

جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الموضوع

الاجارة المنتهية بالتمليك كبديل شرعي وقانوني لتمويل البنوك العقارية

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة ماستر في القانون العقاري

إشراف الدكتور.

- بطيمي حسين

من إعداد الطالب

جرادي جمال

لجنة المناقشة:

رئيسا - أ -	أستاذ محاضر	د/ لحاق عيسى
مشرفا ومقررا - أ -	أستاذ محاضر	د/ بطيمي حسين
عضوا و مناقشا	أستاذ مساعد	أ/ طويسات عائشة

السنة الجامعية 2017-2018

كلمة شكر

الحمد لله الذي اعزنا بالإسلام وأرسلنا إلينا خير الأنام وبر التمام محمد بن عبد الله
عليه أفضل الصلاة و أزكى السلام

اتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى المشرف علي الاستاذ الدكتور بطيمى
الحسين والذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته القيمة في إتمام هذا البحث .

إلى من علمونا أساترتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير بأولين الجهد والوقت
جزاهم اللهم عنا كل خير.

إلى أعضاء اللجنة الموقرة بقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

والى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في انجاز هذا

البحث

جراوي جمال

الاهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

إليك ربي عملي هذا خالصا لوجهك الكريم ياذا الجلال والإكرام
أهدي هذا العمل المتواضع إلى من رضاهم من رضى الرحمان ومنبعا
الأمان والحنان والرحمة " والدي الكريمان " من غرستم في روعي وقلبي
مبادئ الأخلاق وحب العلم وكنتمنا سندا لي في السراء والضراء.

حقا لا أجد ما يوفيكم حقا إلا دعائي لكما حفظكما الله لنا

إلى كل أفراد اسرتي صغيرها وكبيرها.

إلى زوجتي الغالية وأبنائي الاعزاء كل باسمه.

إلى كل أصدقائي وأقاربي وأحبابي من دون استثناء.

وفي الاخير نرجوا من الله أن يكون عملنا هذا صدقة جارية نافعة .

ب

جربني جمال

مقدمة

عُرِفَ الإيجار في القوانين الغربية بأسماء كثيرة، أوّل ما عرف في فرنسا بـ(الإيجار السّلبّي)، ثمّ تطوّر مع تطوّر الحياة الأقتصادية فسُمّي بـ(البيع بالتّقسيط، مع الاحتفاظ بالملكيّة حتى سداد الثّمَن)، ثمّ تطوّر مرّةً ثالثة إلى (الإيجار السّاتر للبيع)، ثمّ تطوّر في المرحلة الرّابعة والأخيرة إلى ما هو عليه الآن : الإيجار المقترن بالبيع وعندنا يُسمّى بـ(التّأجير المنتهي بالتمليك)، ثمّ إنّ (الإيجار المنتهي بالتمليك) صيغةٌ من صيغ البُيوع المنتشرة في الغرب، وتعاملت به البنوك الإسلاميّة في السّنوات الأخيرة في بلاد المسلمين لما فيه من مرونة، وقد أُدخلت عليه بعض التّعديلات؛ ممّا رأتها مؤافقاً لمعاملاتها المصرفيّة الإسلاميّة والإشكال في مدى شرعيّة مثل هذا العقد هو ضمن إشكاليّاتٍ أخرى حول معاملات تلك البنوك، ومن الطّبيعيّ أن تظهر هذه الإشكاليّات؛ نتيجة لظهور المُستجدّات المتسارعة في العالم، والمجتمعات الإسلاميّة.

وتعتبر عملية الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها البنوك الاسلاميّة وشركات التمويل، حتى أنه أصبح هناك شركات متعددة تتخصص في عمليات التّأجير والتي يسميها البعض بالتّأجير التمويلي.

وتتلخص إشكالية الدراسة:

هل يمكن اعتبار الإجارة المنتهية بالتمليك كمصدر تمويل شرعي وقانوني للبنوك العقارية وما هي المشاكل والعقبات التي تعترض تطبيق هذا النوع من التمويل؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية وفق منهجية محكمة جاءت خطة البحث مقسمة إلى فصلين ومبحثين لكل فصل، حيث تناولنا في الفصل الأول مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك، نشأتها وعلاقتها بصكوك التّأجير وتطرقنا إلى ماهية التّأجير التمويلي في الفصل الثاني

تهدف هذه الدراسة الى تحليل التعرف على ماهية الاجارة المنتهية بالتمليك كأسلوب من أساليب التمويل الحديثة، والفرق بينها وبين التّأجير التمويلي الذي تتبعه المؤسسات الماليّة التّقليديّة ومدى تطبيق هذا الأسلوب في البنوك الإسلاميّة كما تهدف إلى التعرف على المشاكل والصعوبات التي

مقدمة

تواجه تطبيق هذا الأسلوب من التمويل وتعتبر هذه الدراسة مهمة كونها تتطرق إلى الاختلاف بين النظري والتطبيق كأسلوب حديث من أساليب التمويل .

تأخذ منهجية الدراسة منهجية الدراسة النظرية وذلك بالتطرق إلى الجوانب الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك من الناحية النظرية ومقارنتها بما هو معمول به في البنوك الإسلامية وبيان مدى الاختلاف، ومن دواعي استخدام هذا العقد المركب عندنا أمور منها:

- الانفتاح التجاريّ على العالم وسرعة نظوره وانتشاره عن طريق الاتّصالات الحديثة.
- استخدامه التّاجر (البائع أو المؤجر) بديلاً عن بيع التّقسيط عند تعذر الرّهن.
- محافظة التّاجر على ماله ما دام مؤجراً لتلك العين كالسيّارة والعمارة. فلو ماطل العميل عن السّداد أو يستفيد منه الزبون (المشتري أو المستأجر) لأنّه لا يحتاج إلى ضمان، أو كفالة، أو رهن.

الفصل الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

نشأتها صورها وعلاقتها بصكوك التأجير

المبحث الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، أحكامها الفقهية العامة، خطوات تنفيذها و الأسباب الداعية لاجراءها.

قد يكون الانسان قادرا على التملك ولكنه غير راغب في تملك ما يحتاج إليه خاصة إذا احتاج إليه لفترة قصيرة وبالتالي كانت الحاجة إلى عملية الإيجار فوجد المؤجر والمستأجر إذ أن لكل منهما مصلحة في ذلك فمصلحة المؤجر أن يحصل على عائد من وراء السلعة التي يملكها مع بقائها على ملكه ومصلحة المستأجر الحصول على منفعة السلعة دون الحاجة إلى تكبد مال كبير في سبيل امتلاكها وهذا ما يميز عقد البيع عن عقد الإيجار فتنتقل ملكية الشيء للمشتري في عقد البيع ويحصل البائع مقابل تخليه عن الملكية على الثمن في حين يبقى الملك لصاحبه في حالة الإيجار مع انتفاع الغير به مقابل أجر معلوم بالمقابل تعتبر عملية الاجارة المنتهية بالتمليك إحدى أساليب التمويل الحديثة التي ابتدعتها البنوك الاسلامية وشركات التمويل حتى أنه أصبح هناك شركات متعددة تتخصص في عمليات التأجير والتي يسميها البعض بالتأجير التمويلي وقد أصبح عقد الإيجار في عصرنا الزاهن عصب الحياة الاقتصادية .

المطلب الاول: تعريف الإجارة والتمليك في اللغة والاصطلاح

الفرع الاول :تعريف الإجارة لغة واصطلاحا

البند الاول : تعريف الإجارة او التأجير لغة: هي اسم للأجرة أو الكراء مشتقة من الأجر وهو الجزاء والثواب على العمل ومنه قوله تعالى: { **وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا**}¹ وقوله سبحانه وتعالى: {**لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ**}² فكلمة الإيجار نجد أنها مأخوذة من الإجارة والإجارة هي عقد إيجار تشغيلي يقوم بموجبه المصرف بشراء وتأجير معدات مطلوبة من قبل العميل مقابل إيجار متفق عليه حيث قال ابن فارس : المعنى الأول الكراء على العمل اي الأجر والأجرة والثاني جبر العظم فيقال : أجزت اليد اي أن أجرة العامل كأنها شيء يُجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله³.

¹ - سورة العنكبوت الاية 26

² - سورة البقرة الاية 277

³ - معجم مقاييس اللغة لابن فارس (62/1)

البند الثاني: تعريف الإجارة في اصطلاحاً: هي عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو على عمل معلوم بعوض معلوم مدة معلومة¹.

الفرع الثاني: تعريف التملك في اللغة والاصطلاح

البند الأول: تعريف التملك لغة: هو مشتق من الملك والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة وملكت الشيء أي قويته.

البند الثاني: تعريف التملك في الاصطلاح: فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي حيث انه:

-إذا كان تملكاً للمنفعة بعوض فهذه هي الإجارة.

-إذا كان تملكاً للعين بلا عوض فهذه هي الهبة.

-إذا كان تملكاً للمنفعة بلا عوض فهذه عارية.

المطلب الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك، أحكامها الفقهية العامة، خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهي بالتملك والأسباب الداعية لإجرائه

الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك وأحكامها الفقهية العامة

البند الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء و عند القانونيين

أولاً: عند الفقهاء:

الإجارة المنتهية بالتملك عقد ظهر في العصر الحديث لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء المتقدمين أما الفقهاء المعاصرين فإن معظم من كتب منهم عن هذا العقد لم يذكر تعريفاً له وقليل منهم من ذكر له تعريفاً حيث قال خالد الحافي في تعريف هذا العقد " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر

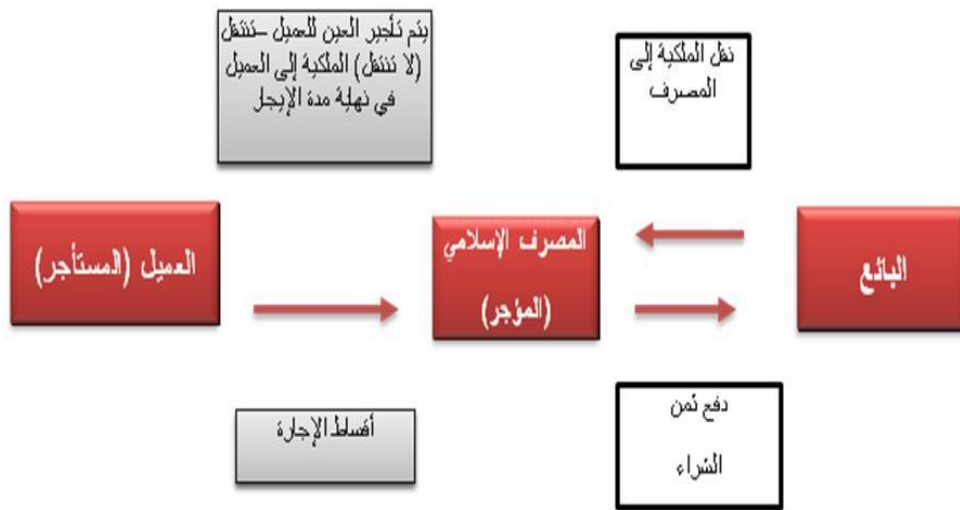
¹ - انظر الروض المربع شرح زاد المستنقع (ص 318) ، وأنيس الفقهاء لقاسم القنوي (ص 259) ، والذخيرة للقرافي (371/5) وحاشية ابن عابدين الناشر دار المعرفة في لبنان الطبعة الأولى 1420هـ [6/9 - 7].

سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد¹.

ثانياً: عند القانونيين

• عرفها الدكتور توفيق بأنها: عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع².

• وعرفها الدكتور جاك الحكيم بأنها: عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين³.



هيكل عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

¹ - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 60).

² - عقد البيع والمقايضة للدكتور توفيق حسن فرج (ص 43).

³ - العقود الشائعة والمسماة للدكتور جاك الحكيم (ص 219).

1- يجوز للمصرف الدخول في اتفاقية بيع وإعادة استئجار مع العميل حيث يقوم المصرف بشراء الأصول من العميل وإعادة تأجيرها له بموجب عقد إجارة أو إجارة منتهية بالتملك وستكون الآثار المحاسبية للبنك هي نفسها كما في حالة الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك.

2- يجوز للمستأجر ممارسة خياره في تملك العين المؤجرة خلال فترة الإيجار أو في نهاية مدة الإيجار على النحو المنصوص عليه في عقد الإيجار و إن خيار الشراء ملزم للعميل (المستأجر).

3- وينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك بانتقال الملكية القانونية للعين المؤجرة إلى المستأجر

بالطرق الثلاثة وهي:

1- بدون مقابل (الهبة)

2- مقابل مبلغ رمزي أو أي مبلغ آخر المحدد في عقد الإيجار (بالبيع في نهاية العقد).

3- مقابل ثمن يعادل ما تبقى من أقساط الإجارة أو أقساط النقل التدريجي للملكية القانونية (بالبيع للعين قبل نهاية مدة الإيجار).

تشمل عقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك¹ ثلاثة عناصر رئيسية وهي:

1- العرض والقبول

2- الطرفان: المصرف كمؤجر (مالك العين المؤجرة) والعميل كمستأجر (الطرف المستفيد من منافع العين المؤجرة).

3- موضوع أو غرض عقد الإجارة: ويشمل مبلغ الإيجار والخدمات (التي تنتقل إلى المستأجر).

¹ حسن الشاذلي، "الإجارة المنتهية بالتملك"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض السعودية 1409

الفرع الثاني : الأحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتمليك

البند الأول : الأحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتمليك

توجد خمسة أحكام (05) معاصرة ضابطة للإجارة المنتهية بالتمليك :

- 1-يجب أن تكون السلعة المتفق على إيجارها أو بيعها مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد.
- 2-يجوز اشتراط شرط صحيح أو أكثر في العقد والشرط الصحيح هو الذي يحقق مصلحة العقد أو مصلحة المتعاقدين وألا يناقض المقصود الأصلي من العقد ولا يخالف نصا شرعيا من كتاب أو سنة ولا يؤدي إلى محذور شرعي ولا إلى غرر ولا إلى ما يستحل الوفاء به.
- 3-لا يلزم المؤجر القيام بشيء من الإصلاحات الإنشائية أو التحسينية إلا بشرط في العقد.
- 4-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.
- 5-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 متبرعا.

