تعليمات تسجيل المال غير المنقول المؤجر تأجيرًا تمويليًا رقم (1) لسنة 2026م

رئيس سلطة الأراضي

استنادًا لأحكام القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، لا سيما أحكام المادة (71) منه، ولأحكام القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي، لا سيما أحكام المادة (33) منه، وبعد الاطلاع على القرار بقانون رقم (2) لسنة 2012م بشأن رسوم تسجيل وانتقال الأراضي، وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا،

وتحقيقًا للمصلحة العامة،

أصدرنا التعليمات الآتية:

مادة (1)
تعاريف

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

القانون: القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014م بشأن التأجير التمويلي.

السلطة: سلطة الأراضي.

رئيس السلطة: رئيس سلطة الأراضي.

الدائرة: دائرة تسجيل الأراضي التابعة للسلطة.

الهيئة: هيئة سوق رأس المال.

مدير عام الهيئة: مدير عام هيئة سوق رأس المال.

المال غير المنقول: كل عقار أو أرض وما عليها من أبنية ومنشآت ثابتة وملحقاتها وما يتبع لها من مزروعات أو غراس أو تحسينات غير منقولة بطبيعتها أو بالتخصيص، وفق التشريعات النافذة.

التأجير التمويلي: النشاط الذي يمارسه المؤجر والذي يمنح بموجبه حق حيازة واستخدام العين المؤجرة إلى المستأجر لمدة محددة مقابل دفعات التأجير وفقًا لأحكام عقد التأجير التمويلي.

عقد التأجير التمويلي: عقد خطي يتم إبرامه وتنظيمه وفقًا لأحكام القانون.

العين المؤجرة: المال غير المنقول المؤجر تأجيرًا تمويليًا وفقًا لأحكام القانون.

المستأجر: الشخص الذي له حق حيازة واستخدام العين المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي، ويشمل المصطلح كل مستأجر "مستأجر من الباطن" ما لم يدل السياق على خلاف ذلك.

المؤجر: الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة، والذي تكون غايته الرئيسية مباشرة نشاط التأجير التمويلي بموجب عقد التأجير التمويلي، ولا يشمل المصطلح الشركة العادية أو الشركة المدنية.

المورد: الشخص الذي ينقل ملكية العين المؤجرة محل عقد التأجير التمويلي إلى المؤجر.

ديوان الجريدة الرسمية OFFICIAL GAZETTE BUREAU

اتفاقية التوريد: الاتفاقية التي تنتقل بموجبها ملكية العين المؤجرة من المورد إلى المؤجر لأغراض التأجير التمويلي.

السجل: السجل الخاص الذي تحفظ فيه الدائرة نسخ عقود التأجير التمويلي وإشعاراتها وملفات معاملات التأجير التمويلي وفق أرقام متسلسلة.

معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي: المعاملة التي تتم لدى الدائرة لتوثيق انتقال ملكية العين المؤجرة من المورد إلى المؤجر، لأغراض التأجير التمويلي، ويصدر بموجبها سند تسجيل باسم المؤجر مع تدوين وقوعات تحفظ حقوق المستأجر وفقًا لأحكام التشريعات النافذة.

الصحيفة: الوثيقة التي يسجل فيها حق التصرف أو التملك أو أي حقوق أخرى على الأموال غير المنقولة التي تمت تسويتها.

الوقوعات: القيود الواردة على حق الملكية المدونة خلف الصحيفة.

مادة (2)

نطاق التطبيق

تطبق أحكام هذه التعليمات على كافة معاملات التأجير التمويلي التي تكون العين المؤجرة فيها مالًا غير منقول مسجلًا لدى دوائر تسجيل الأراضي، وفقًا لأحكام القانون والتشريعات النافذة.

مادة (3)

حالات عقد التأجير التمويلي

ترد عقود التأجير التمويلي للمال غير المنقول على الحالتين الآتيتين:

1. عقود التأجير التمويلي المنتهية بالتملك بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر عند انتهاء المدة وسداد الالتزامات وفقًا لأحكام العقد والقانون.
2. عقود التأجير التمويلي المنتهية بإعمال خيار الشراء بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر عند قيامه بإشعار المؤجر برغبته بممارسة خيار الشراء وسداد الالتزامات المستحقة عليه وفقًا لأحكام العقد والقانون.

مادة (4)

معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي

تُعتمد لدى دوائر تسجيل الأراضي نوعٌ خاص من المعاملات تحت مسمّى "معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي"، يتم من خلالها تسجيل انتقال ملكية العين المؤجرة من المورد إلى المؤجر بموجب اتفاقية التوريد، يترتب عليها الآتي:

1. إصدار سند تسجيل باسم المؤجر.
2. وقوعات على ظهر الصحيفة لضمان حق المستأجر مع تدوين إشارة التأجير التمويلي وفقًا لأحكام هذه التعليمات والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

ديوان الجريدة الرسمية
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (5)

إجراءات معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي

يجب عند فتح معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي للمال غير المنقول اتباع الإجراءات الآتية:

1. تقديم طلب من قبل المورد والمؤجر لدى الدائرة وفقًا للنموذج المعتمد مرفقًا به الوثائق الآتية:
   أ. سند التسجيل.
   ب. عقد التأجير التمويلي مسجل حسب الأصول (4 نسخ).
   ج. براءة ذمة من ضريبة الأملاك.
   د. براءة ذمة من الهيئة المحلية التي يقع العقار في دائرتها.
   هـ. الأوراق الثبوتية الخاصة بالمورد والمؤجر والمستأجر.
   و. إذن شراء في حال كان المؤجر أو المستأجر شخصًا معنويًا أو أجنبيًا وفقًا للتشريعات النافذة.
   ز. الوكالات مصدقة حسب الأصول والقانون إن وجدت.
2. تعد عقود البيع وتُدقق المعاملة من الموظف المختص لدى الدائرة وتُستوفى الرسوم القانونية وفقًا للتشريعات النافذة.
3. يحيل الموظف المختص المعاملة إلى مأمور التسجيل أو نائبه لتوقيع عقود البيع أمامه، بحضور الأطراف أو من يمثلهم قانونًا.
4. يحيل مأمور التسجيل المعاملة إلى قسم التسجيل لاستكمال إجراءات نقل الملكية على الصحيفة حسب الأصول، على أن يتم شطب اسم المالك (المورد) وإدراج اسم المشتري (المؤجر) في خانة المتصرف، وتوضع إشارة خلف الصحيفة تفيد بوجود عقد تأجير تمويلي على المال غير المنقول مع ذكر اسم المستأجر ورقم وتاريخ العقد.
5. تحتفظ الدائرة بنسخة من عقد التأجير التمويلي ويتم حفظها في السجل.
6. تصدر الدائرة سند تسجيل للعين المؤجرة وفقًا للأصول، مرفقًا بنسخة مختومة من عقد التأجير التمويلي تتضمن الرقم التسلسلي للمعاملة، ويحق للمستأجر الحصول على نسخة من السند الصادر.

ديوان الجريدة الرسمية
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (6)

رسوم معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي

1. تُستوفى الرسوم المقررة قانونًا عند تنفيذ معاملة البيع لغايات التأجير التمويلي بين المورد والمؤجر، وفقًا لأحكام التشريعات النافذة، وذلك من خلال الدائرة، دون الإخلال بأي إعفاءات أو استثناءات مقررة بموجب القانون أو التشريعات النافذة.
2. تُعفى معاملة نقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر عند انتهاء عقد التأجير التمويلي من الرسوم المقررة، متى كانت تلك المعاملة ناتجة عن تنفيذ عقد تأجير تمويلي مسجل لدى الهيئة، وفقًا لأحكام القانون.

مادة (7)

تعديل عقد التأجير التمويلي

يجب على أطراف عقد التأجير التمويلي في حال إجراء أي تعديل على العقد القيام بالآتي:

1. إجراء التعديل من خلال اتفاقية تلحق بالعقد الأصلي.

2. تسجيل بيانات الاتفاقية لدى الهيئة.
3. تحيل الهيئة إلى الدائرة نسخة مختومة من الاتفاقية المعدلة لعقد التأجير التمويلي، لاتخاذ الإجراءات اللازمة المترتبة على التعديل وإرفاق الاتفاقية المعدلة في ملف معاملة البيع الأصلية وحفظها في السجل وفق الأصول.

مادة (8)

الإحالة من المؤجر إلى الغير

يجب على المؤجر في حال إحالة الحقوق ونقل الالتزامات إلى الغير وفقًا لأحكام القانون، القيام بالآتي:

1. فتح معاملة تحويل تأجير تمويلي، بعد إشعار المستأجر، مرفقًا بها الوثائق الآتية:
   أ. اتفاقية الإحالة مسجلة لدى الهيئة وفقًا لأحكام القانون.
   ب. الإشعار المرسل إلى المستأجر وفقًا لأحكام القانون.
   ج. الأوراق الثبوتية للأطراف.
   د. سند التسجيل.
2. تُنظَّم عقود الإحالة بين المؤجر والغير على نسختين، وتُدقق المعاملة وتُوقَّع العقود بحضور الأطراف أمام مأمور التسجيل، وتُستوفى الرسوم وفقًا لأحكام التشريعات النافذة، وتُحال إلى قسم التسجيل لاستكمال الإجراءات وفقًا للأصول.
3. تُدوَّن على صفحة الوقوعات في الصحيفة إشارة تفيد بإحالة الحقوق ونقل الالتزامات من المؤجر إلى الغير بموجب اتفاقية الإحالة، مع بيان رقمها وتاريخها.

مادة (9)

الإحالة من المستأجر إلى مستأجر آخر

يجب على المستأجر في حال إحالة الحقوق ونقل الالتزامات إلى مستأجر آخر وفقًا لأحكام القانون، القيام بالآتي:

1. فتح معاملة تحويل تأجير تمويلي، بعد الحصول على موافقة المؤجر مرفقًا بها الوثائق الآتية:
   أ. اتفاقية الإحالة مسجلة لدى الهيئة وفقًا لأحكام القانون.
   ب. الموافقة الخطية من المؤجر على الإحالة.
   ج. إذن شراء في حال كان المستأجر شخصًا معنويًا أو أجنبيًا وفقًا للتشريعات النافذة.
   د. الأوراق الثبوتية للأطراف.
   هـ. سند التسجيل.
2. تُنظَّم عقود الإحالة بين المستأجر الأول والمستأجر الثاني على نسختين، وتُدقَّق المعاملة وتوقع العقود بحضور الأطراف أمام مأمور التسجيل، وتُستوفى الرسوم وفقًا لأحكام التشريعات النافذة، وتُحال إلى قسم التسجيل لاستكمال الإجراءات وفقًا للأصول.
3. تُدوَّن على صفحة الوقوعات في الصحيفة إشارة تفيد بإحالة الحقوق ونقل الالتزامات من المستأجر الأول إلى المستأجر الثاني بموجب اتفاقية الإحالة، مع بيان رقمها وتاريخها.

OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (10)

بيع العين المؤجرة

يجب على المؤجر في حال بيع العين المؤجرة وفقًا لأحكام القانون، القيام بالآتي:

1. فتح معاملة بيع مع بقاء إشارة التأجير التمويلي، بحضور الأطراف مرفقًا بها الوثائق الآتية:
   أ. سند التسجيل.
   ب. اتفاقية تعديل لعقد التأجير التمويلي مسجلة لدى الهيئة وفقًا لأحكام القانون.
   ج. إقرار عدلي بالموافقة من المستأجر.
   د. شهادات براءة الذمة المالية والبلدية.
   هـ. الأوراق الثبوتية للمؤجر الجديد.
   و. إذن شراء في حال كان المؤجر الجديد شخصًا معنويًا أو أجنبيًا وفقًا للتشريعات النافذة.
2. تُنظَّم عقود البيع وتُدقق وتُستوفى الرسوم وفقًا لأحكام التشريعات النافذة، وتُوقَّع أمام مأمور التسجيل، وتُحال إلى قسم التسجيل لاستكمال الإجراءات وفق الأصول.
3. تقوم الدائرة بشطب اسم المؤجر السابق ويُدرج اسم المؤجر الجديد في خانة المتصرف، مع بقاء إشارة التأجير التمويلي المثبتة في صفحة الوقوعات.
4. يحق لكل من المؤجر الجديد والمستأجر الحصول على سند تسجيل للعين المؤجرة وفقًا للأصول، مرفقًا بنسخة مختومة من عقد التأجير التمويلي واتفاقية التعديل.

مادة (11)

رهن العين المؤجرة

1. يجب على المؤجر في حال رهن العين المؤجرة وفقًا لأحكام القانون الحصول على إقرار عدلي بالموافقة من المستأجر.
2. تتم إجراءات الرهن وفكه وفقًا للآلية المنصوص عليها في التشريعات النافذة.

ديوان الجريدة الرسمية
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (12)

طرق فسخ عقد التأجير التمويلي

يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي على الأموال غير المنقولة وفقًا للآتي:

1. رضائيًا بموافقة الطرفين.
2. قضائيًا بناءً على حكم يصدر عن المحكمة المختصة.

مادة (13)

إجراءات معاملة الفسخ الرضائي لعقد التأجير التمويلي

في حال فسخ عقد التأجير التمويلي رضائيًا أو عدم ممارسة خيار الشراء، يتم اتباع الإجراءات الآتية:

1. فتح معاملة فسخ لدى الدائرة بحضور المؤجر والمستأجر مرفقًا بها الوثائق الآتية:
   أ. سند التسجيل.
   ب. عقد التأجير التمويلي.

ج. اتفاقية الفسخ مسجلة لدى الهيئة وفق الأصول.
د. الأوراق الثبوتية لأطراف العقد أو من يمثلهم قانونًا.
2. تنظيم عقد الفسخ ويوقع أمام مأمور التسجيل بعد دفع الرسوم وفقًا لأحكام التشريعات النافذة، وتحفظ نسخة منه في السجل.

مادة (14)
إجراءات معاملة الفسخ القضائي لعقد التأجير التمويلي

1. تفتح معاملة فسخ لدى الدائرة بحضور الجهة المحكوم لها أو وكيلها القانوني دون حاجة لحضور الطرف الآخر إذا كان الفسخ بموجب حكم قضائي، مرفقًا بها الوثائق الآتية:
أ. نسخة مصدقة من القرار القضائي بالفسخ، مرفقًا بها كتاب تنفيذي من المحكمة المختصة.
ب. سند التسجيل.
ج. الأوراق الثبوتية للمحكوم له أو من يمثله قانونًا.
2. يتم إجراء معاملة الفسخ من خلال لائحة وفقًا للأصول والإجراءات المعتمدة لدى الدائرة.

مادة (15)
أثر فسخ عقد التأجير التمويلي على الوقوعات

يترتب على فسخ عقد التأجير التمويلي إزالة قيد المستأجر من خانة الوقوعات من ظهر الصحيفة.

مادة (16)
انتهاء عقد التأجير التمويلي

1. ينتهي عقد التأجير التمويلي في أيٍّ من الحالتين الآتيتين:
أ. التأجير التمويلي المنتهي بالتملك.
ب. التأجير التمويلي المنتهي بممارسة خيار الشراء.
2. بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي في أيٍّ من الحالتين المشار إليهما في الفقرة (1) من هذه المادة، يُفتح لدى الدائرة المختصة معاملة نقل ملكية تنفيذًا لعقد التأجير التمويلي، يتم بموجبها نقل الملكية من المؤجر إلى المستأجر وفقًا لأحكام المادة (17) من هذه التعليمات.
3. يترتب على نقل الملكية تسجيل العقار باسم المستأجر وإصدار سند تسجيل جديد باسمه، مع شطب إشارة التأجير التمويلي وجميع الوقوعات المتعلقة به من صفحة الوقوعات.

مادة (17)
إجراءات تنفيذ عقد التأجير التمويلي

تفتح لدى الدائرة معاملة نقل ملكية تنفيذًا لعقد التأجير التمويلي عند انتهاء العقد وفقًا لأحكام المادة (16) من هذه التعليمات، من خلال اتباع الإجراءات الآتية:

1. تقديم طلب لفتح معاملة نقل ملكية تنفيذًا لعقد تأجير تمويلي من قبل المؤجر والمستأجر لدى الدائرة وفقًا للنموذج المعتمد مرفقًا به الوثائق الآتية:

ديوان المطبوعات الرسمية OFFICIAL GAZETTE BUREAU

أ. سند تسجيل.
ب. براءة ذمة مالية وبلدية.
ج. عقد التأجير التمويلي.
د. كتاب التفويض لأحد موظفي شركة التأجير التمويلي.
هـ. الأوراق الثبوتية لأطراف المعاملة أو من يمثلهم.
و. إذن شراء في حال كان المستأجر شخصًا معنويًا أو أجنبيًا وفقًا للتشريعات النافذة.
ز. قرار قضائي مصدق حسب الأصول إذا كان التنفيذ بموجب قرار محكمة، مرفقًا به كتاب تنفيذي من المحكمة المختصة ويُكتفى بحضور الجهة المحكوم لها أو وكيله القانوني لاستكمال الإجراءات دون اشتراط حضور الطرف الآخر.
ح. وكالة محامي إن وجدت.

