

عقد التأجير التمويلي العقاري في العراق

الباحث / مهند بنیان صالح المفرجي

باحث لدرجة الدكتوراه- كلية الحقوق- جامعة عين شمس

Muhannad.salih@gmail.com

عقد التأجير التمويلي العقاري في العراق

الباحث/ مهند بنیان صالح المرفجي

ملخص:-

يلعب التأجير التمويلي دور مهم وكبير في تنمية الاقتصاد العراقي وانهاشة بعد الركود الكبير الذي الم به بعتباره وسيلة تمويل جيدة سواء لشركات القطاع العام او الخاص في العراق، هذا بالإضافة الى دوره الكبير للمؤجر والمستاجر والاقتصاد العراقي على حد سواء، الا ان هذا العقد يواجه في الحقيقة عقبات قانونية كبيرة على اعتبار ان هذا العقد ذو صفة جديدة على الواقع العراقي والتشريع العراقي فهو لم ينظم بقانون او حتى بفصل في قانون على الرغم من اهميته الكبيرة وخاصة ما يمر به العراق من ثورة تنمويه و محاولة جذب للاستثمارات وتشجيعها سواء اكانت للشركات العراقية او الشركات العربية او الأجنبية التي تحتاج الى ارضية قانونية وتشريعية تمهد لمثل هكذا مشاريع عملاقة. ان غياب مثل هكذا تشريعات في العراق بصورة كبيرة وعدم مواكبة التشريع العراقي للتشريعات المقارنة في مثل هذه المواضيع، ولد احباط كبيرة للشركات الاستثمارية العراقية وغير العراقية ومحاولة ايجاد اسس لمثل هكذا تشريعات مهمة.

Summary:

Finance leasing plays a significant and important role in developing and revitalizing the Iraqi economy after the major recession it has suffered. It is a valuable means of financing for both public and private sector companies in Iraq, in addition to its significant role for the lessor, the lessee, and the Iraqi economy alike. However, this contract faces significant legal obstacles, given that it is new to Iraqi reality and legislation. It is not regulated by law or even a separate section within a law, despite its great importance, especially given the development revolution Iraq is undergoing and the attempts to attract and encourage investments, whether by Iraqi, Arab, or foreign companies, which require a legal and legislative framework to pave the way for such massive projects. The widespread absence of such legislation in Iraq, and the failure of Iraqi legislation to keep pace with comparable legislation on such issues, has created significant frustration for Iraqi and non-Iraqi investment companies, who are attempting to establish the foundations for such important legislation.

المقدمة:-

يشكل التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية حديثة نسبياً في العراق، تحمل في طياتها إمكانات واعدة لتطوير القطاع العقاري وتوفير حلول سكنية ميسرة للمواطنين. يهدف هذا النوع من التمويل إلى تسهيل الحصول على العقارات عن طريق دفعات إيجار دورية، مع إمكانية تملك العقار في نهاية مدة الإيجار.

على الرغم من الإمكانيات الكبيرة التي يمتلكها التأجير التمويلي العقاري في العراق، إلا أنه يواجه تحديات متعددة. من أبرز هذه التحديات غياب التشريعات والقوانين المنظمة لهذا القطاع، مما يخلق حالة من عدم اليقين القانوني ويحد من جاذبية هذا النوع من التمويل. كما يمثل ضعف الوعي العام بأهمية التأجير التمويلي العقاري كبديل للتمويل التقليدي تحدياً آخر، بالإضافة إلى المخاوف المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف الدورية.

ومع ذلك، توجد فرص واعدة لتطوير هذا القطاع في العراق. تتضمن هذه الفرص إمكانية سن تشريعات واضحة ومنظمة للتأجير التمويلي العقاري، بالإضافة إلى تعزيز الوعي العام بفوائده من خلال حملات توعية مكثفة. كما يمكن الاستفادة من الخبرات الدولية الناجحة في هذا المجال لتطوير نماذج تمويلية مبتكرة تتناسب مع الاحتياجات المحلية.

باختصار، يمثل التأجير التمويلي العقاري أداة واعدة لتطوير القطاع العقاري في العراق، إلا أنه يتطلب جهوداً متضافرة من الحكومة والقطاع الخاص والمجتمع المدني لتذليل التحديات وتحقيق الاستفادة القصوى من الإمكانيات المتاحة.

لذلك ظهرت هذه الوسائل المتطورة من عمليات التمويل وهي عمليات تمويل حديثة وغير معالجة على المستوى القانوني ومستوى التشريعات المقارنة إلا في بعض البلدان العربية والغربية لذلك فهو بحاجة لتنظيم ومعالجة قانونية له لحل المشاكل العالقة فيما بين أطراف هذه العلاقة العقدية المعقدة والمركبة، فقد أثارت هذه العلاقات جدلاً فقهيًا قانونيًا كبيراً لدى الفقهاء واتجة كل فريق إلى تكييفه الخاص به وحججه التي اقتنع بها فذهب فريق منهم إلى تكييفه على أنه عقد بيع بالتقسيط ولهم مالهم من حجج وأسناد، وذهب فريق آخر إلى اعتباره عقد إيجار مقترن بوعده بالبيع ولهم مالهم من حجج، وهنا لن ندخل بتفاصيل التكييف القانوني لهذا العقد بل لابد لنا من معرفة ماهية الإيجار التمويلي العقاري وبيان أطرافه وشخصياته من خلال مبحثين، المبحث الأول سنعرف

فية مفهوم عقد التأجير التمويلي للمنقولات من خلال التعريف به وبشخصياته ومدى أهميته للأقتصاد والمبحث الثاني سنبحث في أنواع عقد التأجير التمويلي العقاري من خلال البحث في النظريات التي ذكرت فيه ووفق خطة البحث التالية:-

المبحث الأول/ مفهوم التأجير التمويلي العقاري.

المطلب الأول/ تعريف التأجير التمويلي العقاري.

المطلب الثاني/ أطراف العلاقة العقدية في عمليات التأجير العقاري.

المطلب الثالث/ خصائص ومميزات عمليات التأجير التمويلي العقاري.

المبحث الثاني/ اشكال عقد التأجير التمويلي العقاري ودورها في تطوير الاستثمار

والتنمية في العراق

المطلب الأول/ اشكال عقد التأجير التمويلي العقاري

المطلب الثاني/ خصائص ومميزات التأجير التمويلي العقاري

الخاتمة.

المبحث الأول

مفهوم التأجير التمويلي العقاري

يقتضي لبيان مفهوم التأجير التمويلي العقاري باعتباره طريقه جديدة وحديثة للتمويل وعن طريق الإيجار إيجاد تعريف له ومن ثم بيان أهم خصائصه وأشخاصه وذلك من خلال.

المطلب الأول

تعريف التأجير التمويلي العقاري

لقد اختلف الفقهاء والمشرعون في تحديد مفهوم وتعريف لهذا العقد واختلفت المدارس فيما بينهما. فالمدرسة الانكلوسكسونية ذهبت باتجاه يختلف في وصفة لهذا العقد عن المدرسة ألاتينية وبحكم تأثر القوانين بهذه المدارس سنجد تأثيرها واضح في تشريعاتها.

أولاً/ المفهوم الأنكلوسكسوني:- Leasing

يعرف التأجير التمويلي العقاري بحسب مفهوم هذه المدرسة عقد الاعتماد الايجاري أو القرض الايجاري^(١) بأنه نشاط تمويلي لشراء الألات والمعدات أو أي أصول مالية عقارية حيث يقوم المؤجر (سواء أكان شخص طبيعي أو شخص معنوي) بتمويل المستأجر من أجل شراء أصول إنتاجية او عقارية يطلبها ويحددها المستأجر بنفسه وهنا تؤجر هذه الأصول له بعقد غير قابل للإلغاء. وهنا تمتاز بمنح المستأجر حق الحصول على نسبة كبيرة من ثمن بيع الأصل المؤجر كعمولة له باعتباره وكيل المؤجر المنظم

لعملية البيع. وهو بدوره لا يمكن المستأجر من الشيء المستأجر ولا يعطي له حق الشراء بعد انتهاء العقد المبرم بين الطرفين المؤجر والمستأجر. فهو إيجار تمويلي يلزم المستأجر بدفع مبلغ يكفي قيمة استرجاع رأس المال بالإضافة إلى هامش الربح المتحقق للمؤجر أو قد لا يعطي للمستأجر في نهاية العقد فرصة الشراء بحيث يلتزم بإعادة الشيء المؤجر إلى صاحبه أو ماله الذي يكون حراً بالتصرف به وفق المفهوم الأمريكي وهنا نلاحظ أن القانون الجزائري تأثر بهذه المدرسة من خلال تشريعه الخاص بعمليات التأجير التمويلي بالمدرسة الانكلوسكسوني حيث عرف التأجير التمويلي ومن خلال نص المادة/ الثانية من الأمر رقم ٩٦-٩٠ لسنة ١٩٩٦ بأنه (تعتبر عمليات اعتماد إيجاري قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في الماده/ الأولى من نفس الأمر من خلال كونها قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أولاً يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر)^(٢).

