

## The Right of the Lessor to Reclaim the Leased Property under a Financial Leasing Contract in Accordance with Palestinian Law: A Comparative Study with Jordanian and Egyptian Law

Amjad Subhi Taher Qabaha\* 

Faculty of Law, Mansoura University, Mansoura, Egypt.

### Abstract

**Objectives:** This study examines the legal framework governing the lessor's right to reclaim leased property under financial leasing contracts in Palestinian law, comparing it with the provisions in Jordanian and Egyptian legislation. It analyzes the mechanisms for property reclamation upon contract expiration and the legal procedures required for termination due to breaches. The study also explores the lessor's obligation to notify the lessee of any violations leading to contract termination and the formal requirements for reclaiming the leased property.

**Methods:** The research employs an analytical and comparative approach, examining the relevant legal provisions in Palestinian, Jordanian, and Egyptian law to identify similarities and differences in the regulation of financial leasing contracts.

**Results:** The findings indicate that Palestinian law provides specific legal provisions for financial leasing contracts, distinguishing them from other types of agreements regarding property reclamation. The law grants contractual freedom to both parties, allowing flexibility in defining terms. Additionally, it outlines distinct litigation procedures for reclaiming leased property, ensuring alignment with the unique nature of financial leasing contracts.

**Conclusions:** Palestinian law establishes a structured legal framework for financial leasing, balancing the rights of both lessors and lessees. It incorporates specific provisions for reclaiming leased property while allowing contractual flexibility. The study highlights key differences and similarities between Palestinian, Jordanian, and Egyptian legal frameworks, offering insights for legislative improvements and harmonization.

**Keywords:** Financial leasing, property reclamation, contract termination, lessor rights, legal notices.

### حق المؤجر باستعادة العين المؤجرة تأجيرًا تمويلًا وفقًا لأحكام التشريع الفلسطيني مقارنة بالتشريع الأردني والمصري

\*أمجد صبحي طاهر قبها

كلية الحقوق، قسم القانون التجاري، جامعة المنصورة، جمهورية مصر العربية.

### ملخص

الأهداف: تهدف الدراسة إلى دراسة الأحكام القانونية الخاصة بحق المؤجر في استعادة العين المؤجرة عند إخفاق المستأجر بالتزاماته القانونية المقررة في عقد التأجير التمويلي، وذلك وفقًا للأحكام الواردة في القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي.

المنهجية: سيتم دراسة موقف القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي من حق المؤجر في استعادة العين المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي، وذلك ضمن منهج تحليلي، كما سيتم دراسة موقف القضاة بهذا الخصوص ضمن منهج تأصيلي تحليلي، ودراسة موقف التشريعات الأردنية والمصرية، وأالية تعاملها مع استعادة المؤجر للعين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي. وذلك ضمن منهج مقارن.

النتائج: إن التشريع الفلسطيني قد أفرد لعقد التأجير التمويلي أحكامًا قانونية تميزه عن غيره من التعاقدات الأخرى في استعادة العين المؤجرة، كما منح طرفي العقد الحرية التعاقدية للاتفاق على العديد من الأحكام، كما نص على أحكام قانونية خاصة بإجراءات التقاضي لاستعادة العين المؤجرة تتفق وخصوصية هذا النوع من العقود.

الخلاصة: خلصت الدراسة إلى وجود تناقض في الأثر المترتب على هلاك العين المؤجرة في التشريع الفلسطيني، إضافة لوجوب توجيه الشعارات للمستأجرين وفقًا لأحكام القانون يتعلق الأول بالفسخ يتعلق الثاني باستعادة العين، إضافة لوجوب تنظيم الكفالة المالية المطلوبة من المؤجر بطريقة أوضح.

الكلمات الدالة: التأجير التمويلي، الإشعار، الفسخ، الاستعادة

Received: 8/9/2024

Revised: 16/10/2024

Accepted: 18/3/2025

Published: 26/5/2025

\* Corresponding author:  
[amjadqabaha@gmail.com](mailto:amjadqabaha@gmail.com)

Citation: Qabaha, A. S. T. (2025). The Right of the Lessor to Reclaim the Leased Property under a Financial Leasing Contract in Accordance with Palestinian Law: A Comparative Study with Jordanian and Egyptian Law. *Dirasat: Shari'a and Law Sciences*, 8974.  
<https://doi.org/10.35516/Law.2025.8974>



© 2026 DSR Publishers/ The University of Jordan.

This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC) license  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

**المقدمة :**

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المسممة؛ وهي العقود التينظمها المشرع، ومنحها أسماء معينة نظراً لشيوخ استعمالها في الحياة العملية (العبيدي، سنة 2006، ص 7) ولا يقتصر تنظيمها وتقسيمتها ضمن التشريعات المدنية؛ بل ضمن تشريع تجاري خاص بها، وبعود اهتمام المشرع بهذه العقود نظراً لطبيعة هذه العقود، فلوجه المستأجر لعقد التأجير التمويلي يكون عادةً للحصول على منفعة عين مؤجرة كالحصول على خطوط الإنتاج أو المعدات دون الحاجة لتملكها، وذلك مقابل دفعات إيجارية دورية يسددها للمؤجر. فهذا العقود تجمع بين صفي التأجير والتمويل، لذلك تتقاطع مع عقود الإيجار في بعض الأحكام من جهة كما تتقاطع مع عقود التمويل أو القروض التجارية من جهة أخرى، وبالتالي كان لا بد من تدخل المشرع؛ لتنظيم هذه العقود ضمن تشريع مستقل، كونه لا يمكن بأي حال من الأحوال إسقاط أحكام عقدي الإيجار والقرض على عقد واحد.

وقد تناولت التشريعات الناظمة للتأجير التمويلي عقد التأجير التمويلي، وأهم الأحكام والشروط الخاصة بها، وفي حال عدم تحقق تلك الشروط والأحكام فإن العقد يخرج من كونه عقد تأجير تمويلي، ولا يخضع لأحكام قانون التأجير التمويلي، وقد منح القانون الحماية القانونية الازمة للعين المؤجرة، وذلك لتبقى بمنتهى عن أي ظروف تمس بالمؤجر أو المستأجر. كما رتب القانون جملةً من الحقوق والالتزامات على طرف عقد التأجير التمويلي بمواجهة بعضهما بعضاً، إضافة لحالات انقضاء العقد سواء كانت انتهاءً طبيعياً أم انتهاءً نتيجة تخلف أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته. وكغيره من العقود التي قد يتغير بها أحد المتعاقدين، حيث يمكن أن يتعرض المستأجر في عقد التأجير التمويلي لحالات تغير لا تمكنه من الالتزام بالوفاء بالالتزاماته التعاقدية، مما يقتضي بداية دراسة أثار عقد التأجير التمويلي سواء تعلقت بالالتزامات المستأجر أو المؤجر ثم دراسة حالة انقضاء العقد، وصولاً لحالات التي يمكن فيها للمؤجر استعادة العين المؤجرة عند انقضاء عقد التأجير التمويلي، وعليه ستتناول هذه الدراسة الحالات التي يحق فيها للمستأجر استعادة العين المؤجرة، والتي تقع عند تغير المستأجر في تسديد التزاماته، ومدى قدرة المؤجر على ممارسة هذا الحق دون وجود أية عوارض تمنعه من ذلك، وبذات الوقت دون المساس بأية حقوق مترتبة في ذمته للمستأجر.

