

أثار الإفلاس على أطراف عقد التأجير التمويلي  
وفقاً للمستجدات الحديثة في التشريع الإماراتي

*The effect of bankruptcy on the parties to the financial leasing contract  
in accordance with recent developments in UAE legislation*

د. مظفر جابر الراوي\*

أستاذ القانون التجاري المشارك

كلية القانون - جامعة الشارقة

Email : malrawi@sharjah.ac.ae

تاريخ النشر: 2025/12/29

تاريخ القبول: 2025/12/09

تاريخ الارسال: 2025/02/01

ملخص:

تناولت الدراسة الإشكاليات الناشئة عن افلاس أطراف عقد التأجير التمويلي وتأثيرها على استمرارية العقد، وبيان خصوصية عقد التأجير التمويلي ومدى معالجة المشرع الاماراتي لهذه الإشكاليات وفقاً لقانوني التأجير التمويلي والافلاس.

خلصت الدراسة الى جملة من التوصيات أهمها: تحديد المدة التي يجب على المستأجر إعادة الأصل المؤجر إلى المؤجر في حالة إنهاء العقد أو انتهاءه أو افلاسه في حالة عدم رغبة المستأجر في تملك الأصل، وتحديد المركز القانوني للمورد في حال كان العقد ثلاثي الأطراف. ووضع نصوص قانونية تأخذ بنظر الاعتبار خصوصية عقد التأجير التمويلي. الكلمات المفتاحية: التأجير التمويلي، الإفلاس، المؤجر، المستأجر، المورد.

**Abstract**

The study addressed the problems arising from the bankruptcy of the parties to the financial leasing contract and its impact on the continuity of the contract and explained the specificity of the financial leasing contract and the extent to which the UAE legislator addresses these problems in accordance with the financial leasing and bankruptcy laws.

The study concluded with a number of recommendations, the most important of which are: determining the period during which the lessee must return the leased asset to the lessor in the event of termination, expiration, or bankruptcy of the contract in the event that the lessee does not wish to own the asset, and determining the legal status of the supplier in the event that the contract is three-party. And developing legal texts that consider the specificity of the financial leasing contract.

Keywords: financial leasing, bankruptcy, lessor, lessee, supplier.

#### مقدمة:

يحتل التأجير التمويلي<sup>1</sup> مكانة من بين أنواع الائتمان التجاري، سواء كان بين التجار أو الشركات التجارية التي ترغب في تمويل مشروعاتها التجارية. والتأجير التمويلي هو "شكل من اشكال التمويل حيث يقوم المؤجر (المقرض) بتوفير الأموال للعميل المستأجر (المقترض)، ويتيح ذلك للشركات إمكانية استئجار الأصول التي تحتاجها بشكل عاجل لأعمالها بتكلفة معقولة، على الرغم من أن المستأجر في هذه الحالة لن يكون المالك القانوني للأصول المستأجرة حتى الوفاء النهائي"، إلا أن الميزة الرئيسية هي أنه يمكن للمستأجر إبرام هذا العقد ومباشرة استخدامه للأصل محل العقد على الفور.<sup>2</sup>

ويعتبر إشهار الإفلاس أو التعثر المالي للشركة المؤجرة في عقود التأجير التمويلي من المسائل الخطيرة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على طرفي العقد، حيث إن قواعد الإفلاس من النظام العام لأنها تتعلق بتنشيط الائتمان<sup>3</sup>، خاصة بالنسبة للمستأجر، بل تعد من أكثر أنواع المخاطر التي تهدد استمرارية المشاريع التجارية.

إلا أن بعض قواعد الإفلاس خرجت عن القاعدة العامة ومنها التشريع الاماراتي، حيث ضمن لأطراف عقد التأجير التمويلي عدم إدخال أموال المؤجر أو المستأجر ضمن أموال التفليسة كضمان لاسترداد أموالهم وهو سنبينه تباعاً.

\* المؤلف المراسل: د. مظفر جابر الراوي

وقد أصدر المشرع الإماراتي مؤخراً تشريعات حديثة منها: مرسوم بقانون رقم 32 لسنة 2023 بشأن التأجير التمويلي الذي أصبح سارياً في الوقت الحالي. في حين أصدر مرسوم

بقانون اتحادي رقم مرسوم بقانون اتحادي رقم (51) لسنة 2023 بإصدار قانون إعادة التنظيم المالي والإفلاس أهمية الموضوع:

لا شك أن موضوع افلاس أطراف عقد التأجير التمويلي ذات أهمية كبيرة، وقد يقودنا ذلك الى القول بضرورة بحث كافة جوانبه القانونية، لاسيما أن الموضوع يرتبط بقانونين هما قانون التأجير التمويلي وقانون الإفلاس، ونظراً لاتجاه معظم الافراد والشركات إلى إبرام عقد التأجير التمويلي كوسيلة للحصول على المال، فإن الأمر يستدعي معالجة مثل هذه الحالة لضمان عدم تأثر أطرافه عند إفلاسهم على استمرارية العقد. إشكالية البحث:

تتجسد إشكالية البحث في مدى تطبيق القواعد العامة في الإفلاس على أطراف عقد التأجير التمويلي. وبيان فيما إذا كانت هناك خصوصية لعقد التأجير التمويلي في عدم خضوعه لهذه القواعد، ومدى نجاعة نصوص المنظومة التشريعية الإماراتية في معالجة الإشكاليات الناشئة عن افلاس أحد أطراف عقد التأجير التمويلي. وماهي الحلول التي نص عليها كل من القانونين التأجير التمويلي والإفلاس في معالجة هذه الإشكاليات الهامة. منهجية الدراسة:

تقوم هذه الدراسة على المنهج الوصفي من خلال بيان ماهية عقد التأجير التمويلي وأطرافه وبيان خصوصيته عند افلاس أطرافه، وبيان مفهوم الإفلاس وتحليل النصوص القانونية المتعلقة بمعالجة افلاس أطراف هذا العقد الذي يؤدي إلى النتائج العلمية، من خلال بيان آراء الفقه وأحكام القضاء كلما أمكن ذلك. تقسيم الدراسة:

سنقسم الدراسة إلى مبحثين يتبعهما نتائج وتوصيات الباحث وفقاً لما يلي:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتأجير التمويلي والافلاس.

المبحث الثاني: إشهار افلاس أطراف عقد التأجير التمويلي.

خاتمة

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتأجير التمويلي والافلاس

يعتبر التأجير التمويلي أداة من أدوات التمويل الهامة والحديثة للمشروعات والأفراد، التي ظهرت في نطاق البنوك التي تتبنى الشريعة الإسلامية، حتى ظهرت شركات التمويل

المتخصصة بالتأجير التمويلي. فالمشروع التجاري يحتاج الى تحقيق تنوع في مصادر التمويل، حيث يحتاج الى الانفاق سواء كان انفاقاً لغرض الاستثمار وهو ما يتطلبه تكاليف استثمارية وتكاليف تشغيلية أخرى لإنشاء المشروع، ويمثل مجموعهما اجمالي رأس المال اللازم لتمويل المشروع، والتأجير التمويلي يمثل أحد مصادر التمويل لنوعي الانفاق.<sup>4</sup> وهذا النوع من التمويل عبارة عن عقد ايجار ينتهي بتملك الشيء محل العقد، ولذلك جاءت تسميته بالتأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك.

وتجدر الإشارة إلى ان عقد الايجار يبرم بين المؤجر والمستأجر ينتفع به المستأجر من الأصل المؤجر، حيث يضمن له هذا العقد الانتفاع بالأدوات والمعدات والأجهزة فيما إذا كانت هذه الاصول لا يكون بوسعه اقتنائها عن طريق البيع. وهذا يعني عدم حاجة المشروعات أو الأفراد لتملك هذه المعدات، بل يمكن استئجارها فقط.<sup>5</sup>

من ناحية أخرى يمكن للطرفين الاتفاق على تملك المستأجر لهذه الأشياء خلال فترة الإيجار أو عند انتهاء مدة الايجار، وهو ما يطلق عليه بالتأجير التمويلي أو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك. وبموجب هذا العقد يتجنب المنتج اللجوء الى المصارف لطلب القروض التي تتطلب دفع الأقساط المصرفية لسداد القرض مضافاً اليها الفوائد العالية التي يفرضها المصرف، أو اضطرار المنتج البحث عن ممول أو شريك قد لا يكون محلاً للثقة.

لذلك أصبح من الممكن الحصول على كافة المعدات اللازمة للإنتاج أو التوسع بأعمال مستحدثة دون اللجوء الى هذه الالتزامات وتقييدها ولنظام التأجير التمويلي مزايا عدة إذ يسمح للمستأجر اختيار ما هو ملائم لتجارته من منقولات أو عقار تسهل انتاجيته.

وتقتضي دراستنا تسليط الضوء على موضوعين من خلال تقسيم المبحث الى مطلبين نتناول في الأول منهما مفهوم عقد التأجير التمويلي. أما المطلب الثاني فسنتناول فيه الإفلاس كنظام قانوني وشروط تطبيقه على شركات التأجير التمويلي.

### المطلب الأول: مفهوم التأجير التمويلي

سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نبحث في أولهما تعريف عقد التأجير التمويلي. ثم نتناول في الفرع الثاني خصوصية عقد التأجير التمويلي.

### الفرع الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي

ان عقد التأجير التمويلي نظام مالي ذات طبيعة معقدة يعطي للمؤجر حق استثمار أمواله بتوفير أموال سواء كانت منقولة أو منقولة لشخص آخر هو المستأجر الذي يكتسب حق حيازتها والقيام باستغلالها مقابل أن يسدد للمؤجر دفعات مالية يتفق عليها الطرفان.<sup>6</sup> وقد عرفه بعض الفقهاء التأجير التمويلي على انه "علاقة تعاقدية طويلة الأجل بين المؤجر والمستأجر غير قابلة للإلغاء، يتم بموجبها تمويل استعمال المعدات خلال كامل أو معظم العمر الإنتاجي للأصل، مقابل قيمة إيجارية محددة. وعادة ما يبلغ إجمالي القيم الإيجارية المدفوعة خلال مدة العقد معظم أو كامل تكلفة الأصل محل الإيجار بالإضافة الى هامش ربح مناسب للمؤجر".<sup>7</sup> ويرى بعض الفقه ان عقد التأجير التمويلي "عقد كتابي يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار منقولات أو عقارات مخصصة لأغراض استثمارية اختارها المستأجر وأكتسب المؤجر ملكيتها من طرف ثالث -مورد- ويمنح المستأجر الحق باستغلالها نظير أجره محددة خلال مدة معينة غير قابلة للإلغاء ويكون له الخيار عند انتهاء المدة بين تملكها مقابل ثمن متفق عليه أو إعادة استئجارها أو ردها الى المؤجر".<sup>8</sup>

مما سبق يتبين لنا ان التعريفات التي جاء بها الفقه لا تحيط بكافة عناصره التي يتميز بها التأجير التمويلي، كما لم تتناول أطراف هذا العقد، لذلك لجأت الدول الى وضع قواعد تشريعية تنظم أحكامه بموجب نصوص قانونية تضمن الإحاطة بكافة جوانب هذا العقد. وكانت البداية في الولايات المتحدة الامريكية عام 1952 حيث جرى تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي.<sup>9</sup>

