الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة20 أوت 1955 سكيكدة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم التسيير
الميدان: علوم اقتصادية، تسيير وعلوم تجارية
الفرع: علوم التسيير
التخصص: مالية المؤسسة

عنوان المذكرة

دور قرض الإيجار كصيغة تمويل إسلامية في تمويل المؤسسة الإقتصادية

- دراسة حالة -

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

من إعداد الطالب(ة):
حنان جبوري

تحت إشراف الأستاذ(ة):
د.عمار شلابي

أعضاء لجنة المناقشة

اسم و لقب الخبير	الصفة	الرتبة	الجامعة الأصلية
د. مزياني نور الدين	رئيسا	أستاذ محاضر	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
د. شـــلابـــي عمـار	مشرفا	أستاذ محاضر	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة
أ. بـوجـعادة إلـيـاس	ممتحنا	أستاذ مسـاعـد	جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

السنة الجامعية: 2013/ 2014

قلم الجزائر | WWW.DZPEN.COM

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات والصلاة والسلام على رسوله الكريم ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

بادئا أشكر وأحمد رب العباد العلي القدير شكرا جزيلا طيبا مباركا فيه الذي أنارنا بالعلم وأنار طريقنا ويسر ووفق وأعان في إتمام هذه الدراسة وتقديمها على الشكل الذي هي عليه اليوم، فله الحمد والشكر وهو الرحمان المستعان.

وعرفانا بالمساعدات التي قدمت حتى يخرج هذا العمل إلى النور أتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان للأستاذ الفاضل شلابي عمار الذي قبل تواضعا وكرامة الإشراف على هذا العمل، فله أخلص تحية وأعظم تقدير على كل ما قدمه لي من توجيهات وإرشادات،

كما أتقدم بشكري الجزيل إلى الأساتذة رئيس وأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم مشكورين قبول مناقشة هذه الدراسة وإبداء ملاحظاتهم السديدة داعية من الله عز وجل أن يحفظهم ويرعاهم.

ويسعدني أيضا أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى أساتذتي و زملائي الكرام في جامعة سكيكدة المحترمون لدعمهم المستمر طوال مدة الدراسة.

ومن الواجب والوفاء أيضا وعرفاناً بالجميل أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى العاملين ببنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة لتعزيز هذا العمل لمدهم لنا يد المساعدة.

ومن دواعي الاحترام والاعتزاز أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد ولو بالكلمة الطيبة في إنجاز هذا العمل.

طالبين من المولى عز وجل أن ينفع به غيرنا

حنان

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم إلهي لا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك الله جل جلاله ..

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة طالبين من المولى عز وجل... سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم..

إلى من تقف الكلمات عاجزة عن شكرهما... والداي العزيزين..

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات ...عائلتي وزوجات إخواني..

إلى توأم روحي... أختي الحبيبة إيمان.. إلى من رافقوني طول العمر.. إلى سندي في محني ورمز الوفاء ...إخواني فواز و رامي.

إلى رمز البراءة والطفولة وكنز الحياة...كتاكيت العائلة... لميس، عبد المعز، آدم، لجين..

إلى من ساعدني وكان عونا لي.... زوج أختي فوزي

إلى صديقة دربي .. هناء ..

إلى صديقاتي.....

إلى الذي كاد أن يكون رسولا ...أساتذتي الأفاضل.

حنان

الملخص:

يعتبر التمويل بالإجارة الذي تقدمه البنوك الإسلامية مصدرا هاما من مصادر التمويل للمؤسسات في كل من الاقتصاديات المتطورة وتلك النامية، وهذا في ظل عزوف أصحاب المشاريع الاستثمارية عن التعامل بالقروض الربوية التي ترهق كاهل المشروعات. وهو بذلك يلعب دورا اقتصاديا فعالا في هذه الدول من خلال دعمه لتطوير قاعدة الأصول الإنتاجية للمستأجرين بشكل عام، وللمؤسسات بشكل خاص مما يؤدي إلى زيادة قدرة المؤسسات الاقتصادية المحلية على المنافسة ومواكبة التطور.

إن الهدف من هذه الدراسة هو التعرف على الضوابط والقواعد التي تحكم تطبيق قرض الإيجار في البنوك الإسلامية، وتوضيح مختلف أنواعه ومزاياه التي يتمتع بها حتى تجعله مصدرا تمويليا جذابا، بالإضافة إلى التأكيد على فعالية قرض الإيجار كصيغة تمويل إسلامية في النهوض بالمؤسسة الاقتصادية وتقديم التسهيلات والدعم اللازم لها مقارنة بالبنوك الربوية.

وتوصلت الدراسة إلى نتائج من أهمها أن التمويل بقرض الإيجار يوفر للمؤسسات الاقتصادية مصدرا تمويليا هاما وبأقل تكلفة من المصادر التمويلية الأخرى، للحصول على التجهيزات الرأسمالية الحديثة بأقساط دورية محددة يوفرها الأصل الإنتاجي المؤجَّر.

إلا أنه نظام بنك البركة الجزائري يعاني من نقائص بسبب عدم تطبيقه وبالشكل الصحيح، نتيجة احتسابه الأقساط الإيجارية بنفس الأساليب المعتمدة من قبل البنوك الربوية لاحتساب الفوائد، وبهذا يكون تأثير التمويل الإسلامي سلبي على المؤسسة كونه يؤدي إلى ارتفاع التكاليف التي تتحملها في الأخير.

ولذلك، من أجل تفادي بنك البركة الجزائري الوقوع في شبهة الربا، عليها إيجاد أسلوب خاص في الاحتساب، حتى تتمكن من التأثير إيجابيا على المؤسسة الاقتصادية وبكفاءة عالية من حيث تقليص التكاليف.

الكلمات المفتاحية: قرض الإيجار، البنوك الإسلامية، المؤسسة الاقتصادية، بنك البركة الجزائري.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

Le résumé:

Le financement par location offert par les banques islamiques représente une source de financement importante pour les entreprises que se soit dans les payés en développés ou bien dans les payés en vois de développement, ceci est à la lumière de la réticence des propriétaires des projets d'investissement à effectuer des transactions bancaires usuraires qui représentent un fardeau pour les projets. Ainsi, il joue un rôle économique importante dans ces payés à travers son soutien et ça participation au développement de la base des actifs productifs des locataires d'une manière générale, et particulièrement aux entreprises, ce qui entraîne l'évolution de la capacité des entreprises économiques à la compétition et au maintien du rythme de développement.

Le but de cette étude est d'identifier les normes et les règles qui pilotent l'application du crédit–bail dans les banques islamiques, et clarifient ces différents types et les avantages qui le caractérise en faisant de luit une source de financement intéressante, aussi bien d'approuver l'efficience du crédit–bail autant qu'une forme de transaction islamique qui participe dans la résurrection de l'entreprise économique et fournit l'assistance nécessaire contrairement aux banques usuraires.

Les résultats de l'étude ont montrés que parmi les conclusions les plus importante élaborés dans cette étude, c'est que le financement à travers le crédit–bail fourni aux entreprises économiques une source de financement importante avec un coût réduit par rapport aux autres sources de financement, afin d'avoir les équipements du capitalisme moderne avec des tranches périodique bien déterminées, fournies par la ressource productive bailleur.

Cependant, le système el baraka d'Algérie endure des insuffisances dues à sa mauvaise application à cause du calcul des tranches de location avec les mêmes méthodes adoptées par des banques usuraires, et de cette façon, le financement islamique aura un impact négatif sur l'entreprise du fait qu'il conduit à l'augmentation des charges supportées par cette dernière.

Toute fois, et afin que la banque el baraka d'Algérie évite d'être suspecter de banque usuraire, elle doit instaurer un model de calcul spécial, dans le but d'avoir un impact positif sur l'entreprise économique avec une haute compétence dans la réduction des coûts.

Les Mots clés : crédit–bail, les banques islamiques, entreprise économiques, la banque el baraka d'Algérie.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

الفهرس

الفهرس

الشكر	
الإهداء	
الملخص	
الفهرس	
قائمة الجداول والأشكال	
مقدمة	أ- ز
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمصطلحات البحث	10-52
تمهيد	10
المبحث الأول: مفهوم المؤسسة الاقتصادية	11
المطلب الأول: تعريف المؤسسة الاقتصادية وخصائصها	11
المطلب الثاني: أهداف المؤسسة الاقتصادية	12
المطلب الثالث: تصنيف المؤسسات الاقتصادية	14
المبحث الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي	18
المطلب الأول: تعريف التمويل الإسلامي وخصائصه	18
المطلب الثاني: مبادئ التمويل الإسلامي وأهميته	20
المطلب الثالث: أنواع التمويل الإسلامي وصيغه	23
المطلب الرابع: مقارنة التمويل الإسلامي مع التمويل الربوي	34
المبحث الثالث: مفهوم قرض الإيجار	36

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المطلب الأول: نشأة قرض الإيجار وتطوره تاريخيا	36
المطلب الثاني: تعريف قرض الإيجار وخصائصه	38
المطلب الثالث: أنواع قرض الإيجار والتمييز بين متشابهاته	41
المطلب الرابع: مزايا وعيوب قرض الإيجار	47
خلاصة الفصل الأول	52
الفصل الثاني: قرض الإيجار كآلية للتمويل الإسلامي	100-54
تمهيد	54
المبحث الأول: الأحكام والضوابط الفقهية لقرض الإيجار	55
المطلب الأول: مفهوم قرض الإيجار في الشريعة الإسلامية	55
المطلب الثاني: دليل مشروعية الإجارة وحكمها	56
المطلب الثالث: أركان الإجارة وشروطها	60
المطلب الرابع: تقويم نظام قرض الإيجار من منظور إسلامي	62
المطلب الخامس: أنواع الإجارة المطبقة في البنوك الإسلامية	64
المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك	65
المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ونشأتها	65
المطلب الثاني: تكييف الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي	69
المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك	70
المطلب الرابع: المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك	73
المبحث الثالث: تنفيذ المؤسسة الاقتصادية لعقد قرض الإيجار	84

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المطلب الأول: أسباب لجوء المؤسسة الاقتصادية إلى التمويل بقرض الإيجار	84
المطلب الثاني: أساسيات تكوين عقد قرض الإيجار	87
المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد قرض الإيجار	91
المطلب الرابع: انقضاء عقد قرض الإيجار	95
المطلب الخامس: الفرق بين قرض الإيجار الإسلامي والربوي	99
خلاصة الفصل الثاني	100
الفصل الثالث: تمويل مؤسسة اقتصادية بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري	147-102
تمهيد	102
المبحث الأول: تقديم بنك البركة الجزائري	103
المطلب الأول: التعريف ببنك البركة الجزائري	103
المطلب الثاني: التعريف بفرع بنك البركة الجزائري في سكيكدة	107
المبحث الثاني: التطبيق العملي للتمويل بالتأجير من طرف بنك البركة الجزائري	110
المطلب الأول: أحكام الإجارة ومجالات تطبيقاتها في البنوك الإسلامية	110
المطلب الثاني: الشروط العامة لعقود التمويل بالاعتماد الإيجاري	116
المطلب الثالث: مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري	136
المبحث الثالث: دراسة حالة مؤسسة اقتصادية ممولة بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري	140
المطلب الأول: تكلفة التمويل بالإجارة في بنك البركة الجزائري	140
المطلب الثاني: تكلفة التمويل بالإجارة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR	144

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المطلب الثالث: مقارنة تكلفة التمويل التقليدية مع تكلفة التمويل في بنك إسلامي	146
خلاصة الفصل الثالث	147
خاتمة	149
قائمة المراجع	153
الملاحق	

قائمة الجداول والأشكال:

1- قائمة الجداول:

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
الجدول رقم: 1-1	الاختلافات بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي	44
الجدول رقم: 1-2	خصائص ومميزات الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة النظر التقليدية ومن وجهة النظر الإسلامية	68
الجدول رقم: 2-2	تحديد قيم الإيجارات من طرف المستأجر وفق المعيار الدولي	79
الجدول رقم: 2-3	التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المستأجرة وفق المعيار الدولي	80
الجدول رقم: 2-4	التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المستأجرة وفق المعيار الإسلامي	81
الجدول رقم: 2-5	تحديد قيم الإيجارات من طرف المؤجر وفق المعيار الدولي	82
الجدول رقم: 2-6	التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المؤجرة وفق المعيار الدولي	82
الجدول رقم: 2-7	التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة وفق المعيار الإسلامي	83
الجدول رقم: 2-8	الفرق بين عقد قرض الإيجار الإسلامي والربوي	99
الجدول رقم: 3-1	استهلاك قرض إيجار آلة من 2014 إلى 2018	143
الجدول رقم: 3-2	استهلاك قرض إيجار آلة من 2014 إلى 2022	145
الجدول رقم: 3-3	مقارنة تكلفة التمويل في بنك البركة وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR	146

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

2- قائمة الأشكال:

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
الشكل رقم: 1-1	تصنيف المؤسسات حسب المعيار القانوني	14
الشكل رقم: 1-2	تصنيف المؤسسات حسب المعيار الاقتصادي	15
الشكل رقم: 1-3	تصنيف المؤسسات حسب معيار الحجم	16
الشكل رقم: 1-4	البيع ثم الاستئجار	43
الشكل رقم: 3-1	مخطط الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة	107
الشكل رقم: 3-2	الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك	110
الشكل رقم: 3-3	الخطوات العملية للإجارة التشغيلية	114
الشكل رقم: 3-4	الخطوات العملية للإجارة التمليكية	115

قلم الجزائر | WWW.DZPEN.COM

مقدمة

مقدمة:

بسم الله الرحمان الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أما بعد:

إن الحياة الاقتصادية التي يعيش فيها المسلم تجبره على التعامل في حياته التجارية بمعاملات ربوية تخالف عقيدته، ولهذا وجب اللجوء لإنشاء جهاز مصرفي جديد يمنع منعا قاطعا التعامل الربوي، حيث شهد القرن العشرين انتشارا واسعا للبنوك الإسلامية، وازدادت أهميتها يوما بعد يوم. وبرز ذلك من خلال أساليب التمويل الإسلامية البديلة من مضاربة ومشاركة ومرابحة وإجارة.

إن البنوك الإسلامية حققت ومازالت تحقق لنفسها نموا مستقرا في حجم أعمالها وتمتلك الأعمال الخاصة بها، فهي بذلك تحتاج إلى تمويلات متخصصة تتلاءم مع ظروفها ولعل من أهم هذه التمويلات القرض الإيجاري والذي ينطوي على خصائص ومميزات تجعله من أكثر بدائل التمويل تناسبا مع حاجيات المؤسسات، وكذلك قيام البنوك التجارية بالتعامل بقرض الإيجار في أنشطتها التمويلية لما له من مردود كبير وأخطار قليلة، فهو يلعب دورا اقتصاديا فعالا في كل من الاقتصاديات المتطورة وكذلك النامية، من خلال دعمه لتطوير قاعدة الأصول الإنتاجية للمستأجرين بشكل عام، وللمؤسسة بشكل خاص مما يؤدي إلى زيادة قدرة المؤسسة الاقتصادية المحلية على المنافسة مواكبة التطور.

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد قرض الإيجار وما يماثله احتفاظ البنوك الإسلامية بملكية الأصل المؤجر طوال مدة الإيجار من ضمان ضد خطر إعسار المستفيد وعجزه عن الوفاء بأقساط الأجرة المقررة، ويترتب على ذلك أن التزامات المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر لا تتحدد معالمها بالنظر إلى مصلحة المؤجر في الحفاظ على الأصل المؤجر بوصفه محلا للاستغلال الذي يدرّ عليه دخلا وإنما تجاوز هذا المفهوم إلى الحفاظ على الضمان المقرر للمؤجر.

الإشكالية:

إن سعي المؤسسة الاقتصادية للبحث دائمًا عن مصادر تمويل أقل تكلفة وأكثر فعالية تساهم في رفع مردوديتها، جعلها تبتعد عن التمويل الربوي الذي أثقل كاهلها بأعباء الفوائد وتتجه إلى البنوك الإسلامية سعيًا وراء تمويل مختلف تتنوع صيغه. والهدف من هذه الدراسة التعرف على واقع التمويل بالإجارة في البنوك الإسلامية ومدى وجود استراتيجية مطبقة في هذه المصارف لاعتبارها مصدر من المصادر التي يمكن للمؤسسات الاقتصادية اللجوء إليها لتمويل احتياجاتها.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

على ضوء ما سبق يمكن بلورة إشكالية بحثنا من خلال التساؤل الرئيسي التالية:

هل تستطيع البنوك الإسلامية مجاراة البنوك الربوية ومنافستها في تقديم خدمة قرض الإيجار للمؤسسات الاقتصادية؟

الأسئلة الفرعية:

إن التساؤل الرئيسي يدفعنا إلى طرح مجموعة من الأسئلة الفرعية والمتمثلة في:

- ما المقصود بالتمويل الإسلامي؟ وما هي مختلف صيغه؟
- ما هو قرض الإيجار؟ و ما هو دوره في المؤسسة الاقتصادية؟
- كيف يساهم بنك البركة الجزائري في تمويل المؤسسة الاقتصادية بقرض إيجار؟

فرضيات البحث:

للإجابة على هذه الأسئلة نقترح الفرضيات التالية:

- التمويل الإسلامي يقوم على أسس ومبادئ تعتبر بديلا للتمويل الربوي؛ وله صيغ عديدة ومتنوعة؛
- قرض الإيجار هو مصدر تمويل مهم بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية، ويؤثر تأثيرا إيجابيا عليها؛
- يساهم قرض الإيجار المطبق في البنوك الإسلامية في تلبية حاجات العملاء من حيث كلفته.

أهمية البحث:

تنبع أهمية البحث في محاولة التعرف على واقع قرض الإيجار في البنوك الإسلامية ومدى مشروعيتها، والذي لا بد عليه أن يقوم على مبادئ ودعائم سليمة تخدم المجتمع والتي لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، والبحث في سبل تطبيقه على نطاق واسع في المستقبل بالإضافة إلى زيادة الوعي العالمي لإدراك وجود بديل إسلامي للعمل المصرفي الربوي، الذي يمكن من خلاله حل الكثير من المشاكل التي تواجه العديد من المتعاملين مع البنوك الربوية، وكذلك من أجل توضيح حاجة المؤسسات لتمويلها به بعد الآثار السلبية التي خلفها التمويل الربوي.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

أهداف البحث:

إن الهدف العام للبحث هو المساهمة العلمية المتواضعة في إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي، وذلك عن طريق دراسة وتحليل إحدى صيغ التمويل في البنوك الإسلامية وهي قرض الإيجار بصوره المختلفة، وذلك من أجل تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على التمويل الإسلامي وصيغه المختلفة، وذلك بعيدا عن شبهة الربا؛

- التعرف على الضوابط والقواعد التي تحكم تطبيق قرض الإيجار في البنوك الإسلامية؛

- توضيح مختلف أنواع قرض الإيجار والمزايا والخصائص التي يتمتع بها وتجعله مصدرا تمويليا جذابا؛

- التأكيد على فعالية قرض الإيجار كصيغة تمويل إسلامية في النهوض بالمؤسسة الاقتصادية وتقديم التسهيلات والدعم اللازم لها؛

- التأكيد على أن التمويل الإسلامي هو الحل للخروج من الأزمات التي تصيب اقتصاديات الدول لأنه يستبعد الربا في معاملاته؛

- الخروج بتوصيات حول كيفية الاستفادة بطريقة مثلى من القرض الإيجاري في عمليات التمويل الإسلامي؛

- المساهمة في إغناء المكتبة الجامعية بالمراجع.

صعوبات البحث:

أثناء قيامنا بالبحث في هذا الموضوع واجهتنا صعوبات عديدة نذكر منها:

- قلة المراجع المتخصصة في دراسة قرض الإيجار على مستوى المكتبة الجامعية؛

- عدم الحصول على كل المعلومات الكافية فيما يخص الجانب التطبيقي للموضوع، بحيث لم نستطع الحصول على أسماء عملاء بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة، كما لم نستطع الحصول على كل المعلومات الخاصة بحساب تكلفة التمويل بقرض الإيجار كونها تحسب آليا باستخدام أنظمة خاصة؛

- صعوبة الحصول على المعلومات من أجل المقارنة بين البنك الجزائري والبنوك الكلاسيكية.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

حدود البحث:

من الجانب النظري، تركز الدراسة على أهمية قرض الإيجار كصيغة تمويل إسلامية ودورها في تمويل المؤسسة الاقتصادية، ومحاولة التطرق إلى الجوانب المختلفة لكل من التمويل الإسلامي والتمويل الربوي، وفي هذا الصدد سيتم التركيز على التمويل البنكي من طرف بنك البركة الجزائري لفرع سكيكدة المتواجد بمدينة سكيكدة (وكالة رقم 409)، وهو بنك تجاري تخضع نشاطاته البنكية إلى قواعد الشريعة الإسلامية، ومقارنتها مع تمويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) في سكيكدة. أما الحدود الزمنية فهي تركز على الفترة ما بين 2014 إلى غاية 2022.

الدراسات السابقة:

تناول بحثنا هذا عدة دراسات اشتملت جوانب مختلفة من قرض الإيجار منها:

- دراسة ضحى بومود، التأجير التمويلي كإستراتيجية لتوسيع النشاط البنكي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير تخصص نقد بنك وتمويل، جامعة باجي مختار عنابة، 2012، ركزت هذه الدراسة على ماهية التأجير التمويلي والمخاطر الائتمانية الناتجة عنه، وعلى البنوك والاتجاهات الحديثة في نشاطها. وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- يعتبر التأجير التمويلي كأحد الصيغ التمويلية البديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؛
- يمثل التأجير التمويلي صيغة استثمارية جذابة بالنسبة لشركات التأجير التمويلي. باعتبار أن ملكية الأصل المؤجر هي الضمان والتي تلعب دور كبير في الحد من المخاطر الائتمانية الناجمة عن عجز الطرف الآخر دفع التزاماته.

- سوسن زيرق، الإفصاح المحاسبي عن قرض الإيجار في النظام المحاسبي المالي، مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2012. ركزت هذه الدراسة على قرض الإيجار والاحتياجات التمويلية للمؤسسات الاقتصادية، كما ركزت على النظام المحاسبي الدولية بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن قرض الإيجار في القوائم المالية. وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

- التمويل بقرض الإيجار عملية مكلفة، وبالتالي يجب أن تتمتع المؤسسة طالبة التمويل بقرض الإيجار بملاءة مالية جيدة؛
- إن قرار الجزائر القاضي بأن تفتح كل البنوك الوطنية فروعا متخصصة بعمليات التأجير سينعش سوق قرض الإيجار ويخفض من تكلفة الحصول عليه؛
- إن الانتقال إلى تطبيق النظام المحاسبي المالي يتطلب تحضيرًا جيّدًا للمؤسسات وتوعية بضرورة اعتماده وإن كان ذلك مكلفا خاصة بالنسبة للمؤسسات التي لا تتمتع بإمكانية مالية معتبرة.

– أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة ماجستير، كلية التجارة قسم المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011. ركزت هذه الدراسة على معرفة معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، والتي تم تطبيقها على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين، كما ركزت على معرفة نوع المعيقات التي تحول دون استخدام هذا الأسلوب في تمويل المشاريع الاقتصادية من قبل هذه المؤسسات التمويلية، بالإضافة إلى إبراز الجوانب الإيجابية لتطبيق نظام التأجير التمويلي ودوره في توفير التمويل اللازم للمشروعات الاقتصادية. وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- لا تواجه المؤسسات والشركات المالية غير المصرفية عقبات في الحصول على الأصول المراد تأجيرها من مصادر إنتاجها سعيا إلى تحقيق عائد مجدي على استثماراتها، بالإضافة إلى عدم وجود صعوبة في تسويق هذا النظام بين عملائها، والسبب أن هذا الأسلوب يتفق إلى حد ما مع متطلبات الشريعة الإسلامية؛
- إن اقتصار الضمانات على الأصل المؤجر غير كافية لتقليل مخاطر التمويل لديها، وأن اعتمادهم السابق على الضمانات البنكية كان مجدي أكثر من تصريف الأصول المؤجرة في حال إخلال المستأجر بالاتفاق المبرم.

– خالد طالبي، دور قرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير تخصص التمويل الدولي والمؤسسات النقدية والمالية، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011. ركزت هذه الدراسة على فهم تقنية التمويل عن طريق القرض الإيجاري، وكيفية الاستفادة منه بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والوقوف عند أهم الخطوات المطبقة في

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

الجزائر من أجل ترقية دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الاقتصادية بصفة عامة، والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة على وجه الخصوص. وقد توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- لم تحقق السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية نهاية الثمانينات النتائج المنتظرة منها، بل على العكس، فقد واجهت الجزائر أزمة اقتصادية خانقة، ونتيجة لذلك لجأت إلى تحرير الاقتصاد وتشجيع القطاع الخاص المكوّن من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كمؤسسات رأس المال المخاطر والقرض الإيجاري؛
- بالرغم من الإجراءات المتخذة من طرف الدولة، فإن القرض الإيجاري يبقى تقنية غير معروفة، وقليلة الاستعمال مقارنة بباقي أنواع التمويل، بسبب عدم معرفة معظم المستثمرين بالقرض الإيجاري من جهة، وقلّة المؤسسات المالية التي تقدّم خدمات القرض الإيجاري؛
- يعتبر القرض الإيجاري وسيلة تمويلية من بين عدّة وسائل أخرى بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ولهذا لا يمكن اعتباره صمّام أمان وملجأ أكيد للمؤسسات التي توجد في حالة مالية مزرية، وذلك لأن هذه الوسيلة التمويلية لا تتاح إلاّ للمؤسسات التي تظهر في صحة مالية حسنة، والتي تحقق معدّلات مردودية مقبولة.

منهج البحث وأسلوب دراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة والتأكد من الفرضيات المتبناة، تم استخدام المناهج التالية:

- **المنهج الوصفي:** من خلال الإلمام بالجانب النظري فيما يتعلق بمختلف المفاهيم العامة التي شكلت مدخلا للبحث، كذلك وصف تقنية التمويل بقرض الإيجار ودليل مشروعيتها؛

- **المنهج التحليلي:** من خلال تحليل خصائص قرض الإيجار للوقوف على المميزات التي تجعله بديلا تمويليا مناسبا للمؤسسات الاقتصادية؛

- **المنهج التاريخي:** يبرز من خلال سرد كيفية ظهور قرض الإيجار وانتشاره عالميا؛

- **المنهج المقارن:** نظرا لاختلاف طبيعة الأعمال المصرفية في البنوك الإسلامية عن البنوك الربوية، وذلك من خلال مقارنة مبدأ تطبيق الأساليب التمويلية مع الارتكاز على كيفية التمويل بقرض الإيجار؛

- **أسلوب دراسة حالة:** من خلال التعرض لواقع تطبيق التمويل بقرض الإيجار في بنك البركة الجزائري وذلك بتطبيق الأحكام الشرعية في المعاملات المالية والمصرفية.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

تقسيمات البحث:

بهدف المعالجة الجيّدة لموضوع البحث ومحاولة تقديم إجابات للتساؤلات المطروحة، فقد ارتأينا تقسيم البحث إلى ثلاث فصول:

- الفصل الأول حول الإطار المفاهيمي لمصطلحات البحث، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم المؤسسة الاقتصادية، أما المبحث الثاني فتضمن مفهوم التمويل الإسلامي، والمبحث الثالث اختص بمفهوم قرض الإيجار.

- الفصل الثاني حول قرض الإيجار كآلية للتمويل الإسلامي، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الأحكام والضوابط الفقهية لقرض الإيجار، أما المبحث الثاني فخصصناه للإجارة المنتهية بالتمليك، والمبحث الثالث اهتم بتنفيذ المؤسسة الاقتصادية لعقد قرض الإيجار.

- الفصل الثالث حول تقييم قرض الإيجار كأداة تمويلية إسلامية للمؤسسة الاقتصادية، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى التعريف ببنك البركة الجزائري، أما المبحث الثاني اختص بدراسة حالة مؤسسة اقتصادية ممولة بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لمصطلحات البحث

تمهيد:

يعد التمويل ضرورة ملحة للمؤسسة الاقتصادية في مختلف مراحل حياتها ولكي تستمر في مزاولة نشاطها، إلا أن الحصول عليه يتطلب الكثير من الإجراءات والعراقيل وعبر فترات زمنية طويلة، وأنشئت العديد من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية في أوساط اجتماعية واقتصادية مختلفة، كما أخذت بعض البنوك العاملة على أساس الفوائد المصرفية في منافسة هذا الأسلوب الجديد خاصة في تقديم التمويل باستخدام أساليب العمل المصرفي الإسلامي وأصبح هذا العمل المصرفي الجديد حقيقة فرضت نفسها على ساحة العمل المصرفي المحلي والعالمي، ومن بين الأعمال المصرفية التي يقوم بها البنك هي قرض الإيجار، ولا شك أن لهذا الأخير مميزات وخصائص تجعله متميزا عن باقي وسائل ومصادر وطرق التمويل الأخرى، ومن أجل إيضاح مصطلحات بحثنا هذا فقد قسمناه إلى ثلاث مباحث تمحورت حول:

- مفهوم المؤسسة الاقتصادية؛
- مفهوم التمويل الإسلامي؛
- مفهوم قرض الإيجار.

المبحث الأول: مفهوم المؤسسة الاقتصادية

تعتبر المؤسسة الاقتصادية النواة الأساسية في النشاط الاقتصادي للمجتمع، كما أنها تعبر عن علاقات اجتماعية، لأن نشاطها بشكل عام يتم ضمن مجموعة من العناصر البشرية المتعاملة فيما بينها من جهة، والعناصر المادية من جهة أخرى. وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف المؤسسة الاقتصادية، خصائصها، أهدافها، بالإضافة إلى ذكر تصنيفاتها.

المطلب الأول: تعريف المؤسسة الاقتصادية وخصائصها

سنتناول في هذا المطلب التعاريف التي أعطيت للمؤسسة الاقتصادية بالإضافة إلى خصائصها.

1- تعريف المؤسسة الاقتصادية: هناك تعاريف متعددة أعطيت للمؤسسة وكل منها يركز على جانب من الجوانب كطبيعة نشاطها، هيكلها أو أهدافها وسنتطرق إلى أهم التعاريف التي أعطيت لها:

- المؤسسة الاقتصادية عبارة عن منظمة تجمع بين أشخاص ذوي كفاءات متنوعة تستعمل رؤوس الأموال والقدرات من أجل إنتاج سلعة ما، والتي يمكن أن تباع بسعر أعلى مما تكلفه[1]؛

- تعرف المؤسسة كمنظمة اقتصادية واجتماعية مستقلة نوعا ما تؤخذ فيها القرارات حول تركيب الوسائل البشرية، المالية، المادية والإعلامية بغية خلق قيمة مضافة حسب الأهداف في نطاق زمنكاني[2]؛

- المؤسسة هي وحدة إنتاجية ومركز توجيه عوائد الإنتاج، ولكن تعتبر كوحدة اجتماعية تتخذ مجموعة من القرارات من أجل اقتحام أكبر عدد من الأسواق وكذلك لتحقيق مجمل أهدافها[3]؛

- المؤسسة هي وحدة تقنية، لأنها تقوم بالجمع بين عوامل الإنتاج المختلفة لإنتاج سلع وخدمات، وهي منظمة اجتماعية، لأنها عبارة عن مجموعة من الأفراد يتميزون بخصائص اجتماعية مختلفة، وهي خلية سياسية لأنها عبارة عن مجال سياسي ونضام مفتوح، لها علاقات مع البيئة التي تعمل فيها،

---

[1] ناصر دادي عدون، اقتصاد المؤسسة، دار المحمدية العامة، الجزائر، الطبعة الأولى، 1998، ص10.

[2] عبد الرزاق بن حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2000، ص28.

[3] M. Darbelet, Economie d'entreprise, Edition Foucher, Paris, 1996, p04.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

وبذلك فهي تعبر عن مختلف الصراعات والتناقضات التي تخضع لها المؤسسة ضمن محيطها الداخلي[1].

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن المؤسسة الاقتصادية عبارة عن نظام مفتوح يجمع بين وسائل الإنتاج، الوسائل المالية والطاقات البشرية بغية تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية.

2- خصائص المؤسسة الاقتصادية: تتميز المؤسسة الاقتصادية بعدة خصائص منها:

- تتمتع المؤسسة الاقتصادية بالشخصية المعنوية المستقلة من حيث حقوقها وواجباتها؛

- نظام تقني يتم على مستواه المزج بين مختلف عناصر الإنتاج (المدخلات) للحصول على منتجات وخدمات جديدة (مخرجات) مصدرة للأسواق لتلبية احتياجات الأفراد؛

- نظام اجتماعي، فهي عبارة عن خلية اجتماعية تتفاعل فيها الشخصيات والسلوكيات و تمتزج فيها الثقافات والإيديولوجيات، تعمل على توفير مناصب الشغل؛

- ضمان الموارد المالية لكي تستمر عملياتها ويكون ذلك إما عن طريق الإعتمادات أو عن طريق الإيرادات الكلية أو عن طريق القروض أو الجمع بين هذه العناصر كلها أو بعضها حسب الظروف[2]؛

- القدرة على التكيف مع الظروف المتغيرة للمحيط من أجل البقاء؛

- التحديد الواضح للأهداف، السياسات، البرامج وأساليب العمل؛

- خاصية الهيكلة الملائمة، وهذه الخاصية تعبر عن الكيفية التي يتم فيها تنظيم المسؤوليات واتخاذ القرارات وتفاعلها، والعلاقة بين الوظائف والأقسام الملائمة والفعالة، مما يساعد على تحقيق الأهداف والأداء الجيد والحسن للمؤسسة[3].

المطلب الثاني: أهداف المؤسسة الاقتصادية

تسعى المؤسسة الاقتصادية من خلال النشاطات التي تقوم بها إلى تحقيق عدة أهداف تختلف باختلاف مالكي المؤسسات، وطبيعة ميدان نشاطها، وفيما يلي بعض الأهداف الأساسية لها:

[1] فضيلة زواوي، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، فرع مالية المؤسسة كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، دفعة 2008-2009، ص4.

[2] عمر صخري، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006، ص25.

[3] فضيلة زواوي، مرجع سبق ذكره، ص5.

1- الأهداف الاقتصادية: ويمكن حصر الأهداف الاقتصادية فيما يلي[1]:

- تحقيق الربح من أجل حفاظ المؤسسة على مكانتها واستمرارها، أو الحفاظ على مستوى معين من نشاطها، كذلك من أجل الوفاء بالتزاماتها اتجاه الغير من جهة والتوسع مستقبلا من جهة أخرى؛

- تحقيق احتياجات ومتطلبات المجتمع من خلال قيام المؤسسة بعملية تصريف وبيع إنتاجها السلعي والخدماتي لتغطية التكاليف المترتبة عن عملية الإنتاج والتوزيع.

2- الأهداف الاجتماعية: ويمكن حصرها في النقاط التالية:

- ضمان العمال مستوى مقبول من الأجور، فهم المستفيدون الأوائل من نشاط المؤسسة حيث يتقاضون أجورا مقابل عملهم؛

- توفير تأمينات ضد حوادث العمل والتأمين الصحي وكذا التقاعد، وتوفير وسائل ترفيهية وثقافية للعمال وأولادهم، وهذا من أجل زيادة الكفاءة الإنتاجية؛

- إنشاء وإقامة أنماط استهلاكية معينة من خلال ترويج وتقديم منتجات جديدة يسمح لها بالتأثير على أذواق المستهلكين وتغيرها، وهي تطرح لهم أيضا في بعض الأحيان منتجات بديلة تكون بأقل تكلفة؛

- الدعوة إلى الإتحاد والتماسك بين العمال حيث أن تماسكهم يعد الأداة الأساسية لخلق وضمان حركة مستمرة للمؤسسة؛

- تهدف المؤسسة إلى التشغيل الكامل لأفراد المجتمع وذلك للحد من البطالة.

3- الأهداف التكنولوجية: و يمكن حصرها في النقاط التالية:

- تطور المؤسسات أدى إلى توفير إدارة ومصلحة خاصة بعملية تطور الوسائل والطرق الإنتاجية عمليا، مما يؤدي إلى التأثير على الإنتاج ورفع المردودية الإنتاجية؛

- المساعدة على تنفيذ السياسة التنموية للدولة وهذا بالتنسيق مع العديد من الجهات من منظمات وهيئات البحث العلمي والجامعات، وكذا هيئات التخطيط الأخرى.

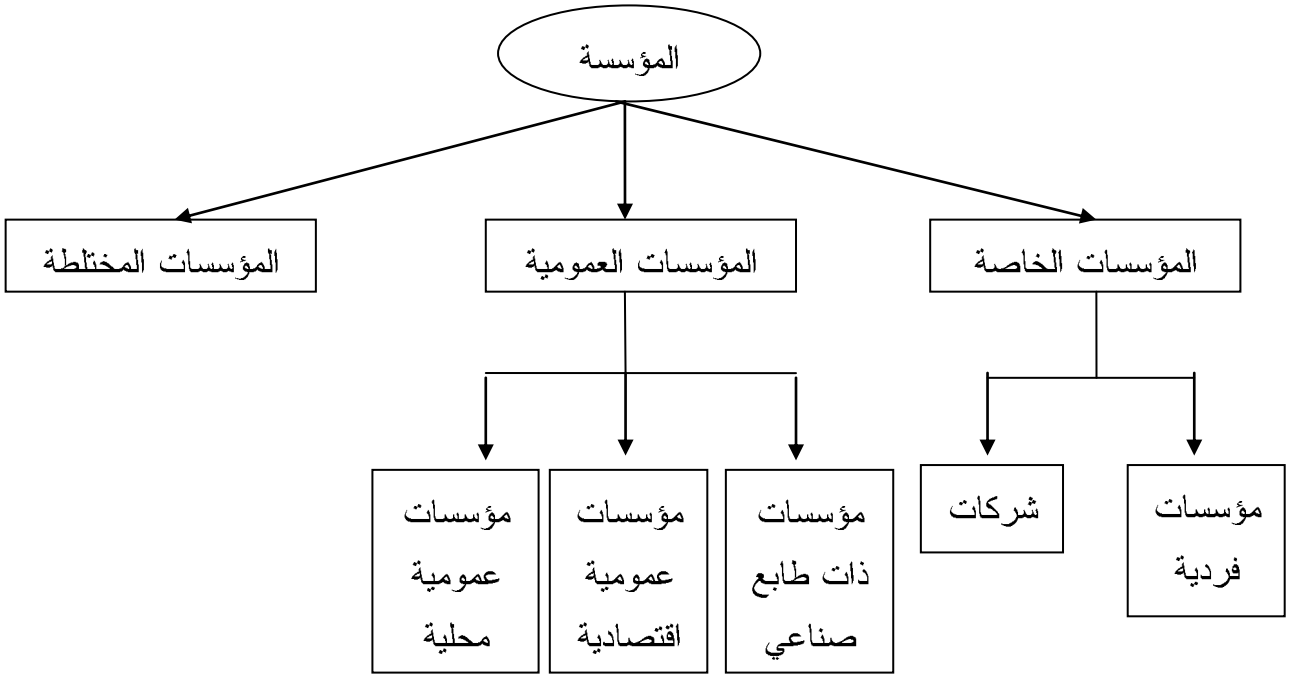
[1] المرجع نفسه، ص5.

المطلب الثالث: تصنيف المؤسسات الاقتصادية

يمكن تصنيف المؤسسات الاقتصادية إلى مجموعة من المعايير، و هذه المعايير هي:

1- تصنيف المؤسسات الاقتصادية حسب المعيار القانوني: وتصنف حسب الشكل التالي:

الشكل رقم 1-1: تصنيف المؤسسات حسب المعيار القانوني.



المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على عدة مراجع.

1-1- المؤسسات الخاصة: وهي المؤسسات التي تعود ملكيتها للخواص وتتفرع إلى نوعين، مؤسسات خاصة فردية ومؤسسات خاصة في شكل شركات، وممثل فيما يلي[1]:

[1] فضيلة زواوي، مرجع سبق ذكره، ص.ص:7- 9.

1-1-1- المؤسسات الفردية: وهي المؤسسات التي يمتلكها فرد واحد يعتبر صاحب رأس المـــال، فيقوم بنفسه بإدارة المؤسسة، تنظيمها، تسييرها، واتخاذ القرارات المناسبة فيها، هذا ما يجعله المسؤول الأول والأخير عن نتائج أعماله.

