

~~centi~~
~~centi~~

78-

0.0
عربي



T02-00993



جامعة عين شمس
كلية الحقوق
قسم الدراسات العليا

نظام التأجير التمويلي

في القانون المصري
طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥

بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

إشراف

الأستاذ الدكتور / حمدي عبد الرحمن

عميد كلية الحقوق جامعة المنوفية سابقاً
أستاذ القانون المدني بجامعة عين شمس
(رئيساً)

الأستاذ الدكتور

حسام الدين عبد الغني الصغير
أستاذ القانون التجاري
جامعة المنوفية
(عضواً)

الأستاذ الدكتور

الليبة وهبة خطاب
أستاذ القانون المدني
جامعة عين شمس
(عضواً)

الباحث / عبد الفتاح محمد عبد الفتاح



جامعة عين شمس
كلية الحقوق
قسم الدراسات العليا

نظام التأجير التمويلي

في القانون المصري
طبقاً للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥

بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

إشراف

الأستاذ الدكتور / حمدي عبد الرحمن

عميد كلية الحقوق جامعة المنوفية سابقاً
أستاذ القانون المدني بجامعة عين شمس
(رئيساً)

الأستاذ الدكتور

حسام الدين عبد الغني الصغير

أستاذ القانون التجاري

جامعة المنوفية

(عضواً)

الأستاذ الدكتور

طلبة وهبة خطاب

أستاذ القانون المدني

جامعة عين شمس

(عضواً)

الباحث / عبد الفتاح محمد عبد الفتاح

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى مروحي أمي وأبي وإلى شريكة المدرب الطويل وإلى ثمرة فؤادي أبنائي وأحفادي وإلى كل مصري ومصرية في كل وادي أهدي هذا العمل المتواضع لعله يكون بذرة صالحة في أرض خصبة كي تثمر عملاً يثري الحياة القومية يوماً ما ، وأسأل الله تبارك وتعالى أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم .

عبد الفتاح محمد عبد الفتاح

المقدمة

نظام التأجير التمويلي

فى القانون المصرى « طبقا للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ »

تعريف التأجير التمويلي :

مفهوم التأجير التمويلي

التأجير التمويلي صورة حديثة من صور تمويل المشروعات ، والسوق المصرية أحوج ما تكون إلى مثل هذا النوع من التمويل . فهو وسيلة لتقديم تمويل عيني للمشروعات التجارية والصناعية والحاسبات الالكترونية واستصلاح الأراضى . . إلخ .

وقد تعددت التعريفات التى تناولت التأجير التمويلي باعتباره يساعد فى دفع عملية التنمية الاقتصادية للدولة من خلال فرص تمويلية تزيد من حجم الاستثمارات ، وخاصة فى فترات الركود الاقتصادى وانخفاض الربحية . ونعل أبرز هذه التعريفات أنه عملية تأجير عيني لأصول رأسمالية بمقتضى علاقة تعاقدية بين المؤجر والمستأجر مقابل قيمة إيجارية يدفعها المستأجر للمؤجر خلال فترة زمنية معينة يلتزم خلالها المستأجر باستئجار هذا الأصل للمدة المتفق عليها ويحصل المؤجر على هامش ربح مناسب من خلال الدفعات التى يدفعها له المستأجر خلال فترة التعاقد غير القابلة للإلغاء ، والتى تزيد فى مجموعها عن ثمن شراء الأصول المقتناة .

ويعرف مجلس المحاسبة الأمريكى ^(١) التأجير التمويلي بأنه « عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر ينتقل بمقتضاه إلى المستأجر حق استخدام ملكية معينة مملوكة للمؤجر لمدة محددة من الزمن مقابل العائد المتعاقد عليه .

أما لجنة معايير المحاسبة التابعة لمجلس المحاسبين بانجلترا فترى أن

(١) التأجير التمويلي وأبعاده وآثاره الاقتصادية « دراسة من إعداد الإدارة العامة لدراسات المعاملات والتشريعات الاقتصادية » بوزارة الاقتصاد .

التصنيع بما يقلل من اتجاه جانب كبير من تلك التوظيفات للأغراض التجارية .

٣- الاسهام الفعال فى إدخال التكنولوجيا اللازمة فى المرحلة الحالية سواء لتحسين ورفع كفاءة كافة الخدمات وأعمال افق أو للتطوير الصناعى من إنشاء مصانع جديدة أو عمليات إحلال وتجديد .