وفي دولة الإمارات عرفه قانون التأجير التمويلي<sup>10</sup> في المادة الأولى منه على أنه "قيام المؤجر بتأجير تملك الأصل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (3) من هذا المرسوم بقانون" كما عرفت ذات المادة عقد التأجير في نطاق هذا القانون على أنه: "عقد يقوم بموجبه المؤجر بتأجير الأصل المؤجر للمستأجر وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون". ويطلق القضاء الإماراتي على التأجير التمويلي بـ"الإيجار الموصوف بالذمة أو الإيجار المنتهى بالتمليك"<sup>11</sup>

وعليه فإن عقد التأجير التمويلي لا يقتصر على طرفين، بل قد يظهر طرفاً ثالثاً في حالة عدم تملك المؤجر للمال محل العقد، حيث يلجأ المؤجر الى شخص مورد او مقاول لتزويد المستأجر بتلك الأموال.<sup>12</sup>

أما علاقة المورد بأطراف عقد التأجير التمويلي فأنها تتجسد في صورتين: الصورة الأولى ان يتفق المستأجر قبل إبرام العقد مع المورد بمواصفات الأصل المؤجر أو طريقة صنعه أو انشائه، وفي هذه الحالة فان المستأجر هو الذي يبحث عن المورد ويتم التفاوض معه بشرط موافقة المؤجر على ذلك، وبعدها يتم التعاقد بين المورد والمؤجر على العين التي تم تحديد مواصفاتها من قبل المستأجر. أما الصورة الثانية فان المؤجر يتفق مع المورد على تزويده بالعين وفقاً لما يتطلبه عقد التأجير التمويلي وطبقاً للمواصفات التي حددها المستأجر. كما هو الحال في القانونين الأمريكي والإماراتي، حيث يأخذ كل منهما بالصيغة المركبة التي لا تتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع، بل يتعاقد مع طرف ثالث لتوريد بضائع يمتلكها المؤجر بهدف تأجيرها الى المستأجر. ويقوم المؤجر بإبلاغ المستأجر كتابياً بهوية الشخص الذي يورد البضائع للمؤجر مالم يكن قد تم اختيار المورد ووجه المؤجر بحيازة البضاعة او منحه الحق في ذلك.

ويجوز للمستأجر ان يتصل بالمورد وان يتلقى البيانات والضمانات اللازمة ولا يكون المؤجر في هذه الحالة مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن حالات الوفاة، أو الأضرار الشخصية، أو الأضرار المادية التي تلحق بالممتلكات التي يُسببها الأصل المؤجر أو تنجم عن استخدامه، وذلك في حدود صفته كمؤجر للأصل، وفق ما هو مثبت في عقد التوريد وعقد التأجير.<sup>13</sup> وفي هذه الصورة يعد المورد طرفاً رئيسياً في عقد التأجير التمويلي، بل عليه التزام تزويده بالسلع المحددة باعتباره بائعاً، في مقابل استلام قيمة هذه السلع من المؤجر أو المستأجر، إذا كان الأخير مفوضاً بالتفاوض معه على تزويده بالسلع المحددة.<sup>14</sup>

ولكي يعد التأجير تمويلياً لا بد أن تقتصر قيمة التمويل على الأصول الرأسمالية العينية التي تتمثل بالسلع والمعدات ويخرج عن نطاق ذلك الأوراق المالية والتجارية. فالمستأجر يمتلك الأصل المؤجر له أو الانتفاع به، أو حق الإجارة طويلة المدة بضمها العقارات التي تخضع للتشريعات العقارية.<sup>15</sup> كذلك يمكن أن يشمل التأجير التمويلي المنقولات الخاصة التي تتطلب تسجيلها في السجلات المعدة لهذه الغاية لدى المؤسسات الحكومية المختصة، كالمركبات والطائرات والوسائل البحرية، ويجب التأشير عليها في السجل الخاص لكل منها. ولا يلغى هذا التأشير إلا بحكم قضائي نهائي أو بموافقة أطراف عقد التأجير أو خلفهم القانوني أو وفقاً لأي تشريع قانوني نافذ.<sup>16</sup>

وتتطلب عملية التمويل ضمانات للمؤجر لسداد الدفعات في مقابل التأجير الأصل لتكفل عدم قيام المستأجر بأعمال غير آمنة للمؤجر. كما هو الحال تأجير الأصل الى شخص آخر دون علم المؤجر أو بيعه في حالة تأخره عن سداد بعض الأقساط.<sup>17</sup> وان تكون دفعات الأقساط جزءاً من ثمن الأصل للمؤجر في مقابل انتفاع المستأجر من الأصل، وللمستأجر حق خيار الشراء للأصل على ان تكون الدفعات مقابل التأجير قد غطت قيمة الأصل وهامش الربح وان لا تقل مدة العقد عن 75% من قيمة العمر الافتراضي للأصل للمؤجر.<sup>18</sup> مع بقاء ملكية الأصل للمؤجر حتى انتهاء مدة العقد.

### الفرع الثاني: خصوصية عقد التأجير التمويلي

يتمتع عقد التأجير التمويلي بخصوصية بحيث تختلف قواعده عن القواعد العامة في عقد الايجار العادي.

فمن ناحية نجد أن الشركة التمويلية تتحمل المسؤولية الرئيسية في حالة افلاسها، حيث يتم التعامل مع الأصول التي تم تأجيرها بموجب العقد بشكل منفصل عن باقي الأصول التي تملكها الشركة التمويلي.

كما أن عقد التأجير التمويلي يمنح المستأجر وفقاً للمادة 3/أ من قانون التأجير التمويلي خياراً مضمونه حق خيار شراء الأصل المؤجّر كله أو بعضه وتملكه بعد انتهاء مدة العقد واستيفاء قيمته من المستأجر، في حين نجد أن عقد الايجار العادي يتضمن صلاحية المستأجر في استئجار العين وحق الانتفاع خلال مدة محددة فحسب وتبقى ملكية العين للمؤجر، فضلاً عن اعتبار عقد الإيجار التمويلي من ضمن نشاطات الشركة المؤجرة والتالي تدخل ضمن ميزانية الشركة ويخضع للمحاسبات المالية كملكية، وهذا لا يحدث مع عقد الإيجار العادي.<sup>19</sup> فملكية الأصول المالية التي تم تأجيرها للمستأجر تبقى مملوكة لشركة التأجير التمويلي المؤجرة طوال مدة العقد. ولعل هذا الأمر يجعل من الاحتفاظ بملكية الأصول ضماناً أساسية لشركة التأجير التمويلي من حيث إمكانية استردادها في حالة إفلاس المستأجر، أو عدم إمكانية الوفاء بالأقساط الواجب أدائها.

كذلك تتجسد خصوصية عقد التأجير التمويلي في تحمل المستأجر عبء صيانة الأصل المؤجر العادية وأن يبذل العناية اللازمة للمحافظة على الأصل وذلك وفقاً لنص المادة 18 من قانون التأجير التمويلي، وذلك على خلاف القواعد العامة التي تحمل المؤجر مسؤولية صيانة المأجور. ولعل السبب يرجع إلى كون هذه الأموال التي سيتم شراؤها من قبل شركة

التمويل ستكون في حيازة المستأجر الذي هو أكثر خبرة من غيره في مراحل تشغيلها. ومن هذا المنطلق جعل المشرع الإماراتي صيانتها على المستأجر ولكونه أكثر دراية بتشغيلها وصيانتها من المؤجر.<sup>20</sup>

ومن جانب آخر، تظهر خصوصية عقد التأجير التمويلي في تمتعه بذاتية مستقلة وذات خصوصية في الرضا و إبرام العقد حيث يستلزم شروط خاصة علاوة على الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد والتي نجدها مختلفة عن آثار العقود التقليدية ولاسيما في الإفلاس.<sup>21</sup>

### المطلب الثاني: الإفلاس وشروط تطبيقه على التأجير التمويلي

يعد الائتمان أساس المعاملات التجارية، ولاسيما انها تقوم على أساس السرعة والثقة المتبادلة بين أطرافها. وأن أي اضطراب في هذه الثقة سيتبعه بالتأكيد الامتناع عن سداد الديون التي تخل بالمنظومة التجارية<sup>22</sup> : وسنتناول في هذا المطلب تعريف الإفلاس في الفرع الأول، الإفلاس وتطبيقه على الشركات التجارية.

#### الفرع الأول: تعريف الإفلاس

يعرف الإفلاس على أنه "نظام يطبق على التجار<sup>23</sup>(شخص طبيعي أو معنوي) الذين لم يتمكنوا من سداد التزاماتهم المالية، وتقوم تلك القواعد على ركنين هما: حماية دائنين من الشخص المفلس كي لا يقوم بتهرب أمواله وإخفائها منهم للتوصل من تسديد ديونه. وكذلك لحمايتهم من بعضهم، حيث إن كل منهم سيسعى للحصول على دينه بغض النظر عن الدائنين الآخرين.<sup>24</sup>

وتعتبر قواعد الإفلاس من النظام العام لتعلقها بتنشيط الائتمان، ولا حاجة للنص عليها فلا يتوقف على إرادة التجار.<sup>25</sup> ويكفي لإشهار الإفلاس للتاجر المدين توقفه عن دفع دين تجاري واحد. وهذا ما قضت به محكمة نقض أبو ظبي في حكم لها بقولها "من المقرر أنه لا يشترط لإشهار إفلاس المدين توقفه عن دفع ديون تجارية متعددة، بل يكفي لإشهار إفلاسه مجرد توقفه عن دفع دين تجاري واحد طالما كان ذلك ينبئ عن اضطرابه المالي وتزعزع ائتمانه."<sup>26</sup> وفي السياق نفسه تقول المحكمة ذاتها أنه: "ودعوى الإفلاس بحسب طبيعتها ليست دعوى خصومة، بل هي دعوى إجراءات تهدف إلى مجرد إثبات حالة معينه، وأن الحكم بشهر الإفلاس لا يقصد به أصلا الفصل في نزاع، ولكن يقتصر على إثبات حاله معينه هي ما إذا كان التاجر المدين في حالة توقف عن دفع ديونه من شأنها أن تزعزع ائتمانه من عدمه".

وقد نظم المشرع الاماراتي أحكام الإفلاس التجاري في مرسوم بقانون بشأن إعادة التنظيم المالي والإفلاس لسنة 2023 وأشار إلى الآثار المترتبة على افلاس التاجر بالنسبة للدائنين العاديين والشركات والدائنين المتمتعين بحقوق امتياز أو رهن. في مقابل ذلك، يختلف الافلاس عن الاعسار الذي نظم المشرع الاماراتي الأخير بمرسوم بقانون اتحادي رقم (19) لسنة 2019، والذي يطبق على غير التاجر إذا زادت ديونه الحالة على ماله.

ويكون الحجر للمفلس بناء على طلب دائنيه أو بناء على طلب المدين. والحجز أمر جوازي متروك لأمر المحكمة. أما في حالة الاعسار فيتم ذلك بناء على طلب المدين غير التاجر. وهذا ما أكدته محكمة نقض أبو ظبي.<sup>27</sup>

#### الفرع الثاني: شروط تطبيق الإفلاس على شركات التأجير التمويلي

حصر المشرع الاماراتي الشركات التجارية بخمسة أشكال وهي شركة التضامن، وشركة التوصية البسيطة، وشركة المساهمة العامة وشركة المساهمة الخاصة، والشركة ذات المسؤولية المحدودة.

