

الأحكام الخاصة لعقد التأجير التمويلي

الملخص

نظم المشرع أحكام عقد التأجير التمويلي في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ الصادر بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢.

ونحن في هذا البحث، قمنا بشرح الأحكام الخاصة التي نظمت عقد التأجير التمويلي، كما وردت في مواد المرسوم، وهي أحكام متعلقة بانتهاء العقد وبالأحكام الاستثنائية التي تخضع لها بعض عقود التأجير التمويلي. فوفقنا عند الأسباب التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي، وهي إما أسباب تعدّ تطبيقات لأسباب زوال العقد بوجه عام، أو أسباب أخرى ينتهي بها عقد التأجير التمويلي.

ثم بحثنا الأحكام الاستثنائية التي قررها المشرع في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ وخرج فيها على القواعد العامة لعقد التأجير التمويلي، والتي يمكن أن تردّ إلى أحكام استثنائية خرج فيها المشرع على القواعد العامة للعقد والتي وردت في قانون أصول المحاكمات، وأحكام استثنائية خرج فيها على القواعد العامة للعقد والتي أوردها في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ ذاته.

مقدمة

أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم ٨٨ الخاص بالتأجير التمويلي بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢. وخصص المشرع الباب الثالث من هذا المرسوم لبيان أحكام عقد التأجير التمويلي. ببيان أنه: يُعتبر تأجيراً تمويلياً كل عقد تمويلي يلتزم بموجبه المؤجر المرخص وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي، بتأجير مال مأجور يختاره ويحدده المستأجر، مقابل بدل يدفعه المستأجر له طيلة مدة العقد. ويتحمل المستأجر المخاطر التي يتعرض لها المأجور طيلة مدة العقد^(١). ويجمع الفقهاء^(٢) على أنه

^١ الفقرة ١ من المادة ٢٢ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

في عقد التأجير التمويلي، يكون المستأجر في نهاية مدة الإيجار، إما شراء الفلج
المؤجر بمن يُلغى بعين الاعتبار بدلات الإيجار المتوقعة، وإما يرجاع هذا المال
إلى المؤجر يخضع بذلك، حداً للعقد، وإما طلب تجديد الإيجار فينتق عندئذ على المدة
الجديدة وعلى بدل الإيجار الذي يكون أقل من بدل الإيجار في العقد الأول لأنه
يحدث حسب القيمة التي أصبح عليها المال عند تجديد العقد ويتنص هذه القيمة بشكل
طبيعي نتيجة لاستغلاله خلال المدة الأولى.

واستندعت الأحكام الخاصة لعقد التأجير التمويلي في المرسوم التشريعي رقم ٨٨
لعام ٢٠١٠، مني جوسفي كنت نائباً لرئيس مجلس الشعب، لما عرض المرسوم
على المجلس لإقراره - عدة آراء أبديتها حينها بصدد، وهي آراء تعتمد بشكل
أساسي على شرح وتفسير مواد المرسوم ذاته. ومن هنا قررت نشر رأيي في
شرح الأحكام الخاصة التي نظمت عقد التأجير التمويلي، كما وردت في مواد
المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠، في بحث مخصص لذلك، لأقف فيه على عقد
كل مادة منها، وملزماً الترتيب الذي وردت فيه في هذا المرسوم.

والأحكام الخاصة التي يخضع لها عقد التأجير التمويلي، منها ما يتعلق بهذا العقد
بوصفه من عقود المدة وهذه هي أحكام انتهاءه، ومنها ما يتعلق بأحكام استثنائية
خرج فيها المشرع على القواعد العامة لهذا العقد، وهذه هي الأحكام التي تخضع لها
بعض عقود التأجير التمويلي. فنبحت إذاً انتهاء عقد التأجير التمويلي، والأحكام
الاستثنائية التي تخضع لها بعض عقود التأجير التمويلي.

الفصل الأول-انتهاء عقد التأجير التمويلي

نقسم الأسباب التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي إلى قسمين. نضع في القسم
الأول منها الأسباب التي تعد تطبيقاتاً لأسباب زوال العقد بوجه عام. ونضع في
القسم الثاني الأسباب الأخرى التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي.

^١ دكتور عبد العزيز خالي، عقد البيع، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، القاهرة، الطبعة
الأولى، ٢٠٠٤، ص ٣٦٧.

الفرع الأول- انتهاء عقد التأجير التمويلي بأسباب زوال العقد بوجه عدم زوال العقد بوجه عدم يكون بالانقضاء أو بالانحلال أو بالإبطال^(١).

ويطال عقد التأجير التمويلي بخضع لقواعد العامة، ويرجع في شأن ذلك إلى الفوائد العامة في الإبطال في نظرية الالتزام. وبقي الانقضاء والانحلال، وستبحثهما تفصيلاً فيما يلي.

المبحث الأول- الانقضاء (انتهاء عقد التأجير التمويلي بانقضاء مدته وممارسة المستأجر خيار التمكّن)

يقصد بالانقضاء انقضاء مدة عقد التأجير التمويلي. وانقضاء مدة عقد التأجير التمويلي إذا تبعها ممارسة المستأجر خيار التمكّن، تنهي العقد، وهذا هو السبب المألوف لانتهاء عقد التأجير التمويلي^(٢).

فإنتهى العقد بانتهاء مدته^(٣). فينتهي عقد التأجير التمويلي بانقضاء المدة المعينة له وممارسة المستأجر خيار التمكّن، فإذا تحدد وقت قيام عقد التأجير التمويلي بميعاد معين، وانقضى هذا الميعاد، ومارس المستأجر خيار التمكّن، انتهى عقد التأجير التمويلي بانقضاء الميعاد.

المبحث الثاني- الانحلال

انحلال عقد التأجير التمويلي قد يكون باتفاق الأطراف وهذا هو التقابل، أو لانقضاء المحل وهذا هو انفساخ العقد أو لأسباب أخرى يقررها القانون وأهمها الفسخ.

المطلب الأول- التقابل (اتفاق الأطراف)

ينتهي العقد... باتفاق أطرافه^(٤).

^١ عبد الرزاق أحمد السهري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء ٦، المجلد الأول، الإصدار والمطبعة، منشورات المحامي الشافعي، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٧٤٧.

