

## The economic & socialism effects for the rental with reference to gulf C.C.st.

---

Assist Lecture : Ban Yaseen Maky  
College of Economics and Administration  
University of Basrah

### Abstract

the rental is consider from kinds of the Islamic financial roles , which contain are many affirmatives , its represent participant base between Islamic in situation and Gulf cooperation council states .then focus on the economic side because the rental make successful invest meant for human capacity by labor and social .its produce necessary utility for society .represent important sourer in the economic daily life .such ;houses 'tools 'transportation have some of peoples and represent surplus of him .may be lost other persons .because no ability

## الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي

م . م . بان ياسين مكي

كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة البصرة

### الملخص :

يعد عقد الإجارة صيغة من صيغ التمويل التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى شخص 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 في الدول العربية بعامة ودول مجلس التعاون الخليجي بخاصة ، وقد تم التركيز على الجانب الاقتصادي ، ذلك ان عقد الإجارة كما يحقق استثمارا ناجحا للأعيان والطاقات البشرية بالعمل واستغلال المهارات ،فأنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصرا أساسيا في الحياة الاقتصادية اليومية كالسكن ووسائل النقل وكثير غيرها يمتلكها البعض وتمثل فائض لديه ،في حين يفتقدها البعض الآخر وليست لديه القدرة على تملكها .

## المقدمة :

يحظى عقد التأجير التمويلي بأهمية بالغة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية ، فمن الناحية الاجتماعية ، يعد عقد الإجارة الوسيلة التي بواسطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصاديا من إشباع حاجاتهم المختلفة ، كالسكن والنقل وغير ذلك ، ومن الناحية الاقتصادية أصبح عقد الإجارة وبالأخص أجارة العقارات من أهم وسائل استثمار الأموال الناجحة .

ويمكن تناول عقد الإجارة من زاوية النظر إليه كمصدر من مصادر التمويل الإسلامية المؤثرة على الحياة الاقتصادية والاجتماعية والتي تسهم مساهمة فاعلة في تطبيق المعاملات الاقتصادية الإسلامية المعاصرة .

### ١. أهمية الدراسة Importance of the Study

تتطلب أهمية الدراسة من كون الإجارة تعد من أهم الصيغ الاستثمارية والتمويلية لدى المؤسسات المالية الإسلامية . وهي كذلك من أهم المنتجات المرنة للأدوات المالية . وبالرغم من الأخطار التي تحيط بها الا ان هناك مميزات عدة تشجع الخوض فيها .

### ٢. فرضية الدراسة Hypothesis of the Study

بنيت الدراسة على فرضية مفادها (إن الإجارة تعد أداة إسلامية ناجحة للتمويل التآجيري للأشخاص والشركات عبر المصارف والمؤسسات الإسلامية) .

### ٣. هدف الدراسة Aim of the Study

تهدف الدراسة لتحقيق الأغراض التالية :

- ١- تسليط الضوء على احد أهم صيغ التمويل الإسلامي الاوهي التأجير التمويلي .
- ٢- التعرف على مجالات تطبيق التأجير التمويلي .
- ٣- الاستفادة من تجربة دول مجلس التعاون الخليجي في مجال التأجير التمويلي .

### ٤. هيكل الدراسة Structure of Study

قسمت الدراسة الى المحاور الآتية :

- أولاً: مفهوم عقد التأجير التمويلي .
- ثانياً: الأحكام الشرعية للإجارة .
- ثالثاً: أركان وشروط عقد الإجارة .
- رابعاً : أنواع الإجارة
- خامساً: مجالات تطبيق التأجير التمويلي في دول مجلس التعاون الخليجي .
- سادساً : الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي .
- سابعاً: مزايا ومخاطر التأجير التمويلي .
- ثامناً : الاستنتاجات والتوصيات
- تاسعاً: المصادر

### أولاً: مفهوم عقد التأجير التمويلي:

الإجارة في اللغة : من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل ، والإجارة بيع المنافع ، والأجر هو الجزاء على العمل ، والجمع أجور ، والأجر الثواب واتجر الرجل . تصدق وطلب الأجر . والإجارة والاستئجار والإيجار والكرء والاكتراء الفاظ تدل على نفس المعنى والأشهر استعمالاً هو الإيجار (السائح . ٢٠٠٦ ، ١٢) . والإجارة في الاصطلاح : هي تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض (خصاونة . ٢٠٠٨ . ٩٣) . والأجر جزاء العمل او العوض (الأصفهاني . ٢٠٠٠ . ٥ ) ومن ذلك مهر المرأة . قال تعالى ( وآتوهن أجورهن ) (سورة الطلاق : الآية ٦) والمنفعة قد تكون :

١. منفعة بملك كسكن الدار .
٢. منفعة عمل مثل عمل المهندس والبناء .
٣. منفعة التعويض كمهر المرأة عند الزواج .

