

الطبيعة القانونية لعقد الليزنغ

مع دراسة تحليلية قانونية لأبرز مواد قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لعام 2008

The Legal Nature of the Leasing

Contract With a Legal Analytical Study of the most Prominent Articles of the Jordanian Financial Leasing law No (45) 2008

منذر عبد الكريم القضاة

Monther Alqudah

جامعة عمان العربية، الأردن، m.alkodah@aaau.edu.jo

Amman Arab University, Jordan

 <https://orcid.org/0000-0001-5773-8792>

تاريخ الاستلام: 2024/06/06 | Received: 2024/09/05 | تاريخ القبول: 2024/09/05 | تاريخ النشر: 2025/01/15 | Published:

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي الذي يعتبر من العقود القانونية الحديثة التي أخذ المشرع الأردني بتنظيم أحكامها، وقد استخدمت في هذه الدراسة المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، والمقارن، ومن أبرز النتائج التي توصل إليها الباحث أن نظام التأجير التمويلي يعمل على تحسين ميزان المدفوعات للدولة في حالة الاستثمار الأجنبي، ومن أبرز توصيات الدراسة: تنقية القانون من جميع النصوص السالبة لحقوق أطراف عقد التأجير التمويلي في حال فسخ العقد. الكلمات المفتاحية: تأجير تمويلي، عقد الليزنغ، التسجيل والنشر، العقود الرضائية.

Abstract:

This study aims to examine the legal nature of the financial leasing contract, which is considered one of the modern legal contracts that the Jordanian legislator has regulated. Among the most prominent recommendations of the study: purifying the law from all texts that deprive the rights of the parties to the financial leasing contract in the event of contract termination.

Keywords: Financial; Leasing; Registration; Publication; Consensual Contract.

This is an open access article under the terms of [the Creative Commons Attribution-NonCommercial License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/), which permits use, distribution and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited and is not used for commercial purposes. هذه المقالة مفتوحة المصدر بموجب شروط ترخيص المشاع الإبداعي المنسوب للمؤلف - غير التجاري، والذي يسمح بالاستخدام والتوزيع وإعادة الإنتاج بأي وسيلة، شريطة الاستشهاد بالعمل الأصلي بشكل صحيح وعدم استخدامه لأغراض تجارية.

1. المقدمة

نظّم المشرع الأردني أحكام قانون التأجير التمويلي بموجب قانون التأجير التمويلي المؤقت وتعديلاته رقم (16) لسنة 2002م، بعد أن دعت الحاجة إلى سنّ قانون يتعلق بمسألة اقتصادية مُهمّة أصبحت مؤسسات المال تزاوّلها عالمياً ، وانتقلت إلى البلاد العربية حديثاً ولها الأثر القانوني على حياة الأفراد والمؤسسات ؛ بعد أن زادت مخاطر مصادر التمويل التقليدية التي تحدّد مؤسسات التمويل ، وكان لوزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية الدور بالبحث عن وسائل تمويل تناسب المشروعات التي تعجز وسائل التمويل العادية عن الوفاء بمطالبها الاستثمارية فقامت بإعداد مسودة مشروع لقانون التأجير التمويلي بعد صدور التعليمات الخاصة بتنظيم سجل الأموال المنقولة والتأجير التمويلي لسنة 2002 والمنشورة على الصفحة رقم 3393 من العدد رقم 4556 من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 2002/7/16م الذي خرج بقانون مؤقت في عام 2002م الذي ما لبث بعد سنوات قليلة أن وافق عليه المجلس التشريعي الأردني بعد إجراء التعديلات اللازمة عليه ليخرج بقانون دائم يحمل الرقم (45) لسنة 2008م .

2.1 مشكلة الدراسة

تتلخص مشكلة الدراسة في ابراز مواد القانون التأجيري الأردني من خلال البحث بمسألة هامة من المسائل القانونية التي تتعلق بالطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي الأردني ، وما لهذا العقد من تأثير على حقوق وأطراف العقد وما يتعلق بما يحقق الاستمرار في مجال الأعمال القانونية والاقتصادية التي يقوم بها مشروع التأجير التمويلي وقد حاولت من خلال هذه الدراسة أن أقوم ببيان الطبيعة القانونية لهذا العقد مع عمل دراسة تحليلية قانونية قدر الامكان لأهم مواد هذا القانون كون فكرة التأجير التمويلي تقوم على الفصل بين الملكية الاقتصادية والملكية القانونية أي باستعمال منفعة الأصل دون تملكه . مع وضع أطر محددة ومدونة علمية ، ونماذج تطبيقية قابلة للتطبيق وواضحة المعالم لعقد التأجير التمويلي ، وبيان أوجه القصور في النصوص القانونية النازمة لقانون التأجير التمويلي الأردني .

3.1 أسئلة الدراسة

تحاول الدراسة الحالية الإجابة عن مجموعة من الأسئلة الفرعية اضافة الى السؤال الرئيس للدراسة وهو بيان الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي ، وذلك من خلال الإجابة على الاسئلة الآتية :

1. ما هو المقصود بالتأجير التمويلي ؟

2. ما هي جوانب القصور التشريعي في قانون التأجير التمويلي الأردني؟
3. ما هي الطبيعة القانونية النازمة لعقد التأجير التمويلي ؟
4. ما مدى كفاية الاحكام القانونية الموجودة في القانون لمعالجة المشاكل المترتبة عليه ؟
5. ما هي المراكز القانونية لأطراف عقد التأجير التمويلي ؟

4.1 أهمية الدراسة

تنبع أهمية هذه الدراسة العلمية من ذات الأهمية التي يحظى بها عقد التأجير التمويلي في العالم اليوم ، وفي كونها ستُسهم في إبراز صورة للطبيعة القانونية الخاصة التي يتمتع بها هذا العقد وفق رؤية شاملة بما يتلاءم مع متطلبات وحاجات الأفراد ، والشركات والمؤسسات المالية ، وتأصيل مشروعية الأحكام المتعلقة بعقد التأجير التمويلي وحمايتها ، وتنظيم الأحكام المتعلقة به ، والأنشطة الابتكارية في هذا الميدان ، وكذا على الحقوق المرتبطة به .

