

فسخ عقد التأجير التمويلي وآثاره في القانون الأردني إعداد الدكتورة شذى جمال العموش

الملخص

إن عقد التأجير التمويلي كما عرفه المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008 في المادة الثالثة منه هو " يكون العقد عقد تأجير تمويلي إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء:

1. أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير.

2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الايجار."

وبما أن مفهوم عقد التأجير التمويلي قد بدا مفهوم لذلك سوف يقوم الباحث بدراسة موضوع فسخ عقد التأجير التمويلي وآثار هذا الفسخ، ولذلك سوف يتم بيان كيفية الفسخ من قبل المستأجر من ناحية وكيفية الفسخ من قبل المؤجر من ناحية أخرى، ومن ثم بيان آثار فسخ عقد التأجير التمويلي والمتمثلة بإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد والتعويض عن الفسخ.

Summary

The financial leasing contract, as defined by the Jordanian legislator in the Financial Leasing Law No. 45 of 2008 in its third article, is: "The contract shall be a financial leasing contract if the following two conditions are met, regardless of whether or not it includes the purchase option:

1. The lessor's ownership of the lessor must be from The supplier with the aim of leasing it according to the leasing contract.

2. The lessor must commit to enabling the lessee to benefit from the leased property in exchange for the rent.

Since the concept of the financial leasing contract has become understandable, the researcher will study the issue of canceling the financial leasing contract and the effects of this cancellation. Therefore, it will be explained how to cancel it by

the lessee on the one hand and how to cancel it by the lessor on the other hand, and then explain the effects of canceling the leasing contract. Financing, which involves restoring the situation to what it was before the contract and compensation for termination

المقدمة

إن عقد التأجير التمويلي كما عرفه المشرع الأردني في قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008 في المادة الثالثة منه هو " يكون العقد عقد تأجير تمويلي إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء: 1. أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير. 2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار." ومن هذا النص يتضح لنا بأن المشرع لم يعرف عقد التأجير التمويلي بشكل محدد وواضح إلا أنه اشار الى معالم هذا العقد ووصافه.

وإن المأجور وفقا لذات القانون هو كل مال منقول أو غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مرارا مع بقاء عينه ولا يشمل النقود أو الاوراق التجارية أو الاوراق المالية، اما المؤجر فهو الشخص المعنوي المسجل وفق احكام التشريعات النافذة ذات العلاقة الذي تكون احدى غاياته ممارسة نشاط التأجير باستثناء شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة، والمستأجر هو الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينتفع بالمأجور وفق احكام عقد التأجير، وهذا ما ورد النص عليه ايضا بالتعليمات التنفيذية رقم 7 لسنة 2015¹.

وعقد التأجير التمويلي إما يكون عقد تأجير تمويلي للعقارات أو عقد تأجير تمويلي للمنقولات، واما أن يكون التأجير تمليكي أو غير تمليكي.

وبما أن مفهوم عقد التأجير التمويلي قد بدا مفهوم لذلك سوف يقوم الباحث بدراسة موضوع فسخ عقد التأجير التمويلي وآثار هذا الفسخ، ولذلك سوف يتم بيان كيفية الفسخ من قبل المستأجر من ناحية وكيفية الفسخ من قبل المؤجر من ناحية اخرى، ومن ثم بيان آثار فسخ عقد التأجير التمويلي والمتمثلة بإعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد والتعويض عن الفسخ.

منهجية الدراسة

¹ التعليمات التنفيذية رقم 7 لسنة 2015 تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتملك وتطبيق معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بها صادرة استنادا لأحكام المادة 16 من قانون ضريبة الدخل رقم 34 لسنة 2014 والفقرة ب من المادة 23 والفقرة ج من المادة 24 من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008.

وسيحصر الباحث على اتباع المنهج الوصفي مستقرًا نصوص القانون وأحكام القضاء واجتهادات الفقه مستنبطًا منها ما يتفق مع موضوع الدراسة، حسب التقسيم الآتي:

المبحث الأول: فسخ عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول: الفسخ من قبل المستأجر

المطلب الثاني: الفسخ من قبل المؤجر

المبحث الثاني: آثار فسخ عقد التأجير التمويلي

المطلب الأول: إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد

المطلب الثاني: التعويض عن الفسخ.

المبحث الأول: فسخ عقد التأجير التمويلي

للحديث في موضوع فسخ عقد التأجير التمويلي لا بد لنا أولاً من الإشارة إلى أن عقد التأجير التمويلي هو عقد كأي عقد قانوني آخر منذ اللحظة الأولى في انشائه إلى لحظة انقضائه، فإنه ينقضي بالطرق العادية لانقضاء العقود من انتهاء المدة المحددة للعقد أو بتنفيذ كل طرف من الأطراف لالتزاماته، لكن قد يعترض طريق هذا العقد أحد العوارض خلال مرحلة تنفيذ العقد فيؤدي إلى استحاله تنفيذه والوصول إلى طريق مسدود يؤدي بالنهاية إلى فسخه، إلا أن الفسخ ووفقاً للقانون المدني الأردني فقد نص في المادة 241 منه على أنه: "إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد العاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون"، وبما أن الفسخ يجوز لكلا الطرفين فإنه لا بد لنا من الحديث عن فسخ العقد من قبل المستأجر في مطلب أول، والحديث عن فسخ العقد من قبل المؤجر في مطلب ثانٍ على النحو التالي:

المطلب الأول: الفسخ من قبل المستأجر

إن النماذج الخاصة بعقود التأجير التمويلي تعطي الحق للمستأجر بفسخ العقد قبل انتهاء مدته في الأحكام العامة للعقد وذلك على النحو التالي: "في حالة مماثلة الطرف الأول بتسليم العين المعقود عليها في هذا العقد للطرف الثاني أو حبسها عنه أو شغلها بما يحول دون دفع الانتفاع منها للطرف الثاني المطالبة بتسليم العقار كما له فسخ العقد ومطالبة الطرف الأول بالدفعات التي دفعها وجميع المصاريف والانتعاب التي تكبدها في المطالبة بحقوقه المنصوص عليها في هذا العقد إذا كان غرمها مستحق على الوجه المعتاد"، لكن وبما أن طبيعة عقد التأجير التمويلي مرتبط بالأشياء موضوع العقد وعمرها الافتراضي فإن الفسخ يكون بصعوبة خاصة وأن الاقساط الإيجارية التي يلتزم المستأجر بدفعها خلال مدة العقد يجب أن تصل إلى التغطية الكاملة لقيمة هذه الأموال، لذلك يقال بأن الفسخ قبل

انتهاء مدة العقد يؤدي الى حرمان المؤجر من الاقساط عن المدة المتبقية وبالتالي فإن المؤجر سيخسر جزء من رأس ماله نتيجة هذا الفسخ.

لقد نصت المادة 20 من قانون التأجير التمويلي على الحالات التي يجوز فيها للمستأجر فسخ العقد وقد كانت على النحو التالي: " يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة أو بإشعار من المستأجر (إذا اجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات التالية: أ. عدم تمكن المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لأحكام عقد التأجير. ب. عدم قيام المؤجر بأعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدة وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بالصيانة والاصلاح. ج. أي حاله أخرى تشكل مخالفة جوهرية لعقد التأجير أو التشريعات النافذة."

من الملاحظ على هذا النص بأنه حدد الحالات التي يجوز فيها للمستأجر فسخ العقد إلا أنه لم يحدد القيام بتقديم انذار أو اخطار للمؤجر قبل فسخ العقد، فكان من الاجدر على المشرع أن يحدد حذو ذات الاتجاه الذي أخذ به في حال فسخ المؤجر للعقد بعد اصدار المستأجر كما سيأتي ذكره بعد. وإن النص على الحالات التي يجوز فيها للمستأجر طلب الفسخ هي انعكاس واضح لما يترتب له من مزايا وحقوق، فعند عدم حصوله على هذه الحقوق من البديهي أن يطالب بالفسخ، وقد نصت المادة 10 من قانون التأجير التمويلي على هذه الحقوق حيث جاء فيها: " أ. تترتب للمستأجر الحقوق والمزايا التالية: 1. اختيار المورد والمأجور. 2. حيازة المأجور والانتفاع به وفقا لأحكام عقد التأجير. 3. الحق في الرجوع على المورد مباشرة فيما يخص جودة ونوعية المأجور وكميته واحكام تسليمه والشروط الاخرى الواردة في عقد التوريد وذلك بدون اجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد" ولذلك فإن أي اخلال بهذه الحقوق من قبل المؤجر تستوجب اعتراض المستأجر.

ومن هنا جاءت الفكرة لدى المؤجر بأن يقيد المستأجر عند استخدام حقه بالفسخ من خلال هذه الشروط المرفقة بالعقد لكي لا يستهين المستأجر بالفسخ ولا يلجأ إليه إلا للضرورة القصوى لكونه اصبحت فيه الخسارة تلحق بالطرفين وليس بطرف المؤجر فقط، ويكون تقييد حق المستأجر بالفسخ من خلال إلزام المستأجر بإيجاد شخص يقبل شراء الاموال أو استئجارها.

وفيما يتعلق بشراء الاموال المؤجرة فإن المؤجر يلزم المستأجر من خلال ايراد احد الشروط بالعقد يتمثل بأن يوجد المستأجر احد الاشخاص من الغير لكي يشتري الاموال المؤجرة محل العقد، وبالتالي فإن المستأجر بهذه الحالة يترتب في فسخ العقد فإما أن يعدل عن الفسخ وإما أن يأتي بأحد يقوم بشراء هذه الاموال، ويجب أن يتم الشراء فعلا وإلا لا يعتد به.

ويكون بيع الاموال محل عقد التأجير التمويلي وفقا لسعرها بالسوق وليس وفق السعر المحدد بالعقد، وبذلك فإن المستأجر في حال انتظاره لانهاء العقد بشكل طبيعي يستطيع تملكها وفقا للثمن المحدد بالعقد وهذا الثمن غالبا يكون زهيد بعكس بيعها وفقا للسعر المتداول في السوق.

