ط(1). ج(2). طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2004م.
- شاقى، نادر عبد العزيز: عقد الليزنغ - دراسة مقارنة. ج(1). لبنان. طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب. 2004م.
- الشربيني، محمد الخطيب: مغني المحتاج في معرفة ألفاظ المنهاج. ط(1). ج(2). بيروت: دار الفكر للنشر والتوزيع. (1415هـ / 1994م).
- شلالا، نزيه نعيم: دعاوي الإيجار التمويلي (الليزنج). ط(1). بيروت. منشورات الحلبي الحقوقية. 2016م.
- الشمري، أحمد: الأفضلية عند التزام في نطاق عقد الرهن - دراسة قانونية مقارنة بالفقه الإسلامي. ط(1). بيروت: المركز العربي للثقافة والتوزيع. 2019م.
- الشوابكة، محمد: عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة، ط(1). عمان: دار الثقافة والتوزيع. 2011م.
- شيحة، مصطفى رشدي: الاقتصاد النقدي المصرفي. القاهرة. الدار الجامعية للنشر والتوزيع. 1985م.

- الصغير، حسان الدين عبد الغني: **الإيجار التمويلي**. ط(1). مج(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1998م.
- عبد الباقي، عبد الفتاح: **أحكام القانون المدني المصري " عقد الإيجار "**. ج(1). مصر: دار الكتاب العربي. 1954م.
- عبد العزيز، سمير: **التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية التطبيقية - دراسة مقارنة**. ط(1). عمان: مكتبة الشعاع. للنشر والتوزيع. 2001م.
- فرج، توفيق حسن: **عقد البيع والمقايضة في القانون اللبناني**. ط(1). مج(1). لبنان: دار النهضة العربية. 1968م.
- فرج، توفيق: **عقد البيع والمعاوضة**. (د. ط). الإسكندرية. مؤسسة الثقافة الجامعية. 1985م.
- القرطبي، محمد بن أحمد: **الجامع لأحكام القرآن**. تحقيق: البردوني، أحمد وأطفيش، ابراهيم. ج(6). ط (2). القاهرة: دار الكتب المصرية للطباعة والنشر والتوزيع. (1384هـ / 1964م).
- قرمان، عبد الرحمن: **عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون (95) لسنة (1995) - دراسة مقارنة**. ط (1). القاهرة: دار النهضة للنشر والتوزيع. 1999م.
- القره داغي، علي محي الدين: **الإجارة على منافع الأشخاص - مقارنة في الفقه الإسلامي وقانون العمل**. ط (1). عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع. 2008م.
- الكاساني، علاء الدين: **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**. ط(2). بيروت: دار الكتاب العربي. 1402هـ.
- كتاب الموسوعة الفقهية الكويتية - **مجلس العقد** - المكتبة الشاملة الحديثة. ج(36). ط (1). مصر: مطابع دار الصفوة للطباعة والنشر والتوزيع. 1996م.
- مذكور، محمد: **عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن**، ط(1). ع(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1998م.

- منصور، محمد حسين: شرح العقود المسماة في مصر ولبنان - البيع والمقايضة، ج(1). بيروت: دار النهضة العربية للطباعة والنشر. 1995م.
- منظور، محمد بن مكرم: لسان العرب. ج(29). بيروت: دار صادر للنشر والتوزيع. 2010م.
- ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن. ط(1)، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2008م.
- ناصيف، إلياس: عقد الليزنغ في القانون المقارن. ج(5). لبنان. بيروت: سلسلة أبحاث قانونية. 1999م.
- النسائي، أبو عبد الرحمن بن سعييب: سنن النسائي. القاهرة: مطبعة مصطفى الحلبي. (ب.ت)، (7/289).
- والصواط، محمد بن عبد الله بن عباد: القواعد والضوابط عند ابن تيمية في فقه الأسرة. السعودية: دار البيان الحديثة للنشر والتوزيع. ط(1). 2001م.
- ويح، أشرف: الوسيط في البيع بالتقسيط - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني وقانون التجارة الجديد رقم (17) لسنة 1999م. ط(1). القاهرة: دار النهضة العربية. 1999م.
- اليمني، الحميري: شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم. تحقيق: العمري، حسين والارياني، مطهر وعبد الله، يوسف. بيروت: دار الفكر المعاصر. ط(1) ج(11). (1420/1999هـ).

الرسائل والأطروحات:

- أبو حمدي، لميس: فسخ عقد الإيجار التمويلي في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة". (رسالة ماجستير). برنامج الماجستير في القانون. كلية الحقوق والإدارة العامة. جامعة بيرزيت. 2019م.