وبذلك يكون قد وقع بازدواجية بين مفهوم التأجير التمويلي للمنقولات في المدرسة الانكلوسكسونية وبين المفهوم ألاتيني له على اعتبار أن صور هذا الإيجار اثنين. التأجير بدون الالتزام في نهاية عقد الإيجار (حق الشراء الاختياري) وفيه يحتفظ المؤجر بالأصل ولا يعطي للمستأجر حق شراء الأصل ولكن يعطيه فرصة الحصول على جزء كبير من ثمن بيع الأصل المؤجر^(٣).

التأجير بحق المستأجر بالشراء في نهاية العقد فيكتسب ملكية ويسعر يدخل في تقديرة المبالغ التي قام المستأجر "المشتري" بدفعها خلال مدة عقد الإيجار. التأجير بدون الالتزام بالشراء في نهاية عقد الإيجار "حق الشراء الاختياري" وفيه يحتفظ المؤجر بالأصل ولا يعطي للمستأجر حق شراء الأصل ولكن يعطيه فرصة الحصول على جزء كبير من ثمن الأصل.

وهنا ترك المشرع الجزائري الخيار لأطراف العلاقة العقدية بالتوجه إلى المبدأ الذي يلائم الطرفين والذي يتم الاتفاق عليه وتأسيساً على أن العقد شريعة المتعاقدين فهو إذن ملزم.

ثانياً/ المفهوم ألاتيني: - credit bail

يعرف عقد التأجير التمويلي العقاري وفقاً لهذا المفهوم بأنه عمليات تأجير للممتلكات أو الأموال العقارية المخصصة لأغراض مهنية ويتم شرائها بقصد تأجيرها وب عقد يبرم بين طرفي العلاقة المالك (المؤجر) والمستفيد (المستأجر). تعتمد هذه المدرسة على ماتم التوصل إليه في القانون الفرنسي وبحسب ماجاء في نص المادة 7-313L من قانون

النقد والمال الفرنسي وبه يكون من حق المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار أن يشتري المال المؤجر محل العقد كل أو جزء منه وبالتالي يكتسب ملكيته ولكن بشرط أن يدخل بتقدير سعر الشراء للشئ المستأجر وماتم دفعه للمؤجر أثناء فترة الإيجار^(٤). وهو ما تأثرت به مجموعة كبيرة من التشريعات العربية التي نظمت هذه العملية وقننتها بقوانين خاصة بها حيث عرفه المشرع المصري وفق نص المادة/١/ الفقرة ٧ من القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الخاص بعمليات التأجير التمويلي بأنه (عقد تمويل ينشأ بين المؤجر بأن يؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الاصل المؤجر المملوك له أو الذي حصل عليه من المورد الى حيازة المستأجر أو الذي يتم بمقتضاه نقل اصل قام المؤجر بشرائه من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على ابرام عقد تأجير تمويلي لغرض استخدامه في القيام بأنشطة اقتصادية انتاجية او خدمية وذلك لمدة محدده وبأبجار معين، وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد). وهو بهذا التصرف يكون قد أعتمد في تفسيره لهكذا نوع من العقود على ما ذهبت إليه المدرسة اللاتينية من خلال منح المستأجر حق الشراء في نهاية مدة عقد الإيجار مع مراعاة الأقساط التي تم دفعها للمؤجر.

إما المشرع اللبناني فقد عرفه وفق نص المادة/١/ من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٩ بأنه ((يقصد بعمليات التأجير التمويلي عمليات تأجير تجهيزات ومعدات واليات على أنواعها مشتراة من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيتها، شرط إعطاء المستأجر حق تملكها لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بالاعتبار ولو جزئيا الإقساط المدفوعة كبدلات الإيجار)). وهو بذلك يكون قد عريف الإيجار التمويلي وقصره على المنقولات فقط ولم ينظم عقد التأجير التمويلي العقاري^(٥).

في حين نلاحظ أن المشرع العراقي لم يعر لهذه العمليات أو لعقود التأجير التمويلي أي اهتمام يذكر في تشريعاته وعلى الرغم من الأهمية الكبيرة التي يلعبها القطاع العقاري في العراق خاصاً بعد الزيادة السكانية وارتفاع الحاجة لمثل هكذا مشاريع لسد الزيادة الحاصلة بالطلب الا ان المشرع العراقي ذكر التأجير التمويلي بصورة هامشية لا تستحق ولا تعطي لهذه العقود القدر الكافي من الأهمية إذا ما علمنا مدى تأثيرها ودورها في مجال الاستثمار باعتبارها استراتيجية جديدة ومتطورة لتغيير العمل المصرفي وتمويل

المشروعات العامة والخاصة ومعالجة النقص الكبير في القطاع السكني أو حتى التجاري في العراق.

حيث نص المشرع العراقي على التأجير التمويلي في م/٢٧ من قانون المصارف العراقي/ الباب الخامس "قواعد ممارسة النشاط المصرفي" "الأنشطة المصرفية" ف ١/ب/ ((منح أتمانات سواء كانت مضمونة أو غير مضمونة أو بامتياز وعلى سبيل المثال لا الحصر "أتمانات المستهلكين والرهن العقاري وبيع الحسابات المستحقة بخصم بحق رجوع أو بدونه تمويل المعاملات التجارية. بما في ذلك حق الرجوع وشراء أدوات قابلة للتداول بخصم دون حق الرجوع وخدمات التأجير التمويلي)).

وهذا أن دل على شي فإنما يدل على قصور تشريعي عراقي في هذا المجال الحيوي وألمهم، إذن يجب على المشرع العراقي تلافي هذا القصور وبأسرع وقت ممكن خدمات للعراق وعمليات الاستثمار في تمويل المشروعات الكبيرة والصغيرة^(١).

المطلب الثاني

أطراف العلاقة العقدية في عمليات التأجير التمويلي

يدخل في تنفيذ عقد الإيجار التمويلي ثلاث أطراف متعاملة به، وهم كل من:-

أولاً/ المؤجر:-

أي المؤسسة المصرفية أو الشركة الأيجارية الخاصة التي تقبل التعامل به وبالتالي قبولها بتمويل المشاريع والتي تملك الأصل الذي يطلبه المستأجر بغرض تأجيره لة وتكون مرخصة وفق القانون. عرف المشرع الأردني المؤجر من خلال ما جاء في نص المادة ٢/ف ٦/بأنه ((كل شخص معنوي يمارس أعمال التأجير التمويلي وفقاً لأحكام هذا القانون)) إلا أنه لم يحدد كيفية مزاولة هذا العمل وشروطه وترك الباب لتعليمات الوزير المختص "وزير الصناعة والتجارة" حيث نص في المادة ٥/أ/ بأنه ((أ- يحظر على أي شخص غير مسجل في السجل وغير حاصل على ترخيص من الوزارة لمزاولة أعمال التأجير التمويلي ممارسة هذه الأعمال أو الإعلان عن نفسه أنه يمارسها بأي صورة من الصور. ب - يتم تنظيم شروط الترخيص وأحكامه بما في ذلك الحد الأدنى لرأس المال بموجب تعليمات يصدرها الوزير وتنتشر في الجريدة الرسمية. وكذلك عرف المشرع المصري المؤجر وحدد شروط مزاولة هذا المؤجر لعمله في نص المادة ١/ الفقرة ٨ من قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ بقولها (الجهة التي يرخص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلي طبقاً لأحكام هذا القانون ووفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة، ويجوز أن يتعدد المؤجرون لذات عقد التأجير التمويلي)^(٧).

وكذلك فعل المشرع اللبناني حيث نص في المادة/١٣/ من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي من خلال تحديدها وقصرتها على: الشركات اللبنانية المختصة والمحصور موضوعها بالإيجار لتمويلي وبالعمليات المتممة له.

فروع الشركات الأجنبية التي يكون موضوعها الأساسي القيام بعمليات الإيجار التمويلي

للمؤسسات المالية المسجلة لدى مصرف لبنان. وشرط لصحة عمل هذه الشركات والمؤسسات الحصول على ترخيص مسبق من مصرف لبنان وهذا ما اكدت عليه في المادة/١٤/ من قانون تنظيم عمليات الإيجار التمويلي.