**مشكلة الدراسة:**

إن الأصل في عقود التأجير التمويلي أن ينتهي العقد بانهاء مدة التأجير المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، وتكون غالباً بمتلك المستأجر للعين المؤجرة، في حين أن هناك حالات قد يدخل فيها المستأجر بالالتزاماته مما يترتب عليه وجوب إعادة العين المؤجرة للمؤجرة، وبالتالي سيتم دراسة الأحكام القانونية التي منحها المشرع الفلسطيني للتعامل مع تلك الحالة، وذلك بما يحقق التوازن بين الطرفين، وعليه ستجيب الدراسة عن الاستفسارات التالية:

هل تخضع استعادة العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي لذات الأحكام الواردة في عقود الإيجار؟

هل كفل المشرع الفلسطيني للمؤجر الحق باستعادة العين المؤجرة دون أية مزاحمة من المستأجر أو طرف ثالث؟

هل يملك المستأجر الحق في منع المؤجر من استعادة العين المؤجرة؟

**أهمية الدراسة:**

تكمّن أهمية هذه الدراسة في دراسة آلية التعامل مع حالات تغير أو إخفاق المستأجر في تسديد التزاماته المقررة في عقد التأجير التمويلي، والخصوصية التي منحها المشرع في معالجة حالات التغير، وتشمل بطبيعة الحال استعادة العين المؤجرة، وذلك للوقوف على مدى نجاعة تلك الأحكام في منع عقود التأجير التمويلي الثقة والأمان اللازم عند إبرامه، ذلك أن عدم معالجة حالات التغير ستؤدي إلى انخفاض الإنتاجية في أعمال التأجير التمويلي وفي الاقتصاد الوطني بشكل عام، Olga Aleksandrova, and others, 2016, page 983، وبذات الوقت أن لا تمثل هذه الحالة المتوقعة للمستأجر أي مساس بحقوقه في عقد التأجير التمويلي، فلا يمكن أن تكون سيفاً مسلطاً على المستأجر بحيث يكون مضطراً للموافقة على الشروط التعسفية الواردة في عقد التأجير التمويلي، وتجب الإشارة إلى أهمية الدراسة في الوقت الحالي والذي ينحصر فيه تطبيق قانون التأجير التمويلي في فلسطين على المركبات والأموال المنقوله، حيث لم تصدر سلطة الأراضي التعليمات الناظمة للتأجير التمويلي في العقارات، ولم تمارس شركات التأجير التمويلي أية أنشطة تتعلق بالعقارات، وبالتالي سيكون لتوصيات الدراسة الأثر الإيجابي في الممارسة العملية للتأجير التمويلي للعقارات.

**خطة الدراسة:**

قسمت هذه الدراسة إلى مقدمة وتمهيد وطلبي وختمة، تناول التمهيد التعريف بعقد التأجير التمويلي وأهم أحكامه، وتناول المطلب الأول: الأحكام الخاصة بوجوب اشعار المشتري بالفسخ، فيما يتناول المطلب الثاني استعادة العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي عند انقضاء العقد، في حين تضمنت الخاتمة ما توصلت إليه الدراسة من نتائج وتوصيات.

تمهيد: التعريف بعقد التأجير التمويلي وأهم أحكامه.

عرف القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي المنصور في الواقع الفلسطيني عدد رقم (107) على الصفحة رقم 5 بتاريخ

28/05/2014، عقد التأجير التمويلي بأنه عقد خطى يتم إبرامه وتنظيمه وفقاً لأحكام هذا القرار بقانون، في حين تناولت المادة (4) من ذات القرار بقانون شروط عقد التأجير التمويلي على النحو الآتي: وهي: أ. أن يحدد المستأجر العين المؤجرة ويختار المورد. ب. أن يكون تملك المؤجر للعين المؤجرة من المورد بهدف تأجيرها بموجب عقد التأجير التمويلي. ج. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفعات التأجير. د. أن يكون عقد التأجير التمويلي خطياً.

في حين عرف قانون رقم 176 لسنة 2018 بإصدار قانون تنظيم نشاط التأجير التمويلي، والتصصيم المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 32 مكرر (ج) في 14 أغسطس سنة 2018، جمهورية مصر العربية عقد التأجير التمويلي بأنه: "عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر، أو الذي يتم بمقتضاه نقل أصل قام المؤجر بشرائه من المستأجر بموجب عقد تأجير تمويلي لغرض استخدامه في القيام بأنشطة اقتصادية أو خدمية، وذلك لمدة محددة وبإيجار معين، وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد.

كما عرف قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008، (المنشور على الصفحة 3422 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4924 بتاريخ 17/8/2008)، المملكة الأردنية الهاشمية) عقد التأجير التمويلي بأنه العقد الذي يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام هذا القانون، وقد نصت المادة (3) من القانون على: "يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء: 1. أن يكون تملك المؤجر للأجر من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير. 2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأجر مقابل بدل الإيجار." كما نصت المادة (5) من ذات القانون على: أ. يجب أن يكون عقد التأجير خطياً. ب. يقع باطلاً عقد التأجير إذا لم يكن خطياً. ج. إذا لم يتضمن عقد التأجير أي من البيانات المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، يحق لأي من أطرافه التمسك ببطلان العقد، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد. د. يجوز أن يتضمن عقد التأجير أي شروط وأحكام أخرى، لا تتعارض مع أحكام هذا القانون."

وقد عرفت مؤسسة التمويل الدولية عقد التأجير التمويلي: بأنه عقد يقوم بموجبه الطرف المالك (المؤجر) للأصل (الأصل المستأجر) بتوفير هذا الأصل لمستأجر يستخدمه مقابل (دفعات تأجير) محددة أو مرتبطة بمتغيرات محددة، وذلك لفترة زمنية معينة (فترة تأجير محددة أو مرننة). وفي نهاية فترة التأجير، ووفقاً للخيارات المتاحة في عقد التأجير، قد يعاد الأصل إلى المؤجر أو يتم التصرف فيه حسب توجيهات المؤجر (مؤسسة التمويل الدولية IFC، 2005، ص 15).

كما عرف قانون يونيدرو النموذجي للتأجير المقر في 13/11/2008، في المادة الثانية منه التأجير التمويلي: "التأجير مع خيار شراء الأصل كله أو بعضه، أو دون هذا الخيار، متى توافرت فيه الخصائص التالية: أ. أن المستأجر هو من يحدد الأصل ويختار المورد. ب. أن المؤجر يمتلك الأصل، ارتباطاً بعملية التأجير، مع علم المورد بذلك. ج. أن يكون مأخوذاً بعين الاعتبار في دفعات الأجرة أو المبالغ الأخرى المسددة طبقاً لاتفاقية التأجير، استرداد كامل استثمار المؤجر أو جزء جوهري منه."

يتضمن من التعريفات المذكورة لعقد التأجير التمويلي، وعلى الرغم من تباينها، أنها اتفقت على وجوب أن يكون العقد خطياً كشرط انعقاد وليس اثبات، فالعقد الشفهي سيكون باطلاً. كما أن المؤجر يشتري الأصل وفقاً لطلب المستأجر، ذلك أن تملك المؤجر للأصل لا يكون لغايات الاستفادة من العين المؤجرة بل لغايات تأجيرها مما يجعل العقد من عقود التمويل، ولا عبرة لتملك المستأجر للعين المؤجرة في نهاية العقد، فيمكن أن ينتهي العقد بخيار الشراء أو دون الخيار، ومن الملاحظ في تشيريعات الدول محل الدراسة أنها استندت في تعريف العقد لأحكام قانون يونيدرو النموذجي للتأجير المقر في 13/11/2008.

ويمكن تعريف عقد التأجير التمويلي بأنه عقد يعتمد بموجبه المؤجر الذي تملك العين المؤجرة لغايات تأجيرها للمستأجر لأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أثناء مدة عقد التأجير التمويلي، وذلك مقابل دفعات إيجارية متفق عليها بين الطرفين، مع إمكانية منح المستأجر الخيار لشراء العين المؤجرة في نهاية العقد مقابل ثمن متفق عليه عند إبرام عقد التأجير التمويلي. لذلك يساهم نشاط التأجير التمويلي في خلق الثروة في قطاع الإنتاج كونه يمكن من توفير المعدات والآلات للقطاعات الإنتاجية دون الحاجة إلى تملكها بل يكتفى باستئجارها، "Vakhitov Damir R, (2015) page 841 Zamaletdinov Aidar". وإذا كان الأصل في عقد التأجير التمويلي بأنه يتم إبرامه وتنفيذها وفقاً لما اتفق عليه المتعاقدين، إلا أن هناك حالات قد يتغير فيها المستأجر عن تنفيذ التزامه لا سيما وأن نسبة التخلف عن السداد بلغت 20%， وقد بلغ معدل استرداد العين المؤجرة حوالي 36% من مجمل العقود التي تم مسحها".

" Steven R. Grenadier, Leasing and credit risk, 1996, page 334."