٤- الاسهام فى رفع الانتاجية وزيادة الانتاج المحلى فى مختلف المجالات مما يقلل من الحاجة للاستيراد ويزيد من فرص التصدير ويساعد على تحسين أوضاع الميزان التجارى وميزان المدفوعات .

٥- الإسهام فى تخفيف حدة التضخم المستمر فى أسعار المنتجات ذلك أن تكلفة التمويل بالتأجير التموئى تقل عن كثير من تكاليف وسائل التمويل الأخرى ، كما أنه يتيح زيادة الانتاجية للعديد من القطاعات بما يقلل من تكلفة الوحدات المنتجة وبالتالي سعر بيعها مما يجعلها أكثر منافسة داخليا وخارجيا .

٦- خلق مزيد من فرص العمل بما يسمح بامتصاص العمالة الزائدة فى بعض مجالات سوق العمل المصرى ويساهم فى تقليل مفردات البطالة المقنعة والمكتسبة (١) .

٧- تحسين ميزان المدفوعات فى حالة التأجير التموئى (من خارج الحدود) إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط ، بينما يتم تحويل قيمة الأصل الرأسمالى للخارج فى حالة الشراء عن طريق الاستيراد .

٨- إيجاد مفاهيم إيجابية جديدة مفادها أن التركيز على استخدام الآلات هو الذى يحقق الربح وليست الملكية .

٩- ضيق أسواق الاقتراض لآجال متوسطة وطويلة الأجل وهى الأنواع التى تناسب تمويل اقتناء الأصول الرأسمالية من معدات وآلات . جعلت وسيلة التأجير التموئى - أكثر الوسائل مناسبة للمشروعات لسرعة حصولها على هذه الأصول

(١) التأجير التموئى دراسة للمدير العام عضو لجنة السياسات البنك الأهلى المصرى - حافظ كامل الغندور - سبتمبر ١٩٩٧ ص ١٥ ومابعدا . نشرت بعد صدور قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم (٨) لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية .

٤٤	 ثانيا - التأجير التمويلي للعقارات
٤٦	 ثالثا - المال والأموال المؤجرة (التأجير التمويلي اللاحق)
٤٧	 ج- أطراف عقد التأجير التمويلي
	المطلب الثاني: عقود التأجير التمويلي. (المواد من ٧ إلى
٥١	 ١٨ من القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥)
٥٢	 المطلب الثالث : أحكام إنقضاء عقد التأجير التمويلي
٥٤	 المطلب الرابع : القواعد المحاسبية والمعاملة الضريبية
٥٦	 المطلب الخامس : الجزاءات
	المبحث الثالث : صور نظام التأجير التمويلي وتمييزها عن العقود
٥٨	 الأخرى
٥٨	 المطلب الأول : أنواع التأجير التمويلي
٥٨	 ١- التأجير التمويلي المباشر
٥٩	 ٢- التأجير التمويلي الوسيط
٦٠	 ٣- التأجير التمويلي اللاحق أو المرتد
٦٠	 أ- التعريف بالتأجير التمويلي اللاحق
٦١	 ب- التأجير التمويلي المرتد
	المطلب الثاني: تمييز عقود التأجير التمويلي عن العقود
٦٣	 الأخرى
٦٣	 أولا - عقد التأجير التمويلي والوعد المتبادل بالايجار
٦٤	 ثانيا - عقد التأجير التمويلي وعقد الوكالة
٦٦	 ثالثا - عقد التأجير التمويلي وعقد البيع التقسيط
٦٧	 رابعا - عقد التأجير التمويلي وعقد الايجار
٦٩	 خامسا - عقد التأجير التمويلي وعقد البيع
٦٩	 أ- عقد التأجير التمويلي والبيع الايجارى
٧٢	 ب- عقد التأجير التمويلي والبيع لأجل
٧٤	 ج- عقد التأجير ا لتمويل والوعد بالبيع

- ٧٦سادسا - عقد التأجير التمويلي وعقد الرهن
٨٢- التأجير التمويلي والرهن العقاري
٨٧- التأجير التمويلي والاستثمار العقاري
٩١- القانون المصري ٩٥ لسنة ١٩٩٥ م