1-1-2- الشركات: تعرف الشركة بأنها عبارة عن مؤسسة التي تعود ملكيتها إلى شخصين أو أكثر، يلتزم كل منهم بتقديم حصة من المال أو من عمل لاقتسام ما قد ينتج عن هذه الشركات من أرباح أو خسائر، ويكفي معرفة نوع الشركة حتى يستطيع كل من يتعامل معها أن يعرف الأحكام السارية عليها ومدى مسؤولية الشركاء فيها دون الحاجة للاطلاع على عقد تأسيسها، كما يجب توفير بعض الشروط عند إنشائها طبقا للقانون التجاري مثل توفير الرضا بين الشركاء، الأهلية، المحل والسبب.

1-1-3- المؤسسات العمومية: هي مؤسسات تعود ملكيتها للدولة، ولا يحق للمسؤولين عن بيعها أو التصرف فيها[1]:

أ- مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري: تتمتع بالشخصية القانونية وتنشط في ميدان خاص لأسواق المنافسة، حيث تقوم هذه المؤسسات بتقديم منتجات للسوق وفي نفس الوقـــت تـــؤدي خدمـــة عمومية.

ب- مؤسسات عمومية اقتصادية:هي مؤسسات تتمتع بالاستقلالية، تنظيمها وتسييرها بواسطة مجلس إدارة، وتتميز بالمنافسة فيما بينها وكذا الحرية فيما يخص تسيير أموالها.

ج- مؤسسات عمومية محلية: تنشط على المستوى المحلي ونجدها غالبا في قطاع الخدمات.

1-1-4- المؤسسات المختلطة: هي المؤسسات التي تشترك الدولة أو إحدى هيئاتها مع الأفـــراد أو المؤسسات الأخرى في ملكيتها، مع العلم أن تنظيم هذا النوع من المؤسسات يخضع كذلك لعدة ضوابط تحددها تشريعات وأحكام خاصة[2].

2- تصنيفات المؤسسات الاقتصادية حسب المعيار الاقتصادي: وذلك حسب الشكل التالي:

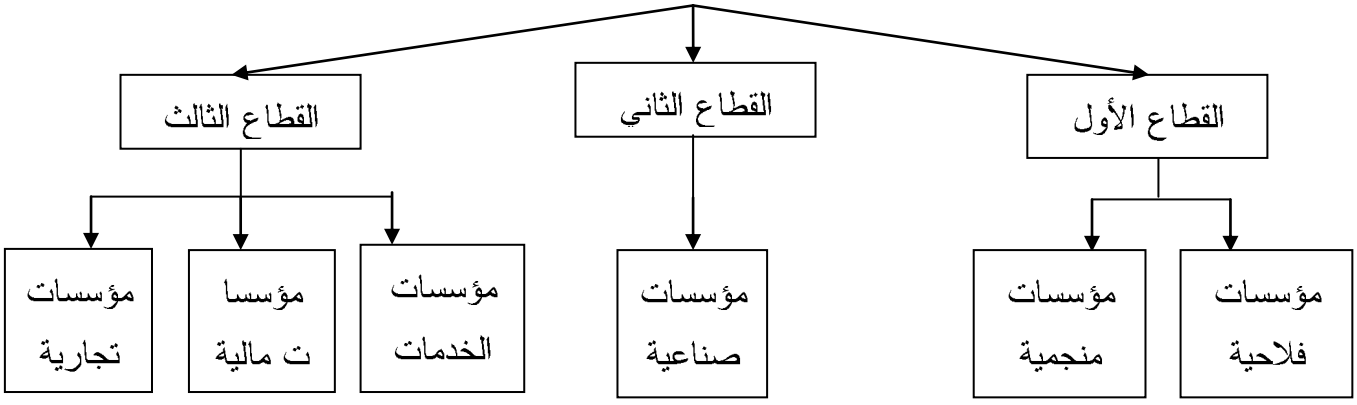
الشكل رقم 1-2: تصنيف المؤسسات حسب المعيار الاقتصادي.

المؤسسة

[1] أحمد طرطار، الترشيد الاقتصادي للطاقات الإنتاجية في المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص.ص:15- 16.

[2] أحمد طرطار، تقنيات المحاسبة العامة في المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1999، ص17.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر



المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على عدة مراجع.

2-1- القطاع الأول: يشمل هذا القطاع:

2-1-1- مؤسسات فلاحية: تنشط في القطاع الفلاحي كالزراعة وتربية الحيوانات والصيد البحري.

2-1-2- مؤسسات منجمية: متخصصة في أنشطة المناجم.

2-2- القطاع الثاني: ويشمل هذا القطاع المؤسسات الصناعية التي ينحصر نشاطها الإنتاجي في تحويل الموارد بغرض جعلها صالحة للاستهلاك أو أقدر على تحقيق الإشباع، وتنقسم المؤسسات الصناعية عموما إلى مؤسسات الصناعات الخفيفة التي ينصب نشاطها في الإنتاج الاستهلاكي ومؤسسات الصناعات المصنعة أو الثقيلة التي ينصب نشاطها في أنتاج وسائل الإنتاج[1].

2-3- القطاع الثالث: ويشمل هذا القطاع[2]:

2-3-1- مؤسسات الخدمات: تقوم بتقديم خدمات كمؤسسات النقل، عيادات الطب، ...

2-3-2- مؤسسات مالية: هي التي تقوم بالنشاط المالي كالبنوك ومؤسسات التأمين.

2-3-3- مؤسسات تجارية: هي التي يتمثل نشاطها في التجارة أي القيام بعمليات التوزيع.....الخ.

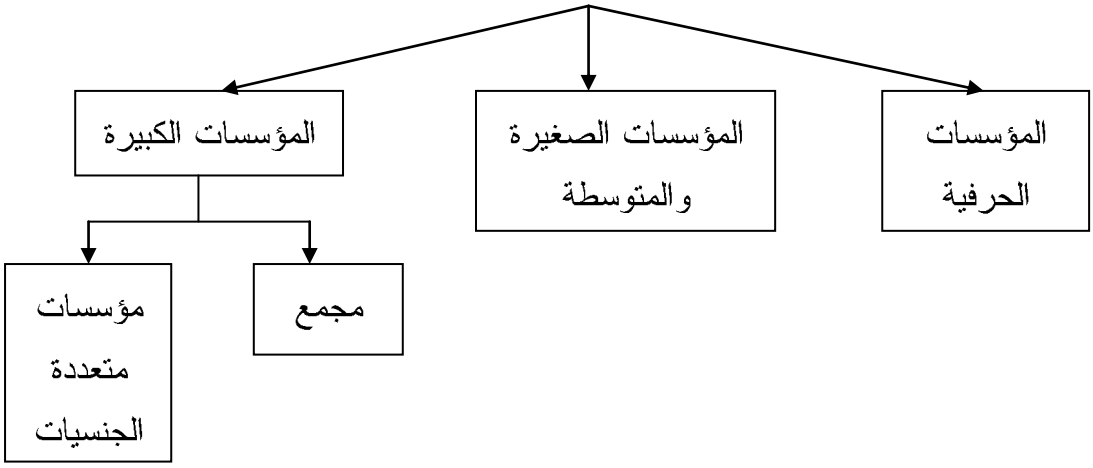
3- تصنيفات المؤسسات الاقتصادية حسب معيار الحجم: تصنف حسب الشكل التالي:

الشكل رقم 1-3: تصنيف المؤسسات الاقتصادية حسب معيار الحجم.

المؤسسة

[1] فضيلة زواوي، مرجع سبق ذكره، ص12.

[2] اسماعيل عرباجي، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1996، ص17.



المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على عدة مراجع.

3-1- المؤسسات الحرفية: هي مؤسسات يتراوح عدد عمالها من واحد إلى عشرة و غالبا ما يتراوح ما بين واحد إلى خمسة أجزاء[1].

3-2- المؤسسات الصغيرة و المتوسطة: لهذا النوع من المؤسسات ميزة أساسية تكمن في بساطة البنية الهيكلية، كما أن طرق تسييرها غير معقدة، إضافة إلى قلة العاملين فيها، حيث لا يوجد مقياس متفق عليه لتعريف هذه المؤسسات فالأمر يختلف من بلد إلى أخر، حيث في الجزائر تعرف بأنها مؤسسة إنتاج للسلع والخدمات، تشغل من 1 إلى 250 شخص، لا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 2 مليار دينار[2].

3-3- المؤسسات الكبيرة: وتشغل يد عاملة كبيرة تفوق 500 عامل، ملكيتها غالبا ما تعود إلى عدد كبير من الأشخاص، ولهذه المؤسسات أشكال مختلفة منها ما يلي:

3-3-1- المجمع :عبارة عن مجموعة مؤسسات تربطها علاقة مالية واقتصادية وهي تابعة للمؤسسة الأم، ومثال ذلك في الجزائر مجمع صيدال...إلخ.

3-3-2- المؤسسات متعددة الجنسيات:هي عبارة عن مؤسسات عابرة للقارات ولا تعرف بالحدود الجغرافية، حيث تقيم وحدات إنتاجية في العديد من البلدان، متبعة في ذلك سياسات، إستراتيجيات عالمية هذه الأخيرة تختلف من مؤسسة لأخرى.

[1] الداوي الشيخ، إقتصاد المؤسسة، مركز الطباعة لجامعة الجزائر، 1998، ص87.

[2] فضيلة زواوي، مرجع سبق ذكره، ص13.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المبحث الثاني: مفهوم التمويل الإسلامي

للمال في الإسلام وظيفة اجتماعية ذات أبعاد واسعة إلى جانب وظيفة اقتصادية، فهو يعتبر وسيلة إلى الحياة الكريمة للإنسان، وخاصة أن غالبية أفراد المجتمع يفضلون التعامل في الأموال بالحلال، لذلك وضع الإسلام ضوابط لكسبه وإنفاقه، وإذا كان هذا الكسب والإنفاق يدخل في إطار عملية التمويل بالمفهوم الاقتصادي، فسوف نحاول معرفة من خلال هذا المبحث مفهوم التمويل الإسلامي بالتطرق إلى تعريفه، خصائصه، مصادره، والمبادئ التي تحكمه الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى أنواعه وصيغه ومقارنته مع التمويل الربوي.

المطلب الأول: تعريف التمويل الإسلامي و خصائصه

سنتناول في هذا المطلب تعريف التمويل من منظور إسلامي إلى جانب خصائصه.

1- تعريف التمويل الإسلامي: قبل أن نتطرق إلى تعريف التمويل الإسلامي سوف نحاول أن نستعرض تعريف مصطلح التمويل بشكل عام.

التمويل هو توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع و تطوير مشروع خاص وعام، أي إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها[1].

ويتم التمويل بعد إعداد الدراسة التمويلية وصياغة التوجيه بالرأي في منح التمويل بعد إجراء الضوابط الخاصة باستعمال التمويل ومصادر السداد، وكذلك طبيعة الضمانات المطلوبة للبنك وإجراءات سيطرة البنك عليها، وحمايتها طوال فترة التمويل ومستندات ملكية العملاء لها، كما أن عقود التمويل المصرفي من العقود الرضائية وملزمة للجانبين، وهي من عقود التصرف وتستلزم لأطرافها عملية التصرف، وتقوم على الاعتبار الشخصي[2].

أما التمويل الإسلامي فهناك عدة تعاريف تناولت مفهوم التمويل من وجهة النظر الإسلامية وتتمثل فيما يلي:

- التمويل الإسلامي هو أن يقوم الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص آخر إما على سبيل التبرع أو على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق طبيعة عمل كل منهما ومدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار الإداري والاستثماري[3]؛

- التمويل الإسلامي خاص بالمبالغ النقدية وليس السلع والخدمات ويتعلق بالمبالغ المطلوبة لا أكثر ولا أقل والغرض الأساسي منه هو تطوير المشاريع الخاصة أو العامة ويقدم في الوقت المناسب أي في أوقات الحاجة إليه[4]؛

- التمويل الإسلامي هو تقديم ثروة عينية أو نقدية بقصد الاسترباح من مالكها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية[5].

---

[1] عبد الله خبابة، السعيد براهيمي، آليات التمويل الإسلامي بديل لطرق التمويل التقليدية، الملتقى الدولي حول أزمة النظام المالي و المصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية- قسنطينة- كلية الآداب والعلوم الإنسانية، 05-06 ماي 2009، ص5.

[2] محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية النشأة التمويل التطوير، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، 2009، ص49.

[3] فؤاد السرطاوي، التمويل الإسلامي ودور القطاع الخاص، دار المسيرة، عمان، الطبعة الأولى، 1999، ص97.

[4] عبد الله خبابة، السعيد براهيمي، مرجع سبق ذكره، ص5.

[5] منذر قحف، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، تحليل فقهي واقتصادي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الطبعة الأولى، 1991، ص12.

وعليه من خلال التعاريف السابقة فالتمويل الإسلامي عبارة عن: التمويل الذي يكون وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ويستبعد كل ما هو محرم كالربا والاستغلال، ويقدم إما على سبيل اللزوم أو التبرع أو التعاون أو الاسترجاع من مالكها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد معنوي أو مادي تحث عليه أو تبيحه الأحكام الشرعية.

2- خصائص التمويل الإسلامي: تتمثل أهم الخصائص المتعلقة بالتمويل الإسلامي فيما يلي:

- استبعاد التعامل بالربا أخذا وعطاءا لقوله تعالى: "وأحل الله البيع وحرم الربا"[1]، وتعتبر هذه الخاصية من أهم الخصائص التي تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية ؛

- توجيه المال نحو الاستثمار الحقيقي من خلال امتزاج عناصر الإنتاج ببعضها البعض وبالتالي فإن أي ربح ينتج عن هذا الاستثمار يكون ربح حقيقي يظهر في زيادة عناصر الإنتاج؛

- توجيه المال نحو الإنفاق المشرع أي أن يكون مباحا من وجهة نظر الشرع؛

- التركيز على توجيه سلوك الفرد نحو الأخلاق الفاضلة مما يوفر فرص أكبر لنجاح المشاريع وبالتالي نجاح عملية التنمية؛

- التركيز على طاقات الفرد ومهاراته وإبداعاته من أجل تحقيق التنمية.

المطلب الثاني: مبادئ التمويل الإسلامي وأهميته

للتمويل الإسلامي مبادئ تحكم عملياته، وله أهمية في المجتمع الإسلامي بحيث توجه سلوك الفرد وتدفعه إلى تحقيق أهدافه، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

1- مبادئ التمويل الإسلامي: لقد وضع الإسلام مبادئ عامة تحكم عمليات التمويل، حفاظا على إبقائه في إطاره الصحيح ولأداء وظيفته في المجتمع الإسلامي، تتمثل هذه المبادئ فيما يلي:

1-1- الالتزام بالضوابط الشرعية:

1-1-1- تحريم الرِّبا: الرِّبا محرم بشكل قطعي ونهائي كما جاء في نص القرآن الكريم وفي السُنَّة الشريفة، وفي ذلك قول الله عزّ وجلّ: "الَّذِين يأكلونَ الرِّبَا لا يقومون إلاّ كما يقومُ الذي يتخبّطهُ الشَّيطانُ من المسِّ ذلك بأنَّهمْ قالوا إنّمَا البيعُ مِثْلُ الرِّبا وأحلَّ اللهُ البيعَ وحرَّمَ الرِّبَا فمن جاءهُ مَوْعِظةٌ

[1] القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 279.

من ربِّهِ فانتهى فلهُ ما سلفَ وأمرهُ إلى اللهِ ومن عادَ فأولئِكَ أصحابُ النَّارِ هُمْ فيهَا خالِدونَ، يمحقُ اللهُ الرِّبَا ويُرْبِي الصدقاتِ واللهُ لا يحبُّ كلَّ كفَّارٍ أثيمٍ، إن الّذينَ آمنُوا وعمِلوا الصالحاتِ وأقاموا الصَّلاةَ وآتوا الزكاةَ لهم أجرُهمْ عند ربِّهم ولا خوفٌ عليهم ولا هم يحزنونَ، يا أيُّها الّذين آمنوا اتَّقوا اللهَ وذَرُوا ما بقيَ من الرِّبا إن كنتم مؤمنينَ، فإن لم تفعلوا فَأْذَنوا بحربٍ من اللهِ ورسولهِ وإن تُبتم فلكم رؤُوس أموالِكم لا تَظلِمونَ ولا تُظلَمونَ"[1].

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم:" لعن الله الربّا وآكله وموكله وكاتبه وشاهديه وقال هم سواء". (رواه مسلم)

ومن هنا نرى أن الإسلام قد ذم الربّا كلها وحرمها دون استثناء.

1-1-2- تحريم الاكتناز: حرّم الإسلام اكتناز الأموال بصريح القرآن الكريم والسنّة النّبوية الشريفة، هذا في قوله تعالى: " والّذينَ يكنِزونَ الذَّهبَ والفِضَّةَ ولا ينفِقونها في سبيلِ اللهِ فبشِّرهم بعذابٍ أليمٍ، يومَ يُحمَى عليها في نارِ جهنَّمَ فتُكوَى بها جباهُهُمْ وجُنوبُهمْ وظُهورُهُمْ هذا ما كنَزتُم لأنفُسِكم فذُوقُوا ما كنتُم تكنِزونَ"[2].

وجاء في قول النّبي صلى الله عليه وسلم: " ما من يوم يصبح العباد فيه إلا وملكان ينزلان فيقول أحدهما، اللّهم أعط منفقا خلفا، ويقول الآخر، اللّهم أعط ممسكا تلفا".

تتمثل الحكمة من تحريم الاكتناز في حماية المال المكتنز من التآكل بسبب الزكاة فيقول صلى الله عليه وسلم: " اتّجروا في أموال اليتامى لا تأكلها الزكاة، وكذلك في منع احتكار المال واحتجازه في أيدي بعض الأفراد لقوله تعالى: " كَيْ لا يكونَ دُولةً بين الأغنياءِ مِنكم"[3]، وحتى يتحقق بتبادله وتداوله مصلحة المجتمع كله[4].

1-1-3- استثمار المال في الحلال: إن من أهم ضوابط التمويل في الاقتصاد الإسلامي هو[5]:

تمويل المشاريع الاستثمارية الحلال والابتعاد عن المحرمات لقوله تعالى: " ويُحِلُّ لهُمُ الطيِّباتِ ويُحرِّمُ عليهِمُ الخبائِثَ"[1].

---

[1] القرآن الكريم، سورة البقرة، الآيات: 275- 279.
[2] القرآن الكريم، سورة التوبة، الآيات، 34- 35.
[3] القرآن الكريم، سورة الحشر، الآية: 7.
[4] شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، إربد، الأردن، الطبعة الأولى، 2013، ص.ص: 41 – 42.
[5] المرجع نفسه، ص.ص: 42 – 43.

والإسلام يحثّ على تنمية المال وفق ما يرضي الله، سواء من حيث الطرق أو الوسائل، قال الله تعالى: " يا أيُّها النّاسُ كلوا مِمَّا في الأرضِ حلالاً طيّبًا ولا تتّبعوا خطواتِ الشّيطانِ إنهُ لكم عدوٌ مُبِينٌ، إنّما يأمُرُكم بالسُّوءِ والفحشاءِ وأن تقولوا على اللهِ ما لا تعلمونَ"[2].

فأما الطيبات هي كل ما كان فيه منفعة للإنسان، وإن اختلفت ضرورتها بحيث تنقسم حاجيات الإنسان إلى: الضروريات اللازمة لقيام مصالح الدّين والدنيا كالأكل والماء، الحاجيات التي يحتاجها الناس وعدم إشباعها يؤدي إلى الوقوع في الضيق والحرج، والتحسينات التي تحسن الحياة ونقصها لا يترتب عنه الوقوع في ضيق ولا حرج.

وأما الخبائث أو المحرمات هي المشاريع التي تقوم بإنتاج السلع المحرمة كالخمور وزراعة المخدرات وصناعة التماثيل وتربية الخنازير وإقامة دور البغاء، فقال صلى الله عليه وسلم: " لعن الله الخمر وشاربها وبائعها ومبتاعها وعاصرها و معتصرها وحاملها والمحمولة إليه ".

1-2- الالتزام بقاعدة الغنم بالغرم: هذه القاعدة مشتقة من حديث رسول الله صلى الله عليه وسلم: " الخراج بالضمان" والمقصود بها أن العائد (الغنم) الذي يتحصل عليه الفرد أو الهيئة يرتبط بمقدار درجة المخاطرة والأعباء التي يتحملها أو يتعرض إليها، أي من يقوم بأي عملية استثمارية أو تجارية يتحمل ربحها وخسارتها، فالإسلام إذا يؤسس المجتمع على عدالة التوزيع وتكافؤ الفرص فلا يصح أن يتقاسم اثنان أو أكثر عوائد دون أن تتوزع مغارمه بينهم بالعدل[3].

1-3- وجوب التملك: لأن وجود حق ملكية على شيء يمنح المالك حق الملكية على جميع الزيادة المتولدة في ذلك الشيء سواء كانت هذه الزيادة حصلت بعوامل طبيعية، أو بفعل المالك واجتهاده، أم بعوامل العرض والطلب في السوق، فيجب في التمويل أن يكون الشيء المعمول به سواء كان نقودا أو عروضا من ملك الشخص، أو بوكالة عن مالكه الأصلي، فلا يصح التمويل بأموال الغير ومن دون وكالة عليها[4].

1-4- ارتباط التمويل بالجانب المادي للاقتصاد: من مميزات التمويل الإسلامي أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالناتج الحقيقي للمشروع، فهو يقدم على أساس مشروع استثماري محدد تمت دراسته من كل

[1] القرآن الكريم، سورة الأعراف، الآية: 157.
[2] القرآن الكريم، سورة البقرة، الآيات: 168- 169.
[3] شوقي بورقبة، مرجع سبق ذكره، ص43.
[4] المرجع نفسه، ص44.

الجوانب وذلك من حيث شخصية المستفيد ونوعية المشروع والغرض من التمويل وكيفية السداد وإلى غير ذلك من الأمور المتعلقة بدراسة الجدوى، وهذا بخلاف التمويل التقليدي الذي يعتمد غالبا على ذمة المستفيد وقدرته على السداد[1].

2- أهمية التمويل الإسلامي: التمويل الإسلامي بصفته نابعا من المبادئ السمحاء للإسلام لا يقتصر على تلبية حاجات الفرد المادية فقط بل أنه يوازن وبشكل دقيق بين الحاجات المادية والحاجات المعنوية، فهو بقدر ما يكون قادرا على تلبية الحاجات المادية فإنه وبمصادره المختلفة يربّي في الفرد المسلم صفات الأمانة والثقة بالنفس والإخلاص والإتقان في العمل ويربّي فيه صفة الرقابة الذاتية والخوف من الله عز وجل أولا وأخيرا.

كما أن التمويل الإسلامي أسلوب مثالي في الموازنة بين حاجات الفرد وحاجات المجتمع فهو يركز على الفرد من منظور مصلحة المجتمع حيث أنه ينمي في الفرد المسلم شعوره بانتمائه لدينه ووطنه ومجتمعه وبالتالي فإن التمويل الإسلامي بمصادره المختلفة يوجه سلوك الفرد وأهدافه نحو تحقيق النفع له ولمجتمعه باعتباره جزء لا يتجزأ من المجتمع.

المطلب الثالث: أنواع التمويل الإسلامي وصيغه

سنتناول في هذا المطلب أنواع التمويل الإسلامي وصيغه التي تطبق في البنوك الإسلامية.

1- أنواع التمويل الإسلامي: هناك نوعين من التمويل : من حيث النظرة إلى التمويل ومن حيث المدة.

1-1- التمويل الإسلامي من حيث النظرة إلى التمويل: ينقسم إلى[2]:

- **التمويل المالي** ويطلق على الحالات التي تتضاءل فيها سلطة رب العمل بحيث يترك القرار الإداري للطرف الآخر التمويل المالي؛

[1] المرجع نفسه، ص44.

[2] منذر قحف، مرجع سبق ذكره، ص13.

- **التمويل التجاري** ويطلق على الحالات التي تتوسط فيها سلطة رب العمل بحيث يتمتع بكل صفات التاجر المعروفة اسم التمويل التجاري.

1-2- التمويل الإسلامي من حيث مدة التمويل: وينقسم إلى[1]:

- **تمويل قصير الأجل** حيث لا تزيد مدته عن السنة ويتم بفرض تمويل النشاط الجاري للعملاء؛

- **تمويل متوسط الأجل** الذي مدته تزيد عن السنة ويمكن أن تصل من 3 إلى 5 سنوات؛

- **تمويل طويل الأجل** الذي مدته تستغرق زمنا طويلا.

2- صيغ التمويل الإسلامي: للتمويل الإسلامي صيغ تراعي أحكام الشريعة الإسلامية في معاملاتها، وتتمثل هذه الصيغ فيما يلي:

2-1- صيغ التمويل بعقود المشاركات: تعتبر هذه الصيغ من أهم صيغ التمويل الإسلامي لأنها تقوم على مبدأ تقاسم الأخطار عن طريق المشاركة وتقليل حدتها.

2-1-1- المشاركة (الشركة): يطبق البنك الإسلامي هذه الصيغة بالدخول بأمواله شريكا مع طرف أو مجموعة أطراف في تمويل المشاريع، وسنتطرق إلى هذه الصيغة من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف المشاركة (الشركة):

- تعريفها لغة: مخالطة الشريكين، يقال اشتركنا، وشركته في الأمر، وشاركت فلانا: صرنا شريكه، وتشاركنا في كذا: أي صرنا شركاء. والمشاركة هي الاختلاط أي خلط أحد الماليين بالآخر بحيث لا يمتازان عن بعضهما، وتوزيع الشيء بين اثنين فأكثر على جهة الشيوع[2].

[1] محمد محمود المكاوي، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 56 – 57.

[2] موسى عمر مبارك أبو محيميد، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وعلاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية من خلال معيار بازل2، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دفعة2008، ص85، www.al-eman.com، في 2014/02/27، الساعة 15:50.

- تعريفها اصطلاحا: هي اشتراك طرفين أو أكثر في المال أو العمل على أن يتم الاتفاق على كيفية تقسيم الربح، أما الخسارة فيجب أن تكون حسب نسب المشاركة في رأس المال[1].

ب- مشروعية المشاركة (الشركة): اتفق العلماء على مشروعية عقد المشاركة واستدلوا على ذلك بالقرآن والسنّة حيث[2]:

الشركة مشروعة في الإسلام بدليل قوله تعالى: "وإنّ كثيرًا من الخُلَطاءِ لَيَبْغِي بعضُهُم على بعضٍ إلاّ الّذين آمنوا وعمِلوا الصالحاتِ"[3]. فالخلطاء هم الشركاء.

وقد بعث رسول الله صلى الله عليه وسلم. والناس يتعاملون بالشركة فأقرهم عليها، كما ثبت في أحاديث كثيرة وقال عليه السلام: "يد الله على الشريكين ما لم يتخاونا".

والمسلمون أجمعوا على جواز الشركة وبأنها مشروعة، إذ جعلت سببا ووسيلة لما يمنحه الله تعالى للشريكين من معونة وتوفيق وفلاح وإنزال البركة في تجارتهما. فإذا وقعت بينهما الخيانة رفعت البركة والإعانة عنهما.

ج- شروط التمويل بالمشاركة: تتمثل فيما يلي[4]:

- أن يكون رأس المال من النقود المتداولة التي تتمتع بالقبول العام، مع أن يكون معلوما ولا يشترط تساوي حصة كل شريك؛

- أن يتم تقديم رأس المال من الأطراف، دون أن يكون دينا في ذمة أحد الشركاء؛

- أن يتم تحديد نصيب كل شريك في الربح على أن يكون جزءا مشاعا غير محدد المقدار، ولا يشترط تساوي حصة كل شريك مع الآخر في الربح، أما الخسارة فتوزع حسب نسبة مشاركة كل طرف؛

- أن يتم توزيع الربح بعد اقتطاع كافة المصروفات والتكاليف اللازمة؛

---

[1] سليمان ناصر، عواطف محسن، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالصيغ المصرفية الإسلامية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الإقتصادية،التجارية وعلوم التسييرحول الإقتصاد الإسلامي الواقع ورهنات المستقبل، المركز الجامعي غرداية، 23-24 فيفري 2011، ص10، www.drnacer.net، في 2014/03/14، الساعة 11:56.

[2] فارس مسدور، التمويل الإسلامي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص137.

[3] القرآن الكريم، سورة ص، الآية: 24.

[4] آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير فرع دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس سطيف، دفعة 2011-2012، ص46.

– أن يبنى عقد المشاركة على الوكالة والأمانة، حيث يكون كل شريك وكيلا عن الآخر وأمينا على ماله.

2-1-2- المضاربة: تختص هذه الصيغة على الاتفاق حول كيفية تقسيم الربح بين الأطراف، وسنتطرق إلى هذه الصيغة من خلال تعريفها، مشروعيتها، شروط التمويل بها وأنواعها.

أ- تعريف المضاربة:

– تعريفها لغة: من المفاعلة من الضرب وهو السير في الأرض، كقوله: "وإذا ضربتُمْ في الأرضِ فليسَ عليكُم جُناحٌ أن تَقْصُروا من الصّلاةِ إن خِفتُم أن يفتِنَكُمُ الّذين كفَروا إن الكافِرين كانوا لكُمْ عدُوًا مُبِينًا"[1]. أو للسفر بغرض التجارة وابتغاء الرزق، كقوله: "وآخَرونَ يضرِبونَ في الأرضِ يبتَغونَ من فضلِ اللهِ وآخرونَ يقاتِلونَ في سبيلِ اللهِ"[2]، أما القراض في اللغة والاستعمال الفقهي فيعني المضاربة[3].

– تعريفها اصطلاحا: المضاربة هي إيجار الإنسان بمال غيره، أي أن يكون المال مقدما من شخص والعمل مقدم من شخص آخر، على أن يكون الربح بينهما على ما تم اشتراطه في العقد، والخسارة إن كانت فهي على رأس المال فقط، إلا أن العامل (المضارب بعمله) يكفيه خسارة جهده، لذلك فلم يكلف بخسارة أخرى[4].

ب- مشروعية المضاربة: ثبتت مشروعية المضاربة بالسنّة والإجماع: أما السنّة التقريرية فإن النبي صلى الله عليه وسلم بعث والناس يتعاملون بها فأقرهم عليها، وقد فعلها النبي صلى الله عليه وسلم بمال السيدة خديجة التي أرسلت معه غلامه ميسرة، وذلك قبل بعثته بالرسالة، وقد تعامل بها الصحابة وكان العباس بن عبد المطلب رضي الله عنه إذا مالا مضاربة شرط على المضارب ألا يسلك به بحرا أو ينزل به واديا، ولا يشتري ذات كبد رطبة، فإن فعل ذلك ضمن، فبلغ ذلك النبي صلى الله عليه وسلم فاستحسنه، فصارت مشروعة بالسنة.

وهي مشروعة بالإجماع أيضا، لإجماع الأمة على جوازها منذ بزوغ فجر الإسلام[5].

[1] القرآن الكريم، سورة النساء، الآية: 101.
[2] القرآن الكريم، سورة المزمل، الآية: 20.
[3] محمود عبد الكريم أحمد إرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، ص41.
[4] مصطفى كمال السيد طايل، القرار الإستثماري في البنوك الإسلامية، المكتب الجامعي الحديث، 2006، ص195.
[5] محمود عبد الكريم أحمد إرشيد، مرجع سبق ذكره، ص42.

ج- شروط التمويل بالمضاربة: تنقسم شروطها إلى شروط متعلقة برأس المال وأخرى بالربح[1]:

- **الشروط المتعلقة برأس المال:** أن يكون نقدا، معلوم المقدار والصفة عند العقد، وأن يكونا عينا لا دينا في ذمة المضارب لأن ما في ذمة المضارب يتحول إلى أمانة، ويجب تسليم رأس المال إلى المضارب.

- **الشروط المتعلقة بالربح:** أن يكون مقداره معلوما لكلا الطرفين، وأن تكون الحصة شائعة من الربح لا من رأس المال، كما يشترط أن لا يكون نصيب كل من المضارب أو رب العمل مقدارا محددا من الربح، لأنه يفضي إلى جهالة في الربح ويؤدي إلى قطع الشركة في الربح إذا لم يربح المضارب إلا هذا المقدار المذكور.

2-1-3-المزارعة: تختص هذه الدراسة بالعمل والإنتاج فيما يخص الأرض، وسنتطرق إلى هذه الصيغة من خلال تعريفها، مشروعيتها وشروط التمويل بها.

أ- تعريف المزارعة:

- تعريفها لغة: المزارعة مشتقة من الفعل زرع بمعنى ألقى البذر.

- تعريفها اصطلاحا: هي أن يدفع رجل لأخر أرضا يزرعها على جزء معين مشاع فيها[2].

ب- مشروعية المزارعة: المزارعة مشروعة بالكتاب لقوله تعالى: "أفرَأيتُم ما تحرُثُونَ، أأنتُم تزرَعونهُ أَمْ نحنُ الزّارعونَ"[3].وبالسنّة عن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: "لا يقولن أحدكم زرعت وليقل حرثت" رواه البخاري ومسلم، أما إجماعا فلقد اختلفت آراء الفقهاء على مشروعيتها، فمنهم من أجازها ومنهم من حرمها.

ج- شروط التمويل بالمزارعة: يتم اشتراط العديد من السمات في المزارعة، إضافة إلى أهلية المتعاقدين ومنها[4]:

- أن تكون الأرض صالحة للزراعة، وأن يتم تحديدها بشكل يوفر العلم بها لتفادي النزاع؛

---

[1] فارس مسدور، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 148 – 149.

[2] أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار التقوى للطبع والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013، ص 300.

[3] القرآن الكريم، سورة الواقعة، الآيات: 63- 64.

[4] فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، إربد عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2006، ص.ص: 366 – 368.

- أن تتاح الأرض التي تم تحديدها ومعرفتها للمزارع حتى يستطيع العمل عليها واستخدامها لأغراض الإنتاج الزراعي الذي هو محل عقد المزارعة، وبدون ذلك لا يتحقق موضوع أي محل هذا العقد؛

- تحديد ما يقدمه كل طرف من أطراف عقد المزارعة في هذه العملية بشكل واضح ومعروف؛

- ضرورة تحديد ما ينبغي زراعته بموجب عقد المزارعة؛

- تحديد حصة كل طرف من أطراف عملية المزارعة، من الإنتاج المتحقق نتيجة هذه العملية، وبشكل يتناسب مع ما قدمه كل منهم في هذه العملية، وباتفاق مسبق بين أطرافها ومعلوم لهم جميعا؛

- لا يجوز اشتراط حصول أي من أطرافها على مقدار محدد من الإنتاج مسبقا كحصة له وإنما يحصل على النسبة المحددة له والمتفق عليها من المحصول الزراعي؛

- ينبغي عدم إلزام أي طرف من أطراف عقد المزارعة بما لم يتم الاتفاق عليه مسبقا.

2-1-4- المساقاة: تختص هذه الصيغة بالري وتوزيع الناتج بين الأطراف، سنتطرق إلى هذه الصيغة من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها

أ- تعريف المساقاة:

- تعريفها لغة: من سقي يسقيه، وأسقاه: دل على الماء وسقى أرضه[1].

- تعريفها اصطلاحا: تعني الاتفاق بين طرفين يقوم أحدهما بمهمة سقي مزروعات الطرف الآخر في الاتفاق وبالذات الأشجار في البساتين (النخيل أو الفواكه وغيرها)، وقسمة الحاصل بينهما وحسب الاتفاق بينهما[2].

ب- مشروعية المساقاة: المساقاة مشروعة بالكتاب لقوله تعالى: "وآخرونَ يضربونَ في الأرضِ يبتغونَ فضلاً من اللهِ"[3]. والضرب يعني معان كثيرة ويدخل في ضمنها المساقاة من باب العمل عليها.

وبالسنّة فقد أخرج البخاري عن ابن عمر، رضي الله عنهما أن النبي صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها (أي من أرض خيبر) من زرع وثمر، كما أمضى هذه المعاملة من بعده أبو

[1] رافع محمد الفندي عبيدات، فقه المعاملات، إربد عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، 2009، ص331.
[2] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 370 – 371.
[3] القرآن الكريم، سورة المزمل، الآية: 20.

بكر وعمر وعثمان وعلي رضي الله عنهم[1].

ج- شروط التمويل بالمساقاة: يشترط في المساقاة ما يلي[2]:

- أهليه العاقدين: فلا يجوز عقد من لا يعقل وهو غير المميز؛

- محل العقد: أن يكون من الشجر الذي فيه ثمر وأن يكون محل العمل وهو الشجر معلوما؛

- التسليم إلى العامل: وهو التخلية بين العامل وبين الشجر المعقود عليه فلو شرط العمل على العاقدين، فسدت المساقاة، لعدم التخلية؛

- أن يكون الناتج شركة بين الاثنين، وأن يكون حصة كل واحد منها جزءا مشاعا معلوم القدر.

2-1-5- المغارسة: تختص هذه الصيغة بغرس الأشجار، وسنتطرق إليها من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف المغارسة:

- تعريفها لغة: من الغراس، وهو فسيل النخل، وما يغرس من الشجرة.

- تعريفها اصطلاحا: هي صيغة من صيغ استغلال الثروة الزراعية تجمع مالك الأرض الزراعية والعامل الزراعي بحيث يقدم الأول الأرض على أن يقوم الثاني بغرسها بأشجار معينة حسب الإتفاق المبرم بينهما ويكون الشجر والإنتاج بينهما[3].

ب- مشروعية المغارسة: جاء في حديث عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطى خيبر اليهود أرضا، على أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها. وقد استدل ابن حزم على مشروعيتها بهذا الحديث، وهو يرى أن هذا اللفظ –الذي جاء به الحديث– مطلق وعام، يشمل مايخرج من الأرض بالعمل من شجر وزرع وأي شيء[4].

[1] فارس مسدور، مرجع سبق ذكره، ص 158.
[2] رافع محمد الفندي عبيدات، مرجع سبق ذكره، ص 333.
[3] آمال لعمش، مرجع سبق ذكره، ص44.
[4] فارس مسدور، مرجع سبق ذكره، ص196.

ج- شروط التمويل بالمغارسة: يشترط في المغارسة ما يلي[1]:

- المغارسة لا بد أن تكون في الأشجار الثابتة الأصول أي أنها تختص بأنواع معينة من الأشجار؛

- أن هذه الأشجار لا بد أن تكون ممن تؤتي أكلها في مدة متقاربة، ذلك أن المغارسة تتم بعقد ولا بد أن يكون في العقد الأجل حتى لا يقع النزاع؛

- لا بد أن يطول أجلها حتى لا يقع الإستغلال للغارس؛

- أجر الغارس يكون من الأرض والأشجار محل العقد؛

- لا تتم إلا على أرض مملوكة ملكية واضحة لصاحبها حتى يستطيع التصرف فيها وفيما ينتج عنها.

2-2-1- المرابحة: تختص هذه الصيغة بالبيع مقابل زيادة الربح، وسنتطرق إليها من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف المرابحة:

- تعريفها لغة: مشتقة من الربح وهو النماء والزيادة.

- تعريفها اصطلاحا: تعني بيع السلعة بمثل الثمن الذي اشتريت به مع زيادة ربح معلوم، ففيها يتم الإنفاق على التبايع بالثمن المعتبر أنه رأس المال، أي بسعر التكلفة زائد الربح بنسبة معينة من رأس المال، أو مبلغا محددا[2].

ب- مشروعية المرابحة: في القرآن الكريم، قوله تعالى: "وأحلَّ اللهُ البيعَ وحرَّمَ الرِّبَا"[3]، وفي السنّة النبوية، سئل رسول الله صلى الله عليه وسلم أي الكسب أطيب؟: فقال: "عمل الرجل بيده وكل بيع مبرر"، وقوله أيضا: "وإذا اختلفت الجنسان فبيعوا كيف شئتم"[4].

وذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى جواز السلعة بأكثر من سعر يومه لأجل الأجل[1].

---

[1] المرجع نفسه، ص 197.

[2] محمد محمود المكاوي، مرجع سبق ذكره، ص 88.

[3] القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية: 275.

[4] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 2، سنة 2009، ص 17.

ج- شروط التمويل بالمرابحة: يشترط لصحة المرابحة ما يلي[2].

- أن يكون الثمن الأول معلوما للمشتري الثاني، ذلك لأن المرابحة بيع بالثمن الأول مع زيادة الربح؛

- أن يكون الربح معلوما لأن الربح بعض الثمن؛

- أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا؛

- أن يكون العقد الأول صحيحا، فإن كان فاسدا لم يجز البيع، لأن المرابحة بيع بالثمن مع زيادة الربح؛

- أن يكون رأس المال من المثليات، فإن كان قيميا كالعروض لم يجز بيعه مرابحة، لأن المرابحة بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح.