### ثانياً: الأحكام الشرعية للإجارة

لقد ثبتت مشروعية الإجارة بالأدلة من القرآن الكريم ، والسنة النبوية والإجماع ويمكن تناولها باختصار :

١- في القرآن الكريم: قوله تعالى (( فانطلقا حتى إذا أتيا أهل قرية استطعما أهلها ، فأبوا أن يضيفوهما ، فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه أجراً ) (سورة الكهف . الآية. ٧٧) وهو يشرح ما جرى من حديث في الرحلة التي صحب فيها موسى الخضر عليهما السلام .

وكذلك قوله تعالى في قضية موسى عليه السلام مع أبنتي النبي شعيب عليه السلام (( قالت إحداهما يا أبتِ أستأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين . قال أني أريد أن أنكحك إحدى أبنتي هاتين على ان تأجرني ثماني حجج . فإن أتممت عشراً فمن عندك ، وما أريد أن أشق عليك ستجدني ان شاء الله من الصالحين)) (سورة القصص . الآيتان : ٢٦ - ٢٧ ) .

وكذلك قوله تعالى (( فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن)) (سورة الطلاق . آية ٦) .

## ٢- في السنة النبوية الشريفة :

أما في السنة فقد روى ابن عباس رضي الله عنه إن النبي (صلى الله عليه وآله) أحتجم وأعطى الحجام أجرته . وجاء في كتب السيرة ان الرسول (صلى الله عليه واله) وابو بكر (رضي الله عنه) استأجرا رجلاً من بني الدليل لهدايتهم الى المدينة المنورة (الوادي . سمحان . ٢٠٠٨ . ٢٠٦) . وكذلك في قول الرسول (صلى الله عليه واله) ((اعطوا الأجير أجره قبل ان يجف عرقه)) (القره داغي . ٢٠٠٨ . ١١) .

كما ورد عن الإمام الصادق عليه السلام في تفسيره للإجارة في وجوه معاش العباد مايلي:

((وأما تفسير الإجارة فإجارة الإنسان نفسه، أو مايملكه ، أو يلي أمره من قرابته ، أو دابته ، أو ثوبه بوجه الحلال من جهات الإيجارات ، أو يؤجر نفسه، أو داره ، أو أرضه ، أو شيئاً يملكه فيما ينتفع به من وجوه المنافع)) . (العالمي . ج١٣ . ٢٤٢)

## ٣- الإجماع :

لقد أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة وإباحتها اعتماداً على الأدلة المتواترة من الكتاب والسنة . وعمل الصحابة رضوان الله عليهم . ودليل الإجماع قول الإمام

الشافعي (رضي الله عنه) فمضت به الإجارة السنة ،وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله .(نصار . ٢٠٠٨ . ٤ ) .

### ثالثاً : أركان وشروط عقد الإجارة :

١- الأركان : ان أركان عقد الإجارة أربعة هي : (نصار . ٢٠٠٩ . ٨) :

أ- **العاقِد** : ويشمل أطراف العقد المؤجر والمستأجر ممن له حق الإيجاب والقبول فيه . ويشترط في العاقِد أن يكون رشيداً عاقلاً ، ومميزاً فلا يصح عقد الإجارة من الصغير غير المميز أو المجنون ، أي يلزم العاقِد أهلية الأداء ، أي صلاحية الشخص للإلزام والالتزام .

ب- **الصيغة** : أي الإيجاب والقبول ، أي تصرف يثبت صيغة انعقاد العقد قانوناً او عرفاً .

ج- **المنفعة** : وهي المقصودة في عقد الإجارة سواء كانت منفعة عمل إنسان أو حيوان او آلات ومعدات فهي المعقود عليها .

د- **الأجرة** : هي العوض الذي يعطي مقابل منفعة الآلات والمعدات أو عمل الإنسان وهي مقابلة للثمن في عقد البيع .

### ٢- الشروط :

هناك عدة شروط ضابطة وحاكمة لعقد الإجارة هي :

( [www.Islamici.com](http://www.Islamici.com) )

### أ- شروط الأجرة :

• **الأجرة مالا معلوماً مباحا** : أتفق الفقهاء على ان تكون الأجرة مالا معلوماً مباحا ، فلا يصح كونها مجهولة ، ولا كونها غير مباحة كالخمر والخنزير ، وما يتفرغ على شرط العلم بالأجرة : أنه لو أستأجر إنسان شخصاً بأجر معلوم وبطعامه ، او أستأجر دابة بأجر معلوم ويعلفها ، لم تجز الإجارة لان الطعام أو العلف يصير أجرة ، وهو قدر مجهول . فكانت الأجرة مجهولة .

• **الأجرة بعض المعمول** : ذهب جمهور الفقهاء الى انه لا يجوز ان تكون الأجرة بعض المعمول او بعض الناتج من العمل المتعاقد عليه ، لما فيه من غرر ، كأن يتفق العامل مع صاحب العمل على عصر الزيتون مقابل كمية محددة من الزيت الناتج .

