

من: Mohamad albiek [m_albiek20@hotmail.com]
 تاريخ الإرسال: Wednesday, October 31, 2007 7:19 AM
 إلى: كروب الدكتور سامر قنطجبي قنطجبي كروب
 الموضوع: الإجارة التمليلية:

الإجارة التمليلية:

تعتبر الإجارة التمليلية أو الإجارة المنتهية بالتمليك من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية. وهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل إنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك.

وعليه فإن تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التشغيلية وإنما تنتقل هنا إلى ملكية المستأجر. ويحتسب البنك الأجرة الإجمالية غالباً على أساس تكلفة الموجودات بالإضافة إلى ربحه، وتسقط الأجرة بعد ذلك على فترات يتفق عليها. كما نجد في الواقع العملي صورتين أساسيتين يتم بموجبهما تملك العين ومنفعتهما للمستأجر في نهاية مدة الإجارة المحددة وهما:

1- الصورة الأولى: عقد إيجار مع الوعد بمدة العين عند الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية على أن تكون الهبة بعقد منفصل.

2- الصورة الثانية: عقد إيجار مع وعد ببيع العين المستأجرة مقابل مبلغ (رمزي أو حقيقي) يدفعه المستأجر في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

تكييف عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي

تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير (تلقائياً) دون حاجة إلى إبرام عقد جديد ودون ثمن، سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة.

لذلك فإن هذا العقد يمكن أن يصاغ على أنه عقد بيع سيشرط فيه عدم التصرف في المبيع بأي نوع من أنواع التصرفات (معاوضة أو تبرعاً) حتى يتم سداد جميع الأقساط (الثمن) على الوجه المتفق عليه.

دليل مشروعيته: الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي (1981 م) بشأن التأجير المنتهي بالتمليك: إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مُدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

أ - ضبط مدة الإجارة، وتطبيق أحكامها تلك المدة.

ب - تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

ج - نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.

الخطوات العملية للإجارة التمليكية:

1 - عقد شراء الموجودات: البنك: بناءً على رغبة العميل لعقد إجارة منتهية بالتمليك، يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب. البائع يوافق على البيع ويوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم.

2 - تسليم وتسليم السلعة: البائع: يسلم العين المبيعة إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان يتفق عليه في العقد. البنك: يوكل البنك عميله لتسلم المبيع ويطلب منه إشعاره بوصول المبيع مطابقاً للمواصفات المطلوبة.

3 - عقد الإجارة: البنك: يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجراً ويعده بتمليكه العين إذا وفي بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي). المستأجر: يدفع الأقساط الإيجارية في الآجال المحددة المتفق عليها.

4 - تمليك العين: البنك: عند انتهاء مدة الإجارة ووفاء المستأجر بجميع الأقساط المستحقة يتنازل البنك عن ملكيته للعين لفائدة المستأجر على سبيل الهبة أو البيع حسب الوعد. المستأجر: تنتقل ملكية المبيع إليه.

الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتملك

يجب أن تكون السلعة المتفق على إيجارها أو بيعها مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد.

يجب أن تكون مقبوضة (ويكفي في مثل هذه السلع التي تأخذ حكم العقار "في كونها يؤمن فيها الهلاك غالباً") ويكون قبضها بالتخلية بين المبيع والمشتري بحيث يتمكن من الانتفاع به والتصرف فيه.

يجوز أن يجتمع عقد الإيجار مع عقد البيع على رأي المالكية والحنبلة والشافعية (إذا كانا صفقة واحدة) وحينئذ يراعى تطبيق أحكام كل عقد عليه.

يجوز اشتراط صحيح أو أكثر في العقد، والشرط الصحيح هو الذي يحقق مصلحة العقد أو مصلحة المتعاقدين وألا يناقض المقصود الأصلي من العقد، ولا يخالف نصاً شرعياً من كتاب أو سنة، ولا يؤدي إلى محذور شرعي، ولا إلى غرر، ولا إلى ما يستحل الوفاء به.

يجوز تعليق عقود المعاوضات المالية على شرط ملائم للعقد أخذاً برأي الإمام أحمد، وابن تيمية.

الوعد بالبيع أو الإجارة أو غيرهما من العقود والتصرفات يكون ملزماً لمن صدر منه، إذا كان الموعد قد دخل بسبب هذا الوعد في شيء. أخذاً بالرأي المشهور عند المالكية.

صيانة العين المؤجرة:

لا يلزم المؤجر القيام بشيء من الإصلاحات الإنشائية أو التحسينية إلا بشرط في العقد.

يلزم المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع إذا حدث الخلل بعد التعاقد أو كان

موجوداً قبل التعاقد واطلع عليه المستأجر فلا يلزم المؤجر القيام بإصلاحه إلا بشرط في العقد، فإذا قام المؤجر بالإصلاحات التي تلزمه بمقتضى البند السابق لم يكن للمستأجر حق فسخ العقد. الأصل أنه لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين مما قد يحصل بها من الخلل فإن وقع العقد بهذا الشرط فسد للجهالة. ويستثنى من ذلك الحالات التالية:

الصيانة التشغيلية: وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمراريتها استخدامها (كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات).

الصيانة الدورية: وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة.

الصيانة المعلومة: بالوصف والمقدار في العقد، أو العرف سواء كانت الصيانة مجرد عمل أو مع استخدام مواد أو قطعه غيار معلومة، لأن ما كان من هذا القبيل فإنه بمثابة أجرة مأخوذة في الاعتبار.

إن أذن المؤجر للمستأجر في العقد أو بعده أن يقوم بإصلاحات معينة في العين فله أن يفعل ذلك ثم يكون له أن يرجع على المؤجر بما أنفقه عنه، ما لم يكن المؤجر قد اشترط على أن لا رجوع عليه، أما إن قام المستأجر بعمل صيانة للعين المستأجرة بدون إذن المؤجر فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعاً.

تغيير الأجرة وفق جدول زمني:

إن عقد الإجارة يتعلق بالزمن المستقبل اللاحق لإبرام العقد، والإجارة بطبيعتها الشرعية عقد يقبل الإضافة للمستقبل أي يصح عقده الآن مع ربط سريان مفعوله بزمن لاحق خلافاً للبيع. وعليه لا مانع من تحديد الأجرة تبعاً لجدول زمني متغير يوضع بإزاء كل وحدة زمنية اجر محدد، لأن هذا بمثابة إضافة العقد للمستقبل ويسري على كل وحدة زمنية ما وضع لها من اجر معلوم.