- بارود، أحمد: معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية - دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين. (رسالة ماجستير) قسم المحاسبة والتمويل. كلية التجارة. عمادة الدراسات العليا. الجامعة الإسلامية. غزة. 2011م.
- بلعوي، صفاء: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي. (رسالة ماجستير)، كلية الدراسات العليا. جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين، 2005م.
- التركي، سليمان: بيع التقييط وأحكامه. (رسالة ماجستير) من كلية الشريعة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. الرياض. السعودية. 1416هـ.
- الدخيل، الدكتور سلمان بن صالح: التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، (رسالة ماجستير). مقدمة للمعهد العالي للقضاء. قسم الفقه. الرياض. السعودية. 1418هـ.
- الرشيدى، محمد: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة الشرق الأوسط. الأردن. 2010م.
- ضبان، حنان: عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية". (رسالة ماجستير). قسم الفقه المقارن. كلية الشريعة والقانون. الجامعة الإسلامية. غزة - فلسطين. 2015م.
- العجوري، سامي: نظرية العقد لدى الشيخ مصطفى الزرقا - دراسة فقهية مقارنة. (رسالة ماجستير). قسم الدراسات الإسلامية. كلية التربية. جامعة الأزهر. غزة - فلسطين. 2013م.
- عمايره، أسامة: عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء. دراسة مقارنة. (رسالة ماجستير). جامعة بيرزيت. رام الله. 2015م.
- محيرز، ضياء: عقد التأجير التمويلي. (رسالة ماجستير). كلية الدراسات العليا. جامعة عدن. اليمن. 2001م.
- الموزاني، جعفر: عقد الائتمان التأجيري. (أطروحة دكتوراه منشورة). جامعة صدام. بغداد. العراق. 2001م.

- ميرة، حامد: عقود التمويل المستجدة في المصارف الإسلامية. (رسالة دكتوراه). قسم الفقه المقارن. المعهد العالي للقضاء. جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. السعودية. 1431هـ-1432هـ. ص(25).
- النتيقات، ماجد بن قينان بن عبد الرحمن: عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة. (رسالة ماجستير). جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. الرياض. السعودية. 1428هـ.
- نمر، بشار: عقد التأجير التمويلي طبيعته وآثاره. (رسالة ماجستير منشورة). معهد الحقوق. كلية الدراسات العليا. جامعة بيرزيت. رام الله. فلسطين. 2000م.

الدوريات والندوات والأوراق البحثية:

- أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم: عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية - دراسة فقهية مقارنة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. جدة. ط (2). لسنة 2000م.
- أبو سليمان، عبد الوهاب: عقد الإجارة - مصدر من مصادر التمويل الإسلامي - دراسة فقهية مقارنة. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. البنك الإسلامي للتنمية. بحث رقم (19). ط(1). جدة. السعودية. (1992م/1413هـ).
- الألفي، محمد جبر: التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني. مجلة مؤتة للبحوث والدراسات. الأردن. مج(13). ع(4). (1999).
- بنك التضامن الإسلامي. عقد الإجارة في الفقه والقانون. سلسلة مطبوعات. ط(2). 2010. ص(9).
- حماد، نزيه: اجتماع العقود المتعددة في صفقة واحدة في الفقه الإسلامي، ورقة قدمت في الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي. 1998م.

- حماد، نزيه: المعايير الشرعية - (النص الكامل للمعايير الشرعية). هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ج.(4). (1437هـ. 2015م).
- حمادي، ميثاق طالب عبد: الأحكام القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي-دراسة مقارنة. مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية. كلية القانون. جامعة الكوفة. العراق. مج(8). ع(25). 2015م.
- حناشي، زليخة: أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية. مج(ب). ع(42). الجزائر. 2014م.
- رسلان، نبيلة: آثار عقد الإيجار. بدون طبعة. منشورات كلية الحقوق. جامعة طنطا. طنطا. 1989م.
- الزعبي، محمد: التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي في القانون الأردني. مجلة مؤتة للبحوث والدراسات. ع(2). مج(5). الأردن. 1990م.
- السعدي، عقيل: عقد الإيجار التمويلي. بحث منشور في مجلة أهل البيت. الأردن. ع (8). 2009م.
- الشاذلي، حسن: الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة الفقه الإسلامي، جدة. العدد (5)، ج(4). 1409هـ.
- الشبيلي، يوسف بن عبد الله بن صالح: التأجير التمويلي - دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي. مجلة الجمعية الفقهية السعودية. جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية. السعودية. ع(11). 2011م.
- الشمري، نايف: إشكالات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية القطرية. مجلة كلية الشريعة والدراسات الإسلامية. كلية الشريعة والدراسات الإسلامية. جامعة قطر. مج(32). ع(2). 2015. ص(185).