• **مقابل الخلو** : يجوز أخذ ما يسمى بالفروغ او مقابل الخلو ، وهو مبلغ مقطوع زائد عن الأجرة الدورية ، إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها ، كاتفاق المالك مع المستأجر بان يدفع له تعويض مقابل تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك .

• **الأجرة المنفعة** : يجوز ان تكون الأجرة منفعة يقدمها صاحب العمل للعامل مقابل عمله ، كمن يصلح سيارة مقابل أن يصلح الآخر مذياعه ، او كمن يعمل عند آخر مقابل تأمين السكن والملابس والمواصلات المعلومة له .

#### ب- شروط المنفعة :

• **إن تكون المنفعة معلومة** : يشترط في المنفعة ان تكون معلومةً علماً يمنع المنازعة سواء أكان العلم بها نتيجة للعرف ام لذكرها مع وصفها ، او مع الإشارة اليها ، كاستئجار الأرض ليزرع فيها نوع معين من النباتات ، او ليبنى فيها منزل .

• **ان تكون المنفعة مباحة** : يشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً كاستئجار كتاب للنظر فيه والقراءة فيه والنقل منه ، واستئجار دار للسكن فيها او استئجار شبكة للصيد. فلا يجوز الاستئجار على المعاصي ، لان المعصية لا تستحق بالعقد كاستئجار منزل للعب القمار والمحرمات الأخرى .

• **ان تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء** : اي ان المنافع في عقد الإجارة يجب ان تكون مقدورة التسليم فما لا يقدر المؤجر على تسليمه من المنافع لا يجوز العقد عليه ، كاستئجار البعير الشارد ، واستئجار السيارة المفقودة.

• **ان تكون منفعة العمل حاصلة للمستأجر** : يشترط ان لا يكون العمل المستأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة ، ومفاد هذا الشرط انه لصحة عقد العمل إن تكون منفعة العمل راجعة إلى المستأجر لأنه هو الذي بذل الأجرة في سبيل الحصول عليها .

### رابعاً : أنواع الإجارة :

يمكن تقسيم الإجارة الى عدة أنواع . (الوادي . سمحان . ٢٠٠٨ . ٢٥٧) .

#### ١- أنواع الإجارة من حيث محلها :

من الممكن تقسيم عمليات الإيجار من حيث محلها الى نوعين :

##### أ. إجارة منفعة الأعيان :

وهي التي ترد على الأعيان ، بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض

معلوم ويمكن ان تتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان :

• الأعيان المنقولة : كالسيارات والثياب والحلي وغيرها .

• الأعيان الثابتة : كالمنازل والأراضي .

وقد نص جمهور الفقهاء على وجوب تعيين ابتداء مدة التأجير نصاً .

##### ب. إجارة العمل :

وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم . ويتخذ هذا الأسلوب صورتين

حسب نوعية الأجير :

• الأجير الخاص : وهو الذي يعمل لشخص او مؤسسة بأجره محددة معلومة لمدة

معلومة ، مثل موظف الشركة الخاصة او الحكومة ، فلا يجوز له العمل عند آخرين

الا بأذن مستأجرة ، والأجير الخاص يستحق الأجرة على المدة لا بمقدار ما عمل .

• الأجير المشترك : وهو من يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن أستأجره ان يمنعه عن

العمل لغيره ، مثل الخياط والنجار ، والحداد الذي يعمل لحسابه الخاص .

#### ٢- أنواع الإجارة من حيث الوصف :

تقسم الإجارة حسب وصفها الى :

أ. إجارة صحيحة : هي الاجارة التي استوفت الشروط التي يجب توفرها في العاقد

والمعقود عليه وتقسم الى :

- **إجارة صحيحة موقوفة** : وهي الإجارة التي لا تصدر عن مالك التصرف في الأصل المؤجر وتتوقف على أجازة المالك للعقد ، او ترد على منفعة أصل ترد به حقوق للغير ، ويجب ان يتم إزالة سبب الوقف حتى يتم تملك المنفعة .
- **أجارة صحيحة نافذة لازمة** : وهي التي استوفت جميع الشروط فينتج عنها تملك المستأجر للمنفعة ، وتمليك المؤجر للثمن .
- **أجارة صحيحة نافذة غير لازمة** : وهي الإجارة الموقوفة على خيار او شرط للمستأجر او المؤجر ، كأن يشترط المستأجر رؤية الأصل الذي سيستأجره أولاً .
- **ب.أجارة غير صحيحة** : وهي الإجارة التي يوجد خلل في أحد اركانها ، كجنون أحد العاقدين او عدم أهليته ، وتنقسم هذه الإجارة الى :
  - **أجارة باطلة** : وهي الإجارة التي حصل خلل في ركنها فلا يترتب عليها شيء كعدم أهلية احد العاقدين كان يكون مجنون او يكون طفل غير مميز .
  - **إجارة فاسدة** : هي الإجارة التي استوفت شروط الانعقاد ولكنها فقدت شرط من شروط صحتها ، مثل عدم تحديد أجرة الأصل ، او عدم تحديد مدة التأجير .