ووفقا للمادة 16 من قانون التأجير التمويلي فإنه يجوز التنازل عن هذا العقد من قبل المستأجر الى شخص اخر¹ ويعد هذا الشخص المتنازل له عن العقد مستأجرا جديدا، وعليه يستمر العقد بينه وبين المؤجر، ومن هنا فإن التنازل عن عقد التأجير التمويلي يختلف عن شراء الأموال المؤجرة.

وقد حدد القانون الالتزامات الملقة على عاتق المستأجر الجديد في المادة 11 منه والتي تنص على أنه: "أ. يحق للمستأجر احواله حقوقه في عقد التأجير الى مستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية من المؤجر وفي هذه الحالة يترتب ما يلي: 1. يكون المستأجر الجديد مسؤولا عن دفع بدل الايجار المستحق وفقا لعقد التأجير مباشرة الى المؤجر وذلك من تاريخ اشعاره خطيا من قبل المؤجر بموافقته على هذه الاحالة. 2. يتمتع المستأجر الجديد بجميع حقوق والالتزامات المستأجر الأول ما لم يتم الاتفاق على شروط اخرى بين المؤجر والمستأجر الجديد".

ومن ناحية اخرى وكما سبق ذكره بأن عقد التأجير التمويلي هو الفصيل في تحديد كافة مجريات العقد وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين فقد تتضمن بعض عقود التأجير التمويلي أحكام عامة تجيز للمستأجر في حال إن كان يريد انهاء العقد من خلال فسخه اشتراط أن يقدم للمؤجر مستأجر جديد للأموال يخلفه في ذلك.

وفي حال ابداء المستأجر الجديد لرغبته في استئجار الاموال محل العقد فلا بد من موافقة المؤجر على هذا الشخص كون أن عقد التأجير التمويلي يقوم على الاعتبار الشخصي فإن شخصية المستأجر في هذا العقد ذات اعتبار في قبول التعاقد من قبل المؤجر، وفي هذه الحالة يعد العقد القديم مفسوخا ويبرم عقد جديد بين المستأجر الجديد والمؤجر ومنذ لحظة ابرام العقد الجديد يسري الفسخ بالنسبة للعقد القديم ويلتزم المستأجر السابق بكافة الالتزامات الى حين ابرام العقد الجديد مع المستأجر الجديد.

ويكون حلول المستأجر الجديد محل المستأجر القديم وفق كافة الالتزامات المتفق عليها سابقا من كافة الجوانب كون هذا الحلول قد جاء من خلال التنازل الوارد في المادة 16 وبالتالي تبقى كافة الشروط

¹ تنص الفقرة ب من المادة 16 من قانون التأجير التمويلي على أنه: " تدون في السجل البيانات المتعلقة بالمأجور المنقول والبيانات الخاصة بعقود التأجير المتعلقة بذلك المأجور والاشخاص الذين يمارسون نشاط التأجير وأي تصرفات قانونية ذات علاقة بما في ذلك أي رهن أو حجز أو تنازل يقع عليه، ويجوز استعمال اجهزة الحاسوب الالي لتدوين البيانات الواردة في هذا السجل".

المتفق عليها في العقد على ما هي عليه من تحديد للمدة والاجرة والالتزامات التي يربتها هذا العقد في ذمة المستأجر إلا في حال ان تم الاتفاق على غير ذلك¹.

المطلب الثاني: الفسخ من قبل المؤجر

وكما سبق ذكره بأن عقود التأجير التمويلي تحوي على احكام عامة وبنود تجيز للمؤجر في حالات معينة فسخ العقد، وكما ذكرنا سابقا بأن الفسخ هو طريق غير اعتيادي لإنهاء العقد فلا سبيل للفسخ إلا من خلال النص على جواز ذلك بالعقد، ومثال ذلك في نماذج عقود التأجير التمويلي ما يلي: " في حالة عدم وفاء الطرف الثاني بأي قسط مستحق من اقساط الايجار او البيع ولمدة لا تزيد عن خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق فإن للطرف الاول حق مطالبة بدفع قسطين متتالين على الفور (القسط الذي استحق ولم تدفع قيمته والقسط الذي يليه في الاستحقاق) وانذاره خطيا بفسخ العقد، في حاله عدم وفاء الطرف الثاني بالقسطين في مدة اقصاها شهرين من تاريخ حلول القسط الذي لم يسدد، فإن للطرف الأول خيار فسخ العقد ، وفي حاله اختيار الطرف الاول الفسخ فعليه إعادة اقساط الثمن الى الطرف الثاني بعد تصفية حقوقه كما له المطالبة بتسليم الاقساط المتأخرة وفي حاله اختيار الطرف الاول الفسخ يلتزم الطرف الثاني بإخلاء العقار المؤجر فوراً ويقوم بسداد الايجارات المستحقة عليه حتى تاريخ تسليمه الفعلي للعقار بموجب محضر تسليم يوقع من قبل الطرفين، أو الطرف الاول وشاهدي عدل في حالة غياب الطرف الثاني لمدة تزيد عن (.....) على أن تتم التصفية عن المدة المنقضية بحساب ايجار وفق الاجرة المنصوصة في هذا العقد ويرد الباقي للطرف الثاني إن وجد".