وافلاس هذه الشركات يرجع إلى طبيعة كل شركة حيث إن افلاس شركات الأشخاص التي تستند إلى وجود الاعتبار الشخصي بين الشركاء، التي تجمعهم صلة القرابة والصدقة وهي تتسم بقلّة عدد الشركاء فيها، فقلما نجد أن شركات الأشخاص تقوم على المشروعات الكبيرة التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة التي تتناسب مع شركات الأموال.<sup>28</sup>

وقد تتعرض شركات التأجير التمويلي ذات الشخصية الاعتبارية للإفلاس، كما هو الحال بالنسبة للشخص الطبيعي، وتنطبق عليها ما ينطبق من أحكام الإفلاس، باستثناء بعض الاحكام الخاصة بالشخص الطبيعي مثل تجريده من الحقوق السياسية والمدنية، بالإضافة إلى الإجراءات التي تقتصر على التاجر الفرد دون الشركات التجارية مثل منع السفر أو التوقيف أو الإجراءات القضائية المتعلقة بمنعه من مغادرة محل إقامته.<sup>29</sup>

وتعتبر قواعد الإفلاس في نطاق الائتمان التجاري من النظام العام فلا يجوز عند تحقق شروط الإفلاس الاتفاق على خلافها، وتطبق دون حاجة للاتفاق عليها طالما أنها تتعلق بالائتمان التجاري، كما أنها تنفذ فوراً بمجرد تحقق شروط الإفلاس. وهذا ما أكدته المحكمة الاتحادية العليا في حكم لها بأنه " فضلاً عن أن أحكام قواعد الإفلاس تعتبر من النظام العام لتعلقها بتنشيط الائتمان مما مؤداه أنها. ودون حاجة إلى نص خاص. تحكم الآثار التي لم

تستقر والتي تترتب من وقت نفاذها ولو كانت ناشئة عن مراكز قانونية سابقة عليها وذلك إعمالاً لما لها من أثر فوري مباشر<sup>30</sup>

وافلاس شركات التأجير التمويلي يستوجب توافر الشروط التالية:

1- توافر الصفة التجارية وفقاً لأحكام المادة 2/11 من قانون المعاملات التجارية رقم 50

لسنة 2022 وفقاً للمعيارين الشكلي والموضوعي. وعليه، فإن الشركة التي تمارس

عمالاً من الأعمال التجارية أو اتخذت أحد الاشكال التجارية التي نص عليها المادة 9

من قانون الشركات التجارية، ولو كانت تباشر نشاطاً مدنياً. وبمعنى آخر أن مناط

الترقية بين الشركة التجارية والشركة المدنية: شكل الشركة أو النشاط الذي تباشره

بأن تباشر اعمالاً تجارية بموجب المادة 5 من قانون المعاملات التجارية الاتحادي.<sup>31</sup>

2- أما الشرط الثاني فيتمثل بتوقف شركة التأجير التمويلي عن أداء الديون التي

استحق دفعها، وذلك بسبب اضطراب مركزها المالي، وتوقف الشركة عن أداء ديونها

هو السبب في إشهار إفلاسها. وبذلك خرج عن نطاق هذا المفهوم التاجر الذي يوفي

بديونه بطريقة غير مشروعة حيث يعد من جهة القانون مفلساً فعلياً.<sup>32</sup>

والذمة المالية المدينة للشركة: هي " الحالة التي يتبين فيها بأن أموال المدين لن

تغطي في أي وقت من الأوقات التزاماته مستحقة الدفع".<sup>33</sup>

واشترط القانون أن تقتصر إجراءات الإفلاس على الديون التجارية فقط. وقد تطلب

المشرع الإماراتي بموجب المادة 240 من مرسوم بقانون بشأن الإفلاس لسنة 2023 موافقة

أغلبية الشركاء لتقديم طلب افتتاح الإجراءات في أنواع معينة من الشركات التي تتخذ شكل

شركة التضامن أو أغلبية الشركاء المتضامين في شركة التوصية، ومن الشريك المالك في

شركة الشخص الواحد ومن الجمعية العمومية بموجب قرار خاص في الشركات الأخرى.

وبالنسبة لشركة التضامن فإن لها وضع خاص بالنسبة للإفلاس، حيث إنها تقوم على

الاعتبار الشخصي وتتكون من أشخاص طبيعيين ويكون كل شريك مسؤول عن ديون

الشركة بالتضامن وبجميع أمواله الخاصة عن ديون والتزامات الشركة.<sup>34</sup> وأن هذا النوع من

الشركات تواجه نوعين من التفليسة إحداهما تفليسة الشركة، والأخرى تفليسة الشريك

التضامن كونه يكتسب الصفة التجارية بمجرد دخوله في هذا النوع من الشركات.<sup>35</sup> وعلة

ذلك هو أن شركة التوصية البسيطة تتكون من فريقين من الشركاء: شركاء (متضامنون

وموصون) فينطبق على الشركاء المتضامنون أحكام شركة التضامن من حيث الإفلاس عملاً

بأحكام المادة 1/61 من قانون الشركات الاتحادي، في حين إن الشريك الموصي لا تطال أمواله الخاصة ولا تدخل ضمن تفليسة الشركة باستثناء حصته في رأسمال الشركة. أما شركات الأموال: وهي الشركات القائمة على الاعتبار المالي، فشخصية المساهم أو الشركاء ليست ذات اعتبار في مثل هذا النوع من الشركات.<sup>36</sup> وتعتبر شركة المساهمة النموذج الأمثل لهذا النوع من الشركات وتخصص أعمالها في المشروعات الاقتصادية الضخمة، وفيها تكون مسؤولية الشريك المساهم فيها تتحدد بمقدار حصته في رأسمال المال ودون أن تطال أمواله الخاصة لسداد ديون الشركة في حالة إفلاسها.

وقد فرّق المشرع بين الذمة المالية المدينة في الظروف العادية والأزمة المالية الطارئة<sup>37</sup>، حيث نصت المادة 252 من ذات القانون على أنه: "المادة (252) قبول طلب افتتاح الإجراءات خلال الأزمة المالية الطارئة في حال تقدم المدين بطلب افتتاح إجراءات التسوية الوقائية أو إعادة الهيكلة أو إشهار الإفلاس خلال الأزمة المالية الطارئة، فلمحكمة الإفلاس قبول الطلب واتخاذ ما تراه من إجراءات، بما في ذلك السير في الإجراءات دون الحاجة لتعيين أمين، بشرط أن يثبت المدين أن اضطراب مركزه المالي أو حالته المالية المدينة نشأت بسبب الأزمة المالية الطارئة"<sup>38</sup>. وقد راعى المشرع الظروف الطارئة خلال فترة كانتشار وباء، أو كوارث بيئية، أو طبيعية، أو اضطرابات وحروب، فأرسي مثل هذا الحكم ترقباً لزوال تلك الظروف.

### المبحث الثاني: افلاس أطراف عقد التأجير التمويلي

يؤثر الإفلاس يؤثر بشكل كبير على طرفي عقد التأجير التمويلي. ففي حالة إفلاس المستأجر، فإن الأثر الرئيسي يتمثل في عدم القدرة على الوفاء بالتزامات العقد ودفع الأقساط المستحقة، وبالتالي يتم فسخ العقد واسترجاع الأصول المؤجرة.<sup>39</sup> أما في حالة إفلاس المؤجر، فإن الأثر الرئيسي يتمثل في عدم القدرة على القيام بواجباته تجاه المستأجرين والوفاء بالتزامات العقدية، وبالتالي يتم تعليق أو إنهاء العقود.

من ناحية أخرى، يمكن أن يؤثر إفلاس المؤجر تأثيراً كبيراً على المورد في عقد التأجير التمويلي، حيث إن المورد هو الطرف الذي يقوم بتمويل شراء الأصول التي يتم تأجيرها للمستأجر، وبالتالي فإن الدفعات التي يتلقاها المورد هي عائد على الاستثمار الذي يقوم به. وسنبحث الآثار المترتبة على إفلاس أطراف عقد التأجير التمويلي من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نخصص الأول منهما لأثر الإفلاس المؤجر وآليات تجنب الإفلاس، ثم نتناول في المطلب الثاني أثر إفلاس المستأجر على عقدي التأجير التمويلي والتوريد.

## المطلب الأول:

### أثر افلاس المؤجر وآليات تجنبه

يمكن أن يؤثر شهر الإفلاس على أطراف عقد التأجير التمويلي، وحكم الإفلاس للمؤجر يفرض على المؤجر القيام ببعض الالتزامات التي فرضها عليه قانون التأجير التمويلي عند اشهار إفلاسه لتصويب وضعه المالي. وسنسلط الضوء على حالة افلاس المؤجر (شركة التأجير التمويلي) ثم إلى الآليات القانونية التي وضعها المشرع الإماراتي لتجنب شركات التأجير التمويلي شهر الإفلاس.

### الفرع الأول: إشهار افلاس المؤجر (شركة التأجير التمويلي)

بداية يجب الإشارة إلى أن المؤجر في عقد التأجير التمويلي يصدر حكم الإفلاس عليه بصفته شركة تجارية حيث إن الفقرة الثانية من المادة 11 من قانون المعاملات التجارية رقم 50 لسنة 2022 اعتبرت الشركة التجارية تاجرًا، وبالتالي ينطبق عليها حكم اشهار افلاسها كالتاجر الفرد. في حين استبعد المشرع الأفراد الذين لهم مهنة مستقلة في غير الأعمال التجارية من الذين كان من المفترض شمولهم بقانون الإفلاس<sup>40</sup>، كما اشترط المشرع توقف التاجر عن سداد ديونه وعدم السداد هو "عدم وفاء المدين بأي دين مستحق الأداء بعد مضي (10) أيام على انتهاء المهلة المحددة في إنذاره، وحتى لو كانت أموال المدين تكفي لسداد ديونه، وحتى لو كان الدين الذي لم يسدد مضمون بضمانات تكفي لسداده." وهذا ما أكد عليه المشرع في قانون الإفلاس في المادة الأولى منه بغض النظر عن طبيعة هذا الدين أو السبب الرئيسي للتوقف عن دفعه، سواء كان مرد ذلك اضطراب مركز الشركة المالي أو سوء أحواله، أو كان ذلك بسبب أزمة طارئة سببت عجزاً في مركزه المالي. ولو كانت الديون لدائن واحد وبصرف النظر عن الديون الأخرى للدائنين الآخرين مستحقة أم غير مستحقة وحتى لو كانت الديون المستحقة لها ضمانات يكفي ثمنها عند بيعها لسداد الديون.

وقد أكد القضاء الإماراتي على: "جواز شهر إفلاس المدين متى ثبت أنه تاجر ولو توقف عن وفاء دين تجاري واحد مادامت قد توافرت فيه بحسب جسامته الشروط الموضوعية لشهر إفلاسه ويشهر الإفلاس بحكم يصدر بذلك من المحكمة المدنية المختصة ولا يعقد بحالة الإفلاس إلا من تاريخ صدور الحكم بإشهار الإفلاس"<sup>41</sup>.

