



SAUDI LAW CONFERENCE
المؤتمر السعودي للقانون

UNDER THE THEME OF: REINFORCING A SUSTAINABLE
AND INCLUSIVE BUSINESS ENVIRONMENT

دراسة حول صيغة الايجار المنتهي بالتملك وفق أنظمة التمويل بالمملكة العربية السعودية

د. سلطان محمد العيدان – كلية الحقوق - جامعة دار العلوم

مقدمة:

عقد الايجار المنتهي بالتملك يتمتع بأهمية كبيرة كأحد أدوات التمويل الإسلامي في مجال التجارة والاستثمار في مختلف الدول، خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة و متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية استجابة لمتطلبات نموها وتوسعها ، فهي صيغة فاعلة في البنوك الإسلامية كونها تمكن البنك و عملائه من تحقيق مزايا و فوائد تتناسب و أهداف كل منهما، في ظل ما يشهده العالم من تطورات سريعة في تكنولوجيا الانتاج والتسويق، وارتفاع تكلفة الحصول على الأصول الرأسمالية وحقوق المعرفة، مما يشكل عقبة في وجه المشاريع التي لا تتوفر لديها الموارد المالية الكافية للحصول على المعدات الانتاجية اللازمة، ومن هنا يبرز دور عقد الايجار المنتهي بالتملك في التغلب على هذه العقبات، إذ يمكّن المشاريع من الحصول على المعدات اللازمة عن طريق استئجارها من الممول الذي يقوم بشرائها من المورد خصيصاً لهذا الهدف ووفقاً لشروط ومواصفات المستأجر والذي يقوم بالانتفاع بها مقابل أجره محددة يدفعها للمؤجر خلال مدة العقد التي تكون مرتبطة بالعمر الافتراضي لهذه المعدات أو الأصول، وفي نهاية العقد للمستأجر الحق في ثلاثة خيارات وهي، إما رد المعدات وإنهاء العقد، أو شراء المعدات بسعر رمزي، أو تجديد العقد.



تركز الورقة على دراسة صيغة الايجار المنتهي بالتملك كأحد أدوات التمويل المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يتفق مع الأنظمة السارية وقواعد الشريعة الإسلامية.



ستتناول الدراسة ما يلي:

- تعريف التمويل
- الأنظمة التي تحكم التمويل بالمملكة العربية السعودية
- صيغ التمويل الاسلامي
- الجهة المختصة بالفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية
- تعريف الايجار المنتهي بالتملك
- مشروعية عقد الايجار
- أطراف عقد الايجار المنتهي بالتملك
- أركان عقد الايجار المنتهي بالتملك (الإجارة)
- خصائص عقد الايجار المنتهي بالتملك
- أنواع عقد الايجار المنتهي بالتملك
- انتهاء عقد الايجار المنتهي بالتملك
- مزايا عقد الايجار المنتهي بالتملك
- عيوب عقد الايجار المنتهي بالتملك
- النتائج
- المناقشة
- التوصيات



أهمية عقد التمويل

تعريف عقد التمويل :

يعرف التمويل بمفهومه البسيط بأنه حصول الأفراد أو الشركات على الأموال من مصادر التمويل المرخصة لسد احتياجاتهم من السيولة النقدية. قد يكون المستفيدون من التمويل، أفراداً أو شركات أو حكومات، أو منظمات أو مؤسسات غير ربحية.

1. أحد أدوات التمويل الفاعلة خاصة مع تزايد حاجة المشروعات إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.
2. تحقق للممول وعملائه مزايا وفوائد تتناسب وأهداف كل منهما.
3. ارتفاع تكاليف الحصول على الأصول الرأسمالية وحقوق المعرفة، مما يشكل عقبة في وجه المشاريع التي لا تتوافر لديها الموارد المالية الكافية، هنا يأتي دور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك كأحد حلول التمويل والتمكين.



الأنظمة التي تحكم التمويل في المملكة العربية السعودية

1. نظام مراقبة شركات التمويل
2. نظام التمويل العقاري
3. نظام الإيجار التمويلي

الجهة القضائية المختصة :

لجنة الفصل في المنازعات والمخالفات التمويلية.



