

المدرسة الوطنية للتجارة والتسيير ، جامعة ابن زهر ، أكادير ، المغرب  
مختبر الأبحاث في ريادة الأعمال؛ التمويل والتدقيق LAREFA  
بشراكة مع  
الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل  
بالتعاون مع  
الجامعة الإسلامية العالمية ماليزيا IIUM  
و  
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI

## الائتمان الإيجاري Leasing وتطويره من التمويل التقليدي إلى التمويل الإسلامي

بحث مقدم إلى الدورة الثالثة للمؤتمر الدولي للمالية الريادية

تحت عنوان:

### التحول للمالية الإسلامية المقاربات والتحديات

المنعقد أيام : 11 - 12 ديسمبر 2015

المدرسة الوطنية للتجارة والتسيير ، أكادير ، المغرب

إعداد:

أ.د/ سليمان ناصر

جامعة ورقلة

الجزائر

E-mail: dr.nacer25@yahoo.com

هاتف محمول: 00213661384562

الموقع الشخصي والعلمي: www.drnacer.net

# الائتمان الإيجاري Leasing

## وتطويره من التمويل التقليدي إلى التمويل الإسلامي

أ.د/ سليمان ناصر

جامعة ورقلة

الجزائر

### ملخص:

الإئتمان الإيجاري صيغة تمويل انتقلت من البنوك التقليدية إلى البنوك الإسلامية باسم "الإجارة" أو "الإيجار المنتهي بالتمليك"، وقد سعت هذه الأخيرة إلى تطبيق هذه الصيغة بحجم معتبر نظراً لمزاياها المتمثلة في العائد المضمون والإنخفاض النسبي لحجم المخاطرة مثل المراجحة وإن لم يكن التطبيق بنفس الحجم.

إلا أن تطبيق هذه الصيغة في البنوك الإسلامية يحتاج إلى ضوابط شرعية، وقد وُضعت هذه الضوابط بالفعل لكنها لازالت غير مطبقة بشكل كامل من طرف تلك البنوك، هذا بالإضافة إلى وضع معيار شرعي خاص لضبط هذه الصيغة من طرف هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI بالبحرين، رغم أن هناك دولاً إسلامية عديدة تجبر البنوك الإسلامية العاملة فيها على التقيّد بمعايير هذه الهيئة.

هذا البحث يبيّن كيفية تطوير هذه الصيغة في التمويل الإسلامي بالشكل الذي يجعلها تقوم بدور تنموي هام في النشاط الاقتصادي من جهة، وتلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية من جهة أخرى، من خلال تقديم مقترحات عملية لتحقيق ذلك التطوير.

### Abstract:

Leasing is financing mode that moved from conventional banks to Islamic banks as "Islamic lease (Ijarah)" or "Leases: Ijarah Muntahia Bittamleek.", and the latter has sought to apply this mode largely due to its advantages like the secure yield and relatively low risk such as Murabaha but not with a same application.

However, the use of this mode of finance in Islamic banking needs to legitimacy (Shariah) standards, and these standards have been already developed but still not fully implemented by these banks, in addition to the development of a legitimate standards to adjust this mode of finance by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions AAOIFI body in Bahrain, Although there are many Islamic countries forced Islamic banks operating in their territories to comply with the standards of this organization.

This research shows the ways to develop this mode of finance in Islamic finance, in order to play an important role in the development of economic activity form one hand, and to respect of the Islamic law on the other hand, through providing some practical proposals to achieve this development.

يعتبر الائتمان الإيجاري Leasing أحد أهم الصيغ في التمويل الرأسمالي أو الاستثماري، وقد انتشر استعماله من طرف البنوك والشركات المتخصصة في العالم خاصة مع النصف الثاني من القرن العشرين، نظراً لمزاياه العديدة التي يوفرها لطالب التمويل (المستأجر) ولمالك الأصل أي المؤجر.

وبفضل تلك المزايا، فقد سعت البنوك الإسلامية إلى تطبيق هذه الصيغة منذ بدايات عملها منتصف السبعينيات من القرن الماضي، لما وجدت فيها من سهولة في التطبيق وانخفاض في حجم المخاطرة، إضافة إلى الطلب الكبير عليها في السوق. إلا أن ذلك التطبيق صادفته إشكالات وتساؤلات عن الجوانب الشرعية للصيغة، مما جعل الفقهاء والمجامع الفقهية (خاصة مجمع الفقه الإسلامي لمنظمة المؤتمر الإسلامي) يسعون إلى وضع ضوابط شرعية لها، وهي الضوابط التي كانت تتطور باستمرار مع اتضاح الصورة من خلال التطبيق المستمر ومع بروز الإشكالات من خلال الممارسة الميدانية.