من ناحية أخرى عالج المشرع الإماراتي الحالة التي يشهر فيها إفلاس المؤجر التمويلي، وذلك على خلاف بعض التشريعات الأخرى التي اقتصرتها فيها على معالجة حالة التصفية

فقط.<sup>42</sup> حيث رتب على إشهار إفلاس المؤجر عدد من الآثار<sup>43</sup>، والتي من المفترض أن يكون المؤجر فيها وفقاً لأحكام المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي الاتحادي شخصاً معنوياً، ومرخص له بمزاولة نشاط التأجير التمويلي.

فقد يقوم المؤجر بتسليم الاصل المؤجر إلى المصفي أو أمين التفليسة وانضمامه مع بقية الدائنين لتحصيل ما دفعه من أقساط إلى المؤجر، وفي هذه الحالة يبقى للمستأجر الحق في حال تصفية أو اشهار افلاس المؤجر أن يختار بين طريقتين: إما أن يستمر في تنفيذ العقد وفقاً للشروط والاحكام المتفق عليها سابقاً، وحينها يجب على المستأجر اشعار أمين التفليسة باستمراره في تنفيذ العقد. أو تسليم الأصل المؤجر للمصفي أو أمين التفليسة وينضم المستأجر كدائن عادي مع بقية الدائنين العاديين. وفي الحالة الأولى يبقى كطرف لتنفيذ العقد طالما كان المستأجر ملتزماً بتنفيذ شروط العقد وأداء ما عليه من التزامات. وقد أكدت على هذه الأحكام الفقرة الأولى من المادة (24) من قانون التأجير التمويلي.

ولم يحدد المشرع الاماراتي فيما إذا كانت رغبة المستأجر في الاستمرار حرة أم ينبغي موافقة أمين التفليسة حيث أوجب القانون إشعار أمين التفليسة أو المصفي دون اشتراط موافقة كل منهما.<sup>44</sup> وفي تقديرنا أن الأمر يتوقف على سلطة المحكمة التقديرية التي تنظر مصلحة المؤجر في اشهار إفلاسه من جهة ومصلحة الدائنين من جهة أخرى، أخذاً بنظر الاعتبار مصلحة المستأجر في حال رغبته بالاستمرار في تنفيذ العقد. ومع ذلك نرى أن مسألة الموافقة أو رفض استمرار بقاء المستأجر في العقد يجب أن ترجع أيضاً إلى إرادة المؤجر في الموافقة من عدمها كون استمرار المستأجر بالعقد في هذه الحالة يعني استغلاله لعقود وأموال التي قد يعتبرها المشرع جزءاً من الضمان العام. وعلى خلاف ذلك نجد أن المشرع الاماراتي قد اتخذ موقفاً مخالفاً لما نراه في م/2/24 حيث ألزم "المشرع المؤجر الجديد الذي آلت إليه ملكية الأصل المؤجر نتيجة التصفية أو اشهار الإفلاس، الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير إذا ابدى المستأجر رغبته بذلك". وتجدر الإشارة إلى أن النص سالف الذكر يأخذ بشخصية المؤجر التي قد تكون لها اعتبار لدى المستأجر، لاسيما لو كان العقار أو المال المنقول يعتمد على خبرة الشركة (المؤجر) في انجاز المشروع التمويلي. لذلك فقد أعطى المشرع الحرية للمستأجر الاستمرار في تنفيذ العقد وفق بنوده السابقة أو إنهائه.

وبموجب المادة 25 من قانون التأجير التمويلي نجد أن المشرع أوجب تسليم الأصل المؤجر لشركة التأجير التمويلي، في حالة عدم رغبة المستأجر بالاستمرار في العقد بالحالة التي تم تسليمه عليها. باستثناء ما يعود للاستعمال والاستهلاك المعتادين.<sup>45</sup> أما بالنسبة لأثر حكم الإفلاس على الشركة في حال عدم استكمال رأس مال الشركة بسبب خطأ يخالف قانون الإفلاس من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين أو أي مسؤول عن الإدارة الفعلية للشركة، أو القائمين على التصفية في إجراءات التصفية التي تمت خارج إطار هذا القانون فإن المادة 246 تمنح صلاحية للمحكمة بناء على طلب من أمين التفليسة بإلزام الشخص الذي ارتكب المخالفة بسداد مبلغ يتناسب مع ما هو منسوب للشخص المعني من خطأ، وفقاً لأحكام المادة 246 من قانون الإفلاس والمحكمة المختصة هي محكمة الإفلاس الاتحادية والمحلية.<sup>46</sup>

ويعتبر الإجراء السابق جوازياً، فالمحكمة هي التي لها سلطة التقدير إذا طلب أمين التفليسة ذلك. إذ يمكن للمحكمة ألا تحكم به إذا رأت أن أموال الشركة تكفي لسداد الديون المستحقة عليها ولم تكن هناك أي مخالفة للقانون.<sup>47</sup>

أما بالنسبة للمال الذي يسدده المستأجر مقدماً، حسب الاتفاق المبرم بينه وبين المؤجر، فنرى اعتباره مآلاً له امتياز بحيث يتقدم على ديون جماعة الدائنين العاديين عند تأدية أموال التفليسة، وذلك للخصوصية التي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي والذي يختلف فيها عن القواعد العامة لعقد الإيجار.

#### الفرع الثاني: الآليات القانونية لتجنب شهر افلاس شركة التأجير التمويلي

أشار المشرع الإماراتي في المادة 3 من قانون إعادة التنظيم المالي والافلاس رقم 51 لسنة 2023 إلى سريان هذا القانون على الشركات الخاضعة لقانون الشركات التجارية<sup>48</sup>. وعليه فإن القانون المذكور يسري على شركات التأجير التمويلي.

وقد رسم لهذه الشركات طريقاً يمكن من خلاله أن تتجنب إشهار افلاسها بإجراءات محددة بهدف إعادة تنظيم المشروع المتعثّر من خلال بعض الآليات التي أشار إليها المشرع في قانون إعادة التنظيم المالي والافلاس. ومن هذه الآليات إعادة الهيكلة لمعالجة الديون بإسقاط بعض الديون أو جدولتها أو إعادة الهيكلة المالية بالاتفاق مع الدائنين أو عقد الصلح الوافي من الإفلاس بينها وبين الدائنين (المؤجر، والمستأجر)، وفي ذات الوقت حماية الدائنين من استيفاء حقوقهم منها. الأمر الذي يجعله يباشر نشاطات التأجير التمويلي، محاولاً تجديد

التعاقد مع المستأجرين الذين كان متعاقد معهم في الأصل، وبالتالي يمكن أن يستعيد إمكانيته المالية. هذه الإجراءات التي رسمها المشرع للشركات المتعثرة لتجنب شهر الإفلاس. وتجدر الإشارة إلى أن محل عقد التأجير التمويلي هو في الحقيقة عبارة عن منقولات أو عقارات أو أصولاً معنوية. وعليه يرى بعض الفقهاء إلى جواز عقد التأجير التمويلي على الأسهم، وفي هذا الفرض تكتتب شركة التأجير التمويلي في جميع أسهم الشركة التي أصدرتها على أن تلتزم الأخيرة بأداء مقابل نقدي، مقابل اقساط تسمح باسترداد رأس المال الذي يمثل قيمة الأسهم المكتتب بها إلى جانب هامش أرباح لهذه الأسهم.<sup>49</sup>

وفي هذا السياق أعطى المشرع الشركات فرصة لتجنب الإفلاس وانهيارها، من خلال منح المحكمة من تلقاء نفسها، أو من الشركة المدينة أو الجهة الرقابية المختصة، فرصة جواز تأجيل إشهار الإفلاس لمدة سنة لتجاوز هذه المعضلة إذا كان من المحتمل تصويب وضعها. أما بالنسبة للمدة التي منحها المشرع التي يعرضها المدين يجب ألا تزيد على (12) اثني عشر شهراً من تاريخ صدور قرار محكمة الإفلاس بالموافقة على طلب المدين كحد أقصى، وهي مدة نراها كافية لاختبار هذه الشركات في دعم مركزها المالي ونجاتها من شهر الإفلاس، حتى تتمكن خلالها من اختيار بعض الوسائل والأساليب التي تدعم مركزها المالي كالاقتصاد في النفقات، وتقليل بعض خطوط الإنتاج.<sup>50</sup>

ويثور التساؤل حول الوضع القانوني للمؤجر أمام المورد في حال اشهار افلاس الأول وغل يده عن أمواله؟ نرى في هذه الحالة لا يستطيع المؤجر الاستمرار في تنفيذ التزاماته أمام كل من المورد والمستأجر، مما يستتبع فسخ العقد مع المورد ويتبعه عدم الاستمرار في التزامه تجاه المستأجر. إلا أن المشرع الاماراتي أشار في المادة 2/7 إلى "التزام المؤجر بناءً على طلب المستأجر، بإحالة حقوقه المتعلقة بتنفيذ عقد التوريد إلى المستأجر بما في ذلك الحقوق المتعلقة بالإجراءات القضائية وإجراءات التحكيم، وفي حال امتناع المؤجر يُعدّ مسؤولاً تجاه المستأجر عن أداء التزامات المورد". وعليه فإن المورد يبقى طرفاً أمام المستأجر ويستمر العقد بينهما على الرغم من اشهار افلاس الشركة (المؤجر). وتأكيداً على ذلك ما أشارت إليه المادة 24 من قانون التأجير التمويلي التي تنص على أنه: "في حال تصفية المؤجر أو إشهار إفلاسه، يحق للمستأجر الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير طبقاً لشروطه وأحكامه، بشرط إشعار المصفي أو أمين التفليسة بذلك". وهذا النص يؤكد على استمرارية بقاء العقد مع المؤجر الجديد وبقاء المورد ضمن التزاماته المقررة في العقد.

### المطلب الثاني: إشهار افلاس المستأجر أو وفاته وأثره على عقد التوريد

نظم المشرع الإماراتي حالة إشهار إفلاس أو تصفية المستأجر أو وفاته من خلال المادة 24 من قانون التأجير التمويلي. فكما هو معلوم إن افلاسه قد يؤدي الى تدخل أمين التفليسة في الوفاء بديون المستأجر لدائنيه على اعتبار أن الأصل المؤجر تعد ضماناً لدائني المستأجر. لكن المشرع اتخذ مسلكاً مختلفاً عن القاعدة العامة، والأمر كذلك بالنسبة لعقد التوريد. وعليه سنبحث في هذا المطلب حالة اشهار المستأجر أو وفاته، وتأثيره على الدائنين في الفرع الأول، ثم نتناول في الفرع الثاني أثر إفلاس المستأجر على عقد التوريد أو وفاته.

#### الفرع الأول: إشهار افلاس المستأجر أو وفاته

نظم المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي حالة إشهار افلاس المستأجر وهو "الشخص الذي يكتسب الحق في حيازة الأصل المؤجر واستخدامه بموجب عقد التأجير، ويشمل المستأجر من الباطن"<sup>51</sup>، ولم يحدد القانون طبيعة شخص المستأجر وبالتالي يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وبخلاف المؤجر الذي حدده المشرع في ذات المادة بالشخص المعنوي فقط<sup>52</sup>.