### ٣- أنواع الإجارة في المصارف الإسلامية

لقد تحدثنا فيما سبق عن أنواع الإجارة كما يراها الفقهاء ، ونود الآن الحديث عن الإجارة بصورتها الحديثة التي تؤدي دوراً تمويلياً هاماً ، وهذا ما يدور حوله محور البحث ، وهناك عدة أشكال للتمويل التآجيري هي :

أ- **التأجير التشغيلي** : يتم في هذا النوع تأجير الأصول للقيام بعمل محدد ، ثم بعدها يسترد المؤجر الأصول لتأجيرها مرة أخرى لشخص آخر كاستئجار سيارة أو طائرة للسفر ، ويعد هذا النوع عملية تجارية أكثر من كونها مالية . والمصرف مسؤول عملياً عن جميع النفقات على الأصل . من صيانة او تأمين او ضرائب وغيرها (أرشيد ، ٢٠٠١ ، ٦٦ ) .

ب- **التأجير المنتهي بالتمليك** : ويقصد به قيام المصرف بإيجار أصل استعمالي ثابت وهو ينتفع به مع بقاء عينه كالسلع المعمرة الى شخص مدة معينة ، بحيث تزيد الإقساط الإيجارية عن أجر المثل ، على ان يملكه إياه بعد انتهاء المدة ودفعه الأقساط

المحددة الآجال بعقد جديد ، فإذا دفع المستأجر الأجر أنتقل الأصل المالي الى ملك المستأجر في بيع بالمجان ، او بثمن رمزي ، او عند دفعه القسط الأخير حسب الاتفاق ، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط طبقت عليه أحكام عقد الإجارة ، بفسخ العقد لعدم دفع الاجر ، على ان لا يلحق بالمشتري أي غبن ( خصاونه ، ٢٠٠٨ ، ٩٤ ) .

ج- التأجير التمويلي : وهو ان يتفق المصرف وعميله على ان يشتري الاول أصلاً يؤجره لمدة طويلة او متوسطة ، ويحتفظ المصرف بملكية الأصل ، وللعميل الحق الكامل في استخدام الأصل مقابل دفع أقساط ايجارية محددة ، وفي نهاية المدة المتفق عليها يعود الأصل الى المصرف ، ويكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة والتأمين على الأصل ، وكذلك عن الأعطال الناتجة عن الاستعمال له طيلة بقاءه لديه ، وله الحق في استئجاره مرة أخرى ، أو نقل ملكيته اليه . (خصاونة . ٢٠٠٨ . ٩٤) .

ولكي يكون العقد عقد تأجير تمويلي ينبغي توفر احد الشروط التالية :  
(النجار . ٢٠٠٩ . ١١٣)

- اذا تضمن العقد شرطاً يميز نقل ملكية المأجور الى المستأجر عند انتهاء مدة العقد مقابل دفع المبالغ المتفق عليها في العقد .
- اذا تضمن العقد التزاماً وشرطاً تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المؤجر الى المستأجر دون مقابل عند انتهاء مدة العقد .
- ان لا تقل مدة العقد عن (٧٥%) من العمر التقديري للانتفاع بالمأجور .
- اذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن (٩٠%) من قيمة المأجور المحدد في العقد .

يتضح مما تقدم بان التأجير التمويلي هو بمثابة عقد يبرم بين طرفين، المؤجر وهو (المصرف، او الشركة او صاحب الملك) والمستأجر، ويمكن للمستأجر الانتفاع

بالمأجور (آلات ومعدات وسكن ومنافع اخرى) مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر ،على ان يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور .

#### خامساً: مجالات تطبيق التأجير التمويلي في دول مجلس التعاون الخليجي :

ان المؤسسات المالية الإسلامية تستخدم الإجارة كصيغة من صيغ التمويل ، وذلك بغرض تمكين عملائها من استخدام السلع المعمرة والمعدات ، ووسائل النقل مثل السفن والطائرات والآلات الثقيلة والمصانع في المشروعات الإنتاجية دون الحاجة الى شراء هذه الآلات والمعدات ( كمالى . ٢٠٠٩ . ٥٠ ) .

وبالرغم من انقسام سوق تأجير المعدات الى تقليدي وإسلامي ، إلا أن المفهوم لم يجد طريقة للانتشار بقوة في المنطقة الا عبر المؤسسات الإسلامية ، خاصةً كون الفائدة الربوية محرمة والشريعة الإسلامية تفرض وجود أصل لإتمام عملية التمويل ، ومع نمو الصناعة المالية الإسلامية بدأ سوق التأجير مستفيداً في هذا الإطار، وعلى وجه الخصوص التأجير المتوافق مع الشريعة .