لقد أثبت الواقع العملي أن بعض تلك الضوابط لم يلتزم بها العديد من البنوك الإسلامية إما تعمداً أو تغافلاً واستسهالاً للأمر، مما جعل الائتمان الإيجاري أشبه وأقرب في التطبيق في البنوك الإسلامية منه إلى البنوك التقليدية. لذا فإن هذا البحث يحاول أن يجيب على الإشكالية الرئيسية الآتية: ماهي الضوابط الشرعية للائتمان الإيجاري؟ وماهي أهم تطوراتها؟ وكيف يمكن تفعيل تلك الضوابط لتطوير هذه الصيغة في سبيل تطبيق أمثل لها في البنوك الإسلامية؟.

وقد تمت معالجة هذه الإشكالية من خلال أربعة محاور كما يلي:

- الائتمان الإيجاري، المفهوم والنشأة التاريخية.
- الجوانب الاقتصادية للائتمان الإيجاري.
- الجوانب الشرعية للإجارة (الائتمان الإيجاري) وتطور ضوابطها الشرعية.
- ملاحظات واقتراحات لضبط أكبر للجوانب الشرعية للائتمان الإيجاري وتسهيل تطبيقه.

## 1- الائتمان الإيجاري، المفهوم والنشأة التاريخية:

### 1-1 المفهوم:

الائتمان الإيجاري مشتق من الإجارة بالمفهوم اللغوي والفقهي، ومن التأجير بالمفهوم الاقتصادي وخاصة الإيجار التمويلي لأنه النوع المستعمل بكثرة، لذلك فإن التعريفات سوف تكون انطلاقاً من هذه المصطلحات.

أ- المفهوم اللغوي: الإجارة من أَجَرَ يَأْجُرُ ، وهو ما أعطيت من أجر في عمل<sup>(1)</sup>.

**ب- المفهوم الاقتصادي:** الائتمان الإيجاري (ويسمى بالفرنسية *Crédit-bail* وبالإنجليزية *Leasing*) يتمثل في شراء آلات أو معدات من طرف بنوك أو مؤسسات متخصصة وتأجيرها للعملاء والمؤسسات لمدة زمنية متوسطة الأجل عادة، مقابل تحصيل ثمنها من هؤلاء ضمن أقساط الإيجار لأنه عادة ما ينتهي بالبيع.

**ج- المفهوم الفقهي للإجارة:** هي عقد على منفعة مباحة معلومة تُؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم<sup>(2)</sup>.

## 1-2- الناشئة التاريخية:

ظهر الائتمان الإيجاري بشكله الحديث في الولايات المتحدة الأمريكية خلال الخمسينيات من القرن الماضي وبالضبط سنة 1952م، ومنها انتقل إلى أوروبا سنة 1960 م<sup>(3)</sup>، بينما يرى الفرنسيون أن هذه الصيغة في التمويل نشأت عندهم سنة 1966م<sup>(4)</sup>.

ومهما كانت البداية فقد تطوّر هذا النوع من التمويل بشكل كبير وانتشر بسرعة في الدول الأوروبية وكذلك اليابان وبعض دول آسيا وأمريكا اللاتينية وذلك نظراً لمزاياه العديدة التي يوفرها للمؤسسات الاقتصادية كما سنرى لاحقاً.

## 2- الجوانب الاقتصادية للائتمان الإيجاري:

إن عملية إيجار المعدات عموماً تكون على صورتين:

**أ- الإيجار التشغيلي:** ويسمى أيضاً العملي، مثل تأجير السيارات والحاسبات الإلكترونية وآلات تصوير المستندات... إلخ، حيث يشتري البنك السلعة من السوق ثم يؤجرها للعميل لمدة معينة (تكون عادة قصيرة الأجل)، لذلك لا يكون هناك ارتباط بين عمر الأصل ومدة الإيجار، ونفقات الصيانة تكون على المؤجر، ولا يكون للمستأجر فرصة اختيار شراء الأصل في نهاية المدة.

**ب- الإيجار التمويلي:** ويسمى أيضاً المالي أو الرأسمالي، فيه يقدم البنك خدمة تمويلية فهو يعتبر عملاً من أعمال الوساطة المالية، حيث يقوم المؤجر (البنك) بتمويل شراء الأصل الذي يحتاج إليه المستأجر وبطلب من هذا الأخير، بعقد غير قابل للإلغاء لمدة زمنية متوسطة أو طويلة الأجل تمتد عادة إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (ضريبياً)، وهنا تبقى ملكية الأصل للمؤجر (البنك) وحق الانتفاع للمستأجر (العميل)، مقابل دفعات إيجارية تغطي على مدى فترة التعاقد الأموال المدفوعة في شراء الأصل وعائد هذه الأموال أي هامش ربح مناسب، وأما نفقات الصيانة في هذه الحالة فتكون على المستأجر، وفي نهاية مدة الإيجار تكون للمستأجر خيارات منها:

- تملك الأصل بثمن رمزي متفق عليه مسبقاً أو عن طريق التفاوض وهي الحالة الغالبة.