فوفقاً لهذا المثال فإنه يحق للمؤجر أن يفسخ العقد في حالات معينة تم الاتفاق عليها في العقد، وتكون اجراءات الفسخ بسهولة حيث أنه بعد الاخطار الاول يستطيع المؤجر الفسخ دون الحاجة الى اي اجراءات قضائية أو أي اجراءات معقدة اخرى.

وقد نصت المادة 19 من قانون التأجير التمويلي الحالات التي يجوز فيها للمؤجر فسخ العقد وقد كانت على النحو التالي: " أ. مع مراعاة احكام الفقرة ب من هذه المادة ، يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة أو بإشعار من المؤجر (اذا اجاز له العقد ذلك) في أي من الحالات التالية: 1. استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير أو استعماله لغايات غير مخصصة له. 2. عدم دفع بدلات الايجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير. 3. عدم قيام المستأجر بأعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام

¹ الخصاونة، صخر احمد (2005)، عقد التأجير التمويلي، ط1، عمان: دار وائل، ص 240.

بالصيانة والاصلاح. 4. تلف المأجور بشكل جسيم. 5. أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير أو التشريعات النافذة."

ويتضح من هذا النص بأن المشرع قد وسع من الحالات التي يجوز فيها للمؤجر فسخ العقد مقارنة بذات القانون قبل التعديل، حيث أن النص قبل التعديل في المادة 17 منه نص ايضا على الحالات التي يجوز فيها للمستأجر فسخ العقد واختصرها في حالتين فقط وهما: " أ. اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجرة المتفق عليه في الموعد المحدد له في العقد ووفق شروطه. ب. اذا صدر قرار بتصفية المستأجر أو بشهر افلاسه وفي هذه الحالة لا تدخل الاموال المؤجرة ضمن الضمانة العامة للدائنين ولا تعتبر من موجودات التصفية أو التفليسة، إلا أنه يجوز للمصفي أو لوكيل التفليسة اشعار المؤجر خلال ثلاثين يوما من قرار التصفية او شهر الافلاس برغبته في استمرار العقد بشروطه السابقة على أن يلتزم بشروط العقد واداء بدل الايجار في مواعيده."

لكن السؤال الذي يثور في هذه الحالة لماذا المشرع في اخر تعديل لم يبق على حالة افلاس المستأجر من ضمن الحالات التي يحق فيها للمؤجر فسخ العقد؟ فما العبرة من ذلك؟ خاصة وأن عقد التأجير التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي والتي تلعب شخصية المستأجر فيها دور مهم وكبير في التعاقد.

وإن شركات التأجير التمويلي تسعى للتعاقد مع مستأجر ذي ثقة عالية يستطيع الوفاء بالتزاماته ويستطيع دفع ما يستحق عليه من اقساط في موعدها، فشركة التأجير التمويلي تبحث عن العميل الذي تتوافر فيه عوامل الثقة والمصداقية في التعامل وقدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد وخاصة دفع الاجور تحاشيا من الوقوع في المنازعات التي قد تلحق الاضرار بشركات التأجير التمويلي.¹

من خلال هذا النص يتضح لنا بأن فسخ المؤجر للعقد لا يتم إلا وفق حالات محددة وحصره في القانون أو من خلال الاتفاق عليها بين الاطراف وتضمن ذلك في العقد، وسوف يتم البحث في هذه الحالات كلا على حدا فيما بعد.

إلا أنه ووفقا لذات المادة السابقة من ذات القانون في الفقرة ب منها فإنه: " لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير مباشرة أو من خلال اللجوء الى المحكمة المختصة إلا بعد إشعار المستأجر بموجب اخطار عدلي بوقوع احدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة أ من هذه المادة وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الاخطار."

¹ المعاينة، يحيى محمد (2012)، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير لدى جامعة الشرق الاوسط، عمان، ص 30.

ومن خلال هذه الفقرة نصل الى نتيجة مفادها بأنه في حاله وقوع أي مخالفة منصوص عليها في هذه المادة أو تم الاتفاق عليها في العقد فيجب على المؤجر أن يوجه انذار عدلي للمستأجر بوقوعها وامتناع المستأجر رغم الانذار عن الرجوع عن هذه المخالفة خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه الانذار، وبعد ذلك يستطيع المؤجر ان يطالب بالفسخ، وإن المدة المحددة في هذه المادة للإنذار تتفق مع ما جاءت به اغلب الشروط التي ترد في العقود المتعلقة بمدة الانذار، وهذه المدة تعطي المستأجر فرصة تجنب فسخ العقد في حال إن كان جاد في العقد ويستطيع من خلالها إعادة ترتيب اوضاعه المالية وسداد قيمة الاجرة المستحقة من جديد، وهذه المدة الممنوحة للمستأجر في هذه الحالة قبل الفسخ تعد ضمانه من الضمانات الممنوحة للمستأجر والتي يجب أن يستغلها.

ولم يكن الحال كذلك في القانون السابق رقم 16 لسنة 2002، وهذه تعد ميزه من ميزات تعديل قانون التأجير التمويلي الاردني، حيث أنه نصت المادة 17 منه على أنه: " يحق للمؤجر فسخ العقد دون حاجة الى انذار أو اشعار أو اي اجراءات قضائية في أي من الحالات التالية " ففي هذا الحال لو بقي عليه القانون فإنه لا يحقق التوازن والعدالة بين طرفي العقد حيث أن المؤجر يحظى بعدد كبير من الضمانات تفوق ما للمستأجر من ضمانات، وبما أن العقد هنا وفقا لهذا النص القديم يعتبر مفسوخا بقوة القانون في حالة إخلال المستأجر بتنفيذ التزامه بأداء بدل الاجرة في المواعيد المحددة في العقد، بذلك يتحول فسخ العقد من حق للمؤجر الى سلاح يهدد به المستأجر.

وفقا للقواعد العامة في القانون المدني فإنه يمكن للمؤجر أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه¹، وهذا ما جاءت به المادة 19 من قانون التأجير التمويلي في حال تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجرة المحددة في العقد وفي المواعيد المحددة لها.

وقد جاء المشرع في حاله اخلال المستأجر بالواجبات الملقاة على عاتقه وفقا لعقد التأجير التمويلي من اجراءات فعالة ومطلوبة بعكس ما نص عليه ذات القانون في حال إخلال المؤجر بالتزاماته، حيث أنه كان على المشرع في هذا القانون ومن باب المساواة بين الاطراف أن يتم اتخاذ كافة الاجراءات في حال الاخلال، فكان على المشرع أن يتطلب انذار المستأجر للمؤجر في حال إخلاله بالتزاماته قبل المطالبة بالفسخ كما هو الحال في اخلال المستأجر.

وعلى كل حال فإن قانون التأجير التمويلي قد نص في الفقرة ب من المادة التاسعة منه على الواجبات الملقاة على عاتق المستأجر وفي حال الاخلال بأحد هذه الواجبات فعلى المؤجر الاعتراض،

¹ تنص المادة 246 من القانون المدني الاردني على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الاخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه."

وقد جاءت بما يلي: " يلتزم المستأجر بما يلي: 1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير. 2. اداء دفعات بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير. 3. استخدام المأجور وفقا لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة اي احكام خاصة في عقد التأجير. 4. المحافظة على المأجور بالحالة التي تسلمه بها ومع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد واي تغييرات اخرى يتفق عليها الطرفان. 5. صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقا لعقد التأجير أو أي معايير واسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه. 6. اعادة المأجور الى المؤجر وفق احكام عقد التأجير او في الحالات المحددة في هذا القانون."

المبحث الثاني: آثار فسخ عقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة للجانبين والتي يكون من شأنها أن تعاد الحالة الى ما كانت عليه قبل التعاقد عند الفسخ، وفي حال استحاله ذلك يحكم بالتعويض، وهذا وفق المادة 428 من القانون المدني الأردني.¹

وبما أن قانون التأجير التمويلي لم ينص بشكل واضح ومحدد على آثار فسخ عقد التأجير التمويلي تحت عنوان محدد يسمى الآثار لكنه نص على إعادة الحال الى ما كانت عليه، ولذلك فإنه وتبعاً للقاعدة العامة في القانون المدني فإن آثار فسخ هذا العقد تتمثل بإعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد والتعويض.

المطلب الأول: إعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد

كما سبق ذكره بداية بأن من آثار فسخ العقد وفقاً للقواعد العامة أن يعود المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وفي حاله استحاله ذلك يحكم بالتعويض بحيث يسمح بوضع المتعاقدين في الحالة السابقة نفسها قبل التعاقد.

وبما أن العقود مستمرة التنفيذ لا يمكن فيها إعمال قاعدة الاثر الرجعي للفسخ لأن الفسخ فيها يقتصر اثره على المستقبل فقط وعقد التأجير التمويلي من ضمن هذه العقود، حيث أنه لا يمكن العودة بالالتزامات التي تم تنفيذها الى الماضي ولهذا تكون الاجرة المستحقة على المستأجر عن المدة السابقة على الفسخ لها صفة الأجرة لا التعويض عن مقابل الانتفاع.

لقد نصت المادة 21 من قانون التأجير التمويلي على أنه: " أ. 1. في حال انتهاء عقد التأجير وبدون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق احكام عقد التأجير أو في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق

¹ تنص المادة 248 من القانون المدني على أنه: " إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض."

مع احكامه واحكام هذا القانون، يكون المستأجر ملزماً بإعادة المأجور فوراً الى المؤجر ومع تحمله نفقات إعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك" وفقاً لهذا النص فإن المشرع ألزم المستأجر برد المأجور الى المؤجر ودون تأخير، ويلتزم بما يتطلبه هذا الالتزام حيث أنه يتحمل نفقات إعادة الاموال محل العقد اذا تم الاتفاق بين الطرفين على ذلك.

وقد نصت الفقرة ب من ذات المادة على أنه: " يجب إعادة المأجور الى المؤجر بالحالة المحددة في عقد التأجير او بالحالة التي تم استلامه فيها مع مراعاة ما يطرأ عليه من تغييرات نتيجة الاستهلاك الطبيعي" إذن عند إعادة الاموال محل العقد يلتزم المستأجر بردها بذات الحالة التي حددت في العقد وبما تسلمها عليه إلا في حال إن حدثت له تغييرات طبيعية تفيد بها طبيعة الاشياء، وفي غير ذلك فإنه لا بد من التعويض عن هذه التغييرات وخاصة إن كانت جوهرية تمس المحل.