2-2-2- السَّلَم: هذه الصيغة تشبه المرابحة في مجال تطبيقها، إلا أنها تختلف عنها في كيفية دفع الثمن، وسنتطرق إليها من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف السَّلَم:

- تعريفه لغة: هو الإعطاء والترك والتسليف[3].

- تعريفه اصطلاحا: هو أن يبيع العميل للبنك سلعة موصوفة مؤجلة على أن يتعجل الثمن من الآن، فتتحقق للعميل السيولة اللازمة، ويستفيد البنك من فرق الأسعار لأن ثمن السلعة المؤجلة أقل في العادة من ثمن السلعة الحاضرة[4].

ب- مشروعية السلم: تتمثل في ما يلي[5]:

لقد ثبتت مشروعية السلم بالكتاب والسنة والإجماع، فأما في كتاب الله فقد قال ابن عباس رضي الله عنهما: "أشهد أن السلف المضمون إلى أجل قد أحله الله في كتابه وأذن فيه".

---

[1] فارس مسدور، مرجع سبق ذكره، ص172.

[2] المرجع نفسه، ص.ص: 174 – 175.

[3] محمود عبد الكريم أحمد إرشيد، مرجع سبق ذكره، ص 104.

[4] سكينة غواس، أدوات التحليل المالي في المصرف الإسلامي، مذكرة ماجستير في علوم التسيير، كلية علوم التسيير والعلوم الاقتصادية تخصص تسيير المؤسسات، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2005- 2006، ص.ص: 40 – 41.

[5] فارس مسدور، مرجع سبق ذكره، ص 180.

ثم قرأ قوله تعالى: "يا أيّها الّذين آمنُوا إذا تداينَتُمْ بدينٍ إلى أجلٍ مُسمّى فاكتُبوهُ"[1].

أما في السنّة النبوية فقد روى البخاري ومسلم، أن النبي صلى الله عليه وسلم قدم المدينة وهو يسلفون في الثمار السنة والسنتين فقال: "من أسلف فليسلف في كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم.

ج- شروط التمويل بالسلم: هناك شروط يجب توافرها في بيع السلم هي[2]:

- شروط تتعلق برأس المال؛

- أن يكون رأس المال معلوم الجنس والقدر والنوع والصفات عند إبرام العقد؛

- أن يسلم رأس المال في مجلس العقد؛

- شروط تتعلق بالمسلم فيه (السلعة)، أن يكون: من جنس معلوم، دينا في ذمة المسلم إليه، الأجل معلوما، أن يتم تحديد مكان التسليم، معلوم النوع إذا كان للجنس الواحد أكثر من نوع، معلوم المقدار.

2-2-3- الإستصناع: تختص هذه الصيغة بصناعة شيء معين، وسنتطرق إليها من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف الإستصناع:

- تعريفه لغة: هو طلب الصنعة، وهو عمل الصانع في حرفته ، أي دعا إلى صنعه[3].

- تعريفه اصطلاحا: هو عقد بين طرفين يقوم أحدهما (الصانع) بموجب هذا العقد يصنع شيء محدد الجنس والصفات (بشكل يمنع أي جهالة مفضية للنزاع) للطرف الآخر(المستصنع) على أن تكون المواد اللازمة للصنع من عند الصانع وذلك مقابل ثمن معين يدفعه المستصنع إلى الصانع إما حالا أو

[1] القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية: 282.

[2] حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أدائها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى، ص 53.

[3] محمود عبد الكريم أحمد إرشيد، مرجع سبق ذكره، ص 117.

مقسطا أو مؤجلا[1] ، ولا يشترط في الإستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب بنفسه، إذ بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذه بإشرافه ومسؤوليته[2].

ب- مشروعية الإستصناع: ثبتت مشروعيته في السنّة الشريفة، وهناك حديثان في هذا الشأن: حديث استصناع رسول الله صلى الله عليه وسلم خاتما، وحديث استصناع رسول الله صلى الله عليه وسلم منبرا، كما ثبتت مشروعيته في الإجماع من منطلق أن الحاجة تدعوا إليه، فالإستصناع شرع لسد حاجيات الناس ومتطلباتهم[3].

ج- شروط التمويل بالإستصناع: تتمثل شروطه في ما يلي[4]:

- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة؛

- أن يحدد فيه الأجل؛

- يجوز في عقد الإستصناع تأجيل الثمن كله، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة؛

- يجوز أن يتضمن عقد الإستصناع شرطا جزافيا بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروف قاهرة.

2-2-4- البيع بثمن آجل أو بالتقسيط: سنتطرق إليها من خلال تعريفها، مشروعيتها، وشروط التمويل بها.

أ- تعريف البيع بثمن آجل أو بالتقسيط: يعرف البيع الآجل بأنه قيام البائع (بنك) بتسليم السلعة أو البضاعة المتفق عليها إلى المشتري في الحال، مقابل تأجيل سداد سعر البيع الكلي إلى وقت آجل معلوم سواء كان التأجيل للسعر كاملا أو لجزء منه[5]، والبيع بالتقسيط ينطوي على التأجيل والزيادة في الثمن لآجال محددة، فكل تقسيط تأجيل وليس كل تأجيل تقسيط.

ب- مشروعية البيع بثمن آجل أو بالتقسيط: البيع الآجل أو بالتقسيط جائز إذا كان عن تراضي بين البائع والمشتري شرط عدم وجود أي استغلال، لقوله تعالى: "يا أيّها الّذين آمنوا لا تأكُلُوا أموالَكُم بينَكُم

[1] حيدر يونس الموسوي، مرجع سبق ذكره، ص 54.
[2] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، مرجع سبق ذكره، ص 23.
[3] المرجع نفسه، ص23.
[4] آمال لعمش، مرجع سبق ذكره، ص52.
[5] سكينة غواس، مرجع سبق ذكره، ص 48.

بالباطِلِ إلاّ أن تكونَ تجارةً عن تراضٍ مِنكُم"[1]، وبالتالي فالزيادة في الثمن الحالي مشروعة، لأنها قائمة على أساس الزمن ومحسوبة عوضا عن التأخير.

أما السنّة قد أقرت الناس على التبايع بالآجل ولم تمنعهم منه، وقد جاء الإسلام والناس يتعاملون ببيوع الآجال فوافقهم من حيث المبدأ على مشروعيتها ولكنه ضبطها لهم وحرم عليهم بعض صور التعامل التي كانت جارية بينهم والتي لا يتسع لها البناء الاقتصادي والاجتماعي الذي أراده الإسلام[2].

ج- شروط التمويل بالبيع بثمن آجل أو بالتقسيط: يتضمن الشروط التالية[3]:

- أن لا تكون السلعة المباعة وثمنها من الأصناف الرّبوية التي لا يجوز بيع بعضها ببعض بالآجل؛

- في حالة اختلاف ثمن البيع الآجل عن ثمن البيع الفوري (النقدي) وحسب فترة السداد، فإن هذا يوجب الاتفاق على الثمن ومدة السداد وطريقته في العقد ابتداءا؛

- لا يحق للبائع في بيع الآجل المطالبة بالسداد قبل التاريخ المحدد له في العقد؛

- اشتراط تسليم السلعة المباعة في بيع الآجل فورا وحال التعاقد، لأن الثمن هو المؤجل في البيع هذا؛

- لا يجوز للبائع أن يشتري ما باعه بأجل، بثمن نقدي أقل، لأن هذا الفرق بين ثمن بيع السلعة للمشتري، وثمن شراؤها منه والذي هو أقل، يعتبر ربا ومحرم شرعا؛

- لا يجوز للمشتري أن يشتري السلعة بثمن مؤجل، ثم بيعها بثمن معجل أقل، للحصول على النقود، لأن هذا لا يمثل بيع وشراء حقيقي، وإنما الحصول على نقد مقابل الفرق بين ثمن الشراء وثمن البيع؛

2-2-5- الإجارة: تلجأ الكثير من البنوك الإسلامية إلى استخدام هذا النوع من الاستثمار سواء على الصعيد المحلي أو الدولي، إذ بإمكانها تأجير مجموعة من المعدات ووسائل النقل والآليات الإنتاجية في شتى مجالات العمل الإنمائي، وتحصيل أقساط الإيجار مقابل ذلك.

[1] القرآن الكريم، سورة النساء، الآية: 29.
[2] محمد أحمد سراج، النظام المصرفي الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1989، ص 313.
[3] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 357 – 358.

وسوف يتم التطرق إلى هذه الصيغة بصفة عامة في المبحث الموالي وبالتفصيل كصيغة إسلامية في الفصل الثاني.

بالإضافة إلى وجود صيغ أخرى للتمويل الإسلامي كالقرض الحسن الذي هو عبارة عن: "عقد يختلف عن القرض الرّبوي الذي تمنحه البنوك التقليدية للمقترضين، إذ يحصل من خلاله طالب التمويل على مبلغ من البنك الإسلامي على أن يرده أو يرد ما يماثله دون أن يمنح أي زيادة عليه لأنها تعتبر من الرّبا المنهي عنه، غير أنه يجوز للبنك أن يأخذ مقابلا عن التكاليف الإدارية الفعلية شرط أن لا تكون نسبة من أصل القرض أو زيادة مقابل الأجل"[1].

بالإضافة إلى الزكاة والتي تطلق على الحصة المقدرة من المال التي فرضها الله للمستحقين، كما تطلق على نفس إخراج هذه الحصة. وسميت الحصة المخرجة من المال عند بلوغه نصاب الزكاة لأنها تزيد في المال الذي أخرجت منه وتوفره وتقيه من الآفات.

المطلب الرابع: مقارنة التمويل الإسلامي مع التمويل الربوي

لما كان التمويل شكلا من أشكال التعامل التي يقرها الاقتصاد الإسلامي، وتأخذ به البنوك الرّبوية على حد سواء، كان لا بد من الإشارة إلى بعض أوجه التشابه والاختلاف بينهما والمتمثلة فيما يلي[2]:

1- أوجه التشابه بين التمويل الإسلامي والتمويل الربوي: وتنحصر في النقاط التالية:

- الصورة التي يتم بها التمويل، حيث يكون المال من جانب والطرف العامل من جانب آخر، وهذا ما يحدث في التمويل الربوي والتمويل الإسلامي على حد سواء؛

- الغاية المنشودة من هذا التمويل وهي الحصول على أرباح أو فوائد عن طريق طرف آخر؛

- الطريقة التي يتم بها إدارة هذه الأموال واستثمارها، حيث غالبا ما ينحصر القرار الإداري في الطرف العامل ويكون المال من الطرف الممول، ويمكن في هذه الحالة أن يقيد العامل بنوع أو طبيعة الاستثمار المطلوب وينص على ذلك العقد صراحة.

2- أوجه الاختلاف بين التمويل الإسلامي والتمويل الرّبوي: وتنحصر في النقاط التالية:

---

[1] آمال لعمش، مرجع سبق ذكره، ص 58.

[2] مهدي ميلود، أدوات التمويل المصرفي اللاربوية ودورها في دعم المؤسسات الاقتصادية، الملتقى الدولي حول سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 21- 22 نوفمبر 2006، ص.ص: 5- 6.

– التمويل الإسلامي غالبا ما يساعد على توسيع قاعدة المشاركة في ملكية المشاريع، بحيث تتاح الفرصة لعدد غير قليل من صغار الممولين الاشتراك في أسهم الشركات والقطاعات الإنتاجية المختلفة، على العكس مما هو معروف في التمويل الرّبوي الذي يؤدي إلى تضييق قاعدة المشاركة وحصر ملكية المشاريع بفئة قليلة من أصحاب رؤوس الأموال؛

– يساهم التمويل الإسلامي إلى حد كبير في تحقيق التوزيع العادل وإيجاد التوازن الذي يحول دون تكدس الثروات بأيدي المرابين أو كبار التجار من أصحاب رؤوس الأموال كما هو الشأن في النظام الرّبوي؛

– في التمويل الإسلامي الممول يملك السلعة الممولة ويتحمل ضمانها كما هو الحال في التمويل بالمرابحة، أي يتحمل الخسارة ويتحمل ضمان النشاط الاستثماري بأكمله، في حين أن الممول في التمويل الرّبوي يملك دينا فقط ولا ضمان عليه لشيء[1]؛

– ترتبط الزيادة التي يحصل عليها كل من رب المال والعامل في التمويل الإسلامي بمقدار الربح المتحقق من الاستثمار المشترك بين الطرفين ووفق النسبة المتفق عليها، بينما في التمويل الرّبوي لا علاقة للممول بالربح والخسارة، وقد لا تقف الفائدة على نسبة معينة بل تختلف في العقد الواحد بين شهر وآخر، في حين لا يمكن لها أن تزيد التمويل الإسلامي عن الحد المتفق عليه في كل عقد على حدى؛

– يتم التمويل الإسلامي عن طريق النقود وعن طريق الأصول الثابتة كما في المساقاة والمزارعة والآلات والدواب وغير ذلك، بينما لا يقع التمويل الرّبوي إلا عن طريق النقود فقط، وهذا يظهر شمولية الإسلام ضرورة تأثير العمل في الناتج بخلاف التمويل الرّبوي الذي لا يعير العمل أي أثر لكونه يعتمد على الفائدة دون ما يتحقق من أرباح أو خسائر، وبذلك تكون المخاطرة في التمويل الإسلامي جزءا من العقد لا يمكن أن يعترف به التمويل الرّبوي.

[1] إلياس عبد الله سليمان أبو الهيجاء، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، رسالة دكتوراه، تخصص الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك الأردن، دفعة 2007، ص 27، www.al-eman.com، في 2014/02/27، الساعة 18:31.

المبحث الثالث: مفهوم قرض الإيجار:

يعتبر قرض الإيجار من مصادر التمويل الحديثة التي أوجدت لحل المشاكل التمويلية للمؤسسات الاقتصادية، وهو يتعلق بجميع الأصول الإنتاجية المخصصة للاستعمال المهني منقولة كانت أو غير منقولة في كافة المجالات وبمختلف الآجال، وقصد الإلمام بأهم الجوانب المتعلقة بهذه الوسيلة سنتطرق إلى نشأة قرض الإيجار وتطوره تاريخيا، تعريفه، خصائصه، أنواعه، التفرقة بين متشابهاته، بالإضافة إلى مزاياه وعيوبه.

المطلب الأول: نشأة قرض الإيجار وتطوره تاريخيا:

قرض الإيجار ليس مفهوم جديد، فهو يستند على مبدأ استخدام المعدات وليس امتلاكها لغرض تحقيق الأرباح، فهناك من يرى أنه يعود إلى اليونان القديمة والشرق الأوسط منذ 5000 سنة حيث تم اللجوء إليه في المعاملات الزراعية[1]، ويرى البعض أنه ظهر في مصر الفرعونية منذ 3000 سنة قبل الميلاد. كما عرفت الإجارة في عهد السومريين قبل 2000 عام قبل الميلاد، وذلك من خلال تأجير العتاد الضروري للفلاحة[2]، وعرفها كذلك البابليون في قانون حامورابي 1700 سنة قبل الميلاد. وقد

[1] ضحى بومود، التأجير التمويلي كإستراتيجية لتوسيع النشاط البنكي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير تخصص نقد بنك وتمويل، جامعة باجي مختار عنابة، دفعة 2012، ص 2.

[2] Eric Garrido, Le cadre économique et réglementaire de credit-bail, Revue Banque edition, Tome1, Paris, 2002, p23

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

تم إنشاء أول شركة تأجير في مدينة "نيبور" القديمة جنوب شرق الإمبراطورية البابلية في 450-400 سنة قبل الميلاد من قبل عائلة "Murachu" والتي أصبحت فيما بعد بنكا معروفا وبيتا شهيرا من بيوت الإجارة في هذه الفترة[1].

وبالرغم من أن نشاط قرض الإيجار كان معروفا منذ عهود بعيدة إلا أن تطوره وانتشاره جاء نتيجة لتزايد أحجام المشروعات، لتنوع أوجه نشاطها وتزايد حاجتها إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها في ظل ما يشهده العالم من تطورات سريعة في التكنولوجيا، الإنتاج، التسويق، وارتفاع تكلفة الحصول على الأصول الرأسمالية وحقوق المعرفة.[2]

وبعدها ظهر قرض الإيجار في صورته الأصلية بمصطلح leasing في الولايات المتحدة الأمريكية لدى أحد رجال الصناعة اسمه D.poothe junior عام 1952، وذلك عندما أسس السيد بوث شركة قرض الإيجار والتي عرفت باسم united states leasing corporation ، وفي أعقاب تأسيس هذه الشركة سرعان ما زاد الطلب على إيجار المعدات الإنتاجية، وتعاظمت أرباح هذه الشركة في فترة زمنية وجيزة، وما لبث أن تأسست شركات أخرى في هذا المجال حتى صار قرض الإيجار من الظواهر المستقرة في الاقتصاد الأمريكي.[3]

وفي أعقاب الحرب العالمية الثانية، زادت استثمارات رأس المال الأمريكي في الدول الأوربية فكانت أول خروج لظاهرة قرض الإيجار في بداية الستينات من القرن العشرين، وأول الدول الأوربية التي شهدت مزاولة هذا النشاط فيها كانت بريطانيا وذلك بفعل إنشاء فروع لشركات قرض الإيجار الأمريكية، ثم ما لبث أن انتشرت عقود قرض التأجير في العديد من الدول الأوربية مثل بلجيكا وألمانيا الغربية وهولندا وفرنسا وإيطاليا وإسبانيا والنرويج والدنمرك وغيرها في مراحل لاحقة.[4]

---

[1] سوسن زيرق، الإفصاح المحاسبي عن قرض الإيجار في النظام المحاسبي المالي، مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2011-2012، ص 3.

[2] ضحى بومود، مرجع سبق ذكره، ص 2.

[3] فضيلة زواوي، مرجع سبق ذكره، ص76.

[4] إقبال عبد الكريم نوفان عبيدات، واقع التأجير التمويلي في المصارف الإسلامية الأردنية وإمكانات تطويره، رسالة ماجستير، كلية إدارة المال والأعمال قسم التمويل والمصارف، جامعة آل البيت الأردن عمان، ، دفعة 2007-2008، ص51، www.goodreads.com، في 2014/03/21، الساعة 18:16.

بالإضافة إلى دول أوربية أخرى شهدت هي الأخرى حركية واسعة في هذا المجال حيث تم إنشـــاء المؤسسة الأوربية للتأجير في بلجيكا سنة 1972 كمجمع لشركات التأجير الأوربية، وبحلـــول ســـنة 1980 انضم إلى هذه المؤسسة 320 شركة من 5 دول أوربية وكان الهدف من ذلك هو تنظيم التعامل في هذا النشاط بعد انتشاره وتعاظم دوره.

أما الدول العربية فقد جاء الانتشار بها متأخرا قليلا فمصر مثلا كانت أول دولة عربية تصدر قانونا خاصا بقرض الإيجار حمل رقم 95 صدر في 1955/06/01، أما الجزائر فقـــد أصـــدرت التنظـــيم الخاص بقرض الإيجار من خلال الأمر 96-09 بتاريخ 1996/01/10، ولبنان أصدرت القانون رقم 160 سنة 1999، الأردن كذلك شهدت العديد من المجالات التشريعية منذ 1997 إلـــى أن أصـــدرت القانون رقم 16 بتاريخ 2002/05/01 والمتعلق بأحكام عقد التمويل بالإيجار.

أما على المستوى الدولي فقد وضع المعهد الدولي للتوحيد القانون الخاص "UNIDROLL" الاتفاقية الخاصة بقرض الإيجار في 1974 وفي سنة 1987 قامت لجنة حكومية بوضع مسودة اتفاقية عرضت في المؤتمر الدبلوماسي الذي انعقد في ottawa (canada) بتاريخ 1988/05/28، أي تم تحويل هذه المسودة إلى اتفاقية دولية دخلت حيز التنفيذ في 1995/05/01 وتضم كـــل مـــن فرنســـا، إيطاليـــا، كندا،هنجاريا، نيجيريا.[1]

وكنتيجة لما سبق فإن قرض الإيجار يعد ظاهرة اقتصادية منتشرة في كل دول العالم بـــالرغم مـــن نظمها القانونية وأوضاعها الاقتصادية وهو ما يدل على الطابع المرن الذي يتميز به قرض الإيجـــار ويجعله يستجيب لكل المتغيرات والاحتياجات.

المطلب الثاني: تعريف قرض الإيجار وخصائصه:

سنتناول في هذا المطلب تعريف قرض الإيجار والخصائص التي يتميز بها.

1-تعريف قرض الإيجار: يمكننا إيضاح مفهوم قرض الإيجار (التمويل التأجيري) من خلال مجموعة من التعاريف التي تنوعت بين قانونية واقتصادية وهو ما سنقوم باستعراضه من خلال ما يلي:

[1] المرجع نفسه، ص.ص: 6-7.

1-1- التعاريف القانونية لقرض الإيجار: هناك بعض التعاريف القانونية نذكر منها ما يلي[1]:

- التعريف البريطاني: حسب المفهوم البريطاني لعقد التأجير التمويلي (القرض الإيجاري) أنه لا يعطي للمستأجر حق الشراء للأصل المؤجر أثناء مدة العقد أو بعد انتهائها، ولكن يتيح له فرصة الحصول على نسبة كبيرة من ثمن بيع الأصل المؤجر كعمولة له باعتباره وكيل المؤجر والمنظم لعملية البيع؛

- التعريف الأمريكي: إن عقد التأجير التمويلي لا يعطي للمستأجر في نهاية مدة العقد خيار شراء الآلات، فيلتزم بإعادة الأصول المؤجرة للمؤجر الذي له الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها لشخص آخر؛

- التعريف اللاتيني: التأجير التمويلي وفقا لما توصل إليه القانون الفرنسي يعطي للمستأجر في نهاية مدة الإيجار خيار شراء المال المؤجر سواء كان عقارا أو منقولا فيكتسب ملكيته بسعر منخفض يدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة الإيجار على أساس الأجرة؛

- التعريف الجزائري: عرفت المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 قرض الإيجار على أنه عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص، تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.[2]

حسب المشرع الجزائري فقرض الإيجار عملية تجارية تجمع بين مورد الأصول محل عقد قرض الإيجار ومؤجرها، وعملية مالية تجمع بين المؤجر والمستأجر الذي قد يكون جزائريا أو أجنبيا، طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون العام أو الخاص يملك أو لا يملك حق خيار شراء الأصول محل عقد قرض الإيجار.

1-2- التعاريف الاقتصادية لقرض الإيجار: من أهم التعاريف التي قدمت له هي:

[1] أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة ماجستير، كلية التجارة قسم المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية غزة، دفعة 2011، ص 20، www.abufara.net، في 2014/02/27، الساعة 16:46.

[2] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 8.

- التأجير التمويلي هو أسلوب من أساليب التمويل يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي يتم تحديده ووضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يتسلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل[1]؛

- قرض الإيجار هو عقد من خلاله يلتزم أحد أطرافه وهو المستأجر بدفع عدد من الأقساط إلى طرف آخر وهو المؤجر أو المقترض بحيث مجموعها لا يتجاوز ثمن الشراء بالنسبة للسلعة محل الإيجار[2]؛

- التمويل بالإجارة هو صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء قواعد عقد الإجارة، وفي إطار صيغة تمويلية تحقق حاجات الراغبين في اقتناء أصل رأسمالي ولا يملكون كامل الثمن فورا[3]؛

- قرض الإيجار هو وسيلة تمويل، بمقتضاها تقوم مؤسسة مالية بتأجير بعض التجهيزات والآلات والأدوات إلى عملائها، مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة التعاقدية بينها وبينهم[4]؛

- قرض الإيجار هو عبارة عن عقد يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبالغ محددة بالاتفاق مع المالك جراء انتفاع المستأجر بمنافع وخدمات أصل معين يعود للمالك بعد فترة محددة، فهو وسيلة بديلة للاستدانة لأنها تسمح للمؤسسة بالحصول على تمويل احتياجاتها دون التعاقد على قرض أو إنفاق من أموالها الخاصة.[5]

من خلال التعاريف السابقة الذكر نستنتج أن قرض الإيجار ما هو إلا عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه المستأجر بدفع أقساط دورية للمؤجر مقابل حق استخدام وتشغيل أصول إنتاجية مع إمكانية تملك المستأجر للأصل في نهاية العقد.

2- خصائص قرض الإيجار: تتمثل فيما يلي:

[1] سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001، ص 80.

[2] زينب خلفة ساهل، دور شركات رأس المال المخاطر في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، رسالة ماجستير في مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2011-2012، ص 85.

[3] عادل طه فايد، التأجير التمويلي، البنك المركزي المصري، مصر، 2002، ص4.

[4] Calon, La location des biens l'équipement au (leasing), Dalloz, 1964, p 97.

[5] مليكة زغيب، استخدام قرض الإيجار في تمويل المؤسسات المتوسطة والصغيرة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 7، فيفري 2005، ص 3.

– التمويل بقرض الإيجار عملية تهدف إلى تمويل الأصول الرأسمالية للمشروعات الإنتاجية أو الخدمية وليس لتمويل منتجات أو مستلزمات[1]؛

– عقود قروض الإيجار مفتوحة أمام المستخدمين ذوي المهن الاقتصادية، مهما كان مجال نشاطهم، وعليه يمكن أن يتعلق الأمر بمؤسسات صناعية، تجارية، زراعية أو أصحاب المهن الحرة [2]؛

– قرض الإيجار ائتمان عيني وليس نقدي أي لا يمنح في صورة نقدية أو فتح اعتماد[3]؛

– يسمح قرض الإيجار بتمويل كلي للاستثمار، في حين أن اللجوء إلى القروض يلزم المؤسسة بتمويل نسبة معينة من أموالها الخاصة[4]؛

– يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي[5]؛

– يظل المؤجر مالك للأصل خلال مدة العملية، أما المستأجر فلا يملك إلا الاستعمال مقابل دفع الإيجار تسمى الإيجار[6]؛

– مدة العقد غير قابلة للإلغاء يعمل خلالها المؤجر على استعادة تكلفة تمويله للأصل المؤجر وهي تحدد

عادة بمدة الاستهلاك أو مدة الحياة الاقتصادية المتوقعة للأصل محل العقد[7]؛

– بما أن عقد قرض الإيجار غير قابل للإلغاء فلا يمكن فسخه لأي سبب كان إلا في حالة إفلاس المستأجر أو إعساره وعدم تمكنه من دفع الإيجار في هذه الحالة يحق للمؤجر استرجاع الأصل[8]؛

– أن مدة الإيجار يجب أن تغطي على الأقل 75% من العمر الافتراضي للأصل المؤجر[1]؛

---

[1] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص13.

[2]Chantal Bruneau, Le crédit-bail mobilier, La location de longue durée et la location avec option d'achat, Editions Banque éditeur, paris, 1999, p53.

[3] المرجع نفسه، ص13.

[4] مليكة زغيب، مرجع سبق ذكره، ص 7.

[5] علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القومي للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2000، ص 235.

[6] مليكة زغيب، مرجع سبق ذكره، ص 7.

[7] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 13.

[8] المرجع نفسه، ص 13.

- تحمل المستأجر جميع المصاريف بالإضافة إلى تحمل جميع المخاطر[2]؛

- التأجير التمويلي وسيلة لتمويل استخدام أصل ما وليس وسيلة لتمويل شراءه أو تملكه إذ أن التملك في نهاية المدة ليس إلا أحد الخيارات التي تكون للمستأجر[3]؛

- يكون المستأجر في نهاية العقد أمام ثلاث خيارات: إما شراء الأصل مقابل قيمة متبقية ، أو تمديد فترة العقد على أن يكون الإيجار منخفضا عما سبق، أو رد الأصل لانتهاء حاجته به[4]؛

المطلب الثالث: أنواع قرض الإيجار والتمييز بين متشابهاته

سنتناول في هذا المطلب مختلف أنواع قرض الإيجار، وتمييزه بين متشابهاته.

1- أنواع قرض الإيجار: هناك العديد من أشكال قرض الإيجار نذكر منها:

1-1- قرض الإيجار حسب نوع الأصل المؤجر: حسب هذا التصنيف هناك نوعين هما:

1-1-1- قرض الإيجار على المنقولات: يرد هذا النوع على كل المنقولات من المعدات، الآلات الإنتاجية وأدوات العمل التي يؤجرها المؤجر للمستأجر[5].

1-1-2- قرض الإيجار العقاري: هو الذي ينصب على العقار، ويقصد بالعقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغير في هيئته[6]، ويتمثل في المباني ذات الطابع المهني الصناعي أو التجاري، التي أنجزت أو في طريق الإنجاز.

1-2- قرض الإيجار حسب طبيعة العقد: وينقسم إلى :

---

[1] سمير محمد عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص 81.

[2] خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيفان، العمليات المصرفية الإسلامية –الطرق المحاسبية الحديثة–، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، 2008، ص 213.

[3] محمد المتولي الموجي، التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي ودور البنوك التجارية في هذا المجال، مصر، 1997، ص3.

[4] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 13.

[5] المرجع نفسه، ص 13.

[6] إقبال عبد الكريم نوفان عبيدات، مرجع سبق ذكره، ص 63.

1-2-1- قرض الإيجار التشغيلي: يقوم فيه المستأجر باستئجار المعدات كالسيارات، الشاحنات، التجهيزات، ....الخ من المؤجر لمدة زمنية محددة مقابل إيجار شهري، وفي ظل عقد التأجير التشغيلي يتحمل المؤجر جميع التكاليف المصاحبة لاستخدام هذه المعدات، بما في ذلك الصيانة، الخدمات، الإصلاح، وجميع التكاليف المصاحبة للدفع بالتقسيط كذلك تكاليف تأمين من المعدات[1].

1-2-2- قرض الإيجار التمويلي: ويدعى في بعض الأحيان التأجير الرأسمالي ويعتبر من أدوات التمويل طويلة الأجل (أكثر من 5 سنوات)، في هذا النوع من التأجير يكون المستأجر هو المسؤول عن الأصل من حيث الصيانة والتأمين وتحمل الأعباء الضريبية على الأصل المؤجر، وما يميز هذا النوع من التأجير أنه غير قابل للإلغاء أو على الأقل بدون شروط جزائية أي بمعنى آخر على المستأجر دفع دفعات التأجير الدورية أو التعرض للمسؤولية القانونية[2].

وعادة ما يتخذ قرض الإيجار التمويلي عدة أشكال هي:

-**البيع وإعادة التأجير:** يتم هذا الشكل من التأجير عندما يقوم المستأجر ببيع أصل يملكه إلى المؤجر وفي نفس الوقت يتعاقد معه على استئجار الأصل المباع نظرا للحاجة إليه (أي الاستمرار في الانتفاع منه)، وفيما يتعلق بدفعات الإيجار، يتم حسابها على أساس تغطية ثمن الأصل بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب للمؤجر. وتكمن أهمية هذا النوع أن المحصلة النهائية لما يدفعه المستأجر من دفعات تكون أقل مما سيدفعه لو لجأ إلى الاقتراض المصرفي لتمويل استثماراته[3].

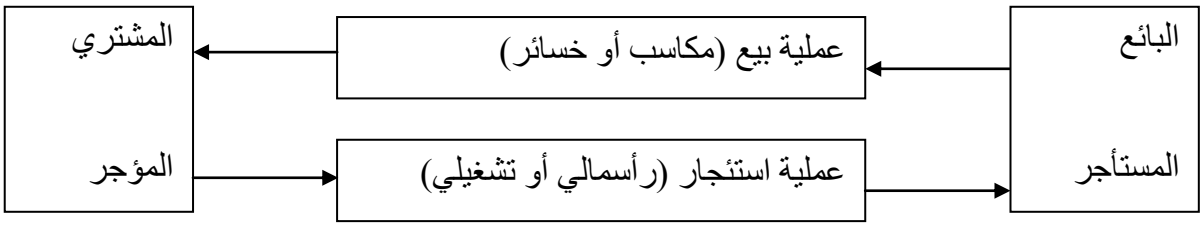
والشكل التالي يوضح هذه العملية:

الشكل رقم 1-4 : البيع ثم الاستئجار.

[1] Joselito Gallardo,leasing to support small businesses and micro enterprises, the world Bank, Financial sector development department, December 1997, p06.

[2] أحمد توفيق بارود، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 23-24 .

[3] أحمد توفيق، مرجع سبق ذكره، ص 26.



المصدر: سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001، ص 135.

- **التأجير التمويلي المباشر:** أي يقوم المستأجر باختيار الأصل الذي يرغب فيه، في حين يقوم المؤجر بشراء الأصل المطلوب من أجل عمل الترتيبات اللازمة للاستئجار[1].

- **التأجير التمويلي الرفعي:** يتدخل في هذا النوع من العقود ثلاثة أطراف وليس طرفان، كما هو الشأن بالنسبة للأنواع الأخرى من العقود: المؤجر، المستأجر، والمقرض. ويرتبط التأجير الرفعي بالأصول المرتفعة القيمة، ويمكن للمؤجر أيضا خصم أقساط الإهتلاك بغرض حساب الضريبة، لكن وضعه يختلف عن الحالات السابقة، فشراء الأصل يمول جزئيا من حقوق الملكية والباقي من الأموال المقترضة، ولمزيد من الضمان يوقع كل من المؤجر والمستأجر على عقد القرض[2].

ونظرا للخلط الذي يحصل بين مفهومي التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي فلا بد من إيضاح أهم الفروق بين المفهومين وميزات كل واحد منهم:

الجدول رقم 1-1: الاختلافات بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي.

[1] أحمد توفيق بارود، مرجع سبق ذكره، ص 25.

[2] مليكة زغيب، مرجع سبق ذكره، ص 6.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

عناصر المقارنة	التأجير التمويلي	التأجير التشغيلي
مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى ما يقرب من العمر الافتراضي للأصل.	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنويا.
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالإهتلاك أو بالتقادم.	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالإهتلاك أو بالتقادم.
الصيانة والتأمين	المستأجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل وكذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد.	المؤجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل وتكاليف التأمين عليه خلال فترة التعاقد ما لم ينص عليه عقد الإنفاق على غير ذلك.
العلاقة بين المؤجر والمستأجر	تكون العلاقة بينهم معقدة ومتشابكة ولذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة ويحافظ على حقوق كل طرف فيها وذلك بسبب طول فترة التعاقد والأهمية النسبية للقيمة.	العلاقة بين المؤجر والمستأجر تتسم بالسهولة ولا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة التأجير.
مال الملكية	العقد يكون للمستأجر حرية الاختيارات بين ثلاث بدائل في نهاية مدة العقد: أ- أن يعيد الأصل إلى المؤجر. ب- أن يعيد تأجير الأصل لمدة أخرى. ج- شراء الأصل من المؤجر.	لا يجوز للمستأجر ملكية أو شراء الأصل من المؤجر في نهاية العقد بل يرد الأصل محل التأجير إلى المؤجر مرة أخرى.
نظم إلغاء التعاقد	لا يجوز إلغاء عقد الإيجار خلال المدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد ولكن لا بد من اتفاق الطرفين.	يجوز إلغاء عقد الإيجار من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار عن قدرة استغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفقا في مثل هذه الحالات.

المصدر: سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001، ص 83.

1-3- قرض الإيجار حسب جنسية أطراف العقد: وينقسم إلى:

1-3-1- قرض الإيجار المحلي: هو الذي يكون بين مؤسسة مؤجرة وأخرى مستأجرة مقيمتين في نفس البلد، وحتى إذا كانت المؤسسة المتخصصة بالتأجير أجنبية مقيمة في بلد المؤسسة المستأجرة يصبح نشاطها التمويلي الموجه للمؤسسات المقيمة محليا بحكم خضوعها لأحكام وقوانين الدولة التي فتحت فرعا فيها[1].

1-3-2- قرض الإيجار الدولي: يمكن إجراء عمليات التأجير التمويلي الدولي مباشرة من مصدر أو أحد الشركات التابعة له، هذه العمليات ترمي إلى تمويل الصادرات وتنطوي على العلاقة الثلاثية بين المستأجر والمورد وشركة التأجير التمويلي، إن التأجير التمويلي الدولي أكثر تعقيدا، وهذا لأن المستأجر مقيم بالخارج، مع عملية التأجير التمويلي الدولي المصدر لا يبيع مباشرة إلى العميل بل يبيع إلى شركة التأجير التمويلي التي بدورها تؤجر للمشتري الأجنبي[2].

2- التمييز بين قرض الإيجار ومتشابهاته: هناك بعض العقود تتشابه مع عقد قرض الإيجار في بعض الجوانب مما قد يحدث خلطا بينها، ولذلك وجب التمييز بينها، نذكر منها فيما يلي[3]:

2-1- التمييز بين قرض الإيجار والإيجار: يتمثل عقد الإيجار في تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بأصل طيلة مدة العقد مقابل أجر معلوم متفق عليه عند إبرام العقد وهو بذلك يشبه كثيرا قرض الإيجار إلا أنه يوجد اختلاف بينهما:

- عقد الإيجار أو الإيجار العادي علاقة ثنائية بسيطة بين المؤجر والمستأجر للانتفاع بالأصل محل العقد ولكن قرض الإيجار عقد مركب من عدة عقود تقليدية تشمل شراء الأصل من المورد، توكيل المستأجر للمؤجر لشراء هذا الأصل، ثم انتهاء هذا العقد بأحد الخيارات الثلاثة المميزة لقرض الإيجار. إضافة إلى أن هذا الأخير يجمع بين ثلاثة أطراف وليس طرفان كما هو الحال في الإيجار العادي؛

- أقساط قرض الإيجار تمثل مقابل الانتفاع من الأصل إضافة إلى عائد مقابل اهتلاكه، ومصروفات أخرى وهامش ربح وبذلك فالمؤجر في قرض الإيجار يهدف إلى استرجاع قيمة المأجور وكل ما وضعه من إمكانيات للقيام بهذه العملية التمويلية على خلاف الإيجار العادي؛

---

[1] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 18.

[2] ضحى بومود، مرجع سبق ذكره، ص 10.

[3] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 19-21.

– المؤجر في قرض الإيجار مجرد وسيط مالي بين المورد والمستأجر، أما في الإيجار العادي فهو المسؤول عن كل ما قد يلحق من ضرر في الأصل المؤجر؛

– نهاية العقدين مختلفة، ففي الإيجار العادي يكون المستأجر ملزما برد الأصل إلى المؤجر، وفي حالة رغبة المستأجر بالتجديد فيكون ذلك بالاتفاق بينهما، أما في قرض الإيجار فيكون المستأجر حرا في انتقاء أحد الخيارات الثلاثة المطروحة أمامه.

2-2- التمييز بين قرض الإيجار والبيع الإيجاري: يتم عقد البيع الإيجاري في صورة اتفاق حول أصل معين يلجأ فيها الطرفان إلى عقد الإيجار ليخفيا فيه عقد البيع ويظهر وكأنه عقد إيجار عادي يكون فيه البائع هو المؤجر والمشتري هو المستأجر وعند انتهاء المشتري (المستأجر) من سداد الأقساط يتملك الأصل تلقائيا، وبالرغم من الاختلاف الواضح بين قرض الإيجار والبيع بالإيجار إلا أنهما يشتركان في استعمال عنصر الإيجار لإخفاء دور الملكية كضمان في حالة إعسار أو إفلاس الطرف الآخر من العقد.

2-3- التمييز بين قرض الإيجار والبيع بالتقسيط: البيع بالتقسيط عقد يتم بموجبه شراء الأصل المرغوب فيه من البائع على أن يتم سداد ثمنه بأقساط دورية وتنتقل ملكية الأصل إلى المشتري بعد دفعه لكامل الثمن، وهو بذلك يتشابه مع قرض الإيجار إضافة إلى أنه يمكن استخلاص أوجه أخرى للمقارنة بينهما كما يلي:

– تتراوح مدة سداد الأقساط في البيع بالتقسيط ما بين ثلاث إلى خمس سنوات، بينما يستغرق قرض الإيجار العمر الافتراضي للأصل وبذلك فإن مدته تتراوح ما بين 10 إلى 15 سنة؛

– في حالة البيع بالتقسيط تنتقل ملكية الأصل المبيع إلى المشتري بعد سداد كل الأقساط، أما في حالة قرض الإيجار فيتحصل المستأجر على الأصل لينتفع به بينما يحتفظ المؤجر بملكيته كضمان في حالة إفلاس المستأجر إلى غاية دفع كل الأقساط الإيجارية؛

– في حالة البيع بالتقسيط يقوم البائع بشراء الأصل سلفا، أما في قرض الإيجار فالمستأجر هو من يحدد الأصل ويختار المواصفات التي تناسب شروطه؛

– يواجه المستأجر في نهاية مدة الإيجار الخيار بين تملك الأصل أو إعادة أو تجديد العقد، بينما في البيع بالتقسيط فتنتقل ملكية الأصل إلى المشتري في وقت البيع.