- استمرار استئجار الأصل لفترة أخرى قصيرة.

- إعادة الأصل إلى البنك لإيجاره لعميل آخر.

ويمكن تلخيص أهم الفروقات بين النوعين في الجدول الآتي:

### أهم الفروقات بين الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي

زاوية المقارنة	الإيجار التشغيلي	الإيجار التمويلي
من حيث وجود الأصل	الأصل موجود لدى المؤجر قبل طلبه من المستأجر	لا يشتريه المؤجر إلا بعد طلب من المستأجر
من حيث المدة	قصيرة الأجل ولا تصل بأي حال من الأحوال إلى العمر الإنتاجي للأصل	متوسطة أو طويلة الأجل وتصل عادة إلى العمر الإنتاجي للأصل
من حيث قابلية العقد للإلغاء أثناء المدة	قابل للإلغاء	غير قابل للإلغاء إلا باتفاق الطرفين
من حيث تحمل مصاريف صيانة الأصل	يتحملها المؤجر	يتحملها المستأجر
من حيث إمكانية تملك الأصل في نهاية المدة	لا توجد هذه إمكانية	هناك إمكانية التملك

المصدر: من إعداد الباحث، بالاعتماد على بعض مراجع البحث.

النوع الثاني أي الإيجار التمويلي هو المطبق بكثرة من طرف البنوك والشركات المتخصصة وهو الذي يُقصد دائماً بالائتمان الإيجاري، وبالرغم من أن تعريفه السابق ينصب على الآلات والمعدات أي المنقولات، فمن الممكن في الواقع العملي أن يشمل أيضاً العقارات، إذ تتراوح مدته بين 3 و 5 سنوات في النوع الأول، وما بين 15 و 20 سنة في النوع الثاني.

وخلاصة القول فإن الائتمان الإيجاري اعتُبر ائتماناً لأنه يتضمن تسليم مال دون استيفاء كل ثمنه في الحال، ولم يُعتبر بيعاً رغم أنه يتضمن أقساط البيع في دفعات الإيجار لأن ملكية الأصل لا تنتقل بمجرد إبرام العقد، ولم يُعتبر إيجاراً محضاً لأن الأقساط هنا مرتفعة أكثر مما هو معتاد في الإيجار العادي أو التشغيلي مثلاً، ولأن الأقساط جرى احتسابها على أساس إمكانية تملك الأصل في نهاية المدة أو العقد، في حين لا يوجد هذا الأساس في احتساب عقود الإيجار التشغيلي.

ويعود تطور وانتشار الائتمان الإيجاري إلى المزايا التي يحققها للمؤسسات الاقتصادية والشركات

ومنها:

- إستفادة المؤسسة بمعدات لا تستطيع شراءها مع فرصة تملكها عند نهاية المدة إذا رغبت في ذلك.

- مما ساعد على انتشار الصيغة سابقاً أن الانتفاع بالأصل يكون دون أن يظهر مع الأصول الثابتة في ميزانية المؤسسة، لكن المعايير المحاسبية الحديثة تظهره حالياً مع الأصول بما في ذلك النظام المالي المحاسبي SCF في الجزائر.

- أقساط الإيجار بالنسبة لهذه العملية تكون مخصومة كلها مع التكاليف من الوعاء الخاضع للضريبة بالنسبة للمؤسسة.

إن أكثر الأشياء قابلية لتطبيق هذه الصيغة هي العقارات والمعدات الكبرى التي تستخدم للحفر والتنقيب وعن المياه أو البترول، وكذلك وسائل النقل مثل السفن والطائرات، ونشير في الأخير أيضاً إلى أن الائتمان الإيجاري يمكن أن يكون محلياً وهي الحالة الأعم أو الغالبة، كما يمكن أن يكون دولياً وبالتالي يصبح صيغة من صيغ تمويل التجارة الخارجية.

### 3- الجوانب الشرعية للإجارة (الائتمان الإيجاري) وتطور ضوابطها الشرعية:

#### 3-1- دليل مشروعية الإجارة:

الإجارة مشروعة بالقرآن والسنة والإجماع.

فأما القرآن فقولته تعالى: « قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ »<sup>(5)</sup>.

وأما السنة فبأحاديث كثيرة منها ما رواه أبو هريرة (رضي الله عنه) أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: قال الله تعالى: « ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفّه أجره »<sup>(6)</sup>.

كما أجمع أهل العلم على جواز الإجارة، وأنها جائزة على منافع الإنسان كما أنها جائزة على منافع الأعيان (وهو موضوع دراستنا)، لأن الإنسان قد يحتاج إلى منافع الأعيان ولا يجد الثمن ليشتري العين (السلعة)، وقد لا يرضى أصحاب هذه الأعيان أن يمكّنوه منها تبرعاً، فيأخذها منهم إجارةً.