ولم يكتفي المشرع بالزام المستأجر بإعادة المأجور الى المؤجر في حاله انتهاء العقد وانما تنبه الى ما هو ابعد من ذلك حين يمتنع المستأجر عن إعادة المأجور بعد الانتهاء فيحق له أن يقدم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى محكمة البداية لاستصدار قرار بإعادة المأجور إليه¹، ونحن من وجهة نظرنا وتبعاً لأهمية إعادة المأجور الى المؤجر في حال الفسخ فإننا نتمنى على المشرع أن يحذو هذا الحذو في حاله الفسخ، حيث أن قرار قاضي الامور المستعجلة اسرع ويحقق الغاية بشكل افضل.

ووفقاً للفقرة هـ من المادة 9 من قانون التأجير التمويلي فإنه: " يترتب على فسخ عقد التأجير الأصلي فسخ عقد التأجير من الباطن حكماً، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وفي هذه الحالة إذا رغب المؤجر الاستمرار بتأجير المأجور يكون للمستأجر من الباطن حق الاولوية في استئجاره وفقاً للشروط والاحكام الواردة في عقد التأجير الاصلي المفسوخ وللمدة المتبقية من عقد التأجير من الباطن" وهذا يعد اثر من الاثار المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلي، حيث أن اثر يمس العقد الاصلي فهو يمس عقد التأجير من الباطن.

وعلى كل الاحوال في حال تأخر المستأجر في تنفيذ التزامه هذا فإنه يتحمل التعويض عن التأخير، وهذا الحكم جاء وفقاً للفقرة 2 من المادة 21 من قانون التأجير التمويلي حيث جاء فيها: " اذا تخلف المستأجر عن تنفيذ التزامه بإعادة المأجور وفق البند 1 من هذه الفقرة يحق للمؤجر استيفاء تعويض بنسبة 9% سنوياً من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المستأجر عن تنفيذ التزاماته ولحين الوفاء بها وذلك بالإضافة الى حق المؤجر في المطالبة بأي عطل وضرر اخر يلحق به وفق احكام التشريعات النافذة إلا اذا نص العقد على خلاف ذلك".

¹ المادة 22 من قانون التأجير التمويلي الاردني.

وبما أنه من حق المؤجر المطالبة بالعطل والضرر وفقا لعقد التأجير التمويلي فإن هذا يجعلنا نفرد للتعويض عن الفسخ مطلب خاص.

المطلب الثاني: التعويض عن الفسخ

تتضمن بعض عقود التأجير التمويلي على شرط جزائي لكي تضمن لها قيمة الخسائر التي تتعرض لها في حال فسخ العقد، وذلك لأن عمليات التأجير التمويلي تعرض الشركات لمخاطر جدية تكلف نفقات باهظة في حاله فسخ العقد، ولذلك يأتي الشرط الجزائي للتعويض عن تلك المخاطر وبالتالي فإن كلا من المستأجر أو المؤجر لا يسعى أي منهم الى الفسخ إلا في حالات الضرورة القصوة لعد تكبد مخاسر اضافية والتعهد بالشرط الجزائي.

وعادة ما يتم تحديد قيمة الشرط الجزائي في عقود التأجير التمويلي بمجموع قيمة اقساط الاجرة الباقية حتى نهاية العقد، ولقد نصت المادة 246 من القانون المدني في فقرتها الثانية على أنه: " ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره الى اجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى" فهذه المادة من القواعد العامة التي تؤكد على أن فسخ العقد الملزم للجانبين يتطلب التعويض.

وإن الشرط الجزائي يجد سببه في عدم تنفيذ المستأجر لالتزاماته التعاقدية فضلا على أنه يوجد اختلاف في الطبيعة بين الاجرة المستحقة من جهة، والتعويض المستحق بموجب الشرط الجزائي، إذ لا تعد الاجور التزاما ناشئا عن تنفيذ العقد وسببها الانتفاع بالأموال المؤجرة، اما التعويض الجزائي فهو على النقيض من الاجرة إذ لا يستحق إلا نتيجة عدم التنفيذ وسببه فسخ العقد، لذا فإنه لا يمكن التمسك بغياب السبب لبطلان او تعديل الشرط الجزائي المدرج في عقد التأجير التمويلي.¹

إلا أن هذه الفكرة قد تناقض من خلال الرد بأن بطلان الشرط الجزائي لا يكون نتيجة لعدم وجود سبب وانما لعدم مشروعية هذا السبب، وقد يرر هذا الرأي بأن طريقة تحديد قيمة هذا الشرط منذ البداية وعند ابرام العقد بقيمة جميع اقساط الاجرة المتبقية أو بنسبة مرتفعة منها امر مبالغ فيه، حيث أنه يتجاوز كل ضرر محتمل يمكن أن يصيب المؤجر في حاله فسخ العقد، ويتضح من هذا بأن الغرض من الشرط الجزائي عقوبة خاصة يفرضها المؤجر على المستأجر وليس التعويض الفعلي للضرر، ولذلك قد يعد الشرط الجزائي في هذه الحالة باطل لعدم مشروعية سببه حيث انه يجب أن يحدد عند تنفيذ العقد وليس عند ابرامه.

