

نحو نموذج إسلامي لصكوك الإجارة في الإجارة المنتهية بالتمليك

عبدالمجيد عبدالله ديه*

ملخص

صكوك الإجارة من المنتجات المالية الإسلامية، وتتعلق بكل مجالات الإجارة، ومن هذه المجالات الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريبها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية. والموضوع الأساسي لهذا البحث هو كيفية تطوير هذا المنتج وتصكيكه، وإجراءات التصكيك فيه، ثم بيان أنواع صكوك الإجارة، وتخريجها الفقهي، وأحكامها الشرعية.

ويبين البحث الخطوات العملية التي يمكن أن تتبعها المصارف الإسلامية في كل عنصر من عناصر الإجارة المنتهية بالتمليك؛ لتحقيق أهداف هذا المنتج، مع ذكر بعض الضوابط الشرعية لهذه الصكوك. وخلصت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها أنه يمكن تصكيك الأعيان المؤجرة ومنافعها، ولا يمكن تصكيك الأجرة، مؤيداً ذلك ببيان بعض الآثار الاقتصادية لهذا المنتج.

الكلمات الدالة صكوك، الإجارة المنتهية، التملك.

* كلية الشريعة، جامعة الزرقاء الأهلية.

تاريخ قبول البحث: 2011/5/4.

تاريخ تقديم البحث: 2010/5/22.

© جميع حقوق النشر محفوظة لجامعة مؤتة، الكرك، المملكة الأردنية الهاشمية، 2012.

Towards an Islamic Model for Sukuk AL-Ijarah

Abdel Majeed Abdullah Dayyeh

Abstract

Sukuk Al-Ijarah is one of the Islamic financial products, and is related to the Scopes of leasing, and of these Scopes leased-to-own what is carried out by Banks and Islamic financial institutions.

The main theme of this research is how this product is developed, securitized Procedures of securitization and exposing the types of Sukuk Al-Ijarah, and its jurisprudence description and its sharia prvisions

The research shows the practical steps that could be followed by Islamic banks in every element of the leased-to-own.

To achieve the goals of this product, in addition to mentioning the sharia checks And balances of these Sukuk.

The results of this study are the possibility of securitization of the leasad real estates and their utilities and the impossibility of securitization of the rent, supporting that with displaning some of the economic effects of this product. Keywords :(sukuk, ijarah, leased-to-own)

Keywords:

مقدمة:

المتأمل في الفقه الإسلامي يرى أن هناك أدوات مالية كثيرة يمكن التعامل بها لخدمة النشاط الاقتصادي والمصرفي. ومن هذه الأدوات الصكوك التي تعد من الأدوات المالية الإسلامية منها ما هو قابل للتداول كصكوك الإجارة، ومنها ما هو غير قابل للتداول كصكوك المرابحة.

وموضوع البحث يتعلق بصكوك الإجارة ضمن الإجارة المنتهية بالتمليك فقط. والإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ التي تتعامل بها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، وقال بجوازها جماهير العلماء المعاصرين والمجامع الفقهية. وسوف يركز موضوع البحث على صكوك الإجارة فيها.

مشكلة الدراسة:

تفترض الدراسة أنه يمكن القيام بعملية تصكيك في الإجارة المنتهية بالتمليك كما هو الحال في بقية مجالات الإجارة، وهذه الفرضية بحاجة إلى إثبات. وأما القضية العلمية التي تحتاج إلى بحث فهي: التصكيك في الأنواع المختلفة للإجارة المنتهية بالتمليك، والإجراءات المتبعة في ذلك، والتخريج الفقهي والأحكام الشرعية لها.

منهجية الدراسة:

المنهج العلمي الذي اتبعته في هذا البحث هو المنهج الوصفي والتحليلي ببيان الصور وتوضيحها، ثم المنهج الإستقرائي الذي يقوم على أساس تتبع الصور والأنواع المختلفة لصكوك الإجارة المنتهية بالتمليك، ثم المنهج الإستنباطي الذي يقوم على أساس التخريج الفقهي لتلك الصور ثم بيان الحكم الشرعي لها.

الدراسات السابقة:

هناك عدة دراسات في صكوك الإجارة منها:

1. مجموعة بحوث حول صكوك الإجارة قدمت الى مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة عشرة بمسقط في سلطنة عمان 14-19 المحرم 1425هـ الموافق 6-11 اذار (مارس) 2004م. وقد ذكر المجلس- في القرار رقم 137 (3/ 15)-

بأنه يوصي بعقد ندوة متخصصة في الصور التطبيقية التي إشتملت عليها بعض البحوث، ولم يتضمن قرار المجلس حكماً لها، ومن أبرز هذه الصور: الحكم في إصدار صكوك بملكية الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتملك على من اشترت منه تلك الأعيان. ولذلك فإن المجمع لم يصدر قراره حول هذه الصور التطبيقية في هذه الدورة .

2. أطروحة دكتورة بعنوان: "نحو نموذج تطبيقي إسلامي لتوريق الموجودات" للباحث فؤاد محمد أحمد محسن نوقشت وأجيزت في العام 2006م في الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية. حيث ذكر الباحث صورة تطبيقية لصكوك التأجير الإسلامية دون بيان التوريق في الإجارة المنتهية بالتملك، ومجالاته وتخريجه الفقهي وأحكامه الشرعية.

3. "سندات الإجارة والأعيان المؤجرة" للدكتور منذر قحف. واقتصر البحث على أنواع سندات الإجارة وتوريقها دون التطرق للتصكيك في الإجارة المنتهية بالتملك.

الهدف من الدراسة:

تطوير وتصميم منتج مالي صالح للتطبيق في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في مجال الإجارة المنتهية بالتملك، ووضع مبادئ ووضوابط لهذا المنتج .

وبناءً على ما سبق فإنني سأبحث هذا الموضوع في المطالب الآتية:

المطلب الأول: تعريف صكوك الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك و تخريجها الفقهي.

المطلب الثالث: إجراءات التوريق ووضباطه.

المطلب الرابع: التصكيك في الإجارة المنتهية بالتملك ووضباطه وأحكامه.

ثم تحقيق نتائج البحث والتوصيات.

المطلب الأول: تعريف صكوك الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

يمكن بحث هذا في الفروع الآتية:

الفرع الأول: صكوك الإجارة:

هذا مركب إضافي يتكون من كلمتين هما: "صكوك" و "إجارة". أما كلمة صكوك فهي جمع صك، والصك ينشأ من عملية تسمى التصكيك أو التوريق أو التسنيذ (SECURITIZATION). فالتصكيك هو: تحويل الموجودات إلى صكوك وطرحها للبيع، والتوريق هو: تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض والأصول الأخرى غير السائلة إلى أوراق مالية (أسهم أو سندات) قابلة للتداول في أسواق رأس المال⁽¹⁾. وهذا تعريف التوريق بشكل عام.

والصكوك هي: الأوراق المالية التي تثبت حقاً لصاحبها في ملكية شائعة لموجود أو موجودات⁽²⁾.

والإجارة هي: تملك نفع مقصود من العين بعوض⁽³⁾.

وبناءً على تعريف جزئي المركب الإضافي فإن صكوك الإجارة تعني: الأوراق المالية متساوية القيمة التي تثبت حقاً لصاحبها في ملكية شائعة لموجود مؤجر أو منفعة أو خدمة.

الفرع الثاني: أنواع الإجارة وصكوكها:

أولاً: أنواع الإجارة: الإجارة نوعان:

الأول: عقد على منفعة عمل في الذمة في محل، ومحل العمل إما أن يكون معيناً أو موصوفاً في الذمة.

الثاني: عقد على منفعة عين، وقد تكون العين معينة أو موصوفة في الذمة⁽⁴⁾.

