

التزام المستأجر في عقد التأجير التمويلي في ضمان هلاك المركبات المؤجرة تأجيراً تمويلاً في

فلسطين: دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي وفق معايير الأيوبي

*The Lessee's Obligation in a Finance Lease Contract to Guarantee the Perishing of
Leased Vehicles in Palestine: A Comparative Study with the Provisions of Islamic
Jurisprudence According to AAOIFI Standards*

أ. عبد الله محمد نواهضة

باحث دكتوراه في الجامعة العربية الأمريكية، محاضر في الكلية العصرية الجامعية، (فلسطين)

abedalah.nawahdah@muc.edu.ps

DOI: <https://doi.org/10.70411/MJLS.1.1.2025119>

تاريخ القبول: 2024-07-25

تاريخ المراجعة: 2024-07-19

تاريخ الاستلام: 2024-04-01

ملخص:

تأتي هذه الدراسة لبيان طبيعة التزام المستأجر في عقد التأجير التمويلي ومقارنته بطبيعة التزام المستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك وفق معايير الأيوبي الشرعية بالمحافظة على العين المؤجرة، وضمان هلاكها، حيث أظهرت الدراسة أن التزام المستأجر المطلوب في استعمال العين المؤجرة بكلا العقدتين يتمثل ببذل العناية الواجبة والالتزام بالمحافظة عليها بالحالة ذاتها التي استلمها، على ألا يكون مسؤولاً عما قد يطرأ عليها من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد. كما أظهرت الدراسة أن التزام المستأجر في عقد التأجير التمويلي يتحمل تبعه هلاك أو تلف العين المؤجرة منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي لها سواء كان هلاكها بالسبب الأجنبي أو غيره، في حين لا يتحمل المستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك مسؤولية هلاك العين المؤجرة أو تلفها بعد تسلمه إياها حقيقة أو حكماً ما لم يكن ذلك بتعدٍ أو تقصير منه، على أن يتحمل المؤجر وحده مسؤولية هلاكها بالسبب الأجنبي باعتباره المالك للعين المؤجرة. الكلمات المفتاحية: التأجير التمويلي، قانون اليونيدروا التأجيري للتمويل، الإجارة المنتهية بالتملك، السبب الأجنبي، مسؤولية المستأجر، هلاك العين المؤجرة، معايير الأيوبي.

Abstract:

This study aims to clarify the nature of the lessee's obligation in a finance lease contract and compare it with the lessee's obligation in a lease-to-own contract according to AAOIFI Sharia standards regarding the maintenance and guarantee against the perishing of the leased asset. The study reveals that the lessee's required obligation in both contracts is to exercise due diligence in using the leased asset and to maintain it in the same condition as received, without being responsible for any changes resulting from ordinary use.

However, the study shows that in a finance lease contract, the lessee bears the risk of loss or damage to the leased asset from the moment of actual or constructive delivery, whether the loss is due to a foreign cause or otherwise. In contrast, in a lease-to-own contract, the lessee does not bear the responsibility for the loss or damage to the leased asset after actual or constructive delivery unless it is due to the lessee's negligence or misconduct. The lessor alone bears the responsibility for loss due to a foreign cause as the owner of the leased asset.

Keywords: Finance Leasing, UNIDROIT Leasing Law, Lease-to-Own, Foreign Cause, Lessee's Responsibility, Perishing of the Leased Asset, AAOIFI Standards.

المقدمة:

طبقاً للقواعد العامة للتأجير يتحمل المؤجر مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة، ما لم يكن هلاكها بتعدٍ أو تقصير من المستأجر، إلا أن قانون التأجير التمويلي الفلسطيني خرج عن هذه القاعدة بتحميل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة وضمانه لتبعية هلاكها منذ لحظة تسلمه الحقيقي، أو الحكمي للعين المؤجرة، ملزماً إياه ببذل العناية الواجبة في استخدام العين المؤجرة، والمحافظة عليها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم، دون أن يكون مسؤولاً عن أية تغييرات تحدث بها نتيجة الاستعمال المعتاد. وبالرجوع لأحكام المادة (17) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني يتبين أن المشرع قد تشدد في مسؤولية المستأجر في عقد التأجير التمويلي على حساب المؤجر من خلال تحميله تبعة هلاك العين المؤجرة، أو استحالة استعمالها وفقاً للغايات المقررة لها بعد تسلمه لها ولو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي لا يد له فيه، وعليه وإزاء خروج المشرع في عقد التأجير التمويلي عن القواعد العامة لمسؤولية المؤجر في ضمان هلاك العين المؤجرة وصيانتها من خلال تحميلها للمستأجر في جميع الأحوال، سنعمل في هذه الدراسة على إجراء دراسة مقارنة بين التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي والمستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك الموافق لأحكام الشريعة الإسلامية في ضمان هلاك العين المؤجرة للسبب الأجنبي.

اشكالية البحث

تتمثل مشكلة الدراسة في الإجابة عن التساؤل الآتي: ما مدى التزام المستأجر في عقدي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك في ضمان هلاك المركبات المؤجرة تأجيراً تمويلاً في فلسطين؟ ويتفرع عن هذه المشكلة عدد من الإشكاليات قمنا بصياغتها على شكل أسئلة على النحو الآتي:

1. ما طبيعة التزام المستأجر في عقدي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها؟
2. مدى التزام المستأجر في عقدي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك في تحمل تبعة هلاك المركبات المؤجرة؟
3. ما أثر هلاك المركبات المؤجرة للسبب الأجنبي على مسؤولية المستأجر في ضمانها وفسخ العقد في كل من عقدي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك؟

أهمية البحث:

نظراً لانتشار التعامل بعقود الإجارة المنتهية بالتملك في فلسطين باعتبارها رديف شرعي لعقود التأجير التمويلي، وفي ظل ما قد يتعرض له المستأجر من هلاك للمركبة المؤجرة نتيجة استخدامها المعتاد أو لسبب أجنبي لا يد له فيه أو بسبب سوء الاستعمال أو بسبب اعتداءات الاحتلال الإسرائيلي على الممتلكات، فقد جاءت هذه الدراسة لبيان أثر هلاك العين المؤجرة على مسؤولية المستأجر في ضمان هلاكها واستمراره في تنفيذ العقد في كل من عقدي التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

نطاق البحث:

ستقتصر الدراسة على بيان التزامات كل من المستأجر في عقد التأجير التمويلي والمستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك في ضمان هلاك المركبات المؤجرة وذلك في الضفة الغربية دون قطاع غزة؛ كون التشريعات السارية في الضفة الغربية تختلف عن التشريعات السارية في قطاع غزة.