- شوقي، دينا أحمد: *الإجارة المنتهية بالتمليك. (دراسة اقتصادية وفقهية)*، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، ع (12). جدة. السعودية. 1421هـ.
- صون، عبد الكريم: *التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي*، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية (جامعة كركوك - العراق)، العدد (3) المجلد 2012/ (1).
- عثمان، بسام: *النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية*، (بحث منشور) في مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية. سوريا. ع (3). مج (27). 2011م.
- العطار، محمد خالد: *أثر التأجير التمويلي على إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي*. المجلة العالمية للتسويق الإسلامي. لندن. مج (6). ع (3). 2016م.
- عمر، محمد عبد الحليم: *التأجير التمويلي من منظور إسلامي*. مجلة مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي. جامعة الأزهر. مصر. ع (7)، مج (3). 1999.
- عوجان، وليد هويل عبد العزيز: *عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك. دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون. المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية. جامعة مؤتة. الأردن. مج (3). ع (3). 2011م.*
- فضيلة الشيخ أ. د. السرطاوي، علي: *الإضافة إلى المستقبل في عقدي البيع والإجارة حكمها وأثرها في تطوير العمل بالمشاركة المتناقصة. المؤتمر شوري الفقهي. شوري للاستشارات الشرعية. المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية. الكويت. الدورة السابعة. (1-2/ربيع الآخر/1439هـ). (19-20/ديسمبر/2017م).*
- القحف، منذر: *مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي*، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية السعودي. 1998م.

- القرة الداغي، علي محي الدين: **القبض - صوره وأحكامه**. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة. العدد السادس. 1990م.
- القضاة، آدم نوح علي والقضاة، موسى مصطفى (مشارك): **واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي-دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني**. عمادة البحث العلمي. الجامعة الأردنية. مج (43). ع(1). الأردن. 2016م.
- القضاة، آدم نوح معاينة: **العمل المصرفي الإسلامي بين قرارات المجامع الفقهية والقوانين السارية. الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل قانون الأجير التمويلي الأردني نموذجًا**. بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول. دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري. دبي. 2009م.
- كوديد، سفيان وأبن منصور، عبد الله: **تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية**. مجلة الحكمة للدراسات الاقتصادية. مركز الحكمة للبحوث والدراسات. الجزائر. ع(6). 2015م.
- كوديد، سفيان وأبن منصور، عبد الله: **تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية**. مجلة الحكمة للدراسات الاقتصادية. مركز الحكمة للبحوث والدراسات. الجزائر. ع(6). 2015م. ص(9).
- محاسنة، نسرين: **التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنةً بالإجارة منتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي**، بحث منشور في مجلة الحقوق. جامعة الكويت. الكويت، العدد (3)، سنة (1432هـ/2011م).
- مكي، بان ياسين: **الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي**. مجلة الخليج العربي. كلية الإدارة والاقتصاد. جامعة البصرة مج(40). ع(1-2). 2011. ص(14).
- مؤسسة التمويل الدولية (IFC). **تطوير التأجير التمويلي**. الدروس المستفادة من الاقتصاديات الناشئة. ط (1). واشنطن. 2005. ص(20).

- الموسوعة الفقهية. الكويت. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية. ط(2). ج(21). 1990م.
- ناصيف، حسام الدين فتحي: **التأجير التمويلي الدولي للمنقول دراسة للقواعد المادية وقواعد تنازع القوانين الواجبة التطبيق على التأجير التمويلي في القوانين الوطنية واتفاقية اوتاوا الموقعة عام 1988م**. مجلة العلوم القانونية والاقتصادية. كلية الحقوق. جامعة عين شمس. القاهرة. مج(46). ع(2). 2004م.

مقابلات شخصية:

- **مقابلة:** فضيلة الشيخ أ. د. علي السرطاوي. رئيس هيئة الرقابة الشرعية في شركة الإجارة الفلسطينية. نابلس-فلسطين.
- **مقابلة:** أ. منذر محمد عودة. عضو مجلس إدارة شركة التكافل الفلسطينية للتأمين. رام الله - فلسطين.
- **مقابلة:** أ. عادل الرمحي. مدير عام شركة الإجارة الفلسطينية. رام الله -فلسطين.
- **مقابلة:** أ. عبد الله قاسم. مدير دائرة المخاطر في شركة الإجارة الفلسطينية. رام الله - فلسطين.
- **مقابلة:** د. صلاح بني عودة. مدير عام في وزارة المالية الفلسطينية. رام الله - فلسطين.

مؤتمرات وندوات:

- ندوة تحت عنوان " الإطار القانوني لعقد التأجير التمويلي في فلسطين" نظمها رئيس قسم برنامج الماجستير في القانون الخاص د. نعيم سلامة. بالشراكة مع هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. المنعقدة في مقر جامعة النجاح الوطنية. نابلس. بتاريخ: (17-7-2019م).