تفرض الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي خصوصية من جانب التزامات المستأجر. وتتجسد هذه الخصوصية بمقدار الأجرة التي يؤديها المستأجر، وعلى أساس ثمن الشراء لمحل عقد التأجير التمويلي والمقصود به الأصل المؤجر<sup>53</sup> بحيث يغطي مجموع أقساط الأجرة ثمن الشراء، وفي حالة اختيار المستأجر استئجار المنفعة فتكون القيمة هي مقابل الأقساط التي يدفعها. وقد أجاز المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي أن يتضمن عقد التأجير التمويلي الثلاثي منح المستأجر خيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه.<sup>54</sup>

ونتيجة لما توصلنا إليه في السابق من إن الأصل محل عقد التأجير التمويلي لا تدخل ضمن أموال التفليسة، إذ لا تعتبر ضمن الضمان العام لدائني المستأجر، ولا تعد جزءاً من موجودات التفليسة أو الإفلاس أو التركة.<sup>55</sup> ويستطيع المؤجر في هذه الحالة منع التنفيذ على هذا المال مالم يقرر أمين التفليسة الإبقاء على استمرارية العقد وجعل الأصل المؤجر في حيازة المستأجر.

ومن جهة أخرى نجد أن المشرع الإماراتي لم يشر إلى هذا الموضوع بالنسبة للمستأجر، فلو فرضنا إشهار إفلاس الشركة رغم تسديد المستأجر كافة الالتزامات المالية المترتبة عليه، فما هو مصير الأصل المأجور، في حالة رفض المؤجر نقل ملكية العين، أو تعذر ذلك كونه

غلت يده عن إدارة أمواله. فهل يدخل الأصل المؤجر ضمن الضمان العام للدائنين، وكيف للمستأجر المطالبة بحقه في نقل الملكية؟ لم يوضح المشرع هذه المسألة. نرى أن من حق المستأجر بعد إثبات الوفاء مطالبة أمين التفليسة بنقل ملكية العين كونه وكيلاً عن المؤجر في إدارة أمواله، حيث يعتبر ذلك من قبيل الالتزامات الواجب تنفيذها من قبل أمين التفليسة ولا يدخل الأصل المأجور في أموال التفليسة.<sup>56</sup>

وفي حالة إفلاس المستأجر أو وفاته ولانزال الذمة المالية للمستأجر مشغولة لصالح المؤجر، فنرى أن على المصفي أو أمين التفليسة أو ورثة المستأجر إعادة الاصل المؤجر إلى المؤجر من تاريخ صدور قرار التصفية أو الإفلاس أو الوفاة، إلا إذا أعلن المصفي أو أمين التفليسة أو ورثة المستأجر بحسب الأحوال خلال هذه المدة عن الرغبة في الاستمرار بتنفيذ العقد، وفي هذه الحالة يستمر هذا العقد قائماً طبقاً لشروطه وأحكامه.

ونرى انتفاء غاية عقد التأجير التمويلي في هذه الحالة وفيه بُعد عن الانصاف بحق كل من المؤجر والمستأجر أو ورثته. أما الفرض الآخر فهو أن يستمر في تنفيذ العقد مع المؤجر الجديد، مع التنويه إلى أن المشرع لم يبين كيفية استرداد الأصل المؤجر ولا بالنسبة للإجراءات التي سيتم من خلالها هذا الاسترداد، وينبغي في هذه الحالة التفريق فيما إذا كان المستأجر قد أوفى كافة الأقساط المترتبة عليه، ففي هذه الحالة نرى إمكانية احتفاظ المستأجر بالأصل المؤجر وقيام أمين التفليسة بإجراءات التسجيل، أو أن يتم استرداد الأصل المؤجر من المفلس إذا لم يسدد إلا جزءاً يسير من ثمنه.

صفوة القول، يمكن للمستأجر المتأثر بالإفلاس أن يتخذ إجراءات لحماية نفسه، كما هو الحال البحث عن شركة أخرى للتأجير أو التفاوض مع المؤجر لإعادة هيكلة العقد بشكل يتناسب مع الأوضاع المالية الجديدة.

في النهاية، فإن أثر إعلان الإفلاس على طرفي عقد التأجير التمويلي يعتمد على الظروف المحيطة به، ويمكن لكل طرف اتخاذ الخطوات المناسبة للحفاظ على مصالحه في العقد.

#### الفرع الثاني: أثر افلاس المستأجر على عقد التوريد

يتجه بعض الفقهاء إلى وجود ارتباط وثيق بين عقد التوريد وعقد التأجير التمويلي من حيث انشاءه وانقضاءه، لاسيما بالنسبة للمستأجر، ففي بعض الأحيان يتجه المستأجر إلى اختيار مورد لتوفير ما يحتاجه من منقولات أو عقار، وأحياناً أخرى يتوجه إلى شركة تأجير تمويلي لإبرام عقد توريد للأشياء التي يرغب بامتلاكها المستأجر، فيتجه المؤجر إلى المورد

فيبرم معه عقد توريد ليؤجر ما يملكه المستأجر من هذا العقد. وفي الحقيقة فإن المؤجر لا يبرم عقد التوريد لولا لجوء المستأجر إلى شركة التمويل ليطلب توفير أشياء تكون محلاً لعقد التأجير التمويلي.<sup>57</sup>

وعقد التوريد عرفه المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي على أنه " عقد يمتلك بموجبه المؤجر الأصل من المورد لغايات تأجيره لشخص آخر في التأجير ثلاثي الأطراف" وعليه يكون المؤجر في عقد التوريد هو الطرف الرئيسي في حين يعد المورد الطرف الثاني. وفي هذا السياق فإن المشرع لم يعتبر المستأجر طرفاً في عقد التوريد لكنه اعتبر التزامات المورد واجبة الأداء للمستأجر وكأنه طرفاً رئيسياً في العقد وتؤول له كل حقوق الأصل المؤجر له.<sup>58</sup> وأخيراً فإن عقد التأجير التمويلي يكون ثلاثي الأطراف إذا باع المورد الأصل إلى المؤجر ومن ثم قام المورد مرة أخرى باستئجاره من المؤجر بموجب عقد تأجير.

ومن الجدير بالإشارة إلى أن إفلاس المستأجر تأثيراً سلبياً على المورد أيضاً. فقد يؤدي ذلك إلى عدم القدرة على دفع الأقساط المستحقة للمورد في إطار عقد التأجير التمويلي، وبالتالي يتعرض المورد للخسارة المالية. ومن الممكن أن يؤدي هذا إلى إلغاء العقد واسترجاع الأصول المؤجرة من قبل المورد، وبالتالي يتعرض المستأجر لخسائر مادية وأثر سلبي على سمعته التجارية.

بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي إفلاس المستأجر إلى تأثير سلبي على علاقة المورد مع العملاء الآخرين، حيث إن الإفلاس يعكس ضعف الأداء المالي للشركة، وبالتالي قد تتردى سمعة الشركة وتخسر الثقة لدى العملاء والشركاء التجاريين.

للتقليل من تأثير الإفلاس على المورد، يمكن تنويع قاعدة العملاء وتوسيع نطاق العمل، وتحسين سياسات الائتمان وإجراء تقييمات مالية دقيقة للمستأجرين المحتملين، وكذلك تقليل المخاطر من خلال زيادة الضمانات والتأمينات.

ويطبق الحكم على التاجر وفقاً للمادة 1/11 من قانون المعاملات التجارية لسنة 2022 دون غيره عندما يتوقف عن دفع ديونه ومنها ما يستحق عليه من أقساط لصالح شركة التأجير التمويلي، وعليه لابد من توافر الشروط اللازمة في المستأجر ليكتسب الصفة التجارية وبالتالي إشهار إفلاسه. ومنها احترامه للأعمال التجارية والعمل لحسابه الخاص وتوافر الأهلية التجارية.

أما عن أثر عقد التوريد على عقد التأجير التمويلي فبالقياس على ما أورده الفقرة الثانية من المادة 28 من قانون التأجير التمويلي في أن إفلاس المستأجر قد يؤثر على حقوق المورد الذي ارتبط معه بعقد توريد (في حالة ما إذا كان المستأجر قد اختار بنفسه مورداً) وبالتالي فإن إفلاس المستأجر قد يضر بمصالح المورد. في حين أن فسخ أو بطلان عقد التوريد وفقاً للقانون الإماراتي لا يولد أي أثر على عقد التأجير التمويلي.<sup>59</sup> حيث يبقى الأخير صحيحاً بالرغم من فسخ عقد التوريد، لكن انقضاء عقد التوريد بالنتيجة سيترتب عليه عدم قدرة المستأجر بالوفاء في حال الاتفاق مع المورد. وكذلك الأمر بالنسبة للمؤجر إذا كان هو الذي أبرم عقد التوريد، فإن ذلك سيترتب عليه عدم قدرة المؤجر في تنفيذ التزامه التعاقدية، وبالنتيجة فسخ عقد التأجير التمويلي ولا يسري الفسخ بأثر رجعي، بل بأثر فوري كونه من العقود مستمرة التنفيذ.<sup>60</sup>

أخيراً يمكن القول إن وفاة المستأجر وانتقال الحق إلى ورثته يعني مخالفة مبدأ الاعتبار الشخصي الذي قام على أساسه عقد التأجير التمويلي. لذا لا نجد من الصواب استمرار العقد وإن وافق الورثة على استمراره، كون العقد قد أبرم على أساس هذا المبدأ لدى المؤجر إلا إذا وافق الأخير على استمراره.

**الخاتمة:**

تناولت الدراسة موضوع أثر الإفلاس على عقد التأجير التمويلي وفقاً لأحكام التشريع الإماراتي من خلال استعراض هذه الآثار وبيان خصوصية عقد التأجير التمويلي لاسيما عند اشهار حكم الإفلاس وأثر ذلك على أطراف عقد التأجير التمويلي.

وقد توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج وبعض التوصيات على النحو الآتي:

**أولاً النتائج:**

- 1- التأجير التمويلي هو عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر، ولعل من أهم أهدافه تمويل المشاريع أحد اشكال التمويل حيث يقوم المؤجر (المقرض) بتوفير الأموال للعميل المستأجر (المقترض)، ويتيح ذلك للشركات إمكانية استئجار الأصول التي تحتاجها بشكل عاجل لأعمالها بتكلفة معقولة.
- 2- أن الأصل في عقد التأجير التمويلي أن يكون ثنائي الأطراف، لكن في الواقع العملي نجد أنه يمكن لشخص ثالث أن يتدخل في تنفيذ العقد كالمورد أو بائع الأصول ليصبح إمكانية أن يكون العقد ثلاثي الأطراف.