منهجية البحث:

للإجابة على مشكلة الدراسة وإشكالياتها سيتبع الباحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحديد الحالات التي يكون فيها المستأجر في عقد التأجير التمويلي مسؤولاً عن ضمان هلاك العين المؤجرة، ومدى تأثير هلاكها بفعل السبب الأجنبي على التزامه بالضمان، مستعيناً في الوقت ذاته بالمنهج المقارن من خلال مقارنة التزامات المستأجر بالضمان مع التزامه الوارد في قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير وكذلك التزامه الوارد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وفق المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المعروفة اختصاراً بـ"معايير الأيوبي" التي انضمت إليها دولة فلسطين في عام 2022¹.

¹ خبر صحفي منشور عبر الموقع الإلكتروني لصحيفة البلاد بعنوان "ملحم: فلسطين تعتمد معايير "أيوبي" للمحاسبة الإسلامية"، تاريخ الخبر 28 نوفمبر/2022 والمنشور عبر الرابط الآتي:

تاريخ الزيارة: 2023/12/25 <https://www.albiladpress.com/news/2022/5158/finance/785419.html>

تقسيم البحث:

تحقيقاً لأهداف الدراسة قام الباحث بتقسيم دراسته إلى مبحثين: الأول بعنوان: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وصيانتها. والثاني بعنوان: التزامات المستأجر في ضمان هلاك العين المؤجرة الناشئة عن سبب أجنبي.

المبحث الأول:

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وصيانتها

تُعد عقود التأجير التمويلي وعقود الإجارة المنتهية بالتملك إحدى العقود التجارية المستحدثة التي يلجأ إليها الأفراد لشراء الأموال المنقولة وغير المنقولة عبر شركات التأجير التمويلي ذات الطابع التجاري والإسلامي، ومن خلال هذه العقود يمكن للمستأجر شراء المركبات عبر استئجارها مدة من الزمن نظير أقساط شهرية تنتهي بقيام المؤجر بالتنازل عن ملكية المركبة المؤجرة للمستأجر.

ومنذ تسلم المستأجر للعين المؤجرة يفرض عليه القانون عدداً من الالتزامات بهدف المحافظة على العين المؤجرة وصيانتها على نحو يبقوها صالحة للاستعمال حيث لو تم فسخ العقد أو إنهائه يستطيع المؤجر إعادة تأجيرها للغير نظراً للحالة الجيدة التي ستكون عليها المركبة، وللوقوف على طبيعة التزام المستأجر بالمحافظة على سلامة العين المؤجرة وصيانتها قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، تناولنا في المطلب الأول التزام المستأجر ببذل العناية اللازمة عند استعمال العين المؤجرة، في حين تناولنا في المطلب الثاني التزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أما في المطلب الثالث فقد تناولنا التزام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة.

المطلب الأول:

الالتزام ببذل العناية اللازمة عند استعمال العين المؤجرة

طبقاً لأحكام قانوني التأجير التمويلي الفلسطيني¹، وقانون اليونيدرو النموذجي للتأجير²، يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة العين المؤجرة وتبعية أية مخاطر تتعلق بهلاكها أو تلفها أو سوء استخدامها أو استغلالها، وأية مخاطر أخرى وذلك منذ لحظة تسلمه الفعلي أو الحكمي للعين المؤجرة³، وينبغي عليه

¹ قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، بشأن التأجير التمويلي، المنشور على الصفحة (5) من مجلة الوقائع الفلسطينية، العدد رقم (107)، تاريخ النشر 2014/05/28م.

² راجع المادة (18) من قانون اليونيدرو النموذجي للتمويل نسخة 2008.

³ راجع المادة (17) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني. وقد أشارت المادة (582) من مجلة الأحكام العدلية (تسليم المأجور هو عبارة عن إجارة الأجر ورخصته للمستأجر بأن ينفع به بلا مانع)، وإذا لم يتفق الطرفان على طريقة التسليم أو مكانه أو زمانه أو نفقاته طبقت الأحكام الخاصة بتسليم المبيع، فخصوص كيفية التسليم هنالك تسليم حقيقي وتسليم حكمي، وتختلف كميته باختلاف المبيع، والتسليم الحقيقي، يكون إما بالانتقال المالي للمبيع، أو بتمكين المشتري من قبضه بإزالة كل مانع أو عائق يحول دون حصول ذلك، أو إذن البائع له بالقبض، أو رؤية البائع للمشتري وهو يستلم المبيع دون

بذل العناية الواجبة عند استعمالها؛ وذلك من خلال استخدامها بطريقة معقولة وبالطريقة نفسها التي تستخدم فيها عادةً، وأن يحافظ عليها في الحالة ذاتها التي استلمها، على ألا يكون مسؤولاً عما يطرأ عليها من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد¹، وعلى سبيل المثال فإن من يستأجر مركبة خصوصية لا يجوز له أن يستعملها كمعدة هندسية أو مركبة عمومية لنقل الركاب مقابل أجر؛ لأن استخدامها على هذا النحو يتنافى مع طبيعة الاستعمال المعتاد للمركبة الخصوصية الأمر الذي يؤثر على كفاءتها. ويرتبط هذا الالتزام بمبدأ حسن النية في تنفيذ الالتزام، حيث لا يؤدي استخدامها على نحو مخالف للاتفاق على حالة المأجور عند نهاية العقد، فيكون في حالة غير صالحة للاستعمال مما يترتب عليه عدول المستأجر عن فكرة شرائه، وعدم إمكانية إعادة تأجيره أو بيعه من قبل المؤجر للغير²، والأصل أن يستخدم المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبعبارة ذلك لا بُد من الرجوع إلى ما أعد له المأجور أو ما يقتضيه العرف³.

