

## المصارف الإسلامية

### المحاضرة التاسعة

#### سادساً : الإجارة

الإجارة من الناحية الشرعية هي عقد لازم على منفعة مقصودة قابلة للبدل والإباحة لمدة معلومة بعوض معلوم، والإجارة المذكورة صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء عقد الإجارة، وفي إطار صيغة تمويلية شائعة تسمح بالتيسير على الراغب في تملك الأصول المعمرة مثل السيارات والعقارات والأصول ذات القيم المرتفعة، ويمكن أن يستفيد منها العملاء بمختلف شرائحهم .

#### أنواع الإجارة

تصنف الإجارة أو التأجير إلى ثلاثة أنواع هي :

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك :

إن صيغة التأجير المنتهي بالتملك هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية ، ويتضمن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك التزام المستأجر أثناء فترة التأجير أو لدى انتهائها بشراء الأصل الرأسمالي، ويجب أن ينص في العقد بشكل واضح على إمكانية اقتناء المستأجر لهذا الأصل في أي وقت أثناء مدة التأجير أو حين انتهائها . كما ينبغي أن يكون هناك تفاهم واضح بين طرفي العقد بشأن ثمن الشراء، مع الأخذ بعين الاعتبار مجموع قيم الدفعات الإيجارية وتنزيلها من الثمن المتفق عليه ليصبح المستأجر مالكا للأصل .

(٢) التأجير التمويلي :

تستخدم صيغة التأجير التمويلي أو "إجارة الاسترداد الكامل للأصل الرأسمالي" في الدول الصناعية والنامية. وتعتمد هذه الصيغة على عقد يبرم بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر الذي يطلب من الشركة استئجار أجهزة

وآلات حديثة لمصنع ما او مشروع ما يقوم بإدارته بنفسه . ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر طوال فترة الإيجار، بينما يقوم المستأجر باقتناء الأصل واستخدامه في العمليات الانتاجية مقابل دفعات إيجاربه خلال فترة العقد طبقاً لشروط معينة . وتتراوح فترة الإيجار عادة بين خمس سنوات إلى عشر سنوات حسب العمر الإنتاجي الافتراضي للأصول المؤجرة. وفي معظم العقود التأجير التمويلي يعطى المستأجر حق تملك الأصل بعد انتهاء الفترة المحددة .

### ٣) التأجير التشغيلي :

تتميز صيغة التأجير التشغيلي بأن إجراءاتها شبيهة بصفقات الشراء التأجيري قصير الأجل مثلاً يقوم المؤجر ذو الخبرة في تشغيل وصيانة وتسويق الآلات أو غيرها من الأصول الرأسمالية بشرائها لغرض تأجيرها إلى مستأجرين لفترات محددة بدفعات إيجاربه وشروط مغرية. ويتحمل المؤجر تبعات ملكية الأصل من حيث التأمين والتسجيل والصيانة مقابل قيام المستأجر بدفع الأقساط وتشغيل الأصل، وتتفاوت فترة الإيجار بين ساعة واحدة وعدة شهور.

#### شروط الإجارة :-

١. يجب أن تكون السلعة المؤجرة من السلع المباح استعمالها .
٢. يجب أن تكون السلعة من الأصول ذات المنفعة، ويبقى أصل السلعة ثابتاً بعد تحصيل المنفعة، ويندرج تحت هذا الأدوات المباني والآلات الصناعية (كآلات الغزل والتعبئة) والأجهزة الميكانيكية والسيارات وما شابهها من الأصول الثابتة .
٣. يمكن أن ينتهي عقد الإجارة بإرجاع السلعة إلى المؤجر، أو أن يملكها المستأجر في نهاية العقد، على أن ينص العقد صراحة على ذلك، أو أن يتفق كلا الطرفين بالتراضي على ذلك .