#### 3-2- شروط الإجارة:

يشترط الفقهاء في الإجارة مايلي بالإضافة إلى أهلية العاقدين:

- أن تكون المنفعة معلومة، إما بالعرف وإما بالوصف.
- أن تكون الأجرة معلومة للطرفين.
- أن تكون المنفعة مباحة، فلا تصح الإجارة على السرقة أو الزنا، أو إجارة الدار لبيع الخمر أو الدعارة.
- أن تكون المدة معلومة إذا كانت على منفعة الإنسان وكان أجيراً خاصاً، أو على منفعة العين نفيّاً للجهالة والنزاع.

### 3-3- الضوابط الشرعية للإجارة (الائتمان الإيجاري):

إذا كنا قد درسنا شروط ومشروعية الإجارة كصيغة من صيغ التمويل الإسلامي وهي مفهوم واسع كما رأينا لأنها تشمل منافع الإنسان والأعيان، فإننا نود هنا دراسة الضوابط الشرعية لتطبيق الإجارة في الأعيان وخاصة منها التأجير التمويلي أو الرأسمالي لأنه المطبق بكثرة من طرف البنوك كما أشرنا من قبل.

يرى الدكتور مصطفى رشدي شيحة بأن نظام الإيجار التمويلي (الائتمان الإيجاري) بما يوفره من سيولة مستمرة من خلال تسديد أقساط الإيجار ومن قدرة على تسهيل الأصول الثابتة يعدّ من أحسن الصيغ للتطبيق من طرف البنوك الإسلامية، لأنه يساعد على حلّ مشكلة امتصاص المدخرات والودائع في هذه البنوك، والتي لا تجد التوظيف المناسب أو ذي العائد المرتفع بالمقارنة مع أسعار الفائدة أو التوظيف المشكوك في شبهته الربوية، وتُبعد هذه البنوك عن الحسابات الافتراضية لتقدير أرباح المشاركة، ويرى بأن البنوك الإسلامية مهيأة أكثر من غيرها لتصبح بنوكاً متخصصة في الإيجار التمويلي<sup>(7)</sup>. وإذا كان هذا الرأي قد أعلنه الحخير المصري المذكور في ثمانينيات القرن الماضي، فقد أضحت الإجارة أو الائتمان الإيجاري يشكل نسبة كبيرة من تمويلات البنوك الإسلامية حالياً، ويحتل المرتبة الثانية بعد المراجعة من الكثير منها، نظراً لدخله المضمون وانخفاض حجم المخاطرة فيه.

فعلى سبيل المثال، وبالنسبة للبنك الإسلامي للتنمية (جدة/السعودية) الذي يعتبر من أكبر وأقدم البنوك الإسلامية، فهو يعمل بصيغة الائتمان الإيجاري (ويرمز لها في تقاريره السنوية بـ"الإجارة") كصيغة تمويل متوسطة الأجل لإيجار المعدات الرأسمالية وأصول ثابتة أخرى (كالمصانع والآلات، والمعدات الصناعية والزراعية الصناعية، والبنى التحتية والنقل)، سواء في القطاع العام أو في القطاع الخاص، كما يستعمل صيغة التمويل هذه في اقتناء البواخر وناقلات النفط وسفن الصيد... إلخ، وبعد انتهاء مدة الاستئجار ينقل البنك ملكية هذه المعدات إلى المستأجر على سبيل الهبة<sup>(8)</sup>، مع الإشارة إلى أن البنك له طابع دولي حكومي، يعمل أساساً مع الدول والحكومات.

وبالنسبة للأرقام فقد بلغت مجموع استثمارات أو أصول البنك الإسلامي للتنمية بطريقة الإجارة المنتهية بالتمليك 2223038 ألف دينار إسلامي\* سنة 1435 هـ (2014م)، بينما بلغت مجموع أصوله في نفس السنة 14798925 ألف دينار إسلامي، أي أن صيغة الإجارة تمثل نسبة 15% من مجموع الأصول أو الميزانية بالنسبة للبنك، في حين بلغت أصول المراجعة لديه (والتي تُتهم البنوك الإسلامية عادة بالإسراف فيها) 253911 ألف دينار إسلامي، أي ما يمثل نسبة 1.71% فقط من مجموع الميزانية<sup>(9)</sup>.

فإذا كان الرأي المشار إليه (للدكتور/ شيحة) يشترك فيه الكثير من الخبراء التقنيين أو المصرفيين، فإن للفقهاء الشرعيين ضوابط يضعونها لتطبيق هذه الصيغة في البنوك الإسلامية، وقد تطورت هذه الضوابط في الواقع العملي على مراحل زمنية مختلفة حسب تطور العمل المصرفي الإسلامي ومدى

تطبيق تلك البنوك للائتمان الإيجاري، كما أنها جاءت أساساً من المؤسسات الراعية أو الداعمة لعمل البنوك الإسلامية وكذا هيئات الرقابة الشرعية فيها.

