

تطبيقات منتج الإجارة الموصوفة في الذمة في مجال العقارات

مداخلة في ندوة

الإجارة الموصوفة في الذمة وسيلة هامة لتمويل المشاريع الإنشائية

شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري

في الفترة ١٢/١٠/٢٠١٠م

الدمام – المملكة العربية السعودية

د. محمد علي الفبري

جامعة الملك عبدالعزيز (سابقاً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله

وصحبه وسلم... أما بعد:

بعد ان استمعتم إلى الشرح الوافي عن عقد الإجارة في الذمة من فضيلة
حبيبنا الشيخ راشد الغنيم حفظه الله إليكم عرضاً لبعض تطبيقات الإجارة
وعدداً من المشكلات المتعلقة بتلك التطبيقات.

من المعلوم ان عقد الإجارة في الذمة عقد على منافع موصوفة تثبت ديناً
في ذمة المؤجر وحتى يكون العقد صالحاً كصيغة تمويل يلحق بعقد الإجارة
المذكور وعد بالبيع يصدر من قبل المؤجر لصالح المستأجر. لقد مكن هذا المنتج
البنوك وشركات التمويل من توفير التمويل للأفراد والشركات لسد الطلب
على المساكن وغيرها من الأصول العقارية لأنه حق مطلب الممولين الذين
يريدون ان تنحصر مسؤوليتهم في جانب التمويل، والعملاء الذين يريدون ان
ينتهي بهم الأمر إلى إمتلاك المنزل أو الوحدة العقارية.

ولذلك فان من أهم تطبيقات عقد الإجارة في الذمة ما يلي:

(١) تمويل المساكن، في الحالات التي تكون الوحدة العقارية فيها تحت الإنشاء إذ يقوم البنك أو شركة التمويل (مثل شركة أملاك العالمية) بالدخول مع العميل في عقد إجارة في الذمة والمحل المتعاقد عليه عندئذٍ هو منافع وحدة عقارية موصوفة وليست قائمة وقت إمضاء العقد، فيتأجل التسليم حتى يجري من المقاول المنفذ الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها، مع التزام كل طرف بمقتضيات عقد الإجارة خلال هذه المدة ومنها دفع الأجرة من قبل العميل.

(٢) ومن التطبيقات الموجودة ان يتضمن هيكل التمويل المذكور عقد استصناع تكون شركة التمويل فيه مستصنعاً أي طالباً للصناعة والعميل صانعاً والغرض من جعل العميل المتمول هو الطرف الآخر في عقد الاستصناع ان يكون إشرافه مباشراً على التنفيذ لأنه هو المستفيد في النهاية من الوحدة العقارية. ومن المعلوم انه لا يلزم ان يكون العميل مقاولاً لغرض الدخول في عقد الاستصناع إذ له ان يستعين بمن شاء لهذا الغرض.

(٣) ومن التطبيقات أيضاً استخدام الإجارة في الذمة وعقد الاستصناع في تمويل المشروعات. لا يخفى ان تمويل المشروعات هو نوع من صيغ التمويل يجري فيه تسديد المديونية من إيرادات المشروع محل التمويل نفسه وليس من الإيرادات الأخرى للجهة صاحبة المشروع. فعلى سبيل المثال يمكن لمجموعة من البنوك ان تقوم بتمويل إنشاء مصنع للأسمت مثلاً يمكن لها الدخول مجتمعة في عقد استصناع تدفع بموجبه للمقاول دفعات نقدية مقابل إتمام مراحل المشروع والدخول في عقد إجارة في الذمة مع صاحب المشروع في نفس الوقت يسري مفعوله من اليوم الأول ويقوم بموجبه بدفع الأقساط الإيجاربه بصفة مستمرة حتى قبل تسليم الأصل وجلي ان هذه الإيجارات لا تستحق للمؤجر الا بعد تسليم الأصل في التاريخ المتفق عليه، وتبقى قبل ذلك دفعات على الحساب.

ومن المشكلات:

كسائر صيغ التمويل لا تخلو صيغة الإجارة في الذمة من بعض الإشكالات والصعوبات منها على سبيل المثال:

المسألة الأولى: تتعلق بالصيانة، الإجارة في الذمة تشبه عقد الإجارة العينة من ناحية تقسيم الصيانة فيه إلى صيانة عادية وصيانة هيكلية وتحمل المستأجر النوع الأول أما المؤجر فإنه يتحمل النوع الثاني ويعرف بأنه ما يؤدي إلى توقف الأصل عن توليد المنافع المتعاقد عليها. وفي هذا إشكال بالنسبة للمؤجر أي شركة التمويل لأنه يخرجها من تخصصها وهو التمويل إلى أعمال الصيانة والترميم. وقد اجتهدت بعض الهيئات الشرعية في المملكة في إجازة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ان يتحمل المستأجر هذا النوع من الصيانة مقابل رسم شهري.

من المعتاد ان يقوم الممول بشراء العقار المعد للتأجير أو التعاقد مع المطور الذي يقترحه العميل المستأجر ولذلك فإن هذه الطريقة في نقل مخاطر الصيانة الهيكلية إلى المستأجر بالاتفاق بأجر تقلل من مخاطر العقار لأنها تدفع العميل إلى اختيار عقار يعلم بحسن إنشائه ووجود الضمان عليه من قبل المقاول.

المسألة الثانية: صدر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية قرار يتعلق بالإيجار المنتهي بالتمليك انتهى إلى القول بعدم جوازه ولكن ذلك القرار مناطه صيغة من عقود الإيجار للسيارات

انتشرت في المملكة العربية السعودية في ذلك الوقت وفيها خلط بين البيع والإجارة فيتضمن العقد المسمى إجارة نصوصاً تنبئ بأن العلاقة بين طرفيها علاقة مستأجر ونصوصاً أخرى تتضمن بيع طرف السيارة إلى الطرف الآخر فيشار إلى ما يدفعه المستأجر تارة بأنه أجرة وأخرى بأنه ثمن وهذا ممنوع.

ثم صدر عن المجمع الفقهي الإسلامي الدولي قرار مفصل بهذا الشأن اشترط ان تكون العلاقة بين الطرفين علاقة مؤجر ومستأجر لكل واحد منهما حقوقه وعليه التزامات منبثقة من تلك العلاقة وتنص أحكام العقد على ذلك وأجاز ان يتضمن العقد وعداً بالبيع وهذا ما تسير عليه شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية اليوم. ولكن بقي في أذهان الناس الكثير من التشويش في هذه الصيغة والحال ان الصيغة المطبقة في شركة أملاك العالمية هي تلك التي وقعت الفتوى بجوازها من قبل المجمع الفقهي الإسلامي الدولي.

المسألة الثالثة: ومن المشكلات التي يواجهها هذا النوع من التمويل تأخر المقاول في تسليم الأصل المصنوع. وسواء كان العقد إجارة في الذمة فحسب أو كان إجارة على الاستصناع فان تأخر المقاول المنفذ في

تسليم الوحدة العقارية يولد مشكلات لا حصر لها ولذلك تعتمد شركات التمويل إلى النص في العقود على مدة إضافية وإلى شروط جزائية على المقاولين وغير ذلك. ولكن إذا عجز المقاول عن التسليم أو تأخر مدة طويلة فإن المؤجر أي شركة التمويل ملتزم في ذمته بمنافع للمستأجر إذا أمكن ان تتوفر من وحدة مماثلة فيلزمه ان يوفرها للمستأجر وإلا كان عليه رد جميع ما قبضه من المستأجر إليه وفسخ العقد.

والله سبحانه وتعالى أعلم وأحكم .،،،

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته .