

## مذكرة إحاطة من دنتونز: كيف للحيوانات أن تؤجروهي ما تزال في طور الحمل (مع نظرة على قانون التأجير التمويلي الجديد في الإمارات بعد مرور عام على إصداره)

في عام ٢٠١٨، أصدرت دولة الإمارات القانون الاتحادي رقم ٨ لسنة ٢٠١٨ بشأن التأجير التمويلي (نشير إليه فيما يلي بـ "القانون القديم") بهدف تنظيم التأجير التمويلي في الدولة. ومع ذلك، لم تُصدر اللوائح التنفيذية المرتبطة به، مما أثار حالة من عدم الوضوح حول الخطوات التي كان يجب اتخاذها، إن وجدت، للامتثال للقانون القديم. بالإضافة إلى غياب اللوائح، فقد اعترى القانون القديم العديد من أوجه القصور، منها على سبيل المثال عدم وضوح نطاق تطبيقه على أصول معينة مثل الطائرات والسفن، حيث تُعتبر هياكل التأجير التمويلي شائعة في هذه القطاعات. ونتيجة لذلك، تجاهل المشاركون في السوق القانون القديم بشكل عام، مما أدى إلى حالة من عدم الرضا وخلق موقفاً من عدم اليقين غير المبرر.

وفي محاولة لتصحيح هذا الوضع، أصدرت دولة الإمارات في سبتمبر ٢٠٢٣ القانون الاتحادي رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢٣ بشأن التأجير التمويلي (نشير إليه فيما يلي بـ "القانون الجديد") والذي دخل حيز التنفيذ في ٢٩ مارس ٢٠٢٤. وسنقدم في هذه المذكرة ملخصاً للقانون الجديد ونوضح بعض الملاحظات الرئيسية حول ملامحه الأساسية. وستكون هذه المذكرة ذات أهمية خاصة للأشخاص المزاولين لأي نشاط تمويلي أو تأجيري في الإمارات (بما في ذلك المشتغلون بتأجير الحيوانات التي ما تزال في طور الحمل).

### التعريفات الأساسية بموجب القانون الجديد

أولاً، لتوضيح السياق، فإن التعريفات الأساسية بموجب القانون الجديد هي كما يلي:

- "التأجير التمويلي" يعني:

"قيام المؤجر بتأجير الأصل للمستأجر مقابل أجرة لاستعماله لمدة محددة مع إجازة منح المستأجر خيار تملك الأصل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (٣) من هذا المرسوم بقانون."

• "الأصل" يعني:

"١. كل شيء غير استهلاكي مملوك للمؤجر أو يحوزه حيازة قانونية وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويُستخدم في حرفة المستأجر أو تجارته أو أعماله أو استعمالاته الشخصية، ويشمل:

أ. الوحدات العقارية المفرزة على الخريطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً للتشريعات النافذة في كل إمارة.

ب. الأصول الرأسمالية والمستقبلية والمصنعة بشكل معين والمعدات والنباتات والحيوانات الحية وكذلك التي في طور الحمل، ويعد المنقول أصلاً ولو أصبح عقاراً بالتخصيص أو اندمج مع عقار.

٢. لا يشمل الأصل المؤجر ما يأتي:

أ. الطائرات وهياكل الطائرات والمروحيات ومحركات الطائرات من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات السارية في الدولة والمعاهدات والاتفاقيات الدولية التي تكون الدولة منضمة إليها.

ب. المركبات البحرية من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات النافذة في الدولة.

ج. النقد.

د. سندات الاستثمار.

هـ. الأراضي الممنوحة من الدولة.

نطاق تطبيق القانون الجديد

بالانتقال إلى بعض الأحكام التنفيذية الرئيسية في القانون الجديد، ووفقاً للمادة ٢ (نطاق التطبيق) من القانون الجديد، فإن القانون الجديد ينطبق على أي عقد تأجير تمويلي للأصل المؤجر في الحالات التالية:

● إذا كان الأصل المؤجّر موجوداً في الدولة أو أي من المناطق الحرة في الدولة، باستثناء:

- أي منطقة حرة لها أحكام خاصة تنظم التأجير التمويلي.
  - أي من المناطق الحرة المالية في الدولة (أي مركز دبي المالي العالمي، أو أسواق أبوظبي العالمية).
- (يُشار إليها فيما يلي بـ "المناطق الحرة المستثناة").

