

اللائحة التنظيمية لعقود التأجير التمويلي



المادة الأولى

العقود المرخص لها

يرخص مصرف ليبيا المركزي فقط لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك المتوافقة مع التعليمات الصادرة عن مصرف ليبيا المركزي المنظمة للتأجير التمويلي.

المادة الثانية

الإجارة التشغيلية

الإجارة التشغيلية عقد يتم بموجبه الحصول على منافع من الأصل المؤجر بدلاً من الالتزام بامتلاك الأصل. ويجوز على هذا النحو أن تظل ملكية الموجودات لدى شركة التأجير التمويلي، التي هي المؤجر، بعد الانتهاء من عقد الإيجار أو إنهائه.

المادة الثالثة

الإجارة المنتهية بالتمليك

الإجارة المنتهية بالتمليك أو التأجير التمويلي هو تمويل قائم على الأصول ومنظم على أساس نقل ملكية الأصل إلى العميل في نهاية فترة الإيجار. ويحق للعميل (المستأجر) بموجب هذا العقد استخدام الأصل الثابت مقابل أقساط يتم الاتفاق عليها مسبقاً خلال فترة زمنية محددة يتم دفعها للمؤسسة المالية (المؤجر) شريطة أن يتم نقل ملكية الأصول المستأجرة إلى المستأجر في نهاية العقد وتنقل الملكية مجاناً (عقد هبة) أو مقابل الحصول على مبلغ من المال يدفعه المستأجر عند انتهاء مدة العقد. أو تنقل الملكية على مراحل، ويجب تسوية نقل الملكية عن طريق عقد منفصل عند تنظيم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، مثل خضوع نقل الملكية لدفعة نهائية.

المادة الرابعة

أنواع الأصول المرخص لها

يجوز تمويل ثلاثة أنواع من الأصول من خلال عقود الإجارة، ألا وهي الأصول المنقولة والأصول العقارية والأصول المنتجة للتدفقات النقدية، مثل الطائرات والسفن والآلات الصناعية. ويتبع كل نوع من أنواع تمويل الأصول قواعد إدارية تناسب وطبيعة الأصل.

ولا يجوز تمويل الأصول مثل الأموال أو الفواتير التجارية أو الأوراق المالية من خلال عقود الإجارة.



المادة الخامسة

عقود الإجارة المتعددة

لا يجوز تأجير الأصل في وقت واحد في عقدين أو أكثر من عقود الإجارة، إلا في حالة عقود الإيجار من الباطن أو عقود إعادة التأجير.

المادة السادسة

أنواع الأصول المراد تأجيرها:

يمكن أن تكون الأصول المؤجرة في شكل:

- 1- أصل موجود وتم تحديده وقت إبرام عقد الإجارة (أصل معين).
- 2- أصل متاح في تاريخ مستقبلي يتم الاتفاق عليه استنادًا إلى مواصفات متفق عليها (أصل موصوف في الذمة)

ويجوز للأطراف المتعاقدة، في حالة عدم تسليم حق الانتفاع بالأصول المؤجرة في الجدول الزمني المتفق عليه، أن يختار ترتيبات أخرى، تشمل ما يلي:

- تخفيض الإيجار على أساس تناسبي.

- تمديد فترة الإيجار بما يعادل فترة التسليم المتأخر، وفقًا للمعيار المصرفي رقم 10 لمصرف ليبيا المركزي (الإجارة المنتهية بالتمليك).

المادة السابعة

الحيازة والملكية

يكون الأصل وحق الانتفاع به ملكًا للمؤجر.

إذا كان الأصل المؤجر مملوكًا ملكية مشتركة لأكثر من شخص واحد، فيجب الحصول على موافقة جميع المالكين المشتركين قبل أن يكون قابلاً للتأجير.

ويجوز للمؤجر أن يعين المستأجر أو طرفًا ثالثًا كوكيل لحيازة الأصول المراد تأجيرها.

المادة الثامنة

شروط الأصل المؤجر:

يشترط في الأصل وحق الانتفاع في عقد الإجارة الآتي:

- 1- أن تكون منفعة الأصل مباحة.



2- قابلا للإجارة

3- خاليا من العيوب

4- ذا قيمة

5- موجودا معينا أو موصوفا في الذمة وصفا يرفع النزاع.

6- قابل للتحديد

7- يمكن الوصول إليه

8- قابلا للتسليم في الوقت المحدد للإجارة

9- ليس أصلاً قائماً على الديون.

المادة التاسعة

عيوب الأصول

يجب أن يكون الأصل المؤجر خالياً من العيوب.

ينحل عقد الإجارة إذا أدى عيب في الأصل المؤجر إلى عدم إمكانية استخدامه بشكل دائم خلال فترة الإيجار، إلا إذا كان لدى الطرفين المتعاقدين اتفاق مسبق على استبدال الأصل المؤجر غير القابل للاستخدام بشكل دائم.

يجوز للمستأجر، فيما يتعلق بأنواع محددة من التمويل، أن يقبل صراحة أحد العيوب التي لا تجعل الأصل المؤجر غير قابل للاستخدام بشكل دائم عند الدخول في عقد الإجارة. ولا يحق للمستأجر في هذه الحالة أن يطلب إصلاح العيب أو استبدال الأصل. ويجب الموافقة على هذه الشروط بشكل خاص وتوقيعها بأكثر الطرق شفافية مع مراعاة المتاعب المتكبدة والتقييم العادل للأصل المعيب.

إذا اكتشف المستأجر عيباً في الأصل المؤجر لا يجعل الأصل غير قابل للاستخدام بشكل دائم بعد إبرام عقد الإجارة، فيحق للمستأجر طلب إصلاح الأصل أو الاتفاق على أي آلية أخرى مع المؤجر.

المادة العاشرة

بيع الأصول

يجوز للمؤجر بيع الأصل المؤجر إلى طرف ثالث في أي وقت خلال فترة الإيجار دون موافقة مسبقة من المستأجر، ما لم يتفق الطرفان المتعاقدان على خلاف ذلك. ويتم في هذه الحالة نقل جميع حقوق والتزامات المؤجر بموجب عقد الإجارة إلى الطرف الثالث وتحمل مسؤوليته. أما في حالة عدم إبلاغ الطرف الثالث بوجود عقد الإجارة قبل تنفيذ هذا البيع، فيحق للطرف الثالث إلغاء عقد البيع.

المادة الحادية عشرة

مكونات عقد الإجارة



يتكون عقد الإجارة من المكونات التالية:

1- الأطراف المتعاقدة، أي المؤجر والمستأجر.

2- الإيجاب والقبول (صيغة العقد)

3- الأصل وحق الانتفاع

4- الإيجار.

يجب وصف هذه المكونات بشفافية وصرامة في العقد.

المادة الثانية عشرة

أطراف عقد الإجارة

يمكن أن يتكون عقد الإجارة من أكثر من مؤجر أو مستأجر واحد. ويجوز لكل من المؤجرين والمستأجرين الدخول في عقد الإجارة عن طريق وكيل.

يكون الطرفان المتعاقدان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً يتمتع بالأهلية القانونية لإبرام عقد الإجارة وفقاً للقانون الليبي المتعلق بالأهلية القانونية. وتتمثل الأهلية القانونية للشخص الطبيعي في القدرة على تحمل الحقوق والمسؤوليات والقدرة على إنفاذ عمله قانونياً. ومن ثم، يجب أن يكون الشخص الاعتباري سليم العقل وقادراً على التمييز بين ما هو ضار أو مفيد لمصالحه، وأن يكون قد بلغ سن الرشد. وتعرف الأهلية القانونية للكيان القانوني بأنها أهلية الكيان على حيازة الحقوق وتحمل المسؤوليات.

المادة الثالثة عشرة

إلزامية التعاقد

الإجارة هي عقد ملزم لا يجوز إنهاؤه من جانب واحد من قبل أي من الأطراف المتعاقدة ما لم يتم النص صراحة في العقد على خلاف ذلك.

المادة الرابعة عشرة

قيمة الأجرة

يتم تحديد قيمة الإيجار والاتفاق عليه من قبل الأطراف المتعاقدة في بداية عقد الإجارة. ويجوز للمستأجر أن يدفع الإيجار على النحو التالي، بشرط الموافقة المسبقة بين المؤجر والمستأجر:

1- نقدًا أو عينًا

2- دفع مقدم أو مؤجل

3- بمبلغ مقطوع أو على أقساط على فترات يومية أو أسبوعية أو شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية.

المادة الخامسة عشرة

آلية احتساب قيمة الأجرة

يجوز أن يكون مبلغ الأجرة، رهناً بالاتفاق الصريح المسبق لكل من المؤجر والمستأجر، وفق الآتي:

1- يتم دفعه بمبلغ ثابت

2- محدد بالرجوع إلى معيار أو صيغة محددة، ويخضع في هذه الحالة أيضًا لحد أدنى وأقصى يجب النص عليهما في العقد.

3- خاضعًا للمراجعة الدورية بين الطرفين المتعاقدين.

لا يجوز للمؤجر زيادة الإيجار من جانب واحد. ويجب على المستأجر التأكد من أن دفع الإيجار يتم في الوقت المناسب وعلى الفور ووفقًا للطريقة المتفق عليها بشكل متبادل. ويُشكل كل إيجار متأخر دينًا مستحقًا من المستأجر للمؤجر.

المادة السادسة عشرة

دفع الأجرة

يمكن استلام الأجرة مقدمًا ويمكن استخدام هذا الأجرة على الفور من قبل المؤجر.

إذا تم دفع الأجرة مقدمًا ولم يسلم المؤجر الأصل المؤجر إلى المستأجر، فيجب على المؤجر رد الأجرة إلى المستأجر.

وفي حالة عدم تمكن المؤجر من تسليم حق الانتفاع بالأصل المؤجر إلى المستأجر في التاريخ المتفق عليه، فلا يستحق المؤجر أي أجرة يدفعها المستأجر حتى يتم تسليم الأصل.

المادة السابعة عشرة

استخدام الأصل

على المستأجر أن يستخدم الأصل المؤجر فقط للغرض الذي تم الاتفاق عليه بشكل متبادل بين الطرفين المتعاقدين، والذي لا يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية.



إذا لم يحدد عقد الإجارة الغرض الذي يمكن من أجله استخدام الأصل المؤجر، فعلى المستأجر أن يستخدم الأصل المؤجر لأي غرض من الأغراض، طالما أنه لا يتعارض مع العرف ولا مبادئ الشريعة الإسلامية. إذا كان المستأجر ينوي استخدام الأصل المؤجر لأغراض غير الأغراض المنصوص عليها في العقد، فعلى المستأجر أن يحصل على إذن مسبق من المؤجر.

المادة الثامنة عشرة

الحقوق والخصوم

يتحمل المؤجر الحقوق والمطلوبات الناشئة عن ملكية الأصل المستأجر بينما يتحمل المستأجر الحقوق والخصوم الناشئة عن استخدام الأصول المؤجرة.

يتحمل المؤجر المخاطر المرتبطة بملكية الأصل المؤجر، بما فيها أي خسارة أو ضرر أو انخفاض في القيمة يتعلق بالأصل المؤجر. ومن ثم، يتحمل المؤجر أي نفقات متكبدة في الحفاظ على توافر حق الانتفاع بالأصل المؤجر وإمكانية الوصول إليه.

ومع ذلك، وفقاً لما هو منصوص عليه صراحة في عقد الإجارة، يجوز توكيل المستأجر لتحمل تكاليف الصيانة والتأمين التكافلي للأصل المؤجر، أو أي تكاليف أخرى.

المادة التاسعة عشرة

المسؤولية

يكون المستأجر مسؤولاً عن أي خسارة أو ضرر أو انخفاض في قيمة الأصل المؤجر ما لم يكن قادراً على إثبات عدم وجود سوء سلوك أو إهمال أو إخلال بالشروط المحددة من جانبه من شأنه أن يؤدي إلى هذا الهلاك أو التلف أو الانخفاض.

إذا كان فقدان الأصل المؤجر أو تلفه أو انخفاض قيمته ناتجاً عن سوء سلوك المستأجر أو إهماله أو خرقه لشروط محددة، فعلى المستأجر أن يكون مسؤولاً عن إرجاع الأصل لحالته الأصلية. ويتحمل المستأجر جميع التكاليف والنفقات المتعلقة بذلك. ويظل المستأجر مسؤولاً أثناء الاسترداد عن دفع الأجرة المتعلقة بهذه الفترة.

