

## انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته: الآثار المترتبة عليه

*"The Termination of Lease Financing Contract upon its Expiry: Subsequent Implications"*

أ.بيرم جمال عبد اللطيف غزال

محامي ومحكم معتمد، باحث دكتوراه لدى جامعة الحسن الثاني

(المغرب)

beramghazal1994@gmail.com

تاريخ النشر: 2024-06-01

تاريخ القبول: 2024-05-07

تاريخ الاستلام: 2024-02-06

DOI: <https://doi.org/10.70411/MJLS.2.2.202488>

## المخلص:

يشكل انتهاء عقد التأجير التمويلي لحظة حاسمة في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يمثل مرحلة مهمة في العلاقة التعاقدية بينهما، ويترتب على ذلك انقضاء العقد بانقضاء المدة الزمنية المحددة له، مما يستلزم تقييم الآثار المترتبة على الأطراف المعنية، ويظهر التأثير الرئيس في ضوء هذا الحدث إما بتحول ملكية الأصول المستأجرة إلى المستأجر، مما يمنحه حقوق التملك بالكامل، أو يتعين على المستأجر اتخاذ قرارات حكيمة حول مستقبل العقد استناداً إلى انتهاء المدة العقدية، مثل تجديد العقد أو إعادة الممتلكات المستأجرة، من الناحية القانونية، يجب على المستأجر أن يلتزم بتسليم الممتلكات في حالة جيدة، مع مراعاة حالات الاستهلاك العادي، ويتطلب ذلك تفاهماً بين الطرفين لضمان سير العملية التعاقدية بسلاسة لإكمال الإجراءات القانونية ذات الصلة بإنهاء العقد.

هدفت هذه الدراسة البحثية إلى فهم الآثار المترتبة على كلٍ من المستأجر والمؤجر عند انقضاء عقد التأجير التمويلي من حيث استكشاف الخيارات المتاحة للمستأجر بمجرد انتهاء مدة العقد، سواء أكان ذلك من خلال شراء الأصول المستأجرة، أم تجديد العقد، أم اتخاذ خطوات أخرى تتعلق بالمستقبل الاستثماري للممتلكات، ولقد سلكت هذه الدراسة المنهج التحليلي الوصفي من حيث عرض النصوص القانونية بشأن الآثار المترتبة على انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته والخيارات المترتبة على ذلك، وخلصت هذه الدراسة إلى أن عقد التأجير التمويلي هو أحد العقود المسماة حيث أن المشرع نظم أحكامها وفقاً للقرار بقانون بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

**الكلمات المفتاحية:** التأجير التمويلي، انتهاء العقد، الآثار المترتبة، القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014- فلسطين.

**Abstract:**

The termination of a finance lease contract marks a pivotal moment in the relationship between the lessor and the lessee, representing a significant stage in their contractual relationship. This entails the expiration of the contract upon the end of the specified period, necessitating an evaluation of the implications for the parties involved. The primary impact of this event is either the transfer of ownership of the leased assets to the lessee, granting them full ownership rights, or requiring the lessee to make wise decisions regarding the contract's future based on its expiration, such as renewing the contract or returning the leased properties. Legally, lessee must commit to delivering the properties in good condition, taking into account normal consumption, requiring understanding between the parties to ensure the smooth progress of the contractual process to complete the relevant legal procedures upon contract termination.

The study aimed to understand the implications for both the lessee and the lessor upon the termination of a finance lease contract by exploring the available options for the lessee once the contract period ends, whether through purchasing the leased assets, renewing the contract, or taking other steps related to the investment future of the properties.

This study adopted the descriptive-analytical method in presenting the legal texts regarding the implications of the termination of a finance lease contract upon its expiry and the resulting options. It concluded that the finance lease contract is one of the regulated contracts, as the legislator has governed its provisions according to the law regarding finance leasing in Palestine.

**Keywords:** Financial Leasing – Contract Expiration – Subsequent Implications - Decree Law No. 6 of 2014 – Palestine.

## المقدمة:

تعد عمليات التأجير التمويلي إحدى الوسائل الفعالة التي يعتمد عليها الأفراد والشركات لتأمين استخدام الأصول دون الحاجة للتملك الكامل، يتميز هذا النوع من العقود بالمرونة والفوائد المالية، إلا أن كل علاقة تأجير تمويلي تقتضي في نهاية المطاف الوصول إلى مرحلة الانتهاء، تعد هذه المرحلة لحظة حاسمة تتطلب دراسة متأنية لتبعاتها وتأثيراتها على الأطراف المعنية.

ويعد عقد التأجير التمويلي من المواضيع الحديثة والمهمة والتي شغلت بالالمشرع في الكثير من الدول لما يمثله هذا العقد من وسيلة ناجحة لتمويل الاستثمارات والمشاريع الإنتاجية وبأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين، ويعود بالنفع على الاقتصاد الوطني المحلي نتيجة لتطوير المشاريع ومواكبة عجلة التقدم التكنولوجي والتي تعد حالياً عماد التنمية المستدامة ونهضة الدولة.

ولقد ظهر نظام التأجير التمويلي في منتصف القرن الماضي في العام 1952 في الولايات المتحدة، وتم تطبيقه من خلال مؤسسات كبيرة كان أولها شركة التأجير التمويلي المستقلة (3) وبعد نجاح هذه الشركة وعدم تعرضها لمخاطر منح الائتمان أسست شركات أخرى في الولايات المتحدة وبريطانيا وألمانيا واليابان، كما أخذت فرنسا بهذه الفكرة، ولكن ظهرت بصورة تنظيمية مختلفة عن النظام القانوني الأمريكي؛ فعرف ب (Credit bail) وتم تأسيس أول شركة (Loca France) في العام 1962، فضلا عن أنشطة المصارف القائمة<sup>1</sup>.

وعلى 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 فلسطين.

ويعد عقد التأجير التمويلي كغيره من العقود تحكمها مدة تنتهي بانتهائها ويتميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود بخصوصية معينة منحها المشرع لمدة هذا العقد نظرا لما يحتويه هذا العقد من أهمية قانونية واقتصادية في شتى المجالات، حيث ما كان وإن تنتهي مدة هذا العقد إلا وأن تطرح خيارات تميز العقد عن غيره من العقود وهي خيار الشراء والتجديد والرد، ويعد عقد التأجير التمويلي من العقود المسماة التي نظم المشرع أحكامها وأضفى حماية لكل من المؤجر والمستأجر.

<sup>1</sup>. عثمان التكروري، محاضرات في عقد التأجير التمويلي - القانون التجاري، منشور عبر الموقع الرسمي للأستاذ الدكتور

عثمان التكروري، 2020، متاح عبر الرابط التالي: <http://www.othman.ps>، تاريخ الزيارة: 2024/1/28.

فالتأجير التمويلي هو نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من المستأجر (مستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل عن (75%) من 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 وحتى 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 التأجير.

تناول هذا البحث موضوع انتهاء عقد التأجير التمويلي كظاهرة تعاقدية، حيث يتعين على المستأجر والمؤجر التفاعل مع هذه الحالة المحددة بعد انقضاء المدة الزمنية المتفق عليها. يهدف البحث إلى استكشاف التحديات والفرص المترتبة على هذا الانتقال في ملكية الأصول، مع التركيز على الجوانب المالية والقانونية المرتبطة بهذه العمليات.