وقد بدأت تتسع بقعة انتشار مفهوم الإجارة الإسلامية في المنطقة خصوصاً مع تأسيس عدد كبير من الشركات المتخصصة في هذا المجال ، وعادة تطبق المؤسسات في الخليج هذا المفهوم في أعمالها الى جانب خدمات التمويل او الاستثمار بشكل عام ، غير ان مصارف وشركات بدأت تتأسس منذ الماضي القريب ، يعتمد صلب أعمالها على الإجارة ، مثل مصرف الإجارة الأول First Leasing Bank الذي تأسس عام ٢٠٠٤ في دولة البحرين برأس مال قدرة (١١) مليون دولار أمريكي ، حيث يعد المصرف الاول من نوعه في دول مجلس التعاون الخليجي المتخصص والحصري في تقديم الأنشطة المتعلقة بتأجير المعدات في كافة أنحاء المنطقة اذ يقوم المصرف بتقديم التمويل لجميع أنواع الأعمال والصناعات والتي تشمل على سبيل المثال قطاع التصنيع ، وصناعة الأدوية ومعدات الطباعة والنشر ، وقطاع البناء والاتصالات وتقنية المعلومات والنقل والموانئ، الأمر الذي جعل السوق يدرك أهمية الدور الذي يلعبه مصرف الإجارة الاول في تكوين وتمويل رؤوس الأموال من خلال عملية التأجير ، إضافة الى التنويع الاقتصادي في دول مجلس التعاون المؤدي الى تنشيط الدورة

الاقتصادية وبذلك تم زيادة رأس مال المصرف ليصل الى ١٠٠ مليون دولار حتى عام ٢٠٠٨ (www.Malwa3mal.net)

كما ان هناك مصارف وشركات أجرة ظهرت في المنطقة أنظر في الجدول رقم (١) كالشركة الدولية للإجارة وشركة أعيان في الكويت وهذا على سبيل المثال لا الحصر ، وتقدم هذه الشركات الإجارة والتمويل للأفراد والمؤسسات عبر برامج التأجير التشغيلي او التمويلي، ويمكن للعملاء نيل منفعة الاستقلال او تملك ما يتناسب مع حاجاتهم ورغباتهم من السيارات والشاحنات والمعدات والمواد الإنشائية من خلال هذه البرامج ، وهناك أرقام غير رسمية تشير الى ارتفاع عدد مؤسسات التأجير التقليدي والإجارة الإسلامية في دول مجلس التعاون الخليجي ليتخطى الـ (٤٥) شركة تختلف أعمالها بين تأجير المعدات والمرافق ، وتتراوح رؤوس أموالها بين مليون و ٢٠٠.

#### جدول رقم (١)

#### أبرز شركات التأجير في دول مجلس التعاون الخليجي

العدد	الشركة	البلد
١	مصرف الإجارة الاول	البحرين
٢	اعيان للإجارة والاستثمار	الكويت
٣	الشركة الدولية للإجارة والاستثمار	الكويت
٤	الرؤيا للاستثمار والإجارة	الكويت
٥	بيت الإجارة	الكويت
٦	سباتك للإجارة والاستثمار	الكويت
٧	عمار للتمويل والإجارة	الكويت
٨	الافكو لتمويل وتأجير الطائرات	الكويت
٩	العقيلة للإجارة والتمويل	الكويت
١٠	المنار للتمويل والإجارة	الكويت
١١	وارد للإجارة والتمويل	الكويت
١٢	الواحة للتأجير	الإمارات
١٣	الموارد للتمويل	الإمارات
١٤	الشركة الوطنية للإجارة	قطر
١٥	الأمثال للتمويل	السعودية
١٦	شركة تأجير للتمويل	السعودية

المصدر : زاوية وأبحاث سباتك (www. Alanba.com.kw) .

مليون دولار، وتتركز شركات الاجارة بشكل كبير في الكويت والبحرين (www. Alanba.com.kw) وبدأت تجد ضالتها في السوق الاماراتي في الفترة القليلة الماضية حيث ظهرت شركة الاجارة الإسلامية المساهمة في دولة الإمارات العربية التي تأسست عام ٢٠٠٥ وتدار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وقد شاركت في تأسيسها حكومة دولة الإمارات والمصرف الاسلامي للتنمية ، والمصرف العقاري والهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية ومصرف الإمارات الصناعي ، وبلغ رأس مالها مليار درهم (www. Qulf basinss.com) . كذلك هناك

