

## التأجير التمويلي كأحد أهم الصيغ الإسلامية المطبقة في البنوك الإسلامية

### *Financial leasing as one of the most important Islamic formulas applied in Islamic banks*

برايح دلال\*

جامعة محمد بوضياف-المسيلة-

[dalal.berrabeh@univ-msila.dz](mailto:dalal.berrabeh@univ-msila.dz)

تاريخ النشر: 31/ 12/ 2022

تاريخ القبول: 08/ 11/ 2022

تاريخ الاستلام: 24/ 06/ 2022

#### الملخص:

حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على التأجير التمويلي كأحد أهم الصيغ الإسلامية المطبقة في البنوك الإسلامية، فبعد أن تطرقنا إلى عموميات حول التأجير التمويلي وذلك بتعريفه وإبراز حكمه إضافة إلى ذكر شروطه وخصائصه، تطرقنا إلى مزاياه وعيوبه، أما بالنسبة للفرع الثاني فقد كان مضمونه حول صور عقد التأجير التمويلي وأهم مجالات تطبيقه.

الكلمات المفتاحية: التأجير التمويلي، البنوك الإسلامية

تصنيف JEL: Z02 ;Z21

#### Abstract :

We tried through this research paper to shed light on financial leasing as one of the most important Islamic formulas applied in Islamic banks. After we touched on the generalities about financial leasing, by defining it and highlighting its ruling, in addition to mentioning its conditions and characteristics, We discussed its advantages and disadvantages, as for the second section, its content was about the forms of the financial leasing contract and the most important areas of its application.

**Keywords:** financial leasing, Islamic banks.

**JEL classification codes:** Z02 ;Z21

## مقدمة

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الهامة في عصرنا الحالي، ونجد أن بعض البنوك الإسلامية تستخدم التأجير التمويلي كإحدى صيغ التمويل والاستثمار، فهو يعتبر كأداة تمويل في مجال التجارة في عدة بلدان وأحد أنواع أعمال الوساطة المالية، وفيه لا يكون المؤجر منتجاً للأصل وإنما تتمثل وظيفته في تقديم التمويل لشراء الأصل من المنتج لحسابه وباسمه ثم يؤجره إلى المستأجر، ويناسب هذا النوع من العقود المؤسسات المالية المختلفة كإحدى صيغ الاستثمار الإسلامي، باستئجارها لهذا الأصل لمدة طويلة بحيث تغطي غالباً لثمن ويكون لها الحق في نهاية العقد في أغلب صورته باختيار أحد ثلاثة أمور: رد العين المؤجرة أو شراء العين المؤجرة أو تمديد مدة الإجارة.

وعلى ضوء ما سبق ذكره تم تقسيم الورقة البحثية إلى ما يلي:

## I. عموميات حول التأجير التمويلي

## II. صور عقد التأجير التمويلي ومجالات تطبيقه

## I. عموميات حول التأجير التمويلي

## 1. مفهوم التأجير التمويلي وحكمه

## 1.1 مفهوم التأجير

التأجير لغة: التأجير من الإجارة وهي مشتقة من الأجر، وجاءت من فعل أَجَرَ يُؤْجِرُ أَجْرَةً وإجارة، ولها معنيان:

الأول: الكراء على العمل، تقول: استأجرت الرجل، وفي القرآن الكريم: من سورة القصص الآية

27 ﴿عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَاجٍ﴾ أي يصير أجيري.

والثاني: جبر العظم الكسير.

التأجير اصطلاحاً: "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم".

2.1. حكمه: مشروع بالقرآن الكريم إستناداً لقوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ

مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ الآية 26 من سورة القصص.

ومشروع في السنة النبوية الشريفة إستناداً للحديث الشريف الذي رواه ابن ماجه عن عبد الله

بن عمرو عنهما أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "أعط الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"؛ وقد أجمع

الفقهاء على جوازه لما فيه من مصلحة للناس وتيسير في شؤون حياتهم.

### 3.1. مفهوم التمويل

التمويل لغة: يرجع أصل لفظ التمويل إلى مصدر الفعل مَوَّلَ، فهو مشتق من المال، ومُئْتَهُ: أعطيته المال، وتمول اتخذ مالا وموله غيره.

وفي الحديث قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " فَتَمَوَّلْ هُوَ تَصَدَّقَ بِهِ، فَمَا جَاءَكَ مِنْ هَذَا الْمَالِ وَأَنْتَ غَيْرُ مُشْرِفٍ وَلَا سَائِلٍ فَخُذْهُ، وَإِلَّا فَلَا تُتْبِعْهُ نَفْسَكَ " (البخاري).