الفرع الثالث : خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك والأسباب الداعية لاجراءه

البند الأول : خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك¹

1 -عقد شراء الموجودات:

البنك: بناءً على رغبة العميل لعقد إجارة منتهية بالتمليك يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب للبائع و يوافق على البيع ويوقع الفاتورة وينفق مع البنك على مكان التسليم.

1-مرجع السابق

2- تسليم وتسلم 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 الاجارية بوعد بالهبة أو وعد بالمبيع بسعر رمزي أو حقيقي.

المستأجر : يدفع الأقساط الاجارية في الأجل المحددة المتفق عليها

4- تملك 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 .

البند الثاني: الاسباب الداعية لاجراء هذا العقد

عندما نتأمل ما هو الباعث على مثل هذا العقد فمن خلال واقع التعامل ومن خلال المراحل التاريخية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك يمكن أن نستخلص بعضاً من الأسباب الداعية إلى إجراء مثل هذا العقد فمن أبرزها ما يأتي:

1- أن **يضمن المؤجر** (صاحب السلعة) بقاء السلعة المعقود عليها في ملكه حتى لا يتمكن **المستأجر** (المشتري) من التصرف في تلك السلعة إلا بعد أداء كامل القيمة بحيث يستطيع المؤجر استرداد السلعة إذا ما أخل المستأجر في الدفع فيحصل على حقه في التأخير .¹

2- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يسهل على المستأجر الحصول على ما يريده بأقساط تنتهي فيما بعد إلى التملك دون الحاجة إلى كثير من الضمانات التي تشترط في بيع التقسيط، كالكفيل الغارم.¹

1- انظر : البيع بالتقسيط لإبراهيم أبو الليل ص (32) , والإيجار المنتهي بالتمليك لابن بيه , ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجمعه , العدد الخامس (2663/4) , وبيع التقسيط للتركي ص (194) .

3- قد يلجأ المستأجر إلى التعامل بهذا العقد أحياناً رغبة منه في تجنب الضرائب التي قد تفرض على بعض الملاك في بعض الأنظمة²

4- أن تملك المعدات المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأقساط يوفر على المؤسسة المالية كثيراً من التكاليف فيما لو كانت هذه المعدات تحتاج إلى تفكيك وإرجاع إليها³.

تعود فكرة البيع الإيجاري (الإيجار المنتهي بالتمليك) إلى القانون الإنجليزي حيث لجأ أحد التجار بإنجلترا إلى هذه الطريقة المعروفة في القانون الإنلجو أمريكي باسم (HirPur Chass) قاصداً .

المبحث الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك، أسماءها، تطورها، صورها والتكييف الفقه الإسلامي لها.

المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك، أسماءها و تطورها

الفرع الأول: سبب نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

يرجع سبب نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك الي المخاطر التي يتعرض لها البائع من البيوع الائتمانية أو الآجلة فإن البائع قد يفضل التحايل وإخفاء البيع بإظهاره في صورة عقد إيجار فيسمى البيع إيجاراً ويظهر هو في صورة المؤجر والمشتري في صورة المستأجر فيشترط البائع أن تبقى ملكيته قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه بحيث يكون له الحق في ما يلي :

أولاً : منع المشتري من تفويت الذات موضع العقد.

ثانياً : أن يكون له الحق في استرجاع الذات عند عدم الوفاء في الوقت المحدد.

ثالثاً : أن يكون له الحق في الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات في حالة عدم البيع.

الفرع الثاني: أسماء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وتطورها

2- انظر : البيع بالتقسيط لإبراهيم أبو الليل ص(34) .

3- انظر : بيع التقسيط للتركي ص(194) ، والتأجير المنتهي بالتمليك للدخيل ص(28) .

3- انظر : الإجارة المنتهية بالتمليك للقره داغي ، من مجلة مجمع البحوث الإسلامية بجدة ، العدد الثاني عشر (1/491)

أولاً: نشأ هذا العقد عام 1846م في إنجلترا تحت اسم [Hire-Purchase] حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار آلات موسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط بقصد رواج مبيعاته ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط تمثل في الحقيقة ثمناً لها .

ثانياً: ثم انتشر هذا العقد وانتشر استعماله بصفة خاصة من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر كانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد البيع الإيجاري لما في هذا العقد من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر بمجرد إخلال هذا الأخير بسداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها.

ثالثاً: ثم ازدادت أهمية هذا العقد بامتداده إلى شركات المقاولات وغيرها ثم ظهر عقد الليسنج [Leasing] في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية [Credit Bail] عام 1962م وهذا العقد يعتبر حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتمليك إلا أنه اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين المؤجر والمستأجر هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبياً حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل وبنهاية الفترة المتفق عليها يكون للمستأجر إعادة السلعة المؤجرة له إلى المؤسسة المالكة¹.

1- خوني رابح وحساني رقية، "واقع وآفاق التأجير التمويلي وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، المنعقد بجامعة الشلف يومي 17 و18 أبريل 2006

فالجديد في هذا العقد (الليسنج) هو أن المؤجر لا يكون مالكا للأصل أو الأشياء المراد تأجيرها وإنما يقوم بشرائها خصيصاً لهذا الغرض بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي

وطبق هذا العقد أيضاً بيت التمويل الكويتي كما جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام 1397هـ ومنذ تطبيق عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وحتى عام 1410هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية أما في المملكة العربية السعودية فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر وأقبل عليه كثير من أفراد المجتمع¹.

المطلب الثاني : صور الإجارة المنتهية بالتمليك وحكمها والتكييف الفقهي الإسلامي لها

الفرع الأول : صور الإجارة المنتهية بالتمليك

الصور الأوسع انتشاراً في تداول هذا العقد الإجارة المنتهية بالتمليك هي :

الصورة الأولى: إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية وهذه الصورة يمكن تفريعها إلى صورتين :

1- أما أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً او حقيقياً.

2- أما أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين .

¹ - الائتمانية للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (ص 26 - 27) ، و عقد البيع والمقايضة للدكتور توفيق حسن فرج انظر بحث الشيخ عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة (2663/4) ، والبيع بالتقسيط والبيع (ص 43).

الصورة الثانية: فالعقد في الصورة هو اقتران الإجارة بالثمن المحدد لبيع الشيء المؤجر بثمن رمزي أو حقيقي.

الصورة الثالثة : فالعقد في الصورة هو اقتران الإجارة بوعده بالبيع إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

الصورة الرابعة: فالعقد بهذه الصورة هو: اقتران الإجارة بوعده بالهبة إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

الصورة الخامسة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور .

فالعقد بهذه الصورة هو: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد أو بأسعار السوق عند نهاية العقد وعقد الإجارة المنتهية بالتملك بالصورة الخامسة قريب من عقد الليسنج [Leasing] الذي سبق معنا ذكره.

الفرع الثاني : حكم صورة الإجارة المنتهية بالتملك

هذه الصورة كما سبق تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ودون 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 السلعة¹ ولكن هذه الصياغة لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمر منها :

*أن كل مبيع لابد له من ثمن وهنا لا يوجد ثمن وقت تمام البيع أي في نهاية مدة الإجارة إذ أن ما دفع كان أجرة.

¹ - بيع التقسيط هو : عقد على مبيع حال بثمن مؤجل كله أو بعضه يؤدي مفرقاً على أجزاء معلومة في أوقات معلومة [انظر الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 74)].

*أن الأجرة المقدره للسلعة في المدة المحددة ليست أجرة المثل بل روعي فيها أنها هي ثمن السلعة مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه.

أن إرادة المتعاقدين متجهة إلى بيع هذه السلعة وليس إيجارها وقد دفعهما إلى جعل العقد بهذه الصورة خوف البائع المؤجر من عدم الحصول على ثمن السلعة إذا كان الثمن مؤجلاً والمشتري يرغب في اقتناء هذه السلعة والانتفاع بها مع عدم وجود إمكانات لديه لشرائها بالنقد فصاغوا العقد بالصورة التي ذكرناها سابقاً لذلك كيّفها شرّاح القانون بأنها بيع تقسيط ولم يعتدوا بعقد الإجارة الذي صرح به العقادان نظراً للقرائن التي تظهر أنه عقد بيع¹.

الفرع الثالث: تكييف هذه الصورة في الفقه الإسلامي

لتكييف العقد تكييفاً صحيحاً لا بد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها وإن لم تكن صحيحة بطلت وهذه الشروط لا يمكن أن يُقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع لأن المتعاقدين أرادا العقد إجارة لا بيعاً فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والباطنة.

وهل يمكن أن يكون العقد بيعاً معلقاً والثمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها؟

إن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دُفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة؟

فتحويلها إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لا يتمشى مع القواعد التي تحدد أن لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده صحيحاً منتجاً واجب الوفاء بما يقضي بناء على ما سبق يتبين بطلان هذه الصورة التي تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة

¹ - انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة (2638/4-2639).

خلال المدة المحددة والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة وإذا تبين بطلان هذه الصورة فهل يمكن إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة تكون خالية من المحاذير الشرعية¹؟

وهذه الصورة هي: أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المبيع بأي نوع من أنواع التصرف معاوضة أو تبرعاً إلا بعد سداد جميع الثمن وإلا انفسخ العقد وما يُدفع من أقساط تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة للشرطين التاليين وهما :

1- إذا وفى بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها .

2- وإذا لم يوفِ كان للبائع أخذ السلعة منه وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة ، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال².

المبحث الثالث: صكوك التأجير المبنية على الإيجار المنتهي بالتمليك

المطلب الأول: صكوك الإجارة والسندات وصكوك الاستثمار

الفرع الأول: التعريف بالصكوك وصكوك الإجارة أو التأجير

البند الأول: تعريف الصكوك

هي جمع صك وهو معرب يُعنى به : وثيقة بمال او نحوه وفي اللغة العربية يقال صكّه صكاً أي دفعه بقوة وفي التنزيل العزيز (فصكّت وجهها) أي لطمته تعجباً وصكت الباب أي أغلقته والصك لفظ

¹ انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة (2639/4-2640) وذهب إلى منع هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير في الدورة الثانية عشرة (697/1-699).

² انظر بحث الدكتور عبد الله محمد عبد الله في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة (2605/4-2606) وبحث الدكتور عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة (2663/4-2666) والبيع بالتنقيط والبيع الائتمانية الأخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (315-317).

معرب يقصد به وثيقة بمال أو نحوه ويطلق على الشيك الذي تصدره المصارف وعلى صك الوقف أو صك المحكمة أو صك الإثبات أو نحو

البند الثاني: تعريف صكوك الإجارة أو التأجير

هي وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في منافع أو خدمات عين معينة أو موصوفة في الذمة .

الفرع الثاني: التعريف بالسندات و صكوك الاستثمار

البند الأول : تعريف السندات

السند في عرف الاقتصاد الحديث عبارة عن وثيقة بقيمة محددة يتعهد مصدرها بدفع فائدة دورية في تاريخ محدد لحاملها وكما تصدر الحكومة السندات كذلك تصدرها بعض المؤسسات والشركات الخاصة في كثير من الدول.

1. السندات بجميع أنواعها تمثل ديناً في ذمة المدين.

2- السندات تحدد لها فائدة ثابتة أو متغيرة من زمن إلى آخر ولذلك صدرت قرارات المجمع الفقهي بحرمة السندات لأن تلك الفائدة هي الربا المحرم في حين أن السند لا يتأثر بأي شيء وإنما يأخذ صاحبه أصل الدين مع الفائدة المقررة المتفق عليها و عند تصفية المشروع يكون لصاحب السند الأولوية في الحصول على قيمة السند وفوائده المتفق عليها.

البند الثاني : صكوك الاستثمار أو شهادات الاستثمار :

أما الصكوك الاستثمارية فهي تمثل حصة شائعة من جميع موجودات المشروع وبالتالي فالعلاقة بين صاحب الصك مصدر الصك لصالح دائنه (حامل الصك) فالعلاقة بينهما علاقة المداينة والمصدر هو علاقة المشاركة وليست علاقة المداينة فليست لها فائدة ثابتة أو متغيرة.

1- حامد بن حسن بن محمد على ميرة (2007)، صكوك الإجارة (دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية)، ط01، دار الميمان، الرياض.

2- القزويني شاكراً، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 1992.

بالنسبة لشهادات الاستثمار نجد هذا المصطلح لولا أنه سبق استعماله في سندات الديون من قبل بعض البنوك التقليدية لكان المراد الظاهر منه هو : صكوك الاستثمار أو الصكوك الاستثمارية وذلك لأن لفظ (شهادات) تعني ما يثبت المدلول من ورقة ونحوها والمراد بها هنا الورقة أو الصك والاستثمار يقصد به تنمية المال عن طريق التجارة والتداول ونحوهما .

المطلب الثاني: تحويل الإجارة إلى صكوك التأجير

تقوم فكرة صكوك على تحويل التمويل بالإجارة إلى شكل سندات تمويلية أو ما يسمى Titrisation de bail ويمكن تعريف التحويل إلى سندات (Titrisation) بأنه "وضع موجودات دارة للدخل، كضمان، أو أساس، مقابل إصدار صكوك، تعتبر هي ذاتها أصولاً مالية" (1) .

