المنتجات المصرفية الإسلامية (2)

بيوع المنافع

الخدمات المصرفية

د. سمير الشاعر

مستشار وأستاذ جامعي

مستشار الاقتصاد والتمويل المصرفي الإسلامي

عضو سابق في مجلس أمناء صندوق الزكاة في لبنان

خبير معتمد في المالية الإسلامية لدى صندوق النقد الدولي IMF

مدير التدقيق الشرعي سابقاً في بيت التمويل العربي (مصرف إسلامي)

عضو اللجان الشرعية في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI

بيع المنافع - الإجارة

- **الإجارة** من قبيل البيع،
- وإنها تتميز بأن محلها بيع المنفعة لا العين. في حين أن عقود البيع كلها التعاقد فيها على العين .
- كما أن الإجارة تقبل التنجيز والإضافة، بينما البيوع لا تكون إلا منجزة.
- والإجارة لا يستوفى المعقود عليه فيها وهو المنفعة دفعة واحدة، أما في البيوع فيستوفى المبيع دفعة واحدة .
- كما أنه ليس كل ما يجوز إجارته يجوز بيعه، إذ تجوز إجارة الحر لأن الإجارة فيه على عمل، بينما لا يجوز أن يباع لأنه ليس بمال .
- تفترق **الإجارة عن الإعارة** في أن الإجارة تمليك منفعة بعوض، وأن الإعارة إما تمليك منفعة بلا عوض أو إباحة منفعة، على خلاف بين الفقهاء تفصيله في موطنه .
- تفترق **الإجارة عن الجعالة** في أن الجعالة إجارة على منفعة مظنون حصولها ولا ينتفع الجاعل بجزء من عمل العامل وإنما بتمام العمل، وأن الجعالة غير لازمة في الجملة.

الإجارة

- الإجارة هي إجارة الأعيان (أو الأشياء)، وهي عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.
- وأما الإجارة المنتهية بالتمليك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة واقترن بها وعد بالتمليك في نهاية مدتها. وقد تأكدت مشروعيتها بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المنتهي بالتمليك.
- هذا، وإن الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعة تتميز عن **البيع الإيجاري** (Hire-Purchase) المعمول به في المصارف التقليدية بأن الإجارة التمليكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتمليك. أما **الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعة**، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التمليك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار الشرعي والمالي.

مصطلحات الإجارة

- **المؤجر:** هو بائع المنفعة التي يولدها الأصل المؤجر سواء كان مالكاً للعين أم مستأجراً يؤجر غيره من الباطن.
- **المستأجر:** هو مشتري المنفعة لأجل محدد.
- **مدة الإجارة:** هي المدة التي يدفع فيها العميل مدفوعات إيجارية خلال مدة العقد.
- **الأجرة الكلية:** هي الثمن الكلي الذي يبيع به المصرف منفعة العين إلى المستأجر سواء كانت مدفوعة بالتقسيط أو دفعة واحدة.

الإجارة وأنواعها

- **الإجارة:** (كراء الأعيان) بيع منفعة معلومة مقابل عوض معلوم لمدة محددة.
- **الإجارة المصرفية:** هي صيغة تمويلية تقوم على عقد الإجارة المعروف في الفقه الإسلامي وفيها يبيع المصرف منفعة مملوكة له سواء كانت بطريقة امتلاك الرقبة أو امتلاك حق الانتفاع.

أنواع الإجارة

- **الإجارة:** تمليك منفعة بعوض. وأركانها عند جمهور الفقهاء ثلاثة إجمالاً وستة تفصيلاً.
  * صيغة وتحتها أمران: الإيجاب والقبول.
  * عاقد وتحته أمران: مؤجر وهو صاحب العين، ومستأجر وهو المنتفع.
  * معقود عليه وتحته أمران: الأجرة، والمنفعة.
- **الإجارة التشغيلية:** هي عقود الإجارة التي لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة.
- **الإجارة المنتهية بالتمليك:** إجارة تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة، وتأخذ عدة صور منها:

صور الإجارة المنتهية بالتمليك

أ- إجارة تنتهي بتملك العين المؤجرة – إذا رغب المستأجر في ذلك – مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار للعين المؤجرة خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً للعين المؤجرة بعقد جديد بعد سداد القسط الأخير.