● إذا كان المركز الرئيسي للأعمال للمستأجر يقع في الدولة أو في أي من المناطق الحرة في الدولة عدا "المناطق الحرة المستثناة".

● إذا نص عقد التأجير على سريان أحكام قوانين الدولة على العلاقة العقدية.

ومن المحتمل أن يكون هذا تمهيداً لتطبيق لوائح مختلفة على أنواع مختلفة من "التأجير التمويلي"، حيث إن المادة ٣ (أنواع التأجير التمويلي) من القانون الجديد بدورها تقسّم "عقود التأجير التمويلي" إلى فئات مختلفة ذات خصائص بارزة مختلفة، وتشمل بشكل عام: عقود التأجير ثنائية الأطراف؛ عقود التأجير الثلاثية الأطراف؛ عقود البيع وإعادة التأجير؛ وعقود التأجير من الباطن.

#### أبرز الملاحظات

فيما يلي بعض الملاحظات الرئيسية على القانون الجديد، في انتظار صدور اللوائح الجديدة:

- إلغاء تامّ للقانون القديم: اعتباراً من تاريخ نفاذه في ٢٩ مارس ٢٠٢٤، فقد ألغى القانون الجديد القانون القديم وحلّ محله بالكامل، باستثناء بعض القرارات المتعلقة بالقانون القديم ("اللوائح القديمة")، والتي وفقاً للمادة ٢٩(٢) من القانون الجديد ستظل سارية إلى حين استبدالها بلوائح جديدة ("اللوائح الجديدة") تصدر بموجب القانون الجديد. ونظراً لعدم إصدار أي لوائح قديمة من قبل، فإن هذا الحكم الوقائي يعتبر غير ذي مغزى، وفي الواقع يمكن اعتبار القانون القديم ملغى بالكامل بغض النظر عن المادة ٢٩(٢) من القانون الجديد. ومع إلغاء القانون القديم، تم التخلص من عدد من الأحكام المزعجة أو المرهقة، بما في ذلك شرط تسجيل كل عقد من عقود التأجير التمويلي في سجل خاص كان من المفترض إنشاؤه بموجب القانون القديم لتصبح العقود سارية، وهو الشرط الذي لم يُحتفظ به في القانون الجديد (على الرغم من وجود شرط بموجب المادة ٦ (النفاذ بين الأطراف وفي مواجهة الغير) من

القانون الجديد يقضي بتسجيل عقود التأجير التمويلي في سجل الضمانات المنقولة في الإمارات لتكون سارية في مواجهة الغير).

• هل يُعتبر هذا عقد تأجير تمويلي أم لا؟ المادة ٢(١)(ب) من القانون الجديد لا تستخدم حرفي العطف "و" أو "أو" بعد الجزء قبل الأخير، بل تضع نقطة بعد كل جزء، مما يجعل من غير الواضح ما إذا كان عقد التأجير التمويلي بحاجة إلى استيفاء جميع المعايير الثلاثة المنصوص عليها في المادة ٢ (نطاق التطبيق) من القانون الجديد، أو استيفاء أحدها فقط ليخضع لأحكام القانون الجديد، ومن المأمول أن يتم توضيح ذلك في اللوائح الجديدة. فمن الواضح أن القانون الجديد سيُشمل نطاقاً أوسع إذا كان يكفي استيفاء معيار واحد فقط من المعايير المنصوص عليها في المادة ٢ (نطاق التطبيق) بدلاً من استيفاء جميع المعايير الثلاثة حتى ينطبق القانون الجديد على عقد التأجير التمويلي.

