

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

شروق عباس فاضل
جامعة النهريين/ العراق

هدى سمير داود*
جامعة النهريين/ العراق

تاريخ قبول المقال: 2020/08/08

تاريخ إرسال المقال: 2020/08/06

الملخص

الآصل في عقود التأجير أن يحصل المستأجر على محل العقد بشكل يمكنه من الانتفاع به على النحو الذي تم التعاقد على أساسه، ولما كان وجود العيب الخفي في محل العقد يؤدي الى عدم انتفاع المستأجر بالمأجور، نصت معظم القوانين على حق المستأجر في ضمان العيب الخفي في مواجهة المؤجر، غير أن ذلك لا يشكل قاعدة عامة بالنسبة لعقد التأجير التمويلي الذي يتحمل فيه المستأجر التمويلي ضمان العيوب الخفية في مواجهة المؤجر في حالة ان المؤجر قد خوله اختيار تسلم المأجور من المورد مباشرة حيث يكون في هذه الحالة مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية تجاه المؤجر. وقد يكون للمستأجر الحق بضمان العيوب الخفية غير أن ذلك لا يكون في مواجهة شركة التأجير التمويلي وإنما في مواجهة المورد لكون شركة التأجير التمويلي في الغالب تضع شرطاً بإعفائها من ضمان العيوب الخفية وتحمل المورد هذا الضمان، وتنص اغلب قوانين التأجير التمويلي على هذا الشرط مما يؤكد على أن الأساس القانوني لرجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع هو نص القانون الذي يبيح رجوع المستأجر على شخص لا يعد طرفاً في العقد بضمان العيوب الخفية.

الكلمات المفتاحية : عقد التأجير التمويلي - المستأجر التمويلي - شركة التأجير التمويلي-العيوب الخفية- المقاول- المورد.

* المؤلف المرسل

Summary

The basic principle in leasing contracts is that the tenant obtain the location of the contract in a way that enables him to benefit from it in the manner that was contracted on the basis of it, and since the presence of the hidden defect in the location of the contract leads to the tenant not using the tenant, most laws stipulate the tenant's right to guarantee the hidden defect in the face of The lessor, however, this does not constitute a general rule for the financial leasing contract in which the financial lessee bears the guarantee of hidden defects in the face of the lessor in the event that the lessor is authorized to choose to receive the lease directly from the supplier, in which case he is responsible for ensuring hidden defects against the lessor. The lessee may have the right to guarantee hidden defects, but this is not in the face of the financial leasing company, but in the face of the supplier because the financial leasing company often sets a condition to exempt it from the guarantee of hidden defects and the supplier bears this guarantee, and most finance lease laws stipulate this condition, which confirms The legal basis for the return of the finance tenant to the supplier or seller is the text of the law that permits the return of the tenant to a person who is not a party to the contract by ensuring hidden defects.

Keywords: Financial leasing contract- Financial lessee - finance leasing company - hidden faults - contractor - supplier.

المقدمة

أهتمت العديد من الدول بوضع تنظيم خاص لعقد التأجير التمويلي، لما يساهم به هذا العقد في تمويل أصحاب المشاريع الصغيرة والكبيرة بالمعدات والآلات والتجهيزات اللازمة للمباشرة في أعمالهم أو تطوير مشاريعهم، وغالبا ما يلجأ الاشخاص إلى إبرام عقد التأجير التمويلي دون اللجوء الى عقد القرض لأنشاء مشاريعهم أو تطويرها كون اللجوء إلى عقد القرض يلزم أصحاب المشاريع بتقديم ضمانات معينة مما يؤدي الى تعرضهم الى خطر الافلاس، فيكون عقد التأجير التمويلي الوسيلة التي يمكن من خلالها تلافي عيوب عقد القرض.

بل تتعدى ذلك الى بعض الالتزامات والحقوق الواردة فيها منها ضمان العيوب الخفية الذي يخالف فيه الاصل العام في العقود بجعل المستأجر ملتزما بضمان العيوب الخفية عندما يختار ويستلم محل العقد نيابة عن المؤجر، والتزام المورد بضمان العيوب الخفية تجاه المستأجر وهو شخص خارج نطاق العقد بين المؤجر والمستأجر وهو ما تفرضه اغلب قوانين التأجير التمويلي.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

اهمية البحث: لموضوع ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي اهمية كبيرة في معرفة خصوصية عقد التأجير التمويلي الذي يمكن المؤجر وعلى خلاف القواعد العامة بالرجوع على المستأجر التمويلي بضمان العيوب الخفية في الاحوال التي يتسلم فيها العين المؤجرة نيابة عن المؤجر، وكذلك خصوصية البحث في قدرة المستأجر التمويلي بالرجوع على المورد أو البائع بضمان العيوب بدعوى مباشرة باسمه ومصالحته الخاصة.

مشكلة البحث: يثير البحث في موضوع ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي العديد من الإشكالات منها:

1- ان للمؤجر التمويلي الحق في ضمان العيوب الخفية، ومع ذلك قد يكلف المؤجر المستأجر

بتسلم المواد من قبل المورد فهل يضمن المستأجر العيوب الخفية في مواجهة المؤجر ؟.

2- كيفية رجوع جميع الأطراف على بعضهم البعض ولا سيما في موضوع ضمان العيوب الخفية ؟.

3- تحديد أساس الدعوى المباشرة التي يرفعها المستأجر التمويلي على البائع او المورد، و أحكامها .

منهجية البحث : سوق نعتمد في هذا البحث على المنهج التحليلي ؛ من خلال استقراء النصوص في القانون العراقي وتحليلها فضلا عن ذلك مناقشة اراء الفقهاء المتعلقة بموضوع ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي ، والمنهج المقارن في بعض الاحيان ان دعت الحاجة الى ذلك.

المبحث الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي وخصائصه

يعد تحديد مفهوم عقد التأجير التمويلي من الأمور الشائكة لوجود الاختلاف في وجهة نظر الشراح حول تحديد مفهوم واضح له، وتعدد خصائصه التي تميزه عن بقية العقود الأخرى المشابهة له ، وللبحث بكل ما سبق يتطلب منا تقسيم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف عقد التأجير التمويلي، وفي المطلب الثاني خصائص عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول: تعريف عقد التأجير التمويلي

تتعدد التعريفات المقدمة لعقد التأجير التمويلي بين الاتجاهات الفقهية والاتجاهات التشريعية وكما يأتي :

أولاً : التعريف الفقهي لعقد التأجير التمويلي :

على الرغم من اتفاق الفقه على تعريف عقد التأجير التمويلي من الناحية الاقتصادية لكونه يعد من عمليات التمويل، حيث تقوم شركة التأجير التمويلي بتزويد وتمويل المشروعات التجارية والصناعية والخدمية وغيرها من المشروعات الأخرى بما تحتاج إليه من أدوات الإنتاج اللازمة لمباشرة نشاطها أو تجديده أو تطويره وذلك من أجل مواكبة التطور والتكنولوجيا الحديثة، إلا إن الفقه اختلف حول تعريف عقد التأجير التمويلي من حيث الوجهة القانونية⁽¹⁾.

حيث يُعرف عقد التأجير التمويلي بأنه : ((عقد كتابي يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار منقولات أو عقارات مخصصة لأغراض استثمارية أختارها المستأجر وأكتسب المؤجر ملكيتها من طرف ثالث البائع أو المورد أو المقاول ويمنح المستأجر الحق باستغلالها نظير أجره محددة خلال مدة معينة غير قابلة للإلغاء ويكون له الخيار عند انتهاء المدة بين تملكها مقابل ثمن متفق عليه، أو إعادة استئجارها أو ردها الى المؤجر))⁽²⁾. يلاحظ على هذا التعريف بأنه اشترط أن يكون العقد مكتوباً ولكن على الرغم من أهمية الكتابة في عقد التأجير التمويلي من حيث اثبات الحقوق والواجبات الملقاة على عاتق كل طرف من أطراف هذا العقد، إلا أن الكتابة هنا ليست ركناً من أركان العقد وإنما لأثبات العقد، حيث يمكن أن يكون هنالك عقد تأجير تمويلي دون عقد مكتوب. ويلاحظ أيضاً على هذا التعريف أنه قصر المنقولات والعقارات محل العقد في أن تكون مخصصة لأغراض استثمارية، إلا أنه يلاحظ في عقد التأجير التمويلي أن المنقولات والعقارات تكون مخصصة لأغراض استثمارية أو خدمية أو إنتاجية وليس فقط استثمارية. ويلاحظ أيضاً أنه قصر التأجير التمويلي على حالة قيام شركة التأجير التمويلي بشراء الاصل الانتاجي محل العقد لغرض تأجيره وهي صورة من صور التأجير التمويلي حيث

¹ د. الياس ناصيف ، العقود الدولية (عقد اليزنغ أو عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص54. وينظر ايضا د.شروق عباس فاضل، الشرط الجزائي في عقد التمويل بطريق التأجير ، ط1، مكتبة القانون والقضاء، بغداد، 2017، ص4.

