

التزامات المستأجر (تابع/ المحاضرة العاشرة)

2. استعمال العين المؤجرة وفق الغرض المعدة له:

يلتزم المستأجر بأن يولي العين المؤجرة العناية الواجبة، وأن يستخدمها بطريقة معقولة وبنفس الطريقة التي تستخدم فيها عادة، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، إلا أنه لا يكون مسئولاً عما يطرأ على العين المؤجرة من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد، يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفق الغرض الذي خصصت له، ويتم تحديد كيفية الاستعمال والمكان الذي توضع فيه، ومواعيد الصيانة الدورية في العقد وفقاً لطبيعة المعدات بغرض الحفاظ عليها بحالة جيدة¹.
على المستأجر في استعماله للعين المؤجرة أن يبذل عناية الرجل المعتاد، أو الحريص طبقاً للاتفاق أو لما يتطلبه استعمال العين، وقد يدفع التقدم التقني للألات إلى تطلب العناية الحريصة للمحافظة عليها؛ بحيث يكون من يستعملها من المتخصصين وعلى درجة عالية من الاحتراف الفني والتقني. وإذا تطلب استعمال العين المؤجرة الحصول على تراخيص أو إجراءات إدارية من جهات معينة (كترخيص المركبات أو السفن والطائرات) على المستأجر الحصول على هذه التراخيص وما تتطلبه من رسوم، وتصدر الرخصة بإسم شركة التأجير التمويلي ويذكر فيها أن العين المؤجرة بحيازة المستأجر بموجب عقد الإيجار التمويلي².

3. المسؤولية عن الأضرار التي تحدثها العين المؤجرة:

يعتبر المستأجر حارساً للعين المؤجرة، ولذلك يتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تسببها للغير، وغالباً ما يتضمن عقد التأجير التمويلي شرطاً صريحاً يعفي شركة التأجير التمويلي من أي مسؤولية مدنية عن ضرر ناشئ عن العين المؤجرة ويلزم المستأجر بالتأمين من المسؤولية المدنية على نفقته الخاصة، ويشار في عقد التأمين إلى المؤجر والمستأجر باعتبارهما مستفيدين من العين المؤجرة.

4. الالتزام برد العين المؤجرة للمؤجر في نهاية المدة:

¹ - قريدة الطيب، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة باجي مختار، عنابة، 2002-2003، ص 145.

² - المرجع نفسه، ص 146.

إذا انتهت مدة العقد ولم يرغب المستأجر في استعمال خيار الشراء أو تجديد العقد لمدة أخرى، يكون ملزماً برد العين المؤجرة للمؤجر، وإذا لم يقر المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر، يكون للمؤجر استعادة حيازة العين المؤجرة وحق التصرف بها¹.

الفرع الثاني: حقوق المستأجر في عقد التأجير التمويلي:

يتمتع المستأجر في عقد التأجير التمويلي بعدة حقوق، نذكر من بينها ما يلي:

1. الحق في تجديد عقد التأجير التمويلي:

تمنح القوانين للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار التمويلي مرة أخرى بعد انتهاء مدته إذا كان يرغب في الاستمرار بالانتفاع بالعين المؤجرة ولم يرغب في شرائها، كما أنه يجوز الاتفاق صراحة في عقد التأجير التمويلي على إمكانية أو عدم إمكانية تجديد العقد بعد انتهاء مدته، لأن ذلك لا يعتبر من النظام العام، بل يعود لإرادة الطرفين، ومعظم عقود التأجير التمويلي تنص في شروط العقد على حق المستأجر في تجديد العقد، وعلى أنه على المستأجر إذا رغب في تجديد العقد أن يعلم المؤجر قبل انتهاء مدة العقد، ويلجأ المستأجر لتجديد عقد التأجير التمويلي إذا كان عاجزاً عن شراء العين المؤجرة مع حاجته إلى الانتفاع بها لمدة أطول².

2. حق المستأجر في تملك / أو شراء العين المؤجرة:

يجوز عقد التأجير التمويلي للمستأجر خيار شراء العين المؤجرة عند انتهاء مدة التأجير، بالمبلغ المتفق عليه في عقد التأجير التمويلي، حيث يجوز أن ينص عقد التأجير التمويلي على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر قبل انتهاء مدة العقد، إذا قام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته الناشئة بموجب هذا العقد، وغالباً ما يختار المستأجر شراء العين المؤجرة، وخاصة إذا كانت آلات أو معدات ذات تقنية عالية يلزم لشرائها مبالغ مالية كبيرة. فإذا أعلن المستأجر رغبته في شراء العين المؤجرة، يلتزم المؤجر ببيعها له بالثمن المتفق عليه في العقد والذي يكون ثمناً تشجيعياً يراعى فيه قيمة الأقساط التي تم الوفاء بها³.

