

عقد الإيجار التمويلي: مفهومه ومقوماته وحالات انهاء وما
يترتب عليها

أ.م.د. هتاف جمعة أبو رشد
كلية الأعمال جامعة الملك عبد العزيز

عقد الإيجار التمويلي: مفهومه ومقوماته وحالات انتهائه وما يترتب عليها

أ.م.د. هتاف جمعة أبو رشد
كلية الأعمال جامعة الملك عبد العزيز

المقدمة

الحمد لله وكفى، والصلاة والسلام على المصطفى أما بعد،
مما لا شك فيه أن المجتمع الإنساني قائم في جوهره وأساسه على المعاملات بين
أفراده، ولا يمكن أن يقوم مجتمع دون معاملات، وعليه كان لا بد من تنظيم أنواع هذه
المعاملات وتقنينها درءاً للمنازعات بين أفراد المجتمع، وحفظاً للحقوق، بل وحقناً للدماء
في بعض الحالات، ومعلوم أن من القواعد المستقرة فقهاً وقانوناً أن الأصل في
المعاملات الإباحة، ما لم يرد دليل بالتحريم، وهذا البحث يهدف إلى بيان التأصيل الذي
قام عليه عقد الإيجار التمويلي، وماهيته، وحالات انتهائه.
أهمية البحث:

تكمن أهمية هذا البحث بأنه يبحث مفهوم عقد الإيجار التمويلي وماهيته وأهم
الفروق بينه وبينه العقود الأخرى التي قد تشبه به، والحالات التي يفسخ فيها عقد
الإيجار التمويلي، وما يترتب على هذا الفسخ قانوناً وحقوق كل من العاقدين في هذا
العقد في كل حالة من حالات إنهاء العقد.
الدراسات السابقة:

بحث موضوع الإيجار التمويلي ثلثة من الباحثين، ومن الدراسات التي تعرضت لهذا
الموضوع أذكر ما يلي:

أولاً: **الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي**، وهي رسالة ماجستير نوقشت
وأجيزت من جامعة آل البيت لسنة ٢٠٠١م، للباحث علاء الدين الخصاونة. وفي هذه
الدراسة تعرض الباحث لمفهوم عقد الإيجار التمويلي وطبيعته القانونية بصفته عقداً
مركباً معلقاً على شرط غير قابل للتجزئة؛ وتكييف هذا العقد قانوناً على اعتبار أنه عقد
إيجار مع وعد بالبيع باعتباره شرطاً.

ويختلف هذا البحث عن الدراسة المذكورة بأنني سأعرض في بحثي لحالات فسخ
عقد الإيجار التمويلي وهو ما لم يتطرق إليه الباحث في دراسته بشكلٍ كافٍ، ولا ضير

في ذلك، إذ أن دراسته متخصصة في بيان التأصيل والتكييف القانوني لعقد الإجارة المنتهية بالتأميك وليس من صلب دراسته بيان حالات إنهاء هذا العقد أو فسخه بشكل تفصيلي.

ثانياً: **الإيجار التمويلي (دراسة مقارنة مع بدائل التمويل)**، وهذه الدراسة هي رسالة ماجستير نوقشت وأجيزت من الجامعة الإسلامية في لبنان لسنة ٢٠٠٩م، للباحث وائل حمادة. وفي هذه الدراسة بحث موضوع الإيجار التمويلي مقارناً مع بدائل التمويل بصورة ادارية اقتصادية بحتة، ولم يتعرض الباحث للتأصيل الفقهي أو القانوني الذي قام عليه عقد الإيجار التمويلي أو تكييفه، وهذا ما يفترق به هذا البحث عن الدراسة المذكورة، إذ أن الباحث متخصص في إدارة الأعمال والعلوم الاقتصادية، وعليه كانت دراسته منصببة في هذا الجانب بعيداً عن الجانب القانوني وليس في هذا زلل أو تقصير. مشكلة الدراسة :

تأتي هذه الدراسة للإجابة على عدة تساؤلات منها:

- ما مفهوم عقد الإيجار التمويلي؟
- ما أهم أركانه؟
- ما أهم الفروق عقد الإيجار التمويلي وبين العقود المشابهة له؟
- ما حالات إنهاء عقد الإيجار التمويلي؟

منهج البحث:

لقد اتبع الباحث في بحثه المنهج الاستقرائي بتتبع المادة العلمية من مظانها؛ الفقهية والقانونية، ثم اعتماد المنهج التحليلي بأن أتعرض لبعض المسائل القانونية التي يمكن أن تثار في باب عقد الإيجار التمويلي، وقد قسمت هذا البحث إلى عدة مباحث ومطالب على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي ونشأته.

وسأعرض فيه مفهوم العقد لغة واصطلاحاً وفقهاً، مع بيان نشأة هذا العقد.

المبحث الثاني: أركان وشروط عقد الإيجار التمويلي.

وسأبدأ فيه ببيان أركان العقد بشكل عام، ومن ثم بيان أركان عقد الإيجار التمويلي بشكل خاص.

المبحث الثالث: الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وبين العقود المشابهة

وسأبين في هذا المبحث الفرق بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار، والفرق بينه وبين عقد الإيجار التشغيلي.

المبحث الرابع: فسخ عقد الإيجار التمويلي

وسأبين بداية مفهوم الفسخ والفرق بينه وبين البطلان، ثم سأقوم ببحث كيفية انتهاء عقد الإيجار التمويلي وآثاره، ومنها الفسخ، وهي الفجوة البحثية التي أسعى في بحثي هذا لردمها، كوني لم أجد في حدود البحث والاطلاع دراسة فصلت هذه الجزئية بشكلٍ كافٍ.

المبحث الأول
مفهوم عقد التأجير التمويلي ونشأته
المطلب الأول
مفهوم التأجير التمويلي لغة واصطلاحاً

أولاً: التأجير لغة :

التأجير من (أَجَرَ) والهمزة والجيم والراء أصلان لا يمكن الجمع بينهما، يدل أحدهما على الكراء وهو جزاء العمل، ولأصل الثاني جبر العظم الكسير^(١)، والجمع أجور، ويطلق كلك على الثواب^(٢).

ثانياً: مفهوم الإجارة في الاصطلاح الشرعي

يتفق الفقهاء^(٣) على أن مفهوم الإجارة مقصوده تمليك منفعة بعوض، أو بيع المنفعة، ولهذا سماها بعض الفقهاء بيعاً وأرادوا به بيع المنفعة وعليه سمي البديل في هذا العقد أجرة.

(١) ابن فارس، أبو الحسين أحمد بن زكريا، (ت ٣٩٥ هـ)، معجم مقاييس اللغة، ط ١، ج ١، (تحقيق: عبد السلام محمد هارون)، (كتاب الهمزة، باب الهمزة والجيم وما يثلاثهما، مادة أجر)، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م، ص ٦٢.

(٢) ابن المنظور، جمال الدين أبو الفضل، (ت ٧١١ هـ)، لسان العرب، ط ١، (باب الهمزة مادة أجر)، ج ١، دار المعارف، القاهرة، ص ٣١.

ثالثاً: مفهوم الإجارة في القانون الأردني

جاء تعريف الإجارة في القانون المدني الأردني^(٤) تحت مسمى العقود التي ترد على المنفعة، ونصت على تعريف الإيجار بوجه عام المادة (٦٥٨) من القانون المدني وفيها أنه: تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.

رابعاً: مفهوم التأجير التمويلي اصطلاحاً:

إن الباحث عن تعريف للإيجار التمويلي في مواد القانون الأردني يجد بالاستقراء أن المشرع لم يفرّد المصطلح بالتعريف، إلا أنه نص في المادة (٣) من قانون التأجير التمويلي^(٥) على أنه يشترط لاعتبار العقد عقد تأجير تمويلي - بغض النظر عن شموله لخيار الشراء من عدمه - تحقق الشرطين التاليين:

١- أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير.

٢- أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار.

وعرف بعض الباحثين الإيجار التمويلي - بشكل عام - أنه عقد بين طرفين على تملك منفعة، سواء كانت منفعة أصل مالي مثل الآلة، أو كانت منفعة إنسان ما^(٦).

(٣) القادري، محمد بن حسين، (ت ١١٣٨ هـ)، تكملة البحر الرائق شرح كنز الدقائق، ط ١، ج ٨، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٧م، ص ٣. القرافي، أحمد بن إدريس، (ت ١٢٨٥ هـ)، الذخيرة، ط ١، ج ٥، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٤م، ص ٣٧١. الماوردي، علي بن محمد، (ت ٤٥٠ هـ)، الحاوي الكبير في مذهب الإمام الشافعي، ط ١، ج ٧، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م، ص ٣٨٨. البهوتي، منصور بن يونس، (ت ١٠٥١ هـ)، الروض المربع شرح زاد المستقنع، ط ١، دار المؤيد، الرياض، ١٩٩٦م، ص ٤٠٩.

(٤) القانون المدني الأردني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦م، والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٢٦٤٥) بتاريخ ١/٨/١٩٧٦م.

(٥) قانون التأجير التمويلي رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨م، والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٩٢٤) بتاريخ ١٧/٨/٢٠٠٨م.

(٦) شوقي، دينا أحمد، الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة اقتصادية وفقهية)، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، العدد ١٢ ص ٣٨١.

