

التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي(*)

الدكتورة/ نسرین سلامة محاسنة
كلية القانون - جامعة اليرموك
المملكة الأردنية الهاشمية

ملخص:

يتناول هذا البحث موضوع التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي. ومن الجدير بالذكر أن هذا النوع من العقود يعتبر بحق من العقود الجديدة والمستحدثة سواء في ظل القانون الأردني أم أحكام الفقه الإسلامي، وعلى ذلك فقد شعر المشرع الأردني بأهمية وجود تشريع خاص ينظم المسائل القانونية المتعلقة بهذا النوع من التعامل. وفي الوقت نفسه ناقش الفقهاء المسلمون موضوع التأجير التمويلي ومدى شرعيته مقترحين بدائل إسلامية يمكن اتباعها من قبل البنوك الإسلامية.

والتأجير التمويلي يعني أن الشخص الذي يعوزه رأس المال لشراء أجهزة أو آلات أو عقارات يلجأ إلى شركة متخصصة في أعمال التأجير التمويلي، وتقوم هذه الشركة بشراء ما يحتاج إليه الشخص الأول من أشياء وتؤجرها له، مقابل بدل إيجاري، يغطي في نهاية العقد القيمة الحقيقية للمأجور، مما يسمح للمستأجر تملك المأجور عند نهاية العقد.

وعقد التأجير التمويلي يلقي التزامات على عاتق طرفيه؛ فمن ناحية يلتزم المؤجر تسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع به. ومن ناحية أخرى يلتزم المستأجر دفع الأجرة المتفق عليها وكذلك يتحمل تبعه هلاك المأجور وضرائبه وتكاليف صيانه وتأمينه. وينتهي عقد التأجير التمويلي بانتقال الملكية إلى المستأجر، كما أن العقد يمكن أن يفسخ من قبل أحد الطرفين في حالات حددها المشرع في القانون.

(*) أجاز البحث بتاريخ ٢٨/٧/٢٠٠٧م.

المقدمة:

يعدّ التأجير التمويلي من العقود التي بدأت تشيع في بلادنا، ويرتبط شيوعه بالتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها حياتنا المعاصرة. والحقيقة أن التأجير التمويلي - كما يمكن أن يكون أداة تمويل اقتصادي - فهو يلعب دوراً اجتماعياً في تمكين الأفراد العاديين من تملك دور سكن، في الوقت الذي أصبح فيه تملك الدور السكنية بدفعة واحدة من المال أمراً مستحيلاً للشريحة الكبرى من مجتمعنا. وبصدد هذه المسألة بالذات وتعلق الأمر بالهدف الاجتماعي، فإن عدداً لا بأس به من الناس يبحثون عن تمويل مقبول من الناحية الشرعية؛ الأمر الذي دفع بعض الفقهاء المسلمين إلى نقد قوانين التأجير التمويلي المعمول بها، واقتراح بدائل إسلامية ترضي هذه الفئة من الناس. وتبعاً لذلك نشطت المؤسسات التي تبنت هذه البدائل في التمويل وسواء أكان الأمر يتعلق بتمويل الأفراد العاديين أم المستثمرين. وعلى ذلك نحاول في هذا البحث أن نحدد أبرز أوجه الخلاف بين الإجارة المنتهية بالتمليك، وقانون التأجير التمويلي الأردني باعتباره نموذجاً من القوانين الوضعية، والهدف من ذلك هو المفاضلة بين الصيغتين.

هذا، وقد عالج المشرع الأردني عقد التأجير التمويلي في قانون التأجير التمويلي المؤقت رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٢ وتعديلاته، وعليه ستنصب الدراسة على هذا القانون. أما الإيجار المنتهي بالتمليك، فيعتبر من العقود المستحدثة التي تناولها الفقه الإسلامي الحديث ورجح جوازها بضوابط معينة. وعلى ذلك فإن دراسة الإجارة المنتهية بالتمليك ستركز على الفتاوى الصادرة عن الجهات والهيئات الإسلامية وأبرزها ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي بهذا الخصوص، على أنه تجدر الإشارة هنا إلى أن آخر قرارات المجمع بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك كانت عام ٢٠٠٠. وسيتم تناول الموضوع في بحث تمهيدي وثلاثة مباحث رئيسية، وهي:

- المبحث التمهيدي: التعريف بالتأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي).

- المطلب الأول: ماهية التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتمليك.
- المطلب الثاني: نشوء فكرة التأجير التمويلي.
- المطلب الثالث: السمة الائتمانية في التأجير التمويلي.
- المطلب الرابع: أهمية التأجير التمويلي.
- المبحث الأول: انعقاد عقد التأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي).
- المطلب الأول: التراضي والأطراف.
- المطلب الثاني: المحل والسبب.
- المبحث الثاني: آثار عقد التأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي).
- المطلب الأول: التزامات المؤجر.
- المطلب الثاني: التزامات المستأجر.
- المبحث الثالث: انتهاء عقد التأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي).
- المطلب الأول: انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر.
- المطلب الثاني: فسخ عقد التأجير التمويلي.

المبحث التمهيدي التعريف بالتأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي)

في إطار تعرف عقد التأجير التمويلي، نعالج في هذا المبحث ماهية العقد في القانون الأردني وفي الفقه الإسلامي باعتبار الإيجار المنتهي بالتمليك مقابلاً للتأجير التمويلي في القوانين الوضعية، ومن ثم يتعرض هذا المبحث إلى الأصول التاريخية لهذا العقد وظروف نشأته، وأهمية التأجير التمويلي كنظام قانوني، وأخيراً السمة الائتمانية في عقد التأجير التمويلي. ونفرد فيما يلي مطلباً مستقلاً لكل من هذه المسائل.

المطلب الأول ماهية التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتمليك

عرّف المشرع الأردني في المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي عملية التأجير التمويلي بأنها "العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور".

وهذا لا يعتبر - بحد ذاته - تعريفاً كافياً دالاً على وجود عقد التأجير التمويلي، إذ لا بدّ أن يقترن هذا التعريف بإحدى الحالات التالية المنصوص عليها بنفس المادة، الفقرة ب، وهذه الحالات هي:

- ١ - أن يتضمن العقد التزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد.
- ٢ - أن يتضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد.
- ٣ - ألا تقل مدة العقد عن ٧٥٪ من العمر التقديري للانتفاع بالمأجور.

٤ - إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن ٩٠٪ من قيمة المأجور المحددة في العقد".

وعلى ذلك يجب أن يقترن عقد التأجير التمويلي بإحدى هذه الصور، ومن الملاحظ أن الحالات الأربع المذكورة تدلّ على أن نية المستأجر والمؤجر تنصرف إلى انتقال الملكية في المأجور إلى المستأجر، وهذه النية واضحة في الحالتين الأولى والثانية، عندما يتضمن العقد شرطاً صريحاً لذلك. إلا أن هذه النية يتم استنتاجها في الحالتين الثالثة والرابعة، أي عندما يستهلك المستأجر المأجور لأن مدة العقد لا تقلّ عن ٧٥٪ من العمر التقديري للانتفاع به. أو أن قيمة الإيجار المدفوع قريبة جداً من قيمة المأجور ولا تقلّ عن ٩٠٪ منه، الأمر الذي يجعل الأجرة أقرب إلى الثمن.

وينقسم التأجير بشكل عام إلى نوعين: أما الأول فهو التأجير التشغيلي Operating Lease، وفي هذا النوع من التأجير تكون مدة العقد أقل من العمر الإنتاجي للأصل ولا يستطيع المؤجر تغطية التكاليف وتحقيق أرباح إلا من خلال تكرار عملية التأجير. أما النوع الآخر فهو التأجير التمويلي Financial Leasing، وفي هذا النوع يكون ما يدفعه المستأجر يغطي ثمن الأصل والأرباح المتوقعة من قبل شركة التأجير التمويلي، وهذا بدوره يأخذ الأشكال التالية: التأجير المباشر، وهنا تنشأ العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر. والنوع الآخر هو التأجير الممول، حيث يلجأ المؤجر إلى ممول (مؤسسة مالية مقرضة) لمساعدته على التمويل ولو جزئياً. ويتمثل النوع الأخير بالبيع وإعادة التأجير، وهنا يقوم المستأجر ببيع الأصل إلى المؤجر ويستأجره منه ويستمر بالانتفاع به، ومزايا هذه الطريقة أن المستأجر قد يدفع بهذه الطريقة مبالغ أقل مما لو لجأ إلى الاقتراض^(١). ومن الملاحظ أن المشرع الأردني قد اهتم في قانون التأجير التمويلي بالتأجير التمويلي لا التشغيلي، وأكثر من ذلك فإن

(١) علي مقابلة، "معوقات التأجير التمويلي في الأردن"، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات ٢٧٤/٥٩ (٢٠٠٣).

التركيز وفق ما ورد في الفقرة ب من المادة ٣ من القانون كان على انتهاء العقد بنقل الملكية إلى المستأجر. وكذلك فإن الإجارة المنتهية بالتملك المعروفة بالفقه الإسلامي إنما تنصب على التمويل لا التشغيل.

وبشكل أكثر تفصيلاً، فإن التأجير التمويلي هو أن يلجأ المستفيد الذي يعوزه رأس المال الكافي إلى مؤسسة تمويل، فيقوم بتحديد ما يحتاج من مواد وآلات، ويقوم الممول بشراء هذه المواد، وغالباً ما تتم هذه العملية من خلال إعطاء توكيل للمستفيد نفسه للقيام بعملية الشراء. ثم تقوم الجهة الممولة بتأجير هذه المواد للمستفيد لمدة معينة، مقابل عوض متفق عليه، وبعد انتهاء مدة الإيجار يكون هناك بعض الخيارات للمستفيد وحسب ما يتفق عليه، وهي إرجاع هذه الآلات للمالك (الممول) أو انتقال ملكيتها للمستفيد بثمن رمزي أو على سبيل الهبة^(٢).

ومن التعاريف التي قدمت لمجمع الفقه الإسلامي للإجارة المنتهية بالتملك أنها "إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة"^(٣). وكذلك عرفت الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأنه "عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بتملك المستأجر للمحل"^(٤).

ومن الملاحظ عند مقارنة تعريف القانون الأردني للتأجير التمويلي بتعريف الفقه الإسلامي للإجارة المنتهية بالتملك، أن المشرع الأردني قد

(٢) هشام خالد، البنوك الإسلامية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، ٣٧ (٢٠٠١).

(٣) محمود سليم الشويات، "تفعيل نظام التأجير التمويلي في مؤسسات التمويل الإسلامية" رسالة ماجستير، ٢١-٢٢ (٢٠٠٤).

(٤) منذر القحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، ١٩٩٧ بحث منشور على الموقع الإلكتروني، www.islamonline.net

حصر التأجير التمويلي في أربع صور، علماً أن هناك صوراً أخرى يمكن الحديث عنها. بينما نلاحظ العمومية في تعريف الفقه الإسلامي الأمر الذي يجعل الإجارة المنتهية بالتمليك أقدر على استيعاب الصور المختلفة كالوعد والهبة والخيار وغيرها.

ولقد كانت مسألة مدى شرعية التعامل عن طريق التأجير التمويلي محلاً للنقاش من قبل الفقهاء المسلمين وانقسم الفقهاء إلى فريقين؛ فريق مؤيد ومجيز للفكرة، وثنان غير مجيز لها. وحري بنا أن نتعرض هنا لمجمل الآراء.

أما من قالوا بعدم جواز التأجير التمويلي، فقد كانت أبرز حججهم اجتماع عقدي البيع والإيجار في عقد واحد، وأن لكل عقد خصوصيته وأحكامه؛ الأمر الذي يحتم عدم جواز الجمع بين الأحكام المتعلقة بالعقدين في عقد واحد. ومن ناحية أخرى فإن عقد التأجير التمويلي فيه شبهة الغرر والظلم وهذا بحد ذاته سبب لفساد العقود في الفقه الإسلامي. ويتحقق الغرر عندما يقوم المستأجر بدفع مبلغ الإيجار الذي لا يكون معادلاً لأجر المثل، الأمر الذي يفضي إلى جهالة فاحشة في الثمن، وهذا أكثر ما يحصل عندما يربط القسط أو مبلغ الإيجار بتغيرات الأسعار، بحيث لا يكون المستأجر عالماً ابتداءً بإجمالي المبلغ الذي هو ملزم بدفعه^(٥).

أما حجج المؤيدين للتعامل بالتأجير التمويلي ولكن على صورة الإجارة المنتهية بالتمليك، فأبرزها حاجة الناس إلى مثل هذا النوع من التعامل، وكونه يسهم في حل العديد من مشكلات الناس، من حيث توفير السيولة المالية اللازمة، لممارسة نشاط اقتصادي معين، أو حتى توفير المسكن للمستأجر، وهو بوصفه نظاماً قانونياً يغني الأفراد عن اللجوء إلى البنوك الربوية. أما ما يتعلق بالمحاذير الشرعية، فقد ذهب المؤيدون إلى القول: إن عملية التأجير التمويلي تحتاج إلى بعض الضوابط الشرعية والشروط والقيود، بحيث يتم التوصل لبديل إسلامي

(٥) الشويات، ص ٣٦.

يختلف عن صيغ القوانين الوضعية^(٦) وبناءً عليه تم تطوير ما يسمّى بعقد الإجارة المنتهية بالتملك لتكون مقابلاً للتأجير التمويلي في القوانين الوضعية.

وبعيداً عن الخلاف الفقهي المتعلق بجواز التأجير التمويلي أو عدم جوازه شرعاً، فإنه يمكن الخروج بنتيجة مفادها أن هذا العقد جائز شرعاً ولكن بصورة إجارة منتهية بالتملك، وذلك وفقاً لما صدر من فتاوى وقرارات لمجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة، وبضوابط معينة سيتم التعرض لها لاحقاً، وأهم مبررات القول بجواز الإيجار المنتهي بالتملك هو حاجة الناس لهذا النوع من العقود وإيجاد بدائل إسلامية للتمويل تغني المسلمين عن التمويل الربوي.

ومن الصور التي أشار إليها قرار المجمع وقال بعدم جوازها - على سبيل المثال - عقد إيجار منته بتملك العين المؤجرة مقابل ما تم دفعه من أقساط خلال المدة المحددة، حيث ينقلب الإيجار إلى بيع تلقائياً دون عقد بيع منفصل عن الإيجار^(٧).

المطلب الثاني

نشوء فكرة التأجير التمويلي

بدأت فكرة التأجير التمويلي في صورتها الأولى في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث كان أحد رجال الصناعة يملك مصنعاً لتصنيع المواد الغذائية،

(٦) الشويات، ص ٣٦.

(٧) قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة المنعقد في الرياض، المملكة العربية السعودية، ٢٣-٢٨ سبتمبر عام ٢٠٠٠، منشور على الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa

أما الصور الأخرى التي لم يجزها مجمع الفقه فهي: ١- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة ولمدة معلومة مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل. ٢- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل يحده هو آخر مدة عقد الإيجار".

وكان مصنعه هذا صغير الحجم ومحدود الطاقة الإنتاجية. وفي عام ١٩٥٠ وفي أعقاب الحرب الكورية، طلبت القوات المسلحة الأمريكية من السيد بوث مالك المصنع، تزويد الجيش بكميات كبيرة من المواد الغذائية، وكان ذلك فوق قدرة المصنع التشغيلية، وفي الوقت نفسه كانت هذه الصفقة - إذا تمت - فرصة ذهبية ومربحة جداً بالنسبة للسيد بوث. احتار السيد بوث، فهو لا تتوافر لديه السيولة المالية لشراء المعدات التي يمكن أن يستعملها في إنتاج هذه المواد، أضف إلى ذلك، أنه لو اقترض لشراء هذه المعدات، ثم رجع نشاطه كالمعتاد، لكانت كارثة بالنسبة له.

فكر السيد بوث في استئجار هذه المعدات بدلاً من شرائها، ولكنه لم يجد أحداً يؤجره إياها، ولم يستطع الاستفادة من الصفقة المعروضة عليه. ولكنه وعلى الرغم من ذلك اهتدى إلى فكرة اعتقد أنها مربحة جداً وهي احتراف تأجير المعدات والآلات للمشاريع الاقتصادية، وعرض الفكرة على أصدقائه، ونالت الفكرة قبولهم وتم تأسيس أول شركة تأجير تمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية، ومن ثم توالى تأسيس شركات أخرى، بعد ما استطاعت هذه الشركات تحقيق أرباح طائلة^(٨).

يتضح من العرض السابق أن التأجير التمويلي فكرة غربية المنشأ والتطور، استوردته دولنا العربية والإسلامية من الغرب^(٩). فلم يعرف الفقه الإسلامي القديم فكرة التأجير التمويلي، وإنما تصدّى الفقه الإسلامي المعاصر لهذه الفكرة، وتناول معالجتها وتكييفها وضبطها كرد فعل على انتشارها في الدول الإسلامية، حيث كان من الضروري إيجاد بديل عن التأجير التمويلي

(٨) هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي: دراسة تقنية في القانون الفرنسي، ١٠-١١ (١٩٩٤).