سيتم تحليل الآثار المالية لانتهاء عقد التأجير التمويلي وكيف يتعين على الأطراف إدارة هذه الآثار بشكل فعال. سيتم أيضاً استعراض الأطر القانونية التي تحكم هذه العمليات وكيف يمكن تحسين التنسيق بين المستأجر والمؤجر لضمان انتقال سلس للملكية والامتثال للالتزامات القانونية.

#### مشكلة البحث:

تتمثل إشكالية البحث في تحديد طبيعة الأحكام السارية على انتهاء عقد التأجير التمويلي حيث أن هذا العقد يعد وكأنه عقد بصيغة مركبة، تتعدد النظم القانونية السارية عليه، حيث تهدف هذه الدراسة إلى تحديد ماهية المدة التي ينقضي بها عقد التأجير التمويلي وتحديد حقوق الأطراف المتعاقدين في حالة انتهاء العقد بانتهاء مدته، لهذا تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة على السؤال الرئيس، ما هي الآثار المترتبة على انقضاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته؟ وعلى وجه التحديد تسعى هذه الدراسة إلى الإجابة على الأسئلة الفرعية الآتية:

1. ما المقصود بانقضاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته؟
2. ما هو الإطار القانوني الذي يحكم عقد التأجير التمويلي في الأراضي الفلسطينية؟
3. ما هي حالات انقضاء عقد التأجير التمويلي؟
4. ما هي خيارات المستأجر عند انقضاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته؟

**أهداف البحث:**

تناولت هذه الدراسة موضوع انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته والتأثيرات الناتجة عن هذا الانتهاء، وتسلط هذه الدراسة الضوء على الإطار القانوني الناظم لعقد التأجير التمويلي في فلسطين، وهو القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014، وهدفت هذه الدراسة إلى دراسة حالات انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته، بالإضافة إلى فهم تأثير انتهاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته على كل من المستأجر والمؤجر. حيث تم التركيز على تقييم الآثار القانونية لهذا الانتهاء، بهدف تحديد التحديات والفرص التي قد تنشأ لكل طرف. كما وهدفت هذه الدراسة إلى تحليل الخيارات المتاحة للمستأجر بمجرد انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي، بما يتضمن النظر في إمكانية شراء الأصول المستأجرة، أو تجديد العقد، أو إعادة الممتلكات المستأجرة.

تعد هذه الدراسة مساهمة أساسية في فهم تداولات وآثار انتهاء عقود التأجير التمويلي على المستوى الاقتصادي والقانوني، وتسلط الضوء على كيفية إدارة هذه العملية بشكل فعال لضمان استمرارية وتناغم العلاقة بين الأطراف المعنية.

**أهمية البحث:**

تأتي أهمية هذه الدراسة في ظل تسليط الضوء على أهم الأحكام المتعلقة بانقضاء عقد التأجير التمويلي، وذلك في ضوء ازدياد العقود المبرمة بين الأفراد، وسعي الكثير إلى حماية حقوقه من الاندثار، خاصة أن الكثير من المواطنين لديهم ضعف في أحكام هذا العقد كونه لا يتمدد ولا يتجدد إلا باتفاق الطرفين، بالإضافة إلى سعيهم حماية استثماراتهم القائمة، بالإضافة إلى حماية المستأجر من اللبس والغموض الذي يفرض عليه المؤجر في بعض الحالات، ومن المؤمل ان تستفيد الجهات الآتية من الدراسة: القضاة، والمؤجرين والمستأجرين في عقد التأجير التمويلي، وطلبة الحقوق، والباحثين .

**محددات البحث:**

قامت الدراسة على تحليل أحكام انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته في ضوء القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

**منهجية البحث:**

لقد سلك الباحث في موضوع الدراسة المنهج التحليلي الوصفي حيث قام الباحث بتحليل أحكام القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين وما ورد في الفقه، وتسلط الضوء على بعض القواعد العامة القانونية الناظمة للموضوع.

## أدبيات البحث:

أولاً: دراسة أسامة إسماعيل محمد عمايرة، عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء، رسالة ماجستير منشورة، جامعة بيرزيت - فلسطين، 2015:

لقد تناولت هذه الدراسة عرض أحكام عقد التأجير التمويلي والتزامات أطراف العقد وأحكام انقضاء العقد بمنهجية تحليلية وصفية مقارنة ما بين القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي في فلسطين وقانون التأجير التمويلي المصري وقانون التأجير التمويلي الأردني.

ثانياً: دراسة عقيل مجيد كاظم السعدي، عقد الإيجار التمويلي (الليزنج)، بحث منشور، مجلة جامعة أهل البيت، العراق، 2009:

لقد تناولت هذه الدراسة ماهية عقد التأجير التمويلي وحقوق طرفي العقد مع الإشارة إلى دور المقاول "المورد" وكيفية انتهاء عقد التأجير التمويلي بمنهجية تحليلية وصفية مقارنة ما بين قانون التأجير التمويلي العراقي وقانون التأجير التمويلي اللبناني والمصري والفرنسي والتونسي والأردني.

ثالثاً: كتاب حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994: لقد تناول الباحث أحكام عقد التأجير التمويلي المصري في بداياته وأشار الباحث إلى عدد من الثغرات القانونية التي تؤثر على حقوق طرفي عقد التأجير التمويلي، كما وتناول الكتاب أحكام انتهاء أجل العقد.

## خطة البحث:

لقد تم تقسيم البحث إلى مطلبين أساسيين، حيث يركز المطلب الأول على انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته، ويتضمن ثلاثة فروع رئيسية. يتعلق الفرع الأول بتوضيح مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته، بينما تناول الفرع الثاني الحالات التي يمكن أن ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي، ويستكشف الفرع الثالث خيارات المستأجر عندما ينتهي عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته. أما المطلب الثاني، فهو يركز على الآثار المترتبة على انتهاء عقد التأجير التمويلي، ويتألف من ثلاثة فروع رئيسية. يناقش الفرع الأول الأثر المترتب على خيار شراء الأموال المؤجرة، بينما تطرق الفرع الثاني إلى الأثر المترتب على خيار إعادة استئجار الأموال المؤجرة، وناقش الفرع الثالث الأثر المترتب على خيار رد الأموال المؤجرة.

## المطلب الأول:

## انقضاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته

## تمهيد وتقسيم

تم تقسيم المطلب الأول إلى ثلاثة فروع، وتناول الفرع الأول مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته، وتناول الفرع الثاني حالات وأحكام انتهاء عقد التأجير التمويلي، وتناول الفرع الثالث خيارات المستأجر عند انتهاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته.

بادئ ذي بدء، يُعرف عقد التأجير التمويلي على أنه "عقد خطي يُبرم وفقاً لأحكام القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي بين طرفين؛ الطرف الأول وهو المؤجر ويعرّف على أنه شركة أو مؤسسة مالية مرخصة من قبل الجهات المختصة بممارسة نشاط التأجير التمويلي، الطرف الثاني وهو المستأجر ويُعرّف على أنه الشخص أو الجهة التي ترغب في الحصول على أصل معين (منقول أو غير منقول) لاستخدامه لفترة زمنية محددة"<sup>1</sup>.