2-4- التمييز بين قرض الإيجار والقرض: يقترب القرض من قرض الإيجار من حيث كونهما أداتي تمويل تضمن حق الممول، وبالرغم من هذا فهما مختلفان من عدة جوانب منها:

- أن المال المقترض تنتقل ملكيته للمقترض عند إبرام العقد، ويحق له التصرف فيه بحرية بينما الأصل محل عقد قرض الإيجار فيبقى مملوكا للمؤجر ولا يحق للمستأجر التصرف فيه إلا بموافقة المؤجر؛

- قرض الإيجار يمول الاستثمار بنسبة 100% بينما لا يغطي القرض إلا نسبة معينة مما تضطر المؤسسة إلى اللجوء إلى أموالها الخاصة؛

- يجمع قرض الإيجار بين المؤجر والمستأجر والمورد أما القرض يجمع بين المقرض والمقترض؛

- عادة يكون الأصل محل عقد القرض عبارة عن نقود قد تكون موجهة للاستهلاك أما قرض الإيجار فيرد على منقولات أو عقارات موجهة للاستعمال لا للاستهلاك؛

- من الناحية المحاسبية القرض يظهر في خصوم ميزانية المؤسسة بينما قرض الإيجار لا يظهر في الأصول كما أن الأقساط الإيجارية لا تظهر في الخصوم؛

- من الصعب على المؤسسات التي تتميز بمخاطر مالية عالية الحصول على قروض ولكن بإمكانها الحصول على قروض ولكن بإمكانها الحصول على قرض الإيجار بصعوبة أقل.

المطلب الرابع: مزايا وعيوب قرض الإيجار

لقرض الإيجار مزايا وعيوب نبرزها فيما يلي:

1- مزايا قرض الإيجار: تتمثل فيما يلي:

1-1- مزايا قرض الإيجار بالنسبة للمستأجر: تتمثل فيما يلي:

- توفير التمويل الكامل لقيمة الأصول الرأسمالية التي يحتاجها المستأجر لممارسة عمله ونشاطه، وبسرعة، وبذلك يوفر له السيولة النقدية، ويخفض من أعبائه المالية التي يتحملها عند قيامه بعمله[1]؛

- يتجنب المستأجر مخاطر الملكية رغم حيازته للأصول واستفادته منها[1]؛

[1] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 399.

– قرض الإيجار لا يترتب عليه ظهور التزامات في الميزانية العمومية للشركة المستأجرة، وبالتالي لا تتأثر مؤشراتها المالية الأمر الذي سيضيف إلى قدرتها على الاقتراض[2]؛

– قرض الإيجار يوفر الإمكانية للمستأجر للحصول على أحدث المعدات الرأسمالية وأكثرها تطورا، وبأسرع وقت ممكن والانتفاع منها في إنجاز عمله بدقة وسرعة وكفاءة، كما يتيح له امتلاك هذه المعدات لاحقا إذا رغب في ذلك، وبالاتفاق مع المؤجر[3]؛

– تجنب مخاطر الملكية والإفلاس حيث تعني مخاطر الملكية تقادم الأصل الذي يتعرض لتطور تكنولوجي سريع، وهي تتحول إلى المؤجر بصفته المالك الحقيقي للأصل، وتقتصر الضغوط التي يتعرض لها المستأجر نتيجة إبرامه لعقد قرض الإيجار على سداد أقساط الإيجار، أما بالنسبة لمخاطر الإفلاس، فالمستأجر لا يتعرض لها مقارنة بالمقترض في حالة عدم قدرته على تسديد الدين والفوائد، إضافة إلى ذلك فالمؤجر يسترد الأصل في حالة عدم قدرة المستأجر على دفع الإيجار؛

– يحقق المستأجر مزايا ضريبية على مستويين حيث تخصم الأقساط الإيجارية كاملة من النتيجة الخاضعة للضريبة باعتبارها أعباء استغلال، كما يقسم الرسم على القيمة المضافة على مدة حياة العقد ويتم دفعه من خلال الأقساط الإيجارية وهو ما يخفف من ثقل هذا الرسم[4]؛

– يتجنب المستأجر مخاطر التضخم قصير الأجل وارتفاع تكلفة الأصول في المستقبل لأن الاتفاق مع المؤجر ينص على سداد دفعات دورية ثابتة تتماشى مع التدفقات النقدية التي يحققها استخدام هذه الأصول.

1-2- مزايا قرض الإيجار بالنسبة للمؤجر: تتمثل فيما يلي:

– يحقق عائد مقبول للمؤجر مقابل أمواله المستثمرة، وبضمان مناسب يتمثل في الأصول المؤجرة ذاتها، والتي تبقى عادة ملكا له عند تأجيرها؛

– يقلل من مخاطر منح الائتمان بالنسبة للمستثمر، وذلك لسرعة استعادة الأصل في حالة عدم التزام المستأجر بالدفع[1]؛

---

[1] محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، ص209.

[2] أحمد توفيق بارود، مرجع سبق ذكره ، ص 29.

[3] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص 400.

[4] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 23.

- يوفر للمؤجر تدفقا نقديا مستمرا طول فترة التعاقد كما أنه يضمن الحصول على تكلفة الآلات بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب فهو يضمن إذا تصريف وتسويق الأصول الضخمة ذات التكلفة العالية بالنسبة لمنتجها[2]؛

- يحمل المؤجر المستأجر كافة تكاليف الصيانة اللازمة للمحافظة على الأصول المؤجرة مع تحمل تكاليف التأمين بالإضافة إلى كل مخاطر حيازة الأصول[3]؛

- يحتفظ المؤجر بملكية الأصل أو بحق الرقابة بحيث يمكن استرجاع الأصل في حالة عدم سداد المستأجر لباقي الأقساط الإيجارية أو عند الإخلال بشروط التعاقد؛

- يحقق المؤجر مزايا ضريبية تتمثل في خصم أقساط الإهتلاك من إيراداته باعتباره مالك الأصل، كذلك قد يتحصل المؤجر على مزايا ضريبية أخرى كالإعفاءات من طرف الدولة تشجيعا لهذا النوع من النشاط، وفي هذا الإطار فقد أعفى التشريع الفرنسي شركات التأجير من الضريبة على صافي أرباحها الناتجة عن عمليات تأجير العقارات وفوائض القيمة التي تنتج عن نقل ملكية العقار إلى المستفيد.

1-3- مزايا قرض الإيجار بالنسبة للاقتصاد الوطني: يساهم قرض الإيجار في تحقيق منفعة وخدمة للاقتصاد مما يساهم في تطويره وتنميته من خلال[4]:

- يسهم في التوسع في استخدام الآلات والمكائن، وبالذات الأكثر حداثة منها في القطاعات الاقتصادية خاصة منها القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تستخدم آلات ووسائل بدائية في حالات ليست بالقليلة، وينطبق الأمر ذاته وإن كان بدرجة أقل على الصناعة التحويلية، وهي القطاعات المنتجة للسلع، أي القطاعات السلعية؛

- يسهم في تطوير القطاعات الأخرى كالنقل والتشييد والقطاعات الخدمية التي يرتبط نشاطها باستخدام آلات ومكائن ومعدات وأبنية قد ترتفع كلفتها، ويعجز من يمارس النشاط فيها عن تحمل هذه التكلفة؛

---

[1] محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سبق ذكره، ص 209.

[2] أحمد توفيق بارود، مرجع سبق ذكره، ص 31.

[3] المرجع نفسه، ص 31.

[4] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 401-402.

- يتيح للاقتصاد ومن خلال الإسهام في تطوير القطاعات الاقتصادية تخفيض كلفة الإنتاج، بزيادة كفاءة الأداء وزيادة الإنتاجية، والإنتاج، من خلال تحديث الوسائل والآلات المستخدمة فيه، وكذلك تحسين نوعية الإنتاج من خلال الدقة والكفاءة الأعلى في أداء هذه الوسائل والآلات، إضافة إلى سرعة إنجاز النشاطات، وهو الأمر الذي ينعكس إيجابا على الاقتصاد ويسهم في تطويره وتنميته، وتحقيق عوائد من خلال أرباح أعلى للمساهمين في نشاطاته نتيجة لذلك؛

- يشجع على القيام بالنشاطات الاقتصادية ونموها، والإسهام بذلك في توفير فرص العمل، والمساهمة في معالجة البطالة الواسعة الانتشار في الدول النامية عموما و من الدول الإسلامية.

2- عيوب قرض الإيجار: بالرغم من امتياز قرض الإيجار بعدة مزايا إلا أنه تشوبه بعض العيوب نذكرها في ما يلي:

2-1- عيوب قرض الإيجار بالنسبة للمستأجر: تتمثل فيما يلي:

- المؤجر غير مسؤول عن العيوب التي قد تظهر في الأصول المؤجرة لذلك فإن المستأجر هو الذي يتحمل تكاليف الصيانة، إضافة إلى استمراره بسداد أقساط دورية تتعلق بأصل لم يكن على مستوى التوقع؛

- قد يرغب المستأجر في إدخال تحسينات فنية على الأصل المستأجر لمواكبة التطور التكنولوجي ولكن لا يستطيع تنفيذ ذلك بسبب عدم موافقة المؤجر[1]؛

- المستأجر قد يستمر في تسديد دفعات الاستئجار دون أن يستفيد من الأصول المستأجرة نظرا لأن الأصل المستأجر أصبح غير صالح للاستخدام مثل المعدات الإلكترونية وأجهزة الإعلام الآلي؛

- عند عدم دفع المستأجر لقسط إيجاري لأي سبب كان، فإن المؤجر يسترجع أصله وهو ما يؤثر على نشاط المؤسسة كما قد يلجأ المؤجر إلى الأموال الخاصة للمستأجر للحصول على حقوقه؛

- عدم التسجيل المحاسبي لقرض الإيجار ضمن أصول المؤسسة لا يتيح لها الاستفادة من الوفر الضريبي المرتبط بأقساط الإهتلاك لأنها ليست مالكة للأصل .

2-2- عيوب قرض الإيجار بالنسبة للمؤجر: تتمثل فيما يلي:

[1] أحمد توفيق بارود، مرجع سبق ذكره، ص 32.

- للمؤجر الحق في استرجاع الأصل المؤجر في حالة إفلاس أو عدم قدرة المستأجر على دفع الأقساط، والمشكل هنا يكمن في أن القيمة المتبقية للأصل قد تكون أقل من قيمته السوقية وبالتالي المؤجر يواجه خطر انخفاض القيمة السوقية المتبقية وغير المهتلكة، كما يواجه مشكل آخر وهو صعوبة تسويق الأصل تبعا لوضعية السوق الثانوي ومدى اتساعه؛

- بما أن الأصل المؤجر نوعي أي تبعا لمواصفات معينة يطلبها المستأجر، فإنه وفي حالة إعادة الأصل في نهاية فترة العقد فإن المؤجر يجد صعوبة في إيجاد مستأجرين جدد يرغبون في هذا الأصل؛

- بالرغم من أن المستأجر هو الذي يختار الأصل ليقوم المؤجر بشرائه من المورد إلا أن سمعة هذا الأخير وجودة منتجاته ترتبط بالمؤجر وهو ما قد يؤثر سلبا عليه.

2-3- عيوب قرض الإيجار بالنسبة للاقتصاد الوطني: تتمثل فيما يلي:

- في أغلب الأحيان تكون الأصول أو التجهيزات محل عقد قرض الإيجار مستوردة وهو ما يؤدي إلى زيادة التكلفة وبالتالي زيادة الواردات؛

- عدم وجود مستوى عالي من الخبرة لدى العاملين في مجال تسويق التأجير ومجال التحليل المالي لمراكز المؤجرين والمستأجرين يضعف الاستفادة من هذه الوسيلة التمويلية وبالتالي نقص الاهتمام بها.

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما تم دراسته في هذا الفصل، أن المؤسسة الاقتصادية عبارة عن تنظيم يجمع بين وسائل الإنتاج، الوسائل المالية والطاقات البشرية بغية تحقيق الأهداف المسطرة من أجل خلق قيمة. وللمؤسسة الاقتصادية خصائص تتميز بها وتنقسم إلى تصنيفات حسب عدة معايير.

كما نستخلص أن التمويل الإسلامي يتميز بمبادئ تحكمه الشريعة الإسلامية السمحاء، فهو يستبعد كل ما هو محرم كالرّبا وبدون استخدام سعر الفائدة، وللتمويل الإسلامي عدة صيغ مختلفة عن بعضها البعض تراعي الأحكام الشرعية في معاملاتها.

كما نستخلص أن قرض الإيجار هو عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه المستأجر بدفع أقساط دورية للمؤجر مقابل استخدام أصول إنتاجية مع إمكانية تملكها في نهاية العقد، كما يتميز عقد قرض الإيجار بعدة مزايا وتشوبه بعض العيوب بالنسبة لكلا الطرفين.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

الفصل الثاني
قرض الإيجار كآلية للتمويل الإسلامي

تمهيد:

إن قرض الإيجار من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء، وتجدر الإشارة إلى أن الإجارة قد أصبحت من الصيغ التي تم تكييفها شرعا لعملية التمويل في البنوك الإسلامية، وتعتبر من الأنشطة التجارية وليست مجرد أسلوب تمويلي لطالبي الأصول الإنتاجية، وقد تطور هذا النظام التمويلي لخدمة المؤسسات المنتجة لأحدث الابتكارات من آلات إنتاجية ومعدات وتجهيزات، والتي تسعى لتسويقها خدمة للمؤسسات الاقتصادية. وعليه سندرس في هذا الفصل:

- الأحكام والضوابط الفقهية لقرض الإيجار.
- الإجارة المنتهية بالتمليك.
- تنفيذ المؤسسة الاقتصادية لعقد قرض الإيجار.

المبحث الأول: الأحكام والضوابط الفقهية لقرض الإيجار

يعتبر التمويل بالإجارة الذي تقدمه البنوك الإسلامية مصدرا هاما من مصادر التمويل للمؤسسات الاقتصادية، ويجب أن تنضبط عقود قرض الإيجار بالقواعد والضوابط الإسلامية حتى تكون مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا المبحث من خلال التطرق إلى مفهوم قرض الإيجار في ضوء الشريعة الإسلامية، دليل مشروعية الإجارة وحكمها، أركانها وشروطها، تقويمها من منظور إسلامي، بالإضافة إلى ذكر أنواع الإجارة المطبقة في البنوك الإسلامية.

المطلب الأول: مفهوم قرض الإيجار في الشريعة الإسلامية

لا يختلف مفهوم قرض الإيجار في الشريعة الإسلامية عنه من قرض الإيجار التقليدي، لكنه يختلف من حيث الضوابط والإجراءات المنظمة لعملية التأجير لتتلاءم مع مبادئ الشريعة الإسلامية. ونظرا لتعدد صوره ومجالاته، تعددت وتنوعت التعريفات والآراء في تحديد مفهومه، ولكن يمكن أن نورد بعض التعريفات التي تطرقت إليه ومنها:

1- عرفه الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية على أنه: "وسيلة تمويلية تجمع بين صيغتي البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديدا نهائيا وبناءا على ذلك تنتقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة. ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائيا 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 قد انتفع بالسلعة مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة؛

2- وعرفه مجمع الفقه الإسلامي على أنه: "عقد إجارة يتضمن التزاما من المؤجر بهبة العين المستأجرة عقب الوفاء بجميع أقساط الأجرة"؛

3- كما يعرف على أنه: "طريقة تقوم بها البنوك الإسلامية كوجه آخر من أسلوب الإجارة يتملك بموجبها البنك أشياء منقولة أو غير منقولة ويؤجرها للعميل مقابل تعهد الأخير بأن يدفع أقساط

متساوية في آجال معينة، ولمدة يتفق عليها وعندما تكتمل الأقساط يلغى العقد وتنتهي الإجارة وتنتقل الملكية من البنك إلى العميل"[1].

مما سبق يتضح أن قرض الإيجار في النظام الإسلامي لا يختلف عن قرض الإيجار العادي في جوهره إلا في مسألة انضباطه بأحكام الشريعة الإسلامية كشرط أساسي.

المطلب الثاني: دليل مشروعية الإجارة وحكمها

سنتناول في هذا المطلب دليل مشروعية الإجارة بالاستعانة بالأدلة، بالإضافة إلى أحكامها الشرعية.

1- دليل مشروعية الإجارة: ثبتت مشروعية الإجارة بالأدلة من الكتاب، السنّة، والإجماع.

وهذا استنادا لقوله تعالى في قصة موسى عليه السلام نبي الله شعيب عليه الصلاة والسلام: "قالتْ إحداهمَا يا أبتِ اْستَأْجِرهُ إنَّ خيرَ مَنِ اسْتأجرتَ القويُّ الأمينُ، قالَ إنِّي أريدُ أن أُنكِحَكَ إحدَى ابنتيَّ هاتينِ على أنْ تأجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فإنْ أتممتَ عَشْرًا فمِنْ عِندِكَ ومَا أُريدُ أن أشُقَّ عليكَ ستجِدُنِي إنْ شاءَ اللهُ مِنَ الصَّالِحِينَ"[2].

ولم يأت في الشريعة الإسلامية ما يعارض ذلك. بل وردت الآيات القرآنية صريحة في مشروعيتها، وصحة التعامل بها، مصدرا من مصادر الرزق الحلال، وضربا من ضروب التعامل بين البشر، وسبيلاً من سبل الإنفاق، وتداول الأموال المشروعة، لعمارة الكون، وسدّ حاجات المحتاجين، وإشباع رغبات الموردين. لقوله عزّ وجل: "أَهُم يَقسِمُونَ رحمةَ ربِّكَ نحنُ قَسَمْنَا بينَهمْ معيشَتَهُم في الحياةِ الدُّنيَا ورَفعنَا بعضَهُمْ فوقَ بعضٍ درجاتٍ لِيتَّخِذَ بعضُهُم بعضًا سُخرِيًّا ورحمةُ ربِّكَ خيرٌ ممَّا يجمعونَ"[3].

لقد جعل افتقار بعضهم إلى بعض سببا لمعاشهم في الدنيا وحياتهم فيها، حكمة منه لا إله إلاّ هو.

وقوله تعالى: "أسكِنُوهُنَّ مِن حيثُ سَكنتُمْ مِن وُجدِكُمْ ولاَ تُضارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عليهِنَّ وإن كُنَّ أُولاةِ حملٍ فأَنفِقوا عليهِنَّ حتَّى يضعْنَ حملهُنَّ فإنْ أرضعنَ لكُمْ فآتوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وأْتمِروا بينَكُم بمعروفٍ وإن تعاسَرتُم فسترضِعُ لهُ أُخرَى"[4].

[1] إقبال عبد الكريم نوفان عبيدات، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 70-71.
[2] القرآن الكريم، سورة القصص، الآيات: 26- 27.
[3] القرآن الكريم، سورة الزخرف، الآية: 32.
[4] القرآن الكريم، سورة الطلاق، الآية: 6.

الخطاب هنا موجه للأزواج الذين طلّقوا زوجاتهم، فإذا وافقت الزوجة المطلّقة على إرضاع ولدها من زوجها المطلّق، فعلى الآباء أن يعطوهن أجرة إرضاعهن. واستفاد العلماء من هذه الآية أن للرجل أن يستأجر امرأته للرضاعة كما يستأجر أجنبية.

وهي مشروعة في السنّة النبوية الشريفة استنادا للحديث الشريف الذي رواه أبو هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا وأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفه أجره" رواه البخاري.

وقوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" رواه ابن ماجه.

وثبتت مشروعيتها في الإجماع أيضا حيث أجمع جميع الفقهاء على إباحتها مستندين في ذلك إلى الأدلة الكثيرة الواردة في الكتاب والسنة وعمل الصحابة الكرام بها، وقد شرعت لحاجة الناس إليها[1].

2- الأحكام الشرعية للإجارة: تتمثل الأحكام الشرعية للإجارة فيما يلي[2]:

- يشترط أن يكون المعقود عليه (وهو المنفعة) معلوما علما يمنع المنازعة، فإن كان مجهولا جهالة مفضية إلى المنازعة لا تصح الإجارة؛

- يشترط في العين المؤجرة أن تكون مما يصح الانتفاع بها مع بقاء عينها لأن الإجارة تقع على المنفعة لا على استهلاك العين؛

- يشترط أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعا، فلا يجوز إجارة متعذر التسليم. وإذا كانت العين المتعاقد على منفعتها مشاعا. وأراد أحد الشريكين إجارة منفعة حصته، فإجارتها للشريك جائزة بالاتفاق، كما يجوز إجارتها لغير الشريك؛

- يجوز العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة فلا تجوز الإجارة عليها لأنها محرمة، فلا يجوز مثلا تأجير عقارات لتتخذ لعمل محرم كبنك ربوي أو خمّارة أو ما شابههما من المحرمات، أما إجارتها لمن قد يدخل في نشاطه تبعا لبعض المحرمات فلا مانع من ذلك لأنها غير مقصودة بالذات في عقد الإيجار والإثم على صاحبها؛

[1] منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، مرجع سبق ذكره، ص19.

[2] خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيفان، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 217-220.

- يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة، ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق المطلوب إلا بها حسب العرف؛

- يشترط بيان المدة في إجارة المنافع، لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونها، فترك بيانها يفضي إلى المنازعة؛

- يشترط أن لا تكون الأجرة مالا منقولا معلوما، وهي تسري على المستأجر من تاريخ تسلمه للعين المأجورة من المؤجر، لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية فلا تستحق الأجرة فيه بالعقد بل التمكين من محل الإجارة؛

- يجوز في كل من الإجارة المعينة، والإجارة الموصوفة في الذمة، تعجيل الأجرة، أو تأجيلها، أو تقسيطها (حسب الاتفاق)؛

- يجوز اتفاق الطرفين أثناء فترة الإجارة على إعادة النظر في كل من مدة الإيجار والقيمة الإيجارية الكاملة أو المقسطة، وذلك لأن عقد الإيجار يقع على فترات زمنية في المستقبل خلافا للبيع الذي يتم فيه التمليك والتملك فورا؛

- العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر، فلو هلكت دون اعتداء منه أو مخالفة أو تقصير في الحفظ، فلا ضمان عليه لأن قبض الإجارة قبض مأذون فيه فلا يكون مضمونا؛

- يشترط أن يتحمل المؤجر مسؤولية المالك عند تأجيره للعين، من ذلك تبعة هلاك العين ودفع تكلفة التأمين والقيام بالصيانة الأساسية الواجبة على المالك، ولا مانع من توكيل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين أو الصيانة الأساسية لكن لا بد أن تكون على حساب المالك المؤجر؛

- يتحمل المالك المؤجر نفقات الصيانة الأساسية الواجبة شرعا، وهي تتعلق بكل ما يتوقف عليه بقاء وصلاح المأجور لاستيفاء المنفعة منه، وكذلك بكل ما يتلف من أجزاء المأجور التي تدوم طويلا ولا تتلف عادة إلا بسبب عارض، ويجوز أن تجعل تكاليف الصيانة العادية التي يحتاج إليها المأجور عادة نتيجة للاستعمال الطبيعي على عاتق المستأجر، لأن هذا الشيء معروف في العادة وهو منضبط ويمكن اعتباره جزءا من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر؛

ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر، لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب، فإن وقع ذلك وسكن المستأجر، لزمه أجر المثل. وله ما أنفق على العمارة، وأجر مثله في القيام عليها إن كان فعل ذلك بإذنه، وإلا كان متبرعا.

- يجوز لمن اشترى عينا وامتلكها ملكا تاما شرعيا أو استأجرها أن يقوم بتأجيرها إلى من اشتراها منه بشروط الإجارة المعتبرة شرعا؛

- يجوز إيجار المستأجر إلى جهة ثانية (غير المؤجر) الذي استأجره بما لا يزيد عن مدة التعاقد، ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل سواء أكان ذلك بمثل الأجرة أم بزيادة؛

- يجوز شراء عين محملة بعقد الإيجار، ويستمر عقد الإيجار ما دام من آلت إليه هذه العين قد وافق على استمرار واستكمال مدة الإيجار، فيحل المشتري محل البائع فيما يخص الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار السابق. أما إذا تم عقد شراء العين دون علم المشتري بالإجارة السابقة، فله حق الفسخ والإجارة تبقى مستمرة؛

- يشترط سلامة العين المؤجرة من حدوث عيب يخل بالانتفاع بها، ويكون المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها في حالة حدوث عيب يخل بالانتفاع بالعين؛

- بمجرد انقضاء الإجارة يلزم المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة ليستردها المؤجر؛

- الأصل في عقد الإجارة اللزوم، فلا يملك أحد المتعاقدين الانفراد بفسخ العقد إلا لمقتضى تنفسخ به العقود اللازمة ظهور العيب. ولكن تفسخ بالأعذار والظروف الطارئة مما لم يكن قائما عند العقد؛

- إذا تلف محل الإجارة، في الإجارة الموصوفة بالذمة، لم يسقط عقد الإجارة إذا قدم المؤجر عينا أخرى تتوافر فيها الصفات المتفق عليها في عقد الإجارة؛

- للمستأجر بطريقة الإجارة الموصوفة بالذمة (والتي محلها غير معين بل موصوف متفق عليه) أن يؤجر لغيره إجارة موصوفة بالذمة أيضا، بشكل متوافق مع صفات الإجارة الأولى، ثم إذا تسلم محل الإجارة الأولى سلمه للمستأجر منه، وهي (الإجارة المتوازية)، ويمكن تعجيل أو تأجيل الأجرة في مذهب الحنابلة وعلى قول صحيح في مذهب الشافعية.

المطلب الثالث: أركان الإجارة وشروطها

للإجارة أركان تقوم عليها، وتتضمن شروط وسيمات حتى تمكن البنوك الإسلامية التعامل بها. وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

1-أركان الإجارة: يتضمن عقد الإجارة أربعة أركان هي:

1-1- العاقدان: وهما المالك للعين، أي المؤجر، والحائز على العين أو مالك المنفعة، أي المستأجر، ويشترط فيهما أهلية التعاقد كالبلوغ والعقل[1].

واشترطوا في العاقد الشروط التالية:

- أن يكون رشيدا، فإن عقد السفيه والمحجور عليه لا ينفد، وما عقدا عليه مما يتضمن تملكا موقوف على نظر وليه؛

- أن يكون مميزا فلا يصح من صغير ومجنون وسكران ونائم، أما الصغير المميز فيصبح تصرفه بإذن وليه؛

- أن يتم العقد من مالك، أو وكيل، أو ناظر؛

- أن يتم العقد باختيار المتعاقدين، فإن وقع تحت إكراه بغير حق فالعقد باطل.

1-2- الصيغة: كأن يقول أكريتك هذه الدار، أو أجرتك مدة كذا وكذا فيقول قبلت[2].

1-3- العين: ويشترط فيها أن تكون من الأصول الثابتة القابلة للصرف كالدار، أو الأعمال القابلة للوصف والإنجاز كالبناء، كما يشترط في العين أن لا يملك بالاستخدام والانتفاع فيه، وأن لا يكون من الربويات كالنقود والذهب[3].

1-4- المنفعة: ويشترط في المنفعة ما يشترط في المبيع من الإباحة والقدرة على التسليم، وتتعين المنفعة إما بالعرض كسكن الدار شهرا، أو بالوصف كبناء جدار محدد الطول والعرض والارتفاع[4].

---

[1] محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008، ص 262.

[2] مصطفى كمال السيد طايل، مرجع سبق ذكره، ص205.

[3] محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره، ص262.

[4] المرجع نفسه، ص 262.

1-5- الأجرة: هي ما يلتزم به المستأجر عوضا عن المنفعة التي يمتلكها، ويشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن ويجب العلم بالأجرة[1]. لقوله صلى الله عليه وسلم: "من استأجر أجيرا فليعلمه أجره".

ويجب أن يكون الأجر مالا معلوما، ويجوز البدل النقدي أو العيني شريطة تحديد القيمة أو الكمية وكيفية دفع البدل، شهريا أو سنويا، وإذا كان في بداية العقد أو نهايته أو بداية الشهر أو نهايته[2].

2- شروط الإجارة: إن الإجارة ينبغي أن تتوفر فيها العديد من السمات والشروط حتى يمكن للبنوك الإسلامية التعامل بها وهي[3]:

- أنها تمثل المقابل أو الثمن الذي يتم دفعه للحصول على منفعة العين المؤجرة لا العين ذاتها، وهذا يجعلها تختلف عن البيع الذي يتم للعين، وكذلك فإنه يختلف عن الإعارة التي لا يوجد ثمن أو مقابل لها؛

- ينبغي أن تكون المنفعة التي يتم الحصول عليها من خلال استئجار الأصل (العين) مشروعة، وأن لا تقع ضمن دائرة ما هو حرام، وأن لا تكون من الأصناف الربوية؛

- أن تكون المنفعة معلومة، وبمكن الحصول عليها، ومحددة حتى لا يثير عدم العلم أو التحديد لها خلاف أو نزاع بخصوصها؛

- أن تكون الأجرة، أي المقابل لخدمة الأصل المستأجر محددة ومعروفة مسبقا ومتفقا عليها، وبشكل لا يثير خلاف ونزاع حولها؛

- ينبغي عدم ضمان العين المستأجرة من الهلاك، لأنها تعتبر أمانة لدى المستأجر، إلا في حالة ثبوت إهمال أو تقصير أو تعدي؛

- أن تكون مدة الإجارة محددة، أو يحدد العمل الذي تنتهي الإجارة بانتهائه، ومثال ذلك أجر العمل حسب القطعة، وأن استمرار الإجارة يعتمد على اتفاق الطرفين وحسب ما يتضمنه العقد، وينتهي العقد فعليا باهتلاك العين المؤجرة، أو ظهور عيب يمنع إمكانية الانتفاع من خدماتها سواء كان هذا العيب قديم أو مستجد، لأن المنفعة لا يمكن الحصول عليها في هذه الحالة وبذلك يتم فسخ العقد وانتهائه،

---

[1] المرجع نفسه، ص 216.

[2] محمد محمود العجلوني ، مرجع سبق ذكره، ص 262.

[3] فليح حسن خلف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 393- 394.

وعدا ذلك فإن عقد الإجارة لا يمكن فسخه قبل انتهاء مدته أو انتهاء العمل المتفق عليه إلا برضا أطراف العقد وموافقتهم.

المطلب الرابع: تقويم نظام قرض الإيجار من منظور إسلامي

من أهم المخالفات الشرعية لنظام التأجير التمويلي ما يلي:

1- أحياناً تقوم الشركة المؤجرة بتمويل شراء الأصل عن طريق قرض بفائدة، وتقوم بإضافة فوائد هذا القرض إلى تكلفة الأصل مما يؤدى إلى عدة آثار سلبية منها:

- ارتفاع تكلفة الأصل؛

- ارتفاع قيمة الإيجار؛

- ارتفاع قسط الإهتلاك وهذا يسبب مشكلات اقتصادية؛

- القيام بعملية ربوية محرمة شرعاً.

2- قد يسيء المستأجر استخدام هذا الأصل ولاسيما في حالة تعهد الشركة المؤجرة بالصيانة واستبدال قطع الغيار، ويترتب على ذلك ضرراً، مما يتطلب وضع ضوابط شرعية للمحافظة على الأصل؛

3- الخلاف عند تقدير قيمة النفاية عند حساب اهتلاك الأصل وهو مازال في يد المستأجر، كما يحدث خلاف بين الطرفين على تقويم الأصل عند البيع وخصوصاً في حالة عدم وجود المثل لهذه الأصل.

ويجب في هذه الحالة تطبيق قواعد التقويم في الشريعة الإسلامية وهي التقويم على أساس القيمة الجارية للنفاية عند نهاية العقد، حتى لا يتضمن التقويم غرراً أو جهالة أو استغلالا؛

4- أحياناً يكون هناك إلزام للمستأجر بالتأمين على الأصل لدى شركات التأمين التقليدية وهذا يزيد من تكلفة الاستفادة من الأصل ولاسيما أنه لا توجد شركات تأمين تعاوني إسلامي، كما أن هناك بعض الفقهاء لا يجيزون التأمين التجاري؛

5- لأسباب التضخم والتغيرات المفاجئة في الأسعار، قد لا تتناسب القيمة الإيجارية مع القيمة الحالية للأموال المستثمرة في الأصل مع تكلفة الفرصة البديلة، وهذا قد يثير مشكلات بين المؤجر والمستأجر، لذلك يلزم وضع الضوابط التي تحسم مثل هذا الخلاف.

ولكي تتفق صيغة التأجير التمويلي مع قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية أو لا تتعارض معها يجب الالتزام بالضوابط الشرعية الآتية:

1- عدم قابلية عقد الإيجار للإلغاء خلال فترة أجله حيث أن العقد شريعة المتعاقدين وأن الإخلال بذلك يؤدى إلى خسائر للمستأجر تتمثل في توقف نشاطه وللمؤجر في حالة ما إذا كانت الأصول مصنعة بما يتناسب مع الظروف الخاصة للمستأجر ويصعب تسويقها أو تأجيرها للغير؛

2- التزام المستأجر بالقيام بأعمال الصيانة التشغيلية للأصل أو عند ظهور مشكلات ناتجة عن سوء الاستخدام، وعليه أن يقدم للمؤجر الضمانات اللازمة لتحقيق ذلك، حتى يستشعر بأنه إذا أهمل أو قصر فتكون التبعة عليه، كما يجنب ذلك أي خلاف ينشأ بينهما؛

3- يحتفظ المؤجر بكافة حقوق استهلاك الأصل، ومن حقه الإشراف الدوري على الأصل للتأكد من حسن استخدامه حسب الشروط الفنية المرفقة بالعقد، وذلك لتجنب المشكلات التي قد تنجم بسبب تقصير أو إهمال أو تعدى المستأجر؛

4- تجنب الفوائد الربوية (الفائدة على المال المستثمر في الأصل المؤجر) عند حساب تكلفة أو عند حساب الإيجار أو حساب قسط الإهتلاك لأن ذلك سوف يقود إلى سلسلة المضاعفات المختلفة التي تؤثر على التكاليف والأسعار؛

5- يجب أن يؤخذ في الحسبان عند اتخاذ القرار بالتأجير من قبل المستأجر تقويم المنافع التي تعود عليه من قبل الاستخدام، كما يجب أن يقارن ذلك بالبدائل المختلفة، حتى لا يترتب على ارتفاع تكلفة الإيجار على المنفعة مشكلات بينه وبين المؤجر قد تقود إلى فسخ العقد؛

6- يجب أن تقوم الرقابة في نهاية مدة عقد الإيجار ليس على أساس القيمة الدفترية، ولكن على أساس القيمة الاستبدالية الجارية وفقاً لقواعد التقويم في الفكر الإسلامي، وذلك في حالة رغبة المستأجر في شراء الأصل.

المطلب الخامس: أنواع الإجارة المطبقة في البنوك الإسلامية

تطبق البنوك الإسلامية ثلاث أنواع من الإجارة، تتمثل في ما يلي:

1- الإجارة المنتهية بالتمليك: عقد يلتزم بمقتضاه طرف (المؤجر) بتأجير شيء لطرف آخر (المستأجر) مدة معينة، ويعده بأن يبيعه له عند حلول الأجل بثمن محدد أو قابل للتحديد، مقابل هذا الوعد، يلتزم المستأجر بدفع إيجار مرتفع عن الذي كان سوف يدفعه لولا هذا الاختيار.

2- الإجارة التمويلية: هو مثل الإيجار المنتهي بالتمليك من حيث المدة، حيث أن المصرف يقوم باقتناء الأصول بطلب من عميله ثم يؤجرها له لمدة معينة (فترة طويلة تقارب العمر الإنتاجي) مقابل أقساط إيجارية محددة، إلا أنه يختلف معه من حيث عدم إلزامية انتقال ملكيتها إلى المؤسسة عند نهاية العقد، إذ يحق لها شرائها أو إعادتها لمالكها (البنك)، أو إعادة استئجارها بشروط جديدة، أما فيما يخص مصاريف الصيانة والتأمين والتقادم، فيتحملها المستأجر طيلة مدة التأجير.

3- الإجارة التشغيلية: تؤجر المؤسسة الأصول لفترات محددة عادة ما تكون قصيرة، بدفعات معينة من عند البنك والذي يملكها، مع إعادتها عند انتهاء مدة العقد (لا تجوز ملكية الأصول ولا شرائها)، يتحمل البنك المؤجر تبعات ملكية الأصل (من حيث التأمين، الصيانة والضرائب)، بإمكانية تأجيرها مرة أخرى لنفس المؤسسة أو لعميل آخر، الغاية منها تحقيق أرباح (عملية تجارية أكثر منها مالية).

والمؤسسة الاقتصادية يمكنها أن تتمول عن طريق الإجارة سواء كانت إجارة تشغيلية أو الإجارة المنتهية بالتمليك، لكن المعمول به كثيرا في البنوك الاسلامية هو الإجارة المنتهية بالتمليك. حيث يقوم البنك الإسلامي بتأجير أصل من الأصول لمؤسسة حسب طالبها مع وعدها بتمليكها إياه في نهاية مدة الإيجار مقابل سعر رمزي أو يتنازل عنه كهبة بشرط دفع جميع الأقساط الواجبة على المؤسسة، والتنازل عن الأصل المستأجر يكون بعقد منفصل عن عقد الإجارة.

وسنتناول في المبحث الموالي، الإجارة المنتهية بالتمليك على اعتبارها أهم أنواع قرض الإيجار وأكثرها استعمالا وانتشارا على مستوى البنوك الإسلامية.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

تمثل الإجارة المنتهية بالتمليك أهم أدوات التمويل التي مارستها البنوك الإسلامية، وامتدت لتصبح أهم الأدوات المالية الحديثة في مجال تمويل التجارة والاستثمار في عدة بلدان إسلامية. ونظرا لاستعمالها بكثرة وعلى نطاق واسع، خصصنا لها مبحث يتناول فيه تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ونشأتها، تكييفها في الفقه الإسلامي، صورها، بالإضافة إلى المعالجة المحاسبية لعملياتها.

المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ونشأتها

سنتناول في هذا المطلب تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ونشأتها، وذلك كالآتي:

1- تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك: تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك أكثر الأنواع استخداما من طرف البنوك الإسلامية، وفيه يقوم البنك بشراء الأصل (آلة أو سيارة أو عقار...الخ) بناءا على طلب استئجار من العميل ويضعها تحت تصرفه بموجب العقد على أن يدفع للبنك مبلغ الإيجار في تواريخ معينة خلال فترة زمنية معينة يتفق عليها[1]. وقد تزيد الأقساط الإيجارية عن أجرة المثل، على أن يملكه إياه بعد انتهاء المدة ودفعه للأقساط المحددة الآجال بعقد جديد، فإذا أدى المستأجر الأجر، انتقل الأصل المالي إلى ملك المستأجر في بيع بالمجان (هبة) أو بثمن رمزي أو عند دفعه القسط الأخير[2].

وفي حالة تحول عنوان الإجارة المنتهية بالتمليك أو أي عنوان شرعي آخر إلى مجرد غطاء لفظي لمعاملة ربوية، فلن تترتب عليه الآثار الحقوقية للإجارة المنتهية بالتمليك، وإنما هي معاملة حرام وباطلة وفاقدة للقيمة القانونية مهما كان الغطاء الذي تتلبس به[3].

إن الإجارة المنتهية بالتمليك تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة، فالعاقدان يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة وتكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه الشخص في بيع التقسيط كما يتفقان على أنه إذا وفّى المشتري بالثمن كاملا أصبحت الإجارة بيعا، وصار الأصل المؤجر ملكا للمستأجر.

---

[1] سكينة غواس، مرجع سبق ذكره، ص45.

[2] محمود عبد الكريم إرشيد، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 63- 64.

[3] مصطفى البروجردي، فقه الأوراق النقدية والبنك دراسة فقهية مقارنة، دار الهادي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005، ص 297.

وتختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين: الأول عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة، والثاني عقد تمليك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة.