^٢ وسرى أن عقد التأجير التمويلي ينتهي كذلك بانقضاء مدته قبل ممارسة المستأجر خيار التمكّن. ومعرض هذا السبب فيما يلي.

^٣ والأصح أن يقال هنا "ينتهي العقد بانقضاء مدته".

^٤ العبارة الثانية من المادة ٤٣ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

يُنْتَهِي عقد التأجير التمويلي إذا اتفق الطرفان على إنهائه، شأن عقد التأجير التمويلي في ذلك شأن أي عقد آخر. ويلاحظ أن الاتفاق على إنهاء عقد التأجير التمويلي هو إقالة من العقد تمت بإيجاب، ويقول ثمان الإقالة في أي عقد آخر.

المطلب الثاني-الانقضاء (انقضاء المحل)

يُنْتَهِي العقد ... بانقضاء محله^(١).

فيُنْتَهِي عقد التأجير التمويلي بانقضاء محله كهلاك جميع المال المؤجر أو جزء كبير منه بحيث لا تبقى فائدة من عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثالث-الفسخ

يكون فسخ عقد التأجير التمويلي لعدم وفاء أحد المتعاقدين بالتزاماته. وقد أورد المشرع في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ تطبيقات خاصة لفسخ عقد التأجير التمويلي هي مخالفة المستأجر المهمة لشروط عقد التأجير التمويلي ومخالفة المال المؤجر للمواصفات المنصوص عليها في العقد.

أولاً: مخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد

١- تخلف المستأجر عن سداد الأجرة بوصفه حالة من حالات مخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد

يُحَقِّق للمؤجر في حالة إخلال المستأجر ببود العقد وتخلفه عن سداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد، أن يطالبه بفائدة تعويضية إضافة إلى تعويض عن أي عطل أو ضرر^(٢).

فإذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة التي كان قد اتفق عليها مع المؤجر في عقد التأجير التمويلي، عن الزمان الواجب دفعها فيه أو إذا أخل بأي حكم من أحكام التزامه بدفع الأجرة وفق ما تم الاتفاق عليه في عقد الإيجار التمويلي، فيكون للمؤجر أن يطالبه بفائدة، ويكون للمؤجر إضافة إلى المطالبة بالفوائد، أن يطالب

^١ العبارة الثالثة من المادة ٤٣ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ المادة ٤٤ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

بتعويض تكديلي عن الأضرار التي تصيبه وتغرق في مخارضا الفوائد المستحقة أي تعويض يضاف إلى الفوائد المستحقة^(١).

٢- حقوق المؤجر في حالة مخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد

أ- خيار المؤجر بين الإبقاء والإلغاء في حالة مخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد

يحق للمؤجر في حال كانت مخالفة المستأجر مهمة (مثل عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها بمواعيدها وفقاً لشروط العقد، أو إذا أساء المستأجر استعمال المأجور، أو استخدمه بطريقة مخالفة لأصول استخدامه، أو إذا منم المأجور إلى طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية والسبقة، أو كرر مخالفته)، أن يطالب بمبالغ الإيجار المستقبلية أو إنهاء أو فسخ العقد بأن يستعيد المال المأجور، وأن يطالب بتعويض عن العطل والضرر الناتجين عن تلك المخالفة أو المخالفات^(٢).

فإذا خالف المستأجر أي حكم من أحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد الإيجار التمويلي، وكانت هذه المخالفة مهمة، كان للمؤجر أن يستبق العقد ويطلب المستأجر بجميع أقساط الأجرة المستقبلية لأنها تصبح مستحقة الأداء، وهذا نوع من أنواع سقوط الأجل بقوة القانون. وللمؤجر، إن لم يستبق العقد ويطلب المستأجر بأقساط الإيجار المستقبلية، أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالبه فيها بالحكم بإنهاء عقد التأجير التمويلي أو بفسخه. وإذا حكمت المحكمة بالفسخ، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وكان للمؤجر خاصة أن يستعيد المال المأجور، وكان للمستأجر أن يستعيد ما دفعه من أقساط الأجرة. ويكون للمؤجر أن يطالب بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المستأجر بحكم من أحكام التزامات المفروضة في العقد. ويقتطع المؤجر للتعويض من الأقساط التي يكون قد استوفأها.

^١ الباس داصف، عقد المدينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون الثقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨، ص ٢٦١.

^٢ المادة ٤٥ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠٦٠.

ويحكم القاضي في هذه الحالة، بإرجاع بعض هذه الأقساط إلى المستأجر، ويحفظ
المؤجر من الأقساط التي استوفها بما يكفي لتعويضه.
وتقدر المحكمة مدى أهمية مخالفة المستأجر لأحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد
الإيجار التمويلي. وبعد مخالفة ميمّة بوجه خاص عدم قيام المستأجر بمسّد الأجرة
المتفق عليها مع المؤجر في عقد التأجير التمويلي عن الزمان الواجب دفعها فيه
وفقاً لشروط العقد، أو إسائه استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخریباً غير بالنسبة عن
الاستعمال العادي أي الحق به ضرراً، أو استخدامه لعمال المؤجر بطريقة مخالفة
للأصول كما كان مبيّناً في عقد التأجير أو وفق الغرض المخصص له إن لم يكن
هناك اتفاق، أو تسليمه المأجور إلى طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر
الخطية والمسبقة، أو ارتكابه مخالفة لأحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد الإيجار
التمويلي وكثر هذه المخالفة.

ب- عدم إمكانية المؤجر المطالبة بمبالغ الدفعات الأجلة في حالة إنهاء العقد أو
فسخه لمخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد
إذا انتهى أو فسخ المؤجر العقد، فلا يجوز له أن يطالب المستأجر بمبالغ الدفعات
الأجلة، إلا أن هذه المبالغ تؤخذ بعين الاعتبار في حال احتساب حجم العطل
والضرر والتعويض المطالب به^(١).

