

المرسوم التشريعي رقم / ٨٨ / الخاص بالتأجير التمويلي

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور .. يرسم ما يلي:

الباب الأول

أحكام أساسية وتعريف

المادة ١

يقصد بالتعبير الآتية في مجال تطبيق هذا المرسوم التشريعي ما يلي:

الوزير: وزير الاقتصاد والتجارة.

الوزارة: وزارة الاقتصاد والتجارة.

المجلس: مجلس النقد والتسليف.

المصرف: مصرف سورية المركزي.

الهيئة: الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

العقد: عقد التمويل بطريقة الإيجار أو الإجارة المنتهية بالتملك المنظم وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المؤجر: شركة التأجير التمويلي أو شركة الإجارة الإسلامية المرخصة والمسجلة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي أو أي جهة عامة أو خاصة يسمح لها قانونها بممارسة التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.

المستأجر: هو الشخص الذي يضع المؤجر بتصرفه أو يتصرف مشروعه مالا طبقا لشروط العقد.

المورد: هو من يلتزم بتوريد المال موضوع العقد.

المقاول: من يتم التعاقد معه لإقامة منشآت تكون موضوعا للعقد.

المال المأجور: كل مال مادي منقول أو عقار يكون موضوعا للعقد.

الإجارة الإسلامية: أعمال الإجارة القائمة على غير أساس الفائدة في مجال تمويل حيازة وتأجير الأموال المأجورة بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

السجل: السجل المنظم وفق أحكام هذا القانون الذي يعتمد عليه الوزير وتسجل فيه العقود المبرمة.

التوريق: هو إصدار أوراق مالية قابلة للتداول مقابل أصول تملكها الشركة المرخصة على شكل مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة.

الباب الثاني

القسم الأول

ترخيص شركة التأجير التمويلي

المادة ٢

تؤسس شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية بشكل شركات مساهمة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي:

(أ) يكون الحد الأدنى لرأسمال شركات التأجير التمويلي خمسمئة مليون ليرة سورية ولشركات الإجارة الإسلامية سبعمئة وخمسين مليون ليرة سورية ويجوز بقرار من مجلس الوزراء تعديل هذا الحد بناء على اقتراح مجلس النقد والتسليف.

(ب) تكون أسهم الشركة اسمية وقابلة للتداول ومملوكة لمواطني الجمهورية العربية السورية ومن في حكمهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين وتقبل مساهمات الأشخاص الطبيعيين الاعتباريين من العرب والأجانب على ألا تتجاوز نسبة مساهمتهم ٦٠ بالمئة من رأسمال الشركة ولا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من ٥ بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من ٤٠ بالمئة من رأسمال الشركة مع ضرورة اخذ موافقة مسبقة من المصرف على أي حصة للشخص الاعتباري.

لا يجوز أن يمتلك الشخص الطبيعي وزوجاته وأولاده القصر أكثر من ٥ بالمئة من رأسمال الشركة.

(ج) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لأحكام قانون الشركات رقم ٣ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته وقانون التجارة رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧ وتعديلاته في كل ما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي.

المادة ٣

(أ) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية للترخيص المسبق من المصرف قبل المباشرة بالعمل.

(ب) يمنح المصرف الترخيص وفق الشروط التي يضعها المجلس.

المادة ٤

يقوم المصرف بالرقابة والإشراف على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وعلى فروع شركات التأجير الأجنبية العاملة في سورية وفقاً للقواعد والأصول التي يضعها المجلس.

المادة ٥

على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية أن تتقيد بالتدابير والتعليمات التي يصدرها المصرف وبالإجراءات التي يفرضها.

المادة ٦

(أ) بالإضافة إلى ترخيص المصرف تخضع شركات التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك التي تكون غايتها التمويل العقاري للترخيص من قبل الهيئة وللتسجيل لديها وتخضع لإشرافها.

(ب) يخضع نشاط التمويل العقاري الذي تمارسه شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لرقابة الهيئة وللتدابير والتعليمات التي تصدرها والإجراءات التي تفرضها.

المادة ٧

ينشر المصرف في الجريدة الرسمية لائحة بأسماء شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية العاملة في الجمهورية العربية السورية وذلك خلال الربع الأول من كل عام.

