

الإجارة الموصوفة في الذمة

وسيلة لتمويل المشاريع الإنشائية في المصارف الإسلامية

مقدمة: يرغب العميل في الحصول على تمويل إسلامي لبناء مشروع عقاري بغرض الاستثمار حيث يتوقع أن يدر عائداً إيجابياً، فتقدم إلى مؤسسات التمويل الإسلامي للحصول هذا التمويل.

الهدف من العملية:

أن يقوم البنك (الإسلامي) بتمويل العميل بمبلغ محدد وعائد محدد لأجل محدد ومضمون، خلال فترة التنفيذ من قبل العميل وبالأصل موضع التمويل، بعد فترة التنفيذ، حتى يتم سداد كامل مبلغ التمويل على أن لا يتحمل البنك أية مخاطر متعلقة بالبناء أو الصيانة أو أية أضرار تلحق بالأصل خلال فترة التمويل.

خطوات المعاملة:

أولاً: خلال فترة الإنشاء

١- يوقع العميل عقد تأجير أجل مع البنك (إجارة موصوفة في الذمة)، حيث يستأجر العميل المبنى المزمع إقامته من البنك، مع العلم أن الأرض في هذه المرحلة لازالت في ملك العميل، والمبنى غير موجود، وبالتالي منفعته (محل الإيجار) غير موجودة.

٢- يوقع البنك للعميل عقد وكالة تخوله توقيع عقد مع مقاول لبناء الأصل المرغوب إنشاؤه على أرض العميل، ويقوم العميل بالإشراف على عملية البناء وإدارتها، بحيث لا يكون للبنك أي مجهود أو عمل في هذه المرحلة.

٣- يقوم العميل بتوقيع عقد البناء على أرضه مع المقاول بدون تدخل من البنك.

٤- وخلال مراحل البناء يقوم البنك بدفع دفعات متفق عليها للعميل، وليس للمقاول، وقد ترتبط هذه الدفعات بتنفيذ مراحل معينة من المشروع.

٥- يقوم العميل بدفع دفعات الإيجار الأجل المتفق عليه للبنك خلال فترة البناء وقبل الانتفاع من المبنى.

٦- يقوم المقاول بعد الانتهاء من البناء بتسليم المبنى للعميل.

٧- يكتب العميل صك ملكية المشروع بعد تسلمه للمبنى للبنك بدون عقد ناقل للملكية كعقد بيع أو هبة أو وقف.

ثانياً: خلال فترة التشغيل

١- يقوم البنك بتأجير العقار على العميل.

٢- يقوم العميل بتشغيل العقار وصيانته والتأمين عليه.

٣- يقوم العميل بدفع الإيجار المتفق عليه في عقد (التأجير الأجل) للبنك.

٤- بعد الانتهاء من عقد الإيجار في الفترة المتفق عليها ينقل البنك ملكية العقار للعميل، بدون عقد ناقل للملكية.

الملاحظات على العقد:

١- يعترض على عقد الإيجار الموصوف في الذمة (عقد التأجير الآجل) الاعتراضات الواردة على العقود الآجلة والمستقبليات، حيث يتأجل فيه البدلان الثمن والمثمن أي السلعة وثمنها، وقد أجمع جمهور الفقهاء على عدم جواز تأجيل البدلين، وأنها من صيغ بيع الكالئ بالكالئ.

٢- لا يعتبر الإيجار في هذه الحالة إيجاراً موصوفاً في الذمة لأن العين موضوع الإيجار متعينة، والالتزامات التي تكون في الذمة تكون لأصول مثلية كالنقود والقمح والذرة.

٣- في العقد المذكور يقوم البنك بالتأجير (بيع منفعة العقار) وذلك قبل خلق تلك المنفعة، فهذا من بيع المعدوم، وبيع المعدوم لا يجوز عند جمهور الفقهاء.

٤- في العقد المذكور يبيع البنك منفعة العقار على العميل قبل امتلاك العقار، وبيع ما لم يملك منهي عنه.

٥- في العقد المذكور يبيع البنك منفعة العقار لمالكه، لأن في فترة توقيع العقد يكون العقار مملوكاً للعميل، وهذا لا يصح.

٦- توكيل البنك العميل بتوقيع عقد البناء مع المقاول، توكيل غير صحيح لأن البنك في فترة البناء ليست له أية علاقة بالعقار.

