

التنازل عن عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة

د/وفاء حلمى السعيد

مدرس القانون التجارى

كلية القانون

الأكاديمية البحرية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحرى

المقدمة

يعد عقد التأجير التمويلي آلية تمويل جديدة ومبتكرة لتتيح للمشروعات التجارية الحصول على الأصول الإنتاجية بتكاليف أقل، ودون أن تضطر إلى أداء كامل قيمتها المالية، ودون أن تقدم ضمانات عينية أو شخصية للجهة الممولة، وهو ما يمكن تبريره بأن الأصول المراد الحصول عليها هي ذاتها ستكون الضمانة الحقيقية لموافقة هذه الجهة على تمويل المشروعات المستفيدة وإبرام العقد المذكور¹.

وقد ظهر نظام التأجير التمويلي في الدول التابعة للنظام الأنجلوأمريكي، ثم انتقل إلى جميع دول العالم بعد الحرب العالمية الثانية، فقد أخذت به دول النظام القانوني اللاتيني بحيث أضحت هذا النظام القانوني مقبولاً في كافة الدول كأداة لتشيط الحركة التجارية ودوام استمرارها².

وينهض نظام التأجير التمويلي على فكرة مفادها أن المؤجر يقبل بتمويل شراء المستأجر لمنقولات أو عقارات مقابل دفع المستأجر أجرة دورية لتغطي ثمن محل العقد مع النفقات والعوائد شريطة أن يكون البديل عن الضمانات العينية أو الشخصية التي يشترطها المؤجر عادة للموافقة على

¹دانا باقى عبدالقادر، عقد التأجير التمويلي، مفهومه وطبيعته القانونية، مجلة الرافدين، المجلد ١٤، العدد ٥١، ٢٠١١، ص ٥٦

²عقيل مجيد كاظم السعدى، عقد الإيجار التمويلي، مجلة أهل البيت، العدد ٨، جامعة أهل البيت، ٢٠٠٩، ص ٩٤

منح التمويل تملكها لتلك الأموال طوال فترة تنفيذ العقد مصحوباً بإمكانية نقل ملكيتها للمستأجر في حالة الإلتزام بتنفيذ جميع شروط العقد حتى نهايته^١.

وقد أصدر المشرع المصرى قانون خاص بعقد التأجير التمويلى، وهو القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، ومن خلال هذا القانون، حاول المشرع المصرى تنظيم هذا العقد فى كافة مراحلها بداية من مرحلة إبرامه، ومروراً بالالتزامات أطرافه ومسئولياتهم وانتهاءً بانقضائه ومصير العين محل عقد الإيجار^٢.

ووفقاً لنص المادة الأولى من هذا القانون، عقد التأجير التمويلى هو "عقد تمويل ينشأ بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بنقل الأصل المؤجر المملوك له أو الذى حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر، أو الذى يتم بمقتضاه نقل أصل قام المؤجر بشرائه من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلى لغرض استخدامه فى القيام بأنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدمية، وذلك لمدة محددة وبإيجار معين، وفى جميع الأحوال يكون للمستأجر الحق فى اختيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحددين فى العقد".

^١دانا باقى عبدالقادر، عقد التأجير التمويلى، مفهومه وطبيعته القانونية، مجلة الرافدين، المجلد ١٤، العدد ٥١، ٢٠١١، ص ٥٦

^٢الجريدة الرسمية، العدد ٣٢ مكرر (ج)، ١٤ أغسطس ٢٠١٨

ويتبين من هذا التعريف القانوني للعقد محل الدراسة أنه ضماناً
مؤسسة التمويل لإلتزام المشروع المستفيد بدفع الإيجار الذى يعد قسط
القرض مصحوباً بالنفقات والفوائد.

كذلك، احتفاظ المشروع بملكية العين المؤجرة خلال مدة الإيجار، وهو
ما يعنى أنه يمكنها من استرداد العين فى حالة توقف المشروع المستفيد عن
سداد الإيجار لأى سبب، وبالتالي بيعها واستيفاء حقوقها¹.

1تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض المصرية بأنه "إذ كان
عقد التأجير التمويلي المنصوص عليه بالفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ٩٥
لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي المطعون عليها بعدم الدستورية هو العقد الذى يلتزم
بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته
إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي ،
وأن المستأجر على ما تقرره المادة الحادية عشرة من ذات القانون يلتزم بأن يؤدي الأجرة
المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للأوضاع الواردة في العقد، وأن له الحق - على ما
تقضى به المادة الخامسة من القانون - في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في
الموعد المحدد في العقد أو رده إلى المؤجر أو تجديد العقد بالشروط التى يتفق عليها .
عقد " عقد التأجير التمويلي " الحكم بعد الاطلاع على الأوراق ورأى دائرة فحص الطعون
الاقتصادية ، وسماع التقرير الذى تلاه السيد القاضى المقرر / حسام عبد العاطى سرحان
" نائب رئيس المحكمة " ، والمرافعة ، وبعد المداولة . حيث إن الطعن استوفى أوضاعه
الشكلية . وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -
تتحصل فى أن الشركة الطاعنة الأولى أقامت على المطعون ضدها الدعوى رقم ٩٧٩
لسنة ٤ ق القاهرة الاقتصادية الدائرة الاستئنافية بطلب الحكم ببطان
عقد التأجير التمويلي المؤرخ ١٥ / ١ / ٢٠٠٩ وملحقه المؤرخ ٣٠ / ١٠ / ٢٠١١
وتخفيض الفوائد إلى ٥% وندب خبير لتصفية الحساب بينهما وخصم ما تسفر عنه
التصفية من قيمة الشيكات الموجودة تحت يد المطعون ضدها وتسليمها الشيكات الأخرى

إذا كان المشرع المصرى نظم عقد التأجير التمويلي بقانون خاص، وهو قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، إلا أنه يثور التساؤل عن حكم القانون فى حالة عدم وجود نص فى هذا القانون، فما القانون الواجب التطبيق فى مثل هذه الأحوال؟ فهل يجب أن نرجع للنظرية العامة للعقد والمنصوص عليها فى القانون المدنى أم يجب تطبيق القواعد العامة لأحد العقود المسماة فى القانون المدنى، أم ما هى أحكام العقد الواجب تطبيقه فى مثل هذه الأحوال؟

تباينت آراء الفقه حول الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، يمكن رد هذه الآراء إلى اتجاهين، وذلك على النحو الآتى:

الاتجاه الأول – يرى أن عقد التأجير التمويلي لا يعدو سوى عقد قرض بحيث يتم فيه انتقال ملكية المال الذى تم شراؤه بأموال القرض على سبيل الضمان إلى المقرض بحيث لو سدد المقرض جميع الأقساط الملتزم بها، أضحي من حقه تملك هذا المال شريطة أن يكون تمكّل العميل فى عقد التأجير التمويلي يظل مجرد اختياره بيده¹.

محل العقد الأصيل ، وقالت فى بيان ذلك إنها بموجب العقد سالف الذكر اتفقت مع المطعون ضدها على تأجير المعدات المبيّنة بذلك العقد - التى سبق للأخيرة شراؤها منها بعقد بيع صوري - بقيمة ايجارية مقدارها ١٢٨١٢٤٩٦ جنيهاً وأصدرت للمطعون ضدها عدد ٤٨ شيكاً بالأجرة الشهرية المتفق عليها قيمة كل " الطعن رقم ٨٢٠١ لسنة ٨٥ق، جلسة ٢٠١٦/٤/٦

1 Giovanoti, Le crédit- bail (leasing) en Europe : développement et nature juridique, librairies techniques, paris, 1980, p. 464

الاتجاه الثانى – يرى أن هذا العقد بيع بالتقسيط مصحوباً باحتفاظ البائع بملكية المبيع لضمان التزام المشتري بسداد كافة الأقساط بحيث لو تم سداد آخر قسط، انتقلت ملكية المبيع إليه بقوة القانون، وهو ما لا يمكن تصور حدوثه فى مجال التأجير التمويلى؛ لأنه يتوقف على إعلان إرادة المشروع المستفيد بقبول تملك محل العقد¹.

وجدير بالذكر أن جميع الآراء الخاصة بالطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلى تركزت حول اعتبار عقد التأجير التمويلى ذات طبيعة خاصة ومركبة من العديد من العقود، إلا أن عقد الإيجار هو أهم عناصره الرئيسية التى يتألف منها هذا العقد².

ولذلك، يرى البعض أن التكييف الأقرب لعقد التأجير التمويلى أنه عقد إيجار؛ لأنه يتضمن عقدين متشابهين من حيث أنهما يهدفان إلى تمكين

1 Jean Derruppé, Droit commercial, Cours de Maitrise. Université de Bordeaux, 1982, p. 272

²د/حسن على الشاذلى، الإيجار المنتهى بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامى، منظمة المؤتمر الإسلامى، العدد ٥، الجزء ٤، جمادى الأولى ١٤٠٩، ص ١٠٧، عقيل مجيد كاظم السعدى، مرجع سابق، ص ١٠٤، آدم نوح على، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما فى التأجير التمويلى، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامى والقانون الأردنى، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٣، العدد ١، الجامعة الإردنية، عمان ٢٠١٦، ص ٢٤٥

المتسأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة المملوكة للمؤجر خلال مدة معينة ومقابل أجر محدد^١.

ومع ذلك، لو كان هناك اعتراض على تكييف عقد الإيجار التمويلي على أنه عقد إيجار لتباين العقدين بخصوص بعض الإلتزامات المترتبة على الأطراف والخيارات القائمة أمام المستأجر فى نهاية عقد الإيجار التمويلي دون عقد الإيجار العادى وغير ذلك^٢.

وبالتالى، يمكن اعتبار هذا العقد صورة خاصة من عقد الإيجار العادى، فهو لا يعدو سوى كونه تمويل بطريقة الإيجار، ولذلك يميل المشرع المصرى إلى تسمية هذا العقد بعقد التأجير التمويلي^٣، وبناء عليه نرجح أنه فى حالة عدم وجود نص فى قانون التأجير التمويلي بخصوص غالبية التزمات الأطراف الإيجارية أثناء تنفيذ عقد التأجير التمويلي، وبالتالى يتعين الرجوع إلى القواعد العامة لعقد الإيجار أولاً، ثم إلى الأحكام العامة للعقد فى القانون المدنى^٤.

^١د/فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٩٨، ص٤٧

^٢هانى دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلي، دراسة نقدية للقانون الفرنسى، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، ١٩٩٤، ص١٣٥

^٣دانا حمه باقى عبدالقادر، مرجع سابق، ص٧٩

^٤تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن " -على أن حق الإيجار هو حق مالى ينتقل إلى ورثة المستأجر بوفاته على النحو المبين بالمادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى والتى تحكم العلاقة الإيجارية عند عدم وجود ما يخالفها فى قوانين إيجار الأماكن ، وقد خلت

إشكالية الدراسة:

قد يقرر أحد طرفي عقد التأجير التمويلي سواء المستأجر أم المؤجر التنازل عن العقد إلى الغير أثناء نفاذ وسريان عقد الإيجار التمويلي لأى سبب كان بحيث من الجائز أن يلجأ المستأجر إلى التنازل عن العقد بغاية بيع مشروعه كاملاً مع الآلات المؤجرة تأجيراً تمويلياً لاستعادة رأسماله مع الأرباح المحققة¹.

هذه القوانين قبل صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من أى نص ينظم انتقال حق الإيجار فى المحال إلى الورثة على نحو مغاير للقانون المدنى ، ومن ثم يجب إعمال القواعد العامة ويستوى أن يكون ذلك فى المدة الاتفاقية أو المدة الثانية التى امتد إليها العقد بحكم القانون مما دعا المشرع لإصدار القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بعد القضاء بعدم دستورية المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فحدد فى الفقرة الأولى من المادة الأولى وحدها من ينتقل إليهم حق الإجارة من المستأجر بصفة عامة سواء أكان المستأجر أصلياً أم وارثاً للمستأجر ، فقصر هذا الحق على زوجة المستأجر أو ورثته من الأقارب حتى الدرجة الثانية دون سواهم ، ونص فى المادة الخامسة على سريان هذه الفقرة وحدها بأثر رجعى بقصد أن يكفل لهؤلاء الحق فى البقاء ، ثم عالج المشرع الأوضاع القائمة بالفعل فى ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ - تاريخ العمل بالقانون - فنص على احترام كل العلاقات^١، الطعن رقم ١٤٦٣٩ لسنة ٨٦، جلسة ٢٠١٩/٤/١٠

¹ Khalil Feghali, Les concepts et les applications pratiques du crédit-bail financement : le cas libanais : https://www.researchgate.net/publication/276907048_Les_concepts_et_les_applications_pratiques_du_creditbail_financement_le_cas_libanais

كما من المتوقع أن يجد المؤجر "مؤسسل التمويل" فى التنازل عن عقد التأجير التمويلى صفقة جيد لتسييل القرض الذى منحه للمشروع المستفيد، وهو ما يعنى استرداد الباقي من مبلغ القرض مصحوباً بالفوائد والنفقات من أجل رفع حجم السيولة النقدية¹.

ولذلك، ما الأحكام التى تسرى على التنازل عن عقد التأجير التمويلى؟ لقد حاول المشرع المصرى تبنى أحكام خاصة بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى وردت بالمواد ٢٣، ٢٤، ٢٥ من قانون التأجير التمويلى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، فالمادة ٢٣ تنص على أنه "يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به، ولا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بالحقوق والضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد".

كما تؤكد المادة ٢٤ من ذات القانون على أنه "يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر التنازل عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر، وفى هذه الحالة يترتب ما يأتى:

١- جواز الاتفاق على أن يكون المستأجر الأصيل ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد.

٢- التزام المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار مباشرة إلى المؤجر وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلى وعقد التنازل، وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقه على التنازل.

¹هانى دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، مرجع سابق، ص ١٤١

٣- حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي فى جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها فى عقد التأجير التمويلى مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

وتشدد المادة ٢٥ على أن "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين رقمى ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير".

ومع ذلك، جاءت هذه الأحكام قاصرة ومتناقضة، وهو ما يدفعنا لعرض إشكالية هذا البحث من خلال طرح السؤال الأتى: إلى أى مدى نجح المشرع المصرى فى تنظيم شروط التنازل عن عقد التأجير التمويلى وآثاره القانونية؟

وهل تختلف أحكام التنازل من جانب المستأجر عن التنازل من جانب المؤجر؟ وما هى المقترحات التى يمكن تقديمها للمشرع المصرى لصياغة أفضل وأكثر دقة لأحكام التنازل عن عقد التأجير التمويلى؟ وهو ما سنحاول الإجابة عليه من خلال إيضاح شروط التنازل عن عقد التأجير التمويلى وآثار هذا التنازل.