وعملية التحويل إلى سندات عملية عامة لا تتحدد فقط بالإجارة فأي مجموعة من الموجودات يمكن وضعها أساساً لإصدار صكوك مالية ويمكن لهذه الموجودات أن تكون أصولاً عينية كمصنع يصدر مالكة صكوكاً أو أسهماً أو سندات بقيمته أو تكون مجموعة من الأصول العينية والنقدية والديون في الذمة والمنافع تجمع بعضها مع بعض وتصدر بها صكوك تمثل ملكيتها وعندئذ لا بد لجواز تداول هذه السندات ومن وجهة نظر الشريعة الإسلامية من توفر شرط غلبة الأعيان والمنافع كما بينت ذلك فتوى مجمع الفقه الإسلامي بقرار رقم 5 في مؤتمره الرابع المنعقد بجدة من 18 إلى 23 جمادى الآخرة 1408 هـ (6-11/2/1988م). والذي يهمننا من هذه الفتوى فيما يتعلق بفكرة صكوك التأجير هو الأعيان (الأصول العينية) المعمرة والأعيان التي لا تستهلك باستيفاء منفعه او إذا كانت هذه الأعيان المعمرة مؤجرة فإنها تدر دخلاً هو الأجرة محسوماً منها ما يقع على عاتق المؤجر من أعباء ونفقات وبالتالي فإن هذه الأعيان يمكن تمثيلها بصكوك أي تحويلها إلى صيغة الأصول المالية عن طريق إصدار صكوك هي عبارة عن شهادات ملكية لهذه الأعيان المؤجرة .

الفرع الأول: صور صكوك التأجير

يمكن لصكوك التأجير أن تتخذ صوراً عديدة تقتصر على الصور الأكثر أهمية والتي يمكن تفرير صور أخرى كثيرة عليها.

الصورة الأولى: وهي الصورة المبسطة لهذه الصكوك وهي تقوم على وجود عقار مملوك لشخص واحد يحمل سنداً يمثل ملكيته للعقار وهو مؤجر لطرف آخر هو المستأجر الذي يدفع للمؤجر أجرة للعقار بصورة دورية غرة كل شهر مثلاً فالسند هنا هو صك تأجير ويمكن لهذا الصك أن يصدر عن إدارة حكومية معينة هي إدارة السجل العقاري أو عن المستأجر الذي يحوز العقار ويستوفي منافعه أو عن مالك العقار نفسه.

الصورة الثانية: وهي مثل الأولى مع اختلاف بسيط هو أن مالك العين المؤجرة يحمل عدة صكوك تأجير بحصص متساوية شائعة من العين ويبيعها متفرقة لأشخاص متعددين فيكون كل صك ممثلاً لحصة شائعة محددة من ملكية العين (1 %) أو (10 %) مثلاً ويحصل مالك الصك على حصته من الأجرة بالشكل والميعاد الذي ينص عليه عقد الإجارة .

الصورة الثالثة: أن تحتاج جهة من جهات القطاع الخاص مثل شركة طباعة أو جهة حكومية نحو وزارة العدل منافع عين إلى وترغب في الحصول عليها عن طريق إجارة تلك العين ولتكن طائفة لشركة طيران أو مبنى لمحكمة فيلجاً الراغب بالحصول على العين إلى وسيط مالي بنك إسلامي مثلاً ليشتري العين ثم يؤجرها إلى الأمر بالشراء و تصدر صكوك تأجير تمثل أجزاء متساوية من العين، ويساوي مجموعها العين بكاملها من جهة حكومية كالسجل العقاري أو من المالك المؤجر أو من المستأجر وبعد ذلك يعمد البنك الإسلامي إلى بيع هذه الصكوك في السوق للمستثمرين الأفراد.

الصورة الرابعة: وهي تشبه الصورة الثالثة ولكن للوسيط المالي فيها أي البنك الإسلامي دور أكبر، فهو يحتفظ ببعض الحقوق والواجبات بصفة الوكالة عن حملة الصكوك وتدير هذه الجهة الوكيلة كل مجموعة صكوك تصدر لعين واحدة أو لمجموعة أعيان مرتبة مع بعضها بعقد إجارة واحد على حدة وتتقاضى على ذلك أجراً من المستأجر أو من المؤجر أو من كليهما محسوباً بمقدار محدد أو بنسبة من الأجرة المترتبة لمالك الصك.

الصورة الخامسة: وهي تشبه الصورة الثالثة أيضاً ولكن دون وجود الوسيط المالي فتعمد الجهة الراغبة في استئجار العين إلى دعوة الجمهور إلى الاكتتاب بصكوك التأجير.

الصورة السادسة: وهي صورة من صكوك التأجير تقوم على أساس الحكر والحكر إجارة طويلة تنطبق على أراضي الأوقاف في الأغلب وقد تكون في الأمل الك الخاصة أيضاً (1) حيث يقصد منح المستأجر إجارة طويلة تمكنه من إقامة البناء أو غرس الأشجار، لأنه يطمئن إلى انتفاعه بالأرض خالياً من المنافسين لمدة الحكر وتمثل هذه الصكوك ملكية البناء المؤجر وهي ملكية آيلة إلى الانتهاء عند أجل الحكر لانتقال ملكية البناء إلى الوقف بعقد الحكر بصفته جزءاً من أجرة السنة الأخيرة فنحن هنا أمام صكوك ذات عائد إيجاري لمدة محددة دون أن يكون للعين المؤجرة قيمة متبقية يملكها صاحب الصك.

الفرع الثاني : أحوال هذه الصور¹

الحالة الأولى: أن تكون العين المؤجرة مما يعمر أكثر من مدة عقد الإجارة كأن يكون عمر العقار خمسين سنة وقد أجز لعشرين وهذه هي الحالة الأقرب إلى ما يسمى بالإيجار التشغيلي (Bail (d'exploitation

1-علي محي الدين القرة داغي، أنواع صكوك الإجارة وضوابطها، في الموقع الإلكتروني: www.qaradaghi.com

وعند الأجل يترتب على أصحاب صكوك التأجير إما الدخول في عقد إجارة جديد أو استرداد العين والتصرف بها بيعاً أو هبة أو غير ذلك ومن البديهي أن أصحاب الصكوك إن كثروا لا بد لهم من وسيلة للاجتماع واتخاذ القرار المناسب مما لا يتوافر في الصورة الثانية والثالثة والخامسة .

الحالة الثانية: هي مثل الحالة الأولى ولكن مع إضافة وعد من أصحاب الصكوك ببيع العين المؤجرة للمستأجر عند انتهاء عقد الإجارة بمبلغ محدد في العقد وهذه الحالة تقوم على رغبة المستأجر بامتلاك العين المؤجرة بعد انقضاء الإجارة عادة على أساس المتبقي من العمر الإنتاجي للعين ويدخل في المساومة بين المؤجر (أصحاب الصكوك) .

الحالة الثالثة: أن تكون العين مؤجرة (مثلاً بناء) بعقد لمدة محددة يتجدد تلقائياً (أي بعقود مترادفة) فإنه يمكن حجز مبالغ من الأجرة لعمليات التجديد المستمر في البناء للمحافظة على منافعه كاملة أو لبناء مبنى جديد مماثل بحيث يكتمل بناؤه عند انقطاع منافع البناء الأول فينتقل العقد إلى البناء الجديد الذي حل محل القديم وهكذا وبهذا تكون العين مما لا يفنى بطبيعته أو مما يمكن تطبيق مبدأ التجديد المستمر عليه عن طريق حجز احتياطي الاستهلاك.

الحالة الرابعة: أن تكون العين المؤجرة مما يبقى بعد انتهاء مدة الإجارة ولكن هذا البقاء مادي بحت لا يشكل قيمة ذات بال بحيث يأبه لها أي من مالك الصك أو المستأجر وبمعنى آخر أن تستوعب مدة الإجارة العمر الاقتصادي للعين.

ومثال ذلك آلة تستأجر لكامل عمرها الاقتصادي ولكنها تبقى كما هي من حيث مادتها عند نهاية العقد وقد تفوق كلفة استردادها ونقلها عند نهاية عقد الإجارة فلا مصلحة لأصحاب الصكوك باستردادها وقد يفضل المستأجر تبرعاً بكلفة رميها جانباً أو التخلص منها حتى تعرقل أعماله وتشغل عنده حيزاً له عنده استعماله البديل وقد يكون سبب انقضاء العمر الاقتصادي للآلة هو التغير التكنولوجي بحيث إن الآلة ما تزال موجودة وقابلة للتشغيل ولكن لا توجد مصلحة اقتصادية بتشغيلها لظهور أساليب تكنولوجية جديدة تحقق الغرض من الآلة القديمة بزيادة كبيرة في الكفاءة الإنتاجية.

ويلاحظ أن ملكية الآلة لا تؤول هنا إلى المستأجر ولكن أياً من طرفي العقد ليس له بها حاجة بعد انقضاء مدة الإجارة وقد تشبه في هذه الحالة بعض صيغ ما يسمى بالعرف المالي المعاصر بالإيجار التمويلي : (Financial Lease)

الحالة الخامسة: هي تشبه الحالة الثانية حيث يرغب المستأجر بتملك العين المؤجرة عند نهاية الإجارة فيعقد مع أصحاب الصكوك منذ إصدارها عقد استصناع يشتري به منهم عيناً موصوفة بالذمة لها نفس المواصفات المتوقعة للعين المؤجرة عند انتهاء الإجارة وعند انتهاء مدة الإجارة يتم تسليم العين المؤجرة بالثمن المتفق عليه وتبقى العين المؤجرة نفسها مملوكة لأصحاب الصكوك طيلة مدة الإجارة وبالتالي فإن صكوكهم التي تمثل عيناً مادية مؤجرة تكون قابلة للتداول بسعر سوقي يتفق عليه بين المتبايعين قد يزيد أو ينقص عن سعر الشراء .

الحالة السادسة: هي أن تكون الإجارة بأجرة متناقصة أو متزايدة ولكنها في جميع الأحوال معلومة كأن تكون أجرة كل سنة أكثر (أو أقل) بعشرة في المائة من السنة التي قبلها ويمكن تطبيق هذه الحالة بالزيادة مثلاً للحماية من التضخم المتوقع فتجعل نسبة الزيادة المحددة في الأجرة السنوية أو الشهرية معادلة للنسبة المتوقعة للتضخم أما حالة تناقص الأجرة فيمكن تطبيقها عند توقع التناقص في منفعة العين مع الزمن لأسباب فنية مثل السيارة التي تقل كفاءتها مع الاستعمال أو لأسباب التقدم العلمي التكنولوجي وبخاصة حيث تكون سرعة التطور التكنولوجي كبيرة بحيث تفقد الآلة القديمة قيمتها بسرعة وفي جميع حالات الأجرة المتناقصة أو المتزايدة فإن المتفق عليه بين المذاهب الإسلامية هو اشتراط أن تكون الأجرة معلومة أو بمقادير أو نسب معلومة كل ذلك في عقد الإجارة أي عند إصدار الصك نفسه...

المطلب الثالث: أنواع صكوك الإجارة ،أحكامها وضوابطها القانونية، تداولها وإطفاءها استردادها وضماداتها:

الفرع الأول: أنواع صكوك الإجارة:

يمكن أن تصاغ من الإجارة خمسة أنواع من الصكوك وهي:

أولاً : صكوك ملكية الموجودات المؤجرة :

هي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين مؤجرة أو موعود باستئجارها او وسيط مالي ينوب عنه لغرض بيعها واستيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب فيها ، وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك .

-علي محي الدين القرعة داغي، أنواع صكوك الإجارة وضوابطها، في الموقع الإلكتروني: المرجع السابق

ثانياً : صكوك ملكية منافع الأعيان

وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة ، او وسيط مالي ينوب عنه ، لغرض تأجير تلك العين او إعادة تأجيرها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

ثالثاً :صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة

وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تأجير أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك.

رابعاً : صكوك ملكية الخدمات من مصدر معين

وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تقديم الخدمة من مصدر معين (كمنفعة التعليم من جامعة مسماة) واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك.

خامساً: صكوك ملكية الخدمات من مصدر موصوف في الذمة :

وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها لغرض تقديم الخدمة من مصدر موصوف (كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها) واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك[1].

وهذه الأنواع الخمسة يمكن إرجاعها إلى قسمين أساسيين هما:

القسم الأول: صكوك ملكية الموجودات المؤجرة

وفي هذه الحالة يكون المصدر لتلك الصكوك بائع عين مؤجرة او عين موعود باستئجارها أو وسيطاً ووكيلاً عنه والمكتتبون فيها هم المشترين لها و حصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء وعلى ضوء ذلك يملك حملة الصكوك تلك الموجودات على الشيوع بغنمها و غرمها ، وذلك على أساس المشاركة فيما بينهم [2] .

القسم الثاني: صكوك ملكية المنافع أو الخدمات

ويتفرع من هذا القسم أربعة أنواع :

النوع الأول: صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة

ولها صورتان:

الصورة الأولى: صكوك من مالك العين الموجودة وتتبع من هذه الصورة حالتان:

الحالة الأولى : أن يقوم مالك عين موجودة مستأجرة فعلاً (عقار، أو مصنع ، او نحو ذلك) بنفسه أو عن طريق وسيط مالي بإصدار صكوك (متساوية القيمة) بغرض الاستفادة من أجرتها واستيفاء منافعها لفترة زمنية مثل عشر سنوات وتكون منافع تلك العين أو الأعيان الموجودة المعينة مملوكة فقط لحملة الصكوك للفترة الزمنية المحددة (عشر سنوات مثلاً) .

الحالة الثانية : أن يقوم مالك عين موجودة لم تستأجر بعد (موعود بتأجيرها) بنفسه او عن طريق وسيط مالي بإصدار صكوك (متساوية القيمة) بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها لمدة عشر سنوات مثلاً من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح حقوق المنفعة مملوكة لحملة الصكوك في تلك الفترة .

