



هيئة سوق رأس المال الفلسطينية
Palestine Capital Market Authority

LEASING INFO - 2

مشروع قانون التأجير التمويلي ... إطار جديد لتطوير التأجير التمويلي في فلسطين

ستتوسع آفاق التأجير التمويلي في فلسطين بشكل كبير حال إقرار مشروع قانون التأجير التمويلي المقترن.
تم تطوير مشروع القانون بالتعاون الوثيق مع القطاع الخاص واستناداً لأفضل الممارسات الدولية.

"تحقق الثروات باستخدام الأصول لا بامتلاكها"

تلخص هذه القاعدة مفهوم التأجير التمويلي، حيث لا حاجة للمنشآت في أن تمتلك المعدات الإنتاجية لتحقيق الإيرادات فمجرد استخدام هذه المعدات سيمكنها من تحقيق ذلك. وبناء على هذه القاعدة تقوم شركة التمويل (المؤجر) بشراء الأصل وامتلاكه ثم وضعه في حيازة المنشأة (المستأجر) حيث تقوم الأخيرة مقابل دفعات محددة تدفع للمؤجر باستخدام الأصل في أعمالها و تحقيق الإيرادات. وبذلك يمكن التأجير التمويلي المنشآت من الحصول على الأصول الإنتاجية دون الحاجة إلى استثمار جزء كبير من رأس المال في هذه الأصول.

يتمتع التأجير التمويلي بخاصية فريدة بحيث يحتفظ المؤجر بملكية الأصل طوال فترة التأجير، ففي أغلب الأحيان (وعلى العكس من الأنواع الأخرى من التمويل المصرفي التي تتطلب ضمانات إضافية) قد لا يكون هنالك حاجة إلى ضمانات إضافية حيث تشكل ملكية الأصل ضمانة كافية بحد ذاتها. إضافة إلى أنه في حالة إخلال المستأجر بالدفع، يقوم المؤجر باستعادة الأصل و التصرف به لتعويض الخسائر التي ترتب على هذا إخلال. حيث أن استعادة الأصل المؤجر تتم بشكل سريع على العكس من الرهن الحيزي أو العقاري.

وبفضل هذه الخاصية الفريدة التي يتميز بها التأجير التمويلي فإنه قد يشكل أحد أهم الوسائل لتوفير التمويل المتوسط و طويل الأجل للشركات بجميع أنواعها بشكل عام والصغيرة ومتوسطة الحجم والمبتدئة منها بشكل خاص. كما يرسخ الأساس لاعتماد التأجير التمويلي كديل قوي للأنواع الأخرى من الائتمان المصرفي و ذلك لتوسيع القاعدة الإنتاجية للمؤسسات الفلسطينية متوسطة و صغيرة الحجم.

ويشكل تطوير قطاع تأجير تمويلي سليم ركيزة أساسية لدعم تطور و نمو الاقتصاد الفلسطيني و زيادة حجم التمويل الموجه للقطاعات المنتجة. الأمر الذي يؤدي إلى زيادة وتيرة النمو في الناتج

المحيي و توفير بدائل للتمويل للمؤسسات. ويمكن للتأجير أن يكون ذي قابلية خاصة في المجتمع نتيجة توافقه مع متطلبات الشريعة الإسلامية.

إلا أن غياب الإطار التشريعي الذي يغطي الجوانب المختلفة المتعلقة بالتأجير التمويلي يحد من قدرة القطاع على النمو. فالتجارب الدولية والإقليمية أثبتت أنه لتطوير التأجير التمويلي لا بد من إقرار قانون يركز على إيجاد تعريف واضح للتأجير التمويلي، التساوي في التعامل بين التأجير التمويلي وغيره من أساليب التمويل [القروض، المراحبة...]. حماية حق المؤجر في الأصل المؤجر من خلل وضع إجراءات كفؤة لاستعادة الحيازة، وخلق سجل للأصول المؤجرة.