فإذا خالف المستأجر أي حكم من أحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد الإيجار
التمويلي، وكانت هذه المخالفة مهمة، ورفع المؤجر دعوى أمام القضاء يطالب فيها
الحكم بإنهاء عقد التأجير التمويلي أو بفسخه، فحكمت له المحكمة بذلك، فلا يجوز
له أن يطالب المستأجر بأقساط الأجرة المستقبلية، وعليه أن يعيدها للمستأجر. على
أنه إذا طالب المؤجر المستأجر بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال
المستأجر بحكم من أحكام التزامات المفروضة في العقد، فإن المؤجر يكون له أن
يطالب بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المستأجر بحكم من أحكام
التزامات المفروضة في العقد، وعندئذ يقطع المؤجر التعويض من الأقساط التي

^١ المادة ٤٦ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

يكون قد استوفاهما والتي يجب عليه ردها للمستأجر. ويحكم القاضي، في هذه الحالة، بإرجاع بعض هذه الأقساط إلى المستأجر، ويحتفظ المؤجر من الأقساط التي استوفاهما بما يكفي لتعويضه.

ج- منح المؤجر للمستأجر فرصة معقولة لممارسة خياره بين الإبقاء والإلغاء في حالة مخالفة المستأجر المهمة لشروط العقد

"لا يجوز للمؤجر أن يمارس حقه في استعجال الدفعات الآجلة أو إلغاء العقد، قبل أن يعطي المستأجر فرصة معقولة متفقاً عليها تعاقدياً نتيج له تصحيح خطئه، إن كان هذا التصحيح ممكناً"^(١).

فإذا خالف المستأجر أي حكم من أحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد الإيجار التمويلي، وكانت هذه المخالفة مهمة، فلا يستطيع المؤجر أن يستبقي العقد ويطلب المستأجر بجميع أقساط الأجرة المستقبلية، أو أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالبه فيها بالحكم بإنهاء عقد التأجير التمويلي أو بفسخه، إلا إذا منح المستأجر فرصة معقولة متفق عليها في عقد الإيجار التمويلي نتيج له تصحيح المخالفة التي يكون قد ارتكبها إن كان التصحيح ممكناً.

ويترتب على ذلك أنه لو طالب المؤجر المستأجر بجميع أقساط الأجرة المستقبلية، أو رفع دعوى يطالب فيها بالحكم بإنهاء عقد التأجير التمويلي أو بفسخه، قبل منح المستأجر فرصة معقولة متفق عليها في عقد الإيجار التمويلي نتيج له تصحيح المخالفة التي يكون قد ارتكبها إن كان التصحيح ممكناً، كانت المطالبة غير مقبولة لصدورها قبل الأوان أو كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها قبل الأوان.

ثانياً: مخالفة المال المؤجر للمواصفات المنصوص عليها في العقد

١- حقوق المستأجر في حالة مخالفة المال المؤجر للمواصفات المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي

"يحق للمستأجر رفض استلام المال المرزور، إذا كان مخالفاً للمواصفات الأساسية المنصوص عليها في العقد. وفي هذه الحال يحق للمستأجر الامتناع عن دفع بدلات

^١ المادة ٤٧ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

الإيجار إلى أن يتم تصحيح المخالفة ليصبح المال المأجور مطابقاً لتلك المواصفات، ما لم يتفق المستأجر والمؤجر على خلاف ذلك. إذا لم يتم تصحيح المخالفات من قبل المؤجر أو لم يكن التصحيح مطابقاً للمواصفات، يحق للمستأجر أن ينهي أو يفسخ العقد^(١).

فيجب إذاً على المؤجر أن يسلم المال المؤجر إلى المستأجر مطابقاً للمواصفات الأساسية المطلوبة من قبله والمنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي. وبحق للمستأجر أن يرفض المال المؤجر أو أي جزء منه لا يكون مطابقاً لهذه المواصفات، ولو أثبت المؤجر أن مواصفات المال المؤجر أجود مما تم الاتفاق عليه.

ويحق له أيضاً^(٢)، أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بدفع بدلات الإيجار حتى يقوم المؤجر بتنفيذ التزامه بتسليم مال مؤجر مطابق للمواصفات. على أنه قد يتفق المؤجر والمستأجر على أن لا يكون للمستأجر الدفع بعدم تنفيذ التزامه بدفع بدلات الإيجار ولو سلمه المؤجر مالا مؤجراً غير مطابق للمواصفات، وفي هذه الحالة يجب العمل بمثل هذا الاتفاق، والاستمرار بدفع البدلات.

ويكون للمستأجر كذلك إنهاء عقد التأجير التمويلي أو فسخه. وله طلب إنهاء عقد التأجير التمويلي أو فسخه، خاصة إذا قبل المستأجر المال المؤجر غير المطابق للمواصفات وطلب من المؤجر تصحيح المخالفات، فلم يقم المؤجر بتصحيح هذه المخالفات أو قام بتصحيحها ولم يكن التصحيح مطابقاً للمواصفات.

ولا شك في أنه يكون للمستأجر وفقاً للقواعد العامة أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر بسبب عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بتسليمه مالا مؤجراً مطابقاً للمواصفات. وله^(٣) أن يحصل على مال مؤجر مطابق للمواصفات على نفقة المؤجر بعد استئذان القاضي، أو دون استئذانه في حالة الاستعجال.

^١ المادة ٤٨ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ وفقاً للمادة ١٦٢ من القانون المدني.

^٣ وفقاً للمادة ٢٠٦ من القانون المدني.

٢- حقوق المستأجر في حالة فسخ العقد بسبب مخالفة المثل المؤجر للمواصفات المنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي

إذا مارس المستأجر حقه في فسخ العقد، حقت له المطالبة باسترجاع كافة المبالغ المدفوعة للمؤجر مطلقاً. ولا تبقى للمستأجر أي مطالبة لدى المؤجر بسبب التأخير في التوريد أو عدمه أو عدم مطابقة مواصفات المال لذلك المذكورة في العقد الملغى، إلا أن المستأجر يحتفظ بحقه في المطالبة تجاه المورد^(١).

فإذا لم يسلم المؤجر المال المؤجر إلى المستأجر مطابقاً للمواصفات الأساسية المطلوبة من قبله والمنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي، أو إذا قبل المستأجر المال للمؤجر غير المطابق للمواصفات وطلب من المؤجر تصحيح المخالفات، ولم يتم المؤجر بتصحيح هذه المخالفات أو قام بتصحيحها ولكن لم يكن التصحيح مطابقاً للمواصفات، ومارس المستأجر، في الحالتين، حقه في إنهاء عقد التأجير التمويلي أو فسخه، فحكمت له المحكمة بذلك، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وكان للمستأجر خاصة أن يستعيد ما دفعه من أقساط الأجرة، وكان للمؤجر أن يستعيد المال للمأجور.