الصورة الثانية : صكوك من مالك عين موجودة : في هذه الصورة ليس المصدر مالكا للعين الموجودة وإنما هو مستأجر مالك لمنافع العين أو الأعيان الموجودة (عقار ، طائرة ، مصنع) ، وحينئذٍ يصدر بنفسه أو عن طريق وسيط مالي صكوكاً (متساوية القيمة) بغرض إعادة إجارتها واستيفاء أجرتها من حسيبة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين مملوكة لحمة الصكوك

النوع الثاني: صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة :

وهذا يتحقق عندما يصدر البنك (او نحوه) صكوكاً (متساوية القيمة) خاصة بمنافع العين الموصوفة بالذمة بأن يذكر في نشرة الإصدار أنه يبيع منفعة عقار موصوف في الذمة بينى أو يشتري خلال فترة زمنية محددة أي يعرف به عن طريق المواصفات التي تحدد معالمه وتأريخ البناء أو الشراء أو بيع منفعة مصنع موصوف في الذمة يكون خاصاً بإنتاج الحديد ، أو الاسمنت او نحو ذلك بينى أو يشتري خلال فترة محددة وحينئذٍ تطرح هذه الصكوك التي فيها جميع المواصفات التي توضح الأعيان الموصوفة في:

النوع الثالث : صكوك ملكية الخدمات من طرف معين : وذلك بان تقوم جهة معينة بنفسها مثل جامعة من الجامعات أو المستشفى أو عن طريق وسيط مالي (بنك أو شركة) بإصدار صكوك (متساوية القيمة) بغرض تقديم خدمة التعليم الجامعي ومقرراته الخاصة بالحصول على الشهادة الجامعية في الشريعة أو القانون أو اللغة أو الطب أو الهندسة لمدة محددة أو تقديم الخدمات الطبية مثل الجراحة أو الفحوصات في تلك المستشفى لفترة زمنية محددة .

النوع الرابع: صكوك ملكية الخدمات من طرف موصوف في الذمة:

وذلك بأن تقوم جهة مثل البنك مباشرة بإصدار صكوك (متساوية القيمة) بغرض تقديم خدمة من مصدر موصوف في الذمة كمنفعة تعليم في جامعة عربية أو غربية متخصصة معترف بها أو تقديم الخدمات الصحية من مستشفى متخصصة في فرنسا حيث يتم تحديد مواصفاتها بدون تسميتها، ثم تقوم الجهة المصدرة بعد الاكتتاب بتأجير هذه الخدمة وبيعها للراغبين بثمن.

الفرع الثاني: الأحكام والضوابط القانونية لصكوك الإجارة

1. أن يمثل الصك حصة شائعة من المنفعة أو الخدمة أو المشروع الذي خصص لهما فيكون لصاحبه الغنم والغرم بقدر حصته ولا يجوز تصكيك الديون الناتجة عن الإجارة لغرض تداولها.
2. أن محل القسمة في صكوك الإجارة هو الأجرة المحققة في نهاية كل فترة ما دام المعقود عليه أو المشروع لم يصفّ أما في حالة التصفية الأخيرة فإن جميع حملة الصكوك يشاركون في الناتج كل حسب حصته إن ربحاً أو خسارةً.
- 3- إن المعقود عليه في صكوك ملكية الموجودات المؤجرة أو الموعود باستئجارها هو العين المؤجرة التي أصبحت ملكاً لحملة الصكوك وبالتالي فهم يتقاسمون فيما بينهم (كل حسب حصته) عوائد العين المؤجرة (أو المشروع) كما أن ثمنها عند التصفية يوزع عليهم حسب الحصص المتساوية إن ربحاً أو خسارةً .

الفرع الثالث: تداول صكوك الإجارة واستردادها¹

المقصود بتداول الصكوك هو قابليتها للبيع والشراء دون مراعاة قواعد الصرف أو بيع الديون.

1- الرشود أحمد حمد ويوسف محمد العلي، "التأجير التمويلي (الإجارة) وتطبيقاته في القانون الكويتي"، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002.

وهذا إنما يتحقق إذا تحول أكثر موجودات المشروع إلى أعيان ومنافع وحقوق وخدمات أو إلى إحداهما أو أن معظم موجودات المشروع كانت من حيث الأصل والأساس أعياناً ومنافع وخدمات أو إحداهما أما إذا لم يتحقق ذلك فإن كانت الموجودات التي يمثلها الصك أو أكثرها عبارة عن النقود فلا بد من تطبيق قواعد الصرف عند التداول أو عن الديون فلا بد من تطبيق قواعد بيع الديون.

الفرع الرابع: إطفاء السندات والصكوك الاستثمارية

يقصد بإطفاء السندات (أي المحرمة شرعاً) دفع قيمتها الاسمية في تواريخها التي تحددها النشرة مع دفع فوائدها التي حددتها البورصة وهذه الطريقة السابقة محرمة في الشريعة الإسلامية لأنها هي عين الربا كما سبق ولا يجوز كذلك التعهد من المصدر أو المضارب أو الوكيل بإطفاء صكوك الاستثمار بقيمتها الاسمية لأن ذلك يعني ضمان رأس المال في عقود الاستثمار (بمختلف أنواعه) وهذا غير جائز كما سبق في قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي.

وأما إطفاء الصكوك الاستثمارية المشروع فهو استرداد لمال المضاربة من قبل رب المال في صكوك المقارضة أو استرداد للمال الداخل في المشروع من قبل المصدر الذي يكون بمثابة الوكيل أو الشريك في مختلف صكوك الاستثمار وهذا الاسترداد يتم إما من خلال توزيع ما في المشروع على أصحاب الصكوك ، أو من خلال تصفية المشروع وتنظيمه (أي بيعه وتحويله إلى نقد وسيولة) حيث يأخذ صاحب كل صك حقه ونصيبه من الأموال المتوافرة إن ربحاً فربح وإن خسارة فخسارة على الجميع بقدرها أو تقويم ما في المشروع تقويماً عادلاً من لدن الخبراء ثم توزيع الناتج المقدر على حملة الصكوك كل حسب حصته.

1- أبو ليلى إبراهيم الدسوقي، "تطورات حديثة في التأجير التمويلي"، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002

الفرع الخامس: ضمانات صكوك الإجارة و جهات إصدار الصكوك وأغراضها من الإصدار ومرونة صكوك التأجير و الجهات المستفيدة من التمويل.

البند الاول : ضمانات صكوك الإجارة او صكوك الاستثمار والجهات المستفيدة من التمويل

لا شك ان أهم فارق بين صكوك الاستثمار والسندات هو أن الأخيرة مضمونة بقيمتها إضافة إلى ضمان الفوائد المحددة لها في حين ان الاستثمار في الفقه الإسلامي يقوم على قاعدة المشاركة في الغرم والغنم (الغنم بالغرم) ولذلك كانت مسألة ضمان الصكوك مسألة في غاية من الأهمية والخطورة بل إن الكثيرين من الاقتصاديين الوضعيين يعتبرون أن ذلك أهم عائق أمام تطوير صكوك الاستثمار الإسلامية حيث إن حملتها يخافون من الخسائر في حين أن حملة السندات آمنون مطمئنون ، حيث الضمان لرأس المال ، والفوائد .

البند الثاني : جهات إصدار الصكوك وأغراضها من الإصدار والجهات المستفيدة من التمويل

جهات الإصدار يمكن أن تكون القطاع الخاص من البنوك والشركات المساهمة التي تصدر هذه الصكوك أو القطاع العام او القطاع الخيري .

أولاً : القطاع الخاص : حيث يصدر صكوك الاستثمار (صكوك الإجارة) لعدة أغراض أهمها الجوانب الاقتصادية الاستثمارية والادخارية إضافة إلى رفع الحرج عن المسلمين ، وإيجاد البدائل المشروعة للآليات والصيغ الربوية أو المحرمة كما أن في ذلك خدمة للاقتصاد الإسلامي وتطويراً له وإقناعاً للناس بصلاحيه هذه الشريعة لكل زمان ومكان وأن الإسلام هو الحل لكل المعضلات وأنه لا يقف أمام التطوير والمعاصرة بل أينما كانت المصالح الحقيقية لهذه الأمة كانت هناك شريعة الله تعالى وأينما كانت أحكام الشريعة ومبادئها فكان هناك تحقيق للمصالح ودرء للمفاسد .

ثانياً : القطاع العام مثل الدولة أو البنك المركزي أو البنوك الحكومية أو إحدى الوزارات، أو نحوها ، حيث تصدر الصكوك لأجل تمويل أحد مشروعاتها العامة أو المشروعات الخاصة بالبنية التحتية ، أو لأجل التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية، أو الصناعية او نحوها.

ثالثاً : القطاع الخيري مثل مؤسسات الوقف والجمعيات الخيرية حيث بإمكانها أيضاً أن تصدر صكوكاً استثمارية لتحقيق أغراضها وأهدافها .

رابعا : اما الجهات المستفيدة من التمويل او التي تحتاج إلى التمويل او من يرغب بالحصول على العين المؤجرة عند نهاية عقد الإجارة فيجد في صور صكوك التأجير ما يناسبه لذلك .

ومن الجهات المستفيدة من التمويل من لا يستطيع بسبب وضعه القانوني التصرف برقبة الأرض أو العقار مثال ذلك أراضي الأوقاف أو البلديات أو بعض الأملاك العامة التي تمنع الأنظمة السارية بيع رقبتها فتيسر بعض أنواع صكوك التأجير لهذه الجهات الحصول على التمويل اللازم لعمارتها دون التخلي عن ملكية رقبة الأرض أو العقار.

البند الثالث: مرونة صكوك التأجير وصلاحيه صكوك التأجير للوساطة المالية

أولاً : تتمتع صكوك التأجير بمرونة كبيرة سواء من حيث

1- المشروعات التي يمكن تمويلها بها.

2- الجهات المستفيدة من التمويل.

3- الوساطة المالية المتضمنة فيها .

4- التنوع في الخيارات المتعددة التي تتاح لطالب التمويل.

5-أنواع الأملاك والمشروعات التي يمكن تمويلها.

6- التنوع في الصور والحالات التي يمكن فيها صياغة صكوك التأجير... إلخ.

ثانياً: يمكن استخدام صكوك التأجير

1- لتمويل مشروعات تقوم بها الحكومة سواء أكانت مركزية أم إقليمية أم محلية

2- من قبل كل من القطاع الخاص والقطاع الخيري التبرعي والسبب في ذلك أن العلاقة بين الجهة الممولة وأصحاب الصكوك يمكن أن تبدأ على أساس الوكالة إذا أصدرت الصكوك قبل اقتناء الأصل الثابت ثم تنقلب إلى علاقة إجارة بين المالك (أصحاب الصكوك) والمستأجر (مصدر الصكوك

ثالثاً : صلاحية صكوك التأجير للوساطة المالية و توفر بدائل متعددة منها

*فمن طبيعة صكوك التأجير يمكن إصدارها:

1- إما مباشرة من قبل المستفيد من التمويل نفسه

2- وإما عن طريق وسيط مالي نحو البنوك الإسلامية أو شركات تؤسس خصيصاً لأعمال التمويل بالإجارة .

3- كما يمكن لدور الوسيط المالي أن يزداد أو ينقص حسب المصلحة التي يراها المتعاملون ومن صلاحية صكوك التأجير لتلبية حاجات تمويلية متنوعة تستطيع صكوك التأجير أن تمويل مشروعاً يدر الربح فيمكن مثلاً تمويل آلات مصنع للأجهزة الإلكترونية أو أثاث متجر للمواد الغذائية أو شاحنات شركة لنقل البضائع .

4- يمكن كذلك استخدام صكوك التأجير في تمويل أصول ثابتة لا يقصد الربح من استعمالها سواء أكان استعمالها في قطاع الخدمات الحكومية مثل إقامة العدل وتحقيق الأمن ومراكز البحث العلمي أم في القطاع الخيري التبرعي نحو تمويل سيارات إسعاف لجمعية خيرية.

5- ويمكن كذلك إصدار صكوك التأجير لتمويل إقامة المشروعات ذات (النفع العام) أي ويمكن لصكوك التأجير كذلك أن تمول المشروعات الإنتاجية الحكومية أو التابعة للقطاع العام الاقتصادي مثل تمويل بناء الجسور والمطارات والطرق والسدود وسائر مشروعات البنية التحتية الصماء.

6- يمكن أيضاً استخدام هذه الصكوك في تمويل عين واحدة أو أصل ثابت واحد نحو طائرة أو مولد كهربائي وكذلك يمكن استخدام هذا الأسلوب التمويلي لمجموعة من الأصول الثابتة سواء أكانت ذات أعمار إنتاجية متساوية أم لا وسواء أكانت ذات استخدام نوعي واحد أم لا وسواء أكانت لمستأجر واحد أم لعدة مستأجرين وبعقود مختلفة بحيث يمثل السند حصة معلومة محددة من ملكية كل من الأصول الثابتة المجموعة مع بعضها في حزمة (Bundle) واحدة وبالتالي فإن البنك الإسلامي يستطيع تحويل عدة عقود إيجار مجمعة إلى صكوك (Securitization of Leases) يطرحها للمدخرين كأصدار واحد.

توفر بدائل متعددة من صكوك التأجير:

أن الصور المتعددة لصكوك التأجير والحالات المتنوعة لمعظم هذه الصور وكذلك الشروط الكثيرة التي يمكن إضافتها وبخاصة فيما يتعلق بالإجارة الموصوفة في الذمة كل ذلك يتيح لكل من المدخر من جهة والمؤسسة الاستثمارية من جهة أخرى اختيار الصيغة التي تتناسب مع ظروف كل منهما مما يوجد في سوق الأوراق المالية صكوك تأجير ذات نماذج عديدة الأمر الذي يزيد من فرص الاختيار أمام المدخرين كما يوسع دائرة الإصدار من وجهة نظر المستفيد من التمويل ويزيد من مرونة السوق نفسها واستجابتها لجميع رغبات المستثمرين.

1- خوني رباح وحساني رقية، "واقع وآفاق التأجير التمويلي وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، المنعقد بجامعة الشلف يومي 17 و18 أبريل 2006

خلاصة الفصل الأول

عملت في بحثي هذا على تتبع عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وبيان أحكامه حسب العناصر التالية:

1. تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك .
2. صور الإيجار المنتهي بالتمليك.
3. التكيف الشرعي للإيجار المنتهي بالتمليك.
- وجدت إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك وأن يبرم بعقد منفصل و إن البنك ضامن للعين المؤجرة ولا يتحمل المستأجر إلا ما كان ناشئاً عن تعد أو تقصير.
- فالإجارة عقد يجري عليه ما يجري على سائر عقود المعاوضات ، وأركانها (المؤجر - المستأجر - المنفعة - الأجرة - الصيغة - رضی الطرفين).
- هذا العقد هو عقد جائز شرعاً لازم للطرفين.
- كذلك تشريع الإجارة قد أفادت منه المؤسسات الإسلامية وذلك باتخاذها كآلية من آليات النشاط الاقتصادي الذي تقوم به.