خطة البحث:

على ضوء ما سبق بيانه، سوف تنقسم دراسة هذه الخطة إلى مبحثين،
وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول – شروط التنازل عن عقد التأجير التمويلي

المبحث الثاني – آثار التنازل عن عقد التأجير التمويلي

المبحث الأول

شروط التنازل عن عقد التأجير التمويلي

تمهيد وتقسيم:

قد يرى المستأجر أن مصلحته تقتضى عدم الاستمرار فى تنفيذ عقد التأجير التمويلي، فيقرر التنازل عن هذا العقد للغير، ومثال ذلك بيع مشروعه إلى شخص آخر بما يتضمنه من آلات ومعدات مؤجرة تمويلية من جانب مؤسسة تمويل.

أيضا، قد يكون للمؤجر مصلحة فى نقل ملكية العين محل عقد التأجير التمويلي إلى الغير وصولا إلى استرداد الائتمان الذى منحه للمستأجر، والذى يتمثل فى ثمن شراء الأصل مع الفوائد والمصاريف، فيقرر بيع العين المؤجرة والتنازل عن العقد إلى مؤسسة تمويل أخرى.

وقد نظم المشرع المصرى تنازل المستأجر والمؤجر عن عقد التأجير التمويلي فى المادتين ٢٣ و ٢٤ من قانون التأجير التمويلي بحيث حاول بيان الشروط اللازمة لصحة و نفاذ التنازل عن عقد التأجير التمويلي بين المتعاقدين والغير، وفى كل ما لم يرد به نص، فإنه يجب الرجوع لحكم القواعد العامة.

وبناء على ذلك، سوف تنقسم دراسة هذا المبحث إلى مطلبين بحيث نتناول شروط صحة التنازل عن عقد التأجير التمويلي فى المطلب الأول، ونشرح شروط نفاذ هذا التنازل فيما بين المتعاقدين وتجاه الغير فى المطلب الثانى.

المطلب الأول – شروط صحة التنازل عن عقد التأجير التمويلى
المطلب الثانى – شروط نفاذ التنازل عن عقد التأجير التمويلى

المطلب الأول

شروط صحة التنازل عن عقد التأجير التمويلى

تمهيد وتقسيم:

قد يقع التنازل عن عقد التأجير التمويلى من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر، وفى كافة الأحوال يوجد عقد، فهل هذا العقد أحد العقود الرضائية أم العقود الشكلية؟ لم يتضمن قانون التأجير التمويلى المصرى أى نص على ضرورة كتابة عقد التنازل عن التأجير التمويلى بحيث يترتب البطلان لو ثبت عدم مراعاة ذلك.

وفى المقابل، تشترط المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلى الإماراتى رقم ٨ لسنة ٢٠١٨ الكتابة لضمان صحة عقد التأجير التمويلى ككل، وبناء على ذلك، يفترض أن يكون عقد التنازل عقد شكلى لأنه عقد شكلياً، وهو ما يعنى أنه يوجب لصحة التنازل عن عقد التأجير التمويلى شروط موضوعية، وأخرى شكلية، وهو ما سنحاول دراسته فى هذا المطلب على فرعين.

الفرع الأول – الشروط الموضوعية للتنازل عن عقد التأجير التمويلي
الفرع الثاني – الشروط الشكلية للتنازل عن عقد التأجير التمويلي

الفرع الأول

الشروط الموضوعية للتنازل عن عقد التأجير التمويلي

التنازل عن عقد التأجير التمويلي للغير سواء وقع من جانب المستأجر أو المؤجر يمثل عقد شأنه في ذلك شأن أى عقد، وهو ما يعنى ضرورة توافر الأركان العامة لأى عقد، والتي تشتمل على ركن الرضا والمحل والسبب حتى يكون عقداً صحيحاً وناظداً .

¹تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "العقد الباطل بطلانا نسبيا لنقص الأهلية أو لعيب شاب الإرادة . سقوط الحق في إبطاله خلال ثلاث سنوات من تاريخ إبرامه . سقوط حق التمسك بإبطاله لغلط أو تدليس أو اكراه إنقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ إبرامه . م ١٤٠ مدنى ومذكرته الايضاحية . العقد الباطل بطلانا مطلقا لتخلف ركن من اركانه . سقوط دعوى بطلانه بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد . م ١٤١ مدنى ومذكرته الايضاحية . عدم جواز الخلط بين أحكام تقادم دعوى البطلان النسبى والمطلق . انقطاع ووقف مدة تقادمهما . خضوعه للمادة ٣٨٢ مدنى، تاريخ إبرام العقد ، بينما نظمت المادة ١٤١ من القانون المدنى القواعد التى تحكم العقد الباطل بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركان انعقاده فى حكم الواقع أو القانون ونص فى الفقرة الثانية من هذه المادة على سقوط دعوى البطلان المطلق بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد ، فلا يجوز الخلط بين أحكام تقادم دعوى البطلان النسبى وتلك التى تحكم دعوى البطلان المطلق ، وعلى الحاليين تقف وتتقطع مدة التقادم وفقا للقواعد المقررة فى المادة ٣٨٢ وما بعدها من التقنين المدنى . وكان فرض الحراسة وفقا لأحكام القانونين رقمى ٣٤ لسنة ١٩٧١ و ٩٥ لسنة ١٩٨٠ يترتب عليه - وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة - غل يد

أما بالنسبة لركن الرضا، يجرى التنازل عن عقد التأجير التمويلي عبر موافقة أطرافه (المتنازل والمتنازل له)، أما المتنازل عن هذا العقد فهو أحد أطرافه، والذي قد يكون المستأجر، وبعد تنازله عن العقد يسمى المستأجر الأول، أو المؤجر الذي يتحول إلى المؤجر الأول بمجرد التنازل عن العقد.

أما المتنازل له، فهو شخص من الغير بالنسبة لعقد التأجير التمويلي ذاته، وعقب التنازل إليه عن العقد، يجوز دعوته بالمستأجر الثاني أو المؤجر الثاني في العقد الأصلي وفقا لما إذا جرى التنازل عن العقد من جانب المستأجر أو المؤجر¹.

الخاضع لها من إدارة أمواله المفروض عليها الحراسة والتصرف فيها فلا يكون له تبعاً لذلك حق التقاضي بشأنها وليس في ذلك نقص في أهلية الخاضع للحراسة وإنما هو بمثابة حجز على أمواله يقيد من سلطته عليها فيباشرها نيابة عنه الحارس - المدعى العام الاشتراكي - باعتباره نائبا قانونيا في إدارتها - آنذاك - فيلتزم ببذل العناية الواجبة للمحافظة على الأموال التي يتسلمها حتى انتهاء الحراسة". الطعن رقم ٥٣٣٧ لسنة ٨٦ق، جلسة ٢٠٢١/١١/١٥

1] تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "مفاد النص في المادة ١٩ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي - المنطبق على واقعة النزاع - يدل على أن المشرع في عقود التأجير التمويلي جعل الفسخ جزاءً لإخلال المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة ، ووفقاً للشروط التي اتفق عليها الطرفان ، ويقع الفسخ دون حاجة إلى إعدار المستأجر أو القيام باتخاذ أية إجراءات قضائية أخرى ، إلا أن ذلك كله منوط بمحكمة الموضوع ، فعليها التحقق من توافر شرط الفسخ وإعماله إن تحققت من موجباته ، ولها في سبيل ذلك استظهار إسقاط المؤجر -في تلك العقود - خيار طلب الفسخ بقبوله الوفاء بالأجرة من عدمه ، ولها تنازله الضمني عن طلبه إيجار "

فسخ عقد الإيجار : الفسخ لعدم سداد الأجرة . "عقد التأجير التمويلي : الشرط الفاسخ ، للقانون فإنه يكون معيياً مما يستوجب نقضه .وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز للتارك أن يعدل عما سبق أن طلبه من ترك الخصومة ، إذا كان خصمه لم يقبل الترك ، وما دامت المحكمة لم تفصل فيه بعد ، ولا يجوز أن يكون الترك مقروناً بأي تحفظ ، بل يجب أن يكون خالياً من أية شروط تهدف إلى تمسك التارك بصحة الخصومة أو بأي أثر من الآثار المترتبة على قيامها . لما كان ذلك ، وكان الثابت أنه ولئن كانت الشركة المطعون ضدها قررت بتنازلها عن الخصومة بالنسبة للطاعن الثاني بصفته ، إلا أن تنازلها كان مشروطاً بحقها فى إقامة دعوى أخرى ، وعدلت عن هذا الترك قبل أن تفصل المحكمة فيه ، ومن ثم لا يكون له ثمة أثر على سير الخصومة ، ويضحي النعي على الحكم فى هذا الشأن على غير أساس .وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعنون بصفاتهم على الحكم المطعون فيه بالوجهين الثاني والثالث من السبب الأول والسببين الثاني والثالث الخطأ فى تطبيق القانون والفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبب والإخلال بحق الدفاع ، وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم المطعون فيه ، إذ قضى بفسخ عقدي التأجير التمويلي محل الدعوى والتسليم رغم تنازل الشركة المطعون ضدها عن الشرط" الطعن رقم ١٥٧٢١ لسنة ٨٨ق، جلسة ٢٨/٤/٢٠١٩، وفى ذات المعنى، قضت ذات المحكمة بأن محكمة الموضوع ولما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلزام الطاعنة والمطعون ضده الثانى برد الحفار والشاكوش المبين بالأوراق وبأن يؤديا متضامنين للمطعون ضدها الأولى القيمة الإيجارية المستحقة وقدرها ستمائة ألف جنيه استنادا إلى تقرير الخبير وأقوال الشهود من ان العلاقة يحكمها عقد الإيجار التمويل المقيد برقم ١٠٧٦ فى ٢٩/٦/١٩٩٩ بين المطعون ضدها الأولى مؤجره والشركة المطعون ضدها الثانية مستأجرة وتنازلت الشركة المستأجرة للشركة الطاعنة عن الحفار والشاكوش ولوازمه بحالة جيدة بعد موافقة الشركة المؤجرة ألا أن الشركة الطاعنة لم تقدم بسداد الأجرة المتفق عليها وهى خمسة وعشرون ألف جنيه فى مدة التنازل وهى عامين كما أنها لم ترد هذه المنقولات حتى الآن وهو ما أصاب المطعون ضدها الثانية بأضرار من جراء ذلك وهى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتكفى لحمل قضاءه وفيها الرد

ويشترط في طرفي التنازل عن عقد التأجير التمويلي توافر الأهلية القانونية، وهو ما يكون ببلوغ سن الرشد والتمتع بكامل قواه العقلية ولم يصدر قرار بالحجر عليه¹. أما إذا كان الشخص المتعاقد شخصاً اعتبارياً،

الضمني المسقط لما يخالفه ومن ثم فإن ما تنعاه الطاعنة لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير الأدلة والمستندات وهو لا ما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة أما بشأن عدم الإعلان فإن الغاية قد تحققت بحضوره أمام المحكمة الأمر الذي يضحى معه الفصل برمته غير مقبول . لذلك أمرت المحكمة بعدم قبول الطعن وألزمت الطاعنة بالمصروفات مع مصادرة الكفالة . أمين السر نائب رئيس المحكمة" الطعن رقم ١٥٠٣٣ لسنة ٧٩ق، جلسة ٢٠١٢/١١/١١

¹تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "النص في المادة ١٠٩ من القانون المدني على أنه " كل شخصٍ أهلٌ للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون " يدل على أن الأصل في الشخص أن يكون كامل الأهلية ما لم يسلبه القانون أهليته أو يحد منها ويقع عبء إثبات ذلك على من يدعيه . أهلية " أهلية التعاقد " . أموال . نيابة " نيابة قانونية " . هيئات الفحص والتحقيق بإدارة (الكسب غير المشروع) . لها أن تأمر بمنع الخاضع للقانون وزوجته وأولاده القصر من التصرف في أموالهم كلها أو بعضها . شرطه، ذلك أن النص في المادة ١٠٩ من القانون المدني على أنه " كل شخصٍ أهلٌ للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون " يدل على أن الأصل في الشخص أن يكون كامل الأهلية ما لم يسلبه القانون أهليته أو يحد منها ويقع عبء إثبات ذلك على من يدعيه . وإذ خول المشرع بمقتضى المادة العاشرة من القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٧٥ في شأن الكسب غير المشروع المعدل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٥ هيئات الفحص والتحقيق بالإدارة أن تأمر بمنع الخاضع للقانون وزوجته وأولاده القصر من التصرف في أموالهم كلها أو بعضها إذا ما ارتأت توافر الأسباب والاعتبارات المؤيدة لجدية الاتهام إلى حين الانتهاء من التحقيق والتصرف فيه . والظاهر من ذلك أن المشرع قد أراد غل يد الخاضع وزوجته وأولاده القصر من إدارة أمواله والتصرف فيها ، فلا يكون له تبعاً لذلك بيعها أو التصرف فيها فهي ليست نقصاً في الأهلية ، وإنما هي بمثابة حجز على أمواله

فيجب أن يكون تأسيسه قانونياً، ومن يعبر عن إرادته يكون شخصاً طبيعياً ومفوضاً بالتوقيع على التنازل وفقاً لعقد التأسيس أو النظام الأساسي¹.