في حين نلاحظ المشرع الجزائري قصر الأمر على الاعتماد الأيجاري (التأجير الإيجاري) حيث نص في المادة/١/ من القانون رقم ٩٠٩٦ لسنة ١٩٩٦ بقولها ((الاعتماد الأيجاري عملية تجارية و مالية- يتم تحقيقها من قبل بنوك و مؤسسات مالية أو تأجيرية مؤهلة قانونا و معتمدة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

ثانيا/ المستأجر:-

يلعب المستأجر (Lessee) دورًا محوريًا كطرف مستفيد من الأصل العقاري ومتحمل للمسؤوليات المترتبة على ذلك.

فالمستأجر، بموجب العقد، يكتسب الحق في الانتفاع بالعقار لفترة محددة مقابل دفعات دورية تُعرف بالإيجار. وتتميز هذه الإيجارات بأنها مصممة لتغطية تكلفة الأصل العقاري بالكامل بالإضافة إلى هامش ربح للمؤجر. وعلى عكس عقد الإيجار التشغيلي التقليدي، فإن المستأجر في التأجير التمويلي يتحمل غالبية المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل، بما في ذلك مسؤولية الصيانة والتأمين والضرائب، وإن كان لا يمتلك الأصل فعليًا خلال مدة العقد.

وبنهاية مدة التأجير، غالبًا ما يمتلك المستأجر خيارات متعددة، من بينها شراء الأصل بسعر متفق عليه مسبقًا (غالبًا ما يكون رمزيًا)، أو تجديد عقد الإيجار بشروط جديدة، أو إعادة الأصل إلى المؤجر. ويُعد قرار المستأجر في هذا السياق حاسمًا، حيث يتوقف عليه مصير الأصل العقاري ومركزه المالي. يمثل المستأجر في عقد التأجير التمويلي العقاري الطرف الذي يستفيد من الأصل العقاري ويتحمل مسؤولياته

الاقتصادية، ويُفترض به اتخاذ قرارات رشيدة لتعظيم الفائدة المرجوة من هذا النوع من التمويل.

ويعرف كذلك المستأجر بأنه من يحوز مالا استناداً إلى عقد تأجير تمويلي وهو قد يكون شخص طبيعي أو شركة أو مؤسسة لها خبره أو تريد تطوير تجهيزاتها ولكن لا تملك الأموال الكافية لشراء ما تحتاج إليه من الأراضي والعقارات ففي القانون العراقي (قانون المصارف العراقي) لم يحدد من هو المستأجر لكون نشاط التأجير التمويلي لم ينظم إلا في/ ف ٢/ من المادة/ ٢٧/ منه ولم يفرد له قانون خاص به أسوأ بباقي البلدان التي عالجتها هكذا أنواع من العقود.

فقد عرفه المشرع المصري في نص المادة/ ١/ الفقرة ٩ من القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ (الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يكون له حق حياة واستخدام الأصل المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي، ويمكن أن يتعدد المستأجرون بشرط التضامن في جميع الالتزامات الناشئة عن العقد)) وهو من يحدد مواصفات تلك الأراضي والعقارات ويطلب من المؤجر شرائها له أو بنائها ومن ثم تأجيرها له في مقابل التزامه بدفع الدفوعات الشهرية المتفق عليها مع المؤجر^(٨).

في حين عرفه المشرع الأردني في نص المادة/ ٢/ ف٧/ بأن المستأجر هو ((الشخص المنتفع بالمأجور استناداً للعقد)) والعقد المقصود به هنا هو عقد التأجير التمويلي المبرم وفق أحكام هذا القانون.

ثالثاً/ المورد أو مالك العقار:-

المورد هو الطرف الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوع العقد تأجير تمويلي وصاحب السلعة الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوع العقد تأجير تمويلي بحسب ما عرفه المشرع المصري في القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ في نص المادة ١/ الفقرة ١٣ بقولها (الشخص الذي ينقل ملكية الأصل المؤجر محل عقد التأجير التمويلي إلى المؤجر).

وبعبارة أخرى هو البائع الذي باع المؤجر في عقد تأجير تمويلي (المشتري في عقد البيع) فهو لا يرتبط مع المستفيد (المستأجر في عقد تأجير تمويلي) بأي رابطة سوى اعتبار المستأجر وكيل قانوني وذلك في حالة استلامه للشئ محل عقد التأجير التمويلي. وكذلك حدده المشرع الأردني في نص المادة/ ١٠/ من قانون التأجير التمويلي رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٢ المؤقت بقولها ((إذا اتفق المؤجر والمستأجر على تسليم المأجور للمستأجر مباشرة من مورد أو مقاول وفقاً لشروط ومواصفات محددة في العقد، ينظم

محضر تسلم تبين فيه حالة المأجور ومطابقته للشروط والمواصفات ويتم توقيعه من المستأجر والمورد أو المقاول، وإذا امتنع المورد أو المقاول عن توقيع المحضر فللمستأجر رفض تسلم المأجور)). والتي أعطت الحق للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تسليم المأجور للمستأجر مباشرة من المورد أو المقاول وهو الطرف الذي يقوم بتشديد منشآت تكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي، الذي قام والتزم ببناء العقار للمؤجر ووفقاً للمواصفات التي طلبها المستأجر والتي تم تثبيتها في العقد.

هنا يطرح سؤال هل المورد جزء أساسي في عملية تأجير تمويلي عقاري؟

تختلف الإجابة على هذا السؤال بحسب اتجاه كل مشروع في صياغته حيث نجد أن، المشرع العراقي قصر عمليات التأجير التمويلي على أنشطة وعمل البنوك والمصارف العراقية وكما ذكرنا سابقاً في نص المادة/٢٧/ مئة وبعد أخذ ترخيص البنك المركزي العراقي، إذا ما علمنا أن عمل المصارف هو تقديم خدمات التمويل المالي بجميع أنواعها وهنا يمكن ملاحظة أن البنك لا يكون هو المورد وذلك بسبب ما تقدمه هذه البنوك من أنشطة لا يدخل ضمن عملها تقديم الأراضي والعقارات والذي هو بتالي جزء أساسي في عمليات التأجير التمويلي.

في حين نلاحظ أن المشرع المصري لم يشترط وجود المورد كجزء أساسي في عملية تأجير تمويلي ويبدو هذا واضحاً من خلال نص المادة/ ٢/ ف ب/ من قانون التأجير التمويلي حيث نصت على ((كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها إليه بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.)) حيث أن المؤجر قد يكون مالك للشئ المأجور (عقارات أو منشآت) أصلاً قبل انعقاد العقد وقد يملكه بعد أن يطلب المستأجر مئة ذلك، وهنا كونه جزء أساسي في العقد يتوقف على حالة المأجور هل هو مملوك للمؤجر أم سيمتلكه بعد أن يطلب المستأجر ذلك لذلك لا يعتبر جزء أساسياً في عمليات تأجير التمويلي العقاري إذا ما كان المؤجر يملك فعلاً العقارات والمنشأة المراد تأجيرها.

في حين نلاحظ أن موقف المشرع الأردني غامض بهذا الشأن إذ لا يوجد هناك نص صريح يبين من هو المورد وهل يشترك المؤجر والمورد بشخص معنوي واحد، أم لكل منهما شخصية قانونية مستقلة. لكن لو أمعنا النظر جيداً في نصوص قانون التأجير التمويلي الأردني نستطيع أن نستنتج من خلال نص المادة/ ٢/ ف ٨/ بأن المورد هو شخص مستقل عن المؤجر ولا يرتبط به (مورد المأجور محل العقد) وهو جزء

أساسي من عمليات التأجير التمويلي حيث منحت المادة/ ١٠/ من نفس القانون المؤجر والمستأجر حق الاتفاق فيما بينهم على أن يقوم المستأجر بتسليم الشيء المأجور مباشرة من المورد أو المقاول^(٩).

المبحث الثاني

اشكال عقد التأجير التمويلي العقاري ودورها في تطوير الاستثمار والتنمية في العراق

المقدمة:-

يمكن التمييز بين التأجير التمويلي التشغيلي والتأجير التمويلي الرأسمالي. يتميز التأجير التشغيلي بفترة تأجير قصيرة نسبياً مقارنةً بالعمر الافتراضي للعقار، ولا ينقل مخاطر ومكافآت الملكية بشكل جوهري للمستأجر. أما التأجير التمويلي الرأسمالي، فيتميز بفترة تأجير طويلة تقارب العمر الافتراضي للعقار، وينقل مخاطر ومكافآت الملكية بشكل كبير للمستأجر.