### المطلب الأول: الأحكام الخاصة بوجوب اشعار المشتري بالفسخ.

تناول القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي في التعامل بعقود التأجير التمويلي إمكانية استمرار التنفيذ العيني للعقد، ومبدأ حسن النية في العقود، لذلك نص على وجوب الإشعار لمعالجة الأخلاقيات التي تمثل في قيام الطرف المخل بتنفيذ التزاماته القانونية المترتبة عليه سواء

في القانون أو العقد وذلك لضمان استمرار التنفيذ العيني للعقد، فالمشرع أولى أهمية كبيرة للتنفيذ العيني لهذا النوع من العقود، وجعله من الخيارات الأولى لطرف العقد التي يجب أن يتم السير فيها عند وقوع الإخلال، وفي حال امتناع الطرف المخل عن التنفيذ العيني فإنه يتم اللجوء إلى التعويض وإنهاء العقد، فلا يمكن اللجوء إلى التعويض مثلاً في حال كان التنفيذ العيني ممكناً وهذا ما يتم السير عليه في العقود المبرمة وفقاً لاحكام القانون الفلسطيني بشكل عام، وليس التأجير التمويلي فقط، ويشير أثبات هذا المبدأ بشكل عام بالإشعار، فعند اشعار الشخص المخل فإنه يتربّ عليه القيام مباشرةً بتصويب الإخلال، وذلك اثباتاً لحسن نيته، في حين أن استمرار اخلاله رغم الإخلال سيسير إلى أنه لا يرغب في التنفيذ العيني مما يعطي الحق للطرف الآخر الشروع في اتخاذ الإجراءات الأخرى التي نص عليها القانون بحق الطرف المخل، في حين تشير لائحة الاتحاد الأوروبي بأنه عند إخلال المستأجر عن السداد فإنه يحق للمؤجر استيفاء الأقساط غير المدفوعة بالإضافة للفوائد، دون أن تشير الائحة إلى وجوب التنفيذ العيني من عدمه.

"Lucianna Canana, Luigi De Cesare, and Massimiliano Ferrara, 2023, page2

وقد تناول القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي أحكام الإشعار في ثلاثة مواد، حيث تناولت المادتين 26 و 29 الأحكام الخاصة بالإشعار لغایات الفسخ، في حين تناولت المادة (30) الأحكام الخاصة بالإشعار في استعادة العين المؤجرة عند إنهاء أو انتهاء عقد التأجير التمويلي وفيما يلي تفصيل تلك الأحكام:

#### الفرع الأول: أحكام الإشعار الخاصة بإخلال وفسخ العقد.

يقصد بالإعذار هو تنبية المدين بأن الدائن غير متهماً في حقه بتنفيذ العقد وأنه متهم بالطالبة بحقه في تنفيذ الالتزام القائم في ذمة المدين، وقد أكدت محكمة النقض المصرية في قرار لها عام 1984 على: "الأصل في التشريع المصري أن مجرد حلول أجل الالتزام لا يكفي لاعتبار المدين متأخراً في تنفيذه، إذ يجب للتنفيذ العيني الالتزام بإعذار المدين حتى لا يحمل سكوت الدائن بأنه تسامح ورضاه ضمني بتأخر المدين عن التنفيذ." (دوس، 2004، ص68)، وعليه فقد نصت المادة (219) من القانون المدني المصري على اعذار المدين بإذاره، أو ما يقوم بمقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات". وبالتالي يتم الإعذار بأي ورقة رسمية تقوم مقام الإنذار مثل التنبية الرسمي الذي يسبق التنفيذ، أو أي ورقة رسمية أخرى يدعو فيها الدائن إلى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه بشرط أن تعلن هذه الورقة إلى المدين بناءً على طلب الدائن (سليم، 2017، ص 113)، ويمكن أن يكون الإعذار من خلال الكاتب العدل أو البريد المسجل أو بأي طريقة أخرى تؤدي الغاية منه، ذلك أن المادة (355) من قانون رقم 43 لسنة 1976 (القانون المدني الأردني) المنشور في الجريدة الرسمية عدد (2645) على الصفحة رقم 2 بتاريخ 1/8/1976، المملكة الأردنية الهاشمية. لم تحدد مدة الإعذار أو طريقة، ويترتب على الإعذار نتيجتين مهمتين، الأولى: استحقاق الدائن للتعويض عن الأضرار التي تلحق به نتيجة التأخير عن التنفيذ أو عدم القيام به، والثانية: تحمل المدين لتبعة الملاك، حتى لو كانت قبل الإعذار تقع على عاتق الدائن (الفار، 2022، ص 72).

أما في فلسطين: فقد نصت المادة (26) من القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 على "يوجه الفريق المتضرر للفريق الذي وقع منه الإخلال إشعاراً بالإخلال وإشعاراً بالتنفيذ وإشعاراً بالإنتهاء، مع منحه مهلة لمعالجة الإخلال، ويجوز لفرقاء تحديد فترة الإشعار في عقد التأجير التمويلي، وفي حال عدم الاتفاق تطبق التشريعات السارية." أي أن المشرع الفلسطيني خول المؤجر والمستأجر تحديد فترة الإشعار، حيث تسمو تلك المدة المتفق عليها على المدد المنصوص عليها في التشريعات السارية، إلا أنه وفي حال عدم الاتفاق على المدد الزمنية في عقد التأجير التمويلي، فإنه يتم الرجوع إلى أحكام التشريعات النافذة في فلسطين، ولا سيما مجلة الأحكام العدلية باعتبارها التشريع الناظم لعقد البيع والإيجار في فلسطين فإنهما لم تتناول أية أحكام خاصة للإشعار عند وقوع إخلال أي من طرف العقد بالتزاماته المترتبة عليه بموجب العقد، أما في حال كان المال المؤجر عقاراً، ويقع داخل المناطق البلدية أو المجالس المحلية، فإن أحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 تسرى على عقد التأجير التمويلي بما لا يتعارض مع أحكام القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي وعليه فإنه يمكن الرجوع إلى شرط الإشعار الوارد في المادة (4) من قانون المالكين والمستأجرين التي نصت على وجوب تبليغ المستأجر بوجوب تسديد دفع بدل الإيجار المستحق قانوناً أو عند عدم مراعاته لأي شرط من شروط عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه طلياً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل.

وبالتالي يتضح أن عقود التأجير التمويلي تناولت المهل القانونية الواردة بالإشعار، إلا أن طبيعة ذلك الإشعار لم تتحدد فيما إذا كان إخطار عدل إشعار من المؤجر إلى المستأجر، فلم يرسم المشرع الطريقة القانونية الازمة للإشعار، كما أنه أحال ذلك إلى تشريعات سارية، إلا أن التشريعات السارية باستثناء المدة الخاصة بقانون المالكين والمستأجرين لم تنص على أحكاماً خاصةً بالإشعار للتنفيذ العيني وبالتالي كان الأولى بالمشروع أن يترك الإشعار لإرادة الطرفين في العقد أو أن يحدد المشرع مدة الإشعار كما نص في المادتين 29 و30، وليس بإحالتها للقواعد العامة، حيث نصت المادة (30) من قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005م المنصور في العدد 63 من الوقائع الفلسطينية، إبريل 2006، ص 46، على: إخطار المدين بوجوب الوفاء بالدين أو إبداء ما قد يكون لديه من وجوه الاعتراض، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ التبليغ مع إذاره بأن الدائرة ستبارى إلى التنفيذ بعد انقضاء هذا الميعاد دون الوفاء أو الاعتراض.. أما بخصوص المادة (29) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي فقد نصت على الحالات

التي يجوز فيها فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة، أو بإشعار من المؤجر إذا أجاز له العقد ذلك. حيث أجازت المادة للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي بموجب قرار من المحكمة المختصة وذلك من خلال دعوى وفقاً لإجراءات التقاضي المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم (2) لسنة 2001 وهي بطبيعة الحال ستحتاج إلى مدة زمنية طويلة حتى يكون القرار القضائي باتاً وقطعاً مما يمثل خسارة في قيمة المال المؤجر محل عقد التأجير التمويلي، كما أن ذات المادة قد نصت على حكم خاص، وهو جواز فسخ عقد التأجير التمويلي دون اللجوء إلى القضاء، وذلك عبر توجيهه إشعاراً إلى المستأجر، وبالتالي فإن المادة المذكورة على قد نصت على حق الطرفين على جواز الفسخ باتفاقهما، وبذلك ذهبت العديد من القضايا، بخلاف ما تناوله أحد الباحثين الذي أشار إلى عدم وجود نص صريح في القانون. (برادعيه، 2022، ص 79) وقد اشترطت الفقرة (3) من المادة (29) على وجوب توجيهه إشعاراً بموجب إخطار عدلي للمستأجر، وامتناع الأخير عن تنفيذ التزامه خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الإخطار، فعلى الرغم من منح طرف العقد حرية الاتفاق على فسخ العقد اتفاقاً إلا أنه أوجب توجيهه إشعاراً بذلك للمستأجر، وبالتالي لم يتضمن القانون الفلسطيني حكماً بالفسخ القانوني أو الانفصال لعقد التأجير التمويلي، وقد تناولت الفقرة (2) من المادة (29) الحالات التي يستطيع فيها المؤجر فسخ العقد سواء كان ذلك اتفاقاً أو قضاءً، وذلك على النحو الآتي:

1. استعمال العين المؤجرة بشكل مخالف لشروط عقد التأجير التمويلي أو استعمالها لغاية غير مخصصة لها، وذلك أن استعمال العين المؤجرة بشكل يخالف لشروط العقد، يعد اخاللاً بالتزامات المستأجر فهو قد يؤدي إلى تلف تلك العين، أو مساساً بها، أو بالغير، وبالتالي فإن استعمال تلك العين بما يخالف عقد التأجير التمويلي يعتبر اخاللاً بالتزامات المستأجر.
2. عدم دفع دفعات الإيجار وفقاً لما هو متفق عليه في عقد التأجير التمويلي، وتعتبر هذه الحالة من أهم الحالات التي يلجأ بها المؤجر إلى المطالبة بفسخ عقد التأجير التمويلي، وذلك أن طبيعة هذا العقد قائمة على التمويل، وبالتالي فإن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عائق المستأجر هو تسديد الأجرة، وهنا لا بد من الإشارة إلى ما يلي:
  - إن هذه المادة قد أنابتت بطرفي عقد التأجير التمويلي الاتفاق على عدد دفعات الإيجار أو قيمة الدفعات التي يعتبر عدم التزام المستأجر بدفعها اخاللاً بالعقد، وبالتالي يجب أن يحدد العقد عدد الدفعات، وقد ذهبت محكمة استئناف رام الله إلى أن توجيهه إخطار عدلي للمستأجر لتخلله عن تسديد قيمة قسط ونصف في حين أن العقد ينص على جواز فسخ العقد في حال تخلف المستأجر عن تسديد قسطين يعتبر إخطاراً سابقاً لأوانه، وبالتالي قررت المحكمة إلغاء الحكم المستعجل الصادر بناءً على ذلك الإخطار. (محكمة استئناف رام الله، 2019)
  - تثور حالات عملية على أرض الواقع؛ وهي أن المؤجر يوجه إخطار عدلي للمستأجر بوجود دفعات مالية مستحقة عليه وفق ما هو محدد في العقد، مع منح المستأجر مهلة عشرة أيام لتسديد تلك الدفعات، وبالتالي يقوم المستأجر بعرض الوفاء الجزئي على المؤجر، وقد تناول القضاء الفلسطيني هذا الاحتمال، وبما يتوافق مع أحكام العقد، وبكل تأكيد بما لا يتعارض والاحكام القانونية الامنة في فلسطين، ذلك أن للمؤجر الخيار في قبول الوفاء الجزئي أو رفضه، إلا أنه في حال قبل الوفاء الجزئي فإن ذلك يعتبر استمراً للتعاقد، ولا يجوز له الذهاب في فسخ العقد، وطلب استعادة العين المؤجرة، بل يكون ملزماً بتوجيهه إخطار آخر عند التخلف عن تسديد الأقساط في مرة مقبلة، وهذا ما نص عليه قرار محكمة الاستئناف: "طالما أن المستأئن قد راجع المستأئن عليها خلال فترة العدة أيام ودفع جزء من المبلغ المترصد بذمه، ووافقت المستأئن عليها على ذلك وفق ما هو وارد في سندات القبض المذكورة أعلاه الأمر الذي يكون معه أنه لا يجوز بعد ذلك الأمر استرداد العين المؤجرة إلا بإشعار جديد". (قرار محكمة الاستئناف، 2019)
3. عدم قيام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة ضمن المدد المحددة في عقد التأجير التمويلي، أو ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد، وذلك في الحالات التي يتشرط فيها عقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والإصلاح، مع وجوب الإشارة إلى أن معظم عقود التأجير التمويلي (باستثناء عقود التأجير التمويلي التي يتم إبرامها بما يتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية) تحمل المستأجر تبعية البالك عن العين المؤجرة، ومع ذلك فإنه يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ عقد التأجير التمويلي في حال عدم التزام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة إذا اشترط عليه ذلك في عقد التأجير التمويلي، مع التأكيد على أن المستأجر غير ملزم بإعادة العين المؤجرة بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي، في حال لم يتضمن خيار شراء، بالحالة التي استلمها كون طبيعة ذلك المال سيتغير بعد الاستعمال. (بلعاوي، 2005، ص 141)
4. تلف العين المؤجرة بشكل جسيم، حيث يمكن للمؤجر المطالبة بهذه الحالة الحق في فسخ عقد التأجير التمويلي، مع الإشارة إلى حق المؤجر في الحصول على التعويض وفقاً لما يتم الاتفاق عليه مع المستأجر في العقد.
5. أي مخالفة جوهرية أخرى لعقد التأجير التمويلي أو التشريعات النافذة، حيث تركت هذه الفقرة لطفي العقد الاتفاق على الحالات التي يمكن أن تشكل تزاماً على المستأجر وفقاً لطبيعة المال المؤجر وفي حال امتناعه عن القيام بها، فإن من حق المؤجر المطالبة بفسخ العقد، ويأتي هذا النص انسجاماً مع نصوص هذا القانون التي منحت المتعاقدين الحرية التعاقدية في الاتفاق على ما يرون مناسباً.

## الفرع الثاني: أحكام الإشعار الخاصة باستعادة العين المؤجرة.

بعد انقضاء عقد التأجير التمويلي سواء كان انتهاء العقد دون رغبة المستأجر بتملك العين المؤجرة أو دون أن يمنحه العقد خيار الشراء، أو عند إنتهاء عقد التأجير التمويلي بأحد الطرائق التي رسمها القانون أو العقد، فإنه يكون من واجب المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، إلا أن المستأجر قد يمتنع عن تسليم العين المؤجرة إلى المؤجر، ذلك أن العين تكون بحوزته ولا سيما إن كانت من المنقولات كالمركبات أو خطوط الإنتاج، وعلىه فقد نظم المشرع الفلسطيني، وضمن قواعد قانونية آمرة أحكام استعادة العين المؤجرة، حيث نصت المادة (30) الفقرة (4) على وجوب قيام المؤجر بإشعار المستأجر عبر إخطار عدل بالبريد المسجل بوجوب إعادة العين المؤجرة ومنحه مدة عشرة أيام من تاريخ الإشعار." ويأتي توجيهه هذا الإشعار تأكيداً لمبدأ حسن النية في تنفيذ التزامات الأطراف، إلا أن الإشعار الوارد في المادة (30) يختلف عن الإشعار الوارد في المادة (29)، ذلك أن الإشعار الوارد في المادة (29) يتعلق بفسخ العقد نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، في حين أن الإشعار الوارد في المادة (30) يتعلق باستعادة العين المؤجرة بعد انقضاء العقد سواء كان انتهاءً طبيعياً أو إنتهاءً نتيجة إخلال المستأجر بالتزاماته التعاقدية، ويثير الاستفسار حول بعض ممارسات شركات التأجير التمويلي الخاصة بدمج حكمي الإشعارات الواردين في المادة (29) و(30) ضمن أحكام ذات الإشعار، ويدراسة أحكام القضاء الخاصة بتطبيق أحكام المادتين المذكورتين الخاصة بالإشعار يتبع ما يلي:

1. تناول أحد الأحكام القضائية على وجوب تقديم إشعارات وفقاً لأحكام القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014، حيث يتعلق الإخطار الأول بضرورة تصويب الأوضاع المالية، وتسديد الدفعات المالية المستحقة في ذمة المستأجر خلال عشرة أيام من تاريخ تبلغه الإخطار العدل، وأن اتفاقية التأجير التمويلي المبرمة بين الطرفين تعتبر مفسوحة ومنتهية، ثم قامت شركة التأجير التمويلي بتوجيهه إخطار ثان يطالب المستدعي ضدها بتسليم العين المؤجرة خلال عشرة أيام، وقد قررت المحكمة نتيجة لذلك في الطلب المستعجل رقم 1141 لسنة 2017 الزام المستدعي عليها بإعادة المركبة وفقاً للأصول والقانون. (محكمة بداية رام الله، 2017)

2. نصت عدة أحكام قضائية على أن تضمين عقد التأجير التمويلي شرطاً باعتبار العقد مفسوخاً إذا تم توجيه إشعاراً بوجوب قيام المستأجر بتصويب أوضاعه المالية وتسديد الدفعات المستحقة في ذاته خلال عشرة أيام من تاريخ تبلغه بالإشعار، يعتبر كافياً لطلب استعادة العين المؤجرة وقد حكمت المحكمة باستعادة العين المؤجر للمؤجر دون قيامه بتوجيهه إشعار آخر للمستأجر بوجوب ارجاع العين المؤجرة (محكمة بداية رام الله، 2019)، كما ذهبت محكمة الاستئناف إلى تحليل بنود الإخطار، واعتبرت أنه ينص على بنددين، الأول ضرورة تصويب الأوضاع وتسديد المبلغ المستحق خلال عشرة أيام وبخلاف ذلك يعتبر العقد مفسوخ. والثاني هو استعادة المركبة المؤجرة من حيازتها وفق أحكام التأجير التمويلي رقم 6 لسنة 2014، وقد وجدت المحكمة أن الإخطار العدل قد تحقق به شرط نص أحكام المادة 4/30 من القرار بقانون بشأن التأجير التمويلي، وأن ذكر نص المادة 29 في الإخطار العدل لا يغير من الأمر شيئاً كون مضمون الإخطار تتضمن طلب إعادة العين المؤجرة، ويكون معه أسباب الاستئناف واقعة في محلها، وعلىه فإن القرار المستأنف واجب الإلغاء. (محكمة استئناف رام الله، 2017)

وعلى الرغم من أن أحكام القضاء كانت متباينة بهذا الخصوص، وبعض الأحكام اكتفت بتوجيهه إشعاراً واحداً والبعض الآخر اشترط توجيه إشعارات، وبعد دراسة الأحكام القانونية، وأحكام القضاء الخاصة بالإشعار، فإنه تجب الإشارة إلى ما يلي:

1. إن الغاية من كل إشعار مختلف عن الإشعار الآخر، فالأول يتناول منع مهلة المستأجر قبل فسخ العقد، فإذا قام المستأجر بتنفيذ التزاماته نتيجة الإشعار الوارد في المادة (29) استمر العقد قائماً بين الطرفين، أما بالنسبة للإشعار الوارد في المادة (30) فهو يتعلق بتسليم العين المؤجرة، وذلك عندما يكون العقد منقضياً، وبالتالي لا يمكن الاستمرار في العقد بعد توجيهه الإشعار كون العقد منقضياً.

2. إن الحالة التي تستوجب الإشعار تختلف حسب طبيعة الإشعار، فتوجيه الإشعار الخاص بعدم التزام المستأجر يكون عند امتناع المستأجر عن تسديد الدفعات المالية أو الالتزامات المرتبطة عليه بموجب العقد، في حين أن الإشعار الخاص باستعادة العين المؤجرة يكون بعد انقضاء العقد، وبالتالي فإن توجيهه إشعار واحد يتضمن نية المؤجر فسخ العقد واستعادة العين المؤجرة، يعتبر مخالفًا لمفاصد المشرع في المادة (30) التي نصت على توجيه الإشعار بعد انقضاء العقد، في حين أن توجيهه الإشعار قبل انقضاء العقد يعتبر سابقاً لأوانه حتى لو تضمن تبليغ المستأجر بوجوب تنفيذ التزاماته تحت طائلة فسخ العقد.

3. إن تناول أحكام الإشعار ضمن مادتين منفصلتين تتضمنان أحكاماً مستقلة، وضمن أحكاماً مختلطة يشير إلى أن إرادة المشرع قد ذهبت في وجود إشعارات مستقلة وفقاً لكل حكم، ولو ذهبت إرادة المشرع لغير ذلك لدمج حكم المادتين (مع عدم إمكانية ذلك) ضمن حكم واحد. عليه، يتضح أن اعتماد إشعار واحد لفسخ عقد التأجير التمويلي، واستعادة العين المؤجرة ينشئ حكماً قانونياً هو غير موجود في التشريع الفلسطيني والمتعلق بانسماخ العقد (فسخ العقد القانوني): لأنه يمثل إشعاراً باستعادة العين المؤجرة، في حين أن القانون تناول أحكاماً واضحة وآمرة بهذا الخصوص ينبغي مراعاتها، وبالتالي فإن المؤجر يكون ملزماً بتوجيهه إشعاراً للمستأجر لاستعادة العين المؤجرة مع منحه مهلة عشرة أيام من اليوم التالي لتبلغه الإشعار، وفي حال امتناع المستأجر عن ذلك، فإن المشرع قد نظم آلية استعادة المال المملوك للمؤجر عبر إجراءات تقاضي خاصة سيتم تناولها في المطلب التالي.

**المطلب الثاني: آلية استعادة العين المؤجرة.**

بعد توجيه الإشعار اللازم لاستعادة العين المؤجرة نتيجة انقضاء عقد التأجير التمويلي دون قيام المستأجر بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، يتبع أن المستأجر لا يخل بالتزاماته فقط بل يمتنع عن الوفاء بها أو بالآثار القانونية لذلك مما يتبع للمؤجر التوجه للقضاء لاستيفاء حقه في استعادة العين المؤجرة، وقد منح قانون التأجير التمويلي أحكاماً خاصة لاستعادة العين المؤجرة بسرعة ودون الدخول في إجراءات تقاضي تقليدية، ذلك أن اتباع إجراءات تقاضي تقليدية يمس بجواهر هذه العقود ولا سيما إن كانت على منقولات تضرر قيمتها بمرور الوقت.

**الفرع الأول: الأحكام القانونية الخاصة باستعادة العين المؤجرة**

نصت المادة (30) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي على الأحكام القانونية التفصيلية الخاصة لاستعادة العين المؤجرة، وهي من المواد الـمـرـدة في القانون، والتي لا يجوز مخالفـة ما وردـها أو الـاتفاقـ على ذلك، وفيـما يـلي أـهمـ هـذـهـ الأـحكـامـ عـلـىـ النـحوـ الـآـتـيـ:

أولاً: وفقاً للأحكام الفقرة (3) من المادة (30) وبعد مرور العشرة أيام المذكورة المحددة في الإشعار فإنه يجوز للمؤجر تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة العين المؤجرة، والذي يقـومـ بـاصـدارـ قـرـارـ يـلـزـمـ فـيـهـ المـسـتـأـجـرـ بـإـعادـةـ الـعـيـنـ الـمـؤـجـرـةـ إـلـىـ الـمـؤـجـرـ،ـ حيثـ أـنـاطـتـ الـمـادـةـ بـقـاضـيـ الـأـمـورـ الـمـسـعـجـلـةـ إـصـارـ قـرـارـ،ـ وـلـيـسـ الـمـحـكـمـةـ الـمـخـتـصـةـ،ـ وـذـلـكـ تـأـكـيدـاًـ لـمـبـدـأـ سـرـعـةـ الـبـتـ فـيـ اـسـتـعـادـةـ الـمـالـ بـعـدـ اـنـقـضـاءـ عـقـدـ التـأـجـيرـ التـموـيلـيـ دونـ الـحـاجـةـ لـاتـبـاعـ إـجـرـاءـاتـ الـتـقـاضـيـ الـعـادـيـ وـالـمـدـدـ الـقـانـوـنـيـ الـوـارـدـةـ فـيـهـ.