ومع ذلك، فمن المرجح ألا يتماشى التفسير القائل بضرورة استيفاء جميع المعايير الثلاثة مع ما كان مقصوداً عند صياغة القانون الجديد. وأحد تبعات هذا التفسير هو أنه بالإمكان التحايل على القانون الجديد بأكمله ببساطة عن طريق اختيار قانون غير إماراتي ليكون القانون الحاكم لاتفاقية التأجير ذات الصلة من خلال بند اختيار القانون في الاتفاقية. وسيكون هذا نتيجة غير معتادة، لا سيما وأن المحاكم الإماراتية عادةً ما تطبق القانون الإماراتي على اتفاقية التأجير ذات الصلة في حالة وصول النزاع إلى المحاكم داخل الدولة، مما سيضعف أي محاولة لتجنب تطبيق القانون الجديد عن طريق اختيار قانون آخر كقانون حاكم (حتى لو كان هذا هو القصد من الجزء الثالث من المادة ٢ (نطاق التطبيق) من القانون الجديد، مما يعني أن هذا البند في الواقع لن يكون فعالاً حتى لو نُظر فيه ضمن أحكام القانون الجديد).

ومن جهة أخرى، قد يؤدي الاكتفاء باستيفاء معيار واحد فقط من المعايير، وهو ما يبدو أنه المقصود من القانون الجديد، إلى إثارة عدد من المسائل المعقدة المتعلقة بتضارب القوانين بناءً على التفاصيل المتعلقة بأي حالة تأجير معينة. فعلى سبيل المثال، هناك غموض حول النتيجة المناسبة من منظور تحليل تضارب القوانين إذا تم التواجه مع بند ينص صراحة على تطبيق القانون الإنجليزي كقانون حاكم مع مستأجر مقر عمله الأساسي في إنجلترا، في حين أن الأصل المؤجر يقع في الإمارات خارج إحدى المناطق الحرة المستثناة. ومن المحتمل أن المحاكم في إنجلترا أو مركز دبي المالي العالمي أو سوق أبوظبي العالمي قد لا تتوصل إلى نفس القرار الذي قد تتوصل إليه المحاكم الإماراتية في مثل هذه القضايا.

● التاجير من الباطن: تشير المادة ٣(٥) من القانون الجديد إلى ترتيبات التاجير من الباطن التي يقوم بموجبها المستأجر بتأجير الأصل المؤجر لأطراف ثالثة. وعلى الرغم من أن هذا يندرج ضمن المادة ٣ (أنواع التاجير التمويلي)، إلا أن القراءة البسيطة للنص توضح أن النية قد تكون مجرد التأكيد على أن عقد التاجير التمويلي من أحد الأنواع الثلاثة المذكورة سابقاً في هذه المادة (كما هو موضح أعلاه) سيظل يُعتبر نوعاً من عقود التاجير التمويلي حتى لو تم إبرامه بين مستأجر ومستأجر من الباطن، رغم أن هذا أيضاً يحتاج إلى توضيح.

● تأجير الحيوانات "التي في طور الحمل" والأصول "المصنّعة بشكلٍ معيّن": يمكن أن تؤدي التفسيرات اللغوية البسيطة للتعريفات الواردة في القانون الجديد إلى نتائج محيّرة، بعضها قد لا يبدو ذا صلة مباشرة بالتأجير التمويلي أو التاجير بشكل عام. فعلى سبيل المثال، يتضمن تعريف "الأصول" في القانون الجديد، من بين أمور أخرى، "الحيوانات التي في طور الحمل" و"الأصول المصنّعة بشكلٍ معيّن" كأصناف مميزة من الأصول.