بشكل عام، يتيح تعدد أنواع عقود التأجير التمويلي العقاري للمستأجر اختيار النوع الذي يتناسب مع احتياجاته وظروفه المالية، مما يجعله خياراً جذاباً للشركات والأفراد الراغبين في الاستفادة من العقارات دون تحمل أعباء التملك المباشر.

المطلب الأول

اشكال عقد التأجير التمويلي العقاري

دون الحاجة إلى تملك العقار بشكل مباشر في البداية. تتنوع أنواع عقود التأجير التمويلي العقاري، ويمكن تصنيفها بناءً على عدة معايير.

أولاً/ يمكن التمييز بين التأجير التمويلي المباشر وغير المباشر. في التأجير المباشر، يقوم المؤجر (شركة التأجير) بشراء العقار مباشرةً من البائع ثم تأجيره للمستأجر. أما في التأجير غير المباشر، فيقوم المستأجر باختيار العقار والاتفاق مع البائع، ثم تتدخل شركة التأجير لشراؤه وتأجيره للمستأجر.

ثانياً/ يمكن تصنيف العقود بناءً على خيارات نهاية العقد. فقد يكون العقد مصحوباً بخيار التملك (Lease-to-Own)، حيث يحق للمستأجر شراء العقار في نهاية المدة بسعر متفق عليه مسبقاً. وقد يكون العقد بدون خيار تملك، وفي هذه الحالة يعود العقار للمؤجر في نهاية المدة. كما يمكن أن يكون هناك خيار التجديد، حيث يحق للمستأجر تجديد العقد بشروط جديدة.

الفرع الأول

التأجير التمويلي العقاري المباشر وغير المباشر

يشكل التأجير التمويلي العقاري المباشر أداة تمويلية هامة في سوق العقارات، إذ يتيح للمستفيد (المستأجر) الانتفاع بعقار معين مقابل دفعات إيجار دورية، مع إمكانية تملكه في نهاية مدة العقد. يتميز هذا النوع من التأجير بأنه لا يتطلب تدخل طرف ثالث كمؤسسة تمويل وسيطة، بل يتم الاتفاق مباشرة بين المالك (المؤجر) والمستفيد. تكمن أهمية التأجير التمويلي العقاري المباشر في عدة جوانب، منها توفير حلول تمويلية مرنة للأفراد والشركات التي قد تواجه صعوبات في الحصول على قروض عقارية تقليدية. كما يوفر للمؤجر عائداً استثمارياً مضموناً على عقاره، مع الاحتفاظ بملكية العقار حتى نهاية مدة العقد.

إلا أن هذا النوع من التأجير لا يخلو من التحديات. يتطلب إعداد عقد التأجير التمويلي المباشر دراية قانونية وفنية لضمان حماية حقوق الطرفين. كما أن تقييم العقار وتحديد قيمة الإيجار العادلة يعتبران من العوامل الحاسمة لنجاح هذه العملية. يمثل التأجير التمويلي العقاري المباشر آلية تمويلية فعالة تساهم في تنشيط سوق العقارات وتوفير حلول مبتكرة للمستفيدين والمؤجرين على حد سواء، مع التأكيد على ضرورة الالتزام بالإطار القانوني والتنظيمي لضمان تحقيق أهداف جميع الأطراف المعنية.

١ - التأجير التمويلي العقاري المباشر أو ثنائي الأطراف:-

يُعد التأجير التمويلي العقاري المباشر أداة تمويلية متكاملة الأهمية في السوق العقاري الاستثماري^١. يتميز هذا النوع من التأجير بكونه اتفاقاً يمنح المستأجر (Lessee) الحق في استخدام عقار معين لفترة محددة مقابل دفعات دورية، بينما يحتفظ المؤجر (Lessor) بملكية العقار. يختلف التأجير التمويلي عن الإيجار التشغيلي التقليدي في كونه ينقل بشكل فعال غالبية المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية العقار إلى المستأجر، مما يجعله أقرب إلى شكل من أشكال التمويل^(١٠).

ينظم القانون الأمريكي التأجير التمويلي العقاري المباشر من خلال مزيج من القوانين الفيدرالية وقوانين الولايات. تتعامل قوانين الولايات بشكل أساسي مع المسائل المتعلقة بالعقود والعقارات، وتحدد الشروط اللازمة لإنشاء عقد إيجار صحيح ونافذ، بالإضافة إلى الحقوق والالتزامات المترتبة على الطرفين. أما على المستوى الفيدرالي، فقد يؤثر قانون الضرائب على قرارات التأجير التمويلي، حيث يتم تحديد كيفية معاملة

مدفوعات الإيجار من الناحية الضريبية، وما إذا كان يمكن للمستأجر المطالبة بخصومات على الاستهلاك^(١١).

تتضمن الممارسة القانونية عادةً تحليل دقيق لشروط عقد الإيجار لتحديد ما إذا كان يعتبر تأجيراً تمويلياً أم إيجاراً تشغيلياً، حيث يترتب على هذا التصنيف آثار قانونية ومالية هامة. وتستند المحاكم في تحديدها هذا على عدة عوامل، بما في ذلك مدة الإيجار، والقدرة على شراء العقار في نهاية المدة بسعر رمزي، وتحمل المستأجر للمخاطر والمنافع الرئيسية المرتبطة بالعقار.

وكذلك يمثل التأجير التمويلي العقاري المباشر آلية تمويل معقدة تخضع لتنظيم قانوني متعدد الأوجه في الولايات المتحدة وكذلك في التشريع الفرنسي^(١٢). حيث يتطلب التعامل مع هذه الأداة فهماً عميقاً للقوانين الفيدرالية وقوانين الولايات المتعلقة بالعقود والعقارات والضرائب، بالإضافة إلى تقييم دقيق لشروط عقد الإيجار لتحديد طبيعته القانونية وآثاره المترتبة.

الفرع الثاني

التأجير التمويلي العقاري غير المباشر

التأجير التمويلي العقاري غير المباشر هو نمط من أنماط التمويل العقاري يختلف عن التأجير التمويلي المباشر في طريقة حصول المستأجر على العقار. في هذا النوع، لا تقوم شركة التأجير بشراء العقار مباشرة من البائع ثم تأجيره للمستأجر. بل، تشتري شركة التأجير صكوكاً أو أوراقاً مالية مدعومة برهن عقاري على العقار المراد تمويله^(١٣).

وبمعنى آخر، تقوم شركة التأجير بتمويل شراء العقار من خلال الاستثمار في أدوات الدين المرتبطة بالعقار، ثم تقوم بتأجير الحق في الانتفاع بالعقار للمستأجر. يستفيد المستأجر من حقه في استخدام العقار مقابل دفعات إيجار دورية، بينما تحصل شركة التأجير على عائد استثمارها من خلال هذه الإيجارات.

يعتبر التأجير التمويلي العقاري غير المباشر آلية تمويلية هامة تتيح للأفراد والمؤسسات الاستفادة من العقارات دون الحاجة إلى تملكها بشكل مباشر. يركز هذا النوع من التأجير على قيام طرف ثالث، وهو المؤسسة المؤجرة، بشراء العقار بناءً على طلب المستأجر، ثم تأجيره له لفترة محددة مقابل دفعات دورية.

يكن جوهر "غير المباشر" في أن المستأجر لا يتعامل مباشرة مع بائع العقار الأصلي. فالمؤسسة المؤجرة تتوسط بين الطرفين، مما يوفر للمستأجر مرونة أكبر في الحصول على التمويل العقاري وتجنب التعقيدات المصاحبة لعملية الشراء المباشر. من الميزات الهامة للتأجير التمويلي العقاري غير المباشر إمكانية تملك العقار في نهاية مدة الإيجار مقابل دفعة رمزية، مما يمنح المستأجر فرصة الاستفادة من ارتفاع قيمة العقار خلال فترة الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد توفر هذه الآلية مزايا ضريبية للمستأجر حسب التشريعات المحلية حيث نظم المشرع الفرنسي هذه الأنواع في نص المادة L313-7 من قانون النقد والمال^(١٤).

وهنا يمكن القول بأن جوهر هذه الآلية في فصل ملكية العقار عن حقه في الانتفاع به. فالمؤسسة المالية تحتفظ بملكية العقار، بينما يتمتع المستفيد بحق استخدامه والاستفادة منه مقابل دفعات إيجارية دورية. وتتضمن هذه الدفعات جزءاً يمثل قيمة الإيجار وجزءاً آخر يساهم في سداد قيمة العقار الأصلية. تتسم هذه الطريقة بمرونتها التي تجذب العديد من الأفراد والشركات، خاصة أولئك الذين يواجهون صعوبات في الحصول على تمويل تقليدي. كما أنها توفر فرصة لتملك العقار على المدى الطويل مع الاستفادة الفورية منه. ومع ذلك، يجب على المستفيدين دراسة بنود العقد بعناية، وفهم كافة الالتزامات المترتبة عليهم، والتأكد من تناسبها مع قدراتهم المالية.