كما تختلف عن الإجارة التشغيلية من حيث اقتناء البنك للأصل المؤجر، فإنه يقتنيها بعد أن يتقدم أحد العملاء بطلب استئجار أصل ما بقصد تملكه في النهاية، فيشتريه البنك ويقدمه للعميل. وتحسب الأجرة الإجمالية على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، ثم تقسط تلك الأجرة الإجمالية على فترات يتفق عليها، في حين أن الأصل في الإجارة التشغيلية قد تكون في ملك البنك، وتحت يده قبل طلب العميل إبرام عقد الإجارة[1].

2-نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك: نشأ هذا العقد عام 1846م في إنجلترا تحت اسم الهاير بيرشاس (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.

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.

[1] محمد عثمان البشير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة السادسة، 2007، ص 322.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

ثم ظهر عقد الليزينغ (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 معهما 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 المتعاقد مع المؤسسة عدة خيارات وهي :

– إعادة السلعة المؤجرة له إلى المؤسسة المالكة.

– تمديد مدة الإيجار لفترة أو فترات أخرى.

– تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له أن دفعها كأقساط إيجار.

فالجديد في هذه الحالة ، أو في هذا العقد (الليزينغ) هو أن المؤجر لا يكون مالكاً 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.

وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية، وشركة مانوفا كتشورز ليزينغ الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتمليك في مصر، وطبق هذا العقد أيضاً بيت التمويل الكويتي بدولة الكويت.

كما جعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها، حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام 1975 م، ومنذ تطبيق هذا العقد إلى يومنا هذا استفادت العديد من الدول الإسلامية من هذا التطبيق، من بينها المملكة العربية السعودية، حيث اتجهت الكثير من مؤسساتها المالية إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر.

وللإجارة المنتهية بالتمليك خصائص وميزات من وجهة النظر الإسلامية تختلف عنها من وجهة النظر التقليدية، سندرجها في الجدول الموالي:

الجدول رقم 2- 1: خصائص وميزات الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة النظر التقليدية ومن وجهة النظر الإسلامية:

الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة النظر التقليدية	الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة النظر الإسلامية
- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء كامل قيمة الأصل خلال فترة العقد، لذلك سميت بالإجارة الرأسمالية أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها يجب أن تغطي كامل تكلفة الأصل وأن تحقق للمؤجر عائدا مناسبا على رأسماله المستثمر.	- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء كامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، لذلك سميت بالإجارة الرأسمالية أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل أو جزء من تكلفة الأصل وتحقق للمؤجر عائدا مناسبا على رأسماله المستثمر.
- يتحمل المستأجر كافة النفقات المتعلقة باستعمال الأصل وصيانته وتملكه (مثل الضرائب العقارية وأقساط التأمين).	- يتحمل المستأجر جزءا من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية أما الصيانة الأساسية للأصل والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر. ويتحمل المؤجر أيضا أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة لأنه لا يزال المالك للأصل.
- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد لازم لا يمكن إلغاءه إلا بموافقة طرفيه فإن أراد المستأجر إنهاء العقد وجب عليه تسديد جميع دفعات الإجارة المتبقية دفعة واحدة.	- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد لازم لكن يمكن إلغاءه (فسخه) بموافقة طرفيه، كما يحق للمستأجر الإنفراد بفسخه في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل دون تعد أو تقصير.
- استهداف التمليك بعد إنهاء مدة الإجارة، حيث تتضمن عقود الإجارة هذه خيارا للمستأجر في تجديد الإجارة بإيجار مخفض أو بشراء التجهيزات بثمن مخفض يتفق عليه أو بدون مقابل وبذلك تنتهي عملية الإجارة بامتلاك المستأجر لما استأجره لذلك أطلق عليها الإجارة المنتهية بالتمليك.	- استهداف التمليك بعد إنهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخيرا بين: 1- أن يعيد الأصل المؤجر. 2- تملك الأصل المؤجر.

المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على عدة مراجع.

المطلب الثاني: تكييف الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي

تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير، 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 السلعة، لذلك فإن هذا العقد يمكن أن يصاغ على أنه عقد بيع سيشترط فيه عدم التصرف في البيع، بأي نوع من أنواع التصرفات (معاوضة أو تبرع) حتى يتم سداد جميع الأقساط على الوجه المتفق عليه.

وبخصوص عدم نقل الملكية إلا بعد الوفاء بجميع الثمن فقد اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:[1]

- **القول الأول:** ذهب جمهور الفقهاء إلى عدم جواز اشتراط الملكية في المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن، لأنه ينافي مقتضى العقد، فالبيع يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري.

- **القول الثاني:** ذهب المالكية والحنابلة وابن شبرمة إلى جواز هذا الشرط، لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة. عملا بقوله صلى الله عليه وسلم: "المسلمون عند شروطهم".

والراجح ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من جواز هذا الشرط، لأن المبيع بمنزلة الرهن هنا، فتبقى ملكية المبيع للبائع حتى يستوفي جميع الثمن، وهو شرط يحقق غرضا مشروعا للبيع فلا مانع منه شرعا.

بهذا يتبين أن معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك جائزة، وقد أجازها العلماء في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت في 8-1987/03/11 حيث اعتبرتها إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:[2]

- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة؛

- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة؛

[1] محمد عثمان البشير، مرجع سبق ذكره، ص 325.

[2] المرجع نفسه، ص 325.

- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة وهبها له تنفيذا لوعد سابق بذلك بين البنك (المالك) والمستأجر.

وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي في اجتماعه السنوي الخامس المنعقد في الكويت 10-1988/21/15. ما يلي:

- الأولى الاكتفاء عن صور المنتهي بالتمليك ببدائل منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات[1].

الثاني: "مجمع الفقه الإسلامي نص على جواز عقد الإجارة المنتهي بالتخيير باعتباره بديلا مباحا فقال في وصفه: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر، بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة، في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة؛
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها؛
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة"[2].

- هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها وإصدار القرار في شأنها.

المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك

هناك أربع صور للإجارة المنتهية بالتمليك تبعا لطريقة نقل الملكية، تتمثل فيما يلي[3]:

1- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة: الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة هي عقد إجارة تكون فيها الأقساط عالية بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد رأس ماله مضافا إليه عائد متفق عليه. وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلا قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الأجرة. على أن العقد يسميها دائما أقساط أجرة ويعاملها على أنها أجرة من حيث استحقاقها،

[1] المرجع نفسه، ص 326.

[2] منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث قدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، الرياض، 21-27 سبتمبر 2000، ص12، www.monzer.kahf.com ، في 2014/04/15، الساعة 20:08.

[3] المرجع نفسه، ص.ص: 13- 21.

واستمرار ملكية المؤجر للعين كاملة، وعدم نشوء أي حق على العين المؤجرة نتيجة دفع الأجرة عن المدة السابقة إذا طرأ ما يقتضي إلغاء العقد أو الإقالة منه، كما أن الواضح أن العمر الاستعمالي للعين المؤجرة يفوق مدة الإجارة بحيث يكون المستأجر راغبا بامتلاك العين بعد انقضاء عقد الإجارة.

وتتخذ الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة إحدى صورتين فرعيتين هما:

- إجارة مع وعد بالهبة، حيث يتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية؛
- إجارة مع عقد هبة فوري ولكنه معلق على سداد جميع الأقساط الإيجارية.

بالنسبة للصورة الفرعية الأولى، أي الوعد بالهبة يحتاج إنجازه إلى عقد جديد، ويرد عليه الخلاف المعروف حول لزوم العقد. فمن يرى فيه الإلزام يستند إلى رأي المالكية في التبرعات إذا ترتب على الوعد بها دخول الموعود في التزامات مالية يؤدي النكول بالوعد إلى الإضرار به بشأنها. وهذه الالتزامات هنا هي سداد أقساط أجرة أعلى من أجرة المثل أملا بتنفيذ هذا الوعد.

أما الصورة الفرعية الثانية فهي تخرج من الخلاف حول إلزامية الوعد وتدخل في خلاف غيره آخر حول جواز تعليق الهبة على شرط. ويرى الجواز المالكية والإباضية وبعض الحنابلة والأحناف. أما الجمهور (الحنفية والشافعية والحنابلة) فعلى عدم صحة تعليق الهبة على الشرط.

2- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد: إن البيع بسعر رمزي يحصل في البنوك الإسلامية تنفيذا لوعد ملزم من طرف واحد هو المؤجر (البنك الإسلامي)، من دون الحاجة إلى المواعدة لأنه ليس في غير صالح المستأجر اقتناء الأصل بالسعر الرمزي، حيث أنه قد دفع فعلا ثمنه من خلال أقساط الإيجار.

ومن الملاحظ أن في كل من البيع بسعر رمزي والهبة، أن العقد لا يقدم حماية كافية للمستأجر، بما يحافظ على حقوقه المتمثلة بالزيادات في أقساط الأجرة الناشئة عن إدخال أجزاء الثمن ضمن هذه الأقساط، والتي قصد منها دفع ثمن الأصل تدريجيا. فإذا ما طرأ ما يمنع استمرار الإجارة إلى نهاية أجلها، فإن المؤجر يسترد الأصل وتضيع على المستأجر كل تلك المبالغ التي دفعها لقاء الثمن.

وإذا كان الوعد بالبيع بسعر رمزي في نهاية أجل الإجارة، الملزم للمؤجر وحده يفي بالمطلوب الشرعي المعلق بعدم إجراء عقود البيع، وهو ناقل لملكية العين ومنفعتها، طالما أن المؤجر ما زال

يحصل على ثمن منفعة العين، فإن عقد الإجارة مع هذا الوعد لا يحقق التوازن بين التزامات وحقوق الطرفين، لأنه يهدر حق المستأجر في هذه الزيادات، إذا لم يصل عقد الإجارة إلى نهايته لأي سبب من الأسباب.

أما البيع بثمن غير رمزي يحدده العقد فإنه يتم أيضا تنفيذا لوعد في عقد الإجارة نفسه. وإن طريقة تحديد هذا الثمن، حيث يحقق للبنك الإسلامي الممول ما يحرص عليه من عائد تمويلي مع أخذ الأقساط الإيجارية بعين الاعتبار، تجعل البنك حريصا على البيع بذلك الثمن، لذلك يمكن الاكتفاء بإلزام العميل (المشتري) بالوعد، فيكون الالتزام بالوعد من طرف واحد أيضا، كما هو الشأن في الوعد بالهبة والوعد بالبيع بثمن رمزي.

وفي هذه الصورة حالة يمكن فيها للأقساط الإيجارية أن تمثل ثمن المنفعة وحدها (أو العائد التمويلي للبنك الإسلامي)، بحيث يبقى ثمن الأصل ليدفع عند انتهاء أمد الإجارة. أما الحالة الثانية، وهي الأغلب في التطبيق عادة، فتكون الأقساط الإيجارية فيها أكثر بقليل من ثمن الأصل حيث يُجعل الثمن الموعود للبيع أقل من سعر السوق بقليل مما يشكل حافزا إضافيا للعميل لتنفيذ وعده بالشراء. وفي كلا الحالتين يشمل القسط الإيجاري بطبيعة ما يقابل الاهتلاك الحقيقي للعين المؤجرة والذي يعبر عنه عادة بمخصصات الاهتلاك. لأن ما يقابل الاهتلاك يدخل في تثمين المنفعة نفسها.

3- الإجارة المنتهية بالتمليك بالبيع التدريجي للعين المؤجرة: وتتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مرادفة للحصة التي يملكها المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجارية، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء. ويترافق مع كل دفعة للأجرة دفع مبلغ إضافي لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعها من تاريخ الدفع. ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العين بكامله، عندئذ ينتهي دفع الأجرة.

ومن الواضح أن هذه الصورة لا تحتوي على بيع ما لا يملك أو لم يقبض، لأن الأصل المؤجر في ملك البائع وضمانه. وقد قبضه فعلا ثم سلمه للمستأجر لاستخلاص منافعه، وإن القبض لكل سهم يباع عند دفع ثمنه حاصل حكما لوجود الأصل في يد المشتري بصفته مستأجرا.

4- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بباقي الأقساط: هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك تتضمن تخيير المستأجر بشراء الأصل بما تبقّى من أصل ثمنها في أي وقت يشاء. ويكون ذلك بالنص على وجود إيجاب مفتوح من الممول (المؤجر) بالبيع بما تبقى من أصل الثمن في أي

وقت، أو هو وعد ملزم من طرفه فقط. أما المشتري (المستأجر) فيستطيع أن يمارس هذا الحق في أي وقت يشاء خلال مدة العقد. وإذا لم يمارس هذا الحق بالشراء، فإن استمرار عقد الإجارة إلى أجله يعني قيامه بسداد جميع أقساط الأجرة بجزأيها، وبالتالي استحقاقه للأصل المؤجر تنفيذا للوعد بالبيع بسعر رمزي أو بالهبة، أو بعد اكتمال البيوع التدريجية المتتالية.

المطلب الرابع: المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك

تختلف المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية التي تجريها البنوك الإسلامية عن ما تناولته المعايير المحاسبية الدولية وهذا ما سنوضحه فيما يلي[1]:

1- قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك: تقاس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المستأجر في المعايير المحاسبية الدولية بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة (بعد استبعاد الضرائب ومصاريف الصيانة والتأمين) والمتضمن الحد الأدنى لدفعات الإجارة الدولية وأية قيمة متبقية مضمونة إن وجدت، أو بالقيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة أيهما أقل، وبالتالي ضرورة إظهار الأصل المستأجر في قائمة المركز المالي للمستأجر كأصل والتزامات بسداد دفعات الإجارة المستقبلية. وبناء عليه يجري المستأجر في دفاتره في تاريخ نشأة الإجارة القيد الأتي:

× من ح/ الأصول المستأجرة

× إلى ح/ التزامات عن عقود إجارة تمويلية –عقد رقم ..

أما في دفاتر المؤجر فيتم استبعاد حساب الأصل المؤجر ويحل محله حساب مدينو عقود الإجارة بقيمة إجمالي الاستثمار وتساوي مجموع الحد الأدنى لدفعات الإجارة الدورية وأية قيمة متبقية مضمونة إن وجدت، مضافا إليها القيمة المتبقية غير المضمونة والتي تتحقق للمؤجر في نهاية فترة الإجارة مع الاعتراف بالفرق بين إجمالي الاستثمار والقيمة الحالية له كإيراد فوائد غير مكتسبة. ويجب على المؤجر في تاريخ نشأة الإجارة إجراء القيد الأتي:

[1] علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، بحث تحليلي رقم 60، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ص.ص: 29- 45، بتصرف، www.irtipms.org، في 2014/04/18، الساعة 11:19.

× من ح/ مديني عقود الإجارة –إجارة تمويلية رقم ..

إلى مذكورين:

× ح/ استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك –عقد إجارة تمويلية رقم ..

× ح/ العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية –عقد إجارة رقم ..

في حين انتهج المعيار الإسلامي قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر بتكلفتها التاريخية (القيمة الدفترية) إلا أنها تثبت تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتمليك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، بينما لا تظهر في دفاتر المستأجر وذلك انسجاما مع الفلسفة التي ينتهجها المعيار المذكور وهي معاملة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك خلال مدة العقد مع وجود وعد بالتمليك في نهاية المدة. وفي ظل المنهج الذي سلكه هذا المعيار على المؤجر أن يجري في تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك القيد الأتي:

× من ح/ استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك –عقد إجارة تمويلية رقم ..

× إلى ح/ شيكات وتحويلات الدفع

أو إلى ح/ الحسابات الجارية (جاري المورد)

(إثبات شراء الأصول وسداد قيمتها للمورد بشيك أو بالإضافة إلى حسابه الجاري).

2- اهتلاك الأصول محل الإجارة المنتهية بالتمليك: تستهلك الأصول المؤجرة حسب المعيار الدولي في دفاتر المستأجر وفق سياسة الاهتلاك التي ينتهجها بالنسبة لبقية أصوله الثابتة وذلك على أساس فترة الإجارة أو العمر الإنتاجي للأصل أيهما أقل، أما في حال التأكد من أن الأصل سيؤول للمستأجر في نهاية المدة فيتم حساب قسط الاهتلاك على أساس العمر الإنتاجي للأصل. ويعتبر قسط الاهتلاك مصروفا يحمل على قائمة دخل المستأجر، مع المصروفات الأخرى المرتبطة بعقد الإجارة في نهاية كل فترة مالية من الفترات التي يشملها العقد. ويكون القيد في دفاتر الشركة المستأجرة كالأتي:

× من ح/ اهتلاك الألات المستأجرة

× إلى ح/ مجمع اهتلاك الألات المستأجرة

أما حسب المعيار الإسلامي فيما يتعلق بالمعالجة المحاسبية لاهتلاك الأصول محل الإجارة فقد نص على أنه يجب اهتلاك الأصل في دفاتر المؤجر وليس المستأجر كما هو الحال في ظل المعيار المحاسبي الدولي وأن يهتلك الأصل المؤجر وفقا لسياسة الاهتلاك التي ينتهجها المؤجر مع مراعاة:

- عدم خصم أي قيمة متبقية للأصل عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة؛

- خصم الثمن الرمزي أو غير الرمزي عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي؛

- خصم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

ويحمل قسط الاهتلاك على قائمة الدخل للمؤجر في نهاية كل فترة مالية يشملها عقد الإجارة .

أما في دفاتر المستأجر فلا يتم حساب اهتلاك للأصول المؤجرة باستثناء حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي حيث تستهلك الحصص المشتراة حسب سياسة الاهتلاك التي يتبعها المستأجر.

3- دفعات الإجارة: إن رسملة الأصول المؤجرة لدى المستأجر والاعتراف بما يتعلق بها من التزامات حسب المعيار الدولي يترتب عليه ضرورة تجزئة دفعات الإجارة عند الإثبات في دفاتر المستأجر إلى:

- مصروف الفائدة (تكلفة التمويل): عن ذلك الجزء غير المدفوع من الالتزامات ويتحدد بضرب الالتزام للفترة في معدل الفائدة؛

- مقدار التخفيض (النقص) في التزامات الإجارة المنتهية بالتمليك وهو الفرق بين الحد الأدنى لدفعة الإجارة (بعد استبعاد الضرائب ومصاريف الصيانة والتأمين) والفائدة التي تضمنتها هذه الدفعة.

وأضاف المعيار الدولي أن توزع تكلفة التمويل على فترة الإجارة بما يحقق معدل دوري ثابت للفائدة على الرصيد المتبقي للالتزامات عن عقود الإجارة أو استخدام تقريب مناسب لهذا المعدل. ولم يشر المعيار إلى معدل الفائدة الذي يجب الاعتماد عليه.

أما في دفاتر المؤجر فيجب تجزئة دفعات الإجارة أيضا إلى جزأين:

- العائد على صافي الاستثمار (إيراد الفوائد غير المكتسبة): ونحصل عليه بضرب صافي الاستثمار بمعدل الفائدة للمؤجر؛

- القيمة المستردة من صافي الاستثمار (صافي الاستثمار المحصل): أي دفعة الإجارة مطروح منها إيراد الفوائد المكتسبة.

وقد نص المعيار الدولي على الاعتراف بالدخل من عمليات الإجارة التمويلية بما يحقق معدل دوري ثابت للعائد على صافي الاستثمار في عقود الإجارة وأنه يجب مراجعة القيمة المتبقية غير المضمونة التي تدخل في حساب إجمالي الاستثمار للمؤجر بصفة دورية، فإذا اتضح أن هناك انخفاض فيها فإنه يجب تعديل المبالغ الموزعة من دخل الإجارة خلال فترة الإجارة مع الاعتراف بأي انخفاض يتعلق بالمبالغ التي سبق إثباتها فورا.

أما المعيار الإسلامي فلم يؤيد فكرة تجزئة دفعات الإجارة إلى مكوناتها بل تعالج، أي أنها تعتبر إيرادا للمؤجر ومصروفا للمستأجر مع ملاحظة أن إيرادات الإجارة للمؤجر تتناقص بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يمتلكه من حصص.

4- التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد: تحمّل هذه التكاليف وفق المعيار المحاسبي الإسلامي على قائمة الدخل للمؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما مع مراعاة الأهمية النسبية. "حيث توزع تكاليف التعاقد مباشرة ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب أساس توزيع إيرادات الإجارة، أما إذا لم تكن ذات أهمية نسبية فإنها تثبت كمصروف، حيث إذا كانت ذات أهمية نسبية فإنها تقيّد كما يلي :

× من ح/ مصاريف الإجارة الأولية

× إلى ح/ وسيلة الدفع

وإذا لم تكن ذات أهمية نسبية فتقيّد كما يلي:

× من ح/ مصاريف الإجارة الأولية أو ح/ أرباح الاستثمار /إجارة

× إلى ح/ وسيلة الدفع"[1]

[1] خالد أمين عبد الله، حسين سعيد سعيفان، مرجع سبق ذكره، ص 230.

أما المعيار المحاسبي الدولي فقد نص على تحميلها على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما، فبالنسبة للمؤجر تحمل على قائمة الدخل للفترة التي حدثت فيها أو توزع على مدى مدة عقد الإجارة، أما بالنسبة للمستأجر فيتم إدخال هذه التكاليف كجزء من المبلغ المعترف به كأصل أي أنها تضاف إلى القيمة المرسملة للأصل المستأجر.

5- مصروفات الصيانة وإصلاح الأصول المؤجرة: نص المعيار الإسلامي على معالجة هذه المصاريف باستثناء حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي حيث يجب أن تكون مصاريف الصيانة التمويلية (الأساسية) بنسبة حصص الملكية لكل من المؤجر والمستأجر، أما المعيار الدولي فلم يتناول المعالجة المحاسبية لهذه المصاريف.

6- مصاريف الضرائب والتأمين: لم يتطرق كل من المعيار الدولي والمعيار الإسلامي للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة (بعد أن أصبحت جاهزة للاستعمال) سواء لدى المؤجر أو المستأجر.

مثال توضيحي:

قام بنك بتأجير آلة لإحدى الشركات الصناعية إجارة منتهية بالتمليك حيث كانت القيمة السوقية العادلة لهذه الآلات في ذلك التاريخ 10.000.000 دج وقيمتها الدفترية 10.000.000 دج، وعمرها الإنتاجي المقدر خمسة سنوات وليس لها نفاية في نهاية عمرها وكانت شروط عقد الإجارة كما يلي:

- فترة الإجارة 5 سنوات، ودفعة الإجارة السنوية 2.598.200 دج متضمنة 200.000 دج تكاليف تنفيذ العقد (تكاليف صيانة وتأمين) تستحق في بداية كل سنة وتؤول الآلة للشركة المستأجرة في نهاية فترة الإجارة وبعد سداد جميع الدفعات.

- معدل العائد الضمني للمصرف 10% والشركة المستأجرة على علم بذلك، أما معدل الفائدة على الاقتراض للمستأجر فهو 12%.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

– تستخدم الشركة المستأجرة طريقة القسط الثابت لاهتلاك جميع أصولها الثابتة وتنتهي سنتها الماليـــة في نهاية كل سنة.

1- بالنسبة لدفاتر المؤجر:

- وفق المعيار الدولي:

القيمة الرأسمالية للعقد = القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة = دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف تنفيذ العقد (تكاليف الصيانة والتأمين) × معامل القيمة الحالية عند معدل 10% لمدة 5 سنوات.

وتعتبر دفعات الإجارة التي تدفع في بداية الفترات الزمنية المتساوية دفعات فورية. ويحســـب معامـــل القيمة الحالية لدفعات فورها عددها n وقيمة كل منها وحدة نقد بالقانون التالي:

$$a" = [\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}] (1+i)$$ [1]

حيث: i معدل الخصم أو العائد.

n المدة.

$$a" = [\frac{1-(1+0.1)^{-5}}{i}] (1+0.1)$$

$$a" = 4.16986$$

ومن ثم القيمة الحالية لدفعات الإجارة:

$$A" = p.a"$$

[1] علي أبو الفتح أحمد شتا، مرجع سبق ذكره، ص 34.

حيث p هو دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف الصيانة والتأمين

"A = (2.598.200-200.000)*4,16986= 10.000.000

ويقوم المستأجر بإعداد جدول استنفاذ العقد وتجزئة دفعات الإجارة.

جدول رقم 2-2 : تحديد قيم الإيجارات من طرف المستأجر وفق المعيار الدولي الوحدة: 1 دج

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (1)	تكاليف تنفيذ العقد (2)	10% تكلفة التمويل (3)= (5) *10%	النقص في الالتزامات (4) =(1)-(3+2)	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (5)=5 السابق – (4)
0	-	-	-	-	10.000.000
1	2.598.200	200.000	-	2.398.200	7.601.800
2	2.598.200	200.000	760.180	1.638.020	5.963.780
3	2.598.200	200.000	596.378	1.801.822	4.162.000
4	2.598.200	200.000	416.200	1.982.000	2.180.000
5	2.598.200	200.000	218.000	2.180.000	0
الإجمالي	12.991.000	1000.000	1.991.000	10.000.000	

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المثال وعلى عدة مراجع.

في بداية السنة الأولى سيقوم المستأجر بإثبات أول دفعة إجارة وقدرها 2.598.200 دج وسيقابلها 200.000 دج تكاليف تنفيذ العقد وتخفيض التزامات عقود الإجارة بمبلغ 2.398.200 دج.أما نهاية السنة الأولى سيُثبت اهتلاك الآلة المستأجرة، وتحسب كما يلي:

1.000.000 ÷ 5 سنوات = 2000.000 دج

والذي سيتكرر كل سنة خلال فترة الإجارة، كذلك سيُثبت نصيب السنة من مصروف الفوائد وقدره 760.180 دج وهي فوائد مستحقة وغير مدفوعة والتي سيتم دفعها مع قسط الإجارة في السنة الثانية.

وهكذا حتى آخر سنة، ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر الشركة المستأجرة بالجدول التالي:

الجدول رقم 2-3: التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المستأجرة وفق المعيار الدولي الوحدة: 1 دج

اسم الحساب	السنة 1		السنة 2		السنة 3		السنة 4		السنة 5		البيان
	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	
آلة مستأجرة	10000000										
التزامات عن عقود إجارة تمويلية		10000000									في بداية السنة إثبات العقد
ت تنفيذ العقد	200000										
التزامات عن عقود إجارة تمويلية	2398200										في بداية السنة إثبات أول دفعة إجارة
النقدية		2598200									
ت تنفيذ العقد			200000		200000		200000		200000		في 1/1/ من كل عام إثبات دفعات الإجارة
ت التمويل م غ مدفوعة			760180		596378		416200		218000		
التزامات عن عقود إجارة تمويلية			1638020		1801822		1982000		21802		
النقدية				2598200		2598200		2598200		2598200	
قسط اهتلاك آلة مستأجرة	2000000		2000000		2000000		2000000		2000000		في 12/31 من كل عام إثبات اهتلاك الآلة المستأجرة
مخصص اهتلاك آلة مستأجرة		2000000		2000000		2000000		2000000		2000000	
م تمويلية	7602		5964		4162		2180				في 12/31
م تمويلية م غ		760182		596378		416200		218000			

مدفوعة											
من كل عام إثبات ت تمويل م غ مدفوعة											

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على المثال وعلى عدة مراجع.

- وفق المعيار الإسلامي:

يكتفي المستأجر بإثبات دفعة الإجارة لكل عام فحسب دون تجزئة هذه الدفعات ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر الشركة المستأجرة بالجدول التالي:

الجدول رقم 2-4: التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المستأجرة وفق المعيار الإسلامي الوحدة: 1 دج

إسم الحساب	السنة 1		السنة 2		السنة 3		السنة 4		السنة 5		البيان
	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	
مصروف إيجار آلة	2598200		2598200		2598200		2598200		2598200		في 1/1 من كل عام
النقدية		2598200		2598200		2598200		2598200		2598200	إثبات دفعة الإجارة

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المثال وعلى عدة مراجع.

1- بالنسبة لدفاتر المؤجر:

- وفقا للمعيار الدولي:

بداية لا بد من حساب ما يلي:

إجمالي الاستثمار (مديني عقود الإجارة) = (الحد الأدنى لدفعات الإجارة بعد استبعاد تكاليف تنفيذ العقد × مدة عقد الإجارة) + القيمة المتبقية غير الضمونة

إجمالي الاستثمار (مديني عقود الإجارة)= [(200.000-2.598.200)× 5] + 0

= 11.991.000 دج

إيراد الفوائد غير المكتسبة = إجمالي الاستثمار – القيمة الحالية للعقد

= 11.991.000 -10.000.000 =1.991.000 دج

صافي الاستثمار = إجمالي الاستثمار – إيراد الفوائد غير المكتسبة

= 11.991.000 -1.991.000 = 10.000.000 دج

ويقوم المؤجر بإعداد جدول استنفاذ العقد وتجزئة دفعات الإجارة كالتالي:

الجدول رقم 2-5: تحديد قيم الإيجارات من طرف المؤجر وفق المعيار الدولي الوحدة 1دج

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (1)	تكاليف تنفيذ العقد (2)	10% العائد على صافي الاستثمار(3)= (5)* 10%	القيمة المستردة من صافي الاستثمار(4) =(1)-(3+2)	رصيد صافي الاستثمار(5)=5 السابق – (4)
0	-	-	-	-	10.000.000
1	2.598.200	200.000	-	2.398.200	7.601.800
2	2.598.200	200.000	760.180	1.638.020	5.963.780
3	2.598.200	200.000	596.378	1.801.822	4.162.000
4	2.598.200	200.000	416.200	1.982.000	2.180.000
5	2.598.200	200.000	218.000	2.180.000	0
الإجمالي	12.991.000	1000.000	1.991.000	10.000.000	

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على المثال وعلى عدة مراجع.

في بداية السنة الأولى سيقوم المؤجر بإثبات أول دفعة إجارة وقدرها 2.598.200 دج والتي سيقابلها تخفيض في ح/ مديني عقود الإجارة بالمبلغ المسترد من صافي الاستثمار وقدره 2.398.200دج وتكاليف تنفيذ العقد بمبلغ 200.000 دج. أما في نهاية السنة الأولى سيثبت نصيب السنة من إيراد الفوائد غير المكتسبة بمبلغ وقدره 760.180دج. وهذا بالنسبة لبقية السنوات ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المصرف المؤجر بالجدول التالي:

الجدول رقم 2-6: التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المؤجرة وفق المعيار الدولي

الوحدة:1دج

اسم الحساب	السنة 1		السنة 2		السنة 3		السنة 4		السنة 5		البيان
	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	
مدينو عقود إجارة تمويلية	11991000										في بداية السنة إثبات العقد
الآلة		10000000									
إيراد الفوائد غير المكتسبة		1991000									
النقدية	2598200		2598200		2598200		2598200		2598200		في 1/1/ من كل عام إثبات دفعات الإجارة
مدينو عقود إجارة تمويلية		2398200		2398200		2398200		2398200		2398200	
ت تنفيذ العقد		200000		200000		200000		200000		200000	
إيراد الفوائد غير المكتسبة	760180		5964378		416200		218000				في 12/31 من كل عام إثبات الفوائد
إيراد الفوائد المكتسبة		760180		5964378		416200		218000			

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المثال وعلى عدة مراجع.

- وفق المعيار الإسلامي :

يكتفي المؤجر بإثبات دفعة الإجارة لكل عام فحسب دون تجزئة هذه الدفعات و يمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المصرف المؤجر بالجدول التالي:

الجدول رقم 2-7: التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة المؤجرة وفق المعيار الإسلامي الوحدة : 1 دج

إسم الحساب	السنة 1		السنة 2		السنة 3		السنة 4		السنة 5		البيان
	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	
النقدية	2598200		2598200		2598200		2598200		2598200		في 1/1 من كل عام إثبات دفعة الإجارة
إيراد إيجار آلة		2598200		2598200		2598200		2598200		2598200	

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على المثال وعلى عدة مراجع.

مما سبق نرى أن هناك اختلافا في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك، وهذا وفقا لمعياري الدراسة، ففي حين انتهج المعيار الدولي منهجا يقوم على رسملة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر، فإن المعيار المحاسبي الإسلامي خالفه تماما واعتبرها الإجارة التشغيلية مع وجود وعد بتمليك الأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة أو خلالها للمستأجر.

المبحث الثالث: تنفيذ المؤسسة الاقتصادية عقد قرض الإيجار

يعتبر عقد قرض الإيجار من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصـــوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء، حيث تسعى المؤسسات الاقتصادية منه إلى إنشاء مشاريع جديدة، أو تحديث المشاريع القائمة، من شأن ذلك أن يسهم في دفع عجلـــة الاقتصـــاد. ويترتب عن إبرام عقد قرض الإيجار بين أطرافه التزامات كل طرف اتجاه الآخر وهذا ما ســـنحاول التطرق إليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: أسباب لجوء المؤسسة الاقتصادية إلى التمويل بقرض الإيجار

قبل التطرق إلى كيفية تنفيذ المؤسسة الاقتصادية كافة الإجراءات الواجب القيام بها، من أجل إبرام عقد قرض إيجار مع بنك إسلامي، يجب المرور أولا إلى الأسباب التي تدعو هذه المؤسســـات إلـــى الاستئجار كبديل تمويلي من المصارف الإسلامية، ومن أهمها[1]:

1- يعتبر كمصدر تمويل: يعتبر التأجير مصدر تمويل مقدم من المؤجر إلى المستأجر، حيث المؤسسة تستفيد من استخدام الأصول الثابتة لفترة زمنية محددة، وهذا مقابل دفع أقساط الإيجار المتفق عليهـــا

[1] بوالعيد بعلوج، التمويل التأجيري كإحدى صيغ التمويل بقرض الإيجار، ص 06، www.univ.ecosetif.com، 2014/05/28، 11:25h.

وهذا الالتزام المالي هو الذي يجعلنا نقول أن التأجير هو مصدر تمويلي، لأن البديل الآخر للحصول على خدمات هذا الأصل هو الشراء سواء باستعمال الأصول المملوكة أو القروض.

2- تحديد المواصفات الفنية: حيث يتاح أمام المؤسسة الاقتصادية من خلال التأجير، فرصة تحديد المواصفات الفنية للآلات والمعدات والأجهزة التي تحتاج إليها بنفسها[1].

3- تخفيض تكلفة الإفلاس: فالإيجار يماثل القروض لأنه في الحالتين هناك دفع دفعات مالية ثابتة تمثل أقساط الإيجار، وتأثيرها على عائد السهم يماثل دفع أقساط اهتلاك القروض المتمثلة في الفائدة والقرض الأصلي، ولكن من مزايا التأجير في حالة تعرض المؤسسة المستأجرة إلى عسر مالي (الإفلاس) فالمؤسسة المؤجرة بإمكانها استرجاع الأصل الذي هو محل عقد الإيجار، ولكن في حالة القرض فإن عدم دفع أقساط اهتلاك القرض قد يعرض الشركة للإفلاس خاصة عندما يكون الأصل له قيمة سوقية منخفضة، وإن القيام أو محاولة الحصول على الأصل الضامن للقرض ليس أمرا يسيرا، لذلك فإنه كلما ارتفعت مخاطر الإفلاس كلما كانت المؤسسات التمويلية تساهم بتقديم التمويل عن طريق التأجير وليس الاقتراض.

4- تجنب مخاطر الملكية: إن عقد التأجير خاصة التشغيلي منه يحوي ضمن بنوده شرط إلغاء العقد من طرف المؤسسة المستأجرة في أي وقت وهذا ما يجعل مخاطر الملكية تنتقل أوتوماتيكيا إلى المؤسسة المؤجرة، ويكون هذا مهما في حالة عدم التأكد من استغلال الأصل خلال عمره الإنتاجي، وكذلك بالنسبة للآلات التي تتقادم مع الزمن مثل الحاسبات الإلكترونية وغيرها، لذلك فالمؤجر يأخذ بعين الاعتبار هذه الخاصية، وبوجود عدد من المستأجرين يجعل تكلفتها بالنسبة للمستأجر الواحد قليلة.

5- المرونة: إن مزايا الاستئجار يحقق قدرا من المرونة مقابل شراء الأصل، لأن هذا العقد يعفيها من تحمل تكاليف الأصل في فترات تكون المؤسسة ليست بحاجة إليه، فعقد الاستئجار في المدى القصير يكون حسب احتياجات المؤسسة الفعلية وعند انتهاء فترة التعاقد يعاد الأصل إلى المؤجر، وفي المستقبل عندما تكون المؤسسة في حاجة إلى أي أصل بإمكانها إعادة تأجيره أو تأجير غيره.

6- الحصول على خدمات الصيانة: تستفيد المؤسسة المستأجرة من خدمات الصيانة بمقتضى العقد المبرم بينها وبين المؤجر الذي يمتلك وسائل صيانة ذات كفاءة وفعالية، وبالتالي فإن المؤسسات تحصل على خدمة مميزة مدفوعة التكاليف وذلك في حالة قرض الإيجار التشغيلي[1].

[1] , 28/05/2014, 10 :43h.www.lfl.ly/home/about.html

7- تحقيق مزايا ضريبية: يمكن أن تحقق المؤسسة المستأجرة هذه الخاصية إذا كانت مدة الإيجار تقل عن العمر الافتراضي للأصل الذي تقبله مصالح الضرائب، الذي على أساسه يتم حساب قسط الاهتلاك، هنا يمكن تحقيق ميزة ضريبية نتيجة قرار الاستئجار تفوق ما يمكن تحقيقه في حالة القيام بالشراء، ولذلك القيمة الحالية للوفورات الضريبية عند الإيجار تفوق القيمة الحالية للوفورات الضريبية عند الشراء. إضافة إلى ذلك فإن المؤجر يخصم تكاليف الإيجار من الوعاء الضريبي وهذا ما يؤدي في النهاية إلى تخفيض قسط الإيجار الذي تدفعه المؤسسة المستأجرة، وبطبيعة الحال هذه الوفورات تكون حسب القانون الضريبي الذي يحدد طريقة قسط الاهتلاك المستعمل هل هو القسط المتناقص أو الثابت.

8- التخلص من قيود الاقتراض: إن الاقتراض بغرض شراء الأصل يعطي الحق للمؤسسة المقرضة بأن تضع شروطها كالرهن أو تعيين وكيل أو تحديد من حرية تصرف الإدارة فيما يخص توزيع الأرباح أو الاستثمار في الأصول الثابتة، وكذلك الإجراءات المختلفة في حالة توقع الإفلاس، فالمؤسسة المؤجرة لها الحق في استرداد الأصل المطالبة بالتعويض عن الخسارة المحتملة حسب العقد المتفق عليه.

9- تحسين صورة الربحية الدفترية: عند مقارنة مركز السيولة للمؤسسة المستأجرة فإن الاستئجار يظهر الربحية الدفترية للمؤسسة في صورة أفضل مقارنة بالاقتراض في حالة شراء الأصل، وهذا لأن قيمة الإيجار تخصم من الإيرادات في قائمة الدخل، أما في حالة الحصول على قرض فيتم خصم قسط الاهتلاك إضافة إلى الفوائد المصرفية، ففي حالة التأجير فإن قيمة الأصل لا تظهر في حساب الميزانية ولكن تعكس فقط عملية التأجير ماليا بالأقساط المدفوعة كمصروفات في حساب الأرباح والخسائر وهذا عكس الاقتراض فظهور الأصل في الجانب الأيمن والقرض في الجهة اليسرى من الميزانية فإن هذا يؤثر على النسب المالية المستعملة في معرفة المركز المالي للمؤسسة.

10- تجنب الإجراءات المعقدة لقرار الشراء: إن هذه الحالة قد تكون واردة في بعض القطاعات الحكومية التي من الممكن الحصول على الموافقة على استئجار أصل لغرض معين بسهولة مقارنة بقرار الشراء لنفس الأصل نظرا للإجراءات الإدارية والتعقيدات المرتبطة بالبنوك.

[1] سوسن زيرق، مرجع سبق ذكره، ص 28.

11- توفير السيولة المالية لأغراض أخرى: إن استئجار الأصول الثابتة يساعد المؤسسة التي تعاني من نقص الموارد المالية على الحصول على الأصول الضرورية دون اللجوء إلى البنوك أو البحث عن شركاء أو زيادة حصص عدد المساهمين، وفي نفس الوقت بإمكانها استعمال الموارد القليلة المتوفرة لديها لأغراض أخرى.

12- حصول المؤسسة على الأصول عوض شرائها بأسلوب الاقتراض الذي تكون فيه الفوائد تعتبر حراما من الناحية الشرعية.

