

التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي  
دراسة في القانون الاتحادي رقم ٨ لسنة ٢٠١٨

الباحث / فيصل عبد الله على محمد الزرعوني  
ماجستير خاص - كلية القانون  
جامعة الشارقة .

والسيد الأستاذ الدكتور / صالح أحمد اللهيبى

رئيس قسم القانون الخاص  
كلية القانون - جامعة الشارقة .

## الملخص

سوف نتناول في هذه الدراسة نبذة عامة عن عقد التأجير التمويلي واهم الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر التمويلي وفق القانون الإماراتي رقم (٨) لسنة (٢٠١٨) ، وذلك ببحث الالتزام بدفع بدلات الأجرة وذلك ببيان تعريف الأجرة واهم المعايير التي تحدد مبلغ الأجرة و ضمانات الوفاة في القانون والضمانات التي يستطيع المؤجر تضمينها في العقد بالاتفاق مع المستأجر، ثم سوف نتناول التزامات المستأجر التمويلي من الناحية المادية وذلك ببحث التزام المستأجر التمويلي باستعمال المأجور وفق الغرض المخصص له و التزام المستأجر بأعمال الصيانة والترميم وموقف المشرع الإماراتي من الصيانة العادية والصيانة الجوهرية ثم سوف نبحت التزامات المستأجر من الناحية المعنوية وذلك ببيان التصرفات التي يمنع على المستأجر التمويلي القيام بها وموقف المشرع الإماراتي منها وذلك ببيان حق المستأجر في نقل ملكية المأجور، حيث لا يمكن للمستأجر التمويلي نقل ملكية المأجور لأنه سوف يكون تصرف فيما لا يملك والموقف أيضا من إعارة منفعة المأجور إلى الغير أو التنازل عن عقد الإيجار للغير أو التأجير من الباطن ثم سوف نتناول التزام المستأجر التمويلي بتحمل المسؤولية المدنية عن تدهم البناء والمسؤولية المدنية عن الأشياء وسنتناول في البحث التزام المستأجر التمويلي برد المأجور بحالة جيدة وفي المكان المتفق عليه في حالة عدم اختياره لخيار شراء المأجور أو تجديد العقد لمدة جديدة.

### الكلمات الدالة:

- عقد التأجير التمويلي
- التزامات المستأجر
- حقوق المستأجر
- أسباب نهاية العقد

## Abstract

The study provides an overview of the financial lease contract and the key obligations placed on the financial lessee under UAE Law No. (8) of 2018. It begins by examining the lessee's responsibility for lease rental payments, defining rental terms, critical criteria for rental amounts, and guarantees for death under the law. The study also explores the guarantees that the lessor can include through mutual agreement with the lessee.

Subsequently, it delves into the material obligations of the financial lessee, focusing on the commitment to using the leased asset for its intended purpose and responsibilities for maintenance and renovation. It discusses the UAE legislator's perspective on both ordinary and substantial maintenance.

Moving forward, it addresses the moral obligations of the financial lessee, highlighting prohibited actions and the UAE legislator's stance on them. This includes the lessee's right to transfer ownership of the leased asset, restrictions on such transfers, and the transfer of benefits to third parties.

The study also examines the lessee's responsibility for civil liability in cases of building demolition and liability for items. Lastly, it discusses the lessee's obligation to return the leased asset in good condition at the agreed location if they choose not to exercise the purchase option or renew the lease for a new term.

**Key words**

- Financial leasing contract
- Tenant's obligations
- Tenant rights
- Reasons for ending the contract.

## مقدمة

مع تطور الحياة الاقتصادية وتسارع المشاريع وتسابق الدول في معدلات النمو الاقتصادي برزت الحاجة إلى طرق مبتكرة لتمويل المشاريع فتم ابتكار عقد التأجير التمويلي الذي يعد وسيلة لتمويل المشاريع بعيداً عن المصادر الداخلية للتمويل كاستخدام رأس المال الموجود أو الاستعانة بالمصادر الخارجية كالاقتراض أو شراء الأصول عن طريق التقسيط، حيث يقوم صاحب المشروع (المستأجر) في عقد التأجير التمويلي باستئجار الأصول التي يحتاجها لتنمية إنتاجه وتوسعة نشاطه من شركة التأجير التمويلي (المؤجر) وذلك دون المساس برأس المال ودون اللجوء لحللول التمويل التقليدية كالقيام بالاقتراض وما يترتب عليها من ضمانات قد لا تكون مقبولة لصاحب المشروع. ويرد عقد التأجير التمويلي غالباً لتمويل مشاريع ضخمة حيث يتم توفير التمويل لها من خلال العقد. ويعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الثنائية من الناحية القانونية حيث إنه يتكون من طرفين وهما المؤجر (شركة التأجير التمويلي) والمستأجر (صاحب المشروع) ولكن بالنظر للناحية الواقعية فعقد التأجير التمويلي يعتبر من العقود الثلاثية ويتكون من ثلاثة أطراف وهم المؤجر (شركة التأجير التمويلي) والمستأجر (صاحب المشروع) والمورد أو المقاول حسب الأحوال، حيث يقوم المورد بعملية توريد المأجور إذا كان من ضمن الأصول الإنتاجية أو المقاول الذي يقوم بإنشاء المأجور محل عقد التأجير التمويلي.

و عرف المشرع الإماراتي عقد التأجير التمويل في المادة (١) من قانون التأجير التمويلي رقم (٨) لسنة ٢٠١٨ على أنها "علاقة يمتلك بموجبها المؤجر العين المؤجرة لغايات تأجيرها، ويؤجرها للمستأجر لفترة محددة بموجب عقد مستقل وفقاً لأحكام هذا القانون، مع منحه حق الخيار بتملك العين المؤجرة، وفقاً لأحكام هذا القانون"، حيث يتبين من التعريف السابق أن عقد التأجير تمويلي يكون مستقل عن عقد التوريد الذي يكون بين شركة التأجير التمويلي والمورد قبل توقيع عقد التأجير التمويلي.

وتختلف الضمانات الواردة في عقد التأجير التمويلي عن الضمانات الواردة على عقد الإيجار وذلك لكون عقد التأجير التمويلي عقد ذو طبيعة خاصة، ومن اهم الضمانات في عقد التأجير التمويلي هو احتفاظ المؤجر بملكية المأجور طيلة فترة العقد ويتميز عقد التأجير التمويلي بطول مدته والتي قد تقارب العمر الافتراضي للمأجور والخيارات الثلاثة التي منحها المشرع للمستأجر في نهاية العقد وهي أما تملك المأجور أو تجديد العقد لمدة جديدة أو رد المأجور للمؤجر وتختلف التزامات

المستأجر في عقد التأجير التمويلي عن الالتزامات المقررة على المستأجر في عقد الإيجار العادي، حيث لزم المشرع المستأجر بالقيام بأعمال الصيانة العادية و يلتزم المستأجر أيضا في نهاية عقد التأجير التمويلي برد المأجور بحالة جيدة في حالة اختيار خيار رد المأجور للمؤجر.

ويترتب على عقد التأجير التمويلي التزامات في ذمة المستأجر وهي لا تخرج عن التزامات التي يرتبها عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر، ولكن يحمل المشرع المستأجر بعض التزامات الاضافية والتي تتفق مع طبيعة عقد التأجير التمويلي<sup>١</sup>.

سوف نتناول في هذا البحث التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي وقد نص المشرع الإماراتي على التزامات المستأجر في المادة (٦) من قانون التأجير التمويلي رقم (٨) لسنة (٢٠١٨) والتي جاء نصها بالتالي " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المستأجر بما يأتي:

1. استلام العين المؤجرة من المؤجر أو المورد متى كانت بالحالة المتفق عليها في العقد.
2. سداد الأجرة وفقاً للدفعات والمواعيد المقررة في العقد ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة، ما لم يكن عدم الانتفاع بسبب يعود للمؤجر.
3. استخدام العين المؤجرة وفقاً للغرض المخصص لها في العقد وفي حدود الاستعمال الملائم، وذلك مع مراعاة أية شروط وردت أو تم الإشارة إليها في العقد أو عقد التوريد.
4. المحافظة على العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها بها، وعدم إجراء أي تغيير عليها إلا بموافقة من المؤجر، مع مراعاة ما قد يطرأ على العين المؤجرة من تغيير نتيجة الاستخدام المعتاد.
5. القيام بأعمال الصيانة العادية التي تحتاجها العين المؤجرة وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد.
6. إخطار المؤجر بما يطرأ على العين المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كلياً أو جزئياً، ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها في العقد.
7. سداد التكاليف المالية المقررة على العين المؤجرة لصالح الجهات الحكومية من تاريخ تسلمه لها.
8. ترخيص وتجديد الترخيص السنوي للعين المؤجرة التي تتطلب ذلك".

---

<sup>١</sup> صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الأولى، ٢٠٠٥، ص ١٩٢.

ويتبين من المادة السابقة أن التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي تختلف عن التزامات المستأجر في عقد الإيجار العادي الذي تحكمه القواعد العامة ومواد قانون المعاملات المدنية، ويلتزم المستأجر أيضاً في نهاية العقد باختيار إحدى الخيارات الثلاثة الممنوحة له بموجب عقد التأجير التمويلي وهي إما إبداء الرغبة في شراء المأجور أو تجديد العقد أو رد الأصل المتفق عليه وهذه الخيارات الثلاث لم ينص عليها المشرعين في القوانين المدنية الأخرى.