يقيد من سلطته عليها فيباشرها من يعين نيابة عنه قائماً على إدارة الأموال لأسباب تقتضيها المصلحة العامة للدولة وتحقيقاً لمصلحة المجنى عليه ولصيانة حقوق وأموال المفروض عليهم التحفظ من اعتداء الغير على أموالهم" الطعن رقم ٨٢٧٧ لسنة ٨٧ق، جلسة ٢٨/١/٢٠١٩

¹تطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن النص في المادتين ٥٢ ، ٥٣ من القانون المدني يدل على أنه متى اكتسبت إحدى الجهات أو المنشآت الشخصية الاعتبارية فإن القانون يخولها كافة مميزات الشخصية القانونية من ذمه ماليه مستقلة وإرادة يعبر عنها نائبها وأهليه لاكتساب الحقوق والالتزام بالواجبات فضلاً عن أهليتها للتقاضى وذلك وفقاً للقواعد وفى الحدود المقررة لسند إنشائها ويتعين بالتالى أن تكون مخاطبة الشخص الاعتباري في مواجهه النائب القانونى عنه الذى يحدده سند إنشائه بحيث لا يحاج بأية إجراءات أو تصرفات قانونيه توجه إلى غيره . أشخاص اعتبارية "أشخاص القانون العام : وحدات الحكم المحلي " . إيجار " تشريعات إيجار الأماكن : أسباب الإخلاء : الإخلاء للهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة " وذلك وفقاً للقواعد وفى الحدود المقررة لسند إنشائها ويتعين بالتالى أن تكون مخاطبة الشخص الاعتبارى فى مواجهة النائب القانونى عنه الذى يحدده سند إنشائه بحيث لا يحاج بأية إجراءات أو تصرفات قانونية توجه إلى غيره وإذ كان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى نص فى المادة الأولى على أن " وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية " ، وفى المادة الرابعة منه على أن " يمثل المحافظة محافظتها ، كما يمثل كل وحدة من وحدات الحكم المحلى الأخرى رئيسها وذلك أمام القضاء وفى مواجهة الغير " ، فإن مفاد هذه النصوص مجتمعة أن المشرع قد جعل لكل وحدة من وحدات الحكم المحلى شخصية اعتبارية مستقلة عن باقى الوحدات ولكل منها ذمة مالية خاصة بها ، وحدد الممثل القانونى لها الذى له حق التعامل مع الغير وتمثيل الوحدة المحلية أمام القضاء ، مما مقتضاه أن رئيس الوحدة المحلية يكون هو وحده صاحب الصفة فى تمثيل

وفى حالة ما إذا كان التنازل عن عقد التأجير التمويلي من جانب المؤجر إلى مؤجر آخر، فيجب أن يكون المؤجر المتنازل له مؤسسة تمويل مرخص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلي، فالمادة ٣ من قانون التأجير التمويلي المصرى تنص على أن "تختص الهيئة دون غيرها بمنح تراخيص ممارسة النشاط للشركات الخاضعة لأحكام هذا القانون، كما تختص بالترخيص للشركات والجمعيات والمؤسسات الأهلية التى تمارس نشاط التمويل متناهى الصغر وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤١ لسنة ٢٠١٤ بتنظيم نشاط التمويل متناهى الصغر وفق الشروط والمنصوص عليها فى هذا القانون وغيرها من الشروط والقواعد الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة، ولا يجوز لغير الجهات المشار إليها ممارسة نشاط التأجير التمويلي أو نشاط التخصيم"^١.

ومع ذلك، يثور التساؤل عن حكم تنازل المؤجر الأصيل عن عقد التأجير التمويلي إلى مؤجر آخر غير مرخص له بممارسة نشاط التأجير التمويلي؟ لقد أغفل قانون التأجير التمويلي المصرى عن النص على بطلان التنازل فى هذه الحالة.

وحدته المحلية قبل الغير ولدى القضاء فيما يدخل فى نطاق اختصاصه طبقاً لأحكام القانون . لما كان ذلك ، وكان النزاع المطروح ناشئاً عن قيام الطاعن " الطعن رقم ١٣٥٧٢ لسنة ٨٢ق، جلسة ٢٠١٩/٢/٢١

^١ وفقاً لنص المادة الأولى من قانون التمويل التأجيرى المصرى، يقصد بالهيئة "الهيئة العامة للرقابة المالية".

كما أن قانون التأجير التمويلي المصري يقرر بطلان كل عقد تأجير تمويلي أبرم مع شخص غير مرخص له، ولهذا كان لا بد من سد هذا الفراغ التشريعي بتعديل النص المذكور وتقرير جزاء البطلان لكل عقد تأجير تمويلي أو التنازل عنه يكون فيه المؤجر شخصاً غير مرخص له بممارسة نشاط التأجير التمويلي¹.

أما بالنسبة لمحل عقد التنازل عن التأجير التمويلي، فلا يوجد شك أن موضوع هذا التنازل هو عبارة ما يكون للمتنازل سواء كان المستأجر أو المؤجر من حقوق وما عليه من التزامات ناجمة عن عقد التأجير التمويلي ذاته ومستخلصه من القانون الخاص به، والتي تفترض أنها تنتقل إلى المتنازل له بمجرد إبرام العقد².

فضلاً عما سبق، يجب أن تتحقق في محل عقد التنازل عن التأجير التمويلي الشروط العامة الواجب توافرها في محل أي عقد آخر بحيث يجب أن يكون موجوداً فعلاً أثناء التعاقد أو قابلاً للوجود في المستقبل، ومعيناً بذاته أو بنوعه ومقدراه أو قابلاً للتعيين، وقابلاً للتعامل به، وهو ما يطلق عليه مشروعاً، أي أنه لا يخالف النظام العام أو الآداب³.

¹ سمير نصار، موسوعة القانون التجاري، العقود التجارية، الكتاب الثالث، المكتبة القانونية، دمشق، ٢٠٠٦، ص ٥٢٢

² نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥، ص ٣٥٤

³ عبدالرازق السنهودي، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، جزء ١، دار إحياء التراث العربي، ١٩٥٨، ص ٣٧٥، تطبيقاً لذلك،

قضت محكمة النقض بأن "محل الالتزام . اشتماله على نقل حق عيني على شيء . وجوب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعين . تعيين ذاته المبيع . استخلاصها من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن كفيته تنفيذها له . م ١٣٣ / ١ ، ٤١٩ / ١ مدنى . النص في المادتين ١٣٣ / ١ ، ٤١٩ / ١ من القانون المدنى يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعين فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاته الشيء معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفاً مانعاً من الجهالة الفاحشة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام الطعن من الكيفية التي تم بها تنفيذها له ، ينعقد البيع وإذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف ذلك فإنه يكون معيناً بما يستوجب نقضه . وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك بأن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن أسباب الحكم تكون مشوبة بالفساد فى الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط أو ابتناء الحكم على فهم حصّلته المحكمة مخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى ويتحقق ذلك إذ (٤) استندت المحكمة فى اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للانتفاع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التى ثبتت لديها أو استخلاص هذه الواقعة من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته ، وكان نص المادتين ١٣٣ / ١ ، ٤١٩ / ١ من القانون المدنى يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معيناً أو قابلاً للتعين فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاته الشيء معروفة لطرفيه سواء بوصفه فى العقد وصفاً مانعاً من الجهالة الفاحشة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام الطعن من الكيفية التى تم بها" الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٦٦ق، جلسة ٢٠١٠/١٢/٢٠، وفى ذات المعنى قضت محكمة النقض بأنه "وفيهما التزمّت النيابة رأياً . وحيث إن مما تتعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الفساد فى الاستدلال إذ أقام قضاءه على ما ذهب إليه من بطلان العقد لعدم تضمنه بيانات الشقة المبيعة فوق البيع مجهلاً بسببها ، فى حين أن العقد تم صحيحاً بتلقى الأرادتين على انعقاده ، وقد ثبت لدى المحكمة أن المطعون ضدها استلمت شقة النزاع ، كما إنها أقرت بكافة

أما بالنسبة لسبب أتفاق التنازل، فيقصد به الهدف المباشر والمقصود من العقد من جانب الطرفين، ويفترض أن سبب عقد التنازل عن التأجير التمويلى وجود منفعة مشروعة يريد طرفى التنازل الوصول إليها حتى يثبت العكس، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المادة ١٣٦ من القانون المدنى وإن أوجبت أن يكون للالتزام سبب مشروع إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب ، كما أن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يعم الدليل على غير ذلك . إثبات " قواعد عامة : عبء الإثبات " . التزام " من أركان الالتزام : سبب الالتزام " . حكم " عيوب التدليل : مخالفة القانون ، الخطأ في تطبيقه " . إقامة الطاعة دعواها بطلب إلزام المطعون ضده الأول بأداء المبلغ محل التداعى استناداً للحالات البنكية الدالة على تحويل المبلغ إليه ، مؤدى ذلك هو انشغال ذمة المدعى عليه بهذا المبلغ وانتقال عبء الإثبات إليه وأن تلزمه المحكمة بالرد متى عجز عن إثبات براءة ذمته ، وأن المادة ١٣٦ من القانون المدنى وإن

مواصفاتها فى صحيفة الدعوى وما قدمته من مستندات ، فتكون هى المسئولية عن الفسخ والتعويض لإخلالها بالتزاماتها المالية بعدم سداد باقى الأقساط المستحقة عليها فى مواعيدها وليس لتجهيل بيانات المبيع بالعقد ، كما ذهب الحكم المطعون فيه مما يعيبه ويستوجب نقضه . تابع الأسباب فى الطعن رقم ١١٢٤٦ لسنة ٧٩ ق وحيث إن هذا النعى فى محله ، ذلك بأن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة إن النص فى المادة ١٣٣ من القانون المدنى على ان (١) إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا (٢) ويكفى أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به تعيين مقداره" الطعن رقم ١١٢٤٦ لسنة ٧٩ ق، جلسة

٢٠١٢/٥/٧

أوجبت أن يكون للالتزام سبب مشروع إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب ، كما أن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك . لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد أقامت دعواها بطلب إلزام المطعون ضده الأول بالمبلغ محل التداعي ، وقدمت سنداً لدعواها الحوالات البنكية الدالة على تحويل هذا المبلغ إلى المطعون ضده الأول الذي لم ينازع في قبضه ، فإن الطاعنة بذلك تكون قد أثبتت نشأة الالتزام في حقه وأقامت الدليل على انشغال ذمته بالمبلغ المطالب به ، وبرغم أن المطعون ضده لم يقدم الدليل على براءة ذمته منه ، فإن الحكم المطعون فيه قضى برفض دعواها تأسيساً على أنها لم تثبت سبب إرسال الحوالات البنكية بهذا المبلغ إليه وأساس التزامه برده في حين أن ثبوت نشأة الالتزام في حقه يترتب عليه إلزامه بالرد ويقع عليه هو عبء إثبات انعدام سبب الالتزام ، ومن ثم يكون الحكم قد قلب عبء الإثبات وأقام قضاءه على عجز^١ .

1 الطعن رقم ١٠٤٧٣ لسنة ٨١ق، جلسة ٢٠١٨/١١/٥، وفي ذات المعنى، قضت ذات المحكمة بأن "عبء الإثبات : في مسائل العقد "التزام " مصادر الالتزام : العقد : أركان العقد :السبب "عدم ذكر سبب الالتزام في العقد .أثره . افتراض مشروعية السبب م. ١٣٧ مدنى . إدعاء المدين انعدام السبب أو عدم المشروعية . وقوع عبء إثبات ذلك على عاتق مدعيه المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في الفقرة الثانية من المادة ١٣٧ من القانون المدنى يدل على أن المشرع وضع قرينة قانونية يفترض بمقتضاها أن للعقد سبباً مشروعاً ولو لم يذكر هذا السبب فإذا ادعى المدين انعدام السبب أو عدم مشروعيته فإن عبء إثبات ذلك يقع على عاتقه إثبات " الإثبات بالكتابة : حجية الأوراق العرفية " ، تعتبر أن السبب الوارد بالعقد هو السبب الحقيقى حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك ، وأنه لا يجوز إثبات ما اشتمل عليه دليل كتابى إلا بالكتابة عملاً بنص المادة ٦١ من قانون الإثبات وإذ خالف الحكم المطعون فيه

الفرع الثانى

الشروط الشكلية للتنازل عن عقد التأجير التمويلي

يثار التساؤل عما إذا كان عقد التنازل عن التأجير التمويلي سواء حدث من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر عقد رضائى بحيث يكفى تبادل التعبير عن الإرادة لترتيب هذه الآثار، أم أنه عقد شكلى بحيث يجب إفراغ هذا التنازل فى الشكل الذى حدده القانون؟

لم ينظم القانون المصرى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ مسألة النص على شرط الكتابة لصحة عقد التنازل عن التأجير التمويلي، ومع ذلك يفضل أن يكون التنازل عقداً شكلياً بحيث تكون الكتابة شرط لصحته قياساً على عقد

ذلك مما يعيبه ويستوجب نقضه . وحيث إن هذا النعى سديد ، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد النص فى الفقرة الثانية من المادة ١٣٧ من القانون المدنى يدل على أن المشرع وضع قرينة قانونية يفترض بمقتضاها أن للعقد سبباً مشروعاً ولو لم يذكر هذا السبب فإذا ادعى المدين انعدام السبب أو عدم مشروعيته فإن عبء إثبات ذلك يقع على عاتقه ، وأيضاً أن مجرد توقيع مصدر السند عليه يفيد التزامه بدفع قيمته ولو لم يذكر فيه سبب المديونية ذلك أن كل التزام لم يذكر له سبب فى العقد يفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك ويقع عبء الإثبات على من يدعى انعدام السبب ، غير أن الادعاء بانعدام السبب لا يجوز للمدين إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنياً طالما لم يدع المتعاقد بوقوع احتيال على القانون ، كما أن مفاد نص المادة ١٤ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الإثبات أن حجية" الطعن رقم ٩٨٧٤ لسنة ٨٠ق، جلسة ٢٥/٧/٢٠١٨

التأجير التمويلي ذاته، والذي اعتبره قانون التأجير التمويلي صراحة أنه عقد شكلي بحيث يلزم كتابته للقول بصحته¹.

¹لمزيد من التفاصيل عن شرط الكتابة لصحة التنازل عن العقد، انظر أحكام محكمة النقض، ومثال ذلك قضت محكمة النقض بأن "المقرر في قضاء محكمة النقض أن منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإيجار حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له التنازل عنه صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجازة بسببه ، وأن الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هي شرط لصحته فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتباراً بأن الأرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل . حكم " عيوب التدليل : القصور في التسبيب " . دعوى " الدفاع فيها : الدفاع الجوهري " . الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضى الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن ، وبيع الأماكن فقد أصبح لا يجوز تطبيقه اعتباراً من ٢٨ / ١١ / ١٩٩٧ وهو اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية بالجريدة الرسمية ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون نظراً لإلغاء المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا إذا تقاضى المالك الأجرة من المستأجر الأصلي مضافاً إليها مقابل التأجير مفروشا اعتباراً من تاريخ ٢٨ / ١١ / ١٩٩٧ فإن ذلك يعتبر إجازة ضمنية للتأجير المفروش وتكون تلك الإجازة قاصرة على هذا التأجير وحدة . وأن المقرر أن منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإيجار حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له التنازل عنه صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجازة بسببه . وأن الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هي شرط لصحته فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتباراً بأن الأرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل كما أن الإيصال الصادر من المؤجر بإستلام الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية للتأجير من الباطن تعتبر إثباتاً كافياً للتصريح للمستأجر بهذا التأجير إلا أن ذلك مشروط بالألا يكون المستأجر قد أجر عين" الطعن رقم ١١٨٩٤ لسنة ٧٨ق، جلسة ٢٢/١١/٢٠٠٩، وفي ذات المعنى قضت محكمة النقض بأن "أو عن الحق في طلب الإخلاء بسبب التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فإنه يقع باتا لا يجوز العدول

وهو ذات ما ذهب إليه المشرع الإماراتي، فقد نصت المادة ٣ من قانون التأجير التمويلي الإماراتي "يجب أن يكون العقد مكتوباً ومسجلاً أو مؤشراً به في السجل الخاص به..... وإلا عد باطلاً".