أما في علم الاقتصاد فإن التأجير التمويلي يعرف بأنه: نشاط اقتصادي تبادلي، قد يدخل في نطاق التجارة إذ هي قرينة البيع أو أحد فروعه^(٧). لم تتم الإشارة إلى أنهما تعريفاً جامعان مانعان ولو تم التعقيب والوصول الى ما يمنع ويجمع.

وفي علم الاقتصاد يعرف بأنه: نظام يقوم فيه المؤجر بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من مستأجر بهدف استثماره لمدة لا تقل عن ٧٥% من العمر الافتراضي للأصل مقابل دفعات دورية، مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل وحتى نهاية العقد وامتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى^(٨). وهنا وعند استعراض التعريفات الواردة نلاحظ أن عقد الإيجار التمويلي لا بد فيه من توافر شرطين لاعتباره إيجاراً تمويلياً، وهذا موافق لما جاء في المادة ٣/ أ من قانون التأجير التمويلي، وهذان الشرطان هما:

١- أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير.

٢- أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار.

المطلب الثاني

نشأة عقد التأجير التمويلي

ترجع بعض الآراء الفقهية أن عقد التأجير التمويلي يمتد في أصل نشأته إلى العصور القديمة؛ فظهر هذا النظام بداية في مصر الفرعونية^(٩)، كما عرفه البابليون في تشريعات حمورابي^(١٠)، ويرى البعض الآخر أن هذا العقد يستمد جذوره من نظام الاستئمان المعروف في القانون الروماني والذي كان بمقتضاه يشترط المقترض انتقال ملكية الشيء إليه ضماناً لدينه^(١١)، إلا أن الرأي الشائع يرجع ظهور عقد التأجير

(٧) شوقي، الإجارة المنتهية بالتمليك، العدد ١٢ ص ٣٨١.

(٨) المصدر نفسه.

(٩) رضوان، فايز نعيم، عقد التأجير التمويلي، ط٢، القاهرة، بدون دار نشر، ١٩٩٧م، ص ١٤.

رمضان صديق، التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية في معاملته الضريبية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨، ص ٤.

(١٠) رضوان، عقد التأجير التمويلي، ص ١٤.

(١١) رضوان، عقد التأجير التمويلي، ص ١٤.

التمويلي بوصفه الحالي إلى منتصف القرن العشرين، في الولايات المتحدة الأمريكية^(١٢)، بيد أن ظهور عقد التأجير التمويلي في القانون الأمريكي في هذا الوقت لم يكن مستحدثاً كلياً؛ حيث أن الجذور الحديثة لهذا العقد ترجع إلى عام ١٨٤٦م فقد ظهر هذا العقد لأول مرة في إنجلترا، وذلك عند قيام أحد تجار الآلات الموسيقية ببيعها مع تقسيط أثمانها، بقصد رواج مبيعاته ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن، فلم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع وإنما أبرمه في صورة إيجار، مع حق المستأجر في التملك باكتمال مدة الإيجار والتي يكون معها البائع قد استوفى كامل الثمن^(١٣).

وتطورت هذه الصورة بعد ذلك وانتشر استعمالها، وخاصة من شركات السكك الحديدية، والتي أخذت تقوم بتمويل شراء مركبات الفحم والمحاجر، فقد كانت هذه الشركات تقوم بشراء المركبات لحسابها، ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد، لما في هذا العقد من ضمان وحماية لحقوق المؤجر، والذي يحق له بموجب هذا العقد أن يقوم بفسخه واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر إذا أخل الأخير بسداد ولو قسط واحد من الأقساط المتفق عليها وقد تدخل المشرعي أنكثر لتتظيم هذا العقد لأول مرة في القانون^(١٤) الصادر بتاريخ ١٩٣٨، والتعديلات التي جرت عليه في الأعوام ١٩٤٥، ١٩٥٧م.

المطلب الثالث

التأصيل الشرعي للتأجير التمويلي

يلزم قبل بحث موقف الشريعة الإسلامية من عقد الإيجار التمويلي، أن نبين ماهية هذا العقد وتكييفه وأن نؤصل له بعد ذلك تأصيلاً فقهيّاً في ضوء القواعد العامة في الشريعة، وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الإيجار التمويلي ما هو إلا شكل من أشكال

(١٢) طه، مصطفى كمال، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط١، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ٢٠١٥م، ص ١٥.

(١٣) بلعاوي، صفاء عمر خالد، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، رسالة ماجستير في المنازعات الضريبية في كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠٠٥م، ص ١٠.

(١٤) أبو الليل، الجديد في أعمال المصارف، ص ١٣١.

التمويل العيني أو التمويل بالائتمان^(١٥)، والذي يتم بموجب تمكين احد أطرافه وهو المستأجر من الحصول على جزء من أصل رأس المال سواء كانت منقولة أو غير منقولة، لكي لا يستنفذ موارده المالية الموجودة لديه واستغلالها فيما لا يستطيع أن يستبدل بذل المال فيها بإجارة^(١٦)، أي أنه عملية مالية مصرفية من حيث الفكرة والموضوع، إلا أنه يعتبر ائتمانياً عينياً وليس نقدياً^(١٧).

وقد يرتبط التمويل بالإئتمان في عمليات حقيقة كالبيع بالأجل والإيجار، وقد انفصل عنها كما في القروض، ويؤصل الباحثون لعقد الإجارة المنتهية بالتملك فقهاً على اعتبار أنه عقد بيع وإيجار^(١٨).

إن اعتبار الشريعة الإسلامية التأجير التمويلي منوط بكون المنفعة مباحة شرعاً، وأن تكون قابلة للانفصال عن الأصل دون هلاكه مباشرة، وأن تكون معروفة محددة بشكل يمنع الجهالة المفضية إلى النزاع، إلى آخر ما هنالك من اشتراطات شرعية تستهدف جميعها قيام هذا العقد بإنتاج آثاره وتحقيق مقصوده على الوجه الأمثل^(١٩)، حاله حال سائر العقود، وعملاً بالأصل الفقهي العام القاضي بأن الأصل في المعاملات الإباحة ما لم يرد دليل بتحريمها.

ومن المعروف أن موقف الشريعة الإسلامية فيما يخص العقود أو عقود الإجارة بشكل عام يأتي بناء على شروط محددة لبيان جوازها من عدمه، إلا أن الخلط في موقف الشريعة الإسلامية من عقد الإيجار التمويلي مرتكزة أمور ثلاث، وهي:

(١٥) عمر، محمد عبد الحليم، التأجير التمويلي من منظور إسلامي، بحث محكم منشور في مجلة

مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، مج ٣، ع ٧٤، مصر، ١٩٩٩م، ص ٤.

(١٦) عوجان، وليد هوبمل، عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة فقهية مقارنة،

بحث محكم منشور في المجلة الأردنية للقانون والعلوم السياسية، مج ٣، ع ٣٤، ٢٠١١م، ص ٧.

(١٧) الغرياني، خالد سلامة، عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي، بحث محكم منشور في مجلة

التبيان، ع ١٠٤، ليبيا، ٢٠١٤م، ص ١١.

(١٨) عمر، التأجير التمويلي من منظور إسلامي، ص ٤.

(١٩) القرافي، أحمد بن ادريس، (ت ٦٨٤ هـ)، أنوار البروق في أنواع الفروق، ط ١، ج ٤، دار السلام،

القاهرة، ٢٠٠١م، ص ١١٠٨.

١. اعتبار تملك العين المؤجرة عقداً آخر في ذات عقد الإيجار الأول.
 ٢. اعتبار ذلك الشرط اختيارياً بالنسبة للمستأجر دون أن تكون لإرادة المؤجر أية اعتبار، فتكون بمثابة شرط تتفق عليه شريعتهما ألا وهي العقد، والتي من البديهي أن لا تكون مخالفة لأي نص يجعلها غير جائزة ابتداءً.
 ٣. اعتبار ذات الشرط عقداً منفصلاً عن العقد الأول، مما يعني أنه ليس للعقد الأول أي اعتبار أو تأثير قانوني في العقد الثاني، وإن ما يلزم من تحقيق ضوابط في انتهاء ملكية العين المؤجرة إنما هي من واقع حال ذات العين. وفي الحالتين الثانية والثالثة يبدو موقف الشريعة الإسلامية جلياً بجوازه؛ لعدم مخالفتها أياً من الشروط التي تجعل منهما عقدين في عقد^(٢٠).
- أما في الحالة الأولى، فإن وجود عقد بيع وعقد إجارة في عقد واحد، يجعل منهما موضع وقوع في المحذور، ألا وهو شبهة وجود بيعتين في بيعة، وقد ورد النص الشرعي بالنهاي عنه^(٢١).

(٢٠) تقتضي الأمانة العلمية الإشارة في هذا الموضوع إلى أن للاستاذ الدكتور محمد نعيم ياسين وجهة نظر تخالف ما عليه العمل وما أخذ به المجمع الفقهي، فهو يرى عدم جواز عقد الإيجار التمويلي، وهذا الاجتهاد كان قد ذكره في عدة ندوات ومحاضرات جامعية، ولم أجد في حدود البحث والاستقراء مرجعاً مكتوباً وثق هذا الرأي حتى أرفقه في بحثي.