على أنه إذا كان سبب طلب المستأجر الفسخ ناتج عن تأخر المورد في توريد المال المؤجر إلى المؤجر أو عن عدم توريد هذا المال إليه أو عدم مطابقة مواصفات المال المورد لتلك المذكورة في العقد الملغى بين المورد والمؤجر، فلا يكون للمستأجر أن يستعيد من المؤجر ما دفعه له من أقساط الأجرة، ولكن له أن يرجع بهذه الأقساط على المورد مباشرة.

٣- عدم أحقية المستأجر في طلب الفسخ في حالة إهمال المؤجر وحصر حقه في إصلاح الخطأ أو التعويض

^١ المادة ٤٤ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

لا يجوز للمستأجر في غير الحالات المذكورة بالملئتين العاليتين؛ فسخ العقد بمجرد وجود إهمال المؤجر. لكن يجوز له طلب إصلاح الخطأ أو المطالبة بالتعويض^(١).

فإذا لم يسلم المؤجر المال المؤجر إلى المستأجر مطابقاً للمواصفات الأساسية المطلوبة من قبله والمنصوص عليها في عقد التأجير التمويلي، أو إذا قبل المستأجر المال المؤجر غير المطابق للمواصفات وطلب من المؤجر تصحيح المخالفات، فلم يتم المؤجر بتصحيح هذه المخالفات أو قام بتصحيحها ولكن لم يكن التصحيح مطابقاً للمواصفات، وكانت مخالفة المؤجر، في كل ذلك، نتيجة عن وجود إهمال لديه، فيجبر المستأجر على استبقاء عقد التأجير التمويلي دون أن يكون له إمكانية طلب فسخه، على أن يكون له في هذه الحالة إصلاح المخالفة التي ارتكبها المؤجر إن كان ذلك ممكناً أو المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب هذه المخالفة^(٢).

الفرع الثاني-انتهاء عقد التأجير التمويلي لأسباب أخرى

هناك أسباب أخرى لانتهاء عقد التأجير التمويلي. وأياً كانت هذه الأسباب فإنه يترتب على انتهاء العقد بها آثار معينة.

المبحث الأول-بيان الأسباب الأخرى التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي

ذكر المشرع أن اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر لا يترتب عليه انتهاء عقد التأجير التمويلي. ولكنه بين أن من الأسباب الأخرى التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي، إفلاس المستأجر. وأما شهر إفلاس المؤجر فلا يترتب عليه انتهاء عقد التأجير التمويلي. وكذلك فسخ عقد البيع (وبطالته) المبرم بين المورد أو المقاول والمؤجر فلا يؤثر على عقد التأجير التمويلي.

المطلب الأول-لا يترتب على اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر انتهاء عقد

التأجير التمويلي

^١ المادة ٥٠ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ الماس ناصيف، عقد التوزيع أو عقد الإيجار التمويلي في القانون اللبناني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨، ص ٢٧٣.

لا ينطوي العقد في حالة اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر، إذا كان شخصاً اختيارياً، سواء أكلت تصفية إجبارية أم اختيارية. ويحتم على التصفية عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد^(١).

فإذا كان المستأجر شخصاً اختيارياً، وانتهى بأي سبب كان، فدخل في دور التصفية، فإنها الطريقة التي تتم بها تصفيته، واتباع الأحكام التي وضعها القانون، فلا يؤدي اتخاذ إجراءات التصفية المذكورة، إلى انتهاء عقد التأجير التمويلي الذي يكون هذا الشخص الاعتباري قد أبرمه مع المؤجر. ويستوي في ذلك أن تكون تصفية الشخص الاعتباري هنا إجبارية أم اختيارية.

على أن بقاء عقد التأجير التمويلي على الرغم من اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر، يجب أن لا يؤدي إلى الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد، خاصة حقه في استيفاء أساط الأجرة من المستأجر، والمبالغ الإضافية لبدلات الإيجار التي يكون المؤجر قد اشترط على المستأجر في عقد التأجير التمويلي أن يدفعها له عند نقل ملكية العين المؤجرة إليه. ويكون للمؤجر بالتالي، أن يطالب للمستأجر أن يقدم له تأمينات كافية، ككفالة أو رهن، تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تدفع وبالمبالغ الإضافية لها، ويقتدر القاضي فيما إذا كانت التأمينات كافية.

المطلب الثاني-انتهاء عقد التأجير التمويلي بشهر إفلاس المستأجر

في حال إشهار إفلاس المستأجر، لا تتدخل الأموال المؤجرة في أموال التغطية ولا في الضمان العام للدائنين. على أنه يجوز لوكيل التغطية أن يخطر المؤجر بكتف مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم بإشهار الإفلاس، برغبته في استمرار العقد قائماً والتزله بأداء القيمة الإيجارية في مواعيدها^(٢).

^(١) المادة ٥١ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^(٢) المادة ٥٢ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

شهر إصدار المستأجر إن لم يكن تجراً، أو شهر إفلاسه إن كان تجراً، يؤدي إلى انتهاء عقد التأجير التمويلي^(١).

ويترتب على انتهاء عقد تأجير التمويل، بشهر إصدار المستأجر أو بشهر إفلاسه، أن يستعيد المؤجر المال للمؤجر دون أن يدخل هذا المال في أسواق التغطية ولا في الضمان العام للدائنين، ومن ثم فلا يكون لهم التنفيذ عليه.

ولكن يكون لوكيل تغطية المستأجر، بعد شهر إصداره أو إفلاسه، أن يطلب استمرار عقد التأجير التمويلي، ومن ثم الإبقاء على التزام المستأجر بأداء القيمة الإيجارية وهي أقساط الأجرة التي لم تستحق والمبالغ الإضافية لها، في مواعيدها، إذا أخطر وكيل تغطية المستأجر للمؤجر برغبته في استمرار العقد قلعاً وفي الإبقاء على التزامه بنفع هذه البدلات والمبالغ، وذلك بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم بشهر إفلاس المستأجر.