² د. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، ط1، دار الريبة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2009، ص21.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

يمكن أن تكون شركة التأجير التمويلي مالكة للأصل الانتاجي بالأساس، وتقوم بتأجيره الى المسـ_____تأجر اذا اختـ_____اره ووافـ_____ق عـ_____ى مواصفاته.

وعُرف التأجير التمويلي أيضاً بأنه : ((عقد ينتقل بمقتضاه الى احد الاطراف (المستأجر) حق استخدام أصول معينة مملوكة للطرف الثاني (المؤجر) خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة الاجارية المتفق عليها، مع منح المستأجر حق الخيار بين شراء هذه الاصول أو تجديد العقد أو إعادة تلك الاصول))⁽¹⁾. ويلاحظ أن التعريف على الرغم من تجاوزه الانتقادات التي وجهت للتعريف السابق إلا أنه استخدم عبارة (عقد ينتقل بمقتضاه الى احد الاطراف) ،وهذا يوحي بأنه يوجد طرف آخر غير المستأجر من الممكن أن يُنقل له حق الاستخدام ،فكان الأولى أن تكون الإشارة مباشرة الى المستأجر، وكذلك يلاحظ على هذا التعريف أنه قصر عقد التأجير التمويلي على حالة واحدة وهي اذا كانت شركة التأجير التمويلي مالكة للأصل الانتاجي فقط وتقوم بتأجيره تمويلاً، ولم يشر الى حالة قيام شركة التأجير التمويلي بسبق شراء المال محل العقد لغرض تأجيره، وهي حالة ممكنة الحدوث فقد تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء المال حسب مواصفات المشروع المستفيد بعد ابرام العقد.

ويعرف عقد التأجير التمويلي كذلك أنه : ((إيجار مصحوب بوعد بالبيع ملزم لجانب واحد وهو (المؤجر) لأموال منقولة تُؤجر لغرض استخدامها من قبل المستأجر استخداماً مهنيّاً خلال فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء يكون للمستأجر عند نهايتها خيارات ثلاثة، وهي إما رد الأموال المؤجرة، أو تجديد الإجارة، أو شراء المال المؤجر بثمن يراعى في تقديره قيمة الأقساط المدفوعة))⁽²⁾. يلاحظ على هذا التعريف أنه أشار إلى أن محل العقد منقولاً فقط وأن كان هو الغالب حيث يرد هذا العقد على أموال منقولة لكنه لا يمنع من أن يكون محله أموال غير منقولة (عقارات).

¹ (أشارت إلى هذا التعريف : د. نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الايجار التمويلي (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، جامعة كربلاء، المجلد الأول، العدد الأول، 2009، ص5.

² (أشار إلى هذا التعريف: جعفر كاظم الموزاني، عقد الائتمان، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهرين، بغداد، 2001، ص13.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

بناءً على ما تقدم يمكننا تعريف عقد التأجير التمويلي بأنه : ((عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر الى المستأجر أموالاً مملوكة له أو تلقاها من المورد بناءً على عقد من العقود خلال مدة معينة مقابل قيمة إيجارية يتم الاتفاق عليها بين الطرفين على أن يكون للمستأجر في نهاية العقد الحق في شراء المال أو تجديد العقد أو رد المال)).

ثانياً : التعريف التشريعي لعقد التأجير التمويلي :

لأهمية عقد التأجير التمويلي من الناحية الاقتصادية والقانونية عمدت العديد من الدول الى تنظيم هذا العقد بقوانين خاصة من أجل الاحاطة به من كافة جوانبه، في حين لم تنظم دول أخرى هذا العقد ولم تعط له الأهمية الكافية فلم يتم تنظيمه بموجب قوانينها على الرغم من أهميته.

وتعد جمهورية مصر العربية من الدول التي نظمت هذا العقد في تشريع خاص فقد عرفت عقد التأجير التمويلي المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001 بأنه : ((1- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر. 2- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمتة الإيجارية التي يحددها العقد)). ما يلاحظ على هذا التعريف أنه بين العلاقة بين طرفي العقد وهما (المؤجر والمستأجر) على أساس أنها علاقة إيجارية⁽¹⁾. ولكن يلاحظ أنه لم يشر إلى خيارات المستأجر (المستفيد) في نهاية العقد وهي شراء المال كله أو بعضه أو تجديد العقد أو رد المأجور.

وعرف المشرع الفرنسي في المادة (1) من قانون التأجير التمويلي الفرنسي رقم (66-455) لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم (67-837) لسنة 1967 عقد التأجير التمويلي بأنه: ((1- عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التي تشتريها مشروعات لأجل التأجير وتظل مالكة لها اذا كانت هذه العمليات أياً كانت طبيعتها القانونية تخول المستأجر أمكانية تملك جميع الاموال أو بعضها مقابل وفاء ثمن متفق عليه والذي يراعي عند تحديده ما تم دفعه على سبيل الاجرة ولو بصفة جزئية. 2- عمليات

¹ محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011، ص43.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

تأجير للممتلكات او الاموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية والتي يتم شرائها بقصد التأجير بواسطة المؤسسات المالية المؤجرة أو يتم بنائها لحساب المشروع المستفيد وهذه العمليات أياً كانت طبيعتها القانونية فأنها تعطي للمتأجر امكانية اقتناء كل او بعض الاموال المؤجرة مقابل السعر المتفق عليه في موعد اقصاه اقتضاء مدة الايجار سواء كان ذلك عن طريق الكسب المباشر او غير المباشر للبيع التي ستقام عليها العقارات المؤجرة واما عن طريق انتقال ملكية المباني على ارض مملوكة للمستأجر بقوة القانون)). ما يلاحظ على هذا التعريف ان المشرع الفرنسي اعطى للمستأجر حق شراء المال كله أو بعضه في نهاية العقد ولكن لم يشر الى بقية الخيارات الاخرى الممنوحة للمستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي كالتجديد ورد المال .

وعرف المشرع الأردني عقد التأجير التمويلي في المادة (3) من قانون التأجير التمويلي الاردني رقم (16) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (48) لسنة 2003 بأنه : ((أ- ... العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور، مقابل بدل الإيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور. ب- يكون العقد عقد تأجير تمويلي اذا توافرت عند إبرامه أي من الحالات الآتية:-

- 1- إذا تضمن العقد التزاما وشرطا تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر إلى المستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد.
- 2- إذا تضمن العقد شرطا يجيز تحويل ملكية المأجور الى المستأجر مقابل مبلغ يعادل قيمة المأجور المحددة في العقد .
- 3- أن لا تقل مدة العقد عن (75%) من العمر التقديري للانتفاع بالمأجور .
- 4- إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن (90%) من قيمة المأجور المحددة في العقد)).

يتبين لنا من خلال تعريف المشرع الاردني أنه حدد العلاقة بين طرفي عقد التأجير التمويلي بأنها علاقة ايجارية وان كان ذلك بشكل ضمني وليس بشكل صريح، حيث اشار الى حق المستأجر بالانتفاع بالمأجور مقابل دفعه بدلات الايجار الى المؤجر على ان يتحمل المخاطر التي تتعلق بالمأجور . ويلاحظ

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

على تعريف المشرع الاردني كسابقه بعدم النص على الخيارات الممنوحة للمستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي كخيار تجديد العقد أو رد المأجور وإنما نص فقط على حق المستأجر بتملك العين المؤجرة.

وعرف المشرع اللبناني عقد التأجير التمويلي في المادة (1) من قانون التأجير التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999 بأنه : ((... عمليات تأجير تجهيزات ومعدات واليات على انواعها مشتراه من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيته شرط اعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدده شروط عند اجراء العقد مع الاخذ بالاعتبار ولو جزئياً الاقساط المدفوعة كبدلات إيجار)) . يلاحظ على تعريف المشرع اللبناني أنه أخذ بموقف المشرع الفرنسي من حيث اشتراطه سبق شراء المال محل العقد لكي نكون امام عقد تأجير تمويلي. وكذلك يلاحظ على هذا التعريف أنه لم يختلف على التعريفات السابقة بنصه فقط على حالة حق المستأجر في شراء محل العقد في نهاية عقد التأجير التمويلي دون النص على بقية الخيارات كخيار تجديد العقد ورد المأجور .