الشركة الوطنية للإجارة التي تأسست في عام ٢٠٠٣ كشركة مساهمة قطرية، إذ تتطلع الشركة لترسيخ مكانتها كشركة رائدة في مجال بيع وشراء وتأجير الممتلكات، وتطوير العقارات ونقل المواد، وقد تأسست الشركة بهدف دعم النشاطات الاقتصادية المختلفة في دولة قطر ومساندة المشاريع الخاصة بتنفيذ خطط التنمية المختلفة للدولة ومنح التسهيلات للإفراد والقطاع الخاص وقطاع الأعمال وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وقد حققت نجاحاً ملحوظاً حيث بلغت إرباحها نهاية عام ٢٠١٠ (١٧٩ر٨) مليون ريال قطري، مقابل (٩٠ر٢) مليون ريال قطري نهاية عام ٢٠٠٩، وتعزى هذه الزيادة الى قيام الشركة الوطنية للإجارة بإبرام عقد شراء (٨٩٥) قطعة ارض بقيمة (١٢٩٧) مليون ريال قطري مع شركة الديار القطرية للاستثمارات العقارية، ويتم دفع المبلغ على أقساط وتقوم الشركة بموجب العقد بإعادة بيع هذه القطع الى أشخاص قطريين بأسعار محددة وإصدار شيكات مؤجلة الدفع الى الديار القطرية بإجمالي قيمة القطع، ثم قامت بعدها بتحصيل الدفعات الاولى والرسوم الإدارية، هذا الدعم مكن الوطنية للإجارة من زيادة تمويلاتها فارتفعت بشكل ملحوظ (www.alijarah.com) ، في حين بقيت المصارف الإسلامية في السعودية تسيطر على صناعة الإجارة ، وهكذا أخذت المصارف الخليجية تلعب دوراً بارزاً في التأجير التمويلي للمعدات او المنتهي بالتمليك ، وذلك منذ ثمانينيات القرن الماضي ، وما زالت المصارف تسيطر على ٤٠% من إجمالي هذا السوق في المنطقة سواء بطريقة مباشرة عبر توفير الخدمات المناسبة ، او بطريقة غير مباشرة عبر أذرع مؤسسية أنشأت لهذا

الغرض (www.alwasatanews.com) ومن أبرز اللاعبين في هذا القطاع ، بيت التمويل الكويتي ، ومصرف دبي الإسلامي ، اذ تعد الإجارة أحد أضلع عملية التنويع الاقتصادي لدى الحكومات والمؤسسات في الخليج العربي لتقود في المستقبل جزءاً لا بأس به من النمو في دول مجلس التعاون الخليجي .

### سادساً: الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي :

هناك آثار اقتصادية لعقد التأجير التمويلي تتمثل في الآتي:(نصار، ٢٠٠٩، ٣٢) .  
١. دفع عجلة التنمية الاقتصادية ، ذلك ان التأجير التمويلي لا يتطلب التمويل الكامل بنسبة ١٠٠% لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للناتج القومي ،حيث تتسم طبيعة هذا التأجير بطول الأجل وتوفر إمكانيات لتحفيز وتحريك الصناعات الإنتاجية مما يدفع ببرامج التنمية .

٢. الحد من آثار موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسع او المشروعات الجديدة ، فالتأجير التمويلي يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المنشأة لتكوين احتياطات او طرح أسهم جديدة او تعديل هيكل رأس المال ، مما يؤدي الى ارتفاع تكلفة التوسع المزمع أجرأوه عما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لذلك التوسع دون انتظار ، وذلك عن طريق التأجير التمويلي ، اذ أصبح من سمات هذا العصر في ظل موجات التضخم ان أسعار اليوم أقل من أسعار الغد ، وبالتالي يمكن اعتبار التأجير التمويلي كعامل ثبات للاستثمارات خلال الأزمات والكساد الاقتصادي ، وحقبة ان الإجارة ليست معتمدة على الضمانات مما يعني ان قدرا كبيرا من الاستقرار متأصل فيها لاحتواء الضغوط التضخمية في الاقتصاد .

٣. تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة التأجير التمويلي الدولي ، اذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الايجارية فقط ، بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة الشراء عن طريق الاستيراد .