4. صكوك التأجير المبنية على الإيجار المنتهي بالتمليك

إن تحويل هذه الأداة إلى صكوك يتصف فيها تصرف الصكوك من بيع وشراء وهبة ورهن...

- لابد من مراعاة أمر خطير وهو أثر تحويل الإيجار المنتهي بالتمليك إلى صكوك تتداول إن هذه العملية لا تعدو أن تكون ضحاً لسيولة مالية لا تمثل إنتاجاً.

أولاً: الحاجة الاقتصادية والمالية ملحة لإصدار صكوك استثمارية حيث تلبي احتياجات المؤسسات المالية الإسلامية بل والدول الإسلامية وتوفر سيولة لها وتحقق لها المقاصد العظيمة.

ثانياً: فقد عرفنا الصكوك والسندات وبيننا الفروق الجوهرية بينهما وكذلك عرفنا بشهادات الاستثمار ثالثاً : وأثناء ذلك تطرقنا إلى أهم أحكام الإجارة التي نحتاج إليها عند الحديث عن صكوك الإجارة وبالأخص ما يتعلق بالمنفعة والأجرة كما تطرقنا إلى التزامات المؤجر والمستأجر .

وخصصنا المبحث الثاني لأنواع صكوك الإجارة وتبين لنا أن أنواعها خمسة وأن صورها المنبثقة منها أكثر من ذلك بكثير وعلاقتها بالإجارة المنتهية بالتمليك.

الفصل الثاني

ماهية التأجير التمويلي

المبحث الأول: مفهوم التأجير التمويلي أنواعه وخصائصه

ويعد التأجير واحداً من أكثر أشكال مرونة الطلب ويساعد التأجير في التسيير من عملية توفير مستلزمات المكاتب والمصانع والتجهيزات بسرعة فائقة دون الحاجة إلى إنفاق مبالغ طائلة لشراء أصول جديدة قد ترتفع تكلفة استبدالها أو إصلاحها فيما بعد.

المطلب الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي

الفرع الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي

لا يوجد اتفاق حول مفهوم عقد التأجير التمويلي من طرف عدد كبير من الفقهاء وإعطاء وصف واضح له وهذا بسبب تداخل العلاقات الفقهية المترتبة عنه وكذلك لأن كل فريق الفقهاء ينظر لهذا النوع من العقود من جانبه دون النظر إلى الجوانب الأخرى منه.

عرفه الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية على أنه: "وسيلة تمويله تجمع بين صيغتي البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً، وبناء على ذلك تنتقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإجارة لحين إتمام المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عدد ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها، وإذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري وقد انتفع بالسلعة مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة¹.

وعرفه أوصاف بأنه: "طريقة تقوم بها البنوك الإسلامية كوجه آخر من أسلوب الإجارة ملك البنك بموجبها أشياء منقولة أو غير منقولة ويؤجرها للعميل مقابل تعهد الأخير بأن يدفع أقساط

¹ - نقلاً عن زيد محمد عبد العزيز، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المالية والمصرفية، ط1، المعهد الفني للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996، ص 24.

متساوية في آجال معينة، ولمدة يتفق عليها وعندما تكتمل الأقساط يلغى العقد وتنتهي إجارة وتنتقل الملكية من بنك إلى العميل¹.

الفرع الثاني: مفهوم عقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي

ان النشأة الأولى لعقد التأجير التمويلي كانت في القانون الوضعي وذلك استنادا للتشريعات المختلفة في دول مختلفة من العالم ويمكن استعراض هذه التعريفات كما يلي:

عرّف عقد التأجير التمويلي بحسب ما نصت عليه المادة (153-2أ) من القانون رقم (4) في الولايات المتحدة الأمريكية أنه: "عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر"²، كما عرف في إنجلترا على أنه: "عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول والمستأجر مستعملا لها مقابل أجره معينة يتفق عليها مدة الإيجار"³.

وهذا يعني عدم إعطاء المستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد، أما الاختلاف فيظهر في القانون الانجليزي أنه يتيح للمستأجر الحصول على نسبة كبيرة من ثمن الآلة في لة بيعها بمعرفة المؤجر في نهاية مدة الإيجار تصل الي 95% من قيمتها.

أما المشرع الفرنسي فقد عرّف عقد الإيجار التمويلي في المادة الأولى من القانون رقم 66-455 المؤرخ في 02 يوليو 1966 بعد تعديلها بموجب اللائحة التنظيمية رقم 67-837 المؤرخة في 28 سبتمبر 1967 على أن: "عمليات التأجير التمويلي هي عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التي تشتريها مشروعات لأجل التأجير وتظل مالكة لها، إذا كانت هذه العمليات أشياء كانت طبيعتها القانونية تخول للمستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بثمن على أن يعقد الاتفاق عند تحديده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة ولو بصفة جزئية".

¹ أحمد أوصاف، الأهمية النسبية لطرق التمويل المختلفة في النظام المصرفي الإسلامي، أدلة عملية من البنوك الإسلامية، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة بعنوان، خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية، عمان، الأردن، 1987، ص 134.

² نقلا عن الصغير، حسام الدين عبد الغني (1994)، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 12.

³ الخصاونة، صخر أحمد، مرجع سابق، ص 32

عرّف المشرع الجزائري عقد الإيجار التمويلي في المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري بأنه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية:

- يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصاً طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن تضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

- تتعلق فقط بأصول منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

ويضيف المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة الثانية من نفس الأمر على أنه: "تعتبر الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه واستعمالها".

ما يلاحظ على تعريف المشرع الجزائري هو أنه أطلق على هذا العقد اسم الاعتماد الإيجاري وهذا عكس المشرع المصري والأردني، فنجدهما اعتماداً وصف الإيجار التمويلي، ومحل هذا العقد يمكن أن يكون أصول منقولة كالألات والمعدات أو غير منقولة كالبنائيات المخصصة للاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية، وقد وردت على سبيل الحصر بمفهوم المادة المتقدم ذكرها، وما يعاب على تعريف المشرع الجزائري أنه لم يحدد طبيعة هذه المنقولات عكس المشرع الفرنسي الذي حدد طبيعة هذه المنقولات كما سيأتي بيانه.

الفقهاء المسلمين لم يأخذوا بمصطلح التشريعات القانونية كمصطلح الإيجار التمويلي أو الاعتماد الإيجاري الإيجار الائتماني وإنما أصيغوا عليه مصطلح يراعي خصوصية الفقه الإسلامي وهو مصطلح الإجارة المنتهجة بالتمليك.

عرّف مجمع الفقه الإسلامي الإجارة المنتهية بالتمليك: "بأنها عقد إجارة يتضمن التزاماً من المؤجر بهبة العقود المستأجرة عقب الوفاء بجميع أقساط الأجرة"¹.

¹ - نص المادة (2) من قانون التاجير التمويلي الأردني رقم 45 لسنة 2008.

أما الندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي المنعقدة بالكويت فعرفت الإيجارة المنتهية بالتمليك: "بأنها عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة وموزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بتمليك المستأجر محل".

المطلب الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي

إن لعقد التأجير التمويلي أنواع عديدة في الواقع العملي تتطلب تقسيم التأجير التمويلي إلى عدة تقسيمات وذلك من أجل توضيحه بطريقة أفضل، لذلك سيتم تناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى أصل المؤجر

يتحدد نوع عقد التأجير بالنظر إلى محله ومحل عقد التأجير التمويلي هو ذاته وقد عرف المشرع الأردني من قانون التأجير التمويلي المأجور بقوله: "كل مال منقول أو غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مرارا مع بقاء عينه ولا يشمل النقود أو الأوراق التجارية أو الأوراق المالية"، ويمكن تقسيم عقد التأجير إلى نوعين بالنظر إلى محله:

النوع الأول: عقد التأجير التمويلي للمنقولات

يمكن تعريفه بأنه العقد الذي يقع على منقول، بحيث يقوم المؤجر بتأجيره منقولات إلى المستأجر، وذلك مقابل بدل إيجار يتفق عليه الطرفان،¹ ومن التشريعات التي نظمت هذه لصورة التشريع المصري حيث تنص المادة (2-1) بشأن التأجير التمويلي بأنه: "كل عقد يلتزم مقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد اسنادا إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر"²، أما المشرع الأردني فلم يميز بين عقد التأجير التمويلي للمنقولات أو للعقارات فيجوز وفقا لأحكام القانون أن يرد على منقولات أو عقار أو يجب أني راعي القواعد الخاصة بتملك غير الأردنيين للأموال غير المنقولة³.

¹ - دويدرا هاني، الأرض كموضوع التأجير التمويلي، دار الجامعة الحديثة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 36.

² - نص المادة (2-1) من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995.

³ - المادة (18) ب من القانون رقم 45 لسنة 2008.

النوع الثاني: عقد التأجير التمويلي للعقارات

يقصد بالعقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ل يمكن نقله دون تلف أو تغير في هيئته¹، وقد اعتبر المشرع المصري العقد تأجيراً تمويلياً للعقار بنص المادة (2/3) والتي تنص على: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والأوضاع والقيمة الإيجابية التي يحددها العقد، كما أن المشرع الأردني ومن خلال المادة (2/18) بين أن العقار محل العقد يخضع للتسجيل لدي دائرة الاراضي المختصة ولا تسري عليها احكام الشفعة و الاولوية عند نقل الملكية من المؤجر الي المستأجر او من مؤجر الي مؤجر اخر.

الفرع الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث التسهيلات

يمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي من حيث التسهيلات المقدمة من المؤجر إلى:

أولاً: التأجير التمويلي المباشر.

ثانياً: التأجير التمويلي غير المباشر.

أولاً: التأجير التمويلي المباشر

يكون هذا النوع من التأجير مباشراً إذا تم عن علاقة تعاقدية مباشرة بين المؤجر والمستأجر بعد مفاوضات بينهما²، وقد تكون على أنواع معينة من المعدات، وقد تغطي مجموعة معينة من المعدات وتسمى (تسهيلات سلة السوق)، وهي عادة ما تخضع لحد أقصى للقيمة الكلية للمعدات المختلفة محل التأجير.

¹ - المادة 58 من القانون المدني الأردني.

² - أبو السعود رمضان، عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 61.

ثانيا: التأجير غير المباشر

ويكون هذا النوع من خلال قيام الشركات المصنعة أو الموزعة للأصل أو المعدة بتقديم العميل للمؤجر وهو ما يطبق عليه تسهيلات البيع¹.

المطلب الثالث: خصائص عقد التأجير التمويلي

يتميز بعدة خصائص هي:

أولاً: عقد التأجير التمويلي عقد ملزم للطرفين

ويقصد بالعقد الملزم للطرفين هو العقد الذي يرتب التزامات تبادلية في ذمة الطرفين، بحيث يكون كل منهما دائماً من ناحية ومدينا من ناحية أخرى:

أما الالتزامات المترتبة على المستأجر والمؤجر فهي:

1- المستأجر: بحسب المادة (10) من القانون الأردني والتي تنص على:

أ- تترتب للمستأجر الحقوق والمزايا التالية

1. اختيار المورد والمأجور.

2. اختيار المأجور والانتفاع به وفقاً لأحكام عقد التأجير.

3. الحق في الرجوع على المورد مباشرة فيما يخص جودة ونوعية المأجور وكميته وأحكام

تسليمه والشروط الأخرى الواردة في عقد التوريد وذلك بدون إجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد.

ب- يلتزم المستأجر بما يلي:

1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير.

2. أداء دفعات بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير.

3. استخدام المأجور وفقاً لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة أي أحكام

خاصة في عقد التأجير.

¹ - الخصاونة صخر أحمد، مرجع سابق، ص 32.

4. المحافظة على المأجور بالحالة التي تسلمه بها، ومع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد وأي تغييرات أخرى يتفق عليها الطرفان.
5. صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه.
6. إعادة المأجور إلى المؤجر وفق أحكام عقد التأجير أو في الحالات المحددة في هذا القانون. "لا تؤثر أحكام هذه المادة على أي حقوق أو التزامات أخرى مترتبة للمستأجر أو عليه ورد في عقد التأجير"¹.

2- المؤجر: من الالتزامات التي تترتب على المؤجر تسليم المأجور حسب المواصفات المتفق عليها، كما يلتزم المؤجر وفقاً لنص المادة (684) مدني أردني بضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير².

ثانياً: عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضة

عقد التأجير التمويلي يقوم على أساس المبادلة، فالمؤجر يقوم بتمويل الآلات أو العقارات مقابل الحصول على بدل الإجارة، إضافة إلى هامش ربح يحققه جراء هذه العملية وفي المقابل فإن المستأجر المنتفع بالعقد يقوم باستخدام المأجور لتحقيق أغراضه والسعي إلى الربح.

ثالثاً: عقد التأجير التمويلي هو عقد زمني

عقد الإيجار هو عقد زمني لأنه يقع على المنفعة والزمن عنصر جوهري فيه لأنه هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها ويترتب على ذلك جملة من النتائج هي:³

- 1- الفسخ في العقد الفوري ينسحب أثره على الماضي لأنه لا يجوز الرجوع فيه، أما المنتج في العقد الزمني فلا تنسحب آثاره على الماضي، لأن ما نفذ منه لا يمكن إعادته..
- 2- أن العقد الزمني موقف تنفيذه يترتب على النقص في كنهه وزوال جزء منه.

¹ نص المادة (10) من قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008.

² الألفي محمد حيدر، التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد 13، العدد 4، ص 21.

³ السنهوري عبد الرزاق، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1952، ص 166.

3- العقد الزمني تتقابل فيه الالتزامات تقابلاً تاماً.

4- الأعداء ليس ضرورياً في العقد الزمني لأن ما تأخر فيه لا يمكن تداركه لفوات الزمن.

5- العقد الزمني لا يمكن إلا أن يكون ممتداً مع الزمن وهذا يعني أن لهذا العقد مدة زمنية

محددة.