وهذا يستدعي انعطافاً سريعاً ومشوّقاً نحو الفقه الإسلامي، مع الإشارة إلى أنه بموجب المادة ٧ من دستور الإمارات العربية المتحدة "تعتبر الشريعة الإسلامية مصدراً رئيسياً للتشريع في الإمارات". وقد استحوذت الحيوانات التي في طور الحمل على مكانة مثيرة للاهتمام في الفقه الإسلامي، وقد يعود ذلك إلى ورقة أساسية طرحها الأستاذ الصديق الضيرير<sup>١</sup> وبين فيها الآراء حول الغرر (وهو عدم اليقين في العقود والذي عادةً ما يحظره الفقهاء الإسلاميين إذا كان بقدرٍ مُفرطٍ بالنسبة لمحل العقد)، حيث سرد فيها أربعة شروط ضرورية لجعل الغرر مفسداً للعقد. ومن بين هذه الشروط أن يؤثر الغرر على المكونات الرئيسية للعقد المعني، والتي تُفهم على أنها السعر أو محل البيع في العقد. وقيل إن بيع العجل غير المولود باطل على هذا الأساس، على عكس بيع البقرة حاملاً والذي كان يُعد بيعاً صحيحاً – حيث أن الخط الفاصل هو أن البقرة الحامل معروفة لكن العجل الذي في طور الحمل ما زال لم يُولد بعد أو قد يُولد ميتاً.

ولعل الإشارة في القانون الجديد إلى الحيوانات "في طور الحمل" هي مجرد جزء من تجميع الأصول التي يحددها القانون الجديد كأصول متميزة، بما في ذلك الحيوانات في طور الحمل، بصرف النظر عن الغرر المفرط الواضح الذي قد يتطلبه ذلك وفق ما افترضه بعض الفقهاء الإسلاميين. وفي حين يُعتبر ذلك مفهوماً لدى المؤلف، إلا أنه لا يزال من غير الواضح كيف يمكن تأجير حيوان "طور الحمل" أو كيف لهذا الحيوان أن يكون محل تأجير تمويلي. كما إن عدم الوضوح يعتري الطريقة الدقيقة للتصنيع التي يُراد من عبارة

<sup>١</sup> الصديق محمد الأمين الضيرير (١٩٩٧) – الغرر في العقود وأثاره في التطبيقات المعاصرة.

"الأصول المصنعة بشكلٍ معيّن" إيصالها. ومن هنا يتعين توضيح الغموض حول مثل هذه القضايا التي أثارها تعريف "الأصل".

● الأصول المستبعدة: تعتبر هياكل التأجير التمويلي شائعة في مجالات الطيران والشحن، فضلاً عن العديد من القطاعات والمجالات الأخرى. كما اشتمل القانون الجديد (بخلاف القانون القديم، الذي كان غامضاً في هذه النقطة) على تطوّرٍ مرحبٍ به، حيث بات الآن يستبعد صراحة الأصول المتعلقة بالطيران والشحن التي تخضع لسجلات خاصة بموجب القانون الحالي و/أو المعاهدات الدولية، وسيشعر المشاركون في هذه المجالات بالارتياح لأن هذا الأمر لم يعد يشكل كثيراً من القلق لهم. ومع ذلك، يجب على أولئك الذين ينشطون في مجالاتٍ أخرى مثل السكك الحديدية، والصناعات التي تتعلق بالسلع الصفراء وغيرها من المعدات الرأسمالية الكبيرة مثل المعدات الطبية التي تُستخدم فيها هياكل التأجير التمويلي بشكلٍ شائع أيضاً، أن يراقبوا عن كثب المستجدات المستقبلية بموجب القانون الجديد، حيث يبدو أن له قابلية تطبيق مباشرة على تلك الأنواع من الأصول.

● الأصول المنقولة: تنص المادة ٦(٣) من القانون الجديد على أن تنفيذ الحقوق بموجب تأجير تمويلي يتعلق بالأصول المنقولة يخضع لقانون ضمان الحقوق في الأموال المنقولة في الإمارات. وهذا يُعتبر خطوةً مرحّب بها ويتيح تفادي إدخال التعقيد على ما هو أصلاً مجموعة معقدة من القوانين.