- ٤ . يجب تحديد المدة التي سيتم إيجار السلعة فيها، وتحديد المبلغ الذي سيستحق للمؤجر والطريقة التي سيتم دفعه بها، كأن تكون دفعة واحدة بعد زمن محدد أو دفعات محددة في أوقات متفرقة.
- ٥ . يجوز للطرفين أن يقوما بمراجعة عقد الإجارة، كل فترة زمنية أو حسب ما يستجد، واستحداث تعديلات بالعقد أو إنشاء عقد جديد بموافقة الطرفين، إذا لم ينص العقد على غير ذلك .
- ٦ . للمؤجر الحق في تحديد قيمة السلعة المراد تأجيرها والطريقة التي يتم بها دفع القيمة . كأن يتم الاتفاق على قيمة متناقصة أو متزايدة أو بمبالغ مختلفة، على أن يكون كل ذلك معلوماً تماماً للمستأجر حين إبرام عقد الإجارة .
- ٧ . يحق لمالك السلعة، إذا رغب أن يبيعها لطرف ثالث قبل إنتهاء عقد الإجارة، إلا أن العقد يبقى سارياً كما هو وبدون أي ضرر على المستأجر .
- ٨ . يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالسلعة المؤجرة، إذا استخدمت بطريقة خاطئة أو جائزة لا تتناسب بما صنعت له.
- ٩ . في حالة رغبة المؤجر في تغطية السلعة تأمينياً(كعقود الصيانة السنوية)، فإنه يتحمل تكلفة التأمين .
- ١٠ . تستحق الأجرة المتفق عليها فور تأجير السلعة، بالطريقة التي ينص عليها العقد .
- ١١ . يجوز للمستأجر تأجير السلعة لطرف ثالث (تأجير من الباطن)، بعد موافقة المؤجر. وهنا يتحمل المستأجر الأول المسؤولية كاملةً عما قد يحدث للسلعة من ضرر من المستأجر الجديد .
- ١٢ . يجوز إعادة تأجير كل سلعة أو عين ذات منفعة ما بقي أصلها .
- ١٣ . يجوز للمؤجر أن يحصل على عربون لضمان إتمام عقد الإجارة، وفي حال عدم إتمام العقد بسبب رغبة العميل، فإن العربون يستحق كاملاً للمصرف .
- ١٤ . تستحق الأجرة للمؤجر طوال فترة الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي حال توقفت الاستفادة منها(كتلفها أو خرابها)، فللمستأجر الحق في إنهاء العقد .

١٥. يجب أن يحدد العقد واجبات كل من المؤجر والمستأجر تجاه العين المؤجرة كالصيانة الدورية أو إصلاح الأعطال .
١٦. إذا نص عقد الإجارة على تملك المستأجر للعين المؤجرة، ورغب المستأجر في تملكها في فترة أقل فيمكن إبرام عقد جديد يتم فيه تحديد المبالغ المستحقة والمدد التي سيتم الدفع خلالها لقيمة المتبقي من الأقساط .
١٧. يمكن أن يقوم المصرف بتملك سلعة معينة بناءً على رغبة عميله، ومن ثم تأجيرها إياها، كما يحق له بيعها أو تأجيرها بعد انتهاء العقد لطرف آخر .
١٨. إذا اشترى المصرف الأصل المؤجرة للعميل المستأجر، فيجوز للمصرف أن يسمي الثمن دون أن يكون على المستأجر الالتزام بذلك العقد، ولا يجوز أن ينص عقد الإجارة أو عقد البيع على أي إلزام بإعادة شراء العميل للأصل بثمن معين .

### **سابعا : البيع الآجل ( البيع بالتقسيط )**

البيع الآجل هو أن يتم تسليم السلعة في الحال مقابل تأجيل سداد الثمن إلى وقت معلوم سواء كان التأجيل للثمن كله أو لجزء منه، وعادة ما يُسدد الجزء المؤجل من الثمن على دفعات وأقساط، فإذا سُددت القيمة مرة واحدة في نهاية المدة المتفق عليها مع انتقال الملكية في البداية فهو بيع آجل، وإذا سُدد الثمن على دفعات من بداية تسليم الشيء المباع مع انتقال الملكية في نهاية فترة السداد فهو بيع بالتقسيط . وتسلك المصارف الإسلامية طريق البيع الآجل أو البيع بالتقسيط بثمن أكبر من الثمن الحالي في حالتين

### **الحالة الأولى**

في معاملاتها مع التجار الذين لا يرغبون في استخدام أسلوب التمويل بالمشاركة، وهذه الطريقة هي البديل لعملية الشراء بتسهيلات في الدفع التي تمارسها المصارف التجارية .

## الحالة الثانية

في المعاملات التي يكون فيها المبلغ المؤجل كبيراً وطويل الأجل. ولقد تبين من الواقع العملي استخدام هذه الصيغة في مصرف فيصل الإسلامي السوداني لتمليك وسائل الانتاج الصغيرة للحرفيين مثل سيارات الأجرة، وهو ما يمارسه أيضاً مصرف ناصر الاجتماعي المصري. ومن أنسب المشروعات التي يمكن للمصارف الإسلامية تمويلها باستخدام هذا الأسلوب هو بيع الوحدات السكنية، فالبيع الآجل (التقسيط) في هذه الحالة هو البديل المناسب لسلفيات المباني بالفائدة التي تمارسها المصارف التقليدية.