<https://www.pcma.ps/Pages/newsPage.aspx?IDs=1090>

المقالات والأبحاث المنشورة عبر الشبكة العنكبوتية (الانترنت):

- <https://maqam.najah.edu/judgments/>

موقع مقام (موسوعة القوانين وأحكام المحاكم الفلسطينية).

<http://muqtafi.birzeit.edu/courtjudgments/CJFullText.aspx?CJID=101497>

موقع المقتفي

- <http://www.feqhweb..com/vb/t19525.html>
- <http://yasaloonak.net/2014/06/الفرقُ-بين-بيع-ما-لا-يملك-وبين-بيع-ما-لم->
- <https://al-maktaba.org/book/23579/1055#p17>
- <https://al-maktaba.org/book/23579/1055#p17>
- <https://al-maktaba.org/book/31702/2136>
- <https://al-maktaba.org/book/32973/7160#p8>
- <https://al-maktaba.org/book/34106/42492#p6>
- <https://www.mohamah.net/law/عقد-القرض-بين-الشرع-والقانون-المغربي/>
- <https://www.unidroit.org/instruments/leasing/model-law>

محاضرات في عقد التأجير التمويلي للأستاذ الدكتور عثمان التكروري عبر الموقع الإلكتروني
الآتي:

- <http://www.othman.ps/4/عقد-التأجير-التمويلي/>
- بن بيه، عبد الله: **التأجير المنتهي بالتمليك**. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، ج(5). ص(2151). عبر الموقع الإلكتروني
- <https://al-maktaba.org/book/8356/10740#p1>

أبو النصر، عصام: دور صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة، ص(8)، بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية:

— www.darelmashora.com/download.ashx?docid=2244

فهد الحسون: الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي

— <https://www.cia.gov/library/abbottabadcompound/E9/E9A08AD306847AB5CE1800BECEDB6111ajara.pdf>

شحاتة، حسين: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية للدكتور. دار المشورة. جامعة الأزهر. فلسطين. غزة. دون سنة نشر.

— www.darelmashora.com

محمد العمراوي: الكراء المنتهي بالتمليك

— <http://www.aslein.net/archive/index.php/t-4642.html>

محمد الروكي: الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته

— <https://www.maghress.com/attajdid/16859>

هشام جبر: الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق

— <https://iefpedia.com/arab/?p=34000>

جامع السنة وشروحها عبر الموقع الإلكتروني التالي:

— http://hadithportal.com/index.php?show=hadith&h_id=2914&uid=0&share=10000&book=31&bab_id=652.

الدرر السنية عبر الموقع الإلكتروني التالي:

— <https://www.dorar.net/hadith>

An- Najah National University

Faculty of Graduate Studies

**Financial Leasing Contract between Positive Law and
Islamic Jurisprudence: An Analytical Comparative
Study**

By

Monef Sufian Mohammad Qaqt

Supervised by

D. Naeem Jameel Saleh Salameh

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirement for
the Degree of Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies, An-
Najah National University, Nablus, Palestine.**

2021

**Financial Leasing Contract between Positive Law and Islamic
Jurisprudence: An Analytical Comparative Study**

By

Monef Sufian Mohammad Qaqt

Supervised by

D. Naeem Jameel Saleh Salameh

Abstract

The financial leasing contract is one of the modern financing methods, as it is an effective tool that contributes to moving the wheel of the national economy and seeks to open new investment opportunities; Because this contract offers the advantages to customers, such as the ability to benefit from the asset without the need to own it or pay large amounts in a way that guarantees the rights of the financier by retaining ownership of the leased assets until payment of their value, and for a period that lasts most of the life of the asset.

Considering that the financial lease contract is a modern technology for financing and one of the outputs of financial and legal thought, but it is subject to some legal and legal restrictions; Therefore, we decided, through the thesis, to adopt the comparative analytical descriptive doctrine to answer the most important questions raised by the financial leasing contract in accordance with the decision by Law No. (6) of 2014 AD regarding the Palestinian financial leasing and to know the position of Islamic jurisprudence and its ruling in the modern financing method and its conformity with Islamic regulations.

In light of this, the study of this thesis will be in two chapters. In the first chapter, the researcher deals with the legal nature of the financial leasing

contract in general to talk about the concept of financial leasing and identify its types and most prominent characteristics that characterize it, and the adaptation of Islamic jurisprudence to the financial leasing contract, in addition to what distinguishes the financial leasing contract. Regarding similar contracts (such as the term sale contract, the rental sale, the loan contract and the operating lease), in the second chapter, the researcher will address the position of Islamic jurisprudence on the financial lease contract to clarify its ruling and know the most important controls that must be adhered to by specifying the obligations of both the lessor and the lessee and the implications thereof. .

The aim of this comparison was to come up with a comprehensive vision of the provisions governing the financial leasing contract in Palestine in general, and to show the accuracy of these provisions, their weaknesses and ways to address them. At the end of this study, the researcher will reach a number of useful conclusions and recommendations in this regard.