### نطاق البحث:

عقد التأجير التمويلي والالتزامات التي قررها المشرع الإماراتي على المستأجر التمويلي وفقاً للقانون الإماراتي الحديث نسبياً رقم (٨) لسنة (٢٠١٨).

### اهداف البحث:

1. بيان الالتزامات التي فرضها المشرع الإماراتي على المستأجر في عقد التأجير التمويلي.
2. بيان نقاط الخلاف بين التزامات المستأجر في عقد الإيجار العادي وعقد التأجير التمويلي.
3. الوصول إلى توصيات تفيد المشرع الإماراتي في التعديلات المستقبلية.

### أهمية البحث:

1. المنطقة في سباق متسارع نحو التنمية الاقتصادية، مما ينعكس على كثرة المشاريع التي تحتاج إلى وسائل تمويل مختلفة ومبتكرة كالتمويل عبر عقد التأجير التمويلي.
2. انتشار عقد التأجير التمويلي في الدولة حيث يعطي امتيازات لأطرافه و ضمانات غير متوفرة في العقود المشابه له.
3. عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة والتي تحتاج إلى دراسة تؤدي إلى تطويره.

### إشكالية البحث:

- 1 - عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة في دولة الإمارات لذلك فهي بيئة خصبة للتطوير والتحديث.
- 2 - بعض الالتزامات المفروضة على أطراف عقد التأجير التمويلي بحاجة لإعادة النظر، وذلك لعمل توازن بين الضمانات والتزامات والحقوق المفروضة على أطرافه.

## منهج البحث:

تم استعمال المنهج الوصفي التحليلي بشكل اساسي في البحث مع المنهج المقارن في بعض

الجزئيات وذلك بالقرنة مع التشريع الأردني والمصري والعراقي والسعودي.

## خطة الدراسة

سوف يتم تقسيم البحث إلى خمس مطالب وهي:

المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع الأجرة

المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور من الناحية المادية

المطلب الثالث: التزام المستأجر التمويل بعدم التصرف في المأجور من الناحية المعنوية

المطلب الرابع: التزام المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية

المطلب الخامس: التزام المستأجر برد المأجور

## المطلب الأول

### التزام المستأجر بدفع الأجرة

يعد التزام المستأجر بدفع بدلات الأجرة من الالتزامات المهمة المترتبة عليه بموجب قوانين التأجير التمويلي و القوانين المدنية والقواعد العامة ، ولأهمية الأجرة بالنسبة لعقد التأجير التمويلي فقد حرص المشرع على تنظيم الأجرة بقواعد خاصة مختلفة عن القواعد التي نص عليها القانون المدني والقواعد العامة بما يتناسب مع طبيعته، وستتناول التزام المستأجر بدفع بدلات الايجار في ثلاثة فروع، نبحث في الفرع الأول عن تعريف الأجرة وفي الفرع الثاني معايير تحديد الأجرة وفي الفرع الثالث ضمانات الوفاء ببديل الإيجار في عقد التأجير التمويلي .

### الفرع الأول

#### تعريف الأجرة

نص المشرع الإماراتي في المادة (١) من قانون التأجير التمويلي رقم (٨) لسنة (٢٠١٨) على تعريف الأجرة على انها " القيمة المتفق عليها في العقد والتي يلتزم المستأجر بأدائها للمؤجر في مقابل الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة" وتعد الأجرة من التزامات الواقعة على المستأجر في عقد التأجير التمويلي ويجب أن يتوفر في مبلغ الأجرة الشروط العامة للمحل وهو أن يكون مبلغ الأجرة قد تم التحصل عليه من مصدر مشروع وأن يكون معيناً تعيناً نافية للجهالة أو قابل للتعيين وأن يكون سداد المبلغ ممكناً من الناحية الواقعية ويفضل أن يحدد الأطراف مقدار الأجرة ومواعيدها قبل إبرام العقد أو يتم الاتفاق في أضعف الأحوال على أسس تعيين الأجرة.

ونص المشرع الإماراتي في المادة (٤) من قانون التأجير التمويلي رقم (٨) لسنة (٢٠١٨) على وجوب تضمين العقد لمقدار مبلغ بدل الأجرة وعدد الدفعات ومواعيد استحقاقها، ويرى الباحث أن المشرع الإماراتي أحسن في وجوب تضمين البيانات السابقة في عقد التأجير التمويلي، وذلك لبيان التزامات والحقوق لكل طرف في العقد وتجنب فوات تدوين المعلومات الأساسية في العقد مما سوف يقلص نقاط الخلاف إن وجدت بين الأطراف في المستقبل.

يعد سداد بدل الإيجار من أهم الالتزامات الواقعة على المستأجر التمويلي حيث نص المشرع الإماراتي في البند (٢) من المادة (٦) في قانون التأجير التمويلي على " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المستأجر بما يأتي: ٢. سداد الأجرة وفقاً للدفعات والمواعيد المقررة في العقد ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة، ما لم يكن عدم الانتفاع بسبب يعود للمؤجر". وبناء على النص السابق يلتزم المستأجر بسداد الدفعات وفق المواعيد المحددة بموجب العقد، إلا في حالة كان سبب عدم انتفاع المستأجر من المأجور راجع للمؤجر<sup>٢</sup>، ويتبين أيضاً من نص المادة السابقة أن الأجرة في عقد التأجير التمويلي لا تكون مقابل انتفاع المستأجر بالمأجور، بل هي في الحقيقة مقابل تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور<sup>٣</sup>.

غالباً ما ينص عقد التأجير التمويلي على استحقاق بدل الأجرة من تاريخ تسلم المستأجر للمأجور سواء كان المأجور عبارة عن منقول أو عقار، ولكن في حالة كان المأجور عبارة عن عقار تحت الإنشاء فيتم دفع بدلات إيجار تسمى مقدمات الأجرة خلال فترة البناء والتي تسبق عملية تسليم المأجور<sup>٤</sup>.

ولم يعالج المشرع الإماراتي مسأله خلو العقد من تحديد بدل الأجرة ومواعيد استحقاقها في قانون التأجير التمويلي وبناء على ذلك يجب اللجوء للقواعد العامة، فقد نصت المشرع الإماراتي في المادة (٧٤٨) من قانون المعاملات المدنية على انه " ١- يشترط أن تكون الأجرة معلومة وذلك بتعيين نوعها ومقدارها إن كانت من النقود وبيان نوعها ووصفها وتحديد مقدارها إن كانت من غير النقود. ٢- وإذا كانت الأجرة مجهولة جاز فسخ الإجارة ولزمت أجرة المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ" ونصت المادة (٧٥٢) من ذات القانون على انه " ١- إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على

<sup>٢</sup> شروق عباس فاضل السعدي، هدى سمير داود، المركز القانوني للمستأجر في عقد التأجير التمويلي، المركز العربي للنشر والتوزيع، جمهورية مصر العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٢١، ص ٩٩-١٠٣.

<sup>٣</sup> محمد عابد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١١م-١٤٣٢هـ، ص ١٧٠.

<sup>٤</sup> محمد عبد الله المهايه، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي في ميزان الفقه والقانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٢٢م، ص ٣٣٠.

استيفائها،<sup>٢</sup> أما الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فيتبع العرف بشأن مواعيد أدائها وإلا حددها القاضي بناءً على طلب من صاحب المصلحة"  
ومن الممكن أن يكون في عقد التأجير التمويلي أكثر من مستأجر فهنا يكون سداد الأجرة في ذمة كل منهم ولا تضامن بينهم إلا إذا نص العقد المبرم بينهم على ذلك أو كان ذلك بحكم القانون.  
وتهدف شركات التأجير التمويلي الى تحقيق الأرباح وذلك من خلال توقيع عقود التأجير التمويلي والتي تتحصل عليها تلك الشركات على عائد ثابت من كل عقد يتمثل في مبلغ الأجرة المستحق وذلك حسب مواعيد السداد التي نص عقد التأجير التمويلي عليها ويكون العقد غير قابل للإلغاء إلا باتفاق الطرفين أو في الحالات التي نص القانون عليها وذلك لحماية شركة التأجير التمويلي في استرداد الأموال التي دفعتها، وتمثل هذه المبالغ التي يسدها المستأجر على دفعات لشركة التأجير التمويلي رأس المال الذي دفعته الشركة لشراء المعدات أو العقار وهامش الربح ورأس المال الذي دفعته الشركة لشراء المأجور.

## الفرع الثاني

### معايير تحديد الأجرة

وتختلف معايير تحديد الأجرة في عقد التأجير التمويلي عن معايير تحديد الأجرة في عقد الإيجار العادي، حيث تكون الأجرة مرتفعة في عقد التأجير التمويلي بالمقارنة مع عقد الإيجار وذلك للأسباب الآتية:

- 1 - تمثل قيمة الأجرة في عقد التأجير العادي مقابلاً للإنتفاع الذي يحصل عليه المستأجر، أما في عقد التأجير التمويلي فبالإضافة لما سبق تقدر الأجرة أيضاً على نسبة استهلاك الأصل المتعاقد عليه، حيث يتميز عقد التأجير التمويلي بطول مدته الزمنية والتي قد تستغرق العمر الافتراضي للمأجور.
- 2 - هامش الربح في عقد التأجير التمويلي أعلى من عقد الإيجار العادي وذلك لطول مدة العقد<sup>٥</sup>.
- 3 - تكاليف إبرام عقد التأجير التمويلي تكون أعلى من عقود الإيجار العادية<sup>٦</sup>.