5.1 أهداف الدراسة

عالجت هذه الدراسة العديد من الأهداف لعلّ من أهمها:

1. السعي لبيان النظام القانوني والطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع عمل التحليل القانوني اللازم لإبراز معالم هذا القانون.
2. كشف مواطن القصور التشريعي التي رافقت التنظيم القانوني لمواد القانون التأجيري .
3. قلة المراجع والأبحاث والدراسات التي تناقش النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي ولعلّ مردّ ذلك أنّ هذا القانون ظهر بصورته الحالية التي هو عليها في الاردن عام 2008م ، ولم يعدل حتى حينه .
4. ترتيب متفرقات الموضوع في دراسة واحدة تسهل على طالب العلم القانوني تناولها والاستفادة منها في أبحاثه ودراساته .
5. إعادة دراسة جوانب هذا الموضوع في ظل دراسات سابقة أصبحت قديمة وتحتاج إلى مراجعة مخرجاتها وتوصياتها

6.1 معوقات الدراسة

- هناك عدة معوقات واجهتني خلال اعداد هذه الدراسة لعلّ من ابرزها :
1. معظم الدراسات والأبحاث قديمة في هذا المجال مما نحتاج إلى إعادة دراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي من جديد ، والخروج بتوصيات ونتائج جديدة .
 2. قلة الابحاث والدراسات التي تعالج موضوع التأجير التمويلي على مستوى الأردن.
 3. تشعب الموضوع في القانون الأردني وعدم ترابط المواد التي نظمته بسبب طبيعة الحياة الاقتصادية في الأردن.

7.1 خطة الدراسة

تضمنت خطة الدراسة تقسيم الدراسة على النحو الآتي :

1. مقدمة الدراسة والاطار النظري لها .
2. مفهوم عقد التأجير التمويلي.
3. الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي الأردني.
4. حقوق والتزامات اطراف عقد التأجير التمويلي.
5. الأحكام القانونية الخاصة بتسجيل عقد التأجير التمويلي وانقضائه .
6. الخاتمة والنتائج والتوصيات

8.1 منهجية الدراسة :

- تقوم منهجية هذه الدراسة على أساس أنها دراسة قانونية تحليلية وبالتالي فقد تركزت منهجية البحث على اتباع طرق البحث العلمي الآتية:
1. منهج البحث العلمي المقارن : من خلال مقارنة مواد قانون التأجير التمويلي موضوع الدراسة مع بعض القوانين العربية التي لديها مثل هذا النوع من القوانين .
 2. منهج البحث العلمي الوصفي : وذلك بوصف الأحوال التي مرّ بها قانون التأجير التمويلي بشكل عام، والأسس والأحكام المتعلقة به ، وتوصيف المواد القانونية محل الدراسة .

3. منهج البحث العلمي التحليلي : من خلال جمع المعلومات وتحليلها وتصنيفها حسب أجزاء الدراسة والوصول الى تحليل علمي ضمن ثوابت البحث العلمي .

2. مفهوم عقد التأجير التمويلي

في هذه النقطة سأقوم بتوضيح لفكرة ونشأة عقد التأجير التمويلي، وتعريفه من الوجهة الاقتصادية والوجهة القانونية، وتعريف المشرع الاردني وبيان أهم مصطلحاته وتوضيحها وشروطه؛ مع توضيح الخصائص التي يتمتع بها بجزء مخصص لذلك قبل البحث في موضوع البحث الرئيس وعلى النحو الآتي:

1.2 نشأة عقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد التأجير التمويلي (Leasing Contract) من أهم ما ابتدعه الفكر التمويلي الحديث، وقد بدأت قصته عندما اقتضت حاجة أحد أصحاب المصانع الأمريكية الصغيرة إلى زيادة حجم استثماراته وزيادة إنتاج مواد غذائية لإجابة أوامر التصدير المتزايدة، وتبين لصاحب المصنع أن مصنعه قد لا يلبي الطلبات المعروضة ؛ إلا إذا تمَّ شراء معدات إنتاجية جديدة، وكونه لا يملك التمويل الكافي لشرائها فقد قاده تفكيره إلى إقناع نخبة من رجال الأعمال لتأسيس شركة لتمويل شراء المعدات وتأجيرها، وفعلاً أسست أول شركة للتأجير التمويلي في أمريكا عام (1952) وهي شركة Leasing limited Sates Corporation، وأخذت على عاتقها شراء آلات الإنتاج تمهيداً لتأجيرها ومنح المستأجر خيار شرائها في نهاية مدة عقد التأجير⁽¹⁾ ، ومن هنا بدأت الفكرة بالانتشار في بلدان القانون الانكلوسكسوني وفي فرنسا عام 1957 وفي بريطانيا عام 1960 وفي الدول العربية أخذت المغرب بهذا التنظيم عام 1965 وثم في مصر عام 1984، وصدر أول قانون للتأجير التمويلي المؤقت في الأردن عام 2002 وهو القانون رقم (16) لسنة 2002م ، وفي عام 2002م ، أعدت وزارة الصناعة والتجارة في الأردن مشروع قانون جديد للتأجير التمويلي (قانون التأجير المؤقت وتعديلاته رقم 16 لسنة 2002) ما لبث أن اقر في المجلس التشريعي وتمت المصادقة عليه بقانون عام 2008م تحت مسمى قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 ، ونشر بعدد الجريدة الرسمية رقم 4924 تاريخ 2008/8/17م⁽²⁾ .