إذا كان الأصل المؤجر ضعيفاً وثبت عدم وجود سوء سلوك أو إهمال أو إخلال بشروط محددة من قبل المستأجر، بما في ذلك عندما يكون الهلاك أو التلف أو انخفاض القيمة ناجم عن قوة قاهرة، فيكون المؤجر أو أي شخص تسبب في هذا الانخفاض مسؤولاً عن استرداد حق الانتفاع بالأصل المؤجر.



المادة العشرون

التأمين

على المؤجر أن يحصل على تأمين من أجل التخفيف من المخاطر المحددة المتعلقة بفقدان أو تلف أو انخفاض قيمة الأصل المؤجر. ويجوز للمؤجر، كبديل لذلك، أن يعيّن المستأجر للاحتفاظ بالأصول المؤجرة أو الحصول على تأمين للأصول المؤجرة. ويجب أن تكون الشروط والأحكام المالية لهذا الترتيب مذكورة صراحة في العقد.

إذا عيّن المؤجر المستأجر للحفاظ على الأصل المؤجر أو الحصول على التأمين نيابة عنه، فيحق للمستأجر استرداد جميع التكاليف المتكبدة من المؤجر ما لم يتفق الطرفان المتعاقدان على خلاف ذلك. وعلى هذا النحو، يسدد المؤجر للمستأجر وفقًا لأي مطالبة يقدمها المستأجر.

المادة الواحدة والعشرون

الاتفاق على المدة

تحدد مدة عقد الإجارة ويتفق عليها الطرفان المتعاقدان عند بداية عقد الإجارة. يجوز تغيير مدة عقد الإجارة بعد بدء عقد الإجارة رهناً بالاتفاق والرضا المتبادل بين الطرفين المتعاقدين.

المادة الثانية والعشرون

بداية الإجارة

يجب أن تبدأ فترة الإيجار في عقد الإجارة من النقطة التي يكون فيها المستأجر قادرًا على الوصول إلى حق الانتفاع بالأصل المؤجر، بغض النظر عما إذا كان المستأجر قد استخدم الأصل بالفعل.

المادة الثالثة والعشرون

الأجل

يجب ألا تتجاوز مدة عقد الإجارة العمر المتوقع للأصل المؤجر.

المادة الرابعة والعشرون

الإنهاء العادي

تنتهي عقود الإجارة عادة في التاريخ المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر، بعد سداد الأقساط ونقل الملكية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك.



المادة الخامسة والعشرون

حالات إنهاء العقد الأخرى

ينتهي عقد الإجارة عند حدوث أي من الحالات التالية:

- 1- الاتفاق المتبادل بين الطرفين المتعاقدين على إنهاء العقد.
- 2- عندما يمارس أي طرف متعاقد خياره بإنهاء عقد الإجارة في غضون فترة زمنية متفق عليها، إذا كانت هذه الإمكانية متاحة في العقد الأصلي.
- 3- إذا لم يمارس المستأجر الذي سدد أقساط عقد الإجارة خيار الاستمرار في العقد خلال الوقت المحدد.
- 4- التدمير الكامل للأصول المؤجرة، إلا إذا كان هناك ترتيب مسبق بين الطرفين المتعاقدين ينص على استبدال الأصول المؤجرة أو استبدالها.



المادة السادسة والعشرون

الإنهاء قبل نهاية العقد

يمكن أن يحدث الإنهاء المبكر في الحالة التالية.

عندما لا يفي الأصل المستأجر الذي تم تسليمه بالمواصفات المتفق عليها، فيجوز للمستأجر في هذه الحالة القيام بما يلي:

- إنهاء عقد الإجارة.
- اتخاذ قرار من جانب واحد لمواصلة عقد الإجارة. ويجوز، في هذه الحالة، للمستأجر أن يقرر الاحتفاظ بالشروط الأولية، أو أن يقرر طلب إجراء تعديل للشروط. عندما يختار المستأجر الاستمرار في الإجارة بالشروط المعدلة، فيجوز للمستأجر إما طلب استبدال الأصل المؤجر أو تصحيحه لاستيفاء المواصفات المتفق عليها أو إعادة التفاوض على أي شروط أخرى لعقد الإجارة. ويتم الاتفاق المتبادل بين الطرفين المتعاقدين على أي شروط وأحكام جديدة.