المادة ٨

(أ) يجوز للشركات العاملة بموجب هذا المرسوم التشريعي أن تمول عملياتها بالاقتراض من المصارف العاملة في القطر أو من خارج القطر حسب الشروط والأوضاع التي يحددها المصرف.
(ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية إصدار سندات قرض أو صكوك إسلامية بضمانه أصولها وفق الأوضاع والشروط التي تحددها هيئة الأوراق والأسواق المالية والمصرف والهيئة فيما يتعلق بنشاط التمويل العقاري.

المادة ٩

يضع المجلس الأسس والقواعد والضوابط التي تنظم عمل شركات الإجارة الإسلامية بما يتلاءم وأحكام الفقه الإسلامي.

المادة ١٠

(أ) يجوز للمصارف العاملة المساهمة في شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي والشروط التي يضعها المجلس.

(ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي غير السورية إحداث فروع لها في سورية لممارسة أعمال التأجير التمويلي بترخيص من المصرف.

(ج) يضع المجلس الشروط اللازمة لمنح الترخيص على أن تكون هذه الشروط مكافئة في حدها الأدنى لشروط الترخيص للشركات السورية.

(د) تخضع فروع الشركات الأجنبية لرقابة المصرف والهيئة وتسجل هذه الفروع وفق الأحكام النازمة لتسجيل فروع الشركات الأجنبية لدى وزارة الاقتصاد والتجارة وينحصر عملها بعمليات التأجير التمويلي ضمن أراضي الجمهورية العربية السورية.

المادة ١١

(أ) يحق للمساهمين من غير العرب السوريين أو من في حكمهم في الشركات المقيدة في السجل والذين سدوا قيمة مساهماتهم بالعملة الأجنبية إعادة تحويل حصيلة التصرف بحصصهم في هذه الشركات وكذلك تحويل أرباحهم السنوية من هذه المساهمات إلى الخارج وبعملة قابلة للتحويل بعد إثبات أحقيتهم بهذه المبالغ من خلال بيانات مالية نظامية مدققة ومصدقة وموافق عليها من قبل المصرف.

(ب) يحق لفروع الشركات الأجنبية المرخصة في سورية حسب أحكام هذا المرسوم التشريعي تحويل الأرباح الصافية إلى الخارج وبعملة قابلة للتحويل.

المادة ١٢

يضع المؤسسون مشروع النظام الأساسي للشركة بما يتفق وطبيعة عملها وصيغة تكوينها وبما ينسجم مع نموذج النظام الأساسي للشركات الذي يعده المصرف ويجوز أن يحدد في هذا النظام جنسية أعضاء مجلس الإدارة ورئيسه وعددهم وأعمارهم ومكافآتهم وتعويضاتهم وأصول انتخابهم ونسبة تمثيل غير السوريين في مجلس الإدارة بما يتفق ونسبة مساهمتهم في رأس المال وتحديد آلية العمل في المجلس وكذلك تحديد رأس المال وقيمة السهم وذلك دون التقيد بأحكام القوانين والأنظمة النافذة ولاسيما قانون التجارة رقم ٣٣ لعام ٢٠٠٧ وقانون الشركات رقم ٣ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته ويصدر هذا النظام بقرار من الوزير بناء على اقتراح من المجلس.

القسم الثاني

المعالجة الضريبية والمحاسبية

المادة ١٣

(أ) تخضع شركات التأجير التمويلي التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي وعملياتها لقواعد ومعايير المحاسبة الدولية.

(ب) تخضع شركات الإجارة الإسلامية التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

المادة ١٤

يجب أن يكون مدقق حسابات الشركة القانوني معتمداً من قبل المصرف ويخضع لأحكام قانون تنظيم مهنة تدقيق الحسابات.

المادة ١٥

مع مراعاة معايير المحاسبة الإسلامية بالنسبة لشركات الإجارة يصنف العقد لغايات البيانات المالية والمحاسبية والضرائبية بمثابة عقد تملك بالنسبة للمستأجر وبمثابة عقد تمويل بالنسبة للمؤجر.