- 3- يتمتع عقد التأجير التمويلي بخصوصية بحيث تختلف قواعده عن القواعد العامة في عقد الايجار العادي.
- 4- أن الشركة التمويلية تتحمل المسؤولية الرئيسية في حالة افلاسها، حيث يتم التعامل مع الأصول التي تم تأجيرها بموجب العقد بشكل منفصل عن باقي الأصول التي تملكها الشركة التمويلي.
- 5- لتجنب إفلاس أطراف عقد التأجير التمويلي فقد أرسى المشرع الإماراتي العديد من الحلول لتجنب الإفلاس بالنسبة للشركات المتعثرة. منها التسوية الوقائية وإعادة الهيكلة قبل البدء بإجراءات الإفلاس.
- 6- يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي بالنسبة لطرفي العقد، وبالتالي عدم استمرار العقد عند تأثر هذا الاعتبار لأي سبب كان.
- 7- عقد التأجير التمويلي لا يقتصر على طرفين، بل قد يظهر طرف ثالث في حالة عدم تملك المؤجر للمال محل العقد، حيث يلجأ المؤجر الى شخص مورد او مقاول لتزويد المستأجر بتلك الأموال وهو ما يسمى بعقد التأجير التمويلي الثلاثي.
- 8- عقد التأجير التمويلي لا يقتصر على طرفين، بل قد يظهر طرف ثالث في حالة عدم تملك المؤجر للمال محل العقد، حيث يلجأ المؤجر الى شخص مورد او مقاول لتزويد المستأجر بتلك الأموال وهو ما يسمى بعقد التأجير التمويلي الثلاثي.
- 9- يجوز للمستأجر ان يتصل بالمورد وان يتلقى البيانات والضمانات اللازمة. وفي هذه الصورة يعد المورد طرفاً رئيسياً في عقد التأجير التمويلي، بل عليه التزام تزويده بالسلع المحددة باعتباره بائعاً، في مقابل استلام قيمة هذه السلع من المؤجر أو المستأجر، إذا كان الأخير مفوضاً بالتفاوض معه على تزويده بالسلع المحددة.
- 10- وفقاً للتشريع الإماراتي فإن إفلاس المستأجر التمويلي يترتب عليه عدم دخول الأصل المؤجر ضمن الضمان العام للدائنين، ويحق للمؤجر سحب المال المؤجر منعا من التنفيذ عليه، وهو بذلك أحد الخيارات الممنوحة للمؤجر ما لم يقرر وكيل التفليسة أو المصفي الاستمرار بالعقد، والإبقاء على المال المأجور في حوزة المستأجر.
- 11- اعتبر القانون الإماراتي المؤجر في عقد التأجير التمويلي تاجراً، وبالتالي ينطبق عليها حكم اشهار افلاسها كالتاجر الفرد. وقد عالج المشرع الإماراتي الحالة التي يشهر فيها

إفلاس المؤجر التمويلي، وذلك على خلاف بعض التشريعات الأخرى التي اقتصرتها فيما على معالجة حالة التصفية فقط.

12- يؤثر الإفلاس يؤثر بشكل كبير على طرفي عقد التأجير التمويلي. ففي حالة إفلاس المستأجر، فإن الأثر الرئيسي يتمثل في عدم القدرة على الوفاء بالتزامات العقد ودفع الأقساط المستحقة، وبالتالي يتم فسخ العقد واسترجاع الأصول المؤجرة. أما في حالة إفلاس المؤجر، فإن الأثر الرئيسي يتمثل في عدم القدرة على القيام بواجباته تجاه المستأجرين والوفاء بالتزامات العقدية، وبالتالي يتم تعليق أو إنهاء العقود.

13- عند إنهاء أو انتهاء عقد التأجير، على المستأجر أن يعيد الأصل المؤجر إلى المؤجر، ما لم يتفق أطراف العقد على خلاف ذلك أو يتضمن العقد الاتفاق على تملك المستأجر للأصل المؤجر عند انتهاء مدة العقد.

14- يجوز للمؤجر بموجب عقد التأجير المتعلق بالمنقولات أن يقوم بالتنفيذ لتحصيل حقوقه وفق أحكام القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2020 بشأن ضمان الحقوق في الأموال المنقولة.

15- يمكن أن يكون لإفلاس المستأجر تأثيراً سلبياً على المورد، بحيث يؤدي ذلك إلى عدم القدرة على دفع الأقساط المستحقة للمورد في إطار عقد التأجير التمويلي، وبالتالي يتعرض المورد للخسارة المالية، ومن الممكن أن يؤدي هذا إلى إلغاء العقد واسترجاع الأصول المؤجرة من قبل المورد، وبالتالي يتعرض المستأجر لخسائر مادية وأثر سلبي على سمعته التجارية.

#### التوصيات:

1- نهييب بالمشرع الإماراتي وضع نصوص أكثر تفصيلاً تخص حالة الإفلاس، سواء كان ذلك بالنسبة للمؤجر أو المستأجر، وتحديد المركز القانوني للمورد في حال كان العقد ثلاثي الأطراف.

2- نتمنى من المشرع الإماراتي تحديد المدة التي يجب على المستأجر إعادة الأصل المؤجر إلى المؤجر في حالة إنهاء العقد أو انتهاءه أو افلاسه في حالة عدم رغبة المستأجر في تملك الأصل.

3- نقترح على المشرع الإماراتي النص بصورة صريحة على عدم ادخال الأصل المؤجر محل عقد التأجير التمويلي ضمن أموال التفليسة أسوة بما نص عليه في القانون الملغي، إذ

- لا تعتبر ضمن الضمان العام لدائني المستأجر أو المؤجر، ولا تعد جزءاً من موجودات التصفية أو الإفلاس أو التركة.
- 4- نتمنى على المشرع الإماراتي ترسيخ مبدأ حق المستأجر بعد إثبات الوفاء ومطالبة أمين التفليسة من خلال النص على نقل ملكية العين باعتباره وكيلاً عن المؤجر في إدارة أمواله، وإلزام أمين التفليسة على تنفيذ ذلك.
- 5- نقترح إضافة نص في قانون التأجير التمويلي يفترض فيه أن يكون المستأجر تاجراً أو شخصاً مدنياً ولا يقتصر على الحالة المدنية فقط.
- 6- نقترح على المشرع الإماراتي بيان أثر الإفلاس على المورد في العقد ثلاثي الأطراف من نص واضح بهذا الشأن.

### الهوامش:

<sup>1</sup> يرى بعض الفقهاء أنه: "لا يوجد تعريف متفق عليه للمفاهيم القانونية المتعلقة بالتأجير التمويلي. فقد تضمن التأجير التمويلي دائماً أسلوب ووظائف مختلفة. ففي السابق لم يكن المقصود منه التمويل بالمعنى الحالي، بل كان يستخدم كتقنية تسويقية لزيادة المبيعات بين طرفين البائع والعميل، وقد كان بمثابة إجراء احترازي للبائع لحماية ملكية البضائع من المخاطر". مثل عدم قيام العميل بدفع الثمن كاملاً أو إفلاسه عند البيع بالتقسيط". أنظر:

*Gökhan Günay, Discussions on the Legal Nature of Financial Leasing Contract, - Journal of Islamic Review 13, 2 (2023, pp.63.*

<sup>2</sup> أنظر: الموقع الإلكتروني Busby finance: <https://busbyfinance.co.uk/5-benefits-of-a-finance-lease> / تاريخ الزيارة 2004/10/02. وقد بلغ حجم سوق التأجير المالي 324.8 مليار دولار أمريكي في عام 2023، ومن المتوقع أن يصل إلى 673.4 مليار دولار أمريكي بحلول نهاية عام 2030 بنسبة 8.6٪ خلال الفترة المتوقعة 2024-2030. أنظر مقالة: جيمس، ناتانيل، مقالته: المنشورة على الموقع: <https://www.verifiedmarketreports.com/ar/blog/top-7-trends-in-financial-leasing> / تاريخ الزيارة 2025/01/03.

<sup>3</sup> أنه فضلاً عن أن أحكام قواعد الإفلاس تعتبر من النظام العام لتعلقها بتنشيط الائتمان مما مؤداه أنها. ودون حاجة إلى نص خاص. تحكم الآثار التي لم تستقر والتي تترتب من وقت نفاذها ولو كانت ناشئة عن مراكز قانونية سابقة عليها وذلك إعمالاً لما لها من أثر فوري مباشر. المحكمة الاتحادية العليا، الطعن رقم 493 لسنة 18 قضائية - الدائرة المدنية - بتاريخ 26-10-1997 مكتتب في 19 رقم الجزء 2 رقم الصفحة 713 [رفض] رقم القاعدة 111. منشور في قوانين الشرق [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com) تاريخ الزيارة 25/2024/8.

- 4 مرقص، سمير سعد، التأجير التمويلي، بحثه المنشور في مجلة المال والتجارة، عدد 2018، 549، نادي التجارة، مصر، ص 24.
- 5 أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، بحثه: الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر- المؤسسات المالية الإسلامية: معالم الواقع وآفاق المستقبل، كلية الشريعة والقانون وجمارك دبي، 2005، ص 1112.
- 6 الحيارى، أحمد وعلاوين، كمال، ارتباط عقد التوريد بعقد التأجير التمويلي في قانون التأجير التمويلي الأردني بحثهما المنشور في المجلة الأردنية القانون والعلوم السياسية جامعة مؤتة، مجلد 4، عدد 2، ص 12. مرقص، سمير، مرجع سابق، ص 28.
- 7 مرقص، سمير. مرجع سابق، ص 28.

8 القلاب، بسام هلال، التأجير التمويلي -دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 145.

9 ظهرت فكرة التأجير التمويلي من خلال أحد الصناعيين في الولايات المتحدة الأمريكية ويدعى "D.P.Boothe Junior" وكان يملك مصنعاً صغيراً لإنتاج المواد الغذائية. وأثناء حرب كوريا عام 1950 طلبت القوات المسلحة كميات ضخمة من الأغذية تفوق مراحل الإنتاج العادية لمصنعه. واستغل هذه الفرصة لإحداث نقلة نوعية في السوق لتحقيق أرباحاً طائلة، لكنه وجد ان هذه الزيادة في الإنتاج تحتاج الى أدوات ومعدات يعجز عن توفير تمويلها. وقد قرر أخيراً الحصول على المعدات اللازمة للإنتاج عن طريق الإيجار، بدلاً من العزوف عن الصفقة أو عجزه عن تسديد ثمن المعدات المشتراة أو رد القرض الممول لذلك، لكنه لم يعثر على مؤجر للمعدات والأدوات اللازمة لإنتاج الصفقة وفي النهاية خسر الصفقة. ووصل الى ضرورة احتراق تأجير المعدات الإنتاجية للمشاريع الاقتصادية. ومن هنا جاءت الفكرة، فقام هو وبعض زملائه بتأسيس شركة للتأجير التمويلي "Leasing" في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 عرفت بـ "United States Leasing Corporation" وقد تم بالفعل الزيادة في الطلب على إيجار المعدات وتعاضت أرباح الشركة في فترة قصيرة، وما لبثت أن تأسس العديد من هذه الشركات التي أصبحت مصدر من مصادر الاقتصاد القومي للولايات المتحدة الأمريكية. لمزيد من التفصيل أنظر: الصعوب، سليمان فارس، رسالته الموسومة "النظام القانوني للمخاطر التي تلحق بالمأجور في عقد التأجير التمويلي" رسالة ماجستير جامعة مؤتة- عمادة الدراسات العليا، الأردن، 2016، ص 14. كذلك، الحريري، باسل بحثه: "عقد الليزنج كأداة قانونية مبتدعة في الفكر التمويلي المعاصر-دراسة مقارنة- كلية الحقوق -جامعة حلب، 2010، ص 3. متاح على الموقع الإلكتروني:

<https://www.slideshare.net/basselhariri/-53129071>، تاريخ الزيارة 2020/08/08.