2.2 تعريف عقد التأجير التمويلي

سأقوم في هذا الجزء بتعريف عقد التأجير التمويلي من الوجهة الاقتصادية والقانونية وتعريف المشرع الأردني ومقارنته بتعريف المشرع المصري لهذا العقد وعلى النحو الآتي:

1.2.2 تعريف عقد التأجير التمويلي من وجهة النظر الاقتصادية:

أسلوب تمويل يستخدم من أجل توفير الموارد المالية لشراء الأصول المختلفة إذ أنه عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر يقوم من خلاله المستأجر باستخدام الأصل والحصول على منفعة هذا الاستخدام مقابل ثمن يدفع لصاحب الأصل ، والذي يمكن أن يكون أصلاً منقولاً كآلات والمعدات ، والسيارات ، أو أصلاً غير منقول كالأبنية ، وغيرها . (3)

2.2.2 تعريف عقد التأجير التمويلي من الوجهة القانونية:

ذلك العقد الذي بمقتضاه يمول أحد الأطراف مالاً لمصلحة الطرف الآخر ، ويحتفظ بملكيته دون الحياة حتى تمام وفاء الطرف الآخر بأقساط أصل التمويل وملحقاته . (4)

وهو نظام تمويلي أو وسيلة تمويل يقوم فيه المؤجر (Lessor) (الممول) بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من مستأجر (Lessor) (مستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي للأصل مقابل دفعات (مقابل التأجير) دورية، مع احتفاظ المؤجر ملكية الأصل وحتى نهاية العقد وامتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير (5)

وعرفت المادة (Sec 103 – 2 A) من التقنين التجاري الموحد الأمريكي التأجير التمويلي بأنه ” تأجير لا يقوم فيه المؤجر اختيار تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، ولكن يتعاقد مع طرف ثالث مورد؛ ليمتلك البضائع بهدف تأجيرها إلى المستأجر ” . (6)

كما عرف القانون الإنجليزي عقد التأجير التمويلي بأنه عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من المورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة العقد . (7)

3.2.2 تعريف عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني:

عرف المشرع الأردني عقد التأجير التمويلي بالمادة (2) من القانون على أنه عقد يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام القانون. (4) ، وقد اختلف تعريف المشرع الأردني عن تعريف المشرع المصري الذي عرفه في المادة الأولى من القانون رقم 99/160 بأنه : عمليات تأجير تجهيزات من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيتها شرط اعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدّد شروطه عند إجراء العقد، والملاحظ أنّ المشرع الأردني لم يتطرق الى تعريف عقد التأجير التمويلي كغيره من التشريعات، بل عرفه بشكل مجرد وسطحي.

3.2 تعريف لبعض مصطلحات التأجير التمويلي (5)

هنالك بعض المفاهيم والمصطلحات الخاصة بعقود التأجير التمويلي المعروفة عالمياً والتي يمكن أن تضيف مزيداً من التوضيح لمفهوم التأجير التمويلي وأهمها :

1- القيمة السوقية للأصل المستأجر (market value of leased property) : ويسمى القيمة العادلة أيضاً (fair value) ، ويمثل القيمة البيعية للأصل المستأجر في سوق حرة بين المؤجر والمستأجر دون ضغط من أحدهما على الآخر، وتعتبر القيمة السوقية نفسها القيمة الباقية المقدرة للأصل المؤجر (property estimated residual value of leased).

2- الحد الأدنى لمدفوعات الاستئجار (Minimum rental payment) : وهي المدفوعات التي يكون على المستأجر دفعها للمؤجر نتيجة لعقد التأجير التمويلي والاحتفاظ بالأصل وإذا تضمن العقد حق الشراء التحفيزي فإنه يضاف إليه قيمة الأصل المضمونة من قبل المستأجر في نهاية مدة العقد.

3- تكاليف الاحتفاظ بالأصل (Executory costs) : وهي التكاليف الدورية اللازمة للمحافظة على الأصل المؤجر مثل الصيانة والتأمين والضرائب وغيرها سواء دفعت من المؤجر أو المستأجر.

4- خيار حق الشراء (Purchase option) : وهو حق من حقوق المستأجر بموجب عقد التأجير يمنح المستأجر حق شراء الأصل في نهاية العقد بسعر يكون منخفضاً عن القيمة السوقية المتوقعة للأصل.