(٩) الشيخ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه " الإيجار الذي ينتهي بالتملك " مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ١٩٨٨، ص ٢٦٦١.

المعروف بالقوانين الوضعية، يتوافق مع متطلبات الشريعة الإسلامية من ناحية ويساير التطور الحاصل في حياتنا من ناحية أخرى.

المطلب الثالث

السمة الائتمانية في التأجير التمويلي

ترتبط فكرة الائتمان في عقود البيع بالحالة التي يكون فيها تسليم الثمن أو تسليم المبيع مؤجلاً. حيث إن الائتمان قد يكون من جانب البائع وقد يكون من جانب المشتري. فإذا كان تسليم المبيع مؤجلاً بينما تسليم الثمن معجلاً، احتاج المشتري لضمانات تؤكد قيام البائع بتسليم المبيع، وتضمن استرداده للثمن. وهنا يكون الائتمان من جهة المشتري. أما في الحالة التي يتسلم المشتري المبيع، ويكون أدائه للثمن مؤجلاً، يحتاج البائع لضمانات تتعلق بحصوله على الثمن في حال إخفاق المشتري في سداد الثمن لأي سبب كان، والائتمان هنا من جانب البائع^(١٠).

وإذا ما حصرنا حديثنا في عقد التأجير التمويلي، نجد المؤجر يسلم المأجور معجلاً، ويستوفي مبالغ مالية بصورة دورية وبشكل مؤجل؛ أي أنه لا يتلقى كامل البدل لحظة انعقاد العقد، وأكثر من ذلك قد تمر سنوات قبل أن يستوفي المؤجر كامل البدل. فالائتمان في هذه الحالة هو من جهة البائع الذي يحتاج إلى ضمانات تؤكد حصوله على كامل البدل المؤجل.

أما المخاطر التي يمكن أن تواجه المؤجر في عقد التأجير التمويلي فتتعلق بأي سبب يمكن أن يمنع المستأجر من دفع البدل المتفق عليه، ومن ذلك مثلاً إعساره، أو شهر إفلاسه، أو تعنته في الدفع بلا مبرر. وكذلك توجد بعض المخاطر المتعلقة بالنشاط الذي يزاوله المستأجر ومن ذلك الإضراب، التأميم ونزع الملكية، مخاطر التغييرات السياسية وعدم الاستقرار، مخاطر اقتصادية

(١٠) إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، ١٧ (١٩٨٤).

كاختفاء المواد الأولية المتعلقة بنشاط المستأجر من الأسواق، أو حتى إغراض الجمهور عن السلعة التي ينتجها المستأجر لأي سبب آخر^(١١).

ولعل أبرز الضمانات التي يعطيها النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي للمؤجر أو مالك العين المؤجرة، أن هذا الأخير يحتفظ بالملكية، فإذا كان المأجور عقاراً ظل مسجلاً باسم المؤجر، وإن كان منقولاً كان من حق المؤجر وضع لاصق باسمه على هذه المنقولات يفيد أنه هو المالك^(١٢)، لا بل إن جوهر العقد في التأجير التمويلي هو بقاء الرقبة ملكاً للمؤجر. وعلى ذلك فإن أي إخلال من قبل المشتري بالتزامه المتعلق أداء بدل الإيجار يعطي المؤجر الحق في استرداد محل العقد فوراً منقولاً كان أم عقاراً.

أما الجانب الآخر المتعلق بالائتمان هنا فهو السمعة المالية الجيدة للمستأجر، والمقصود هنا الرجوع إلى الطريقة التي يتم فيها تأجير الأموال، حيث يمارس التأجير التمويلي شركات كبرى مرخصة وتستقبل هذه الشركات طلبات من طالبي الانتفاع بخدمات هذه الشركة، وفي هذه الطلبات يفصح مقدم الطلب عن العديد من المعلومات المتعلقة بوضعه المالي وأصوله الثابتة، والنشاط الذي ينوي ممارسته ويرفق عادة مشروع جدوى اقتصادية للمشروع المنوي القيام به، من حيث رأس المال المتوقع والمدخول المتوقع من عملية التشغيل. ثم بعد ذلك يأتي دور شركة التأجير التمويلي في التحقق والتأكد من المركز المالي للمستأجر، فتبحث هذه الشركة في مدى نجاح المشروع والنشاط الذي يباشره المستأجر، وتتأكد من وجود أصول ثابتة وسيولة مالية وعدم وجود مشكلات قانونية تتعلق بنشاط المستأجر، كأن يكون له دائنون أقاموا دعاوى، أو طلبوا الحجز التحفظي على أمواله أو حتى التنفيذ الجبري. كل هذه العوامل وغيرها تشكل ضابطاً ائتمانياً للمؤجر، فإذا وجدت الشركة أن المستأجر ليس

(١١) عماد هلسة، "دراسة قانونية حول التأجير التمويلي"، مجلة نقابة المحامين، الملحق ٢١، ٩٩ وما بعدها (٢٠٠٥).

(١٢) انظر المادة ١٤ / أ من قانون التأجير التمويلي.

لديه مثل المشكلات السابق ذكرها، تتشجع في تأجير المنقول أو العقار الذي يطلب، وإلا ترد طلبه. على أن أبرز ما تركز عليه شركة التأجير التمويلي في هذا الصدد هو أن نسبة الأرباح المتوقعة بعد استكمال عملية التأجير وتسليم المأجور وتشغيله هي نسبة معقولة ومرضية بالنسبة لشركة التأجير التمويلي^(١٣).

ويرتبط بهذا الموضوع أيضاً أثر موت المستأجر على عقد التأجير التمويلي، وخاصة في الحالات التي يكون فيها المستأجر فرداً وليس شخصاً معنوياً. فإذا كان عقد الإيجار العادي عقداً غير قائم على الاعتبار الشخصي ويترتب على موت المستأجر الاستمرار في تنفيذ العقد مع الورثة، فإن الأمر يختلف في عقد التأجير التمويلي، حيث تتضمن عقود التأجير التمويلي عادة شروطاً تقضي بانقضاء العقد عند وفاة المستأجر، وهذا يرجح وجود طابع شخصي في عقد التأجير التمويلي، ويؤكد هذا الاعتبار التحريات والمعلومات التي تحرص شركة التأجير التمويلي على جمعها عن شخص المستفيد والتي على ضوءها تقرر التعاقد أو عدمه^(١٤).

ويترتب على موت المستأجر إعادة الحال إلى ما كان عليه وينصرف أثر ذلك للمستقبل، حيث تحتفظ شركة التأجير التمويلي بما قبضته من أقساط مقابل المدة التي انتفع بها المستأجر من المأجور. وتمعن بعض شركات التأجير التمويلي في حماية نفسها من مخاطر موت المستأجر إلى درجة أنها تشترط أن يجري المستأجر تأميناً على حياته لمصلحتها، وتكون قيمة بوليصة التأمين ما يعادل قيمة جميع الأقساط التي كان على المستأجر دفعها لو بقي على قيد الحياة. ويعني ذلك في حالات كثيرة أن شركة التأجير التمويلي ستسترد المأجور بالإضافة إلى مبلغ التأمين مما يعني إثراء بلا سبب^(١٥).

(١٣) عماد هلسة، ص ٩٩ وما بعدها.

(١٤) هاني دويدار، ص ٤٠٤.

(١٥) هاني دويدار، ص ٤٠٥-٤٠٦.

وفي الفقه الإسلامي تعرف بعض العقود بأنها موصوفة بالذمة، والمقصود بهذا النوع من العقود، تلك التي يكون الوفاء بأحد التزامات الأطراف مؤجلاً، كالالتزام البائع تسليم البضاعة التي لم توجد بعد في بيع السلم. والأصل أن بيع الإنسان لما لا يملك وقت العقد هو بيع باطل للغرر والجهالة الفاحشة، وقد رخص ذلك في السلم فقط^(١٦).

على أن المذاهب الفقهية الأربعة قد أجازت أيضاً الإجارة الموصوفة بالذمة ولم تشترط فيها وجود العين وقت العقد، حيث يجوز تأجيل المنفعة إلى وقت معلوم. والذي يحصل عملياً في الإجارة المنتهية بالتملك أن المؤجر يوكل المستأجر في شراء العين وقبضها، ومن ثم يحتفظ المستأجر بحيازة العين بصفته مستأجراً وبموجب العقد نفسه^(١٧). على أن مجمع الفقه الإسلامي - كما ستنم الإشارة - ضد فكرة اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد.

وقد ميز معيار المحاسبة المالية المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بين نوعين من المنفعة: أما النوع الأول فإن تقع المنفعة على عين معلومة وهذا يحصل عندما يؤجر المؤجر منقولات أو عقارات موجودة لديه أصلاً. أما النوع الثاني فهو أن يرد عقد الإجارة المنتهية بالتملك على منفعة موصوفة في الذمة، ومثال ذلك أن يجري تحديد الأوصاف للمأجور على الرغم من عدم وجوده وقت انعقاد العقد، وبعد انعقاد العقد على المنفعة الموصوفة يقوم المشتري بشراء العين بالنيابة عن المؤجر^(١٨).

(١٦) حسن علي الشاذلي، "التأجير المنتهي بالتملك والصور المشروعة فيه"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦١٨ وما بعدها (١٩٨٨).

(١٧) منذر القحف، مرجع سابق، بحث منشور على الموقع الإلكتروني إسلام أون لاين، www.islamonline.net

(١٨) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار المحاسبة المالية رقم (٨) المعدل - الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ١٩٩٧، منشور على الموقع الإلكتروني www.aaofii.com

ويرى بعض الفقهاء المسلمين أنه لا يجوز للمؤجر تأجير العين على أمل أن يشتريها المؤجر في المستقبل ثم يسلّمها، إذ لا بدّ من أن يشتريها لنفسه أولاً. وأكثر من ذلك فإنه - بحسب رأي جانب من الفقه - لا يكفي أن يكون المؤجر مالكا للمال عند انعقاد الإجارة، وإنما يجب أن يكون المؤجر قد قبض المال أيضاً. وعلى ذلك فإن البنك الذي يريد إجراء عقد إجارة، يجب عليه أولاً أن يبرم عقد البيع ويشتري السلعة ويقبضها، ثم يتم إجراء عقد الإجارة. مع مراعاة أن مفهوم القبض لا يلزم بالضرورة أن يكون تسليماً فعلياً وحقيقياً، حيث يصح العقد حتى لو كان التسليم قد حصل حكماً، بمعنى التخلية ما بين المؤجر (المشتري) والشيء المبيع^(١٩). وهذا الضابط إنما يعدّ من قبيل التشديد على مسألة الغرر في العقود، حيث ينتفي الغرر في حالة كون المؤجر مالكا وقابضاً لما يؤجره، وبغير ذلك تتحقق الجهالة الفاحشة.

المطلب الرابع

أهمية التأجير التمويلي

التأجير التمويلي من التعاملات الحديثة نسبياً في حياتنا، ودليل ذلك أن المشرّع الأردني لم يتنبه إلى أهمية إصدار قانون ينظم التأجير التمويلي إلا في عام ٢٠٠٢، ولعل أبرز أوجه أهمية التأجير التمويلي أنه وسيلة تمويل؛ إذ كثيراً ما يقف التمويل عقبة في طريق الاستثمار، فتوجد الفكرة ولكن المستثمر يعوزه المال اللازم لتوفير أدوات الاستثمار من مبان أو أجهزة وآلات. وفي التأجير التمويلي يتميز التمويل بطابعه العيني لا المالي، حيث لا يزود الممول المستأجر بالسيولة النقدية، وإنما يزوده بما يحتاج إليه من أعيان تستخدم في الإنتاج. ومما لا شك فيه أن نجاح نظام التأجير التمويلي في بلد ما ينعكس عليها بالخير والرفاه والازدهار، فوجود عدد معقول من الشركات المرخصة والتي تمول الأفراد والمشاريع، وكذلك وجود تشريع محكم ومناسب للبيئة المحلية

(١٩) حسن علي الشاذلي، ص ٢٦٢١ - ٢٦٢٧.

ينظم التعامل القانوني في التأجير التمويلي، كل هذه وأكثر تسهم في زيادة الاستثمار والإنتاج، وخلق فرص عمل.

ويشكل التأجير التمويلي بديلاً مهماً للاقتراض، خاصة في الحالات التي لا تتوافر لدى المقترض أي ضمانات يقدمها من أجل الحصول على المال، في حين يمكن أن يتم تزويد المقترض بدلاً من المال بمعدات أو آلات أو عقارات، وباعتبار أن هذه تظل مملوكة للممول، فإنها قد تشكل وحدها ضماناً كافياً للتمويل في بعض الحالات؛ فتوفير الائتمان في التأجير التمويلي أسهل منه في حالة الاقتراض العادي.

وفيما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك، فلا تختلف أهميتها في الفقه الإسلامي عنها في القوانين الوضعية، فهي تهدف إلى تمويل الأفراد والمؤسسات ومساعدة ذوي الدخل المحدود من أفراد المجتمع للحصول على احتياجاتهم المختلفة. على أن فقهاء الشريعة الإسلامية ينظرون نظرة ريبة وشك إلى التأجير التمويلي المعروف في القوانين الوضعية، حيث لا يخرج في نظرهم عن كونه عقد قرض ربوي محرّم شرعاً. وعلى ذلك فإن أهمية الإجارة المنتهية بالتملك تتجلى في كونها تؤمن بديلاً عن القرض الربوي المحرّم شرعاً^(٢٠). أضف إلى ذلك أنها تظل بحق أقل خطراً من التمويل عن طريق القروض أو الشراكة؛ وذلك لأن المؤجر يظل محتفظاً بملكية العين ويحصل في الوقت نفسه على دخل ثابت من العين المؤجرة^(٢١).

(٢٠) عبد الله إبراهيم، " التأجير المنتهي بالتملك"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦٨٩ (١٩٨٨).

(٢١) منذر القحف، مرجع سابق، بحث منشور على الموقع الإلكتروني

www.islamonline.net

المبحث الأول

انعقاد عقد التأجير التمويلي

(القانون الأردني والفقه الإسلامي)

يحتاج عقد التأجير التمويلي لانعقاده إلى التراضي والمحل والسبب، وذلك وفقاً لما تملّيه القواعد العامة في التعاقد، ويترتب على تخلف أي ركن من هذه الأركان بطلان العقد، على أنه من المهم تطبيق الأحكام العامة بشكل خاص على عقد التأجير التمويلي، وعلى ذلك يقسم هذا المبحث إلى مطلبين، يخصص الأول للتراضي والأطراف، أما الثاني فيتناول ركني المحل والسبب.

المطلب الأول

التراضي والأطراف

تنص المادة ٦ من قانون التأجير التمويلي الأردني على ما يأتي: "يتم تنظيم العقد خطياً بين المؤجر والمستأجر بحيث يتضمن بيانات وافية ومفصلة عن المأجور وأطراف العقد ومدته وشروطه، ويتم تسجيل هذه البيانات وتسجيل أي تغيير يطرأ عليها في السجل لدى الوزارة". وهذا النص يثير السؤال بشأن الشكلية في عقد التأجير التمويلي، وهل الكتابة بهذا المفهوم شرط لانعقاد العقد؟ وقد قيل في ذلك: إن عقد التأجير التمويلي إنما ينعقد بتلاقي الإيجاب والقبول وإن اشتراط الكتابة جاء لغايات تنظيمية بحتة وليس ركن انعقاد^(٢٢).

في حين ذهب رأي آخر - وأنا بدوري أؤيده - إلى اعتبار الكتابة الواردة في المادة ٦ من القانون شرطاً لانعقاد العقد، حيث إن النص أمر لا يجوز مخالفته، وكذلك فإن العقد يحتاج إلى تضمينه العديد من التفاصيل حول المأجور وحالته وتحديد طريقة دفع الأجرة ومدة العقد، و ضمانات المؤجر، وكل ذلك لا يتصور أن يتم الاتفاق عليه شفويًا. أضف إلى ذلك أن هذا العقد يتم قيده

(٢٢) علاء الدين الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ١٨٠ (٢٠٠٢).

في سجلات خاصة في وزارة التجارة والصناعة، ويجوز الاطلاع عليه من قبل الجمهور، كل هذه الآثار إنما تقودنا في النهاية إلى أن عقد التأجير التمويلي لن تترتب آثاره القانونية دون استيفاء شكلية الكتابة^(٢٣).

وإذا ما انتقلنا إلى الإيجاب والقبول نجد أن هناك عدّة صيغ لصدور الإيجاب والقبول، وهي:

أولاً: قد يصدر الإيجاب عن المستفيد الذي يلجأ إلى الممول ويطلب التمويل.

ثانياً: قد يصدر الإيجاب عن الممول نفسه الذي يعرض على المستفيد خدمة التمويل.

ثالثاً: قد يصدر الإيجاب عن المورد أو البائع الذي يقنع المستفيد أو الممول بإجراء عملية التمويل^(٢٤).