وفي الدراسات الفقهية المعاصرة، عرف التأجير التمويلي بأنه "إجارة يقترن بها الوعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بالبيع أو الهبة"<sup>2</sup>. ولم يسبق للفقهاء الأقدمين التعرض لهذا النوع من المعاملات، غير أن الاجتهاد الفقهي المعاصر توجه إلى الحكم على هذه المعاملة من خلال القواعد العامة للفقهاء الإسلامي<sup>3</sup>؛ حيث أكد مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي في قراره رقم (110) على أنه "لا حرج في التعامل مع عقود الإجارة المنتهية بالتملك أو التأجير التمويلي ونحوه بشرط مراعاة ضوابط جواز تلك العقود وهي"<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> المادة 1 من قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي النافذ في فلسطين، منشور عبر منظومة القضاء والتشريع في فلسطين، متاح عبر الرابط التالي: <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=16581>، تاريخ الزيارة: 2024/2/1.

<sup>2</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "الأيوبي"، المعايير الشرعية، 1431 هـ، ص 122.

<sup>3</sup> آدم القضاة وموسى القضاة، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني، مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد 43، العدد 1، المملكة الأردنية الهاشمية، 2016، ص 244.

<sup>4</sup> مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، القرار رقم 110 (4/12) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير"، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة إلى 1 رجب 1421هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م، <https://iifa-aifi.org/ar/2061.html>.

1- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام. 2- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع. 3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من { ضرر } غير ناشئ من تعدد المستأجر، أو تقريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة. 4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر. 5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين. 6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ويختلف عقد التأجير التمويلي عن التأجير التشغيلي، في أن التأجير التمويلي ينقل إلى المستأجر المنافع ويتحمل المخاطر المترتبة على الملكية، ويشمل ذلك مخاطر التلف أو الضرر الذي يلحق عرضاً بالأصل (على الرغم من أنه يجوز التأمين ضد هذه المخاطر). وبالتالي، فإن الضرر الذي يجعل الأصل غير صالح للاستعمال لا يعفي المستأجر من التزاماته المالية إزاء المؤجر، أما في التأجير التشغيلي يحتفظ المؤجر بالملكية الاقتصادية، وجميع الحقوق والمسؤوليات المرتبطة بالأصل، ويشترى المؤجر وثائق التأمين ويتولى مسؤولية الصيانة<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى أنه، في التأجير التمويلي يكون هدف المستأجر إما شراء الأصل أو على الأقل استخدامه لمعظم عمره الاقتصادي واستناداً إلى ذلك، فإن المستأجر سيهدف إلى تغطية كامل أو معظم تكلفة الأصل في أثناء مدة التأجير، ومن ثم من المتوقع أن يطالب بحق ملكية الأصل في نهاية مدة التأجير. ويجوز للمستأجر الحصول على حق الملكية قبل انتهاء مدة التأجير، وليس قبل سداد تكلفة الأصل كاملة. أما في التأجير التشغيلي يكون هدف المستأجر استخدام الأصل المستأجر لتلبية حاجة معينة، ومن ثم فإن عقد التأجير التشغيلي يغطي فقط الاستخدام قصير الأجل للأصل. علاوة على ذلك عادة ما تكون فترة التأجير التشغيلي أقصر بكثير من العمر الافتراضي للأصل.

كما ويختلف التأجير التمويلي عن القروض من وجهة نظر المستأجر من خلال فرق جوهري واحد؛ ألا وهو أن مع القرض يكون الأصل ملكاً للمقترض، في حين أنه مع التأجير التمويلي يكون الأصل ملكاً للمؤجر.

<sup>1</sup> مؤسسة التمويل الدولية IFC، الدروس المستفادة من الاقتصادات الناشئة: تطوير التأجير التمويلي، 2005.



ولكي يكون التأجير تمويلياً لا بد أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

أولاً: أن يقتصر التمويل على الأصول الرأسمالية بهدف الاستثمار وليس الاستهلاك ويكون الأصل استثمارياً عينياً ( ويشمل جميع الأصول والسلع الرأسمالية والمعدات، ولا يشمل الأوراق المالية والتجارية كالنقد والسندات والاستثمار وأذونات الخزنة).

ثانياً: أن يكون الأصل المؤجر هو ضمانته التمويل ومصدر سداد دفعات مقابل التأجير، وأن تعد دفعات مقابل التأجير جزءاً من ثمن الأصل المؤجر بالإضافة إلى أنها مقابل الانتفاع بالأصل.

ثالثاً: حق المستأجر بتملك الأصل المؤجر ( خيار الشراء) في نهاية عقد التأجير التمويلي (على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد) أو حقه في المشاركة في قيمة بيع الأصل المؤجر في نهاية العقد، أو الحق في تجديد العقد لفترة جديدة.

رابعاً: ألا تقل مدة العقد عن 75% من العمر الافتراضي للأصل المؤجر.

خامساً: أن يكون العقد غير قابل للإلغاء، وأن تغطي دفعات مقابل التأجير القيمة السوقية للأصل عند إبرام العقد بالإضافة إلى هامش ربح محدد، أو ألا تقل التغطية عن 90% من القيمة السوقية عند توقيع العقد. وختاماً: ملكية الأصل المؤجر تبقى وحتى نهاية العقد باسم المؤجر.

ويهدف عقد التأجير التمويلي إلى إتاحة الفرصة أمام المؤجر ليستثمر ماله، وذلك من خلال توفير احتياجات المستأجر، بحيث يقدم المؤجر للمستأجر احتياجاته من الأموال المنقولة أو غير المنقولة، لفترة زمنية يتم الاتفاق عليها في العقد مقابل دفعات مالية يدفعها المستأجر للمؤجر، وفي نظام التأجير التمويلي يقتصر دور المؤجر على تمويل شراء العين المؤجرة المحددة من قبل المستأجر، ويقوم المستأجر بتسليم العين المؤجرة والانتفاع بها وتسديد الدفعات المالية المترتبة عليه.

حيث أن عقد التأجير التمويلي يمكن المستأجر من استخدام ما يحتاجه في نشاطاته الاقتصادية دون الحاجة إلى دفع مبالغ ضخمة، أو تملك العين المؤجرة، إضافة إلى المنفعة التي يحققها المؤجر من تنظيم هذا النوع من العقود، فعند انتهاء العقد يسترد المؤجر ثمن العين المؤجرة مع تحقيق هامش ربح ناتج عن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

وتنقضي عقود التأجير التمويلي بانتهاء المدة المتفق عليها، إلا أنه قد تحدث أسباب تؤدي إلى انتهاء العقد قبل المدة المحددة له، بحيث يتم فسخ العقد من قبل الطرف المتضرر من الإخلال، وقد يكون الفسخ قضائي أو اتفاقي أو بقوة القانون<sup>1</sup>.

يمثل انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته مرحلة حيوية في دورة حياة العقد، حيث تنتهي الفترة الزمنية المحددة التي اتفق عليها المستأجر والمؤجر، ويترتب على هذا الانتهاء تحولات مهمة في العلاقة بين الأطراف، مما يفرض التفكير بعناية في الخطوات الآتية: يشمل ذلك اتخاذ قرارات إستراتيجية مثل تجديد العقد، وشراء الأصول المستأجرة، أو إعادة الممتلكات إلى المؤجر؛ وتناول هذا النقاش تأثيرات هذا الانتهاء على الأطراف والخيارات والآثار التي قد تنشأ عن هذه المرحلة المهمة في علاقة التأجير التمويلي.