5- حق الشراء التحفيزي (المستأجر) (Bargain purchase option): حق شراء الأصل المستأجر في نهاية العقد بسعر تحفيزي يقل كثيراً عن سعره العادل السائد آنذاك. (6)

4.2 شروط التأجير التمويلي

بالرجوع الى أحكام المادة رقم (3) من قانون التأجير التمويلي الأردني نجد أنَّ المشرع قد اشترط تحقق شرطين ، حتى يوسم العقد بأنه عقد تأجيري تمويلي وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء :

1. أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير .
2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل الايجار، الا أنه من الواضح أنه لكي يكون التأجير تمويلياً لا بد أن تتوفر فيه الشروط الآتية (7) :

- 1- أن يقتصر التمويل على الأصول الرأسمالية بهدف الاستثمار وليس الاستهلاك ويكون الأصل استثمارياً عينياً معيناً منقولاً كان أو غير منقول (Personal or Real) (ويشمل جميع الأصول والسلع الرأسمالية والمعدات، ولا يشمل الأوراق المالية والتجارية كالنقد والسندات والاستثمار وأذونات الخزنة). (8)
- 2- أن يكون الأصل المؤجر هو ضمانته التمويل ومصدر سداد دفعات مقابل التأجير، وان تعتبر دفعات مقابل التأجير جزءاً من ثمن الأصل المؤجر بالإضافة إلى أنها مقابل الانتفاع بالأصل.
- 3- حق المستأجر بتملك الأصل المؤجر (خيار الشراء) Purchase Option في نهاية عقد التأجير التمويلي على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد أو حقه في المشاركة في قيمة بيع الأصل المؤجر في نهاية العقد ، أو الحق في تجديد العقد لفترة جديدة .
- 4- أن لا تقل مدة العقد عن 75% من العمر الافتراضي للأصل المؤجر .
- 5- أن يكون العقد غير قابل للإلغاء، وأن تغطي دفعات مقابل التأجير القيمة السوقية للأصل عند إبرام العقد بالإضافة إلى هامش ربح محدد، أو أن لا تقل التغطية عن 90% من القيمة السوقية عند توقيع العقد .
- 6- ملكية الأصل المؤجر تبقى وحتى نهاية العقد باسم المؤجر.

والملاحظ هنا أن على المستأجر استعمال الأصل المؤجرة استعمالاً عادياً وشخصياً ، وحسب الغاية التي أعدت لها هذه الأصل عند إبرام العقد ، فيترتب على المستأجر أن يستعمل المأجور استعمالاً عادياً مع بذل عناية الرجل المعتاد في استعماله للأصل المؤجرة ، كما يقضي هذا الاستعمال أن لا يتجاوز الحدود المألوفة لأي تجاوز للمألوف قد يؤدي للإفراط وسوء الاستعمال.⁽⁹⁾

5.2 خصائص عقد التأجير التمويلي

عقد التأجير التمويلي له مجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من العقود ؛ وتوضح مدى المزايا التي يمنحها لأطرافه ولذلك فإنّ عقد التأجير التمويلي الأردني يمتاز بما يلي:

1- الخيارات الثلاث المقررة للمستأجر وهي :

شراء الأموال المؤجرة : حيث يجوز للمستأجر ان يعلن الى المؤجر عن رغبته في شراء المال المؤجر كله أو بعضه ويتم الشراء وفقاً للشروط المتفق عليها بين الطرفين في العقد.
تجديد عقد الإيجار (Rent) : في حالة عدم رغبة المستأجر بشراء الأموال المؤجرة يمكنه تجديد عقد التأجير التمويلي بهدف استمرار عملية الانتاج مرّة أخرى .

رد الأموال المؤجرة : ويكون هذا عند عدم رغبة المستأجر بتجديد العقد أو شراء الاموال المستأجرة فيفضل ردها الى شركة التأجير التمويلي، الا أنه يجب أن يردّها بالحالة المتفق عليها بالعقد.⁽¹⁰⁾

2- من وسائل تمويل الاستثمار : تمويل الاستثمار هي المحور الاساسي الذي تدور حوله أحكام عقد التأجير التمويلي.

3- من عقود الاعتبار الشخصي : عقد التأجير التمويلي مبني على الاعتبار الشخصي مثل عقود الائتمان ؛ لأنه يقوم على التراضي .

3. الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي الأردني

في هذا الجزء سأقوم ببيان الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي كونه الأساس الذي تقوم عليه هذه الدراسة ، إضافة إلى بيان نظامه القانوني والقواعد التي يخضع لها وحقوق أطرافه وعلى النحو الآتي :

1.3 أهمية قانون التأجير التمويلي كوسيلة من وسائل الاستثمار الحديثة

نظراً لأهمية هذا القانون كوسيلة من وسائل الاستثمار الحديثة وما يحققه من دعم للاقتصاد الوطني والتنمية وتحريك قطاع رأس المال وتوفير الحاجة لصغار المستثمرين، فقد رأيت أن أشير في هذا الجزء إلى الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي في القانون الأردني ؛ من حيث نظامه وطبيعته القانونية ؛ وحقوق والتزامات أطرافه على ضوء نصوص القانون الجديد.

2.3 الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

انطلاقاً من دراسة النظام القانوني الذي وضعه المشرع الأردني لعقد الليزنغ بات من الضروري البحث في الطبيعة القانونية لهذا العقد الحديث ، وبيان أوجه التشابه أو الاختلاف مع باقي العقود الأخرى التي تنظم المجالات العقدية بين الأفراد أو المؤسسات .

بداية فإنّ عقد الليزنغ هو وليد الحاجة الماسة الى تمويل الاستثمارات المالية لدى الأفراد والأشخاص وخاصة المشاريع الانتاجية؛ وذلك من اجل خلق استثمارات مالية جديدة أو تطوير الاستثمارات القائمة ، وعمر عقد الليزنغ في عدة مراحل تبدأ في بحث المستفيد طالب التمويل عما يحتاج اليه من معدات أو تجهيزات او غيرها، ويتفاوض مع مالكيها عن تلك الاموال وكأنه سيشتريها لنفسه ويحصل نتيجة لذلك على عرض بالبيع ثم يتوجه بذلك العرض الى البحث عن ممول لشراء تلك الاموال وتأجيرها له حيث تقوم بهذا الدور شركات الليزنغ المرخص لها وفقاً للأصول القانونية.