ثانياً: أنواع صكوك الإجارة: هناك عدة أنواع لصكوك الإجارة منها:

1. صكوك ملكية الأصول المؤجرة: هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان مؤجرة أو موعود باستئجارها، ولا تقبل التجزئة.

2. صكوك ملكية المنافع: هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، وتمثل حصصاً شائعة في ملكية منافع لأعيان معينة أو موصوفة في الذمة، ولا تقبل التجزئة.
3. صكوك ملكية الخدمات: هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها تمثل حصصاً شائعة في ملكية خدمة أو عمل من جهة معينة أو موصوفة في الذمة⁽⁵⁾.

الفرع الثالث: الإجارة المنتهية بالتملك:

هي تأجير عين لشخص لمدة معلومة بأجرة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد إنتهاء المدة، ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد⁽⁶⁾.

وصورة الإجارة المنتهية بالتملك (التأجير التمويلي) كما يجريها البنك الإسلامي الأردني والبنك

العربي الإسلامي الدولي - على سبيل المثال - متقاربة إلى حد بعيد، وبالنظر في عقودها وملحقاتها، فإنه يمكن بيان إجراءاتها كما يلي:

1. يتقدم العميل إلى البنك بطلب شراء شقة مثلاً، ورغبة منه بإستئجار الشقة وفق أسلوب التأجير التمويلي.
2. يقوم البنك بشراء الشقة وتسجيلها باسمه لدى دائرة تسجيل الأراضي (العين الموصوفة)
3. يكون هناك وعد من البنك للعميل بتأجيره الشقة بعد إنتقال ملكيتها إلى البنك مدة من الزمن، بحيث تنتقل ملكية الشقة للعميل بعد إنتهاء مدة الإجارة على سبيل الهبة أو البيع بسعر رمزي. وتكون مدة التأجير معلومة في العقد، وكذلك الأجرة، ويمكن تعديل الأجرة سنوياً باتفاق الطرفين.
4. يلتزم العميل باستلام الشقة من البنك، أو يفوض البنك شركة العقارات بتسليم الشقة للعميل، وتكون الشقة أمانة في يد العميل.
5. يلتزم البنك (المؤجر) بإنفاذ وعد البيع أو الهبة، وينقل ملكية المأجور إلى العميل (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار.

6. يمكن إجراء هذه العقود على عقارات أو سيارات أو آلات أونحوها.. وبالتأمل فيما سبق يتبين أن مالك السلعة هو البنك، وأن مالك المنفعة هو العميل. ولتوضيح صورة العقد، انظر المثال الوارد في الملحق رقم (1) من هذه الدراسة.

الفرع الرابع: خصائص صكوك الإجارة وأهميتها:

أولاً: خصائص صكوك الإجارة تتميز صكوك الإجارة بعدة خصائص منها⁽⁷⁾:

1. صكوك الإجارة أدوات مالية إسلامية أكثر كفاءة في تعبئة الموارد المالية الضخمة مقارنة بالصيغ الأخرى.
2. لها جاذبية لدى أصحاب رؤوس الأموال؛ لمعرفة الأجرة وزيادتها ومؤشرات الزيادة. وبالتالي توفر عائداً مستقراً على الاستثمار.
3. قابلية هذه الصكوك للتداول إذا تم إدراجها في السوق المالي (البورصة).
4. تدني مخاطرها وإمكانية السيطرة على هذه المخاطر؛ لأن الأجرة معلومة، والعين المؤجرة مؤمن عليها، ومصروفات العين تكون على المؤجر غالباً.

ثانياً: أهمية صكوك الإجارة:

هناك أهداف وفوائد لعملية التصكيك منها:

1. امتصاص فائض السيولة في البلد⁽⁸⁾. بما يخدم أهداف السياسة النقدية.
2. تمويل عجز الموازنة والإنفاق الرأسمالي لمشروعات التنمية⁽⁹⁾. وذلك في حالة إصدار هذه الصكوك من قبل الدولة.
3. التصكيك في الإجارة المنتهية بالتملك بهدف استثمار فائض الأموال في المجتمع. وهذا يساعد في توفير أدوات استثمارية تسهم في تنويع محافظ المستثمرين.

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك وتخريجها الفقهي:

الفرع الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك: ناك صور متعددة للإجارة المنتهية بالتملك

أبرزها ما يأتي⁽¹⁰⁾:

الصورة الأولى: الإيجار المقترن بالبيع: في هذه الصورة يتفق العاقدان على تسمية هذا العقد إيجاراً بشرط أن تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في حالة دفعه جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

الصورة الثانية: عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة: يتم إبرام عقد الإجارة مقترناً بوعود من المؤجر بهبة العين المستأجرة، بعد إتمام دفع الأقساط الإيجارية.

الصورة الثالثة: عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بعد الإنتهاء من دفع الأقساط الإيجارية: هذه الصورة تشتمل على عقدين: عقد إجارة، وعقد البيع بعد إنتهاء مدة الإجارة.

الصورة الرابعة: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي للعين المؤجرة: هذه الصورة عقد يجمع بين البيع والإجارة على أن عملية البيع للعين المؤجرة متزايدة، والإجارة متناقصة بالنسبة لمحل واحد، وكل من البيع والإجارة ناجز متعلق بذات العين، فيدفع المستأجر أجرة لقاء الجزء المملوك للمؤجر ويدفع جزءاً من ثمن العين المؤجرة، فالأجرة عادلة، والثمن عادل حتى ينتهي دفعه.

الصورة الخامسة: الإجارة المنتهية بالتخيير: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يحدد في عقد الإجارة.

الفرع الثاني: التخرير الفقهي لصور الإجارة المنتهية بالتملك: بدراسة الصور السابقة للإجارة المنتهية بالتملك والتأمل فيها، فإنني أرى أن التخرير الفقهي لها على الوجه التالي:

التخرير الفقهي للصورة الأولى: عقد إجارة مقترن بشرط.

التخرير الفقهي للصورة الثانية: عقد إجارة مقترن بوعود بهبة.

التخرير الفقهي للصورة الثالثة: عقد إجارة وعقد بيع.

التخرير الفقهي للصورة الرابعة: عقد إجارة وعقد بيع.

التخرير الفقهي للصورة الخامسة: عقد إجارة مع تخيير المستأجر بين الشراء أو الترك (11).

من عرض صور الإجارة المنتهية بالتمليك، وتوضيح حقيقتها، ووصفها الفقهي، يتضح أنها يجمع بينها رابط هو أنها عقود إجارة اقترن بها أمر آخر مثل الوعد والشرط والبيع والخيار، وهذه الأمور هي التي تؤدي إلى تمليك المأجور إلى المستأجر في النهاية.

وأما الحكم الشرعي للصور السابقة فهو: لا مناص من القول بأن هذه الصور تبدأ بعقد إجارة، ثم يملك المؤجر الشيء المأجور للمستأجر بالشرط أو الوعد أو البيع أو الخيار. وهذه العقود كلها مشروعة؛ لجواز الإجارة، وجواز إجتماع عقد الإجارة مع الشرط أو الوعد بالهبة أو البيع أو الخيار؛ لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة كما هو مقرر فقهاً⁽¹²⁾، وحتى لو دخل الخيار على الصور السابقة فإنه لا يبطلها، بل هي صحيحة.

المطلب الثالث: إجراءات التوريق وضوابطه:

الفرع الأول: إجراءات التوريق: هناك إجراءات لعملية التوريق منها⁽¹³⁾.