ثانياً: وفقاً للأحكام الفقرة (5) من المادة (30) فإن قاضي الأمور المستعجلة يصدر قراره بإعادة العين المؤجرة بناءً على الوثائق التي يستند إليها المؤجر في طلبه خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم طلبه باستعادة العين المؤجرة، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تكليف المؤجر بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تعادل القيمة المقدرة للعين المؤجرة كما هي في تاريخ إخلال المستأجر بالتزامه بموجب عقد التأجير التمويلي. حيث يتبع أن هذه المادة تضمنت حكمين رئيسيين:

أ. المدة الـلـازـمـةـ لـإـصـارـ قـرـارـ الـمـسـعـجـلـ،ـ وهيـ مـدـةـ سـرـعـةـ فـيـ إـجـرـاءـاتـ الـتـقـاضـيـ وهيـ تـضـمـنـ لـلـمـؤـجـرـ اـسـتـعـادـةـ الـعـيـنـ بـالـسـرـعـةـ الـقـصـوـيـ،ـ كـمـاـ أـنـ الـمـشـرـعـ لـمـ يـحـدـدـ آـلـيـةـ النـظـرـ فـيـ الـطـلـبـ سـوـاءـ بـحـضـورـ جـانـبـ وـفـقـاًـ لـمـاـ يـرـاهـ الـقـاضـيـ منـاسـبـاًـ وـفـقـاًـ لـأـلـحـاكـمـ الـمـادـاتـ (104)ـ وـ(106)ـ مـنـ قـانـونـ أـصـوـلـ الـمـحاـكـمـ الـمـدـنـيـةـ الـنـافـذـ،ـ كـمـاـ لـمـ يـنـصـ عـلـىـ أـنـ نـظـرـ الـطـلـبـ يـتـمـ مـرـافـعـةـ أـوـ تـدـقـيقـاًـ،ـ عـلـىـ الرـغـمـ مـنـ أـنـ هـنـاكـ حـالـاتـ تـجـاـوـزـ فـيـهـ الـقـضـاءـ مـدـةـ الـخـمـسـةـ الـأـيـامـ الـمـنـصـوصـ عـلـيـهـ فـيـ الـمـادـةـ الـمـذـكـورـةـ.

ب. أجازت الفقرة المذكورة لقاضي الأمور المستعجلة تكليف المؤجر بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تعادل القيمة المقدرة للعين المؤجرة كما هي في تاريخ إخلال المستأجر بالتزامه بموجب عقد التأجير التمويلي، وبالتالي يجب الإشارة إلى ما يلي:

- حيث تعتبر هذه الفقرة جوازية وفقاً لقنااعة المحكمة، لا سيما وأن المؤجر في فلسطين هي شركات تأجير تمويلي مرخصة من هيئة سوق رأس المال، وفقاً للأحكام القرار بقانون رقم 6 لسنة 2014 وبالتالي فإنه يطلب منها الاحتفاظ برأس المال، وبالتالي فإن تقديمها لكفالة يعود للمحكمة في ظل أنها جهة مرخصة، وتحتفظ برأسمال وفقاً للأحكام التشريعات السارية لا يتفق والغاية من الكفالة، وفي هذا الإطار اشترطت المادة (22) من قانون التأجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008 أن يكون تقديم الكفالة العدلية أو المصرفية من غير شركات التأجير التمويلي أو البنوك، وبالتالي فإنه لا يوجد أية غاية أو مبرر من اشتراط تقديم كفالة من شركات التأجير التمويلي.

- أن تحديد قيمة الكفالة وفقاً للعين المؤجرة يخضع لما تقرره المحكمة، ذلك أن المادة تخاطب المحكمة في جوازية تقديم الكفالة من عدمه، إلا أن تكليف المؤجر بتقدير قيمة العين المؤجرة وتقديم كفالة وفقاً لذلك، يمس بمبدأ الكفالة، وبالتالي يقع على المحكمة تقدير قيمة العين المؤجرة وعدم ترك ذلك للمؤجر ولا سيما من مصلحة المؤجر تقديم كفالة مالية أقل من القيمة الفعلية.

- نصت الفقرة (8) من ذات المادة على: "إذا لم يقم المستأجر بإيامه دعوى أو تقديم استئناف خلال الأجال القانونية، على القاضي إلغاء الكفالة العدلية أو المصرفية التي قام المؤجر بتقديمها". إلا أن المادة المذكورة لم تحدد المدة الزمنية الـلـازـمـةـ لـرـفـعـ الدـعـوـىـ وـبـالـتـالـيـ فـيـهـ يـمـكـنـ خـضـوعـهـاـ لـأـلـحـاكـمـ الـمـدـنـيـ وـالـبـالـغـ خـمـسـةـ عـشـرـ عـامـاًـ وـفـقـاًـ لـأـلـحـاكـمـ الـمـادـةـ (1660)ـ مـنـ مـجـلـةـ الـأـلـحـاكـمـ الـعـدـلـيـةـ،ـ وـبـالـتـالـيـ فـيـهـ يـمـكـنـ خـضـوعـهـاـ لـأـلـحـاكـمـ الـمـصـرـفـيـةـ لـنـ يـكـوـنـ لـهـ تـأـيـيـداًـ إـيجـابـيـاًـ عـلـىـ صـنـاعـةـ الـتـأـجـيرـ التـموـيلـيـ،ـ وـبـالـتـالـيـ يـمـكـنـ تـحـديـدـهـاـ بـمـدـدـ زـمـنـيـةـ مـحـدـدـةـ لـاـ تـجـاـوـزـ سـنـةـ مـثـلـاًـ،ـ حـتـىـ يـثـبـتـ جـديـةـ الـمـسـتـأـجـرـ فـيـ رـفـعـ دـعـوـىـ وـأـثـيـاتـ عـدـمـ صـحـةـ قـيـامـ الـمـؤـجـرـ بـإـسـتـعـادـةـ الـعـيـنـ الـمـؤـجـرـةـ،ـ وـقـدـ كـانـ الـمـشـرـعـ الـأـرـدـنـيـ مـوـفـقـاًـ فـيـ مـوـضـوـعـ الـكـفـالـةـ الـعـدـلـيـةـ حـيـثـ حدـدـتـ الـمـادـةـ (22)ـ مـنـ قـانـونـ الـتـأـجـيرـ التـموـيلـيـ الـأـرـدـنـيـ رقمـ 45ـ لـسـنـةـ 2008ـ مـدـةـ مـؤـقـتـةـ لـهـ،ـ حيثـ اـشـرـطـتـ مـضـيـ مـدـةـ ثـلـاثـيـنـ يـوـمـاـ مـنـ تـارـيـخـ تـبـلـيـغـ الـمـسـتـأـجـرـ لـلـقـرـارـ الـمـسـعـجـلـ أـوـ مـنـ تـارـيـخـ تـنـفـيـذـهـ،ـ وـذـلـكـ لـاـسـتـعـادـةـ الـكـفـالـةـ الـعـدـلـيـةـ أـوـ الـمـصـرـفـيـةـ إـلـىـ الـمـؤـجـرـ.

ثالثاً: اعتبرت الفقرة (6) من المادة (30) بأن القرار المستعجل الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة يعتبر سندًا تـنـفـيـذـاًـ قـابـلـاًـ لـلـتـنـفـيـذـ حـكـمـ قضـائـيـ وـفـقـاًـ أـلـحـاكـمـ قـانـونـ الـتـنـفـيـذـ الـسـارـيـ،ـ وـبـالـتـالـيـ فـيـهـ يـنـفـذـ دـوـنـ أـنـ يـشـرـطـ الـقـانـونـ أـيـةـ إـجـرـاءـاتـ قـانـوـنـيـةـ أـخـرـىـ لـإـكـسـابـ الـحـكـمـ الـصـيـغـةـ الـتـنـفـيـذـيـةـ،ـ حيثـ يـتـمـ تـسـطـيرـ الـكـتـبـ الـلـازـمـةـ لـلـجـهـاتـ الـمـخـتـصـةـ الـيـ تـمـكـنـ الـمـؤـجـرـ مـنـ اـسـتـعـادـةـ مـالـهـ مـحـلـ عـقـدـ التـأـجـيرـ التـموـيلـيـ وـذـلـكـ وـفـقـاًـ

لطبيعة المال كسلطة الأرضي في حال كان المال عقاراً، أو دائرة السير في حال كان المال مركبة، كما يتم تبليغ الشرطة لغايات جلب المال المنقول وتسليميه للمؤجر، وقد راعى قانون التنفيذ الأحكام الصادرة في الأمور المستعجلة حيث نصت المادة (20) من قانون التنفيذ رقم (23) لسنة 2005 على أن: "التنفيذ المعجل واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في الأمور المستعجلة أيا كانت المحكمة التي أصدرتها ما لم ينص في الحكم على تقديم كفالة". وبالتالي فإن إجراءات التنفيذ تكون معجلة وفقاً لأحكام قانون التنفيذ، حتى أن ميعاد الطعن للاستئناف في قرار التنفيذ يكون في الأمور المستعجلة وفقاً لأحكام المادة (5) من قانون التنفيذ يكون سبعة أيام في الأمور المستعجلة.