فإذا وافقت شركة الليزنغ يتم ابرام عقد الليزنغ ويقول الدكتور نادر عبدالعزيز شافي في كتابه عقد الليزنغ : " إنّ القواعد التي تنظم عقد الليزنغ هي خليط من عدة قواعد مستمدة من العقود التقليدية دون ان تنحصر بعقد واحد ، ففي البداية تبرز القواعد العامة التي ترعى التفاوض ، وعند الوصول للاتفاق تبرز القواعد التي ترعى عقد الايجار ، وفي النهاية تبرز القواعد التي ترعى عقد البيع هذا مع ظهور بعض القواعد التي تنظم عقد الوكالة والتعاقد لمصلحة الغير". (11)

وقد حظيت مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي باهتمام فقهاء القانون وذلك لحداثة هذا العقد، إذ أنه لم تتحدد معاملته حتى الآن فهو لا يزال في طور التكوين وفي هذا يقول الأستاذ

الدكتور الياس ناصيف: " أنَّ عقد التأجير التمويلي يجمع كثيرا من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود التي نظمها المشرع ولذلك اختلف الفقه في تحديد طبيعته القانونية بسبب تشابك العلاقات القانونية الناشئة عنه وتداخل اكثر من شخصين او وجهتين في تنفيذه فضلا عن حادثته " (12).

وبالرغم من أنَّ المشرع الاردني نظم نشاطات عقد التأجير التمويلي، إلا أنه اقتصر تنظيمه على المشروعات العامة في مجال التأجير التمويلي باعتبارها من مؤسسات الائتمان مغفلاً بذلك تنظيم أحكام عقد التأجير التمويلي، إذ أنه ترك العقد لحرية المتعاقدين حيث يمكن أن يضع فيه ما يرون من شروط تحقق مصالحهم. ولا بد من الاشارة هنا الى أنَّ معرفة الطبيعة القانونية لعقد الليزنج تقتضي تحليل التنظيم القانوني لهذا العقد من أجل تحديد مميزاته وتمييزه عن غيره من العقود مع بيان القواعد العامة التي يخضع لها هذا العقد ، وهذا ما سنقوم به في الفقرة القادمة من هذه الدراسة .

3.3 النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي

استقر الفقه والقضاء على أن النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي يتكون من قواعد قانونية مستمدة من أنظمة قانونية مستقرة هي : الوعد الملزم للطرفين بالإيجار ، الوكالة ، إيجار ووعد من قبل المؤسسة المالية ببيع الاشياء المؤجرة الى المستأجر، واخيراً عقد بيع في حالة اختيار المشروع المستفيد من العقد تملك الاشياء المؤجرة (13)

تنشأ الحاجة لعقد التأجير التمويلي عند المستثمر في مشروع تجاري لاستخدام آلات ومعدات ضرورية للمشروع، ولا يملك أموالاً لشرائها أو لتوفير السيولة النقدية للصرف على نشاطه التجاري، فيلجأ إلى مؤسسة مالية أو شركة تمويل ويعرض عليها شراء ما يحتاجه من معدات وقد يحدد مصدرها ونوعها، ويقوم الممول بشرائها تمهيداً لتأجيرها للمستأجر ويكون للأخير حق استخدامها لغايات المشروع المنوي الاستثمار به ومن ثم إعادتها أو شرائها أو تملكها بنهاية العقد، وقد يطلب تجديد العقد بشروط جديدة. (14)

فإذا تم الاتفاق على النحو السابق ذكره، ينبغي إبرام عقدين، العقد الأول ينبرم بين شركة التأجير التمويلي والمورد الذي حدده المستأجر (ويسمى هذا بعقد التوريد)، والعقد الثاني هو عقد إيجار ينبرم بين شركة

التأجير والمستأجر أو المشروع المستفيد من استخدام المعدات اللازمة للمشروع ويسمى هذا بعقد التأجير التمويلي.

إنَّ الاكتفاء بتطبيق القواعد القانونية المختصة بالعقود التي تخل في اطار عقد التأجير التمويلي ليس من شأنه ان يعطي هذا العقد ذاتيه خاصه فحسب بل هو عقد ايجار ذو طبيعة خاصة, نظراً لاستخدامه في تحقيق اغراض مغايرة للمألوف في عقد الايجار العادي.⁽¹⁵⁾ ، وبالتالي نستخلص أن عقد التأجير التمويلي ينطوي على تأجير معدات مُشترَكة من المؤجر (الممول) لغاية تأجيرها إلى المستأجر (المشروع) مع الاحتفاظ بملكيتها على سبيل الضمان، مع إعطاء المستأجر خيار حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه عند إجراء العقد.

