

تمويل المساكن بطريق الإجارة

مداخلة في ندوة

الإجارة الموصوفة في الذمة وسيلة هامة لتمويل المشاريع الإنشائية
شركة أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري

في الفترة ٢٠١٢/٣/٦ م

الرياض – فندق الفور سيزون
المملكة العربية السعودية

د. محمد علي الفيضي

جامعة الملك عبدالعزيز (سابقاً)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه

وسلم... أما بعد:

فإني أتقدم بالشكر لمنظمي هذا اللقاء السادة شركة أملاك العالمية على إتاحة هذه الفرصة لي، هذه الشركة الرائدة التي حرصت منذ تأسيسها على الالتزام بمبادئ الأحكام الشرعية، وأبدي سعادتي باللقاء بكم.

اخواني: ان توفير السكن المناسب من أهم أولويات الأسرة لأن ذلك يضمن لها الاستقرار ويجنبها القلق والهموم المتعلقة بتوفر حاجتها إلى المسكن في المستقبل وقد ورد في الحديث ان من أسباب سعادة الإنسان توفر المسكن الواسع لأن ذلك مدعاة لراحته ورفاهيته، والمسكن كما يقولون ليس مكاناً للإقامة فحسب بل هو مكان للسكينة كما قال تعالى في سورة النحل: "والله جعل لكم من بيوتكم سكناً"، ومن هنا جاء اهتمام المواثيق الدولية بحق الإنسان في السكن كعنصر أساسي للحياة الكريمة مثله مثل الغذاء والملبس والرعاية الصحية. بل ان الجنة وهي دار الخلود جعل الله من متعها وملذاتها المسكن فقال تعالى في وصف الجنة "ومساكن طيبة في جنات عدن".

وتوفير المساكن وسد الحاجة إلى السكن مشروع اجتماعي تتكاتف فيه الجهود الحكومية والخاصة ولذلك تخصصت شركة أملاك العالمية مثلها مثل اخواتها من شركات التمويل في توفير التمويل السكني والتزمت ان يكون عملها منضبطاً من الناحية الشرعية فاحتاجت إلى العمل على تطوير الصيغ التمويلية التي تمهض بهذا الغرض وتفي بتلك الحاجة ومنها عقد الإجارة.

تنقسم الإجارة في الفقه الإسلامي إلى إجارة أعيان تستوفي المنفعة من عين معينة محددة بذاتها بحيث إذا هلكت انفسخت الإجارة كاستئجار الدور للسكنى والقسم الثاني هو الإجارة الموصوفة في الذمة وفيها تستوفي المنفعة مما يحدد بالوصف فإذا هلكت بعد التعيين لزم ان يقدم المؤجر عيناً غيرها لأن محل العقد منافع موصوفة في الذمة وليس عيناً محددة.

وقد اعتبر المالكية والشافعية إجارة الذمة سلباً في المنافع ولهذا اشترطوا في صحتها تعجيل الأجرة كما هو الشأن في السلم سواء عقدت بلفظ الإجارة أو بلفظ السلم ووافقهم على ذلك الحنابلة ولكن فقط إذا عقدت بلفظ السلم أما إذا عقدت بلفظ الإجارة فلم يشترطوا تعجيل الأجرة. وهذا ما قام عليه التطبيق المعاصر للإجارة في الذمة كما تجرئها شركات تمويل المساكن فإنها عقد إجارة تدفع فيها الأجرة منجمة على فترة الإجارة.

على ذلك فإن عقد الإجارة الموصوفة في الذمة عقد على منافع موصوفة تثبت ديناً في ذمة المؤجر ثم يسلم المؤجر إلى المستأجر عيناً صالحة لتوليد تلك المنافع في تاريخ متفق عليه وحتى يكون الهيكل المذكور صالحاً كصيغة تمويل يلحق بعقد الإجارة المشار إليه وعد بالتمليك يصدر من المؤجر لصالح المستأجر يعده فيه انه سيبيعه إليه إذا وفي بكافة التزاماته العقدية أو يعده بان يهبه إياه هبة معلقة على ذلك الوفاء. لقد مكن هذا المنتج البنوك وشركات التمويل من توفير التمويل للأفراد والشركات لسد الطلب على الأصول العقارية وبخاصة المساكن لأنه حقق مطلب الممولين الذين يريدون ان تقتصر وظيفتهم على التمويل، وان تستمر ملكيتهم للعقار محل التمويل طوال مدة التمويل لتقليل المخاطر وحققت الصيغة المذكورة مطلب العملاء الذين يرغبون في إمتلاك المنزل أو الوحدة العقارية بدفعات ميسرة.

من الجلي ان الوحدة العقارية إذا كانت قائمة موجودة فلا حاجة للدخول في عقد إجارة في الذمة وإنما نحتاج إلى الاجارة في الذمة إلى ذلك في الحالات التي تكون الوحدة العقارية تحت الإنشاء من قبل المطور في هذه الحالة يقوم البنك أو شركة التمويل (مثل شركة أملاك العالمية) بالدخول مع العميل في عقد إجارة في الذمة والمحل المتعاقد عليه عندئذٍ هو منافع وحدة عقارية موصوفة وليست قائمة وقت إمضاء العقد، فيتأجل التسليم حتى يجري من المقاول المنفذ أو