وعلى ذلك فإنه يمكن الحديث عن طرفين أو ثلاثة في عملية التأجير التمويلي، وذلك على النحو التالي:

١ - علاقة بين طرفين: الطرف الأول هو البائع أو المورد وفي الوقت نفسه له صفة الممول، والطرف الثاني هو المستفيد، ومثال ذلك أن تقوم شركة آلات ومعدّات بتمويل شخص معين بهذه الآلات، فهنا اجتمعت صفة البائع والممول في الطرف نفسه.

٢ - علاقة بين ثلاثة أطراف: الطرف الأول هو الممول، الطرف الثاني هو البائع أو المورد، والطرف الثالث هو المستفيد. وهنا يلعب الممول دور الوسيط بين

(٢٣) صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ١٠٢ وما بعدها (٢٠٠٥).

(٢٤) علاء الدين الخصاونة، ١٨٠ وما بعدها.

البائع والمستفيد، حيث يقوم الممول بشراء المواد المطلوبة ويسلمها إلى المستفيد^(٢٥).

وأكثر ما يتم اللجوء إليه في أيامنا هذه هي الصيغة الأخيرة، خاصة عندما يقوم بعملية التمويل بنك، حيث لا تتوافر لدى البنوك المواد والتجهيزات المطلوب تسليمها للمستفيدين فيقوم البنك بشرائها. وباعتبار أن شراء الآلات والمعدات ليس من صميم أعمال البنوك، فإنها توكل المستفيد بعملية الشراء، وهنا لا بد من الفصل بين علاقتين قانونيتين؛ الأولى: العلاقة بين البنك (الممول) من جهة والمستفيد من جهة أخرى وهذه يحكمها عقد التأجير التمويلي. أما الثانية فهي العلاقة بين البنك (الممول) من جهة والمورد (البائع) من جهة أخرى وهذه يحكمها عقد البيع المبرم بينهما.

ومن الجدير بالذكر أن قانون التأجير التمويلي الأردني يحظر على الأشخاص الطبيعيين القيام بأعمال التأجير التمويلي. حيث يجب أن يقوم بهذه العملية شخص معنوي (شركة) مرخصة لمزاولة هذه الأعمال وفقاً لشروط وأحكام بما في ذلك اشتراط حد أدنى لرأس المال، وهذه تحدد بتعليمات يصدرها وزير التجارة والصناعة وتنشر في الجريدة الرسمية^(٢٦). وبالنسبة لمزاولة البنوك لأعمال التأجير التمويلي فإنه يلزم الرجوع لنص المادة ٧ من القانون التي تنص على ما يأتي: "لا يجوز للمؤجر ممارسة الأعمال المصرفية بالمفهوم الوارد في قانون البنوك إلا بترخيص من البنك المركزي" الأمر الذي يعني أن البنك المرخص يحتاج للرخصة الوارد ذكرها في المادة ٥ من قانون التأجير التمويلي لممارسة الأعمال المتعلقة بذلك.

أما عن أحكام انعقاد الإجارة المنتهية بالتملك، فإنه - كما سبقت الإشارة - تقوم إجازة هذا النوع من العقود على أساس الفصل التام والمطلق بين عقدي

(٢٥) سمير عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التطبيقية، ٨٠ (٢٠٠٠).

(٢٦) انظر المادة ٥ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

الإيجار والبيع أو الهبة بحسب الأحوال، حيث تسري أحكام عقد الإيجار طوال الفترة السابقة لانتقال الملكية للمستأجر. وعلى ذلك فإن القواعد العامة المتعلقة بانعقاد عقد إيجار الأشياء والمعروفة في الفقه الإسلامي هي الحرية بالتطبيق. ومن الجدير بالذكر أن المشرع الأردني لدى تنظيمه لعقد الإيجار في القانون المدني، قد تأثر بالفقه الإسلامي. وهنا تظل الأحكام المتعلقة بالأهلية والأطراف والإيجاب والقبول وعيوب الرضا مطبقة على عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني كما وردت في القواعد العامة في عقد الإيجار (القانون المدني والنظرية العامة) والمتفقة بدورها مع الفقه الإسلامي^(٢٧).

وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى وصف صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك والواردة في معيار المحاسبة المالية حيث وصفت بأنها "ما يتم به إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه وذلك بإيجاب يصدره المملك وقبول يصدره الممتلك على ما يرى الجمهور"^(٢٨)

المطلب الثاني

المحل والسبب

عندما يتقدم العميل بطلب إلى شركة التأجير التمويلي من أجل الاستفادة من خدمة التمويل، فإن الأمر يحتمل أحد فرضين؛ الأول: أن تكون الشركة لا تملك ولا تحوز الشيء المراد تأجيره، وإنما بموجب العقد ستقوم بشرائه وتأمينه للمستأجر، وفي هذا الفرض لا ينعقد العقد رسمياً إلا بعد أن يجد العميل الشيء المراد استئجاره، والذي يجري عليه العمل عادة هو أن المستأجر يكون قد وجد البائع للمعدات التي يريد هو استئجارها من خلال شركة التأجير التمويلي واتفق معه على كل التفاصيل، وعجز عن دفع الثمن، ولهذا يلجأ إلى

(٢٧) في تفاصيل انعقاد الإجارة في الفقه الإسلامي (الصيغة، الأطراف) انظر عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، ٩٤-٩٩ (١٩٨٦).

(٢٨) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص ٢٩١.

شركة التأجير التمويلي من أجل تمويله بالثمن، ويتم عندها إعطاء وكالة من شركة التأجير التمويلي إلى المستأجر والتي بموجبها يقوم باختيار المأجور وشرائه، وتنطبق هنا الأحكام الخاصة بعقد الوكالة في العلاقة ما بين المستأجر وشركة التأجير التمويلي.

أما الفرض الثاني، فهو أن تكون شركة التأجير التمويلي متخصصة في تزويد المستأجرين بنوع معين من المعدات والآلات، وهنا يكون المحل موجوداً وقت العقد كما تقضي القواعد العامة، ويتم إبرام العقد فوراً.

وتقتضي الإشارة هنا إلى أنه ووفقاً للفقهاء الإسلامي ينبغي الفصل بين عقدي الإيجار والوكالة والبيع، حيث يشكل هذا الفصل ضابطاً شرعياً لصحة المعاملة كلها، وهذا ما أكدته الفتوى الخاصة الصادرة عن مجمع الفقه الإسلامي^(٢٩).

وأركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: صيغة وتعني الإيجاب والقبول، وعاقدان وهما المؤجر والمستأجر، والمعقود عليه وهو المنفعة والأجر^(٣٠). وفيما يتعلق بركن المحل في الإيجار المنتهي بالتمليك فإن كل ما يصلح محلاً لعقد الإيجار يصلح محلاً للإجارة المنتهية بالتمليك، وهذا هو الموقف ذاته للقوانين الوضعية، وعلى ذلك فلا خلاف يذكر في مسألة المحل بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني، حيث يعتبر المحل من القواعد العامة في العقد التي ما زالت محكومة بما ورد في القانون المدني الأردني المتأثر أصلاً بالفقه الإسلامي^(٣١).

(٢٩) مجلس مجمع الفقه الإسلامي، قرار رقم ١١٠ (١٢/٤) الدورة الثانية عشرة، الرياض المملكة العربية السعودية من ٢٥ جمادى الآخرة إلى غرة رجب ١٤٢١ للهجرة الموافق (٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠) منشور على الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa

(٣٠) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ملحق التعريفات، مرجع سابق www.aaofii.com

(٣١) محل عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المنفعة والأجرة، ويشترط بالمنفعة أن تقع على الأعيان الاستعمالية لا الاستهلاكية، وكذلك يشترط أن تكون المنفعة مباحة ومقدورة =

على أنه يمكن في هذا المجال الإشارة إلى بعض القواعد الخاصة ذات الطابع الفني والمتعلقة بركن المحل في عقد التأجير التمويلي، حيث من الممكن أن يكون المحل عقاراً أو منقولاً، وذلك على التفصيل التالي:

أولاً: العقار؛ وهنا يتم تسجيل العقار باسم المؤجر باعتباره المالك، ولا بد من استيفاء شكلية التسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي. ولقد استثنى المشرع تطبيق أحكام الشفعة عندما يتم نقل ملكية العقار من المؤجر للمستأجر، حيث لو أعطى الشفيع حق الشفعة لانتفت الحكمة والعلّة من عقد التأجير التمويلي^(٣٢). كما أعفى المشرع المؤجر والمستأجر من رسوم التسجيل عند نقل العقار من ملك المؤجر إلى المستأجر، على اعتبار أن هذه الرسوم قد دفعت عند تسجيل العقار باسم المؤجر^(٣٣).

والسؤال الذي يثار هنا هو: إلى أي مدى يمكن إلزام المؤجر التنازل عن المأجور في دائرة التسجيل عند انتهاء العقد، فيما لو رفض نقل الملكية؟ وفي الإجابة عن هذا التساؤل لا بد من التذكير أن هناك صيغاً مختلفة لعقد التأجير التمويلي، كأن ينتهي العقد بالبيع أو الهبة أو يقترن العقد بالوعد أو الخيار أو غير ذلك من الصيغ، والسؤال السابق إنما يرتبط بكل الصور المتوقعة للعقد، والحقيقة أن إلزام المؤجر التنازل عن الملكية لدى دائرة التسجيل له ما يبرره في هذا النوع من العقود، حيث إن جوهر عقد التأجير التمويلي هو نقل الملكية

الاستيفاء وكذلك معلومة علماً نافياً للجهالة الفاحشة. أما الأجرة فيصح أن تكون كل ما يصح أن يكون ثمناً في البيع. وهذه الشروط المتعلقة بالمنفعة والأجرة تتفق مع القواعد العامة في الإيجار الواردة في القانون المدني الأردني (المواد ٦٦١، ٦٦٢، ٦٦٣، ٦٦٤) من القانون المدني الأردني. انظر هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق في تفاصيل ركن المحل بالإجارة في الفقه الإسلامي (شروط المنفعة والأجرة) انظر عبد الرحمن الجزيري، مرجع سابق، ص ١١٢-١١٥.

(٣٢) انظر المادة ٨ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(٣٣) انظر المادة ٢١/ب من القانون.

للمستأجر بعد أدائه لكامل الأقساط المتفق عليها. وعلى الرغم من ذلك فإنه يصعب الاستنتاج بأن هذا الحكم متضمن في قانون التأجير التمويلي الأردني.

ولإثبات ذلك نعود إلى نص المادة ١٠٦ من القانون المدني الأردني المتعلقة بعقد الوعد والتي تنص على أن الواعد إذا أخلف وعده وقاضاه الطرف الآخر طالباً تنفيذ الوعد وكانت الشروط القانونية المتطلبة للعقد متوافرة، وخاصة الشروط الشكلية المتعلقة بالعقار، قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد؛ مما يعني إلزام الواعد وعده ونقل ملكية العقار إلى الموعود له على الرغم من معارضة الواعد. ولدى الرجوع إلى قرارات محكمة التمييز، تبين أن المحكمة لا تأمر في حالة العقار بانتقال الملكية، ولا يتم تسجيل العقار باسم الموعود له، وإنما تكتفي المحكمة بالحكم بالتعويض وفقاً لنص المادة ١١٤٩ من القانون المدني، وهذا إذا كان العقد صحيحاً؛ أي مستوفياً للشروط الشكلية^(٣٤).

فإذا كانت المحاكم تتردد في إصدار أمر بنقل الملكية دون إرادة الواعد حتى مع وجود نص المادة ١٠٦/مدني، فكيف يمكن أن نتصور ذلك في عقد

(٣٤) انظر في ذلك قرار محكمة التمييز حقوق رقم ٨٧٧/٢٠٠٤ (هيئة خماسية) تاريخ ١/٨/٢٠٠٥، وتقول المحكمة في ذلك: "يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل باطلاً، وعليه فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ يعتبر باطلاً بصراحة نص الفقرة الثانية من المادة ١٠٥ من القانون المدني والقوانين الخاصة الواجبة التطبيق، ومن ثم فقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة ١١٤٩ من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى؛ ذلك أن أحكام هذه المادة تطبق في حال تسجيل التعهد بالفراغ لدى دوائر التسجيل المختصة لأنه يعتبر في هذه الحالة عقداً صحيحاً والضمان لا يترتب إلا على العقد الصحيح، أما العقد الباطل فلا يترتب أثراً إعمالاً لأحكام المادة ١٦٨ من القانون المدني". تنص المادة ١١٤٩ من القانون المدني الأردني على ما يأتي: "التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل أحد الطرفين بتعهده سواء أكان التعويض قد اشترط في التعهد أم لم يشترط"، وتنص المادة ١٠٦ من القانون نفسه على ما يأتي: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالباً تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة للعقد - وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل - متوافرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد".

التأجير التمويلي مع عدم وجود نص. وبناءً على ما سبق فإنني أعتقد ضرورة وجود نص صريح في قانون التأجير التمويلي يسمح للمستأجر اللجوء للمحكمة ومقاضاة المؤجر الذي يرفض نقل ملكية العقار إليه، وهنا يكتب القاضي إلى مدير دائرة تسجيل الأراضي ويطلب منه إجراء معاملة نقل الملكية رغماً عن المؤجر المتعنت دون سبب مشروع.

ثانياً: المنقول ذو السجلات الخاصة: ومثاله السيارات والطائرات والسفن، فهذه يتم تسجيلها وترخيصها وفق القوانين الخاصة بها باسم المالك (المؤجر) على أن من حق المستفيد (المستأجر) أن يطلب تسجيلها وترخيصها باسم المؤجر، ويصدر الترخيص باسم المؤجر ويشار فيه إلى أن هذا المنقول في حيازة المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي^(٣٥). ومن الجدير بالذكر أن المستأجر يتحمل نفقات التسجيل والترخيص فيما يتعلق بالمأجور في هذه الحالة، على الرغم من أنه ليس المالك، وذلك خلافاً للقواعد العامة.

ثالثاً: المنقول العادي، وهنا لا يتطلب القانون الأردني أي إجراءات تسجيل أو ترخيص وإنما يتم الاكتفاء بالعقد الخطي بين المؤجر والمستأجر والذي يتضمن معلومات وافية عن الإيجار والمأجور، وهذه المعلومات يجب أن تكون مسجلة في سجل وزارة التجارة والصناعة^(٣٦). وعلى ذلك لا يمكن للمستأجر التمسك هنا بقاعدة الحيازة في المنقول بسبب صحيح سند الملكية من أجل

(٣٥) انظر المادة ٨ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(٣٦) انظر المادة ٦ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(٣٧) تنتقل الملكية في المنقول العادي بالحيازة، إذا استمرت سبع سنوات بشرط اقتران الحيازة بحسن النية والسبب الصحيح، ويقصد بحسن النية، أن يعتقد الحائز أن له حقاً على المنقول وهذا الحق هو حق ملكية. أما السبب الصحيح فيعني التصرف القانوني الذي لو صدر من مالك كان سيترتب عليه انتقال الملكية في المنقول ومن قبيل السبب الصحيح عقد البيع وعقد الهبة إذا صدر من غير مالك. أما عقد التأجير التمويلي فلا يعتبر سبباً صحيحاً لأنه لا ينقل الملكية فوراً، ولأنه صادر عن مالك فلا يجوز تبعاً لذلك أن يتمسك المستأجر بقاعدة الحيازة في المنقول.

تملك هذه المنقولات^(٣٧). أما عنصرا الأجرة والمدة في عقد الإيجار التمويلي فيمكن القول إنه يوجد نوع من الترابط بينهما، فمن ناحية تكون مدة العقد شاملة للعمر الاقتصادي لمحل العقد، بحيث يكون هناك مدة كافية للمستأجر لدفع جميع المبالغ التي قام المؤجر بدفعها لغايات تمويل المستأجر بالإضافة إلى هامش الربح للمؤجر. ومن هذا القبيل تحدث المشرع الأردني عن فسخ عقد التأجير التمويلي من قبل المؤجر بإرادته المنفردة ودون اللجوء إلى القضاء وحدد ذلك في حالات سيتم التعرض لها لاحقاً، ولكنه لم يثر هذه المسألة فيما يتعلق بالمستأجر، الأمر الذي يدعو للاستنتاج بأن المستفيد لا يجوز له فسخ العقد بإرادته المنفردة قبل انتهاء مدته وذلك ضماناً لاسترداد المؤجر كامل حقوقه المتفق عليها. مع تأكيد أن فسخ العقد جائز للطرفين إذا أحل الطرف الآخر بأحد التزاماته ولكن بعد اللجوء إلى القضاء ووفق الشروط المنصوص عليها في المادة ٢٤٦ من القانون المدني الأردني^(٣٨).

والأمر الآخر هنا هو أن مقدار الأجرة لا يخضع لمعيار (أجرة المثل) ومقدار الانتفاع، وإنما يؤخذ بعين الاعتبار أن ما يدفعه المستأجر بمجموعه سيشكل في النهاية مقدار القيمة الحقيقية للمأجور بالإضافة للربح الذي سيحققه المؤجر من عملية تمويل المستأجر^(٣٩).