أما القانون الامريكي فقد أشار إلى عقد التأجير التمويلي في القسم (103- A2) من التقنين التجاري الموحد في الولايات المتحدة الامريكية لسنة 1952 والمعدل بالقانون رقم (86) لسنة 2013 بأنه : ((عقد ايجار لا يتيح للمؤجر اختيار او تصنيع او توريد البضائع محل العقد بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها الى المستأجر)) . يلاحظ على هذا التعريف أنه اشترط سبق شراء المال محل العقد لكي نكون امام عقد تأجير تمويلي، ولم ينص على حالة كون المؤجر مالكا للمال محل العقد مما يؤدي ذلك الى تضيق نطاق هذا العقد ويقصره على حالة الشراء فقط من أجل الايجار . وكذلك لم ينص هذا التعريف على الخيارات الممنوحة للمستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي، مما يعني أن على المستأجر في نهاية العقد رد المأجور دون ان يكون له الحق في شرائه او تجديد العقد. وكذلك يلاحظ على القانون الامريكي أنه قصر عقد التأجير التمويلي على المنقولات دون العقارات، من خلال عبارة (توريد البضائع) .

أما بالنسبة للمشرع العراقي فإنه لم ينظم عقد التأجير التمويلي بقانون ولم يعط الاهتمام الكافي الذي يتناسب مع أهمية هذا العقد على الرغم من الاشارة اليه بصورة هامشية في قانون المصارف العراقي رقم (94) لسنة 2004 في المادة (27) الفقرة (1/ب) التي نصت على انه : ((يكون منح الائتمان سواء كانت مضمونة او غير مضمونة او بامتياز وعلى سبيل المثال لا الحصر : ائتمانات المستهلكين والرهن العقاري وبيع الحسابات المستحقة بخصم بحق رجوع او بدونه وتمويل المعاملات التجارية بما في ذلك

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

حق الرجوع وشراء ادوات قابلة للتداول بخصم دون حق الرجوع وخدمات التأجير التمويلي الخاضعة للوائح التنظيمية الصادرة عن البنك المركزي العراقي يجوز للمصرف ان يفرض فائدة اضافية على الفائدة ولن يقتصر مبلغ الفائدة الاجمالي الذي يستلمه المصرف على المبلغ الاصلي للاتئمان ((.

وكان الأولى بالمشرع العراقي وضع تنظيم لعقد التأجير التمويلي وتشريع قانون مستقل والسير على خطى الدول الاخرى التي عملت على تنظيم قانون خاص بهذا العقد للإحاطة بكافة جوانبه، لما له من أهمية كبيرة في تزويد اصحاب المشاريع والخدمات بما يحتاجونه من المعدات والآلات والاصول الانتاجية التي تتناسب مع مشاريعهم وخدماتهم، من أجل مباشرة نشاطهم أو تجديده أو تطويره وهذا يؤدي الى تحسين الاقتصاد الوطني والبنى التحتية، وكذلك أهميته بالنسبة للعقارات وبخاصة بعد الزيادة السكانية الحاصلة وارتفاع الحاجة لمثل هكذا مشاريع، وهذا ان دل على شيء فإنه يدل على قصور تشريعي من جانب المشرع.

المطلب الثاني

خصائص عقد التأجير التمويلي

يتميز عقد التأجير التمويلي بالعديد من الخصائص التي يشترك بها مع غيرها من العقود من كونه عقد رضائي وعقد ملزم للجانبين وعقد معاوضة ومن العقود الزمنية، ومع ذلك فإن له خصوصية يتميز بها وخصائص ينفرد بها تميزه عن سائر العقود الاخرى، وهي على النحو الآتي :

أولاً : الخيارات الممنوحة للمستأجر :

تعد الخيارات الممنوحة للمستأجر في عقد التأجير التمويلي من أهم الخصائص التي تميزه عن العقود الاخرى المشابه له. لأن المستأجر في عقد الايجار يكون ملزماً بأن يرد العين المؤجرة في نهاية مدة الإيجار، ويسعى المؤجر إلى استرداد العين من المستأجر لما تمثله من مصدر دخل له في حالة رغبته بتأجيرها الى مستأجر جديد، حيث أن تعاقب المستأجرين يعد بالنسبة للمؤجر مصدراً للدخل⁽¹⁾.

¹ (د.شروق عباس فاضل، الشرط الجزائي في عقد التمويل بطريق التأجير ،مرجع سابق،ص38،د. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديد للنشر، الاسكندرية، مصر، 2005، بند 166، ص203.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

واختلفت التشريعات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي بشأن العلاقة التي تربط كلا طرفي العقد (المؤجر - المستأجر) حيث نجد أن الولايات المتحدة الأمريكية قصرت هذه العلاقة (بالتأجير فقط) دون إمكانية إعطاء المشروع المستفيد (المستأجر) أي حق بشراء المال محل العقد أو تجديده وإنما يلتزم برد هذه الأموال في نهاية العقد. في حين يلاحظ ان المشرع الفرنسي أنتهج نهجاً مختلفاً عن نهج المشرع الأمريكي من حيث عدم قصره العلاقة بين المستأجر والمؤجر على التأجير فقط وإنما اعطى للمستأجر ثلاثة خيارات في نهاية العقد⁽¹⁾ وهي :

أ (شراء المال كله أو بعضه وبالثمن المقدر في العقد على أن يراعي في تحديده مبالغ الأجرة التي دفعها خلال فترة العقد.

ب) تجديد العقد اذا لم يرغب المستأجر في الشراء.

ج (رد المأجور.

ومن هذا يتبين أن المشرع الفرنسي قد أعطى للمستأجر في نهاية العقد ثلاثة خيارات وهي تمثل صور انتهاء هذا العقد على عكس المشرع الأمريكي⁽²⁾.

أما بالنسبة لقانون التأجير التمويلي الأردني فإنه اعطى للمستأجر الحق في اختيار شراء المال محل العقد لكنه قيده بشروط معينة وهي أن يدفع مبلغ يعادل قيمة المأجور المحدد في العقد وكذلك يراعي ان لا تقل مدة العقد عن (75%) من العمر التقديري للانتفاع، وأن لا تقل القيمة الحالية لمجمل بدلات الايجار عن (90%) من قيمة المأجور المحددة في العقد (3). أما عن الخيار الثاني وهو تجديد العقد فلم يشر إليه وترك الأمر لأطراف العقد للاتفاق عليه، وهذا يدل على أنه لا يوجد أي مانع من إعادة تجديد العقد أو رد المأجور اذا اتفق طرفي العقد على ذلك⁽⁴⁾.

¹ د. بسام هلال مسلم القلاب , التأجير التمويلي, مرجع سابق, ص23.

² د. الياس ناصيف, العقود الدولية (عقد الليزنج أو عقد الايجار التمويلي), مرجع سابق, ص71-72.

³ المادة (3/ب) من قانون التأجير التمويلي الاردني رقم (16) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (48) لسنة 2003

⁴ د. بسام هلال مسلم القلاب , التأجير التمويلي, مرجع سابق, ص23.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

أما بالنسبة للمشرع اللبناني فإنه أعطى للمستأجر الحق في شراء العين محل العقد مقابل دفع الثمن المتفق عليه في شروط العقد ولم يشر الى الخيارات الاخرى كالتجديد والرد⁽¹⁾.