وإذا كان النص السابق لم يشترط الكتابة الرسمية شرط لصحة عقد التأجير التمويلي، فإن شرط الكتابة لازم لعقد التنازل عن عقد التأجير التمويلي سواء ورد في شكل كتابة عادية أو رسمية.

فضلاً عما سبق، يعد شرط الكتابة متحققاً سواء تمت كتابة عقد التنازل عن التأجير التمويلي ورقياً أم إلكترونياً، فالمادة ٧ من قانون المعاملات والتجارة الإلكترونية الإماراتي لسنة ٢٠٠٦ تنص على اعتبار شرط الكتابة متحققاً متى وردت الكتابة في مستند أو سجل إلكتروني.

عنه أو الرجوع فيه سواء من المؤجر الذي عبر عن إرادته في التنازل أو من خلفه العام أو خلفه الخاص ، ولئن كانت الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هي شرط لصحته فيقوم مقامها الإقرار واليمين ويمكن الاستعاضة عنهما بالبينة والقرائن في الحالات التي تجيزها القواعد العامة استثناءً فيجوز إثبات الموافقة والتنازل الضمني عن شرط الحظر وعن الحق في طلب الإخلاء بكافة طرق الإثبات إذ لا يتعلق أيهما بالنظام العام اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل ، ويعتبر إثباتاً كافياً للتصريح بالتأجير من الباطن مفروشا أو خالياً الإيصال الصادر من المؤجر بتسلمه الأجرة من المستأجر مضافاً إليها الزيادة القانونية إلا أن ذلك مشروطاً بالألا يكون المستأجر الأصلي قد أجر مسكنه من الباطن استعمالاً لإحدى الرخص التي أجازها المشرع استثناءً من الحظر الوارد في القانون ، ومن المقرر أيضاً أن الحكم يجب أن يكون فيه بذاته ما يطمئن المطلع عليه إلى أن المحكمة قد محصت الأدلة التي قدمت إليها" الطعن رقم ٩٧٦٦ لسنة ٦٦ق، جلسة ٢٠٠٦/٦/١١

وهو ذات ما نصت عليه المادة ١٥ من قانون التوقيع الإلكتروني المصري رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٤، والتي تشدد على أن "للكتابة الإلكترونية والمحركات الإلكترونية في نطاق المعاملات المدنية والتجارية والإدارية ذات الحجية المقررة للكتابة والمحركات الرسمية والعرفية في أحكام قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية متى استوفت الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وفقا للضوابط الفنية والتقنية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون".

كما أكدت المادة ١٨ من ذات القانون على أن "يتمتع التوقيع الإلكتروني والكتابة الإلكترونية والمحركات الإلكترونية بالحجية في الإثبات إذا ما توافرت فيها الشروط الآتية:

- أ- ارتباط التوقيع بالموقع وحده دون غيره.
- ب - سيطرة الموقع وحده دون غيره على الوسيط الإلكتروني
- ج - إمكانية كشف أى تعديل أو تبديل فى بيانات المحرر الإلكتروني أو التوقيع الإلكتروني".

وتطبيقا لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المشرع في المواد ١، ١٥، ١٨ من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تنظيم التوقيع الإلكتروني وبإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات ، وفى المادة ٨ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، كان حريصاً على أن تتحقق حجية الإثبات المقررة للكتابة الإلكترونية والمحركات الإلكترونية الرسمية أو العرفية لمنشئها ، إذا توافرت الضوابط الفنية والتقنية من حيث أن يكون متاحاً فنياً تحديد وقت وتاريخ إنشاء الكتابة الإلكترونية أو

المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ، من خلال نظام حفظ إلكتروني مستقل وغير خاضع لسيطرة مُنشئ هذه الكتابة أو تلك المحررات ، أو لسيطرة المَعْنِي بها . وأن يكون مُتاحًا فنيًا تحديد مصدر إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ودرجة سيطرة مُنشئها على هذا المصدر وعلى الوسائط المستخدمة في إنشائها ، نقضه. وحيث إن هذا النعى في غير محله، ذلك أن المشرع في المواد ١، ١٥، ١٨ من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٤ بشأن تنظيم التوقيع الإلكتروني وبإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات، وفي المادة ٨ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، كان حريصًا على أن تتحقق حجية الإثبات المقررة للكتابة الإلكترونية والمحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية لمنشئها، إذا توافرت الضوابط الفنية والتقنية من حيث أن يكون متاحًا فنيًا تحديد وقت وتاريخ إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية، من خلال نظام حفظ إلكتروني مستقل وغير خاضع لسيطرة منشئ هذه الكتابة أو تلك المحررات، أو لسيطرة المعنى بها. وأن يكون متاحًا فنيًا تحديد مصدر إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ودرجة سيطرة مُنشئها على هذا المصدر وعلى الوسائط المستخدمة في إنشائها. وهو ما يدل على أن المشرع ارتأى مواكبة التطور التكنولوجي العالمي في المعاملات المدنية والتجارية والإدارية عن طريق تنظيمها ووضع ضوابط لها من أجل ترتيب آثارها القانونية، مدركًا المفهوم الحقيقي للمحرر وأنه لا يوجد في الأصل ما¹.

1 الطعن رقم ١٧٦٨٩ لسنة ٨٩ق، جلسة ٢٠٢٠/٣/١٠

كما قضت محكمة النقض بأنه "على" مع عدم الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون ، تتحقق حجية الإثبات المقررة للكتابة الإلكترونية الرسمية أو العرفية لمنشئها إذا توافرت الضوابط الفنية والتقنية الآتية : (أ) أن يكون متاحاً فنياً تحديد وقت وتاريخ إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ... (ب) أن يكون متاحاً فنياً تحديد مصدر إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ودرجة سيطرة منشئها على هذا المصدر (ج)..... ضوئية أو بأية وسيلة أخرى مشابهة " ، ونظم حجية تلك الرسائل بنص المادة (١٥) منه الذي يجرى بأن "للكتابة الإلكترونية وللمحررات الإلكترونية في نطاق المعاملات المدنية والتجارية والإدارية ذات الحجية المقررة للكتابة المحررات الرسمية والعرفية في أحكام قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، متى استوفت الشروط المنصوص عليها في القانون وفقاً للضوابط الفنية والتقنية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون " ، ومؤدى ذلك أنه لن يعتد بالمحررات الإلكترونية إلا إذا استوفت الشروط المنصوص عليها في قانون تنظيم التوقيع الإلكتروني واللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات رقم ١٠٩ لسنة ٢٠٠٥ ، وقد نصت المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التوقيع الإلكتروني على " مع عدم الإخلال بالشروط المنصوص عليها في القانون ، تتحقق حجية الإثبات المقررة للكتابة الإلكترونية الرسمية أو العرفية لمنشئها إذا توافرت الضوابط الفنية والتقنية الآتية : (أ) أن يكون متاحاً فنياً تحديد وقت وتاريخ

إنشاء الكتابة الإلكترونية أو المحررات الإلكترونية الرسمية أو العرفية ... (ب) أن يكون متاحاً¹.

كما تؤكد المادتين ٢/١١ و ١/١٤ من قانون التأجير التمويلي الإماراتي صراحة على وجوب تأشير عقد التنازل عن التأجير التمويلي للغير في

1 الطعن رقم ١٧٠٥١ لسنة ٨٧ق، جلسة ٢٨/٣/٢٠١٩، وفي ذات المعنى قضت محكمة النقض بأن "إثبات طرق الإثبات : الكتابة : الأوراق الرسمية والعرفية : حجية الأوراق الرسمية والعرفية : حجية الرسائل في الإثبات " " حجية المحرر الإلكتروني . توقيع إلكتروني . محاكم اقتصادية " الاختصاص النوعي للمحاكم الاقتصادية " . الاختصاص النوعي للمحاكم الاقتصادية . مناطه . تعلق الدعوى بالمنازعات الناشئة عن تطبيق القوانين الواردة بالمادة السادسة ق ١٢٠ لسنة ٢٠٠٨ . الاستثناء . الدعوى التي يختص بها مجلس الدولة ، من المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٠٤ بتنظيم التوقيع الإلكتروني وإنشاء هيئة تنمية صناعة تكنولوجيا المعلومات على أن " المحرر الإلكتروني هو رسالة بيانات تتضمن معلومات تنشأ أو تدمج أو تخزن أو ترسل أو تستقبل كلياً أو جزئياً بوسيلة إلكترونية أو ضوئية أو بأية وسيلة أخرى مشابهة " ، والمادة ١٥ من ذات القانون " للكتابة الإلكترونية وللمحررات الإلكترونية في نطاق المعاملات المدنية والتجارية والإدارية ذات الحجية المقررة للكتابة والمحررات الرسمية والعرفية في أحكام قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية ... " يدل على أن البيانات التي تنشأ أو تدمج أو تخزن أو ترسل أو تستقبل بوسيلة إلكترونية أو ضوئية أو بأية وسيلة أخرى مشابهة تُعد من قبيل المحررات ولها ذات الحجية المقررة للمحررات الرسمية أو العرفية في أحكام قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية وفي نطاق المعاملات المدنية والتجارية والإدارية . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى ضد الشركة المطعون ضدها بطلب الحكم بإعدام البضاعة المصدرة إليها من الشركة المطعون ضدها وإلزامها برد قيمة ثمن البضاعة والتعويض" الطعن رقم ١٢٤١٥ لسنة ٨٧ق، جلسة ٢٣/١٢/٢٠١٨

السجل الخاص بعقود التأجير التمويلي سواء وقع هذا التنازل من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر.

ولذلك، لا يمكن تصور تنفيذ الأطراف هذا الالتزام القانوني الذي يوجب ضرورة تأشير التنازل عن هذا العقد دون كتابته، وهو ما يؤكد وجه النظر التي تؤكد على أن التنازل عن الإيجار التمويلي عقداً شكلياً، ويجب كتابة هذا التنازل حتى يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية.

وبناء عليه، يجب على المشرع الإماراتي تدارك هذا القصور التشريعي، وإعادة صياغة النص التشريعي رقم ٣ من قانون التأجير التمويلي ليتضمن شرط الكتابة كشرط لصحة عقد التأجير التمويلي، وأن أى اتفاق لاحق على إبرام العقد ومعدلاً له أو متنازل عنه سواء وقع هذا التنازل من جانب المستأجر أو من جانب المؤجر يجب أن يكون مكتوباً.

وهو ما حرص المشرع المصري على تفاديه من خلال نص المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، والتي نصت على أنه "يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر التنازل عن عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر آخر، وفي هذه الحالة يترتب ما يأتي:

١- جواز الاتفاق على أن يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد

٢- التزام المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار مباشرة إلى المؤجر وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلي وعقد التنازل وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقه على التنازل

٣- حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي فى جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها فى عقد التأجير التمويلي مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك".

كما أكدت المادة ٢٥ من ذات القانون السابق على أنه "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلي لدى الهيئة، ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير".
ولذلك، يتحقق شرط الكتابة فى اتفاق التنازل عن عقد التأجير التمويلي من ناحيتين:

الأولى - ما نصت عليه المادة ٢٤ من القانون المصرى بحيث يجب على المستأجر الأصلي أن يحصل على موافقة كتابية من المؤجر على التنازل عن عقد التأجير التمويلي، وبالتالي الموافقة الشفوية لا تكفى لضمان صحة اتفاق التنازل.

ومع ذلك، لا يوجد شكل معين للموافقة الكتابية الصادرة عن المؤجر، فقد تكون فى شكل كتابة رسمية أو عرفية موقعة من المؤجر أو فى صورة كتابة إلكترونية تماثياً مع حكم قانون التوقيع الإلكتروني الذى ساوى بين حجية المحرر المكتوب ونظيره الإلكتروني.

وتعد موافقة المؤجر الكتابية شرط جوهرى لضمان صحة عقد التنازل، وبالتالي لا يكون هذا العقد صحيحاً طالما لم يوافق المؤجر عليه، والموافقة المطلوبة فى مثل هذه الأحوال هى الموافقة السابقة على إبرام عقد

التنازل عن عقد التأجير التمويلى، وبالتالي لو كانت هذه الموافقة لاحقة على إبرام هذا العقد، فلا يكون صحيحاً إحتراماً لصراحة نص الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون المصرى، والتي تشدد على أنه "يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر التنازل عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر....".

وفى هذه الحالة، ترتب الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلى الآثار الآتية:

١- جواز الاتفاق على أن يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، وهو ما يعنى أن اتفاق التنازل لا يرتب هذا الضمان من تلقاء نفسه، بل يجب الاتفاق الصريح على ذلك، وهو ما يمكن تصور حدوثه من خلال إيراد بند صريح فى اتفاق التنازل لينص على ضمان المستأجر الأصلي للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناجمة عن عقد التأجير التمويلى.

وبمفهوم المخالفة، إذا لم يتفق على هذا الضمان صراحة، فإنه يجب الرجوع للأصل العام، والذي يشدد على التزام المتنازل إليه تجاه المؤجر فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد التأجير التمويلى، ودون الرجوع على المستأجر بالضمان فى حالة الإخلال بأحد الإلتزامات الناشئة عن عقد التأجير التمويلى.

٢- التزام المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار مباشرة إلى المؤجر وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلى وعقد التنازل وذلك من تاريخ إخطار

المؤجر له بموافقته على التنازل، ووفقا لهذا الآثار القانونى الهام، يلتزم المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار للمؤجر بصورة مباشرة، فلا يجوز له الوفاء للمستأجر السابق، وإلا تظل ذمته المالية مشغولة بدين الأجرة تجاه المؤجر.