وفي هذا الإطار، تتعاون كل من هيئة سوق رأس المال الفلسطينية ومؤسسة التمويل الدولي العضو في مجموعة البنك الدولي لخلق بيئة تشريعية للتأجير التمويلي في فلسطين. حيث قام خبراء مؤسسة التمويل الدولية وبالتعاون مع الهيئة

يعمل مشروع قانون التأجير التمويلي على إيجاد:

- تعريف واضح لعمليات التأجير التمويلي مستند إلى أفضل الممارسات الدولية
- التوازن المناسب بين حقوق والتزامات أطراف التأجير
- عدم مسؤولية المؤجر على الأصول المؤجرة
- التزام المستأجر التام بدفع دفعات التأجير
- إجراءات استعادة سريعة وفعالة
- إيجاد نظام كفوء لتسجيل الأصول المؤجرة

و أصحاب العلاقة من القطاع الخاص

بتطوير مشروع لقانون التأجير التمويلي.

ويوفر هذا المشروع المقترن بالإطار القانوني الفعال للتأجير التمويلي في فلسطين. حيث يورد تعريفاً للتأجير التمويلي يستند إلى المعايير الدولية، ويرسي أساساً هاماً كمحدودية مسؤولية المؤجر عن الأصول المؤجرة، والتزام المستأجر المطلق بالسداد وحق المستأجر في الرجوع

مباشرة على مورد الأصل. كما يضع مشروع القانون إجراءات فعالة لاستعادة حيازة الأصول المؤجرة في حالة عدم وفاء المستأجر بالتزاماته التعاقدية.

دعونا نستعرض أهم الأسس التي يقدمها مشروع قانون التأجير التمويلي:

1. تعريف التأجير التمويلي:

يقدم مشروع القانون تعريفاً للتأجير التمويلي باعتباره علاقة ثلاثة ما بين المؤجر والمستأجر والمورد. وهذا التعريف ينسجم مع أفضل الممارسات الدولية بما فيها قانون التأجير التمويلي المعياري الصادر عن المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص.

يعرف مشروع القانون التأجير التمويلي على أنه التأجير الذي يختار فيه المستأجر الأصل ويعين المورد، ويملك المؤجر الأصل محل عقد التأجير مع علم المورد بذلك، ويمنح المؤجر حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير. وهذا التعريف يعني أن المورد جزء لا يتجزأ من علمية التأجير التمويلي.

على أنه في حال كان الأصل مملوكاً و في حيازة المؤجر (لم يتم شراؤه من المورد خصيصاً للتأجير بموجب عقد تأجير تمويلي) وتم نقل حيازة الأصل و استخدامه إلى المستأجر (أي تأجيره)، فإن مثل هذا التأجير سوف لن يتم تصنيفه على أنه تأجير تمويلي وفقاً لمشروع قانون التأجير التمويلي هذا ولكن سيعتبر إيجاراً اعتيادياً يخضع لأحكام القانون المدني (المجلة).

كما ويجب ملاحظة أن العقد يصنف على أنه تأجير تمويلي سواء احتوى على خيار شراء الأصل أو لم يحتوي هذا الخيار.

2. تسجيل الأصول المؤجرة:

ينشأ بموجب مشروع قانون التأجير التمويلي سجل للأصول المؤجرة تأجيراً تمويلياً كآلية للإشعار العام بوجود حقوق للمؤجر في الأصل المؤجر مما يشكل خطوة متقدمة في اتجاه حماية حقوق ملكية المؤجر في الأصل.

بالاستناد إلى مشروع القانون، إذا قام طرف بشراء الأصل المؤجر من المستأجر بدون الرجوع إلى السجل قبل الشراء وكان المستأجر قد قام ببيعه بشكل يخالف أحكام القانون وعقد التأجير التمويلي، فإن هذا المشتري لن يعتبر مشترىً حسن النية مما يجعل أمر استرداد الأصل من هذا الطرف أسهل بالنسبة للمؤجر.

ويُشار إلى أن عملية تسجيل الأصل المؤجر في السجل ليست إلزامية وستكون محكومة بتعليمات تصدر من وزارة الاقتصاد الوطني.

3. أنواع التأجير التمويلي:-

يعرف مشروع القانون أنواع للتأجير التمويلي مثل التأجير من الباطن والبيع وإعادة الاستئجار.