ثانياً : الطابع التمويلي لعقد التأجير التمويلي:

يعد عقد التأجير التمويلي إحدى صور التمويل التي تقوم على أساس توفير المعدات والاموال المنقولة والعقارية لأصحاب المشاريع (المستأجرين) الذين ليس لديهم الامكانية الكافية لشرائها، لذلك يكون المحور الاساس في هذا العقد هو التمويل، والإيجار هو الوسيلة للحصول عليه وعلى ذلك فإن المستأجر لا يلجأ الى طلب هذا التمويل إلا بعد إيقانه بعدم قدرته على التمويل الذاتي بموارده المالية لمشروعه، لأنه يعد افضل وسائل التمويل التي تحقق أهداف طرفي العقد، فالمؤجر قد لا يكون محترفاً لعملية التأجير وليس لديه العين المراد تأجيرها فيقوم بشرائها وفق مواصفات المشروع المستفيد وطلبه، أو قد يقوم المؤجر بالبناء وفقاً للمواصفات التي يحتاجها المستأجر، لذلك يقوم بدفع الثمن وتكاليف البناء لكي يقوم بتأجيرها فيما بعد للمستأجر، وهذا يعني أن المؤجر يقوم بتمويل المشاريع الخاصة بالمستأجر ولا يقدم له المال لأن ذلك يجعله بمثابة عقد قرض⁽²⁾. ومما يؤكد الطابع التمويلي أن العلاقة بين المؤجر والمستأجر قائمة على أساس مالي حيث يحرص المؤجر على استرداد كافة المبالغ التي صرفها من أجل إتمام هذا العقد مضافاً إليها الفوائد وهامش الربح، التي تكون مكفولة بضمانات تضمن له الحصول على كافة المبالغ التي دفعها، ومن أهم هذه الضمانات هو احتفاظه بملكية العين المؤجرة طوال مدة العقد. ويساعد هذا الطابع التمويلي لهذا العقد على ترويج المعدات والعقارات المخصصة لأغراض إنتاجية، لأن في الغالب يقوم المستأجر بشراء هذه المنقولات والعقارات مما يؤدي بالنتيجة الى حصولها على ترويج من خلال المؤجر⁽³⁾.

¹ (المادة (1) من قانون التأجير التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

² (د.شروق عباس فاضل، الشرط الجزائي في عقد التمويل بطريق التأجير، مرجع سابق، ص 48، محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 63-64.

³ (د. نجوى أبراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، مرجع سابق، بند 153، ص 189-190.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

ثالثاً : عقد التأجير التمويلي من عقود الاعتبار الشخصي:

أن عقد التأجير التمويلي من العقود القائمة على أساس الاعتبار الشخصي فتكون شخصية كل طرف من أطراف العقد محل اعتبار وثقة لدى الطرف الآخر، والسبب في ذلك أن هذا العقد شأنه شأن أي عقد من عقود الائتمان التي يتوقف فيها منح الائتمان على اعتبار وثقة شخص العميل الآخر، ويقوم هذا الاعتبار على أساس العديد من العوامل التي من شأنها جعل أحد المتعاقدين محلاً للثقة لدى المتعاقد الآخر، وغالباً ما تعتمد هذه العوامل على تاريخ طرفي العقد من الناحية المالية والشخصية وكذلك مدى قدرته أو قدرة كل طرف على الوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه لأن الغلط في شخصية المتعاقد يؤدي إلى جعل العقد موقوفاً في التشريع العراقي او قابلاً للإبطال في تشريعات أخرى⁽¹⁾. ومما يؤكد هذا الاعتبار الشخصي أن المستأجر قبل تقديم طلب التأجير الى شركة التأجير التمويلي، يقوم بدراسة هذا الطلب ومعرفة مدى ثقة وقدرة هذه الشركة على القيام بواجبها وقدرتها على شراء المال محل العقد وفق مواصفاته، وكذلك تطلب شركة التأجير التمويلي من المستأجر مجموعة من البيانات والمستندات التي تتعلق بنشاطه بالإضافة الى ميزانيته لسنة سابقة ومدى قدرة المشروع المستفيد (المستأجر) على الوفاء بكافة التزاماته وعلى ضوء ذلك تقوم بالموافقة على طلبه أو رفضه⁽²⁾.

رابعاً : الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي:

الأصل في عقد التأجير التمويلي أنه ثنائي الاطراف من الناحية القانونية حيث يبرم هذا العقد بين المؤجر (مالك العين المؤجرة غالباً) والمشروع المستفيد (المستأجر)، إلا أنه في بعض الاحيان يكون هذا العقد ثلاثي الأطراف من الناحية الواقعية عندما تكون شركة التأجير التمويلي غير مالكة للعين المؤجرة وبالتالي تقوم هذه الشركة بشراء العين التي يراد تأجيرها من شخص ثالث أو قد تعهد إلى مقاول لتشبيد العين محل العقد.

¹ (د. مصطفى الزلمي, نظرية الالتزام برد غير المستحق (دراسة مقارنة), ط1, احسان للنشر والتوزيع, العراق, 2014, ص87-90.

² (زياد أبو حصوة, عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة), ط1, دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع, بيروت - لبنان, 2005, ص81. ودانا حمة باقي عبدالقادر, عقد التأجير التمويلي مفهومه وطبيعته القانونية دراسة قانونية مقارنة-, بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق, جامعة الموصل, المجلد (14), العدد (51), 2016, ص73.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

وقد اختلفت التشريعات المنظمة لهذا العقد في هذا الأمر فهناك بعض التشريعات التي تجيز لشركة التأجير التمويلي أن تقوم بتأجير المال محل العقد سواء كانت مالكة له أو قد تقوم بشرائه، بالتالي يكون العقد ثنائي الأطراف في الحالة الأولى وفي الحالة الثانية يكون العقد ثلاثي الأطراف ومن هذه التشريعات مصر (1) والأردن (2).

بينما نجد أن بعض التشريعات اشترطت لكي يكون هنالك عقد تأجير تمويلي، أن تقوم شركة التأجير التمويلي بسبق شراء المال محل العقد لغرض تأجيره فيكون العقد هنا ثلاثي الأطراف (المؤجر والمستأجر والمورد-المقاول-) كالقانون الفرنسي (3) واللبناني (4) والمستأجر قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً؛ فلم تشترط القوانين أن يكون المستأجر شخصاً معنوياً على خلاف المؤجر الذي اشترطت اغلب التشريعات أن يكون شخصاً معنوياً يمارس عملية التأجير (5).

المبحث الثاني

أحكام ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

يتحمل المؤجر في الاصل العام للعقود ضمان العيوب الخفية، إلا أن عقد التأجير التمويلي يختلف عن ذلك من ناحية فرضه التزام ضمان العيوب على المستأجر تارة، ومنحه الحق بضمان العيوب الخفية تارة أخرى، ولبحث ما سبق يتطلب تقسيم هذا المبحث على مطلبين نتناول في المطلب الأول التزام المستأجر بضمان العيوب الخفية، وفي المطلب الثاني حق المستأجر بالرجوع بضمان العيوب الخفية.

¹ المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001.

² المادة (3) من قانون التأجير التمويلي الاردني رقم (16) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (48) لسنة 2003

³ المادة (1) من قانون التأجير التمويلي الفرنسي رقم (66-455) لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم (67-837) لسنة 1967.

⁴ المادة (1) من قانون التأجير التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

⁵ (بكوش إلهام، طرفا عقد الاعتماد الايجاري، بحث منشور في مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد (ب)، العدد (48)، ص185-187.

المطلب الأول

التزام المستأجر بضمان العيوب الخفية

يعد ضمان العيوب الخفية من الالتزامات المهمة المفروضة على المؤجر في عقد الإيجار لأن وجود العيب الخفي يؤدي إلى عدم استفادة المتعاقد من المأجور على الوجه الصحيح، أو حرمانه من الانتفاع بشكل كلي أو جزئي. لذلك نص المشرع العراقي في القانون رقم(40) لسنة 1951 ضمن أحكام عقد الإيجار على وجوب ضمان العيوب الخفية التي تحول دون الانتفاع بالمأجور أو تؤدي إلى نقصانه بشكل جزئي⁽¹⁾. إلا أن لتحقيق ضمان العيب الخفي في عقد الإيجار شروط معينة تتمثل في كون العيب مؤثراً وكونه خفياً. ونتناول هذه الشروط كالاتي:

أولاً : كون العيب مؤثراً: العيب المؤثر هو العيب الذي يؤدي الى عدم الانتفاع بالمأجور سواء أكان ذلك بشكل جزئي أو كلي أو نقصان هذا الانتفاع بحيث يؤدي هذا العيب الخفي إلى عدم إبرام عقد الإيجار لو كان المستأجر على علم به. ويكون العيب الخفي مؤثراً عندما يتعاقد المستأجر التمويلي مع المشرع المستفيد على توفير أرض صالحة لبناء مصنع لإنتاج الآلات معينة أو معدات ويتبين بعد ذلك عدم صلاحية الأرض لهذه الاعمال⁽²⁾.

وفي حالة عدم الاتفاق بين المتعاقدين على صفات معينة يجب توافرها بالعين المؤجرة فإن العيب الخفي يتم تحديده وفقاً لطبيعة العين المؤجرة. فإذا كان في هذه العين

¹ (تنص المادة (756) من القانون المدني العراقي على أنه : ((1- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به، او تنقص من هذا الانتفاع انقاصاً كبيراً، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. 2- وهو مسؤول ايضاً عن خلو المأجور من صفات بتوافرها، او خلوه من صفات يقتضيها الانتفاع به، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره)).