العقد المسمى هو ما خصه القانون باسم معين وتولي تنظيمه لشيوعه بين الناس في تعاملهم

والعقود المسماة في القانون أنا أن تقع على الملكية أو تقع على المنفعة أو قد تقع على العمل¹.

رابعاً: عقد التأجير التمويلي عقد مسمى

خامساً: عقد التأجير التمويلي من عقود الاعتبار الشخصي

وهذا يعني أن كل شخص طرف من طرفي العقد هو موضوع اعتبار لدى الطرف الآخر، ويتمثل ذلك في سمعة المتعاقد من الناحيتين المالية والشخصية، مدى قدرته على الوفاء بالتزاماته وتاريخه في التعامل التجاري² وما دام أن العقد يقوم على الاعتبار الشخصي فإن الغلط في شخص المتعاقد يؤدي إلى فسخ العقد وفقاً لأحكام القانون المدني الأردني، وفقاً لنص المادة (153) منه التي تنص على أن: "للعاقدين فسخ العقد إذا وقع منه غلط في أمر مرغوب كصفة في المحل أو ذات المتعاقد الآخر أو صفة فيه".

وتظهر أهمية الاعتبار الشخصي في أن المشرع حظر على الأشخاص غير المسجلين في السجلات الخاصة أو غير الحاصلين على ترخيص من الوزارة المختصة بممارسة أعمال التأجير التمويلي أو الإعلان نفسه بأنه يمارسها بأية صورة من الصور وفقاً لنص المادة (5/أ) من قانون التأجير التمويلي.

¹- شيحة مصطفى، النقود والمصاريف والائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 314.

²- ناصيف إلياس، سلسلة أبحاث قانونية، المرجع السابق، ص 84.

المبحث الثاني: الإطار القانوني الخاص بعقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة نسبياً والتي نظمها المشرع بأحكام خاصة تميز بها هذا العقد عن غيره من العقود وهي الخيارات الممنوحة للمستأجر وأنه وسيلة من وسائل الاستثمار ورفع المسؤولية عن المؤجر وإلقائها على المستأجر.

المطلب الأول: ملامح خاصة بعقد التأجير التمويلي

أولاً: الخيارات الممنوحة للمستأجر

منح المشرع المستأجر عدداً من الخيارات تتمثل في:

1- تملك المأجور: يجوز للمستأجر أن يعلن عن رغبته في شراء المأجور عند نهاية التأجير التمويلي، ويلتزم المؤجر بالبيع، ويكون للمستأجر شراء المال كله أو بعضه، وإذا تضمن العقد شرط شراء المال كله وعدم تجزئة المأجور وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة فإنه لا يكون للمستأجر المطالبة بتجزئة المأجور وشراء ما حوله وفقاً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"¹.

2- رد المأجور: تنص المادة (1/700) من القانون المدني الأردني على أن المستأجر رد المأجور عن انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمها بتا، واعتبر الاجتهاد الفقهي الفرنسي أن المستأجر الذي لم يستعمل خياره بالشراء أو بالتحديد عند نهاية مدة العقد، ولم يرجع الأموال موضوع العقد إلى المؤجر يكون قد أساء الائتمان، ويبقى المستأجر مسؤولاً عن ضمان قيمة الشيء المنفعة به إذا أتلف أو هلك بعد انقضاء مدة الانتفاع ولم يرد لمالكه مع إمكان الرد، ولو لم يستعمل ذلك الشيء بعد انقضاء المدة وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني.

3- تحديد الإجازة: غالباً ما تتضمن عقود التأجير التمويلي شروطاً على أساسها يتم تجديد العقد إذا رغب المستأجر في ذلك، ولأسيما من حيث بدل الإيجار الذي سيدفعه المستأجر عن المدة الجديدة والذي غالباً ما يكون أقل من البديل الذي كان يدفعه خلال المدة الأولى للإيجار.

¹ - الموزاني جعفر، عقد الائتمان التأجيري، المرجع السابق، ص 15.

ثانياً: عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل الاستثمار

يتيح مجالاً واسعاً في هذا المضمار فهو يوفر للمشاريع الاقتصادية فرصة لتمويل احتياجاتها من الأصول من آليات وأجهزة.

ثالثاً: دفع المسؤولية عن المؤجر وإقاؤها على المستأجر

نص المشرع الأردني في المادة (3/أ) من قانون التأجير التمويلي على القول "لا يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء:

1. أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير.

2. أني لتزم المؤجر لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار".

ونرى أن الحكمة التي ابتغاها المشرع من ذلك أن المؤجر غالباً ما يفوض المستأجر الحق باختيار الأشياء محل العقد والتفاوض بشأنها وتحديد ثمنها والتعاقد على شرائها، كما أن المؤجر يفوضه باستلام هذه الأموال مقابل محضر تسليم وفقاً للمواصفات الفنية في العقد.

فمن باب أولى ان تتقلب القواعد العامة في عقدي البيع والإيجار والتي تقضي بان يكون البائع مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية في المبيع أو المأجور، ويصبح بذلك المستأجر مسؤولاً عن ضمان العيوب الخفية في المأجور أو المبيع.

المطلب الثاني: آثار عقد التأجير التمويلي على أطراف العقد¹

أولاً: حقوق البنك والتزاماته

أ. تملك المعدات: بحيث يملك البنك المعدات التي اشترتها للمستفيد فالمستفيد ملتزم عندما يتعاقد مع البائع نيابة عن البنك بأن تكون ملكية الآلات المشتراة للبنك، وتظل هذه الملكية للبنك حتى تمام انتهاء العلاقة مع المستفيد.

ب. الحصول على القيمة الإيجارية: وهنا يحق للبنك الحصول على القيمة الإيجارية المتفق عليها مع المستفيد.

ج. حق التفيتش: يحق للبنك دخول المشروع والوقوف على حالة المعدات ومحضها.

¹ - خالد هشام، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، 53-63.

د. حق الحصول على تقارير المتابعة: ويحق للبنك أن يحصل على تقارير دورية عن سير المشروع أثناء مراحل تنفيذه.

هـ. التزام البنك بسداد ثمن المعدات: بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم مع البنك، يلتزم البنك بسداد الثمن المتفق عليه في العقد الأخير، وذلك بعد التأكد من سلامة عقد البيع المبرم بين المستفيد والبائع، وإذا كان عقد البيع غير مطابق لنظام البنك الإسلامي المعنى فإنه لا يكون ملزماً بسداد قيمة شراء المعدات.

و. التأمين على المعدات: يلتزم البنك الإسلامي بالتأمين على المعدات بحيث يكون تأميناً تعاونياً إسلامياً.

ثانياً: حقوق المستفيد والتزاماته

أ. حق المستفيد في استئجار الآلات من البنك: يحق للمستفيد شراء الآلات التي قام البنك بشراؤها له.

ب. حق المستفيد في استعمال الآلات المؤجرة له: يحق للمستفيد استعمال الآلات المؤجرة له مع التزاماته بالمحافظة عليها وصيانتها حسب عرف الصناعة المعنية.

ج. حق المستفيد في تملك الآلات بعد انتهاء عقد الإيجار: يحق للمستفيد تملك الآلات التي كانت مؤجرة له وذلك بعد انتهاء عقد الإيجار المبرم مع البنك.

الاختلاف بين التأجير التمويلي في النظام المالي المعاصر والتأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية كما يلي:

1. من حيث الصيانة:

أ. في النظام المالي المعاصر: حمل المستأجر تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل بما فيها نفقات الملكية والتشغيل.

ب. من وجهة نظر الشريعة الإسلامية: فرقت بين المصاريف المعلومة والمصاريف غير المعلومة، فإذا كانت الصيانة الدورية فإنها تقع على عاتق المستأجر والمؤجر مطالب بالإبقاء على الأصل بحالة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعتها¹.

¹ حسين الشاذلي، "الإيجار المنهى بالتمليك"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض السعودية 1409 هجري.

2. من حيث التأمين:

- أ. في النظام المالي المعاصر: التأمين على الاصل يقع على عاتق المستأجر.
- ب. في الشريعة الإسلامية: التأمين يتحمله المؤجر (البنوك الإسلامية) حفاظا على ملكه.
3. إن المصارف الإسلامية تشترط أن يكون الأصل المؤجر مملوكا للمصرف عند التعاقد، بينما لا يوجد هذا الشرط في النظام المالي المعاصر، بالإضافة إلى أن المصرف الإسلامي يؤجر من الأصول ما يباح شرعا، ولا يشترط ذلك في النظام المالي المعاصر.
4. تتبع البنوك الإسلامية مبدأ التسامح والتسيير على المسلمين فتعطي هذه البنوك فترة سماح مدتها ثلاثة أشهر في حال التأخر عن السداد، بعكس المصارف التجارية التي تقوم فوراً بفرض غرامة تأخير في حالة التأخر عن السداد.

المطلب الثالث : تطبيقات هذا العقد في الجزائر(الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك العقار)

الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط



- تاريخ التأسيس: 1964
- النوع : بنك عقاري
- المقر الرئيسي : الجزائر العاصمة¹.

¹ - www.cnepbanque.dz

1-**التعريف** : هو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء بالإضافة إلى وكالاته البالغ عددها 206 وكالة ومديرياته الجهوية البالغ عددها 15 مديرية جهوية موزعة على كامل التراب الجزائري، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك على مستوى شبكة البريد لأجل جمع أموال التوفير.

2-**لمحة تاريخية**: تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فعليًا في 10 أوت 1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وتمثلت مهامه الأساسية في جمع أموال التوفير.

- أما أول وكالة للصندوق فقد افتتحت أبوابها بتاريخ 1 (مارس) 1967 في تلمسان.

- كان نشاط الصندوق قائمًا على جمع أموال التوفير بالاعتماد على الدفتر المخصص لذلك مع منح قروض اجتماعية رهنية أما هيكليًا،

- فكانت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشتمل على وكالتين افتتحتا للعملاء سنة 1967 وعلى 575 نقطة جمع متواجدة على مستوى شبكة البريد في (أبريل) 1971، صدرت تعليمية تكلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برامج لإنجاز إسكانات بإستعمال موارد الخزينة العمومية

- وفي نهاية 1975، تمت أول عملية بيع إسكانات لصالح مالكي دفاتر التوفير وفي 1979 كان «كتاب-بنك» 46 وكالة عملية

- في سنوات الثمانينات، كُلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمهام أخرى ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء إسكانات وتمويل السكن الترقوي حصرًا لفائدة الموفرين. --وفي 31 ديسمبر 1988، بلغ عدد الإسكانات التي بيعت في إطار بلوغ الملكية 11590 مسكن كما اعتمد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة، لا سيما لصالح أصحاب المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل. كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و73 وكالة ثانوية) .

- بتاريخ 31 ديسمبر 1990، بلغت أموال التوفير التي تمكن الصندوق من جمعها ما مجموعه 82 مليار دينار جزائري (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير بالعملة الصعبة) وذلك على مستوى 135 وكالة و2652 مكتب بريد أما قيمة القروض الممنوحة للخواص إلى غاية نفس التاريخ فقدرت ب 12 مليار دينار جزائري بمجموع 80000 قرض.

- في 6 (أبريل) 1997، عدّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحصوله على الترخيص كبنك، إذ أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات البنكية باستثناء عمليات التجارة الخارجية

- وفي 31 (مايو) 2005 قررت الجمعية العامة غير العادية منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك إمكانية التركيز أكثر على تمويل البنية التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لا سيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني وإداري وصناعي وأيضاً البنية التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية التربوية والثقافية كما قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 (فبراير) 2007 المرتبطة بإعادة التمرکز الإستراتيجي للبنك السماح له بمنح القروض العقارية للخواص، القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك، والقروض الاستهلاكية.

- كما تم اقرار منح القروض بصفة الأولوية وبصورة أساسية للموفرين ثم بعد ذلك لغير الموفرين أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية، فتم السماح باقتناء أراضي لبناء الإسكانات وإنجاز برامج السكن، مع التركيز على منح الأولوية في برامج التمويل للموفرين.

الفرع الثاني: خدمات ومنتجات «كناب-بنك»

يوفر «كناب-بنك» مجموعة متنوعة من الخدمات والمنتجات البنكية، أبرزها :

1. القروض العقارية للخواص.
2. التوفير والإيداعات.
3. تمويل المقاولين والمؤسسات.

ثانيا :عزز «كناب-بنك» استراتيجيته القائمة على مرافقة الاستثمار المحلي، ومنه المساهمة في خلق الثروة وتقوية الاقتصاد الوطني، من خلال تقديم منتوجين جديدين، أحدهما موجه للخواص،

والثاني للمتعاملين الاقتصاديين في المجال الصحي، سيتم إطلاقهما رسمياً أوائل ديسمبر 2017 هدفهما تسهيل الاستثمار في كل مجالاته.

* **المنتج الأول :** موجه للناشطين والمبتدئين في الحقل الصحي تحت تسمية «برو-صحة»؛ من خلال فتح المجال للمستثمرين في عدة قطاعات عبر صيغ مختلفة، تنطلق من تمويل بناء الورشة إلى تمويل التجهيزات، وحتى تمويل مُجمّع؛ أي تمويل البناء والتجهيزات لمشاريع الناشطين في الصحة كالأطباء المختصين وأطباء الأسنان والبياطرة وغيرهم، بقرض يصل أقصاه إلى 50 مليون دينار، تشرح من جهتها، نادية مرابط المكلفة بالقروض الموجهة للمستثمرين على مستوى البنك.

* **المنتج الثاني:** الموجه للخواص فيطلق عليه «الإيجارة التمليلية»، وهو ما جاء كصيغة جديدة في سياق «الصيرفة الإسلامية» التي تقتضي الاتفاق المبدئي بين الخاص والبنك، حول صيغة التمويل والفائدة في صيغة المرابحة. وحسب مسؤولة العلاقات العامة، فإن هذا المنتج «جاء بعد دراسة محصنة لرفض القروض الكلاسيكية من طرف الزبائن الخواص، ووصلنا إلى وضع الإيجارة- التمليلية، والذي يقتضي من البنك تمويل المشروع السكني بأي صيغة يريدونها الزبون، مع مناقشة هامش الربح في إطار المرابحة، وبالتالي يقتني البنك السكن، وعلى الزبون دفع الإيجار الشهري على مدار 30 سنة»، علماً أن «كتاب-بنك» ترعى أياماً إعلامية عبر مختلف مناطق الوطن للإعلام حول هذين المنتجين، حيث سيتم تنظيم لقاء إعلامي خلال الأيام القليلة القادمة بمنطقة الجنوب، تحسباً للإطلاق الرسمي للمنتجين الجديدين مطلع ديسمبر 2017.