المادة ١٦

(أ) تستحق الرسوم الجمركية- طبقاً للأنظمة المعمول بها على ما يتم استيراده من معدات وغيرها بقصد التأجير وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي ويعامل المؤجر بالنسبة للرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانوناً بالنسبة للمستأجر وذلك طوال مدة التأجير على أن يتولى المستأجر العلاقة مع الجهات المعنية.

(ب) وفي حالة فسخ العقد أو إبطاله أو بانتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه في الشراء فتستحق هذه الرسوم على المؤجر بما يتناسب مع العمر المتبقي للمأجور وتحسب على ألا تتجاوز ٢٠ بالمئة من الرسوم الجمركية المستحقة عن كل سنة من السنوات الخمس الأولى من عمر المأجور.

المادة ١٧

استثناء من أحكام قانون الجمارك رقم ٣٨ لعام ٢٠٠٦ وتعديلاته ترد الرسوم الجمركية التي سددت عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي إذا أعيد تصديرها وذلك بعد حسم ٢٠ بالمئة عن كل سنة انقضت من تاريخ تخليصها وتحسب كسور السنة سنة كاملة.

المادة ١٨

(أ) يستوفى رسم الطابع المنصوص عليه في القانون رقم ٤٤ لعام ٢٠٠٥ وتعديلاته ولمرة واحدة فقط عن العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر دون غيره من العقود المبرمة في مجال تنفيذ العقد (مثل عقد التوريد وعقد التأمين وعقد النقل أو المقاوله) وبغض النظر عن عدد المتعاقدين أو عدد العقود.

(ب) تستوفى رسوم التسجيل العقاري وفق أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر والقيود في السجل العقاري (أو التجاري) رقم ٤٢٩ لعام ١٩٤٨ وتعديلاته مرة واحدة عند تسجيل ملكية المأجور باسم المؤجر وتحسب الرسوم على أساس القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبغض النظر عن أي قيمة أخرى مذكورة في العقد ويعفى تسجيل ملكية العقار باسم المستأجر عند انتهاء العقد من رسوم التسجيل.

(ج) تستوفى ضريبة الدخل على البيوع العقارية وفق أحكام القانون ٤١ لعام ٢٠٠٥ وتعديلاته مرة واحدة عند انتقال الملكية من المالك الأساسي إلى المؤجر أو عند توثيق عقد التأجير التمويلي إذا

كان العقار باسم المؤجر عند توقيع العقد ويعفى تسجيل الملكية باسم المستأجر إذا انتهى العقد بالتملك.

(د) يتحمل المستأجر ضريبة ريع العقارات من تاريخ استلامه للمأجور.

القسم الثالث

العقوبات

المادة ١٩

يحظر على أي شخص غير مرخص بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي أو لا يسمح له قانونه باستخدام عبارة (التأجير التمويلي) أو مرادفات لها في عنوانه أن يزاول عمليات التأجير التمويلي ويعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على مليون ليرة سورية كل من يخالف هذا الحظر ويعتبر العقد وما نجم عنه باطلاً.

المادة ٢٠

إذا خالفت الشركة التعليمات الصادرة عن المصرف أو المجلس يحق للمصرف أن يطبق أحد الجزاءات التالية:

(أ) التنبيه.

(ب) تعيين مراقب من قبل المصرف وعلى نفقة الشركة.

(ج) إلغاء الترخيص.

المادة ٢١

(أ) تشطب الشركة من السجل في أي من الحالات التالية:

١- إذا لم تبدأ الشركة بممارسة عملها فعلياً خلال سنة من تاريخ تسجيلها في السجل.

٢- إذا انقطعت الشركة عن ممارسة أعمالها فعلياً لمدة تزيد على سنة واحدة.

٣- إذا كانت الشركة متعثرة مالياً أو إدارياً ولم تعتمد إلى تصحيح وضعها وفقاً لتوصيات المصرف خلال ستة أشهر من تاريخ التوصيات.

٤- إذا أعلن إفلاس الشركة أو وضعت قيد التصفية.

(ب) يقضي شطب الشركة من السجل حلها وتصفيته أو دمجها مع شركة أخرى وفقا للقوانين المرعية وعليها خلال متابعة أعمالها في مرحلة التصفية أن تضيف إلى اسمها عبارة (تحت التصفية).

الباب الثالث

عقد التأجير التمويلي

القسم الأول

أحكام عامة

المادة ٢٢

(أ) يعتبر تأجيرا تمويليا كل عقد تمويلي يلتزم بموجبه المؤجر المرخص وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي بتأجير مال مأجور يختاره ويحدده المستأجر مقابل بدل يدفعه المستأجر له طيلة مدة العقد ويتحمل المستأجر المخاطر التي يتعرض لها المأجور طيلة مدة العقد.

(ب) يشترط في العقد توافر إحدى الحالات التالية على الأقل:

١- التزام المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد لقاء بدلات الإيجار المسددة من قبل المستأجر ويجوز أن يشترط العقد دفع مبالغ إضافية لبدلات الإيجار عند نقل الملكية.

٢- ألا تقل مدة عقد التأجير عن ثلاثة أرباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع بالمأجور.

٣- أن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المتفق عليها بتاريخ إبرام العقد تسعين بالمئة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد.

المادة ٢٣

يجب أن يكون العقد خطيا وموثقا لدى الكاتب بالعدل وأن يتضمن على الأقل البيانات التالية:

(أ) الاسم الكامل والعنوان لكل من أطراف العقد.

(ب) موضوع العقد ومدته وبدل الإيجار المتفق عليه وغير ذلك من الشروط التي يتفق عليها أطراف العقد.

(ج) التزامات وحقوق أطراف العقد.

المادة ٢٤

(أ) تكون عقود التأجير التمويلي ثنائية الأطراف بين المؤجر والمستأجر أو ثلاثية الأطراف بين المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول (بعقد واحد أو عقدين متلازمين).

(ب) يقوم المستأجر قبل إبرام العقد بالتفاوض مباشرة (أو من خلال الممول بموجب تفويض خطي صادر له من المستأجر) مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لنشاطه أو طريقة صنعه أو إنشائه.

(ج) تكون شروط المورد في اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر كما لو كان المستأجر طرفاً في الاتفاقية وكما لو كان المال المأجور سيتم توريده إلى المستأجر مباشرة ولا يجوز تعديل شروط عقد التوريد ومواصفات المال المأجور دون موافقة المؤجر.

(د) يعتبر المأجور مقبولاً من قبل المستأجر بتوجيه إخطار من المستأجر إلى المؤجر بتطابق المأجور مع اتفاقية التأجير أو بعد مضي فترة معقولة بعد استلام المستأجر للمأجور تكفي لمعاينة المستأجر للمأجور.

(هـ) للمستأجر الحق في مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تنجم عن عدم مطابقة المأجور للمواصفات المطلوبة من قبله ولا يكون المؤجر مسؤولاً عن أي مطالبة متعلقة بمواصفات حددها المستأجر.

المادة ٢٥

(أ) تنظم الوزارة سجلاً لعقود التأجير التمويلي تدون فيه كافة العقود التي تبرم أو تنفذ في الجمهورية العربية السورية إلا إذا كان موضوع العقد عقاراً.

(ب) يتضمن القيد في السجل تحديد المال المأجور وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد وسائر البيانات الواردة فيه.

(ج) لا يجوز لأي من أطراف العقد التصرف بالأموال المدرجة في العقد بعد تسجيله إلا بمقتضى اتفاق جديد بين الأطراف يقيد في السجل وكل تصرف خلاف ذلك يعتبر باطلاً ولا يعتد به.

(د) يجب على أطراف العقد إبلاغ الوزارة بأي تعديل يطرأ عليه وطلب قيد ذلك التعديل في السجل.

(هـ) ترسل الوزارة نسخة عن العقد إلى الدوائر المختصة بتسجيل العقارات أو المركبات أو الأموال التي لها سجل رسمي خاص.

(و) يرقن القيد في السجل بانتهاء مدته باتفاق المؤجر والمستأجر أو بموجب حكم قضائي.

المادة ٢٦

إذا كان موضوع العقد أيًا من وسائل الشحن أو النقل أو الآليات (مثال مركبة أو طائرة أو سفينة أو عربة قطار أو خلاف ذلك) فيخضع تسجيلها وترخيصها ونقل ملكيتها لأحكام التشريعات النافذة وللمستأجر أن يتقدم وعلى نفقته بطلب تسجيلها وترخيصها على أن يتم التسجيل ويصدر الترخيص باسم المؤجر مبينا فيه أن هذه الأموال مأجورة للمستأجر لاستخدامها وفقا للعقد.