الباب الأول

عقد التأجير التمويلي

- ٩٥كما ينظمه القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥

الفصل الأول

- ١٠١الإطار التنظيمي لنشاط التأجير التمويلي
١٠١المبحث الأول : أحكام الشهر القانوني لعقود التأجير التمويلي...
١٠٢- الكتابة أو الصيغة الخطية
١٠٦- شهر عد التأجير التمويلي
١٠٧- نظام الشهر العقاري ووسائله بوجه عام
١٠٧أ- نظام الشهر الشخصي
١٠٨ب- نظام الشهر العيني
١٠٨ج- وسائل الشهر العقاري في النظام الشخصي
١٠٩١- التسجيل . ٢- القيد . ٣- التأشير الهامشي .

المطلب الأول : شروط وإجراءات القيد في السجلات

- ١١٤الرسمية
١٢٢المطلب الثاني : شروط وإجراءات تعديل القيد ونفاذه
١٢٣المطلب الثالث : شروط وإجراءات إلغاء القيد ومحوه
١٢٦المبحث الثاني: نظام الشهر القانوني لعقد التأجير التمويلي
.....المطلب الأول: أهمية نظام الشهر القانوني لعقد التأجير
١٢٧التمويلي

المطلب الثانى : الآثار السلبية لانعدام الشهر القانونى

١٢٨ للعقد

المطلب الثالث : مدى فاعلية أحكام الشهر الاتفاقية

١٣٣ المطلب الرابع : جزاء تخلف الشهر لعقود التأجير التمويلي

١٤٠ المبحث الثالث : خصائص عقد التأجير التمويلي

١٤٠ المطلب الأول : الطابع الثلاثى لعقد التأجير التمويلي

١٦٢ المطلب الثانى : الطابع المالى للتأجير التمويلي

الفصل الثانى

١٧٧ العقود اللازمة لإنشاء عقد التأجير التمويلي

المبحث الأول : العقود اللازمة لإنشاء الاتفاق الرئيسى فى عقد

١٧٨ التأجير التمويلي

١٧٨ المطلب الأول : الاتفاق الرئيسى ويشمل

١٨٠ المطلب الثانى : العقود اللازمة لتنفيذ الاتفاق الأساسى

١٨٩ المبحث الثانى : العقود المنظمة لتبعية مخاطر التأجير التمويلي

١٨٩ المطلب الأول : عقد الوكالة

٢٠٢ المطلب الثانى : عقد التأمين

٢٠٨ المطلب الثالث : عقد الكفالة

٢١٠ المبحث الثالث : عقد التأجير التمويلي للمنقولات

١- طبيعة المنقولات التى يرد عليها التأجير

٢١٣ التموينى

٢١٤ ٢- إمكانية تملك الأموال المؤجرة

٢١٦ ٣- مقابل تملك الأموال المؤجرة

٢١٨ المبحث الرابع : عقد التأجير التمويلي العقارى

٢١٩ أ- تأجير العقار السابق بناؤه

٢٢٠ ب- تأجير العقار المراد بناؤه

٢٢٣ ج- فى حالة تأسيس شركة مدنية عقارية

الفصل الثالث

إبرام عقد التأجير التمويلي وصحته

٢٢٩ فى ضوء القواعد العامة للالتزام

٢٣١ المبحث الأول : الرضا فى عقد التأجير التمويلي

٢٣٢ المطلب الأول : الإرادة فى عقد التأجير التمويلي

المطلب الثانى : مراحل التراضى لإبرام عقد التأجير

٢٤٢ التمويلي

٢٤٧ المبحث الثانى : صحة الرضا فى عقد التأجير التمويلي

٢٤٨ المطلب الأول : خصوصية الغلط فى عقد التأجير التمويلي .