ملاحظة : أن الشرط الوحيد هو أن يكون طالب التمويل يملك دخلاً شهرياً في حدود 30 ألف دينار بالنسبة للموظفين، و50 ألف دينار بالنسبة للتجار والأعمال الحرة، مضافة أن العملية متاحة لمن هم في عمر 21 سنة وحتى 70 سنة.

4- تعليقات وإجراءات:

1. الإيجارة التمليلية تنهي التهميش نموذج للصيرفة الإسلامية وتعني هذه الصيغة كل مواطن لديه دخل شهري (أجر ومرتب) منتظم ويريد اقتناء سكن وفقاً لقواعد المعاملات المالية الإسلامية.
2. فيمكنه ذلك من خلال عملية يقوم فيها الصندوق بشراء المسكن لصالح الزبون ويعيد بيعه له بصيغة إيجار مع تحصيل هامش ربح متفق عليه. بحيث يحصل البنك على هامش ربح وليس فائدة وفقاً لقاعدة المرابحة ويصل التمويل إلى حدود 90 بالمائة من قيمة المسكن، فيما تمّ تسقيف أعلى قيمة عند مائة (100) مليون دينار أي 10 ملايين سنتيم دون وضع أي شروط أخرى مثل حيازة سكن أو تملك عقار. غير أن الزبون هو من يبحث عن السكن موضوع التمويل.

3. وتشمل هذه الصيغة التمويلية كل المساكن ما عدا تلك التي ليس لها عقود ملكية. ولضبط المسار لجأت كناناب إلى إحداث مجلس شوري يتشكل من ثلاثة أئمة أساتذة ومتخصصين في العلوم الاقتصادية وفي مجال الصيرفة الإسلامية واعتماد قواعد الشريعة في السوق المالية يسهرون على مواكبة مسار المنتج الجديد وتعزيزه باستمرار.
 4. توجه خدمة إجارة تمليلية لفائدة كافة المواطنين الذين يتراوح سنهم بين 21 و70 سنة ولديهم دخل شهري منظم لا يقل عن 30 ألف دينار جزائري أما من ينشطون في التجارة والمهن الحرة فيشترط ان يكون الدخل الشهري بمعدل 50 ألف دينار.
 5. ويحصل الصندوق على هامش ربح لا تتعدى 10 بالمائة من قيمة السكن المعني بالإجارة التمليلية، فيما لا تتعدى نسبة الاقتطاع من الأجر للتسديد 40 بالمائة من أجر المواطن المستفيد وتراجع وفقا للدخل الشهري للعلم هذه النسبة تكرسها قوانين بنك الجزائر وتلتزم بها كافة المصارف مراعاة للقدرة الشرائية للمواطنين و للإشارة إذا كان مكتتبو السكن الترقوي العمومي غير مشمولين بهذه الصيغة حاليا فيمكن إدراجهم ضمنها قريبا. ومن ميزات المنتج الجديد أن أي مواطن لديه دخل شهري ب 30 ألف دينار يمكنه اللجوء إلى طرف آخر لتغطية تسديد الكلفة مثل الزوج والابن والأخ أو الأب (علاقة القرابة الجانبية) مما يوسع من الضمانات ويشجع على طلب الخدمة.
 6. ويتمثل الهدف الجوهرى المتوخى من هذه الصيغة التمويلية الجديدة المطابقة لقواعد المعاملات المالية الإسلامية في الاستجابة لاحتياجات ورغبات فئة عريضة من المواطنين والأسر الجزائرية كانت مهمشة من المنظومة البنكية بحكم أنها ترغب في تمويل بنكي مطابق للصيرفة الإسلامية.
 7. ومن أجل إنجاز انجاز هذه العملية حددت المديرية العامة للصندوق عددا من الوكالات التجارية النموذجية عبر مختلف أرجاء البلاد تتولى التكفل بطلبات الزبائن ومعالجتها وفي هذا الإطار تقوم 30 وكالة من مجموع 217 وكالة تابعة لشبكة الصندوق بإطلاق العملية.
- الوكالات النموذجية التي اختيرت للإجارة التمليلية :**
- الجزائر وسط (حماني 102 - فرحات بوسعد 130 - بن عكنون 132 - حديقة الحرية
- (127)
- الجزائر شرق (سعيد حمدين 606 - بومرداس - 114 الجوهرة 604 - البساتين 605)
 - الجزائر غرب (بواسماعيل 119 - سطاوالي 125 - شراقة 122 - القليعة 121)
 - البليلة (حي الموز 161 - بوفاريك 153)
 - تيزي وزو (عبان رمضان 201 - لعمالي 207 - بويرة 214 - برج منايل 117)
 - بجاية جيجل أ 260 - الحرية 802 - اقبو 801 - بجاية (209)
 - سطيف سطيف المدينة - 351 برج بوعريريج - 369 بسكرة (363)

– وهران وسط وهران المدينة 401 (بئر الجير 411)

– وهران شرق مستغانم (424)

– الشلف تيارت (504)

نشر «كتاب-بنك» تفاصيل عرضه الجديد "إيجارة تمليلية" الذي يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. . وحسب الجدول التوضيحي المنشور عبر صفحة الصندوق على موقع التواصل الاجتماعي "فايسبوك"، فإن قيمة التمويل الذي يقترحه البنك متوقفة على قيمة الدخل الشهري للزبون تتراوح ما بين 163 مليون و 611 مليون سنتيم، مع مهلة تسديد تصل إلى 30 سنة.

وكمثال، فإن الزبون الذي يتقاضى أجرة شهرية بثلاثة ملايين سنتيم، يستطيع الاستفادة من تمويل مقدر بـ 163 مليون سنتيم، حيث سيكون مطالبا بدفع 1.2 مليون سنتيم شهريا، فيما يستفيد أصحاب أجرة خمسة ملايين من تمويل بـ 270 مليون وكان البنك المذكور قد شرع في الثاني من الشهر الجاري في استقبال طلبات الزبائن من 21 سنة إلى 70 سنة، لاقتناء عقار عن طريق البنك وفق التمويل الإسلامي. للتذكير، فإن الإجارة التمليلية هي صيغة تمويل تتمثل في شراء عقار من طرف البنك بناء على طلب الزبون، بعد أن يعاين العقار وينتقد بطلب للبنك من أجل شرائه، ثم يقتنيه البنك على أن يقوم ببيعه للزبون عن طريق الإيجار لمدة معينة ومحددة مسبقا وبعدها ينتازل البنك عن العقار لصالح الزبون، حيث تصل نسبة التمويل إلى 90 بالمائة، أما الحد الأقصى لثمن العقار الذي يمكن أن يساهم فيه البنك فهو 100 مليون دينار جزائري أي 10 ملايين سنتيم.

ملاحظة هامة :

ملاحظة 1 :

• تقوم صيغة " الإجارة التمليلية " على أساس ربوي ،فالبنك يفرض بطريقة مباشرة من خلال هذه الصيغة البنكية التمويلية نسبة ربوية لا تقل عن 6.5 بالمائة ،و هي نسبة مرتفعة جدا، بمعنى أن الزبون الراغب في شراء سكن بواسطة هذه الصيغة سيضطر لدفع أقساط شهرية قد تصل إلى 20 مليون سنتيم شهريا و بالتالي يمكن أن نلاحظ أن «كتاب-بنك» لم يعلن عن هذه التفاصيل، و أن هذه الصيغة المقترحة من قبل هذا البنك ليست في متناول الجميع ولاسيما الطبقة البسيطة والمتواضعة، و في هذا الشأن يرى المختصين في المجال العقاري أنه كان من المفروض تحديد نسبة الفائدة التي يأخذها البنك بـ 02 بالمائة كحد أقصى، وذلك من أجل ضمان نجاح هذه الصيغة ومن أجل تشجيع شراء البنوك للعقارات وإعادة بيعها بشروط معقولة تكون في متناول الجميع وتعد هذه الصيغة الجديدة للبيع بالإيجاري وهي تمويل بديل بدون فائدة بمثابة صيغة تمويل يقتني البنك من خلالها السكن الذي

يختاره الزبون (خاص) ويمنحه اياه في صيغة ايجار مقابل دفع مبلغ الايجار ويرافق هذا الإيجار بوعده نقل الملكية لفائدة المستأجر بعد انتهاء مدة التمويل المحددة بالدفع الكامل لمبالغ الإيجار.

• تخص صيغة ايجارة- تمليلية تمويل السكنات الجديدة أو القديمة التي يفتنيها كئاب-بنك لدى الخواص أو المقاولين العموميين أو الخواص (خارج اجراء الامتلاك المدعم بالنسبة للسكنات على غرار السكن الترقوي العمومي) و يحدد سعر السكن و قيمة مبلغ الايجار ومدته.

• يشترط البيع بالإيجار عقد ينص على التزامات ذات طابعين:

1- من جهة, حق الانتفاع بالنسبة للمستأجر-المشتري خلال فترة محددة

2- ومن جهة أخرى, نقل ملكية المسكن عقب انتهاء هذه المدة.

• بخصوص شروط التأهيل لصيغة الإيجارة بالتميلية أنه يجب :

1- التمتع بالجنسية الجزائرية

2- أن يتراوح السن ما بين 21 الى 70 سنة عند تاريخ طلب التمويل.

3- يجب أن يكون للمستفيد دخل شهر صافي و دائم يساوي أو يفوق 30000 دج بالنسبة

للأجراء و المتقاعدين مع سنة من الاقدمية و يساوي أو يفوق 50000 دج بالنسبة للتجار وأصحاب المهن الحرة مع سنتين من النشاط على الأقل.

كما سيتم فتح هذه الصيغة الجديدة أمام الجزائريين المقيمين في الخارج و من جهة أخرى فان صيغة البيع هذه تخص تمويل جميع أنواع السكنات علما أن المشتري هو من يختار السكن ثم يقترحه على كئاب-بنك. و تشتري كئاب بنك السكن باسمها و تستأجره لزبونها. و بإمكان الشخص المهتم شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري خاص أو عمومي أو مباشرة لدى خاص. و سيعرف سعر البيع بمجرد التوقيع على عقد الايجار و لن يتغير في أي حال من الأحوال. و لا يمكن فسخ العقد خلال السنتين الأوليين لكن بعد هذه المدة يمكن للمقتني أن يطلب فسخ العقد مقابل تسديد غرامة. من جهة أخرى حدد كئاب-بنك سقف التمويل ب 100 مليون دج (10 مليار سنتيم).

ملاحظة : تجدر الإشارة الى أن سكنات الترقوي العمومي و سكنات عدل و السكن العمومي


المدعم غير معنية بإجراءات الاستفادة من هذه الصيغة.

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

A l'intention de notre aimable clientèle ,nous vous soumettons ci-après quelques exemples de simulation concernant la nouvelle formule de crédit **ijara Tamlikia** .

le cout du logement est de 8.000.000.00 DA 40 ans

Salaire (DA)	Durée du Crédit	Montant Accordé (DA)	Remboursement Mensuel (DA)
30 000.00	30 Ans	1 629 000.00	11 952.93
40 000.00	30 Ans	2 173 000.00	15 997.94
50 000.00	30 Ans	2 716 000.00	19 995.59
60 000.00	30 Ans	3 259 000.00	23 093.23
70 000.00	30 Ans	3 803 000.00	27 998.24
80 000.00	30 Ans	4 889 000.00	35 993.53
90 000.00	30 Ans	5 501 000.00	40 494.16
100 000.00	30 Ans	6 112 000.00	44 997.43




خلاصة الفصل :

من خصائص عقد التأجير التمويلي نجد انه:

- وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية عن طريق الحصول على ما تحتاج إليه من معدات إنتاجية حديثة أو أصول عقارية دون أن تضطر إلى دفع ثمنها في الحال اذن فهو بديل عن الشراء.

- عقد ثنائي الأطراف في تكوينه ولكن تنفيذه يقتضي تدخل أشخاص آخرين كالمورد للمعدات والتجهيزات أو المقاول الذي يقوم ببناء الأصول العقارية.

- ذو طبيعة خاصة ومن أوجه هذه الخصوصية الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر في نهاية مدة العقد وهي شراء الأصل بموجب وعد منفرد بالبيع من قبل المؤجر التمويلي بثمن يراعي في تقديره سلسلة المدفوعات النقدية (الأجرة) التي أداها المؤجر طوال مدة العقد أو تجديد العقد لمدة أخرى بقيمة إيجارية أقل من سابقتها أو رد المال المؤجر ويتفق القانون الجزائري مع القانون الفرنسي والمصري في منتج المستأجر خيار الشراء.

- تعتبر الملكية في عقد الإيجار التمويلي كوسيلة للضمان حيث تسمح للمؤجر التمويلي بالاحتفاظ بالملكية طوال مدة العقد ومن نتائج احتفاظ المؤجر بملكيته للأصل محل العقد هو إمكانية استرداده في حالة إفلاس أو إعسار.

أما فيما يخص النظام القانوني لعقد الإيجار التمويلي حيث عرضنا التمييز بين عقد الإيجار التمويلي والعقود التي قد تشبهه به لأن هذا الأخير يتكون من عدة قوالب للقانون الخاص ثم توصلنا للطبيعة القانونية الخاصة لعقد الإيجار التمويلي والنتائج المترتبة على هذا العقد وهي احتفاظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر الذي يمثل له ضمانا في حالة شهر إفلاس المستأجر أو إعساره حيث لا يدخل الأصل المؤجر في تغطية المستأجر أو في الضمان العام للدائنين.