### 3-3-1- ضوابط مجمع الفقه الإسلامي لمنظمة المؤتمر الإسلامي:

#### أ- القرار الأول:

تقدم البنك الإسلامي للتنمية باستفسارات إلى مجمع الفقه الإسلامي لمنظمة المؤتمر الإسلامي حول كيفية التطبيق الشرعي والصحيح لصيغة الإجارة (الائتمان الإيجاري) وذلك في دورته الثالثة المنعقدة في عمان/الأردن خلال 8-13 صفر 1407هـ / 11-16 تشرين الأول (أكتوبر) 1986م، فكان الجواب كما يلي<sup>(10)</sup>:

تأجير الآلات والمعدات جائز بالاعتماد على المبادئ التالية:

- أولاً: إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية لإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك أمر مقبول شرعاً.

- ثانياً: إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والتمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

- ثالثاً: إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات، وأن يُبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

- رابعاً: إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل.

- خامساً: إن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكاً للمعدات ما لم يكن ذلك بتعدّد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

- سادساً: إن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية، كلما أمكن ذلك، يتحملها البنك.

يُلاحظ عن هذا القرار أنه وضع الضوابط الشرعية للائتمان الإيجاري مع بدايات التوسع والنمو للبنوك الإسلامية والتي كانت تتجه لتطبيق هذه الصيغة بشكل لافت، مما جعل تلك البنوك تستفسر عن الضوابط الشرعية للصيغة، وقد ركزت هذه الفتوى أساساً على ضرورة الفصل بين عقد الإيجار وعقد الوعد بالهبة، وأيضاً على أن مصاريف التأمين يتحملها المؤجر أي البنك، وأن تكون لدى شركات التأمين الإسلامية كلما أمكن ذلك.

#### ب- القرار الثاني:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1-6 جمادى الأولى 1409هـ الموافق 10-15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م، قرر مايلي<sup>(11)</sup>:



أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتملك بدائل أخرى منها البديلان التاليان:

(الأول): البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مدّ مدة الإجارة.

- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتملك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها.

يُلاحظ عن هذا القرار أنه يستعمل تعبيراً جديداً غير السابق وهو الإيجار المنتهي بالتملك، ولكي لا يجعله محصوراً إلا بالانتهاء بالتملك فهو يفضّل أن يختار الزبون بينه وبين البيع بالتقسيط أي تملكه للسلعة منذ اليوم الأول، وأيضاً يُلاحظ أنه يمنح في نهاية مدة الإيجار نفس الخيارات التي يمنحها الائتمان الإيجاري (بالمفهوم التقليدي وفي البنوك التقليدية) للزبون لكي لا يتبادر إلى الذهن بأن هذه الصيغة بمفهومها الإسلامي لا بد وأن تنتهي أيضاً بالبيع أو التملك.

### ج- القرار الثالث:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421 هـ إلى غرة رجب 1421 هـ (23-28 سبتمبر 2000م)، قرر ما يلي<sup>(12)</sup>:

الإيجار المنتهي بالتملك:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز:

1. وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

2. أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

3. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق

العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

4. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيًا إسلاميًا لا تجاريًا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

5. يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة عقد الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

6. تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.  
ثانيًا: من صور العقد الممنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعًا تلقائيًا.

ب- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة أو مضاف إليه وقت في المستقبل.

ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون مؤجلًا إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).

هذا وما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثًا: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقًا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة (وذلك وفق ما جاء في قرار الجمع بالنسبة للهبة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة).

ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار الجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة).

ج- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفين.

د- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت شاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار الجمع السابق رقم 44 (5/6)) أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعًا: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتملك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى.

يُلاحظ عن هذا القرار أنه يؤكد على ما ورد في القرارات السابقة، إضافة إلى أن الإجارة يجب أن تكون حقيقية وليست ساترة للبيع، كما يضيف إلى نفقات التأمين التي يتحملها المؤجر نفقات الصيانة غير التشغيلية، مما يفيد بأن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر، وأن الوعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة إن وُجد فالخيار فيه يوازي الوعد في الأحكام. هذا بالإضافة إلى أنه يوضح بالتفصيل صور العقد الممنوعة والجائزة المطبقة في الواقع العملي.

#### د- القرار الرابع:

جاء هذا القرار في سياق الضوابط التي وضعها المجمع لإصدار وتداول الصكوك الإسلامية خاصة منها صكوك الإجارة التي تمثل حجماً كبيراً من الإصدارات في كثير من الدول.

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة التعاون الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره العشرين بوهان (الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية) خلال 26 شوال إلى 2 من ذي القعدة 1433 هـ الموافق 13 إلى 18 سبتمبر (أيلول) 2012م، ... قرر ما يأتي<sup>(13)</sup>: ...