### سابعاً: مزايا ومخاطر التأجير التمويلي :

- ١- **مزايا التأجير التمويلي** : تتوفر في الإجارة التمويلية مزايا متعددة بدأ يدركها العملاء والمستهلكون في دول الشرق الاوسط وبشكل خاص دول مجلس التعاون الخليجي . ومن بين هذه المزايا (www. Alqabas.com.kw) :
  - أ- تحرر مال العميل بدلاً من حبسه في أصول مختلفة ، فهو غير مضطر الى أنفاق الغالي والنفيس لشراء معدات قد تأتي بعوائدها بعد وقت طويل ، فيكون مال العميل حراً طوال فترة التأجير وليس حبيساً فيما تبقى من القيمة السوقية للسلعة المستهلكة او المستعملة .
  - ب- عند شراء معدات ما ينتفع بها تكون القيمة الحقيقية كامنة بقدر المنفعة المرجوة من السلعة المشتراة لكن الثمن المدفوع يتجاوز في بعض الأحيان قيمة حق الانتفاع ليشمل القيمة المتوقعة بعد الاستهلاك خلال فترة افتراضية ، ويلحق ذلك تبعات وأعباء، أما الإجارة فهي عبارة عن دفع حق الانتفاع فقط ، ويلحق بذلك منافع عديدة
  - ج- تسقط الأقساط الايجارية في حال هلاك السلعة او فسخ عقد الإجارة بالتراضي ، فهي ليست ديناً ثابتاً ، ويتم في هذه الحال إرجاع العين المؤجرة الى الشركة وتسقط الأقساط الايجارية المتبقية .
  - د- إمكانية التجديد والتحديث دون تكاليف باهظة .
  - هـ- توفر الاجارة القدرة على تقسيط الدفعة الاخيرة من خلال الشراء بالتقسيط او ارجاع التأجير لمدة أخرى .
  - و- تتميز أيضاً بإمكانية الحصول على خصم من المديونية عند شراء العين المؤجرة ، وهو ما يعرف بخصم السداد المبكر دون الوقوع في شبهة الربا المحرم شرعاً .
  - ز- تقدم الاجارة إمكانية تملك السلعة عند نهاية العقد او إرجاعها الى الشركة او استبدالها بسلعة أحدث وتعاقد جديد .
  - ح- من المنافع ايضاً الكفالة الممتدة طوال فترة التعاقد ، بالاضافة الى التأمين التكافلي الشامل لتكون السلعة مغطاة عن الأخطار، وهذا ما لا يوفره التأجير التقليدي ، الا في حال وضعت هذه الشروط في عقد التأجير ، مما يترتب على المستأجر تكاليف إضافية .

ط- تتمتع الاجارة بشقيها التشغيلي والتمويلي بمرونة كبيرة ولعل اوضح اوجه هذه المرونة ، تتجلى في ارتباط نسبة الدفعات الاخيرة قيمتها بقيمة الاصل المؤجر المتوقعة عند نهاية مدة التعاقد ، وليست مرتبطة بشكل مباشر بالقدرات الائتمانية للعميل .

ي- سهولة الاجراءات تشجع العملاء على التوجه نحو هذا الخيار في أعمالهم .

## ٢- مخاطر التأجير التمويلي :

هناك مخاطر عديدة تحيط بالتأجير التمويلي منها الاتي (النجار . ٢٠٠٩ . ١١٥) .  
أ- مخاطر قانونية :

• الاجراءات القانونية للاسترجاع .

• الاجراءات القانونية للرجوع على المستأجر .

ب- مخاطر مرتبطة بالاصل المؤجر :

• مخاطر عدم جدوى الاصل المؤجر .

• الملكية والاصول المرتبطة بالارض والمبنى .

• الاصول غير الحقيقية .

• مخاطر القيمة المتبقية .

ج- المخاطر المرتبطة بالمستأجر

• مخاطر مالية

• مخاطر تسويقية .

• مخاطر ادارية .

• مخاطر فنية .

د- المخاطر المرتبطة بالقطاع والمخاطر العامة

ولغرض الحد من المخاطر أعلاه يجب التأكد من أن الاصل المؤجر(الآلات ومعدات ومكائن) تتوافر فيه الخصائص الآتية :

• الديمومة .

- يمكن تحديدها .
- يمكن بيعها .
- يمكن تحريكها ، .

إضافة إلى المخاطر المذكورة ، هناك تحديات تحيط بصيغة الإجارة في دول مجلس التعاون الخليجي ، لعل أهمها هو ثقافة المواطنين والشركات ونزعتهم نحو تملك الأصول ، وقد يكون الوقت مناسب اليوم لنمو قوي في سوق التأجير خصوصاً مع الطفرة الحاصلة في الخدمات المالية ، وانفتاح المستثمرين إلى أصول منتشرة في أصقاع إارض الأربعة .

### ثامناً: الاستنتاجات والتوصيات

#### أ. الاستنتاجات

١. تعد الإجارة من أهم أساليب التمويل الإسلامية ، نظراً لما تتمتع به من مزايا اذا ما قورنت بكل من التمويل أربوي وإشكال التمويل الإسلامية الأخرى .
٢. تساهم عمليات التأجير التمويلي في النهوض الاقتصادي للمجتمعات ، وذلك بسهولة الحصول على التمويل وخصوصاً في المشروعات الضخمة ، ثم إعادة التمويل في المشاريع الكبرى ذات الدخل الاقتصادي العالي ، كالمصانع الكبيرة والطائرات والمطارات وغيرها .
٣. ان عمليات التأجير التمويلي ذات أهمية كبرى بالنسبة للمستأجرين لما توفره من أعمال الأصول والاستفادة منها دون الحاجة إلى تجميد رؤوس الأموال في حال وجودها .