² (في هذا المعنى ينظر : د. سعيد مبارك - د. طه الملا حويش - د صاحب عبيد الفتلاوي , الموجز في العقود المسماة, ط1, مكتبة السنهوري, بغداد, 2012, ص280.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

عيب يخل بالانتفاع بها فيجب الضمان⁽¹⁾، ومن ذلك أن يكون محل عقد التأجير التمويلي أدوات ميكانيكية توجد فيها اعطال في المحركات أو اجهزتها الكهربائية ما يؤدي إلى عدم الانتفاع بها.

وقد يكون العيب الخفي من العيوب التي جرى العرف على التسامح به، ففي هذه الحالة نص المشرع على عدم ضمان هذا العيب الخفي لتسامح العرف بها، إذ تنص المادة (1/756) من القانون المدني العراقي على أنه: ((.... ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها)). ولكن لا يتصور في مجال عقد التأجير التمويلي على وجود عيوب جرى العرف على التسامح بها كون الصفقات كبيرة والمشاريع المتفق عليها ضخمة فمن الصعوبة وجود هذا النوع من العيوب.

ثانياً : كون العيب خفياً: لا يكفي لضمان العيب أن يكون مؤثراً بل يجب أن يكون هذا العيب خفياً، ويكون العيب خفياً عندما لا يعلم المستأجر به عند إبرام العقد ولا يستطيع أن يتبينه عند فحص العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد. ولا يعد العيب خفياً إذا علم به المستأجر من قبل المؤجر أو علم به من أي طريق آخر، وذلك لأن علم المستأجر بالعيوب الخفية وعدم اعتراضه عليه يفيد تنازل المستأجر عن الضمان أو أنه راعى في تقدير الأجرة هذا العيب⁽²⁾.

وكذلك لا يعد العيب خفياً إذا كان بإمكان المستأجر معرفته بالكشف على العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد، ولكن يضمن المؤجر العيب ولو كان ظاهراً إذا أكد للمستأجر خلو العين المؤجرة من العيوب أو كان قد تعمد إخفاء العيب غشاً منه⁽³⁾.

بناءً على ما تقدم وحسب القواعد العامة الواردة في اغلب القوانين المدنية أن على المؤجر الالتزام بضمان العيب الخفي لأنه في الغالب يكون مالكاً للشيء المراد تأجيره، وبالتالي يضمن هذه العيوب حتى يتيح للمستأجر الانتفاع بالمأجور على الوجه المطلوب، إلا أن الأمر مختلف في عقد التأجير التمويلي فقد لا يكون المؤجر ضامناً للعيوب الخفية بل يتحملها المستأجر وهو أمر

¹ د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء -الإيجار- العارية)، المجلد الاول، ج6، بدون طبعة، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع، بند327، ص440-441.

² د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية البيع و الإيجار، مرجع سابق، ص249.

³ أسعد دياب، ضمان عيوب المبيع الخفية، ط3، دار اقرأ، بيروت، لبنان، 1983، ص95-102.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

مخالف لما تقضي به القواعد العامة الواردة في القوانين المدنية، وسبب جعل المستأجر في عقد التأجير التمويلي هو الضامن للعيوب الخفية، أن المستأجر يكلف في بعض الحالات من قبل المؤجر باستلام العين المؤجرة من المورد مباشرةً دون أن يكون للمؤجر دور في هذا الاستلام بالتالي فإن المستأجر هو من يكشف على العين المؤجرة ويتأكد من عدم وجود عيب خفي يؤدي إلى عدم الانتفاع بالعين بشكل مؤثر، وبهذا الاستلام يكون المستأجر ضامناً للعيوب الخفية تجاه المؤجر بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي. وهذا ما جاءت به المادة (14/هـ) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (45) لسنة 2008 التي تنص على أنه: ((يتحمل الطرف الذي يختار المأجور في عقد التأجير التمويلي مخاطر عدم ملاءمة المأجور لغايات استخدامه المنصوص عليها في عقد التأجير كما يتحمل ذلك الطرف جميع النفقات المترتبة على ذلك، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في عقد التأجير)).

يتضح من خلال المادة السابقة على تحمل المستأجر التمويلي في حالة اختياره للمأجور ضمان ما يكون فيه من عيوب، كون أن المأجور يجب أن يلائم غايات استخدامه والمنصوص عليها في العقد وبخلاف ذلك لا يعد صالحاً للانتفاع أي معيباً وبالتالي يتحمل المستأجر ضمان عدم صلاحيته للاستعمال أو لغايات العقد. وهنا تبرز خصوصية التزام المستأجر بضمان هذه العيوب على خلاف الأصل العام في عقد الإيجار. وكذلك المادة (8) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001 التي تنص على أنه: ((1- إذا أبرم عقد تأجير تمويلي وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول، فيجب ان يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من عيوب أن وجدت. 2- ويجوز للمستأجر أن يرفض استلام المال المؤجر اذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لحكم الفقرة السابقة. 3- ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال في محضر الاستلام)). ومن خلال ما تقدم يتبين لنا حسب الفقرة (3) من المادة أعلاه تحمل المستأجر التمويلي لضمان العيوب الخفية قبل المؤجر إذا تسلم المستأجر محل العقد نيابة عن المؤجر. إذا تبين أن هذا المأجور

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

معيباً أو غير مطابق للمواصفات والشروط المتفق عليها وبالتالي عدم صلاحيته للاستعمال بوصفه محلاً للعقد.

المطلب الثاني

حق المستأجر في الرجوع بضمان العيوب الخفية

عند استلام المستأجر لمحل عقد التأجير التمويلي بحالة لا تصلح للانتفاع بها يكون له الحق بالرجوع بضمان العيوب على المؤجر، واستناداً إلى القواعد العامة في عقد الإيجار يرجع المستأجر على المؤجر بضمان العيوب الخفية في حالة وجود عيوب في المأجور تمنع المستأجر من الانتفاع به. غير أن في عقد التأجير التمويلي دائماً تضع شركة التأجير التمويلي شرطاً يمنع المستأجر من الرجوع عليها بالضمان وتورد شرطاً برجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع، وهنا أيضاً تبرز خصوصية هذا العقد عن غيره لذلك جاء النص في أغلب قوانين التأجير التمويلي بحق المستأجر بالرجوع على المورد أو البائع مباشرة حتى وإن لم يكن المستأجر طرفاً في العقد المبرم بين شركة التأجير التمويلي والبائع خروجاً على قاعدة نسبية أثر العقد.

الأصل في العقود المدنية أن آثارها لا تنصرف إلاً على أطرافها استناداً إلى قاعدة نسبية أثر العقد فالعقد المدني في الأصل لا ينفذ ولا يضر الغير⁽¹⁾، وبالتالي فإن المستأجر في عقد التأجير التمويلي استناداً إلى هذه القاعدة لا يستطيع أن يرجع على المورد أو البائع بدعوى ناشئة عن العقد بين المؤجر والبائع أو المورد باعتباره أجنبياً عن العقد، وكذلك لا يستطيع البائع أو المؤجر الرجوع على المستأجر التمويلي بدعوى ناشئة عن العقد بين المؤجر والمستأجر. إلاً أن الأمر مختلف في عقد التأجير التمويلي إذ يوجد استثناء على هذه القاعدة حيث يجوز للمستأجر التمويلي الرجوع على المورد بدعوى مباشرة حتى وإن لم يكن طرفاً في العقد بين المؤجر والمورد أو البائع.

ويبرر حق المستأجر التمويلي بالرجوع على البائع أو المورد في كون عقد التأجير التمويلي يعد أداة لتمويل المشاريع إذ يتم من خلاله نقل القيمة الاقتصادية للمأجور إلى المستأجر.