المطلب الثالث- لا يترتب على شهر إفلاس المؤجر انتهاء عقد التأجير التمويلي في حال إفلاس المؤجر، يبقى العقد قائماً، ويحق لوكيل التغطية تحويل حقوق المؤجر المفلس إلى مؤجر آخر أو طرف آخر^(٢).

فلا يؤدي شهر إصدار المؤجر إن لم يكن تجراً، أو شهر إفلاسه إن كان تجراً، إلى انتهاء عقد التأجير التمويلي.

ومع ذلك يكون لوكيل تغطية المؤجر، بعد استمرار عقد التأجير التمويلي على الرغم من شهر إصدار المؤجر أو إفلاسه، أن يتنازل عن الإيجار إلى متنازل له وذلك دون موافقة المؤجر^(٣). فإذا تنازل وكيل تغطية المؤجر عن عقد التأجير التمويلي إلى متنازل له، حل هذا محل المؤجر المفلس في كامل حقوق المؤجر قبل المستأجر وفي كامل التزاماته نحوه.

^١ ويعود ذلك إلى أن عقد التأجير التمويلي يقوم على الاعتبار الشخصي (بعد الرحمن السيد فرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٩، ٤٣).

^٢ المادة ٥٣ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٣ خلافاً لما كانت تقضي به الفقرة أ من المادة ٣٨ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

المطلب الرابع - لا يترتب على فسخ أو إبطال عقد البيع المبرم بين المورد أو المقاول والمؤجر انتهاء عقد التأجير التمويلي المبرم بين المؤجر والمستأجر إلا يترتب على الحكم ببطان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر، أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطان أو فسخ عقده معه أو بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر. وفي حال صدور الحكم بإفصاف ثمن البيع لعيوب في صناعة المأجور أو لنقص فيه، يتم تخفيض أقساط الأجرة وثمن العيب المتفق عليه في عقد التأجير بذات النسبة التي يخفض بها الثمن^(١).

فإبطال عقد البيع المبرم بين المورد أو المقاول والمؤجر، أو فسخ هذا العقد، لأي سبب كان، لا يؤدي إلى فسخ عقد التأجير التمويلي المبرم بين المؤجر والمستأجر^(٢). ومن ثم فيبقى المستأجر محتفظاً بالمال المؤجر على الرغم من الإبطال أو الفسخ.

ولكن يكون المورد أو المقاول بعد إبطال أو فسخ عقد البيع بينه وبين المؤجر، أن يرجع مباشرة على المستأجر لإطالبه بما له من حقوق ترتبت له قبل المؤجر نتيجة إبطال عقد البيع أو فسخه. ويقتصر رجوع المورد أو المقاول على المستأجر بعد إبطال أو فسخ عقد البيع بينه وبين المؤجر، على ما يكون هذا المستأجر ملتزماً به تجاه المؤجر؛ فلا يجوز أن يجاوز رجوع المورد أو المقاول التزامات المستأجر قبل المؤجر.

^١ المادة ٥٤ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ وتعني مع ذلك تساؤل عن إمكانية مطالبة المؤجر للمستأجر بتعويض مسداً إلى خطئه في اختيار البائع، أو لثباته معه حول شروط ومواصفات البيع خاصة وأن المستأجر مكلف بهذا العمل بموجب عقد وكالة كما رأينا؟ للإجابة عن هذا التساؤل قررت محكمة النقض الفرنسية أنه: "عند وجود عقد لبيع بضمن المحافظة على الالتزام يدفع بدلات الإنجاز خلال فترة إبطال البيع، وتعويض الخسارة عن هذا البطلان، فلا مجال لتطبيق الشرطين معاً" ونقضت لذلك القرار الذي ذهب في هذا الاتجاه.

وإذا تيقن المؤجر أن في المال المؤجر عيوب سبغة أو نقص في المقدار، لرجح على المورد أو المقاول بدعوى ضمان عيوب صناعة المال للمؤجر أو بدعوى ضمان نقص مقداره، ولم تكن العيوب أو لم يكن النقص في المقدار جسيماً، فحكمت له المحكمة بإلزام من المبيع بما يتناسب مع حالة المبيع غير معيب وحالته معيماً أو بما يتناسب مع النقص الحاصل في مقداره، كان المستأجر أن يطلب المؤجر بتخفيض بدلات الإيجار التي اتفق مع المؤجر على دفعها له طيلة مدة العقد، وتخفيض المبالغ الإضافية لبدلات الإيجار التي يغيب أن يكون المؤجر قد اشترط على المستأجر في عقد الإيجار دفعها له والتي سيستوفيها منه عند نقل الملكية إليه، ويكون التخفيض هنا بذات النسبة التي حصل عليها المؤجر من المورد أو المقاول، لأن بدلات الإيجار المتفق عليها والمبالغ الإضافية المنكورة إنما تعد قيمة تملك لا قيمة انتفاع، لمال مؤجر خال من العيوب وبمقدار معين كما رأينا، فإذا وجد في هذا المال عيوب أو نقص مقداره وجب التخفيض بما يتناسب مع حالة المال أو مقداره بعد ذلك.

المبحث الثاني- آثار انتهاء عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول- الالتزام بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة المبينة في العقد في حالة فسخ عقد التأجير التمويلي أو انقضاء مدته دون أن يكون للمستأجر قد مارس خياره بعد في تملك المأجور وفي حالة إفلاس المستأجر أو مباشرة إجراءات التصفية

إذا فسخ العقد أو انقضت مدته ولم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور خلال هذه المدّة، فإنه يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير، وبالحالة المبينة في العقد. وفي حال شهر إفلاس المستأجر أو مباشرة التصفية، يلتزم وكيل التقلية أو المصفي بهذا التسليم، ما لم يعلم وكيل التقلية المؤجر برغبته في استعراار العقد وفقاً لأحكام المادة ٥٤ من هذا المرسوم التشريعي^(١).