● تنظيم وترخيص التأجير التمويلي: تنص المادة ٤ (تنظيم وترخيص نشاط التأجير التمويلي) من القانون الجديد على أن المصرف المركزي الإماراتي سيكون مسؤولاً عن تنظيم وترخيص والإشراف على أنشطة التأجير التمويلي من قبل البنوك وغيرها من الشركات والمؤسسات الخاضعة لتنظيم المصرف المركزي الإماراتي (الكيانات الخاضعة للتنظيم في الإمارات). وتتابع هذه المادة لتشير إلى أن تنظيم أنشطة التأجير التمويلي من قبل الكيانات غير الخاضعة للتنظيم في الإمارات سيكون من خلال الهيئة التي يحددها مجلس الوزراء الإماراتي، مما يفتح المجال أمام هيئة منفصلة بخلاف المصرف المركزي الإماراتي لتنظيم أنشطة التأجير التمويلي التي تزاولها تلك الكيانات غير الخاضعة للتنظيم في الإمارات، وكنتيجةً طبيعيةً لذلك، يمكن أن يُفتح المجال أيضاً لتلك الكيانات غير الخاضعة للتنظيم في الإمارات القيام بأنشطة التأجير التمويلي في الإمارات. ولم نلاحظ بعد أي خطوات جوهرية تم اتخاذها من قبل المصرف المركزي الإماراتي أو مجلس الوزراء الإماراتي في هذا الصدد.

● التمويل الإسلامي: تعتبر هياكل التمويل الإسلامي مثل الإجارة والاستصناع شائعة جداً في الإمارات. وتتضمن هذه الهياكل، في جوهرها، بيع أصل يتم تأجيله بدوره لمستأجر مقابل دفعات إيجارية مع إتاحة الخيار للمستأجر لشراء الأصل في نهاية مدة الإيجار. من خلال قراءة قانونية بسيطة للقانون الجديد، من الواضح أنه بالإمكان المجادلة بأن هياكل التمويل الإسلامي هذه تندرج ضمن نطاق القانون الجديد. فإذا كان الأمر كذلك، فإن جميع لوائح القانون الجديد ستطبق على هياكل التمويل الإسلامي هذه، عدا ما تم استثناءه صراحةً بموجب القانون الجديد (انظر ما ورد أدناه في هذا الشأن). ومع ذلك، إذا كانت المحاكم الإماراتية ستبنى تفسيراً يعتمد الجوهر بدلاً من الشكليات في مثل هذه الترتيبات المالية الإسلامية، مشاهياً للنهج الذي من المحتمل أن تتبناه أي محكمة إنجليزية (بمعنى أن هذه الترتيبات تعتبر معاملات تمويلية حتى لو كانت منظمة بالعديد من سمات التأجير التمويلي وفق ما يرد تعريفها في القانون الجديد من أجل أن تأتي بصورة متوافقة مع الشريعة)، فيُفترض أن مثل هذه الترتيبات التمويلية الإسلامية يجب أن تكون خارج نطاق القانون الجديد، ومن المرجح أن تكون كذلك. كما يتضمن القانون الجديد أيضاً بعض الأحكام التي، إن لم تُستثنى، فقد تتعارض مع متطلبات الشريعة العامة - على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتخصيص التعاقدية لمسؤولية خطر فقدان الأصل المؤجر وصيانته، وهذا يدعم التفسير القائل بأن القانون الجديد لا يهدف إلى أن يشمل في نطاقه مثل هذه الهياكل التمويلية الإسلامية.

للأسف، من غير الممكن، في هذه المرحلة، الجزم بشأن ما إذا كانت هياكل التمويل الإسلامي مشمولة بالقانون الجديد، رغم أننا نعتقد أن ذلك غير مرجح، وسيظل الموقف مشوباً بالغموض ما لم يجري توضيحه. وكخطوة احترازية تؤدي إلى تفادي الشك في هذه الأثناء (وعبر الاستفادة من الحق بموجب القانون الجديد في استثناء بعضاً من أحكامه، كما سنرى أدناه) فإن بإمكان الأطراف، وخاصة الأطراف الحساسة للمخاطر التي ترغب في محاولة إضفاء قدر أكبر من اليقين بشأن هذه الأمور، النظر في تضمين بند في اتفاقيات التمويل الإسلامي الخاصة بهم ينص على أن الترتيب لا يعتبر تأجيراً تمويلياً بموجب القانون الجديد، وأنه بقدر الإمكان يُستثنى تطبيق القانون الجديد على تلك الترتيبات، علماً أننا لم نَرَ حتى الآن إدراج ذلك كسمة شائعة في ترتيبات التمويل الإسلامي، وربما الأسلم للأطراف أن تستمر في تجاهل القانون الجديد في انتظار صدور اللوائح الجديدة، وهو ما نعتبره، من واقع خبرتنا، النهج الأكثر شيوعاً في وقت نشر هذه المذكرة.