يمثل التأجير التمويلي العقاري غير المباشر حلاً تموالياً مبتكراً يسعى إلى تحقيق التوازن بين احتياجات الممول والمستفيد، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر المحتملة والمسؤوليات المتبادلة.

ومع ذلك، يجب على المستأجر دراسة شروط العقد بعناية، بما في ذلك معدلات الفائدة والتكاليف الإضافية، لضمان توافقها مع قدراته المالية وأهدافه الاستثمارية. كما يجب عليه تقييم المخاطر المحتملة المرتبطة بتقلبات السوق العقاري وتأثيرها على قيمة العقار

المطلب الثاني

خصائص ومميزات التأجير التمويلي العقاري

يمتاز التأجير التمويلي العقاري بمجموعة من الخصائص والمميزات يمكن تقسيمها في فئتين الأولى عن الخصائص العامة والثانية عن مزاياه بالنسبة للاقتصاد العراقي.

أولاً/ الخصائص العامة لعقد التأجير التمويلي العقاري:-

يُعد التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية متنامية الأهمية، تجمع بين مزايا كل من التأجير التقليدي والتمويل العقاري. يتميز هذا النوع من التمويل بكونه ترتيباً تعاقدياً يمنح المستأجر الحق في استخدام العقار مقابل دفعات دورية، مع إمكانية تملك العقار في نهاية مدة الإيجار.

تبرز عدة خصائص للتأجير التمويلي العقاري، أهمها: نقل معظم مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر على الرغم من بقاء العقار في ملكية المؤجر القانونية. كما يتميز بـ المرونة في هيكلة الدفعات لتتناسب مع التدفقات النقدية للمستأجر، مما يجعله خياراً جذاباً للشركات الناشئة أو ذات السيولة المحدودة. إضافة إلى ذلك، يوفر التأجير التمويلي إمكانية تجديد أو تمديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته الأولية بشروط جديدة. تتعدد مميزات التأجير التمويلي العقاري، منها: تسهيل الحصول على العقارات دون الحاجة إلى دفعة أولى كبيرة، مما يسمح بتوجيه رأس المال المتاح نحو الاستثمارات التشغيلية الأساسية. كما يساهم في تحسين المركز المالي للشركات من خلال عدم إظهار العقار كأصل في الميزانية العمومية (في بعض الحالات المحاسبية). علاوة على ذلك، قد يتمتع المستأجر بـ مزايا ضريبية تتعلق بخصم مدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية.

حيث يمثل التأجير التمويلي العقاري آلية فعالة لتوفير التمويل اللازم للحصول على العقارات، مع مراعاة خصائصه الفريدة ومميزاته المتعددة التي تساهم في تعزيز النمو الاقتصادي وتلبية احتياجات الشركات والأفراد على حد سواء ومنها أيضاً:-

التأجير التمويلي العقاري يتميز بعدة خصائص ومميزات، منها:

١. **المرونة في الاستخدام:** يتيح للمستأجر استخدام العقار دون الحاجة لشراؤه بالكامل. شكل التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية هامة تتيح للأفراد والشركات امتلاك العقارات دون الحاجة إلى سداد قيمتها دفعة واحدة. ومع ذلك، تبرز قضية المرونة في الاستخدام كعامل حاسم يؤثر على جاذبية هذه الأداة وفعاليتها^(١٥). تعني المرونة في الاستخدام قدرة المستأجر على تعديل أو تغيير طريقة استخدام العقار المستأجر وفقاً لاحتياجاته المتغيرة، وذلك ضمن القيود القانونية والتنظيمية. فكلما زادت المرونة، كلما كان التأجير التمويلي أكثر جاذبية، خاصة في البيئات الاقتصادية الديناميكية التي تتطلب التكيف السريع.

تعتمد درجة المرونة المتاحة على شروط العقد، والتي يجب أن تحدد بوضوح الحقوق والمسؤوليات المتعلقة بتعديل العقار أو تغيير استخدامه. غالبًا ما تتضمن العقود بنودًا تقيد التعديلات الهيكلية الكبيرة أو التغييرات التي تؤثر على قيمة العقار بشكل سلبي.

إن تحقيق التوازن بين حماية حقوق المؤجر وتلبية احتياجات المستأجر هو جوهر المرونة في الاستخدام. فمن خلال صياغة عقود تأجير تمويلي عقاري مدروسة تتضمن بنودًا واضحة بشأن التعديلات المسموح بها وإجراءات الموافقة عليها، يمكن تعزيز جاذبية هذه الأداة التمويلية وتحقيق أقصى استفادة منها لكلا الطرفين.

تعتبر المرونة في الاستخدام عنصراً أساسياً في التأجير التمويلي العقاري، وتتطلب دراسة متأنية عند صياغة العقود لضمان تلبية احتياجات المستأجر مع حماية حقوق المؤجر، وبالتالي تعزيز فعالية هذه الأداة التمويلية في السوق العقاري.

٢. **تيسير تدفق السيولة:** يساعد في الحفاظ على السيولة النقدية؛ حيث يدفع المستأجر إيجاراً بدلاً من استثمار كامل رأس المال في شراء العقار. يُعد التأجير التمويلي العقاري أداة مالية هامة لتنمية القطاع العقاري وتوسيع قاعدة المستفيدين. ومع ذلك، يواجه هذا القطاع تحديات تتعلق بتدفق السيولة، مما يعيق نموه الكامل. لذا، فإن تيسير تدفق السيولة في التأجير التمويلي العقاري يمثل ضرورة ملحة لتحقيق أهدافه التنموية.

تتطلب هذه الغاية تبني استراتيجيات متعددة الأوجه. أولاً، يجب تحسين البيئة التنظيمية والقانونية لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع، وتقليل المخاطر المرتبطة به. ويشمل ذلك تبسيط الإجراءات وتوضيح الحقوق والالتزامات، وتفعيل آليات فض النزاعات بشكل فعال.

ثانياً، لا بد من تطوير الأدوات المالية المبتكرة التي تزيد من جاذبية التأجير التمويلي العقاري، مثل إصدار الصكوك المدعومة بالعقارات المؤجرة، وتطوير أسواق ثانوية لهذه الصكوك لزيادة سيولتها.

ثالثاً، يتطلب الأمر تعزيز التعاون بين المؤسسات المالية، بما في ذلك البنوك وشركات التأمين وشركات التمويل العقاري، لخلق قنوات تمويلية متكاملة تدعم عمليات التأجير التمويلي العقاري.

رابعاً، يجب التركيز على تدريب وتأهيل الكوادر العاملة في هذا المجال، لضمان فهمهم العميق لآليات التأجير التمويلي العقاري، وقدرتهم على تقديم خدمات ذات جودة عالية.

لذلك فإن تيسير تدفق السيولة في التأجير التمويلي العقاري يمثل حجر الزاوية لنمو هذا القطاع، وتحقيق الاستفادة القصوى من إمكاناته في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويتطلب ذلك جهوداً متضافرة من جميع الأطراف المعنية، من خلال تبني استراتيجيات شاملة.

٣. **التحكم في الأصول:** يمكن المستأجر من استخدام العقار لأغراض تجارية دون التعرض للتكاليف المرتبطة بالملكية. يلعب التأجير التمويلي العقاري دوراً متزايد الأهمية في تمويل المشاريع العقارية، مما يستدعي إيلاء اهتمام خاص بآليات التحكم في الأصول المؤجرة. يشير التحكم في الأصول في هذا السياق إلى مجموعة الإجراءات والعمليات التي تهدف إلى ضمان سلامة الأصول، وتحقيق أقصى استفادة ممكنة منها طوال مدة عقد الإيجار، وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، لا سيما المؤجر.

تعتمد فعالية التحكم في الأصول على عدة عوامل، أبرزها: تحديد دقيق للأصول محل الإيجار في العقد، بما في ذلك المواصفات الفنية والقيمة التقديرية. كما يتطلب الأمر وضع آليات رقابية دورية للتأكد من استخدام الأصل وفقاً للشروط المتفق عليها، وصيانتته بالشكل الأمثل^(١٦).