٧- ليس هناك مبرر لدفع البنك للعميل دفعات مالية، ودفع العميل دفعات مالية للبنك قبل اكتمال البناء وانتفاع العميل من المبنى، ليس إلا بمثابة نقد معجل مقابل نقد مؤجل، وزيادة، وهذا هو الربا المحرم.

٨- إن انتقال ملكية العقار إلى البنك بعد اكتمال البناء بدون عقد ناقل للملكية وإعادة امتلاك العميل للعقار بعد تسديد التمويل (القرض) بدون عقد ناقل للملكية يدل على أن امتلاك البنك للعقار هو امتلاك صوري، وبالتالي لا يترتب عليه أحكام ملكية العقار، من إمكانية بيع المنافع والاحتفاظ بالرقبة.

النتيجة:

إن عقد الإيجار الموصوف في الذمة لا يمكن وصفه بأنه عقد تمويل إسلامي، إذ ليس له من العقود الإسلامية إلا الاسم، فلا يوجد هنا عين مملوكة للبنك يمكنه تأجيرها، والعقد عبارة عن مبادلة نقد عاجل بنقد آجل منجم وزيادة، وبقية المبادلات والعقود صورية لا عبرة بها.

صيغة مقترحة لتمويل بناء العقار:

١- يتم تحديد التمويل اللازم لبناء العقار وفترة التمويل والعائد المتوقع على التمويل، كما يتم تقييم الأرض التي سوف يقام عليها العقار.

٢- يتم تكوين كيان ذي غرض محدد (SPV) يمتلكه كل من البنك ومالك العقار، وتتكون أصوله من العقار والتمويل اللازم لبناء العقار، ويمتلك البنك وصاحب العقار هذا الكيان بنسبة مساهمتها في أصول هذا الكيان، وبالتالي يكونان شريكين بذلك النسبة.

- ٣- يكون هدف الكيان بناء العقار وتأجيره على صاحب العقار بصيغة الإيجار المنتهي بالتمليك.
- ٤- بعد تملك صاحب العقار للعقار بالكامل يُحلُّ هذا الكيان.
- ٥- بعد تكوين الكيان يقدم صاحب العقار وعدًا باستئجار العقار بالفترة المتفق عليها وبالمبلغ المتفق عليه.
- ٦- قد يتفق على مراجعة قيمة الإيجار دوريًا، وقد يربط الإيجار بمؤشر يتفق عليه.
- ٧- قد يقوم الكيان بالتعاقد مع المقاول وإدارة البناء والإشراف عليه، وقد يوكل الكيان صاحب العقار (وهو الشريك في تملك الكيان) للقيام بتلك المهمة.
- ٨- يقوم الكيان بالتأمين على العقار وإدارته، وقد يوكل ذلك لأحد الشركاء في الكيان.
- ٩- بعد الانتهاء من البناء يقوم صاحب العقار بتوقيع عقد الإيجار المنتهي بالتمليك مع الكيان.
- ١٠- مع كل دفعة للإيجار يشتري صاحب العقار حصة من نصيب البنك في الكيان، وفي آخر دفعة للإيجار يكون صاحب العقار قد تملك الكيان بالكامل وبالتالي تملك العقار.

وتتمتاز هذه الصيغة بالتالي:

- ١- أنها مبنية على صيغة المشاركة التي بنيت عليها نظرية الصيرفة الإسلامية.
- ٢- استعملت صيغة الوكالة للشريك في نقل أعباء إنشاء وإدارة العقار عن المصرف.
- ٣- قللت مخاطر البنك إلى حدها الأقل بوجود وعد بالتأجير في فترة البناء.
- ٤- أعطت للطرفين الفرصة إذا أرادا بمراجعة قيمة الإيجار، وبالتالي العائد على الاستثمار، في حالة تقلب القيمة السوقية للفرصة البديلة، وهذا يقلل المخاطر السوقية ويكون أقرب للعدالة.
- ٥- في كل الأوقات يكون التمويل مضمونًا بأصول الكيان (Asset backed).

د. عبدالرحيم عبدالحميد الساعاتي

الأربعاء ١٤٢٥/١١/٢٥ هـ
٢٠٠٧/١٢/٥ م