ويجرى تحديد قيمة الإيجار وفقا لشروط عقد التأجير التمويلى المبرم بين المؤجر والمستأجر الأول، وعقد التنازل المبرم بين المستأجر الأول والمستأجر الجديد بحيث يكمل كل عقد الآخر. ويبدء إلتزام المستأجر الجديد بالوفاء بالأجرة من تاريخ إخطار المؤجر له بالموافقة على عقد التنازل عن عقد التأجير التمويلى.

ومع ذلك، لم يوضح المشرع المصرى الآلية المستخدمة للإخطار بالموافقة على عقد التنازل، إلا أنه يجوز الإخطار بأى وسيلة ممكنة سواء تم ذلك بصورة تقليدية أو بصورة حديثة من صور التعبير عن الإرادة، كاستخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة للتعبير عن الموافقة على هذا الإخطار.

ووفقا لحكم الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلى المصرى، يحل المستأجر الجديد محل المستأجر الأسمى فى جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها فى عقد التأجير التمويلى مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى:

تنص المادة ٢٥ قانون التأجير التمويلى المصرى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ على أنه "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة، ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير".

يقع على عاتق المؤجر التزام قانونى، مؤداها إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة حماية للغير الذى يتعامل مع المؤسسة التجارية أو المالية محل عقد التأجير، وبالتالي لا يجوز للمستأجر الأصلى أو نظيره المتنازل إليه القيام بهذه الإجراءات احتراماً لصراحة نص المادة ٢٥ التى ألزمت المؤجر وحده دون غيره للقيام بإجراءات التأشير.

ووفقاً لنص المادة الأولى من ذات القانون، يقصد الهيئة هى الهيئة العامة للرقابة المالية، والمؤجر هو الجهة التى يرخص لها بممارسة نشاط التأجير التمويلى طبقاً لأحكام قانون التأجير التمويلى ووفقاً للقواعد والإجراءات التى يصدر بها قرار مجلس إدارة الهيئة، ويجوز أن يتعدد المؤجرون لذات عقد التأجير التمويلى، وفى حالة تعدد المؤجرون لذات عقد التأجير التمويلى، فإنه يجوز أن يقوم أحدهم بمباشرة إجراءات التأشير فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة.

وقد عرفت المادة الأولى السابق الإشارة إليها سجل العقود بأنه "سجل لدى الهيئة يخصص لقيود عقود التأجير التمويلي وعقود البيع التي تتم استناداً إليها، وأى تعديل على تلك العقود".

موقف القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ولائحته التنفيذية على ضوء آخر تعديلاته الصادرة بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢:

يقصد بالتأشير الهامشي هو التأشير ببعض الحقوق علي تسجيل أو قيد سبق القيام به، ويكون التأشير علي هامشه بمثابة تعديل له أو تصحيح أو تكملة لمحتواه، وذلك بناء علي تصرف جديد أو حكم صادر في موضوع التصرف، ويجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون علي المورث في هامش تسجيل الاشهادات أو الأحكام أو السندات، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله.

ووفقا لنص المادة ١٥ من قانون الشهر العقاري "يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع إذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى.

¹صدر القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٢٢ لتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، الجريدة الرسمية العدد ٩ مكرر أ في ٦ مارس ٢٠٢٢

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد علي حقوق عينية عقارية. وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة".

وطبقا لنص المادة ٣٧ من قانون الشهر العقاري "تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي لمكتب الشهر الذي تم فيه شهر المحرر المراد التأشير في هامشه، ويجب أن يكون الطلب مشتملا علي اسم الطالب ولقبه وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلي بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذي يبيح التأشير مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه والجهة التي صدر عنها وأسماء ذوى الشأن فيه. ويجب أن يكون مصحوبا بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيدة له. ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب إلي مأمورية الشهر المختصة عند الاقتضاء وتتبع في التأشير الهامشي وحفظ المحررات التي يتم بمقتضاها الأحكام الواردة في اللائحة التنفيذية".

وتقرر المادة ٣٨ من ذات القانون " إذا تبين أمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشي لم يستوف ما يلزم لإجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه النقص بمقتضى كتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول. ويعين في هذا الكتاب أجل لتلاقي هذه الأوجه لا يجاوز شهرا فإذا انقضى الأجل دون استيفاء الطلب أشر عليه الأمين بالحفظ مع إيداء الأسباب وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول".

وتنص المادة ٣٩ من ذات القانون علي أنه "لمن حفظ طلبه أن يطلب إلي أمين مكتب الشهر في خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغ قرار الحفظ إليه رفع الأمر إلي قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الابتدائية التي يقع مكتب الشهر بدائرتها، ويصدر القاضي قراره علي النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعاً لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير، ويكون قراره نهائياً".

كما تنص المادة ١١ من قانون الشهر العقاري علي أنه " يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد علي منفعة العقار إذا زادت مدتها علي تسع سنوات والمخالصات والحوالات بأكثر من أجره ثلاث سنوات مقدماً، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك. ويترتب علي عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد علي مدة تسع سنوات بالنسبة إلي الإيجارات والسندات وفيما زاد علي أجره ثلاث سنوات بالنسبة علي المخالصات والحوالة".

في ضوء النص السابق، يجب تسجيل الإيجارات التي ترد علي العقار اذا زادت مدتها علي تسع سنوات، كما يجب تسجيل السندات التي ترد علي منفعة العقار اذا زادت مدتها علي تسع سنوات.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٦ أن عقد الإيجار إذا كان وارداً علي عقار وكانت مدته تزيد علي تسع سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق

الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً للإجراءات التي انتظمتها نصوص هذا القانون . إيجار " القواعد العامة في الإيجار : آثار عقد الإيجار : انصرافها إلى الخلف الخاص " " نفاذ عقد الإيجار : نفاذ عقد الإيجار الزائدة مدته عن تسع سنوات " . حوالة " حوالة الحق : حوالة عقد الإيجار ، الحكم بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضى المقرر / عبد الصمد محمد هريدى " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه و سائر الأوراق - تتحصل فى أن المطعون ضده أقام على الطاعن الدعوى رقم ١ لسنة ٢٠١٥ طنطا الابتدائية بطلب الحكم - وفق طلباته الختامية - بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ٢٠ / ٦ / ٢٠٠٤ والإخلاء والتسليم ، وبإلزامه بغرامة تهديدية مقدارها مائة جنيه يومياً من تاريخ رفع الدعوى لحين التسليم ، وقال بياناً لذلك إنه بموجب هذا العقد استأجر الطاعن الصيدلية محل النزاع المبينة بالصحيفة من المالك السابق للعقار ولمدة خمسين عاماً ، وإزاء قيام المطعون ضده بشراء العقار وانتقال ملكيته إليه بتاريخ ١٢ / ٥ / ٢٠١٣ بموجب عقد البيع المسجل برقم ٢٣٥ لسنة ٢٠١٣ وباعتباره من الغير طبقاً لحكم المادة ١١ من قانون الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ فإن عقد الإيجار المذكور لا ينفذ فى حقه فيما يجاوز مدة التسع سنوات لعدم تسجيله^١ .

1الطعن رقم ١٥٠٤٧ لسنة٨٦ق، جلسة ٢٠١٧/١١/١٨، وفى ذات المعنى، قضت محكمة النقض بأن "المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل فلا تنتقل الملكية إلى مشتر لم يسجل عقد البيع الصادر إليه وفقاً لنص المادة ٩ من قانون الشهر العقارى الصادر برقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . إيجار " القواعد العامة فى

المطلب الثاني

شروط نفاذ التنازل عن عقد التأجير التمويلي

تمهيد وتقسيم:

إذا تم التنازل عن عقد التأجير التمويلي سواء من جانب المستأجر أو من جانب نظيره المؤجر، فإنه بمثابة عقد مبرم بين طرفين هما الممتازل والممتازل إليه، وعملاً بقاعدة المبدأ النسبي للعقد، فإن آثار أى عقد تقتصر

الإيجار : آثار عقد الإيجار : سريان عقد الإيجار في مواجهة الخلف الخاص " .
تشريعات إيجار الأماكن : نطاق سريانها : من حيث الزمان " أسباب الإخلاء " . ملكية
انتقال الملكية " . تسجيل . بيع . حق الانتفاع المرتب على عقار بموجب عقد ، إنه
استأجر عين التداعى من المالكة السابقة / عزيزه عباس عصفور بموجب عقد البيع
المؤرخ ٢٨ / ١٢ / ١٩٩٤ بصفتها مالكة لتلك العين ملكية رقيه وانتفاع وأن هذه الملكية
بشقيها لم تنتقل للمطعون ضده كمشتري لها إلا بموجب عقد البيع المشهر برقم ١٢٥٨
لسنة ١٩٩٩ ذلك أن الملكية فى العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل ولا يحاج عليه بعقد شراء
المطعون ضده لتلك العين بعقد البيع الابتدائي المؤرخ ٨ / ١ / ١٩٨٩ إلا من تاريخ
تسجيله . إلا أن الحكم المطعون فيه أعتد بالعقد الأخير قبل تسجيله مرتباً على ذلك إنتهاء
عقد الإيجار بإنتهاء منفعة صاحبة حق الانتفاع بوفاتها إعمالاً لأحكام القانون المدنى بدلاً
من أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية واجبة التطبيق مما يعيبه ويستوجب نقضه .
وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — أنه
فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك بين
المتعاقدين أم بالنسبة إلى الغير إلا بالتسجيل فلا تنتقل الملكية إلى مشتر لم يسجل عقد
البيع الصادر إليه وفقاً لنص المادة ٩ من قانون الشهر العقارى الصادر برقم ١١٤ لسنة
١٩٤٦ . كما وأن حق الانتفاع" الطعن رقم ٤٦٢١ لسنة ٧٥ق، جلسة ١٠/١٢/٢٠١٧

على المتعاقدين فقط دون غيرهم طالما أن العقد نشأ صحيحاً واستوفى كافة أركانه الموضوعية والشكلية.

وهو ما يعنى أن حجية العقد تقتصر على أطرافه، ولا يجوز أن تنفذ فى مواجهة الغير إلا إذا قرر القانون غير ذلك، كما يوجب قانون التأجير التمويلى لى نفاذ عقد تنازل المستأجر عن التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر فى مواجهة المؤجر بمثابة موافقة هذا الأخير على التنازل، وهو ما سوف نوضحه فى الفرع الأول من هذا المطلب.

بينما يشترط القانون لسريان عقد تنازل المؤجر عن التأجير التمويلى إلى مؤجر آخر فى حق المستأجر مجرد إخطار بالتنازل، وهو ما سوف نشرحه فى الفرع الثانى من هذا المطلب.

أما سريان صورتى التنازل السابقتين تجاه الغير ممن ليس طرفاً فى عقد التأجير التمويلى ولا فى عقد التنازل عنه لا يرتب آثاره إلا من تاريخ التأشير بهذا التنازل فى السجل الخاص بعقود التأجير التمويلى، وهو ما سوف نتناوله فى الفرع الثالث من هذا المطلب.

وبناء على ذلك، تنقسم دراسة هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول – موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن العقد

الفرع الثانى – إخطار المؤجر المستأجر بالتنازل عن العقد

الفرع الثالث – التأشير بالتنازل عن العقد

الفرع الأول

موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن العقد

عملاً بالأحكام العامة لعقد الإيجار، يوجد مبدأ عام ينص على عدم جواز تأجير المستأجر للعين المؤجرة إلى الغير سواء كان التأجير كلي أم جزئياً إلا بموافقة المؤجر أو إجازته، وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض بأن "حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتنازله عن الإيجار أو التأجير من الباطن للمؤجر التنازل عنه صراحة أو ضمناً . جواز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات . المقرر في قضاء محكمة النقض أن منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإيجار حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز له التنازل عنه صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه ، وأن الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هي شرط لصحته فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل، وبيع الأماكن فقد أصبح لا يجوز تطبيقه اعتباراً من ٢٨ / ١١ / ١٩٩٧ وهو اليوم التالي لنشر حكم المحكمة الدستورية بالجريدة الرسمية ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار المفروش بحكم القانون نظراً لإلغاء المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلا إذا تقاضى المالك الأجرة من المستأجر الأصلي مضافاً إليها مقابل التأجير مفروشاً اعتباراً من تاريخ ٢٨ / ١١ / ١٩٩٧ فإن ذلك يعتبر إجازة ضمنية للتأجير المفروش وتكون تلك الإجازة قاصرة على هذا التأجير وحدة . وأن المقرر أن منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإيجار حق مقرر لمصلحة المؤجر فيجوز

له التنازل عنه صراحة أو ضمناً وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإيجارة بسببه . وأن الكتابة كطريق لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا هي شرط لصحته فيجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات اعتباراً بأن الإرادة الضمنية تستمد من وقائع مادية تثبت بجميع الوسائل كما أن الإيصال الصادر من المؤجر بإستلام الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية للتأجير من الباطن تعتبر إثباتاً كافياً للتصريح للمستأجر بهذا التأجير إلا أن ذلك مشروط بالألا يكون المستأجر قد أجر عين¹.

كما قضت محكمة النقض بأن "المقرر - في قضاء محكمة النقض- أن علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وسكوته لا يعتبر بذاته دليلاً على قبوله لها ولا يدل على النزول عن حقه في طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة إلا إذا قبض المالك أو وكيله الأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه عن عقد الإيجار مباشرة دون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح الذي اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة هي وسيلة الإثبات وليست ركناً شكلياً في الإذن ، ومن ثم فإنه يُعد بمثابة إقرار من المالك للتأجير من الباطن أو التنازل عنه، المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن علم المؤجر بواقعة التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وسكوته لا يعتبر بذاته دليلاً على قبوله لها ولا يدل على النزول عن حقه في طلب الإخلاء لانتفاء التلازم بين هذا الموقف السلبي والتعبير الإيجابي عن الإرادة إلا إذا قبض

¹ الطعن رقم ١١٨٩٤ لسنة ٧٨ق، جلسة ٢٢/١١/٢٠٠٩

المالك أو وكيلها لأجرة من المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه عن عقد الإيجار مباشرةً دون تحفظ يقوم مقام الإذن الكتابي الصريح الذي اشترطه القانون باعتبار أن الكتابة هي وسيلة الإثبات وليست ركناً شكلياً في الإذن، ومن ثم فإنه يُعد بمثابة إقرار من المالك للتأجير من الباطن أو التنازل عنه¹.

