

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 ١٧/٤/٢٠١١م
جدة - 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:

فإني أتقدم بالشكر لمنظمي هذا اللقاء السادة شركة أملاك العالمية على إتاحة هذه الفرصة لي، هذه الشركة الرائدة التي حرصت منذ تأسيسها على الالتزام بمبادئ الأحكام الشرعية، وأبدي سعادتي باللقاء بكم. وقد استمعنا من حبيبنا الشيخ الدكتور عبدالستار أبوغده عن أحكام عقد الإجارة في الذمة فاني سأعرض عليكم بعض التطبيقات ولمحة عن بعض الإشكالات التي قد تنشأ في التطبيق وطرق معالجتها.

من المعلوم ان عقد الإجارة الموصوفة في الذمة عقد على منافع موصوفة تثبت ديناً في ذمة المؤجر ثم يسلم إلى المستأجر عيناً صالحة لتوليد تلك المنافع في تاريخ متفق عليه وحتى يكون الهيكل المذكور صالحاً كصيغة تمويل يلحق بعقد الإجارة المشار إليه وعد بالتمليك يصدر من المؤجر لصالح المستأجر يعده فيه انه سيبيعه إليه إذا وفي بكافة التزاماته العقدية أو يهبه إياه هبة معلقة على ذلك الوفاء. لقد مكن هذا المنتج البنوك وشركات التمويل من توفير التمويل للأفراد

والشركات لسد الطلب على الأصول العقارية وبخاصة المساكن لأنه حقق مطلب الممولين الذين يريدون ان تتمركز مسئوليتهم في جانب التمويل، وان تستمر ملكيتهم للعقار محل التمويل طوال مدة التمويل لتقليل المخاطر وحقق مطلب العملاء الذين يرغبون في إمتلاك المنزل أو الوحدة العقارية بدفعات ميسرة.

ومن أهم تطبيقات عقد الإجارة في الذمة التي انتشر العمل بها من قبل البنوك وشركات التمويل العقاري ومنها شركة أملاك العالمية التي كان لها السبق في هذا المجال ما يلي:

(١) من الجلي ان الوحدة العقارية إذا كانت قائمة موجودة فلا حاجة للدخول في عقد إجارة في الذمة وإنما نحتاج إلى ذلك في الحالات التي تكون الوحدة العقارية تحت الإنشاء من قبل المطور في هذه الحالة 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 أو المطور الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها، مع التزام كل طرف بمقتضيات عقد

الإجارة خلال هذه المدة ومنها دفع الأجرة من قبل العميل. بمعنى ان العقد ينعقد بين الشركة وعميلها وهو عقد إجارة في الذمة ويبدأ هذا المستأجر بدفع الأجرة ويجري الاتفاق على موعد التسليم وفي نفس الوقت تدخل الشركة في عقد مع المقاول لإنشاء الوحدة الموصوفة وقد انتشر العمل بهذا الهيكل كثيراً لما فيه من مرونة وقدرة في تمويل المستهلك وكذلك تمويل المقاول والمطور.

(٢) في أحيان كثيرة يرغب العميل ان يكون له دور مباشر في الإشراف على الإنشاء وفي نفس الوقت ربما لا ترغب شركة التمويل ان تباشر هذا الدور بنفسها فوجدنا من 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 أو ممتهداً للصناعة لغرض الدخول في عقد الاستصناع إذ له ان يستعين بمن شاء لهذا الغرض أي بمقاول منفذ ويقتصر دوره على الإشراف مع التزامه أمام المستصنع بتسليم العقار بالصفة المتفق عليها والتاريخ المحدد في العقد لأنه هو الصانع.

(٣)

ومن أهم التطبيقات أيضاً استخدام الإجارة في الذمة وعقد الاستصناع في تمويل المشروعات وقد وجدنا هذا التطبيق في مشاريع صناعية ضخمة. 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. كما هو المعتاد في أنواع التمويل الأخرى، فعلى سبيل المثال يمكن لمجموعة من البنوك ان تقوم بتمويل إنشاء فرن إضافي لمصنع للأسمنت مثلاً فتدخل مجتمعة في عقد استصناع تدفع بموجبه للمقاول المنفذ دفعات نقدية مقابل إتمام مراحل المشروع في عقد مقاولي وفي نفس الوقت الدخول في عقد إجارة في الذمة مع طالب المشروع أي شركة الأسمنت في نفس الوقت تقوم شركة الأسمنت بموجبه بدفع الأقساط الإيجارية حتى قبل تسليم الأصل فإذا انتهت عملية الإنشاء يسلم هذا الفرن إلى الشركة ويستمر المصنع المذكور في دفع الإيجارات المتفق عليها، وجلي ان هذه الإيجارات لا تستحق للمؤجر الا بعد تسليم الأصل في التاريخ المتفق عليه، وتبقى قبل ذلك دفعات على الحساب. إذ ان الأجرة إنما تكون مقابل المنفعة، وقد جرى استخدام هذا الهيكل في تمويل مشاريع عظيمة في قطاع البتروكيماويات وكذلك في مصافي البترول وغيرها.

ولا بد من الإشارة إلى ميزة مهمة لعقد الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة لا يخفى ان العقار يمكن ان يجري تمويله عن طريق البيع مرابحة أو مساومة بيعاً بثمن مقسط. إلا ان الإيجار المنتهي بالتمليك له ميزات على البيع بالتقسيط:

- فهو من ناحية لا يحتاج إلى الرهن لأن العقار يبقى ملكاً للممول طوال مدة العقد.
- والأهم من ذلك انه يمكّن من عمليات التصكيك. ذلك ان توفير التمويل الكافي لجميع المواطنين لا يتحقق إذا استخدمت كل شركة تمويل رأسمالها في الدخول في عقود تمتد لعشرين سنة أو أكثر ثم توقفت حتى يجري منها استرداد كافة الأقساط وإنما يتحقق إذا أمكن لها تحويل الأصول العقارية التي تملكها إلى أوراق مالية قابلة للتداول ثم استخدام حصيلتها في عمليات تمويل جديدة. والإيجار المنتهي بالتمليك يمكن من ذلك لأن الأصول هي عقارات يمكن ان يجري تصكيكها بينما البيع مرابحة أو بثمن مقسط يولد ديوناً لا يجوز التصرف فيها بالبيع أو التصكيك.