#### ب. التوصيات

١. توعية المواطنين الى آثار الاجارة الايجابية ومزاياها المتعددة وأيضاً التوعية بمخاطر الاجارة ليكون المواطن على دراية وإدراك بالمزايا والمخاطر .

٢- التوصية بضرورة الاستفادة من تجربة دول مجلس التعاون الخليجي في مجال التمويل بصيغة الإجارة ،وتطبيق هذه التجربة في بقية الدول ،كونها صالحة للتطبيق في كل عصر مع إضفاء شيء من التطوير عليها ،مع الأخذ بعين الاعتبار ظروف ومتطلبات ذلك العصر .

٣- على الشركات العاملة في المعاملات المعاصرة عدم إقحام الناس في المعاملات المحرمة وعليها وضع جميع معاملاتها في الصور الجائزة وتحت الضوابط الشرعية الصحيحة.

#### تاسعا:المصادر :

#### أولاً- الكتب :

- ١- القرآن الكريم .
- ٢- د.احمد سليمان خصاونة، المصارف الإسلامية ، مقدرات لجنة بازل . تحديات العولمة إستراتيجية ومواجهتها (الأردن ،عمان ،عالم الكتب الحديث للنشر ، ٢٠٠٨ )
- ٣- د.أحمد محمد محمود نصار ، الإجارة بين التراث الفقهي والتطبيقات المعاصرة في مجال التمويل الاسلامي، عمان ، الاردن ، جدار للكتاب العالمي للنشر، (٢٠٠٨ )
- ٤- د.اخلاص باقر النجار ، المصارف الاسلامية ، (العراق ، البصرة ، دار الكتب للطباعة والنشر ، ٢٠٠٩ ) .
- ٥- د.علي محي الدين القره داغي،الإجارة على منافع الاشخاص ، مقارنة في الفقه الاسلامي وقانون العمل ،(الاردن،عمان،دار اليازوري العلمية للنشر، ط٢٠٠٨، ١)
- ٦- د.محمود حسين الوادي . د.حسين محمد سمحان ، المصارف الاسلامية ، الاسس النظرية والتطبيقات العملية (الاردن،عمان،دار المسيرة للنشر ، ط٢٠٠٨ ، ٢)
- ٧- د.محمود عبد الكريم أحمد أرشيد ، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الاسلامية ، (الاردن ، عمان ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، ط١ ، ٢٠٠١ )

#### ثانيا :البحوث والدراسات

## الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي

- ١- احمد محمد محمود نصار ، ( عقد الاجارة فقهاً وتطبيقاً ) ، صحيفة الاقتصاد الالكترونية ، انترنت ( [www.electronic.com.kw](http://www.electronic.com.kw) )
- ٢- الشيخ الحر العاملي ( وسائل الشيعة ) ، دار احياء التراث العربي ، لبنان ، بيروت ، ط١ ، الجزء ١٣ .
- ٣- العوائد الثابتة تساهم في نمو صناديق الإجارة ، مجلة القبس ، ١١ أغسطس ، ٢٠٠٨ ، العدد ١٢٦٤٥ ، انترنت ( [www. Alqapas.com.kw](http://www.Alqapas.com.kw) ) .
- ٤- بنك الاجارة ، مجلة مال وأعمال ، البحرين ، المنامة ، العدد ١٥٨٨ ، يناير ٢٠٠٧ ، انترنت ( [www. Malwa3mal.net](http://www. Malwa3mal.net) ) .
- ٥- الاجارة ، من موقع المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية . انترنت ( [www. Islamicfi.com](http://www. Islamicfi.com) ) .
- ٦- حجم سوق تأجير المعدات في العالم ، مجلة الإنباء ، الكويت ، العدد ٢٣ ، ٢٠٠٨ ، انترنت ( [www.alanba.com.kw](http://www.alanba.com.kw) ) .
- ٧- شركات الاجارة الإسلامية ، مجلة الإمارات والإعمال ، الإمارات ، العدد ٥١ ، يونيو ، ٢٠٠٥ ، الانترنت ( [www. Golf businss.com](http://www. Golf businss.com) ) .
- ٨- الشركة الوطنية للإجارة القابضة ( [www.alijarah.com](http://www.alijarah.com) )
- ٩- محمد هاشم كمالى ( تحليل شرعي لبعض مسائل الاجارة التمويلية الاسلامية ) ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، السعودية ، ٢٠٠٩ ، المجلد ٢٢ ، العدد ١ .
- ١٠- الشيخ محمد حسين الأصفهاني ، ( بحوث في فقه الإجارة ) ، الجزء الأول ، مطبعة مؤسسة النشر الإسلامي ، ط٢ ، ٢٠٠٠ .
- ١١- محمد المهدي و فيق سامي السائح ، أثر الأجل في أحكام عقد الاجارة في الفقه والقانون المدني ، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين ، ٢٠٠٦ .