صيغ التمويل الاسلامي

التمويل الإسلامي هو:
" تقديم ثروة عينية كانت أم نقدية من أصحاب الفائض المالي إلى أصحاب العجز المالي يديرونها ويتصرفون فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية "

تشمل صيغ التمويل الإسلامي المستخدمة في المصارف معظم صيغ التمويل الإسلامي المعروفة. حيث توزع المصارف مواردها بين الاستخدامات المختلفة بحسب المخاطر المتصلة بكل صيغة من الصيغ وبحسب السياسات المقررة من بنك المركزي،

ومن الصيغ المستخدمة في التمويل:



الصيغ المستخدمة في التمويل



١- المضاربة:

تعرف المضاربة على أنها : "عقد على شركة بمل من أحد الجانبين وعمل من الآخر " .

٢- المربحة:

عرفها الفقهاء بعدة تعاريف، إلا أنها تدور حول مفهوم واحد هو "البيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح معلوم".

٣- المشاركة:

هي " عقد بين شخصين أو أكثر على الاشتراك في رأس المال والربح أو شيء له قيمة مالية بين مالكين فأكثر ولكل واحد أن يتصرف تصرف المالك " ولا يشترط المساواة في حصص الأموال بين الشركاء، أو المساواة في العمل أو في المسؤوليات ونسب الأرباح أما الخسارة فهي فقط بنسب حصص كل شريك في رأس المال.

٤- المزارعة:

هي " عقد على الزرع ببعض الخارج منه " وذلك بأن يتعاقد مالك الأرض مع آخر ليزرعها أو يعمل عليها ويقومان باقتسام الزرع.

٥- المساقاة:

هي صيغة من صيغ الاستئثار "زراعي تقوم على استغلال الأشجار المتنوعة بحيث يشترط فيها صاحب الأشجار بثروته مع صاحب العمل بجهد.

٦- السلم:

السلم على أنه " بيع شيء موصوف في الذمة بثمن معجل "، وهو بيع أجل بعاجل.

٧- الاستصناع:

عقد على مبيع في الذمة يطلب عمله، مثاله كشركة تتفق مع مصنع سيارات ليصنع لها عددا من السيارات بأوصاف محددة

٨- التَّوْرُق :

التَّوْرُق هو تملك أصول بثمن مؤجل ثم بيعها بثمن حال لغير من اشترت منه.

٩- الإجارة:

هي: "عقد منفعة مباحة معلومة وخلال مدة معلومة من عين معلومة



الإجارة

الاجارة:

يعرف الايجار بأنه عقد على منفعة مباحة معلومة خلال مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة بالذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم.



مشروعية عقد الإجارة

عقد الإجارة عقد مشروع بأدلة من القرآن الكريم والسنة النبوية و الاجماع،

• أدلة مشروعية عقد الإجارة من القرآن:

قوله تعالى: (قَالَتْ إِنَّ أَبِي يَدْعُوكَ لِيَجْزِيَكَ أَجْرَ مَا سَقَيْتَ لَنَا) سورة القصص الآية (25).

وقوله تعالى (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَةَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ.) سورة القصص الآيات (26-27)

يقول القرطبي في تفسيره لقوله تعالى: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ) الآية دليل على أن الإجارة كانت عندهم مشروعة و معلومة و كذلك كانت في كل ملة وهي من ضرورة الخليفة

• أدلة مشروعية الإجارة من السنة:

قوله عليه الصلاة والسلام (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) والأمر بإعطاء الأجير دليل على صحة الإيجار.

قوله صلى الله عليه وسلم (من استأجر أجيراً فليعلمه أجره)

• الإجماع:

أجمعت الأمة في زمن الصحابة على جواز الإيجار لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان المحسوسة فلما جاز عقد البيع على الأعيان، وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع.



أركان عقد الإجارة

أنواع الإيجار

- **العاقدان:** وهما (المؤجر صاحب العين) والمستأجر (من له الرغبة في استئجار تلك العين).

- **الصيغة:** (المكونة من الإيجاب الصادر من أحد العاقدين والقبول الصادر من العاقد الآخر).