التمويل اصطلاحاً: قد عرفه بعض الاقتصاديين على أنه: "عملية تنطوي على مجموعة الممارسات التي من شأنها الحصول على الأموال من مصادر مختلفة ومناسبة، والاستفادة القصوى من هذه الأصول بحيث تتحقق من جراء ذلك درجة عالية من الكفاءة في استخدام هذه الأموال" (ابراهيم، 1997، صفحة 41).

أما البعض الآخر فقد عرفه بأنه: " تدبير الأموال اللازمة لإقامة المشروع وما يلزم من مال لتشغيله بعد إنشائه، وتقرير كيفية استخدام الأموال المتاحة بأكبر قدر من الكفاءة".  
كما عرفه بعض علماء الإدارة بأنه: " الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها" (طارق، 2002، صفحة 21).

### 4.1. تعريف عقد التأجير التمويلي: هناك عدة تعريفات من بينها:

"عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد، أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول، والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجر معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار" (صخر، 2005، p. 32).

وعرف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكي APB عقد التأجير بأنه: " اتفاق تعاقد يبين المؤجر ينتقل بمقتضاه إلى المستأجر حق استخدام أصول معينة حقيقية أو معنوية مملوكة للمؤجر لمدة محددة مقابل عائد معين يتفق عليه، بمعنى أن التأجير يخول للمستأجر حق استخدام الأصول دون حق الملكية، وينشأ عن ذلك إلقاء عبء تدبير التمويل اللازم لهذه الأصول على المؤجر مقابل ما يغطي تكلفه هذا التمويل بالإضافة إلى الربح الناتج عن هذه العمليات وهو ما يطلق عليه لفظ التأجير lease" (نجلاء، 2009، p. 3).

كما عرفت جمعية تأجير المعدات في بريطانيا التأجير التمويلي بأنه: "عقد يبرم بين مؤجر ومستأجر لتأجير أصل معين يختاره المستأجر من المصنع أو المورد لهذا الأصل، ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل، على أن يقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل أجر محددة خلال مدة معينة".  
فعقد التأجير التمويلي يطلق عليه عدة تسميات منها: الائتمان الإيجاري، أو التمويل بالاستئجار، أو التمويل التأجيري، أو الإيجار التمويلي، وغير ذلك من التسميات التي اختلفت كل منها بحسب الزاوية

التي ينظر منها إلى التأجير التمويلي، إلا أنها تتفق في العناصر الأساسية المكونة له، وتصب في جوهرها فيكونه مصدراً تمويلياً مبتكراً وحديثاً نسبياً، يوفر للمشروعات الاستثمارية أصولاً رأسمالية إنتاجية لأجل طويلة، عن طريق التأجير، ودون الحاجة إلى شرائها، أو تملكها، وتحمل تبعات تمويلها (عثمان، 2011، p. 604).

## 2. شروط التأجير التمويلي:

- ❖ رضا العاقدین، فلو أكره أحدهما على الإجارة فإنها لا تصح؛
  - ❖ يجب أن يكون كل من الأجرة والأجل معلومين ومسميين في عقد الإجارة، ويمكن الاتفاق على أجرة متزايدة أو متناقصة ما دام أنها معلومة لطرفي العقد، كمبلغ أو مبالغ محددة؛
  - ❖ معرفة المنفعة المعقود عليها معرفة تامة تمنع المنازعة؛
  - ❖ أن تكون المنفعة مباحة لا محرمة؛
  - التزام البنك ببيع الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن يحددانه في العقد
- ## 3. خصائص التأجير التمويلي:

- ❖ طبيعة العقد: وهي عقد إيجار وموضوعه إيجار أجهزة وآلات، أي أن العلاقة التعاقدية بين المشروع المستأجر والمؤسسة المالية المؤجرة ترتب التزامات على طرفي العقد: تقديم آلات وأجهزة إنتاجية من قبل المؤجر ودفع أقساط الإيجار من طرف المستأجر، ويترتب على ذلك الخاصية الرئيسية نتيجة مهمة هي أن المستأجر يكتسب القيمة الاقتصادية للسلعة (حق الاستعمال والانتفاع) بينما يحتفظ المؤجر بملكية الأصل وحق التصرف عند نهاية العقد؛
- ❖ عقد محدد المدة: ويتم تحديدها باتفاق أطراف العلاقة مع مراعاة معايير موضوعية مثل المواصفات الفنية للآلة، الحساب الضريبي للاهلاك وغيرها؛
- ❖ عقد مالي: إذ أن الإيجار ما هو إلا الإطار القانوني الذي يسمح بالتدخل المالي ويبدو المظهر المالي واضحاً من خلال الالتزامات المتبادلة بين كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يتحصل على عوائد في شكل أقساط ودفعات الإيجار المستحقة خلال فترة العقد، المدفوعة من قبل المستأجر؛
- ❖ علاقة تمويلية مركبة ذات أبعاد ثلاثة: وأطراف العلاقة هي:
  - المورد أو المنتج للسلع الإنتاجية من أجهزة وآلات وغيرها؛
  - الوسيط المالي أو البنكي المتخصص، والذي يبحث عن وسيلة لتوظيف مدخراته والحصول على عوائد مرتفعة؛
  - المؤسسة المستأجرة التي تسعى إلى تطوير طاقتها الإنتاجية بالتوسع والإحلال، وتبحث عن التجهيزات التي تحقق هذا الهدف دون أن تتوفر لها الموارد المالية الكافية لذلك.