1. تملك المؤسسة البادئة للأصل محل التوريق.
2. يمكن تجميع الأصول محل التوريق في حزمة واحدة متشابهة من حيث العمر والتدفق النقدي.
3. تقييم الأصل محل التوريق؛ لتحديد مدى تطابق القيمة الدفترية مع القيمة السوقية.
4. التقييم بواسطة إحدى وكالات التصنيف؛ لتحديد مستوى العائد والمخاطرة في حالة أصول المشاركات والإجارات، ومدى كفاءة الشركاء، وانتظام المستأجرين في سداد المستحق عليهم.
5. تأمين الصكوك بواسطة المؤسسات الحكومية أو شركات التأمين.
6. الاتفاق مع شركات التوريق على كيفية تحويل الأصل لها، وتحديد المبلغ الذي ستدفعه مقابل هذه الأصول.
7. قيام شركة التوريق بإصدار الأوراق المالية الممثلة للأصل بالقيمة، وطرحها للاكتتاب العام على المستثمرين.
8. إختيار الجهة التي ستقوم بخدمة الأوراق المالية مثل المؤسسة البادئة، أو أمين مستقل.

9. استلام شركة التوريق لحصيلة الاكتتاب في الأوراق المالية المطروحة ودفع مستحقات المؤسسة البادئة.

10. قيام الجهة التي تم اختيارها بتحصيل العوائد من المستأجرين، وتسليمها للمؤسسة البادئة؛ لتوزيعها على حملة الأوراق المالية، ثم إطفاء قيمة الأوراق المالية برد جزء من قيمتها لهم إذا ضمن ذلك في نشرة الإصدار.

الفرع الثاني: ضوابط التوريق: هناك ضوابط لعملية التوريق منها⁽¹⁴⁾ :

1. وجود أصل مملوك للمنشأة البادئة للتوريق.
2. وجود تشريعات قانونية وجهات رسمية لضبط عملية التوريق، وحفظ حقوق المتعاملين فيه.
3. يلزم أن تكون مبالغ الأصول المطلوب توريقها كبيرة يمكن تقسيمها، وإصدار أوراق مالية، وطرحها للاكتتاب العام.

الفرع الثالث: كيفية تطبيق إجراءات وضوابط التوريق على الإجارة المنتهية بالتملك:

يمكن تطبيق هذه الإجراءات والضوابط، والتحقق منها في الإجارة المنتهية بالتملك على النحو الآتي:

أولاً: يملك البنك العين المؤجرة، وهي التي ستكون محل التوريق، ويملك المستأجر منفعة العين المؤجرة، ويمكن أن تكون المنفعة محلاً للتوريق. والبنك لا يملك المنفعة؛ لأنه ملكها للمستأجر، والمستأجر لا يملك العين؛ لأنه اشترى منفعتها فقط.

ثانياً: تقوم البنوك بعمل عقود كثيرة للإجارة المنتهية بالتملك، فيمكن للبنك أن يجمع هذه العقود في زمرة واحدة متشابهة تسمى: "محفظة الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتملك".

ثالثاً: القيمة السوقية للأعيان والأصول كبيرة بحيث يمكن تقسيمها الى وحدات صغيرة، وإصدار أوراق مالية فيها، وطرحها للاكتتاب العام من قبل البنك أو شركات التوريق في السوق الأولي، ثم طرحها للتداول في الأسواق المالية الثانوية (بورصة عمان مثلاً).

رابعاً: تقوم البنوك بتقييم الأصول المراد توريقها بسعر السوق (القيمة السوقية)، وهو السعر العادل لهذه الأصول، والقيمة السوقية هي التي يعنى بها في عملية التوريق. ولا ينظر

المستثمرون للقيمة الدفترية التي قد تكون أعلى أو أقل من القيمة السوقية؛ لارتفاع وانخفاض أسعار الأصول في الأسواق تبعاً للعرض والطلب.

خامساً: الأصول المراد توريقها تدر دخلاً؛ لأنها مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك، والدخل هو مقدار الأجرة لكل أصل من هذه الأصول، ومجموع الدخل هو مجموع الأقساط الإيجارية لكل هذه الأصول، أو مردود محفظة الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتمليك.

ويمكن القول أن وجود محفظة للتأجير هو الأفضل للبنوك والمؤسسات المالية؛ لتسهيل المعاملات والإجراءات، وذلك لصعوبة فرز كل عملية تأجير على حدة، ويكون صافي مردود صكوك الإجارة السنوي هو مجموع الأقساط الإيجارية جميعها محسوماً منه المصروفات المنصوص عليها في نشرة الإصدار.

المطلب الرابع: التصييك في الإجارة المنتهية بالتمليك وضوابطه وأحكامه:

هناك طرفان يشتركان في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هما:

الطرف الأول: البنك أو المؤسسة المالية، حيث يملك البنك - أو المؤسسة المالية أو أي جهة تقوم بهذا المنتج المالي - العين المؤجرة.

الطرف الثاني: العميل (المستأجر) حيث يملك منفعة العين المؤجرة.

أما الطرف الأول فيمكنه تصييك العين المؤجرة؛ لأنه يملك رقيبتها. وأما الطرف الثاني فيمكنه تصييك منفعة العين المؤجرة؛ لأنه يملك منفعتها. وبناءً على ما سبق، فإنه يمكن بحث ذلك في ثلاثة فروع:

الفرع الأول: تصييك العين المؤجرة.

الفرع الثاني: تصييك منفعة العين المؤجرة.

الفرع الثالث: تصييك الأجرة (البذل).

الفرع الأول: تصييك العين المؤجرة في المثال السابق الذي ذكرناه في البحث، والمذكور في الملحق رقم (1)، فإنه يمكن - في هذه الحالة المنفردة - طرح صور واحتمالات وفرضيات، ومردود الإستثمار للأطراف المختلفة من هذا التصييك. ولذلك لا بد من دراسة هذه الحالات

والإحتمالات، والإتيان بأفكار جديدة تشكل ضوابط وإجراءات نظرية وعملية يمكن أن تطبقها المصارف والمؤسسات المالية؛ للتعامل مع هذا المنتج المالي الجديد. وهذه الحالات يمكن أن تكون على النحو التالي:

الحالة الأولى: تصكيك العين المؤجرة بمقدار التمويل الذي دفعه البنك: ويكون ذلك على النحو التالي:

1. يقوم البنك بتصكيك العين المؤجرة بالمبلغ الذي دفعه من ثمنها وهو (35000) دينار؛ لأن ثمن الشقة = 45000 دينار، والدفعة الأولى = 10000 دينار. ولنفرض أن قيمة إصدار الصك أو الإكتتاب مائة دينار. فيكون عدد الصكوك = $100/35000 = 350$ صكاً. ويكون مردود حملة الصكوك هو الأقساط الإيجارية التي يدفعها المستأجر وقيمتها السنوية = $20/63000 = 3150$ دينار.

2. نفترض أن مصاريف الصيانة في السنة الأولى = 350 ديناراً.

3. صافي الأقساط الإيجارية = $3150 - 350 = 2800$ دينار

4. ويكون مردود الصك السنوي = $350/2800 = 8$ دنائير. وهذا المردود يتضمن جزأين: جزء من قيمة الصك لإطفائه، وجزء من العائد الإيجاري يمثل ربح الصك.

5. هذا التصكيك تم في حالة عين لا يملكها البنك أصلاً، واشتراها بناءً على طلب المستأجر، ورغبته بإجارة منتهية بالتملك، ومقدار التمويل معلوم. وأما إذا كان البنك يملك العين أصلاً فإنه من الواجب أن يتم تقويم هذه العين بسعر السوق من قبل لجنة متخصصة؛ حتى لا يقع أصحاب الصكوك في غبن وغرر، فيدفعوا ثمناً للصكوك أكثر من قيمتها الحقيقية، مما يؤدي إلى خسارتهم حال بيعها.