يتم تسجيل المأجور في السجل الصناعي أو التجاري للمستأجر على أن يشار إلى أن المال مستأجر بموجب العقد.

المادة ٢٧

إن تسجيل العقود يثبت ملكية المؤجر للأموال موضوع هذه العقود وفي حال إفلاس المستأجر لا يكون لهذا الإفلاس أي تأثير على ملكية المؤجر للأموال المأجورة.

القسم الثاني

حقوق وواجبات المؤجر والمستأجر

المادة ٢٨

(أ) يجوز للمؤجر وضع إشارة تأمين على المأجور لصالح طرف ثالث وفي حدود المبلغ المتبقي كضمان لديونه ويكون التنفيذ في حال الاستحقاق مقتصرًا على الدفعات المستحقة وفق عقد التأجير وذلك في حدود المبلغ المتبقي ضمانًا لديونه.

(ب) ترفع الإشارة الموضوعية وفق أحكام الفقرة أ في حال وفاء المستأجر بالتزاماته كافة المتعلقة بنقل ملكية المأجور إليه.

المادة ٢٩

- (أ) إذا كان المأجور مالا منقولاً فللمؤجر تثبيت أي بيانات عليه يراها ضرورية لضمان حقوقه بما في ذلك اسمه على ألا يعوق ذلك المستأجر من الانتفاع به.
- (ب) للمؤجر أن يشترط على المستأجر التأمين على الأموال المؤجرة على نفقة المستأجر بما يكفل للمؤجر الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد والتمن المحدد به.

المادة ٣٠

- للمؤجر أن يعذر كتابة أو بشكل الكتروني المستأجر بتسديد الدفعات المستحقة مع الفائدة المترتبة على التأخير في حال عدم قيامه بتسديد أي دفعة بحسب شروط العقد.

المادة ٣١

- يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره.

المادة ٣٢

- (أ) يتحمل المؤجر تبعه هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب يعود إلى المؤجر وتقع تبعه الهلاك على المستأجر باستلام المأجور وفي حال عدم القدرة على تحديد تاريخ استلامه المأجور تنتقل التبعة للمستأجر من تاريخ توقيع العقد.
- (ب) في حال التسليم الجزئي أو المتأخر أو غير المطابق للمأجور تبقى تبعه مسؤولية الهلاك على عاتق المؤجر للمال غير المسلم أو المتأخر أو غير المطابق.
- (ج) يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المأجورة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه يحد من الانتفاع بالأموال المأجورة.

المادة ٣٣

- يضمن المؤجر عدم التعرض لحيازة المستأجر الهادئة من جانب أي شخص له حق ملكية أو غيره أو يدعى مثل هذا الحق ولو كان ادعاؤه مستنداً إلى حكم قضائي أو غيره وكان حقه يعود إلى إهمال

أو إرادة أو تعد صادر بشكل مباشر أو غير مباشر عن المؤجر ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك.

المادة ٣٤

(أ) على المؤجر في الحالات المنصوص عليها في المادتين السابقتين تسجيل التنازل في السجل وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي.

(ب) لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التسجيل المشار إليه بالفقرة السابقة.

المادة ٣٥

(أ) إذا أذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول فيجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المأجور وما به من عيوب إذا وجدت.

(ب) يجوز للمستأجر أن يرفض المال المأجور إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لأحكام الفقرة السابقة.

المادة ٣٦

إذا أجرى المستأجر بموافقة المؤجر تحسينات على المأجور على نفقته فله الحصول على تكلفة التحسينات منقوصاً منها الاستهلاك بتاريخ انتهاء العقد فيما إذا لم ينته العقد بتملكه للمأجور.

المادة ٣٧

للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد الذي يبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن.

المادة ٣٨

(أ) يجوز للمستأجر وبموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر أو تأجير المأجور بموجب عقد إيجار ثانوي.