❖ **ائتمان عيني وإنتاجي:** الائتمان الإيجاري هو عملية مالية عينية وليست نقدية، فهو لا يمنح في صورة نقدية أو فتح اعتماد أو ما شابه ذلك، بل هو ينصب على تسليم الأجهزة والآلات المختارة مسبقاً من قبله، للمشروع المقرض بواسطة المؤسسات المالية والبنكية، وبالتالي تكمن عينية هذا النوع من الائتمان في أن المؤسسة المالية المتخصصة تقدم للمؤسسة المستفيدة تجهيزات إنتاج وليس نقود؛

❖ **ائتمان متوسط وطويل الأجل:** بما أن التمويل التأجيري يتعلق بتمويل أجهزة و سلع إنتاجية فهو يرتبط مباشرة بالمدة المتوسطة والطويلة، حيث تحدد مدة الاستئجار للمنقولات حسب طبيعة الأجهزة والآلات، وحسب فترة الاهتلاك الضريبي لها، تكون مدة الاستئجار محصورة بين 2 و 10 سنوات، أما استئجار العقارات فمدتها محددة بين 15 و 20 سنة.

#### 4. مزايا وعيوب التأجير التمويلي:

##### 1.4. مزاياه

❖ **توفير الأموال لاستخدامها في مجالات أخرى** مما يسمح للمؤسسة بتمويل توسعها مع محافظتها على استقلالها المالي؛

❖ **تخفيض مخاطر الإفلاس** إذ إن التمويل بالاستئجار لا يعرض المؤسسة لمخاطر عدم القدرة على سداد الدين وفوائده، فالمستأجر يتجنب كلفة هذا النوع من المخاطر المالية، من خلال عدم وجود دين يطالب به دائن، حيث يسترجع المؤجر الأصل في حالة توقف المستأجر عن دفع قسط الإيجار؛

❖ **تجنب مخاطر الملكية والمتمثلة في تقادم الأصل، وهذه المخاطر يتحملها مؤجر الأصل (المالك الحقيقي للأصل)، أما المستأجر فيكون حراً في الانتفاع بهذا الأصل أو استبداله أو إرجاعه إلى مالكة؛**

❖ **توثيق العلاقة بين المؤسسات المالية والمؤسسات الصناعية سواء المنتجة للآلات والتجهيزات المستخدمة لها، أي تحقيق علاقة مباشرة بين رأس المال المالي ورأس المال الصناعي؛**

❖ **تغيير اتجاه هذه المؤسسات نحو التوظيف الطويل والمتوسط الأجل؛**

❖ **إيجاد توظيف للمدخرات على أساس العائد الحقيقي من الاستثمار وليس على أساس العائد الافتراضي (سعر الفائدة).**

##### 2.4. عيوبه

❖ **ارتفاع تكلفة التمويل بالاستئجار التي غالباً ما تكون أعلى من تكلفة الاقتراض؛**

❖ **الاستئجار لا يسمح للشركة بإدخال أي تحسينات على الأصول المستأجرة؛**

❖ **اعتبارات عدم صلاحية الأصول المستأجرة، حيث إن الشركة قد تستمر في تسديد دفعات الإيجار دون أن تستفيد من الأصول المستأجرة، لكونها غير صالحة للاستخدام مثل الحواسيب والمعدات الإلكترونية.**