المطور الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها، مع التزام كل طرف بمقتضيات عقد الإجارة خلال هذه المدة ومنها دفع الأجرة من قبل العميل. بمعنى ان العقد ينعقد بين الشركة وعميلها وهو عقد إجارة في الذمة ويبدأ هذا المستأجر بدفع الأجرة ويجري الاتفاق على موعد التسليم وفي نفس الوقت تدخل الشركة في عقد مع المقاول لإنشاء الوحدة الموصوفة وقد انتشر العمل بهذا الهيكل كثيراً لما فيه من مرونة وقدرة في تمويل المستهلك وكذلك تمويل المقاول والمطور. وقد يضاف إلى عقد الإجارة ما يسمى بالعربون والعربون هو نسبة من الثمن أو الأجرة يدفعه المستأجر بشرط ان يكون بالخيار مدة من الزمن فإذا صرف النظر عن الشراء أو الإجارة كان للمؤجر ان يحتفظ لنفسه بمبلغ العربون وقد صدر قرار المجمع الفقهي الإسلامي الدولي أخذاً بقول المذهب الحنبلي بإجارة العربون بالصورة المذكورة وهنا فيه تقليل لمخاطر الممول.

في أحيان كثيرة يرغب العميل ان يكون له دور مباشر في الإشراف على الإنشاء وفي نفس الوقت ربما لا ترغب شركة التمويل ان تباشر هذا الدور بنفسها فوجدنا من التطبيقات الموجودة ان يتضمن هيكل التمويل المذكور عقد استصناع تكون شركة التمويل فيه مستصنعاً أي طالباً للصنعة والعميل صانعاً ولا يلزم في الصانع ان يصنع بنفسه بل له ان يستصنع طرفاً آخر.

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

- فهو من ناحية لا يحتاج إلى الرهن لأن العقار يبقى ملكاً للممول طوال مدة العقد.

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

ولما كان الأصل محل الإجارة يبقى مملوكاً للمؤجر لزم ان يتحمل الصيانة

الأساسية.

عقد الإجارة في الذمة تشبه عقد الإجارة المعينة من ناحية تقسيم الصيانة
فهما إلى صيانة عادية وهي المرتبطة بالاستخدام وصيانة هيكلية وهي المتعلقة
بقدره المستأجر على الحصول على المنافع بحيث انها لو وقعت لم يعد المستأجر
قادراً على الانتفاع بالأصل المؤجر. والذي عليه العمل بناء على قرارات الهيئات
الشرعية ان يتحمل المستأجر النوع الأول أي الصيانة العادية أما المؤجر فإنه
يتحمل النوع الثاني ويعرّف بأنه أي الصيانة الهيكلية ما يؤدي إلى توقف الأصل
عن توليد المنافع المتعاقد عليها لأنه مالك. وفي هذا إشكال بالنسبة للمؤجر أي
شركة التمويل أو البنك لعظم المخاطر فيه بحيث يخرجها من تخصصها وهو
التمويل إلى أعمال الصيانة والترميم. وقد اجتهدت بعض الهيئات الشرعية في
المملكة في إجازة الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ان يتحمل المستأجر هذا
النوع من الصيانة مقابل رسم شهري. وقد اتجه مشروع نظام الإيجار التمويلي
إلى إمكانية تحميل المستأجر كلا النوعين من الصيانة ان وجد تأمين يغطي ذلك
الخطر والباعث على ذلك ان الممول يقوم بشراء العقار المعد للتأجير أو التعاقد
عليه مع المطور بناء على ما يقترحه العميل المستأجر ويختاره ولذلك فإن هذه
الطريقة في نقل مخاطر الصيانة الهيكلية إلى المستأجر بأجر تقلل من المخاطر

التي يتحملها الممول كما أنها تدفع العميل إلى اختيار عقار يعلم بحسن إنشائه ووجود الضمان عليه من قبل المقاول.

وقبل ان أنهي كلمتي أحب أن أشير إلى ما كان صدر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية من قرار يتعلق بالإيجار المنتهي بالتمليك قبل أكثر من عقدين من الزمان انتهت فيه الهيئة إلى القول بعدم جوازه ولكن ذلك القرار مناطه صيغة من عقود الإيجار للسيارات بخاصة التي انتشرت في المملكة العربية السعودية في ذلك الوقت وفيها خلط بين البيع والإجارة فيتضمن العقد نصوصاً تنبئ بأن العلاقة بين طرفيها علاقة مستأجر ونصوصاً أخرى تدل على انه بيع فيشار إلى ما يدفعه المستأجر تارة بانه أجرة وأخرى بانه ثمن وهذا ممنوع، ولا يعرف هل العلاقة بين طرفيها بائع ومشتري أم مؤجر ومستأجر.

ولذلك فقد درس المجمع الفقهي الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك وصدر عنه قرار مفصل بهذا الشأن أورد فيه عدة صور لما يجوز وما لا يجوز من صيغ الإيجار المنتهي بالتمليك واشترط في الصيغ الجائزة ان تكون العلاقة بين طرفي العقد علاقة مؤجر ومستأجر لكل واحد منهما حقوقه وعليه التزامات منبثقة من تلك العلاقة وتحقق مقتضى عقد الإجارة وتنص أحكام العقد على ذلك وأجاز قرار المجمع ان

يتضمن العقد وعداً بالبيع وهذا ما تسير عليه شركات التمويل العقاري في المملكة العربية السعودية اليوم. ولكن بقى في أذهان الناس الكثير من التشويش بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك والحال ان الصيغة المطبقة في شركة أملاك العالمية هي تلك التي وقعت الفتوى بجوازها من قبل المجمع الفقهي الإسلامي الدولي والهيئات الشرعية في أكثر بل في جميع البنوك الإسلامية ولا تتضمن تلك المثالب التي في الصيغة التي منعتها هيئة كبار العلماء.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته .،،،