### الفرع الأول:

#### مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

تعد الطريق الطبيعية للوفاء بالعقد هي أداء الطرفين للالتزامات التعاقدية المفروضة عليهم بموجب العقد حيث أن الأصل براءة الذمة في العقود<sup>2</sup>، وينتهي عقد التأجير التمويلي نهاية طبيعية بانتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي المتفق عليها بموجب العقد<sup>3</sup>.

وانتهاء عقد التأجير التمويلي هو المرحلة التي تحدث عند نهاية المدة الزمنية المتفق عليها في العقد بين المستأجر والمؤجر. في هذه المرحلة، يصبح المستأجر عادةً في موقف يمكنه من اتخاذ إحدى الخيارات الرئيسية. يمكن للمستأجر أن يشتري الأصول المستأجرة بمبلغ محدد مسبقاً (خيار الشراء)، أو أن يختار تجديد العقد مع شروط جديدة، أو إعادة الممتلكات إلى المؤجر.

إن انتهاء عقد التأجير التمويلي يترتب عليه تأثيرات مالية وتشغيلية يجب أن يتعامل المستأجر والمؤجر معها بناءً على الشروط المتفق عليها في العقد وتنظيمات القانون المحلية.

<sup>1</sup>. أريج يوسف محمد برادعيه، آثار انتهاء عقد التأجير التمويلي في القانون الفلسطيني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين، 2022، ص 3.

<sup>2</sup>. المادة 8 من مجلة الأحكام العدلية.

<sup>3</sup>. المادة 1/ 30 الجملة الأولى من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي تدل على أن الطريق الطبيعي لانتهاء عقد التأجير التمويلي هو بانتهاء مدته.

يشير مفهوم انتهاء عقد التأجير التمويلي إلى المرحلة النهائية في العلاقة التعاقدية بين المستأجر والمؤجر في إطار عقد تأجير تمويلي، يحدث هذا الانتهاء عند نهاية المدة الزمنية المحددة في العقد، حيث يصبح المستأجر مالكاً للأصل أو العتاد الذي كان يتم استئجاره بشكل تمويلي.

إذ يعد انتهاء عقد التأجير التمويلي لحظة مهمة تتطلب التنسيق والتفاهم بين الأطراف لضمان استكمال الإجراءات القانونية والمالية بشكل صحيح، وتحقيق تحول ملكية سلس وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد. في هذه المرحلة، يختار المستأجر بين تجديد العقد لفترة جديدة، والتفاوض على شروط جديدة، أو إعادة الممتلكات المستأجرة إلى المؤجر. تتضمن هذه العملية التفاوض حول قضايا مثل شروط التأجير المستقبلية، وتقدير قيمة العتاد بعد فترة الاستخدام، والالتزامات المالية المترتبة على الطرفين.

وتختلف مدة هذا العقد باختلاف طبيعة الأموال المؤجرة بحيث تكون مدة العقد متقاربة إلى حد ما مع العمر الافتراضي لهذه الأموال المؤجرة.

وجرى العرف على أن تكون مدة عقد التأجير التمويلي من 5-10 خمس إلى عشر سنوات في العقود التي محلها منقولات ومن 10-20 عشر إلى عشرين سنة في العقود التي ترد على العقارات<sup>1</sup>. ويخضع ذلك لعدة اعتبارات تتمثل في صعوبة إعادة تأجير الأصل المؤجر إلى مستأجر آخر أو بيعها إلى مشترٍ آخر يرغب في شرائها<sup>2</sup>، كما تتمثل في عدم رغبة المؤجر في استرداد العين المؤجرة لانخفاض قيمتها السوقية بعد استعمالها فترة من الزمن، بالإضافة إلى ذلك فإن المؤجر لا يرغب سوى استثمار أمواله ولا يُعنى بتسليم الأموال المؤجرة مرة أخرى. وخلاصة القول حول كم تدوم مدة التأجير التمويلي؛ فالإجابة عليها إنها تدوم معظم العمر الافتراضي للأصل، سواء أجرى أم لم يجر نقل الملكية في النهاية<sup>3</sup>.

حيث أن تملك المؤجر للعين المؤجرة طيلة فترة العقد هي ليست غاية على وجه التحديد؛ إنما وسيلة لضمان استرداد المؤجر لثمن شراء الأموال المؤجرة في حال تعثر المستأجر عن الالتزام ببند العقد أو دفع

<sup>1</sup>. حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 49.

<sup>2</sup>. عقيل مجيد كاظم السعدي، عقد الإيجار التمويلي (الليزنج)، بحث منشور، مجلة جامعة أهل البيت، العراق، 2009، ص 93.

<sup>3</sup>. مؤسسة التمويل الدولية IFC، الدروس المستفادة من الاقتصادات الناشئة: تطوير التأجير التمويلي، 2005.

دفعات التأجير التمويلي<sup>1</sup> المتفق عليها<sup>2</sup>، وفي فلسطين نظم المشرع أحكام انتهاء عقد التأجير التمويلي بموجب القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014.

## الفرع الثاني:

### حالات وأحكام انتهاء عقد التأجير التمويلي

#### تمهيد وتقسيم

وتم تقسيم الفرع الأول إلى أربعة أقسام، أولاً: تناول انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته، ثانياً: تناول انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء المدة المتفق عليها، ثالثاً: تناول انفساخ عقد التأجير التمويلي، رابعاً: تناول مدى تدخل القانون في تحديد مدة عقد التأجير التمويلي.

تنطوي حالات انتهاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته على مرحلة حاسمة في العلاقة بين المستأجر والمؤجر. يتجلى هذا الانقضاء عند انقضاء الفترة الزمنية المحددة في العقد، ويتطلب تقييماً دقيقاً للتأثيرات والتحويلات التي تنشأ عن هذا الحدث. تتنوع هذه الحالات وفقاً للظروف الفردية والشروط التي وردت في العقد، ويتعين على الأطراف التفاعل بحذر لضمان استكمال الإجراءات بشكل صحيح، سواء أكان ذلك بتجديد العقد أم إعادة الممتلكات المستأجرة؛ يسعى هذا النقاش إلى فهم المزيد حول السياقات المتنوعة التي يمكن أن ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته.

#### أولاً: انتهاء عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء مدته

تُشير هذه الحالة إلى الانقضاء المبكر للاتفاق بين المستأجر والمؤجر قبل انتهاء الفترة الزمنية المحددة في العقد، ويمكن أن يكون ذلك ناتجاً عن اتفاق طرفين أو بناءً على ظروف خاصة تستدعي إنهاء الاتفاق قبل الموعد المحدد، مما يفرض تقييماً للتأثيرات المالية والقانونية لهذا الإنهاء المبكر.

ويجوز وفق أحكام المادة 29 من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي، إنهاء العقد قبل انتهاء مدته بطلب المؤجر فسخ العقد إذا أحل المستأجر بتنفيذ التزاماته الواردة في عقد التأجير التمويلي، سواء أكان بعدم دفع دفعات الإيجار، أم عدم قيامه بصيانة وإصلاح العين المؤجرة، أم لأية مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة.