وفيما يلي جدول يبين قائمة الأدوات المالية الإسلامية

### الجدول رقم 01: قائمة الأدوات المالية الإسلامية

الورقة المالية	الوصف المختصر لها
شهادات المشاركة المتناقصة	وضعت هيئة التمويل الدولية شهادات المشاركة القابلة للاسترداد لتقديم التمويل إلى شركات المضاربة في باكستان
شهادات الإيداع الإسلامية	استنادا إلى عقد المضاربة، فإن متحصلات هذه الشهادات تكون للاستثمار في مجالات كثيرة لا يقيد بها عقد المضاربة (مضاربة مطلقة) حسب ما تراه الجهة المصدرة للشهادات - أي المضارب
شهادات دين البيع بالتقسيط	جاء مقترح هذه الشهادة على أن يتم تمويل مشتريات بمبالغ كبيرة من خلال تجميع مساهمات بمبالغ صغيرة في وعاء واحد. وتمثل الشهادة أصل المبلغ المستثمر زائدا عائد المربحة. ومعظم شهادات الدين تصدر في ماليزيا بمسمى "شهادات الدين الإسلامية"
شهادات الاستثمار الإسلامية	وهي مثل شهادات الإيداع الإسلامية غير أن متحصلاتها تذهب لتمويل استثمارات محددة في عقد المضاربة- أي أنها شهادات مضاربة مقيدة
شهادات دين الاستصناع	ومثل شهادة دين البيع بالتقسيط، فهذه الشهادة تمثل ما دفعه المستثمرون من مبالغ مستثمرة في مشروع يتم تمويله بالاستصناع. زائدا على هذه الأموال المستثمرة فالشهادة تمثل كذلك نصيب المستثمرين من العائد (هامش المربحة) وهي تناسب تمويل مشروعات البنية الأساسية
شهادات الإجارة	تمثل شهادات الإجارة ملكية منافع استأجرت مقابل أجرة مقطوعة. وبما أن المنافع قابلة للتسويق يمكن تداول هذه الشهادة بيعا وشراء
شهادات المضاربة	تمثل شهادة المضاربة ملكية في الشركة المصدرة لها دون حق التصويت وقد صدرت هذه الشهادة من عدة مؤسسات
شهادات المقارضة	شهادات المقارضة هي هجين يجمع بين شهادة المضاربة وشهادة المشاركة المتناقصة والتي يمكن أن تصدرها الحكومة لتمويل مشروعات المرافق العامة وتطويرها. وقد صدر قانون شهادات المقارضة في الأردن في بداية الثمانينات من القرن الماضي ولكنه لم يتم حتى الآن إصدار هذه الشهادات
شهادات المشاركة	شهادات المشاركة عبارة عن أسهم عامة لشركات تعمل وفق لأحكام الشريعة الإسلامية، وقد قامت الحكومة الإيرانية بإصدار هذه الشهادات بهدف تمويل مشروعات البنية الأساسية. أما في السودان فقد أصدرت هذه الشهادات كواحدة من أدوات السياسة النقدية
شهادات المشاركة الوطنية	جاء اقتراح شهادات المشاركة الوطنية من قبل خبراء صندوق النقد الدولي

كأداة لاستقطاب الموارد وذلك لصالح القطاع الحكومي العام. وتقوم هذه الشهادات على مفهوم شهادات المشاركة المصدرة في إيران. ويفترض أن تمثل هذه الشهادات حق ملكية في موجودات القطاع العام الحكومي في الدولة	
وشهادة عائد الأملاك هي سند عائد مضاربة من مشاركة في أملاك من دون حق تصويت	شهادات عائد الأملاك
صدرت شهادات المشاركة المؤقتة عن مؤسسة Bankers Equity في باكستان في الثمانينات من القرن الماضي-وفيها خصائص مشتركة مع شهادات المشاركة المتناقصة وشهادات المقارضة	شهادات المشاركة المؤقتة
يشارك حملة هذه الشهادات في الدخل الربحي للعين(الأصل) الذي صدرت على أساسه الشهادة	شهادات المشاركة في الربح
صدرت هذه الشهادات في تركيا بغرض إدارة تمويل مشروعات البنية الأساسية التي تم تخصيصها	شهادات المشاركة في الإيرادات
بموجب ما دفعوه، لحملة شهادات السلم الحق في السلع والبضائع والخدمات التي سيتسلمونها في تاريخ اجل محدد	شهادات السلم
في هذه العقود، يقوم البنك بالسداد بالتقسيط للموردين، ويكون عليه التزام ثابت في ميزانيته تجاه الموردين بدلا عن قيامه بالسداد الفوري بقيمة ما يتسلمه من الموردين	عقود المرحلتين-الإجارة، المراجعة، الاستصناع، السلم
تخول الشهادات المتنوعة حاملها(حامي شهادات الدين من أي نوع) بمبادلة هذه الشهادات بأعيان/أصول أخرى تخص المنشأة المصدرة للشهادات ناو مبادلها بأصول منشآت أخرى وفق ما يرد في الشهادات من شروط عرضها وتداولها	الشهادات المختلطة (الهجينة)

(المصدر: )خان & حبيب أحمد(2003, p. 187).

## II. صور عقد التأجير التمويلي ومجالات تطبيقه

### 1. صور عقد التأجير التمويلي

تعتبر صور عقد التأجير التمويلي الحالية هي أحد أبرز التطبيقات العملية المعاصرة لهذا العقد، وهي كالتالي:

#### 1.1. التأجير المباشر

بموجب هذه الصورة من التأجير التمويلي يقوم المستأجر باختيار العين المرغوب في الانتفاع بها، فيحدد مواصفاتها وشروط تسليمها، ثم يقوم المؤجر (مالك العين) بشراء العين المتفق عليها له ثم يُجري بعدها المستأجر اتصالاته مع المؤجر؛ لعمل الترتيبات اللازمة للاستئجار، ومن ثم يقوم المؤجر

بتأجيرها للمستأجر مباشرة، ثم يقوم المستأجر بتوقيع عقد التأجير، وعادة ما تكون الأعيان المؤجرة أعياناً جديدة.

ويمنح الاستئجار المباشر الشركة فرصة الحصول على أصل جديد لا تملكه سابقاً، وعلى التمويل اللازم للحصول على هذا الأصل كشركة صناعة السيارات، أجهزة كمبيوتر، ومصرف تجاري، ومصرف إسلامي، ومؤسسة تمويل، أو شركة تأجير متخصصة (حموي 2005، p. 231).

## 2.1. التأجير الممول ( المتعدد الأطراف):

يعطى التأجير الممول عقود التأجير التي تتطلب اتفاقيات رأسمالية ضخمة، قد لا يستطيع المؤجر وحده ترتيبها، إذ يتضمن هذا الشكل ثلاثة أطراف، تشمل المستأجر، والمؤجر، والمؤسسة المالية المقرضة، فيقوم المؤجر بشراء الأصل المطلوب، ويُمول جزءاً من تكاليفه في حين يتعاقد مع مؤسسة إقراض متخصصة، أو يستقطب شريكاً يساعده في تدبير المال لتمويل الجزء المتبقي، ولضخامة بعض المشاريع الممولة، قد يلجأ إلى بعض الممولين من خارج الدولة، أي التمويل الأجنبي، وهذه الصورة هي ما يجب على الدول النامية الاهتمام بها.

## 3.1. التأجير التمويلي اللاحق أو المرتبط ( البيع مع إعادة التأجير)

تعني هذه الصورة قيام شخص طبيعي، أو اعتباري ببيع أعيان مملوكة له، أو جزء منها إلى شركة التأجير التمويلي، ثم يسترجع هذه الأعيان إلى حيازته بالإيجار، وهذه الصورة تقي المستأجر (صاحب المشروع) من الإفلاس، وتساعده على تطوير مشروعه، والمستأجر فيعقد التأجير التمويلي هو البائع في عقد البيع، أما المؤجر فهو المشتري في عقد البيع، ولا يشهد هذا العقد تدخل طرف ثالث.

وينبغي على ما تقدم أن يكون للمستأجر أعمال إحدى الخيارات الثلاثة المتاحة، وهي تملك الأصل في نهاية مدة العقد، أو تجديد العقد، أو رد العين المؤجرة إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي) ويتم عادة اللجوء إلى هذا الأسلوب لتحقيق مجموعة من الأهداف، تتمثل أهمها في:

أ. الحصول على رأس المال العامل ( السيولة النقدية)

ب. تكوين الأرباح، وذلك عندما تزيد القيمة السوقية للأصل على القيمة الدفترية.

ت. إعادة التمويل بأجل متوسط، أو طويل الأجل، إذا كان الشراء قد مَوَّل وفق أسس قصيرة الأجل.

ث. تخفيض تكلفة التمويل السابق إذا أعيد التمويل بشروط أفضل.

## 4.1. التأجير التمويلي البديلي

وهذه الصورة المرننة تمنح المستأجر خيار، أو حق تحديث المعدات، أو تبديلها بأصل جديد، أو إضافة معدات جديدة للمعدات، أو الأصل القائم لتفادي الاضمحلال الذي يصيب الأصول المؤجرة.



ومما لاشك فيه أن هذه الميزة يقابلها ارتفاع قيمة الأقساط، ومعدل الفائدة على هذا العقد، ولا ترتبط مدة العقد بالعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، ومن ثم يكون للمستأجر أربعة خيارات، وليس ثلاثة كباقي صور عقد التأجير التمويلي.

وتتمثل هذه الصور في أن يتعاقد المؤجر ليس فقط على تأجير استخدام عين معينة، بل على استخدام عدد معين من الأعيان لفترة تقل في كل منها عن عمرها الإنتاجي، على أن يتحمل المستأجر دفع أقساط معينة، وبشكل دوري، مقابل حصوله على خدمة محل.