- التأجير من الباطن أسلوب تمويل يمارس في العديد من الدول كآلية لتقليل المخاطر التي يتعرض لها المؤجر في حال عدم قدرة المستأجر على الوفاء بالتزاماته التعاقدية. ويكون ذلك من خلال قيام المستأجر، وبموافقة المؤجر، بإعطاء حق حيازة واستخدام الأصل إلى طرف آخر - المستأجر من الباطن - في حين تبقى التزامات المستأجر الأصلي كما هي في العقد الموقع مع المؤجر.
- كما ويعرف مشروع القانون عملية البيع وإعادة الاستئجار، وتتضمن هذه العملية قيام مؤسسة (أو شخص) ببيع أصل تملكه إلى شركة التأجير التمويلي والتي تقوم بدورها بتأجيره للمؤسسة، الأمر الذي يحسن من سيولة المؤسسة (المستأجر) مع الاحتفاظ في نفس الوقت بالأصل المباع لاستخدامه. ومع انتهاء عقد التأجير تسترجع المؤسسة المستأجرة ملكية الأصل. وهذه الآلة تعتبر أداة هامة لتمويل رأس المال العامل للمؤسسات والشركات التي تعاني من أزمة سيولة وترغب في نفس الوقت بالإبقاء على قدرتها على استخدام آلياتها.

4. التزام المستأجر التام بالسداد

لا يكون المؤجر مسؤولاً أمام المستأجر عن هلاك الأصل المؤجر أو عدم قدرة المستأجر على استخدام الأصل للغاية المقصودة منه. ولتدعيم هذا المبدأ، يؤكد مشروع القانون أن التزام المستأجر التزام مطلق بدفعات التأجير، ولا يعفيه من هذه الالتزامات فقدان الأصل المؤجر أو عدم القدرة على استعماله حتى لو كان ذلك ناتجاً عن ظروف قاهرة.

5. قدرة المستأجر على الرجوع مباشرة على مورد الأصل

إن من أحد أهم المبادئ التي يجب أن يرسخها أي تشريع فعال للتأجير التمويلي هو قدرة المستأجر على الرجوع مباشرة على مورد الأصل المؤجر. ففي العادة يتم تسليم الأصل مباشره من المورد إلى

المستأجر الذي يعتبر المشتري الفعلي للأصل. ويدعم مشروع القانون هذا المبدأ من خلال توضيح أن حقوق المستأجر بموجب اتفاقية توريد الأصل مشابهة لحقوق المؤجر وبالتالي للمستأجر الحق في التصرف كما لو كان مشتري الأصل. كما ويقر مشروع القانون أن للمستأجر الحق في الرجوع مباشرة على المورد الذي يعتبر مسؤولاً أمام المستأجر كما لو أنه كان طرفاً في اتفاقية التوريد.

6. محدودية مسؤولية المؤجر على الأصل المؤجر

يمكن السبب وراء حصر مسؤولية المؤجر على الأصل المؤجر في حقيقة أن المؤجر في عملية التأجير التمويلي لا يعود عن كونه مجرد ممول لا تتوفر لديه في العادة الخبرة في الأصل المؤجر. وفي المقابل، فإن المستأجر هو الطرف الذي يقوم بطلب الأصل واستلامه من المورد والاستفادة منه. وحيث أن للمستأجر القدرة على الرجوع مباشرة على المورد في حال إخلال الأخير بالتزاماته

بالتعاون مع هيئة سوق رأس المال الفلسطينية والقطاع الخاص، يعمل مشروع التأجير التمويلي التابع لمؤسسة التمويل الدولية بهدف تطوير نشاط التأجير التمويلي في فلسطين مما سيساهم في زيادة إمكانية الحصول على التمويل اللازم للمشاريع الصغيرة والمتوسطة. وتشير على هذا المشروع مؤسسة التمويل الدولية (عضو في مجموعة البنك الدولي) والتي لها خبرة طويلة في تطوير في التأجير التمويلي في العالم. فقد قالت المؤسسة بتطوير قطاعات التأجير التمويلي في 44 دولة وأسست أولى شركات التأجير التمويلي في 25 دولة. وقد بلغت استثمارات مؤسسة التمويل الدولية في التأجير التمويلي ما بين الأعوام 1977-2003 ما يعادل 1.4 مليار دولار موزعة على 55 دولة في العالم.

بموجب عقد التوريد، يحد مشروع القانون من مسؤولية المؤجر أمام المستأجر عن عدم وفاء المورد بالتزاماته.