رابعاً: تناولت الفقرة (7) من المادة (30) حكماً خاصاً باستئناف القرار المستعجل، حيث نصت: "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يمنع الاستئناف ضد قرار قاضي الأمور المستعجلة بتسليم العين المؤجرة من تنفيذ القرار المستأنف". حيث يتضح من الفقرة المذكورة وجوب استمرار تنفيذ قرار قاضي الأمور المستعجلة حتى لو قام المستأجر باستئناف ذلك القرار، وهذا الحكم القانوني يعتبر خاصاً بعقود التأجير التمويلي، وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي، ذلك أنه وفقاً لأحكام المادة (211) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001 فإنه يترتب على تقديم الاستئناف وقف تنفيذ الحكم أو القرار المستأنف لحين الفصل فيه ما لم يكن التنفيذ المعجل منصوصاً عليه في القانون أو مأموراً به في الحكم أو القرار". وبالتالي يعتبر تنفيذ الحكم الصادر عن القاضي معجلأً ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذه وذلك نظراً لطبيعة المال الذي سيتم إرجاعه إلى المؤجر.

#### الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بقواعد الطلب المستعجل

وفقاً لأحكام القواعد العامة للطلب المستعجل الواردة في المادة (107) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001 التي نصت على: "إذا أصدر قاضي الأمور المستعجلة قراره في الطلب قبل إقامة الدعوى الأصلية فيجب أن يتضمن القرار إلزام المستدعي بتقديم لائحة دعوه خلال ثمانية أيام وإلا اعتبر القرار الصادر في الطلب كأن لم يكن". فإن المستدعي ملزماً بإقامة الدعوى الأصلية خلال مدة لا تتجاوز ثمانية أيام وبخلاف ذلك فإن قرار القاضي في الطلب المستعجل يعتبر لاغياً وكأن لم يكن، إلا أن قانون التأجير التمويلي قد نص على حكم خاص بهذا الخصوص، حيث نصت المادة (30) الفقرة (9): "على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، لا يكون المؤجر ملزماً بإقامة دعوى بموضوع الحق بشأن القرار المستعجل بإعادة حيازة العين المؤجرة أو التصرف فيها، كما لا يمس هذا القرار حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة". وبالتالي فإن المؤجر غير ملزماً بإقامة دعوى أصلية لدى المحكمة بعد الطلب المستعجل، بل يقوم بتنفيذ القرار المستعجل واستعادة العين المؤجرة دون أية إجراءات قانونية أخرى، وهذا حكم خاص بإجراءات التقاضي لاسترجاع الأموال التي كانت مؤجرة بعد انقضاء عقد التأجير التمويلي، دون تركها للقواعد العامة، أما في حال وجود منازعات أخرى بين المؤجر والمستأجر حول عقد التأجير التمويلي، كطلب التعويض أو الادعاء بوجود أية مطالبات مالية أو حقوق في ذمة الطرف الآخر فإنه يمكن إقامة دعوى موضوعية لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

#### الخاتمة

في ختام هذه الدراسة فإنه لا بد من الإشارة إلى جملة من النتائج التي تم التوصل إليها عند دراسة آلية استعادة العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القرار رقم (6) لسنة 2014، إضافة لخروج الدراسة بالعديد من التوصيات، وذلك على النحو التالي:

#### نتائج الدراسة:

- إن قانون التأجير التمويلي، ومن خلال أحكام المادة (6) التي نصت على حرية المؤجر والمستأجر بتحديد مضمون عقد التأجير التمويلي وتغيير الأحكام الواردة في الفصول (2) (3) (4)، باستثناء الفقرة (1) من المادة (8)، والمواد (10، 11، 12، 13، 14، 15، 16، 17، 22، 28، 30) من القرار بقانون. قد منح حرية تعاقدية واسعة للأطراف في تحديد مضمون العقد، وذلك وفقاً لاتفاقهما، وبذات الوقت تضمن القانون نصوصاً قانونية آمرة لا يمكن مخالفتها ولا سيما في حالة فسخ العقد، أو إجراءات التقاضي الخاصة باستعادة العين المؤجرة.
- نصت المادة (29) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي على وجوب توجيه إشعار من المؤجر إلى المستأجر بوجوب تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد التأجير التمويلي مع منحه مهلة عشرة أيام من اليوم التالي لتبلغ الإشعار وفي حال استمرار المستأجر عن تنفيذ التزامه وتضمن العقد جواز الفسخ الاتفاقية فإن العقد يعتبر منسخاً دون الحاجة للجوء للقضاء.
- إن القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي قد ألزم وجوب توجيه إشعار لاستعادة العين المؤجرة عند انقضاء عقد التأجير التمويلي، مع منح مهلة عشرة أيام من اليوم التالي لتبلغ الإشعار؛ لتسليم العين المؤجرة، وفي حال امتناعه عن ذلك فقد أتاح القانون للمؤجر استعادة العين ضمن إجراءات مستعجلة.
- يتضح أن القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي قد نص على وجوب توجيه إشعار في حالتين الأولى عند الفسخ،

والثانية عند ارجاع العين المؤجرة وكل من أحكام الاشعارين له أحکاماً وغاية حدها المشرع، ولا يمكن أن يجمع الإشعار بين حالتي الفسخ والإرجاع لأن ذلك ينشئ حكماً قانونياً غير موجود في التشريع الفلسطيني وهو انفساخ العقد (فسخ العقد القانوني).

5. تناول القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي أحکاماً خاصة بإجراءات التقاضي الخاصة باستعادة العين المؤجرة تختلف عن إجراءات التقاضي العامة الواردة في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية رقم 2 لسنة 2001، ومن تلك الأحكام:
- فيما يتعلق بالطلب المستعجل فإن المؤجر غير ملزم بإقامة دعوى بموضوع الحق بشأن القرار المستعجل باعادة حيازة العين المؤجرة أو التصرف فيها، وذلك على خلاف ما هو وارد في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الذي ألزم بإقامة دعوى خلال ثمانية أيام.
  - إن استئناف قرار قاضي الأمور المستعجلة بتسليم العين المؤجرة من تنفيذ القرار المستأنف لا يمنع من تنفيذه، وذلك خلاف ما هو ورد في قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية الذي نص على أن تقديم الاستئناف يوقف تنفيذ الحكم.

#### توصيات الدراسة:

1. تناولت المادة (26) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي إشعار المستأجر بضرورة تنفيذ التزاماته القانونية والعقدية، وقد حددت المدة الالزمة لتنفيذ الاشعار وفقاً لما يتفق عليه الطرفان أو وفقاً لأحكام التشريعات السارية، ولم يتضمن مدة زمنية ملزمة ضمن حكم قانوني آخر كما هو الحال في المادتين (29) و(30)، حيث يتضح أن التشريعات السارية لم تتناول أحكام الاشعار باستثناء ما نص عليه قانون المالكين والمستأجرين وهو خاص بعقود الإيجار للعقارات الخاضعة للأحكام ذلك القانون، وبالتالي في حال عدم النص على مدة زمنية محددة لتنفيذ ما ورد في الاشعار فإن المؤجر سيكون أما فراغ قانوني في تحديد تلك المدة، وبالتالي كان الأولى أن يتم النص على المدة الزمنية الالزمة؛ لتنفيذ ما ورد بالإشعار، وذلك قياساً على المواد الأخرى التي تناولت الإشعار، وحددت له مدة قانونية.
2. أن يتم توجيه إشعارين للمستأجر في حال تخلفه عن تسديد الأقساط أو الالتزامات المترتبة عليه بموجب عقد التأجير التمويلي، ينص الإشعار الأول على فسخ العقد، في حين ينص الإشعار الثاني على وجوب ارجاع العين المؤجرة نتيجة انتهاكه للعقد، وعدم احتزالها في عقد واحد لأن ذلك يعتبر مخالفه لأحكام المادة (30) من القانون.
3. الالتزام بأحكام قانون التأجير التمويلي فيما يتعلق بالبنت في الطلب المستعجل الخاص باستعادة العين المؤجرة، والذي حددتها بخمسة أيام، دون أن يكون هناك بطل في تلك الأحكام، وبما يزيد على المدة المحددة بالقانون.
4. عدم ترك المدة الزمنية لإلغاء الكفالة العدلية أو المصرفية التي يلزم المؤجر بتقديمها دون تحديد، أو تركها لقواعد التقادم العامة، والبالغة خمسة عشرة عاماً؛ بل يمكن تحديدها بمدة زمنية محددة كما فعل المشرع الأردني بحيث يتضح من خلالها جدية المستأجر في رفع دعوى من عدمه.
5. إن المشرع قد حدد قيمة الكفالة المصرفية أو العدلية وبالتالي يترك للقاضي تحديدها وفقاً لما يراه مناسباً، وعدم إثباته تلك المهمة بالمؤجر، كما حصل في أحد الأحكام القضائية.
6. إن استكمال الإجراءات القانونية الواردة في المادة (30) من القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بخصوص استعادة العين المؤجرة لا يعني بالضرورة أن يتمكن مالك المال الذي كان مؤجراً من استعادة العين المؤجرة على أرض الواقع وذلك يرجع إلى عاملين رئيسين: الأول هو طبيعة المال، وإجراءات استعادة العقار بكل تأكيد تختلف عن استعادة المنشق. أما العامل الثاني هو مكان وجود المال، ذلك أن وجود المال غير خاضعة للسيطرة الفلسطينية وبالتالي يستمر الشخص الذي كان مستأجراً بموجب عقد التأجير التمويلي بوضع يده على المال دون أي حق أو سبب مشروع..