#### 1.5.1 الإيجار المنتهي بالتمليك:

أهم ما يميز هذا النوع من العقود عن غيرها من صور عقود التأجير التمويلي، هو أيلولة ملكية الأصل الرأسمالي إلى المستأجر في نهاية العقد بإحدى الطرق التي يتفق عليها بين الطرفين، ولهذا النوع صور متعددة منها: الإجارة المقترنة بالبيع، والإجارة المقترنة بالبيع بثمن رمزي، والإجارة مع خيار التملك، والإجارة المنتهية بالتمليك، والإجارة مع وعد البيع.

إن التأجير التمويلي له صور متعددة لا يمكن حصرها وذلك لارتباطها باتفاقات طرفي العقد، وأيضاً يعتبر من العقود طويلة الأجل بحسب الأصل، وأنها تنقل عبء الالتزامات العقدية على المستأجر مثل: (الصيانة - التأمين - الضرائب) كما يلاحظ تعدد صور عقد التأجير التمويلي يعكس مدى الأهمية الاقتصادية لهذا العقد، وقدرة هذا العقد على التكيف مع النظام الاقتصادي بشكل مستمر.

#### 2. مجالات تطبيق التأجير التمويلي

##### 1.2.2 مجال العقارات

يُوجَّأ إلى هذه الصورة من صور التأجير التمويلي بمناسبة قيام مشروعات تحتاج إلى عقارات، أو منشآت تمارس فيها نشاطها، ولا تتوافر لديها القدرة أو الرغبة اللازمة لشراء أو إقامة هذه المباني، ومن ثم فهي تلجأ إلى إحدى شركات التأجير التمويلي، وتطلب منها أن توفر لها هذه المنشآت، وفي هذا المقام تناولت فرضين: الأولي تمثل في تأجير عقار سبق بناؤه، والفرض الثاني يتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه.

ف نجد أن هنا كالعديد من القطاعات المختلفة، والمستفيدة من التأجير التمويلي في العقارات، فيشتمل القطاعات التالية: (قطاع الأفراد، قطاع النقل، القطاع الصناعي، القطاع الطبي، قطاع المقاولات، القطاع السياحي، قطاع التعليم، قطاع الاتصالات والخدمات الأخرى).

### ❖ تأجير العقار السابق بناؤه

يرد عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة على المباني أولاً، وحيث أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المقام عليها. والمستأجر في هذه الحالة يبغى الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير،

وذلك من خلال تمويل شركة التأجير لهذه الصفقة، فيقوم بالتفاوض مع البائع حول العقار، ويتقدم بطلب التمويل إلى شركة التأجير التمويلي مع تقديم كافة المعلومات والوثائق اللازمة، وبعد موافقة الشركة على تمويل الصفقة تقوم بشراء العقار، بما يشمل من أرض ومباني، ويتولى المستأجر استلام العقار من البائع بوصفه وكيلًا عن شركة التأجير التمويلي ويحرر محضرا بذلك، وبعد ذلك تقوم شركة التأجير بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار، وبهذا فالفرض المتقدم لا يختلف عن التأجير التمويلي للمنقولات، وانتفاع المستأجر بالعقار المأجور يكون بذات الشروط، والأوضاع في حالة تأجير المنقولات تأجيرا تمويلياً.

ويلتزم المستأجر بأداء الدفعات النقدية المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابلة للإلغاء، ويتمتع في نهاية مدة العقد بالخيار الثلاثي المميز لعمليات التأجير التمويلي، وهي إما تملك العقار مقابل أجر رمزي، أو إعادة إيجاره أو رده إلى شركة التأجير التمويلي (بلعاوي، 2005، الصفحات 41-42).

### ❖ تأجير العقار الذي يراد بناؤه:

وهذه الحالة هي الغالبة في عمليات التأجير التمويلي العقاري، فمن النادر أن يجد المستأجر عقارا مبنياً يفي باحتياجاته، ويتفق مع طبيعة نشاطه؛ لذلك يلجأ المستأجر إلى إحدى شركات التأجير التمويلي لتمويل عملية بناء العقار الذي تتوافر بها لخصائص الملائمة لمزاولة نشاطه، ويتطلب تمويل بناء العقار الحصول أولاً على الأرض، ومن ثم بناء العقار بعد ذلك لينتفع المستأجر به، فإذا كانت هذه الأرض مملوكة للغير تقوم شركة التأجير التمويلي بشراؤها وتملكها، ومع ملاحظة أنها كثيراً ما تعلق شراؤها للأرض على شرط حصولها على الترخيص الإداري اللازم للبناء، وذلك حتى تتفادى تملك الأرض في حالة استحالة المضي في تنفيذ الاتفاق المبرم بينها وبين المستأجر، أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستأجر، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة التأجير التمويلي على تمويل البناء فقط، وتبقى شركة التأجير التمويلي مالكة للمباني، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر للمؤجر حق عيني على الأرض يعزز حق ملكية المباني المقامة عليها، وهو يتحقق من خلال لجوء الطرفين إلى إبرام عقد خاص بإيجار الأرض بموجب من بعض الصور الخاصة لعقود الإيجار التي يعرفها القانون كما في فرنسا.