وأما مردود البنك فهو عائد الصكوك فيما إذا ملك مجموعة منها، وأجرة مقابل إدارة محفظة الصكوك فيكون وكياً بأجرة، والوكالة جائزة بأجرة أو دون أجرة كما هو مقررٌ فقهاً.

التخريج الفقهي: التخريج الفقهي لحملة الصكوك في هذه الحالة هو أنهم شركاء في ملكية العين المؤجرة، والصك يمثل حصة شائعة في ملكية العين المؤجرة، والأقساط الإيجارية في هذه الحالة تمثل أرباح الشركة وقيم الصكوك، ومجموع هذه الأقساط الإيجارية السنوية يقسم على

عدد الصكوك، فينتج حصة الصك، وهذه الحصة تمثل جزءاً من قيمة الصك وجزءاً من العائد. وأما الدفعة الأولى التي قدمها المستأجر للبنك فهي دفعة من الأجرة مقدمة من العميل، حيث يتم إطفاء ثمن الشقة بعشرة آلاف دينار، وتصكك التمويل الذي قدمه البنك فقط .

فحملة الصكوك يحلون محل البنك في ملكية العين المؤجرة، ويحصلون على الأقساط الإيجارية بعد خصم مصاريف الصيانة والتأمين ونحوها، ثم يتنازل حملة الصكوك عن العين المؤجرة بعد دفع المستأجر جميع الأقساط الإيجارية بناءً على عقد الإجارة المنتهية بالتملك الموقع من البنك.

ولهذا فإن صكوك الإجارة ليست ديناً في ذمة مصدر الصكوك، ولا يجوز لحملة الصكوك مطالبة المصدر بأي استحقاقات إضافية، والعلاقة بين حملة الصكوك والمصدر هي علاقة بين بائع ومشتري، وتنتقل ملكية الأصل من المصدر إلى حملة الصكوك⁽¹⁵⁾ . وهذه الحالة مقبولة من الناحية الشرعية؛ لأن العناصر والعقود التي تضمنتها - الشركة والإجارة والوعد والبيع - مشروعة. وكذلك مقبولة من الناحية الاقتصادية؛ لأنها تضمنت استثماراً للبنك وحملة الصكوك والمستأجر وهكذا...

هذا في السنة الأولى، أما في السنة الثانية فإن قيمة الصك تنقص غالباً؛ لأنه استرد جزءاً من قيمته من الأقساط الإيجارية التي دفعها المستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك. ويمكن تحديد قيمة النقص السنوي تبعاً لما يطفأ من قيمة الصك من المردود، وكذلك معدل الأجرة التي تتغير سنوياً حسب الاتفاق، واعتماداً على مؤشرات لتغير الأجرة سنوياً. والقيمة السوقية لهذه الصكوك تتغير سنوياً تبعاً لقوانين العرض والطلب في الأسواق أيضاً، ويمكنني أن أذكر قيماً سوقية تقديرية لهذه الصكوك

في المثال السابق على سبيل التمثيل كما في الجدول في ملحق رقم (2) الذي يبين قيمة الصك السوقية التقديرية التي يمكن أن يتداول بها في كل سنة إلى أن يتم إطفاء قيم الصكوك وتصفية المحفظة.

الحالة الثانية: تصكك العين المؤجرة بقيمة تختلف عما دفعه البنك من تمويل في العين المؤجرة إجارة منتهية بالتملك؛ وهذه الحالة عدة احتمالات هي:

الاحتمال الأول: تصكيك العين المؤجرة بثمنها (45000 دينار) دون إحتساب الدفعة الأولى التي إستلمها البنك من المستأجر وهي عشرة آلاف دينار، وفي هذه الحالة يربح البنك عشرة آلاف دينار سلفاً خلافاً لما حسبه على المستأجر عند احتساب الأقساط الإيجارية.

الاحتمال الثاني: تصكيك العين المؤجرة بقيمة أعلى من الثمن الذي دفعه في العين المؤجرة وهو (35000 دينار) وتكون هذه الزيادة ربحاً للبنك، فقد تكون ألفاً أو ألفين أو نحوها، وهذا الربح زيادة على ما حسبه على المستأجر عند إحتساب الأقساط الإيجارية.

الاحتمال الثالث: تصكيك العين المؤجرة بقيمة أقل من الثمن الذي دفعه في العين المؤجرة، فعلى سبيل المثال (30000 دينار)، وبالتالي فإن البنك يخسر في هذه الحالة خمسة آلاف دينار، وهذه القيمة أقل مما حسبه على المستأجر عند إحتساب الأقساط الإيجارية.

وبالتأمل في الاحتمالات السابقة يتضح أن التصكيك في الاحتمالين الأول والثاني فيه غبن للمستثمر، لأنه سيدفع ثمناً أعلى مما احتسب عند حساب الأقساط الإيجارية التي تشكل مردوداً له لاسترداد قيمة الأصل والعائد. وأما الاحتمال الثالث فإن البنك سيخسر؛ لأنه قام بتصكيك قيمة أقل مما احتسب عند حساب الأقساط الإيجارية.

والصواب والعدل في عملية التصكيك هو تصكيك القيمة السوقية التي تم دفعها من قبل البنك في الإجارة المنتهية بالتملك، بعيداً عن الغبن الفاحش للمستثمر، والخسارة للبنك، واحتساب الأقساط الإيجارية على أساس أحكامها، وهذا هو الأصلح للبنك والمستثمر على حد سواء. **الحالة الثالثة:** أن يقوم البنك بتصكيك العين المؤجرة بقيمة ما دفعه مضافاً إليه العائد الإيجاري.

فتكون القيمة التي تخضع للتصكيك = مقدار التمويل + العائد الإيجاري

$$= 35000 + 28000 = 63000 \text{ دينار}$$

وإذا اعتبرنا أن قيمة الصك بقيت مئة دينار، فإن عدد الصكوك يزيد في هذه الحالة ليصبح $= 100/63000 = 630$ صك. (بدلاً من 350 صك)، وبالتالي فإن قيمة الصك وهي 100 دينار تتضمن جزئين هما: جزء يمثل قيمة الصك من التمويل، وجزء يمثل العائد الإيجاري. وعند توزيع الأقساط الإيجارية على حملة الصكوك، فإنها تغطي الجزئين: قيمة الصك والعائد الإيجاري.

بانعام النظر في هذه الحالة يتضح أن البنك هو المستفيد الأكبر من عملية التصكيك؛ لأنه استرد مقدار التمويل الذي دفعه مضافاً إليه العائد الإيجاري فور عملية التصكيك أو في فترة قصيرة جداً، دون أن ينتظر عشرين سنة حتى يسترد ذلك. وأما حملة الصكوك فإنه لا مصلحة لهم في هذا الاستثمار؛ لأن قيمة الصك تمثل حصة من التمويل والعائد الإيجاري، وبالتالي فإنهم لا يستفيدون شيئاً؛ لأنهم لا يحصلون إلا على قيمة التمويل والعائد الإيجاري فقط، ولا يربحون شيئاً غالباً. وبناءً على ما سبق فإن هذه الحالة ليست استثماراً، والتصكيك بهذه الطريقة مستبعد من الناحية الاقتصادية.

ولما كان هذا التصكيك ليس استثماراً، ويلحق الضرر بحملة الصكوك والمستثمرين، فإنه محظورٌ شرعاً كذلك؛ لقول النبي - صلى الله عليه وسلم - : "لا ضرر ولا ضرار" (16) والقاعدة الفقهية تنص على أن "الضرر يزال" (17)

يتبين مما سبق في هذا الفرع أن هذه الطريقة تقتصر على تصكيك كل عين على حدة، فالصك يحتوي على التفاصيل التي تتعلق بالعين المؤجرة كما في النموذج رقم (1) المقترح في الملحق رقم (3).

الفرع الثاني: محفظة التأجير:

بينت في الفرع الأول الحالات المنفردة للتصكيك في الإجارة المنتهية بالتملك. وفي هذا الفرع سأبين حالة اجتماع مجموعة من هذه الحالات المنفردة بما يشكل محفظة استثمارية يمكن تسميتها بمحفظة التأجير. ويتبع في تصميم هذه الأداة المالية وآلياتها مايلي:

1. يقوم البنك بوضع الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتملك في سنة 2010 في زمرة واحدة.
2. يقوم البنك بحساب مقدار التمويل الذي قدمه لهذه المحفظة، والذي يساوي مجموع أثمان الأعيان المؤجرة مطروحاً منه مجموع دفعات المستأجرين.
3. يقوم البنك في هذه السنة بتصكيك هذه الزمرة بعد تأجيرها إجارة منتهية بالتملك صكوكاً متساوية القيمة، ويقوم بإصدار صكوك التأجير، وطرحها للإكتتاب العام بسعر اكتتاب=100 دينار مثلاً.

4. يقوم البنك بحساب عدد الصكوك.
 5. يقوم البنك بحساب مجموع الأقساط الإيجارية؛ لمعرفة نصيب كل صك منها.
 6. نصيب الصك يمثل جزءاً من قيمة الصك وربحه.
 7. يتم إطفاء⁽¹⁸⁾ جزء من قيمة الصك سنوياً، وتتناقص قيمة الصك سنوياً حتى تصل في نهاية مدة الإيجار إلى صفر.
 8. يمكن للبنك أن يقوم بحساب العائد الإيجاري سنوياً على فرض حصول تغيير في العائد الإيجاري، فيكون مردود الصك قابلاً للتغيير سنوياً بناءً على تغير العائد الإيجاري السنوي. ويمكن بيان هذه الخطوات في مثال توضيحي بالأرقام في ملحق رقم (4).
- يتبين لنا من دراسة هذه الخطوات والمثال التوضيحي ما يلي:
1. تتغير قيم الصكوك السوقية التقديرية بما يشبه الجدول رقم (1) تقريباً في الملحق رقم (2)، ويمكن أن تتغير بناءً على قوانين العرض والطلب، وتغير العائد الإيجاري السنوي.
 2. يمكن تداول هذه الصكوك في الأسواق الثانوية بناءً على جداول أسعار يضعها المصدر، وحسابات دقيقة لتغير أسعار هذه الصكوك.
 3. يقوم البنك بعمل محفظة تأجير أخرى في 2011، وهكذا بالخطوات والآليات السابقة.
 4. إن هذه الطريقة في هذا الفرع تقوم على أساس جمع الأعيان المؤجرة في زمرة واحدة ثم تصكيكها. وفي هذه الحالة يتم احتساب مجموع التمويل الذي قدمه البنك، وتصدر صكوك بقيمة هذا التمويل تمثل محفظة التأجير. وتبين شروط الاكتتاب ونشرة الإصدار والصك التفاصيل كلها حتى لا يغبن المشتري حين الشراء والتداول. ويمكن اقتراح نموذج رقم (2) لصك إجارة في محفظة التأجير كما في الملحق رقم (5).
- وهذا الصك يباع في سنة 2010 بمائة دينار، ويباع في سنة 2011 بمائة دينار أو أكثر أو أقل. وغالباً ما يتداول بأقل من سعر الإصدار؛ لإطفاء جزء منه. وقد يتغير العائد الإيجاري من عين لأخرى، فيحسب مجمل العائد الإيجاري السنوي ومقدار التمويل، ويقسم على عدد الصكوك فيكون المردود السنوي للصك الواحد.

التخريج الفقهي: الصكوك في محفظة التأجير هي حصص شائعة متساوية القيمة في ملكية أعيان مؤجرة.

تداول الصكوك: تم سابقاً بيان طريقتين في التصكيك هما: تصكيك العين المؤجرة الواحدة، وتصكيك محفظة التأجير. وإنني أرى أن تصكيك محفظة التأجير أيسر وأكثر جدوى بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية. وحملة الصكوك يحلون محل البنك في تأجير الأعيان وبيعها.

إن هذه الصكوك تمثل جزءاً شائعاً في ملكية عين مؤجرة تدر دخلاً ولذلك يجوز تداولها بعد عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ولكن لا يجوز تداولها قبل عقد الإجارة المنتهية بالتملك؛ لأنها حينئذ تمثل ديوناً.

الفرع الثاني: تصكيك منفعة العين المؤجرة: في الإجارة المنتهية بالتملك يملك كل من البنك والمستأجر العين المؤجرة ملكاً ناقصاً⁽¹⁹⁾، فيملك البنك عينها ولا يملك منفعتها، ويملك المستأجر منفعتها ولا يملك عينها. إذن في هذا العقد يملك المستأجر منفعة العين المؤجرة، وهي منفعة مقصودة ملكها بالأجرة التي دفعها وهذه هي الحالة التي نحن بصدد دراستها، حالة الملك الناقص المنفعة للبنك والمستأجر. ويشترط في هذا العقد أن تكون الأجرة والمنفعة معلومتين، ويجوز تأجيل الأجرة؛ لأنه لا يجب تسليم الأجرة فوراً بمجرد العقد إلا إذا شرط المؤجر تعجيل الأجرة، فله المطالبة بها، أو حبس العين المؤجرة، أو الفسخ⁽²⁰⁾.

إن هذه المنفعة التي ملكها المستأجر مقصودة ولها قيمة مالية، ودفع بدلاً عنها، وبالتالي يجوز له أن يقسم المنفعة إلى أجزاء، وكل جزء منها يمثل صكاً. فالصك يمثل جزءاً شائعاً من ملكية منفعة عين أو مجموعة من الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتملك. ويتبع في عملية التصكيك الآليات والخطوات التالية:

1. يملك المستأجر المنفعة لمدة عشرين سنة، ويتم احتساب بدل الإيجار على أساس أن العائد الإيجاري = 4%، فيكون مجموع العائد الإيجاري = 28000 دينار، سيدفعها المستأجر ضمن الأقساط الإيجارية بدل المنفعة.
2. يقوم المستأجر أو البنك أو شركة توريق بتصكيك هذه المنفعة بصكوك متساوية القيمة، بمائة دينار للصك الواحد مثلاً، فيكون عدد الصكوك = $28000 / 100 = 280$ صك.

3. قبل التأجير الثاني يتم الاكتتاب في هذه الصكوك من قبل المستثمرين فيملك المستثمرون هذه المنفعة، ثم بعد إنهاء الاكتتاب يتم تأجير العين أو الأعيان بقيم قد تكون أكثر أو أقل أو مساوية لسعر الاكتتاب، ففي المثال السابق إذا تم تأجير العين ب 2800 دينار في السنة الأولى، وكانت مصاريف الصيانة = 280 دينار، فإن بدل الإجارة = 2800 - 280 = 2520 دينار.

4. مردود الصك السنوي = $280 / 2520 = 9$ دنانير.

5. نفترض أنه يتم إطفاء خمسة دنانير من أصل الصك، وأربعة دنانير عائد سنوي للصك.

6. يتم تطبيق الخطوات والآليات السابقة في كل سنة، مع الأخذ بعين الاعتبار تغير بدل الإيجار، ومصاريف الصيانة، ومردود الصك السنوي.

7. يمكن تثبيت إطفاء الصك سنوياً بخمسة دنانير حتى تصبح قيمته بعد عشرين سنة تساوي صفرًا، والباقي هو ربح الصك السنوي.

هذا التصكيك بالنسبة لمنفعة عين واحدة، أما بالنسبة لتصكيك منافع مجموعة من الأعيان المؤجرة فسيبيلها محفظة التأجير.