المطلب الثاني: أساسيات تكوين عقد قرض الإيجار وإبرامه

إذا أرادت المؤسسة المستفيدة الطالبة الاستفادة من قرض الإيجار إبرام عقد تأجير تمويلي مع أحد البنوك الإسلامية، فمن الواجب عليها أن تقدم العديد من المعلومات والبيانات المتعلقة بالاستثمار الذي ترغب في إقامته وكذلك تلك المتعلقة بالمشروع المستفيد ذاته. وللبنك الإسلامي المعني القرار في قبول أو رفض طلب الشركة المستفيدة من خلال البيانات التي تقدمها.

1- أساسيات تكوين عقد قرض الإيجار: تتمثل في المعلومات التي تقدمها المؤسسة المستفيدة من قرض الإيجار إلى البنك الإسلامي (شركة التأجير التمويلي) وتحليل هذه المعلومات من قبل هذه الأخيرة. وسيتم ذكرها على النحو الآتي[1]:

1-1- المعلومات الواجب تقديمها من المؤسسة المستفيدة طالبة التأجير التمويلي: عندما تتوجه المؤسسة الطالبة للاستفادة إلى المؤسسة المؤجرة للتعاقد، عليها باستيفاء طلب الاستئجار المعد سلفا مع تكوين ملف بالمعلومات التالية والمدعمة بالمستندات:

[1] سمير محمد عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 88- 90.

1-1-1- معلومات خاصة المؤسسة المستفيدة: شكل المؤسسة واسمها ورأس المال، ورقم القيد بالسجل التجاري، تحديد أشخاص المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة وتحديد الشخص المخول له سلطة استئجار الأصل محل التعاقد.

1-1-2- معلومات خاصة بنشاط المؤسسة المستفيدة: تندرج فيما يلي:

- طبيعة النشاط، حجم الأعمال، العملاء الرئيسين وعدد فروع النشاط ومواقعها، مساحة الأراضي المملوكة؛

- الميزانية الخاصة بالمؤسسة بالمستفيدة لمدة 10 سنوات سابقة، كذا الميزانيات التقديرية اللاحقة لمدة 5 أو 10 سنوات إذا ما كانت متوفرة[1]؛

- الموقف الضريبي للشركة أمام الإدارة الضريبية وأيضا التأمينات الاجتماعية؛

- القروض التي حصلت عليها المؤسسة المستفيدة مع توضيح الأعباء المالية الناشئة عن خدمة هذه القروض والضمانات الممنوحة للمقرضين؛

- عقود الإيجار التي أبرمتها المؤسسة المستفيدة مع توضيح اسم المؤجرين وطبيعة الأموال المؤجرة وأقساط الإيجار السنوية؛

- الخطة الاستثمارية المستقبلية مع توضيح هذه الاستثمارات وقيمتها والخطة المالية لتمويلها.

1-1-3- معلومات خاصة بالاستثمار المطلوب تمويله:

- طبيعة الأصل ونوعه ومصدر إنتاجه؛

- اسم البائع؛

- تاريخ تسليم الأصل؛

- تحديد شروط الوفاء بثمن الأصل أو الدفعات النقدية اللازمة لتمويل استلامه؛

- العمر الاقتصادي للأصل والمدة المقررة قانونا اهتلاكه ضريبيا؛

- عدد الساعات المقررة للتشغيل اليومي للأصل؛

- طبيعة الاستثمار المتحقق من خلال الانتفاع بالأصل فيما إذا كان مستحدث أو سبق استخدامه؛

[1] هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 45.

- موقع التشغيل.

وفي ضوء البيانات السابقة التي تقدمها المؤسسة المستفيدة طالبة التأجير التمويلي يكون في مقدور المؤسسة المؤجرة التعرف على ما يخص عميلها من جانب والأصل المطلوب تمويليه من جانب آخر.

1-2- تحليل المعلومات لدى المؤسسة المؤجرة: عند تلقي المؤسسة المؤجرة المعلومات من المؤسسة المستفيدة تقوم بدراستها وتحليلها لاتخاذ القرار بقبول التعاقد أو رفضه، وبعبارة أخرى نظرا لامتداد عقد التأجير التمويلي لفترة زمنية عدة سنوات تلتزم خلالها المؤسسة المستفيدة بأداء دفعات نقدية إلى المؤسسة المؤجرة التي يهمها الاطمئنان لقدرة المؤسسة المستفيدة على الوفاء بهذه الدفعات في الوقت المحدد لها.

ومن جانب آخر فإن ملكية الأصل المؤجر هو الضمان الجوهري الذي تتمتع به المؤسسة المؤجرة، ولكن يلاحظ وجود احتمال اضطرار هذه المؤسسة إلى تسويق وبيع الأصل إذا ما تم فسخ عقد التأجير التمويلي لإخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية. كذلك إذا ما لم يرغب الجانب المستفيد من تملك الأصل في نهاية التعاقد، وهنا يكون على المؤسسة المؤجرة ضرورة بيع الأصل المسترد، وبصفة عامة تتجه المؤسسات المؤجرة لتصنيف الضوابط لقبول أو رفض التعاقد إلى مجموعتين: الأولى ترتبط بمركز المستفيد المالي والثانية ترتبط بطبيعة الأصل المؤجر.

1-2-1- ضوابط المركز لمالي للمستفيد: تستهدف دراسة المركز المالي للمستفيد إلى تقدير موقف السيولة النقدية ومدى ربحية المؤسسة المستفيدة. ليس فقط وقت إبرام التعاقد ولكن أيضا خلال السنوات القادمة.

وعلى ضوء نتائج هذه الدراسة تقوم المؤسسة المؤجرة بتقدير حجم المخاطر المرتبطة بإبرام وتنفيذ العقد استنادا إلى أن هذه المؤسسة تستهدف استرداد رأسمالها المستثمر في هذا الأصل بالإضافة إلى الحصول على عائد مناسب على هذا الاستثمار.

ويتحدد المركز المالي للمستفيد من خلال قياس معدلات عديدة منها معدلات الهيكل المالي، والربحية والنشاط.

1-2-2- ضوابط خاصة بالأصل المؤجر: قد تضطر المؤسسة المؤجرة إلى إعادة تسويق الأصل المؤجر في حالة استرداده لها من المؤسسة المستفيدة إما بسبب فسخ العقد أو بسبب عدم رغبة المؤسسة المستفيدة في إعمال خيار التملك المعروض عليها في نهاية مدة العقد.

وتتمثل المشكلة هنا في أنه يكون على المؤسسة المؤجرة التصرف في أصل استنفاد كل أو معظم طاقته التشغيلية خلال مدة العقد. وللتخفيف من حدة آثار هذا الموقف تتجه سياسة المؤسسة المؤجرة في هذا الشأن نحو:

- أن يتحقق فترة استرداد قيمة الأصل المؤجر تتم قبل انتهاء مدة العقد الأول بفترة كافية ومناسبة؛

- قصر التعاقد على أصول يسهل إعادة تسويقها إذا ما تم استرداده قبل انتهاء مدة العقد الأول، أي الابتعاد عن تمويل المعدات الخاصة ذات التعقيدات التكنولوجية أو التقادم التكنولوجي السريع؛

- قبول تمويل الأصول التي يتوافر لها سوق لبيعها.

2- إبرام عقد قرض الإيجار والبدء في إجراءات تنفيذ المشروع: بعد اقتناع البنك الإسلامي بجدوى المشروع الجديد، يتم إبرام عقد التأجير مع المستفيد، ويقوم البنك بتوكيل الأخير في إبرام عقد البيع مع البائعين، وكما يوكلها في استلام الآلات المشتراة للمستفيد. وهذا ما سنوضحه فيما يلي[1]:

يوافق البنك الإسلامي على تفويض الوكيل ليقوم نيابة عنه وباسمه:

- بالتفاوض مع البائع والاتفاق معه على ثمن المعدات ومواصفاتها وجميع الشروط والأحكام الأخرى المتعلقة بشرائها وتسليمها للبنك؛

- بتسلم المعدات من البائع نيابة عن البنك.

- **التزامات الوكيل:**

- يلتزم الوكيل بأن يتبع في شراء المعدات إجراءات الشراء التي يحددها البنك، وعلى الوكيل مراعاة النظم الصادرة من منظمة المؤتمر الإسلامي الخاصة بمقاطعة إسرائيل؛

- على الوكيل أن يتأكد من أن كل عقد شراء ينص على أن ملكية المعدات تنتقل مباشرة من البائع إلى البنك، ويتضمن نصا بالتأمين الكافي باسم البنك على المعدات أثناء ترحيلها وإلى تاريخ التسليم على أن يكون ذلك التأمين بالقيمة الكاملة لاستبدال المعدات وأن يغطي كل المخاطر التي يؤمن ضدها؛

- يتعهد الوكيل بأن يقوم نيابة عن البنك بالحصول على جميع التصاريح والأذونات اللازمة لتوريد المعدات؛

[1] المرجع نفسه، ص 48- 51، بتصرف.

- لا يجوز للوكيل أن يوافق على أي تعديل أو تغيير أو تنازل أو خروج عن أحكام وشروط أي عقد شراء سبق أن وافق عليه البنك قبل أن يحصل على موافقة البنك المسبقة على ذلك؛

- يتعهد الوكيل بأن يبذل العناية والاهتمام اللازمين في متابعة تنفيذ عقد الشراء مع البائع نيابة عن البنك وأن يخطر البنك فورا بأي تأخير أو إخلال بعقد الشراء والتشاور معه بشأن الإجراءات التي يتعين اتخاذها قبل البائع؛

- يتعهد الوكيل بأن يقدم كافة التسهيلات المعقولة لتمكين مندوبي البنك المعتمدين من القيام بزيارات لأغراض متعلقة بالمعدات وتنفيذ المشروع ومراجعة وفحص أية وثائق متصلة بالمشروع أو بالمعدات، وأن يوافي البنك بالمعلومات التي يطلبها في حدود المعقول والمتعلقة باتفاق المبلغ المعتمد وبالمشروع وبالمعدات وبالعمليات وبالمركز المالي للوكيل؛

- يتعهد الوكيل بأن يقوم بفحص المعدات قبل تسلمها ليتأكد من أنها مطابقة للمواصفات المنصوص عليها في عقد الشراء وأنها في حالة جيدة وخالية من العيوب التي يمكن تبينها بالفحص السليم للمعدات؛

- يتعهد الوكيل بأن يقوم فورا بعد الانتهاء من فحص المعدات بإخطار البنك بالتيلكس عما إذا كان قد وجد المعدات مطابقة من كل الوجوه لعقد الشراء وتسلمها أو أنه قد وجدها غير مطابقة.

- **بدء سريان العقد:** تحرص البنوك الإسلامية على الحصول على سندات ملكية آلات المشروع الجديد في أقرب فرصة متاحة بعد توقيع العقد مع الشركة المستفيدة. وجرت العادة على أن تقوم هذه الأخيرة بالحصول عليها نيابة عن البنك المعني من البائع، وتقوم بإرسالها بعد ذلك إلى البنك حتى يحتفظ بها لديه لحين انتهاء علاقته بالمشروع المستفيد، وقد يكون سند الملكية عقدا عرفيا وقد يكون عقدا رسميا أو فاتورة، ويضاف لها سند شحن وشهادة المنشأ. وكل الأمور السابقة تعتبر شرطا لنفاذ العقد، وفضلا عن ذلك لا يعتبر العقد نافذا في حق البنك إلا بعد حدوث الأمور التالية:

- أن يثبت لدى البنك، أو من قام بتوقيع عقد الإيجار التمويلي، مخولا قانونا بذلك، أي يحمل سند وكالة من المستفيد، يجيز له توقيع هذا العقد، أو أن يثبت للبنك أن صفة الموقع في الشركة المستفيدة تقرر له الصلاحيات المطلوبة للتوقيع؛

- أن يقدم المستفيد خطاب ضمان من أحد المصارف ذات السمعة الطيبة لصالح البنك الممول، بكامل قيمة المعدات محل المشروع الجديد.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد قرض الإيجار

يعتبر عقد التأجير من العقود الملزمة للجانبين، حيث يترتب عليه التزامات تختلف باختلاف الطرف المتعاقد، ضمن الالتزامات ما يقع على عاتق المؤجر، ومنها ما يقع على عاتق المستأجر حيث أن التزامات كل طرف هي حقوق للطرف الآخر.

1- التزامات المؤسسة المؤجرة: بمجرد إبرام عقد قرض الإيجار، فإن البنك الإسلامي يلتزم اتجاه المؤسسة المستأجرة بجملة من الالتزامات. تتمثل فيما يلي:

1-1- تمكين المؤسسة المستأجرة من الانتفاع بالأصل المؤجر: ويقتضي ذلك تسليم الأصل الممول إلى المستأجر حيث يعتبر هذا الالتزام أساسيا بالنسبة لأي مؤسسة تمارس القرض الإيجاري، وقد أكدت معظم التشريعات على وجوب قيام المؤسسة المؤجرة بشراء الأصل المرغوب من طرف المستأجر. والواقع العملي يبين أن هناك طريقتين لحصول المستأجر على الأصل المرغوب وهما إما أن يلجأ أولا إلى المؤسسة المالية بعد أن اختار التمويل بالقرض الإيجاري، ويقوم بتقديم كل الوثائق المطلوبة، وبعد موافقة المؤجر يكلف المستأجر بالاتصال بمورد، بغرض اختيار الأصل المراد الحصول عليه، أما الطريقة الثانية لحصول المستأجر على الأصول المرغوبة من طرفه، فهي أن يلجأ للاتصال بالمورد أولا، ويتفق معه على كل الشروط والخصائص المتعلقة بالأصل الممول، ثم يقوم المورد باقتراح تمويل شراء ذلك الأصل عن طريق قرض إيجاري، حيث يقوم بتحرير فاتورة أولية يقدمها المستأجر إلى مؤسسة القرض الإيجاري، والتي بدورها تكون مقترحة من طرف المورد نفسه[1].

1-2- الالتزام بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المؤسسة المستأجرة: يؤسس الفقه الحديث ومن ورائه النصوص التشريعية عموما، التزام المؤسسات المؤجرة بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر، على أساس وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، أي وعد يلزم المؤجر التمويلي دون المستأجر، فالالتزام بنقل الملكية يعبر عن مصلحة كلا الطرفين المتعاقدين، فبهت أمن المؤسسة المؤجرة من خطر التصرف في الأصل إلى شخص غير المستأجر، خاصة إذا ما أهلكه استعمال المستأجر له، ويركن المؤجر لتحقيق ذلك إلى ما يخلفه من أمر واقع يسلب حرية المستأجر في عدم إعمال خياره بالتملك. أما المستأجر،

[1] خالد طالبي، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير تخصص التمويل الدولي والمؤسسات النقدية والمالية، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، دفعة 2010- 2011، ص.ص: 100- 101.

فبعد أن تكبد أعباء مالية باهظة مقابل تمويل المؤجر للأصل يستطيع تملكه، وبالتالي الاستئثار بمقابل التصرف دون مزاحمة المؤسسة المؤجرة[1].

3-1- الالتزام بالضمان: فإلى جانب الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل يضاف الالتزام بالضمان على كل العيوب غير الظاهرة التي يمكن أن تؤثر على الأصل المؤجر، حيث عادة ما يتحمل المستأجر الضرر المسبب للمتعاملين بسبب استعمال الأصل المؤجر، بينما يكون المؤجر مسؤولا عن الأضرار الناتجة عن العيوب التي توجد في الأصل. وبالتالي، فإن المؤجر يجد نفسه ضامنا لهيكل الأصل الممول، والذي يكون قد تخلى عن استعماله لصالح المستأجر. وعليه فإن مسؤولية المؤجر تبدأ عندما يحدث ضرر ناتج عن خلل في هيكل الأصل، وليس عن عملية استخدامه[2].

2- التزامات المؤسسة المستأجرة: وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي[3]:

2-1- الالتزام بدفع أقساط الإيجار: يعتبر دفع أقساط الإيجار من أهم التزامات المستأجر، حيث تؤكد معظم التشريعات على ذلك، وبصفة عامة فيما يخص عمليات القرض الإيجاري فإن الأقساط تدفع غالبا عند بداية الدورة سواء كانت شهرية، ثلاثية، سداسية أو سنوية. ويدخل عنصر تسديد الأقساط الإيجارية حيز التنفيذ من طرف المستأجر عند تحرير محضر استلام الأصل الممول. ويتم التسديد في معظم الأحيان بالاقتطاع المباشر من الحساب البنكي للمستأجر لصالح المؤجر، كما يمكن التسديد بطرق أخرى كالشيكات والتحويلات.

2-2- الالتزام بالإصلاح والصيانة: بالنسبة لأي مستأجر، فإن مستخدم الأصل والمنتفع به في حالة القرض الإيجاري مجبر على صيانة الأصل المؤجر، والقيام بالإصلاحات اللازمة، كما أن المستأجر مجبر على إخطار المؤسسة المؤجرة وإعلامها لكل حادث أو عائق يطرأ ويؤثر على العتاد المؤجر وذلك لأن المؤجر يهتم بدرجة كبيرة بسلامة الأصل الممول، لأنه يمثل الضمان الأول له.

2-3- الالتزام بالتأمين: ويتعلق الأمر بكل التأمينات الخاصة بالأصل المؤجر كالتحطم، السرقة، ...الخ، وبصفة عامة تغطي التأمينات المسؤولية المدنية، أي خسائر الاستغلال تبقى على مستوى المؤسسة.

---

[1] عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزينغ)، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، دفعة 2008- 2009، ص 98.

[2] خالد طالبي، مرجع سبق ذكره، ص 101.

[3] المرجع نفسه، ص.ص: 101- 102.

2-4- الالتزام برد الأصل المؤجر: يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر إلى المؤجر عند نهاية مدة الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما قد أصاب الأصل من هلاك أو فساد لسبب لا يد له فيه، فإذا لم يقم بذلك دون مبرر قانوني وجيه، كان ملزما بأن يدفع تعويضا للمؤجر يراعي فيه القيمة الإيجارية للعين وما أصاب هذه الأخيرة من ضرر.

2-5- الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأصل المؤجر: حيث يترتب على الطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي، أن يمتنع المستأجر عن إجراء بعض التصرفات التي تتعارض مع الاعتبار الشخصي بينه وبين المؤجر ومن هذه التصرفات[1]:

2-5-1- امتناع المؤسسة المستأجرة على التصرف في الأصول المؤجرة بنقل ملكيتها إلى الغير أو تغيير مكانها: بما أن مؤسسة الاعتماد الإيجاري، تظل محتفظة بملكية الأشياء المؤجرة طيلة مدة الإيجار، وإلى غاية يوم الأداء الفعلي للقيمة المتبقية من طرف المستأجر. فإن هذا الأخير تبعا لذلك، يُمنع عليه القيام بالتعرض للأصل المؤجر أو ترتيب أي حق عيني على هذا الأصل. كما يلتزم بالمحافظة على الأصل المؤجر ويلتزم بعدم نقل الأشياء محل العقد (إذا كان الأصل المؤجر منقولا) من مكان إلى آخر غير المكان المخصص له، والمبين في عقد الاعتماد الإيجاري، ذلك لارتباط مكان المنقول، بظروف تشترطها طبيعته أو طرق استعماله، وغالبا ما ينص المتعاقدان على هذا الشرط في العقد.

2-5-2- إعارة الأصل المؤجر إلى الغير بدون عوض: المشرع الجزائري لم ينظم حكم مسألة إعارة الأشياء محل عقد الاعتماد الإيجاري إلى الغير بنص خاص. لكن بالرجوع إلى الواقع العملي، نجد أن المؤجرين التمويليين يسعون إلى عدم إجازة هذا التصرف، وذلك بموجب شرط صريح يدرجونه في العقد، والتي بموجبه يمنعون المستأجرون من إعارة الأصول الغير، سواء بعوض أو بدون عوض. كما أن المشرع منح المؤجر الحق في إجراء التفتيش على استمرارية حيازة المستأجر للأصل المؤجر وفحص حالته.

2-5-3- الإيجار من الباطن: جاء في المادة 505 من القانون المدني ما يلي: "لا يجوز للمستأجر التنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

[1] عبد الصمد حوالف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 111-112.

فإذا قام المستأجر بتأجير الأصل كله أو بعضه إلى شخص آخر دون موافقة المؤجر أو إجازته، كان هذا التصرف غير جائز. ويترتب على هذه الموافقة أو الإجازة، حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات بالقدر الذي كان ملتزما به المستأجر الأول.

إلا أنه هناك اختلاف في آراء بعض الفقهاء حول هذا الموضوع، حيث أجاز بعض الفقهاء للمستأجر إجارة ما استأجره من غيره، والبعض الآخر اتجه إلى عدم جواز ذلك، حيث ذكر القاضي الحنبلي رواية عن الإمام أحمد، مفادها أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر العقار للغير. حيث أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن ربح ما لم يضمن، وجه الاستدلال من الحديث، أن المنافع لم تدخل في ضمان المستأجر بعقد، فتمليك المستأجر منفعة العقار لغيره بأجر يكون داخلا تحت هذا النهي، وذلك لا يجوز[1].

المطلب الرابع: انقضاء عقد قرض الإيجار

يزول العقد عموما لأسباب كثيرة، بعض هذه الأسباب تؤدي إلى هذه الأسباب تؤدي إلى النهاية الطبيعية له، والبعض الآخر تؤدي إلى زوال العقد قبل تمام تنفيذه، ومن هنا سنتطرق إلى أهم الحالات التي تؤدي إلى انقضاء عقد القرض الإيجاري وتوقف سريان بنوده على أطراف العقد.

1- انقضاء عقد قرض الإيجار بانتهاء المدة: ينتهي عقد قرض الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد، وبهذه النهاية الطبيعية ينقضي العقد بتنفيذ كل طرف من أطرافه للالتزامات التي يرتبها عليه العقد لمصلحة الطرف الآخر، ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد التأجير التمويلي والدور التمويلي البحث الذي يقوم به المؤجر، فإنه إذا وصل العقد إلى نهايته بانتهاء مدته يكون أمام المستأجر ثلاثة خيارات[2]:

[1] إبراهيم فاضل الدبو، الاقتصاد الإسلامي دراسة وتطبيق، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2008، ص 71.

[2] عبد الصمد حوالف، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 118- 127، بتصرف.

1-1- شراء الأصل المؤجر: يعد هذا الخيار أهم خاصية تميز عقد قرض الإيجار عن باقي العقود والأكثر حدوثا، حيث تكون الغاية من إبرام عقد قرض الإيجار هو شراء الأصل الإنتاجي في آخر المطاف، خاصة إذا كان محل العقد أصول عقارية، أو معدات بطيئة الإهتلاك التكنولوجي، أي التي لا تتقادم فيها التكنولوجيا المستخدمة بسرعة تزيد عن معدل إهتلاك رأس المال المؤجر خلال مدة عقد قرض الإيجار.

1-2- تجديد عقد قرض الإيجار: إذا انتهت مدة عقد قرض الإيجار ولم يرغب المستأجر في شراء الأصل المؤجر، رغم أن حاجته إلى هذا الأصل ما زالت قائمة، فيمكنه أن يختار تجديد عقد الإيجار. ولا يعتبر عقد التجديد امتدادا لعقد قرض الإيجار الأول، لذلك لا بد من الاتفاق على شروط التجديد بين المؤجر والمستأجر. ومن الأفضل أن يتضمن عقد قرض الإيجار الأسس التي يتم بناء عليها تجديد العقد، لما يوفره ذلك حماية للمستأجر.

ومن المنطقي أن يكون العقد الجديد أقل وطأة من العقد الأصلي، ولا سيما في ما يتعلق بأقساط الإيجار، إذ يكون القسط الإيجاري في الفترة الثانية أقل بكثير من قسط الإيجار في الفترة الأولى، ويبقى المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات التي كانت على عاتقه في العقد الأصلي.

أما عن مدة تجديد العقد، فقد تكون متساوية للمدة الأولى أو مختلفة عنها بالزيادة أو النقصان، وإذا لم يتضمن العقد مدة محددة فيعتبر مجددا لفترة مماثلة للمدة الأولى.

وتجديد عقد قرض الإيجار يعتبر عقدا جديدا، وهو بهذه الصفة يخول للمستأجر عند نهايته الخيارات الثلاث التي كانت ممنوحة له في العقد الأصلي: وهي إما شراء الأصل محل العقد، أو رده إلى المؤجر، أو تجديد العقد لفترة أخرى.

1-3- رد الأصول المؤجرة: حيث يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر في الحالة التي تسلمه عليها، وهذا في حالة ما لم يختر المستأجر شراء الأصل المؤجر أو تجديد عقد التأجير. فالالتزام برد الأصول المؤجرة هو التزام معلق على شرط واقف، هو عدم رغبة المستأجر في إعمال حقه في شراء الأصل المؤجر، وبالتالي عدم الاستفادة من الوعد بالبيع من جانب المؤسسة المؤجرة.

أما عن موعد الرد، فيكون في اليوم الموالي لانتهاء مدة الإيجار المحددة في العقد، وإذا صادف هذا اليوم إجازة رسمية، امتد ميعاد الرد إلى اليوم الموالي للإجازة الرسمية، هذا في حالة ما لم ينص العقد

على ميعاد آخر لرد الأصل المؤجر. ومن المقرر أن المستأجر هو الذي يتحمل تكاليف رد الأصل المؤجر.

لكن، قد لا ينتهي العقد بانقضاء المدة المحددة له، بل ينتهي قبل ذلك. وهذا ما سنحاول التطرق إليه في العنصر الموالي.

2- انقضاء عقد قرض الإيجار قبل انقضاء المدة: قد ينقضي عقد قرض الإيجار قبل انقضاء المدة لعديد من الأسباب، منها ما يتعلق بإخلال أحد الأطراف بالتزاماته وعدم احترام بنود العقد ومنها أسباب خاصة أخرى خارجة عن إرادة أطراف العقد. وتتمثل هذه الأسباب فيما يلي[1]:

2-1- انتهاء العقد لأسباب خاصة: ومن أهمها موت المستأجر، حيث أنه عادة ما تنص القوانين على عدم انتهاء الإيجار بأنواعه بوفاة المستأجر، إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذ أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة المستأجر الأصلي أثقل من أن تتحمل مواردهم أو تجاوز حدود حاجاتهم.

كما تنص الكثير من التشريعات أنه يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب فسخ عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها القانون والبنود المنصوص عليها في العقد.

كذلك يفسخ العقد في حالة إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إفلاسه أو تصفيته إذا كان شخصا معنويا، مما يضطر إلى رد الأصل إلى المؤجر قبل انتهاء مدة العقد، على اعتبار أن المؤجر يحل محل المستأجر الذي تغل يده بعد إثبات حالة التوقف عن الدفع[2].

2-2- انتهاء العقد لأسباب عدم احترام المستأجر لالتزاماته: يؤدي عدم احترام المستأجر لالتزاماته وخاصة الالتزام الأساسي الخاص بدفع أقساط الإيجار في وقتها المحدد، إلى فسخ العقد، وفي هذه الحالة يحصل المؤجر على تعويض يشمل رأس المال المستثمر غير المسترجع والفوائد التي لم يستطع استيفائها.

2-3- انتهاء العقد بقوة القانون: يترتب على الهلاك الكلي للأصل المؤجر فسخ العقد بقوة القانون، ويتحمل المؤجر تبعة هلاك الأصل باعتباره مدينا بالالتزام، لأن عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين. فالمؤجر مدين بالالتزام لالتزامه بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها، أما

[1] خالد طالبي، مرجع سبق ذكره، ص 103.

[2] راشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الخامسة، 2005، ص 248.

إذا هلك الأصل المؤجر هلاكا جزئيا ولم يكن للمستأجر دخل في ذلك، يجوز لهذا الأخير إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب حسب الحالة إما إنقاص قسط الإيجار أو فسخ العقد[1].

ويترتب عن فسخ العقد عدة آثار نذكر منها[2]:

- **التعويض عن فسخ العقد:** يجب ألا يقل مبلغ التعويض في حالة ما إذا كان المستأجر في حالة عدم قدرة حقيقية عن الوفاء، عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، والتي تعتبر في هذه الحالة بمثابة تعويض اتفاقي عن فسخ العقد، كما يمكن أن يشتمل مبلغ التعويض علاوة على أقساط الإيجار المستحقة وغير المدفوعة مع كل ملحقاتها، مبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها بعد عند تاريخ فسخ العقد، وكذا الحقوق، الضرائب والرسوم المستحقة للمستأجر.

- **حق المستأجر في الرجوع المباشر على المورد أو المقاول:** غالبا ما تحرص المؤسات المؤجرة على التخلص من المسؤولية، ووسيلتها في ذلك هو توكيل المستفيد من عقد الاعتماد الإيجاري نيابة عن المؤجر. ويترتب على هذا كله أن عقد الاعتماد الإيجاري في التفاوض مع المورد أو المقاول على شروط الشراء (السعر، التسليم والضمان مابعد البيع....)، كما أن المستأجر في العقد هو الذي يتولى عملية استلام المال محل عقد الاعتماد الإيجاري نيابة عن المؤجر. ويترتب على هذا كله أن عقد الاعتماد الإيجاري يمنح للمستأجر في العقد من حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول في كل الحقوق التي يحق للمستأجر التمسك بها اتجاه البائع الأول على سبيل الضمان القانوني والتعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة أو غير المنقولة.

- **أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر وبين المورد أو المقاول بالنسبة للمستأجر:** عقد الاعتماد الإيجاري عقد ثنائي الأطراف، طرفان المؤجر والمستأجر، إلا أنه يستلزم لوضع هذه العلاقة القانونية موضع التطبيق تدخل شخصي ثالث هو المورد أو المقاول الذي يتفق معه لشراء الأموال المؤجرة أو لتصميمها وتنفيذها إذا كان مقاولا، لذلك اعتبر عقد الإيجاري من الناحية الاقتصادية عقدا ثلاثي الأطراف.

[1] عبد الصمد حوالف، مرجع سبق ذكره، ص 145.

[2] المرجع نفسه، ص.ص: 147- 150.

من هنا يظهر أن هناك علاقتان قانونيتان، الأولى علاقة ما بين المؤجر والمورد أو المقاول، والثانية هي علاقة اعتماد إيجاري التي تربط بين المؤجر والمستأجر، ويبدو واضحا مدى استغلال العلاقتين عن بعضهما البعض. مع ذلك هناك ارتباطا وثيقا بينهما بحيث تؤثر العلاقة الأولى بالثانية من حيث وجود الثانية أو عدمها عند فسخ العقد، وذلك لانصباب عقد الاعتماد الإيجاري على الأموال التي يشتريها المؤجر.

المطلب الخامس: الفرق بين عقد قرض الإيجار الإسلامي والربوي

قرض الإيجار في الشريعة الإسلامية لا يختلف عن قرض الإيجار الربوي في جوهره، إلا في مسألة انضباطه بأحكام الشريعة الإسلامية كشرط أساسي. وسنتطرق في هذا المطلب إلى بعض النقاط التي يختلفان فيها والمتمثلة فيما يلي:

جدول رقم 2-8: الفرق بين عقد قرض الإيجار الإسلامي والربوي

قرض الإيجار الربوي	قرض الإيجار الإسلامي
- على المستأجر أن يدفع كامل أقساط الإيجار، مهما كانت الظروف المحيطة بالأصل المؤجر.	- يفسخ عقد الإجارة في حالة هلاك الأصل المؤجر.
- في حالة التأخير عن دفع الأجرة، فإن ذلك	- يعتبر الشرع الإسلامي عقوبة التأخر عن الدفع

يخلف عقوبات غالبا ما تحدد بنسبة مئوية.	بتحديد نسبة مئوية فائدة ربوية محرمة، ولهذا اقترح تحديد مبلغ من المال وهذا مع موافقة وإجماع الفقهاء.
- قد يتضمن العقد أو يخلو من إمكانية نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر عن انقضاء عقد الإيجار.	- يتضمن العقد حرية اختيار تملك الأصل المؤجر من طرف المستأجر.
- في حالة تجديد عقد الإيجار يمكن إعادة جدولة العقد الأصلي، وهذا بموافقة المؤجر والمستأجر.	- الشرع الإسلامي لا يبيح تعديل عقد الإيجار الأصلي ليعكس إعادة الجدولة، فالإجراء الإسلامي هو إلغاء العقد القديم وكتابة عقد جديد بشروط جديدة.
- يتحمل المستأجر كافة النفقات المتعلقة باستعمال الأصل المؤجر وصيانته وتملكه حسب الاتفاق المتفق عليه في العقد.	- يتحمل المستأجر جزءا من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل المؤجر، أما الصيانة الأساسية للأصل والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر.

المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على عدة مراجع.

خلاصة الفصل الثاني:

يعد عقد الإجارة صيغة من صيغ التمويل التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى آخر، مقابل ثمن يتفق عليه ولمدة زمنية متفق عليها، كما أنها تعد من أهم أساليب التمويل الإسلامية التي تتمتع بمزايا عديدة تجعلها تمثل أرضية مشتركة بين المؤسسات الإسلامية والمؤسسات التقليدية. وقد تم التركيز على الجانب الاقتصادي، ذلك أن عقد الإجارة كما يحقق استثمارا ناجحا بالعمل واستغلال المهارات، فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصرا أساسيا في الحياة الاقتصادية.

كما تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك أكثر الأنواع استعمالا في البنوك الإسلامية، حيث تعطي للمستأجر الفرصة لتملك الأصل بالتقسيط، وقد تتم عن طريق الهبة، أو عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي.

ولتنفيذ المؤسسة الاقتصادية عقد قرض الإيجار عليها الالتزام بتقديم العديد من البيانـــات المتعلقـــة بالاستثمار، وقد يترتب عن هذا العقد عدة آثار قد تؤدي إلى انقضاءه بانتهاء المدة المحـــددة أو قبـــل انتهائها مما يترتب عله فسخ العقد.

الفصل الثالث

تمويل مؤسسة اقتصادية بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري

تمهيد:

بعد أن رأينا قرض الإيجار من وجهة النظر الشرعية، وكيفية تطبيقها في البنوك الإسلامية، وذلك من خلال الجانب النظري، سوف نرى في هذا الفصل كيفية تطبيق هذه الصيغة في بنك البركة الجزائري، على اعتباره المصرف الإسلامي الوحيد الذي يطبق هذه الصيغة، والتأكد فيما إذا كانت المؤسسات الاقتصادية قد استفادت من التمويل بقرض الإيجار في البنوك الإسلامية وكان لها أثر إيجابي على التكلفة التي تحملتها، مقارنة بلجوئها إلى التمويل من البنوك الربوية. وتتكون دراستنا في هذا الفصل وفق المباحث التالية:

- تقديم بنك البركة الجزائري.
- التطبيق العملي للتمويل بالتأجير من طرف بنك البركة الجزائري.
- دراسة حالة مؤسسة اقتصادية ممولة بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري.

المبحث الأول: تقديم بنك البركة الجزائري

يعتبر بنك البركة نموذجا للبنوك الإسلامية في الجزائر، وهو يحاول تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المصرفية، خاصة في مجال التمويل والاستثمار مع مراعاة المبادئ الإسلامية من عدم التعامل بالرّبا أخذا وعطاءا، وسنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على بنك البركة الجزائري في المطلب الأول، وعلى البنك بوكالة سكيكدة على الخصوص في المطلب الثاني.

المطلب الأول: التعريف ببنك البركة الجزائري

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التعرف على بنك البركة الجزائري من خلال نشأته، أهدافه خصائصه، هيكله التنظيمي.

1- نشأة بنك البركة الجزائري: إن فكرة إنشاء بنك البركة الجزائري تعود إلى سنة 1984 من خلال الاتصال الذي تم بين الجزائر ممثلة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، وشركة دلة البركة القابضة الدولية – مجموعة مصرفية سعودية يقع مقرها في مملكة البحرين وتقوم بتقديم معاملات وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية –، وقد كانت نتيجة هذا الاتصال أن تم تقديم قرض مالي من طرف مجموعة دلة البركة القابضة للحكومة الجزائرية، بلغت قيمته 30 مليون دولار خصص لتدعيم التجارة الخارجية، حيث كان هذا القرض بمثابة فرصة لخلق جوّ من الثقة المتبادلة بين الجزائر والمجموعة.

وفي سنة 1986 بدأت فكرة إنشاء بنك مشاركة في الجزائر تتبلور أكثر، وذلك عند قيام مجموعة دلة البركة المصرفية بعد ندوتها الرابعة في فندق الأوراسي بالجزائر العاصمة، حيث كان محور هذه الندوة هو مناقشة فكرة إنشاء بنك إسلامي في الجزائر.

لقد كانت لسلسة الإصلاحات التي عرفتها المنظومة المصرفية ابتداءا من سنة 1986 ووصولا إلى القانون 90 – 10 المؤرخ في 19 رمضان 1410 والموافق ل 14 آفريل 1990، الدور الكبير في فتح المجال أمام الشركات الأجنبية للاستثمار في المجال المصرفي بالجزائر ومنها بنك البركة الجزائري، الذي وجد سبيله للتحقيق من خلال تقديم طلب اعتماد البنك لبنك الجزائر الذي وافق على التصريح له بالعمل في السوق المصرفي الجزائري، لتم بموجبه إنشاء هذا البنك بتاريخ 20 ماي 1991 تحت اسم بنك البركة الجزائري، أما بداية ممارسته لنشاطه بشكل فعلي فكان في شهر سبتمبر

1991. ويقدر رأسماله ب 500 مليون دينار جزائري مقسمة إلى 500000 سهم، قيمة كل سهم 1000 دينار جزائري، ويشترك فيه مناصفة كل من:

- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) بنسبة 50%.
- شركة دلة البركة القابضة السعودية بنسبة 50%.

ويقوم بإدارة البنك مجلس إدارة يتكون من 3 إلى 7 أعضاء تختارهم الجمعية العامة كما يتم إنهاء مهام أي عضو منهم من قبلها، وهو عبارة عن بنك تجاري تخضع النشاطات البنكية والمعاملات المالية التي يقوم بها إلى قواعد الشريعة الإسلامية، ويقع المقر الرئيسي للبنك بالجزائر العاصمة وله خمسة فروع بالعاصمة، وفرعين في كل من سطيف وغرداية، وفرع في البليدة، وهران، تلمسان، قسنطينة، باتنة، عنابة، وسكيكدة، وثلاثة وكالات قيد الافتتاح في كل من وهران، قسنطينة، وبرج بوعريريج.

يقوم البنك بجميع العمليات المصرفية من تمويل واستثمار على غير أساس الربا، وتقديم الخدمات المصرفية وفق الشريعة الإسلامية كما يلي:

- تقديم التمويل اللازم كليا أو جزئيا للمشروعات في مختلف المجالات؛
- توظيف الأموال المودعة على مستواه حسب ما يتم الاتفاق عليه مع أصحابها؛
- تقديم جميع الخدمات المصرفية كفتح الحسابات وتحصيل الأوراق التجارية، تحويل الأموال والتعامل بالعملات، فتح الإعتمادات المستندية وإصدار الكفالات المصرفية، تقديم القروض الحسنة وجمع وتوزيع أموال الزكاة في المجالات المخصصة لها؛
- تأسيس الشركات في مختلف المجالات المكملة لأوجه نشاط البنك.

وقد مر بنك البركة الجزائري منذ إنشائه بمجموعة من الأحداث المهمة والتي يمكن تلخيصها في:

- سنة 1991: تم إنشاء بنك البركة الجزائري؛
- سنة 1994: الاستقرار والتوازن المالي للبنك؛
- سنة 1999: مساهمة البنك في إنشاء مؤسسة التأمين "مؤسسة البركة والأمان"؛
- سنة 2000: تم ترتيبها من بين المؤسسات المصرفية الرائدة ذات رأس المال الخاص؛

- سنة 2006: رفع رأس مال البنك من 500 مليون إلى 2500 مليون، مما أدى إلى تغيير توزيع الحصص، حيث أصبح بنك الفلاحة والتنمية الريفية يساهم بنسبة 44%، ودلة البركة القابضة الدولية بنسبة 56%؛

- سنة 2008: توسع فروع البنك إلى حوالي 20 فرعا؛

- سنة 2009: رفع رأس مال البنك من 2,5 مليار دج (34,35 مليون دولار) إلى 10 مليار دج (137,40 مليون دولار)، مما أدى إلى ارتفاع أموالها الخاصة إلى 17 مليار دج (233,60 مليون دولار) وهذا ما ساعده من جهة على دعم قدرته الاستثمارية في السوق، ومن جهة أخرى، المساهمة أكثر في تنمية الاقتصاد الوطني؛

- سنة 2013: افتتاح 4 فروع جديدة ليرتفع مجموع شبكة الفروع إلى 30 فرعا؛

- سنة 2014: بمجرد إتمام التنفيذ الكامل للنظام المعلوماتي الجديد سيطرح البنك مجموعة متنوعة من الخدمات المصرفية الإلكترونية، ومن المخطط له أن يصل إلى فتح عدة فروع للوصول إلى حوالي 50 فرع بحلول عام 2017.