### 3.2. مجال المنقولات: ويكون هذا النوع على النحو التالي:

#### أ. مجال الصناعة

تبعاً للمتغيرات الاقتصادية الدولية التي ترتب عليها حرية انسياب المنتجات فيما بين الدول، أصبح يلقي على المنتج الوطني عبء المنافسة غير العادلة، وغير المتكافئة من حيث الجودة، والسعر فضلاً على سياسة التوزيع مع منتج أجنبي؛ لذا كان لابد من القيام بحالات التجديد، والإحلال لكثير من معدات الإنتاج المتطورة تقنياً، والقدرة على إنتاج سلعة ذات جودة، وقدرة تنافسية تؤهلها للحصول على الشهادات الدولية التي تثبت جودتها.

وتتطلب حالات التجديد، أو حتى التجهيز تمويلاً ضخماً، عادةً ما تعجز مصادر التمويل عن تقديمه، لذا فإن المستأجر سيلجأ للتأجير التمويلي الذي يوفر له المعدات التي عجزت أدوات التمويل التقليدية عن توفيرها، نتيجة تخوف الممولين من المخاطرة، وتقديم التمويل بالوسائل، والتي لا توفر الضمان الكافي لهم.

وينطبق هذا في مجال المقاولات والتشييد خصوصاً في مشروعات البنية الأساسية، فالملتزم في عقد البيوت قد يستخدم عقد التأجير التمويلي، من أجل الحصول على المعدات والآلات، من أجل تأجير المباني، والمنشآت إلى الدولة، إذ يمكن لهذه الشركات أن تستخدم التأجير التمويلي لمواجهة منافسة الشركات الأجنبية العملاقة، إذ يمكنها الحصول على المعدات والآلات ذات التقنية العالية، مرتفعة الثمن والتي لا تستطيع الحصول عليها في ظل نقص التمويل الذاتي الذي تعاني منه الشركات، وهذا ينعكس بالإيجاب على مستوى الاقتصاد الوطني، ويمنع هروب العملات الصعبة إلى الخارج، كما ويمكن استخدام التأجير التمويلي في مجال البترول، والغاز لتوفير معدات الحفر والتنقيب، والتكرير وكذلك في مشاريع نقل هذه الخامات.

وقد تتعد المجالات التي يمكن من خلالها تطبيق صيغة الإجارة التمويلية في القطاع الصناعي،

ومن أهم هذه المجالات ما يلي:

- ❖ شراء وتأجير آلات التصوير.
- ❖ شراء وتأجير الجرارات الزراعية.
- ❖ شراء وتأجير معدات الصيد.
- ❖ شراء وتأجير أجهزة الكمبيوتر.
- ❖ شراء وتأجير آلات تصليح المنتجات الجلدية.
- ❖ شراء وتأجير معدات إصلاح وصيانة الأجهزة الكهربائية.
- ❖ شراء وتأجير معدات حرفة الصباغة.

- ❖ شراء وتأجير معدات حرفة السباكة.
- ❖ شراء وتأجير آلات تصنيع المواد الغذائية البسيطة (المخللات - الأجبان - الزبادي)...
- ❖ شراء وتمليك معدات تربية الدواجن.
- ❖ شراء وتمليك معدات تربية النحل.

#### ب. مجال الزراعة:

يمكن للدول تبني التأجير التمويلي كوسيلة تمويل للأصول اللازمة لتأسيس المشروعات العامة، وتجديدها، وإحلال المعدات في مشروعاتها العامة، بدلاً من المعدات القديمة والتالفة، مما يدفع باتجاه استخدام أساليب حديثة تساعد على زيادة الإنتاج، وجودته دون تحميل ميزانية الدولة تكاليف شراء المعدات، وتقتصر التكاليف على دفع القيمة الإيجارية للمؤجر، خصوصاً أن الأموال لا تتوفر لدى هذه الدول، ولا تستطيع تحملها دفعة واحدة.