<sup>٥</sup> شروق عباس فاضل السعدي، هدى سمير داود، مرجع سابق ص ٩٩-١٠٥.  
<sup>٦</sup> الياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن وفقاً لأحدث التشريعات في فرنسا ولبنان ومصر وسائر الدول العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، م ٢٠٢٠، ص ٢٧٣.

صحيح أن بدلات الإيجار في عقد التأجير التمويلي عالية نسبياً، ولكن بالمقارنة مع نسبة الفائدة السائدة في السوق، فهي اقل حتماً، حيث سوف تغطي بدلات الإيجار ٩٠ ٪ من قيمة المأجور في العقد، ويمكن تغطية باقي التكلفة من خلال اعادة التأجير أو بيع المأجور، وهذه ميزة تضاف لمميزات عقد التأجير التمويلي<sup>٧</sup>.

وعادة ما تحتفظ شركات التأجير التمويلي في حقها في تعديل بند الأجرة ارتفاعاً ونزولاً وذلك لحماية حقها وحماية حق المستأجر من تقلبات السوق ارتفاعاً أو نزولاً وذلك بالنص عليه في العقد<sup>٨</sup>. وجرت العادة على تحديد قيمة بدل الأجرة في عقد التأجير التمويلي بشكل تنازلي، وذلك مراعاة للإهلاك الذي يصيب المأجور نتيجة مرور الزمن<sup>٩</sup>.

في الاصل تترك القواعد العامة للمتعاقدين حرية تحديد مقدار الأجرة وكيفية دفعها ومواعيد سدادها ولكن هذا الأمر مختلف بالنظر لعقد التأجير التمويلي الذي تحدد فيه قيمة بدل الإيجار وطريقة الدفع العديد من العوامل المختلفة، ومن اهم هذه العوامل ان عقد التأجير التمويلي هو عبارة عن تمويل لكامل قيمة المأجور فكان على المؤجر أن يسترد قيمة المأجور الذي قام بدفع ثمنه مقابل تملكه خلال فترة عقد التأجير التمويلي ويسمى هذا المعيار معيار فترة الاسترداد، وهذا المعيار يتمثل في الفرضية أن المأجور يتم تأجيره لفترة معينة ولكن هذا المأجور يمكن أن يتم تأجيره لفترة جديدة ثانية ولكن يجب أن يغطي تأجير المأجور لأول مرة في عقد التأجير التمويلي ٩٠ ٪ من قيمة المأجور ويمكن أن تستكمل نسبة التغطية من اعادة تأجير المأجور أو بيع المأجور<sup>١٠</sup>.

### الفرع الثالث

#### ضمانات الوفاء ببديل الإيجار في عقد التأجير التمويلي

توجد ضمانات للوفاء ببديل الإيجار في عقد التأجير التمويلي في حالة عدم التزام المستأجر في دفع هذه البدلات وذلك في قانون التأجير التمويلي وفي القواعد العامة ونوجز ذلك في التالي:

- 1 - حق المؤجر في حبس الأصل المتعاقد عليه وذلك بموجب القواعد العامة.
- 2 - حق الفسخ، وذلك في حال وجود إخلال جوهري بالعقد أو بحكم القانون.

<sup>٧</sup> صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه

الإسلامي، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الأولى، ٢٠٠٥، ص ١٩٥، ١٩٤

<sup>٨</sup> الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٢٧٣

<sup>٩</sup> محمد عبد الله المهائره، مرجع سابق، ٣٣٠

<sup>١٠</sup> صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ١٩٣

3 - البند الجزائي في حال نص عليه المتعاقدين عليه في العقد، ويعد هذا البند إذا وجد من أهم الضمانات التي يحفظ فيها المتعاقد حقوقه وتمثل وسيلة ضغط على الطرف المخل لتنفيذ التزاماته<sup>١١</sup>.

4 - التأمين على المأجور والتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار<sup>١٢</sup>.  
وقد ينص أطراف عقد التأجير التمويلي على ضمانات إضافية يتم الاتفاق عليها في العقد للوفاء بالأجرة، والضمانات اما تكون عينية كأن يتم الاتفاق في العقد على رهن احدى اصول المستأجر العقارية أو المنقولة كضمان في حال تخلف المستأجر عن سداد بدل الأجرة المتفق عليه، ولكن هذا نادر الحدوث لما فيه من أعباء قد لا يتحملها المستأجر في حال عدم سداده لبديل الإيجار المتفق عليه، واما أن تكون الضمانات شخصية كوجود كفيل يضمن المستأجر في حال عدم سداده لبديل الإيجار، ويجب أن يكون الكفيل ملئاً مالياً، كأن يكون الكفيل احدى البنوك، وغالباً ما يشترط المؤجر أن يكون الكفيل متضامناً، ليتمكن المؤجر من الرجوع على الكفيل دون الرجوع على المستأجر أو الرجوع عليهما معاً في وقت واحد.

وإذا كان المستأجر شخص طبيعي قد تطلب شركة التأجير التمويلي من المستأجر أن يؤمن على حياته ضماناً لسداد بدل الأجرة في حال تخلفه عن السداد لأي ظرف أو وفاته أو اصابته. ويبقى المستأجر ملتزماً بدفع بدلات الأجرة في مواعيدها المقررة في حالة عدم انتفاعه من المأجور بسبب يكون راجع له شخصياً أو التابعين له كهلاك المأجور نتيجة سوء استعماله، أو هلاك المأجور بسبب راجع للغير، ولا يكون المستأجر ملتزماً بدفع بدلات الايجار في حال كان سبب عدم انتفاعه بالمأجور راجع للمؤجر نفسه<sup>١٣</sup>.

## المطلب الثاني

<sup>١١</sup> الياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٢٧٥، ٢٧٧.

<sup>١٢</sup> محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ١٧٢.

<sup>١٣</sup> د خالد حسن أحمد لطفي، عقد التأجير التمويلي - المفاهيم والطبيعة القانونية - (دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٢١، ص ١٥٧، ١٥٨، ١٦٢.

## التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور من الناحية المادية.

سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الالتزام باستعمال الأصل المتعاقد عليه وفقاً للغرض المخصص له وفي الفرع الثاني التزام المستأجر التمويلي بأعمال الصيانة والترميم.

### الفرع الأول

#### الالتزام باستعمال المأجور وفق الغرض المخصص له

يتم استعمال المأجور من قبل المستأجر أو من خلال من يتبعون المستأجر ويكونون خاضعين لسلطته والاستعمال يكون بحسب الغرض الذي اعد له المأجور وما هو متفق عليه بين المستأجر والمؤجر<sup>١٤</sup>.

و يجب على المستأجر في عقد التأجير التمويلي ان يلتزم في استعمال المأجور وفق الغرض المخصص له وهذا الالتزام أيضا مفروض على المستأجر في عقد الإيجار العادي، إذ لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز حدود المنفعة المنصوص عليها في العقد، فلا يجوز أن يستعمل المأجور والذي هو عبارة عن صوامع لتخزين الطحين في تخزين الأعلاف، حيث يكون المستأجر قد تجاوز حدود المنفعة والغرض المخصص له المأجور في العقد و إذا لم يكن منصوص على حدود المنفعة والغرض المخصص له المأجور فيتم اللجوء للعرف في تحديد حدود المنفعة وفي المثال السابق لا يمكن تخزين الاعلاف في صوامع القمح من ناحية العرف حيث أن القمح يكون عادة معد لاستعمال البشر وتكون هنالك اشتراطات صارمة في عملية التخزين بعكس عمليه تخزين الاعلاف التي تكون معدة للاستعمال الحيواني وفي حال تجاوز المستأجر حدود المنفعة المنصوص عليها في العقد أو التي يحددها العرف يجب عليه جبر الضرر الناتج عن فعله<sup>١٥</sup>.

حيث نصت التشريعات المدنية المختلفة على وجوب التزام المستأجر في استعمال الأصل المتعاقد عليه وفقاً للغرض المخصص له، ويمكن التعرف على ذلك من خلال العقد الذي تم إبرامه بين أطرافه<sup>١٦</sup>.

و نصت المادة (٧٧٧) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه " ١- لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال الشيء المؤجر حدود المنفعة المتفق عليها في العقد فإن لم يكن هنالك اتفاق وجب الانتفاع به طبقاً لما أعد له وعلى نحو ما جرى عليه العرف. ٢- فإذا جاوز في الانتفاع حدود

<sup>١٤</sup> محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ١٧٤.

<sup>١٥</sup> بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى،

٢٠٠٩م/١٤٣٠هـ، ص ٢٣٤

<sup>١٦</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٨٣.

الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر" وقد نص  
المشرع العراقي في المادة (٧٦٢) من القانون المدني رقم (٤٠) الصادر في ١٩٥١ على وجوب  
التزام المستأجر باستخدام المأجور وفق الغرض المخصص له في العقد وإذا لم يذكر ذلك في العقد  
يجب أن يستعمل الأصل الذي تم التعاقد عليه وفق ما يقضي به العرف في استعماله.

ويتبين من النصين السابقين أن القواعد العامة في القوانين المدنية قد نصت على عدم جواز استعمال  
المأجور على خلاف ما هو منصوص عليه في العقد أو خلاف ما جرى عليه العرف وفي غير  
الغرض الذي خصص له فلا يجوز استخدام أله لقطع الأخشاب في قطع الحديد وذلك لمخالفه  
الغرض الذي تم صنع الألة من أجله، ولكن يجوز تخزين البضائع القديمة في مخزن تم تأجيره  
بغرض تخزين السيارات وذلك لعدم وجود تغيير أو ضرر قد يصيب المأجور من جراء ذلك<sup>١٧</sup>،  
ولا يجوز استخدام العقار المخصص لغرض سكني وفق عقد التأجير التمويلي في غير الغرض  
الذي خصص له، كاستخدام العقار لغرض تجاري أو صناعي<sup>١٨</sup>.