المطلب الثانى : خصوصية التدليس فى عقد التأجير

٢٦٠ التمويلي

المطلب الثالث : خصوصية الإكراه فى عقد التأجير

٢٧٣ التمويلي

المطلب الرابع : خصوصية الغبن الاستغلالى فى عقد التأجير

٧٦ التمويلي

٢٨٢ المبحث الثالث : خصوصية محل الإلتزام فى عقد التأجير التمويلي

٢٨٤ ١- شرط الامكان

٢٨٦ ٢- شرط التعيين

٢٨٨ ٣- شرط المشروعية

المبحث الرابع : سبب إبرام عقد التأجير التمويلي

٢٩٢ (الباعث على التعاقد)

٢٩٦ المبحث الخامس : أثر تخلف شروط إبرام عقد التأجير التمويلي

٢٩٦ أ- بطلان عقد التأجير التمويلي

٢٩٨ ب- أسباب البطلان فى عقد التأجير التمويلي

ج- أثر البطلان فى عقد التأجير التمويلى..... ٣٠٠

الباب الثانى

آثار عقد التأجير التمويلى ٣٠٣

الفصل الأول

آثار عقد التأجير التمويلى ٣٠٥

المبحث الأول : آثار عقد التأجير التمويلى بالنسبة لأطرافه..... ٣٠٥

المطلب الأول : التزام المؤجر بالتمويل..... ٣٠٥

المطلب الثانى : تمكين المستأجر من الانتفاع..... ٣٠٩

المطلب الثالث : رجوع المستأجر بالضمان..... ٣٢٧

المبحث الثانى : التزامات المورد أو المقاول..... ٣٣٤

المطلب الأول : الالتزامات بمواصفات الأموال المؤجرة..... ٣٣٦

المطلب الثانى : الوسائل الأخرى التى يتفق عليها طرفا

التأجير..... ٣٣٩

المطلب الثالث : تسليم الأموال المؤجرة..... ٣٤٥

المطلب الرابع : ضمان العيوب الخفية..... ٣٤٨

المبحث الثالث : التزامات المستأجر..... ٣٥٢

المطلب الأول : تقديم طلب التأجير « دراسة الجدوى

الاقتصادية..... ٣٥٣

المطلب الثانى : تقديم الضمانات الباعثة على التعاقد..... ٣٥٥

المطلب الثالث : الالتزام بالوفاء بالأجرة..... ٣٥٦

المطلب الرابع : الالتزام بحماية الأموال المؤجرة..... ٣٧٠

الفصل الثانى

آثار عقد التأجير التمويلى بالنسبة للغير ٣٧٩

٣٨٠	المبحث الأول : الحجز على الأصل المؤجر
٣٨٠	المطلب الأول : توقيع الحجز بآء على طلب دائن المستأجر ..
٣٨١	المطلب الثانى : توقيع الحجز ببناء على طلب دائن المؤجر ...
٣٨٤	المبحث الثانى : واجبات المستأجر فى حالة رهن الأصل أو الأجرة .
٣٨٤	المطلب الأول : رهن المنقول
٣٨٦	المطلب الثانى : رهن العقار
٣٨٨	المطلب الثالث : رهن دين الأجرة
٣٩١	المبحث الثالث : مسؤولية المستأجر عن انتفاعه بالأصل
٣٩١	المطلب الأول : المسؤولية عما يحدثه الأصل من ضرر
٣٩٣	المطلب الثانى : التنازل عن عقد التأجير التمويلى
٣٩٤	الفرع الأول : تنازل المؤجر عن عقد التأجير التمويلى ..
٣٩٧	الفرع الثانى : تنازل المستأجر عن عقد التأجير التمويلى
	الفرع الثالث : إشهار التنازل عن عقد التأجير
٤٠٠	التمويلى

الفصل الثالث

٤٠٣	فسخ عقد التأجير التمويلى
	المبحث الأول : فسخ عقد التأجير التمويلى ببناء على طلب
٤٠٦	المستأجر
٤٠٦	المطلب الأول : فسخ عقد التأجير التمويلى قضائيا
	المطلب الثانى : فسخ عقد التأجير التمويلى اتفاقا «الشرط
٤١٩	الفاسخ الصريح»
	المطلب الثالث : أثر القوة القاهرة على فسخ عقد التأجير
٤٢٤	التمويلى
	المبحث الثانى : فسخ عقد التأجير التمويلى ببناء على طلب
٤٢٩	المؤجر

٤٢٩	المطلب الأول : أسباب طلب فسخ العقد
٤٣٤	المبحث الثالث : آثار فسخ عقد التأجير التمويلي
٤٤١	المطلب الأول : استرداد المؤجر للأصل المؤجر
٤٤٨	المطلب الثاني : التزام المستأجر بدفع التعويض عن الفسخ .
٤٥٤	المبحث الرابع : إنتهاء عقد التأجير التمويلي
٤٥٥	المطلب الأول : شراء المال المؤجر أو بعضه
٤٦٣	المطلب الثاني : تجديد عقد التأجير التمويلي
٤٦٥	المطلب الثالث : رد المال المؤجر