10 من الجدير بالذكر، أن إصدار التشريع كان في 25 سبتمبر 2023. أما تاريخ نفاذه في 29 مارس 2024 وقد تم نشره في الجريدة الرسمية. في 29 سبتمبر 2023. عدد الجريدة الرسمية: الإصدار 760 (ملحق).

11 حكم محكمة تمييز دبي : طعن تجاري - الطعن رقم 1322 لسنة 2022 ق | تاريخ الجلسة 6 / 4 / 2023. منشور على الموقع الإلكتروني قوانين الشرق. [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com) تاريخ الزيارة 2024/07/10. أما المشرع المصري فقد نظم التأجير التمويلي من خلال قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي و التخصيم الجديد رقم 176 لسنة 2018، حيث عرفت المادة 7/1 عقد التأجير التمويلي بأنه: "عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له، أو الذي حصل عليه من المورد الى حيازة المستأجر أو الذي يتم بمقتضاه نقل أصل قام المؤجر بشرائه من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي لغرض استخدامه في القيام بأنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدمية، وذلك لمدة محددة وبإيجار معين، وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد". ويلاحظ أن المشرع المصري قد تبني نهج المشرع الفرنسي في افتراض تأجير المواد التي سبق للمؤجر شرائها.

12 وهذا ما أكدت عليه الفقرة المادة الثالثة من القانون الاتحادي 32 لسنة 2023 في شأن التأجير التمويلي في بيانها لأطراف العقد بقولها "1. يُعد التأجير التمويلي ثنائي الأطراف الذي يمنح بموجبه المؤجر للمستأجر الحق في حيازة أصل ما واستعماله للمدة المحددة في عقد التأجير مقابل بدل إيجار أو مبالغ أخرى تستحق بموجب تلك المعاملة ..... في حين نصت الفقرة الثانية على أنه: "2- . يُعد تأجيراً ثلاثي الأطراف، التأجير التمويلي الذي يتضمن الخصائص الآتية: أ. قيام المستأجر بتعيين الأصل المؤجّر ومواصفاته واختيار المورد. ب. تملك المؤجر للأصل المؤجّر لغايات التأجير، وأن يكون المورد على علم بذلك. ويتشابه هذا الأمر فيما يتعلق بمحل عقد التأجير في تشريعات الدول الأخرى كالتشريع الجزائري والفرنسي. إذ يشترط كل منهما شراء الأموال (محل العقد) لأجل تأجيرها. صلاح الدين، حسني، رسالته الموسومة "شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري-دراسة مقارنة-رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2012، ص 19 وما بعدها.

13 أنظر: (Sec.103) من التقنين التجاري الموحد الأمريكي:

(D) if the lease is not a consumer lease, the lessor, before the lessee signs the lease contract, informs the lessee in writing (a) of the identity of the person supplying the goods to the lessor, unless the lessee has selected that person and directed the lessor to acquire the goods or the right to possession and use of the goods from that person, (b) that the lessee is entitled under this Article to the promises and warranties, including those of any third party, provided to

*the lessor by the person supplying the goods in connection with or as part of the contract by which the lessor acquired the goods or the right to possession and use of the goods, and (c) that the lessee may communicate with the person supplying the goods to the lessor and receive an accurate and complete statement of those promises and warranties, including any disclaimers and limitations of them or of remedies.*

<sup>14</sup> نصت الفقرة الاولى من المادة السابعة من القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2023 في شأن التأجير التمويلي بأنه " تكون التزامات المورد بموجب عقد التوريد في التأجير ثلاثي الأطراف واجبة الأداء للمستأجر كما لو كان طرفاً في عقد التوريد وكان الأصل المؤجّر واجب التوريد مباشرة له، ولا يجوز أن يُسأل المورد عن تعويض كل من المؤجّر والمستأجر عن ذات الفعل الذي يترتب عليه الضرر لأكثر من مرة".

<sup>15</sup> م/3/فقرة (4,5) من القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2023 في شأن التأجير التمويلي.

<sup>16</sup> م/3/فقرة 6 من القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2023 في شأن التأجير التمويلي.

<sup>17</sup> Maulidiana, Lina, *Implementation of Leasing Contract in Non-Banking Finance Institutions, European Research Studies Journal Volume XXI, Issue 4, 2018, pp.259.*

<sup>18</sup> الفطافطة، حسن محمد، التأجير التمويلي في الدول العربية- التجربة ومتطلبات التطوير، سلسلة قنوات التمويل العربية، دار الشعلة للبحوث والاستشارات، 2019، عمان- الأردن، ص 16.

<sup>19</sup> في مزايا التأجير التمويلي أنظر: الموقع الإلكتروني: <https://fortunearabia.com> تاريخ الزيارة: 2024/12/16.

<sup>20</sup> نصت المادة 18 من قانون التأجير التمويلي رقم 23 لسنة 2024 على أنه " يلتزم المستأجر ببذل العناية الواجبة للمحافظة على الأصل المؤجّر، واستخدامه وفق الطريقة المعتادة لاستخدام مثيله، والمحافظة عليه في الحالة التي تم تسليمه عليها، باستثناء ما يعود للاستعمال والاستهلاك المعتادين.

2. ما لم يتفق المؤجّر والمستأجر على خلاف ذلك، يلتزم المستأجر بصيانة الأصل المؤجّر وبالتعليمات الفنية الصادرة عن المورد أو المصنع إن وجدت. وانظر بالتفصيل لهذه التبريرات: المجالي، محمد عبد الحميد، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير العقاري-دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير، جامعة مؤتة، الأردن، 2005، ص 90 ومايلها.

<sup>21</sup> حمادي، ميثاق طالب عبد، الأحكام القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي: دراسة مقارنة في ذاتية العقد وخصوصيته، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، العراق، مجلد 4 عدد 11، 2011، ص 206.

<sup>22</sup> البستاني، سعيد يوسف، أحكام الإفلاس والصلح الواقي في التشريعات العربية، منشورات الحلبي، الطبعة الأولى، 2007، بيروت، ص 17.

<sup>23</sup> سواء كان فرداً أو شركة.

<sup>24</sup> ملكاوي، بشار حكمت، الإفلاس التجاري في قانون دولة الامارات العربية المتحدة، المشاركة، مكتبة الجامعة، الطبعة الأولى، 2013، ص 17.

<sup>25</sup> حكم محكمة تمييز دبي الطعن رقم 493 لسنة 18 قضائية - الدائرة المدنية - بتاريخ 10-10-1997- مكتب في 19 رقم الجزء 2 رقم الصفحة 713، منشور على شبكة قوانين الشرق [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com)، تاريخ الزيارة 2021/02/08.

<sup>26</sup> حكم محكمة نقض أبو ظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 392 لسنة 2016 قضائية - الدائرة التجارية - بتاريخ 10-10-13 مكتب في 10 رقم الجزء 3 رقم الصفحة 1346، منشور على شبكة قوانين الشرق [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com)، تاريخ الزيارة 2022/02/08.

<sup>27</sup> حكم محكمة نقض أبو ظبي - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 52 لسنة 2015 قضائية - الدائرة المدنية- بتاريخ 14-07-2015 مكتب في 9 رقم الجزء 2 رقم الصفحة 850، منشور على شبكة قوانين الشرق [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com)، تاريخ الزيارة 2024/02/08.

<sup>28</sup> المادة 9 من مرسوم بقانون رقم (32) لسنة 2021 بشأن قانون الشركات التجارية الاتحادي.

<sup>29</sup> ملكاوي، بشار حكمت، المرجع السابق، ص 80.

<sup>30</sup> المحكمة الاتحادية العليا - الأحكام المدنية والتجارية - الطعن رقم 493 لسنة 18 قضائية - الدائرة المدنية - بتاريخ 26-10-1997 مكتب

في 19 رقم الجزء 2 رقم الصفحة 713. منشور على موقع قوانين الشرق: [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com). تاريخ الزيارة 2024/04/22.

<sup>31</sup> تنص المادة 5 من قانون المعاملات التجارية على أنه: "تعد الأعمال التالية أعمالاً تجارية بحكم ماهيتها: 1- شراء المنقولات المادية وغير المادية بقصد بيعها بريح سواءً بيعت بحالتها أو بعد تحويلها أو صنعها. 2- شراء أو استئجار السلع وغيرها من المنقولات المادية غير المادية بقصد تأجيرها. 3- بيع أو تأجير المنقولات المشتراة أو المستأجرة على الوجه المبين فيما تقدم". وتنص المادة 2/11 من القانون ذاته على أنه ("كل شركة تباشر نشاطاً تجارياً أو تتخذ أحد الأشكال المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية حتى ولو كان النشاط الذي تباشره مدنياً".

<sup>32</sup> سفران، أحمد عبد الله، الاتجاهات الحديثة في نظام الإفلاس السعودي، وأثرها على حقوق الدائنين، بحثه المنشور في مجلة جامعة الملك سعود، مجلد 33 الحقوق والعلوم السياسية (2)، يوليو 2021. ص 155. وقد نصت المادة الأولى من مرسوم بقانون بشأن الإفلاس لسنة 2023 على أنه "التوقف عن السداد: عدم وفاء المدين بأي دين مستحق الأداء بعد مضي (10) أيام على انتهاء المهلة المحددة في إنذاره، حتى لو كانت أموال المدين تكفي لسداد ديونه، وحتى لو كان الدين الذي لم يسدد مضمون بضمانات تكفي لسداده".

<sup>33</sup> م/1 من قانون الإفلاس الاماراتي.

<sup>34</sup> العزام، محمد عليان، المختصر في القانون التجاري والشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مكتبة الفلاح للنشر والتوزيع، الإمارات، 2018، ص 159.

<sup>35</sup> تنص المادة 40 من قانون الشركات لسنة 2022 على أنه "يكتسب الشريك المتضامن صفة التاجر، ويعتبر مزاوياً للأعمال التجارية بنفسه باسم الشركة، ويترتب على إشهار إفلاس شركة التضامن إشهار إفلاس جميع الشركاء بقوة القانون.

<sup>36</sup> عبد الباقي، سامي، الشركات التجارية، جامعة القاهرة، 2013، ص 201، منشور على الموقع الإلكتروني:

<https://drive.google.com/file/d/1nWPpnViBpiTL0k4gWn76OrmJpSl0FtoD/view> تاريخ الزيارة 2023/04/17م.

<sup>37</sup> وقد عرفت المادة الأولى من مرسوم بقانون بشأن الإفلاس لسنة 2023 الازمة المالية الطارئة على أنها: "الأزمة المالية الطارئة: عارض يلحق بالمدين، يترتب عليه اضطراب وضعه المالي وعدم قدرته على سداد ديونه أو توقفه عن سدادها نتيجة حالة عامة تؤثر على التجارة أو الاستثمار في الدولة، كتفشي وباء، أو كارثة طبيعية، أو بيئية، أو حرب، أو غيرها، ويُحدد سبب تلك الحالة ومدتها قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير". "أن الأزمة التي قصدها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (5) لسنة 2020 بشأن الازمة المالية الطارئة تخص حالات الإفلاس" وذلك بموجب الطعن رقم 1790 لسنة 2022 ق | تاريخ الجلسة 28 / 9 / 2022. منشور على الموقع الإلكتروني لقوانين الشرق: [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com) تاريخ الزيارة 2024/10/25.