(٢١) والمستند في ذلك ما جاء في الفتوى رقم (٢٧٤) الصادرة عن دائرة الإفتاء في المملكة الأردنية الهاشمية، حول التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك حسب نظام بعض المؤسسات المالية الإسلامية، حيث بينت انه بعد الاطلاع على عقود التأجير المنتهي بالتمليك لدى بعض المؤسسات المالية الإسلامية تبين وجود كثير من المحاذير الشرعية التي يترتب عليها بطلان العقد؛ من هذه المحاذير وجود عقدين مختلفين (عقد بيع وإجارة) في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد، الأمر الذي يجعل هذا العقد باطلاً، عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "مَنْ بَاعَ بَيْعَتَيْنِ فَيَبِيعُهُنَّ فَلَهُ أَوْكُسُهُمَا أَوْ الرَّبَا"، رواه أبو داود. وحول ذلك ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة في شأن موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك بأن هناك صوراً جائزة وأخرى ممنوعة، "وأن ضابط المنع أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد"، وذكر من الصور الممنوعة: "أن يكون عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة

وهنا تجدر الإشارة إلى أنه وعلى الرغم من معلومية المحل والمدة والأقساط في عقد الإيجار التمويلي علماً تنتفي معه الجهالة في العقد، إلا أن ربط جزء من الربح المدفوع بصفته قسطاً من أقساط الإيجار بسعر الفائدة وتغيره تبعاً لتغيرها يورث في هذا العقد شبهة الربا، إضافة إلى أن العقد يكون مشوباً بالغرر في هذه الحالة^(٢٢).

المبحث الثاني

أركان عقد الإيجار التمويلي

تقوم العقود- بشكل عام- على ثلاثة أركان بحسب الفقه القانوني، وهي: التراضي، والمحل، والسبب، جدير بالذكر أن القانون المدني الأردني- والمتأثر بالفقه الحنفي- اعتبر للعقد ركناً واحداً هو التراضي، واعتبر المحل والسبب والشكل في حال اقتضاه القانون شروطاً لانعقاد^(٢٣).

ويلزم لانعقاد عقد الإيجار التمويلي ما يلزم لانعقاد سائر العقود بشكل عام وعقود الإجارة بشكل خاص، ولما كانت العقود تقوم على الإرادة، أي تراضي المتعاقدين والتي يجب أن تتجه لغاية مشروعة من جهة، وعلى السبب من جهة أخرى، كان ركناً العقد التراضي والسبب؛ أما بخصوص المحل فهو ركن في الالتزام لا في العقد؛ لأن أهميته لا تظهر إلا في الالتزام الذي ينشأ عن العقد^(٢٤)، وعليه وعلى اعتبار ما سبق فإن عقد الإيجار التمويلي يقوم على ركن واحد هو ركن التراضي، ويشترط لانعقاده وجود المحل والسبب والشكل على النحو الذي سيأتي تفصيله.

دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً. وهذا ما يحصل في العقود المبرمة مع بعض المؤسسات المالية الإسلامية. ومن المحاذير أيضاً اشتغال العقد على تأمين العين المؤجرة، وإلزام المستأجر بدفع ما يترتب على ذلك. وهذا أيضاً من الصور الممنوعة التي نص عليها مجمع الفقه الإسلامي. (عمر، التاجير التمويلي من منظور إسلامي).

(٢٢) عمر، التاجير التمويلي من منظور إسلامي، ص ٢٢.

(٢٣) الجبوري، الوجيز، ص ٤٢.

(٢٤) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مطبعة دار الكتب المصرية، ط ١، القاهرة، ١٩٣٤، ج ١، ص ١٧٢.

وهنا نشير إلى أن عقد التأجير التمويلي شأنه شأن أي عقد يمر بالمراحل الطبيعية للعقد: التكوين والتنفيذ والانقضاء، إلا أن هذا العقد يتميز بتنظيم حقوق والتزامات لطرفيه على وجه تفصيلي ودقيق، وتتفرد شركة التأجير التمويلي بتحديد المضمون الاتفاقي للعقد، ما يجعله- أي العقد- يقترب من فكرة عقود الإذعان، بسبب انفراد أحد أطرافه بوضع شروط وأحكام العقد وبشكل مستقل، دون أن يملك الطرف الآخر وهو المستأجر بطبيعة الحال أي قدرة على مناقشة الشروط أو عدم القبول بها، ناهيك عن الحاجة الضرورية التي ينطوي عليها هذا العقد، وهي حاجة السكن والعقارات والمنقولات، ومع الإشارة إلى أن تعدد الجهات التي توفر مثل هذه التعاملات لا يخرجها من فكرة الاحتكار التي تعد ركيزة لاعتبار العقد من عقود الإذعان، كما وتفرض فيه التزامات تقع على عاتق طرفي العقد على حد سواء، ويكون الإخلال بتنفيذ هذه الالتزامات مدعاة لطلب فسخ العقد، إضافة للاتفاق على التقايل منه وفقاً لما تقضي به شروط هذا العقد على النحو الذي سيأتي تفصيله لاحقاً^(٢٥) (٢٦).

المطلب الأول التراضي

يقصد بالتراضي في العرف القانوني: تطابق إرادتين تتجهان إلى إحداث أثر قانوني وإنشاء التزام معين^(٢٧)؛ وكما هو الحال في سائر العقود الرضائية، وبالرغم من أن عقد الإيجار التمويلي عقد شكلي، وفضلاً عن حاجته لتوفر شكليات معينة يحددها المشرع إلا أنه يحتاج لوجود ركنه الأساسي وهو الرضا^(٢٨)، أي أنه لا بد أن يحصل التراضي

(٢٥) الجبوري، ياسين محمد، المبسوط في شرح القانون المدني الأردني، دار وائل، ط ١، عمان، ٢٠٠٢م، ص ١٣٤.

(٢٦) طه، النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي، ص ٧٥.

(٢٧) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، ص ١٤٣.

(٢٨) وهذا ما جاء في المادة السادسة من قانون التأجير التمويلي المؤقت رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٢ والتي نصت على: "يتم تنظيم العقد خطياً بين المؤجر والمستأجر بحيث يتضمن بيانات وافية ومفصلة عن المأجور وحالته وأطراف العقد ومدته وشروطه ويتم تسجيل هذه البيانات وتسجيل أي تغيير يطرأ عليها في السجل لدى الوزارة".

من العاقدين على العناصر الجوهرية في العقد، وهي طبيعة العقد والمأجور، والأجرة، ومدة العقد، ولا بد من توافر شروط في طرفي العقد لصحة التراضي، ومن أهمها الأهلية التي هي صلاحية الشخص لاستعمال الحق^(٢٩)، وصدور التصرفات القانونية عنه. ومما تجدر الإشارة إليه أنه لا بد من توافر صفة خاصة في أحد طرفي عقد التأجير التمويلي، وهو المؤجر، ليتسنى له إبرام هذا النوع من العقود، وهذا ما سألناه لاحقاً. الأهلية في عقد الإيجار التمويلي:

يخضع الإيجار التمويلي للقواعد العامة في الأهلية؛ إذ يشترط لانعقاده صحيحاً وناظراً كمال أهلية طرفيه، شأنه شأن سائر العقود، إلا أن قانون التأجير التمويلي نص في المادة (٢) على أن المؤجر هو الشخص المعنوي حصراً، وعليه لم تكن شروط الأهلية العامة تنطبق على شخص المؤجر وإنما تكون هذه الاعتبارات مرعية في شخص المستأجر، في حال لم يكن المستأجر شخصاً معنوياً، ومنها أن يتم الثامنة عشر من العمر، وأن يكون عاقلاً. أطراف العقد:

الأصل أن الأفراد أحرار فيما أرادوا أن ينشئوا من العقود ما دام الفرد منهم يتمتع بالأهلية القانونية، إلا أن الطبيعة التي يقوم عليها عقد التأجير التمويلي تقتضي توافر شروط معينة في المتعاقدين تتلاءم مع الهدف من العقد برمته^(٣٠)، فقد ذكرنا سابقاً أنه لا بد من توفر صفة خاصة في أحد طرفي العقد لإبرام هذا النوع من العقود وهو المؤجر، حيث نصت المادة (٢) من قانون التأجير التمويلي في بيان المقصود بعبارة المؤجر بقولها "المؤجر: الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة ذات العلاقة الذي تكون أحد غايات ممارسة نشاط التأجير...".

من خلال هذه المادة يتبين لنا أنه لا بد لكي يتمكن المؤجر من إبرام مثل هذا العقد، أن يكتسب المؤجر صفة الشخص المعنوي، وأن يكون تسجيل الشخص المعنوي وفق أحكام القوانين المنظمة لهذا العقد.

(٢٩) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١، ص ٢٢١.

(٣٠) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي، ص ١٨٦.

في حين أن القانون لم يفرق بين أن يكون المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً، حيث نصت المادة (٢) من قانون الإيجار التمويلي في تعريفها للمستأجر بقولها: "المستأجر: الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينتفع بالمأجور وفق أحكام عقد التأجير". تجدر الإشارة إلى أنه في حال أعطي المستأجر إنذاراً من المؤجر ليقوم بتأجير العين المؤجرة إيجاراً تمويلياً، يكون المستأجر شخصاً معنوياً وفقاً لأحكام هذا القانون؛ فقد نصت المادة (٩) من هذا القانون الفقرة (أ) على أنه: "المستأجر بموافقة خطية من المؤجر الحق في تأجير المأجور من الباطن...".