2- أهداف بنك البركة الجزائري: يهدف بنك البركة الجزائري إلى تغطية الاحتياجات المالية للقطاعات المختلفة، عن طريق تقديمه لباقة متنوعة من أساليب التمويل والاستثمار بالأسلوب المصرفي غير الرّبوي بالإضافة إلى تقديمه خدمات مصرفية، فهو بذلك يسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- تحقيق ربح حلال من خلال استقطاب الموارد وتشغيلها بالطرق الإسلامية الصحيحة وبأفضل العوائد، بما يتفق من ظروف العصر ويراعي القواعد الاستثمارية السليمة؛

- تطوير وسائل اجتذاب الأموال والمدخرات وتوجيهها نحو المشاركة في الاستثمار بالأسلوب المصرفي غير الرّبوي؛

- توفير التمويل اللازم لسد احتياجات القطاعات المختلفة، لا سيما تلك القطاعات البعيدة عن أماكن الاستفادة من التسهيلات المصرفية التقليدية؛

- تشجيع الادخار الفردي والمؤسساتي، وتوجيه الموارد نحو الاستثمار؛

- القيام بكافة الأعمال الاستثمارية والتجارية المشروعة، مع دعم صغار المستثمرين والحرفيين؛

- إنشاء وتطوير نماذج مالية مصرفية متفقة مع الشريعة الإسلامية باستخدام أحدث الطرق والأساليب؛

- تطوير أشكال التعاون مع المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في كافة المجالات، خاصة في مجال تبادل المعلومات وتطوير آفاق الاستثمار، وتقديم التمويل اللازم للمشروعات المتفق على جدواها الاقتصادية والاجتماعية.

3- خصائص بنك البركة الجزائري: يتميز بنك البركة الجزائري بعدة مميزات وخصائص تتمثل في:

3-1- بنك مشاركة: يعتمد بنك البركة على المبادئ التي نصت عليها الشريعة الإسلامية في باب أحكام المعاملات المالية، والتي أطّرها الفقهاء والمفكرون المسلمون ضمن إطار أسموه بنظام المشاركة، وهو بذلك يعتمد في عملياته التي يقوم بها على احترام أحكام الشريعة الإسلامية سواء ما تعلق منها بعلاقته مع المودعين والممولين أو ما تعلق منها بأنشطته المصرفية والاستثمارية والتمويلية.

3-2- بنك مختلط: بما أن بنك البركة الجزائري مؤسس برأس مال مختلط بين شركة خاصة عربية وبنك عمومي جزائري، فهو يشكل حالة استثنائية ونادرة في عالم بنوك المشاركة الناشطة على الساحة الدولية والتي يعود أغلبها لرأس المال الخاص إذا استثنينا بنك التنمية الإسلامي الذي يعتبر مؤسسة مالية دولية.

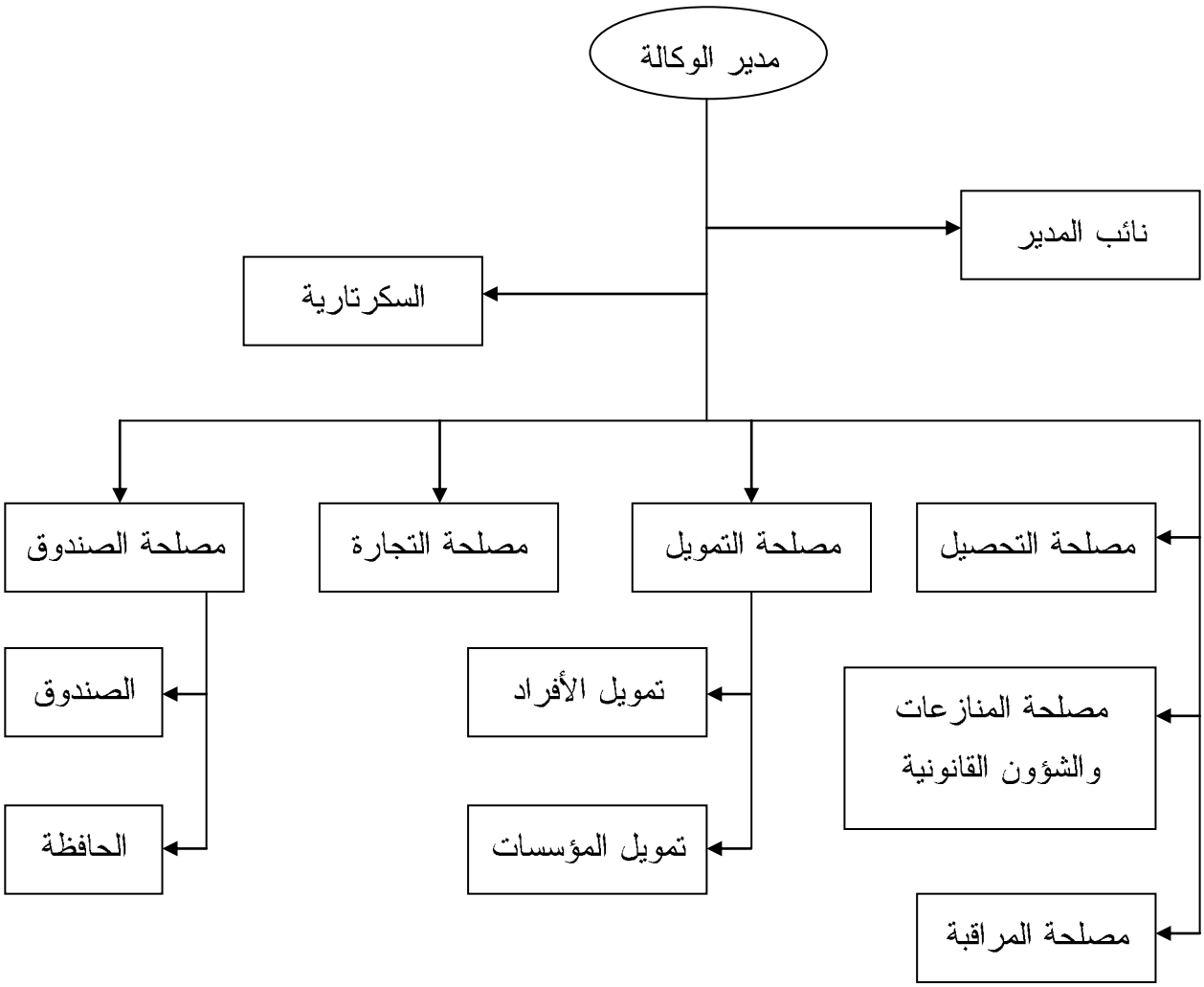
3-3- بنك ينشط في بيئة مصرفية تقليدية: يعمل بنك البركة الجزائري في بيئة خاضعة بالكامل للأطر والنظم الرقابية التي يعتمدها بنك الجزائر والمبنية على أسس ربوية مخالفة تماما لمبادئ البنك والقيم التي أنشئ في ضوئها، إن هذا الأمر يجعل بنك البركة الجزائري يشكل استثناء عن القاعدة العامة للنظام المصرفي الجزائري باعتبار أن كل البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر تتبع النمط المصرفي التقليدي القائم على الربّا.

المطلب الثاني: التعريف بفرع بنك البركة الجزائري في سكيكدة

فرع بنك البركة الجزائري المتواجد في مدينة سكيكدة (وكالة 409)، هو عبارة عن بنك تجـــاري، تخضع نشاطاته البنكية إلى قواعد الشريعة الإسلامية.

1- مخطط الهيكل التنظيمي: يتمثل مخطط الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة فيما يلي:

الشكل رقم 3-1: مخطط الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة



المصدر: بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة.

2- مهام مكونات الهيكل التنظيمي: تتمثل فيما يلي:

2-1- المدير: وهو المسؤول عن تسيير الفرع، إذ يقوم بتوجيه وإعطاء الأوامر للمصالح التابعة للفرع، كما يسهر على تطبيق كل القوانين الداخلية المتعلقة بالبنك ومراقبة تطبيق التمويلات الممنوحة في مختلف المجالات، وفي بعض الاستثناءات، استقبال الزبائن في حالة وجود مشكلة ما.

2-2- نائب المدير: وهو تحت مدير الفرع مباشرة من ناحية السلطة، فهو يحل محله في حالة غيابه، يسهر على تحقيق أهداف الفرع ووظائفه، تسيير وتوجيه الطاقة البشرية العاملة في الفرع.

2-3- السكرتارية: تقوم بالأعمال المكتبية، ضمان الاتصالات بين المصالح على مستوى الفرع، تهتم بالبريد الوارد والصادر عن الوكالة ونشر التعليمات الداخلية الخاصة بالبنك.

2-4- مصلحة المراقبة الداخلية: هدفها الأساسي مراقبة سلامة العمليات، صحة العقود والسهر على من المسك الجيد للحسابات.

2-5- مصلحة المنازعات والشؤون القانونية: تقوم بالدراسة القانونية الأولية لجميع الملفات المقدمة من قبل الزبائن سواء لفتح الحسابات أو للاستفادة من مختلف صيغ التمويل والاستثمار المقدمة، كما تقوم بمتابعة المنازعات القضائية مع عملائها وتمثيل الوكالة في القضايا.

2-6- مصلحة التمويل: تهدف أساسا إلى إعطاء المعلومات المفيدة للزبائن والمتعلقة بمختلف أساليب التمويل المقدمة من قبل الفرع، الدراسة الأولية لملفات التمويل عن طريق الأنظمة الخبيرة والتي تمتاز بالذكاء الآلي (الاعتماد على الحسابات الآلية Des Logiciels)، إصدار الكفالات ومتابعة تمويل الأفراد والمؤسسات ومختلف المشاريع.

2-7- مصلحة التحصيل: تعمل على تحصيل الديون ومتابعتها بالإضافة إلى اتخاذ أنسب الإجراءات في حالة تعطل الزبون على دفع ديونه.

2-8- مصلحة التجارة الخارجية: متخصصة في تمويل عمليات التصدير والاستيراد معناه تمويل التجارة الخارجية، تعتبر هذه المصلحة الأكثر مراقبة كون أن عمليات التصدير والاستيراد لا تخضع فقط لأحكام الشريعة الإسلامية، وللقانون الجزائري (قانون النقد والقرض)، وإنما تخضع كذلك للقانون الدولي والمعاهدات والاتفاقيات الدولية (RUU522,RUU600).

2-9- مصلحة الصندوق والحافظة: تتفرع هذه المصلحة إلى قسمين، قسم يختص بالعمليات النقدية (كسحب وإيداع النقود) وهو الصندوق، وقسم مختص بالعمليات التي تكون على الأوراق التجارية كالشيك والسند لأمر.

3- معايير منح التمويل المصرفي الإسلامي: إن بنك البركة يقوم كغيره من البنوك بجمع الأموال والمدخرات من المساهمين والمدخرين واستخدامها فيما بعد في مشروعات تأخذ شكل تمويلات مختلفة في شتى المجالات الاقتصادية، الصناعية والتجارية.

وفي هذا السياق يعمل بنك البركة بمجموعة معايير عند دراسة أي طلب تمويل نوجزها فيما يلي:

3-1- معايير خاصة بالمشروع: أول ما يهتم به البنك هو مشروعية المشروع ومدى مطابقته للقواعد والأحكام الشرعية لتشغيل الأموال فإذا توفر هذا المعيار ينتقل البنك لدراسة باقي المعايير أما انعدامه فيؤدي إلى رفض المشروع مهما توفرت فيه الميزات. ثم تأتي مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع حيث تم دراسته من حيث المدى ومبلغ التمويل المطلوب، والربحية.

3-2- معايير خاصة بالبنك: ينظر بنك البركة من جهة إلى قدراته التيسيرية وإمكانياته المادية والبشرية ودرجة السيولة المتوفرة لديه وهذا ما يوافق التمويل المطلوب مع الأهداف العامة له كما يعمل بنك البركة على المفاضلة بين مختلف البدائل المطروحة في حالة عدم قدرته إلى تلبية جميع الطلبات. **3-3- معايير خاصة بالعميل:** إن المعايير السابقة غير كافية للموافقة على المشروع، فبنك البركة كغيره من البنوك يأخذ بعين الاعتبار المعايير الخاصة بالعميل الطالب للتمويل، وذلك بدراسة مدى دقة وانتظام دفاتره التي تكون لها الدلالة على انضباطه وانتظام أعماله.

كما يهتم أيضا بسمعته ومدى قيامه بالتزاماته مع البنوك الأخرى والشركات التي يتعامل معها ومن جهة أخرى ينظر إلى مؤهلاته العملية والعلمية ومدى تمتعه بالقدرات الفنية والإدارية اللازمة لإدارة

نشاطه، وذلك حفاظا على أموال المودعين بقوله تعالى: "ولا تُؤْتُوا السُّفهاءَ أموالَكمْ الّتي جعلَ اللهُ لكـمْ قياماً.." [1]

وبناءا على المعايير السابقة يحدد البنك موقفه من الطلب فإن تمت الموافقة تأتي مرحلة التنفيذ التي تختلف باختلاف نوع التمويل المقدم إليه.

المبحث الثاني: التطبيق العملي للتمويل بالتأجير من طرف بنك البركة الجزائري

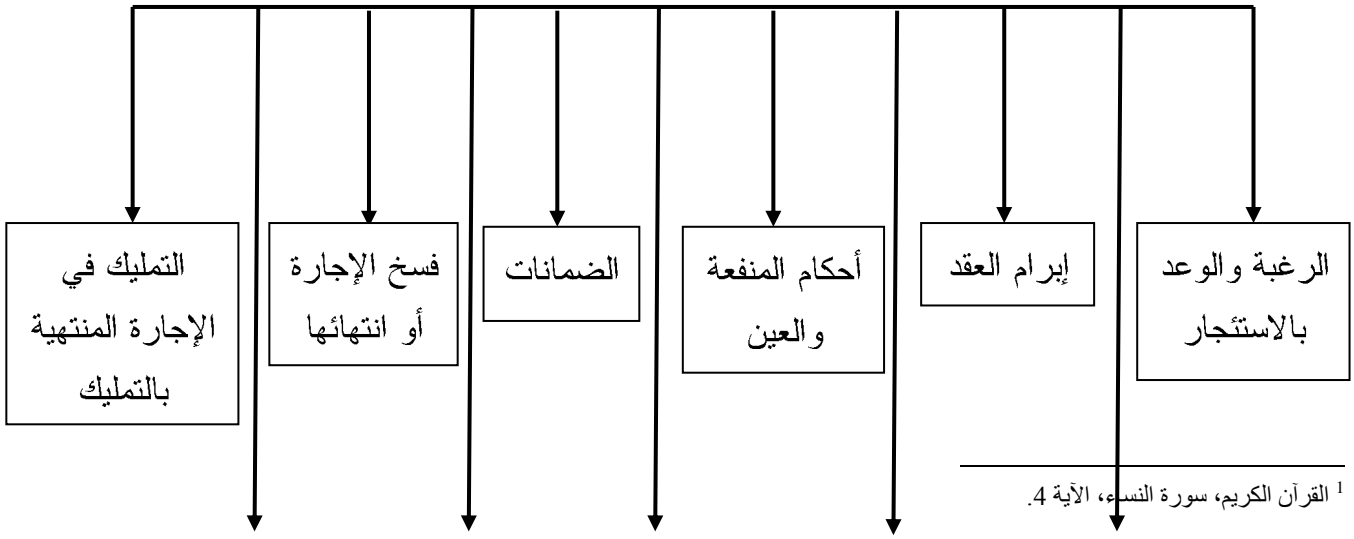
يعتبر التمويل بالإيجار تقنية حديثة نسبيا، فهو عقد يقوم بموجبه بنك البركة بشراء الأصول (المنقولة والغير منقولة) وتأجيرها لعملائه لمدة معينة مقابل أقساط، مع إمكانية بيعها لهم عند تسديد جميع الأقساط مقابل مبلغ رمزي. وسنتناول في هذا المبحث كيفية تطبيق بنك البركة هذه الصيغة، من خلال التطرق إلى أحكام الإجارة ومجالات تطبيقها في البنوك الإسلامية، الشروط العامة لعقود التمويل بالاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري.

المطلب الأول: أحكام الإجارة ومجالات تطبيقها في البنوك الإسلامية

سنتناول في هذا المطلب أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ومجالات تطبيقها من طرف بنك البركة الجزائري.

1- أحكام الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك: سنتناولها من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم 3-2 : الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك



[1] القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 4.

تملك المؤسسة العين أو منفعتها	أحوال العقد	أحكام	طوارئ عقد	حق تملك العين في الإجارة المنتهية بالتمليك

المصدر: بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة.

1-1- الرغبة والوعد بالاستئجار:

- جواز الإجارة على عين مملوكة للمؤسسة، أو تتملكها بطلب العميل أو تتملك منفعتها؛
- إجراء عملية التأجير مباشرة أو بتنظيم إطار مع عقود إيجار لكل عملية أو تبادل إيجاب وقبول؛
- حصول المؤسسة على هامش جدية لتعويض الضرر الفعلي، مع تحديد صفته (أمانة واستثمار).

1-2- تملك المؤسسة العين أو منفعتها:

- اشتراط تملك المؤسسة العين في الإجارة المعينة، ولو بعقد شراء دون تسجيل، مع سند ضد؛
- جواز تملك عين من شخص ثم تأجيرها إليه، دون الربط بين عقد الشراء منه وعقد التأجير له؛
- جواز التأجير من الباطن ما لم يمنع منه المؤجر؛
- يجوز للمستأجر تأجير العين من مالكها إذا لم يترتب على ذلك عينة؛
- جواز الإجارة لعين موصوفة في الذمة ولا يشترط تعجيل الأجرة؛
- جواز تأجير حصة من عين مملوكة على الشيوع، للشريك أو غيره وينتفع بالمهايأة؛
- جواز المشاركة في عين ثم استئجار الشريك حصة شريكه؛

1-3- إبرام عقد الإجارة:

- عقد الإجارة لازم، لا يحق لأحد الطرفين فسخه إلا بالعذر؛
- وجوب تحديد مدة الإجارة، وسريانها من تاريخ العقد ما لم تضف للمستقبل؛

- جواز تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر لأمر إجرائي.

1-4- أحوال عقد الإجارة:

- جواز ترادف عقود الإجارة على عين واحدة على أساس الإجارة المضافة؛

- منع تأجير ما هو مؤجر إلا بفسخ العقد مع المستأجر الحالي؛

- جواز توارد عقود إجارة على عين واحدة دون تعيين زمن لشخص معين؛

- جواز إدخال المستأجر شركاء معه في المنافع التي ملكها قبل تأجيرها.

1-5- أحكام المنفعة والعين المؤجرة:

- اشتراط إمكان الانتفاع مع بقاء العين، ومشروعية المنفعة؛

- جواز التأجير لغير المسلم لانتفاع حلال؛

- منع اشتراط البراءة من عيوب العين المؤجرة؛

- فوات المنفعة بتعدي المستأجر لا يسقط الأجرة وعليه إعادتها؛

- منع اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر، ويمكن توكيله بإجراءاتها على حساب المؤجر؛

- جواز التأمين على حساب المؤجر، ويمكن توكيل المستأجر بإجراءاته.

1-6- أحكام الأجرة:

- جواز تحديد الأجرة بنقود أو أعيان أو منافع، بشرط معلوميتها وتحديد ما يقابلها من المنفعة؛

- ارتباط الإجارة باستيفاء المنفعة أو التمكين، وجواز تعجيلها أو تأجيلها أو تقسيطها؛

- جواز اعتماد مؤشر معلوم لأجرة الفترات التالية للفترة الأولى بعد تحديد أجرتها؛

- جواز تقسيم الأجرة إلى جزأين يبقى أحدهما لدى المستأجر لتغطية الصيانة والتأمين.

1-7- الضمانات:

- حصول المؤجر على ضمانات مشروعة على الأجرة أو الإتلاف مثل الكفالة والرهن والحوالة وحجز الوديعة؛

- جواز اشتراط تعجيل باقي الأقساط بالتأخر عن سداد أحدها؛

- منع اشتراط زيادة على الأجرة بالتأخر عن سدادها؛

- التزام العميل بالتصدق في حال تأخره والنص على ذلك في العقد لمنع المماطلة؛

- اقتصار المؤجر في تنفيذ الضمانات على مستحقاته عن الفترات السابقة والإتلاف فقط.

1-8- طوارئ عقد الإجارة:

- سقوط عقد الإجارة بتمليك العين للمستأجر؛

- جواز بيع المؤجر العين المؤجرة لغير المستأجر مع حفظ حق المستأجر وتخيير المشتري؛

- انفساخ العقد بهلاك العين المؤجرة بعينها وتسقط بقية الأقساط؛

- العين المؤجرة أمانة لدى المستأجر إلا بالتعدي أو التقصير؛

- حق المستأجر في الفسخ بالهلاك الجزئي أو التعديل للأجرة، إلا في الإجارة الموصوفة فيحق للمؤجر إبدال العين؛

- استمرار استحقاق الأجرة ولو توقف المستأجر عن استخدامها.

1-9- فسخ الإجارة وانتهائها:

- حق المستأجر في الفسخ لعذر، أو لعيب، أو بخيار الشرط؛

- حق المؤجر في اشتراط الفسخ لعدم السداد أو التأخر؛

- استمرار العقد بوفاة أحد العاقدين مع حق ورثة المستأجر في الفسخ لعذر؛

- انتهاء الإجارة بالهلاك الكلي في إجارة العين المعينة أو تعذر الانتفاع؛

- جواز الإقالة للإجارة قبل سريانها؛

- انتهاء الإجارة بانتهاء مدتها، مع امتدادها للعذر بأجرة المثل ما لم ينص على التجديد.

1-10- حق تملك العين في الإجارة المنتهية بالتمليك:

- وجوب إجراء التمليك بالوعد بإبرام عقد؛

- انتقال التمليك بالوعد بإبرام عقد؛

- وجوب مضي مدة مناسبة في حال تملك المؤسسة العين من شخص ثم تأجيرها إليه إجارة منتهية بالتمليك؛

- وجوب تحديد طريقة التملك في الإجارة المنتهية بالتمليك: وعد بالبيع، وعد بالهبة، أو عقد هبة معلق، مع فصل مستندات طريقة التمليك؛

- اقتصار الوعد الملزم بالتمليك على طرف واحد دون المواعدة الملزمة.

1-11- التمليك في الإجارة المنتهية بالتمليك:

- وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنهية بالتمليك؛

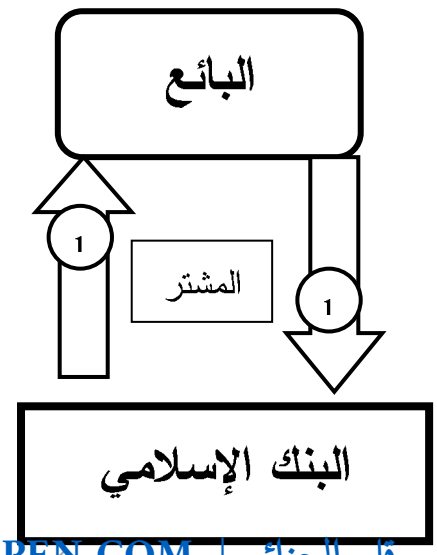
- منع إضافة البيع للمستقبل لتحديد طريقة التمليك في الإجارة المنتهية بالتمليك؛

- اعتماد أجرة المثل عند فوات التملك لسبب لا يد فيه للمستأجر.

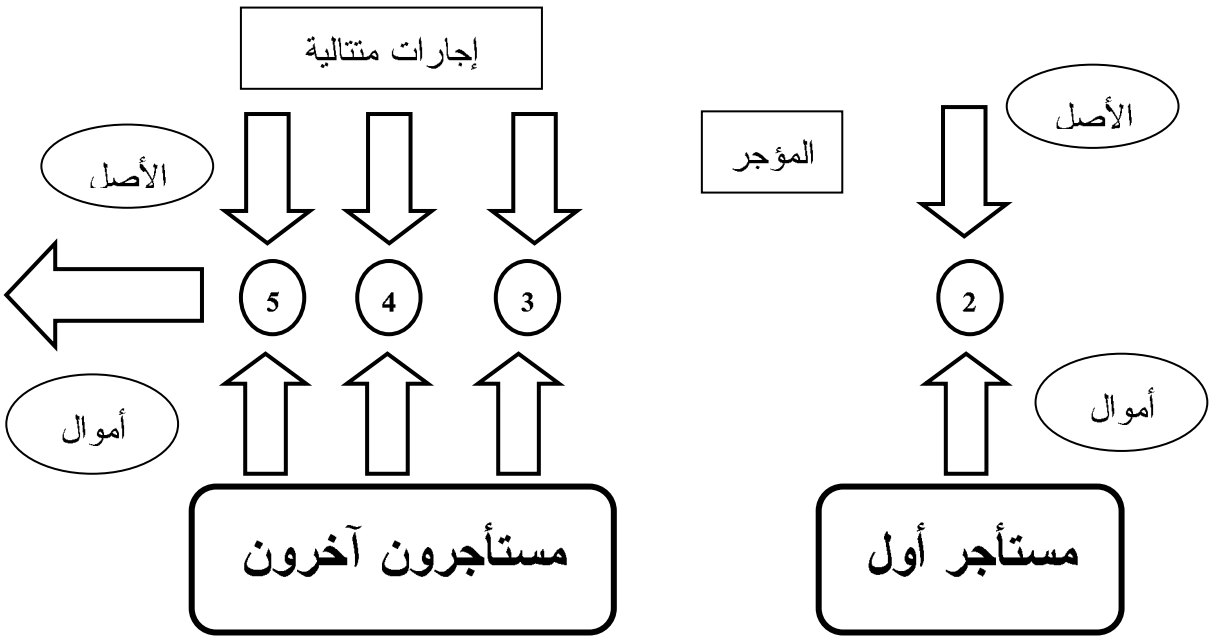
2- مجالات تطبيق الإجارة في بنك البركة الجزائري: تتجلى فيما يلي:

2-1- الإجارة التشغيلية: حيث يقوم البنك بتأجير الأصول مقابل أقساط إيجارية لمدة 5 سنوات على الأكثر، مع عدم تحويل كل أو جزء من الحقوق والالتزامات والمنافع والمخاطر المرتبطة بها للمستأجر، مع استرجاعها نهاية فترة الإيجار، لإعادة تأجيرها لمؤسسات أخرى بهدف تشغيلها. والشكل التالي يوضح الخطوات العملية للإجارة التشغيلية وكيفية تطبيقها في بنك إسلامي.

الشكل رقم 3-3: الخطوات العملية للإجارة التشغيلية



WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر



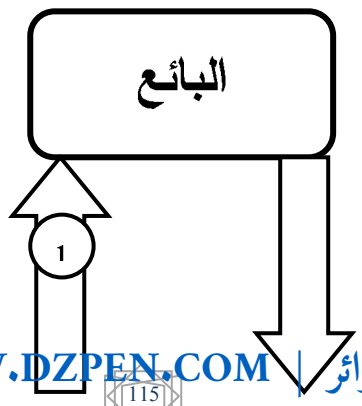
المصدر: بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة.

- **مجالات التطبيق:** تناسب عمليات الإجارة التشغيلية أساسا الموجودات والأصول ذات القيمة العالية التي تتطلب مبالغ كبيرة لامتلاكها، بالإضافة إلى الوقت الطويل لإنتاجها، كالطائرات والسفن.

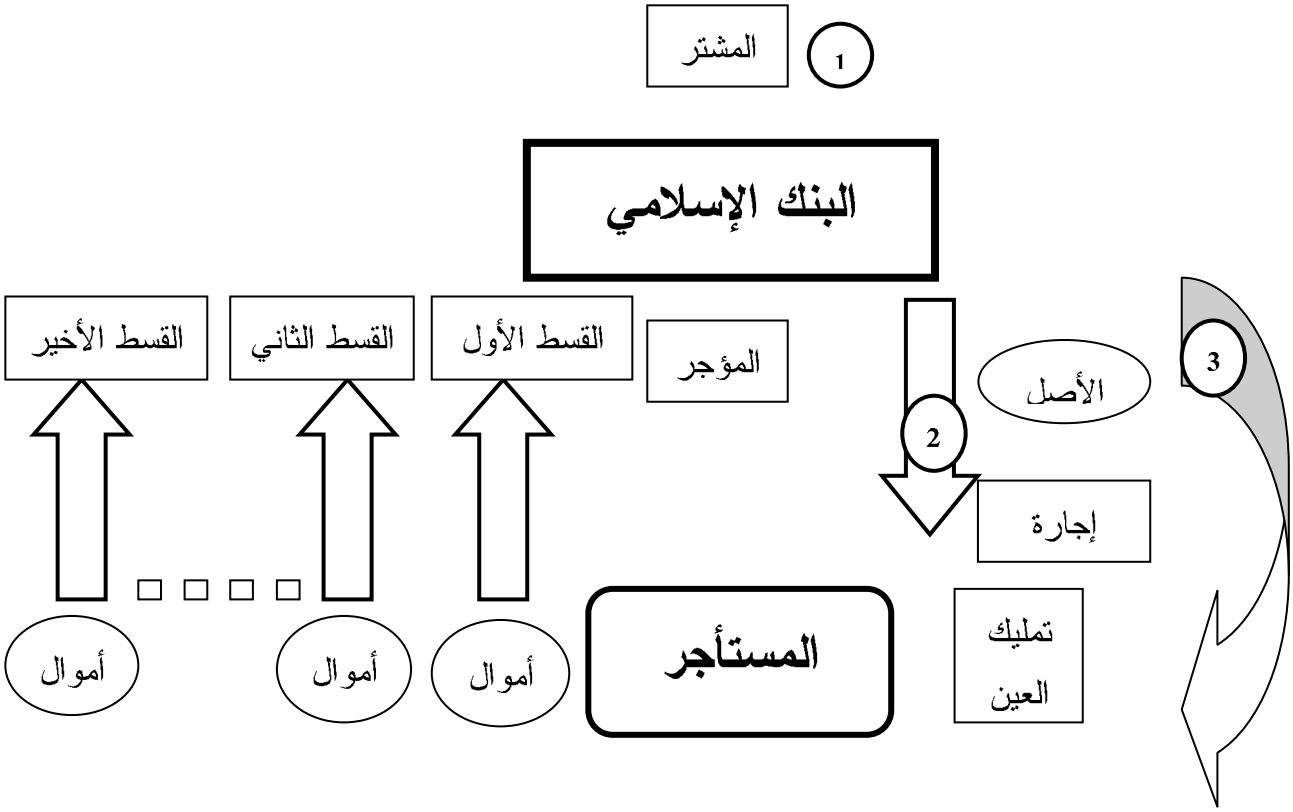
كما يمكن أن تمارس البنوك الإسلامية هذا الأسلوب في عدد من الأصول والمعدات الصناعية والزراعية، وكذلك في وسائل النقل والمواصلات وكل ما من شأنه أن يلبي احتياجات ظرفية لمختلف الجهات.

2-2- الإجارة التمليكية: حيث يقوم البنك باقتناء الموجودات والأصول بناءا على طلب عملائها، لاستئجارها مدة محددة تصل حتى 20 سنة بأقساط إيجارية، مع إلزام انتقال ملكيتها بعد دفع كل الأقساط بموجب عقد البيع. والشكل التالي يوضح الخطوات العملية للإجارة التمليكية في بنك إسلامي:

الشكل رقم 3-4: الخطوات العملية للإجارة التمليكية



WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر



المصدر: بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة.

- **مجالات التطبيق:** تستخدم البنوك الإسلامية الإجارة التمليكية خصوصا في مجال العقارات وأجهزة الكمبيوتر والآلات والمعدات المختلفة، فهي توفر للعملاء قدرا من الحرية في اقتناء الموجودات من المصادر التي يختارونها على أساس خبرتهم وتقديرهم الخاص.

والمستأجر يتمتع في هذه الحالة باستخدام العين خلال كامل فترة الإجارة وهو مطمئن البال بأنها سوف تؤول إلى ملكيته، كما أن البنك يحتفظ بملكية العين حتى سداد المستأجر جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

المطلب الثاني: الشروط العامة لعقود التمويل بالاعتماد الإيجاري

سنتناول في هذا المطلب الشروط العامة التي توضع في العقد الذي يتم بين بنك البركة الجزائري والشركة المستأجرة، وعلى كلا الطرفين احترام المواد المحددة في العقد. وفيما يلي سيتم عرض الشروط العامة لعقد الإيجار على أصول منقولة، غير منقولة، والإجارة المنتهية بالتمليك.

هذه العقود تتم بين:

- **بنك البركة الجزائري** شركة مساهمة رأسمالها 10.000.000.000دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب/0015294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد السيد .....بصفته مدير وكالة .....

ويشار إليه فيما يلي البنك

- **والشركة المسماة** "....." المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... رقم ..... والكائن مقرها الاجتماعي ب.....، وينوب عنه في الإمضاء السيد ..... بصفته .....

ويشار إليه فيما يلي المستأجر

1- الشروط العامة لعقد تمويل بالإيجار على أصول منقولة: بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة؛
- الشروط المصرفية العامة المعمول بها ببنك البركة الجزائري؛
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري والمستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من العقد.

حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الإيجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب المستأجر ولغرض تأجيرها له على سبيل الاعتماد الإيجاري.

حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار المورد والتفاوض معه وتقرير مواصفات وكميات وخصائص وثمن شراء العتاد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك.

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان. فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد على سبيل الاعتماد الايجاري على أصول منقولة.

المادة الثانية: تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة، المقدرة بمبلغ..... دج خارج الرسوم ( )، موضوع هذا العقد هي معينة في الفاتورة المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثالثة: مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار بـ .... شهر مع 3 أشهر إرجاء تسري في حالة تسلم الأصول المنقولة قبل هذا التاريخ فإن أحكام هذا العقد يبدأ سريانها ابتداءا من التاريخ الفعلي لتسلم الأصول المنقولة ويستحق البنك مقابل إنتفاع المستأجر بالأصول المنقولة بدل إيجار على أساس مدة الانتفاع قبل تاريخ سريان العقد.

المادة الرابعة: تسليم الأصول المنقولة

يتم تسلم الأصول المنقولة بموجب محضر تسليم موقع مع البائع الأول ترسل نسخة منه إلى البنك. يلتزم المستأجر بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان وكل عدول عن الاستئجار من قبل المستأجر يمكن أن يؤدي إلى تطبيق أحكام المادة 15 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

المادة الخامسة: المطابقة

في حالة ما إذا ظهر من تفتيش المستأجر لبعض أو كل الأصول المنقولة عدم المطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة السادسة: الملكية

تبقى ملكية الأصول المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد المستأجر لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد وحصول المستأجر من البنك على إبراء بذلك.

المادة السابعة: واجبات المستأجر

خلال كل مدة هذا العقد يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول المنقولة طبقا للقواعد الشرعية ولأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية والتكفل بالصيانة الدورية لها.

كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف

ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: التأمين على الأخطار

– يوكل المستأجر بتأمين الأصول المنقولة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك؛

– يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه؛

– يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك؛

– في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15 أدناه.

المادة التاسعة: إخطار البنك بالحوادث

يجب على المستأجر أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث وكذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول المنقولة أو الجزء المتضرر منها وحجم هذه الأضرار.

المادة العاشرة: مسؤولية المستأجر المدنية و غيرها

يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام الأصول المنقولة أو جزء منها ويضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأُمين، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.

المادة الحادية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير، في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها.

لا يسمح للمستأجر أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

المادة الثانية عشر: بدل الإيجار و ما يلحق من رسوم و ضرائب و غيرها

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار الإجمالي خارج الرسوم المقدرة بـ 745.234,92 دج (سبعمائة وخمسة وأربعون ألف ومائتان وأربعة وثلاثون دينار جزائري) حسب المبلغ والأقساط الشهرية المقدرة بمبلغ 20.700,94 دج والآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي

يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد. وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح جميعها حالة الأداء .

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك ولا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 15 أدناه.

يسمح المستأجر للبنك صراحة بأن يقتطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد.

المادة الثالثة عشر : تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن وشروط بيع الأصول المنقولة وآجال التسليم وتاريخ دفع التسبيقة.

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول.

المادة الرابعة عشرة: خيار شراء العين المؤجرة

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار وذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد.

المادة الخامسة عشر: فسخ العقد

يتم فسخ العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات التالية:

– في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط؛

– في حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف أو النفقات التابعة وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي؛

– في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبة من قبل المستأجر مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام؛

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان والذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك؛

– في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق وأن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر؛

– في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف المستأجر كضمان، وكذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك؛

– في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري؛

– في حالة وفاة المستأجر إذا كان شخصا طبيعيا، يمكن للورثة الاستفادة من أحكام هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المترتبة عليهم بموجب هذا العقد؛

كما يحق لهم تملك الأصول المنقولة مقابل التسديد المسبق لأقساط الإيجار بموجب أحكام المادة 12 أعلاه.

– في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها؛

– وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

– ويترتب على فسخ عقد الإعتماد الإيجاري ما يلي:

- يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالأصول المنقولة بعد فسخ عقد الإيجار؛
- إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ؛
- لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار الأصول المنقولة المسترجعة من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار.

المادة السادسة عشر: البيانات و الضمانات

يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

– يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتبية أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به؛

– لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لا سيما بالنظر إلى التشريع والتنظيم الساري المفعول؛

– في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجز الأموال سواء من قبل المستأجر أو باسمه.

– يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد بـ:

- تنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في آجالها؛
- الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد والعمل على بقاء سريانها؛
- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك؛
- إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانها.

المادة السابعة عشر: حق الرجوع

يخول البنك المستأجر بمباشرة الإجراءات القانونية غيرها في حالة نشوب أي نزاع مع البائع الأول يخول البنك للمستأجر كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط بملكية الأصول المنقولة.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المادة الثامنة عشر: الإطار القانوني و الشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لا سيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والمرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

المادة التاسعة عشر: الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات والمصاريف الأخرى وبصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم المستأجر بتخصيص كل الضمانات العينية و/ أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة عشرون : المصاريف و الحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق والأتعاب بما فيها وفي حالة اضطرار البنك إلى دفعها في إطار نزاع محتمل، أتعاب المحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق المستأجر وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو باقتطاعها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الواحد وعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد وملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

المادة الثانية وعشرون : الموطن

لتنفذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما.

المادة الثالثة وعشرون: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من امكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر الأصول.

المادة الرابعة و عشرون: عدد النسخ و تاريخ السريان

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية.

حرر بـ .....في.....

العميل البنك

2- الشروط العامة لعقد تمويل بالإيجار على أصول غير منقولة: بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة؛
- الشروط المصرفية المعمول بها ببنك البركة الجزائري؛
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من العقد.

حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الإيجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك مالك الأصول غير المنقولة يؤجرها للعميل على سبيل الاعتماد الإيجاري العملي.

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان. فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المعينة في المادة الثانية أدناه للعميل القابل لذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة

هي معينة على النحو التالي .....

المادة الثالثة: مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـــــــــــــــــــــــ.....أشهر (سنوات) تبدأ من .....وتنتهي في .....وهذا حسب ما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الرابعة: تسليم الأصول غير المنقولة

يسلم البنك الأصول غير المنقولة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري العملي إلى العميل مباشرة كما يمكنه توكيل العميل الذي قبل تسلمها نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المبرم بين البنك والبائع وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك أية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول غير المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع.

المادة الخامسة : المطابقة

يصرح العميل أنه يعلم علما كافيا بحالة الأصول غير المنقولة موضوع هذا العقد ويقبلها على حالها وأنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حالة من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع أي جهة كانت.

المادة السادسة: رد الأصول المؤجرة

يلتزم العميل برد الأصول غير المنقولة المؤجرة إلى البنك بمجرد انتهاء مدة الإيجار المبينة في المادة الثالثة أعلاه على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم وتتم معاينة عملية الرد بمحضر حضوري يتضمن جرد الأصول المؤجرة وحالتها وصلاحياتها للاستعمال وكل التغييرات التي لحقها كما يمكن الاستعانة بخبير مختص لتقييم قيمة الأصول المؤجرة والأضرار التي لحقت بها.