الباب الثالث

٤٦٩	المعاملة الضريبية والقواعد المحاسبية للتأجير التمويلي
-----	---

الفصل الأول

٤٧٧	النظام الضريبي لعقد التأجير التمويلي
	المبحث الأول : أحكام الضرائب المباشرة بالنسبة لعقد التأجير
٤٧٧	التمويلي
	المطلب الأول : أحكام الضرائب المباشرة بالنسبة إلى
٤٧٩	المستأجر
٤٨٤	المطلب الثاني : أحكام الضرائب المباشرة بالنسبة إلى المؤجر
	المبحث الثاني : أحكام الضرائب غير المباشرة بالنسبة لعقد التأجير
٤٩٣	التمويلي
	المطلب الأول : الأحكام الخاصة بالضريبة على القيمة
٤٩٤	المضافة في عقد التأجير التمويلي
	المطلب الثاني : الأحكام الخاصة بالضريبة على التصرفات
٤٩٨	العقارية في عقد التأجير التمويلي
	المطلب الثالث : الاعفاءات الضريبية الواردة في عقد
٥٠٤	التأجير التمويلي

الفصل الثانى

٥١٣	نظام الشهر المحاسبى للتأجير التمويلى
٥١٧	المبحث الأول: أهمية الشهر المحاسبى.....
٥٣١	المطلب الأول : أحكام الشهر المحاسبى.....
٥٣٢	المطلب الثانى : أحكام القيود المحاسبية.....
٥٣٦	المبحث الثانى : شروط الإلتزام بالشهر المحاسبى.....
٥٣٦	المطلب الأول : أن تكون المنشأة تجارية.....
٥٣٦	المطلب الثانى : التزام المستأجر بتقديم حساب التشغيل ...
	المطلب الثالث : أن يرد عقد التأجير على المعدات
٥٣٧	الانتاجية.....
٥٤١	المبحث الثالث : القيود المحاسبية الواجب إجراؤها.....
٥٤١	المطلب الأول : القيود الخاصة بحاسب التشغيل العام.....
٥٤٢	المطلب الثانى : القيود الخاصة بالميزانية.....
٥٥٦	المبحث الرابع : أثر الاخلال بالالتزام بالشهر المحاسبى.....

الفصل الثالث

٤١١	الجدوى الاقتصادية للتأجير التمويلى
٥٦١	المبحث الأول : تكاليف التأجير التمويلى وتكاليف تملكه.....
٥٦٦	المبحث الثانى : قياس الربحية الاقتصادية للتأجير التمويلى.....
	المبحث الثالث : المشاكل المحاسبية المحيطة بعقود التأجير
٥٧٣	التمويلى.....
٥٨٣	المبحث الرابع : دور التأجير التمويلى فى التنمية.....
٥٨٥	المطلب الأول : التأجير التمويلى لأراضى البناء.....
٥٨٦	الفرع الأول : حدود تملك غير المصرين لأراضى البناء ..
٥٩٠	الفرع الثانى : حظر البناء على الأرض الزراعية.....
٥٩١	المطلب الثانى : التأجير التمويلى للأرض الزراعية.....

- ٥٩٣ المسألة الأولى : حظر تملك الأجانب للأرض الزراعية
- ٥٩٦ المسألة الثانية : مراعاة الحد الأقصى للملكية الزراعية ...
- ٥٩٧ المطلب الثالث : التأجير التمويلي للأراضي الصحراوية

الباب الرابع

- ٦٠٩ الجزاءات التي قررها القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥

الفصل الأول

- ٦١١ المخالفات الاجرائية

الفصل الثاني

- ٦١٧ المخالفات الموضوعية تجريم تغيير معالم المال أو أوصافه
- المبحث الأول : تقرير العقوبة لكل من قام بتغيير معالم المال المؤجر
- ٦١٧ أو أوصافه
- ٦٢٢ المبحث الثاني : دور الرقابة الإدارية
- ٦٢٧ خاتمة
- ٦٣١ أهم التوصيات
- ٦٣٤ قائمة المراجع
- ٦٤١ الفهرس