في حالة اختيار المستأجر إنهاء عقد الإجارة إما بسبب فشل المؤجر في تسليم الأصل أو في استيفاء المواصفات المتفق عليها للأصل، فعلى المؤجر أن يعيد جميع الإيجارات التي تم دفعها إلى المستأجر حتى تاريخ الإنهاء.

المادة السابعة والعشرون

نقل الملكية

يجب أن يتضمن عقد الإجارة الذي ينتهي بامتلاك المستأجر للأصل المؤجر آلية لنقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر أثناء فترة الإيجار أو في نهايتها.

يجوز نقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار عن طريق البيع أو الهبة المشروطة أو الوعد بالهبة. ويتم ذلك على النحو التالي:

- 1- عن طريق البيع، حيث ينتم تنفيذ عقد البيع بشكل منفصل بعد انتهاء عقد الإجارة أو إنهائه.
- 2- عن طريق الهبة المشروطة، حيث يصبح النقل نافذاً بمجرد استيفاء الشرط ذي الصلة.
- 3- عن طريق الوعد بالهبة، حيث يتم تنفيذ الهبة بمعزل عن عقد الإجارة.

المادة الثامنة والعشرون

ثمن البيع

يمكن تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر، إذا تم شراؤه عند انتهاء عقد الإجارة، على النحو التالي:

- 1- بقيمة اسمية متفق عليها بين الطرفين المتعاقدين
- 2- بسعر السوق السائد في وقت البيع.
- 3- بسعر محدد وفقاً لطريقة حساب أخرى متفق عليها بشكل متبادل بين الطرفين .

إذا تم إنهاء الإجارة أثناء العقد، فيجوز للطرفين المتعاقدين الاتفاق بشكل متبادل على طريقة محددة لحساب سعر الشراء تكون مختلفة عن سعر شراء الأصل المؤجر عند انتهاء الإجارة.

المادة التاسعة والعشرون

آلية إعادة الملكية

في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأقساط المتفق عليها في الوقت المناسب، يجوز للمؤجر المطالبة بإعادة حيافة الأصل المؤجر وفقاً للقوانين المعمول بها في هذا الشأن.

المادة الثلاثون

توثيق ملكية الأصل

على الشركة، بصفتها مؤجرة، أن تتأكد من امتلاكها للوثائق ذات الصلة التي تثبت ملكيتها للأصل قبل تنفيذ عقد الإجارة.



المادة الواحدة والثلاثون

الإفصاح عن العقود

على الشركة أن تحدد بوضوح شروط وأحكام وحقوق وواجبات والتزامات الأطراف المتعاقدة في عقد الإجارة. ويحدد العقد بوضوح، كحد أدنى، ما يلي:

1- دور الأطراف المتعاقدة.

2- شروط وأحكام الإجارة، والتي تشمل

(1) وصفاً دقيقاً للأصول المؤجرة

(2) فترة الإجارة المتفق عليها

(3) الوصف والمعاملة المنطبقة والشروط المتعلقة بعملية الاسترداد في حال وقوع تقصير أو خسارة كلية للأصول المؤجرة

(4) الأحكام المتعلقة بآلية التعويض في حالة الخسارة الكاملة للأصل المؤجر بسبب الإهمال أو سوء السلوك أو الإخلال بشروط محددة من قبل العميل

(5) الأحكام المتعلقة بالخسارة الإجمالية للأصل المؤجر بسبب قوة القاهرة

(6) آلية أو صيغة تحديد سعر شراء الأصل المؤجر في حالة التخلف عن السداد

(7) الأحكام المتعلقة بإجراءات إعادة الحياة من جانب المؤسسة المالية.