وهذا الالتزام ليس مقتصر على القوانين المدنية والقواعد العامة، ولكن تم النص عليه في قوانين  
التأجير التمويلي، فقد نص المشرع الإماراتي في البند (٣) من المادة (٦) من قانون التأجير التمويلي  
على " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المستأجر بما يأتي: ٣. استخدام العين  
المؤجرة وفقاً للغرض المخصص لها في العقد وفي حدود الاستعمال الملائم، وذلك مع مراعاة أية  
شروط وردت أو تم الإشارة إليها في العقد أو في عقد التوريد".

إذا لم يتم تحديد الغرض من المأجور في عقد التأجير التمويل فيمكن تحديد الغرض من المأجور  
من خلال التعرف على طبيعة المأجور وطبيعة نشاط المستأجر التمويلي والظروف التي أحاطت  
بالعقد<sup>١٩</sup>.

إذا كان عقد التأجير التمويلي وارداً على عقار فيجب على المستأجر أن يستعمل العقار وفق  
الغرض المخصص له والذي يتناسب مع طبيعته، فلا يجوز أن يكون المأجور عبارة عن عقار  
سكني ويقوم المستأجر باستخدامه لأغراض صناعية أو تجارية فهنا يكون قد تجاوز حدود  
الاستعمال وأستخدم المأجور في غير الغرض المخصص له وعليه جبر الضرر والضمان<sup>٢٠</sup>.

ويستطيع المؤجر أن يتأكد من استعمال المأجور وفق الغرض المخصص له وبما يناسب طبيعته  
وأن يضمن عدم وجود تجاوزات، حيث يجوز للمؤجر أو وكيله من عمل زيارات للتأكد من استعمال  
المأجور وفق ما هو وارد بالعقد ووفق الغرض الذي خصص له المأجور وبما يتناسب مع طبيعته

<sup>١٧</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٨٤٨٣.

<sup>١٨</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ١٩٧.

<sup>١٩</sup> محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص ١٧٤، ١٧٥.

<sup>٢٠</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ١٩٧.

على ألا يعوق ذلك المستأجر في الانتفاع بالمأجور ويكون ذلك بحضور المستأجر أو من ينيبه. حيث نص البند (١) من المادة (٩) من قانون التأجير التمويلي على " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يتمتع المؤجر بالحقوق الآتية: ١. معاينة العين المؤجرة، شريطة ألا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر، وللمؤجر أن ينيب عنه خطياً أي شخص للقيام بهذه المهمة".

## الفرع الثاني

### التزام المستأجر التمويلي بأعمال الصيانة والترميم

يبدل المستأجر وفق القواعد العامة عناية الشخص المعتاد في المحافظة على المأجور ويكون التزام المستأجر في هذه الحالة التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق نتيجة، فالمستأجر في حال أنه بذل العناية المطلوبة منه في المحافظة على المأجور، وهي عناية الرجل المعتاد يكون قد أوفى بالالتزام المترتب عليه بناء على عقد الإيجار وإن لم تتحقق النتيجة وهي سلامة المأجور و يختلف التزام المستأجر في عقد التأجير التمويلي في المحافظة على المأجور عن التزام المستأجر في عقد الإيجار العادي حيث يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بتحقيق نتيجة وهي المحافظة على المأجور وضمان سلامته ولا يمكن للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أن ينفي عن نفسه المسؤولية حتى إذا هلك المأجور المتعاقد عليه بفعل القوة القاهرة<sup>٢١</sup>، و في جميع الظروف إذا كانت التلفيات في المأجور بسبب المستأجر وكان عقد التأجير التمويلي يحمل المؤجر عبء اعمال الصيانة فإنه لا يتحملها ويجب على المستأجر أن يجبر الضرر الذي اصاب المأجور<sup>٢٢</sup>.

والمستأجر في عقد التأجير التمويلي يلتزم بكافة المخاطر المتعلقة بالمأجور بالإضافة إلى التزامه بصيانة المأجور وتكون تبعه الهلاك عليه ويجب على المستأجر أن يلتزم بالتزاماته التعاقدية حتى نهاية العقد وإذا لم يمارس المستأجر خيار التملك يجب عليه رد المأجور، وجميع الاحكام السابقة تقرب التزام المستأجر من التزام بتحقيق نتيجة وهي سلامة المأجور<sup>٢٣</sup>.

ولكي يضمن المستأجر المحافظة على المأجور وسلامته يجب عليه أن يستعمله وفق الغرض المخصص له والالتزام بجدول الصيانة المنصوص عليه في العقد أو الصيانة المتعارف عليها للمأجور محل العقد.

ويلتزم المستأجر بالصيانة وساعات التشغيل المطلوبة أو الحد الأقصى لساعات التشغيل وعليه أن يستعين بذوي الكفاءة في عمل الصيانة، فلا يجوز للمستأجر الاستعانة بفني لصيانة كهرباء

<sup>٢١</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٣، ٢٣٤، ٢٣٦

<sup>٢٢</sup> محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص ١٧٦

<sup>٢٣</sup> صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ١٩٨

السيارات في صيانة التوربينات فإن قام بذلك فعليه الضمان لكونه قصر في اعمال الصيانة وذلك بالاستعانة بشخص غير مختص<sup>٢٤</sup>.

يلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بأعمال الصيانة العادية، ويعلل ذلك بأنه هو من يقوم باستعمال المأجور لمصلحته لفترة تقارب العمر الافتراضي له وفي الغالب سوف تؤول له ملكية المأجور إذا اختار خيار تملك المأجور في نهاية العقد<sup>٢٥</sup>.

ويلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي على القيام بأعمال الصيانة المطلوبة منه في العقد والتي تكون لازمة لضمان المحافظة على المأجور وسلامته، فقد نص المشرع الإماراتي في البند (٥) من المادة (٦) من قانون التأجير التمويل رقم (٨) لسنة ٢٠١٨ على " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المستأجر بما يأتي: ٥. القيام بأعمال الصيانة العادية التي تحتاجها العين المؤجرة وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد"، ويتبين من النص السابق أن المشرع الإماراتي قصر التزام المستأجر على أعمال الصيانة العادية فقد نص في البند (٤) من المادة (٧) على أنه " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المؤجر بما يأتي: ٤. إجراء الصيانة الجوهرية التي تحتاجها العين المؤجرة، وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد"

ويلتزم المستأجر في عقد التأجير التمويلي بأعمال الصيانة العادية وذلك للطبيعة الخاصة التي يتمتع بها عقد التأجير التمويلي ومن أبرزها أن العقد يسمح للمستأجر في تملك المأجور في نهاية العقد<sup>٢٦</sup>.

ويرى الباحث أنه كان أحرى بالمشرع الإماراتي أن يلزم المستأجر التمويلي بأعمال الصيانة الجوهرية كون أن المستأجر التمويلي هو من يقوم باختيار المأجور وهو من يقوم بتحديد مواصفاته مع المورد و هو من يقوم باستخدام المأجور طيلة فترة عقد التأجير التمويلي الذي يتميز بطول مدته والتي قد تقارب العمر الافتراضي للمأجور وقد يختار المستأجر التمويلي خيار شراء المأجور في نهاية العقد ودور شركة التأجير التمويلي ينحصر أصلاً في عملية التمويل فقط دون الدخول في الأمور الفنية للمأجور، وبناء على ذلك تكون غير مؤهلة أصلاً للتعاقد مع الغير لصيانة المأجور.

يجوز للمستأجر التمويلي القيام بعملية تجديد المأجور أو إضافة تقنيات إليه ما لم يوجد نص يمنع ذلك في العقد، فإذا كان التجديد أو إضافة التقنية تم لغاية استمرار المأجور وضمان صلاحية وسلامة استخدامه فأنها تلتصق بالمأجور وتعد جزءاً منه ولا يستطيع المستأجر المطالبة بملكية الأجزاء أو التقنيات التي تم إضافتها لأنها تعد في الأصل جزء من المأجور ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف

<sup>٢٤</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٤، ٢٣٥

<sup>٢٥</sup> محمد عبد الله لمهايره، مرجع سابق، ص ٣٣٦

<sup>٢٦</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٦، ٢٣٧

ذلك، أما إذا كانت الإضافات التي قام بها المستأجر كانت بهدف التطوير ولم تلحق ضرر بالمأجور ولم يعترض المؤجر عليها فأنها تؤول للمستأجر ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، وعل ذلك أن هذه الإضافات غير ضرورية وأدخلها المستأجر بغرض التحسين وإنتاج سلعة معينة بمواصفات معينة<sup>٢٧</sup>.

ونص المشرع الإماراتي في المادة رقم (١٣) من قانون التأجير التمويلي على " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، إذا تم إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر فيجب مراعاة ما يأتي: ١. تبقى جميع التحسينات القابلة للانفصال عن العين المؤجرة دون الأضرار بها والتي أجزاها المستأجر على نفقته الخاصة ملكاً له.

يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن أية تحسينات أجزاها على العين المؤجرة على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الكتابية، إذا كانت مما لا يمكن فصلها عن العين المؤجرة دون الأضرار بها.

لا يستحق المستأجر أي تعويض عن التحسينات التي أجزاها على العين المؤجرة على نفقته الخاصة والتي تكون غير قابلة للانفصال عنها دون الأضرار بها إذا كانت قد أجزاها بدون موافقة المؤجر الكتابية على ذلك".