<sup>1</sup>. عرفت المادة 1 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 دفعات التأجير: البديل الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر على دفعات وفق أحكام عقد التأجير التمويلي.

<sup>2</sup>. أسامة إسماعيل محمد عمايرة، عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء، رسالة ماجستير منشورة، جامعة بيرزيت- فلسطين، 2015، ص 118.

وغالباً 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.

على أنه وفق المادة 2/29 من القرار بقانون، لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي إلا بعد إشعار المستأجر بموجب إخطار عدلي بوقوع إحدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة، وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه الإخطار.

أما المستأجر فإنه لا يجوز له - وفق الفقرة 3 من هذه المادة - إنهاء عقد التأجير التمويلي إلا في حال عدم تمكن المؤجر له من الانتفاع بالعين المؤجرة وفقاً للمادة 22 من القرار بقانون، ولا يعد الإنهاء نافذاً إلا بعد إشعار المؤجر بذلك خطياً<sup>1</sup>.

### ثانياً: انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء المدة المتفق عليها

إذا اتفق المتعاقدان في عقد التأجير التمويلي وهما المؤجر والمستأجر على مدة معينة للعقد ففي هذه الحالة ينتهي العقد بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها ودون الحاجة إلى القيام باتخاذ إجراءات معينة تتمثل بالتنبيه أو الإخطار، كون عقد الإيجار التمويلي هو من العقود المؤقتة بطبيعتها والتي لا يجوز أن تكون عقود مؤبدة<sup>2</sup>.

### ثالثاً: انفساخ عقد التأجير التمويلي

وفقاً للقواعد العامة، إذا أصبح من غير الممكن تنفيذ التزام معين نتيجة لتلف العين المستأجرة بسبب ظروف خارجة عن سيطرة المستأجر ينتهي الالتزام تلقائياً، ويتسبب ذلك في فسخ العقد بموجب القانون، وعلى الرغم من ذلك، نظراً للطبيعة الفريدة لعقد التأجير التمويلي، حيث يكون المؤجر مجرد ممول، ويكون الهدف من العقد هو امتلاك المستأجر للعين المستأجرة في نهاية فترة العقد.

<sup>1</sup> عثمان التكروري، محاضرات في عقد التأجير التمويلي - القانون التجاري، منشور عبر الموقع الرسمي للأستاذ الدكتور عثمان التكروري، 2020، متاح عبر الرابط التالي: <http://www.othman.ps>، تاريخ الزيارة: 2024/1/30، الساعة: 1:50 AM.

<sup>2</sup> سنداً للتعميم بشأن معلومات عقد التأجير التمويلي رقم 1 لسنة 2016 بموجب تعليمات رقم 1 لسنة 2016 بشأن ترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليها والصادرة عن مدير عام هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

وأكدت المادة (3/17) من القرار بقانون على أن هلاك العين المؤجرة أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلم المستأجر لها، ولو كان ذلك عائداً 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 العين.

#### رابعاً: مدى تدخل القانون في تحديد مدة عقد التأجير التمويلي

حسب الأصل العام في عقود الإيجار العادية فإنه يجب على الأطراف المتعاقدة تولى تحديد مدة العقد، لكن في حال لم يتم الاتفاق على مدة العقد فيما، بينهما أو تعذر إثبات المدة المتفق عليها، فإنه لا يبطل العقد؛ وإنما يتولى القانون تحديد مدة عقد الإيجار.

وتعد مدة عقد التأجير التمويلي مسألة تشكل أساساً للتنظيم والتوجيه في هذا النوع من العقود، إذ يعتمد ذلك على الأنظمة القانونية المحلية والقوانين المنظمة للعقود التمويلية، يتنوع التدخل القانوني من بلد لآخر، حيث قد تحدد بعض القوانين مدداً زمنية محددة لعقود التأجير التمويلي، بينما تتيح للأطراف في العقد في البلدان الأخرى حرية أكبر في تحديد هذه المدة، ويهدف التنظيم القانوني إلى تحقيق توازن بين حقوق الأطراف وضمان استدامة العلاقة التعاقدية.

وبموجب مشروع القانون المدني الفلسطيني فإنه في حال لم يتم تحديد مدة العقد عُدت مدة الإيجار هي مدة دفع الأجرة على ألا تزيد مدة العقد عن ثلاثين عاماً<sup>1</sup>.

كما حددت مجلة الأحكام العدلية وهي القواعد العامة المطبقة في أحكام القانون المدني في فلسطين أن المدة القصوى في عقود الإيجار العادية هي السنة<sup>2</sup>.

لكن جاء قانون المالكين والمستأجرين بقاعدة خاصة أعطت لعقد الإيجار خيارات بخصوص المدة من حيث التجديد الضمني والتجديد الاتفاقي والامتداد القانوني<sup>3</sup>.

أما فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي فالقانون جاء بصورة خاصة تلزم أطراف عقد التأجير التمويلي بتحديد مدة العقد وفي حال عدم تحديد مدة لهذا العقد عُد العقد باطل ولا تقوم هيئة سوق رأس المال

<sup>1</sup>. المادة 608 و 611 من مشروع القانون المدني الفلسطيني لعام 2012.

<sup>2</sup>. المادة 484 من مجلة الأحكام العدلية.

<sup>3</sup>. قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953.

السلطانية<sup>1</sup> بصفتها صاحبة الولاية في الرقابة على تنظيم عقود التأجير التمويلي والرقابة على ترخيص شركات التأجير التمويلي<sup>2</sup> بإجازة هذا العقد وتسجيله في سجل عقود التأجير التمويلي. وهذا ما ورد بموجب أحكام التعميم الصادر عن المدير العام لهيئة سوق رأس المال الفلسطينية استناداً للتعليمات الصادرة عن الهيئة رقم 1 لسنة 2016 بشأن ترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليها.

### الفرع الثالث:

#### خيارات المستأجر عند انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

##### تمهيد وتقسيم

وتم تقسيم الفرع الثاني إلى شقين، أولاً: تناول شراء الأموال المؤجرة، ثانياً: تجديد عقد التأجير التمويلي، ثالثاً: تناول رد الأموال المؤجرة.

##### أولاً: شراء الأموال المؤجرة

يعد هذا الخيار أحد الخصائص التي يتميز بها عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود المشابهة<sup>3</sup>، وشراء الأموال المؤجرة يعني استحواذ المستأجر على الأصول التي كان يستأجرها بنظام تأجير تمويلي، يتيح هذا الخيار للمستأجر فرصة شراء الممتلكات بعد انقضاء فترة التأجير، حيث يمكنه دفع مبلغ محدد لامتلاك الأصل بشكل كامل. يعد هذا الاستحواذ نهاية للعلاقة التعاقدية ويمنح المستأجر الفرصة للتمتع بالملكية الكاملة للأصل المستأجر.

وأشار المشرع الفلسطيني إلى هذا الخيار في القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي؛ حيث عرفه المشرع الفلسطيني على أنه "خيار في عقد التأجير التمويلي يجيز للمستأجر شراء العين المستأجرة عند انتهاء مدة التأجير بالمبلغ المتفق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي، متاح عبر الرابط التالي:

<http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=16581>، تاريخ الزيارة: 2024/1/10، الساعة: 9:50 PM.