ويترتب على ما سبق أنه في عقد التأجير التمويلي لا يبدأ العقد بالسريان وترتيب الآثار إلا بعد أن يتم تسليم المحل للمستأجر^(٤٠). وعلى ذلك لا يكفي انعقاد العقد لترتيب آثاره، ولا يشترط أن يكون المستأجر قادراً فعلاً على

(٣٨) المادة ٢٤٦ من القانون المدني الأردني تنص على ما يأتي: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدین بما وجب عليه بالعقد جاز للعقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه. ٢- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى".

(٣٩) علاء الدين خصاونة، ص ١٩٠.

(٤٠) عماد هلسة، ص ١٠٧.

الانتفاع، وذلك بخلاف القواعد العامة في عقد الإيجار في القانون المدني الأردني وكذلك أحكام الفقه الإسلامي^(٤١). حيث يشترط في الفقه الإسلامي أن يصبح المستأجر في حالة تمكنه من استعمال المأجور والانتفاع به، ويكفي لتحقيق ذلك أن يكون المستأجر قادراً على الانتفاع وإن لم ينتفع به فعلاً بإرادته ولمدة معينة، أو حتى فصلت فوارق زمنية بين عمليات الانتفاع. وهذا الحكم متفق مع القواعد العامة في الإيجار في القانون المدني الأردني ولكنه مخالف للقواعد المقررة في قانون التأجير التمويلي التي تركز على التسليم وترتبط بينه وبين ترتيب آثار العقد، بدلاً من الربط بين التمكن من الانتفاع وبدء سريان العقد^(٤٢).

ومما لا شك فيه أن موقف الفقه الإسلامي من هذه المسألة أكثر عدالة وتوفر حماية للمستأجر، وكان الأجدر بمشرعنا الأردني لو طبق القاعدة نفسها المنصوص عليها في القانون المدني الأردني والمتعلقة بالتمكن من الانتفاع، حيث ترتبط هذه المسألة بالقواعد العامة في الإيجار والتي يعتقد الباحث أنها ما زالت محلاً للتطبيق على عقد التأجير التمويلي.

أما ركن السبب في عقد التأجير التمويلي وفي الإجارة المنتهية بالتسليم، فما هو إلّا تطبيق للقواعد العامة، فالعقد ملزم للجانبين، يشكل التزام كل طرف سبباً للالتزام الطرف الآخر، فسبب التزام المستأجر دفع الأجرة هو التزام المؤجر تسليم المستأجر المأجور وتمكينه من الانتفاع، والعكس فيما يتعلق بسبب التزام المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع. وهذا النوع من السبب

(٤١) تنص المادة ٦٦٥ من القانون المدني الأردني على ما يلي: "تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها" بينما تنص المادة ١٢ من قانون التأجير التمويلي الأردني على ما يأتي: "يلتزم المستأجر بأن يؤدي بدل الإيجار المتفق عليه في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع المستأجر بالمأجور إلا إذا كان سبب عدم الانتفاع به يعود للمؤجر".

(٤٢) محمد كايد عبد الحق، "البنك الإسلامي للتنمية، دراسة اقتصادية تحليلية فقهية مقارنة لعملياته" رسالة ماجستير، ٧٤ (١٩٨٩).

يسمى سبب الالتزام ويشترط فيه أن يكون موجوداً. كما عرف الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني نوعاً آخر من السبب هو السبب الباعث والمقصود منه الهدف من العقد، ويرتبط هذا الهدف بالنوايا ويشترط أن يكون مشروعاً، كما يشترط للاعتداد به علم الطرف الآخر بهذا السبب أو أن توحى الظروف بأنه لا يمكن أن يكون جاهلاً بها. فعلى سبيل المثال: إذا كان محل العقد شقة سكنية وكان الهدف من إبرام العقد - سواء تأجير تمويلي أم إجارة منتهية بالتمليك - استخدامها كوكر للدعارة أو القمار، وجد سبب الالتزام، ولكن على الرغم من ذلك بطل العقد لعدم مشروعية السبب الباعث للتعاقد، بشرط علم المؤجر أو افتراض علمه^(٤٣).

(٤٣) أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي)، ١٣٤، ١٥٠ وما بعدها (٢٠٠٢).

المبحث الثاني آثار عقد التأجير التمويلي (القانون الأردني والفقه الإسلامي)

نصّ المشرع الأردني صراحة في المادة ٣/ج من قانون التأجير التمويلي على عدم سريان أحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني على عقود التأجير التمويلي، وهذا النص مطلق؛ بمعنى أنه لا يسري مطلقاً ولا حتى فيما لا نص فيه في قانون التأجير التمويلي. حيث إن عقد التأجير التمويلي له طبيعة خاصة وله أحكام خاصة تنظمه. على أن ذلك لا يعني بأي حال استبعاد نصوص القانون المدني سواء المتعلقة بالنظرية العامة بالعقد أم تلك الخاصة بعقد الإيجار.

ونعالج في هذا المبحث الالتزامات التي تقع على عاتق كل طرف من أطراف العقد، مع الأخذ بعين الاعتبار أن التزامات كل طرف تشكل حقوقاً للطرف الآخر. وعلى ذلك نبدأ بالتزامات المؤجر وهي تسليم المأجور وتمكين المستأجر من الانتفاع. أما التزامات المستأجر فتتعلق بدفع الأجرة، والمحافظة على المأجور بما في ذلك التأمين على المأجور، تحمل تبعة الهلاك، صيانة المأجور، ودفع الضرائب المترتبة عليه.

المطلب الأول التزامات المؤجر

ونعالج فيما يلي التزام المؤجر تسليم المأجور، والتزام المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع، ونفرد فيما يلي فرعاً مستقلاً لكل التزام من التزامات المؤجر.

الفرع الأول

التزام المؤجر تسليم المأجور

كما سبقت الإشارة، فإنه من الممكن أن توكل شركة التأجير التمويلي المستأجر في شراء العين المراد استئجارها، وقد تمتد الوكالة لتشمل أيضاً استلام المستأجر للعين مباشرة من المورد أو البائع. ولا يحتاج الأمر إلى وكالة رسمية بل يكفي الاتفاق الصريح أو حتى الضمني بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر على قيام الأخير بعملية الاستلام^(٤٤).

وتجدر الإشارة هنا إلى أهمية التمييز بين التزام المستأجر كوكيل وبين حقه كمستفيد، حيث يكون المستأجر مسؤولاً أمام المؤجر على أساس عقد الوكالة غير المأجورة، حيث يكون ملتزماً بحدود الوكالة المعطاة له، على أن خروجه عن هذه الحدود قد يصح إذا كان في ذلك نفعاً للمؤجر باعتباره موكلاً^(٤٥). كما تتحدد مسؤولية المستأجر بصفته وكيلًا بدرجة العناية التي يبذلها في تنفيذ الوكالة، وهي العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة^(٤٦). وعلى ذلك يجب على المستأجر بصفته وكيلًا أن يختار المبيع المناسب وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها، وكذلك يتفحص المبيع ويحافظ عليه، ويوافي المؤجر باعتباره موكلاً بكل المعلومات المتعلقة بالصفقة، على أن الالتزام الذي لا يثور في هذه الحالة هو التزام الوكيل تسليم ما قبضه بسبب الوكالة، حيث يعتبر الموكل قد تسلمه حكماً^(٤٧). وبعد استنفاد الوكالة لأغراضها يظهر حق المستأجر كمستفيد في عقد التأجير التمويلي وتترتب حقوقه والتزاماته على أساس عقد التأجير التمويلي.

(٤٤) عماد هلسة، ص ١٠٨.

(٤٥) انظر المادة ٨٤٠ القانون المدني الأردني.

(٤٦) انظر المادة ٢/٨٤١ القانون المدني الأردني.

(٤٧) انظر المواد ٨٤٦ و ٨٥٦ القانون المدني الأردني.

أما عن موقف الفقه الإسلامي من هذه المسألة، فتجدر الإشارة إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي الذي يعلّق على مسألة توكيل العميل في شراء الآلات والأدوات ويقول القرار بجواز هذه العملية بشرط أن تكون الوكالة بعقد منفصل، وكذلك يشترط أن يملك المؤجر المواد أولاً ثم بعد ذلك يتم إبرام عقد الإيجار، حيث يركز القرار على الفصل بين العقود، الوكالة والبيع والإيجار، مع التوصية بأنه من الأفضل أن يكون الوكيل غير العميل^(٤٨).

ولا شك أن قيام المستأجر بعملية الاستلام يوفر الوقت والجهد والنفقات عليه بحيث لا ينتظر إلى أن تستلم الشركة العين أولاً، والقيام بالمعاينة والفحص للتأكد من خلوها من العيوب، مع ما يترتب على هذه الإجراءات من تكاليف ونفقات مالية. ومن ثم يتم اختصار هذه المرحلة، وتجرى المعاينة وتدفع النفقات مرة واحدة بدل مرتين.

وهنا لا بد من الإشارة إلى نص المادة ١٠ من قانون التأجير التمويلي التي تتعلق بالحالة التي يتسلم فيها المستأجر المأجور مباشرة من المورد، حيث يجب أن يتم تنظيم محضر بالاستلام يذكر فيه أن المأجور مطابق للشروط والمواصفات المتفق عليها، ويوقع هذا المحضر كل من المستأجر والمورد، وإذا امتنع المورد عن التوقيع وجب على المستأجر رفض استلام المأجور.

والحقيقة أن هذا النص يثير مسألتين: الأولى أنه يلقي بالتزام على المستأجر في حالة استلامه المأجور مباشرة من المورد، ومفاد هذا الالتزام هو معاينة المأجور والتأكد من خلوه من العيوب، ومطابقته للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد بين المورد والمؤجر، مع العلم أن هذا الالتزام هو بالأصل يقع على عاتق المؤجر ولكنه ينتقل إلى المستأجر بسبب قيامه بعملية

(٤٨) قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (١) في دورته الثالثة المنعقد في عمان، المملكة الأردنية الهاشمية (٨-١٣ صفر ١٤٠٧ للهجرة) الموافق ١١-١٦ أكتوبر ١٩٨٦، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، العدد ٣، الجزء ١ لعام ١٩٨٧، ص ٣٠٥.

الاستلام. أما المسألة الثانية فهي أنه بعد توقيع هذا المحضر من قبل المستأجر لا يعود من حقه الرجوع على المورد ولا على المؤجر بسبب أي عيب في المأجور أو عدم مطابقة.

ومن الجدير بالذكر أن لهذا المحضر أهمية بالنسبة لشركة التأجير التمويلي، حيث إن التزامها دفع الثمن قد لا يثور إلا بعد توقيع هذا المحضر^(٤٩).

ويظل من حق المستأجر رفض توقيع هذا المحضر ورفض الاستلام إذا وجد أن المأجور معيب أو مخالف للمواصفات المتفق عليها، فإذا هو على الرغم من ذلك وقع محضر الاستلام، لم يعد له الحق في التمسك بكون المأجور معيباً ولا يمكنه الرجوع على أي من المؤجر أو المورد.

ويرتبط بالتسليم التمكين من الانتفاع، حيث إنه بتسليم المأجور يكون المؤجر قد أوفى بالتزامه تمكين المستأجر من الانتفاع، وعليه، فإن المؤجر ملزم تسليم المأجور وجميع توابعه التي لا يتحقق الانتفاع بالمأجور دونها، ويترتب على هذا الربط بين التسليم والتمكين من الانتفاع في الفقه الإسلامي أن المؤجر يكون مسؤولاً عن إصلاح كل ما يطرأ على المأجور من عيوب تخل بالانتفاع وليست بفعل المستأجر^(٥٠).

الفرع الثاني

التزام المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع

يعتبر التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع التزاماً منبثقاً ومرتباً بالتزام المؤجر تسليم المأجور، حيث إن التسليم هو الخطوة الأولى في الانتفاع بالمأجور. وإن وجود أي عيوب في المأجور من شأنه التأثير على حق

(٤٩) عماد هلسة، ص ١٠٩.

(٥٠) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق

www.aaofi.com

المستأجر في الانتفاع وتثير في الوقت نفسه مسؤولية المؤجر والبائع. وتجدر الإشارة أولاً إلى أن المشرع في المادة ١٢/ج من قانون التأجير التمويلي قد حظر على المؤجر بيع المأجور أو التنازل عنه أو رهنه، ما لم يقبل المستأجر ذلك باتفاق خطي، وسبب هذا التقييد، أن مثل هذه التصرفات من شأنها التأثير على حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور. وما يهمنا في هذا المجال، نصوص المادتين ١٣ و ١٤ من قانون التأجير التمويلي الأردني. أما المادة ١٣ فقد أعطت المستأجر دعوى مباشرة قبل البائع أو المورد، وفي ذلك خروج عن القواعد العامة ومبدأ نسبية آثار العقد، حيث إن المستأجر ليس طرفاً في عقد البيع ابتداءً. على أن المشرع - بنص صريح - قد استثنى من رجوع المستأجر على البائع دعوى الفسخ، حيث من غير الممكن أن يفسخ العقد بناء على طلب طرف ثالث لا علاقة له بالعقد^(٥١).

ولا بدّ هنا من الإشارة إلى أن حق المستأجر في إقامة هذه الدعاوى لا يحول دون مباشرة المؤجر لهذه الدعاوى بنفسه. فإذا اختار المستأجر الرجوع على البائع مباشرة، فإنه يحل محلّ المؤجر في عقد البيع الذي أبرمه مع المورد ويستفيد من جميع الدعاوى التي بإمكان المؤجر - بصفته مشترياً في عقد البيع مع المورد - الاستفادة منها، ومن ذلك طلب التنفيذ العيني، التعويض وضمن العيب الخفي وضمن التعرض والاستحقاق.

أما الفسخ، فلا يجوز للمستأجر مباشرته تجاه البائع، على أننا من الممكن أن نتصور رجوع المستأجر على البائع بصفته وكيلًا عن المؤجر، وذلك في الفرض الذي يعطي المؤجر للمستأجر وكالة بشراء الشيء والمطالبة بتنفيذ العقد، ففي هذا الفرض يمكن للمستأجر طلب الفسخ بصفته وكيلًا لا مستأجرًا.

(٥١) تنص المادة ١٣ من قانون التأجير التمويلي على ما يأتي: "دون إخلال بحق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول بإقامة أي دعوى على أي منهما بأي حق مقرر له بموجب العقد المبرم معه، للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بإقامة مثل هذه الدعاوى فيما عدا دعوى الفسخ".

والتساؤل الآخر هنا هو إذا تنازع المؤجر والمستأجر في الرجوع على البائع، فما الحل؟ وقد يكون الاجتهاد هنا هو أن للمؤجر الحق في الاستئثار في إقامة الدعوى باعتبار أنه الطرف الأصيل في العقد مع البائع، ولكن وفقاً للقواعد العامة من حق المستأجر أن يطلب إدخاله في الدعوى باعتباره سيتأثر بمضمون الحكم.

وكذلك نتساءل هل للمستأجر الرجوع على المؤجر وليس على البائع؟ وهنا فإن العودة إلى نص المادة ١٣ التي تقول: "للمستأجر أن يرجع مباشرة..." فرجوع المستأجر على البائع يكون على سبيل التخيير، ولا يحتاج الأمر إلى اشتراط صريح في العقد، فالقانون يعطي المستأجر هذا الحق. وباعتقادي يظل من الممكن أن يرجع المستأجر على المؤجر ولكن وفقاً للدعوى المقررة في القواعد العامة فقط، (القانون المدني بشكل عام والفصل الخاص بعقد الإيجار) حيث لا يخضع عقد التأجير التمويلي لقانون المالكين والمستأجرين بصريح نص القانون^(٥٢). وكذلك أرى أن المؤجر ابتداء وبشرط صريح في العقد يمكنه أن يحد من إمكانية رجوع المستأجر عليه، وفي هذه الحالة لا يكون أمام المستأجر إلا الرجوع على البائع.

أما الشق الآخر من الموضوع فيكمن في نص المادة ١٤ من قانون التأجير التمويلي التي من خلالها أعطى المشرع الحق بتثبيت أي بيانات على المنقولات المؤجرة، شريطة أن تكون هذه البيانات ضرورية، وألا تؤثر سلباً في انتفاع المستأجر من المأجور، ومن قبيل هذه البيانات مثلاً اسم المؤجر، وكذلك بعض المعلومات الخاصة بالمنقول، نوعه، إرشادات حول عملية التشغيل، تحذيرات متعلقة بالاستخدام وغيرها، فهنا القيد الأهم على المؤجر هو عدم الإخلال بانتفاع المستأجر الهادئ بالمأجور. وكذلك فإنه وفقاً لنص المادة ١٤ يكون من حق المؤجر أو نائبه إجراء عملية كشف على المأجور من وقت لآخر للتأكد من استمرار الحيازة لدى المستأجر، والتحقق من سلامة التشغيل وحالة

(٥٢) انظر المادة ٣/ج من قانون التأجير التمويلي الأردني.

المأجور، وهذا الحق مقيد أيضاً بقيد عدم الإخلال بحق المستأجر بالانتفاع، وهذا ما عبر عنه المشرع في المادة ١٤ حين قال " ... على أن لا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر"، وليس أكثر ضرراً من حرمان المستأجر من الانتفاع، أو التقليل منه.