كما أن مبرر اشتراط موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر آخر يكمن في أن مثل هذا التصرف يخل بالإعتبار الشخصي الذي يستند عليه هذا النوع من العقود من جانب المستأجر.

ولذلك، لا يمكن المؤجر موافق على إبرام عقد التأجير التمويلي مع المستأجر الأصلي إلا بعد التأكد من قدرته المالية وقدرته على الوفاء بالالتزامات المترتبة على عقد الإيجار، وخاصة الالتزام بدفع الأجرة بصورة دورية ومنتظمة².

وقد ورد شرط موافقة المؤجر الكتابية والسابقة على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر آخر، وذلك لإتاحة المجال للمؤجر بحيث يدرس الوضع المالي والائتماني للمستأجر الجديد، وبالتالي لا يمكن إجبار المؤجر على التعامل مع شخص آخر لم يختره، ولم يكن متأكد من قدرته المالية على تنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر الأصلي.

¹ الطعن رقم ١٨٥٩ لسنة ٧٣ق، جلسة ٢١/٥/٢٠١٦

² نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص ٣٥٢

وبناء على ذلك، لو وجد المؤجر في شخص المستأجر الجديد ما يضمن له استيفاء حقوقه المالية، فلن يكون لديه مانع من إعطاء الموافقة على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر آخر¹.

كما أن منع المستأجر من التنازل عن عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر آخر دون موافقة المؤجر يشمل منعه من التنازل عن العقد المذكور لغيره دون مقابل مادي، فضلاً عن سريان هذا المنع حتى ولو لم يذكر صراحة في عقد التأجير التمويلي.

وهو ما يعني أنه يجب أن يفهم شرط منع المستأجر من التنازل عن الإيجار إلا بموافقة المؤجر بمعناه الواسع، فهو يتضمن منعه من التنازل عن الإيجار حتى ولو كان هذا التنازل مختصاً بجزء من الشيء محل عقد الإيجار، أو الغرض من التنازل حلول شخص آخر محله دون مقابل مادي.

وعلى العكس من ذلك، لو ورد شرط في عقد التأجير التمويلي يخول المستأجر الحق في التنازل عن هذا العقد بأذن ورضا المؤجر، ففي هذه الحالة ليس للمؤجر أن يرفض تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي دون سبب مشروع².

¹ محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دار الثقافة، عمان، ٢٠١١، ص ٢٥٠

² سيد أحمد مسيردي، العلاقات القانونية الناشئة بمناسبة تكوين وتنفيذ عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، ٢٠١٣، ص ١٢١

كما يسرى تنازل المستأجر الأصلي عن عقد التأجير التمويلي في مواجهة المؤجر من تاريخ إبرام عقد التنازل؛ لأن هذا التنازل لا يجوز الاحتجاج به في مواجهة المؤجر إلا إذا علم المستأجر بموافقة المؤجر المكتوبة على التنازل قبل حدوثه.

ومع ذلك، تنص المادة ٢/١١ من قانون التأجير التمويلي الإماراتي على أن حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي بخصوص كافة الحقوق والإلتزامات الناجمة عن عقد التأجير التمويلي لا يتم إلا من تاريخ تأشير التنازل، والتي نصت صراحة على أن "يحل المستأجر الجديد الذي تم التنازل له عن العقد محل المستأجر الأصلي في كافة الحقوق والإلتزامات الناشئة عن هذا العقد، وذلك من تاريخ التأشير بالتنازل في السجل".

وبناء على ذلك، لا يكون تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي سارياً للمستأجر الثانى وفي مواجهة المؤجر والغير إلا من تاريخ التأشير بهذا التنازل فى السجل الخاص بذلك.

وعلى العكس من ذلك، يذهب المشرع المصرى إلى فرض تأشير التنازل عن عقد التأجير التمويلي سواء وقع من جانب المستأجر أم من جانب المؤجر مالم يكن للاحتجاج بهذا التنازل تجاه الغير.

أما بالنسبة لسريان تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي في مواجهة المؤجر، فيكون سارياً من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر الجديد بموافقة المكتوبة على هذا التنازل.

أما في حالة تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر آخر دون الحصول على موافقة المؤجر المكتوبة، فإن هذا التنازل يعد صحيحاً وناظاً بين طرفيه احتراماً لقاعدة نسبية آثار العقد، إلا أنه لا يكون نافذاً في مواجهة المؤجر؛ لأن اشتراط موافقة شركة التأجير التمويلي على هذا التنازل مطلوب لضمان سريان هذا التنازل في مواجهتها، وحتى لا تكون مجبرة على التعامل مع مستأجر جديد لم تختاره من البداية، ولم تخوله ثقته عند إبرام هذا العقد الهام.

ونرى أنه لا يوجد فرق بين موافقة المؤجر المكتوبة على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر آخر قبل الأتفاق على عقد التنازل أم بعده عملاً بمبدأ الموافقة اللاحقة مثل الموافقة السابقة، فالعبرة بوجود موافقة المؤجر المكتوبة حتى ينفذ التنازل في مواجهته.

وبالتالي، لو صدرت هذه الموافقة المكتوبة قبل الأتفاق على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي، فإن هذا التنازل يكون سارياً في مواجهة المؤجر من تاريخ الأتفاق عليه بين أطرافه المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد.

أما لو صدرت موافقة المؤجر المكتوبة عقب إبرام عقد التنازل، فلا يمكن أن يكون هذا التنازل نافذاً في مواجهة المؤجر إلا من تاريخ موافقته عليه، فالمادة ١١ من قانون التأجير التمويلي الإماراتي تشدد على أن الكتابة شرط جوهرى لضمان صحة موافقة المؤجر على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر آخر، لأنها موافقة على تنازل شكلى عن عقد

التأجير التمويلي الشكلى، وبناء على ذلك لا يمكن الاعتراف بالموافقة الشفوية الصادرة من المؤجر على مثل هذا التنازل المستأجر، ويصبح هو والعدم سواء.

وهو ما نصت عليه المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلي المصرى بقولها أنه "يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر التنازل عن عقد التأجير التمويلي إلى مستأجر آخر، وفى هذه الحالة يترتب ما يأتى:

- ١- جواز الاتفاق على أن يكون المستأجر الأسمى ضامناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد
- ٢- التزام المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار مباشرة إلى المؤجر وفقاً لشروط عقد التأجير التمويلي وعقد التنازل وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقه على التنازل
- ٣- حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأسمى فى جميع الحقوق والالتزامات المنصوص عليها فى عقد التأجير التمويلي مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك".

كما أكدت المادة ٢٥ من ذات القانون السابق على أنه "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلي لدى الهيئة، ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير".

الفرع الثاني

إخطار المؤجر المستأجر بالتنازل عن العقد

وفقاً للقواعد العامة لعقد الإيجار، يجوز للمؤجر أن يتنازل عن الإيجار، ودون الحاجة للحصول على موافقة المستأجر، وذلك عن طريق تنازل المؤجر عن ملكية العين المؤجرة لمؤجر آخر، ومشتماً على عقد الإيجار، إلا أن عقد البيع لا يكون نافذاً في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ موافقته على عقد البيع.

وتطبيقاً لذلك، تنص المادة ٧٩٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتية على أنه "١- إذا بيع الشيء المؤجر بدون إذن المستأجر كان البيع نافذاً بين البائع والشمترى، ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر ٢- فإذا أذن المستأجر بالبيع أو أجازته كان البيع نافذاً في حقه ولزمه تسليم الشيء المؤجر".

كما أقرت المادة ١٤ من قانون التأجير التمويلي الإماراتية قاعدة جواز تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلي إلى مؤجر آخر دون اشتراط موافقة المستأجر المكتوبة والمسبقة على هذا التنازل كما ذهب إلى غير ذلك في الحالة العكسية الخاصة بتنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي.

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة استئناف دبي بأن " في البند ٢/١٦ انه لا يجب علي المؤجر ان يحجب أو يؤجل بشكل غير مقبول أي موافقة علي التنازل عن طرق ضمان حق المستأجر وحقه في عقد الايجار المائل الي أي بنك او مؤسسة مالية توفر التمويل الي المستأجر لتطوير وانشاء

العين المؤجرة شريطه انه يجب ان يبزم هذا البنك أو المؤسسة المالية تعهد مباشر مع المؤجر لدفع قيمة الايجار وغيرها من الرسوم الي اخر ما ورد بهذا البند وكذا ما جاء بعقد التنازل المحرر في ٢٣ نوفمبر ٢٠١٤ فيما بين المدعي عليها الاولي والمدعي عليه الثاني والذي تضمن بالبند ٢ انه بالنظر في موافقة البنك علي تقديم التسهيلات للمتنازل وكضمان للدين يوافق المتنازل بموجب ذلك ويتعهد بشكل لا رجعه فيه علي لأنه اذا حدثت أي حالة تقصير وفقا لعقد الايجار أو أي مستندات مالية اخري فانه يتم انفاذ هذا التنازل وعلاوة علي ذلك يكون علي المتنازل عند اول طلب من البنك التخلي عن وتسليم الأرض الخلاء والمباني المنشأة عليها الي البنك ونص في البند ٣ عند انفاذ هذا التنازل ووفقا للبند ٢ يتعهد بتحويل عقد الايجار وكل الحقوق المتعلقة به الي البنك عند استلام إيصال به اخطار خطي يوضح ان المتنازل قد قصر بموجب عقد القرض"^١.

كما قضت محكمة دبي الابتدائية بأن " أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً لأحكام التشريعات السارية ، وعرفت المستأجر بأنه : الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينتفع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام العقد، وعرفت المؤجر بأنه الشخص المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط التأجير التمويلي وفقاً لأحكام هذا القانون والتشريعات المعمول بها ، وحيث نصت المادة الخامسة من ذات القانون في فقرتها الثانية على أن يتم التأشير بالعقد الذي يرد على العقار في صحيفته في السجل العقاري في كل إمارة ، ثم نصت الفقرة الخامسة منها على أنه يقع على عاتق المؤجر مسؤولية تسجيل العقد أو

^١الطعن رقم ١٤٩٥ لسنة ٢٠٢١، جلسة ٢٠٢٢/٣/٢١

التأشير به وكل تعديل يرد عليه في السجلات المشار إليها في هذه المادة ،
واختتمت فقرتها السادسة بأنه يلغى قيد العقد بانقضاء مدته أو بناء على طلب
أطرافه في حالة انتهاء عقد التأجير التمويلي أو لصدور حكم نهائي بالإلغاء .
وحيث نصت المادة ٧ / ١ ، ٥ من القانون على أنه ما لم يتم الاتفاق على
خلاف ذلك في العقد يلتزم المؤجر بما يلي ١- تسليم العين المؤجرة
للمستأجر بالحالة المنفق عليها وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها ٥-
التنازل للمستأجر عن ملكية العين المؤجرة في حالة ممارسته لخيار التملك .
كما نصت المادة ٢٧ من قانون التأجير التمويلي أنه ١-
يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد"^١.

وبناء على ذلك، يجوز للمؤجر خلال فترة نفاذ عقد التأجير التمويلي
أن يتصرف في الأصل محل عقد التأجير لمؤجر آخر، ودون الحاجة
للحصول على موافقة المستأجر؛ لأن شخصية المؤجر ليست محل اعتبار
لدى المستأجر ما لم ينص العقد على غير ذلك.

ويعد بيع المؤجر للعين محل عقد التأجير التمويلي لشركة أو مؤسسة
تمويل آخر آلية من آليات تداول عمليات الائتمان، وفي كافة الأحوال يجب
ألا يترتب على تصرف المؤجر في الشيء موضوع عقد التأجير لمؤجر آخر
أى إخلال بحقوق المستأجر؛ لأن المؤجر الثانى سيصبح خلفاً خاصاً للمؤجر

^١ الدعوى رقم ٣٨٠ لسنة ٢٠٢٢، جلسة ٢٠٢٢/٩/٨

الأول، ولذلك سيحل محل السلف بصورة تلقائية في كافة الحقوق والإلتزامات المترتبة على عقد التأجير التمويلي¹.

وفي حالة تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلي لمؤجر آخر، فإنه يلتزم بإخطار المستأجر كتابياً بتنازله عن العقد أو تصرفه في العين المؤجرة، فهل ينفذ تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلي في مواجهة المستأجر من تاريخ إخطاره؟

تطبيقاً لحكم المادة ١٤/١ من قانون التأجير التمويلي الإماراتي، يتضح أنها أوجبت على المؤجر إخطار المستأجر بتنازله عن العقد بصورة مكتوبة، فقد نصت على أنه "يجوز للمؤجر التنازل لنقل ملكية العين المؤجرة إلى مؤجر تمويلي آخر مع مراعاة إخطار المستأجر كتابياً".

ومع ذلك، لم توضح صراحة لو كان يترتب على إخطار المستأجر بالتنازل سريانه في مواجهته من تاريخ الإخطار، وهو ما أخذ به المشرع الإماراتي على عكس ما ذهب إليه المشرع المصري، والذي نص صراحة في المادة ٢٣ من قانون التأجير التمويلي على أن تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلي لمؤجر ثان يسرى في مواجهة المستأجر من تاريخ إخطاره بهذا التنازل.

¹ حسام الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، ١٩٩٤، ص ٤٢

ويثور التساؤل عن حالة تأخير المؤجر في إخطار المستأجر بالتنازل عن عقد التأجير التمويلي لفترة ما بعد التأشير بالتنازل في السجل الخاص بذلك، فهل ينفذ هذا التنازل في مواجهة المستأجر بداية من تاريخ التأشير أم من تاريخ بداية الإخطار؟

يرى أحد الفقه أن المشرع الإماراتي لم يفرض على المؤجر الالتزام بإخطار المستأجر بالتنازل عن العين المؤجرة إلا بهدف سريان هذا التنازل في مواجهة هذا المستأجر من تاريخ إخطاره، وهو ما ينطبق على الحالة التي يخطر فيها المستأجر قبل تأشيرها في السجل الخاص بذلك¹.

أما لو حصل هذا الإخطار بعد تأشير التنازل، أو لم يحدث نهائياً، فنرى أنه في هذه الحالة يفتقد الإخطار أهميته؛ لأن التأشير يرتب آثاره على الكافة بما في ذلك المستأجر.

ولا يخفى على أحد أن الهدف من الإلزام التشريعي للمؤجر بضرورة إخطار المستأجر كتابياً بالتنازل عن عقد التأجير التمويلي لمؤجر آخر، هو لضمان علم المستأجر شخصياً بهذا التنازل بحيث يسرى في مواجهته، وذلك على خلاف ما ذهب إليه القواعد العامة لعقد الإيجار التي تشترط الحصول على إذن المستأجر أو إجازته لعقد بيع العين المؤجرة حتى ينفذ عقد البيع في مواجهته ويتحول حقوقه والتزاماته للمالك الجديد².

¹ عمر فارس، أحكام التنازل عن عقد التأجير التمويلي في القانون الإماراتي، مجلة

القانون والأعمال، ٢٠٢١، ص ١٦٣

² حسام الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، ١٩٩٤، ص ٤٢

كما يشدد بعض الفقه على أن تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر آخر لا يكون نافذاً فى مواجهة المستأجر إلا من تاريخ هذا الإخطار، وبعبارة أخرى لا يكون هذا التنازل نافذاً فى مواجهة المستأجر إلا من تاريخ الإخطار الخطى بذلك¹.

وبالتالى، يصبح المستأجر من بداية هذا التاريخ ملتزماً بكافة الالتزامات ويحظى بكافة الحقوق فى مواجهة المؤجر الجديد الذى سيحل محل المؤجر الأصلى.

¹حسام الصغير، الإيجار التمويلى، مرجع سابق، ص ٤٤

الفرع الثالث التأشير بالتنازل عن العقد

أوجب المشرع المصرى تسجيل عقد التأجير التمويلى والتنازل عنه فى سجل خاص تابع للجهة الإدارية المختصة، فالمادة ٢٥ قانون التأجير التمويلى المصرى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ على أنه "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين ٢٣ و ٢٤ من هذا القانون إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة، ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير"، ولما كان تنازل المؤجر أو المستأجر عن عقد التأجير التمويلى للغير يقتضى تعديل قيود صفحة السجل الذى تم تسجيل العقد فيه، لذلك لابد من تأشير التنازل عن هذا العقد.

وقد فرض المشرع المصرى هذا الالتزام القانونى على المؤجر؛ لأن التسجيل مقرر لحماية مصالحه على أساس أنه مالك الأصل المؤجر، فالمادة ٢٥ من القانون السابق تشدد على أنه "على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها إتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الهيئة.....".

والسؤال الذى يطرح نفسه على بساط البحث هو هل تأشير التنازل عن عقد التأجير التمويلى من جانب أحد الأطراف للغير شرط لصحة هذا التنازل أم لنفاذه تجاه الطرف الآخر والغير؟ لم يجيب قانون التأجير التمويلى المصرى على هذا السؤال، ولا نعتقد أن اشتراط القانون لتأشير التنازل عن عقد التأجير التمويلى هو شرط لصحته؛ لأنه لو اعتبرنا أن هذا التنازل هو

عقد شكلى كعقد التأجير التمويلى، وهو ما يعنى أن شروط صحة التنازل تقتصر على أربعة شروط هى الرضا والمحل والسبب والكتابة.

وإذا كان القانون لم يشترط الكتابة الرسمية، فإن الكتابة العرفية سواء فى صورة ورقية أو إلكترونية يكفى لضمان صحة هذا التنازل، أما التأشير فى السجل الخاص بعقود التأجير التمويلى، فقد أوجبه القانون المصرى لتحقيق الأهداف الآتية:

١- إتاحة الفرصة أمام الجهة الإدارية المختصة لممارسة الرقابة القانونية على استيفاء التصرفات التى يكون محلها عقد التأجير التمويلى للشروط القانونية التى يوجبها قانون التأجير التمويلى.

٢- الإشهار بمعنى أن تكون البيانات الخاصة بالتصرفات الخاصة بعقد التأجير التمويلى معلومة للغير بحيث يجرى الاحتجاج بها تجاه^١.

إذا كان قانون التأجير التمويلى تجاهل الغير، ولم يبين متى يجوز الاحتجاج بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى تجاه الغير، إلا أن غالبية التشريعات الوطنية الخاصة بعقود التأجير التمويلى، والتى أخذت بالإلتزام بتسجيل هذا النوع من العقود فى سجل خاص، تبنت قاعدة أنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى إلا من تاريخ تأشيرته فى السجل الخاص، وهو ما ذهبت إليه المادة ٢٥ من قانون التأجير التمويلى

^١د/نجوى إبراهيم البدالى، مرجع سابق، ص ٣٦٢

المصرى، والتي نصت على أنه "لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير".

وبناء على ذلك، يترتب على تسجيل عقد التأجير التمويلي وتأشير أى تعديل يحدث عليها والتنازل عنها فى سجل عقود التأجير التمويلي أثراً قانونياً يتجلى فى اعتبار جميع البيانات والقيود الواردة فى هذا السجل حجة على كافة أفراد المجتمع؛ لأنه سجل رسمى تم إعداده لإطلاع كافة عليه والاحتجاج عليهم بكل ما يتضمنه من بيانات.

ولذلك، لا يجوز للمؤجر أو المستأجر أن يحتج بالتنازل فى مواجهة دائنيهم إلا من تاريخ تأشير بهذا التنازل فى السجل الخاص، فضلاً عن ذلك يكون للبيانات المدونة فى سجل عقود التأجير التمويلي قوة إثبات مطلقة تجاه الغير، فلا تقبل إثبات العكس إلا بطريق التزوير¹.

كما يثور التساؤل عن آثار عدم تأشير تنازل أحد الأطراف سواء المستأجر أو المؤجر عن عقد التأجير التمويلي للغير فى السجل الخاص بعقود التأجير التمويلي؟ إذا كانت المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي الإماراتى قررت بطلان عقد التأجير التمويلي فى حالة لو يكتب الأطراف العقد أو يتم تسجيله أو التأشير به فى السجل الخاص به، إلا أننا نرى أن عدم تأشير التنازل عن هذا العقد لا يؤدي به إلى أن التنازل عنه باطلاً، وإنما

¹ نادر عبدالعزيز الشافى، عمليات الإيجار التمويلي، مجلة نحن والقانون، العدد ٢٤٠، بيروت، ٢٠٠٥، ص ٥٢

يظل تنازل صحيح ومرتب لكافة آثاره القانونية بين الأطراف، ومع ذلك لا يجوز الاحتجاج به تجاه الغير؛ لأن الهدف من التأشير بالتنازل في السجل الخاص بالإشهار وإعلام الغير بهذا التنازل بحيث يحل هذا الغير محل أحد أطراف هذا العقد.

المبحث الثاني

آثار التنازل عن عقد التأجير التمويلي

تمهيد وتقسيم:

اختلف الفقه حول تكييف التنازل عن عقد التأجير التمويلي سواء تم من جانب المستأجر أو المؤجر بحيث يعتبر البعض أن هذا التنازل هو حوال حق وحوالة دين، فإذا كان حوالة حق، فإن المتنازل أحال حقوقه الثابتة في عقد التأجير التمويلي إلى متعاقد جديد، وهو حوالة دين لأن هذا المتنازل أحال التزاماته إلى هذا المتعاقد الجديد.

ولذلك، يجب إنزال أحكام التنازل الواردة في قانون التأجير التمويلي، وإذا لم يكن هناك نص يسرى حكمه في مثل هذه الأحوال، فإنه يجب إنزال حكم القواعد العامة الخاصة بحوالة الحق وحوالة الدين¹.

¹سمير نصار، مرجع سابق، ص ٥١٩

ومع ذلك، يرى رأى آخر أنه لا يمكن التسليم بهذا الرأى؛ لأنه لا يمكن الفصل بين حقوق والتزامات المتعاقدين فى إحدى العقود، وتطبيق أحكام مختلفة عليها، فالتنازل عن إحدى العقود يحمل دلالة التنازل عن الرابطة العقدية كاملة، ولذلك يرى هذا الاتجاه الثانى أن هذا التنازل لا يعدو سوى تنازل عن رابطة عقدية موجودة من قبل بكل ما تتضمنه من حقوق والتزامات على أنها وحدة واحدة لا تقبل التجزئة¹.

وتنازل المستأجر عن عقد التأجير التاموى هو الاتفاق الذى يتقيد به المستأجر بحيث ينقل جميع حقوقه والتزاماته الناجمة عن هذا العقد لشخص آخر غير المؤجر، فأطراف هذا التنازل هما المستأجر الأسمى والمتنازل له وهو المستأجر الجديد. أما لو كان التنازل من جانب المؤجر عن هذا العقد، فإنه اتفاق يقع على عاتق المؤجر بحيث ينقل كافة حقوقه والتزاماته الناجمة عن هذا العقد لشخص آخر غير المستأجر، وأطراف هذا التنازل هم المتنازل (المؤجر الأول)، والمتنازل إليه (المؤجر الثانى)².

وبناء على ذلك، سوف تنقسم دراسة هذا المبحث إلى مطلبين، وذلك على النحو الآتى:

- المطلب الأول – آثار تنازل المستأجر عن عقد التأجير التاموى**
- المطلب الثانى – آثار تنازل المؤجر عن عقد التأجير التاموى**

¹ محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التاموى، دار الثقافة عمان، ٢٠١١، ص ٢٤٧

² نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤،

المطلب الأول

آثار تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلى

لو تم التنازل عن عقد التأجير التمويلى من جانب المستأجر لمستأجر آخر بعد موافقة المؤجر المكتوبة، فإن هذا التنازل يكون سارياً فى مواجهة هذا الأخير من تاريخ إبرامه فى حالة صدور موافقته المكتوبة على التنازل قبل إبرامه، أما لو صدرت بعد إبرامه، فيسرى من تاريخ الموافقة؛ لأن إجازة المؤجر اللاحقة تعادل آثار الموافقة السابقة.

وبناء على ذلك، يتعين التمييز بين علاقة المستأجر الأول بالمستأجر الجديد، وعلاقة المستأجر الأول بالمؤجر، وعلاقة المستأجر الثانى بالمؤجر، وذلك على النحو الآتى:

أولاً – علاقة المستأجر الأول بالمستأجر الجديد:

يجب أن يكون محل تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلى للغير كافة الحقوق والواجبات الناشئة عن العقد، ودون استبعاد أى شئ منه، ولو تم الاتفاق على التنازل بين المستأجر الأول والمستأجر الجديد، وانعقدت كافة الشروط القانونية اللازمة لصحته ونفاذه، فإن المستأجر الجديد سوف يحل محل المستأجر السابق فى كافة الحقوق والواجبات المترتبة على هذا العقد¹.

¹ Jean Charles Mareau Consultants, Le crédit-bail immobilier, ASF (Association Française des Sociétés Financières), 2011, p. 12.

كما يترتب على تنازل المستأجر السابق عن عقد التأجير التمويلى لمستأجر جديد، التزام الأول بتسليم العيم المؤجرة للانى مصحوباً بنسخة من عقد التأجير التمويلى وكافة الأوراق المتعلقة به، والتى تثبت هذا العقد، ويكون المستأجر الأول مسئولاً عن أى اختلاف فى الحقوق الى كان يحظى بها وفقاً لعقد التأجير التمويلى وانتقلت للمستأجر الجديد عما تم الاتفاق عليه فى عقد التنازل عن هذا العقد.

وإذا تم الاتفاق على التنازل عن عقد التأجير التمويلى بين المستأجر الأول والمستأجر الجديد، فإن المستأجر الأول يلتزم تجاه الثانى بضمان وجود عقد التأجير التمويلى وصحته، ولا يضمن المستأجر الأول تنفيذ المؤجر لواجباته الناجمة عن عقد التأجير تجاه المستأجر الجديد مالم يتفق المستأجر الأول مع الآخر على عكس ذلك¹.

ثانياً – علاقة المستأجر الأول بالمؤجر:

يعنى تنازل المستأجر الأول عن عقد التأجير التمويلى للمستأجر الثانى خروجه من هذه العلاقة التعاقدية وحلول الثانى محله فى جميع الحقوق

(<https://www.asf-france.com/wp-content/uploads/2020/03/Le-credit-bail-immobilier.pdf>)

¹Jean Charles Mareau Consultants, Le crédit-bail immobilier, ASF (Association Français des Sociétés Financières), 2011, p. 12.
(<https://www.asf-france.com/wp-content/uploads/2020/03/Le-credit-bail-immobilier.pdf>)

والإلتزامات الناجمة عن هذا العقد، ولذلك لا يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر الأول لو تخلف المستأجر الآخر عن تنفيذ أى إلتزام ناجم عن عقد التأجير التمويلى، فعلى سبيل المثال، لا يجوز مطالبته بسداد الأجرة المتأخرة، أو المحافظة على العين المؤجرة، ويزول حق المستأجر الأول فى مطالبة المؤجر بضمان العين المؤجرة أو صيانتها، وغيرها من الإلتزامات التى تقع على عاتق المؤجر؛ لأنه فقد صفته كمستأجر¹.

أما بالنسبة لضمان المستأجر الأول تنفيذ المستأجر الآخر لواجباته تجاه المؤجر، ينص قانون التأجير التمويلى المصرى على أنخ يجوز الاتفاق على التزام المستأجر الأول بضمان تنفيذ المستأجر الجديد للواجبات الناجمة عن عقد التأجير التمويلى نحو المؤجر، فالمادة ٢٤ منه تنص على أنه "يجوز للمستأجر بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر التنازل عن عقد التأجير التمويلى إلى مستأجر آخر، وفى هذه الحالة يترتب ما يأتى : ١- جواز الاتفاق على أن يكون المستأجر الأصلى ضماناً للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد.....".

ولذلك، لا يضمن المستأجر الأول تنفيذ المستأجر الجديد للإلتزاماته الناشئة عن عقد التأجير التمويلى بحيث تكون ذمته خالية من أى واجبات من تاريخ الموافقة المكتوبة والصادرة عن المؤجر على التنازل عن هذا العقد،

¹ Jean Charles Mareau Consultants, Le crédit-bail immobilier, ASF (Association Français des Sociétés Financières), 2011, p. 12. (<https://www.asf-france.com/wp-content/uploads/2020/03/Le-credit-bail-immobilier.pdf>)

إلا أنه لا يوجد مت يمنع الأتفاق بين المستأجر الأول والمؤجر على أن يكون الأول ضامن للمستأجر الجديد فى تنفيذ إلتزاماته الناشئة عن العقد المبرم^١.

وبناء على ذلك، يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر الأول لو أخل المستأجر الجديد عن تنفيذ إلتزاماته، وخاصة التزاه بدفع الأجرة المستحقة عن سريان عقد التأجير التمويلى^٢.