<sup>2</sup> المادة 3 من قانون هيئة سوق رأس المال الفلسطيني رقم 13 لسنة 2004.

<sup>3</sup> حسام الدين عبد الغني الصغير، مرجع سابق تم الإشارة إليه، ص 51.

<sup>4</sup> المادة 1 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

كما نص القرار بقانون على أنه " عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها...<sup>1</sup> ".  
ويعد هذا الخيار ذو أهمية لدى المستأجر من حيث ضمان استمرارية مشروعته القائم في حال كان يعتمد في الأساس على العين المؤجرة، كما له أهمية ومصلحة بالنسبة للمؤجر من حيث أنه لا يرغب في الأصل استرداد الأموال المؤجرة، إما لصعوبة بيعها أو إعادة تأجيرها لمستأجر آخر أو من حيث انخفاض قيمتها السوقية أو عدم لحاقها بعجلة التطور التكنولوجي وعدم القدرة على تصريفها في الأسواق.  
ولا بد من الإشارة إلى أنه يجب أن يشمل عقد التأجير التمويلي على شروط تتعلق بممارسة خيار الشراء وهي إعلان الرغبة في الشراء وتحديد مدة إعلان الرغبة في الشراء؛ وذلك بعد قيام المستأجر بسداد كامل دفعات التأجير التمويلي حتى يتسنى للمؤجر نقل ملكية الأموال المؤجرة إلى المستأجر.  
بالإضافة إلى ذلك يجب تحديد ثمن الأموال المؤجرة في حال الاتفاق على خيار الشراء، وهذا يكون عند إبرام العقد، ويراعى في ذلك الأقساط التي دفعها المستأجر بالإضافة إلى المصاريف والتكاليف التي تكبدها والفوائد المضافة عليه<sup>2</sup>.

### ثانياً: رد الأموال المؤجرة

يشير هذا المفهوم إلى عملية إعادة الممتلكات المستأجرة إلى المؤجر بعد انتهاء فترة العقد، في هذا السياق، يقوم المستأجر بإعادة الأصول المؤجرة بناءً على الاتفاق القانوني، حيث يكون ملتزماً بتسليمها في حالة جيدة وفقاً لشروط العقد. تعد هذه العملية جزءاً من الإجراءات المتبعة عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، حيث يتم تحديد حالة الأصول والتعويض المالي المحتمل بناءً على شروط وأحكام العقد.  
وهي الحالة الطبيعية للعقد حيث تتمثل في حالة انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي دون أن يمارس المستأجر حقه في تجديد العقد أو تفعيل خيار الشراء.

وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزماً برد العين المؤجرة إلى المؤجر بالحالة التي كانت عليها قبل التعاقد، وغالبا ما يلجأ المستأجر إلى رد الأموال المؤجرة في حالة كانت العين المؤجرة قديمة لا تواكب التطور التجاري التكنولوجي، وقد أشار المشرع الفلسطيني إلى ذلك حيث نص على أنه " عند انتهاء عقد

<sup>1</sup>. المادة 3/24 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

<sup>2</sup>. أسامة إسماعيل محمد عمارة، مرجع سابق تم الإشارة إليه، ص134.



التأجير التمويلي أو إنهائه يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو إعادة استئجارها"<sup>1</sup>.

والجدير بالإشارة إلى أن هذا الخيار بالواقع الفعلي هو ليس أحد الخيارات الممنوحة للمستأجر؛ إنما هو النتيجة الطبيعية التي يصل لها المستأجر في حال عدم استخدامه أحد الخيارات المطروحة وهو خيار الشراء أو إعادة الاستئجار.

### ثالثاً: إعادة استئجار الشيء محل العقد "تجديد عقد التأجير التمويلي"

في حال انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي وعدم رغبة المستأجر في شراء العين المؤجرة أو ردها أو عدم قدرته على الشراء؛ فله الخيار بتجديد عقد التأجير التمويلي، إذا ما رغب باستمرار المشروع القائم واستمرار انتفاعه بالعين المؤجرة.

وقد أشار المشرع الفلسطيني إلى هذا الخيار حيث نص على أنه "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو إعادة استئجارها". ويشترط في المستأجر حتى يقوم بتفعيل هذا الخيار إعلان رغبته في تجديد عقد التأجير التمويلي قبل انتهاء العقد، وبالصورة التي تم الاتفاق عليها بينه وبين المؤجر بموجب أحكام العقد، حيث أنه في جميع الأحوال لا يتجدد العقد بصورة ضمنية ولا يتمدد امتداد قانوني؛ إنما بالاتفاق فيما بين أطراف العقد<sup>2</sup>، ويعود السبب في ذلك إلى اختلاف شروط عقد التأجير التمويلي الثاني عن عقد التأجير التمويلي الأول من حيث الأجرة والمدة، فالأجرة في العقد الجديد عادةً ما تكون ضئيلة مراعاة لانتهاء العمر الافتراضي للألات أو المعدات عند بداية العقد الجديد<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني

#### الآثار المترتبة على انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته

#### تمهيد وتقسيم:

تم تقسيم المطلب الثاني إلى ثلاثة فروع وتناول الفرع الأول الأثر المترتب على خيار شراء الأموال المؤجرة، وتناول الفرع الثاني الأثر المترتب على خيار إعادة استئجار الأموال المؤجرة، وتناول الفرع الثالث الأثر المترتب على خيار رد الأموال المؤجرة. الفرع الأول: الأثر المترتب على خيار شراء الأموال المؤجرة

<sup>1</sup> المادة 3/24 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

<sup>2</sup> أسامة إسماعيل محمد عمايرة، مرجع سابق تم الإشارة إليه، ص135.

<sup>3</sup> حسام الدين عبد الغني الصغير، مرجع سابق تم الإشارة إليه، ص52.

في حال اختار المستأجر شراء الأموال المؤجرة وقام بأداء ما عليه من التزامات ووافق المؤجر على ذلك فإن المؤجر يلتزم بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر.

يظهر هذا الأثر بشكل حاسم عندما يقرر المستأجر استحوازه على الأصول بعد انقضاء فترة التأجير، يعكس هذا القرار تحولاً في ملكية الأصول، حيث يحقق المستأجر الامتيازات الكاملة للملكية، ويترتب على ذلك تأثير مالي وقانوني، حيث يجب دفع مبلغ محدد للحصول على الملكية الكاملة، ويتم تنظيم هذه العملية بموجب الشروط المنصوص عليها في العقد، ويتيح خيار شراء الأموال المؤجرة للمستأجر تحقيق استعادة كبيرة من الأصول التي قام بتأجيرها، مما يعزز مرونته واستقلالته في إدارة الممتلكات.