ويعول الفقه الإسلامي بشكل كبير على ركن المنفعة في عقد الإيجار، فإذا انتفى الانتفاع بطل العقد، وعلى ذلك فالإجارة في الفقه الإسلامي تبطل في عدة حالات، أولها أن تهلك العين المستأجرة، ويترتب الأثر نفسه فيما لو انتفى محل عقد الإيجار، كما لو استأجر شخص جهاز كمبيوتر، ولكن تبين أنه معيب. كما تبطل الإجارة إذا انعدم ركن السبب في العقد بعد ما كان موجوداً، وأخيراً تبطل الإجارة كلما تعذر استيفاء المنفعة، وهذا سبب عام تندرج تحته كل الأسباب السابق بيانها. وإذا بطلت الإجارة تعاد الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، ولكن تجب أجرة المثل للمؤجر عن المدة السابقة على البطلان^(٥٣).

كما يشترط في المنفعة أن تكون معينة ومحددة بحيث تنتفي الجهالة الفاحشة المفضية إلى النزاع، وكذلك يجب أن تكون المنفعة مباحة ومشروعة فلا يجوز تأجير العقار لممارسة نشاط غير مشروع، كنادي قمار أو خمارة، لأن هذه النشاطات محرمة شرعاً. وعلى المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع، فإذا لم يفعل سقط حق المؤجر بالأجرة وذلك بمقدار المنع من المنفعة، أما إذا ترك المستأجر الانتفاع بإرادته فعليه سداد كامل الأجرة^(٥٤).

وقد أشار معيار المحاسبة المالية المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى شروط المنفعة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك ومن ذلك القدرة على استيفاء المنفعة حقيقة وشرعاً، كما أن ضمان العيوب يثبت وفقاً للفقه

(٥٣) سميح عاطف الزين، موسوعة الأحكام الشرعية الميسرة في الكتاب والسنة، العقود، ٤٩٤ (١٩٩٤).

(٥٤) محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، ٧٢ (١٩٩٦).

الإسلامي في الإجارة، والمقصود بالعيوب هو كل ما كان موجباً لنقص المنافع^(٥٥).

ونلاحظ أن المشرع الأردني - بنص صريح في قانون التأجير التمويلي - قد قرر استبعاد قانون المالكين والمستأجرين من التطبيق على عقد التأجير التمويلي، على أن ذلك لا يعني بأي حال استبعاد تطبيق قواعد القانون المدني، سواء تلك المتعلقة بالنظرية العامة بالعقد أم تلك المنصوص عليها في الفصل الخاص بعقد الإيجار، وتطبيق هذه القواعد إنما يكون وفقاً لقاعدة الخاص يقيد العام، على ألا يترتب على الأخذ بهذه القاعدة نفس القواعد الكلية والمبادئ العامة التي تقوم عليها العقود بشكل عام، وعقد الإيجار بشكل خاص، فالخاص يقيد العام في التفاصيل لا في المبادئ العامة.

ولقد سبق أن رأينا كيف أن قانون التأجير التمويلي لم يعالج انعقاد العقد وأركانه، وإنما تناول المسائل الفنية والمستجدة التي لا يمكن أن نجد لها حلاً منطقياً في القانون المدني.

وعلى ذلك فإن ركن المنفعة في التأجير التمويلي بما في ذلك، مفهومها وشروطها، مفهوم التمكن من الانتفاع، فوات المنفعة وغيرها من المسائل لا يعدّ من خصوصيات عقد التأجير التمويلي، وينبغي العودة فيها للقواعد العامة المنصوص عليها في الفصل الخاص بعقد الإيجار في القانون المدني. وفي هذه المسائل لم يخالف مشرعنا الأردني الفقه الإسلامي، وإنما تأثر به بشكل ملموس.

(٥٥) معيار المحاسبة المالية رقم ٨ المعدل المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك. ومن الشروط الأخرى التي أشار إليها المعيار: ١- أن تقع الإجارة على المنفعة لا على استهلاك العين ٢- أن تكون المنفعة متقومة مقصودة الاستيفاء بالعقد ٣- أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء ٤- أن تكون المنفعة معلومة علماً ينفي الجهالة الفاحشة.

المطلب الثاني

التزامات المستأجر

يلقي عقد التأجير التمويلي على عاتق المستأجر بعض الالتزامات، وهذه هي: التزام دفع الأجرة، وكذلك التزام المحافظة على المأجور، وأخيراً التأمين على المأجور وصيانته. وستتناول كلاً من هذه الالتزامات في فرع مستقل.

الفرع الأول

التزام المستأجر دفع الأجرة

تلجأ شركة التأجير التمويلي عادة إلى الاقتراض من أجل تأمين الأصل المؤجر، وكذلك فإنه في الغالب الأعم يمتلك المستأجر الأصل عند نهاية العقد، وعلى ذلك فإن الاتفاق على تحديد الأجرة يأخذ بعين الاعتبار تغطية الأجرة لكل من كلفة رأس المال بما في ذلك النفقات المالية التي تلتزم شركة التأجير التمويلي دفعها للجهة التي أقرضتها، إضافة إلى هامش الربح الذي تسعى شركة التأجير التمويلي لتحقيقه. ومن الجدير بالذكر أنه وفقاً للقانون الفرنسي يجوز الاتفاق في العقد على أن الأجرة المحددة ليست نهائية، وإنما قابلة لإعادة النظر فيها سنوياً، وذلك في ضوء التغيرات التي قد تحدث في السوق وتؤثر على التزامات شركة التأجير التمويلي^(٥٦).

ولقد أشار معيار المحاسبة المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى المرونة في تحديد الأجرة، حيث من المقبول شرعاً أن تكون الأجرة متغيرة من وقت لآخر.

هذا، وقد نص قانون التأجير التمويلي الأردني في المادة ١٢ منه على أن المستأجر ملزم دفع الأجرة المتفق عليها في المواعيد المتفق عليها حتى ولو لم ينتفع فعلياً بالمأجور، إلا إذا كان سبب عدم انتفاعه بالمأجور راجعاً للمؤجر. والحقيقة أن هذا الحكم يخالف القواعد العامة في عقد الإيجار والمشتقة من الفقه الإسلامي، حيث يبدأ المستأجر في دفع الأجرة بمجرد أن تصبح المنفعة

(٥٦) هاني دويدار، ص ٣٧٨-٣٨٠.

مقدورة الاستيفاء، فإذا اختار المستأجر لسبب يتعلق به عدم الانتفاع، لا يسقط التزامه دفع الأجرة، ولكن إذا كان تعطيل الانتفاع راجعاً للمؤجر أو للقوة القاهرة أو فعل الغير، فهنا من حق المستأجر عدم دفع الأجرة لفوات المنفعة^(٥٧). أما في عقد التأجير التمويلي فيظل المستأجر ملزماً دفع الأجرة حتى بعد فوات المنفعة في حالة كان فوات المنفعة بسبب المستأجر نفسه أو الغير أو القوة القاهرة، ولا يتوقف عن دفعها إلا في حالة واحدة وهي أن يكون فوات المنفعة بسبب المؤجر.

أما عن موقف الفقه الإسلامي من هذه المسألة، فالأجرة تستحق عند التمكن من الانتفاع في مكان العقد وخلال مدة العقد وسواء تم الانتفاع فعلياً أم لا^(٥٨). والأصل أن استيفاء المنفعة إنما يكون تدريجياً وعلى ذلك تستحق الأجرة بالتدريج وبالتزامن مع استيفاء المنفعة، ولكن من الممكن اشتراط تعجيل الأجرة، بحيث يدفع المستأجر الأجرة مقدماً. وعلى ذلك إذا تسلم المستأجر مفتاح الدار المأجورة، ومضت مدة الإجارة، وجبت عليه الأجرة سواء أسكن الدار أم لم يسكنها. أما إذا غصبت منه الدار ولم يتمكن من الانتفاع سقطت عنه الأجرة عن المدة التي لم ينتفع فيها بسبب الغصب^(٥٩).

وإذا ما دفع المستأجر دفعة مقدماً في عقد الإجارة المنتهي بالتملك فإن شرط صحة ذلك أن تعتبر هذه الدفعة جزءاً من الأجرة الكلية تحت الحساب وألا يتم تجزئتها إلى أصل وربح، حيث إن الربح لا يتصور شرعاً إلا في شراء سلعة وبيعها، أما في الإجارة فالمقابل كله هو أجرة يجوز تعجيلها أو تعجيل بعضها أو تقسيطها أو تأجيلها^(٦٠).

(٥٧) انظر المادة ٦٦٥ من القانون المدني الأردني والمواد ٦٨٥ وما بعدها التي تربط بين استمرار عقد الإيجار والقدرة على الانتفاع.

(٥٨) زين الدين بن إبراهيم بن محمد بن نجيم، البحر الرائق، شرح كنز الدقائق، ٧ (١٩٩٧).

(٥٩) عبد الفتاح محمود إدريس، قبس من فقه المعاملات، ٨٢ (١٩٩٧).

(٦٠) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق

كما أنه لا شيء يمنع شركة التأجير التمويلي من طلب ضمانات للوفاء بالأجرة ومن هذه الضمانات مثلاً: الكفالة، إيداع مبلغ من المال في أحد البنوك يعادل عدداً من الأقساط أو تقديم رهن تأميني وغير ذلك^(٦١). ويبدأ التزام المستأجر بدفع الأجرة في عقد التأجير التمويلي في المواعيد المتفق عليها. ويتحدد البدء بالانتفاع بتاريخ استلام المأجور والتوقيع على المحضر الخاص بذلك، ولو لم ينتفع المستأجر فعلاً بالمأجور بغير سبب يرجع إلى المؤجر^(٦٢). وذلك خلافاً للحكم في الفقه الإسلامي حيث يرتبط التزام المستأجر دفع الأجرة بقدرته على استيفاء المنفعة لا على مجرد التسليم.

ويرى الباحث أن أحكام دفع الأجرة المعروفة في الفقه الإسلامي أوفق وأكثر عدالة من تلك التي تبناها المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي. ومرة أخرى يؤخذ على المشرع الأردني أنه في القواعد العامة قد تأثر بموقف الفقه الإسلامي، ثم عاد وخرج عن موقفه العام هذا في قانون التأجير التمويلي، ويكون بذلك قد ناقض نفسه، وكان الأجدر الإبقاء على قاعدة ربط دفع الأجرة عندما تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء.

الفرع الثاني

التزام المستأجر المحافظة على المأجور

ويقتضي الحديث عن هذا الالتزام التعرض لعدة مسائل، وهي التزام المستأجر حسن استخدام الأصل المؤجر، التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر وأخيراً تحمل المستأجر لتبعية هلاك المأجور.

أ - الاستخدام السليم للمأجور:

والمسألة الأولى هنا هي أن المستأجر ملتزم قانوناً وبموجب المادة ١١/أ من قانون التأجير التمويلي " باستعمال المأجور في الأغراض المتفق عليها في

(٦١) هاني دويدار، ص ٣٩٧ وما بعدها.

(٦٢) عماد هلسة، ص ١١٨.

العقد... " ويرتبط هذا الالتزام بحسن استخدام المأجور وعدم إساءة هذا الاستخدام، حيث يؤثر ذلك على حالة المأجور عند نهاية مدة العقد، فيكون في حالة غير صالحة للاستعمال مما يترتب عليه عدول المستأجر عن فكرة شرائه، وعدم إمكانية إعادة تأجيره من قبل شركة التأجير التمويلي.

وعليه، يجب على المستأجر التزام الإرشادات والتعليمات المرفقة مع المأجور حول كيفية تشغيله والحد الأقصى لساعات التشغيل، المكان الذي يمكن وضعه فيه، جواز أو عدم جواز نقله من مكان إلى آخر وفقاً لما يحدده الصانع، وكل ذلك إنما يتعلق بالمأجور المنقول. أما المأجور العقاري، فيتوجب على المستأجر عدم وضع أي مواد ضارة أو خطرة فيه^(٦٣).

والأصل أن يقوم المستأجر نفسه بتشغيل أو استعمال المأجور، ولا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر، وإذا حصلت هذه الموافقة، انتقل التزام دفع الأجرة إلى المستأجر الجديد، على أن المؤجر الذي كان يستفيد من بعض الإعفاءات المقررة للمستأجر الأول يحرم من هذه الإعفاءات ولا يستفيد منها، ولكن لا شيء يمنع من استفادة المؤجر من الإعفاءات المقررة للمستأجر الثاني^(٦٤).

ووفقاً للفقهاء الإسلامي فإن المستأجر ملزم استعمال العين بحسب الشروط أو العرف، بما يؤدي إلى المحافظة على المأجور^(٦٥). ولا توجد في هذا الموضوع قواعد خاصة لتطبيق فقط على الإجارة المنتهية بالتملك، وإنما القواعد العامة المعروفة في الفقه الإسلامي حول استخدام المأجور هي الحرية بالتطبيق. وكذلك فإن ما ورد في قانون التأجير التمويلي الأردني حول استخدام المأجور لا يخرج عن كونه تنظيمياً فنياً لا يتعارض مع القواعد العامة

(٦٣) هاني دويدار، ص ٤٠٧ وما بعدها.

(٦٤) انظر المواد ١٦، ٢١ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(٦٥) معيار المحاسبة المالية المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.

المنصوص عليها بالقانون المدني (عقد الإيجار) والمتأثرة بدورها بالفقه الإسلامي^(٦٦).

ب - صيانة المأجور:

ألزمت المادة ١١ من قانون التأجير التمويلي الأردني المستأجر إجراء عملية صيانة المأجور على نفقته. ولم يميز المشرع الأردني بين أنواع الصيانة من حيث إلزام المستأجر أو المؤجر بها، لا بل خرج المشرع الأردني عن القواعد العامة التي تميز بين أعمال الصيانة البسيطة التي يتحملها المستأجر دائماً وأعمال الصيانة الجوهرية التي يتحملها المؤجر، وهذه الأحكام إنما تنطبق في الإيجار العادي، أما في التأجير التمويلي فعملية الصيانة بكل أبعادها هي التزام مفروض على المستأجر^(٦٧).

ومن الأمثلة على عمليات الصيانة، استبدال قطع غيار، الكشف الدوري على الآلات من قبل مهندسين مختصين. وإذا كان المأجور عقاراً، وجب على المستأجر إصلاح تمديدات الكهرباء والماء والتدفئة، ومعالجة أي وهن أو تصدع في البناء^(٦٨).

أما وفقاً للفقه الإسلامي فإن أعمال الصيانة يجب أن تكون على المؤجر وليس المستأجر، وذلك على أساس أن المؤجر هو مالك الرقبة. ومن الآراء التي قيلت في هذا الموضوع أنه لا بد من التمييز بين ثلاثة أنواع من أعمال الصيانة:

(٦٦) المادة ٦٩٣ مدني اردني " لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال المأجور حدود المنفعة..." والمادة ٦٩٤ التي تنص " لا يجوز للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييراً..."

(٦٧) في التزام المؤجر بالصيانة في القواعد العامة في الإيجار انظر عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الايجار والعارية ص٢٥٧ وما بعدها (١٩٥٢).

(٦٨) عماد هلسة، ص١٢٣ وما بعدها.

النوع الأول: الصيانة اللازمة للتشغيل السليم للآلة، وهذه يتحملها المستأجر.

النوع الثاني: الصيانة الوقائية مثل تغيير بعض قطع الغيار من وقت لآخر وهذه يتحملها المستأجر أيضاً.

النوع الثالث: الصيانة الجوهرية الناتجة عن حوادث طارئة أثرت على أداء المأجور أو تشغيلها، وهذه يتحملها المؤجر (المالك)^(٦٩).

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي أن نفقات الصيانة غير التشغيلية يجب أن يتحملها المؤجر باعتباره المالك وليس المستأجر وذلك طوال مدة الإجارة^(٧٠). وعلى ذلك التزم القرار القواعد العامة في الإيجار العادي والذي يميز بين الصيانة التشغيلية، أي الصيانة العادية والدورية، وهذه يتحملها المستأجر، أما الصيانة غير التشغيلية؛ أي الجوهرية، فهذه تكون على المؤجر لأنه مالك الرقبة. ووجهة النظر هذه إنما تنبع من أن الفقه الإسلامي لا يرى تطبيق أحكام خاصة على الإيجار المنتهي بالتمليك وإنما يرى انطباق أحكام الإيجار العادي طوال فترة الإيجار، وانطباق أحكام البيع عند تملك العين من قبل المستأجر^(٧١).

وتبعاً لأحكام الفقه الإسلامي فإن المؤجر يتحمل التزام إصلاح المأجور ليظل صالحاً للانتفاع به، فإذا رفض المؤجر القيام بهذه الإصلاحات، يجوز للمستأجر فسخ العقد لأن بقاء المأجور دون إصلاح من شأنه أن يخلّ بالانتفاع

(٦٩) محمد كايد عبد الحق، ص ٨٤.

(٧٠) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض من ٢٣-٢٨/٩/ ٢٠٠٠ الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa

(٧١) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض من ٢٣-٢٨/٩/ ٢٠٠٠ الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa

به، وهذا في حد ذاته يعتبر عيباً في المأجور^(٧٢). كما أجاز بعض الفقه خصم جزء من الأجر في مقابل العيب^(٧٣).

والقواعد المتقدمة والمتعلقة بصيانة المأجور في الفقه الإسلامي متفقة تماماً مع القواعد العامة في القانون المدني المتعلقة بعقد الإيجار، على أن المشرع قرر الخروج على هذه القواعد في قانون التأجير التمويلي، وكان الأجدر أن يظل المشرع متفقاً مع نفسه، حيث لا يمكن فصل التأجير التمويلي عن الإيجار فصلاً مطلقاً وتاماً، ولا بدّ في حالات عديدة من الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني والمتعلقة بعقد الإيجار^(٧٤).

ج - تبعة الهلاك:

أشار المشرع الأردني إلى موضوع هلاك المأجور مرتين في القانون، الأولى عندما عرّف عقد التأجير التمويلي وقال "... على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور"، وجاء النص هنا مطلقاً؛ بمعنى أن المستأجر يتحمل كل المخاطر بصرف النظر عن السبب^(٧٥).

أما الإشارة الثانية فقد وردت في المادة ١١/ج من القانون، التي جاء فيها "يتحمل المستأجر تبعة هلاك المأجور ويبقى مسؤولاً عن التزاماته التعاقدية تجاه المؤجر إلا إذا كان سبب الهلاك يعزى للمؤجر" وبموجب هذا النص فإن مسؤولية المستأجر نسبية بحيث لا يتحمل المستأجر تبعة الهلاك للمأجور إذا تسبب المؤجر بفعله في هلاك المأجور، ولكن على الرغم من ذلك يظل

(٧٢) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، ٧٦٤ (١٩٨٩).

(٧٣) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق
www.aaoifi.com.

(٧٤) عالج المشرع الأردني موضوع صيانة المأجور في القانون المدني المواد (٦٨١-٦٩١) وأهم ما ورد فيها التمييز بين الصيانة الدورية البسيطة التي يجب أن يتحملها المستأجر، والصيانة التي تتوقف عليها المنفعة، وهذه يلتزمها المؤجر.

(٧٥) انظر المادة ٣/أ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

المستأجر مسؤولاً عن تبعة الهلاك بقوة قاهرة، أو بفعل الغير. ومن الملاحظ أن المشرع الأردني لم يأخذ بهذا الصدد بمفهوم السبب الأجنبي المعفى من تبعة الهلاك، وإنما اجتزأ منه فعل المؤجر فقط بوصفه سبباً معفى من المسؤولية.

والأصل في الفقه الإسلامي أن يد المستأجر يد أمانة، ولا يضمن المأجور إلا بتعديه أو تقصيره، كأن يقصر بواجبه في المحافظة على المأجور. وكذلك يعتبر المستأجر ضامناً للمأجور الذي يهلك بالقوة القاهرة إذا امتنع عن إرجاع المأجور إلى المؤجر على الرغم من انتهاء عقد الإيجار. ولا يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على غير ذلك، ويترتب على الاتفاق المخالف بطلان الشرط لأن ذلك يخالف مبدأ عدم ضمان الأمين. أما الحالات التي يضمن فيها المستأجر تبعة الهلاك استثناء فهي: الهلاك الناشئ عن إهماله في المحافظة على المأجور، التعدي بمعنى تعمد إتلاف المأجور وأخيراً الهلاك الناشئ عن مخالفة المستأجر لشروط وضعها المؤجر في العقد^(٧٦).

وفي قرار لمجمع الفقه الإسلامي بهذا الصدد، تقرّر أنه لا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعة الهلاك، إلا في حالة تعديه أو تقصيره وما عدا ذلك مثل القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو الغير يضمن المالك (المؤجر) تبعة الهلاك، لأن يد المستأجر يد أمانة لا يد ضمان^(٧٧).

ولا شك أن موقف الفقه الإسلامي من هذه المسألة أكثر عدالة للمستأجر، ومرة أخرى فقد خالف المشرع الأردني قاعدة عامة وراسخة في المبادئ العامة المتعلقة بتبعية الهلاك في الإيجار، وكان الأجدر الإبقاء على القاعدة التي تجعل

(٧٦) سميح الزين ص ٤٨٩-٤٩١.

(٧٧) محمد كايد عبد الحق، ص ٨٢. انظر أيضاً قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/ ١٢) في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ الموقع الإلكتروني

www.fiqhacademy.org.sa

يد المستأجر يد أمانة، وبذلك ينسجم الحكم مع الفقه الإسلامي من ناحية ومع القواعد العامة في القانون المدني من ناحية أخرى^(٧٨).

وعودة إلى قانون التأجير التمويلي الأردني فإن المستأجر باعتباره متحماً لتبعة الهلاك، ملزم إعادة الأصل المؤجر إلى الحالة التي كان عليها قبل الهلاك، فإذا تسببت القوة القاهرة في هلاك كلي للمأجور وكان منقولاً، وجب على المستأجر شراء أصل آخر على نفقته. وإذا كان المأجور عقاراً وهلك بقوة القاهرة كلياً، وجب على المستأجر بناء عقار آخر على نفقته. أما إذا كان الهلاك جزئياً وتعلق الأمر بالمنقول، فهنا وجب على المستأجر استبدال القطع الهالكة بأخرى جديدة وعلى نفقته، وإذا هلك جزء من العقار بقوة القاهرة وجب على المستأجر ترميم الجزء الهالك وإعادة بنائه. على أنه من حق المستأجر اختيار تعويض المؤجر عن هلاك المأجور بدلاً من إعادة الحال إلى ما كانت عليه. ويتم احتساب قيمة التعويض على أساس الأقساط المتبقية في ذمة المستأجر للمدة المتبقية من العقد بالإضافة إلى المقابل الذي اتفق على أن يدفعه المستأجر في نهاية العقد لتملك المأجور^(٧٩).

وباعتقادي أن الفارق الجوهرى بين الخيار الأول (إعادة الحال إلى ما كان عليه) والثاني (التعويض) هو أنه في الحالة الأولى يتم استكمال تنفيذ العقد ويظل العقد سارياً بين طرفيه للمدة المتفق عليها وبالشروط نفسها، ولا ينتهي إلا بانتهاء مدته. أما في حالة التعويض فإن مدة العقد يتم اختصارها وينهى العقد إنهاءً مبكراً ولكن دون الإخلال بحقوق المؤجر، حيث يتم استعجال آثار العقد وحصول المؤجر على حقوقه.

(٧٨) المادة ٦٩١ مدني أردني تنص "المأجور أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه، وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي".

(٧٩) هاني دويدار، ص ١٨٤ وما بعدها.

د - دفع الضرائب المترتبة على المأجور والتأمين عليه:

أما ما يتعلق بالضرائب المتعلقة بالأموال المؤجرة، فقد قرر المشرع الأردني أن الأصل هو تحمل المؤجر لهذه الضرائب إلا أنه قرر استفادة المؤجر من أي إعفاءات جمركية أو ضريبية تتحقق على المأجور ومقررة أصلاً للمستأجر، على أن زوال هذه الإعفاءات لأي سبب، يترتب عليه تحمل المؤجر لهذه الضرائب والرسوم. وهنا لم يخرج المشرع الأردني عن القواعد العامة حيث إن الضرائب شخصية وتفرض على مالك المعدات وليس على مستأجرها^(٨٠).

وفقاً لما يجري عليه العمل، فإن عقود التأجير التمويلي تلزم المستفيد بالتأمين على المأجور كامل قيمته ضد الأخطار المتعارف عليها ويلتزم المستفيد إرسال وثائق التأمين إلى المؤجر لإخطاره بإبرام عقد التأمين^(٨١). ولقد أجاز المشرع الأردني للمؤجر اشتراط تأمين المأجور لضمان حق المؤجر في استيفاء الأجرة، ويتحمل المستأجر تكاليف هذا التأمين^(٨٢).

أما رأي مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع فهو أن المؤجر هو الذي يجب أن يتحمل نفقات التأمين باعتباره المالك، وهذا هو أحد الضوابط في الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً للفقه الإسلامي^(٨٣).

ولعل الأكثر عدالة ومنطقاً أن يتحمل المالك التأمين على المأجور، على أن اختلاف وجهة النظر بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني في مسألة من يتحمل تكاليف التأمين مرتبطة بما تم توضيحه سابقاً من حيث تحمل تبعة الهلاك بالقوة القاهرة، حيث يتحمل المستأجر تبعة الهلاك بقوة القاهرة في القانون

(٨٠) انظر المادة ٢١/أ من قانون التأجير التمويلي الأردني.

(٨١) هشام خالد، ص ٦٢.

(٨٢) انظر المادة ١١/د من قانون التأجير التمويلي.

(٨٣) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة

المنعقدة في الرياض في عام ٢٠٠٠ الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa

الأردني، وعلى ذلك يكون للمستأجر مصلحة في التأمين على المأجور لمصلحة المؤجر، وبذلك لا يقوم هو بدفع التعويض بل تدفعه شركة التأمين. أما وفقاً للفقهاء الإسلامي فإن المالك وحده هو الذي يتحمل تبعة الهلاك بالقوة القاهرة، وعلى ذلك فإن مصلحته تقتضي بالضرورة أن يقوم هو بالتأمين على المأجور لحساب نفسه.

على أن رأياً آخر يرى أنه من الممكن شرعاً قبول فكرة تحمل المستأجر لنفقات التأمين، حيث إن تحمل المؤجر لهذه النفقات ليس أمراً عملياً، فالمستأجر الذي يبحث عن المأجور ويشتره بوكالة من المؤجر يكون أكثر إماماً من المؤجر بتفاصيل ودقائق هذا المأجور والمخاطر المحتملة، والحل الشرعي لذلك هو إدخال تكاليف التأمين في الأجرة، بحيث تكون الأجرة مؤلفة من جزأين: الأول مبلغ نقدي أما الثاني فخدمة عينية تتمثل في التأمين^(٨٤). وأرى أن الرأي الأخير فيه تحايل على القاعدة الشرعية وإضرار بمصلحة المستأجر وتحمله أكثر مما يحتمل.

(٨٤) منذر القحف، مرجع سابق الموقع الإلكتروني www.islamonline.net

المبحث الثالث

انتهاء عقد التأجير التمويلي

ينتهي عقد التأجير التمويلي بانتهاء مدته وانتقال ملكية المأجور إلى المستأجر، وكذلك من الممكن أن يتم فسخ العقد قبل انتهاء مدته. وعليه سيتناول هذا المطلب كلاً من انتقال ملكية المأجور للمستأجر بعد انتهاء العقد، ثم فسخ العقد، وذلك في فرعين مستقلين.

المطلب الأول

انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر

توجد العديد من الصيغ التي يمكن أن يتملك فيها المستأجر المأجور في نهاية العقد، وهذا يعتمد على صورة التأجير التمويلي المتفق عليها، حيث يأخذ العقد أكثر من صورة، ويمكن تلخيص هذه الصور بما يلي:

- أن يقتصر عقد الإيجار بالهبة، بحيث يلتزم المؤجر هبة المأجور إلى المستأجر عند نهاية العقد وسداد كامل الأقساط.
- أن تقتصر الإجارة البيع بثمن رمزي، وهنا يتحول العقد فوراً من إيجار إلى بيع عند نهاية المدة.
- أن تقتصر الإجارة بوعده بالبيع، وذلك إذا أبدى المستأجر رغبته بذلك خلال مدة معينة، وعندها يتم إبرام عقد بيع لاحق.
- الإجارة المنتهية بالتملك بشكل تلقائي؛ أي أن تنتقل ملكية المأجور تلقائياً ودون حاجة إلى عقد جديد إلى المستأجر وبمجرد انتهاء مدة عقد الإيجار.
- الإجارة المقترنة بالخيار، وهنا يعطى المستأجر بموجب عقد التأجير التمويلي خيار تملك المأجور خلال مدة العقد أو بعد انتهاء المدة، وهنا لابد من إبرام عقد بيع جديد ومستقل وبثمن مستقل^(٨٥).

(٨٥) الشويات، ص ٢١-٢٢، انظر أيضاً في تفصيل الصور الجائزة وغير الجائزة عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه " الإيجار الذي ينتهي بالتملك " مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ١٩٨٨ ص ٢٦٧٣-٢٦٧٤.

وبالرجوع إلى قرارات مجمع الفقه الإسلامي بهذا الخصوص، فإننا نلاحظ تشديد المجمع على ضرورة الفصل بين العقود، بحيث لا يجوز أن يجتمع عقدان في عقد واحد وعلى محل واحد، فمن غير الجائز أن يبدأ العقد إيجاباً وينقلب إلى بيع تلقائياً، بمجرد انتهاء مدة الإيجار. وكذلك لا يجوز أن يبدأ العقد إيجاباً ثم ينقلب إلى هبة، لا بل عندما تنتهي مدة الإيجار يبرم عقد جديد (هبة أو بيع) بحسب الصيغة المتفق عليها. وكذلك يجب الفصل في الأحكام القانونية المطبقة، فطوال سريان مدة الإجارة تنطبق القواعد القانونية المتعلقة بالإيجار، وبعد انتهاء المدة وإبرام عقد جديد (هبة أو بيع) يتم تطبيق القواعد الخاصة بالبيع أو الهبة.

ويترتب على ذلك أن تضمين عقد الإيجار بنداً بانتقال الملكية تلقائياً إلى المستأجر بعد انتهاء مدة العقد، تعتبر صورة غير جائزة شرعاً. وتظل معظم الصيغ الأخرى والمشار إليها سابقاً (اقتران الإيجار بالهبة، البيع، خيار التملك للمستأجر) صحيحة بشرط إبرام عقود منفصلة^(٨٦).

وقد قيل في عدم جواز اجتماع عقدي البيع والإجارة في صفقة واحدة أن العقدين من العقود المختلفة في الطبيعة حيث في البيع تباع الأعيان وفي

(٨٦) انظر قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (١)، الدورة الثالثة في عمان ١٩٨٦، المنشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، العدد ٣، الجزء ١ العام ١٩٨٧ ص ٣٠٥. القرار رقم (٥) الدورة الخامسة في الكويت عام ١٩٨٨، المنشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، العدد ٥، الجزء ٤ لعام ١٩٨٨ ص ٢٧٤٧. قرار رقم ١١٠ (١٢/٤) الدورة الثانية عشرة في الرياض، عام ٢٠٠٠. المنشور على الموقع الإلكتروني www.fiqhacademy.org.sa. من المسائل الشائكة التي تعرض لها الفقه الإسلامي الحديث مدى جواز أو عدم جواز اجتماع عقدين في عقد واحد، كأن يتضمن العقد عقدي الإيجار والبيع في آن واحد. وقد رجح العديد من الفقه جواز ذلك مستنديين إلى عدم ثبوت نصوص مانعة من ذلك. إلا أن فتوى مجمع الفقه الإسلامي قد رجحت الرأي القائل بعدم الجواز، كما سبقت الإشارة. انظر الشيخ محمد علي التسخيري "الإجارة بشرط التملك والوفاء بالوعد" مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع ٢٦٨٤ (١٩٨٨).

الإيجار تباع المنافع. وكذلك في البيع تنتقل الملكية على سبيل التأبید، أما في الإجارة فالانتفاع يكون مؤقتاً. وفي البيع تقصد العين ومنفعتها، أما في الإجارة فتقصد منفعة العين فقط. وعلى ذلك تظل التبعات والمسؤوليات على المالك تجاه العين حتى تبقى صالحة للانتفاع بها ولا يجوز إلقاء هذه التبعات على عاتق المستأجر^(٨٧).

وإذا ما عدنا إلى قانون التأجير التمويلي الأردني نجده تعامل مع انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر في عدة مواضع، وأولها ما ورد في المادة ٣/ب/ ١ و ٢ التي عرفت عقد التأجير التمويلي، وتنص هذه المادة: " ١- إذا تضمن العقد التزاماً أو شرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد. ٢- إذا تضمن العقد شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد".

بموجب هذه المادة فإن وجود شرط أو التزام على عاتق المؤجر في العقد بموجبه تنتقل الملكية للمستأجر عند انتهاء العقد ودون مقابل، يجعل هذا العقد عقد تأجير تمويلي. والحقيقة أن ظاهر النص واستخدامه لتعبير "بموجبه تنتقل ملكية" تفيد أنه لا يلزم إبرام عقد جديد للبيع وأن الإيجار يتحول تلقائياً إلى بيع، وهذه الصيغة - كما سبقت الإشارة - غير جائزة وفقاً للفقهاء الإسلاميين. أما الصيغة الواردة في البند الثاني فهي لا تختلف عن تلك السابق بيانها إلا من ناحية واحدة وهي أن انتقال الملكية يكون بمقابل؛ أي أن الإيجار ينقلب إلى بيع،

(٨٧) عبد الله إبراهيم "التأجير المنتهي بالتمليك" مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع ٢٦٩٢-٢٦٩٣ (١٩٨٨) وذلك على خلاف ما ذهب إليه ندوة التمويل الكويتي الفقهية الخامسة حيث جاء في توصيتها: "يجوز اجتماع العقود المتعددة في عقد واحد سواء أكانت هذه العقود متفقة الأحكام أم مختلفة الأحكام طالما استوفى كل عقد منها أركانه وشروطه الشرعية، وسواء أكانت هذه العقود من العقود الجائزة أم من العقود اللازمة أم منها معاً، وذلك بشرط ألا يكون الشرع قد نهى عن هذا الاجتماع وألا يترتب على اجتماعهما توسل إلى ما هو محرم شرعاً".