1- قريدة الطيب، المرجع السابق، ص 146.

2- قالب بسام هلال، المرجع السابق، ص 99.

3- مصطفى عوادي، دراسة قانونية و محاسبية للتمويل الايجارى، دار الوادي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 12.

وإذا كان عقد التأجير التمويلي يرد على أكثر من مال مؤجر، يجوز أن يرد خيار التملك على كامل الأموال المؤجرة أو جزء منها، متى أمكن فصل هذه الأموال بعضها عن بعض ولم يلحق المؤجر ضرر، ولم يكن هناك اتفاق يمنع ذلك.

وغالبا ما يحدد عقد التأجير التمويلي الميعاد الذي يجب على المستأجر أن يعلن رغبته في الشراء، فإذا انقضت المدة قبل إعلان رغبته يعد متنازلا عن هذا الخيار، وفي حال عدم الاتفاق على مدة معينة، يجب إعلان رغبته للمؤجر قبل نهاية مدة العقد بوقت كاف حتى يكون المؤجر على بينة من موقفه من العين المؤجرة؛ وكيفية التصرف فيها في حالة عدم رغبة المستأجر في شرائها¹.

3. حق المستأجر في الرجوع على المورد بدعوى مباشرة:

تعتبر التزامات المورد بموجب اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر، كما لو كان المستأجر طرفا في تلك الاتفاقية، وكما لو كانت العين المؤجرة موردة مباشرة للمستأجر، على ألا يعتبر المورد مسئولا عن ذات الضرر تجاه كل من المؤجر والمستأجر في ذات الوقت.

يقوم المؤجر بتزويد المستأجر بناء على طلبه بكافة المستندات والمعلومات المتوفرة لديه، واتخاذ أية إجراءات أخرى تلزم لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقا لأحكام هذه الفقرة، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسئولا تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات²، وفي حالة عدم تسليم العين المؤجرة أو التسليم الجزئي أو التسليم المتأخر أو غير المطابق لاتفاقية التوريد، ومطالبة المستأجر للتعويضات المستحقة له فإن المورد يتحمل مخاطر الهلاك.

يجوز للمستأجر إذا قبل العين المؤجرة مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تنجم عن عدم مطابقة العين المؤجرة لاتفاقية التوريد خلال فترة محددة يتم النص عليها في عقد التأجير التمويلي، إذا لم يقم المورد بتسليم العين المؤجرة أو إذا قام بتسليمها جزئيا أو متأخرا، أو لم تكن العين المؤجرة مطابقة للمواصفات الواردة بعقد التأجير التمويلي، فإنه يحق للمستأجر أن يطلب عينا مؤجرة مطابقة، وله حق المطالبة بأية حقوق أخرى أو تعويضات استنادا لأحكام القانون³.

1- فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 105.

2- عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 56.

3- نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 180.

يتبين مما سبق، أن المستأجر في عقد التأجير التمويلي يتمتع بحق الرجوع على المورد بدعوى مباشرة استثناء من قاعدة نسبية آثار العقد، وذلك لأن عقد التأجير التمويلي هو أداة لتمويل الاستثمارات، ولا يهدف المؤجر من عقد الشراء الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة بذاتها، بل هو وسيلة لضمان حقوقه لدى المستأجر، خاصة وأن المستأجر هو من اختار المورد واتفق معه على مواصفات العين المؤجرة وشروط عقد التوريد؛ واستلم العين المؤجرة، لذلك إذا أخل المورد ببند عقد التوريد، أو كانت العين المؤجرة غير مطابقة للمواصفات الواردة في عقد التوريد، فإن للمستأجر الحق في الرجوع على المورد بدعوى مباشرة؛ دون الرجوع ابتداء على المؤجر¹.

المبحث الثاني: انقضاء عقد التأجير التمويلي

ينتهي عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته (المطلب الأول)، كما يمكن أن ينتهي قبل انتهاء مدته بطلب من المؤجر (المطلب الثاني) أو لأسباب لا يد المؤجر فيها (المطلب الثالث).