<sup>38</sup> وقد عرفت المادة الأولى من مرسوم بقانون بشأن الإفلاس لسنة 2023 الازمة المالية الطارئة على أنها: "الأزمة المالية الطارئة: عارض يلحق بالمدين، يترتب عليه اضطراب وضعه المالي وعدم قدرته على سداد ديونه أو توقفه عن سدادها نتيجة حالة عامة تؤثر على التجارة أو الاستثمار في الدولة، كتفشي وباء، أو كارثة طبيعية، أو بيئية، أو حرب، أو غيرها، ويُحدد سبب تلك الحالة ومدتها قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح الوزير".

<sup>39</sup> بموجب المادة 212 التي تنص على أنه: "يجوز لمالك الأصول التي في حيازة المدين بعد الحصول على إذن من محكمة الإفلاس، استرداد تلك الأصول إذا أثبت أنه سيلحق به ضرر جسيم جراء عدم استردادها بما لا يتناسب مع الضرر الذي يلحق بالمدين والدائنين الآخرين نتيجة فقدانها.

<sup>40</sup> فارس، عمر، شرح قانون الإفلاس الإماراتي، الآفاق المشرقة، الشارقة، 2020، ص 24.

<sup>41</sup> محكمة تمييز دبي - الأحكام المدنية - الطعن رقم 66 لسنة 2012 قضائية - عقاري - بتاريخ 20-01-2013 مكتب في 24 رقم الجزء 1 رقم الصفحة 104 القاعدة 11. منشور على الموقع الإلكتروني لقوانين الشرق: [www.eastlaws.com](http://www.eastlaws.com) تاريخ الزيارة 2024/08/26.

<sup>42</sup> كما هو الحال في قانون الإفلاس الأردني حيث أشار المشرع إلى حالة التصفية دون الإفلاس في الفقرة (أ) من المادة (18) من القانون التي نصت على أنه: (أ. يحق للمستأجر في حال تصفية المؤجر أي مما يلي...). خليفة، أحمد فتحي محمد، أثر الإفلاس على التزامات وحقوق الأطراف في عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 2008، ص 81.

<sup>43</sup> وقد حرص المشرع الإماراتي على معالجة حالة التعثر وإمكانية تصويب وضع الشركة، ودعم مركزها المالي وتجنب إشهار إفلاسها بمنحها مدة لا تتجاوز سنة إذا اقتضت مصلحة الاقتصاد الوطني بمنحها فرصة لاختيار الأسلوب الأمثل في تجنب ذلك من خلال تقليل خطوط الإنتاج أو أي إجراء آخر يقلل من نفقاتها وزيادة إيراداتها، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 141 على أنه: "يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب الشركة المدينة أو الجهة الرقابية المختصة، أن تؤجل إشهار إفلاس تلك الشركة لمدة لا تتجاوز سنة إذا كان من المحتمل دعم مركزها المالي واقتضت مصلحة الاقتصاد الوطني ذلك، وفي هذه الحالة تقرر المحكمة اتخاذ ما تراه من تدابير للمحافظة على أموال الشركة".

<sup>44</sup> بموجب المادة 1/24 من قانون التأجير التمويلي.

<sup>45</sup> بموجب المادة 1/25 والمادة 18 من قانون التأجير التمويلي رقم 32 لسنة 2023.

<sup>46</sup> نصت المادة الخامسة من قانون الإفلاس " تختص المحاكم الاتحادية والمحلية طبقاً لقواعد الاختصاص الواردة في قانون الإجراءات المدنية، بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا القانون والبت في الطلبات التي تقدم إليها وفقاً لأحكامه، وللسلطة القضائية المختصة تحديد مقر المحاكم المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا القانون والبت في الطلبات التي تقدم إليها وفقاً لأحكامه على أن يُشكل بتلك المحاكم محكمة، أو دائرة أو أكثر، تختص بالفصل في تلك المنازعات والطلبات، ويُشار لتلك المحكمة أو الدائرة، بحسب الأحوال، بمحكمة الإفلاس".

<sup>47</sup> سالم، إبراهيم عمر، الآثار الموضوعية لحكم شهر الإفلاس على الدائنين وفقاً لقانون الإفلاس رقم 9 لسنة 2016، رسالة ماجستير، أكاديمية شرطة دبي، 2019، ص 66.

<sup>48</sup> تنص المادة 3 من قانون إعادة التنظيم المالي والإفلاس لسنة 2023 على أنه "تسري أحكام هذا القانون على ما يأتي:

أ. الشركات الخاضعة لأحكام قانون الشركات التجارية .ب. أي شخص طبيعي يتمتع بصفة التاجر .ج. الشركات المدنية المرخصة ذات الطابع المهني .2. يُستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون كل ما يأتي :أ. الشركات المملوكة كلياً أو جزئياً للحكومة الاتحادية أو المحلية، التي تنص تشريعات إنشائها أو عقودها التأسيسية أو أنظمتها الأساسية على إخضاعها لأحكام خاصة بتنظيم إجراءات التسوية الوقائية أو إعادة الهيكلة أو الإفلاس بخلاف هذا القانون .ب. الشركات والمؤسسات في المناطق الحرة الخاضعة لأحكام خاصة تُنظم إجراءات التسوية الوقائية أو إعادة الهيكلة أو الإفلاس أو الإفلاس ج. البنوك والمنشآت المالية وشركات التأمين المرخصة من قبل المصرف المركزي والتي تخضع لتشريعات خاصة تُنظم إجراءات التسوية الوقائية وإعادة الهيكلة والإفلاس، وذلك في حدود تلك التشريعات .د. ديون المدين التي ترتبت في ذمته وكانت لأغراض شخصية أو عائلية أو استهلاكية، وتشمل شراء السلع أو الخدمات أو شراء عقار لسكنه الخاص أو لعائلته.

<sup>49</sup> مرقص، سمير سعد، مرجع سابق، ص 37. وقد بينت المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي الأصل بقولها: "1. كل شيء غير استهلاكي مملوك للمؤجر أو يحوزه حيازة قانونية وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويُستخدم في حرفة المستأجر، أو تجارته، أو أعماله أو استعمالاته الشخصية، ويشمل: أ. الوحدات العقارية المفردة على الخريطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً للتشريعات النافذة في كل إمارة .ب. الأصول الرأسمالية والمستقبلية والمصنعة بشكل معين والمعدات، والنباتات والحيوانات الحية وكذلك التي في طور الحمل، ويعد المنقول أصلاً ولو أصبح عقاراً بالتخصيص أو اندمج مع عقار .2. لا يشمل الأصل المؤجّر ما يأتي: أ. الطائرات وهيكل الطائرات والمروحيات ومحركات الطائرات من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات السارية في الدولة والمعاهدات والاتفاقيات الدولية التي تكون الدولة منضمة إليها .ب. المركبات البحرية من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات النافذة في الدولة .ج. النقد .د. سندات الاستثمار. هـ الأراضي الممنوحة من الدولة.

<sup>50</sup> المادة 3/253 من قانون إعادة التنظيم المالي والإفلاس. وانظر كذلك: غنام، شريف محمد، والطاير، أحمد شعبان، الوجيز في شرح أحكام الإفلاس وفقاً للمرسوم بقانون رقم 9 لسنة 2016، مكتبة الجامعة، الشارقة، 2018، ص 186.

<sup>51</sup> المادة الأولى من قانون التأجير التمويلي لسنة 2023.

<sup>52</sup> حيث عرفته المادة الأولى من ذات القانون على أنه "الشخص الاعتباري الذي يمنح شخصاً آخر الحق في حيازة الأصل المؤجّر واستخدامه بموجب عقد التأجير، ويشمل المؤجّر من الباطن".  
<sup>53</sup> والأصل المقصود به وفقاً للمادة الأولى من قانون التأجير التمويلي: 1. كل شيء غير استهلاكي مملوك للمؤجّر أو يحوزه حيازة قانونية وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويُستخدم في حرفة المستأجر، أو تجارته، أو أعماله، أو استعمالاته الشخصية، ويشمل:

أ. الوحدات العقارية المفروزة على الخريطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً للتشريعات النافذة في كل إمارة.  
ب. الأصول الرأسمالية والمستقبلية والمصنعة بشكل معين والمعدات، والنباتات والحيوانات الحية وكذلك التي في طور الحمل، ويعد المنقول أصلاً ولو أصبح عقاراً بالتخصيص أو اندمج مع عقار.  
2. لا يشمل الأصل المؤجّر ما يأتي:

أ. الطائرات وهياكل الطائرات والمروحيات ومحركات الطائرات من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات السارية في الدولة والمعاهدات والاتفاقيات الدولية التي تكون الدولة منضمة إليها.  
ب. المركبات البحرية من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات النافذة في الدولة .ج. النقد .د. سندات الاستثمار. هـ الأراضي الممنوحة من الدولة".  
<sup>54</sup> وفقاً للمادة 3/3 من قانون التأجير التمويلي.

<sup>55</sup> وقد كان المشرع الإماراتي واضحاً في القانون الاتحادي رقم 8 لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي الملغى حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 24 على أنه " لا تدخل العين المؤجرة في الضمان العام لدائني المستأجر ولا تعتبر جزء من موجودات التصفية أو الإفلاس أو التركة".

<sup>56</sup> نصت المادة 1/24 على أنه: "في حال تصفية المؤجّر أو إشهار إفلاسه، يحق للمستأجر الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير طبقاً لشروطه وأحكامه، بشرط إشعار المصفي أو أمين التفليسة بذلك" وبموجب النص نرى إمكانية المستأجر المطالبة بحقه في استلام الأصل المأجور طالما انهي التزاماته المالية سواء من المؤجر نفسه أو من خلال مطالبته بحقه من أمين التفليسة. وانظر كذلك: خليفة، أحمد فتحي محمد، رسالته الماجستير سابقة الذكر، ص 108 وما يليها.

<sup>57</sup> قرمان، عبدالرحمن السيد، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997، ص 206 وما يليها.

<sup>58</sup> نصت المادة 1/7 من قانون التأجير التمويلي بأنه: "1. تكون التزامات المورد بموجب عقد التوريد في التأجير ثلاثي الأطراف واجبة الأداء للمستأجر كما لو كان طرفاً في عقد التوريد وكان الأصل المؤجّر واجب التوريد مباشرة له، ولا يجوز أن يُسأل المورد عن تعويض كل من المؤجّر والمستأجر عن ذات الفعل الذي يترتب عليه الضرر لأكثر من مرة". كما نصت الفقرة الرابعة من ذات المادة على أنه: "لا يجوز للمستأجر التفاوض على تعديل عقد التوريد أو إنهائه أو إلغائه ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك".

<sup>59</sup> بموجب الفقرة الأولى من المادة 28 من قانون التأجير التمويلي.

<sup>60</sup> الحيارى، أحمد إبراهيم، علاوين، كمال، بحثهما سابق الذكر، ص 35، 36.