ويرى الباحث أن نص المادة السابقة محل انتقاد حيث إنه نص على التحسينات بشكل عام، حيث من الممكن أن تكون التحسينات ضرورية لاستمرار عمل المأجور بشكل طبيعي أو ضمان سلامته فهنا يوافق الباحث الكاتب في الفقرة السابقة بأنها تعد جزءاً من المأجور ولا يستطيع المستأجر المطالبة به أو بقيمته<sup>٢٨</sup>.

### المطلب الثالث

<sup>٢٧</sup> محمد عايد الشوايكة، مرجع سابق، ص ١٧٦، ١٧٥

<sup>٢٨</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٧

## التزام المستأجر التمويلي بعدم التصرف في المأجور من الناحية المعنوية

كما يترتب على المستأجر الالتزام بالمحافظة على المأجور من الناحية المادية وذلك من خلال استعمال المأجور وفق الغرض المخصص له والالتزام بأعمال الصيانة فإنه يجب عليه أيضاً التزام آخر وهو الالتزام بالمحافظة على المأجور من الناحية المعنوية.

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، حيث أن شخصية المستأجر هنا تكون محل اعتبار للمؤجر الذي سوف يقوم بعملية التمويل مقابل الحصول على بدلات الإيجار في المواعيد التي تم الاتفاق عليها مسبقاً في العقد، لذلك تقوم شركة التأجير التمويلي قبل التوقيع على عقد التأجير التمويلي بدراسة الحالة المادية للمستأجر وعمل دراسة جدوى للمشروع واستشراق المستقبل بالنسبة لإمكانية سداه للالتزامات التي سوف تترتب عليه من بدل الإيجار وغيرها من الالتزامات الواقعة عليه كون أن عقد التأجير التمويلي من العقود التي تتميز بطول فترة تنفيذها والتي قد تقارب العمر الافتراضي للمأجور.

ويلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور من الناحية المعنوية من خلال عدم التصرف في المأجور تصرفاً يترتب عليه نقل ملكية المأجور خارج إطار عقد التأجير التمويلي وذلك من خلال الالتزام بعدم نقل المأجور والتنازل عن عقد التأجير التمويلي بدون موافقة المؤجر وقيام المستأجر في عقد التأجير التمويلي بالتأجير من الباطن وعدم التنازل عن عقد التأجير التمويلي. وسوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول التزام المستأجر بعدم نقل ملكية المأجور وفي الفرع الثاني إعارة المأجور من المستأجر إلى الغير دون عوض وفي الفرع الثالث التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن.

## الفرع الأول

### التزام المستأجر بعدم نقل ملكية المأجور.

تكون ملكية المأجور في عقد التأجير التمويلي للمؤجر طيلة فترة العقد، سواء كان المأجور من المنقولات أو من العقارات ولا يمكن للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أن يدفع بالتقادم لكي يقوم بتملك المأجور، حيث إن حيازة المأجور تكون فقط من الناحية المادية دون المعنوية<sup>٢٩</sup>.

في حالة قيام المستأجر في عقد التأجير التمويلي بترتيب حق عيني على المأجور فإن تصرفه يكون باطلاً وذلك لتصرفه فيما لا يملك<sup>٣٠</sup> ونص القانون المصري على بطلان ذلك بطلاناً نسبياً، ونص

<sup>٢٩</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٢، ٩٣

<sup>٣٠</sup> نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م،

المشرع الإماراتي في المادة (١٨) من قانون التأجير التمويلي على " يتحمل المستأجر المسؤولية الناشئة عن أية أضرار تلحق بالمؤجر أو بالغير نتيجة حيازته للعين المؤجرة أو انتفاعه بها"، وبناء على نص المادة السابقة يتحمل المستأجر التمويلي المسؤولية في حال تصرفه في المأجور وذلك بنقل ملكيته إلى الغير لكونه قد تصرف فيما لا يملك وعليه جبر الضرر الحاصل.

اما المشرع العراقي ففرق بين إذا ما كان المأجور عبارة عن منقول أو عقار، ففي حالة كان المأجور عبارة عن منقول فوفق القانون المدني العراقي يكون التصرف الوارد على المأجور تصرفاً في ملك الغير ويكون موقوفاً على موافقة المؤجر (شركة التأجير التمويلي) ومن حيث الموافقة على بيع المأجور من عدمه فقد نص القانون المدني العراقي في المادة (١٣٥، ١) على أنه (من تصرف في ملك غيره وبدون إذنه تكون إجازة التصرف من عدمه بيد المالك).

وفي الحالة الثانية وهي أن يكون المأجور عقاراً فإن ورد عليه تصرف من المستأجر ناقل للملكية فإن هذا التصرف يكون باطلاً لكون أن المشرع العراقي قد اشترط الشكلية في نقل العقارات.<sup>٣١</sup>

لا يجوز للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أيضاً في حاله كان المأجور عبارة عن منقول أن يقوم بنقله لأماكن غير منصوص عليها في العقد، إلا إذا نص عقد التأجير التمويلي بجواز ذلك، وذلك للخشية من الإضرار بالمنقول.<sup>٣٢</sup>

## الفرع الثاني

### إعارة المأجور من المستأجر إلى الغير دون عوض

عقد الإعارة ينعقد بين طرفين يدعى الأول المعير والثاني المستعير، يقوم فيه المعير بتسليم مال للمستعير لفترة من الزمن يتم الاتفاق عليها في العقد ويشترط في المال المعار أن يكون غير قابل للاستهلاك.<sup>٣٣</sup>

وقد نص المشرع الإماراتي على تعريف عقد الإعارة في المادة رقم (٨٤٩) من قانون المعاملات المدنية "الإعارة تمليك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يرده بعد الاستعمال والعارية هي الشيء الذي ملكت منفعته".

ووفق القواعد العامة يجوز للمستأجر في عقد الإيجار العادي أن يعير المأجور إلى الغير وذلك بشرط ألا يلحق ذلك ضرر بالمأجور أو المؤجر<sup>٣٤</sup>، ولكن بالنظر في أغلب قوانين التأجير التمويلي في التشريعات المختلفة، فقد خلت تلك التشريعات من النص على جواز أو عدم جواز إعارة

<sup>٣١</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٣، ٩٤

<sup>٣٢</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٥

<sup>٣٣</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٥

<sup>٣٤</sup> صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٦

المأجور بنص صريح لذلك يجوز اللجوء للقواعد العامة والتي تبيح للمستأجر من إعاره المأجور للغير.

ولا يؤيد الكاتب فكرة إمكانية أن يقوم المستأجر في عقد التأجير التمويلي من إعاره المأجور لكون عقد التأجير التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي، حيث تكون شخصية المستأجر محل اعتبار لدى شركة التأجير التمويلي قبل توقيع العقد ويتفق الباحث مع رأي الكاتب، فلا يتصور أن يكون المحل قائم على الاعتبار الشخصي ويقوم المستأجر بإعارة المأجور للغير بدون موافقة المؤجر. ذهبت بعض التشريعات بشكل ضمني على عدم جواز أن يعير المستأجر في عقد التأجير التمويلي المأجور فقد نصت المادة (١٢ / أ / ٢) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨ والتي نصت على أنه (يجوز للمؤجر معاينة المأجور للتأكد من حيازة الأخير له ولفحصه من الناحية الفنية بشرط ألا يلحق ذلك أية ضرر بالمستأجر ويجوز للمؤجر أن ينيب الغير للقيام بهذه المهمة).

وبناء على المادة السابقة تبين أن المشرع الأردني قد نص على عدم جواز أن يعير المستأجر في عقد التأجير التمويلي المأجور وذلك بشكل ضمني غير صريح<sup>٣٥</sup>.

والغاية من حظر المشرع للمستأجر من إعاره المأجور للغير، هو أن المؤجر لا يضمن التزام المستعير من حيث استعماله للمأجور<sup>٣٦</sup>.

وبالبحث في قانون التأجير التمويلي الإماراتي لم يجد الباحث أية نص يشير إلى عدم جواز أن يعير المستأجر المأجور إلى الغير، حيث يوجد نص مشابه لما نص عليه المشرع الأردني في المادة (٩) الفقرة (١) من قانون التأجير التمويل الإماراتي والذي جاء نصها " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يتمتع المؤجر بالحقوق الآتية: ١. معاينة العين المؤجرة، شريطة ألا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر، وللمؤجر أن ينيب عنه خطأً أي شخص للقيام بهذه المهمة" ويرى الباحث أنه لا توجد أية إشارة ضمنية إلى عدم جواز أن يعير المستأجر في عقد التأجير التمويلي المأجور حيث لم ينص المشرع الإماراتي إلى جواز معاينة المؤجر للمأجور للتأكد من حيازة المستأجر له كما فعل المشرع الأردني في المادة السابق بينها وبذلك يتم اللجوء إلى القواعد العامة ومواد القانون المدني التي تسمح بأن يعير المستأجر المأجور للغير، ولكن وفق شروط محددة، فقد نص المشرع الإماراتي في المادة (٨٥٢) من قانون المعاملات المدنية على أنه " يشترط في المعير أن يكون مالكا لمنفعة العارية ولو لم يكن مالكا لذاتها وأن يكون غير محجور عليه في منفعة العارية" ولا

<sup>٣٥</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٥، ٩٦  
<sup>٣٦</sup> محمد عبد الله المهاير، مرجع سابق، ص ٣٤٣

يترتب على اعادة المأجور للغير من قبل المستأجر التمويلي بطلان العقد إلا إذا نص العقد على ذلك، ولكن يجب على المستأجر جبر الضرر الذي اصاب المؤجر من اعادة المأجور إلى الغير<sup>٣٧</sup>. ويرى الباحث أن هذا يخالف ما هيه عقد التأجير التمويلي كون العقد قائم على الاعتبار الشخصي لذلك يوصي الباحث المشرع الإماراتي بالنص على عدم جواز أن يعير المستأجر التمويلي المأجور إلى الغير بنص صريح وإن لم يصيب المؤجر أي ضرر لكون أن عقد التأجير التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي، فشخصية المستأجر تكون محل اعتبار للمؤجر.