تُعَدّ التأمينات الشاملة على الأصول من المخاطر المختلفة، بالإضافة إلى اشتراطات خاصة بالصيانة والإصلاح، عناصر أساسية في حماية قيمة الأصل. يجب أن يتضمن عقد الإيجار التمويلي بنوداً واضحة تحدد مسؤوليات المستأجر في الحفاظ على الأصل، مع توضيح العواقب المترتبة على الإهمال أو سوء الاستخدام. كما ينبغي أن يسمح العقد للمؤجر بالقيام بعمليات تفتيش دورية للتأكد من الالتزام بالشروط المتفق عليها.

إن التحكم الفعال في الأصول في التأجير التمويلي العقاري ضرورة حتمية لنجاح هذه الآلية التمويلية. فمن خلال تحديد واضح للمسؤوليات، وتنفيذ عمليات رقابية دورية، واتخاذ التدابير الوقائية اللازمة، يمكن ضمان سلامة الأصول، وتحقيق أهداف جميع الأطراف المعنية، مما يساهم في تطوير القطاع العقاري وتعزيز النمو الاقتصادي.

٤. **التكاليف الثابتة:** يتم تحديد قيمة الإيجار مسبقاً، مما يسهل التخطيط المالي. يُعدّ التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية ذات أهمية متزايدة، حيث يتيح للمستأجر الاستفادة من العقار دون الحاجة إلى تملكه المباشر. وفي هذا الإطار، تبرز أهمية فهم طبيعة التكاليف الثابتة المرتبطة بهذا النوع من التمويل.

تشمل التكاليف الثابتة في التأجير التمويلي العقاري المصاريف التي لا تتغير بتغير مستوى استخدام العقار أو حجم الإيجار المدفوع. عادةً ما تتضمن هذه التكاليف أموراً مثل ضرائب الملكية، والتأمين على العقار، وبعض تكاليف الصيانة الأساسية المنصوص عليها في عقد الإيجار. يتحمل المؤجر هذه التكاليف بشكل عام، ثم يقوم بتضمينها في مبلغ الإيجار الدوري، مما يؤدي إلى استقرار التدفقات النقدية للمؤجر ويقلل من المخاطر المرتبطة بتقلبات التكاليف التشغيلية للعقار.

إن فهم طبيعة هذه التكاليف الثابتة أمر بالغ الأهمية لكل من المؤجر والمستأجر. فبالنسبة للمؤجر، يساعده في تحديد سعر الإيجار المناسب الذي يغطي التكاليف ويضمن تحقيق الربح. أما بالنسبة للمستأجر، فيمكنه من تقييم العائد على الاستثمار ومقارنة خيارات التمويل المختلفة، مع الأخذ في الاعتبار الاستقرار النسبي في التكاليف الإجمالية المرتبطة بالتأجير التمويلي.

كذلك تُعدّ التكاليف الثابتة عنصراً هاماً في حسابات التأجير التمويلي العقاري، وتستدعي دراسة متأنية لضمان تحقيق أقصى استفادة من هذه الأداة التمويلية لكلا الطرفين.

٥. **مزايا ضريبية:** قد يتيح تأجير الأصول العقارية خصومات ضريبية على الإيجارات المدفوعة. يشكل التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية متنامية الأهمية، ويستمد جاذبيته من المزايا الضريبية التي يقدمها للمستأجرين والمؤجرين على حد سواء. هذه المزايا، في جوهرها، تعمل على تخفيض العبء الضريبي العام، وبالتالي تعزيز العائد على الاستثمار وتسريع النمو الاقتصادي.

بالنسبة للمستأجر، قد يتمكن من خصم مدفوعات الإيجار كنفقة تشغيلية من دخله الخاضع للضريبة، مما يقلل من الالتزام الضريبي الفوري. هذه الميزة قد تكون جذابة بشكل خاص للشركات الناشئة أو الشركات التي تعاني من قيود على التدفق النقدي، حيث تسمح لها بالاستفادة من العقار دون الحاجة إلى استثمار رأسمالي كبير.

أما المؤجر، فقد يستفيد من مزايا ضريبية متعلقة بالاستهلاك، حيث يمكنه خصم قيمة استهلاك العقار على مدى عمره الإنتاجي. بالإضافة إلى ذلك، قد يستفيد من معاملة ضريبية مواتية للدخل الناتج عن التأجير مقارنة بأنواع أخرى من الدخل^(١٧).

ومع ذلك، من الضروري فهم القواعد واللوائح الضريبية المعقدة التي تحكم التأجير التمويلي العقاري. يجب على الأطراف المعنية التشاور مع مستشارين ضريبيين مؤهلين لضمان الامتثال الكامل وتحديد الاستراتيجيات المثلى للاستفادة من هذه المزايا.

باختصار، تقدم المزايا الضريبية في التأجير التمويلي العقاري فرصاً كبيرة لتقليل الالتزامات الضريبية وتحسين الأداء المالي. ومع ذلك، فإن الفهم العميق للإطار القانوني والتنظيمي أمر بالغ الأهمية لتحقيق أقصى استفادة من هذه الفرص^(١٨).

٦. **عدم تحمل التبعات القانونية:** يتحمل المؤجر مسؤولية الصيانة والمخاطر المرتبطة بالعقار. شكل التأجير التمويلي العقاري أداة تمويلية هامة تتيح للأفراد والشركات امتلاك العقارات دون الحاجة إلى رأس مال كبير. ومع ذلك، فإن عدم تحمل التبعات القانونية المترتبة على هذه المعاملات يمثل إشكالية خطيرة تهدد استقرار هذا القطاع وتعرض الأطراف المعنية لمخاطر جمة.

إن الإلمام الكامل بالالتزامات والحقوق القانونية، سواء للمؤجر أو المستأجر، أمر ضروري لتجنب النزاعات والمشاكل المستقبلية. وتشمل هذه الالتزامات، على سبيل المثال لا الحصر، الالتزام بسداد الأقساط في المواعيد المحددة، وصيانة العقار، والتأمين عليه. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المستأجر أن يكون على دراية بحقوقه في حال حدوث إخلال بشروط العقد من قبل المؤجر.

٧. **خيارات الشراء:** في بعض الحالات، يمكن أن يتضمن العقد خياراً يتيح للمستأجر شراء العقار بعد انتهاء فترة الإيجار^(١٩).

٨. **توفير فرص استثمارية:** يسهل على الشركات الصغيرة والمتوسطة الوصول إلى عقارات أفضل مما قد يكون ممكناً في حالة الشراء المباشر. يشكل التأجير التمويلي العقاري أداة مالية مبتكرة تتيح فرصاً استثمارية واعدة، سواء للمؤسسات أو الأفراد. يتيح هذا النموذج تملك العقار على المدى الطويل من خلال دفعات إيجارية، مما يقلل من الحاجة إلى رأس مال كبير في البداية. وبالتالي، يساهم في توسيع قاعدة المستثمرين العقاريين وجذب شرائح جديدة من السوق.

إن توفير فرص استثمارية في التأجير التمويلي العقاري يستلزم تفعيل دور المؤسسات المالية وتطوير منتجات متنوعة تلبي احتياجات العملاء المختلفة. يجب أن

تكون هذه المنتجات مصممة بشكل شفاف وواضح، مع الأخذ في الاعتبار تقلبات السوق العقاري والمخاطر المحتملة. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب الأمر تيسير الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتأجير التمويلي، مما يساهم في زيادة الثقة وتشجيع الاستثمار^(٢٠).

إن الاستثمار في التأجير التمويلي العقاري يحقق عوائد مجدية على المدى الطويل، بالإضافة إلى توفير فرصة لامتلاك أصول عقارية قيمة. علاوة على ذلك، يساهم في تنشيط السوق العقاري وتعزيز النمو الاقتصادي. لذا، فإن تشجيع الاستثمار في هذا المجال يعد ضرورة حتمية لتحقيق التنمية المستدامة^(٢١).

تساهم هذه الخصائص والمميزات في جعل التأجير التمويلي العقاري خياراً جذاباً للمستثمرين والمستأجرين على حد سواء.

وهناك خصائص أخرى تتعلق بالعقد المبرم بين الطرفين منها:-

١- إن مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء، حيث تهدف الشركة المؤجرة أو الشخص الطبيعي المؤجر لاستعادة كلفة الأصل الممول مع هامش ربح يكفي لاستمرار نشاطه.

٢- أحد أساليب توظيف رأوس الأموال التي تدخل بالتمويل الاستثماري للمشاريع التي تعتمد على المعدات الإنتاجية ذات القيمة الرأسمالية العالية.

٣- أن مدة الإيجار أو العقد لا تقل عن ٧٥% من العمر الافتراضي للأصل^(٢٢).

٤- يُتيح للمشروع الاستثماري فرصة جيدة لبرمجة نفقاته المستقبلية ودراستها بصورة جيدة بغية الوصول إلى مشروع ناجح.