ومن هنا واستفادة من نص هذه المادة وإعمالاً لنص المادة (٢) بوصفها للمؤجر نفهم أنه لا بد أن يكون المستأجر شخصاً معنوياً، إذا أراد أن يؤجر العين المستأجرة للغير إيجاراً تمويلياً؛ أما إذا أراد أن يؤجرها تأجيراً عادياً، فيكفي أن يكون شخصاً طبيعياً.

يبقى أن نذكر أن هناك المنتج (المورد): وهو الذي يصنع الأصل محل التأجير وبناء على مواصفات المستأجر، لحساب المؤجر، أو البائع للأصل بعقد الإيجار التمويلي، لم يشترط المشرع أن تكون له صفة معينة، حاله في ذلك حال المستأجر، ألا وهو المورد؛ فقد نصت المادة (٢) من قانون الإيجار التمويلي في تعريفها للمورد بقولها: "المورد: الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينقل ملكية المأجور محل عقد التأجير إلى المؤجر".

وهنا قد يعرض تساؤل: هل يعتبر عقد الإيجار التمويلي أقرب إلى كونه عقد إذعان، أو عقد غير قابل للتفاوض، منه إلى عقد رضائي شأنه شأن سائر العقود؟ لا بد للإجابة عن هذا التساؤل أن نشير إلى الشروط الواجب توافرها في العقد ليصح اعتباره عقد إذعان، وهذه الشروط هي^(٣١):

- (أ) أن يكون العقد منصّباً على أحد السلع أو الخدمات الضرورية.
- (ب) أن يتمتع صاحب السلعة باحتكار حقيقي أو قانوني لهذه السلعة، أو أن تتعدم المنافسة الحقيقية له في توفير هذه السلعة.

(٣١) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي، ص ١٨١.

ج) أن يكون الإيجاب الموجه من صاحب السلعة عاماً ومحددًا وموحدًا بالنسبة للجمهور.

وعند النظر في الشروط الواردة نلاحظ أن عقد التأجير التمويلي وإن كان في حقيقته وتكييفه يقترب كثيراً من فكرة اعتباره عقد إذعان، إلا أن هذا الوصف لا يعد دقيقاً من الناحية القانونية، ولا يعدو بالتالي عقد التأجير التمويلي كونه عقد معاوضة رضائي كما تقدم.

المطلب الثاني المحل

المحل في عقد الإيجار التمويلي له طابعه الخاص والذي يساهم في تأكيد خصوصية العقد، فيجب أن يكون المحل من الآلات والمعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي، وبالتالي فالعقد لا يرد على الأموال الاستهلاكية أو التي تستعمل للأغراض الشخصية للمتعاقدين، بحيث إذا انصب العقد على أموال استهلاكية لا تكون فاشترط هذه الميزة يعد من طبيعة العقد، حيث أن عملية الإيجار أمام عقد تأجير تمويلي التمويلي هي في الأصل وسيلة لتمويل الاستثمارات وبضمان فعال للشركة الممولة وهي ملكية هذا المال.

فالمحل يعتبر أساس العملية القانونية المراد تحقيقها من عقد الإيجار التمويلي، والتي تقوم على عنصرين، هما المنفعة والأجرة، ويضاف لهما المدة التي يقاس بها مقدار المنفعة، وعلى وجه الخصوص عقد الإيجار التمويلي، هناك عنصر خاص وهو تملك العين في نهاية مدة هذا العقد.

فمن جهة يكون المحل المنفعة التي يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر منها، ومن جهة أخرى يكون المحل بدل الإجارة التي يلتزم بها المستأجر لقاء انتفاعه لتلك المنفعة. وإن المحل في عقد الإيجار التمويلي، يتمثل بالغاية التي يسعى إليها الدائن وهو في هذا العقد (المؤجر) من ناحية، حين يؤجر العين لغاية الحصول على مقابل هذه المنفعة. ومن ناحية أخرى من جهة المدين بالأجرة (وهو المستأجر) هو الحصول على المنفعة التي يلتزم بدفع المقابل المتفق عليه لقاء استيفائها.

ويشترط للمحل أن يكون موجوداً، إذا كان محل الالتزام حقاً عينياً، أو ممكناً إذا كان عملاً أو امتناعاً عن عمل^(٣٢). ويشترط في المحل في عقد الإيجار التمويلي، أن يكون المؤجر قادراً على تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي قدرة تسليم العين المؤجرة للمستأجر في نهاية العقد؛ كأن يكون للمستأجر حق التصرف في العين المؤجرة، وأن تكون الأجرة المترتبة في ذمة المستأجر ممكنة الاستيفاء. ولعقد التأجير التمويلي خصوصية من حيث محل العقد، تميزه عن غيره من العقود، إذ أنه يشترط في محل العقد أن يكون من الآلات أو المعدات الإنتاجية أو العقارات، ولا يجوز أن يرد عقد الإيجار التمويلي على أموال استهلاكية، وإن انصب العقد عليها فلا يعد عقد الإيجار عقداً تمويلياً، جدير بالذكر أن المشرع الأردني لم يورد هذا الشرط في القانون، وإنما جاء بنص عام ومطلق فيما يتعلق بمحل العقد^(٣٣).

المطلب الثالث

السبب

يعرف السبب في الفقه القانوني عموماً بأنه الغرض المباشر الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء التزامه^(٣٤).

وهو الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه وراء رضائه التحمل بالالتزام، ومعه آخر الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه، وفي عقد البيع مثلاً البائع التحمل بالالتزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري ويتسلمه إياه بهدف الحصول على الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع وبالتالي يعتبر السبب عنصراً من عناصر الإرادة.

والسبب في عقد الإيجار التمويلي، يتمثل بالتزام المؤجر بتمليك المستأجر الانتفاع بالمأجور بموجب الاتفاق المنصوص عليه في العقد، والذي يقابله التزام المستأجر لدفع بدل الإجارة الخاضعة لأحكام ذات الاتفاق؛ مع ما يتضمنه خيار التملك في نهاية العقد المذكور من ضوابط، ينص عليها في العقد.

(٣٢) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، ص ٣٠٦.

(٣٣) الخصاونة، التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي، ص ١٨٥.

(٣٤) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، ص ٣٣٨.

فالسبب يقع على ذات الشيء، ولكنه من جهة المؤجر هو لاستيفاء المقابل للمنفعة التي مكنها، أما من جهة المستأجر فهي لاستيفاء المنفعة، وفيما بعد لتمكنك عين الشيء المؤجر إذا أراد المستأجر ذلك، وليبيعها من جهة المؤجر المالك لها. وبعد الحديث عن المحل والسبب يمكن القول أن السبب بالنسبة للمستأجر هو المحل بالنسبة للمؤجر، والعكس صحيح، فالسبب بالنسبة للمؤجر هو المحل بالنسبة للمستأجر.

المطلب الرابع الشكل

واعتباراً إلى أن عقد الإيجار التمويلي هو من العقود الشكلية، ويعني ذلك أنه لا بد من أن تطبق بعض الإجراءات التي ينص عليها القانون فيما يخص هذا العقد لتمامه ونفاذه صحيحاً، إذ أن الشكل هو مجموعة الإجراءات التي ينص عليها القانون لتمام عقد ما وهي في عقد الإيجار التمويلي واردة في مواد القانون المنظم لهذا العقد، والتي منها نص المادة (٥) من قانون الإيجار التمويلي والتي جاء في الفقرة (أ) منها: "يجب أن يكون عقد التأجير خطياً". وقد أورد أيضاً البيانات التي يجب أن يتضمنها العقد مثل:

- وصف المأجور بشكل يبينها عن غيره.
- اسم المورّد.
- تحديد بدل الإيجار.
- عدد الدفعات.
- مواعيد تسليمها.

وغيرها مما جاء في نص الفقرة (أ) من المادة (٥).

وتبرز أهمية الشكلية في عقد الإيجار التمويلي لما لها من أثر في إحاطة العقد بضوابط تنظمه وتحول دون نشوء نزاع بين أطرافه.

فإن أي خلل في تلك الشروط والبيانات المنصوص على وجوب اشتمال العقد عليها، يرتب البطلان، ومن هنا يأتي اعتبار الشكل ركناً، فيتضح ذلك من نص الفقرة (ب) من المادة (٥) حيث جاء فيها: "يقع باطلاً عقد التأجير إذا لم يكن خطياً...". كما نصت الفقرة (ج) من ذات المادة على أنه: "إذا لم يتضمن عقد التأجير أيّاً من البيانات المشار إليها... يحق لأي من أطرافه التمسك ببطلان العقد...".