¹ (د. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية (دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني البحريني)، بحث منشور في مجلة الحقوق جامعة البحرين، المجلد الخامس، العدد الأول، 2008، ص135.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

إن مع استخدام محل عقد التأجير التمويلي لمدة طويلة يؤدي إلى خفض قيمته لذلك يعد حق الملكية لمحل عقد التأجير التمويلي ليس إلا فكرة ثانوية تسعى شركة التأجير التمويلي من خلالها لضمان حقوقها في حالة إفلاس المستأجر التمويلي ولم يعد الاحتفاظ بملكية محل عقد التأجير التمويلي هو الهدف بحد ذاته. وتهدف شركة التأجير التمويلي إلى الحفاظ على قيمة المأجور وفي ذات الوقت تحاول تجنب الوقوع في المخاطر المصاحبة للعملية التمويلية، لذلك تسعى إلى إعفاء نفسها من المسؤولية المترتبة على التزاماتها القانونية، إلا أن ذلك يؤدي إلى تجريد المستأجر التمويلي من كل ضمان، لذلك من باب التوازن في الاداءات في عقد التأجير التمويلي يجب أن يتمتع المستأجر ببعض الضمانات ومنها الرجوع على البائع أو المورد⁽¹⁾.

ويكون لرجوع المستأجر في عقد التأجير التمويلي على المورد أو البائع أهداف عدة منها:

أولاً: اختصار عدد الأطراف:

يؤدي رجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع إلى اختصار عملية الرجوع بالضمان، وذلك لأن في الوضع الأصلي لا يكون للمستأجر سوى الرجوع على شركة التأجير التمويلي بالضمان حيث لا علاقة قانونية لها إلا مع الأخيرة، ومن ثمّ يكون لشركة التأجير التمويلي الرجوع على المورد أو البائع، فمن ذلك رجوع المستأجر التمويلي بدعوى مباشرة على البائع أو المورد ومطالبته بالضمان يؤدي إلى اختصار عدد الأطراف⁽²⁾.

ثانياً: معرفة المستأجر بطبيعة المعدات:

يلعب المستأجر في عقد التأجير التمويلي دوراً مهماً في عملية اختيار شروط ومواصفات العقد. ولما كان المستأجر التمويلي يقوم بعملية التفاوض مع المورد أو البائع بشأن المواصفات الفنية للمأجور ومواعيد تسلمه والكيفية التي يتم من خلالها التسليم، إذ يكون للمستأجر الحق في استلام المأجور مباشرة من المورد أو البائع بموجب محضر تسليم نيابة عن شركة التأجير التمويلي، كل هذه الظروف تجعل

¹ د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص330.

² د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي (طبقاً للقانون 95 لسنة 1995دراسة مقارنة)، دار النهضة، مصر، 2016، ص120.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

المستأجر التمويلي أكثر صلة بالمورد أو البائع من شركة التأجير التمويلي الذي يقتصر دورها على تمويل عملية الشراء، وبالتالي تضع شركة التأجير التمويلي شرطاً في العقد برجوع المستأجر على البائع أو المورد لكونه أكثر صلة بهما⁽¹⁾.

ثالثاً: السرعة في اصلاح المعدات:

يحقق رجوع المستأجر في عقد التأجير التمويلي على المورد أو البائع مباشرة فائدة في سرعة إصلاح المعدات والآلات، إذ برجوع المستأجر التمويلي مباشرة على المورد أو البائع دون الحاجة إلى الحصول على إذن من شركة التأجير التمويلي يؤدي إلى الاختصار في الاجراءات وإلى السرعة في إصلاح محل عقد التأجير التمويلي⁽²⁾.

رابعاً: منع التواطؤ بين المؤجر والمورد:

يؤدي حق المستأجر التمويلي بالرجوع على المورد أو البائع مباشرة إلى منع التواطؤ بين شركة التأجير التمويلي والمورد أو البائع، لا سيما إذا كان رجوع المستأجر على المورد أو البائع مقترن بالحصول على موافقة شركة التأجير التمويلي التي قد تمتع في بعض الاحيان على منح موافقة للمستأجر بالرجوع بالضمان على المورد أو البائع للإضرار به. ويؤدي رجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع مباشرة إلى عدم تعرض الأخير إلى دفع التعويض مرتين الأولى للمستأجر والثانية لشركة التأجير التمويلي⁽³⁾.

ورجوع المستأجر في عقد التأجير التمويلي على البائع أو المورد ينحصر بضمان البائع في مواجهة المشتري وليس بضمان المؤجر تجاه المستأجر. وهذا بالضرورة يقود إلى تغيير في نطاق الحماية المقررة للمستأجر التمويلي، ففي عقد البيع أن البائع لا يضمن للمشتري سوى العيوب الخفية القديمة في المبيع دون العيوب المستقبلية لكون عقد البيع من العقود فورية التنفيذ، وبالتالي يشترط لضمان العيب كما ذكرنا سابقاً أن يكون العيب خفياً وكذلك يجب أن يكون العيب مؤثراً وقديماً وغير معلوم للمشتري⁽⁴⁾. بخلاف

¹ (سرى عبد الصاحب سلمان الجشعمي، التنظيم القانوني لعقد الإيجار التمويلي في القانون المدني العراقي (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهرين، 2009، ص 91.

² (محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، 162-163.

³ (د. عبد الرحمن سيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 123.

⁴ (د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة البيع والإيجار، مرجع سابق، 464-465.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

عقد التأجير التمويلي الذي يعد من العقود المستمرة وبالتالي فإن المؤجر يكون ملزماً بضمان العيوب الخفية ليس فقط عن العيوب وقت التسليم وإنما يكون ملزماً بهذه العيوب حتى وإن حدثت بعد أو خلال فترة عقد الإيجار. وهذا يعني أن الحماية المقررة للمستأجر التمويلي تكون في الرجوع على المورد أو المقاول اضيق مما لو تم الرجوع على شركة التأجير التمويلي.

ويكون للمستأجر في عقد التأجير التمويلي الرجوع على المورد أو البائع بالحقوق كافة التي تكون لشركة التأجير التمويلي في مواجهة المورد أو البائع، ومن ذلك يكون للمستأجر التمويلي الحق في مطالبة البائع بتسليم محل العقد وتحديد مواصفاته والمطالبة بالتنفيذ العيني في حالة عدم التنفيذ أو التأخر فيه، وكذلك يكون للمستأجر التمويلي الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيبه نتيجة عدم تنفيذ البائع أو المورد لالتزاماته، غير أن المستأجر باستعماله لحقوق المؤجر تجاه المورد أو البائع لا يكون له الحق في فسخ عقد البيع لأن فسخ عقد البيع يؤدي إلى ارجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد⁽¹⁾ وهو ما يؤدي بالضرورة إلى فسخ عقد التأجير التمويلي وبالتالي الاضرار بمصلحة شركة التأجير التمويلي التي في الغالب لا ترغب بهذه النتيجة وتحصر حق فسخ العقد بيدها، وقد أشارت إلى ذلك المادة (13) من قانون التأجير التمويلي المصري التي نصت على أنه: - ((للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد ، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن)).

المبحث الثالث

الأساس القانوني لرجوع المستأجر على البائع أو المقاول

أثار رجوع المستأجر التمويلي بضمان العيوب الخفية على المورد خلافاً في الفقه حول الأساس القانوني لرجوع المستأجر على شخص لم يكن طرفاً في العقد المبرم بين المستأجر والمؤجر، ولا سيما في ظل غياب التشريعات المنظمة لعقد التأجير التمويلي لذلك سوف نتناول أهم ما طرحه الفقه من نظريات لتبرير الأساس القانوني لحق المستأجر التمويلي بالرجوع على المورد أو البائع بضمان العيوب الخفية،

¹ د. درع حماد، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 279.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

لذلك نقسم هذا المبحث على مطلبين نتناول في الأول نظرية الوكالة في تبرير اساس رجوع المستأجر على المقاول، وفي الثاني نظرية الاشتراط لمصلحة الغير.

المطلب الأول

نظرية الوكالة

ذهب بعض الفقه إلى القول أن الاساس القانوني لرجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع هو نظرية الوكالة، لأن شركة التأجير التمويلي في الغالب لا تحبذ الدخول في المنازعات التي تنشأ عن عقد البيع مع المورد، لذلك تعتمد شركة التأجير التمويلي على تضمين عقد التأجير التمويلي شرطا يسمح للمستأجر الرجوع على المورد أو البائع في حالة حدوث خلل أو عيب في المأجور استناداً إلى هذه الوكالة، إذ يستطيع المستأجر التمويلي من خلال هذه الوكالة مطالبة المورد أو البائع بإنقاص الثمن أو المطالبة بدفع التعويض. ويبرر أصحاب هذه النظرية رأيهم بالقول أن المستأجر التمويلي استناداً إلى هذه الوكالة يكون له الحق في اختيار المأجور من حيث مواصفاته وشروطه وكذلك باستلام المأجور والقيام بالتسهيلات الإدارية، وأهم ما يميز الوكالة أنها لا تتطلب القبول من قبل البائع أو المورد إذا كانت في حدود المتفق عليه⁽¹⁾.