### الفرع الثالث

#### التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

تنص معظم القوانين المدنية على أنه يجوز للمستأجر في عقد الإيجار العادي من أن يتنازل عن عقد الإيجار وذلك بعوض أو بدون عوض ويجوز له أيضا أن يؤجر المنفعة التي يتحصل عليها للغير ويكون بذلك مؤجراً في عقد جديد وتنص أغلب القوانين المدنية على جواز أن يؤجر المستأجر المأجور من الباطن وذلك بشرط عدم مخالفة العرف في ذلك وخلو العقد مما يمنع ذلك.

فقد نصت المادة (٧٧٥ / ١) من القانون المدني العراقي (٤٠) لسنة ١٩٥١ على التالي: (يحق للمستأجر أن يؤجر المأجور بشكل كامل أو جزء منه سواء كان عقاراً أو منقول بشرط الا يكون هنالك عرف يخالف ذلك أو اتفاق بين المؤجر والمستأجر).

ونصت المادة (٥٩٣ / ١) من القانون المدني المصري على التالي (يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في منفعة المأجور للغير أو أن يقوم بتأجير المأجور من الباطن كله أو جزء منه ما لم ينص الاتفاق على غير ذلك)<sup>٣٨</sup>.

وبناء على النص السابق يتبين أن المشرع المصري لم يجعل العرف سبباً في منع المستأجر من أن يتنازل عن منفعة المأجور للغير أو أن يقوم بالتأجير من الباطن وذلك على خلاف المشرع العراقي الذي جعل العرف سبباً في منع المستأجر في أن يتنازل عن منفعة المأجور أو أن يقوم بالتأجير من الباطن<sup>٣٩</sup>.

ولكن المشرع الإماراتي اتخذ مسار آخر حيث نصت المادة (٧٨٧) من قانون المعاملات المدنية على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر كله أو بعضه إلى شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته" ويرى الباحث أن المشرع الإماراتي أحسن في النص على عدم جواز أن يؤجر

<sup>٣٧</sup> محمد عبد الله المهايره، مرجع سابق، ص ٣٤٤

<sup>٣٨</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٦، ٩٧

<sup>٣٩</sup> شروق عباس فاضل السعدي، مرجع سابق، ص ٩٧

المستأجر منفعة المأجور إلى الغير إلا بموافقة المؤجر وذلك لما فيه من مراعاة للاعتبار الشخصي

سواء في عقد الإيجار العادي وأيضا في عقد التأجير التمويلي كما سوف يأتي.

أما بالنسبة لعقد التأجير التمويلي فلا يستطيع المستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار أو أن يقوم بالتأجير من الباطن إلا بموافقة المؤجر وذلك لكون شخصية المستأجر في عقد التأجير التمويلي محل اعتبار لدى المؤجر الذي قام بالتوقيع على هذا العقد بعد التأكد من الملاءة المالية للمستأجر وعمل دراسة جدوى للمشروع<sup>٤٠</sup>.

وقد نص المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي في المادة (١١) على التالي<sup>١</sup>. يجوز للمستأجر التنازل عن حقوقه والتزاماته المقررة له بموجب العقد إلى مستأجر آخر يحل محله، شريطة مراعاة ما يأتي:

أ. موافقة المؤجر الكتابية المسبقة على ذلك.

ب. التأشير بالتنازل الذي يتم وفقاً لأحكام هذا القانون في السجل الخاص بالعين المؤجرة.

ت. ألا يتعارض ذلك التنازل مع التشريعات المعمول بها في الدولة.

٢. يحل المستأجر الجديد الذي تم التنازل له عن العقد محل المستأجر الأصلي في كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد، وذلك من تاريخ التأشير بالتنازل في السجل<sup>٢</sup>.

ويتبين من تعريف المشرع الإماراتي أنه وضع ثلاثة شروط يجب أن تتوفر لكي يتنازل المستأجر عن حقوقه المقررة بموجب عقد التأجير التمويلي وأهما هو موافقة المؤجر الكتابية وتسجيل التنازل لدى الجهات المختصة وإلا يكون هذا التنازل متعارض مع قانون نافذ في الدولة.

## المطلب الرابع

### التزام المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية

كما هو معلوم أن المأجور في عقد التأجير التمويلي قد يرد على العقارات أو المنقولات وهذه العقارات والمنقولات قد تصيب الآخرين بضرر كأن تسقط نافذة إحدى البنايات على أحد المارة أو

<sup>٤٠</sup> نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص ٣٥٢، ٣٥٣

أن تنفجر الألة محل عقد التأجير التمويلي فتصيب الآخرين بضرر والضرر قد يكون ناتج عن اهمال المستأجر أو لسوء استعماله للمأجور أو لعب ذاتي في المأجور<sup>٤١</sup>. وبناء على ذلك سوف يتم تقسيم المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول المسؤولية المدنية الناجمة عن تهدم البناء وفي الفرع الثاني المسؤولية المدنية الناجمة عن الأشياء.

## الفرع الأول

### المسؤولية المدنية الناجمة عن تهدم البناء

يقصد بالبناء هو الشيء الذي يتم إنشاؤه بالطرق المعروفة ويكون متصل بالأرض كالبيوت والعمارات والمصانع وفي عقد التأجير التمويلي يكون المستأجر مسؤولاً عن تهدم البناء إذا تم إثبات تعديه أو تقصيره وتكون العناية المطلوبة منه هي عناية الرجل المعتاد<sup>٤٢</sup>. ونصت المادة (٣١٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن " ١ - الضرر الذي يحدثه للغير انهيار البناء كله أو بعضه يضمنه مالك البناء أو المتولي عليه إلا إذا ثبت عدم تعديه أو تقصيره....."

وبناء على التزام المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية يبرز الدور التمويلي لشركة التأجير التمويلي رغم أنها هي من تمتلك المأجور فقد نص المشرع الإماراتي والسعودي أيضاً على تحمل المستأجر للمسؤولية المدنية بنص صريح.

فقد نصت المادة رقم (١٨) من قانون التأجير التمويلي على التالي " يتحمل المستأجر المسؤولية الناشئة عن أية أضرار تلحق بالمؤجر أو بالغير نتيجة حيازته للعين المؤجرة أو انتفاعه بها". ونصت المادة (١٤) من نظام التأجير التمويلي السعودي (على تحمل المستأجر للمسؤولية المدنية الناتجة عن استخدامه للمأجور)<sup>٤٣</sup>.

وبناء على نص المشرع الإماراتي يتبين أنه قد اللقى المسؤولية عن الضرر الذي يصيب الغير على المستأجر على الرغم من أن مالك المأجور هي شركة التأجير التمويلي مع العلم أن اتجاه المشرع في تحميل المستأجر يتفق مع القواعد العامة، ويبرر الكاتب قيام المشرع بتحميل المستأجر المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تصيب الغير أن المستأجر وأن لم يمارس حقه في تملك المأجور في نهاية العقد، فهو من يقوم باختيار المورد أو المنتج حسب الأحوال فيكون منطقياً أن يتحمل أخطار المأجور الذي قد يكون ملكاً له في نهاية العقد<sup>٤٤</sup>. وتبرير الكاتب لتحمل المستأجر

<sup>٤١</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٨

<sup>٤٢</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٢

<sup>٤٣</sup> موسى محسن النجار، التأجير التمويلي - المفاهيم - خصائص العقد - الطبيعة القانونية - الإشكاليات - البدائل، دار الحافظ، دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، ١٤٤٠م - ٢٠١٩م، ص ١٣٨

<sup>٤٤</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٣٨

للمسؤولية المدنية عن الضرر الذي قد يصيب الغير محل انتقاد من قبل الباحث، صحيح أنه في الغالب سوف يقوم المستأجر باختيار المورد أو المنتج للمأجور محل عقد التأجير التمويلي، ولكن قد لا يقوم بذلك فيكون تبرير الكاتب في غير محله.

والتزام المستأجر في عقد التأجير التمويلي بتحمل المسؤولية المدنية قد يرد على العقارات وذلك بتحمل المستأجر للمسؤولية الناتجة عن تهمد البناء وتحمل المستأجر التمويلي للمسؤولية المدنية ناتج عن حراسة الأشياء<sup>٤٥</sup>.

ويرى الباحث أن المشرع الإماراتي قد أحسن بتحميل المستأجر في عقد التأجير التمويلي للمسؤولية المدنية بنص صريح مما يغني عن البحث في القواعد العامة ويعد تحميل المستأجر للمسؤولية المدنية ضماناً تضاف للضمانات التي منحها المشرع للمؤجر.

ويتحمل المستأجر في عقد التأجير التمويلي المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تصيب الغير باعتباره حارساً للأشياء<sup>٤٦</sup>، وحارس الأشياء هو من يملك السيطرة الفعلية على المأجور، والسيطرة الفعلية تثبت لمالك العين وهي مفترضة ما لم يثبت العكس، مثل أن يثبت المالك أن السيطرة الفعلية على المأجور قد انتقلت للمستأجر أو شخص آخر غاصب للمأجور<sup>٤٧</sup>.