المبحث الثالث

الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وبين العقود المشابهة المطلب الأول

الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وبين عقد الإيجار العادي

بعد توضيح مفهوم الإيجار التمويلي وبيان الطبيعة الخاصة له، وذكر أركانه وأطرافه، يتبين لنا أن هذا النوع من الإيجار يتشابه مع غيره من العقود تشابهاً ظاهراً، ولكنه من حيث التطبيق تظهر الاختلافات الجوهرية ومن هذه العقود التي يبدو انه شبيه بها: عقد الإيجار العادي، حيث أن كل من العقدين يقوم على علاقة قانونية بين شخصين، تخول أحدهما الانتفاع بمأجورٍ مملوكٍ للآخر خلال مدة محددة ولقاء عوض معلوم. هذا ما يبدو عليه الحال في كلا العقدين، إلا أن الاختلاف بينهما أكثر وضوحاً، يمكن توضيحه من خلال الآتي:

١. إن الإجارة في عقد الإيجار التمويلي ترد على مالٍ يحدده المستأجر، فيتعهد المؤجر بشرائه من أجل إعادة تأجيره للمستأجر، أما في عقد الإجارة العادي فإن المأجور يكون في حوزة المؤجر أساساً.
٢. أطراف العلاقة في الإيجار التمويلي، تتوسع لتشمل طرفاً ثالثاً وهو المورد الذي يتعاقد معه المؤجر لتوريد العين المرغوب استئجارها والتي حددها المستأجر مسبقاً، حيث يستطيع المستأجر العودة على المورد في حالات معينة؛ بالرغم من عدم وجود علاقة قانونية مباشرة بينهما.
٣. ولعل من أهم الفروق بين العقدين هو ذلك الخيار الذي يتاح للمستأجر في نهاية العقد بالتملك في عقد الإيجار التمويلي، والذي هو غير موجود في عقد الإيجار العادي.

وهناك فرق رابع، نوردته ذكراً ونوضحه في مبحث لاحق وهو الفسخ، فالفسخ في عقد الإيجار التمويلي مرهون بحالة العقد إن كانت قبل خيار الشرط أم بعده، لكن مثل هذا التفريق غير موجود في عقد الإيجار العادي.

وأخيراً يتضح للباحث في القوانين المنظمة لكلا العقدين، تمييزاً لنصوص عقد الإيجار التمويلي لما فيه مصلحة للمؤجر، وجعل العقد والاتفاقات فيه حاکمة له أكثر

من القوانين المنظمة، أما في عقد الإيجار العادي فإن تدخل المشرع بتحديد ضوابط العقد أكثر إلزامية وإحاطة منها في عقد الإيجار التمويلي، كما وأنها على سبيل المثال في قانون المالكين والمستأجرين، يظهر حرص ذلك القانون على تحقيق مصلحة المستأجر تحت ما يسمى بالهدف في حل مشكلة الإسكان.

المطلب الثاني

الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وبين عقد الإيجار التشغيلي

يُعرف عقد الإيجار التشغيلي بأنه: هو الانتفاع بالعين فقط، بينما في التأجير التمويلي يكون مقصوده الانتفاع بالعين، وقد ينتهي بالتملك كما في بعض صوره. قد يتشابه عقد الإيجار التمويلي وعقد التأجير التشغيلي إلا أن أهم ما يميّزه عن الأخير عدة أمور منها ما يأتي^(٣٥):

١. إن الإيجار التمويلي هو عملية نقل لكل عائدات ومشاكل ومخاطر الأصل من المؤجر إلى المستأجر، سوي انتقلت ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية العقد أم لا، وعادة ما يكون إجمالي دفعات الإيجار قريبة من قيمة الأصل، والنقطة الأساسية هنا هي أن كل عائدات الأصل وكل ما يخصه من تأمين ومخاطر وأرباح ناتجة عنه تعود على المستأجر ويطلق علي التأجير التمويلي أيضا تأجير رأسمالي.

أما بالنسبة للتأجير التشغيلي، يكون للمستأجر حقوق الانتفاع فقط، إي استخدام الأصل فقط لفترة زمنية محددة، وفي نهاية فترة الإيجار يعاد الأصل إلى المؤجر، وهنا يكون المستأجر غير معني بمشاكل ومخاطر الأصل ولا يستفيد منه إلا في حدود عقد الإيجار فقط.

٢. في عقد الإيجار التمويلي تكون مدة الإيجار طويلة أو متوسطة الأجل بشكل يؤدي الى استهلاك العمر الافتراضي للمال المؤجر، أما في عقد الإيجار

(٣٥) عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص ١٢٠.

التشغيلي فإن المدة تكون قصيرة، مما يسمح بان يتم التأجير إلى عدة مستأجرين^(٣٦).

٣. أما من حيث صيانة المأجور، فتقتضي القواعد العامة في عقد الإيجار، بالزام المؤجر بإصلاح وترميم ما يحدث في المأجور من خلل يؤدي إلى إخلال في المنفعة منه، وبذلك يقع على عاتقه الالتزام بصيانة المأجور، ويعتبر هذا الالتزام احد أوجه الاختلاف بين العقدين، إذ تسري هذه القاعدة العامة في عقد الإيجار التشغيلي، فيلتزم المؤجر بصيانة المأجور باعتباره مالك الأموال المؤجرة.

أما في عقد الإيجار التمويلي، فالطبيعة الخاصة له أدت إلى نقل الالتزام من عاتق المؤجر إلى عاتق المستأجر، وذلك إما بناء على نص في القانون، أو بناء على بند صريح في العقد، مع تحمله كل ما يترتب على ذلك من نفقات ومصاريف ورسوم وضرائب.

٤. أما بخصوص حق الخيار، فإن عقد الإيجار التمويلي يمنح للمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار الحق في خيار شراء الأموال موضوع العقد، بثمن يأخذ بعين الاعتبار بدلات الإيجار المدفوعة.

أو حق الخيار في تمديد عقد الإيجار بشروط جديدة، أو حق الخيار في إعادة الأموال المؤجرة إلى مؤسسة التمويل التي تبيعها، تعود فتؤجرها إلى شخص ثالث، ويعتبر حق الخيار أهم الشروط الأساسية لعقد الإيجار التمويلي، ودونه يفقد العقد صفته، وهذا الحق ممنوح للمستأجر فقط ولا يتمتع به إلا إذا قام بكافة الالتزامات التي يربتها عليه العقد، وفقاً للشروط الاتفاقية المدرجة في العقد. أما في عقد الإيجار التشغيلي، فلا يتمتع المستأجر بحق الخيار، بل إن

(٣٦) سناً لنص المادة (١٠) الفقرة (ب-٥) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

المستأجر ملزم عند انتهاء مدة العقد ارجاع المأجور إلى المؤجر مع إمكانية تجديد العقد بنفس الشروط أو بشروط مختلفة وفق ما يتفق الطرفان^(٣٧).
 ٥. ومن حيث ملكية الأموال، فإن الأموال محل عقد الإيجار التمويلي، يتم شراؤها من قبل المؤجر ثم يقوم بتأجيرها إلى المستأجر الذي قام باختيارها حسب حاجته^(٣٨)، أما الأموال محل عقد الإيجار التشغيلي فلا يشترط أن يتم شراؤها من قبل المؤجر فيمكن أن تكون مملوكة له أو من إنتاجه.

المبحث الرابع إنهاء عقد الإيجار التمويلي المطلب الأول

مفهوم الفسخ والفرق بينه وبين البطلان

ليتسنى لنا بيان كيفية الفسخ في عقد الإيجار التمويلي، لا بد ابتداء من بيان ماهية الفسخ والفرق بينه وبين البطلان، كما أنه لا بد من بيان مقتضب لحالات إنهاء العقود عموماً، قبل التعرض لحالات إنهاء عقد الإيجار التمويلي بشكل خاص، وتبرز هذه الأهمية في البيان والتفرقة لما لعقد الإيجار من خصوصية كونه عقداً مركباً وأن الفسخ فيه يقع في صورة مخصوصة بحسب وقوع الفسخ في أي مرحلة من مراحل هذا العقد.
الفسخ هو: حل ارتباط العقد المنعقد لعدم توافر الرضا التام بعد انعقاده، أو لتعذر التزام كان مقرراً بمقتضى العقد، أو لمخالفة شرط فيه^(٣٩).

أو هو إزالة آثار العقد اتي كان قد رتبها في ذمة المتعاقدين وذلك بانحلال الرابطة العقدية واعتبارها كأن لم تكن^(٤٠). أما البطلان: انعدام الأثر القانوني للعقد الذي لم تحترم فيه القواعد التي وجبها المشرع في العقد^(٤١).

(٣٧) شحاتة، حسين، التاجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، ص ٣، عبدالكريم، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص ١٢١.

(٣٨) سندا لنص المادة (٣) الفقرة (أ) ٢- من قانون الإيجار التمويلي الأردني.

(٣٩) الزرقا، مصطفى، المدخل الفقهي العام، ج ٢، د.ن، د.م، د.س، ص ٧٥٧، سليمان، محمد حوران، نظرية الفسخ وتطبيقاتها في الفقه الاسلامي، دار النوادر، ط ١، لبنان، ٢٠١٢م، ص ٥١.

(٤٠) طلبة، أنور، انحلال العقود، ط ١، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ٢٠٠٤م، ص ٥.

(٤١) حوران، نظرية الفسخ، ص ٨٢.

ينقسم البطلان إلى بطلان مطلق وبطلان نسبي

البطلان المطلق فيجوز لكل ذي مصلحة التمسك بالبطلان ولا يترتب على العقد الباطل (البطلان المطلق) أي أثر ولا تصححه الإجازة ولا التقادم البطلان النسبي العقد صحيح وتترتب عليه آثاره، غير أنه مهدد بالزوال إذا طلب أحد طرفيه الذي قرر القانون له حق الإبطال، إبطال العقد^(٤٢).

