

عقد التأجير التمويلي " الاعتماد الايجاري "

وجد عقد التأجير التمويلي في الأساس لتلبية حاجات ومتطلبات المشاريع التي تحتاج إلى التمويل، عندما عجزت طرق التمويل التقليدية عن تلبية حاجات المشاريع الاقتصادية، سواء منها الصغيرة والمتوسطة والكبيرة، في ظل نقص أو ضعف التمويل الذاتي أو عدم توافره، وعدم إمكان تقديم الضمانات الكافية التي تطلبها مؤسسات الإقراض التقليدية. كما يتيح هذا الأسلوب التعاقدى لتلك المشاريع فرصة لتمويل احتياجاتها من الأصول؛ أو تجديدها في حالة ضعف التمويل الذاتي؛ أو في حالة الظروف الطارئة، وبذلك يحقق مزايا للاقتصاد الوطني تتمثل في نقل التكنولوجيا ورفع مستوى دخل الفرد والقضاء على البطالة ورفع مستوى المعيشة¹.

قد يحتاج صاحب المشروع عند شراء معدات جديدة (منقولات أو عقارات) أو تجديد تجهيزاته ومعداته إلى مبالغ مالية كبيرة لا تتوفر لديه، لذلك يقدم عادة طلباً إلى إحدى المؤسسات المالية المتخصصة في التأجير التمويلي؛ سواء كانت بنكا أم شركة تأجير تمويلي، لتمويل شراء أو توريد تجهيزات أو بناء عقارات، وبعد دراسة المؤسسة لهذا الطلب وقبوله تشرع بإبرام عقد التأجير التمويلي. وهذا العقد يتطلب من المؤسسة إبرام عقد توريد أو بيع أو مقاوله مع طرف ثالث لتأمين الشيء المطلوب للمستأجر².

تقتضي طبيعة هذا العقد أن تمتلك المؤسسة هذا المال وأن تمنح المؤسسة للمستأجر خيار تملكه في نهاية مدة العقد، لذلك فإن أحكامه مستمدة من العقود المعروفة كالبيع والإيجار والوكالة والوعد بالبيع، وتقوم فكرة هذا العقد على التمويل العيني، بحيث يستطيع المتعاقد من خلاله الحصول على ما يحتاجه من منقولات أو عقارات دون أن يستنفد موارده المالية في ثمن هذه الأموال³.

إن التأجير التمويلي هو نظام تمويلي يقوم بموجبه المؤجر (الممول) بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من المستأجر (المستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل

1- محمد عثمان إسماعيل حميد، أسواق رأس المال وبورصة السوق المالية ومصادر تمويل مشروعات الأعمال، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص 242 وما بعدها.

2- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون 95 لسنة 1995، دار النهضة العربية، القاهرة، د.س.ن، ص 7.

3- هاني دويدار النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1994، ص 95 وما بعدها.

عن العمر الافتراضي للأصل، مقابل دفعات دورية (مقابل التأجير على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد)، مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل حتى نهاية العقد، وحق المستأجر في خيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير¹.

للمزيد من التفصيل إرتأينا تقسيم هذا الباب إلى فصلين، نتناول ماهية عقد التأجير التمويلي في **الفصل الأول**، ونتناول آثار عقد التأجير التمويلي وانقضائه في **الفصل الثاني**.

الفصل الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي:

لقد فرض هذا النظام - في الوقت الحاضر- نتيجة الضرورة الاقتصادية، فالتطور السريع في الاقتصاد والصناعة يتطلب أن تقوم المشاريع بإدخال أحدث خطوط الإنتاج والحصول على الأجهزة الحديثة والمتطورة للحفاظ على وجودها واستمرارها وقدرتها على المنافسة، وهو ما يحتاج إلى قدرة مالية عالية، قد تؤدي إلى تجميد رأس المال وفقدان السيولة المالية إذا لجأ صاحب المشروع إلى موارده الذاتية، في حين أن الاقتراض من مؤسسات الإقراض التقليدية يحمله أعباء وقيودا وضمانات شخصية وعينية تعيق عمل المشروع أو تعرضه لمخاطر السداد والإفلاس².

ولتوضيح الأمر سنقوم بتقديم مفهوم عقد التأجير التمويلي في **المبحث الأول**، ونعالج مراحل وشروط انعقاد عقد التأجير التمويلي في **المبحث الثاني**.

المبحث الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي:

مما لا شك فيه أن التعرف على موضوع معين يقتضي من الباحث فيه الكشف عن هويته، ويعد هذا الأمر المدخل الأساسي لبيان معالمه، لذلك فإننا ومن خلال هذا المبحث الأول سنقوم بدراسة التأصيل التاريخي لعقد التأجير التمويلي في **المطلب الأول**، ثم نبين أهميته في **المطلب الثاني** مما يساعدنا على تعريفه في **المطلب الثالث**، ثم نتناول أنواعه من حيث محله في **المطلب الرابع**.