^١ الفقرة الأولى من المادة ٥٥ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

فإذا انتهى عقد التأجير التمويلي بنفسه لأي سبب كان، وجب على المستأجر إرجاع للمؤجر إلى المؤجر. وإذا انتهى عقد التأجير التمويلي بانقضاء المدة المبيّنة له دون أن يكون المستأجر قد مارس خياره بشراء للمال المؤجر وتمنّكه، تطبيقاً للوعد بالتبنيح من جانب المؤجر المعطى له^(١)، وجب عليه كذلك إرجاع المأجور إلى المؤجر. ويعيد المستأجر، في الحالتين المذكورتين، المأجور إلى المؤجر فور فسخ العقد أو انقضاء مدته، دون أي تأخير^(٢). ويعيد المستأجر، في الحالتين المذكورتين، المأجور إلى المؤجر، بالحالة المبيّنة في عقد التأجير التمويلي. ويقع على المستأجر عبء إثبات مطابقة حالة المأجور وقت الرد لحالته المبيّنة في العقد^(٣).

وإذا انتهى عقد التأجير التمويلي، بشهر إصرار المستأجر إن لم يكن تاجراً أو بشهر إفلاسه إن كان تاجراً، وفقاً لأحكام المادة ٥٢ من هذا المرسوم التشريعي، وجب على وكيل التظليمة إرجاع المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة المبيّنة في العقد. وكل ذلك ما لم يكن وكيل تظليمة المستأجر، بعد شهر إصراره أو إفلاسه، قد صرّ عن رغبته في استمرار العقد قلناً وفقاً لأحكام المادة ٥٢ من هذا المرسوم التشريعي.

وإذا انتهى عقد التأجير التمويلي باتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً وانتهى بأي سبب كان فدخل في دور التصفية، وجب على المصنّف

^١ لأنه إذا تجدد وقت قيام عقد التأجير التمويلي بمحله معون، والقبض هنا الميعاد، ولم يكن المستأجر قد مارس خيار التمكّن، انتهى عقد التأجير التمويلي بانقضاء الميعاد قبل ممارسة المستأجر خيار التمكّن. وإذا تأخر المستأجر عن ردّ المال المؤجر في الزمان المحدد، فيلتزم أن يدفع تعويضاً للمؤجر، ويراعى في تقدير هذا التعويض أجر مثل المال المؤجر وما أصاب المؤجر من ضرر بسبب هذا التأخر. ونرى أن هذا الحكم يستخلص من العبارة الأخيرة من المادة ٥٥٧ من القانون المدني التي تنص على أنه: "إذا أفلح (أي إذا انتهى) المستأجر العين المؤجرة) تمت به دون حق، كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره أجر مثل العين وما أصاب المؤجر من ضرر".

^٢ نادر عبد العزيز شالي، عقد التبريع، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، القاهرة، الطبعة الأولى، ٢٠٠٤، ص ٣٤٩.

لإرجاع المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة السببية في العقد. وتجدر الملاحظة هنا إلى أن المشرع وقع في تناقض في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠، ففي الفقرة الأولى من المادة ٥٥ من هذا المرسوم جعل عقد التأجير التمويلي ينتهي إذا اتخذت إجراءات التصفية تجاه المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً وانتهى بأي سبب كان فدخل في طور التصفية، والدليل على ذلك هو أنه، في هذه الفقرة، بين أنه في حال مباشرة التصفية، يلتزم المصنف بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير ما لم يعلم المؤجر برغبته في استمرار العقد. وأما في المادة ٥١ من هذا المرسوم التشريعي، لم يرد على اتخاذ إجراءات التصفية ضد المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً، انتهاء عقد التأجير التمويلي، وقد رأينا ذلك.

المطلب الثاني- الامتناع عن تسليم المأجور في حالة فسخ العقد أو انقضاء مدته (اعتبار عقد التأجير التمويلي سنداً تنفيذياً)

إذا تمّ فسخ العقد وفقاً لأحكام المادة ٤٦ من هذا المرسوم التشريعي، أو انقضت مدته، وامتنع المستأجر عن التسليم بعد إنذاره، يحق للمؤجر أن يتقدم بطلب إلى رئيس التنفيذ لاسترداد المأجور باعتبار العقد سنداً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة ٢٧٢ من قانون أصول المحاكمات الصادرة بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته^(١).

فإذا خالف المستأجر أي حكم من أحكام التزاماته التي فرضها عليه عقد الإيجار التمويلي، وكانت هذه المخالفة مهمة، ورفع المؤجر دعوى أمام القضاء بطلب فيها الحكم بفسخ عقد التأجير التمويلي، فحكمت له المحكمة بذلك، وفق أحكام المادة ٤٦ من هذا المرسوم التشريعي. أو إذا انتهى عقد التأجير التمويلي بانقضاء المدة المعينة له، وفق أحكام المادة ٤٣ من هذا المرسوم؛ ووجب على المستأجر، في الحالتين، إرجاع المأجور إلى المؤجر، وامتنع المستأجر عن الإرجاع بعد أن أضره المؤجر

^١ الفقرة ب من المادة ٥٥ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

بإذاره بواسطة الكاتب العدل^(١)، كان للمؤجر أن يطالب المستأجر، بعد ذلك، بالإرجاع عن طريق دائرة التنفيذ المدني. وبعد عقد التأجير التمويلي، طاقدا تمت مراعاة أصول تسجيله السيوية في المادة ٢٥ من هذا المرسوم التشريعي، سلفاً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة ٢٧٢ من قانون أصول المحاكمات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته. ويمكن بالتالي التنفيذ به دون حاجة إلى حكم، ويكون ذلك بالصورة التنفيذية لعقد التأجير التمويلي، فيستطيع المؤجر عند فسخ العقد أو انقضاء المدة المحددة له، أن يسترد المال المؤجر بموجب الصورة التنفيذية للعقد المسجل^(٢)، وبناءً على ذلك لا يجوز الشروع في التنفيذ قبل تبليغ عقد التأجير التمويلي المسجل إلى المستأجر، ويشتمل التبليغ تكليف المستأجر بالوفاء وبيان المطلوب منه^(٣). وبعد هذا تنبيه بالوفاء لا مجرد إنذار. وينبغي على ذلك أن يكون للمستأجر المعارضة في هذا التنبيه، والتقدم بوجوه الطعن التي يتمسك بها إلى المحكمة المختصة. ويجوز للمستأجر، إذا بدئ في إجراءات التنفيذ للإرجاع، رفع إشكال في التنفيذ لوقفه، ويكون ذلك أمام محكمة الموضوع.