ثالثا - علاقة المستأجر الثانى بالمؤجر:

ينجم عن تنازل المستأجر الأول عن عقد التأجير التمويلى لمستأجر آخر انتقال كافة حقوق والتزامات المستأجر الأول والتي نشأت عن هذا العقد للمستأجر الثانى، وذلك كله من تاريخ الموافقة الكتابية الصادرة عن المؤجر على هذا التنازل، ولذلك من هذا التاريخ تزول صفة المستأجر الأول كمستأجر ويصبح من الغير لعقد التأجير التمويلى، وتنتقل صفة المستأجر للمستأجر الجديد^٣.

ويلتزم المستأجر الجديد بدفع الأجرة للمؤجر من تاريخ موافقة الأخير على التنازل وليس من تاريخ التأشير بالتنازل فى السجل الخاص بذلك، فالفقرة الثانية من المادة ٢٤ من قانون التأجير التمويلى المصرى تنص على أن "التزام المستأجر الجديد بسداد قيمة الإيجار مباشرة إلى المؤجر وفقا

^١ نجوى إبراهيم البدالى، عقد الإيجار التمويلى، مرجع سابق، ص ٣٦١

^٢ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٥٤

^٣ بسام القلاب، التأجير التمويلى، دار الرابفة، عمان، ٢٠٠٩، ص ٢٦٢

لشروط عقد التأجير التمويلي وعقد التنازل، وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقة على التنازل".

وبناء على ذلك، لا يجوز للمستأجر الجديد أن يتمسك قبل المؤجر بما تم سداه من جانب المستأجر الأول من أجرة عن فترة لاحقة على تاريخ الاحتجاج بالتنازل، وهو تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر الجديد بموافقة على هذا التنازل¹.

وبمفهوم المخالفة، لا يجوز للمستأجر الجديد دفع الأجرة المتأخرة عن المستأجر السابق قبل وقوع التنازل وموافقة المؤجر على ذلك كتابة، ولو قام بسداها، فإنه يجوز له أن يرجع على المستأجر الأول وفقا لقاعدة الإثراء بلاسبب.

علاوة على ما سبق، يجب على المستأجر الثاني الالتزام بباقي التزامات التي سبق أن التزم بها المستأجر السابق في مواجهة المؤجر، ومثال ذلك التزام المستأجر الثاني باستعمال العين المؤجرة وفق الأغراض التي تم إعدادها لها وفي حدود الاستخدام المعتاد، كما أنه مسئول عن القيام بأعمال الصيانة على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة، ولا يجوز له تعديل أو تغيير الأصل المؤجر إلا بعد الحصول على موافقة مكتوبة من المؤجر².

¹فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٢٤٢

²فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٢٣٥

كما يلتزم المستأجر الجديد برد العين المؤجرة بالحالة التي استلمها بها فور انتهاء عقد الإيجار مالم يكون قد أصابها هلاك أو تلف لا يد للمستأجر فيه.

وفى المقابل لما سبق ذكره، يلتزم المؤجر تجاه المستأجر الثانى بكافة الالتزامات التى تقع على عاتق المستأجر الأول، وخاصة ضمان العين المؤجرة وصيانتها، كما يجوز للمؤجر أن يرجع بدعوى مباشرة على المستأجر الجديد لو تخلف عن دفع الأجرة أو أى إلتزام آخر ناجم عن عقد التأجير التمويلي على أساس أنه خلف خاص للمستأجر الأول¹.

¹فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٢٣٦

المطلب الثانى

آثار تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلى

تمهيد وتقسيم:

إذا تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر ثانى، فإن المؤجر الأول يلتزم بأن يخطر المستأجر بالتنازل، ودون الحاجة إلى موافقته على هذا التنازل، ولا يكون هذا التنازل نافذاً تجاه المستأجر إلا من تاريخ إخطاره، أو من تاريخ التأشير بهذا التنازل فى حالة عدم إخطاره.

وبناء على ذلك، تنقسم دراسة هذا المطلب إلى الفروع الآتية:

الفرع الأول – علاقة المؤجر الأول بالمؤجر الجديد

الفرع الثانى – علاقة المؤجر الأول بالمستأجر

الفرع الثالث – علاقة المؤجر الجديد بالمستأجر

الفرع الأول علاقة المؤجر الأول بالمؤجر الجديد

يعد تنازل المؤجر الأول عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر جديد بمقابل بيعاً، ويلتزم المؤجر الأول بنقل ملكية العين المؤجرة للمؤجر الجديد مقابل التزام الأخير بدفع الثمن، فملكية العين المؤجرة تنتقل من المؤجر السابق إلى المؤجر الجديد محملة بعقد التأجير التمويلى بجميع ما يتضمنه من حقوق والتزامات كانت ملقاة على عاتق المؤجر السابق نحو المستأجر^١.

كما ينتقل حق المؤجر الأول فى قبض الأجرة وجميع التزاماته كتسليم العين وصيانتها للمؤجر الثانى، كما يجب على المؤجر الأول تسليم نسخة من عقد التأجير التمويلى والأوراق والمستندات المرتبطة بهذا العقد للمؤجر الجديد، ويكون المؤجر الأول مسئول عن أى تقصير فى الحقوق التى انتقلت للمؤجر الثانى^٢.

^١إلياس ناصيف، العقود الدولية (عقد الليزنج) أو عقد الإيجار التمويلى، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٨، ص ٣٣٣

^٢إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٣٣٣

الفرع الثانى علاقة المؤجر الأول بالمستأجر

لو تنازل المؤجر الأول عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر جديد، فإن الأخير يحل محل المؤجر الأول بحيث يصبح ملتزم بتنفيذ كافة الإلتزامات الناجمة عن عقد التأجير التمويلى نحو المستأجر، وتبرء ذمة المؤجر الأول من هذه الإلتزامات، ولذلك إخطار المستأجر بتنازل المؤجر الأول عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر ثانى، فإن المؤجر الأول يتحمل من كافة الواجبات التى تقع على عاتقه من هذه العقد، فعلى سبيل المثال لا يكون مسئولاً عن ضمان العين المؤجرة، ولا على صيانتها، ولا يجوز مطالبة المستأجر بالأجرة المستحقة فى ذمته¹.

أيضاً، تتحول واجبات المستأجر نحو المؤجر الأول إلى المؤجر الجديد، وتنشأ علاقة مباشرة بين هذا المستأجر والمؤجر الجديد على أساس أن هذا الأخير يعد خلف خاص تجاه المؤجر الأول.

¹نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص ١٥٣

الفرع الثالث علاقة المؤجر الثانى بالمستأجر

لا يؤدي على تنازل المؤجر الأول عن عقد التأجير التمويلى إلى مؤجر جديد إلى عدم الإخلال بحقوق المستأجر بحيث يظل هذا المستأجر محتفظاً بكافة حقوقه و ضماناته الناشئة عن هذا العقد تجاه المؤجر الثانى.

وبالتالى، تنازل المؤجر الأول عن عقد التأجير التمويلى لمؤجر جديد يؤدي إلى انتقال حقوق المستأجر تجاه المؤجر الأول إلى المؤجر الجديد، وذلك من تاريخ إخطار المستأجر بالتنازل كتابة¹.

ولذلك، بمجرد إخطار المستأجر كتابة بالتنازل عن عقد التأجير التمويلى من المؤجر السابق لمؤجر جديد، فإن الأخير يكون ملتزم بضمان جميع الإلتزامات التى كانت على عاتق المؤجر الأول، وخاصة ضمان خلو العين المؤجرة من العيوب الخفية وضمان الاستحقاق وصيانتها.

كما يلتزم المستأجر بالواجبات التى كانت ملتزم بها تجاه المؤجر الأول والمنصوص عليها فى عقد التأجير التمويلى، وخاصة الإلتزام بدفع الأجرة والمحافظة على العين².

¹إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص ٣٣٥

²فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٢٤٠

ولو تخلف المستأجر عن تنفيذ واجباته الناشئة عن هذا العقد، أو تأخر في تنفيذها، يجوز للمؤجر الجديد رفع دعوى مباشرة عليه للتمسك بتنفيذ التزاماته، ويجوز للمستأجر رفع دعوى مباشرة على المؤجر الجديد لمطالبته بالواجبات التي تقع على عاتقه¹.

النتائج والتوصيات

أولا - النتائج:

١- يعتبر عقد التأجير التمويلي صورة خاصة من عقد الإيجار العادي في غالبية الواجبات التي تقع على عاتق المستأجر والمؤجر، وهو ما يعنى الرجوع لحكم القواعد العامة لعقود الإيجار ثم للنظرية العامة للإلتزامات في حالة عدم وجود نص في قانون التأجير التمويلي.

٢- يشترط القانون المصرى موافقة المؤجر الكتابية والسابقة على تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي، بينما يكفى إخطار المستأجر بتنازل المؤجر عن هذا العقد.

٣- يشترط قانون التأجير التمويلي كتابة عقد التأجير التمويلي وتسجيله أو تأشيرته فى السجل الخاص بهذه العقود، ودون أن يشتمل هذا الاتفاق على تعديل هذا العقد أو التنازل عنه.

¹فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص ٢٤١

٤- يسرى التنازل الصادر عن المستأجر عن عقد التأجير التمويلي لمستأجر جديد فى مواجهة المؤجر من تاريخ الأتفاق على هذا التنازل فى حالة موافقة المؤجر على هذا التنازل كتابة.

٥- يرى بعض الفقه أن التنازل عن عقد التأجير التمويلي من جانب المؤجر أو المستأجر حوالة حق وحوالة دين؛ لأن محل أتفاق التنازل عدد من الحقوق والواجبات الناشئة عن العقد.

٦- فى حالة تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلي للغير، فإن المستأجر الجديد يحل محل نظيره السابق فى كافة الحقوق والواجبات تجاه المؤجر من تاريخ موافقة الأخير والمكتوبة على هذا التنازل، بينما فى حالة تنازل المؤجر عن هذا العقد للغير، فإن المؤجر الجديد يحل محل نظيره السابق فى كافة الحقوق والواجبات تجاه المستأجر من تاريخ الإخطار بالتنازل.

ثانياً – التوصيات:

١- نقترح صياغة نص جديد فى قانون التأجير التمويلى بحيث يكون بند الكتابة ضرورياً لصحة إبرام عقد التأجير التمويلى، وأى اتفاق يكون محله تعديل هذا العقد أو التنازل عنه سواء تم ذلك من جانب المستأجر أو المؤجر.

٢- نقترح صياغة نص جديد يتضمن النص على سريان تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلى فى مواجهة المؤجر من تاريخ الموافقة المكتوبة على هذا التنازل مالم تصدر هذه الموافقة قبل إبرام التنازل، ففى هذه الحالة يكون التنازل نافذ من تاريخ توقيعه من جانب المستأجر السابق والجديد.

٣- نوصى النص صراحة فى قانون التأجير التمويلى على عدم جواز الاحتجاج فى مواجهة الغير بعقد التأجير التمويلى إلا من تاريخ التسجيل أو التأشير فى السجل المعد لذلك، وهو ذات ما يسرى حكمه على تعديل الشروط أو تغيير الأطراف.

٤- نوصى بإضافة نص جديد فى قانون التأجير التمويلى على تخويل المتنازل سواء كان المستأجر أو المؤجر فى رفع دعوى مباشرة على المتنازل له لمطالبته بتنفيذ التزاماته التى كانت على عاتق المتنازل قبل التنازل عن عقد التأجير التمويلى.

قائمة المراجع

أولا - المراجع العربية:

- ١- إلياس نصيف، العقود الدولية، عقد الليزنج، أو عقد الإيجار التمويلي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ٢٠٠٨
- ٢- بسام القلاب، التأجير التمويلي، دار الراية، عمان، ٢٠٠٩
- ٣- حسام الدين عبدالغنى الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤
- ٤- دانا حمه باقى عبدالقادر، عقد التأجير التمويلي، مفهومه وطبيعته القانونية، مجلة الرافدين، المجلد ١٤، العدد ٥١، ٢٠١١، ص ٥٢
- ٥- سمير نصار، موسوعة القانون التجارى، العقود التجارية، الكتاب الثالث، المكتبة القانونية، دمشق، ٢٠٠٦
- ٦- صفاء عمر خالد، النواحي القانونية فى عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، ٢٠٠٥
- ٧- عبدالرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مطبعة حماده الحديثة، المنوفية، ٢٠١٣
- ٨- على سيد قاسم، الجوانب القانونية للتأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر
- ٩- محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دار الثقافة عمان، ٢٠١١
- ١٠- موسى مصطفى القضاة، واجبات المستأجر والمؤجر فى التأجير التمويلي، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٣، العدد ١، الجامعة الأردنية، عمان، ٢٠١٦
- ١١- نبيل إبراهيم سعد، التنازل عن العقد، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٤

- ١٢- نجوى إبراهيم البدالى، عقد الإيجار التمويلى، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥
- ١٣- هانى دويدار، النظام القانونى للتأجير التمويلى، دراسة نقدية للقانون الفرنسى، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ١٩٩٤

ثانيا - المراجع الأجنبية:

- 1- Amel Taiebi, Les aspects juridiques du contrat de crédit-bail en droit comparé, Mémoire de Magister en droit comparé des affaires, Université d'Oran en Algérie, 2011.
- 2- Claude Gilbert, La nature et l'intérêt du crédit-bail en informatique, Les Cahiers de droit, Vol. 29, N. «3, 1988.
- 3- (<https://www.erudit.org/en/journals/cd1/1988-v29-n3-cd3776/042911ar.pdf>)
- 4- Henri Ader, Le crédit-bail immobilier en droit français contemporain, Revue général du droit, Vol. 12, N. 2, 1981. (<https://www.erudit.org/fr/revues/rgd/1981-v12-n2-rgd04541/1059412ar.pdf>)
- 5- Jean Charles Mareau Consultants, Le crédit-bail immobilier, ASF (Association Français des Sociétés Financières), 2011. (<https://www.asf-france.com/wp-content/uploads/2020/03/Le-credit-bail-immobilier.pdf>)

- 6- Jean Derruppé ,Droit commercial, Cours de Maitrise. Université de Bordeaux, 1982.
- 7- Khalil Feghali, Les concepts et les applications pratiques du crédit-bail financement : le cas libanais (https://www.researchgate.net/publication/276907048_Les_concepts_et_les_applications_pratiques_du_credit-bail_financement_le_cas_libanais)
- 8- Mario Giovanoti, Le crédit- bail (leasing) en Europe : développement et nature juridique, librairies techniques, paris, 1980.