اما فيما يخص كيفية إبرام عقد الإيجار التمويلي حيث نجد هذا العقد يمر بمراحل تمهيدية لإبرامه وهي مرحلة المفاوضات والتي ينبغي أن تقوم على مبدأ حسن النية والعدالة ولا ينبغي لأي طرف أن يتعسف في موقف هذه المفاوضات أو قطعها لأن هذا يترتب عليه مسؤولية وحددنا طبيعة هذه المسؤولية كما بينا الالتزامات قبل مرحلة التعاقد كالالتزام بالإعلام والالتزام بالنصيحة والإفشاء وهذا لأجل تنوير وتبصير إرادة المتعاقد حيث يقدم على إبرام عقد يحقق رغباته المشروعية.

أما بالنسبة لأركان العقد فنجد أنه يخضع للقواعد العامة غير أنه يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه أهلية الأداء لأنه في نهاية مدة العقد قد يعمل خياره بالشراء وهذا من التصرفات القانونية التي تستوجب أهلية التصرف ونجد المشرع حدد الطرف الذي تتعد له صفة المؤجر حيث قصرها على المؤسسات المالية والبنوك وشركات الاعتماد الإيجار التي حددها عن طريق التنظيم وهذا خلاف المشرع المصري الذي أجاز قبل التعديل للأشخاص الطبيعية لممارسة هذا النشاط وهذا يتنافى والطبيعة الائتمانية لهذه العقود التي يجب أن تكون مقصورة على المؤسسات المالية.

غير انه ما يلاحظ في عقود الإيجار التمويلي للمنقولات نجد المشرع الجزائري والتشريعات المقارنة حيث شهر هذا العقد ففي التشريع الجزائري يتم الشهر على مستوى ملحقات المركز الوطني للسجل التجاري في سجل معد لذلك خصيصا يتم فيه قيد عمليات التأجير التمويلي وتعديل ما يطرأ عليها من تعديلات وكذا طب هذا القيد في الحالات التي حددها القانون والغرض من ذلك هو إعلام الغير بهذه التصرفات القانونية وتحقيق الاستقرار القانوني لهذه التصرفات القانونية.

يعد تطبيق عقد التأجير التمويلي حديث النشأة في هذا العصر مقارنة بغيره من العقود وكما أشارت الدراسات فإن الولايات المتحدة الأمريكية هي أول ما أنشأت هذا العقد تحت اسم (Financial Leasing) في عام 1952م. وقد أخذت جهات عدة بالتوسع في تطبيق هذا العقد داخليا كالسوق الأوروبية وكانت انجلترا هي أول دولة أوروبية تطبقه ثم ظهر في فرنسا حتى انتشر في عموم القارة الأوروبية، ثم امتد حيز التطبيق إلى الدول الأخرى كأمريكا اللاتينية وإفريقيا وآسيا وهذا شمل العالم الإسلامي والعالم العربي خاصة، مما حدا بالعديد من الشركات لتطبيق هذه الفكرة نظرا لربحيته المضمونة وقلة مخاطرها وهذا دفع العديد من الدول لسن التشريعات اللازمة لتنظيمه فقد أصدرت مصر قانونا خاصا للتأجير التمويلي عام 1995 والأردن التي أصدرت قانونا للتأجير التمويلي عام 2008.

تظهر أهمية عقد التأجير التمويلي بالتطبيق العددي من المؤسسات المالية والمصرفية لهذا العقد ومن تلك المؤسسات المالية والمصرفية البنك الإسلامي البركة و كنان بنك وبالرغم من الانطلاقة الواعدة له إلا أن الدراسات العديدة أظهرت أن هناك تراجعا واضحا في تطبيق هذا العقد من قبل تلك المؤسسات المالية والمصرفية وذلك بسبب الصعوبات والمشاكل الناتجة عن تطبيق مثل هذا العقد.

خاتمة

خاتمة

وقد تضمنت الدراسة علي فصلين حيث تناولن في الفصل الاول مفهوم الاجارة المنتهية بالتمليك من خلال الخلفية النظرية للموضوع اما فصلها الثاني تكلمنا عن الوجه الثاني للاجارة المتمثلة في عقد التأجير التمويلي حيث تطرقنا من خلاله الي تعريف هذا العقد وأهميته وخصائصه والملاح القانونية الخاصة به وأثر اطرافه.

وتوصلنا في الاخير الي النتائج التالية ;

1. توضيح المقصود بعقد الاجارة المنتهية بالتمليك وبيان الطبيعة القانونية له.
2. ذكر الحكام المترتبة علي عقود الاجارة المنتهية بالتمليك.
3. وجدنا ان عقد الايجار أو الاجارة المنتهي بالتمليك أو التأجير التمويلي هو عقد جديد. وهو كذلك عقد موكب.
4. نظرا لتعدد صورته التي نالت نصيبا وافرا عند الفقهاء وعند القانونيين بين مجيز لاحدي صورته ومانع لهذه الاجارة لسبب معين أو عدة أسباب.
5. يخضع اطراف العلاقة القانونية في عقد ا التأجير التمويلي لشروط موضوعية لا نظير لها في العلاقة القانوني في الايجار العادي والاختلاف المتباين في الدور الاقتصادي لكلا العقدين.
6. يمكن ان يكون محل عقد التأجير التمويلي جمع الاموال المنقولة وغيرها.

ومن أبرز التوصيات ما يلي:

- نشر مفهوم التأجير التمويل يبين المؤسسات الخاصة وبيان فوائده اليهم.
- تسهيل عملية الاجراءات المرتبطة بتنفيذ القوانين التي تنظم التأجير التمويلي.
- توفير قاعدة ضمان الاصول المؤجرة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

I. المراجع الفقهية:

1. بن قدامة المقدسي، المغني، الجزء الخامس، دار عالم الكتاب، الرياض، 1997.
2. القرافي، الذخيرة، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، دار الغرب الإسلامي، لبنان 1994.

II. المراجع القانونية:

أ. المراجع العامة:

1. أبو السعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف، مصر 1996.
2. البدر اوي عبد المنعم، الوجيز في عقد البيع، مكتبة السيد عبد الله وهب، دون بلد نشر 1970.
3. د حسن الشاذلي مجمع الفقه الاسلامي الدورة الخامسة
4. احمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر 2007.
5. السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإدارة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى الجزائر، 2008.
6. السنهوري عبد الرواق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، دار إحياء التراث العربي، لبنان 1964.
7. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964.
8. العبيدي علي هادي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القومي للنشر، الأردن 2000.
9. عمران محمد علي، الوجيز في عقد البيع، دون دار نشر، 2004.
10. عوض جمال الدين، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، مصر 1989.
11. غانم إسماعيل، مذكرات في العقود المسماة، عقد البيع، مصر 1958.
12. فيلال علي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر 2008.
13. القزويني شاكراً، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 1992.

قائمة المصادر والمراجع

14. مرقس سليمان، شرح القانون المدني، الجزء الثالث، العقود المسماة عقد البيع، طبعة رابعة، عالم الكتاب، مصر 1980.

15. منصور محمد حسين، العقود الدولية، دار الجامعة الجديدة، مصر، دون سنة نشر.

16. مناصيف إلياس، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2008.

III. المقالات القانونية:

1. الأحذب عبد الحميد، "عقد الليزنغ"، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002.

2. أبو ليلي إبراهيم الدسوقي، "تطورات حديثة في التأجير التمويلي"، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجزء الثاني، الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002.

3. دويدار هاني، "عقد الإيجار التمويلي في ظل القانون اللبناني"، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق جامعة بيروت، منشورات الحلبي، العدد الأول، لبنان 2005.

4. حسن الشاذلي، "الإيجار المنتهي بالتمليك"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض السعودية 1409 هجري.

5. خوني رابح وحساني رقية، "واقع وآفاق التأجير التمويلي وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، المنعقد بجامعة الشلف يومي 17 و18 أبريل 2006.

6. الخويلدي عبد الستار، "الإيجار المالي في فقه القضاء المقارن"، مجلة القضاء والتشريع العدد التاسع، سنة 1999.

7. الرشود أحمد حمد ويوسف محمد العلي، "التأجير التمويلي (الإجارة) وتطبيقاته في القانون الكوتي"، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2002.

قائمة المصادر والمراجع

IV. الرسائل الجامعية:

1. جوالي جميلة، الائتمان الإيجاري للمنقولات في المغرب، رسالة لنيل الدراسات العليا في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، أكدال، المغرب 1989.
2. عجة الجيلالي، الائتمان الإيجاري للمنقولات في المغرب، رسالة دكتوراه، الجزائر 2005.

V. المجالات والندوات:

1. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، المملكة العربية السعودية، السنة 1406-1409 هجري.
- 2-حامد بن حسن بن محمد على ميرة (2007)، صكوك الإجارة (دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية)، ط01، دار الميمان، الرياض.

VI. المواقع الالكترونية:

1. القرة داغي علي، التأصيل الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك، بحث منشور على موقعه:
2. www.alkoradaghi.com تاريخ التحميل 2010/10/20 الساعة العاشرة صباحا.
3. رياض فخري، التوازن العقدي بين الواقع والنظرية في عقد التأجير التمويلي، مقالة منشورة على صفحات الانترنت على الموقع التالي: www.droitmarocana.blogspot.com تاريخ التحميل 2010/12/15 الساعة الثانية زوالا.
4. www.cnepbanque.dz

VII. النصوص القانونية:

أ. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58 في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، الصادر في 3 سبتمبر 1957.
2. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1957 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد 101 الصادر في 19 ديسمبر 1975.
3. الأمر رقم 96-06 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر، عدد 03، الصادرة في 14 يناير 1996.
4. قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 يونيو 2005 والمتضمن القانون المدني يعدل ويتمم الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم، ج ر، عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

قائمة المصادر والمراجع

ب. نصوص تنظيمية:

1. النظام رقم 05-92 المؤرخ في 22 مارس 1992 المتعلق بالشروط الواجب توافرها في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية ومسيرها وممثليها، ج ر، العدد 35 لسنة 1992.
2. النظام رقم 06-96 المؤرخ في 03 يوليو 1996 الذي يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج ر، عدد 66، الصادر 1996/11/03.
3. المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 26 فبراير 2006 الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر، عدد 10 لسنة 2006.
4. المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر، عدد 10 لسنة 2006.

فهرس المحتويات

شكر

اهداء

01 مقدمة

الفصل الاول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك نشأتها صورها وعلاقتها بصكوك الناجير

04المبحث الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، أحكامها الفقهية العامة،
خطوات تنفيذها و الأسباب الداعية لإجرائها.

04المطلب الاول: تعريف الإجارة والتمليك في اللغة والاصطلاح

04الفرع الاول :تعريف الإجارة لغة واصطلاحا.

05الفرع الثاني: تعريف التمليك في اللغة والاصطلاح.

05المطلب الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك، أحكامها الفقهية العامة،
خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك والأسباب الداعية لإجرائه.

05الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها الفقهية العامة

08الفرع الثاني : الأحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتمليك

08الفرع الثالث : خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك والأسباب الداعية لإجرائه.

10المبحث الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك، أسماءها، تطورها، صورها
والتكييف الفقه الإسلامي لها.

10المطلب الاول: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك، أسماءها و تطورها.

10الفرع الأول: سبب نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

10الفرع الثاني: أسماء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وتطورها.

12المطلب الثاني : صور الإجارة المنتهية بالتمليك وحكمها والتكييف الفقه
الإسلامي لها.

12الفرع الاول : صور الإجارة المنتهية بالتمليك

13الفرع الثاني : حكم صورة الإجارة المنتهية بالتمليك.

14الفرع الثالث: تكييف هذه الصورة في الفقه الإسلامي

15	المبحث الثالث: صكوك التأجير المبنية على الإيجار المنتهي بالتمليك
15	المطلب الأول: صكوك الإجارة والسندات وصكوك الاستثمار.....
15	الفرع الأول: التعريف بالصكوك وصكوك الإجارة أو التأجير.....
16	الفرع الثاني: التعريف بالسندات و صكوك الاستثمار.....
17	المطلب الثاني: تحويل الإجارة إلى صكوك التأجير.....
18	الفرع الأول: صور صكوك التأجير.....
19	الفرع الثاني: أحوال هذه الصور.....
22	المطلب الثالث: أنواع صكوك الإجارة ،احكامها وضوابطها القانونية، تداولها إطفاءها استردادها و ضماناتها.....
22	الفرع الأول: أنواع صكوك الإجارة.....
26	الفرع الثاني: الأحكام والضوابط القانونية لصكوك الإجارة
26	الفرع الثالث: تداول صكوك الإجارة واستردادها
27	الفرع الرابع: إطفاء السندات والصكوك الاستثمارية
28	الفرع الخامس: ضمانات صكوك الإجارة و جهات إصدار الصكوك وأغراضها من الإصدار ومرونة صكوك التأجير و الجهات المستفيدة من التمويل.....
32	خلاصة الفصل.....

الفصل الثاني: ماهية التأجير التمويلي

34	المبحث الأول: مفهوم التأجير التمويلي أنواعه وخصائصه.....
34	المطلب الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الاسلامي وفي القانون الوضعي.....
34	الفرع الأول: مفهوم عقد التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي.....
35	الفرع الثاني: مفهوم عقد التأجير التمويلي في القانون الوضعي.....
37	المطلب الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي.....
37	الفرع الأول: عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى أصل المؤجر.....

فهرس المحتويات

38	الفرع الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث التسهيلات.....
39	المطلب الثالث: خصائص عقد التأجير التمويلي.....
42	المبحث الثاني: الإطار القانوني الخاص بعقد التأجير التمويلي.....
42	المطلب الأول: ملامح خاصة بعقد التأجير التمويلي.....
43	المطلب الثاني: آثار عقد التأجير التمويلي على أطراف العقد.....
45	المطلب الثالث : تطبيقات هذا العقد في الجزائر(الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك (بنك العقار).....
45	الفرع الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....
47	الفرع الثاني: خدمات ومنتجات «كناب-بنك».....
54	خلاصة الفصل.....
53	فائمة.....

قائمة المصادر والمراجع

فهرس المحتويات