#### المصادر والمراجع

- أبو حمديه، ل. (2019). فسخ عقد الإيجار التمويلي في القانون الفلسطيني، "دراسة مقارنة". رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، كلية الحقوق والإدارة العامة، رام الله، فلسطين.
- برادعيه، أ. (2022). آثار انتهاء عقد التأجير التمويلي في القانون الفلسطيني "دراسة مقارنة". رسالة ماجستير، عمادة الدراسات العليا، جامعة القدس، فلسطين.
- بريج، آ. (2013). التأجير التمويلي وفقاً لمؤسسة التمويل الدولية IFC. مجلة الاجهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 3، الجزائر.
- بلعاوي، ص. (2005). النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي. جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، رسالة ماجستير، نابلس، فلسطين.
- تطوير التأجير التمويلي. (2005). الدروس المستفادة من الاقتصادات الناشئة، مؤسسة التمويل الدولية IFC.

- حمادي، م. (2015). الأحكام القانونية الخاصة بعقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة. *مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية*. جامعة الكوفة- كلية القانون، 8(25)، الكوفة، العراق.
- حيدر، ع. (2010). درر الأحكام شرح مجلة الأحكام، تعریب المحامي فهی الحسینی. المجلد الأول: البيوع، الإجارة، الكفالة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- دواس، أ. (2004). *المصادر الإبرادية "العقد والإرادة المنفردة"*. الطبعة الأولى، دار الشروق، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- دواس، أ. (2004). *القانون المدني، أحكام الالتزام، دراسة مقارنة*. الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- دويدار، ه. (1998). *النظام القانوني للتأجير التمويلي*. الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، المنتزه، أبراچ مصر للتعمير، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية.
- عمايرة، أ. (2015). *عقد التأجير التمويلي في فلسطين: الأحكام والانقضاء* "دراسة تحليلية مقارنة". رسالة ماجستير، كلية الحقوق والإدارة العامة، برنامج الماجستير في القانون، جامعة بيرزيت، فلسطين.
- سلطان، أ. (1998). *مصادر الالتزام في القانون المدني/الأردني "دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي"*. الطبعة الثانية، المكتب القانوني.
- سلیم، أ. (2017). *أحكام الالتزام*، دراسة مقارنة. دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- العبيدي، ع. (2006). *العقود المسممة، البيع والإيجار، وقانون المالكين والمستأجرين وفقاً لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز*. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- الفار، ع. (2022). *أحكام الالتزام، آثار الحق في القانون المدني*. الطبعة الثالثة والعشرون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية.
- قرار قاضي الأمور المستعجلة في محكمة بداية رام الله في الطلب المستعجل رقم 1141/2017 بتاريخ 23/11/2017.
- قرار قاضي الأمور المستعجلة في محكمة بداية رام الله في الطلب المستعجل رقم 144/2019 بتاريخ 07/02/2019.
- قرار محكمة استئناف رام الله رقم 621 لسنة 2019، بتاريخ 19/6/2019.
- قرار محكمة استئناف رام الله رقم 87/2019، الصادر بتاريخ 14/2/2019.
- قرار محكمة استئناف رام الله رقم 1249/2017 الصادر بتاريخ 08/01/2018.
- قرار محكمة استئناف رام الله رقم 1054/2017، الصادر بتاريخ 30/10/2017.
- قرار محكمة بداية جنين بصفتها الحقوقية رقم 173/2018 بتاريخ 28/06/2018.
- ماهر، و. (2022). *النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي*، دراسة مقارنة بين النظام القانوني اللاتيبي والإنجلو أمريكي. *مجلة البحوث الفقهية والقانونية*، العدد التاسع والثلاثون.
- المولى، ن. (2013). *التوازن بين مسؤولي المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي*، دراسة في التشريع الأردني. *مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية*، جامعة الزرقاء-عمادة البحث العلمي، 13(2).

## REFERENCES

- Abu Hamida, L. (n.d.). *Dissolution of financial leasing contract in the Palestinian law: A comparative study* (Master's thesis, Birzeit University). Faculty of Law and Public Administration, Ramallah, Palestine.
- Aleksandrova, O., Burgonov, O., Ivleva, E., & Shashina, N. (2016). Management of developing the leasing sector of entrepreneurial economy. *Procedia Engineering*, 165, 983. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.11.782>
- Al-Far, A. (2022). *Provisions of commitment: The effects of right in civil law* (23rd ed.). Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Al-Mawla, N. (2013). Balance between the responsibility of the lessor and the lessee in the lease contract: A study in Jordanian legislation. *Zarqa Journal for Research and Humanitarian Studies*, 13(2). Zarqa University - Deanship of Practical Research.
- Al-Obaidi, A. (2006). *Nominal contracts: Sale and rent, owners and lessees law in accordance with the latest amendments with the judicial applications of the Court of Cassation*. Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Amaira, A. (2015). *Financial leasing contract in Palestine: Provisions and termination – An analytical-comparative study* (Master's thesis, Birzeit University). Faculty of Law and Public Administration, Palestine.
- Balawi, P. (2005). *Legal aspects of the lease financing and tax treatment* (Master's thesis, An-Najah National University). Nablus, Palestine.
- Baradeya, A. (2022). *The effects of the expiration of the financial lease contract in Palestinian law: A comparative study* (Master's thesis, Al-Quds University). Palestine.

- Bareeg, A. (2013). Financial leasing according to the International Finance Corporation (IFC). *Al-Ijtihad Journal of Legal and Economic Studies*, (3), Algeria.
- Canana, L., De Cesare, L., & Ferrara, M. (2023). Advances in financial leasing mechanism designs. *Mathematics*, 11(1). <https://doi.org/10.3390/math11010087>
- Dawwas, A. (2004a). *Civil law: Provisions of commitment – A comparative study* (1st ed.). Dar Al-Shorouk for Publishing and Distribution.
- Dawwas, A. (2004b). *Voluntary sources: The contract and willful* (1st ed.). Dar Al-Shorouk.
- Doweedar, H. (1998). *The legal system for lease-finance* (2nd ed.). Al-Ish'aa Art Library and Press, Misr Towers for Development.
- Grenadier, S. R. (1996). Leasing and credit risk. *Journal of Financial Economics*, 42, Stanford University, Graduate School of Business. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(95\)00874-3](https://doi.org/10.1016/0304-405X(95)00874-3)
- Haider, A. (2010). *Pearls of rulers: Explanation of the judicial judgments journal* (Vol. 1: Sales, leasing, and sponsorship, F. Al-Husseini, Trans.). Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution.
- Hammadi, M. (2015). Private leasing contract legal provisions: A comparative study. *Kufa Journal of Legal and Political Sciences*, 8(25), University of Kufa - College of Law, Iraq.
- International Finance Corporation. (2005). *Developing financial leasing: Lessons from emerging economies*.
- Maher, W. (2022). The legal system for the lease-finance contract: A comparative study between the Latin and Anglo-American legal systems. *Journal of Jurisprudential and Legal Research*, (39).
- Saleem, A. (2017). *Provisions of commitment: A comparative study* (2nd ed.). Dar Al Nahda Al Arabiya.
- Sultan, A. (1998). *Sources of obligation in Jordanian civil law: A comparative study in Islamic jurisprudence* (2nd ed.). The Legal Office.
- Vakhitov, D. R., & Zamaletdinov, A. (2015). Leasing as a factor of economic growth. *Procedia Economics and Finance*, 23, 838–841. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(15\)00381-6](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(15)00381-6)