محفظة التأجير لمنافع الأعيان: يتم تصميم هذه المحفظة على النحو التالي:

1. يقوم البنك أو المستأجرون أو شركة التوريد بوضع منافع الأعيان المؤجرة في سنة 2010 في زمرة واحدة 0

2. يتم احتساب العائد الإيجاري السنوي الذي تم دفعه من المستأجرين، وتصكيك الناتج صكوكاً متساوية القيمة (مائة دينار للصك الواحد مثلاً).

3. يتم إصدار هذه الصكوك وطرحها للاكتتاب العام.

4. يحل المكتتبون والمستثمرون محل المستأجرين في بيع هذه المنافع، أو يتم توكيل البنك أو شركة توريق بذلك.

5. يتم تأجير هذه الأعيان من جديد لمستأجر ثانٍ واحتساب العائد الإيجاري لمجموع هذه الأعيان، وخصم مصاريف الصيانة والتأمين ونحوها ويقسم الناتج على حملة الصكوك،

فيكون مردود الصك. ويمكن أن يتغير العائد الإيجاري كل سنة، فيتغير بذلك مردود الصك.

6. يتم إطفاء جزء من أصل الصك، والباقي ربح الصك .

7. تتناقص قيمة الصك سنوياً حتى تصل في نهاية مدة الإيجار إلى صفر، حيث تنتقل ملكية المأجور إلى المستأجر الأول.

أطراف تصكيك منافع الأعيان المؤجرة:

(1) المستأجر الأول: هو مالك المنفعة ومصدر الأوراق المالية لمنفعة الأعيان المؤجرة، أو من ينوب عنه، كالبنك أو شركة التوريد.

(2) المستثمرون أو المكتتبون في هذه الأوراق المالية.

(3) المستأجر الثاني: يتم تأجير الأعيان المؤجرة لمستأجر ثانٍ (الإجارة الثانية) . ويقوم بذلك المستأجر الأول أو من ينوب عنه.

فحمة الصكوك شركاء في منفعة الأعيان المؤجرة، ويوزع صافي العائد الإيجاري الجديد عليهم بنسبة حصتهم من الصكوك.

التخريج الفقهي لصكوك الإجارة لمنفعة الأعيان المؤجرة:

بناءً على التحليل والمناقشة السابقة فإن التخريج الفقهي لصكوك الإجارة لمنفعة الأعيان المؤجرة هو: حصص شائعة متساوية القيمة في ملكية منافع الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتمليك. والصك حصة من منفعة، والمنفعة مال عند جمهور علماء المسلمين⁽²¹⁾. وما دامت المنافع أموالاً، فإنه يجوز العقد عليها، وبيعها. واصطلاح على أن يبيع المنافع إجارة. ولذلك يجوز بيع هذه الحصص من المنافع، ويلزم من ذلك جواز تداول هذه الصكوك في الأسواق المالية الثانوية.

تداول الصكوك:

بيننا طريقتين في التصكيك هما: تصكيك منفعة العين المؤجرة الواحدة، وتصكيك محفظة التأجير. وإنني أرى أن تصكيك محفظة التأجير أيسر وأكثر جدوى بالنسبة للبنوك والمؤسسات

المالية والمستثمرين. وحملة الصكوك يحلون محل المستأجرين في تأجير الأعيان وبيع منافعها التي تم تصكيكها. إن هذه الصكوك تمثل جزءاً شائعاً في ملكية منافع أعيان مؤجرة تدر دخلاً، ولذلك يجوز تداولها بعد عقد الإجارة المنتهية بالتملك وبعد التأجير الثاني، ولكن لا يجوز تداولها قبل عقد الإجارة المنتهية بالتملك وقبل التأجير؛ لأنها حينئذ تمثل ديوناً.

التصكيك الثاني للمنفعة:

المستأجر الثاني يملك المنفعة بعوض، والأصل أنه ينتفع بها. ولكن هل يجوز له أن يصكك المنفعة للمرة الثانية؟

الرأي الراجح: جواز التصكيك الأول وعدم جواز التصكيك الثاني. ودليل ذلك ما أخرجه الإمام مسلم في صحيحه: "عن أبي هريرة أنه قال لمروان: أحلت بيع الربا فقال مروان: ما فعلت، فقال أبو هريرة: أحلت بيع الصكوك، وقد نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم - عن بيع الطعام حتى يستوفى. قال: فخطب مروان الناس، فنهى عن بيعها، قال سليمان: فنظرت إلى حرس يأخذونها من أيدي الناس." (22)

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من ابتاع طعاماً فلا يبيعه حتى يكتاله، فقلت لابن عباس: لم؟ فقال: ألا تراهم يتبايعون بالذهب والطعام مرجاً" (23). قال النووي: والأصح عند أصحابنا جواز بيعها، وتتأول قضية أبي هريرة على أن المشتري ممن خرج له الصك باعه لثالث قبل أن يقبضه المشتري الثاني، فكان النهي عن البيع الثاني لا عن الأول؛ لأن الذي خرجت له مالك لذلك ملكاً مستقراً وليس هو بمشتري، فلا يمتنع بيعه قبل القبض كما لا يمتنع بيعه ما ورثه قبل قبضه (24).

وتم توضيح هذا في حديث آخر عند الإمام مالك في الموطأ حيث قال زيد بن ثابت ورجل من أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم - لمروان بن الحكم: أتحل بيع الربا يا مروان؟ فقال: أعوذ بالله. وما ذاك؟ فقالا: هذه الصكوك تبايعها الناس ثم باعوها قبل أن يستوفوها، فبعث مروان الناس يتبعونها، يئزعونها من أيدي الناس، ويردونها إلى أهلها. (25) ووجه الاستدلال هو أن مالك الصك باعها في المرة الأولى للناس قبل أن يقبضها، ثم باعها الناس بعد ذلك مرة ثانية قبل أن يقبضوها فمنع مروان ذلك، ويتأول هذا بأن الممنوع هو البيع الثاني وليس البيع الأول؛ لأن المبيع في البيع الأول قد ملكه صاحبه ملكاً مستقراً وإن لم يقبضه كالإرث، فيجوز بيعه. أما

في البيع الثاني فلم يملكه ملكاً مستقراً، فلا يجوز بيعه. وبناءً على ماسبق من أدلة يمكن قياس الإجارة على البيع؛ لأن الإجارة في حقيقتها بيع منافع. فيجوز التصكك الأول ولا يجوز التصكك الثاني.

الفرع الثالث: تصكك الأجرة (البدل):

العنصر الثالث من عناصر الإجارة المنتهية بالتملك هو الأجرة، أي العائد الإيجاري الذي تم الإتفاق عليه بين البنك والمستأجرين. ففي الإجارة المنتهية بالتملك يكون العائد نقوداً (أثماناً)، ويحسب العائد الإيجاري بنسبة مئوية من مقدار التمويل، ويمكن أن تتغير سنوياً، فالمتفق عليه هنا أن العائد الإيجاري ليس أعياناً ولا منافع ولا أموالاً قيمة أو مثلية، إنما هو ثمن فيه علة الثمنية كالنقود. فالعائد الإيجاري هو أثمان لا فائدة من تصككها.

لنفرض أن العائد الإيجاري الذي سيحصل عليه البنك = 28000 دينار. وقيمة الصك = 100 دينار. وعدد الصكوك = $100 / 28000 = 280$ صك. فالصك هنا يمثل ثمناً مقداره مائة دينار فقط.

التخريج الفقهي لصكوك الأجرة (البدل):

حصى شائعه متساوية القيمة في أجرة تمثل نقوداً (دينياً). فهذه الصكوك تمثل ديناً لا عيناً ولا منفعة، وإذا كانت كذلك فإنه يشترط لتداولها شروط الصرف وهي: لا تفاضل، ولا تأجيل، ولا تفرق قبل القبض⁽²⁶⁾.