وأنقَدت نظرية الوكالة كطريقة لتحويل حقوق المؤجر إلى المستأجر بضمان العيوب في مواجهة المورد أو البائع في أنها لا تحقق أدنى نقل من الحقوق إلى المستأجر في مواجهة البائع أو المورد، كونها لا تمنح المستأجر حق رفع دعوى المطالبة بضمان العيوب الخفية بصفته الشخصية، وإنما يستخدم دعوى المؤجر في مواجهة البائع أو المورد بضمان العيوب الخفية، ومن ذلك لا تصلح نظرية الوكالة لتفسير رجوع المستأجر على البائع أو المورد بضمان العيوب، لأن المستأجر التمويلي في هذه الدعوى يطالب بالتعويض عن الاضرار التي أصابته وليس عن الاضرار التي أصابت شركة التأجير التمويلي، ولا يهدف المستأجر التمويلي إضافة آثار هذه الدعوى إلى المؤجر⁽²⁾.

¹ د. عبد المجيد الحكيم وآخرون، الوجيز في نظرية الالتزام مصار الالتزام، الجزء الاول، مرجع سابق، ص58.

² د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل (المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة)، دار احياء التراث العربي، بيروت - لبنان، بلا سنة نشر، بند 162، ص382.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

وكذلك فإن فكرة الوكالة ولاسيما إذا كانت هذه الوكالة عامة تبيح للمستأجر التمويلي الرجوع مباشرة على المورد فأن من شأنها أن تهدر التوازن الاقتصادي لعملية التأجير التمويلي وتجعلها في خطر، إذ بمنح شركة التأجير التمويلي الوكالة العامة⁽¹⁾ للمستأجر فإن مصالحها تكون مهددة بالأعمال القانونية التي قد يقوم بها المستأجر ومن شأنها إضعاف الامتيازات التي تكون للمؤجر على الأموال المستأجرة.

غير أن هذه الوكالة قد لا تشكل خطراً على شركة التأجير التمويلي، ولاسيما إذا كانت هذه الوكالة خاصة وليست عامة، إذ تكون محددة ببعض الأعمال كالقيام بالإجراءات الإدارية وتحدد مواصفات محل عقد التأجير التمويلي وتسلمه، ولا يجوز للمستأجر التمويلي في هذه الحالة مخالفة شروط الوكالة، وهي تكون لمصلحة الطرفين طالما تسيير الوكالة على وفق السياقات التي رسمتها شركة التأجير التمويلي، فإذا طلب المستأجر التمويلي فسخ عقد البيع مع المورد أو البائع لمخالفته لشروط ضمان العيوب فنكون في هذه الحالة أمام أحد الفرضين⁽²⁾:

فشل المستأجر التمويلي في دعوى الفسخ بسبب وفاء المورد أو البائع بالتزاماته كافة وإثبات المورد أو البائع أمام المحكمة وفائه بمتطلبات عقد البيع كافة، وفي هذه الحالة يجوز لشركة التأجير التمويلي وكذلك للبائع أو المورد مطالبة المستأجر بالتعويض نتيجة الأضرار التي لحقتها ومصاريف الإجراءات القضائية التي لم تكن لها فائدة.

في الفرض الثاني ينجح المستأجر التمويلي في فسخ عقد البيع من خلال إثبات إخلال البائع أو المورد في ضمان العيوب، أو إثباته أن محل عقد التأجير التمويلي غير صالح للانتفاع به، في هذه الحالة يتم فسخ عقد التأجير التمويلي ويسترد المورد أو البائع محل عقد التأجير التمويلي كما يلتزم بتعويض شركة التأجير التمويلي عن الأضرار التي لحقتها جراء فسخ عقد التأجير التمويلي نتيجة إخلاله بالتزاماته،

¹ (تعرف الوكالة بأنها : ((عقد يتعهد أحد الطرفين وهو الوكيل، بأن يقوم بعمل قانوني " تصرف قانوني " لحساب الطرف الآخر وهو الموكل)). المستشار محمد عزمي البكري، في القانون المدني الجديد، المجلد السابع (عقد الإيجار)، دار محمود، مصر، بلا سنة نشر، ص 27.

² (سرى عبد الصاحب سلمان الجشعي، التنظيم القانوني لعقد الإيجار التمويلي في القانون المدني العراقي (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 95-96.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

وكذلك يكون للمستأجر مطالبة شركة التأجير التمويلي بالأقساط التي دفعها لها ويمكن أن يخصم مقدار هذه الأقساط من التعويض الذي تحصل عليه شركة التأجير التمويلي من البائع⁽¹⁾.

ويكون لشركة التأجير التمويلي مطالبة المستأجر التمويلي بالتعويض بسبب فسخ عقد التأجير التمويلي بسبب خطأ المستأجر في تنفيذ التزاماته بوصفه وكيلاً عنها، ولا يجوز للمستأجر التمويلي مطالبة شركة التأجير التمويلي بالتعويض عن فسخ عقد التأجير التمويلي بكونه من حدد مواصفات محل عقد التأجير التمويلي وكذلك من قام بتسلم المأجور من البائع أو المورد.

هذا وأن توكيل شركة التأجير التمويلي للمستأجر بالرجوع على البائع أو المورد فهي بهذه الوكالة لا تستطيع عزل المستأجر منها، لأن عزل المستأجر من هذه الوكالة يؤدي إلى مطالبته بالرجوع بضمان العيوب على المؤجر وهذا ما لا ترغب به شركة التأجير التمويلي⁽²⁾. من كل ما تقدم يتبين لنا أن نظرية الوكالة لا تصلح أن تكون أساساً لرجوع المستأجر على المؤجر لتعارضها مع مصلحة المؤجر وطبيعة عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني

الاشتراط لمصلحة الغير

الاشتراط لمصلحة الغير هو ان يشترط احد الطرفين في عقد على الطرف الآخر حقاً لشخص ثالث يتلقاه من العقد مباشرة أو هو العقد الذي يشترط فيه أحد أطرافه على الطرف الآخر الذي يسمى المتعهد بالوفاء بالتزامه لمصلحة شخص آخر يسمى المنتفع، ويشترط لصحة هذا العقد ان يتعاقد أحد أطرافه باسمه الخاص دون تدخل من المنتفع ويشترط على المتعهد أن ينقل حقاً إلى المنتفع مباشرة، فإذا اشترط هذا الحق له ثم حوله إلى المنتفع فلا يعد اشتراطاً لمصلحة الغير، وأن يحقق هذا الحق المنتقل مصلحة ادبية أو مادية للمنتفع⁽³⁾.

¹ (ينظر في هذا المعنى : خالد الكناي، الوجيز في العقود المدنية، عقد الإيجار، مرجع سابق، ص84.

² (د. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص341.

³ (علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، ص90-91. ود. درع حماد، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص220.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

وفي مجال عقد التأجير التمويلي إذ تشترط شركة التأجير التمويلي على البائع أو المورد أن يتعهد بوفاء التزامه بضمان العيوب الناشئة عن عقد البيع لمصلحة المستأجر، ويكون في هذه الحالة المستأجر هو المنتفع، والبائع هو المتعهد، وشركة التأجير التمويلي هي المشتري، ويكون للمستأجر التمويلي استناداً إلى هذه النظرية مطالبة البائع أو المورد بالوفاء بالاشتراط المقرر لمصلحته بضمان العيوب، ويكون له مطالبة المورد أو البائع بالتنفيذ العيني أو التعويض⁽¹⁾.

غير أن هذه النظرية لا تصلح لتبرير أساس رجوع المستأجر التمويلي على المورد أو البائع لأن من شروط الاشتراط لمصلحة الغير أن يتلقى المنتفع حقاً مباشراً من عقد الاشتراط دون أن يمر بذمة المشتري، أما في عقد التأجير التمويلي فإن حق الرجوع الذي يكون للمستأجر هو ليس حقاً مباشراً يتلقاه من عقد الاشتراط، وإنما الرجوع بالضمان هو من حقوق شركة التأجير التمويلي يتم تحويلها إلى المنتفع (المستأجر التمويلي).

وأنقذت هذه النظرية أيضاً لأنها تجعل من الاشتراط لمصلحة الغير الأساس في العملية التمويلية، ولكن عقد التأجير التمويلي هو الأساس في هذه العملية، وما عقد البيع الذي يكون فيه الاشتراط إلا تابعاً لعقد التأجير التمويلي.