ب- إجارة يكون للمستأجر فيها الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بعقد جديد مقابل دفع مبلغ معين. وقد يكون المبلغ ثمناً رمزياً لا يتكافأ مع قيمة العين المؤجرة عند البيع، أو قد يكون ثمناً حقيقياً لها.

ج- إجارة تعطي المستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في واحد من ثلاثة أمور:

* تملك العين المؤجرة مقابل ثمن يراعى في تحديده أقساط الإيجار التي سبق أن دفعها المستأجر.
* تمديد مدة الإجارة لفترة أخرى.
* إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر (المالك).

الإيجار المنتهي بالتمليك

- الإجارة المذكورة صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء عقد الإجارة، وفي إطار صيغة تمويلية تسمح بالتيسير على الراغب في اقتناء أصل رأسمالي، ولا يملك مجمل الثمن فوراً.

يتم تطبيق الإجارة بالمصارف الإسلامية على النحو التالي:

- قيام المصرف(المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بمعرفة (المستأجر).
- يقوم المصرف بتمويل شراء الأصل وامتلاكه ثم تأجيره بعقد متوسط أو طويل الأجل وتسليمه له للانتفاع به واستخدامه.
- تحتسب الدفعات الإيجارية على فترة التعاقد بحيث تغطي مالياً:

- الأموال المدفوعة في شراء الأصل (أو جزء منها).
- القيمة التخريدية للأصل (في نهاية مدة الإجارة) يقوم العميل بسدادها في نهاية مدة الإيجار لتملك الأصل (حسب الاتفاق عند التفاوض).
-هامش ربح مناسب(يمثل عائد المصرف خلال مدة الإيجار).
- يقوم المستأجر بسداد تأمين للمصرف (بنسبة متفق عليها) لضمان المحافظة على الأصل المؤجر وصيانته خلال فترة التأجير كاملة.
- يعتبر المصرف مالكاً للأصل طوال فترة الإيجار، والمستأجر عملياً حائزاً ومستخدماً له حتى تمام سداد أقساط الإجارة والقيمة التخريدية للأصل، وتنتقل إليه ملكية الأصل المؤجر.

إجارة المنافع الموصوفة بالذمة

- قسم الفقهاء الإجارة إلى قسمين أحدهما **إجارة معينة**، وثانيهما **إجارة موصوفة بالذمة**.
- **الإجارة المعينة:** هي التي يكون محلها معينا بالرؤية والإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره ، بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة منه بذاته سواء كان عينا أو شخصا.
- ومن أمثلتها الإجارة الواردة على منافع أعيان معينة كإجارة هذه السيارة شهرا وإجارة هذا البيت عاما ، وكذلك الإجارة الواردة على عمل شخص معين كاستئجار شخص للقيام بمهمة سنة أو استئجار شخص لرعاية حيوان أو غيره شهرا ، إذ يقتضي ذلك تسليم الشخص نفسه للمستأجر ويسمى الأجير الخاص.
- **الإجارة الموصوفة بالذمة:** هي التي يكون محلها غير معين بل موصوف بصفات يتفق عليها مع التزامها في الذمة، بحيث لا يقتضي قيام المؤجر بتسليم نفسه أو تسليم عين معينة للمستأجر.
- ومن أمثلتها الإجارة الواردة على منافع أعيان غير معينة كاستئجار سيارة صفتها كذا شهرا، وكذلك الإجارة الواردة على عمل معلوم في الذمة مضبوط بصفات كاستئجار منافع مقعد دراسي، أو منافع فني كطبيب لإجراء عملية طبية ونحوها.
- هذا ولا تجوز الإجارة في الذمة بالنسبة للعقارات من دور وأراضي لأنها لا تنضبط بالصفة.