٥- يوفر تدفقاً نقدياً مستمراً للمؤجر طوال فترة التعاقد، كما أنه يضمن الحصول على تكلفة الأراضي والعقارات ويسمح للمؤجر بالحصول على عوائد مجزية على استثماراته الرأسمالية من الأصول المؤجرة، بالإضافة إلى العائد الناتج عن الفترة الزمنية لتراكم أموال عوائد الإيجارات.

٦- عدم إجراء أي تعديل على الأصل إلا بموافقة المؤجر.

٧- يمثل ضمانه مهمة للمؤجر وذلك لأنه يحتفظ بملكية الأصل ولا يمتلك المستأجر إلا المنفعة فقط وهذا يبعده عن غرماء المستأجر في حالة الإفلاس^(٢٣).

يمكن التأجير التمويلي للمستأجر سيولة أكبر وبالتالي إمكانية تجديد أصولها الرأسمالية دون تخصيص جزء من أموالها مما يعني زيادة الاستثمارات.

يعتبر التمويل عن طريق التأجير التمويلي ذا كلفة تقل عن بقية الطرق الأخرى بسبب ما يتمتع به من مزايا ضريبية تقلل من أعباء المؤجر وبالتالي تخفيض قيمة الإيجار بالنسبة للمستأجر فهو يخصم مقابل استهلاك أصوله المؤجرة من أراداته محل الضريبة. يختار المستأجر جميع المواصفات الفنية الواجب توافرها في الأصل ويتحمل كذلك مسؤولية الاستلام من المورد وهو بذلك يتحمل تكاليف الصيانة والتأمين والتشغيل وتقادم الأصل واستهلاكه^(٢٤).

ثانياً/ خصائص ومميزاته للاقتصاد القومي العراقي:-

يساهم التأجير التمويلي العقاري بدفع عملية الاستثمار والتنمية الاقتصادية فهو يهيئ المصدر الرئيسي لعمليات الاستثمار ويدخل أسلوب من أساليب التمويل الذي يحل محل أشكال التمويل التقليدي ويوفر تمويل كامل للمشروعات الإنتاجية بنسبة ١٠٠%. شدة المنافسة بين مصادر التمويل تؤدي إلى انخفاض التكلفة بالنسبة للمشروعات الاقتصادية، ويساعد بتالي على خفض أثار التضخم والتقليل من تأثيرها على قيمة تكلفة إنشاء مشروعات جديدة أو في حالة توسيعها^(٢٥).

تقديم المساعدة المالية للمؤسسات الراغبة في تجديد منشأتها وبنيتها (تجديد أصولها الإنتاجية) بأبنية أحدث وأكثر تقدماً وهذا ما تحتاجه المؤسسات والشركات الإنتاجية العراقية في الوقت الراهن بسبب ما مرت به من فترات عصيبة أدت إلى تقادم الكثير من منشأتها وبنيتها المستخدمه في الإنتاج أن لم تكن كلها، وبالتالي عدم مواكبتها للتطورات التكنولوجية في العالم^(٢٦).

إن إيجاد قانون خاص بعمليات التأجير التمويلي يساهم ويساعد بشكل كبير على إنشاء وتكوين شركات خاصة بتقديم خدمات التأجير التمويلي بحيث يجعلها أكثر استعداداً من البنوك والمؤسسات ألتموليه الأخرى التي تحمل في ثناياها أخطار الأتمان إذا ما علمنا قلة استخدام هذه العقود في العراق وتخلف النظام المصرفي فيه وقلة فاعلية وخضوعه لكثير من الإجراءات ألتروتينية القاتلة والمحطمة للاستثمارات والتنمية الاقتصادية فيه. إن إنشاء هكذا شركات خاصة بتقديم خدمات التأجير التمويلي يؤدي إلى إنشاء مشروعات جديدة وبالتالي توفير فرص عمل وتشغيل المزيد من العاطلين عن العمل وخاصة أن إعداد العاطلين عن العمل في العراق يتزايد مستمر^(٢٧). توزيع الأعباء المالية على فترات اقتصادية من أجل توظيف رؤوس الأموال^(٢٨).

يحقّق أرباحاً كبيرة ويخفف كثيراً من أعباء الاستثمار وخاصة في العراق لأنه بحاجة إلى وسيلة فعالة لتقديم التمويل للقطاع الخاص فيه وبالتالي تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وبالتالي تخفيف أعباء الاستثمار عن كاهلها.

الخاتمة

ختاماً لرسالتنا المتواضعة ومن خلال دراسة مقارنة بين القانون المصري والعراقي والقوانين اللاتينية والانكلوامريكية. فقد بحثنا في المبحث الأول ماهية عقد التأجير التمويلي العقاري من خلال الغوص في مفهومه وإبراز تعريفه وما جادت به التشريعات المقارنة من مفاهيم قانونية ومبادئ تشريعية، وإبرزنا في المبحث الثاني أهم الإشكال التي تظهر بها هذه النوعية من العقود في القوانين العربية والمقارنة كالقانون الفرنسي والأمريكي وما له من صور قد يظهر بها في ثنايا تلك التشريعات على اختلاف فلسفتها ومن ثمة بيان أهم الخصائص العامة والخاصة لعقد التأجير التمويلي في التشريعات العربية والفرنسية والأمريكية في المبحث الثالث منه. عليه توصلنا إلى مجموعة من النتائج والمقترحات:-

أولاً/ النتائج:-

١. يعرف التأجير التمويلي للعقارات بانه كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقاراً مملوكة له وقت إبرام العقد أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود يخول تأجيرها أو التصرف بها بالبيع إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار ويتم التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
٢. تتنوع أنواع عقود التأجير التمويلي العقاري، ويمكن تصنيفها بناءً على عدة معايير.
٣. أولاً/ التأجير التمويلي المباشر وغير المباشر. ثانياً/ تصنيف العقود بناءً على خيارات نهاية العقد. فقد يكون العقد مصحوباً بخيار التملك (Lease-to-Own)،
٤. يدخل في تنفيذ عقد التأجير التمويلي العقاري ثلاثة أطراف رئيسية وهم كل من المؤجر (الممول) والمستأجر (المستفيد) والمورد (البائع)
٥. أن الغاية الأساسية للمؤجر بعد استثمار أمواله هو التخلص من الضمان الذي يكون من أبرز التزامات التي تقع على عاتقه وخاصة ضمان العيوب الخفية.
٦. لا يمكن لغير المؤسسات المالية والمصرفية مزاوله نشاط التأجير التمويلي بصفة المؤجر التمويلي بعكس المستأجر التمويلي الذي من الممكن ان يكون شخصاً طبيعياً او اعتبارياً.

٧. يتضح لنا ان المدرسة الانكلوامريكيه قد حددت اطراف العلاقة العقدية في عقد التأجير التمويلي بثلاث اطراف هما (المؤجر - المستأجر - المورد). في حين نلاحظ ان المدرسة اللاتينية قد حددت اطراف العلاقة العقدية في عقد التأجير التمويلي بطرفين هما (المؤجر - المستأجر).

ثانياً/ التوصيات:-

١. أيجاد قانون خاص بعمليات التأجير التمويلي يساهم ويساعد بشكل كبير على إنشاء وتكوين شركات خاصة بتقديم خدمات التأجير التمويلي بحيث يجعلها أكثر استعداداً من البنوك والمؤسسات ألتمويلية الأخرى التي تحمل في ثناياها أخطار الأتمان إذا ما علمنا قلة استخدام هذه العقود في العراق وتخلف النظام المصرفي فيه وقلة فاعلية وخضوعه لكثير من الإجراءات الروتينية القاتلة والمحطمة للاستثمارات والتتمية الاقتصادية فيه.
٢. تفعيل خدمات التأجير التمويلي في المصارف العراقية عن طريق إجراء تعديل قانوني على هذا القانون وإعطائه اهتمام اكبر مما موجود في القانون الحالي الذي لا يحوي إلا على كلمتين فقط (خدمات التأجير التمويلي) لا غير في نهاية/ ف ٢/ المادة/ ٢٧/ من قانون المصارف العراقي وهذا أن دل على شيء فإنما يدل على قصور تشريعي عراقي في هذا المجال الحيوي وألمهم، إذن يجب على المشرع العراقي تلافي هذا القصور وبأسرع وقت ممكن خدمات للعراق وعمليات الاستثمار فيه ومن أجل تمويل المشروعات الكبيرة والصغيرة فيه. وهو بذلك يكون قد سائر البلدان التي سبقتنا بهذا المضمون ولكي يكون سنداً قوياً لقانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦.
٣. اجراء دورات تدريبية لكوادر البشرية العاملة المؤسسات المالية والمصرفية العراقية من خلال توفير برامج تأخذ بما تم تشريعه في التشريعات المقارنة والاستفادة من التجارب العربية كتجربة المصرية او الإماراتية او الأردنية وكذلك أبرز التجارب العالمية سواء الفرنسية او الامريكية او الانكليزية.
٤. تعديل قانون ايجار العقار لكي يكون متوافق مع احكام عقد التأجير التمويلي العقاري وخصوصاً نص المادة ٤ والمادة ١١ والمادة ١٣ والمادة ١٧ في حالة تشريع قانون خاص بالتأجير التمويلي.
٥. اعفاء شركات التأجير التمويلي من الضرائب وخصوصاً بالنسبة لمحل العلاقة العقدية موضع العقد من اجل تحفيزها في التأسيس والانشاء.