والفرق الجوهرية بين الفسخ والبطلان: هو أن الفسخ حل ارتباط العقد المنعقد، لسبب يعرض في العقد، كعدم توفر الرضا التام بعد انعقاده، أو لتعذر التزام كان مقرراً بمقتضى العقد، أو لمخالفة شرط في العقد، أما البطلان فهو الحكم بكون الشيء باطلاً من أساسه ابتداءً؛ لفقْدان الحاصل في ركن العقد أو في محله أو في أهلية العاقد، والبطلان هو أثر ذلك الحكم اللازم للشيء بعد نقضه بسبب الخلل الجوهرية الذي صاحب العقد منذ نشوئه^(٤٣). حالات إنهاء العقد:

١- انحلال العقد الرضائي (التقاييل): هو عقد جديد ينتج آثاراً عكسية للعقد الأول وتكيف الإقالة قانوناً على أنها في حق العاقدين فسخ، وفي حق الغير عقد جديد، وتظهر أهمية التفرقة في التكيف بين الجهتين أنه في حال رتبت التزامات على المحل قبل الإقالة فإن المحل عند انتقاله من ذمة لأخرى بعد الفسخ فإنه ينتقل متقلاً بتلك الحقوق أو الالتزامات المترتبة عليه^(٤٤).

٢- الفسخ القضائي: في العقود الملزمة للجانبين وفي حال لم يقيم أحد العاقدين بتنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر بعد إعداره المطالبة بفسخ العقد أو تنفيذه، وللمكمة بناء على الطلب أن تلزم المدين بالتنفيذ حالاً أو تنظره لأجل مسمى، ولها أن تحكم بالفسخ والتعويض إن وجد ما يوجب^(٤٥).

(٤٢) طلبة، انحلال العقود، ص ٢١٠.

(٤٣) حوران، نظرية الفسخ، ص ٨٣.

(٤٤) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ١، ص ١٦٦.

(٤٥) سندا لنص المادة (٢٤٦) من القانون المدني الأردني.

٣- انحلال العقد بقوة القانون وهذه الحالة تظهر عند استحالة تنفيذ أحد الالتزامات المتقابلة في العقود الملزمة للجانبين بقوة قاهرة، ففي هذه الحالة ينقضي الالتزام الذي استحال عملاً بالقاعدة: (لا إلزام بمستحيل) وينقضي بالتالي الالتزام المقابل لارتباطه به.

المطلب الثاني

حالات إنهاء عقد الإيجار التمويلي وآثاره

أولاً: فسخ عقد الإيجار التمويلي اتفاقاً (التقاييل).

في العقود الملزمة للجانبين، يتحتم كأصل عام أن يلتزم كل طرف من طرفي العقد بتنفيذ الالتزامات التي تضمنها العقد مقابل تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزامه، ويعتبر كل عقد متضمناً اتفاقاً ضمنياً يقضي بأنه يحق لأي من العاقدين رفع دعوى بطلب فسخ العقد في حال أخل الطرف الآخر بالتزامه، أي أن كل عقد يتضمن شرطاً فاسخاً ضمنياً، ولا يقع الفسخ بقوة الشرط على العقد دون سبق مطالبة وإصدار حكم به- أي بالفسخ- بناءً على هذه المطالبة، جدير بالذكر أن للقاضي سلطة تقديرية فيما يتعلق بهذه الجزئية، أي في أعمال الشرط الضمني الفاسخ عند ثبوت تخلف أحد العاقدين عن تنفيذ التزامه أو عدم إعمال هذا الشرط، وله منح الطرف المخل بالالتزام مهلة للوفاء، وللطرف المخل توقي الفسخ بتنفيذ شقه من العقد قبل إقفال باب المرافعة ولو أمام محكمة الاستئناف، ويكون الحكم الصادر من المحكمة بفسخ العقد منشئاً للفسخ لا مقررراً له، وبالتالي تتحلل الرابطة العقدية من تاريخ صدور الحكم بالفسخ^(٤٦).

هذا في حال خلا العقد من النص على إمكانية فسخه من قبل أحد العاقدين أو كليهما بالاتفاق، إذ أن العقد شريعة المتعاقدين، وفي حال اتفاق العاقدين على وقوع الفسخ دون حاجة لاستصدار حكم بذلك اعتبر العقد متضمناً شرطاً فاسخاً صريحاً في تلك الحالة، ويتحدد نطاق الشرط الفاسخ بحسب صياغته؛ فإن تضمن الشرط اعتبار العقد مفسوخاً أو لاغياً من تلقاء نفسه، دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي، كان هذا شرطاً فاسخاً صريحاً، وكان الحكم القضائي الصادر بتنفيذ الشرط المذكور مقررراً للفسخ ومظهراً له وليس منشئاً، ذلك في حال المنازعة أمام القضاء لادعاء المدين عدم توافر مقومات الشرط الفاسخ الصريح، وفي هذه الحالة يكون دور القاضي سلبياً كما

(٤٦) طلبة، انحلال العقود، ص ٧١.

تقدم وعلى المحكمة أن تقضي بالفسخ في حال توافرت مقوماته، جدير بالذكر أن مجال أعمال سلطة المحكمة في هذه الجزئية ينحصر بالتحقق من أن الشرط الفاسخ قد استوفى مقومات إعماله، ومنها أن لا يكون الدائن قد تنازل عن الشرط المذكور، لأنه بهذا التنازل يسقط الشرط الصريح ولا يبقى في العقد سوى الشرط الفاسخ الضمني كما تقدم، وعليه يكون الحكم الصادر بالفسخ حالاً للرابطة العقدية من تاريخ الإخلال الذي بزغ معه شرط الفسخ الصريح وتحققت به موجباته، وليس من تاريخ الحكم^(٤٧).

وتأسيساً على ما تقدم، فقد أجاز المشرع فسخ عقد التأجير التمويلي، سواء كان ذلك بقرار من المحكمة المختصة، أو بمجرد إشعار الطرف المقابل وذلك في حالات مخصوصة^(٤٨)، جدير بالذكر أن المشرع كان قد فصل بين الحالات التي يجوز فيها للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي، وبين الحالات التي يجوز فيها للمستأجر التمسك بهذا الحق، سواء كان ذلك عن طريق المطالبة قضاءً أمام المحكمة المختصة، أو بإشعار الطرف المقابل كما تقدم، وهذه الحالات هي:

١- الحالات التي يجوز فيها للمؤجر فسخ عقد الإيجار التمويلي^(٤٩):

أ) استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير، أو استعماله لغايات غير مخصصة له.

ب) عدم دفع بدلات الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه.

ج) عدم قيام المستأجر بإجراءات الصيانة والإصلاح للمأجور خلال المدة المحددة، أو ضمن مدد معقولة في حال لم يتم النص على المدد.

د) تلف المأجور بشكل جسيم.

ه) أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير أو التشريعات النافذة.

٢- الحالات التي يجوز فيها للمستأجر فسخ عقد الإيجار التمويلي^(٥٠):

^(٤٧) طلبة، انحلال العقود، ص ٧٣.

^(٤٨) سندا لنص المادة (١٩) من قانون التأجير التمويلي.

^(٤٩) المادة (١٩/أ) من قانون التأجير التمويلي.

^(٥٠) المادة (٢٠) من قانون التأجير التمويلي.

أ) عدم تمكين المؤجر للمستأجر الانتفاع بالمأجور وفقاً لأحكام عقد التأجير .
 ب) عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور ضمن المدة المحددة في عقد التأجير أو ضمن مدة معقولة في حال لم يتم النص على المدة، وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بأعمال الصيانة والإصلاح للمأجور .

ج) أي حالة أخرى تشكل مخالفة جوهرية لعقد التأجير أو التشريعات النافذة.
 جدير بالذكر أن أثر فسخ عقد التأجير التمويلي يترتب على المستقبل دون الماضي، أن لا يكون له أثر رجعي، على اعتبار أن هذا العقد من عقود المدة، وبالتالي يترتب على ذلك أنه في حال تم فسخ العقد فإن شركة التأجير التمويلي تسترد الأصل المملوك لها في هذه الحالة، ويزول عن عاتق المستفيد التزامه بدفع ما لم يحل من الأجرة^(٥١).

ثانياً: انتهاء عقد التأجير دون ممارسة المستأجر خيار التملك/ أو تنفيذ العقد.
 تختلف الصيغ والأحكام المتعلقة بعقد التأجير التمويلي باختلاف التشريعات، وبشكل خاص فيما يتعلق بتملك العين المستأجرة من قبل المستأجر في نهاية العقد؛ فقد يتضمن العقد تملك المستأجر للعين المؤجرة والتي دفع أقساطها طيلة فترة العقد تلقائياً عند انتهاء مدة الإيجارة، وبمجرد سداد القسط الأخير، دونما حاجة إلى إبرام عقد جديد في نهاية المدة، ونلاحظ أن إرادة طرفي العقد هنا تكون متجهة إلى بيع العين لا إيجارتها، وهذا ما حدى بعض فقهاء القانون إلى اعتبار هذا العقد عقد بيع بالتقسيط لا عقد إيجارة^(٥٢).

أما الصيغة الثانية فهي أن يصاغ العقد على شكل عقد إيجارة، على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة العقد أن يقوم بشراء السلعة المستأجرة مقابل مبلغ رمزي، أو حقيقي، على اعتبار أن ما دفعه من أجرة خلال فترة العقد كانت جزءاً من الثمن، وبهذا الاعتبار يكيف العقد على أنه عقد إيجارة مقترن بوعد بالبيع عند البعض، والأصح

(٥١) طه، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ص ١٠٤.

(٥٢) عوجان، عقد التأجير التمويلي، ص ١٩.