ولذلك لا يجوز شرعاً تداول هذه الصكوك إلا بشروط الصرف، وبالتالي فإنه لا فائدة من هذا التصكك سواءً قبل قبض العائد أو بعده.

النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:

نخلص من الدراسة السابقة، والمناقشة والتحليل والاستنباط إلى النتائج التالية:

1) صكوك الإجارة- في الإجارة المنتهية بالتملك- منتج مالي إسلامي له مصداقية شرعية وكفاءة اقتصادية.

(2) التخريج الفقهي لصور الإجارة المنتهية بالتملك هو أنها عقود إجارة اقترن بها أمر آخر مثل الشرط والوعد بالبيع والبيع والخيار، وهذه الصور مشروعة؛ لأن العناصر المكونة لها مشروعة، كما هو واضح في التخريج الفقهي.

(3) في حالة تصكيك العين المؤجرة فإن التخريج الفقهي للصكوك هو أنها حصص شائعة متساوية القيمة في ملكية الأعيان المؤجرة إجارة منتهية بالتملك . وحملة الصكوك هم شركاء في ملكية هذه الأعيان، والأقساط الإيجارية هي مردود الصكوك التي تمثل جزءاً من قيمة الصكوك وربحها، ويمكن تداول هذه الصكوك في الأسواق المالية الثانوية.

(4) يمكن جمع مجموعة من الأعيان المؤجرة في محفظة واحدة هي (محفظة عقود الإجارة المنتهية بالتملك)، ويمكن تصكيك ملكية هذه المجموعة من الأعيان بالطريقة التي تم فيها تصكيك العين منفردة. وتتغير قيم الصكوك بناءً على تغير الأجرة السنوية، وهذه الحالة مقبولة من الناحية الشرعية والاقتصادية.

(5) تصكيك العين المؤجرة يجب أن يكون بالقيمة السوقية لها أي التي دفعها البنك حتى لا يغبن المستثمر. وهي الأنفع للبنك والمستثمر على حد سواء.

(6) لا يجوز شرعاً تصكيك العين المؤجرة بالقيمة السوقية والأجرة خلال مدة الإيجار؛ لأن هذا الفعل يلحق الضرر بحملة الصكوك والمستثمرين.

(7) يمكن تصكيك منافع الأعيان المؤجرة بالطريقة نفسها لتصكيك الأعيان المؤجرة. والصكوك في هذه الحالة هي: حصص شائعة متساوية القيمة في منافع الأعيان المؤجرة، ويجوز تداولها قبل التأجير.

(8) يجوز للمستأجر الأول أن يصكك المنفعة، ولا يجوز للمستأجر الثاني أن يصكك المنفعة.

(9) لا يجوز تصكيك الأجرة؛ لأنها تمثل أثماناً، ويشترط في تداولها شروط الصرف وهي: لا تفاضل، ولا تأجيل، ولا تفرق قبل القبض، فلا فائدة من هذا التصكيك.

ثانياً: التوصيات:

بعد الفراغ من هذه الدراسة فإنني أوصي بمايلي:

1. تطبيق صكوك الإجارة في مجتمع الأعمال والمالية العامة؛ لما لها من مزايا اقتصادية متنوعة سواءً أكانت تمثل أعياناً أو منافع أو خدمات.
2. دعوة المؤسسات المالية والبنوك إلى تطبيق هذا المنتج، وهو صكوك الإجارة في الإجارة المنتهية بالتملك سواءً صكوك الإجارة في الأعيان أو المنافع.
3. أن تسعى الحكومات إلى استبدال السندات الربوية بصكوك الإجارة؛ لما يتوافر لها من سوق كبير لتسويقها وبالأخص في أوساط المسلمين؛ كي تتجو من عذاب الله بسبب الربا.
4. تكثيف الدراسات والبحوث في مجال تطبيق صور الإجارة المنتهية بالتملك.
5. إيجاد تشريع يفصل صور تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية .

الهوامش

1. مدحت صادق، أدوات وتقنيات مصرفية، دار غريب، القاهرة، 2001 م، ص 237. محمد عبد الحليم عمر (2009م)، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، بحث في مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي/الدورة التاسعة عشرة، إمارة الشارقة دولة الإمارات العربية المتحدة، ص2.
2. محمد عبد الحليم عمر، الصكوك الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، ص(2،3).
3. ابن عابدين، محمد أمين (1992م)، حاشية رد المحتار، دار الفكر، بيروت، لبنان، ج5، ص4.

4. ابن تيمية، مجد الدين (2007 م)، المحرر، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، بيروت، لبنان، ط1، سنة 1428 هـ، ج2، ص23.

5. فتح الرحمن يوسف <http://www.awsat.com/details.asp?section=588> 019/1/2010 قحف، منذر، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، ط2، 1420 هـ، 2000م، ص (37، 39) 0

6. شبير، محمد عثمان (1996)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس/ عمان/الأردن، ط1، 1416 هـ، ص281

7. لاحم الناصر، صكوك الإجارة وتمويل توسعة (الخطوط الحديدية)

<http://www.awsat.com/details.asp?section=588> 18/1/2010

8. المرجع السابق.

9. فؤاد أحمد محمد محيسن (2006 م)، نحو نموذج إسلامي لتوريق الموجودات، رسالة دكتوراه الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، ص129.

10. محمد يوسف عارف الشيخ محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، رسالة ماجستير، نابلس، فلسطين، نوقشت بتاريخ 2004/2/11م ص(74-77)

11. المرجع السابق، ص(100-111)

12. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، القواعد النورانية الفقهية، تحقيق محمد حامد الفقي، مكتبة السنة المحمدية، القاهرة، مصر، ط1، 1370 هـ، 1951 م، ج1، ص199.

13. محمد عبد الحلیم عمر، الصكوك الإسلامية (التوريق) وتطبيقاتها المعاصرة وتداولها، ص10.

14. المرجع السابق، ص(6، 7)

15. حسين حامد، صكوك الإجارة ليست ديناً في ذمة مصدر الصكوك ،

<http://www.cibafi.org/newscenter/details.aspx?id=9739&cat=0> 19/1/2010

16. مالك، الموطأ، ج2، ص745 0 ابن ماجه، محمد بن زيد، سنن ابن ماجه مع حاشية السندي، تحقيق محمود محمد نزار، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1419هـ - 1998 م. ج2، ص784 0 حسنه السيوطي، والنووي، وصحه لغيره الألباني، انظر إرواء الغليل، ج3، ص410، والأحاديث الصحيحة ج1، ص448، ابن رجب، زين الدين أبي الفرج عبد الرحمن الحنبلي، جامع العلوم والحكم، مكتبة الرسالة الحديثة، عمان، ص(285،286). وقال ابن رجب: حديث حسن، وله طرق يقوي بعضها بعضاً.
17. السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر، الأشباه والنظائر في قواعد وفروع فقه الشافعية، تحقيق محمد المعتصم بالله البغدادي، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، ط2، 1414 هـ - 1969 م، ص173. الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد، شرح القواعد الفقهية، دار القلم، دمشق، ط4، 1417 هـ، 1996 م، القاعدة التاسعة عشرة، ص179.
18. إطفاء الصكوك: استرداد حملة الصكوك أصل مساهماتهم. فؤاد محمد أحمد محيسن، نحو نموذج إسلامي لتوريق الموجودات، ص115.
19. الملك الناقص (الملك الضعيف): هو ملك الرقبة فقط، أو المنفعة فقط، أو الانتفاع فقط. وأما الملك التام: يملك التصرف في الرقبة والمنافع والانتفاع. ابن تيمية، تقي الدين الحراني، مجموع الفتاوى، دار الوفاء، المنصورة، مصر، ط1، 1418هـ، ج29، ص178. ابن نجيم، زين العابدين بن إبراهيم، الأشباه والنظائر، تحقيق عبد العزيز محمد الوكيل، مؤسسة الحلبي، القاهرة، مصر، 1387هـ، ص351، الموسوعة الفقهية الكويتية ج29، ص178.
20. ابن عابدين، حاشية ابن عابدين، ج5، ص(5-10)
21. الشاطبي، إبراهيم بن موسى (790 هـ)، الموافقات في أصول الشريعة، دار المعرفة، بيروت، لبنان، ط1، 1415 هـ - 1994 م، ج2، ص332 0 الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد، الحاوي الكبير، دار الفكر، بيروت، لبنان، ط1، 1414 هـ - 1994 م، ج6، ص17. البهوتي، منصور بن يونس، كشف القناع على متن الإقناع (للإمام موسى بن أحمد الحجاوي الصالحي 960 هـ)، تحقيق أبو عبد الله محمد حسن إسماعيل الشافعي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، سنة 1418 هـ - 1997 م.

22. مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري، **صحيح مسلم بشرح النووي**، دار الفكر، ج10، 172، 171)، وراجع: مالك بن أنس، **الموطأ**، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1406هـ / 1985م (ج2، ص641) حديث رقم 4 من كتاب البيوع، باب العينة وما يشبهها.
23. مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري، **صحيح مسلم بشرح النووي**، دار الفكر، ج10، ص169.
24. النووي، **شرح صحيح مسلم**، دار الفكر، ج10، ص171.
25. مالك بن أنس، **الموطأ**، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1406هـ / 1985م، ج2، ص641.
26. **الموسوعة الفقهية الكويتية**، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، دار الصفوة، الكويت، ط1، (1412 هـ - 1992 م). دية، عبد المجيد، **القواعد والضوابط الفقهية لأحكام المبيع في الشريعة الإسلامية**، دار النفائس، عمان، الأردن، ط1، (1425 هـ - 2005 م)، ص(348 - 351).

ملحق رقم (1)

مثال توضيحي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

أ. يرغب محمد بشراء شقة سكنية ، ومعه دفعة أولى مقدارها=10000 دينار، وثمان الشقة التي إشتراها البنك=45000 دينار. فيكون مقدار التمويل الذي دفعه البنك من ثمن الشقة=10000-45000= 35000 دينار.

ب. اتفق البنك مع محمد على تأجير الشقة لمحمد على نسبة عائد إيجاري=4% سنوياً من مقدار المبلغ الذي دفعه البنك (عائد الإجارة) ، ومدة الإجارة=20 سنة=240 شهراً، ويكون ربح البنك مجموع الأجرة في العشرين سنة=20×35000× 100/4= 28000 دينار.

ج. ما يستحقه البنك =مقدار التمويل +الأرباح=35000+28000=63000 دينار وتكون قيمة القسط الشهري (القسط الإيجاري)= 63000 / 240= 262,5 ديناراً. ويكون هذا القسط الإيجاري أعلى من أجر المثل ؛لأنه يشمل قسطاً من مقدار التمويل وقسطاً من الأجرة الشهرية.

ملحق رقم (2)

جدول رقم (1) يبين قيمة الصك السوقية التقديرية التي يمكن أن يتداول بها في كل سنة

السنة	قيمة الصك	السنة	قيمة الصك
2010	100	2020	50
2011	95	2021	45
2012	90	2022	40
2013	85	2023	35
2014	80	2024	30
2015	75	2025	25
2016	70	2026	20
2017	65	2027	15
2018	60	2028	10
2019	55	2029	5

بالنظر والتأمل في هذا الجدول يتبين ما يلي:

- 1- يمكن التوريق في بداية العقد في شهر (1/2010) ، ويمكن التوريق أيضاً في شهر (1/2011)، وهكذا... ، ولكن قيمة الصكوك تتغير في هذه الحالة، وهذا التغير يظهر واضحاً كل سنة.
- 2- إذا كان التصكيك في سنة 2010 فإن حامل الصك يأخذ مردود عشرين سنةً مثلاً وإذا كان التصكيك في سنة 2011 فإن حامل الصك يأخذ مردود 19 سنةً مثلاً كان التصكيك في سنة 2015 فإن حامل الصك يأخذ مردود 15 سنة... وهكذا.... فإذا كان الوضع طبيعياً والأسواق مستقرة، فإن أسعار الصكوك تنقص غالباً؛ لأن مردودها يكون أقل غالباً. ويمكن أن يتم التوريق كل سنة بالسعر المبين في الجدول أو سعر السوق بناءً على قوانين العرض والطلب.
- 3- بعد إنتهاء العشرين سنة في هذا المثال تصبح قيمة الصك تساوي صفرًا؛ لأنه تم إطفاء قيمة الصك، وتم التنازل عن العين المؤجرة بالهبة أو البيع إلى المستأجر إجارةً منتهيةً بالتمليك. وبالتالي يتم تصفية محفظة الصكوك الخاصة بهذه العين.

ملحق رقم(3)

يبين نموذج رقم(1) لصك عين مؤجرة إجارةً منتهيةً بالتمليك

صك إجارة

رقم الصك: ص ش 2010/1	اسم مالك الصك: محمد أحمد محمود حمد
الدفعة الأولى: 10000 دينار	ثمن العين المؤجرة=45000دينار
العائد الإيجاري=4%	مقدار التمويل=35000 دينار
سعر الاكتتاب=100 دينار	مدة الإجارة=20 سنة

فهذا الصك يباع في سنة 2010 بمائة دينار، وفي سنة 2011 يباع بقيمة قد تنقص أو تزيد أو تساوي، وغالباً ما تنقص إلى أقل من مائة دينار... وهكذا...، ثم تصدر صكوك بعين أخرى... وهكذا....

ويجب أن يبين في نشرة الإصدار والصك المعلومات والتفاصيل كلها؛ حتى لا يغبى المشتري حين الاكتتاب والتداول.

ملحق رقم (4) يبين مثلاً توضيحياً لتصكيك محفظة التأجير

1. وضع البنك مجموعة من الأعيان المؤجرة في محفظة واحدة (شقق، مخازن، عمارات، بواخر)، ومجموع أثمانها=عشرة ملايين دينار.
2. قام البنك بتأجير هذه الأعيان إجارة منتهية بالتملك لمدة عشرين سنة، واستلم دفعات أولى من المستأجرين=مليون دينار.
3. مقدار التمويل الذي دفعه البنك=عشرة ملايين-مليون=تسعة ملايين.
4. سعر إصدار الصك=100دينار.
5. عددالصكوك=9000000/100=9000000صك.
6. نسبة العائد الإيجاري السنوي=4%
7. مقدار العائد الإيجاري= $20 \times 9000000 \times 100/4 = 7200000$ دينار 0 ومقدار التمويل=9000000دينار، والمجموع=16200000دينار 0 ومجموع الأقساط الإيجارية السنوية= $20/16200000 = 810000$ دينار 0
8. نصيب الصك= $900000/810000 = 9$ دنانير 0
9. يمكن إطفاء قيمة الصك بخمسة دنانير، ويربح الصك أربعة دنانير 0 حتى تصل قيمة الصك في نهاية مدة الإجارة

ملحق رقم (5) يبين نموذج رقم (2) لصك إجارة في محافظة التاجير

صك إجارة	
رقم الصك: ص م / 2010	
اسم المالك: خالد محمد عبد الهادي	
ثمن الأعيان المؤجرة = 10000000 دينار	الدفعات الأولى = 10000000 دينار
مقدار التمويل = 90000000 دينار	العائد الإيجاري = 4%
مدة الإجارة = 20 سنة	سعر الإصدار = 100 دينار