وقد أشار المشرع الفلسطيني إلى ذلك حيث نص " عند قيام المستأجر بممارسة خيار شراء العين المؤجرة من غير المنقول أو من الأموال المنقولة الخاصة، أو في حال نص عقد التأجير التمويلي على انتقال ملكية العين المؤجرة محل العقد إلى المستأجر بعد سداده الالتزامات المترتبة عليه كافة، يجب على المؤجر تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر خلال 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ أحقية المستأجر بتملك العين المؤجرة، وإذا لم يقم المؤجر بذلك للمستأجر الحق باللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على قرار بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر"<sup>1</sup>

حيث في حالة كانت العين المؤجرة من المنقولات التي لا تطلب إجراءات خاصة تنتقل ملكيتها للمستأجر مباشرة، ويعد هنا تسليم حكمي. أما إذا كانت من الأموال غير المنقولة أو المنقولات ذات الطبيعة الخاصة وجب على المؤجر تسجيلها لدى دوائر الإجراء المختصة خلال 15 خمسة عشر يوماً من تاريخ أحقية المستأجر بالتملك.

## الفرع الثاني:

### الأثر المترتب على خيار إعادة استئجار الأموال المؤجرة

في حال انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي دون أن يمارس المستأجر حقه بالشراء أو رد الأموال المؤجرة فإنه إذا رغب في استمرار انتفاعه بالعين المؤجرة مع الحفاظ على مشروع القائم يكون له الحق بطلب إعادة تجديد العقد واستئجار الأصل المؤجر من المؤجر، ويشترط في ذلك أن يصرح المستأجر برغبته في إعادة الاستئجار قبل انتهاء مدة العقد أو كما تم الاتفاق بينه وبين المؤجر.

<sup>1</sup> المادة 5/31 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

كما يشترط في هذه الحالة تحديد مدة إعلان رغبة إعادة الاستئجار حيث كما ذكر سابقاً فإن شروط عقد التأجير التمويلي السابق قد تختلف عن شروط العقد الجديد إما من حيث المدة أو الأجرة<sup>1</sup>.

ويتجلى هذا الأثر في قدرة المستأجر على تجديد عقد التأجير التمويلي للأصول بعد انتهاء المدة الزمنية الأصلية. يوفر هذا الخيار للمستأجر فرصة للتفاوض على شروط جديدة، بما في ذلك فترة التجديد والشروط المالية. ويسهم هذا في تحقيق استمرارية الاستفادة من الأصول واستخدامها، مما يمنح المستأجر مرونة إضافية في إدارة الأموال المؤجرة وتكامل إستراتيجيات العمل والنمو.

وقد أشار المشرع الفلسطيني إلى ذلك حيث نص على أنه "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو إعادة استئجارها"<sup>2</sup>.

وفي حال امتنع المستأجر عن القيام برد الأموال أو ممارسة خياراته الأخرى؛ يعد مسؤولاً مسؤولية جنائية ومدنية حيث يعد مرتكباً لجريمة إساءة الائتمان،<sup>43</sup> كما يتحمل المصاريف والنفقات كافة في سبيل الحفاظ على العين المؤجرة، ويكون للمؤجر حق اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة بطلب إعادة الأموال المؤجرة.

### الفرع الثالث:

#### الأثر المترتب على خيار رد الأموال المؤجرة

في حال انتهاء مدة عقد الإيجار التمويلي دونما أن يمارس المستأجر حقه في خيار الشراء أو طلب إعادة الاستئجار؛ يلتزم المستأجر برد الأموال المؤجرة بالحالة التي كانت عليها أو بصورة مناسبة تبعاً لما طرأ عليها من تغييرات طيلة فترة العقد<sup>5</sup>.

يتجلى هذا الأثر في إعادة الممتلكات المستأجرة إلى المؤجر بعد انقضاء فترة العقد، يُعدّ هذا الخيار إستراتيجياً حيث يمكن للمستأجر تجديد العلاقة بشكل جديد بناءً على ظروف جديدة، أو البحث عن بدائل،

<sup>1</sup>. حسام الدين عبد الغني الصغير، مرجع سابق تمت الإشارة إليه، ص50.

<sup>2</sup>. المادة 3/24 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

<sup>3</sup>. قانون العقوبات الأردني، متاح عبر الرابط التالي: <https://maqam.najah.edu/legislation/33>، تاريخ الزيارة:

2024/1/16، الساعة: 12:30 AM.

<sup>4</sup>. بموجب أحكام المادة 422 من قانون العقوبات الأردني رقم 16 لسنة 1960.

<sup>5</sup>. حسام الدين عبد الغني الصغير، مرجع سابق تمت الإشارة إليه، ص50.

ينعكس الأثر المالي لهذا الخيار في التحكم في التكاليف والتزامات العقد، مما يُتاح للمستأجر إمكانية تحديد الطريقة التي يفضلها لاستمرار العلاقة مع المؤجر.

وقد نظم المشرع الفلسطيني إجراءات رد الأموال المؤجرة إلى المستأجر<sup>1</sup> حيث نص على أنه "عند انتهاء عقد التأجير التمويلي أو إنهائه، يجب على المستأجر أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يكن قد مارس حقه في شرائها أو إعادة استئجارها"<sup>2</sup>.  
كما ونص المشرع الفلسطيني على أنه<sup>3</sup>:

1. عند انتهاء عقد التأجير التمويلي، أو إنهائه، ولم يتم المستأجر بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة وفقاً للعقد، يلتزم المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر.
2. إذا لم يتم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر وفقاً للفقرة السابقة، يكون للمؤجر استعادة حيازة العين المؤجرة وحق التصرف بها.
3. يجوز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة العين المؤجرة والذي يقوم بإصدار قرار يلزم فيه المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر.
4. لا يجوز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة حيازة العين المؤجرة قبل مضي عشرة أيام من تاريخ إشعار المستأجر بإخطار عدلي بالبريد المسجل بوجوب إعادة العين المؤجرة، وعدم قيام المستأجر بذلك خلال فترة الإشعار.
5. يصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره بإعادة العين المؤجرة، بناءً على الوثائق التي يستند إليها المؤجر في طلبه خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم طلبه باستعادة العين المؤجرة، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تكليف المؤجر بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تعادل القيمة المقدرة للعين المؤجرة كما هي في تاريخ إدخال المستأجر بالتزامه بموجب عقد التأجير التمويلي.
6. يعد القرار المستعجل سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ الساري.
7. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يمنع الاستئناف ضد قرار قاضي الأمور المستعجلة بتسليم العين المؤجرة من تنفيذ القرار المستأنف.

<sup>1</sup>. المادة 3/24 والمادة 30 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

<sup>2</sup>. المادة 3/24 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

<sup>3</sup>. المادة 9/8/7/6/5/4/3/2/1/30 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

8. إذا لم يقيم المستأجر بإقامة دعوى أو تقديم استئناف خلال الأجل القانونية<sup>1</sup>، على القاضي إلغاء الكفالة العدلية أو المصرفية التي قام المؤجر بتقديمها.

9. على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يكون المؤجر ملزماً بإقامة دعوى بموضوع الحق بشأن القرار المستعجل بإعادة حيازة العين المؤجرة أو التصرف فيها، كما لا يمس هذا القرار حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة. كما أن امتناع المستأجر عن رد الأموال المؤجرة أو تأخره في ردها يترتب للمؤجر الحق في المطالبة بالتعويض<sup>32</sup> وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد.<sup>4</sup>

وبتحليل هذه النصوص، نرى أنها توفر إطاراً قانونياً مُحكماً للعلاقة بين المستأجر والمؤجر في حالة انتهاء عقد التأجير التمويلي؛ حيث تركز على ثلاثة محاور أساسية للعلاقة بينهما:

أولاً: توازن المصالح؛ تُظهر هذه النصوص حرص القانون على تحقيق التوازن بين مصالح طرفي عقد التأجير التمويلي. فمن ناحية، يُلزم القانون المستأجر بإعادة العين المؤجرة عند انتهاء العقد أو إنهائه. ومن ناحية أخرى، يُمنح القانون المؤجر آليات فعالة لاستعادة حيازة العين في حال امتناع المستأجر عن ذلك.