تكيفه على أنه عقد إجارة ابتداءً، مقترن بعقد بيع عند انتهاء عقد الإجارة، ومعلق على شرط وهو سداد كامل الأجرة المتفق عليها في المدة السابقة، وبهذا يكون المستأجر بالخيار؛ إن شاء قام بشراء العين المستأجرة، وإن عدل عن ذلك فهو بالخيار^(٥٣).

وقد أخذ المشرع الأردني بالرأي القاضي بأن المأجور لا ينتقل لزمّة المستأجر في نهاية مدة العقد دون أن يقوم المستأجر بتنفيذ شرط البيع عند نهاية عقد الإيجار، وفي حال انتهت مدة العقد دون أن ينفذ المستأجر شرط التملك فإن عليه أن يلتزم بإعادة المأجور إلى المؤجر وأن يتحمل نفقات إعادته إن وجدت^(٥٤).

ثالثاً: فسخ عقد الإيجار التمويلي قضائياً.

بناء على ما تقدم من بيان المقصود بالفسخ عموماً، لا بد لنا من بيان الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي بوصفه عقداً مركباً، حتى يتسنى لنا إسقاط حالة الفسخ عليه لنشمل الحالات التي يمر فيها هذا العقد.

أولاً: ينعقد عقد الإيجار التمويلي في بدايته، كأبي عقد إيجار عادي، ويُطبّق عليه ما يُطبّق على غيره من تلك العقود في حالة الفسخ، فيكون أثر الفسخ على ما مضى دون المستقبل.

فمثلاً لو أن شركة مخولة لممارسة التأجير التمويلي، قامت بتأجير عين لشخص، معنوياً كان أم طبيعياً، وتم الاتفاق بينهما على أن تكون بدل الأجرة للقسط الواحد ألف دينار للوحدة الزمنية الواحدة والتي هي في مقتضى هذا العقد الشهر، وأن تكون كامل المدة مائة شهر، فهنا يحق للمستأجر في نهاية هذا العقد خيار التملك، وقد تخلف المستأجر عن دفع الأجرة بعد القسط الستين، فيكون للمؤجر بحكم القانون أن يفسخ هذا العقد، مما يترتب عليه التزام المستأجر بإعادة العين المؤجرة للمستأجر حسب ما تقتضيه أحكام القانون المنظم، دون أن يلتزم بباقي الأقساط، ودون أن يكون له استرجاع أي من المبالغ التي سددها باعتبارها بدل منفعة كان قد استوفاه، إلا إذا نصّ الاتفاق بينهما على خلاف ذلك.

^(٥٣) طه، عقد التأجير التمويلي، ص ٢٢.

^(٥٤) سندا لنص المادة (٢١) من قانون التأجير التمويلي.

ففي هذا المثال، تأتي حالة الفسخ واضحة دون إبهام أو لبس، وذلك لموافقتها للاتفاق والقانون، بالرغم من احتوائها على ضرر قد يصيب المستأجر لذهاب مقدار كبير من بدل الإجارة، والتي من المفترض أن تكون جزءاً من شوطٍ يقطعه للتملك، ولكن لا يُتصور أن تكون الحال على غير ما هي عليه، دون أن توقع ظلماً أو انتقاصاً من حق المؤجر، فالأولى أعمال القوانين والاتفاق بين المتعاقدين بدلاً من إهمالها والذهاب إلى النظرة الإنسانية البحتة، ويُفهم ذلك من خلال نص الفقرة (أ) من المادة (١٩) من قانون المالكين والمستأجرين^(٥٥).

ولكن يظهر اللبس في الحالة التي يكون فيها خيار التملك في مرحلة ما من العقد قبل انقضائه بدفع كامل الأقساط.

كما لو كان خيار التملك في المثال السابق متاحاً للمستأجر بعد دفعه ثمانين قسطاً، ومارس هذا الخيار، ثم وبعد ذلك تخلف عن دفع باقي الأقساط، مما يتيح للمؤجر خيار الفسخ، وهنا تظهر الطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي الذي يكون عقد إيجار في بدايته ثم يتغير وصفه ليصبح عقد بيع عند الوصول لخيار التملك إذا استُخدم هذا الخيار، وهنا لا بد من التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: وهي المعمول بها في قوانين التأجير التمويلي في الدول الغربية ومنها فرنسا، حيث تكون هناك نسبة متغيرة أو ثابتة في كل قسط يدفعه المستأجر، تحسب من ثمن المبيع إلى أن يصل المستأجر في المدة إلى خيار التملك.

علماً أن عقد الإيجار التمويلي تغلب عليه القواعد المكملة "إذا أجاز له العقد ذلك" أو "إلا إذا كان هناك اتفاق مخالف"، فمثلاً لو أن في المثال السابق حددت النسبة بشكل ثابت بمقدار ١٠% من كل قسط ثمناً للمبيع، وكان خيار التملك بعد ثمانين شهراً، ثم طرأ سببٌ يتيح الفسخ لأي من طرفي العقد، فيكون الفسخ على الشكل الآتي:

تُحسب مجموع المبالغ من نسبة الثمن المدفوع من القسط كئتم للمبيع، وتُطرح من مجموع الأقساط المدفوعة وتُرد للمستأجر كونه لم يملك العين التي من المفترض أن

(٥٥) والتي جاء فيها: "يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة أو بإشعار من المؤجر (إذا أجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات الآتية:

تكون هذه المبالغ جزءاً من ثمنها، أما باقي المبالغ ليس له فيها حق بوصفها بدلاً للمنفعة التي استوفاهما مسبقاً من العين.

الحالة الثانية: وهي المعمول بها في قوانين التأجير التمويلي في الدول العربية، فالغالب أن الأقساط المدفوعة تُحسب كبديل إجارة دون أن يكون فيها نسبة لثمن المبيع، هنا في حالة الفسخ قبل ممارسة حق التملك تكون جميع الأقساط المدفوعة من حق المؤجر، وله الحق في باقي الأقساط التي تصبح حالة بتخلف المستأجر عن دفع أحدها، إلا إذا تم الاتفاق على خلاف ذلك.

يبقى القول أن في الحالتين، يكون الاتفاق بين الطرفين هو الطريق الوحيد لفهم أثر الفسخ على العقد والمتعاقدين.

وقد بينا سابقاً أن عقد الإيجار التمويلي في بدايته يكون عقد إيجار عادي، يُطبّق عليه ما يُطبق عليه باقي عقود الإيجار، في حالة الفسخ أو بحسب الاتفاق نزولاً عند القاعدة القائلة "بأن العقد شريعة المتعاقدين"، ما لم يكن في هذه الشريعة ما يخالف النظام العام والآداب العامة.

أما عند الوصول إلى خيار التملك، فقد يتبادر للذهن أن هناك التباس عند وقوع ما يستدعي الفسخ، بالصفة التي سيقع عليها الفسخ، هل هي بصفة العقد باعتباره عقد إيجار؟ أم بوصفه عقد تملك؟

والحقيقة أنه ليس للُّبس مكان في هذه الحالة، فالفسخ يقع على العقد في حالة المنعقدة، فإن وقع بالإجارة قبل البيع، كان أثره على الإجارة دون الأخرى لعدم حلولها. أما إذا وقع على تلك الأخرى فإن آثار الفسخ تحتويها دون الأولى؛ وذلك لانقضاء الأولى بحلول الأخرى، فلا يُتصور أن يُفسخ عقد منته أصلاً، فعند اختيار من له خيار التملك أن يملك العين المؤجرة وأن تتم هذه العملية ثم يطرأ ما يستدعي الفسخ فإنه يقع على عقد البيع القائم بما تنص عليه القوانين المختصة في عقد البيع، وبما يتوافق مع أحكام قانون التأجير التمويلي.

ومن الآثار التي تترتب على الفسخ في عقد الإيجار التمويلي، الآتي:

• التزام المستأجر إعادة المأجور فوراً إلى المؤجر، يرافق ذلك تحمله النفقات اللازمة لإعادة ذلك المأجور، ما لم يتم الاتفاق على ذلك بطبيعة الحال كما نصّ قانون التأجير التمويلي^(٥٦)، والذي يفهم منه أن هذا الأثر لا يترتب إلا في حالتين: انتهاء عقد التأجير، وفي حال فسخ عقد التأجير ويكون ذلك في مرحلة اعتباره تأجير دون الوصول إلى مرحلة خيار التملك، وهذا يدعم ما تقدمنا به سابقاً من أن الفسخ في مرحلة التأجير يأتي عليها وأن الفسخ في مرحلة التملك يكون عليه مستقلاً.

• التزام المستأجر إذا تخلف عن تنفيذ إعادة المأجور وفق أحكام المادة (٢١) من قانون التأجير التمويلي بدفع تعويض للمؤجر بنسبة (٩%) سنوياً من القيمة الإجمالية للمأجور، تبدأ من تاريخ تخلف المستأجر عن تسليمه ولحين الوفاء بذلك، كما ويحق للمؤجر أن يطالب بالتعويض عن أي عطلٍ أو ضررٍ كان قد لحق به جزاء هذا التخلف، وكل ما تقدم ملزم ما لم يجر الاتفاق على غيره في العقد^(٥٧).