معارضة، فقد يتناول البائع المنقول المبيع، أو يرسله له في مستودعه أو متجره، وفقاً لشروط العقد، وإذا كان المبيع عقاراً، فإنه يخليه من الشواغل والشاغليين، ويعطي المشتري مفاتيحه وهكذا. والتسليم الحكمي: هو ما يكون بحكم القانون أو الاتفاق، وعادة ما لا يقتضي الانتقال الوجودي الفعلي للمبيع، فقد يتفق المتعاقدان في العقد على اعتبار البائع منفذاً للالتزام بالتسليم في حالة معينة؛ كأن يتفقا على قيام المشتري باستلامه في زمان ومكان معين، فإن لم يحضر، عد متسلماً للمبيع، وقد يكون المبيع بحوزة المشتري أو تحت تصرفه قبل إبرام عقد البيع لأي سبب آخر؛ كالإجارة أو الإعاره أو الوديعة، أو حتى لو كان مغتصباً للمبيع، فعندها يكون البائع قد نفذ التزامه بالتسليم، ما لم يتفق على خلاف ذلك، أو في حالة الاتفاق على إبقاء المبيع تحت يد البائع لأي سبب كان، وكذلك الحال في حال هلاك المبيع بسبب المشتري قبل تسلمه، فإنه يعتبر قد تسلمه لتسببه في الهلاك، وقد يكون التسليم في بعض البيوع بتسليم السند المنشئ للحق كما في حقوق الملكية الفكرية، وحالة الحق، وفي الحقوق العينية المجردة، كحق المرور، فبالإضافة إلى تسليم الحق، يلتزم البائع بتمكين صاحبه من ممارسته وعدم القيام بما يمنع من استعماله "أمين دواس، محمود دودين، عقد البيع في مجلة الأحكام العدلية دراسة مقارنة، 2013، رام الله، ص307. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، ط3، 2009، ص272.

¹ راجع المادة (1/24) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.

² نسرين محاسنة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مج32، ع4، 2008، ص158.

³ منذر الفضل، صاحب الفتاوى: "شرح القانون المدني الأردني: العقود المسماة، دار الثقافة، عمان، 1993، ص277.

أما بالنسبة لمسؤولية المستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، فإن العين المؤجرة أمانة بيده، لا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه¹، وحينئذ يعوضها بمثلها إذا كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك²، ويجوز تقييد المستأجر بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، وذلك بالشروط المتفق عليها والمقبولة شرعاً، ويجب عليه تجنب إلحاق الضرر بالعين المؤجرة نتيجة سوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال³، تحت طائلة تحميله مسؤولية إصلاحها وضمنان هلاكها.

المطلب الثاني:

الالتزام بصيانة العين المؤجرة

تشير القاعدة العامة للتأجير التمويلي إلى أن المؤجر من يتحمل مسؤولية صيانة العين المؤجرة، إلا أن هذا الالتزام ليس من القواعد الآمرة للقانون وإنما من القواعد المكملة التي يجوز الاتفاق على مخالفتها⁴، وبناءً عليه إذا تعرض المال المؤجر تأجيراً تمويلياً لهلاك جزئي أو كلي نتيجة الاستعمال المعتاد للمأجور فإنه يجوز الاتفاق على تكليف المستأجر بصيانته⁵، كما يجوز تكليفه بذلك في حال كان

¹ لقد أخذت معايير الأيوبي بالالتزام ذاته الذي أخذت به مجلة الأحكام العدلية في المادة (601) من المجلة (لا يَلْزَمُ الضَّمانُ إِذَا تَلَفَ الْمَأْجُورُ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ مَا لَمْ يَكُنْ بِتَقْصِيرِهِ أَوْ تَعَدِيهِ أَوْ مُخَالَفَتِهِ لِمَأْذُونِيَّتِهِ).

² راجع البند (4/1/7) من المعيار الشرعي (9).

³ راجع البند (4/1/5) من المعيار الشرعي (9)، لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، النماة، 2017.

⁴ راجع المادة (2+1/24) بدلالة المادة (6) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني، (وقد أخذ قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008 بنفسه الاتجاه في المواد (2) و (3) و (10) و (14) من قانون التأجير التمويلي والتي يستفاد منها بأن هذا العقد يعطي المستأجر حق المنفعة في المأجور دون الملكية أثناء الإجارة وقبل انتهائها بالتملك وتبقى ملكية المأجور لحين التنازل عنه للمؤجر على أن يلتزم المستأجر الذي يملك حق المنفعة بالمحافظة على المأجور بالحالة التي تسلمه بها مع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد وأي تغييرات أخرى يتفق عليها الطرفان، وملزم أيضاً بصيانته على نفقته الخاصة وأنه يتحمل مسؤولية وسلامة المأجور وأي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك) ينظر: الحكم رقم 7084 لسنة 2022 محكمة تمييز حقوق (منشورات قسطاس).

⁵ "في حال الاتفاق على تحميل المستأجر مسؤولية إصلاح العين المؤجرة، فإن التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة ينقلب إلى تحقيق نتيجة، بحيث يعد مخطئاً بحق المؤجر في حال لم يتم بتنفيذ التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة أو

المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعماله¹، ويجوز الاتفاق على تحميل المستأجر جميع أعمال الصيانة سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية، وعلة ذلك الجواز أن قوانين التأجير التمويلي تنظر إلى المستأجر باعتباره مالكاً ستنقل إليه ملكية الأصل المؤجر، لذلك لا يوجد ما يمنع من تحميله تبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل المؤجر².

أما بالنسبة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك فإنه وفي حال فوات المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة³، ولا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر إجراء الصيانة الأساسية للعين المؤجرة التي يتوقف عليها بقاء المنفعة⁴، حيث إن المؤجر من يتحملها، لكن يجوز الاتفاق على تحميله نفقات إجراء الصيانة التشغيلية أو الدورية⁵.

وقد ميز الفقه بين ما كان معلوماً من نفقات الصيانة الجوهرية التي تتعلق بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وما هو غير معلوم، فذهبوا إلى القول: إن ما كان معلوماً من نفقات الصيانة

إدارتها أو توخي الحيلة في تنفيذ التزامه، حيث يجب عليه الاستمرار بتنفيذ التزاماته، وهذه الالتزامات هي تحقيق نتيجة وليس بذل عناية، وعدم تحقيق النتيجة لا يقتصر على القيام بعمل معين، أي القيام بالصيانة والمحافظة فحسب، بل يتعداه إلى الامتناع عن أي عمل من شأنه أن يضر بالمأجور، كتشغيل الآلات ساعات طويلة، أو استعمالها في غير الغرض المعد لها ... ويقع عبء إثبات الخطأ العقدي في هذا النوع من الالتزامات على عاتق الدائن، وهي شركة التأجير التمويلي، فيكفي أن تثبت أن النتيجة المقصودة من الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر لم تتحقق، فيثبت تقصير المستأجر في تنفيذ التزامه بالمحافظة على الأصل، إلا إذا أثبت أن عدم تحقق النتيجة يعود لسبب أجنبي لا يد له فيه، ويخرج من السبب الأجنبي القوة القاهرة، حيث يتحملها المستأجر بواسطة وثيقة التأمين التي بموجبها يلتزم بأداء أقساط التأمين، بينما المستفيد من التأمين هي شركة التأجير التمويلي". نداء المولى، التوازن بين مسؤوليتي المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي "دراسة في التشريع الأردني"، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، م13، ع2، 2013، ص129.

¹ راجع المادة (2/24) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.

² محمد المجالي، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري: دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة مؤتة، 2005، ص90.

³ راجع البند (6/1/5) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

⁴ فتاوى الهيئة الشرعية للبركة رقم (9/9)، تمت الإشارة إليها في كتاب: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المرجع السابق، ص265.

⁵ راجع البند (7/1/5) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

الجوهريّة التي تتعلق بتمكين المستأجر من الانتفاع كتغيير إطارات المركبة أو استبدال زيوتها أو عمل صيانة لمساحاتها فيمكن تحميلها بالشرط على المستأجر؛ لأنه يكون -عند الشرط- جزءاً من الأجرة، أما ما هو غير معلوم، -كاستبدال محرك المركبة فيرى الباحث عدم صحة اشتراطه على المستأجر-؛ لأنه يدخل جهالة في مقدار الأجرة مما يفسد العقد، وإن كان من الجائز توكيل المستأجر القيام به، على أن يعود على المؤجر بما دفع من نفقات صيانة¹.

المطلب الثالث:

الالتزام بالتأمين على العين المؤجرة

لم ينص قانون التأجير التمويلي الفلسطيني ولا قانون اليونيدروا النموذجي للتأجير على ضرورة إلزام المستأجر بالتأمين² على العين المؤجرة، وعادة ما تلجأ شركات التأجير التمويلي لإعفاء نفسها من المسؤولية المدنية الناتجة عن هلاك المركبة المؤجرة، وطبقاً للأحكام والشروط التي يجوز مخالفتها بموجب أحكام المادة (6) من قانون التأجير التمويلي فإنه يصح الاتفاق على إلزام المستأجر بالتأمين

¹ طبقاً لما قرره مجمع الفقه الإسلامي فإن المؤجر مطالب بالإبقاء على العين المؤجرة بحالة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعها، والتعيب في المأجور يكون على المؤجر في كل الأحوال بصفته مالكا. راجع القرار رقم (1)، الدورة الثالثة 8-31/2/1407هـ، عمان الأردن. انظر: الخصاونة، صخر أحمد، عقد التأجير التمويلي وآثاره في القانون الأردني، مرجع سابق ص157. قحف منذر، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، مرجع سابق، ص24. أشار إليهما: وليد هويل عوجان، عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، مجلد (3)، عدد (3)، رجب 1432هـ/ تموز 2011، ص42-43.

² عرفت المادة (1) من قانون التأمين الفلسطيني رقم (20) لسنة 2005م، عقد التأمين بأنه: "أي اتفاق أو تعهد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إيراداً أو مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حال وقوع الحادث، أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك نظير قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن". وعلى الرغم من عدم إلزامية التأمين في عقود التأجير التمويلي، إلا أن المادة (137) من قانون التأمين الفلسطيني رقم (20) لسنة 2005م، وتعديلاته نصت على إلزامية التأمين على المركبات، وعلى عدم جواز استعمال أية مركبة آلية دون وجود تأمين خاص بها، وبالتالي نرى أن التأمين على المركبات وإن كان اختيارياً في عقود التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك، إلا أنه إلزامي بموجب قانون التأمين الفلسطيني. قانون التأمين الفلسطيني رقم (20) لسنة 2005م وتعديلاته، المنشور على الصفحة (5) من مجلة الوقائع الفلسطينية، عدد (62)، المنشور في 2006/03/25م.