- **المعقود عليه (محل عقد الإجارة):** وهي منفعة الشيء المراد استئجاره

- **الأجرة:** هي العوض الذي يعطى مقابل المنفعة.

في البنوك الإسلامية تطبق هذا الأسلوب التمويلي على نوعين أساسيين هما التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي :

أولاً: التأجير التشغيلي

ثانياً: التأجير التمويلي

وينقسم التأجير التمويلي الى قسمين هما:

- التأجير بشرط البيع أو الإيجار المنتهي بالتملك
- التأجير المباشر أو العادي



الإيجار المنتهي بالتملك

عرفه بعض الفقهاء المعاصرين بعدة تعريفات منها ما يلي:

- عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط حلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد.
- تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة
- أن يتفق الطرفان على اجارة الشيء لمدة معينة بأجره معلومة قد تزيد على أجره المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر ولعل هذا التعريف هو الأقرب.



الإيجار المنتهي بالتملك

أطراف عقد الإيجار المنتهي بالتملك:

مما سبق نلاحظ أن عقد التأجير التمويلي عقد مستحدث يتضمن أكثر من عقد وهي :

- المؤجر: هو مالك الأصل
- المستأجر: طالب المنفعة
- العين المؤجرة: الأصل محل العقد



الايجار التمويلي

خصائص عقد التأجير التمويلي:

أهم هذه الخصائص:

1. عقد رضائي
2. عقد تمويلي
3. عقد ربحي
4. عقد ملزم
5. عقد شخصي (الثقة بين طرفي العقد)
6. عقد احتمالي
7. عقد معاوضة

خطوات عقد التأجير التمويلي:

1. وعد من المستأجر باستئجار العين المراد شراؤها من قبل المؤجر بناء على طلب المستأجر و وفق مواصفاته. شراء المؤجر للعين المراد استئجارها من المورد.
2. يوقع المؤجر مع المستأجر عقد الإجارة بعد أن يمتلك المؤجر العين (محل العقد) .
3. دمج هذه المعاملات مع بعضها (اجتماع عقود في عقد واحد).
4. قد يشترط في بعض صور عقد التأجير التمويلي أن ينتهي عقد الإجار بالتملك، عليه يتضمن عقد بيع آخر. عليه فأن عقد التأجير التمويلي عقد مستحدث يتضمن أكثر من عقد وهي (وعد – عقد ايجار – عقد بيع) .



أنواع عقد التأجير التمويلي

أولاً : من حيث المحل الذي يرد عليه العقد :

نجد أن العقد ينقسم إلى نوعين:

1. عقد التأجير التمويلي للعقارات: وذلك إذا انصب عقد الإيجار التمويلي على عقار, كالأراضي.
2. عقد التأجير التمويلي للمنقولات: وذلك عندما يرد العقد على أموال منقولة مثل: الآليات, والمعدات اللازمة للمشروع ما.

ثانياً: أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث مآل حق الملكية:

يمكن أن نقسم عقد التأجير التمويلي إلى قسمين رئيسيين:

1. التأجير التملكي أو الإجارة المنتهية بالتملك
2. الإيجار التمويلي غير منتهي بالتملك

ثالثاً: أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى إبرام العقد

التأجير التمويلي المباشر
التأجير التمويلي غير المباشر



مزاياء عقد التأجير المنتهي بالتمليك

أولاً: بالنسبة للمؤجر:

1. يستثمر المالك الأصل دون أن يتنازل عن ملكيته، وإنما يتم نقل المنفعة فقط.
2. عوائد جيدة للمالك نتيجة للتدفقات النقدية المستمرة للمالك.
3. مما تقلل من حدة تأثير التقلبات الاقتصادية على المؤجر.