¹ الخصاصنة، صخر احمد (2005)، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 263.

لكن هذا الرأي نحن نخالفه كون أن العقوبة الرادعة ليست بالضرورة أن تكون مساوية للضرر الذي يصيب المؤجر وإنما هي وسيلة لردع المستأجر عن التخلي عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، وبالتالي فإن هذا الجزاء لا يعد سبب غير مشروع يؤدي لبطلان هذا الشرط، ثم أن قيمة الشرط غن كانت فعلا مبالغ فيها فيحق لاحد الاطراف الطلب من المحكمة أن تتدخل لتعدل الاتفاق لتجعله مساوي للضرر او مناسب له، وبالرغم من ذلك يجب أن لا ننسى بأن الشرط الجزائي هو تعويض اتفاقي وقائم بعد رضا كلا من الطرفين عنه.¹ وبالتالي فإن الشرط الجزائي في عقود التأجير التمويلي جائزه ويمكن أن تدرج من قبل المؤجر.

أما الرد على من يقول بأن الشرط الجزائي يعد من قبيل الاثراء بلا سبب فإن ذلك مردود لأن القواعد العامة تقضي بأن كل من اثرى بلا سبب قانوني على حساب الغير يلتزم بأن يرد لهذا الغير قدر ما اثرى به في حدود ما لحق الغير من خسارة.² والذي يقول بأن الزام المستأجر بدفع جميع اقساط الاجرة على الرغم من استرداد المؤجر لأمواله يعد اثراء بلا سبب لا يمكن التسليم به كون أن السبب في الاثراء بلا سبب يتمثل في الاساس القانوني الذي يستند اليه الالتزام أي في مصدره، وبالتالي فإن التزام المستفيد بدفع التعويض عن الفسخ سبب يتمثل في عقد التأجير التمويلي.

وفيما يتعلق بتدخل المحكمة لتعديل الشرط الجزائي المتفق عليه في العقد فإنها تتدخل تبعا لعدة فرضيات أو حالات، فمثلا اذا انعدم الضرر الذي يدعيه المؤجر من خلال اثبات المستأجر بأن المؤجر لم يلحقه ضرر من الفسخ مثل أن يتم الفسخ قبل انتهاء مدة العقد بقليل فإن ما حصل عليه المؤجر من عائد بيع أو تأجير المال محل العقد قد كان مساويا أو مقاربا للأضرار الذي اصابته من هذا الفسخ، وهنا على المحكمة أن لا تحكم بالتعويض الاتفاقي وهو الشرط الجزائي كون أن الهدف من الشرط الجزائي هو جبر الضرر وفي هذه الحالة لم يلحق بالمؤجر ضرر يستدعي الحكم له بالشرط الجزائي، ويقع عبء اثبات ذلك على المستأجر.

¹ تنص المادة 364 من القانون المدني على أنه: " 1. يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدما قيمة الضمان بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق مع مراعاة احكام القانون. 2. ويجوز للمحكمة في جميع الاحوال بناء على طلب احد الطرفين أن تعدل في هذا الاتفاق بما يجعل التقدير مساويا للضرر ويقع بطلا كل اتفاق يخالف ذلك".

² لقد نصت المادة 293 من القانون المدني على أنه: "لا يسوغ لأحد أن يأخذ مال غيره بلا سبب شرعي فإن اخذه فعليه رده"، وأيضا الفقرة الأولى من المادة 294: "من كسب مالا من غيره بدون تصرف مكسب وجبت عليه قيمته لهذا الغير ما لم يقض القانون بغير ذلك".

وكذلك ايضا ووفقا للفقرة الثانية من المادة 364 من القانون المدني فإنه يجوز للمحكمة أن تخفض من قيمة الشرط الجزائي الوارد الاتفاق عليه في العقد في حال ان لم يستطيع المستأجر اثبات عدم حدوث اي ضرر للمؤجر.

وفي كل الاحوال على القاضي أن يراعي الاجرة التي دفعها المستأجر خلال مده تنفيذ العقد والسابقة على الفسخ ولهذا يجوز ايضا للقاضي أن يتدخل ويخفض قيمة الشرط الجزائي كونه قد نفذ جزء من الالتزام الأصلي.

وعلى العكس من ذلك كما يحق للمستأجر أن يطالب بتخفيض قيمة الشرط الجزائي فإن المؤجر ايضا له الحق في المطالبة بزيادة قيمة الشرط الجزائي المتفق عليه كون أن هذا التعويض في حاله معينة يكون غير مساوي للضرر الواقع فعلا، وعلى المؤجر أن يثبت هذا الضرر الذي تجاوز قيمة التعويض المتفق عليه.