ثالثاً: إجارة الأصل على بائعه:

لا يجوز بيع أصل بثمن نقدي بشرط أن يستأجر البائع هذا الأصل إجارة مقرونة بوعد بالتملك بما مجموعه من أجرة وثمان يتجاوز الثمن النقدي، سواء كان هذا الشرط صريحاً أو ضمناً، لأن هذا من العينة المحرمة شرعاً، ولذا لا يجوز إصدار صكوك مبنية على هذه الصيغة.

رابعاً: إجارة الموصوف في الذمة:

1- يجوز إجارة الأعيان الموصوفة في الذمة بما لا يخالف قواعد المعاملات الشرعية، ويجوز إصدار صكوك مبنية على ذلك.

2- يتركز إشكال هذه الصيغة في أمرين:

أ- حكم تأجيل الأجرة عن مجلس العقد.

ب- حكم تداول صكوك إجارة الموصوف في الذمة قبل تعيين محل الإجارة.

ويوصي المجمع أن تقوم أمانة المجمع بتشكيل فريق من العلماء والخبراء لدراسة هذه الصيغة في ضوء ما سبق وتقديم دراسة مفصلة قبل انعقاد المجمع في دورته القادمة.

يُلاحظ على هذا القرار وإن كان خاصاً بالصكوك، بأنه يضبط شرعياً صورة من صور الإجارة أو الائتمان الإيجاري والمطبقة بكثرة وهي: البيع وإعادة الاستئجار (بالإنجليزية Sale and Leaseback)، وأيضاً صورة أخرى يكثر حولها التساؤل وهي الإجارة الموصوفة في الذمة.

### 3-3-2- ضوابط المعيار الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية :AAOIFI

أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين المعيار رقم 9 سنة 2002م باسم: "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، وقد تناول ضبط كثير من الجوانب الشرعية للإجارة بمفهومها العام، سواء منها التشغيلية أو المنتهية بالتملك والتي يقابلها تقريباً في المفهوم التقليدي "الإيجار التمويلي" أو "الائتمان الإيجاري".

وبما أن المعيار تناول ضبط جوانب مختلفة تمس العملية، وبعضها تم ضبطه من خلال فتاوى مجمع الفقه الإسلامي السابقة الذكر، فإننا سنركز هنا على الجوانب الإضافية التي لم يتم ضبطها من قبل، وأهمها<sup>(14)</sup>:

- الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر، ولكن يجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين التي يرغب في استئجارها ويعد بذلك.

- يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار مبلغاً محدداً تحتجزه لديها لضمان جدية العميل لتنفيذ وعده بالاستئجار، وفي حالة نكوله لا تستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي، وهو إما تحميله قيمة الفرق بين تكلفة العين ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم بها تأجير العين للغير، أو تحميله في حالة بيعها الفرق بين تكلفتها وثمان البيع.

- يجوز للمستأجر إعادة تأجير العين لغير المالك أي التأجير من الباطن، ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن ذلك.

- يجوز للعميل أن يشترك مع المؤسسة في شراء العين التي يرغب في استئجارها ثم يستأجر حصتها.

- عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين فسخه أو تعديله دون موافقة الآخر. ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعدر الطارئ، كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، ويحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة. ويجوز للمؤجر اشتراط فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها.

- يجب تحديد مدة الإجارة ويكون ابتداءها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم للابتداء.

- إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد فلا يستحق أجرة عن مدة التأخير.

- يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام العقد، ويكون جزءاً من الإجارة عند نفاذها، وحق للمؤجر في حال نكول العميل، والأولى ألا يأخذ منه المؤجر إلا مقدار الضرر الفعلي الذي لحق به.

- يجوز أن تُعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً.

- يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة، وعدم إلحاق ضرر بها بالتعدي أو الإهمال.

- يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو عيناً (سلعة) أو منفعة (خدمة)، ويجب أن تكون معلومة، ويجوز تحديدها

بمبلغ للمدة كلها، ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير، وفي حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويُشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

- يجوز اشتراط تعجيل الأجرة كما يجوز تقسيطها، وفي حال التقسيط لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر عن السداد.

- يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك على التزام العميل المستأجر المماثل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة، بشرط أن يُصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة.

- يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار.

- في حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة.

- في الإجارة المنتهية بالتملك يجب تحديد طريقة تملك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، وذلك إما: وعد بالبيع بثمن رمزي، أو ثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق، أو وعد بالهبة، أو عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

- الوعد بالتملك بإحدى الطرق المذكورة سابقاً ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة، لأنها حينئذ في حكم العقد.

- في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية في مواعيدها وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر.

- لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.

- إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة.

يُلاحظ عن هذه الضوابط (التي أوردنا أهمها) أنها تشير إلى العربون كوسيلة ضمان بينما فتوى الجمع السابقة أشارت إلى دفعة ضمان الجدية، كما تبين ضوابط هذا المعيار أهم صيغ التملك للعين في نهاية المدة بالبيع بمختلف أشكاله أو بالهبة ... إلخ.