المطلب الأول: التأصيل التاريخي لعقد التأجير التمويلي:

¹- قديري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 148.

²- هاني دويدار، المرجع السابق، ص 96.

ظهر نظام التأجير التمويلي في منتصف القرن الماضي عام 1952 في الولايات المتحدة وتم تطبيقه من خلال مؤسسات كبيرة كانت أولها شركة التأجير التمويلي المستقلة، وبعد نجاح هذه الشركة وعدم تعرضها لمخاطر منح الائتمان أسست شركات أخرى في كل من الولايات المتحدة وبريطانيا وألمانيا واليابان، كما أخذت فرنسا بهذه الفكرة ولكن ظهرت بصورة تنظيمية مختلفة عن النظام القانوني الأمريكي؛ فعرف بـ (Credit bail) وتم تأسيس أول شركة (Loca Franc) عام 1962، فضلا عن أنشطة المصارف القائمة¹.

على المستوى الدولي أعد المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص مشروع معاهدة دولية لتنظيم نشاط التأجير التمويلي للمنقولات؛ ووقعت هذه الاتفاقية في مدينة أوتاوا في كندا بتاريخ 1988/5/28 ودخلت حيز التنفيذ بعد إيداع تصديق كل من إيطاليا وفرنسا ونيجيريا، ولم تنضم إليها كل من مصر والأردن وفلسطين²، أما على مستوى الدول العربية بقيت أهمية هذا النظام محدودة لعدم وجود صناعات ضخمة، غير أنها بدأت تشعر بأهمية هذا النظام ومزاياه في التنمية والقضاء على التخلف الاقتصادي ومنها مصر، حيث تم تنظيم التأجير التمويلي بالقانون رقم 95 لسنة 1995 وتم تعديله بالقانون رقم 16 لسنة 2001 ثم صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية لهذا القانون، نفس الأمر بالنسبة للأردن، حيث تم تنظيم التأجير التمويلي بالقانون رقم 16 لسنة 2002.³

أما في الجزائر فقد صدر الأمر رقم 96-09 لسنة 1996 بشأن الاعتماد الايجاري أو التأجير التمويلي⁴، والذي اتبع فيما بعد بالمرسومين التنفيذيين، ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 06-90 الخاص بإشهار عمليات

1- محسن أحمد الخضيرى، التمويل بدون نقود، مجموعة النيل العربية، القاهرة، 2001، ص ص 109، 110.

2- معراج هواري، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري: المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2013، ص 102.

3- صخر خصاونة، عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر والتوزيع، طبعة أولى، عمان، 2005، ص 32.

4- الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10/09/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، العدد 03، الصادر بتاريخ 14/01/1996، ص 25.

الاعتماد الايجاري على المنقولات والثاني رقم 91-06 ويتعلق بإشهار عمليات الاعتماد الايجاري على العقارات¹.

المطلب الثاني: أهمية عقد التأجير التمويلي:

يحظى عقد التأجير التمويلي بأهمية بالغة تتجلى في النقاط التالية:

1- تساهم عمليات التأجير التمويلي في النهوض الاقتصادي للمجتمعات؛ وذلك بسهولة الحصول على التمويل، فهو يمثل وسيلة ناجعة لتمويل الاستثمارات والمشاريع الإنتاجية بأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين، ويوفر فرص عمل ويقلل من البطالة. وهو بذلك يعطي دفعة قوية لنمو وتطور النشاط الاقتصادي نتيجة تطوير المشاريع الإنتاجية المختلفة وزيادة عددها والتي تعد عماد التنمية الشاملة².

2- تتمتع عمليات التأجير التمويلي بأهمية كبيرة بالنسبة للمستأجرين، حيث تزيد من إمكانية الحصول على عقد ائتمان طويل الأجل للتمويل اللازم للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، لما توفره لها هذه العمليات من الاستفادة من الأصول دون حاجة إلى تجميد ما يوجد من رؤوس الأموال أو استئجار الأصول في حال عدم وجود رأسمال، ثم دفع قيمة الأقساط من الناتج الوارد من هذه الأصول، وبذلك يتمكن المستأجر من تنمية ماله ودفع التكاليف التي على عاتقه³.

3- يفصل بين الملكية والاستخدام وخلق تعاون وثيق بين المؤجر والمستأجر، حيث يوفر إمكانية الحصول على أصول رأسمالية بتمويل شبه كامل واستخدامها دون الحاجة إلى امتلاكها أو دفع مبالغ كبيرة، والحصول على أحدث التقنيات ذات الأثمان العالية دون الحاجة إلى شرائها، ما يؤدي إلى خلق سوق إنتاجي لا استهلاكي، وزيادة القدرة الإنتاجية لتغطية حاجة السوق المحلي وقدرته على المنافسة في السوق العالمي.