الهوامش والمراجع:-

- (^١) اختلفت وتعددت المصطلحات المترجمة للكلمة الأصلية (leasing) باللغة الإنكليزية و (credit bail) باللغة الفرنسية لكن مجمل هذه العبارات تهدف وتصل بنا إلى معنى لغوي واحد إلا وهو التأجير التمويلي وقد يسمى في بعض الدول بالقرض الأيجاري.
- (^٢) ينظر بالمقدم مصطفى وآخرون، بحث بعنوان التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العلمي الرابع، جامعة فيلادلفيا، ٢٠٠٥، ص ٦.
- (^٣) ينظر د. نجوى إبراهيم ألدالي، عقد الأيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، ٢٠٠٥، ص ٦٦
- (^٤) Les differentes formes de leasing. leasing financier, 2007. p.z
- (^٥) ذهب كذلك المشرع الأردني إلى ما ذهبت إليه المدرسة اللاتينية حيث عرف التأجير التمويلي في نص المادة /٣/ من قانون التأجير التمويلي رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٢ قانون مؤقت إلى ((أ- يقصد بعقد التأجير التمويلي العقد الذي يحق للمستأجر بموجبة الانتفاع بالمأجور مقابل بدل أيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور. ب- يكون العقد عقد تأجير تمويلي إذا توافرت عند إبرامه أي من الحالات.
- (^٦) عقد التأجير التمويلي في العراق اقتصر عملة على خدمات تقدمها المصارف وبعض المنظمات الحكومية والأهلية وهي لا تعلم نوعية العقد المبرم وتكييفه القانوني وكل ذلك بسبب القصور التشريعي في هذا المجال.
- (^٧) يقصد بالهيئة هي الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية
- (^٨) ينظر د. نجوى إبراهيم ألدالي، مصدر سبق ذكره، ص ١٧٦. ينظر كذلك د. حسن حسين شحاتة، التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، سلسلة بحوث ودراسات في الفكر المحاسبي، ص ٥.
- (^٩) ينظر نص المادة /٢٧/ ١- يجوز للمصرف أن يمارس الأنشطة التالية رهنا بأحكام وشروط ترخيصها أو إجازتها الخاص بممارسة الأعمال المصرفية: ب- منح ائتمانات (سواء كانت مضمونة أو غير مضمونة أو بامتياز) وعلى سبيل المثال لا الحصر: ائتمانات المستهلكين والرهن العقاري وبيع الحسابات المستحقة بخصم بحق رجوع أو بدونه وتمويل المعاملات التجارية بما في ذلك حق الرجوع (وشراء أدوات قابلة للتداول بخصم دون حق الرجوع) وخدمات التأجير التمويلي من قانون المصارف العراقي.

(^{١٠}) نص المادة ٣ من قانون التأجير التمويلي الاماراتي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢٣

(^{١١}) Electronic Code of Federal Regulations (e-CFR) Title 47—
TelecommunicationCHAPTERI—FEDERALCOMMUNICATIONS
COMMISSIONSUBCHAPTER B—COMMON CARRIER
SERVICESPART 32—UNIFORM SYSTEM OF ACCOUNTS FOR

TELECOMMUNICATIONS COMPANIES Subpart C—Instructions for Balance Sheet Accounts § 32.2681 Finance leases.

(12) BRUNEAU (Ch.), Le crédit-bail mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, Banque éditeur, Paris, 1999, P164.

(13) نص المادة ١ من قانون التأجير التمويلي المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الفقرة ١٣-١٤ التي عرفت كل من المورد ومالك العقار والمقاول.

(14) المادة 7-313 L من قانون النقد والمال الفرنسي

معاملات التأجير المذكورة في هذا القسم الفرعي هي:

١. عمليات تأجير السلع الرأسمالية أو مواد الأدوات المشتراة بهدف هذا الإيجار من قبل المؤسسات التي تظل مالكة لها، عندما تتيح هذه العمليات، بغض النظر عن مؤهلاتها، للمستأجر إمكانية الحصول على أي أو جزء من الممتلكات المؤجرة، مقابل السعر المتفق عليه مع الأخذ في الاعتبار، جزئياً على الأقل، المدفوعات المدفوعة كإيجار؛

٢. العمليات التي تقوم من خلالها الشركة بتأجير العقارات للاستخدام المهني، أو شراؤها أو البناء نيابة عنها، عندما تسمح هذه العمليات، بغض النظر عن مؤهلاتهم، للمستأجرين بأن يصبحوا مالكيين لكل أو جزء من الممتلكات المؤجرة، على أبعد تقدير في نهاية عقد الإيجار، إما عن طريق التنازل تنفيذاً لوعده من جانب واحد بالبيع، أو عن طريق الاستحواذ المباشر أو غير المباشر على حقوق ملكية الأرض التي بني عليها المبنى (المباني) المؤجرة، أو عن طريق نقل الحق لملكية المباني المقامة على الأرض العائدة للمستأجر المذكور.

في حالة وجود صفقة إيجار تمويلي بشأن الحق في تجديد عقد الإيجار، لا يمكن الاحتجاج بهذا الحق إلا من قبل المؤجر التمويلي، عن طريق عدم التقيد بأحكام المادة 8-145 L من القانون التجاري. توزع الحقوق والالتزامات الأخرى التي يحتفظ بها المستأجر بموجب أحكام المرسوم المشار إليه بعقد بين المالك والمؤجر والمستأجر.

(15) § 32.2681 Finance leases.

(a) This account shall include all property acquired under a finance lease. A lease qualifies as a finance lease when one or more of the following criteria is met:

(1) By the end of the lease term, ownership of the leased property is transferred to the lessee.

(16) § 32.2681 Finance leases

(b) All other leases are operating leases.

(c) The amounts recorded in this account at the inception of a finance lease shall be equal to the original cost, if known, or to the present value not to exceed fair value, at the beginning of the lease term, of minimum lease payments during the lease term, excluding that portion of the payments

representing executory costs to be paid by the lessor, together with any profit thereon.

- (17) 4) At the inception of the lease, the present value of the minimum lease payments, excluding that portion of the payments representing executory costs to be paid by the lessor, including any profit thereon, equals or exceeds 90% or more of the fair value of the leased property. However, if the beginning of the lease term falls within the last 25% of the total estimated economic life of the leased property, including earlier years of use, this criterion shall not be used for purposes of classifying the lease.

(18) ينظر المادة ٣٠ من قانون التأجير التمويلي المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨

- (19) § 32.2681 Finance leases.

(a) This account shall include all property acquired under a finance lease. A lease qualifies as a finance lease when one or more of the following criteria is met:

- (1) By the end of the lease term, ownership of the leased property is transferred to the lessee.

- (2) The lease contains a bargain purchase option.

(20) ينظر نص المادة ٩ من قانون التأجير التمويلي المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨

(21) ينظر د. هاني دويدار، مصدر سبق ذكره ص ٤٤.

(22) وهو ماقترته الكثير من الدول في تشريعاتها منها المصري و اللبناني والأردني

(23) ينظر سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٠،

ص ٨٠.

(24) ينظر مهند ببيان صالح، الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي للمنقولات، مجلة الدراسات

القانونية، ٢٠١١، ص ١٢٦.

(25) ينظر د. نضال العرييد، التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية، مجلة

جامعة دمشق، المجلد ١٦، العدد الأول، ٢٠٠٠، ص ١٩.

- (26) Philippe trogon Credit – bail mobilier Economies et ctatistique. p. 23

(27) وصل عدد العاطلين عن العمل في العراق إلى أكثر من مليون و ٢٢٥ ألف عاطل عن العمل

بحسب آخر احصائيه لوزارة العمل والشؤون الاجتماعية.

- (28) Dernier –M- les avantages du leasing 2007. p. 232