على المركبة المؤجرة لدى إحدى شركات التأمين وتحميله أقساط التأمين، وبأن يكون المؤجر نفسه المستفيد من مبلغ التعويض.

أما في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك فقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بعدم جواز تحميل المستأجر مصروفات التأمين وتحميلها للمؤجر باعتبارها ضمان الملك على المالك¹، إلا أنه من الممكن الاتفاق بأن تكون الأجرة مكونة من جزئين محددين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أية مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر؛ مثل تلك التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمينات وغيرها، ويكون الفائض من الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب حقاً للمؤجر، وما نقص فعلى المؤجر تحمله².

المبحث الثاني:

التزامات المستأجر في ضمان هلاك العين المؤجرة الناشئة عن سبب أجنبي

وفقاً للقواعد العامة في عقود التأجير تُعد يد المستأجر على المأجور يد أمانة لا يضمن بموجبها تلف المال المؤجر الذي بين يديه ما لم يكن ذلك نتيجة تعدٍ أو تقصير من قبله³، إلا أن ذلك الحكم لا يسري بشكل مطلق على عقد التأجير التمويلي الذي طبقاً لأحكام المادة (3/17) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني يتحمل المستأجر مسؤولية ضمان هلاك المركبة المؤجرة بعد تسلمه لها حتى لو كان ذلك عائداً لسبب أجنبي كالقوة القاهرة والتي لا دخل له في حدوثها⁴، ولا يعتبر القانون هلاك المركبة

¹ قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم (3/1/ 13): تمت الإشارة إليها في كتاب: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المرجع السابق، ص 265.

² راجع البند (4/2/5) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

³ وهذا ما أكدت عليه مجلة الأحكام العدلية في المواد (601) و (607) و (609). وقد أخذ القضاء الفلسطيني بهذا المبدأ في أحكامه المتعلقة بالتزام المؤجر في صيانة العين المؤجرة، وتطبيقاً لذلك قررت محكمة استئناف رام الله في الطعن الحقوقي رقم (2017/380) الصادر بتاريخ 2017/11/5 (بأن المستأجر لا يلتزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي تلحق بالمأجور خلال مدة الإجارة ما لم تكن هذه الأضرار قد لحقت بسبب تقصير أو إهمال أو تعدي من المستأجر، وأن التعدي أو التقصير أو الإهمال أمر غير مفترض بموجب نصوص مجلة الأحكام العدلية). وفي الاتجاه نفسه ذهبت محكمة التمييز الأردنية في حكمها رقم 187 لسنة 1964 صفحة 856، والذي جاء فيه "على المدعي المؤجر أن يثبت بأن الخراب في المأجور حدث بفعل المستأجر المدعي عليه وتعيده، وإلا ترد دعوى المؤجر بطلب قيمة نفقات تصليح المأجور".

⁴ راجع المادة (3/17) من قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.

المؤجرة للسبب الأجنبي سبباً موجباً لإنهاء عقد التأجير التمويلي، حيث يبقى المستأجر ملتزماً بمواجهة المؤجر بدفع قيمة الأقساط الشهرية المتبقية دون الاكتراث بالقيمة السوقية للمركبة المؤجرة لحظة هلاكها، أو بإرجاع جزء من الأرباح عن تأجيل الأقساط نتيجة قبض المؤجر لإجمالي قيمة المركبة المؤجرة من المؤمن دفعة واحدة¹.

أما في عقد الإجارة المنتهية بالتملك فإن الإجارة تنتهي بالهلاك الكلي للعين المؤجرة المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة؛ وذلك لفوات المنفعة المقصودة²، وفي حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لمدة معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط³، أما في حالة الهلاك الجزئي للعين المخل بالمنفعة فيحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتفق في حينه على تعديل قيمة الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين، وذلك إذا تولى المستأجر عن حقه في فسخ العقد⁴، وتبقى العين المؤجرة على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعدٍ أو تقصير⁵.

يتضح مما سبق أن قانون التأجير التمويلي تشدد في مسؤولية المستأجر بضمان هلاك العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي مقارنة بمسؤولية المستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، حتى لو كان سبب الهلاك عائداً لسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو بفعل الغير أو فعل المضرور⁶. وفي هذا المبحث الذي تم تقسيمه إلى ثلاثة مطالب سنعمل على بيان مسؤولية المستأجر في ضمان هلاك العين المؤجرة

¹ رياض فخري، التوازن العقدي بين الواقع والنظرية في عقد التأجير التمويلي، مجلة المرافعة، ع10، مارس، 2000، ص82. وقد جاء في نص المادة (3/17) من قانون التأجير التمويلي (إن 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)، وبذلك فإن بدل الأقساط المؤجلة تبقى نافذة بمواجهة المستأجر دون الاكتراث بهبوط قيمة المركبة وقت هلاكها مقارنة بوقت إبرام العقد.

² راجع البند (4/2/7) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

³ انظر البند (3/1/7) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

⁴ انظر البند (5/1/7) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

⁵ انظر البند (8/1/5) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

⁶ عدنان السرحان، نوري خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، عمان، دار الثقافة، ط1، 2009، ص443.

بفعل القوة القاهرة وذلك في المطلب الأول، وبيان مسؤولية المستأجر في ضمان هلاك العين المؤجرة بسبب فعل المؤجر أو إهماله وذلك في المطلب الثاني، وبيان مسؤولية المستأجر في ضمان هلاك العين المؤجرة بسبب فعل الغير وذلك في المطلب الثالث.