على الرغم من اتخاذ الفقه هذه النظريات أساساً لتبرير رجوع المستأجر على المورد أو البائع بضمان العيوب الخفية، إلا أن هذه النظريات لم تفلح في تبرير هذا الرجوع، إذا إن الأساس القانوني لهذا الرجوع هو نص القانون⁽²⁾ الذي يقرر حق المستأجر التمويلي بالرجوع بالضمان على المورد أو البائع، وأن أهم ما

¹ ينظر في هذا المعنى: سمير عبد السيد تناغوا، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 125-126.

² المادة (13) من قانون التأجير التمويلي المصري التي نصت على أنه :- ((للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد ، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن)). والمادة (13/ب) من قانون التأجير التمويلي الأردني التي تنص على أنه : ((ب- في كل الاحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى احكام عقد التوريد ، وعلى المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات = = والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ أي اجراءات اخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذه الفقرة ، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولاً مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات)).

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

يترتب على عد القانون الأساس لرجوع المستأجر على المورد أو البائع أن إرادة الاطراف ليس لها دخل في إيجاد هذا الحق أو نفيه.

الخاتمة

يمكننا في نهاية هذا البحث في موضوع ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي ان نوجز ما تم التوصل اليه من نتائج ومقترحات في هذا الشأن وذلك كما يلي :

أولاً: النتائج:

- 1- يعد عقد التأجير التمويلي من وسائل التمويل الحديثة التي يمكن الاستفادة منها في مشاريع البلدان النامية إذ تمكن من تطوير المشاريع الانتاجية والصناعية أو انشائها ما يؤدي بالنتيجة الى تطوير البنى التحتية في البلد وهو ما يحتاج إليه بلد العراق في الوقت الحاضر.
- 2- يتميز هذا العقد بتحويل المستأجر من قبل شركة التأجير التمويلي بالتفاوض مع المقاول أو المورد اختيار محل العقد وهو ما يبرر رجوع المستأجر بضمان العيوب الخفية على المقاول أو المورد على الرغم من انعدام الرابطة بينهما.
- 3- عند تحويل المؤجر المستأجر باختيار العين المؤجرة وتسلمها يكون للمؤجر الحق بالرجوع بضمان العيوب الخفية على المستأجر باعتباره هو من تسلم محل العقد وتؤكد من خلوه من العيوب. وتبرز هنا خصوصية هذا العقد.
- 4- ذهبت عدة نظريات في الفقه لتبرير رجوع المستأجر على المقاول أو المورد بضمان العيوب الخفية غير أن هذه النظريات لم تسلم من سهام النقد لكون الاساس القانوني لرجوع المستأجر على المقاول أو المورد هو نص القانون.

التوصيات:

- 1- نظراً لعدم وجود تنظيم قانوني مستقل في العراق نقترح على المشرع العراقي ضرورة تشريع قانون خاص بعقد التأجير التمويلي، ما يؤدي إلى تنشيط عملية انشاء المشاريع أو تطويرها باعتماد وسيلة

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

مالية حديثة بعيداً عن مصادر التمويل التقليدية كالقروض التي تعد الوسيلة الوحيدة الآن في العراق للتمويل، وهي لا تتلاءم مع التوجهات الحديثة في تمويل المشاريع الصناعية والخدمية التي لا تعود بالنفع فقط على أصحابها بل تسهم في تطوير البنى التحتية للدولة.

2- تضمين أي مشروع قانوني لعقد التأجير التمويلي حق المستأجر التمويلي بالرجوع على البائع أو المورد، لكون اغلب شركات التأجير التمويلي تضع شرطاً يمنع المستأجر التمويلي من الرجوع عليها بضمان العيوب الخفية، ويجب أن يتضمن في حالة افلاس المقاول أو المورد يكون للمستأجر التمويلي الحق بالرجوع على المورد أو البائع.

3- تضمين هذا المشروع حق المؤجر بضمان العيوب الخفية تجاه المستأجر في حالة تخويل المستأجر التمويلي اختيار العين والمؤجرة وتسلمها من المقاول.

المراجع

أولاً : المراجع القانونية:

- 1- أسعد دياب، ضمان عيوب المبيع الخفية، ط3، دار اقرأ، بيروت، لبنان، 1983.
- 2- د. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، ط1، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2009.
- 3- د. خالد عبد الجبار الكناني، الوجيز في العقود المدنية عقد الإيجار، ط3، بدون مكان طبع، بغداد، 2013.
- 4- د. درع حماد، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، ط1، مكتبة دار السنهوري، بيروت - لبنان، 2016.
- 5- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، ط1، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، 2005.
- 6- د. سعيد مبارك - د. طه الملا حويش - د صاحب عبيد الفتلاوي، الموجز في العقود المسماة، ط1، مكتبة السنهوري، بغداد، 2012.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

- 7- د. شروق عباس فاضل، الشرط الجزائي في عقد التمويل بطريق التأجير، ط 1، مكتبة القانون والقضاء، بغداد، 2017.
- 8- د. صبري حمد خاطر، فكرة المعيار في تأسيس نظام المسؤولية العقدية (دراسة تحليلية مقارنة في القانون المدني البحريني)، بحث منشور في مجلة الحقوق جامعة البحرين، المجلد الخامس، العدد الأول، 2008.
- 9- د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي (طبقاً للقانون 95 لسنة 1995 دراسة مقارنة)، دار النهضة، مصر، 2016.
- 10- د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء - الإيجار - العارية)، المجلد الاول، ج6، بدون طبعة، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، بدون سنة طبع.
- 11- د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود الواردة على العمل (المقولة والوكالة والوديعة والحراسة)، دار احياء التراث العربي، بيروت - لبنان، بلا سنة نشر.
- 12- د. عبد المجيد الحكيم - د. عبد الباقي البكري - محمد طه البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول (مصادر الالتزام)، المكتبة القانونية، بغداد، بدون سنة نشر.
- 13- د. عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية البيع و الإيجار، ط1، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، 2015.
- 14- محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011.
- 15- المستشار محمد عزمي البكري، في القانون المدني الجديد، المجلد السابع (عقد الإيجار)، دار محمود، مصر، بلا سنة نشر.
- 16- د. مصطفى الزلمي، نظرية الالتزام برد غير المستحق (دراسة مقارنة)، ط1، احسان للنشر والتوزيع، العراق، 2014.

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

17- د. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديد للنشر، الاسكندرية، مصر، 2005.

18- د. الياس ناصيف، العقود الدولية (عقد الاليزنغ أو عقد الاليجار الاليمولي في القانون المقارن)، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008.

ثانياً: الاطاريج والرسائل:

1-الاطاريج:

أ) جعفر كاظم الموزاني، عقد الائتمان، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة النهرين، بغداد، 2001.

2- الرسائل:

أ) سرى عبد الصاحب سلمان الجشعمي، التنظيم القانوني لعقد الإيجار التمويلي في القانون المدني العراقي (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة النهرين، 2009.

ثالثاً : البحوث:

ضمان العيوب الخفية في عقد التأجير التمويلي

- 1- بكوش إلهام، طرفا عقد الاعتماد الايجاري، بحث منشور في مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد (ب)، العدد (48).
- 2- دانا حمة باقي عبدالقادر، عقد التأجير التمويلي مفهومه وطبيعته القانونية دراسة قانونية مقارنة- بحث منشور في مجلة الرافدين للحقوق، جامعة الموصل، المجلد (14) ، العدد (51)، 2016.
- 3- د. نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الايجار التمويلي (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق، جامعة كربلاء، المجلد الأول، العدد الأول، 2009.

رابعاً : القوانين

أ) القوانين العراقية

1- القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951.

2- قانون المصارف العراقي رقم (94) لسنة 2004

ب) القوانين العربية

1- قانون الموجبات والعقود اللبناني لسنة 1932.

2- القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948.

3- قانون التأجير التمويلي الفرنسي رقم (66-455) لسنة 1966 المعدل بالقانون رقم (67-837) لسنة 1967.

4- قانون التأجير التمويلي المصري رقم (95) لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم (16) لسنة 2001.

5- قانون التأجير التمويلي اللبناني رقم (160) لسنة 1999.

6- قانون التأجير التمويلي الاردني رقم (16) لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم (48) لسنة 2003.

7- التقنين التجاري الموحد في الولايات المتحدة الامريكية لسنة 1952 والمعدل بالقانون رقم (86) لسنة 2013.