ثانياً: بالنسبة للمستأجر:

1. توفير تمويل كامل بنسبة 100% للأعيان المؤجرة ومن ثم عدم استغراق المصادر التمويلية للشركة في الأعيان الثابتة.
2. سرعة الحصول على الأصول المطلوبة وبأسعار اليوم، بخلاف الاعتماد على زيادة رأس المال لتمويل الشراء، أو الاعتماد على الاقتراض من البنوك بفائدة لشراء الأصول المطلوبة.
3. تناسب مدة التأجير مع العمر الإنتاجي للأصل المؤجر.
4. في كثير من الأحيان التأجير التمويلي يتضمن تكلفة أقل مقارنة بمصادر وأساليب التمويل الأخرى، الأمر الذي يمكن أن يخفف من تكلفة نشاط المستأجر وزيادة أرباحه.
5. يمكن للمستأجر من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطه دون الحاجة إلى تجميد جزء كبير من أمواله



تابع - مزايا عقد التأجير المنتهي بالتمليك

ثالثاً: بالنسبة للاقتصاد القومي:

1. يساعد أسلوب التمويل هذا على اقتناء معدات حديثة
2. إنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد والاسهام في توفير فرص عمل ومعالجة البطالة
3. زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة مما يؤدي الى تخفيض تكلفة التمويل التي تتحملها المشاريع



عيوب عقد التأجير المنتهي بالتمليك

- خسارته في بعض الحالات للمدة المتبقية من العمر الاقتصادي للعين المؤجرة. لتفادي هذه الافتراضية وهي ان لا يرغب المستأجر بشراء الأصول محل التأجير ولا يتم إعادة تأجيرها للآخرين فيمكن المؤجر تفادي هذا العيب بفرض أقساط محسوب فيها المدة المتبقية للعين المؤجرة.
- يتحمل المستأجر كافة الالتزامات العقدية ومنها تلك التي كانت على عاتق المؤجر كالصيانة الدورية والمستمرة وضمان العيوب الخفية.
- عادة ما يرتبط عقد التأجير التمويلي بقرض من أحد البنوك من أجل توفير المال للمؤجر ليشترى المأجور وبالتالي فإن فوائد هذا القرض ستحتسب على المستأجر من ضمن مصاريف وتكاليف عقد التأجير التمويلي ، بل وقد يضاف إليها احتساب المدة المتبقية من عمر العين المؤجرة عند تقدير قيمة الأقساط.
- صعوبة القيام بإجراء أي نوع من أنواع التحسينات على الأصل المستأجر دون أخذ موافقة المؤجر.
- زيادة تكلفة الاستئجار في الأجل الطويل على قيمة التملك والشراء.



انتهاء عقد التأجير المنتهي بالتمليك

وذلك وفق طريقتين :

أولاً : بانتهاء العقد قبل حلول أجله .

ثانياً : انتهاء العقد بحلول أجله

أولاً: انتهاء العقد قبل حلول أجله

الانتهاء الاختياري

يتفق الطرفان على إنهاء العقد قبل انقضاء مدته بأحد الصور التالية:

1. تملك المستأجر للأصل إذا عجل سداد دفعاته الإيجارية. (سداد مبكر)
2. رد العين المؤجرة إلى مالكيها.
3. تعديل شروط العقد وأحكامه باتفاق طرفيه، على أن يتم إنهاء العقد و إبرام عقد جديد بالشروط المتفق عليها.



تابع - انتهاء عقد التأجير المنتهي بالتمليك

- **الانتهاء الاجباري :**
ويكون ذلك بأحد أمرين

1. الهلاك الكلي للأصل محل عقد التأجير، وكذلك الهلاك الجزئي الذي يمنع من الانتفاع متى ما طالَّت مدته وتضرر المستأجر، ويلحق بالهلاك الكلي تعذر استيفاء المنفعة كحدوث أضرار شاملة بآلات المشروع بحيث لا يرجى استكمال المشروع نظرا لحاجته لمصروفات كبيرة لجبر الضرر.
2. اخلال احد الطرفين بشروط العقد فيحق للطرف الاخر الفسخ، كأن يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة، أو أن يخل بالتزاماته التعاقدية كأن يمتنع عن القيام بالصيانة الدورية الأساسية واللازمة عليه للعين محل التأجير.