وما يلفت الإنتباه في هذه الضوابط أيضاً، أنه في حالة فسخ العقد بسبب هلاك العين المؤجرة أو لمانع

لا يد للمستأجر فيه فإنه يُرجع إلى أجرة المثل، لأن من خصائص الإيجار التمويلي أن أجرته تزيد عن أجرة المثل عادة أي الأجرة المطبقة في الإيجار العادي أو التشغيلي. وهناك من الفقهاء من جعل هذا الحكم ينطبق على حالة فسخ العقد من طرف المصرف<sup>(15)</sup>.

#### 4- ملاحظات واقتراحات لضبط أكبر للجوانب الشرعية للائتمان الإيجاري وتسهيل تطبيقه:

لقد اتفقت الضوابط الشرعية السابقة على أغلب الجوانب المنظمة للائتمان الإيجاري، وفي سبيل أداء أفضل لهذه الصيغة من طرف البنوك الإسلامية وشركات التأجير الإسلامية، فإننا يمكن أن نشير إلى الملاحظات الختامية الآتية:

- اتفقت الضوابط الشرعية بمختلف مصادرها على أن نفقات الصيانة الأساسية تقع على عاتق المؤجر أو المالك، بينما التشغيلية تقع على المستأجر، وقد اعتُبرت مصاريف التأمين ضمن الأولى. لكن المعمول به في البنوك التقليدية وكثير من البنوك الإسلامية أن مصاريف التأمين يتحملها المستأجر لأنها تعتبرها من المصاريف التشغيلية، وطبعاً ليس المطلوب من البنوك الإسلامية محاكاة البنوك التقليدية في كل شيء، لكن يُرجى تقليص الفوارق قدر الإمكان بما لا يمس بمشروعية العملية، ولحمل البنوك الإسلامية على التقيد بالضوابط الشرعية بسهولة ويسر بشكل لا يجعلها تنفر منها تماماً أو لا تتقيد بها، وهنا نقترح في هذا الشأن، إما تحمّل المؤجر لتلك المصاريف ثم تحميلها للمستأجر من خلال أقساط الإيجار (البند: 8/1/5 من المعيار) دون أن يشعر أو يعلمه، مادام المعيار يمنع تحميل المستأجر أي تكاليف إضافية بعد العقد عما كان متوقعاً عند تحديد الأجرة، أو توكيل المستأجر بالقيام بدفع مصاريف التأمين لحساب المؤجر (نفس البند السابق) ثم خصمها من ثمن الإيجار، أو أن يتفق الطرفان على أن تكون الأجرة مكونة من جزأين، أحدهما يُسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات يقرّها المؤجر مثل التي تتعلق بنفقات الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها (البند: 4/2/5 من المعيار)<sup>(16)</sup>. وخلاصة القول أن تصبح هذه الأحكام التي كانت رخصاً أو استثناءً هي الأساس المطبق.

- تغيير إسم الصيغة من "الإيجار المنتهي بالتملك" إلى "الائتمان الإيجاري الإسلامي"، لأن الأول يفيد بضرورة انتهائه بالتملك وهذا ليس شرطاً، بينما الثاني يفيد بتطويره من صيغة تمويل تقليدي إلى صيغة تمويل إسلامية بعد وضع الضوابط الشرعية لها.

- تفعيل أكبر لعمل هيئات الرقابة الشرعية، وبصورة أكبر للتدقيق الشرعي في البنوك الإسلامية بسبب المخالفات الشرعية التي تحدث في ممارسة الائتمان الإيجاري، والتي تجعل منه أشبه بالتطبيق في البنوك التقليدية، مع أن الالتزام بالضوابط الشرعية له ليست من الصعوبة بمكان من حيث التطبيق.

- تدخل البنوك المركزية في الدول الإسلامية خاصة لإلزام البنوك الإسلامية بتطبيق المعيار الضابط لعمل الائتمان الإيجاري (الإجارة المنتهية بالتملك) لأن ذلك الإلزام سيحل الكثير من الإشكالات الشرعية المتعلقة بهذه الصيغة التمويلية، بل الإلزام يجب أن يشمل كل المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI لأنها غير ملزمة التطبيق رغم ما يُنفق من الجهد والمال والوقت

في إعدادها.

## الخاتمة ونتائج البحث:

لقد تبين لنا من خلال هذا البحث الأهمية الاقتصادية للائتمان الإيجاري، والدور الذي يمكن أن يلعبه في تطبيقات البنوك الإسلامية إذا تقيّدت هذه الأخيرة بالضوابط الشرعية التي وُضعت له خاصة من المجمع الفقهي والهيئات الداعمة للعمل المصرفي الإسلامي، ويمكن تلخيص أهم نتائج البحث فيما يلي:

- يعتبر الائتمان الإيجاري صيغة مثلى للتمويل في الأجل المتوسط أو الطويل، وقد انتشر بشكل كبير في العالم بفضل مزاياه التي يحققها خاصة للمؤسسات الاقتصادية.