الفرع الأول:

مسؤولية المستأجر في ضمان العين المؤجرة لهلاكها بفعل القوة القاهرة

لم تنص المادة (3/17) من قانون التأجير التمويلي على إعفاء المستأجر في عقد التأجير التمويلي من مسؤوليته بضمان هلاك العين المؤجرة ولو كان ذلك الهلاك بسبب القوة القاهرة الطبيعية وغير الطبيعية، مقرر في الوقت ذاته التزاماً على المستأجر بدفع الأقساط الشهرية المتبقية وعدم أحقيته في المطالبة بفسخ العقد، ويُعد هذا الالتزام خروجاً على القواعد العامة في عقد التأجير الذي بموجبه يتحمل المؤجر مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة في حال هلاك العين المؤجرة بفعل القوة القاهرة¹، أما في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك فإن المؤجر وحده من يتحمل تبعه هلاك العين المؤجرة بفعل القوة القاهرة². ويفسر بعض فقهاء القانون سبب تحميل المستأجر في عقد التأجير التمويلي لتبعة هلاك العين المؤجرة بفعل القوة القاهرة؛ وذلك لنظرتهم إليه بصفته مشترياً مستقبلياً للأصل المؤجر وبأن ملكيته للأصل المؤجر ستؤول إليه عند نهاية العقد، لذا فهو يتحمل تبعه الهلاك بسبب القوة القاهرة³، إلا أننا نأخذ على هذا التفسير عدم مراعاته لعقود التأجير التمويلي التي لا يكون قصد المستأجر منها تملك العين المؤجرة

¹ هذا ما أكدت عليه المادة (11/1 ج) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير التي تنص على (في التأجير غير التمويلي تظل تبعه الهلاك على عاتق المؤجر ولا تنتقل إلى المستأجر)، وما أخذت به مجلة الأحكام العدلية في المادة 601 من مجلة الأحكام العدلية بقولها (لا يلزم الضمان إذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره أو تعديه أو مخالفته لمأذونيته).

² انظر البند (3/1/7) من المعيار الشرعي (9) المرجع السابق، والتي تنص: "العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه، وحينئذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك".

³ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، ط/2، 1998، بند 433، ص454. أشارت إليه: نداء المولى، التوازن بين مسؤوليتي المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي "دراسة في التشريع الأردني"، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، م13، ع2، 2013، ص127.

وإنما الاكتفاء باستئجارها لمدة معينة، حيث تعامل معهم المشرع بمعاملة المستأجر نفسها الذي ستؤول ملكية الأصل المستأجر إليه بنهاية عقد الإجارة.

ولا يشكل التأمين الإلزامي أو التكميلي ضماناً للمستأجر لتعويضه عن هلاك المركبة المؤجرة بشكل كلي أو جزئي بسبب القوة القاهرة، ما لم يرد في وثيقة التأمين شمول التغطية التأمينية للأضرار الناتجة عن القوة القاهرة¹؛ حيث إن القوة القاهرة غير مشمولة بالضمان عملاً ببند وثيقة التأمين التكميلي الموحدة في فلسطين التي لا تشمل التغطية التأمينية فيها التعويض عن الأضرار الناتجة عن هلاك المركبة جزئياً أو كلياً بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بسبب القوة القاهرة الطبيعية وغير الطبيعية²، بما في ذلك الأضرار الناتجة عن اعتداءات المستوطنين والأعمال العدائية من قبل جيش الاحتلال الإسرائيلي. وعليه وفي حال عدم شمول وثيقة التأمين للأضرار الناتجة عن القوة القاهرة فإن المستأجر في عقد التأجير التمويلي يتحمل تبعه هلاك العين المؤجرة ولا يعتبر هلاك المركبة في مثل هذه الحالة سبباً موجباً لفسخ العقد، إذ يبقى المستأجر ملتزماً بمواجهة المؤجر بدفع قيمة الأقساط المتبقية من ثمن المركبة وفقاً لما هو محدد باتفاقية التأجير³، أما في عقد الإجارة المنتهية بالتملك فإن المؤجر وحده من يتحمل تبعه هلاك العين المؤجرة لهلاكها بفعل القوة القاهرة كما بينا ذلك في بداية مطلب.

¹ إن قانون التأمين الفلسطيني رقم (20) لسنة 2005م، وتعديلاته لم يتناول الأحكام المتعلقة بالقوة القاهرة ومدى شمولها في التغطية التأمينية من عدمه، لذلك تم إجراء مقابلة مع رئيس قسم التحقيق في شركة التكافل للتأمين الذي أفاد (بأن القوة القاهرة غير مشمولة في وثيقة التأمين ما لم يتفق الأطراف على شمولها في التغطية التأمينية، بعد توضيح حالات القوة القاهرة المراد تغطيتها وكتابتها في وثيقة التأمين، وذلك نظير قسط إضافي يدفعه المؤمن له لصالح شركة التأمين)، مقابلة شفوية تم إجراؤها مع رئيس قسم التحقيق في شركة التكافل للتأمين الأستاذ وائل درويش بتاريخ 2023/12/09 الساعة 1:30م.

² راجع القسم الثالث من وثيقة التأمين التكميلي لتغطية الأضرار المادية لجسم المركبة الخاصة بشركة التكافل الفلسطينية للتأمين المعتمدة من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بموجب القرار رقم (4) لسنة 2020، بتاريخ 2020/10/22، والمنشور على الصفحة (103) في العدد (1733) من مجلة الوقائع الفلسطينية المنشورة في 2020/11/25. وكذلك راجع القسم الثالث من وثيقة التأمين التكميلي لتغطية الأضرار المادية لجسم المركبة الخاصة بشركة فلسطين للتأمين والمصادق عليها بموجب القرار رقم (3) لسنة 2020م في 2020/07/22م، والمنشور على الصفحة (81) من العدد (1733) من مجلة الوقائع الفلسطينية المنشورة في 2020/11/25. كما تضمنت أيضاً وثائق التأمين الموحدة لبقية الشركات العاملة في فلسطين الاستثناء ذاته.

³ راجع المادة (3/17) من قانون التأجير التمويلي.