ومع ذلك فإن التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك وبصيغة الإجارة في الذمة هو كسائر صيغ التمويل لا يخلو من بعض الإشكالات والصعوبات التي يوجد لها حلول ولكنها تتكشف إبان التطبيق منها على سبيل المثال:

المسألة الأولى: تتعلق بالصيانة، الإجارة في الذمة تشبه عقد الإجارة المعنية من ناحية تقسيم الصيانة فيها إلى صيانة عادية وهي المرتبطة بالاستخدام وصيانة هيكلية وهي المتعلقة بقدرة المستأجر على الحصول على المنافع بحيث انها لو وقعت لم يعد المستأجر قادراً على الانتفاع بالأصل المؤجر. والذي عليه العمل بناء على قرارات الهيئات الشرعية ان يتحمل المستأجر النوع الأول أي الصيانة العادية أما المؤجر فإنه يتحمل النوع الثاني ويعرّف بأنه أي الصيانة الهيكلية ما يؤدي إلى توقف الأصل عن توليد المنافع المتعاقد عليها لأنه مالك. وفي هذا إشكال بالنسبة للمؤجر أي شركة التمويل أو البنك لعظم المخاطر فيه بحيث يخرجها من تخصصها وهو التمويل إلى أعمال الصيانة والترميم. وقد اجتمعت بعض الهيئات الشرعية في المملكة في إجازة الاتفاق بين المؤجر

والمستأجر على ان يتحمل المستأجر هذا النوع من الصيانة مقابل رسم شهري. وقد اتجه مشروع نظام الإيجار التمويلي إلى إمكانية تحميل المستأجر كلا النوعين من الصيانة ان وجد تأمين يغطي ذلك الخطر والباعث على ذلك ان الممول يقوم بشراء العقار المعد للتأجير أو التعاقد عليه مع المطور بناء على ما يقترحه العميل المستأجر ويختاره ولذلك فإن هذه الطريقة في نقل مخاطر الصيانة الهيكلية إلى المستأجر بأجر تقلل من المخاطر التي يتحملها الممول كما أنها تدفع العميل إلى اختيار عقار يعلم بحسن إنشائه ووجود الضمان عليه من قبل المقاول.

المسألة الثانية من الإشكالات: انه قد صدر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية قرار يتعلق بالإيجار المنتهي بالتمليك قبل أكثر من عقدين من الزمان انتهت فيه الهيئة إلى القول بعدم جوازه ولكن ذلك القرار مناطه صيغة من عقود الإيجار للسيارات بخاصة التي انتشرت في المملكة العربية السعودية في ذلك الوقت وفيها خلط بين البيع والإجارة فيتضمن العقد نصوصاً تنبئ بأن العلاقة بين طرفيها علاقة مستأجر ونصوصاً أخرى تدل على انه بيع فيشار إلى ما يدفعه المستأجر تارة بانه أجرة وأخرى بانه ثمن

وهذا ممنوع، ولا يعرف هل العلاقة بين طرفيها بائع ومشتري أم مؤجر ومستأجر.

ولذلك فقد درس المجمع الفقهي الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك وصدر عنه قرار مفصل بهذا الشأن أورد فيه عدة صور لما يجوز وما لا يجوز من صيغ الإيجار المنتهي بالتمليك واشترط في الصيغ الجائزة ان تكون العلاقة بين طرفي العقد علاقة مؤجر ومستأجر لكل واحد منهما حقوقه وعليه التزامات منبثقة من تلك العلاقة وتحقق مقتضى عقد الإجارة وتنص أحكام العقد على ذلك وأجاز قرار المجمع 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 بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك والحال ان الصيغة المطبقة في شركة أملاك العالمية هي تلك التي وقعت الفتوى بجوازها من قبل المجمع الفقهي الإسلامي الدولي والهيئات الشرعية في أكثر بل في جميع البنوك الإسلامية ولا تتضمن تلك المثالب التي في الصيغة التي منعتها هيئة كبار العلماء.

المسألة الثالثة من الإشكالات: التي يواجهها هذا النوع من التمويل تأخر المقاول في تسليم الأصل المصنوع. ومعلوم ان المؤجر ملتزم بتسليم العين إلى المستأجر في عقد الإجارة في الذمة في تاريخ محدد فإذا تأخر المقاول المنفذ في تسليم الوحدة العقارية فإن ذلك يولد مشكلات لا حصر لها أقلها عدم قدرة المؤجر على التسليم وما يترتب عليه من احتمال امتناع المستأجر عن الدفع ولذلك تعتمد شركات التمويل إلى النص في العقود على مدة إضافية وإلى شروط جزائية على المقاولين وغير ذلك لدرء هذا الاحتمال. ولكن إذا عجز المقاول عن التسليم أو تأخر مدة طويلة فإن المؤجر أي شركة التمويل ملتزم في ذمته بمنافع للمستأجر يمكن ان تتوفر من وحدة عقارية مماثلة في الوصف فيلزمه عندئذ ان يوفرها للمستأجر وإلا كان عليه رد جميع ما قبضه من المستأجر وفسخ العقد. إلا ان يقع التراضي بين الطرفين على تأجيل التسليم.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته .،،،