- لا يختلف الأمر بالنسبة للبنوك الإسلامية أيضاً، فقد اعتبر الخبراء أن الائتمان الإيجاري يعدّ من أحسن الصيغ للتطبيق فيها بما يوفره من سيولة مستمرة من خلال تسديد أقساط الإيجار، ومن قدرة على تسهيل الأصول الثابتة، كما يساعد أيضاً على امتصاص الودائع والمدخرات من خلال التوظيف ذي العائد المرتفع والخالي من الربا.

- بالنسبة للبنك الإسلامي للتنمية (جدة)، أثبتت الأرقام بأنه يطبق الائتمان الإيجاري بنسبة أكبر بكثير من صيغة المرابحة، عكس العادة في البنوك الإسلامية الأخرى.

- وضع مجمع الفقه الإسلامي لمنظمة المؤتمر الإسلامي ضوابط شرعية للائتمان الإيجاري من خلال القرارات التي أصدرها بهذا الشأن، وسعى إلى تطويرها باستمرار. كما أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI (البحرين) معياراً شرعياً لضبط هذه الصيغة، لكن تبقى بعض هذه الضوابط غير مطبقة من كثير من البنوك الإسلامية، خاصة في تحميل تكلفة تأمين الأصل منذ البداية للعميل أو المستأجر.

- في سبيل أداء أفضل للائتمان الإيجاري من طرف البنوك الإسلامية، قدّم البحث مقترحات أهمها: حل إشكالية تأمين الأصل، وكذا تفعيل دور الرقابة والتدقيق الشرعيين في تلك البنوك، إضافة إلى إجبارها من طرف البنك المركزي لكل دولة على تبني معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والخاص بالإجارة المنتهية بالتملك وبقية المعايير.

## الهوامش والإحالات:

(1)- ابن منظور: لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر - دار بيروت للطباعة والنشر، بيروت، 1375 هـ - 1956 م، ج 4، ص 10، (مادة أجر).

(2)- أحمد محمد العسال، فتحي أحمد عبد الكريم: النظام الاقتصادي في الإسلام مبادئه وأهدافه، ط 7، مكتبة وهبة، القاهرة، 1405 هـ - 1985 م، ص 173.

(3)- د. عاشور عبد الجواد عبد الحميد: البديل الإسلامي للفوائد المصرفية الربوية، دار النهضة العربية، بني سويف/مصر، 1990 م، ص 348.

(4)- Claude SIMON: Les banques, Editions La découverte, Paris, 1984, p: 58.

(5)- سورة القصص، آية: 26.

- (6)- رواه البخاري ومسلم وابن ماجه.
- (7)- د. مصطفى رشدي شبيحة: الاقتصاد النقدي والمصرفي، ط 5، الدار الجامعية، بيروت، 1985م، ص 475 ، 476.
- (8)- التقرير السنوي التاسع والثلاثون للبنك الإسلامي للتنمية، لسنة 1434 هـ (3 نوفمبر 2013)، ص 42.
- \* الدينار الإسلامي هي العملة التي يتعامل بها البنك الإسلامي للتنمية، وهي تساوي وحدة حقوق السحب الخاصة SDR لصندوق النقد الدولي.
- (9)- التقرير السنوي الأربعون للبنك الإسلامي للتنمية، لسنة 1435 هـ (2014)، ص 76.
- (10)- قرار رقم: 13 (3/1) الفقرة ب، راجع: مجلة المجمع، العدد 2، الجزء 2، ص 527 و العدد 3، الجزء 1، ص 77.
- (11)- قرار رقم: 44 (5/6)، راجع: موقع مجمع الفقه الإسلامي: [www.fiqhacademy.org.sa](http://www.fiqhacademy.org.sa).
- (12)- قرار رقم: 110 (12/4)، راجع: موقع مجمع الفقه الإسلامي: [www.fiqhacademy.org.sa](http://www.fiqhacademy.org.sa).
- (13)- قرار رقم: 188 (20/3)، راجع: موقع مجمع الفقه الإسلامي: [www.fiqhacademy.org.sa](http://www.fiqhacademy.org.sa).
- (14)- راجع: المعيار رقم 9 لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بعنوان: "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، الصادر بتاريخ: 4 ربيع الأول 1423 هـ الموافق 16 آيار (مايو) 2002، أنظر: المعايير الشرعية للهيئة، البحرين، طبعة 1429 هـ 2008م.
- (15)- د. عبد الستار أبو غدة؛ د. وليد بن هادي؛ د. سلطان الهاشمي: أساسيات المعاملات المالية والمصرفية الإسلامية، جمع: د. محمد أحمين، (بدون دار نشر ولا مكان)، 2013.
- (16)- راجع البنود المذكورة في المعيار رقم 9 السابق ذكره.