بينما في الصورة الأولى ينقلب الإيجار إلى هبة. والحقيقة أن فكرة الفصل بين العقود في الفقه الإسلامي منطقية وتحقق حماية وتحديد للمراكز القانونية لكل من المستأجر والمؤجر، حيث تساهم في نفي الغرر والجهالة الفاحشة.

والحقيقة أننا لا يمكننا تصور عدم إبرام عقد جديد وسواء أكان بيعاً أم هبة إذا تعلق الأمر بالعقار أو المنقول ذي السجلات الخاصة، حيث يجب لانتقال الملكية حضور الطرفين لدى الدائرة المختصة واستصدار الوثائق الجديدة التي تفيد تملك المستأجر للمأجور، وهذا في حد ذاته يشكل عقداً جديداً منفصلاً عن عقد التأجير التمويلي ومتفقاً مع الفقه الإسلامي. ولكن ما يتعلق بالمنقولات غير الخاضعة للتسجيل، كالألات والماكنات، فهذه يمكن وفقاً لخطة المشرع الأردني أن تنتقل فيها الملكية تلقائياً وبمجرد انتهاء العقد بمقابل أو دون مقابل وذلك بحسب ما هو متفق عليه.

إلا أن المشرع الأردني قد عاد وتكلم عن صيغة أخرى لانتقال ملكية المأجور للمستأجر في المادة ١٩ عندما قال: "إذا فسخ العقد أو انقضت مدته ولم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور..." وفي هذه الصورة يتضمن العقد خياراً للمستأجر بموجبه يختار تملك المأجور أو لا يختار، ويلزم المؤجر باختيار المستأجر، أما هذه الصيغة فجائزة وفقاً للفقه الإسلامي حيث تنتقل الملكية بعقد جديد.

هذا، وقد أشار المعيار المتعلق بالإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة إلى الصيغ التالية في انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر:

- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة: وهنا يتضمن عقد الهبة شرطاً واقفاً هو سداد جميع الأقساط، وبمجرد تحقق الشرط تنتقل الملكية إلى المستأجر ودون حاجة إلى عقد جديد.

- عقد إيجار مقترن بوعده بالهبة أو بالبيع بثمن رمزي أو غير رمزي، عند اكتمال الأقساط، وهنا لا بد من عقد جديد لانتقال الملكية إلى المستأجر.

- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي: وهنا يبرم عقد إجارة ويشتمل على وعد من المؤجر ببيع أجزاء من المأجور في أثناء مدة الإجارة وبالتدريج وحتى يكتمل تملك العين للمستأجر. وتكون الأجرة موزعة على مدة الإيجار، وتناسب مع الأجزاء التي تنتقل ملكيتها إلى المستأجر وتتناقص تبعاً لذلك. وفي هذه الصورة لا بد من إبرام عقد بيع جديد بخصوص كل جزء تنتقل فيه الملكية إلى المستأجر^(٨٨).

وبناء على ما سبق نجد أن موقف المشرع الأردني يخالف موقف الفقه الإسلامي في صور انتقال الملكية للمستأجر تلقائياً، وبدون عقد جديد. ولكنه يعود ويتقاطع معه بالصورة المنصوص عليها في المادة ١٩ من قانون التأجير التمويلي والمتعلقة بوجود الخيار للمستأجر، حيث تتطلب هذه الحالة إبرام عقد جديد. أضف إلى ذلك الحالة التي يتعلق فيها محل العقد بالعقارات أو المنقولات ذات السجلات الخاصة، فلا بد في هذا الفرض من مراجعة المؤجر والمستأجر الدائرة المعنية واستيفاء الشكلية، وهذا في حد ذاته لا يخرج عن كونه عقداً جديداً. وبناءً على ذلك فإن الحالة الوحيدة المتصورة للانتقال التلقائي للملكية في القانون الأردني، هي عندما يكون محل منقولات عادية ولا يتضمن العقد خياراً للمستأجر.

أما المسائل الأخرى التي أشار إليها المشرع الأردني في نطاق انتقال ملكية المأجور إلى المستأجر، فقد أعفى المشرع المؤجر والمستأجر من رسوم التسجيل الخاصة بالعقار، التي يلتزم الطرفان عادة دفعها عند نقل الملكية في دائرة التسجيل^(٨٩). ومن الملاحظ أن المشرع قد قرر هذا الإعفاء فقط في حالة المأجور العقار، ولم يشر إلى المنقولات التي تحتاج إلى إجراءات تسجيل مثل المركبات والسفن والطائرات، وقد أشار المشرع في نص المادة ٨ على أن

(٨٨) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق الموقع

الإلكتروني www.aaofi.com.

(٨٩) انظر المادة ٢١/ب من قانون التأجير التمويلي الأردني.

الأحكام المنطبقة في هذه الحالة هي التشريعات النافذة، ولكنه أجاز للمستأجر متابعة إجراءات التسجيل والترخيص وعليه في هذه الحالة أن يتحمل هو جميع النفقات، على الرغم من أن المركبة يتم تسجيلها باسم المؤجر وليس باسمه.

والسؤال هنا إذا اختار المستأجر تملك المنقول ذي السجلات الخاصة، فهل يلزم دفع رسوم تسجيل جديدة؟ هذا من ناحية، وإذا كان هذا هو الحكم، فهل يكون للمستأجر بعد دفعه الرسوم لأول مرة أن يطالب المؤجر بها أو تخصم من الحساب بطريقة أو بأخرى؟ إن القول بغير ذلك يعني أن المستأجر سيتحمل مصاريف التسجيل مرتين وهذا ليس من العدالة. وكان من الأولى لو أن المشرع أعفى المستأجر من دفع رسوم تسجيل المنقول أسوة بمستأجر العقار.

المطلب الثاني

فسخ عقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد التأجير التمويلي عقد معاوضة ملزماً للجانبين، ويترتب على ذلك أن هناك التزامات متبادلة تقع على عاتق أطرافه. والحقيقة أن رأياً قد ذهب إلى القول بأن المؤجر في عقد التأجير التمويلي يعفي نفسه من كل الالتزامات، الأمر الذي يجعل العقد ملزماً لجانب واحد ولا أدل على ذلك من أن المستأجر هو الذي يتحمل تبعه الهلاك في عقد التأجير التمويلي، وهذا الأثر ينسجم مع العقد الملزم لجانب واحد ولكن - كما سبق بيانه - على الرغم من إعفاء المؤجر لنفسه من العديد من الالتزامات فإن بعض الالتزامات لا تزال موجودة، الأمر الذي يرجح كون العقد ملزماً للجانبين^(٩٠).

وأهم ما يميز العقود الملزمة للجانبين عن العقود الملزمة لجانب واحد هو إمكانية فسخ الأولى وعدم جواز فسخ الثانية، كما يجب أن يفهم حق كل طرف من الأطراف بفسخ العقد نتيجة لإخلال الطرف الآخر بأحد التزاماته.

(٩٠) علاء الدين الخصاونة، ص ١٩٧-١٩٨.

ولقد تناول المشرع الأردني فسخ عقد الإيجار التمويلي في قانون التأجير التمويلي بصورتين: أما الأولى فتناولها في المادة ١٢/ب والمادة ١٢/ج/٢ منه التي تعتبر بحق تطبيقاً للقواعد العامة في الفسخ نتيجة لإخلال أي طرف من أطراف العقد بالتزاماته، المنصوص عليها في المادة ٢٤٦ من القانون المدني. وبموجب المادة ١٢/ب والمادة ١٢/ج/٢ فإن أحكام الفسخ هي التالية:

أولاً: تتحدث المادة المذكورة عن إخلال المستأجر أو المؤجر بأي من الالتزامات الملقة عليهما بمقتضى العقد، ولم يحدد المشرع هذه الالتزامات حصراً، ومن ثم تختلف هذه الالتزامات بحسب طبيعة الشروط المتفق عليها في العقد.

ثانياً: لا بد من لجوء الطرف طالب الفسخ للقضاء، ولا بد كذلك من توجيه إنذار إلى الطرف المخلّ قبل المبادرة في اللجوء إلى القضاء، وقد حدد المشرع للمؤجر مدة معينة لتوجيه الإنذار لا يجوز قبلها طلب الفسخ قضائياً، وهذه المدة هي عشرة أيام، فإذا لم يمتثل المستأجر خلال مدة الإنذار، جاز له اللجوء إلى القضاء. أما المستأجر الذي يريد فسخ العقد، فلم يحدد المشرع له أي مدة لتوجيه الإنذار، وإنما جاء النص عاماً.

ثالثاً: تتحدد طلبات المؤجر أو المستأجر بالفسخ والتعويض عن الضرر، وعلى الرغم من عدم صراحة النص فإن إعمال المادة ١٢ يظل محلاً للسلطة التقديرية للمحكمة التي قد تحكم بالفسخ وحده، التعويض وحده، أو الجمع بين الفسخ والتعويض، وذلك في ضوء ما تراه المحكمة من أهمية تذكر للشرط الذي تم الإخلال به.

وعليه، فإن الفسخ بهذه الصورة وبهذه الشروط ما هو إلا تطبيق لنص المادة ٢٤٦ من القانون المدني الأردني.

أما عن موقف الفقه الإسلامي من حالات فسخ العقد عموماً، فمن الجدير بالذكر أنها حالات محدودة، حيث يرتبط حق الفسخ في الفقه الإسلامي بوجود الخيار وتقسيم العقود إلى لازمة وغير لازمة^(٩١). أما عن عدم تنفيذ الالتزام

(٩١) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي في أسلوبه الجديد ٢٥٩، (١٩٧٤).

وأثره في إعطاء حق الفسخ للطرف الآخر، فيعترف الفقه الإسلامي بالفسخ في حالات محددة يمكن إجمال أهمها بما يلي: العجز التام عن الوفاء بالالتزام، تعذر تسليم المبيع عند حلول الأجل في بيع السِّلَم لعدم وجود المبيع، ووجود ما يسمى بخيار الوصف، ويعني فوات وصف معين بالمبيع يريده المشتري^(٩٢).

وبذلك يكون المشرع الأردني قد توسع في حق الفسخ لعدم الوفاء بالالتزام خلافاً لأحكام الفقه الإسلامي، ويترتب على ذلك نتيجة مفادها أن فسخ عقد التأجير التمويلي بسبب إخلال أحد الأطراف بواجباته يكون قابلاً للتطبيق وأكثر تصوراً في القانون الأردني منه في ظل الإجارة المنتهية بالتملك.

أما الصورة الثانية لفسخ العقد في التأجير التمويلي، فهي شبيهة بما يعرف في القانون بالشرط الفاسخ الصريح، الذي بموجبه يتم الاتفاق في العقد على أن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون تقاضٍ ودون أعذار متى ما أخل أحد الأطراف بأي من التزاماته. وإذا كان الأصل ورود الشرط الفاسخ الصريح في العقد وبموجب الاتفاق بين الأطراف، فإن الوضع في ظل القانون اختلف، حيث تدخل المشرع في وضع الشرط الفاسخ وتحديده، ويمكن تسميته في هذه الحالة الشرط القانوني الفاسخ الصريح.

وعلى ذلك تناول المشرع الأردني في المادة ١٧ من قانون التأجير التمويلي حالتين يجوز فيهما للمؤجر فسخ العقد من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو إشعار أو إجراءات قضائية، وهاتان الحالتان هما:

١ - تخلف المستأجر عن دفع بدل الأجرة المتفق عليه في الموعد المحدد ووفق الشروط المتفق عليها.

٢ - تصفية المستأجر أو إفلاسه حيث لا تدخل الأموال المؤجرة بأموال التفليسة

(٩٢) صبحي محمصاني، النظرية العامة للموجبات والعقود في الشريعة الإسلامية ٤٩٤، - ٤٩٦ (١٩٦٢).

أو التصفية، وهذا الأمر طبيعي لأنها أموال غير مملوكة للمستأجر المفلس أو الذي تمت تصفيته. وعلى الرغم من ذلك يجوز للمصفي أو وكيل التفليسة إشعار المؤجر خلال ٣٠ يوماً من قرار التصفية أو شهر الإفلاس برغبته في استمرار العقد وبالشروط نفسها، ويؤكد التزامه بشروط العقد ودفع بدل الأجرة في المواعيد المحددة.

ومن الملاحظ أن الشرط الفاسخ في المادة ١٧ جاء لمصلحة المؤجر فقط، فلم يجر القانون للمستأجر فسخ العقد دون تقاضٍ أو إنذار في أي حال.

أما الأثر المترتب على الفسخ فهو كما ورد في المادة ١٩ من قانون التأجير التمويلي التزام المستأجر رد المأجور بالحالة المتفق عليها بالعقد وعلى الرغم من عدم النص الصريح في المادة ١٩ فإنه في حالة فسخ العقد ورد المأجور يجري احتساب أجرة المثل بالنسبة للعين المؤجرة بما يتناسب مع المدة التي استمر فيها العقد، ويتم إرجاع باقي المبلغ للمستأجر^(٩٣).

وقد أورد المشرع هذا الأثر في المادة ١٨ من القانون عندما تحدث عن الحالة التي يصفى أو يفلس المؤجر ويختار المستأجر تسليم المأجور للمصفي أو وكيل التفليسة، ويدخل مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ التي قام بدفعها للمؤجر بعد خصم أجر المثل عن المدة التي انتفع بها بالمأجور، وهذه الحالة لا تخرج عن كونها فسخاً لعقد الإيجار التمويلي من قبل المستأجر.

وباعتبار أن المؤجر المفلس أو الذي تمت تصفيته هو المالك فإن الأصل هو دخول العين المؤجرة في موجودات التفليسة أو التصفية، ولكن على الرغم من ذلك أعطى المشرع الحق للمستأجر في الاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار

(٩٣) انظر المادة ١٩/ب وج من قانون التأجير التمويلي الأردني، التي جاء فيها: "إذا تم فسخ العقد وفقاً للمادة ١٧ من هذا القانون أو انقضت مدته، للمؤجر أن يتقدم بطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاسترداد المأجور، وذلك بعد إنذار المستأجر. ج. تكتسب الدعوى المتعلقة بإنشاء العقد أو تفسيره أو فسخه أو انقضائه أو بحقوق كل من المؤجر والمستأجر صفة الاستعجال، ويتم البت فيها خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قيدها لدى المحكمة".

التمويلي وبشروطه نفسها في حالة إفلاس المؤجر أو تصفيته، والمنطق يقتضي هنا دخول الأجرة المستحقة على المستأجر في أموال التفليسة، حيث لا يعود المستأجر ملزماً دفع الأجرة للمؤجر، بل لوكيل التفليسة أو المصفي ولمصلحة دائني المؤجر.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الفسخ في عقد الإيجار التمويلي لا يكون بأثر رجعي؛ بمعنى أنه لا يترتب عليه إعادة الحال تماماً إلى ما كان عليه قبل التعاقد وإنما ينصرف أثر الفسخ للمستقبل.

وباعتقادي أن ما ورد في المادة ١٨ من قانون التأجير التمويلي لا يخرج عن كونه فسخاً للعقد من قبل المستأجر وبسبب إفلاس المؤجر وتصفيته.

أما عن أثر موت أحد أطراف عقد التأجير التمويلي على استمرار العقد، فلم يتعرّض قانون التأجير التمويلي الأردني لهذه المسألة، ويمكن الإشارة إلى حكم القواعد العامة هنا، المتمثلة في نص المادة ١/٧٠٩ من القانون المدني الأردني التي نصت صراحة على عدم انتهاء الإيجار بوفاة أي من المتعاقدين، واستثناء أعطت المادة نفسها في الفقرة الثانية الحق لورثة المستأجر فقط في فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت ثقيلة عليهم، أو عدم حاجتهم للمأجور. ويرى الباحث أنه ينبغي التمييز في هذا الشأن بين موت المستأجر من جهة وموت المؤجر من جهة أخرى، أما موت المؤجر فقد لا يصلح لأن يكون سبباً لإعطاء المستأجر حق فسخ العقد بإرادته المنفردة، حيث إن المؤجر دائماً شخص معنوي مسجل، فلا يضرار المستأجر بوفاة المؤجر، إلا أن العكس صحيح، حيث يضرار المؤجر وتتأثر حقوقه بموت المستأجر. وهنا يمكن القول: إن حكم القواعد العامة غير كاف ولا يستوعب خصوصية عقد التأجير التمويلي. وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لأحكام الفقه الإسلامي (الشافعي) يعتبر موت المدين مفلساً قبل أداء التزامه سبباً لفسخ العقد، على أن باقي الأئمة قد خالفوا الشافعي في هذا الرأي^(٩٤). ولا شك أن اشتراط الإفلاس مع الموت فيه من التشديد والتضييق لحق الفسخ.