ويثور سؤال إذا فقد المستأجر التمويلي السيطرة الفعلية على المأجور وذلك بسبب انتقالها للمؤجر الذي سمح له المشرع في قانون التأجير التمويلي بمعاينة المأجور شريطة ألا يلحق ذلك ضرر بالمستأجر أو انتقال السيطرة الفعلية للمأجور للشركة الصيانة ففي الحالتين السابقتين يستطيع المستأجر أن ينفي عن نفسه المسؤولية وذلك بأن يثبت بأنه لم يكن صاحب السيطرة الفعلية على المأجور<sup>٤٨</sup>، ويستطيع المستأجر التمويلي أن ينفي عن نفسه المسؤولية أيضاً إذا أثبت أن التهمد قد وقع بفعل القوة القاهرة كوقوع زلزال أو ثوران بركان<sup>٤٩</sup>.

## الفرع الثاني

### المسؤولية المدنية الناجمة عن الأشياء

<sup>٤٥</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٠

<sup>٤٦</sup> محمد عبد الله المهابرة، مرجع سابق، ٣٣٨

<sup>٤٧</sup> عبد الله سعيد عبد الله الوالي، المسؤولية عن أضرار تطبيقات الذكاء الاصطناعي في القانون الإماراتي (دراسة تحليلية مقارنة)، دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة الشارقة، ٢٠٢٠-٢٠٢١، ص ٨٣.

<sup>٤٨</sup> محمد عبد الله المهابرة، مرجع سابق، ص ٣٣٩

<sup>٤٩</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٢

نصت المادة (٣١٦) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أن " كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية خاصة للوقاية من ضررها أو آلات ميكانيكية يكون ضامناً لما تحدثه هذه الأشياء أو الآلات من ضرر إلا ما لا يمكن التحرز منه، وذلك مع عدم الإخلال بما يرد في هذا الشأن من أحكام خاصة".

ويتضح من النص السابق أنه يجب أن تتحقق أربعة شروط لكي تثبت مسؤولية المستأجر التمويلي عن الاضرار التي تحدثها الأشياء أو الآلات وهي الحراسة وذلك بتحقيق السيطرة الفعلية للمستأجر التمويلي على الأشياء أو الآلات وأن يكون المأجور بحاجة إلى عناية خاصة كالطائرات والسيارات والأجهزة الميكانيكية المختلفة وأن يكون الضرر الحاصل حصل بفعل الأشياء أو الآلات لا بتدخل البشر ووجود تقصير من قبل الحارس وهو في عقد التأجير التمويلي المستأجر ما لم يثبت انتقال الحراسة لشخص آخر.

وعناية المستأجر التمويلي تكون هي عناية الرجل المعتاد فإذا وجد تقصير منه في بذل العناية وتسبب الأشياء أو الآلات بضرر للغير فيجب عليه جبر الضرر لكونه صاحب السيطرة الفعلية عليها، ويجب على المضرور أن يثبت أن المستأجر هو من يملك الحراسة ويستطيع المستأجر التمويلي نفي المسؤولية عنه وذلك بإثبات السبب الأجنبي كالفهوة القاهرة وذلك بوقوع زلزال أدى إلى خروج الأشياء والآلات من سيطرته<sup>٥٠</sup>.

## المطلب الخامس

### التزام المستأجر برد المأجور

---

<sup>٥٠</sup> صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ٢١٣-٢١٤

هذا الالتزام تقرره القواعد العامة ونص عليه أيضا في قوانين التأجير التمويلي، فإذا لم يمارس المستأجر في عقد التأجير التمويلي خيار شراء المأجور أو تجديد العقد لمدة أخرى فإنه يجب عليه أن يرد المأجور للمؤجر في نهاية العقد<sup>٥١</sup>.

نص المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي في المادة (٢٩) على التالي " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يكون المستأجر ملزما بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر دون تأخير، مع مراعاة ما يطرأ عليها من تغيير نتيجة الاستعمال الملائم، في حال عدم ممارسته لخيار تملك العين المؤجرة بانتهاء العقد، وذلك دون الإخلال بما يترتب على ذلك من نفقات"

والتغيير غير الملائم هو التغيير الذي يلحق الضرر بالمؤجر وذلك بتغيير طبيعة المأجور بشكل يمنع إرجاع المأجور إلى أصله وهي الحالة التي كان عليها قبل التغيير أو ينتج عن التغيير صعوبة في إرجاع المأجور إلى أصله أو أي تغيير ينتج عنه الحاق ضرر بالمؤجر<sup>٥٢</sup>.

ويرى الفقه في رد المأجور أنه على المستأجر أن يرد المأجور بحالة جيدة وبجميع الملحقات التي سلمت مع المأجور في البداية ولا يجوز أن يرد شيء بديل ولو كان أفضل منه<sup>٥٣</sup>.

سوف يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين سوف نتناول في الفرع الأول الحالة التي يجب على المستأجر أن يرد فيها المأجور للمؤجر وفي الفرع الثاني مكان رد المأجور في عقد التأجير التمويلي

## الفرع الأول

### الحالة التي يجب على المستأجر أن يرد فيها المأجور للمؤجر

يجب أن يتم رد المأجور بحالة صالحة ويمكن بيان ذلك من خلال محضر تسليم المأجور والذي بناء عليه قبل المستأجر فيه باستلام المأجور وفق المواصفات المتفق عليها في العقد ونص المشرع الإماراتي في المادة (١٥) من قانون التأجير التمويلي على "١. يستلم المستأجر العين المؤجرة من المؤجر أو المورد مباشرة وذلك بموجب إذن كتابي، ويتم الاستلام بموجب محضر تبين فيه حالة العين المؤجرة، ومدى مطابقتها للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، ويتم توقيع هذا المحضر من المستأجر أو المؤجر أو المورد حسب الأحوال.

٢. لا يجوز للمستأجر الامتناع عن استلام العين المؤجرة في حال مطابقتها للمواصفات المطلوبة.

٣. يجوز للمستأجر رفض استلام العين المؤجرة في الحالتين الآتيتين:

أ. إذا تبين له أن العين المؤجرة غير مطابقة للمواصفات المحددة في العقد.

<sup>٥١</sup> موسى محسن النجار، مرجع سابق، ص ١٣٩

<sup>٥٢</sup> محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ١٧٦

<sup>٥٣</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٤٥

ب. إذا امتنع المؤجر أو المورد عن تحرير محضر استلام العين المؤجرة أو توقيعه وفقاً لأحكام البند (١) من هذه المادة.

4- يكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أيه بيانات تذكر عن العين المؤجرة في محضر الاستلام."

وفي حال عدم وجود محضر للتسليم فإنه من المفترض بأن المؤجر قام بتسليم المستأجر المأجور بالمواصفات المتفق عليها في العقد<sup>٥٤</sup>.

ولا يجوز للمستأجر تسليم المؤجر مأجور مغاير لمحل العقد الذي قام بتسلمه من المؤجر أو المورد في بداية العقد، إلا إذا وافق المؤجر على ذلك<sup>٥٥</sup>.

ويكون المستأجر مسؤولاً طوال فترة العقد عن أي تغيير أو هلاك أو تلف يصيب المأجور ولا يستطيع دفع المسؤولية عنه إلا إذا أثبت أن الهلاك أو التلف قد حصل بسبب يعود للمؤجر نفسه.

وتنص عقود التأجير التمويلي غالباً في حاله قيام المستأجر بعمل تحسينات أو إضافات على المأجور، فإن المؤجر يكون غير ملزم بردها أو التعويض عنها.

يقوم المستأجر التمويلي في نهاية العقد برد المأجور للمؤجر إذا لم يختار الخيارين الآخرين المتاحين له وتشبه عملية رد المأجور للمؤجر عملية التسليم التي تسلم بها المستأجر المأجور، ويكون رد المأجور إلى المؤجر بوضعه تحت تصرفه وتحت يده بدون وجود أية موانع تمنعه من فعل ذلك.

ويختلف رد المأجور بحسب طبيعة المأجور، فالمأجور قد يرد على المنقولات والعقارات، ففي المنقولات يكون الرد بالمناولة اليدوية، أما إذا كان المأجور عقاراً فإن الرد يكون بإخلاء العقار وتسليمه للمؤجر ويجوز أن يكون الرد حكماً.