7. إعادة حيازة الأصل من خلال قاضي الأمور المستعجلة:

إن وجود آلية سريعة، كفؤة وغير مكلفة لاستعادة حيازة الأصل يعتبر أساساً لتمكين المؤجرين من حماية حقوقهم في حال إخلال المستأجر بالتزاماته بموجب عقد التأجير التمويلي. ولضمان القدرة على تطبيق هذه الآلية، يقدم مشروع القانون حكماً يسمح للمؤجرين بإعادة حيازة الأصل المؤجر من خلال قرار من قاضي الأمور المستعجلة. ويشكل هذا القرار عملية خارج نطاق نظام المحاكم يصدر عن قاضي المحكمة التجارية خلال فترة زمنية قصيرة استناداً إلى مجموعة من المستندات التي يقدمها المدعي وبدون الحاجة إلى إجراء جلسات أو استدعاء المدعي عليه.

في الوقت الحالي وإجرائياً، عند إصدار قاضي الأمور المستعجلة لقراره، على المدعي رفع قضية في المحاكم التجارية الاعتبادية لإثبات أن المدعي عليه قد أخل بالتزاماته. وبالتالي، فمن الناحية العملية لا تصدر قرارات قاضي الأمور المستعجلة قبل قيام المحكمة التجارية بالبت في القضايا التي تم رفعها، مما يذهب بفاعلية العملية.

إلا أن مشروع القانون ينادي بإجراءات مختلفة. فحين يتقدم المؤجر بطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة يجب إصدار القرار فوراً حالما ثبت المؤجر أنه قد تم إعطاء المستأجر المهلة المطلوبة وتقديم المؤجر لكافالة عدلية أو بنكية. والأهم من ذلك، يُعفى المؤجر من رفع قضية في المحكمة التجارية، وإذا قام المستأجر برفع قضية بنفسه فإن ذلك لن يحول دون إصدار قرار قاضي الأمور المستعجلة وإنفاذه.

8. المركبات والعقارات المؤجرة

نص مشروع القانون أنه في حال كون الأصل المؤجر مركبة أو عقاراً، فإن تسجيله ونقل ملكيته يخضع لأحكام القوانين السارية وأن المستأجر الحق في ترخيص المركبة.

كما ونص مشروع القانون أن أطراف التأجير معفيين من دفع رسوم نقل ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية عقد التأجير التمويلي حيث أنه تم دفع رسوم الملكية عند تسجيل الأصل باسم المؤجر في بداية عقد التأجير التمويلي. وهذا الشرط مهم جداً لإرساء أساس المساواة ما بين التأجير التمويلي والأنواع الأخرى من أدوات التمويل.

الخلاصة

يرسي مشروع القانون نظاماً قانونياً فعّالاً للتأجير التمويلي في فلسطين. والمشروع يتفق مع الأسس المتعارف عليها دولياً لأطر التأجير التمويلي. وأن إقرار هذا القانون بالإضافة إلى خلق بيئة ضريبية ملائمة لعمليات التأجير التمويلي من شأنها أن تعطي دفعة قوية لتطوير ونمو قطاع التأجير التمويلي في فلسطين.

بالتعاون مع هيئة سوق رأس المال الفلسطينية والقطاع الخاص يقوم مشروع التأجير التمويلي التابع لمؤسسة التمويل الدولية بالعمل في فلسطين بهدف تطوير هذا النشاط مما سيساهم في زيادة إمكانية الحصول على التمويل اللازم للمشاريع الصغيرة والمتوسطة. وتشرف على هذا المشروع مؤسسة التمويل الدولية (عضو في مجموعة البنك الدولي) والتي لها خبرة طويلة في تطوير أسواق التأجير التمويلي على مستوى العالم. وقد قامت المؤسسة بتطوير أسواق التأجير التمويلي في 44 دولة كما وأسست أولى شركات التأجير التمويلي في 25 دولة. وقد بلغت استثمارات مؤسسة التمويل الدولية في التأجير التمويلي من بين الأعوام 1977- 2003 ما يعادل 1.4 مليار دولار موزعة على 55 دولة في العالم.

لمزيد من المعلومات يمكنكم التواصل مع لينا غبيش في هيئة سوق رأس المال الفلسطينية على ighbeish@pcma.ps أو بلال الزغير أو مرات سلطانوف في مؤسسة التمويل الدولية (IFC) على البريد الإلكتروني bsugheyerer@ifc.org و msultanov@ifc.org