ثانياً: العدالة والكفاءة؛ تُساهم هذه النصوص في تحقيق العدالة والكفاءة من خلال حماية حقوق كلا طرفي العقد وضمان استقرار المعاملات التجارية. فمن خلال إلزام المستأجر بإعادة العين، يُحافظ القانون على قيمة الأصل المؤجر ويُتيح للمؤجر التصرف فيه بحرية. كما تُتيح آليات استعادة العين للمؤجر استعادة ممتلكاته بسرعة وكفاءة دون الحاجة إلى اللجوء إلى دعاوى قضائية مطولة، وحمائته من تعسف المستأجر.

<sup>1</sup>. حسب قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية فإنه يجب على المستدعي إقامة الدعوى خلال 8 ثمانية أيام من صدور القرار المستعجل.

<sup>2</sup>. القانون المدني الأردني، متاح عبر الرابط الآتي:

<https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/ar/jo/jo019ar.pdf>، تاريخ الزيارة: 2024/1/20، الساعة

2:00 PM:

<sup>3</sup>. يسمى هذا النوع من التعويض بالتعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي بموجب أحكام المادة 364 من القانون المدني الأردني رقم 43 لعام 1976.

<sup>4</sup>. المادة 28 من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.

ثالثاً: الأهمية الاجتماعية؛ تُعد هذه النصوص ذات أهمية اجتماعية كبيرة كونها تُساهم في تعزيز الثقة في المعاملات التجارية وتشجيع الاستثمار في مجال التأجير التمويلي وتمييزه عن التأجير التشغيلي.

**الخاتمة:**

تناولت هذه الدراسة البحث حول انتهاء عقد التأجير التمويلي بإنهاء مدته في ضوء أحكام القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 في فلسطين، وفي ختام هذا البحث، يتضح جلياً أن انتهاء عقد التأجير التمويلي يمثل مرحلة حيوية في العلاقة بين المستأجر والمؤجر، عزز هذا البحث أهمية فهم تأثيرات وتحديات هذه المرحلة، سواء أكانت من الناحية المالية أو القانونية؛ حيث يجب على الأطراف التفاعل بحذر، وتبني إستراتيجيات فعّالة لضمان تسوية سلسلة، وتجنب المشكلات المحتملة، بالتالي، أسهم هذا البحث في إلقاء الضوء على جوانب انتهاء عقد التأجير التمويلي، وشدد على أهمية اتخاذ القرارات المستنيرة والمدروسة في هذه المرحلة لضمان استمرارية العلاقة بشكل متوازن وفقاً للمصالح المتبادلة، وقد توصلت هذه الدراسة في نهايتها إلى عدد من النتائج والتوصيات:

#### أولاً: النتائج

1. توصلت هذه الدراسة، إلى أن عقد التأجير التمويلي من العقود المسماة التي نظم المشرع أحكامها بموجب القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014، كما ويعد عقد التأجير التمويلي من العقود الزمنية المؤقتة بطبيعتها والتي لا يجوز أن تكون عقود مؤبدة.
2. أظهرت الدراسة إلى أن انتهاء عقد التأجير التمويلي يمكن أن يؤدي إلى تحول في ملكية الأصول المستأجرة، حيث يمنح المستأجر ثلاثة خيارات تميزه عن غيره من العقود وهو خيار الشراء أو التجديد أو الرد.
3. أبرزت هذه الدراسة، إلى أن مدة عقد التأجير التمويلي تختلف باختلاف طبيعة الأموال المؤجرة بحيث تكون مدة العقد متقاربة مع العمر الافتراضي للأموال المؤجرة.

#### ثانياً: التوصيات

1. يوصي الباحث المشرع بضرورة تحديد مدة معينة للعقد، أو تحديد سقف زمني معين لا يزيد عنه العقد بالتوافق مع غيره من القوانين، حمايةً لحقوق المؤجر والمستأجر ولضمان استقرار المشاريع القائمة.
2. نلتزم من المشرع بتحديد شروط تفعيل خيار الشراء وإلزام الأطراف بها عند إبرام العقد، وليس فقط تركها لاتفاقهم؛ وذلك لضمان التوازن بين حقوق كلٍ من طرفي العقد.

3. كما يوصي الباحث بتوسيع الدراسة البحثية لاستكشاف تأثيرات انتهاء عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته على المستثمرين، بما في ذلك التأثير على الأسواق المحلية والقطاع الاقتصادي بشكل عام.

#### بيان تضارب المصالح:

يقر جميع المؤلفين أنه ليس لديهم أي تضارب في المصالح.

## قائمة المصادر والمراجع:

## أولاً: المصادر

1. القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في فلسطين.
2. قانون هيئة سوق رأس المال الفلسطيني رقم 13 لسنة 2004.
3. تعليمات رقم (1) لسنة 2016 بترخيص شركات التأجير التمويلي والرقابة عليه.
4. تعميم بخصوص قرار معلومات عقد التأجير التمويلي رقم (1) لسنة 2016.
5. مشروع القانون المدني الفلسطيني ومجلة الأحكام العدلية.
6. قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001.

## ثانياً: المراجع

1. أسامة إسماعيل محمد عمارة، عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء، رسالة ماجستير منشورة، جامعة بيرزيت - فلسطين، 2015.
2. أدم القضاة وموسى القضاة، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي: دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني، مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد 43، العدد 1، المملكة الأردنية الهاشمية، 2016، ص 244.
3. أريج يوسف محمد برادعيه، آثار انتهاء عقد التأجير التمويلي في القانون الفلسطيني: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة القدس، فلسطين، 2022، ص 3.
4. حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
5. عقيل مجيد كاظم السعدي، عقد الإيجار التمويلي (الليزنج)، دراسة منشور، مجلة جامعة أهل البيت، العراق، 2009.
6. عثمان التكروري، محاضرات في عقد التأجير التمويلي، دراسات بحثية منشورة عبر الموقع الرسمي للدكتور عثمان التكروري، فلسطين، 2020.
7. مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي، القرار رقم 110 (4/12) "بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير"، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة إلى 1 رجب 1421هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م.



8. مؤسسة التمويل الدولية IFC، الدروس المستفادة من الاقصادات الناشئة: تطوير التأجير التمويلي، 2005.

9. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "الأيوبي"، المعايير الشرعية، 1431 هـ، ص 122.

ثالثاً: المراجع الإلكترونية

1. <http://muqtafi.birzeit.edu/pg/getleg.asp?id=16581>
2. [/http://www.othman.ps](http://www.othman.ps)
3. <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/ar/jo/jo019ar.pdf>
4. [/ .https://maqam.najah.edu/legislation/33](https://maqam.najah.edu/legislation/33)
5. <https://iifa-aifi.org/ar/2061.html>