(ب) يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

(ج) يلتزم المتنازل إليه بأن يؤدي إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقة على التنازل ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما قد يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ.

(د) يمكن للمستأجر إعادة تأجير المأجور في نفس النشاط الإنتاجي أو الخدمي.

(هـ) يخضع ما يحققه المستأجر من أرباح نتيجة التنازل الذي يجريه وفق أحكام هذه المادة للضريبة وفق أحكام الضريبة على الدخل بتاريخ التنازل.

المادة ٣٩

لا يجوز للمستأجر إعادة المال المستأجر أو تعديل مدة العقد إلا بموافقة المؤجر وكل شرط على خلاف ذلك يعتبر باطلاً.

المادة ٤٠

(أ) يلتزم المستأجر أن يولي المأجور العناية الواجبة وان يستخدمه بطريقة معقولة ووفقاً لأحكام العقد وبما يتلاءم مع طبيعة المال المأجور ويتفق مع الأغراض التي أعدت له وكذلك صيانتها وإصلاحه وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت بواسطة أم بواسطة المورد أو المقاول.

(ب) يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من أمور تحول دون الانتفاع بها كلياً أو جزئياً وذلك وفقاً لإجراءات ينص عليها في العقد.

(ج) لا يجوز للمستأجر التنازل عن التزاماته الواردة في العقد ويمكن بموافقة المؤجر المسبقة التنازل للغير عن حقوقه في استعمال المأجور للغير.

المادة ٤١

يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تسببها الأموال المأجورة وفقاً لأحكام القانون المدني.

المادة ٤٢

يحتفظ المال المنقول المأجور بطبيعته ولا يعتبر عقاراً بالتخصيص أو بالالتصاق حتى ولو قام المستأجر بتثبيته أو إلحاقه بالعقار.

القسم الثالث

انقضاء العقد

المادة ٤٣

ينتهي العقد بانتهاء مدته أو باتفاق أطرافه أو بانتفاء محله.

المادة ٤٤

يحق للمؤجر في حالة إخلال المستأجر ببنود العقد وتخلفه عن سداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها في العقد أن يطالبه بفائدة تعويضية إضافة إلى تعويض عن أي عطل أو ضرر.

المادة ٤٥

يحق للمؤجر في حال كانت مخالفة المستأجر مهمة (مثل عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها بمواعيدها وفقا لشروط العقد أو إذا أساء المستأجر استعمال المأجور أو استخدامه بطريقة مخالفة لأصول استخدامه أو إذا سلم المأجور إلى طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية والمسبقة أو كرر مخالفاته) أن يطالب بمبالغ الإيجار المستقبلية أو إنهاء أو فسخ العقد بان يستعيد المال المأجور وان يطالب بتعويض عن العطل والضرر الناتجين عن تلك المخالفة أو المخالفات.

المادة ٤٦

إذا أنهى أو فسخ المؤجر العقد فلا يجوز له أن يطالب المستأجر بمبالغ الدفعات الآجلة إلا أن هذه المبالغ تؤخذ بعين الاعتبار في حال احتساب حجم العطل والضرر والتعويض المطالب به.

المادة ٤٧

لا يجوز للمؤجر أن يمارس حقه في استعجال الدفعات الآجلة أو إلغاء العقد قبل أن يعطي المستأجر فرصة معقولة متفقا عليها تعاقديا تتيح له تصحيح خطئه إن كان هذا التصحيح ممكنا.

المادة ٤٨

يحق للمستأجر رفض استلام المال المؤجر إذا كان مخالفا للمواصفات الأساسية المنصوص عليها في العقد.

وفي هذه الحال يحق للمستأجر الامتناع عن دفع بدلات الإيجار إلى أن يتم تصحيح المخالفة ليصبح المال المأجور مطابقا لتلك المواصفات ما لم يتفق المستأجر والمؤجر على خلاف ذلك. إذا لم يتم تصحيح المخالفات من قبل المؤجر أو لم يكن التصحيح مطابقا للمواصفات يحق للمستأجر أن ينهي أو يفسخ العقد.