وعلى هذا فإنه على القاضي في حال تقدير قيمة الضرر وتقدير حالة إن كان الشرط الجزائي ملائم لما وقع فعلا أن يراعي عقد التأجير التمويلي وما يستلزم هذا العقد من خصوصية، فمثلا الضرر الذي يلحق بالمؤجر هو ضرر عما فاتته من خساره وبذات الوقت عما فاتته من كسب، وتكون الخسارة بسبب هلاك رأس المال الذي لم يكتمل لعدم الوفاء بأقساط الاجرة المتبقية، وكذلك ما يتكبده المؤجر من استحقاق للنفقات العامة والمالية وهذا الامر مرهون بالمضي في تنفيذ العقد، حيث أنه لم يعد من الواجب على المستأجر أن يتكبد جزء من نفقات المؤجر لطالما أن الخدمة المقدمة له قد انقطعت، اما فيما يتعلق بما فاتته من كسب فيكون من خلال هوامش الربح التي ظلت دون وفاء وكانت تتضمنها اقساط الاجرة المتبقية.

من ناحية اخرى يجب التنبه الى القيمة السوقية للأصل وقت الاسترداد وما تم الوفاء به هذا يجب مراعاته عند تقدير الضرر، إلا أن شركات التأجير التمويلي فعليا تسعى مسبقا الى دراسة الضرر المتوقع فيما لو تم فسخ العقد من قبل المستأجر، ولذلك فهي تورد بند في العقد يميز لها استرداد ما دفعته من ثمن للأموال المؤجرة وبالإضافة الى هامش الربح المتوقع.

ولما كان الشرط الجزائي وسيلة احتياطية لا يلجأ إليها إلا حيث لا تتوافر شروط التنفيذ العيني يقتضي هذا أن المدين لا يستطيع أن يعدل عن تنفيذ الالتزام الاصلي إذا كان ممكنا الى تنفيذ الشرط الجزائي، واذا كان هذا صحيحا فإن فسخ عقد التأجير التمويلي يعد مانعا لتنفيذ العقد ويغدو الالتزام

منتفيا ومن ثم يصار الى التعويض الاتفاقي وهو استحقاق القيمة الايجارية، إلا انه يلاحظ في ظل قانون التأجير التمويلي الاردني أن تنفيذ الالتزام هو ذاته التعويض الاتفاقي وهو استحقاق الاجرة كاملة¹.

الخاتمة

لقد تناولت هذه الدراسة فسخ عقد التأجير التمويلي وآثاره وفق القانون الاردني لما لهذا الموضوع من أهمية في تحديد الآثار المترتبة على الاطراف، حيث عرضت فسخ العقد من خلال المستأجر والمؤجر ومن ثم الآثار القانونية المترتبة على ذلك، وقد كانت اغلب معالجة هذه المشكلة من خلال قانون التأجير التمويلي الاردني رقم 45 لسنة 2008، حيث انها افتقرت الى المراجع الفقهية بشكل عام كون أن الباحث لم يجد دراسات متخصصة على ذات الموضوع.

النتائج

لقد توصلت الدراسة الى النتائج التالية:

1. يتم فسخ عقد التأجير التمويلي من قبل المستأجر أو المؤجر.
2. إن الفسخ لا يتم الا وفق حالات معينة حددت في القانون.
3. يعد كلا من اعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد والتعويض آثران من الآثار المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلي.
4. يتم التعويض عن فسخ عقد التأجير التمويلي من خلال الشرط الجزائي المتفق عليه في العقد مسبقا.
5. لقد جاء تعديل قانون التأجير التمويلي بشكله الصحيح، حيث أن القانون القديم كان يحتوي على نصوص لا توفر العدالة والتوازن ومن ضمن هذه النصوص في القانون القديم بأن يتم الفسخ دون اي انذار او اشعار للطرف الآخر.

التوصيات

1. يجب اتخاذ موقف واضح وصريح من مسألة سلطة القاضي التقديرية في تعديل التعويض الاتفاقي وهو مجموع بدلات الايجار التي يستحقها المؤجر والتي يجب أن تكون على اساس التوازن العقدي بين طرفيه.
2. لم يتطرق المشرع إلى فسخ العقد في حالة وفاة المستأجر وإعطاء الورثة الحق في الاستمرار بتنفيذ العقد خلال مدة معينة.

¹ الشوابكة، محمد عايد (2011)، عقد التأجير التمويلي، ط1، عمان: دار الثقافة، ص 225.

المراجع

- _ صخر احمد الخصاونة، 2005، عقد التأجير التمويلي، ط1، عمان: دار وائل.
- _ محمد عايد الشوابكة، 2011، عقد التأجير التمويلي، عمان: دار الثقافة.
- _ يحيى محمد المعاينة، 2012 ، النظام القانوني للمخاطر التي يتعرض لها المأجور في عقد التأجير التمويلي، رسالة ماجستير لدى جامعة الشرق الاوسط، عمان.
- _ قانون التأجير التمويلي الاردني رقم 45 لسنة 2008.
- _ قانون التأجير التمويلي الاردني رقم 1 لسنة 2002.
- _ القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976.
- _ التعليمات التنفيذية رقم 7 لسنة 2015 تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك وتطبيق معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بها صادرة استنادا لأحكام المادة 16 من قانون ضريبة الدخل رقم 34 لسنة 2014 والفقرة ب من المادة 23 والفقرة ج من المادة 24 من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008.