4.3 القواعد العامة (general provisions) التي يخضع لها عقد التأجير التمويلي

عقد التأجير التمويلي يخضع للقواعد العامة للعقود من حيث :

- 1- شرط الرضا : لما كان عقد الليزنغ من العقود الرضائية فهو يتطلب توافق ارادتي طرفي العقد وهما المؤجر والمستأجر⁽¹⁶⁾ .
- 2- وجود المحل : المحل في عقد التأجير التمويلي تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لأن جميع التزاماته تتعلق بهذا الشيء. (17)
- 3- اهلية المتعاقدين : قد يكون المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً فإذا كان شخصاً طبيعياً يجب توفر الأهلية اللازمة له لمباشرة التصرفات القانونية وإذا كان شخصاً معنوياً يجب أن يكون قد تم تأسيسه وفقاً للشكل الذي حدده القانون. (18)
- 4- السبب المشروع : غالباً ما يكون سبب عقد الليزنغ اسباباً اقتصادية ويجب أن يكون السبب مباحاً الى أن يثبت عدم مشروعية السبب بكافة طرق الاثبات حيث يترتب على عدم مشروعية السبب بطلان العقد بطلاناً مطلقاً.
- 5- الكتابة : بالرغم من رضائية عقد التأجير التمويلي، بصورة عامة فإنَّ العرف والتعامل أوجبا أن يكون هذا العقد مكتوباً⁽¹⁹⁾.

والكتابة هي احدى وسائل الاثبات وليس لصحة تكوين العقد، وكما أن الكتابة في هذا النوع من العقود ضرورية لإتمام عملية النشر والتوثيق حيث يترتب على النشر الاحتجاج بملكية المؤسسة المالية للأشياء موضوع العقد تجاه دائني المستأجر وخلفه العام كما من شأنها حماية المؤجر وذلك يمنع المستأجر من التصرف أو التنازل عن هذه الآلات أو بيعها للغير حسن النية، وذلك لتعطيل المبدأ القانوني وهو الحيابة في المنقول سند الملكية، والذي لا ينطبق مع عقد التأجير التمويلي، فحيابة المستأجر للمعدات هي لغايات الاستخدام مع وجود خيار التملك إذا نص عليه في العقد وعند نهاية مدة العقد.

وقد أوضحت المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي الأردني ذلك عندما عرفت نشاط التأجير بأنه النشاط الاستثماري الذي يمارسه المؤجر والمتضمن تملكه للمأجور، وذلك باستخدام أموال المؤجر الخاصة أو المقترضة ووضع المأجور في حيازة المستأجر لتمكينه من استعماله والانتفاع به وفقاً لعقد التأجير ، وبالتالي فإن قانون التأجير التمويلي الأردني لم يشترط وجود خيار التملك من قبل المستأجر لغاية اعتبار العقد عقد تأجير تمويلي، بل ترك ذلك لمبدأ سلطان إرادة الأطراف عند إبرام العقد بعكس ما فعل القانون المؤقت رقم (16) لعام 2002، إلا أنه من جهة أخرى ترك للمستأجر حق التأجير من الباطن بشرط موافقة المؤجر الخطية على أن لا تتجاوز مدة التأجير من الباطن مدة عقد التأجير الأصلي وينطبق على عقد التأجير من الباطن أحكام عقد التأجير التمويلي، وبالمقابل يجوز للمؤجر ان يتنازل عن المأجور لطرف ثالث ويبقى عقد التأجير سارياً بالحقوق والالتزامات السابقة على التنازل، وهذا حق مشروع.

4. حقوق والتزامات اطراف عقد التأجير التمويلي

في هذا الجزء من هذا البحث والذي سيكون مخصصاً لتحليل أبرز مواد قانون التأجير التمويلي الاردني؛ وذلك من اجل ابراز فكره عقد التأجير التمويلي باعتباره عقد مسمى يختلف عن باقي العقود المسماة المشابهة ، ثم تمييزه بعنصر رئيس وهو حق المؤجر وحقوق والتزامات المستأجر.

1.4 حق المؤجر بيع أو رهن المأجور

السؤال الذي يرد هو حول ما أعطاه المشرع الاردني في المادة التاسعة من القانون التأجيري من حق للمؤجر بيع أو رهن المأجور بموافقة المستأجر، فإذا رهن المالك العقار المؤجر ووقع تحت الإفلاس، أفلا يشكل ذلك خطورة على حق المستأجر بالتملك في نهاية مدة العقد إذا اشترط خيار التملك عند إبرام العقد؟؟. تعرضت المادة (18) لحالة تصفية المؤجر وإفلاسه، فنصت الفقرة (أ/2) من ذات المادة على وجوب تسليم المأجور للمصفي ويدخل المستأجر مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ التي قام بدفعها للمؤجر بعد خصم أجر المثل. وبالتالي ارى أن رهن العقار المؤجر يجب أن لا يكون مقبولا إلا بشرط واضح عند إبرام العقد ابتداءً.

2.4 حقوق والتزامات المستأجر

أحسن المشرع صنعاً في باب حقوق والتزامات المستأجر عندما قرر حقاً للمستأجر بالرجوع على المؤجر والمورد فيما يتعلق بجودة ونوعية الآلات والمعدات بالرغم من أن المستأجر ليس طرفاً مباشراً في عقد التوريد، لأنه هو الذي يختار في أغلب الأحيان نوع ومصدر المعدات اللازمة لمشروعه، وهذا ما أكدته المادة (1/9) من القانون عندما نصت على مسؤولية المورد تجاه المستأجر كما لو كان المستأجر طرفاً في عقد التوريد، إلا أن ذلك لا يعني حقه في فسخ أو إنهاء عقد التوريد.