(8) الأحكام المتعلقة بزوال أو فقدان الأهلية القانونية للأطراف المتعاقدة

(9) الأحكام المتعلقة بالتسوية المبكرة للتمويل والتأخر في سداد الإيجارات، و

(10) آلية التسوية لمعالجة الأصول المعيبة، ولا سيما الأصول التي لا يمكن استخدامها بصورة دائمة.

3- حقوق وواجبات والتزامات الأطراف المتعاقدة في عقد الإجارة، والتي تشمل:

(1) المبلغ المستحق الدفع من الإيجار الدوري وإجمالي الإيجار (إذا كان عقد الإجارة يعتمد أجرة ثابتة)

(2) مبلغ الإيجار الأول، كمعيار أو صيغة، وأي حدود دنيا وقصوى سارية (إذا كان عقد الإجارة يعتمد معدل ربح متغير)

(3) مسؤولية الطرفين المتعاقدين عن تحمل التكاليف أو النفقات في حالة فقدان أو تلف أو انخفاض قيمة الأصل المؤجر.

(4) مسؤولية العميل عن التأكد من أن الأصل في حالة جيدة طوال فترة عقد الإجارة واستخدام الأصل لأغراض مسموح بها بموجب أحكام الشريعة الإسلامية وأي قوانين معمول بها بالخصوص.



(5) حالة الإذن من المؤسسة المالية للعميل بتأجير الأصل المؤجر من الباطن أو لطرف ثالث لاستخدام الأصل المؤجر.

(6) مسؤولية العميل عن إخطار المؤسسة المالية في حالة حدوث تغيير في مكان وجود أصل مؤجر منقول.

إذا كان العميل فردا ، فيجب إبلاغ العميل بجميع هذه المعلومات كتابيًا قبل أسبوع واحد على الأقل من توقيع العقد.

المادة الثانية والثلاثون

وثائق نقل الملكية

يجب أن توفر المؤسسة المالية بوضوح الشروط والآلية المتفق عليها لنقل ملكية الأصل المؤجر من المؤسسة المالية إلى العميل عند بداية عقد الإجارة. يجب على المؤسسة المالية التأكد من توثيق المستند الذي يثبت نقل ملكية الأصل المؤجر عند استحقاق أو عند الإنهاء المبكر لعقد الإجارة بشكل منفصل وتنفيذه بناءً على عقد الإجارة.

المادة الثالثة والثلاثون

مبادئ عامة

يجوز للمستأجر تأجير الأصل المستأجر من الباطن لطرف ثالث ما لم يكن ذلك محظورًا صراحةً في عقد الإجارة الرئيسي.

يجب ألا تتجاوز مدة عقد الإيجار من الباطن مدة عقد الإجارة الرئيسي.

يمكن أن يكون الإيجار بموجب عقد الإيجار من الباطن مماثلاً أو أعلى أو أقل من الإيجار المتفق عليه بموجب عقد الإجارة الرئيسي.

المادة الرابعة والثلاثون

المسؤولية

بغض النظر عن عقد الإيجار من الباطن، يظل المستأجر مسؤولاً بالكامل تجاه المؤجر بموجب عقد الإجارة الرئيسي.



المادة الخامسة والثلاثون

استقلالية العقود

يتم إبرام كل من عقود الإجارة التشغيلية وإعادة التأجير بشكل منفصل ويجب أن يكونا مستقلين عن بعضهما البعض. وفي هذا الصدد، يبدأ إيجاب وقبول الإجارة التشغيلية وإيجاب وقبول عقود إعادة التأجير بشكل منفصل ومستقل عن بعضها البعض.

المادة السادسة والثلاثون

المدة

يبرم عقد إعادة التأجير لمدة لا تتجاوز عقد الإجارة الأول.

المادة السابعة والثلاثون

البيع متبوعاً بعقد إيجار

يجوز لأي شخص بيع أصوله ثم تأجيرها من المشتري. وفي هذه الحالة:

- يجب إبرام عقد البيع قبل الدخول في عقد الإجارة.
- يجب توثيق المعاملتين في عقدين منفصلين ومتميزين، ويجب تنفيذ كل عقد على حدة.
- لا يجوز النص على عقد الإجارة كشرط أو شرط مسبق لبيع الأصل.
- يجب تحديد مدة عقد الإجارة على نحو لا تظهر فيه كعملية مضاربة وأن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