الفصل الثاني- الأحكام الاستثنائية التي تخضع لها بعض عقود التأجير التمويلي
الأحكام الاستثنائية التي قررها المشرع في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ وخرج فيها على القواعد العامة لعقد التأجير التمويلي، يمكن أن ترد إلى أحكام استثنائية خرج فيها المشرع على القواعد العامة للعقد والتي وردت في قانون أصول المحاكمات، وأحكام استثنائية خرج فيها على القواعد العامة للعقد والتي أوردها في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ ذاته.

^١ وفقاً لأحكام المادة ٢٣٠ من القانون المدني.

^٢ نصرة ملاحيلو، طرق التنفيذ العمومي وإجراءات التوزيع، مطابع فنن العرب، دمشق، ١٩٦٦، ص ٣٥٨.

^٣ المادة ٢٨٦ من قانون أصول المحاكمات.

الفرع الأول- الأحكام الاستثنائية على القواعد العامة لقانون أصول المحاكمات
(وجوب الفصل في بعض دعاوى عقد التأجير التمويلي على وجه السرعة وصنوع
الأحكام بصيغة النفاذ المعجل)

تتظر الدعاوى المتعلقة بإنشاء العقد أو تفسيره أو فسخه بحقوق كل من المؤجر
والمستأجر، على وجه السرعة. وتصدر الأحكام معجلة للفلا^(١).
فقد أوجب المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ على المحكمة المختصة^(٢) بنظر
الدعوى المتعلقة بإنشاء عقد التأجير التمويلي أو بتفسير هذا العقد أو فسخه -سواءً
لجهة حقوق المؤجر أو لجهة حقوق المستأجر - أن تفصل على وجه الاستعجال في
هذه الدعاوى. وبعد من أهم ما يترتب عندما ينص القانون على أن نزاعاً ما يجب
الفصل فيه "على وجه الاستعجال"، أنه لا بد من الفصل فيه "على وجه السرعة"
و دون أي تأخير.

وجعل المشرع الحكم الصادر في الدعاوى المتعلقة بإنشاء عقد التأجير التمويلي أو
بتفسير هذا العقد أو فسخه، سواءً لجهة حقوق المؤجر أو لجهة حقوق المستأجر،
متمتعاً بصفة النفاذ المعجل.

الفرع الثاني- الأحكام الاستثنائية على القواعد العامة للمرسوم التشريعي رقم ٨٨
لعام ٢٠١٠

الأحكام الاستثنائية لعقد التأجير التمويلي التي خرج فيها المشرع على القواعد العامة
للعقد والتي أوردتها في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠ ذاته، منها ما يتعلق
بعقود التأجير التمويلي الواردة على عقار، ومنها ما يتعلق بعقود التأجير التمويلي
التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية.

^١ المادة ٥٦ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ وهي، بحسب المواد ٦٢ و ٧٥ و ٧٧ من قانون أصول المحاكمات، محكمة الصلح أي كانت قيمة الدراع ولو زاد
على عشرة آلاف ليرة سورية (ولو لو زاد على مائتي ألف ليرة وفق التعديل الأخير لقانون أصول المحاكمات).
ويكون حكم محكمة الصلح مزمناً فيما لا يجاوز قيمته أو بله ألف ليرة سورية، وأما الحكم في الدعاوى
الأخرى فيقبل الاستئناف حيث يصدر حكم محكمة الاستئناف مزمناً.

المبحث الأول- الأحكام الاستثنائية المتعلقة بعقود التأجير التمويلي الواردة على عقار

الأحكام الاستثنائية المتعلقة بعقود التأجير التمويلي الواردة على عقار، إما أن تتعلق بتسجيل هذه العقود، أو بالتنازل عنها، أو بالأحكام الخاصة بها إذا كانت عقارات سكنية وخدمية.

المطلب الأول- الأحكام الاستثنائية المتعلقة بتسجيل عقود التأجير التمويلي الواردة على عقار

أولاً: استثناء عقود التأجير التمويلي الواردة على عقار من التسجيل في المسجل الذي تنظمه وزارة الاقتصاد ووجوب تسجيله في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار

"إذا كان موضوع العقد عقاراً، يستثنى تسجيل العقد من أحكام المادة ٢٦، ويسجل العقد في الصحيفة للعقارية أو السجل المؤقت للعقار، مع مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك غير السوريين للأموال غير المنقولة"^(١). فاستثنى المشرع عقود التأجير التمويلي الواردة على عقار من التسجيل في المسجل الذي تنظمه وزارة الاقتصاد لتسجيل عقود التأجير التمويلي وفق أحكام المادة ٢٦ من هذا المرسوم التشريعي، وأوجب تسجيل هذه العقود في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار، مع مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك غير السوريين للأموال غير المنقولة.

ثانياً: عدم جواز تسجيل رهن أو حق على صحيفة العقار موضوع عقد التأجير التمويلي إذا سجل العقد الوارد عليه في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار

"مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من المادة ٢٩ والمادة ٣٢، لا يجوز تسجيل أي إشارة رهن أو حق على صحيفة العقار، أيّاً كانت الجهة التي تطلبها، بعد تاريخ تسجيل العقد"^(٢).