(٩٤) صبحي محمصاني، مرجع سابق، ص ٤٩٤ - ٤٩٦.

وما يتعلق بأثر موت أحد المتعاقدين على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، فقد ذهب الأحناف إلى أن العقد يفسخ بموت أحد طرفيه، في حين ذهب غير الأحناف إلى عدم انفساخه لهذا السبب. وقد قيل في تبرير وجهتي النظر هاتين أن الإجارة عند الأحناف تنعقد تدريبياً ويملك المستأجر المنفعة شيئاً فشيئاً، وعلى ذلك إذا مات المؤجر كانت المنفعة الحاصلة بعد وفاته غير مملوكة له، ولا يصح مع هذا الواقع بقاء العقد. أما المذاهب الأخرى فترى أن المستأجر يملك المنفعة دفعة واحدة بالعقد ويكون ملكاً لازماً له، وعلى ذلك يمكن توريث المنفعة كما يورث المبيع، وبذلك تأخذ الإجارة حكم البيع فلا تبطل بموت أي من أطرافها^(٩٥).

أما عن فسخ عقد الإجارة تحديداً في الفقه الإسلامي، فوفقاً لما ذهب إليه أئمة المذاهب الأربعة يثبت حق الفسخ في الحالات التالية:

أولاً: إذا طرأ ما يهدد سلامة المأجور بحيث يصبح غير قابل للانتفاع به، وعلى ذلك فإن كل ما يخل بالانتفاع يعتبر عيباً في المأجور، ويجوز تبعاً لذلك فسخ العقد، إلا إذا كان المستأجر قد رأى العيب قبل العقد ورضي به. ويعبر عن هذه الحالة بفوات المنفعة^(٩٦). على أنه إذا زال العيب قبل الفسخ، فقد المستأجر الحق في فسخ العقد^(٩٧).

ثانياً: أن تتجزأ الصفقة على المستأجر، كما لو أراد المستأجر استئجار دارين فتعذر تسليمه الدارين معاً.

ثالثاً: يجوز لكلا الطرفين في عقد الإيجار طلب الفسخ تطبيقاً لنظرية العذر الطارئ، ومن ذلك موت المستأجر أو ذهاب محل استيفاء المنفعة^(٩٨).

(٩٥) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود، ٢٧٧-٢٧٨ (١٩٨٩).

(٩٦) محمد أمين الشهير بابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار، ١٠٩ (٢٠٠٣).

(٩٧) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، النظريات الفقهية والعقود ص ٧٥٣ (١٩٨٩).

(٩٨) سميح الزين، ص ٤٩٥-٤٩٦.

رابعاً: كما تنفسخ الإجارة بخيار العيب وخيار الرؤية، وبهلاك العين المؤجرة وكذلك اتحاد الذمة بين المؤجر والمستأجر^(٩٩).

وهذه الحالات جميعها لا وجود لها في قانون التأجير التمويلي الأردني، وإن كان المشرع الأردني قد أخذ بها في القواعد العامة في القانون المدني (عقد الإيجار). ولكن، باعتبار أن المشرع قد نظم الفسخ بنصوص خاصة في قانون التأجير التمويلي فإن هذه النصوص تعطل سريان القانون المدني تطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام. وعلى ذلك فلا مجال لفسخ عقد التأجير التمويلي للعذر الطارئ، وأكثر من ذلك فإن المصالح التجارية في العقد وكونه يرتبط بمؤسسات تمويل وتجار تجعل نظرية الظرف الطارئ غير متلائمة معه. والحكم نفسه إذا فانت المنفعة أو تجزأت الصفقة على المستأجر. ويرى الباحث أن عقد التأجير التمويلي لا يحتمل تطبيق أحكام خيار العيب والرؤية وذلك بسبب وجود نصوص خاصة تتعلق بالفسخ، وكذلك فإن اتحاد الذمة بين المؤجر والمستأجر غير وارد؛ لأن هدف العقد نقل الملكية بالنهاية إلى المستأجر.

ويمكن القول في هذا المقام: إن القواعد العامة في فسخ عقد الإيجار المعروفة في الفقه الإسلامي لا تستطيع مواجهة كل الحالات المحتملة للفسخ في الإجارة المنتهية بالتملك. وإنه من الواضح أن فقهاء الشريعة الإسلامية المعاصرين قد ركزوا لدى تعاملهم مع الإجارة المنتهية بالتملك على صور الإجارة والضوابط الشرعية لكل صورة من هذه الصور، ولم يبحثوا في التفاصيل المهمة، ومنها إيجاد قواعد خاصة للفسخ نظراً للطبيعة الخاصة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك. وأرى أن المشرع الأردني قد كان موفقاً في تنظيمه الفسخ في التأجير التمويلي، حيث حقق التوازن بين القواعد العامة في الفسخ من ناحية وخصوصية عقد التأجير التمويلي من ناحية أخرى، على أنه أغفل معالجة أثر الموت على العقد.

(٩٩) سعدي حسين علي جبر، الخلافات المالية وطرق حلها في الفقه الإسلامي "أحكام استرداد المال"، ٢٢٦ وما بعدها (٢٠٠٣).

الخاتمة

من خلال دراسة عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني وكذلك الاطلاع على مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي يمكن الخروج بمجموعة من النتائج والتوصيات، نجلها فيما يلي:

النتائج

أولاً: يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود حديثة العهد في الأردن، وقد كان لزاماً على المشرع التدخل تشريعياً وتنظيم هذا العقد، وكذلك فإن الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المستحدثة التي تعرض لها الفقهاء المسلمون حديثاً نتيجة لشيوع هذا النوع من التعامل وحاجة الناس إليه، وعليه، فإن إجازة هذا النوع من العقود قد خضع لشروط وضوابط، وقد تعددت الآراء الفقهية بخصوص الضوابط والقيود، على أن البحث قد اعتمد إلى حد كبير على ما جاء في فتاوى مجمع الفقه الإسلامي بهذا الخصوص. وعقد التأجير التمويلي من العقود الضرورية، ويعتبر بحق وسيلة تمويل وائتمان فاعلة ومفيدة.

ثانياً: للتأجير التمويلي صور وأشكال مختلفة، وخاصة في الفقه الإسلامي الحديث، على أن المشرع الأردني قد تناول أربع صور فقط نص عليها في المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي الأردني. على أن ذلك لا يعني - برأي الباحث - منع التعامل بصور أخرى، فعقد التأجير التمويلي من العقود التي تستخدمها البنوك والشركات الكبرى المتخصصة والعقد يتطور باستمرار وتظهر له صور وأشكال مختلفة، وعلى ذلك فإن الباحث يرى أن التعداد الوارد في المادة الثالثة لا يعتبر على سبيل الحصر.

ثالثاً: اختلف الفقه الإسلامي في وضع الضوابط والقيود في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ومن أهم الخلافات تضمنين عقد في عقد آخر أو اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد، وقد رأينا كيف تضاربت الآراء في هذا الموضوع، على

أن مجمع الفقه الإسلامي قد رجح منع اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد. أما المشرع الأردني فقد قبل في المادة الثالثة منه فكرة اجتماع العقود، حيث من الممكن إبرام عقد إيجار يتحول تلقائياً بعد انتهاء مدته إلى بيع أو هبة. ويرى الباحث هنا أن موقف الفقه الإسلامي أقرب إلى التحوط ومنع الغرر.

رابعاً: وفقاً للرأى في الفقه الإسلامي فإن تبعة الهلاك تكون على المؤجر وكذلك نفقات الصيانة الجهرية، كما يتحمل المؤجر نفقات التأمين، وكل ذلك خلافاً لما ورد في القانون الأردني من أن المستأجر هو الذي يتحمل تبعة الهلاك ويجوز اشتراط التأمين عليه، وكذلك فهو مسؤول عن الصيانة بكل أنواعها. وينبع موقف الفقه الإسلامي في هذه المسائل من أنه ما زال يرجع إلى أحكام الإجارة الخالصة فيما يتعلق بهذه المسائل.

خامساً: استبعد المشرع الأردني بصراحة نص المادة ٣/ج تطبيق قانون المالكين والمستأجرين على عقد التأجير التمويلي. على أن ذلك برأي الباحث لا يعني استبعاد الأحكام الواردة في القانون المدني الأردني بما في ذلك الفصل الخاص بعقد الإيجار، حيث يشكل القانون المدني الشريعة العامة لقانون التأجير التمويلي، وتنطبق أحكامه فيما لا نص فيه. وقد ثبت ذلك من إحالة المشرع في قانون التأجير التمويلي لضمان العيوب الخفية ورجوع المستأجر على المؤجر أو البائع، فهذه محكمة بالقانون المدني. أضف إلى ذلك شروط المنفعة وسبب العقد والمحل وغيرها من المسائل. على أنه ينبغي الإشارة إلى أن عقد التأجير التمويلي لا يمكن تنظيمه بالرجوع للقانون المدني وحده، فهو عقد خاص وحديث ويحتاج إلى تنظيم خاص.

التوصيات

أولاً: تأثر المشرع الأردني بالفقه الإسلامي عندما تم وضع القانون المدني، ومن المعروف أن القانون المدني قد تناول عقد البيع والإيجار، حيث يمكن القول: إن أحكام البيع والإيجار في القانون الأردني تمثل في معظمها الفقه الإسلامي. أما عند تناول المشرع للتأجير التمويلي فقد ابتعد عن أحكام الفقه الإسلامي، وباعتبار التأجير التمويلي يدور حول البيع والتأجير والهبة والوعد

والخيار فهذه مسائل قانون مدني، وكان من الأفضل لو أن المشرع الأردني اتبع النهج الإسلامي وتبنى صيغة إسلامية في قانون التأجير التمويلي ليظل منسجماً مع النهج الذي اتخذه في القانون المدني وهو التأثر بالفقه الإسلامي، مع العلم بأن الفقه الإسلامي من الاتساع والمرونة التي لا تقف أمام وضع قانون تأجير تمويلي إسلامي وعصري في الوقت نفسه.

ثانياً: من المسائل التي تم التعرض لها في البحث مسألة إجبار المؤجر على التنازل عن ملكية العقار المؤجر بعد انتهاء مدة العقد، ولقد كان الرأي ضرورة إضافة نص صريح لحماية المستأجر من تعنت المؤجر وعدم تنازله عن ملكية العقار دون مبرر، ومفاد هذا النص أن المستأجر يستطيع مراجعة القضاء وإذا ما تحقق القاضي من قيام المستأجر بجميع التزاماته، كتب رسمياً إلى مدير دائرة تسجيل الأراضي ليقوم بإجراء معاملة نقل ملكية العقار إلى المستأجر رغماً عن إرادة المؤجر.

ثالثاً: إن قانون التأجير التمويلي الأردني قانون مؤقت، ومن المؤمل أن يعرض قريباً على مجلس النواب، وإن الباحث ليدعو إلى إعادة النظر في بعض المسائل وتعديل النصوص لتكون أكثر توافقاً مع الفقه الإسلامي، فقانون مثل التأجير التمويلي له صلة بالقانون المدني، ويعتبر القانون المدني الشريعة العامة للقوانين الخاصة، وليس من المقبول أن يخالف قانون خاص المبادئ العامة الواردة في القانون المدني بخصوص عقد الإيجار، وقد رأينا كيف أن للقانون المدني تطبيقاً فيما لا نص فيه في قانون التأجير التمويلي. ولا يغير من الأمر شيئاً القول بأن الخاص يقيد العام، فتطبيق هذه القاعدة يكون بالتفاصيل لا بالأصول والمبادئ العامة، ولقد خالف قانون التأجير التمويلي المبادئ العامة في القانون المدني.

رابعاً: قرر المشرع - بنص خاص في قانون التأجير التمويلي - إعفاء المؤجر والمستأجر من رسوم تسجيل العقار عند نقل الملكية باسم المستأجر تنفيذاً للعقد، ولكنه لم يعط الحكم نفسه في حالة المنقول ذي السجلات الخاصة، ويرى الباحث اتحاد العلة في حالة العقار والمنقول ذي السجلات الخاصة، وكان الأجدر بالمشرع المساواة بينهما في الحكم.

قائمة المراجع

- ١ - ابراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الاخرى، (١٩٨٤).
- ٢ - أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي)، عمان، المكتب القانوني، (٢٠٠٢).
- ٣ - حسن علي الشاذلي، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦١٢-٢٦٥٧، جدة: مجمع الفقه الإسلامي، (١٩٨٨).
- ٤ - زين الدين بن إبراهيم بن محمد بن نجيم، البحر الرائق، شرح كنز الدقائق، المجلد الثامن، بيروت: دار الكتب العلمية، (١٩٩٧).
- ٥ - سعدي حسين علي جبر، الخلافات المالية وطرق حلها في الفقه الإسلامي، "أحكام استرداد المال"، عمان: دار النفائس، (٢٠٠٣).
- ٦ - سميح عاطف الزين، موسوعة الأحكام الشرعية الميسرة في الكتاب والسنة، العقود، بيروت: دار الكتاب اللبناني، (١٩٩٤).
- ٧ - سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التطبيقية، الإسكندرية: مكتبة الإشعاع، (٢٠٠١).
- ٨ - صبحي محمصاني، النظرية العامة للموجبات والعقود في الشريعة الإسلامية، بيروت، دار العلم للملايين، (١٩٦٢).
- ٩ - صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، عمان: دار وائل، (٢٠٠٥).
- ١٠ - عبد الرحمن الجزيري، الفقه على المذاهب الأربعة، الجزء الثالث، بيروت: دار الكتب العلمية (١٩٨٦).

١١- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- العقود الواردة على الانتفاع بالشيء- الإيجار والعارية- المجلد الأول- الجزء ٦، القاهرة: دار النهضة العربية، (١٩٥٢).

١٢- عبد الفتاح محمود إدريس، قبس من فقه المعاملات، القاهرة: (١٩٩٧).

١٣- علاء الدين الخصاونة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، عمان: الدار العلمية الدولية، (٢٠٠٢).

١٤- علي مقابلة، معوقات التأجير التمويلي في الأردن، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، منشور على الإنترنت، عمان، (٢٠٠٣).

١٥- عبد الله إبراهيم، التأجير المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦٨٩-٢٦٩٣، جدة: مجمع الفقه الإسلامي، (١٩٨٨).

١٦- عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦٦١-٢٦٧٤، جدة: مجمع الفقه الإسلامي، (١٩٨٨).

١٧- عماد هلسة، دراسة قانونية حول قانون التأجير التمويلي رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٢ وتعديلاته، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الملحق (٢١)، ٨٦-١٣٨، عمان: نقابة المحامين، (٢٠٠٥).

١٨- محمد أمين الشهير بابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، المجلد التاسع، بيروت: دار الكتب العلمية، (٢٠٠٣).

١٩- محمد علي التسخيري، الإجارة بشرط التملك- والوفاء بالوعد، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع، ٢٦٧٧-٢٦٨٥، جدة: مجمع الفقه الإسلامي، (١٩٨٨).

٢٠- محمد كايد عبد الحق، البنك الإسلامي للتنمية، دراسة اقتصادية تحليلية فقهية مقارنة لعملياته، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، (١٩٨٩).

- ٢١- محمود سليم الشويات، تفعيل نظام التأجير التمويلي في مؤسسات التمويل الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، (٢٠٠٤).
- ٢٢- منذر القحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث منشور على الموقع الإلكتروني www.islamonline.net (١٩٩٧).
- ٢٣- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي: دراسة تقنية في القانون الفرنسي، الإسكندرية: الجامعة الجديدة، (١٩٩٤).
- ٢٤- هشام خالد، البنوك الإسلامية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، (٢٠٠١).
- ٢٥- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، النظريات الفقهية والعقود، دمشق: دار الفكر، (١٩٨٥).
- ٢٦- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي في أسلوبه الجديد، دار الكتاب، بدون مكان نشر، (١٩٧٤).

المراجع الأخرى

- قرارات مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الثالث بعمان عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية من ١١ إلى ١٦ أكتوبر ١٩٨٦. المنشورة في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، العدد ٣، الجزء ١ لعام ١٩٨٧.
- قرارات مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ٦ إلى ١١ فبراير ١٩٨٨، المنشور على الموقع الإلكتروني www.fighacademy.org.sa.
- قرارات مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١٠ إلى ١٥ ١٩٨٨، المنشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، العدد ٥، الجزء ٤ لعام ١٩٨٨.
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) في دورته الثانية عشرة بالرياض من ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠ المنشور على الموقع الإلكتروني www.fighacademy.org.sa.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار المحاسبة المالية رقم (٨) المعدل، المتعلق بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك لعام ١٩٩٧ المنشور على الموقع الإلكتروني www.aaofi.com.

المواقع الإلكترونية

- www.islamonline.net
- www.fighacademy.org.sa
- www.aaofi.com