المطلب الأول: انقضاء العقد بانتهاء مدته:

عند انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي يكون للمستأجر الخيار بين ثلاثة فروض: إما أن يعلن رغبته في شراء العين المؤجرة (الفرع الأول)، أو أن يطلب تجديد العقد لمدة أخرى جديدة (الفرع الثاني)، أو يعيد العين المؤجرة لشركة التأجير التمويلي "المؤجر" (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعلان الرغبة في شراء العين المؤجرة:

إذا رغب المستأجر في شراء العين المؤجرة في نهاية مدة العقد؛ بعد أن يكون قد سدد كامل الأقساط، فعليه أن يعلن رغبته تلك في الموعد المتفق عليه في العقد، ويتم الشراء بالثمن المتفق عليه سلفاً في عقد التأجير التمويلي؛ وهو غالباً سعر رمزي أو تحفيزي أو رمزي؛ يراعى فيه الأقساط المدفوعة؛ وحالة العين المستأجرة بعد استعمالها مدة الإجارة².

الفرع الثاني: تجديد عقد التأجير التمويلي:

¹ عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 65.

² علي سيد قاسم، المرجع السابق، ص 98.

غالبا ما ينص العقد الأصلي على حق المستأجر في تجديد العقد، وتكون شروط العقد الجديد مختلفة عن شروط العقد الأول، والأقساط أقل من السابق؛ مراعاة لما لحق العين المؤجرة من تغييرات نتيجة الاستعمال وانتهاء العمر الافتراضي للعين المؤجرة¹.

الفرع الثالث: رد العين المؤجرة للمؤجر:

إذا انتهت حاجة المستأجر للعين المؤجرة، أو أصبحت المعدات المؤجرة قديمة لا تواكب التطور التقني والصناعي، ولم يرغب المستأجر في شرائها، أي أنه عند انتهاء عقد التأجير التمويلي؛ ولم يمارس المستأجر حقه في شراء العين المؤجرة وفقا للعقد، يلتزم بإعادة العين إلى المؤجر، ويتم إعادة العين المؤجرة بالحالة التي تم استلامها فيها؛ مع مراعاة ما طرأ عليها من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد، فإذا امتنع المستأجر عن إعادة العين المستأجرة للمؤجر، يكون للمؤجر طلب استعادتها بطلب يقدمه لقاضي الأمور المستعجلة وفق ما سبق بيانه².

المطلب الثاني: انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته:

يجوز أيضا إنهاء العقد قبل انتهاء مدته بطلب المؤجر فسخ العقد إذا أخل المستأجر بتنفيذ التزاماته الواردة في عقد التأجير التمويلي، سواء بعدم دفع دفعات الإيجار، أو عدم قيامه بصيانة وإصلاح العين المؤجرة، أو لأي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة، وغالبا ما ينص في عقد التأجير التمويلي على حق المؤجر بفسخ العقد بإرادته المنفردة بموجب شرط فاسخ صريح عند إخلال المستأجر بالتزاماته، فإذا لم يوجد مثل هذا الشرط يمكن للمؤجر طلب الفسخ بقرار من المحكمة المختصة.

المطلب الثالث: انفساخ عقد التأجير التمويلي:

إذا استحال تنفيذ الالتزام بهلاك العين المؤجرة لسبب أجنبي لا يد للمؤجر فيه فإنه وفق القواعد العامة ينقضي الالتزام باستحالة تنفيذه، ويترتب على انقضائه انفساخ العقد من تلقاء ذاته بحكم القانون، غير أنه نظرا للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي، وأن المؤجر هو مجرد ممول، والغاية من العقد هي تملك المستأجر العين المؤجرة في نهاية مدة العقد، فإن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقا للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائدا

¹- أسامة أبو الحسن مجاهد، المرجع السابق، ص 504.

²- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 77.

الباب الثاني: عقد التأجير التمويلي " الاعتماد الايجارى "

لسبب أجنبي لا يد له فيه، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي ولا يحق له المطالبة بفسخ العقد، بمعنى أن هلاك العين المؤجرة لا يعفي المستأجر من دفع كامل أقساط الأجرة حتى تلك التي لم تستحق وقت هلاك العين¹.

¹- نادر عبد العزيز شافي، المرجع السابق، ص 371.