المطلب الثاني:

مسؤولية المستأجر في ضمان العين المؤجرة لهلاكها بسبب فعل المؤجر أو إهماله

على الرغم من أن مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة تنتقل للمستأجر في عقد التأجير التمويلي بمجرد استلامه للعين المؤجرة، إلا أن المادة (14) من قانون التأجير التمويلي وعلى خلاف ما ذهب إليه قانون اليونيدروا النموذجي للتأجير¹، أبقت على مسؤولية المؤجر بمواجهة المستأجر أو الغير في حال لحقت أي أضرار بالممتلكات لأي سبب عائد للعين المؤجرة سواء كان ذلك أثناء عملية تركيب العين المؤجرة أو تخزينها أو صيانتها أو استعمالها إذا كان الفعل عائداً لفعل المؤجر وإهماله²، إلا أن هذا الالتزام بالضمان يُعد من القواعد المكملّة للقانون التي يجوز الاتفاق على مخالفتها حسبما أشارت إلى ذلك المادة (6) من قانون التأجير التمويلي.

وبمقارنة ما جاء في أحكام الفقه الإسلامي فيما يتعلق بعقود الإجارة المنتهية بالتملك مع ما أورده في الفقرة السابقة نجد أن القاعدة العامة في طبيعة يد المستأجر على المأجور بأنها يد أمانة لا يضمن بموجبها المستأجر تلف المأجور أو هلاكه إلا إذا كان ذلك بتعدٍ أو تقصير منه، وبالتالي فإن المؤجر وحده من يتحمل تبعه هلاك العين المؤجرة في حال كان هلاكها دون تعدٍ أو تقصير من المستأجر، ولا يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسؤوليته بالضمان عما قد يطرأ على العين المؤجرة من خلل في المنفعة المقصودة منها بسبب فعل المستأجر الشخصي أو لأي سبب خارج عن إرادته³.

¹ تنص المادة (9) من قانون اليونيدروا للتأجير على ما يلي "في التأجير التمويلي، لا يكون المؤجر لمجرد كونه مؤجراً أو مالكا في نطاق عملية التأجير طبقاً لما هو ثابت في اتفاقيتي التوريد والتأجير مسؤولاً قبل المستأجر أو الغير عن الوفاة أو الأضرار الشخصية أو الأضرار التي تلحق بالممتلكات التي يتسبب فيها الأصل أو استخدامه"، كما أشارت المادة (1/11 ج) من قانون اليونيدروا للتأجير نص على ما يلي: "في التأجير غير التمويلي تظل تبعه الهلاك على عاتق المؤجر ولا تنتقل إلى المستأجر"، ويُعد هذا الحكم إقراراً منها بأن أحكام التأجير التمويلي تُعد خروجاً عن الأصل.

² راجع المادة (14) من قانون التأجير التمويلي.

³ راجع البند (5/1/5) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

المطلب الثالث:

مسؤولية المستأجر في ضمان العين المؤجرة لهلاكها بسبب فعل الغير

لم يعالج قانون التأجير التمويلي¹، وكذلك قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير²، مسألة تلف العين المؤجرة أو هلاكها من قبل الغير، مكتفين بتحميل المستأجر مسؤولية ضمان هلاكها بمجرد تسلمه للعين المؤجرة، وبذلك يعتبر المستأجر أو شركة التأمين المؤمن لديها المستأجر مسؤولين بمواجهة المؤجر عن ضمان هلاك المركبة المؤجرة، على أن تبقى مسؤولية الغير في اقتضاء التعويض نتيجة الضرر الذي أصابه نتيجة استعمال المركبة قائمة بمواجهة المستأجر بمقدار الضرر الذي أصابه، وذلك طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية³.

أما بالنسبة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، فإن يد المستأجر كما بينا سابقاً يد أمانة، لا يضمن بموجبها هلاك العين المؤجرة إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه⁴، وللمؤجر الحق في مطالبة الغير أو شركة التأمين إذا كانت المركبة مؤمن عليها، بقيمة الأضرار المادية التي لحقت بالمركبة نتيجة خطأ الغير نتيجة حادث الطرق أو غيره وذلك وفقاً للتشريعات السارية.

الخاتمة:

أولاً: النتائج

لقد توصل الباحث في دراسته إلى عدد من النتائج على النحو الآتي:

1. يتحمل المستأجر في عقد التأجير التمويلي وقانون اليونيدرو للتأجير مسؤولية سلامة العين المؤجرة وتبعية أية مخاطر متعلقة بهلاكها أو تلفها أو استخدامها أو استغلالها، أو أية مخاطر

¹ راجع المادة (1/14) من قانون التأجير التمويلي والتي تنص "يتحمل المستأجر المسؤولية عن أية أضرار قد تلحق بالغير بعد تسلمه للعين المؤجرة، أو حيازته لها، أو انتفاعه بها"، وعلاوة على ذلك لم تعتبر المادة (3/17) من القانون ذاته السبب الأجنبي أحد الأسباب الموجبة لإعفاء المستأجر من مسؤوليته في ضمان هلاك العين المؤجرة بعد تسلمه للعين المؤجرة.

² راجع المادة (1/11 ج) من قانون اليونيدرو النموذجي للتأجير التي تنص على أنه "في التأجير غير التمويلي تظل تبعية الهلاك على عاتق المؤجر ولا تنتقل إلى المستأجر".

³ راجع المادة (55) مكررة (ب) من قانون المخالفات المدنية وتعديلاتها رقم (36) لسنة 1944م وتعديلاته المنشور بتاريخ 1944/12/28م على الصفحة (149) من مجلة الوقائع الفلسطينية (الانتداب البريطاني)، عدد (1380).

⁴ راجع البند (4/1/7) من المعيار الشرعي (9)، المرجع السابق.

أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي للعين المؤجرة، بينما لا يتحمل المستأجر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك وفق معايير الأيوبي مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة بين يديه ما لم يكن هلاكها بتعدي أو تقصير منه.