^١ الفقرة أ من المادة ٥٧ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ الفقرة ب من المادة ٥٧ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

فلا يهدف المشرع من فرض تسجيل عقد التأجير التمويلي الوارد على عقار في
 للصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار، إلى جعل هذا العقد من العقود الشكلية،
 وإنما فرضه لتبدي أهميته من ناحية عدم جواز تسجيل رهن أو حق على صحيفته.
 فبما عدا ما أجازت به الفقرة (أ) من المادة ٢٨^(١) من أنه يجوز للمؤجر وضع
 إشارة تأمين على المأجور لصالح طرف ثالث، وفي حدود المبلغ المتبقي، كضمان
 لديونه ويكون التنفيذ في حال الاستحقاق مقتصرأ على الدفعات المستحقة وفق عقد
 التأجير، وذلك في حدود المبلغ المتبقي ضماناً لديونه. وفيما عدا ما أجازت به
 المادة ٣١^(٢) من أنه يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا
 يسري هذا التنازل في حق المصنأجر، إلا من تاريخ إخطاره. فبما عدا هاتين
 الحالتين لا يجوز للمؤجر أو المستأجر، بعد تسجيل عقد التأجير التمويلي الوارد
 على عقار في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار، رهن العقار المؤجر
 تأجيراً تمويلياً، سواء أكان الرهن تأمينياً أو حيازياً، ولا يجوز له أيضاً، ترتيب أي
 حق عليه، سواء أكان هذا الحق عينياً أو شخصياً واجب التسجيل، وبالتالي فلا
 يكون هناك محل لتسجيل أي إشارة رهن أو لتسجيل أي حق، على صحيفة العقار،
 لأن الرهن أو ترتيب الحق، ممنوع، ولا تسجيل في رهن أو في ترتيب حق،
 ممنوع.

المطلب الثاني- الأحكام الاستثنائية المتعلقة بتنازل المؤجر عن عقد التأجير
 التمويلي الوارد على عقار (خضوع تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلي
 الوارد على عقار لأحكام القانون ٤١ لعام ٢٠٠٥)

^١ ونجد الملاحظة إلى أن المشرع قصد في هذه الفقرة، المادة ٢٩ لأن هذه المادة هي التي نظمت وجع المؤجر
 إشارة تأمين على المأجور، وقد رأينا ذلك.
^٢ ونجد الملاحظة أيضاً إلى أن المشرع قصد في هذه المادة، المادة ٣١ وليس المادة ٣٢ لأن هذه المادة هي التي
 نظمت تنازل المؤجر عن العقد إلى مؤجر آخر، وقد رأينا ذلك.

تخضع عقارات التنازل عن المأجور وفق أحكام الفقرة (هـ) من المادة ٢٢٩، إذا كان عقاراً، لأحكام القانون ٤١ لعام ٢٠٠٥ وتعديلاته^(١).

فإذا تنازل المأجور عن عقد التأجير التمويلي لوارد على عقار لتنازل له، وسرى هذا التنازل في حق المستأجر، بإخطار المأجور للمستأجر بهذا التنازل، ومن وقت الإخطار، وفقاً للمادة ٣١ من هذا المرسوم التشريعي، فإن هذا التنازل يخضع لأحكام القانون ٤١ لعام ٢٠٠٥ وتعديلاته.

المطلب الثالث- الأحكام الاستثنائية المتعلقة بعقد التأجير التمويلي للعقارات السكنية والخدمية

تقوم الهيئة بإعداد وإصدار الأحكام الخاصة بعقد التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتمليك، للعقارات السكنية والخدمية المخصصة للنشاط السكني أو التجاري أو السياحي أو الخدمي أو الصناعي، وبالتنسيق مع الوزير المختص، وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي^(٢).

فتقوم الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري، بإعداد وإصدار الأحكام الخاصة بعقد التأجير التمويلي، إذا نصب هذا العقد على عقار معد للاستعمال السكني أو الخدمي ومخصص للنشاط السكني أو السياحي أو الخدمي أو الصناعي، ويجب على الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري، أن تنسق في هذا الإعداد والإصدار مع وزير الاقتصاد الذي يعدّ هو المختص وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المبحث الثاني- الأحكام الاستثنائية المتعلقة بعقود التأجير التمويلي التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية (وجوب تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي على عقود التأجير التمويلي التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية بما لا يتعارض مع أحكام الفقه الإسلامي)

^١ الفقرة ج من المادة ٥٧ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^٢ المادة ٥٨ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على عقود الإجارة التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية المرخصة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي، في كل ما لا يتعارض مع أحكام الفقه الإسلامي^(١).

فأحكام المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠، تطبق على عقود التأجير التمويلي التي يكون المؤجر فيها شركة إجارة إسلامية مرخصة ومسجلة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي، شرط أن لا تتعارض أحكام هذا المرسوم مع أحكام الفقه الإسلامي.

خاتمة

في هذا البحث بينا الأحكام الخاصة لعقد التأجير التمويلي كما وردت في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ الصادر بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢ والخاص بالتأجير التمويلي، وهي أحكام متعلقة بانتهاء العقد وبالأحكام الاستثنائية التي تخضع لها بعض عقود التأجير التمويلي.

ففيما يتعلق بالأسباب التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي، بينا أن هذه الأسباب هي إما أسباب تعد تطبيقات لأسباب زوال العقد بوجه عام، أو أسباب أخرى ينتهي بها عقد التأجير التمويلي. فزوال العقد بوجه عام يكون بالانقضاء أو بالانحلال أو بالإبطال، وينتهي عقد التأجير التمويلي بهذه الأسباب شأنه في ذلك شأن منقر العقود. ولما الأسباب الأخرى لانتهاء عقد التأجير التمويلي، فقد نكر المشرع بصدها أن تتخذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر لا يترتب عليه انتهاء عقد التأجير التمويلي، ولكنه بين أن عقد التأجير التمويلي، ينتهي بإفلاس المستأجر. ولما شهر إفلاس المؤجر فلا يترتب عليه انتهاء عقد التأجير التمويلي. وكذلك فسخ عقد البيع (وبطلانه) المبرم بين المورد أو المقاول والمؤجر فلا يؤثر على عقد التأجير التمويلي. ومهما يكن من أمر، فإنه لياً كانت الأسباب التي ينتهي بها عقد التأجير التمويلي، فإنه يترتب على انتهاء هذا العقد بهذه الأسباب آثار معينة، بينها المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٥٥ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

^١ المادة ٥٩ من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ٢٠١٠.

Les dispositions spéciales du contrat du credit-bail

Rèsumé

Le legislature syrien a organisé le contrat du credit-bail dans le décret-loi N.88 du 2010.

Dans cette recherche, nous avons exepliqués les dispositions spéciales du contrat du credit-bail dans le décret-loi N.88 de l'année 2010. Certaines de ces dispositions concernent les dispositions régissants les règles du fin du contrat, l'autres régissants les règles exceptionels du droit commun du décret-loi N.88 lui meme.