5. الأحكام القانونية الخاصة بتسجيل عقد التأجير التمويلي وانقضائه

1.5 تسجيل عقود التأجير بسجل قيد المؤجرين⁽²⁰⁾ register for recording the lessors)

بالرغم من أن قانون التأجير الاردني قد تعرض بأحكام خاصة لبعض أنواع المأجور ونصّ على تسجيل عقود التأجير المتعلقة بالعقارات والمنقولات الخاصة في دوائر التسجيل المختصة تحت طائلة البطلان، ونصّ على خضوع العقار المؤجر للتشريعات ذات العلاقة في التسجيل والترخيص، إلا أن القانون لم يلزم شركة التأجير التمويلي بالحصول على الترخيص اللازم لممارسة أعمالها ولم يحدد رأسمال هذا النوع من الشركات أو الشكل القانوني اللازم لتسجيلها، فلا يعقل أن تسجل شركة تضامن برأسمال قدره (ألف دينار) وتمارس نشاط التأجير التمويلي، وزيادة على ذلك - وهو الأخطر - فإن تسجيل عقود الإيجار

التمويلي في سجل المأجورات المنقولة التي نص القانون على تنظيمها في وزارة الصناعة والتجارة هو أمر اختياري وذلك بموجب نص المادة (1/16) من القانون ، وبالتالي يستطيع المؤجر والمستأجر عدم تسجيلها وتوثيقها مما قد يدفع الغير حسن النية للتورط في كثير من الإشكالات القانونية، كما قد يصعب من إمكانية الإثبات عند نشوب أي نزاع بين الطرفين.

2.5 الآثار القانونية المترتبة على تسجيل العقد في السجل

الاصل أن قيد عقد التأجير في سجل العقود له أثر قانوني هام حيث تعتبر البيانات المسجلة في هذا السجل حجة على الكافة ، كما أن الهدف من التسجيل في سجل المأجورات المنقولة هو متابعة أحوال المأجور من بيع أو رهن أو تنازل ومن حق الغير الاطلاع على ما هو متعلق بالمأجور المنقول وغير المنقول، ففي حين نصت الفقرة (ج) من المادة (1/13) على حق الجمهور بالاطلاع على البيانات، ونصت الفقرة (هـ) من ذات المادة على اعتبار المشتري للمنقول المأجور سيء النية إذا لم يراجع السجل في وزارة الصناعة والتجارة قبل الشراء، الا ان المشرع جعل التسجيل في هذا السجل اختيارياً وليس إجبارياً مما يترتب عليه عدم امكان الاحتجاج به تجاه الغير ، وهذا ما لا تتفق معه، وارى أن التسجيل بالسجل يجب أن يكون إجبارياً سيما وأن نشاط التأجير التمويلي لا يتيح للغير العلم بعدم ملكية المستأجر للعقارات التي يحوزها ويستعملها وفي ظنه أنه المالك طبقاً لقاعدة الحياة في المنقول سند الملكية أن النص على حق المؤجر بوضع ملصقات على تلك المنقولات تفيد ملكيته لها لا تكفي لدحض قرينة حسن النية لدى الغير، وهذا ما دفع المشرع المصري إلى إصدار تشريع خاص يفرض نشر عقد التأجير التمويلي في سجل خاص بحيث يتوجب على شركة التأجير أن تسجل ذلك في السجل الخاص بوزارة الصناعة والتجارة، وأن يكون التسجيل إجبارياً وليس اختيارياً .

3.5 انقضاء عقد التأجير التمويلي (Expiry of the financing lease contract)

قمت في هذا الجزء ببيان حالات انقضاء عقد التأجير التمويلي ؛ لأنه من اجل ختم بحث الآثار القانونية المترتبة على تسجيل عقد التأجير في السجل لا بدّ من بحث اسباب فسخ وانقضاء عقد التأجير التمويلي الاردني حتى تكتمل الصورة الكاملة للطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي . بالرجوع إلى نصوص المواد المتعلقة بانقضاء عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني نرى أنّ المشرع قد أورد حالات لفسخ عقد التأجير بمعنى أنّ العقد يعدّ مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى إنذارٍ ، أو اتخاذ إجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية : (21)

- 1- عدم قيام المستأجر بسداد الاجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد .
 - 2- استعمال المأجور بشكلٍ مخالف لشروط عقد التأجير ، أو استعماله لغاية غير مخصصة له .
 - 3- عدم قيام المستأجر بأعمال صيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدة المحددة في عقد الايجار .
- كما جاءت المادة (20) من نفس القانون بحالاتٍ أخرى لفسخ عقد التأجير :

- 1- عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور .
 - 3- عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدة المعقدة في عقد التأجير .
- وقد اورد المستشار الدكتور عبدالفتاح مراد حالة اخرى من حالات انقضاء عقد التأجير التمويلي في قانون التأجير المصري تشابه مواد القانون الاردني المتعلقة بفسخ العقد بدون اللجوء الى القضاء في حالة عدم دفع الاجر استنادا إلى شروط العقد. (22)

6. خاتمة

يعتبر التأجير التمويلي من الوسائل القانونية المتاحة لتمويل الاستثمارات في الأردن ومن خلال بيان مفهوم العقد التأجيري وطبيعته القانونية ونظامه القانوني في القانون الأردني لا بدّ أن نقول أنّ قانون التأجير التمويلي خطوة متقدمة نحو تعزيز الاستثمار وتوظيف رؤوس الأموال في ظلّ 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 أوضاعاً قانونية مخلة بالقواعد القانونية العامة ، وهذا يقودنا الى أنَّ عقد الليزنغ هو عقد مسمّى يختلف في طبيعته القانونية عن باقي العقود المسماة المشابهة.