تابع إجارة المنافع الموصوفة بالذمة

- **الإجارة الواردة على الذمة:** وهي ما يكون محل العقد منفعة موصوفة في الذمة، وصفاً تنتفي به الجهالة، وذلك بأن يقول في الإجارة الخاصة، لزيد ـ مثلاً :
- اتفقت معك على أن تقوم بتخصيص شخص مواصفاته كذا ليقوم بخدمتي أو تطبيبي لمدة سنة بمبلغ كذا، أو لإجراء عملية جراحية، أو لتعليم شخص في تخصص كذا، يكون الأجرة لكل فصل، أو سنة كذا، وهكذا: وحينئذ يجوز أن يقوم زيد بهذا الواجب، أو أي شخص آخر تتوافر فيه المواصفات المطلوبة، قال النووي: (وواردة على الذمة كمن استأجر دابة موصوفة للركوب، أو الحمل، أو قال: ألزمت ذمتك خياطة هذا الثوب، او بناء الحائط.....).

شروط الإجارة الموصوفة في الذمة:

1- ذكر الأوصاف التي يتم بها ضبط المنفعة، وبعبارة الفقهاء استيفاء صفات السلم بحيث ينتفي معها الغرر والجهالة.

2- أن يتم تسليم الأجرة في المجلس إن تم العقد بلفظ السلم، أما إذا تم بلفظ الإجارة أو نحوها فلا يشترط.

3- أن تحدد المنفعة المراد تقديمها إلى الطرف الآخر بمدة معلومة مثل الشهر، أو السنة، أو ثلاثين يوماً.

- **تأجير المنفعة المؤجرة إلى الغير بعد تسلمها:**

وعلى الرغم من أن الإجارة الموصوفة في الذمة لا تنفسخ بتلف العين المؤجرة المسلمة إلى المستأجر، فإن المستأجر يحق له تأجير العين المسلمة إليه بناءً على ثبوت ملكية الاختصاص له.

الفروق على صعيد الخدمات			
32	الحسابات الجارية	وديعة تقرض للآخرين وقد تعطى فوائد زهيدة أحياناً، جوائز أو هدايا.	قرض حسن يتعهد به المصرف ولا عوائد عليه.
33	حسابات التوفير قانوناً	مسموحة كونها تراكم رأسمالي.	غير مسموحة كونها مشاركه في الربح والخسارة.
34	خطابات الضمان	موجودة.	موجودة بضوابط شرعية.
35	الاعتمادات المستندية	موجودة.	موجودة بضوابط شرعية.
36	الحوالات	متوافره.	متوافره.
37	إصدار شيكات السفر	متوافر.	متوافر.
38	تحصيل الديون بموجب سندات	متوافر.	متوافر.
39	تأجير الصناديق الحديدية	متوافر.	متوافر

40	تسهيل التعامل مع الدول الأخرى	متوافر.	متوافر.
41	المشاركة	غير متوافر.	متوافرة.
42	الاستثمار المباشر	غير متوافر.	متوافر.
43	حفظ، بيع أو الاكتتاب بالأسهم	متوافر.	متوافر للشركات ذات الموضوع الحلال.
44	صرف أرباح الأسهم	متوافر.	متوافر للشركات ذات الموضوع الحلال.
45	الأوراق التجارية تحصيل، قبول أو حفظ	متوافر.	متوافر.

46	خصم الأوراق التجارية	متوافر	لا يجوز التعامل به.
47	الصرف الأجنبي	متوافر.	متوافر بشروط عقد الصرف الشرعي، خاصة شرط التقابض الحقيقي أو الحكمي.
48	السحب على المكشوف	متوافر.	غير متوافر لعدم إمكانية التعامل بالفائدة وأحياناً كثيرة يكون له بديل شرعي عبر القرض الحسن
49	البطاقات الائتمانية	متوافرة.	متوافرة بشروط وضوابط شرعية.
50	البطاقات غير الائتمانية	متوافرة.	متوافرة.