4- إن من أهم مميزات عقد التأجير التمويلي هو ما يوفره هذا العقد للبنوك والشركات المتخصصة في هذا المجال لأن احتفاظ المؤجر بالملكية يجعله

1- المرسوم التنفيذي رقم 90/06، المؤرخ في 26 فيفري 2006، الذي كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، ج.ر، العدد 10، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 91/06، المؤرخ في 26 فيفري 2006، الذي كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول العقارية، ج.ر، العدد 10، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2006.

2- طه محمد أبو العلا، الايجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 13.

3- حسام الدين عبد الغني، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 14.

يتغاضى عن كثير من الضمانات التي يتطلبها التمويل العادي؛ حيث تعتبر الملكية ضمانا لاسترداد الأصل، مع حصولهم على الأرباح، على اعتبار أن الملكية لا تنتقل من المؤجر إلى المستأجر في حالة إذا ما استعمل هذا الأخير خيار التملك إلا بعد استيفاء جميع الحقوق وهو ما سيأتي بيانه لاحقا. كما أنه لا يتحمل الأضرار التي تصيب الغير، كما أن تكاليف الصيانة يتحملها المستأجر خلافا للقاعدة العامة في عقد الإيجار¹.

المطلب الثالث: تعريف عقد التأجير التمويلي:

لقد تولى المشرع الجزائري تنظيم عقد التأجير التمويلي بمقتضى الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10 يناير 1996 تحت عنوان الاعتماد الإيجاري، وقد تطرق إلى تعريفه في المواد 7، 8 و 9 من نفس الأمر، ومن خلال استقراء هذه المواد نخلص إلى أن عقد الاعتماد الإيجاري كما يسميه المشرع الجزائري: " هو كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر لمستأجر منقولات مشكلة من عتاد أو تجهيزات أو أدوات ذات الاستعمال المهني مقابل دفع قيمة إيجارية متفق عليها بين المستأجر والمؤجر"².

المطلب الرابع: أنواع التأجير التمويلي من حيث محله:

يمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي منقولات سواء كانت منقولا ماديا أو معنويا (الفرع الأول)، كما يمكن أن يرد على العقارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التأجير التمويلي للمنقولات:

يكون محل عقد التأجير التمويلي منقولات مادية مستخدمة في مجال القطاع الصناعي كالآلات والمعدات المستخدمة في الصناعة كآلات تصنيع المواد الغذائية ومصانع الأدوية؛ ومعدات تربية الدواجن أو النحل، ومعدات صيانة وإصلاح الأجهزة الكهربائية؛ أو المنتجات الجلدية، أو مجال الزراعة كآلات الحرث والري والحصاد، أو مجال المقاولات أو البترول والغاز كتوفير آلات الحفر والتنقيب والتكرير ونقل الخامات، أو في مجال تقديم الخدمات كالنقل بحرا وجوا وبرا؛ بالسفن والطائرات والمركبات، أو في الاتصالات كالحواسيب والأقمار الصناعية

¹ - حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، غير منشورة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2011، ص11.

² - الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10/09/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، المرجع السابق، ص 25.

والإنترنت، والخدمات الصحية كبناء المستشفيات وتجهيزها. كما يكون من المنقولات المعنوية كالملكية الفكرية التجارية والصناعية أي العلامة التجارية والعنوان التجاري، وبراءة اختراع وحقوق المؤلف وبرامج الحواسيب وغيرها¹.

الفرع الثاني: التأجير التمويلي للعقارات:

يمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي عقارات ومنشآت، ويأخذ العقد في هذه الحالة أحد الفروض التالية:

- أن تكون العقارات والمنشآت مملوكة للمؤجر فيقوم بتأجيرها للمستأجر ببديل محدد وشروط متفق عليها، سواء كانت مقامة على أرض مملوكة له، أو أقامها عليها على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها له.

- أن تكون الأرض مملوكة للمستأجر، ويطلب من المؤجر أن يقيم له عقارات أو منشآت على أرضه، ثم يستأجرها منه. وفي هذه الحالة يلزم أن يقوم المستأجر بنقل ملكية الأرض للمؤجر حتى يتمكن من الاحتفاظ بملكيتها لها طيلة فترة العقد.

- وقد تكون الأرض والعقارات مملوكة للمستأجر، فيبيعها للمؤجر ثم يستأجرها منه بعقد تأجير تمويلي.

- أن يكون محل العقد تأجير الأرض استقلالا، تأجيرا تمويليا².

¹ أنظر المادة الثالثة من الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10/09/1996، المرجع نفسه.
² المادة الرابعة من الأمر رقم 96 / 09 المؤرخ في 10/09/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، المرجع السابق، ص 25.