وفي حالة رفض العميل أو تأخره في رد الأصول المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار المبينة في المادة الثالثة أعلاه وجب عليه أن يدفع للبنك أقساط الإيجار المستحقة بالإضافة إلى غرامات التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك إلى غاية الرد الفعلي للأصول المؤجرة. ويستحق التعويض عن كل المدة التي تلي انتهاء عقد الإيجار على أساس وحدات شهرية مهما كان عدد أيام التأخير.

المادة السابعة : التهيئة

يتحمل العميل كل مصاريف الأشغال التي يراها ضرورية لتركيب أو تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال الذي أعدت له على نفقته الخاصة بشرط أن ألا تخالف أعمال التهيئة القواعد المعمول بها وأن لا تؤثر في قيمة وسلامة الأصول المؤجرة.

المادة الثامنة: الملكية

تبقى ملكية الأصول غير المنقولة للبنك كاملة.

المادة التاسعة: واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل باستعمال وصيانة الأصول غير المنقولة طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا استعمال وصيانة الرجل العادي ويلتزم على وجه الخصوص بالقيام بجميع الترميمات والإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة العاشرة: الضمان

يعفي العميل البنك صراحة أثناء تنفيذ هذا العقد من كل مسؤولية ضمان، ويتعهد بعدم إقحامه بأي حال من الأحوال يتعهد بالتخلي منذ الآن من طلب البنك بأي تعويض كان وبأي شكل من الأشكال بما فيه ما تعلق بالعيوب التي قد يتبين إنما تمس كل الأصول غير المنقولة أو جزءا منها.

كما يصرح العميل أنه يعفي البنك من أية مسؤولية فيما يخص أية إجراءات أو تدابير إدارية أو تنظيمية أو قانونية قد تمس بالأصول غير المنقولة مهما كانت طبيعتها.

المادة الحادية عشر: الإخطار والحوادث

يقر العميل بصريح العبارة أنه يتحمل وعلى نفقته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصـــول غير المنقولة.

المادة الثانية عشر: التأمين على الأخطار

يلتزم العميل بتأمين الأصول غير المنقولة ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية مـــع الإنابـــة لفائدة البنك وتجديد التأمين على نفقته الخاصة طيلة مدة الإيجار.

وفي حالة عدم قيام العميل باكتتاب أو تجديد التأمين ضد كافة الأخطار موسع للكوارث الطبيعية مـــع الإنابة لصالح البنك على الأصول غير المنقولة رغم إخطاره، يمكن لهذا الأخير باكتتابهـــا وتجديـــدها على نفقة العميل واقتطاع أقساط التأمين من حساب العميل المفتوح لدى البنك.

المادة الثالثة عشر: إخطار البنك بالحوادث

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصـــول غيـــر المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث وكذا طبيعـــة الأضـــرار التـــي تعرضت لها الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرر منها وحجم هذه الأضرار.

المادة الرابعة عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغيـــر بســـبب اســـتخدام الأصول غير المنقولة أو جزء منها للغير ويعفي البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها على مستخدميه أو الغير.

إذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري حسب الشروط المتضمنة في المـــادة 15 الآتـــي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الإيجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 18 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.

المادة الخامسة عشر: مسؤولية العميل على الأخطار وغيرها

يتحمل العميل وحده خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري وعلى نفقته الخاصة ضمان أي تدهور، أو خسارة أو تحطم جزئي أو كلي للأصول غير المنقولة حتى لو كان هذا التدهور أو الخسارة أو التحطم، أو السرقة أو السلب نتيجة حادث عارض، أو قوة قاهرة وينجر عنه أضرار قد تؤدي إلى عدم إمكانية العميل استعمال العين المؤجرة جزئيا أو كليا دون الرجوع على البنك بأية مطالبة كانت مهما كان نوعها.

المادة السادسة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه بصفته مالكا للأصول غير المنقولة أو المرتبطة بهذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

المادة السابعة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها

- حدد المبلغ الإجمالي للإيجار بـ.....دج خارج الضرائب والرسوم كما هو مبين في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد؛

- وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح كل مبلغها حال الأداء؛

- كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات وبالملكية العقارية كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه؛

– كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الأقساط المسبقة تعتبر ملكا للبنك ولا يحق للعميل المطالبة بها كان السبب؛

– يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد. كما يلتزم العميل باكتتاب سفاتج أو سندات لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الثامنة عشر: فسخ العقد

يتم فسخ العقد ويحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة والتصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات التالية:

– في حالة عدول العميل عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان؛

– في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط؛

– في حالة عدم دفع أي قسط إيجار من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور والعمولة والمصاريف والنفقات التابعة والضرائب والرسوم وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/ أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي؛

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان والذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك؛

– في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد أقساط الإيجار، الضرائب، المصاريف وغيرها من التوابع محل هذا العقد، أو سبق وأن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر؛

– في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك؛

– في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال الأصول غير المنقولة محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري؛

– في حالة وفاة العميل، تكون أقساط الإيجار، التكاليف والمصاريف والضرائب والرسوم غير قابلة للتجزئة مستحقة الدفع حالا، ويمكن مطالبة ورثة العميل بها، غير أنه يمكن لورثة المدين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى؛

– في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري لأي سبب من الأسباب وبصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ما يلي:

علاوة على أقساط الإيجار المستحقة وغير المدفوعة مع كل ملحقاتها يكون العميل مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد وكذا كل الحقوق والضرائب والرسوم المستحقة.

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو الإيجار الجديد قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار.

أي تأخير في دفع التعويضات أو جزء منها – المقررة في الفقرات السابقة – ينجر عنه حصول البنك على غرامة تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

المادة التاسعة عشر: البيانات والضمانات

يلتزم المستأجر أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:

– إمضاء وتنفيذ هذا العقد وكل العقود الأخرى المتعلقة به من قبل الشخص الموقع باسم العميل قد تم ترخيصه من قبل الجهة المخولة قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل؛

– يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتبية أو التي سيتم اكتتابها من قبله بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به؛

– لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لا سيما بالنظر إلى التشريع والتنظيم الساري المفعول؛

– في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه؛

– يلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد ب:

- تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها .
- الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل على بقاء سريانها.
- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.
- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول.
- تبقى التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد.

المادة عشرون: حق الرجوع

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول وكل نزاع مع هذا الأخير. ويخول البنك للعميل كل الحقوق والرجوع التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

المادة الواحدة والعشرون: الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السحاء إلى القانون الجزائري لا سيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والمرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة.

المادة الثالثة والعشرون: الحقوق والمصاريف

يتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق والأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد ووكلاء الأصول غير المنقولة وغيرهم وكذا مصاريف

الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الرابعة والعشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

المادة الخامسة والعشرون: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما.

المادة السادسة والعشرون: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يعرض على المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك البنك من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها العميل أصولا.

المادة السابعة والعشرون: عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

البنك العميل

3- الشروط العامة لعقد تمويل بالإيجار منتهي بالتمليك:

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد.

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار المورد والتفاوض معه وتقرير مواصفات وكميات وخصائص وثمن شراء العقار المراد استئجاره وتوقيع العقد التجاري المتعلق بذلك وتسلم الأصول المنقولة نيابة عن البنك.

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري والتزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ونظرا إلى رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي:

المادة الأولى: موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد..... العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثانية: التعيين

العقار موضوع العقد مبين أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار المنتهي بالتمليك.

المادة الثالثة: مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ .....شهر، تسري ابتداءا من تاريخ.....

وتسري ابتداءا من هذا التاريخ وخلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك والمستأجر المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة العقد.

هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط وتصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد، وللعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد. كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة: التأمين على العين المأجرة

يوكل المستأجر بتأمين العين المؤجرة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

- يوكل المستأجر بتأمين الأصول غير المنقولة وتجديد التأمين طيلة مدة الإيجار ضد كافة الأخطار لفائدة البنك.

- يجب على المستأجر أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل المستأجر وذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم المستأجر للمنقول أو جزء منه.

- يلتزم المستأجر بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات وأن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

– في حالة عدم تنفيذ المستأجر التزاماته المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 13.

المادة السادسة: تسلم العين المأجرة

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال وتبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها تحت مسؤوليته.

المادة السابعة: ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكا للمؤجر ولا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف والملحقات ولا سيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة.

المادة الثامنة: الصيانة والمعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله وصيانتها الصيانة العادية والدورية اللازمة طبقا للقواعد الشرعية والقوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبليا.

المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه ويضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير ولو كان الضرر ناجما عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبة لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع على البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

المادة العاشرة: فسخ العقد

في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب وخاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

ويترتب على فسخ عقد الإيجار ما يلي:

- يكون المستأجر ملزم بتسديد أقساط الإيجار المستحقة على مواصلة انتفاعه بالعقار بعد فسخ عقد الإيجار؛
- إذا كان الفسخ ناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته المنصوص عليها في هذا العقد يحق للبنك مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه من جراء هذا الفسخ؛
- لا يحق للمستأجر أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن بيع أو إيجار العقار المسترجعة من قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار؛
- لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك ولا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير وتحملها بصدد البيع أو الإيجار؛
- ويصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عيها أعلاه.

المادة الحادية عشر: خيار شراء العين المؤجرة

يرفع المستأجر خيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار، بعد وفائه لجميع أقساط بدل الإيجار وذلك بالقيمة المتبقية المنصوص عليها في الوعد بالبيع المرفق بهذا العقد.

المادة الثانية عشر: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

المادة الثالثة عشر: الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

المادة الرابعة عشر: مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملا له.

المادة الخامسة عشر: التصريح

صرح الطرفان المؤجر والمستأجر بالاطلاع على كل بنود وشروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية.

حرر ب.....في../../....

المؤجر المستأجر

المطلب الثالث: مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري

يستعمل بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة التأجير المالي والتأجير المنتهي بالتمليك والذي ينتهي ببيع موضوع العقد بسعر رمزي، وفي ما يلي مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري المالي سواء كان موضوعها منقولا أو عقارا، وكذا عقد التأجير المنتهي بالتمليك على عقار:

- يختار العميل الأصل الذي هو بحاجة إليه من أجل شراءه سواء كان منقول أو غير منقول؛

- يتفاوض العميل مع المورد (البائع) حول شروط الشراء كالسعر وموعد التسليم....الخ، أي إبرام اتفاقية الشراء/البيع بين المورد وعميل البنك (أنظر الملحق رقم 1)؛

- يتقدم العميل إلى البنك لتقديم جميع وثائق الاعتماد الإيجاري، والمتمثلة في:

- طلب التمويل لشراء الأصل سواء كان منقول أو غير منقول (أنظر الملحق رقم 2)؛
- تقديم الفواتير النهائية باسم بنك البركة الجزائري لحساب العميل؛

- تقديم جميع الوثائق التي تثبت وضعيته المالية؛
- تقديم الضمانات والمتمثلة في تأمين أخطار الكوارث الطبيعية (تأمين يحسب على أساس قسمة الأصول المنقولة/غير المنقولة المؤجرة)، والتي يتم تجديدها طيلة مدة العقد من قبل العميل؛
- بالإضافة إلى وثائق آخرى.

– إذا استوفى الملف جميع الشروط يتم الموافقة على تمويله، فيقوم بنك البركة في الجزائر بإرسال طلب الموافقة على التمويل (أنظر الملحق 3)؛

– بمجرد استلام الموافقة على التمويل، يقوم بنك البركة بالوكالة بمباشرة الإجراءات التكميلية، عن طريق توقيع عقد البيع بينه وبين المورد (حسب ما تم الاتفاق عليه بين المورد والعميل)، والتوقيع على عقد الاعتماد الإيجاري والذي يربط البنك وعميله؛

– يتحصل المورد على شيك بقيمة الأصول الإجمالية المباعة، والتي تصبح ملك البنك، هذا الأخير يؤجرها لعميله وفق الشروط المحددة في العقد (أنظر الملحق رقم 4)؛

– مبلغ دفعات الإيجار تمثل قيمة شراء الأصول مقسمة على مدة الإيجار، مضاف إليه هامش ربح محدد مسبقا. وعلى المستأجر أن يقدم فاتورة تسديد قسط الإيجار شهريا (أنظر الملحق رقم 5)؛

– يملك البنك الأصول سواء كانت منقولة أو غير منقولة، ويقوم بتوكيل عميله للقيام بكل الإجراءات الإدارية، استلام وتركيب العتاد وخاصة الانتفاع بها؛

– ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بتسديد كافة الإيجارات سواء في الآجال المتفق عليها، أو الدفع المسبق؛

– يتنازل البنك عن الأصول مقابل سعر رمزي بعد دفع العميل لجميع الأقساط.

أما فيما يخص الإجارة المنتهية بالتمليك فإن البنك بوكالة سكيكدة يطبق عقد التأجير المنتهي بالتمليك على العقارات فقط، فهو يتم بنفس مراحل التأجير المالي للأصول غير المنقولة لكن بشروط مختلفة، إذ أن مدته تصل إلى غاية 20 سنة، ومعدله يكون منخفض عن 10% ليكون 7%، كما أنه يمنح للخواص وليس المؤسسات الاقتصادية.

خلال مدة العقد، يطبق الإيجار المنتهي بالتمليك على أساس أنه عقد التأجير المالي للعقار، بحيث يدفع العميل أقساط إيجارية شهرية لمدة 20 سنة تتضمن أصل التمويل وهامش الربح مع تحمله لجميع المصاريف المترتبة عنه، وبعد دفع جميعها، يوقع البنك عقد بيع العقار لصالح العميل، لانتقال ملكيته له مقابل سعر رمزي.

أمثلة توضيحية متحصل عليها من وكالة بنك البركة:

مثال1: بناءا على جدول إستهلاك مبلغ إيجار الشاحنة (أنظر الملحق رقم 6)

- مؤسسة ترغب في شراء شاحنة، وبعد تقديمها لجميع الوثائق والضمانات اللازمة للبنك منحها هذا الأخير تمويلا قدره 1618632,48 دج؛

- مدة الإيجار: 4 سنوات و 10 أيام، وتكون الأقساط شهرية؛

- معدل هامش الربح: 12%؛

- قيمة الدفعة الثابتة كما هو مبين في الجدول هي 28525,57 دج، إلا أن الدفعة الأولى والتي مدتها 4 أشهر فتتكون إلا من أصل التمويل والمقدرة بـ 566521,37 دج؛

- مجموع تكلفة التمويل والذي يمثل هامش ربح بالنسبة للبنك قدره 317116,55 دج، وتعادل نسبة 19,59% (317116,55 ÷ 1618632,48).

مثال 2: بناءا على المعلومات المتحصل عليها من البنكين

1- بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة (أنظر الملحق رقم 7)؛

- عميل يرغب في تأجير عقار منتهي بالتمليك؛

- عمر العميل: 40 سنة؛

- راتب العميل: 1.200.000,00 دج؛

- المبلغ الإجمالي للعقار: 7.000.000,00 دج؛

- مبلغ التمويل الممنوح: 5.600.000,00 دج؛

- عدد الدفعات: 228 دفعة؛

- قسط الإيجار الشهري: 44.474,77 دج.

من خلال المعطيات السابقة:

المبلغ المدفوع = قسط الإيجار الشهري × 12 × مدة التمويل

مدة التمويل = 228 ÷ 12 = 19 سنة.

المبلغ المدفوع = 44.474,77 × 12 × 19

= 10.140.247,56 دج

تكلفة التمويل = المبلغ المدفوع – مبلغ التمويل

= 10.140.247,56 – 5.600.000,00

= 4.540.247,56 دج

وعليه التكلفة التي يتحملها العميل تتمثل في 81,07% وهي تمثل هامش ربح بالنسبة لبنك البركة.

2- بنك التنمية المحلية بوكالة سكيكدة (أنظر الملحق رقم 8)

- عميل يرغب في الحصول على قرض من أجل شراء عقار

- المبلغ الإجمالي للعقار: 7.000.000,00 دج؛

- مبلغ التمويل الممنوح: 5.600.000,00 دج؛

- مدة التمويل: 30 سنة؛

- معدل الفائدة: 6,25%؛

- قسط الإيجار الشهري = 37.504,82 دج

وحسب المعلومات المتحصل عليها من البنك، فإن مجموع الفوائد المترتبة المتحصل عليها تقدر بـ: 7.280.134,00 دج أي أن العميل بعد 30 سنة يسدد مبلغ يقدر بـ: 12.880.134,00 دج، وبالتالي فإنه يدفع 130% كزيادة.

من خلال الحالتين السابقتين نستنتج أن هناك اختلاف ما بين هامش الربح في بنك البركة الجزائري، ومعدل الفائدة في بنك التنمية المحلية، إلا أنه اختلاف ضئيل بفرق 1%. أما بالنسبة لمدة التمويل فهناك فرق شاسع، حيث كانت مدة التمويل في بنك البركة 19 سنة أما التنمية المحلية فكانت 30 سنة ومنه يؤثر على عدد الدفعات المدفوعة وقيمتها، وبالتالي تؤثر على التكلفة التي يتحملها العميل حيث كلما تكون المدة قصيرة كلما تكون الدفعات مرتفعة، إلا أن التكلفة النهائية منخفضة والعكس صحيح، وهذا يدل على تأثير عامل الزمن في قيمة التكلفة التي يتحملها العميل.

المبحث الثالث: دراسة حالة مؤسسة اقتصادية ممولة بقرض إيجار من بنك البركة الجزائري

سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة حالة مؤسسة اقتصادية × ممولة بقرض إيجار من طرف بنك البركة الجزائري، وقد أسميناها بـ × نظرا لتحفظ البنك عن المعلومات الخاصة بعملائها، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، حيث تناولنا في المطلب الأول دراسة تكلفة التمويل بالإجارة من طرف بنك البركة الجزائري، وفي المطلب الثاني دراستها من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية بناءا على معطياتها.

المطلب الأول: تكلفة التمويل بالإجارة في بنك البركة الجزائري

سنتناول في هذا المطلب دراسة حالة مؤسسة × طالبة التمويل بقرض الإيجار من قبل بنك البركة الجزائري، ونحاول معرفة تكلفة التمويل في هذه الدراسة.

1- معطيات عملية التمويل (أنظر الملحق رقم 9):

- نوع التمويل: تأجير آلة (Leasing)
- اسم العميل: مؤسسة ×
- القيمة الإجمالية للآلة: 9.959.800,00 دج
- قيمة التمويل: 4.979.900,00 دج

- معدل الهامش: 12%

- مدة التمويل : 5 سنوات

- أقساط الإيجار سنوية

- معدل الضريبة = 17%

- دفعة 2014/01/01=(4.979.900,00 ×0,12×30)÷ 360 =497.990,00 دج

2- العمليات الحسابية:

- قسط إيجار (TTC) في 2014/01/01 = 497.990,00+(497.990,00×17%)

= 582.648,30 دج

- هامش الربح في 2014/12/31 = أصل التمويل × معدل الهامش

= 4.979.900,00 ×12%

= 597588,00 دج

- الأقساط الإيجارية (HT) السنوية الثابتة:

a: مبلغ قسط الإيجار

V_0: مبلغ التمويل

E: معدل الهامش

N: عدد الأقساط

$$a = \frac{V_o}{\frac{1_(1+t)^{-n}}{t}}$$

$$a = \frac{4.979.900,00}{\frac{1_(1+0.12)^{-5}}{0.12}}$$

a= 1.381.472,72

- أقساط الإيجار (TTC) السنوية الثابتة = 1.381.472,72 + (1.381.472,72 ×17%)

= 1.616.323,08 دج

- مبلغ الاستهلاك في 2014 /12/31 = قسط إيجار (HT) – هامش الربح في2014 /12/31

= 597.588,00 – 1.381.472,72

= 783.884,72 دج

- قيمة الأصل في2015 /12/31 = قيمة أصل السنة السابقة – مبلغ استهلاك السنة السابقة

= 783.884,72 – 4.979.900,00

= 4.196.015,28 دج

- هامش الربح في2015 /12/31 = 4.196.015,28 ×12%

= 503.521,83 دج

- مبلغ الاستهلاك في2015 /12/31 = 1.381.472,72 – 503.521,83

= 877.950,89 دج

- قيمة الأصل في2016 /12/31 = 4.196.015,28 – 877.950,89

= 3.318.064,39 دج

- هامش الربح في2016 /12/31 = 3.318.064,39 × 12%

= 398.167,73 دج

- مبلغ الاستهلاك في2016 /12/31 = 1.381.472,72 – 398.167,73

= 983.305,00 دج

- قيمة الأصل في2017 /12/31 = 3.318.064,39 – 983.305,00

= 2.334.759,39 دج

- هامش الربح في2017 /12/31 = 2.334.759,39 × 12%

= 280.171,13 دج

- مبلغ الاستهلاك في 12/31/ 2017 = 1.381.472,72 – 280.171,13

= 1.101.301,60 دج

- قيمة الأصل في 12/31/ 2018 = 2.334.759,39 – 1.101.301,60

= 1.233.457,80 دج

- هامش الربح في 12/31/ 2018 = 1.233.457,80 × 12%

= 148.014,94دج

- مبلغ الاستهلاك في 12/31/ 2018 = 1.381.472,72 – 148.014,94

= 1.233.457,78 دج

3- جدول الاستهلاك:

جدول رقم 3-1: إستهلاك قرض إيجار آلة من 2014 إلى 2018 الوحدة:1دج

المدة	الأصل	الهامش	أقساط الايجار HT	الإستهلاك	أقساط الايجار TTC
2014/01/01	4.979.900,00	497.990,00	497.990,00	-	582.648,30
2014/12/31	4.979.900,00	597.588,00	1.381.472,72	783.884,72	1.616.323,08
2015/12/31	4.196.015,28	503.521,83	1.381.472,72	877.950,89	1.616.323,08
2016/12/31	3.318.064,39	398.167,73	1.381.472,72	983.305,00	1.616.323,08
2017/12/31	2.334.759,39	280.171,13	1.381.472,72	1.101.301,60	1.616.323,08
2018/12/31	1.233.457,80	148.014,94	1.381.472,72	1.233.457,78	1.616.323,08
المجموع	-	2.425.453,63	7.405.353,60	4.979.900,00	8.664.263,70

المصدر: بنك البركة الجزائري بوكالة سكيكدة .

4- **تكلفة التمويل:** من خلال جدول الاستهلاك تبين لنا ما يلي:

المؤسسة × تدفع مبلغ الإيجار في نهاية المدة المحددة متضمن الضريبة والمقدر بـ: 8.664.623,70 دج، أما بالنسبة للبنك فإنه يتحصل على ربح مقدر بـ: 2.425.453,63 دج تعادل نسبة 48,70% والتي تمثل في نفس الوقت تكلفة تتحملها المؤسسة.

المطلب الثاني: تكلفة التمويل بالإجارة في بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR

سنتناول في هذا المطلب دراسة حالة مؤسسة × طالبة التمويل بقرض الإيجار من قبل بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وسنحاول معرفة تكلفة التمويل في هذه الدراسة.

1- معطيات عملية التمويل:

- نوع التمويل: تأجير آلة (leasing)
- اسم العميل: مؤسسة ×
- القيمة الإجمالية للآلة: 9.959.800,00 دج
- قيمة التمويل الممنوح: 4.979.900,00 دج
- مدة التمويل: 7 سنوات

- أقساط الإيجار سنوية مع العلم أن قسط الإيجار الأول هو عبارة عن 5% من قيمة التمويل، والقسط الأخير هو عبارة عن القيمة المتبقية.

- معدل الفائدة السنوي الثابت الذي يدفعه العميل: 5%.

- معدل الفائدة السنوي الذي تدفعه خزينة الدولة: 4%.

- معدل الضريبة: 00% كونه مدعم من طرف الدولة.

2- جدول الاستهلاك: (أنظر الملحق 10)

جدول رقم 3-2: استهلاك قرض إيجار آلة من 2014 إلى 2022 الوحدة: 1دج

المدة	قسط الإيجار(HT)	TVA	قسط الإيجار (TTC)
2014/07/31	248.995,00	0,00	248.995,00
2015/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2016/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2017/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2018/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2019/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2020/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2021/07/31	807.993,15	0,00	807.993,15
2022/07/31	99.597,98	0,00	99.597,98

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

المجموع	6.004.545,03	0,00	6.004.545,03

المصدر: بنك الفلاحة والتنمية الريفية بوكالة سكيكدة

3- تكلفة التمويل: من خلال جدول الاستهلاك تبين لنا ما يلي:

المؤسسة × تدفع نهاية مدة الإيجار 6.004.545,03 دج أي بزيادة عن أصل المبلغ تقدر بـــ: 1.024.645,03 دج أي ما تعادل 20,57% كزيادة والمتمثلة في التكلفة التي تحملها العميل، وفي المقابل تمثل ربح للبنك.

المطلب الثالث: مقارنة تكلفة التمويل التقليدية مع تكلفة التمويل في بنك إسلامي

سنتناول في هذا المطلب دراسة مقارنة، حول تكلفة التمويل في بنك البركة الجزائري وتكلفة التمويل في بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

الجدول رقم 3-3 : مقارنة تكلفة التمويل في بنك البركة وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR

الوحدة 1 دج

البيان	بنك البركة الجزائري	بنك الفلاحة والتنمية
نوع التمويل	تأجير آلة	تأجير آلة
أصل التمويل	4.979.900,00	4.979.900,00
معدل الهامش	%12	% 5

مدة التمويل	5 سنوات	7سنوات
فارق التمويل خارج الضريبة	2.425.453,60	1.024.645,03
نسبة فارق التمويل	% 48,70	%20,57

المصدر: من إعداد الطالبة اعتمادا على معطيات البنكين.

نستخلص مما سبق أن عقد التأجير الإسلامي من الناحية التمويلية يؤدي استخدامه إلى رفع معدل العائد على الاستثمار، حيث يزيد معدل هامش الربح في بنك البركة الجزائري عن معدل الفائدة المطبق في بنك الفلاحة والتنمية ب 7%، كما نلاحظ فهو فارق أكبر من المعدل المطبق في بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بالتالي فهو يؤثر بصفة كبيرة إذ أن البنك البركة الجزائري يتحصل على زيادة قدرها 48,70 % ، أما بالنسبة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية فهو يتحصل على 20,57 %. بالتالي فإن لفارق التمويل الإسلامي له تأثير سلبي على المؤسسة مقارنة مع فارق التمويل ببنك الفلاحة والتنمية المحلية إذ أن نسبة الزيادة يمكن أن تتحملها المؤسسة.

خلاصة الفصل الثالث:

نستخلص في هذا الفصل بأن بنك البركة الجزائري يعتمد في اختيار تمويل المشاريع المقدمة إليه على عدة دراسات وترتيبات، وذلك من خلال التأكد من المركز المالي للعميل حتى يضمن تحقيق أقصى الأرباح، ويكون ذلك في حدود شرعية وبعيدة عن كل ما هو محرم.

كما نستخلص بأن بنك البركة الجزائري لا يختلف عن البنوك الربوية من ناحية الضمانات التي تطالب بها عملائها تقديمها، وكذلك من ناحية طريقة احتساب التكلفة والأقساط الواجب دفعها.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

كما نستخلص من خلال الدراسة التي قمنا بها من خلال إعداد مقارنة عند قيام مؤسسة × بالتمويل من بنك البركة الجزائري وبنك الفلاحة والتنمية الريفية، حيث اكتشفنا أن بنك البركة يعتمد على معدل هامش ربح مرتفع عن معدل الفائدة المطبق في بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

وهذا ما جعل المؤسسة تتحمل ارتفاع في تكلفة التمويل من طرف بنك البركة نتيجة لارتفاع معدل الهامش. وعليه بنك البركة الجزائري لا يساهم في تمويل المشاريع الاستثمارية بكفاءة عاليـــة وبأقـــل تكلفة، مما يؤثر سلبا على المؤسسات الاقتصادية نتيجة التكاليف التي تتحملها مقارنة بتكلفة التمويل في البنوك الربوية.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

خاتمة

خاتمة:

مما سبق نخلص إلى أن البنوك الإسلامية مع حداثة نشوئها، قد بدأت في التمكن في سوق الأعمال المصرفية وصارت منافسة يحسب لها حساب في عالم الاقتصاد والبنوك، وذلك باجتهاد من القائمين على البنوك الإسلامية، ودعم من المسلمين.

وقد اخترنا في بحثنا هذا دراسة تقنية قرض الإيجار باعتباره وسيلة تمويلية حديثة والدور الفعال الذي يمكن أن تلعبه في تمويل المؤسسة الاقتصادية، حيث أن قرض الإيجار عبارة عن عقد لتأجير أصول مع إمكانية نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة العقد بعد دفع قيمة مالية محددة، وقرض الإيجار يعتبر من أهم مصادر التمويل المستخدمة لتمويل المشاريع الصناعية والتجارية، والتي كانت عاجزة عن الحصول على التمويل بشقيه العيني أو النقدي اللازم لتلك المشاريع.

والمؤسسة الاقتصادية تسعى إلى تحقيق أقل تكلفة وأعلى ربح من خلال التمويل بقرض الإيجار من البنوك الإسلامية، للاستفادة من أسسها ومبادئها الشرعية والابتعاد عن الربا المحرم، لكن شريطة أن تطبق هذه البنوك صيغة الإجارة تطبيقا عمليا صحيحا، حتى يعود بالفائدة على المؤسسات الطالبة التمويل بقرض الإيجار.

النتائج المتوصل إليها:

يمكن حصر النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة بشكل عام إلى:

– يؤدي استخدام عقد قرض الإيجار إلى رفع معدل العائد على الاستثمار ومعدل العائد على حق الملكية سواء للمؤجر أو المستأجر وذلك بفعل الرفع المالي الناشئ؛

– الإجارة المنتهية بالتمليك تمكن المؤسسات من استخدام المعدات والآلات بدون شرائها، مقابل دفعها مبلغ معين كأجر للأصل المنتفع به، مع إمكانية تملك الأصل في نهاية العقد من قبل المستأجر، شريطة استيفاء المؤجر لجميع الأقساط؛

– معظم عمليات تمويل البنوك الإسلامية تختص بالتمويل غير النقدي وبشكل خاص باستخدام صيغة المرابحة والإجارة، وعدم محاولة تطبيق صيغ تمويل أخرى، ربما لأنها تحتاج إلى دراسات دقيقة لكيفية تطبيقها عمليا، أو لأنها تعتمد على حد كبير على عنصري الأمانة والثقة، وكلاهما نادر في حياتنا المعاصرة؛

- تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الصور الجائزة شرعا لاشتمالها على عقدين منفصلين، وعدم الربط بينهما تجنبا لاشتراط عقد بعقد؛

- تشير التقارير الصادرة عن البنوك الإسلامية، تزايد الاهتمام بصيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، حيث أصبحت تحتل الدرجة الثانية، بعد صيغة المرابحة، مما يدل على أهمية هذه الصيغة، وأنها آخذة بالنمو والتطور وبشكل متسارع؛

- رغم النشأة الحديثة للبنوك الإسلامية إلا أنها حققت نجاحات كبيرة وأصبحت منافسا قويا للبنوك الربوية وذلك من خلال مراعاتها لكل جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى انتشارها بشكل كبير وامتدادها حتى إلى الدول غير الإسلامية كالولايات المتحدة الأمريكية لتصبح بذلك عالمية؛

- إن التمويل بقرض الإيجار يوفر للمؤسسات الاقتصادية مصدرا تمويليا هاما وبأقل تكلفة من المصادر التمويلية الأخرى، للحصول على التجهيزات الرأسمالية الحديثة بأقساط دورية محددة يوفرها الأصل الإنتاجي المؤجر؛

- تتبع البنوك الإسلامية في حساب هامش الربح بنفس الطرق الحسابية المطبقة لحساب الفوائد في البنوك الربوية، وهذا ما يؤثر سلبا على التكلفة النهائية التي تتحملها المؤسسة الاقتصادية؛

- لا يوجد اختلاف بين تطبيق البنوك الإسلامية لمعدل هامش الربح وتطبيق البنوك الربوية لمعدل الفائدة إلا من حيث التسمية.

الاقتراحات:

بناءا على النتائج التي تم التوصل إليها نتقدم بالاقتراحات التالية:

- قيام البنوك الإسلامية بإنشاء أقسام متخصصة بنشاط قرض الإيجار، لتوفير الدراسات الاقتصادية والائتمانية لأطراف عقد قرض الإيجار، وتوضيح كل ما يتعلق بهذا العقد لتسهيل فهمه واستخدامه؛

- يجب على البنوك الإسلامية التي تقدم صيغة التمويل بالإجارة، أن تقوم بالدعاية والإشهار، حتى تكون أقرب إلى المؤسسات الاقتصادية والعمل على تبني سياسة تجارية محكمة؛

- تنظيم ملتقيات وندوات حول التمويل بالإجارة من طرف مراكز البحث والجامعات وبمشاركة البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، لتعريف المتعاملين الاقتصاديين بهذه الصيغة، والاستفادة من التجارب الدولية في هذا المجال؛

- إنشاء هيئة مختصة بجمع البيانات والمعطيات المتعلقة بنشاط المؤسسات الاقتصادية الطالبة التمويل بالتأجير، ويمكن لهذه الهيئة أن تكون حكومية أو مشتراة؛

- على إدارة البنوك الإسلامية، التوسع والاستفادة من مزايا الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، في تمويل مختلف القطاعات التجارية والعقارية والصناعية وذلك في إطار الضوابط الشرعية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

1- الكتب:

1-1- باللغة العربية:

- القرآن الكريم.
- السنّة النبوية.
- إبراهيم فاضل الدبو، الاقتصاد الإسلامي، دراسة وتطبيق دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2008.
- أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار التقوى للطبع والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013.
- أحمد طرطار، الترشيد الاقتصادي للطاقات الإنتاجية في المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- أحمد طرطار، تقنيات المحاسبة في المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- اسماعيل عرباجي، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1996.
- الداوي الشيخ، اقتصاد المؤسسة، مركز الطباعة لجامعة الجزائر، 1998.
- حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أدائها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى.
- خالد أمين عبد الله، حسين سعيفان، العمليات المصرفية الإسلامية –الطرق المحاسبية الحديثة–، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، 2008.
- راشد راشد، الأوراق التجارية الإفلاس والتسوية القضائية في القانون التجاري الجزائري، الطبعة الخامسة، 2005.
- رافع محمد الفندي عبيدات، فقه المعاملات، إربد عالم الكتب الحديثة للنشر والتوزيع، 2009.
- سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2000.

- شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، إربـــد، الأردن، الطبعـــة الأولـــى، 2013.

- عادل طه فايد، التأجير التمويلي، البنك المركزي المصري، مصر، 2002.

- عبد الرزاق بن حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الأولى، 2000.

- علي هادي العبيدي، شرح أحكام عقدي البيع والإيجار، المركز القـــومي للنشـــر، الأردن، الطبعـــة الأولى، 2000.

- عمر صخري، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006.

- فارس مسدور، التمويل الإسلامي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

- فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، إربد عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيـــع، الطبعـــة الأولـــى، 2006.

- فؤاد السرطاوي، التمويل الإسلامي ودور القطاع الخاص، دار المسيرة، عمان، الطبعـــة الأولـــى، 1999.

- محمد أحمد سراج، النظام المصرفي الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 1989.

- محمد المتولي الموجي، التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي ودور البنوك التجارية في هذا المجـــال، مصر، 1997.

- محمد عثمان البشير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس للطباعة والنشـــر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة السادسة، 2007.

- محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصـــرفية، دار المســـيرة للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008.

- محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية النشأة التمويل التطوير، المكتبة العصرية، الطبعة الأولى، 2009.

- محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة.

- محمود عبد الكريم إرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن.

- مصطفى البروجردي، فقه الأوراق النقدية والبنك دراسة فقهية مقارنة، دار الهادي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005.

- مصطفى كمال السيد طايل، القرار الاستثماري في البنوك الإسلامية، المكتب الجامعي الحديث، 2006.

- منذر قحف، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، تحليل فقهي واقتصادي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الطبعة الأولى، 1991.

- ناصر دادي عدون، اقتصاد المؤسسة، دار المحمدية العامة، الجزائر، الطبعة الأولى، 1998.

- هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.

1-2- باللغة الإجنبية:

- Calon, La location des biens l'équipement au (leasing), Dalloz, 1964.

- Chantal Bruneau, Le crédit-bail mobilier, La location de longue durée et la location avec option d'achat, Editions Banque éditeur, paris, 1999.

- Eric Garrido, Le cadre économique et réglementaire, de crédit-bail, Revue Banque édition, Tome 1, Paris, 2002.

- Joselito Gallardo, leasing to support small businesses and micro enterprises, the World Bank, Financial sector development, December, 1997.

- M. Darbelet, Economie d'entreprise, Edition foucher, Paris, 1996.

2- الأطروحات والرسائل:

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

- أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة ماجستير، كلية التجارة قسم المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، دفعة 2011.

- إقبال عبد الكريم نوفان عبيدات، واقع التأجير التمويلي في المصارف الإسلامية الأردنية وإمكانات تطويره، رسالة ماجستير، كلية إدارة المال والأعمال قسم التمويل والمصارف، جامعة آل البيت، الأردن، عمان، دفعة 2007- 2008.

- إلياس عبد الله سليمان أبو الهيجاء، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية، رسالة دكتوراه، تخصص الاقتصاد والمصارف الإسلامية، جامعة اليرموك الأردن، دفعة 2007.

- آمال لعمش، دور الهندسة المالية في تطوير الصناعة المصرفية الإسلامية، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير فرع دراسات مالية ومحاسبية معمقة، جامعة فرحات عباس سطيف، دفعة 2011- 2012.

- خالد طالبي، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير تخصص التمويل الدولي والمؤسسات النقدية والمالية، كلية الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، دفعة 2010- 2011.

- زينب خلفة ساهل، دور شركات رأس المال المخاطر في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، رسالة ماجستير في مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2011- 2012.

- سكينة غواس، أدوات التحليل المالي في المصرف الإسلامي، مذكرة ماجستير في علوم التسيير والعلوم الاقتصادية تخصص تسيير المؤسسات، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2005- 2006.

- سوسن زيرق، الإفصاح المحاسبي عن قرض الإيجار في النظام المحاسبي المالي، مذكرة ماجستير في علوم التسيير تخصص مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، دفعة 2011- 2012.

- ضحى بومود، التأجير التمويلي كاستراتيجية لتوسيع النشاط البنكي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير تخصص نقد بنك وتمويل، جامعة باجي مختار عنابة، دفعة 2012.

- عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزينغ)، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، دفعة 2008- 2009.

- فضيلة زواوي، تمويل المؤسسة الاقتصادية وفق الميكانيزمات الجديدة في الجزائر، فرع مالية المؤسسة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، دفعة 2008-2009.

- موسى عمر مبارك أبو محيميد، مخاطر صيغ التمويل الإسلامي وعلاقتها بمعيار كفاية رأس المال للمصارف الإسلامية من خلال معيار بازل 2، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دفعة 2008.

3- المؤتمرات والملتقيات:

- عبد الله خبابة، السعيد براهيمي، آليات التمويل الإسلامي بديل لطرق التمويل التقليدية، الملتقى الدولي حول أزمة النظام المالي والمصرفي الدولي وبديل البنوك الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإنسانية –قسنطينة- كلية الآداب والعلوم الإنسانية، 05- 06 ماي 2009.

- مهدي ميلود، أدوات التمويل المصرفي اللاربوية ودورها في دعم المؤسسات الاقتصادية، الملتقى الدولي حول سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 21- 22 نوفمبر 2006.

4- المجلات والدوريات:

- زغيب مليكة، استخدام قرض الإيجار في تمويل المؤسسات المتوسطة والصغيرة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 7، فيفري 2005.

- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد 2، 2009.

5- البحوث والمنشورات الإلكترونية:

- بوالعيد بعلوج، التمويل التأجيري كإحدى صيغ التمويل بقرض الإيجار.

- سليمان ناصر، عواطف محسن، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالصيغ المصرفية الإسلامية، بحث مقدم إلى الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير حول الاقتصاد الإسلامي الواقع ورهنات المستقبل، المركز الجامعي غرداية، 23- 24 فيفري 2011.

- علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، بحث تحليلي رقم 60، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة.

- منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك أعيان المؤجرة، بحث قدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشر، الرياض، 21-27 سبتمبر 2000.

6- المواقع الإلكترونية:

- www.al-emam.com

- www.drnacer.net

- www.goodreads.com

- www.irtipms.org

- www.lfl.ly/home/about.html

- www.monzer.kahf.com

- www.univ.ecosetif.com

الملاحق