وختاماً فإن إمكانية فسخ عقد التأجير التمويلي تنحصر في حالات حددها القانون، وهي الآتية:

١. يمكن فسخ عقد الإيجار التمويلي في حال عدم تمكين المؤجر في عقد الإيجار التمويلي المستأجر، من الانتفاع بالمأجور وفقاً لاتفاقهما والتزاماً بأحكام عقد التأجير الجاري بينهما.

^(٥٦) سندا لنص البند الأول من الفقرة (أ) من المادة (٢١) من قانون التأجير التمويلي الأردني، والتي نصت على أنه: "في حال انتهاء عقد التأجير ودون ممارسة المستأجر خيار التملك وفق أحكام عقد التأجير، أو في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع أحكامه وأحكام هذا القانون، يكون المستأجر ملزماً بإعادة المأجور فوراً إلى المؤجر، مع تحمله نفقات إعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك".

^(٥٧) سندا لنص المادة (٢١) الفقرة (أ-٢) من قانون التأجير التمويلي الأردني.

٢. يمكن فسخ عقد الإيجار التمويلي في حال عدم تنفيذ المؤجر بالتزامه بصيانة أو إصلاح المأجور ابتداءً، أو عدم القيام بأعمال الصيانة المنفق عليها ضمن المدة المحددة في عقد التأجير، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدة؛ وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بأعمال الصيانة أو أعمال أو الإصلاح.

٣. يمكن فسخ عقد الإيجار التمويلي في أي حالة يكون فيها عقد الإيجار التمويلي قد خالف أحكام العقد مخالفةً جوهرية، أو خالف التشريعات النافذة.

جدير بالذكر أن تكليف عقد التأجير التمويلي باعتباره عقد إيجار أو عقد بيع يعتبر هو الفصيل في تحديد الآثار التي تترتب على فسخ العقد؛ فإن تغليب صيغة الإيجار على هذا العقد تجعل من الفسخ سبباً لرجوع العين المأجورة وهي محل العقد إلى المؤجر، وبالتالي لزوم تسليمها حالاً من قبل المستأجر، وتكون الأجرة المستوفاة بدلاً لما استوفي من منفعة، ولا ينسحب أثر هذا الفسخ إلى الماضي، وهو ما عليه العمل في القانون الأردني كما تبين.

أقول وتأسيساً على هذا التكييف فإن الأصل أنه وعند وقوع الخلاف بين المتعاقدين، أو عند التخلف عن دفع الأجرة المستحقة، فإن الأصل في تحديد مقدار الإيجار عند النزاع هو أجرة المثل، علماً بأن مقدار الإيجار يكون أعلى من أجر المثل في عقد الإيجار التمويلي، إضف إليه أن الأصل أن يكون ضمان العين المستأجرة على المؤجر لا على المستأجر، وإن كان لا يوجد ما يمنع فقهاً أو قانوناً من الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، إلا أنه وعند النزاع وفي حال عدم النص فإن عقد الإيجار التمويلي يشذ عن هذه الأصول في هاتين الجزئيتين.

أما في التشريعات التي تكيف عقد الإيجار على أنه عقد بيع، فإن أثر الفسخ ينسحب إلى بداية العقد؛ وبالتالي لا بد من إعادة العين محل العقد إلى البائع، ويعتبر ما تم قبضه بدلاً للمنفعة التي استوفاه المستأجر، ولا يتصور إعادة المنفعة، إلا أنه يمكن إعادة النظر في مقدار البديل الذي استوفاه البائع ورده إلى أجر المثل في حال النزاع، على اعتبار أن العقد هو عقد بيع لا عقد إيجار، أضف إليه أن الأصل في الضمان أن

يكون على المشتري لا على البائع، وإن كان محل العقد لا ينتقل إلى ذمة المشتري بشكل كامل إلا بعد مدة، جدير بالذكر أن المشرع الأردني لم يأخذ بهذا التكييف وغلب صورة الإيجارة على عقد الإيجار التمويلي.

الخاتمة

الحمد لله رب العالمين، لقد خلصت في هذا البحث إلى النتائج والتوصيات التالية:

١. إن عقد التأجير التمويلي هو العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور.

٢. تعود نشأة عقد التأجير التمويلي إلى العصور القديمة، وهو من العقود المباحة في الشريعة الإسلامية.

٣. يقوم عقد الإيجار التمويلي على ركن واحد هو التراضي بين طرفي العقد، ويشترط لانقاده وجود المحل والسبب والشكل الذي اشترطه القانون.

٤. حالات إنهاء عقد الإيجار التمويلي هي: التقايل، الفسخ القضائي، إنتهاء مدة الإيجار في العقد سواء قام المستأجر بتنفيذ شرط التملك في نهاية العقد أم لا.
التوصيات

١- إعادة النظر فيما يتعلق بضمان محل العقد على اعتبار أن المشرع الأردني غلب تكييف الإيجارة على عقد التأجير التمويلي ولم يغلب فيه صيغة البيع.

٢- إعادة النظر فيما يتعلق بالأجرة المستوفاة لمحل العقد في حال تم فسخ العقد قبل أن تنتهي مدة العقد، وفي حال النزاع بين المتعاقدين، وردها إلى أجرة المثل على اعتبار أن العقد يغلب عليه طابع الإيجارة لا البيع، واعتباراً لأن المستأجر في حال فسخ العقد قبل انتهاء مدته فإنه لا يملك العين المؤجرة، وبالتالي فإن الأجرة التي استوفاهما المؤجر تكون أعلى من أجر مثل العين، إذ أنه يستوفي في الحالات الطبيعية جزءاً من ثمن المحل تدريجياً حتى انتهاء مدة العقد، وعليه فإنه وعند فسخ العقد بالإقالة أو بالتقاضي، فإن العدالة تقتضي رد الأجر المستوفى إلى أجر المثل في هذه الحالة.

قائمة المراجع

- بلعوي، صفاء عمر خالد، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، رسالة ماجستير في المنازعات الضريبية في كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، ٢٠٠٥م.
- البهوتي، منصور بن يونس، (ت ١٠٥١هـ)، الروض المربع شرح زاد المستقنع، ط١، دار المؤيد، الرياض، ١٩٩٦م.
- الجبوري، ياسين محمد، المبسوط في شرح القانون المدني الأردني، دار وائل، ط١، عمان، ٢٠٠٢م.
- خلف، فليح، البنوك الإسلامية، ط١، عالم الكتب الحديثة، دن، د.م، د.س، ٢٠٠٧م.
- رضوان، فايز نعيم، عقد التأجير التمويلي، ط٢، القاهرة، بدون دار نشر، ١٩٩٧م.
- رمضان صديق، التأجير التمويلي، تأثير فكرته القانونية في معاملته الضريبية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨.
- الزرقا، مصطفى، المدخل الفقهي العام، ج٢، د. ن، د.م، د.س، ٢٠٠٤م.
- سليمان، محمد حوران، نظرية الفسخ وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، دار النوادر، ط١، لبنان، ٢٠١٢م.
- السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مطبعة دار الكتب المصرية، ط١، القاهرة، ١٩٣٤م.
- شحاتة، حسين، التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، ٢٠١٣م.
- شوقي، دينا أحمد، الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة اقتصادية وفقهية)، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، العدد ١٢، جدة، ١٤٢١هـ.
- طلبة، أنور، انحلال العقود، ط١، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ٢٠٠٤م.
- طه، مصطفى كمال، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دار الفكر، الاسكندرية، ٢٠١٥م.
- عبد الكريم، صون كل عزيز، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، بحث منشور في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، المعهد التقني، نينوى، ٢٠١٤م.
- عمر، محمد عبد الحلیم، التأجير التمويلي من منظور إسلامي، بحث محكم منشور في مجلة مركز صالح عبد الله كامل للاقتصاد الإسلامي، مج٣، ع٧، مصر، ١٩٩٩م.

- عوجان، وليد هويل، **عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار المنتهية بالتملك: دراسة فقهية مقارنة**، بحث محكم منشور في المجلة الأردنية للقانون والعلوم السياسية، مج ٣، ع ٣٤، ٢٠١١م.
- الغرياني، خالد سلامة، **عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي**، بحث محكم منشور في مجلة النبيان، ع ١٠، ليبيا، ٢٠١٤م.
- ابن فارس، أبو الحسين أحمد بن زكريا، (ت ٣٩٥ هـ)، **معجم مقاييس اللغة**، ط ١، (تحقيق : عبد السلام محمد هارون)، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م.
- القادري، محمد بن حسين، (ت ١١٣٨ هـ)، **تكملة البحر الرائق شرح كنز الدقائق**، ط ١، ج ٨، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٧م.
- القرافي، أحمد بن إدريس، (ت ١٢٨٥ هـ)، **الذخيرة**، ط ١، ج ٥، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٤م.
- أنوار البروق في أنواع الفروق، ط ١، ج ٤، دار السلام، القاهرة، ٢٠٠١م.
- أبو الليل، إبراهيم الدسوقي، **الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية**، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، ج ٢، الجديد في التمويل المصرفي، في بحثه بعنوان تطورات حديثة في التأجير التمويلي، منشورات الحلبي، بيروت، ٢٠٠٢م.
- الماوردي، علي بن محمد، (ت ٤٥٠ هـ)، **الحاوي الكبير في مذهب الإمام الشافعي**، ط ١، ج ٧، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م.
- ابن المنظور، جمال الدين أبو الفضل، (ت ٧١١ هـ)، **لسان العرب**، دار المعارف، القاهرة.