● إمكانية استثناء بعض الأحكام: أخيراً، كما أشرنا أعلاه، فمن الإيجابي بمكان أن القانون الجديد يحترم المبدأ العام لحرية التعاقد وفق ما هو منصوص عليه في دستور دولة الإمارات، مع إتاحة الإمكانية

للأطراف لاستثناء جزء كبير من القانون الجديد إذا اتفقوا على ذلك. وهذا يُضفي درجةً مرحّباً بها من المرونة التي يتصف بها القانون الجديد من هذه الناحية.

ثم ماذا بعد

لم تطرأ الكثير من المستجدات العمليّة فيما يتعلق بالقانون الجديد مع اقترابنا من الذكرى السنوية لنشره. ولا شك أن هذا سيجعل البعض يتساءل عما إذا كان القانون الجديد، مثل نسخته السابقة (القانون القديم)، سيتلاشى مع مرور الوقت ليصبح مجرد مثال آخر على مشروع تشريعي طُرِح ولكنه لم يُحرز أي تقدم جوهري. وما يزال هناك الكثير من العمل الذين يتعيّن القيام به، وسيتضح مع مرور الزمن ما إذا كانت بعض أوجه عدم اليقين المذكورة أعلاه ستنجلي بمجرد صدور اللوائح الجديدة لتقديم تفاصيل إضافية حول القانون الجديد. في هذه الأثناء، يمكن للمشاركين في السوق أن يستمدوا بعض الطمأنينة من يقينهم بأن القانون القديم قد ألغِيَ بالكامل بموجب القانون الجديد، بصرف النظر عن مدلولات استمرارية سريان أي لوائح قديمة (والتي لم يكن يصدر أي منها، كما ذكر أعلاه). والآن وبعد أن أصبح القانون الجديد سارياً، يجب على المشاركين في السوق الإماراتية أن يبدؤوا في التفكير في احتمالية أن تكون ترتيبات التأجير الشائعة لديهم مشمولاً بالقانون الجديد بمجرد أن يبدأ العمل به بشكل كامل، وإذا كانت كذلك، فعليه التفكير في كيفية تأثير القانون الجديد على أعمالهم في الإمارات – على سبيل المثال، ما إذا كانوا سيحتاجون إلى ترخيص لممارسة أنشطة التأجير التمويلي وما هي الخطوات (إن وُجدت) التي سيتعين عليهم اتخاذها لتسجيل تلك الترتيبات. ومن الواضح أننا لم نصل بعد إلى النقطة المطلوبة مع القانون الجديد، ولكن من المحتمل أننا لسنا بعيدين عن ذلك.

سنقوم بنشر مزيد من التحليلات حول تفسير القانون الجديد وتطبيقه العملي على نشاط التأجير في الإمارات بمجرد إصدار اللوائح الجديدة. وفي هذه الأثناء، يرجى عدم التردد بالتواصل معنا في حال كانت لديكم أي استفسارات حول القانون الجديد أو كيفية ارتباطه بأعمالكم.



## الجهات الرئيسية للتواصل

ناثانيال أرمسترونج

الشريك الإداري للمكتب، أبو ظبي

البريد الإلكتروني: [nathaniel.armstrong@dentons.com](mailto:nathaniel.armstrong@dentons.com)

ستيفن نايت

شريك، أبو ظبي

البريد الإلكتروني: [stephen.knight@dentons.com](mailto:stephen.knight@dentons.com)