المادة ٤٩

إذا مارس المستأجر حقه في فسخ العقد حقت له المطالبة باسترجاع كافة المبالغ المدفوعة للمؤجر سلفا ولا تبقى للمستأجر أي مطالبة لدى المؤجر بسبب التأخير في التوريد أو عدمه أو عدم مطابقة مواصفات المال لتلك المذكورة في العقد الملغى إلا أن المستأجر يحتفظ بحقه في المطالبة تجاه المورد.

المادة ٥٠

لا يجوز للمستأجر في غير الحالات المذكورة بالمادتين السابقتين فسخ العقد لمجرد وجود إهمال المؤجر لكن يجوز له طلب إصلاح الخطأ أو المطالبة بالتعويض.

المادة ٥١

لا ينقضى العقد في حالة اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية ويحتم على التصفية عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد.

المادة ٥٢

في حال إشهار إفلاس المستأجر لا تدخل الأموال المؤجرة في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين على انه يجوز لوكيل التفليسة أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم بإشهار الإفلاس برغبته في استمرار العقد قائما والتزامه بأداء القيمة الايجارية في مواعيدها.

المادة ٥٣

في حال إفلاس المؤجر يبقى العقد قائماً ويحق لوكيل التفليسة تحويل حقوق المؤجر المفلس إلى مؤجر آخر أو طرف آخر.

المادة ٥٤

لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو فسخ عقده معه أو بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر وفي حال صدور الحكم بإنقاص ثمن البيع لعيوب في صناعة المأجور أو لنقص فيه يتم تخفيض أقساط الأجرة وثمان المبيع المتفق عليه في عقد التأجير بذات النسبة التي يخفض بها الثمن.

المادة ٥٥

(أ) إذا فسخ العقد أو انقضت مدته ولم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور خلال هذه المدة فإنه يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة المبينة في العقد وفي حال شهر إفلاس المستأجر أو مباشرة التصفية يلتزم وكيل التفليسة أو المصفي بهذا التسليم ما لم يعلم وكيل التفليسة المؤجر برغبته في استمرار العقد وفقاً لأحكام المادة ٥٤ من هذا المرسوم التشريعي.

(ب) إذا تم فسخ العقد وفقاً لأحكام المادة ٤٦ من هذا المرسوم التشريعي أو انقضت مدته وامتنع المستأجر عن التسليم بعد إنذاره يحق للمؤجر أن يتقدم بطلب إلى رئيس التنفيذ لاسترداد المأجور باعتبار العقد سنداً تنفيذياً من الإسناد المنصوص عليها في المادة ٢٧٣ من قانون أصول المحاكمات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٤ لعام ١٩٥٣ وتعديلاته.

المادة ٥٦

تنظر الدعاوي المتعلقة بإنشاء العقد أو تفسيره أو فسخه بحقوق كل من المؤجر والمستأجر على وجه السرعة وتصدر الأحكام معجلة النفاذ.

المادة ٥٧

(أ) إذا كان موضوع العقد عقاراً يستثنى تسجيل العقد من أحكام المادة ٢٦ ويسجل العقد في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار مع مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك غير السوريين للأموال غير المنقولة.

(ب) مع مراعاة أحكام الفقرة أ من المادة ٢٩ والمادة ٣٢ لا يجوز تسجيل أي إشارة رهن أو حق على صحيفة العقار أيّاً كانت الجهة التي تطلبها بعد تاريخ تسجيل العقد.

(ج) تخضع عمليات التنازل عن المأجور وفق أحكام الفقرة (هـ) من المادة ٣٩ إذا كان عقاراً لأحكام القانون ٤١ لعام ٢٠٠٥ وتعديلاته.

المادة ٥٨

تقوم الهيئة بإعداد وإصدار الأحكام الخاصة بعقد التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك للعقارات السكنية والخدمية المخصصة للنشاط السكني أو التجاري أو السياحي أو الخدمي أو الصناعي وبالتنسيق مع الوزير المختص وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

المادة ٥٩

تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على عقود الإجارة التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية المرخصة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي في كل ما لا يتعارض مع أحكام الفقه الإسلامي.

المادة ٦٠

تصدر التعليمات التنفيذية بقرار من الوزير.

المادة ٦١

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٢٣/١٠/١٤٣١ هجري الموافق لـ ٢/١٠/٢٠١٠ ميلادي.