2. يقع على عاتق المستأجر في عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك التزام ببذل العناية اللازمة في استعمال العين المؤجرة؛ وذلك من خلال استخدامها بطريقة معقولة وبالطريقة نفسها التي تستخدم فيها عادةً، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، على ألا يكون مسؤولاً عما يطرأ عليها من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد.

3. في عقد التأجير التمويلي يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نفقات الصيانة سواء كانت جوهرية أو غير جوهرية، وعلة ذلك الجواز أن قوانين التأجير التمويلي تنظر إلى المستأجر باعتباره مالكاً ستنتقل إليه ملكية الأصل المؤجر، لذلك لا يوجد ما يمنع من تحميله تبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل المؤجر، وهذا على خلاف عقد الإجارة المنتهية بالتملك التي لا يجوز فيه تحميل المستأجر نفقات الصيانة الأساسية، مع جواز تكليفه بتحمل النفقات التشغيلية الدورية.

4. لقد تشدد قانون التأجير التمويلي في مسؤولية المستأجر بضمان هلاك العين المؤجرة في حال كان هلاكها عائداً لسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو فعل المؤجر نفسه أو فعل الغير، محملاً المستأجر مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة وعدم اعتباره سبباً موجباً لفسخ عقد التأجير التمويلي، في حين أبقى عقد الإجارة المنتهية بالتملك على مسؤولية المؤجر وحده في ضمان هلاك العين المؤجرة الناشئة عن سبب أجنبي.

ثانياً: التوصيات

كما توصل الباحث إلى عدد من التوصيات، يدعو بموجبها المشرع الفلسطيني للقيام بالآتي:

1. تعديل قانون التأجير التمويلي لجعل التزامات المستأجر والمؤجر في الحفاظ على العين المؤجرة وصيانتها من القواعد الآمرة للقانون التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، مما يعيد التوازن بين مسؤوليات أطراف عقد التأجير في ضمان هلاك العين المؤجرة على نحو يحقق العدالة للطرفين.
2. تحديد ماهية الإصلاحات التي يجوز تكليف المستأجر القيام بها في عقد التأجير التمويلي، وعدم تحميله الإصلاحات كافة سيما التي لا يكون هو المتسبب بحدوثها.

3. النص على إلزامية وجود تأمين تكميلي في عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك وعدم الاكتفاء بالتأمين الإلزامي المنصوص عليه في قانون المرور الفلسطيني.

4. اعتبار هلاك العين المؤجرة بسبب القوة القاهرة أحد أسباب فسخ عقد التأجير التمويلي، وعدم تحميل المستأجر مسؤولية ضمان هلاك العين المؤجرة سيما في الحالات التي لا يكون فيها المستأجر راعياً في شراء العين المؤجرة واكتفائه باستئجارها مدة معلومة.

بيان تضارب المصالح:

يقر جميع المؤلفين أنه ليس لديهم أي تضارب في المصالح.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1. مجلة الأحكام العدلية.
2. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المنامة، 2017.
3. قرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي.
4. قانون التأمين الفلسطيني رقم (20) لسنة 2005م وتعديلاته.
5. قانون المخالفات المدنية رقم (36) لسنة 1944م وتعديلاته.
6. اتفاقية قانون اليونيدرو النموذجي للتمويل نسخة 2008.
7. وثيقة التأمين التكميلي لتغطية الأضرار المادية لجسم المركبة الخاصة بشركة التكافل الفلسطينية للتأمين المعتمدة من هيئة سوق رأس المال بموجب القرار رقم (4) لسنة 2020، بتاريخ 2020/10/22.
8. وثيقة التأمين التكميلي لتغطية الأضرار المادية لجسم المركبة الخاصة بشركة فلسطين للتأمين والمصادق عليها بموجب القرار رقم (3) لسنة 2020م، في 2020/07/22.

ثانياً: قائمة المراجع

1. الكتب القانونية

1. أمين دواس، محمود دودين، عقد البيع في مجلة الأحكام العدلية: دراسة مقارنة، 2013، رام الله.
2. علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، عمان، ط/3/2009.
3. عدنان السرحان، نوري خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية "الالتزامات"، عمان، دار الثقافة، ط1، 2009.
4. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، ط/2، 1998.
5. منذر الفضل، صاحب الفتاوى: "شرح القانون المدني الأردني: العقود المسماة، دار الثقافة، عمان، 1993.

2. الرسائل الجامعية

1. محمد المجالي، التزامات شركة التأجير التمويلي والمستفيد في عقد التأجير التمويلي العقاري: دراسة مقارنة، (رسالة ماجستير)، جامعة مؤتة، 2005.
2. أسامة عمايرة، عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، 2015.

3. الأبحاث المحكمة

1. نسرین محاسنة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، مج32، ع4، 2008.
2. نداء المولى، التوازن بين مسؤوليتي المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي "دراسة في التشريع الأردني"، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، م13، ع2، 2013.
3. وليد هويل عوجان، عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون، المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية، المجلد (3)، العدد (3)، رجب 1432هـ/ تموز 2011.
4. رياض فخري، التوازن العقدي بين الواقع والنظرية في عقد التأجير التمويلي، مجلة المرافعة، ع10، مارس، 2000.

4. الأحكام القضائية

1. محكمة استئناف رام الله في الطعن الحقوقي رقم (2017/380) الصادر بتاريخ 2017/11/5.
2. قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 187 لسنة 1964، ص 856.
3. الحكم رقم 7084 لسنة 2022، محكمة تمييز حقوق (منشورات قسطاس).

5. المقابلات

1. مقابلة شفوية أجريت مع رئيس قسم التحقيق في شركة التكافل للتأمين الأستاذ وائل درويش بتاريخ 2023/12/09، الساعة 1:30م.

6. المواقع الإلكترونية

<https://www.albiladpress.com>