#### ج. مجال تقديم الخدمات

تشمل الخدمات الصحية، والنقل، والاتصالات وغيرها، إذ أن التطور الذي حصل في تقنيات المعدات الطبية المستخدمة في الكشف عن الأمراض ومعالجتها، وارتفاع أثمانها يجعل من الصعب على الدول النامية، التي تعاني اقتصادياتها من التضخم، وارتفاع المديونية من توفير هذه المعدات لكافة شرائح المجتمع، خصوصاً في ظل الارتفاع السكاني التي تعاني منه، لذا يمكن الحصول على هذه المعدات من خلال التأجير التمويلي؛ لأنَّ الدولة لن تضطر إلى دفع أقساط الإيجار على فترات زمنية متباعدة، مما يمكنها من الحصول على عدد أكبر من المعدات، وهذا ينعكس على مستوى الرعاية الصحية بالإيجاب، أما ما يمكن الحصول عليه من خلال التأجير التمويلي، فتشمل بناء المستشفيات (العقارات) وتجهيزها بالمعدات (المنقولات) وبناء مصانع الأدوية، أما قطاع النقل فإنه يعاني من تعثر، وضعف قدراته، نتيجة وسائط النقل القديمة، ولا أقصد هنا فقط وسائط النقل البرية كالحافلات المستخدمة في نقل مواد الخام، والأفراد على الطرقات، بل ويمتد القصد ليشمل القطارات، والبواخر، والسفن، والطائرات، إذ أنَّ الملاحظ في نطاق النقل تخلفه عن ركب العديد من الدول، التي تستخدم أحدث الوسائط ذات التقنية العالية، والتي توفر أقصى درجات الراحة للمسافرين، مما يجعلها قادرة على منافسة شركات النقل الأجنبية، أما في مجال الاتصالات فإنه في ظل العولمة، والثورة المعلوماتية، والتقنية التي يشهدها العالم، يغدو من الصعب على الدول ألا يكون لديها شبكات الاتصال، والانترنت، وبالتالي يمكن عن طريق التأجير التمويلي الحصول على ما تحتاج إليه من أجهزة الحواسيب الالكترونية دون أن تكون ملزمة بشرائها، بل إن الدول قد تلجأ للتأجير التمويلي في سبيل الحصول على الأقمار الصناعية، وتقنياتها وبناء محطات الاتصالات السلكية واللاسلكية إلى هذا النوع من التأجير.

### III. الخاتمة

يعتبر عقد التأجير التمويلي عقد جديد، يتمتع بطابع تمويلي بمقتضاه يقوم المؤجر بشراء العين بقصد تأجيرها إلى المستأجر لمدة معلومة، مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها الطرفين، ويتميز هذا العقد بوجود طرف ثالث وهو المورد أو البائع، وعد مقابلية هذا العقد للإلغاء، ولا يلزم المستأجر بشراء هذه العين في نهاية مدة الإيجار، أو خلال هذه المدة ويحتفظ المؤجر بملكية العين خلال فترة الإيجار. ويمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي جميع الأموال المنقولة، وغير المنقولة ومن القوانين من خصص هذه الأموال للاستعمال المني، أو أن تكون ذات طبيعة إنتاجية. فيجب على البنوك الإسلامية وعلى المتعاملين معها الالتزام بالشروط والضوابط والصيغ الشرعية للعقود المنظمة للحقوق والالتزامات المتبادلة بينهم، وعدم الاكتفاء بشمول مضمونها بالعقود المجازة قانونياً حتى يجوز التعامل بهذا العقد. ويجب عليها أيضاً مراعاة جانب المنافسة مع البنوك التقليدية في تقديم خدمة التأجير التمويلي، ودراسة أهم العوامل التي تزيد من هذه المنافسة كالدافع الديني وتحسين هذه الخدمة من خلال تفعيل دور الهيئة الرقابية الشرعية وجاوز نقاط الضعف التي تؤثر على استقطاب العملاء في هذا المجال.

### IV. المراجع

- ❖ الادارة المالية 1997 عمان، الاردن دار المسيرة
- ❖ البخاري كتاب الأحكام، باب رزق الحكام والعاملين عليها
- ❖ الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي 2009 رسالة الحقوق العلمية 11 الأول
- ❖ النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية 2011 مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية الثالث 27
- ❖ النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي (رسالة ماجستير) كلية الاقتصاد والعلوم الاجتماعية فلسطين جامعة النجاح الوطنية
- ❖ حبيب أحمد 2003 إدارة المخاطر تحليل قضايا في الصناعة المالية الإسلامية المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية ورقة مناسبات رقم 05 جدة، السعودية
- ❖ عقد التأجير التمويلي في القانون الاردني 2005 عمان، الاردن دار وائل
- ❖ مبادئ التمويل 2002 عمان، الاردن دار الصفاء
- ❖ مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات 2005 مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية الاول 21