## الفرع الثاني

### مكان رد المأجور في عقد التأجير التمويلي

يلتزم المستأجر برد المأجور في المكان المحدد في عقد التأجير التمويلي وفي حالة خلو العقد من ذلك فيتم اللجوء إلى القواعد العامة وذلك لعدم وجود نص في قانون التأجير التمويلي الإماراتي يلزم المستأجر برد المأجور في مكان محدد، فقد نص المشرع الإماراتي في قانون التأجير التمويلي في المادة (٢٩) على التالي " ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يكون المستأجر ملزماً بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر دون تأخير، مع مراعاة ما يطرأ عليها من تغيير نتيجة الاستعمال الملائم، في حال عدم ممارسته لخيار تملك العين المؤجرة بانتهاء العقد، وذلك دون الإخلال بما

<sup>٥٤</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٤٥

<sup>٥٥</sup> محمد عبد الله المهديرة، مرجع سابق، ص ٣٤٤

يترتب على ذلك من نفقات" ، يرى الباحث أن المشرع الإماراتي ترك نفقات رد المأجور للمؤجر في عقد التأجير التمويلي لإرادة الأطراف لكي يتم تحديدها في العقد ولكن تكمن الإشكالية في حالة عدم النص على ذلك في العقد مما قد يثير إشكاليات بين أطراف العقد في حالة الرجوع للقواعد العامة، وكان أحرى بالمشرع الإماراتي أن ينص على تحمل أحد الطرفين لنفقات رد المأجور بنص صريح وواضح ويرى الباحث أنه من المستحسن أن يكلف المشرع المستأجر التمويلي بنفقات رد المأجور وذلك لعدة لعدة اعتبارات وأهمها أنه من يملك الخيارات الثلاثة في نهاية العقد وأنه من قام باستعمال المأجور طيلة فترة العقد

وغالباً ما تنص عقود التأجير التمويلي، أنه في حالة عدم رغبة المستأجر في اكتساب ملكية المأجور أو تجديد العقد لمدة جديدة، فإن عليه أن يسلم المؤجر المأجور في المكان والوقت الذي يحدده المؤجر ويتحمل المستأجر تكاليف ونفقات التسليم<sup>٥٦</sup>، ويسلم المستأجر المؤجر المأجور بنفس الطريقة التي تسلم بها المأجور من المؤجر وذلك بتمكينه من وضع اليد على المأجور وفي العقارات فيكفي أن يخلي المستأجر المأجور ويخطر المؤجر بالإخلاء<sup>٥٧</sup>.

ويترتب على امتناع المستأجر من رد المأجور أو تأخره في تسليم المأجور أو رد المأجور بشكل ناقص إلى الإضرار بالمؤجر مما يترتب عليه الالتزام بجبر الضرر وذلك من خلال مطالبته بالتعويض<sup>٥٨</sup>.

## الخاتمة:

وفي نهاية البحث تم التوصل للنتائج والتوصيات التالية:

<sup>٥٦</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٤٦، ٢٤٧  
<sup>٥٧</sup> شروق عباس فاضل السعدي، هدى سمير داود مرجع سابق، ١٢٥  
<sup>٥٨</sup> بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ٢٤٧

## النتائج:

١. يكون للمستأجر التمويلي ثلاثة خيارات في نهاية العقد وهي أما إبداء الرغبة بتملك المأجور، أو تجديد العقد لمدة جديدة، أو رد المأجور للمؤجر بحالة جيدة.
٢. يمثل عقد التأجير التمويلي وسيلة جيدة للاستثمار.
٣. يعطي عقد التأجير التمويلي ضمانات كبيرة للمؤجر ومن أهمها احتفاظه بملكية المأجور.
٤. عقد التأجير التمويلي ذو طبيعة خاصة ولا تسري عليه جميع القواعد العامة في القانون.
٥. بدل الإيجار في عقد التأجير التمويلي يكون مقابل تمكين المؤجر للمستأجر من الإنتفاع بالمأجور.
٦. تكون بدلات الإيجار في عقد التأجير التمويلي أعلى من بدلات الإيجار في عقد الإيجار العادي حيث يمثل بدل الإيجار في عقد الإيجار مقابل الانتفاع بالمأجور وهامش الربح ، اما في عقد التأجير التمويلي فيتكون بدل الإيجار من مقابل الانتفاع وهامش الربح و ثمن الشراء والفوائد والتكاليف والرسوم التي تكون اعلى من تكاليف ورسوم عقد الإيجار العادي.
٧. يلتزم المستأجر التمويلي بالقيام بأعمال الصيانة العادية دون الجهرية وفق المشرع الإماراتي.
٨. ويتحمل المؤجر ما يصيب المأجور من نقص في القيمة نتيجة الاستعمال المعتاد وعوامل التعرية التي تصيبه

## التوصيات:

١. نوصي المشرع الإماراتي بإلزام المستأجر التمويلي بالقيام بأعمال الصيانة الجوهريّة بالإضافة للصيانة العادية التي الزمه القانون بها، لكون أن المؤجر التمويلي لا يدخل في الأمور الفنيّة للمأجور مما يصعب عليه التعاقد مع الغير للقيام بأعمال الصيانة الجوهريّة حيث يقتصر دوره على عمليّة التمويل فقط.
٢. نوصي المشرع الإماراتي بتعديل نص المادة (١٣) من قانون التّأجير التّمويلي وذلك باستبدال كلمة تحسينات بالتحسينات غير الضروريّة، حيث إن المشرع نص على كلمة تحسينات بشكل عام، حيث توجد تحسينات ضروريّة لعمل المأجور أو لضمان سلامته وفي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر الذي أجرى التحسينات الضروريّة على حسابه بمطالبه المؤجر بهذه التحسينات الضروريّة التي قام بها إن كانت قابله للانفصال عن المأجور دون الاضرار به ولا يجوز له المطالبة بالتعويض إن كانت التحسينات الضروريّة قد تمت بموافقة المؤجر الكتابيّة.
٣. عادة ما تحتفظ شركات التّأجير التّمويلي في حقها في تعديل بند الأجرة ارتفاعاً ونزولاً وذلك لحماية حقها وحماية حق المستأجر من تقلبات السوق ارتفاعاً أو نزولاً وذلك بالنص عليه في العقد، لذلك نوصي المشرع الإماراتي بضبط عمليّة تعديل بند الأجرة وذلك بوضع حد أعلى للتعديل بأن لا يتجاوز نسبة معيّنة من بدل الإيجار وذلك لحماية المستأجر.
٤. نوصي المشرع الإماراتي بالنص على عدم جواز أن يعير المستأجر التّمويلي منفعة المأجور إلى الغير، لكون أن عقد التّأجير التّمويلي قائم على الاعتبار الشخصي.
٥. نوصي المشرع الإماراتي بالنص على تحمل المستأجر التّمويلي لنفقات رد المأجور وذلك لعدّه اعتبارات وأهمها أنه من يملك الخيارات الثلاثة في نهاية العقد وأنه من قام باستعمال المأجور طيلة فترة العقد.

## المصادر والمراجع

### الكتب الفقهيّة

١. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م/٥١٤٣٠.
٢. خالد حسن أحمد لطفي، عقد التأجير التمويلي - المفاهيم والطبيعة القانونية - (دراسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ٢٠٢١، بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩م/٥١٤٣٠.
٣. شروق عباس فاضل السعدي، هدى سمير داود، المركز القانوني للمستأجر في عقد التأجير التمويلي، المركز العربي للنشر والتوزيع، جمهورية مصر العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٢١.
٤. صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي- دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الأولى، ٢٠٠٥.
٥. محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠١١م-٥١٤٣٢.
٦. محمد عبد الله المهايره، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي في ميزان الفقه والقانون، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، ٢٠٢٢م.
٧. موسى محسن النجار، التأجير التمويلي -المفاهيم-خصائص العقد- الطبيعة القانونية- الإشكاليات- البدائل، دار الحافظ، دولة الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، ٥١٤٤٠م-٢٠١٩م.
٨. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م.
٩. الياس ناصيف، العقود الدولية عقد اللينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن وفقاً لأحدث التشريعات في فرنسا ولبنان ومصر وسائر الدول العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، م٢٠٢٠.

## الرسائل العلمية

١. عبد الله سعيد عبد الله الوالي، المسؤولية عن أضرار تطبيقات الذكاء الاصطناعي في القانون الإماراتي (دراسة تحليلية مقارنة)، دكتوراه، كلية الدراسات العليا، جامعة الشارقة، ٢٠٢٠-٢٠٢١.
٢. ماجد محمد أمان الله الزرعوني، الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي وآثاره (دراسة مقارنة)، ماجستير، كلية الدراسات العليا، جامعة الشارقة، ١٢٣٢هـ-٢٠١٤م.

الفهرس

رقم الصفحة

الموضوع

٣-٢	الملخص
٥-٤	مقدمة
٦	تمهيد
٧	<b>المطلب الأول:</b> التزام المستأجر بدفع بدلات الإيجار
٩-٧	الفرع الأول: تعريف الأجرة
١٠-٩	الفرع الثاني: معايير تحديد الأجرة
١١-١٠	الفرع الثالث: ضمانات الوفاء ببديل الإيجار في عقد التأجير التمويلي
١٢	<b>المطلب الثاني:</b> التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المتعاقد عليه من الناحية المادية
١٤-١٢	الفرع الأول: الالتزام باستعمال المأجور وفق الغرض المخصص له
١٦-١٤	الفرع الثاني: التزام المستأجر التمويلي بأعمال الصيانة والترميم
١٧	<b>المطلب الثالث:</b> التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المتعاقد عليه من الناحية المعنوية
١٨-١٧	الفرع الأول: التزام المستأجر بعدم نقل ملكية المأجور
٢٠-١٨	الفرع الثاني: إعارة المأجور من المستأجر إلى الغير دون عوض
٢١-٢٠	الفرع الثالث: التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن
٢٢	<b>المطلب الرابع:</b> التزام المستأجر بتحمل المسؤولية المدنية
٢٣-٢٢	الفرع الأول: المسؤولية المدنية الناجمة عن تهمد البناء
٢٤	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية الناجمة عن الأشياء
٢٥	<b>المطلب الخامس:</b> التزام المستأجر برد المأجور
٢٦-٢٥	الفرع الأول: الحالة التي يجب على المستأجر أن يرد فيها المأجور للمؤجر
٢٧-٢٦	الفرع الثاني: مكان رد المأجور في عقد التأجير التمويلي
٢٨	الخاتمة.
٢٨	النتائج
٢٩	التوصيات
٣١-٣٠	المراجع