النتائج:

1. عقد التأجير التمويلي يعطي للمستفيد فرصة الحصول على الموافقة على تمويل مشروعه بأسرع مما هو متبع حالياً في البنوك ومؤسسات توظيف الاموال.
 2. المبالغ التي يقوم المشروع بتسديدها وتسديدها على شكل أقساطٍ طوال مُدَّة العقد لا تدخل في الوعاء الضريبي للمشروع ، وهذا يعتبر من الأمور المهمّة في انجاح المشروع.
 3. يعمل نظام التأجير التمويلي على تحسين ميزان المدفوعات للدولة في حالة الاستثمار الأجنبي ؛ كما يلبي في مواده حاجات السوق المحلي مما ينعكس على الاقتصاد القومي .
 4. اقتصر تنظيم المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي على المشروعات العامة في مجال التأجير التمويلي باعتبارها من مؤسسات الائتمان مغفلاً بذلك تنظيم أحكام عقد التأجير التمويلي بشكل أدق .
 5. ترك المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي تنظيم العقد بين أطرافه لحرية المتعاقدين في ابرام العقد .
- التوصيات:
1. حاجة المشرع إلى إعادة النظر بمواد القانون كل فترة لمواكبة المستجدات الاقتصادية والتماشي مع متطلبات العصر الحديثة.
 2. قيام المشرع الأردني بتحديد الخيارات المتاحة للمستأجر عند نهاية مدة الإيجار وبشكلٍ دقيق.
 3. تحديد محل عقد التأجير التمويلي بشكل دقيق في نصوص مواد القانون حتى لا يساهم عدم تحديده في ارباك القضاء عند النظر في الدعاوى المتعلقة بهذا الموضوع .
 4. تنقية القانون من جميع النصوص السالبة لحقوق أطراف عقد التأجير التمويلي في حال فسخ العقد.

5. تطهير أحكام القانون من النصوص التي يشتبه في عدم مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية.
6. تعديل بعض نصوص القانون المتعلقة بتحمل تبعة الهلاك من قبل المستأجر.
7. التوجيه بتدريس مواد وأحكام قانون التأجير التمويلي في مرحلة البكالوريوس لطلاب الدراسات القانونية.

7.الهوامش:

- (1) ناصيف ، إلياس ، (2008) (Leasing Contract) العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت - لبنان ، ص 4 .
- (2) أبو حصوة، زياد (2005) ، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت - لبنان، ص 6.
- (3) خلف ، فليح حسن (2006) البنوك الإسلامية ، عمان ، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع ، ص 397
- (4) دويدار ، هاني محمد (1998) النظام القانوني للتأجير التمويلي - دراسة نقدية في القانون الفرنسي ، ط 2، الإسكندرية ، مطبعة الاشعاع الفنية ، ص 10
- (5) عثمان التكروري ، عقد التأجير التمويلي
- (6) محمد عايد الشوابكة، (2011) عقد التأجير التمويلي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص 29.
- (7) صخر خصاونة، (2005) عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي. دار وائل للنشر والتوزيع، عمان ، ص 32
- (8) عرفت المادة (87) من القانون المدني الاردني العقد بأنه : ارتباط الإيجاب الصادر من احد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر.
- (9) أبو سليم، عصام (2000) الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية - مصر، ص 9.
- (10) الفطاطه ، حسن ، (2009) ، التأجير التمويلي في الدول العربية: التجربة ومتطلبات التطوير ، (TTP: .ig . wikipedia.@.www)
- (11) هذه الشروط موجوده في القانون التأجيري الاردني المؤقت لعام 2002م المنشور على الصفحة 1644 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4542 بتاريخ 2002/1/5م.

- (12) عبد العزيز، سمير ، (2001) ، عقد التأجير التمويلي،(Leasing Contract) ، الدار الجامعية، بيروت، ص23.
- (13) عبد العزيز، سمير محمد،(Leasing Contract)، مصدر سابق، ص25.
- (14) فرج ، توفيق حسن ، (1984) ، عقد الايجار دراسة لأحكام قوانين الإيجارات ، مطبوعات الدار الجامعية، بيروت، ص42 .
- (15) شافي ، نادر عبدالعزيز ، (2001) ، عقد الليزنغ ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس — لبنان، ص5
- (16) ناصيف، الياس، (Leasing Contract) ، مصدر سابق، ص64.
- (17) مراد، عبد الفتاح ، (2002) ، (financing lease contract) الترجمة الانجليزية لقوانين البووث والتأجير التمويلي والنصوص العربية المقابلة لها: شركة البهاء للبرمجيات والكمبيوتر والنشر الالكتروني، مصر، ص37 .
- (18) أبو حصوه، زياد، مرجع سابق، ص30.
- (19) أبو سليم، عصام، مرجع سابق ، ص37
- (20) رضوان، فايز ، (1994) ، عقد الائتمان الإيجاري ، دار الفكر العربي. القاهرة ، ص52.
- (21) ناصيف، الياس،(Leasing Contract)، مرجع سابق، ص65.
- (22) ناصيف، الياس، (Leasing Contract) ، مرجع سابق، ص65 وما بعدها.
- (23) أبو حصوه، زياد، مرجع سابق، ص44.
- (24) المادة (3) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995م، المعدل بالقانون 2001/16 ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار 1995/846 حيث يوجد تشابه واضح بين أحكام قانون التأجير الأردني وقانون التأجير المصري في هذا الخصوص.
- (25) المادة (20) من قانون التأجير الأردني رقم (45) لعام 2008 المنشور بعداد الجريدة الرسمية رقم 4924 .
- (26) مراد، عبد الفتاح، مرجع سابق، ص107:

Expiry of the financing lease contract: The contract shall be revoked ex officio without judicial procedures, notification in the following cases. The lessor's discontinuance of rental payments at dates prescribed according to the terms of the contract). (Morad, Abd Fatah, 2002, page 107).