تابع - انتهاء عقد التأجير المنتهي بالتمليك

ثانياً: انتهاء عقد التأجير بحلول أجله
ينتهي الحال الى احد الصور التالية:

1. انتهاء عقد التأجير التمويلي
2. رد العين الى المؤجر
3. تجديد عقد التأجير التمويلي
4. انتهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر.



1. نستنتج أن عقد التأجير التمويلي يتميز بخصائص ينفرد بها عن باقي العقود ومن أهمها الخيارات الثلاثة التي يتمتع بها المستأجر في نهاية المدة والتي تعتبر إحدى ضوابط تحديد طبيعة هذا العقد، فنجد أنه لا يحق للمؤجر أن يحتفظ لنفسه بحق بيع العين المؤجرة أو استردادها أو تجديد العقد بينما نجد أن هذا الحق ممنوحاً للمستأجر ولكن يحق له استخدامه إذا أوفى بكافة التزاماته المترتبة على هذا العقد.
2. يتضح لنا أن عقد التأجير التمويلي يرد على الأعيان بنوعيتها: العقارات والمنقولات.
3. عقد التأجير التمويلي هو عقد يجمع بين عدة عقود هي (وعد - إجارة - بيع).



يرى بعض المختصين عدم مشروعية عقد التأجير المنتهي بالتمليك لما كان التأجير التملكي أو الإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد يجمع بين عدة عقود هي (الوعد - الإجارة- البيع). ، حيث أن هناك غرر و جهالة قد تصيب المشتري حيث ان شرط المدة في عقد الإجارة لا يضمن حالة العين المراد بيعها بعد انتهاء العقد، كما إن اشتراط التأقيت في الإجارة وهو مبطل للبيع ، و أيضاً الإجارة تنفسخ بالتلف بعد القبض دون البيع.



ومما سبق وتفاديا للغرر والجهالة التي قد تصيب أطراف العلاقة التعاقدية بموجب عقد إجارة منتهية بالتملك وللخروج من هذا الخلاف الفقهي والمتمثل في دمج عقدين أو عدد من العقود في عقد واحد، يوصى بإبرام عقود منفصلة وفق الخطوات التالية:

1. وعد بالإجارة بين (المؤجر والمستأجر – المشتري لاحقاً).
2. إبرام عقد إجاره مع المستأجر حال تملك المؤجر للعين محل التعاقد.
3. ووعد بالبيع بين (المؤجر و المستأجر)
4. أخيرا عقد البيع في نهاية المدة بعد وفاء المستأجر بالتزاماته، ويتم توقيعه بعد انتهاء عقد الايجار.

إيجاد صيغة تأجير تمويلي عامه كصيغة عقد موحدة يحدد فيها الأطر العامة للنظام واللائحة تحت إشراف المرجعية النظامية (ساما) تكون فيها لغة العقد واضحة للمتعاقد البسيط محددًا فيها الحقوق والواجبات والآثار المترتبة للعقد



د. عبد الستار أبو غدة، المصرفية الإسلامية خصائصها وآلياتها، وتطويرها، المؤتمر الأول للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، سورية، 2006.

عبد الله نقد الله أحيميدي، عقد الإجارة في الفقه والقانون، سلسلة مطبوعات بن التضامن الإسلامي – إدارة الفتوى والبحوث، الطبعة الثانية، السودان، 1431 هـ.

عقون فتيحة، صيغ التمويل في البنوك الإسلامية ودورها في تمويل الاستثمار دراسة حالة بنك البركة الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر - بسكرة - الجزائر، 2009م.

نوار البروق في أنواع الفروق ، أحمد بن إدريس (القرافي)، عالم الكتب ، دين ، أربعة أجزاء ، د.ت



الأوراق العلمية:

د. أحمد مجذوب أحمد - وزير دولة بوزارة
المالية، تطبيق الصيغ الإسلامية في النظام
المصرفي وأثره علي السياسات النقدية، د. ن ،
السودان ، د.ت.



شكرا لحضوركم ،، أتمنى أن يكون العرض قد نال استحسانكم

د. سلطان محمد العيدان
أستاذ مساعد
كلية الحقوق – جامعة دار العلوم

@S_Alaydan

Lawyer.Sultan1@gmail.com

0567888817