2. يتم فتح معاملة تنفيذ عقد التأجير التمويلي وإعطاؤها رقمًا متسلسلًا حسب الأصول، وبعد إدخال بيانات المعاملة إلكترونيًا يتم تحويل المعاملة إلى قسم اللوائح والعقود لعمل عقود تنفيذ التأجير التمويلي، أو عمل لائحة في حال كان التنفيذ بموجب قرار قضائي.
3. تُدقَّق المعاملة من الموظف المختص وفق الأصول، ثم تُحال إلى الصندوق لاستيفاء الرسوم المقررة، مع مراعاة الإعفاءات المنصوص عليها في التشريعات النافذة بشأن نقل الملكية تنفيذًا لعقد التأجير التمويلي.
4. تُحال المعاملة إلى مدير الدائرة، أو من ينوب عنه لتوقيع العقود حسب الأصول بحضور المؤجر والمستأجر أو من يمثلهم قانونًا.
5. تُحال المعاملة إلى قسم التسجيل لاستكمال القيد وفق الأصول، بحيث يُشطب اسم المؤجر ويُدرج اسم المستأجر، ويتم شطب إشارة التأجير التمويلي وسائر الإشارات المتعلقة به من صفحة الوقوعات.

ديوان الجريدة الرسمية
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

مادة (18)
السداد المبكر لعقد التأجير التمويلي

يحق للمؤجر والمستأجر قبل انقضاء مدة عقد التأجير التمويلي، بعد تسجيل اتفاقية السداد المبكر لدى الهيئة التقدم بطلب للدائرة وفق النموذج المعتمد، لتسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر، وفق الإجراءات الواردة في المادة (17) من هذه التعليمات.

مادة (19)
وفاة المستأجر قبل تنفيذ عقد التأجير التمويلي

1. إذا توفي المستأجر بعد سداد الالتزامات وقبل تنفيذ معاملة التأجير التمويلي، يتم اتباع الإجراءات الآتية:
أ. فتح معاملة تنفيذ تأجير تمويلي وانتقال ضمني من قبل أحد الورثة بعد إبراز كافة الوثائق المطلوبة في الفقرة (1) من المادة (17) من هذه التعليمات بالإضافة لحجة حصر إرث مصدقة حسب الأصول.
ب. يتم عمل عقد تنفيذ التأجير التمويلي لكل وريث ولائحة انتقال للورثة.

ج. دفع رسم انتقال وفقًا للتشريعات النافذة.
د. تحال المعاملة لقسم التسجيل لدى الدائرة لاستكمال الإجراءات وفق الأصول.
هـ. تقوم الدائرة بشطب اسم المؤجر ويدرج أسماء ورثة المستأجر حسب الأصول، وشطب عبارة التأجير المدرجة في صفحة الوقوعات.

2. إذا توفي المستأجر قبل سداد الالتزامات واتفق جميع الورثة على إتمامها توضع إشارة على الوقوعات بوفاة المستأجر ورقم حصر الإرث.
3. إذا رغب أحد الورثة أو أكثر بتنفيذ عقد التأجير التمويلي ورفض الباقون ذلك، يتم إحالة الحقوق إلى الورثة الراغبين بإتمام الالتزامات وتتبع الإجراءات المنصوص عليها في أحكام المادة (9) من هذه التعليمات.
4. في حال كان أحد الورثة قاصرًا يتم إبراز إذن من المحكمة الشرعية المختصة بالموافقة على إتمام الالتزامات المترتبة على حصة القاصر، أو التصرف نيابة عنه وفق أحكام التشريعات النافذة.

مادة (20)
إصدار القرارات

يصدر رئيس السلطة القرارات والتعاميم والإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه التعليمات.

مادة (21)
الإلغاء

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذه التعليمات.

مادة (22)
السريان والنفاذ

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذه التعليمات، ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

دِيوَانُ الحَرَكَةِ الرَّسْمِيَّة
OFFICIAL GAZETTE BUREAU

صدرت في مدينة رام الله بتاريخ: 2026/10/07 ميلادية
الموافق: 26/ربيع الآخر/1448 هجرية

أ.علاء التميمي
رئيس سلطة الأراضي