

المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن.

إعداد

الأستاذ المشارك الدكتور علي محمد ثجيل المعموري
جامعة الإسراء الخاصة / كلية العلوم الإدارية والمالية / قسم المحاسبة

المقدمة:

لقد توسعت وتطورت أنشطة منشآت الأعمال بشكل كبير، وقد تمكنت المحاسبة من التعامل مع هذا التطور من خلال ايجاد المعالجات المحاسبية التي تتوافق مع خصوصية هذه المنشآت وطبيعة أنشطتها، وقد أدى مجلس معايير المحاسبة الدولية دوراً مهماً في تحقيق توافق المعالجات المحاسبية في غالبية دول العالم مع المنطق الذي يحمله الفكر المحاسبي.

في الربع الأخير من القرن الماضي ظهرت منشآت ذات خصوصية معينة يسعى مالكيها الى جعل أنشطتها متوافقة مع الشريعة الإسلامية الغراء سعي أ منها الى كسب رضا الله ثم خدمة المجتمعات التي تعمل فيها، ان الشعار المعلن لهذه المنشآت ونظامها الداخلي يؤكد رفضها لكافة الأنشطة التي لا تتوافق مع الشريعة الإسلامية او تعديلها بالشكل الذي يحقق التوافق المنشود فضلاً عن احياء الأنشطة التي كانت تمارس في زمن الدولة الإسلامية وتطويرها بما يحقق مسايرة العالم المعاصر.

ان تعدد المنشآت ذات الطابع الإسلامي واتسع دورها في الجانب الاقتصادي والجانب الاجتماعي بشكل كبير استلزم تأسيس هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية لاصدار معايير محاسبية اسلامية لتنظيم الجانب المحاسبي لأنشطتها لتحقيق توافق المعالجة المحاسبية مع احكام الشريعة الإسلامية لا سيما في ظل عدم توافق معايير المحاسبة الدولية مع خصوصية المؤسسات المالية وطبيعة أنشطتها.

يسعى هذا البحث الى تناول احد اهم الأنشطة ذات الصفة الإسلامية المؤثرة في المجتمعات الإسلامية وهو الاجارة المنتهية بالتملك استناداً لمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل، وقد قسم البحث الى اربعة مباحث، تناول المبحث الأول الاطار العام للبحث واختص المبحث الثاني بالاطار النظري للبحث فيما تناول المبحث الثالث الجانب العملي للبحث استناداً الى واقع المعالجة المحاسبية في مؤسستين من المؤسسات المالية الإسلامية الكبرى في المملكة الاردنية الهاشمية واختتم البحث باهم الاستنتاجات والتوصيات.

المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم
(٨) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن.

المبحث الأول: الإطار العام للبحث

المقدمة: يشير الواقع الاقتصادي الحالي إلى إن للمؤسسات المالية الإسلامية دور مهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمعات الإسلامية، وإنها تسعى من خلال إبرام العقود المختلفة لان تكون واجهة مشرقة لتطبيق الشريعة الإسلامية بعد عقود من ضياع المؤسسات المالية بين الفلسفة الاقتصادية الرأسمالية والماركسية.

يعد عقد الإجارة من أهم العقود في الحياة الاقتصادية وأكثرها استخداماً، وقد اهتمت كافة دول العالم بتنظيم الجوانب القانونية لعقد الإجارة، كما أبدى فقهاء الشريعة الإسلامية اهتماماً مماثلاً لبيان شرعيته وضمان حقوق أطرافه، واهتمت المؤسسات المالية المهنية بتنظيم الجوانب المحاسبية لعقود الإجارة التي غالباً ما تكون تشغيلية. وحضي عقد البيع (الذي لا يقل أهمية واستخداماً عن عقد الإجارة) باهتمام مماثل لعقد الإجارة من القانونيين وفقهاء الشريعة الإسلامية والمؤسسات المهنية المحاسبية لتنظيم جوانب العقد التعاقدية والمحاسبية وبيان مدى شرعية أشكاله المختلفة.

إن تطور قطاع الأعمال وتعدد عملياته أدى إلى ظهور أشكال جديدة من العقود تجمع بين عقدي البيع والإجارة، يعد عقد الإجارة المنتهي بالتمليك من أهم العقود المستحدثة في الوقت الحاضر، لم تواجه الدول صعوبات مهمة في تنظيم الجوانب القانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك إلا إن المؤسسات المهنية المحاسبية واجهت صعوبات كبيرة في إيجاد المعالجة المحاسبية الملائمة والمتوافقة مع طبيعة هذا العقد والتي تمخضت أخيراً عن إصدار معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) المعدل الملزم التطبيق اعتباراً من ٢٠٠٥/١/١. إن خصوصية وتنوع متضمنات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أدت إلى تعقد الرؤية الشرعية لهذا العقد ومن ثم اختلاف آراء الفقهاء بين محرم ومجيز، وعلى الرغم من ذلك فقد أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية عام ١٩٩٩ معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل لتنظيم الجوانب المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك واصدرت عام ٢٠٠٢ المعيار الشرعي رقم (٩) لتنظيم جوانبها الشرعية.

مشكلة البحث: يمكن عرض مشكلة البحث من خلال الأسئلة الآتية:-

- ١ هل عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بأشكالها المختلفة مقبولة شرعاً؟
- ٢ هل ترسل عقود الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ٣ ما هي خصوصية المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل.

٤ مدى التزام المؤسسات المالية الإسلامية بمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل.

فرضيات البحث: لإيجاد الحلول الملائمة لمشكلات البحث يقدم البحث الفرضيات الآتية:-

- ١ إن شرعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك تدعم شرعية المؤسسات المالية الإسلامية.
- ٢ إن التزام المؤسسات المالية الإسلامية بمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل يدعم شرعية المؤسسات المالية الإسلامية.

أهداف البحث: يسعى البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية:-

- ١ تقديم دراسة تدعم الأنشطة التي تجري وفق الشريعة الإسلامية.
- ٢ تقديم دراسة تدعم معايير المحاسبة الإسلامية لاسيما معيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل المسمى الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.
- ٣ تقويم واقع المعالجة المحاسبية لمعاملات الإجارة المنتهية بالتملك في المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن.

أهمية البحث: تنبع أهمية البحث من ضرورة:-

- ١ بيان شرعية معاملات الإجارة المنتهية بالتملك.
- ٢ تقويم معيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل.
- ٣ بيان الآثار الاقتصادية لواقع المعالجة المحاسبية لمعاملات الإجارة المنتهية بالتملك.
- ٤ بيان أثر المعالجة المحاسبية لمعاملات الإجارة المنتهية بالتملك في قرارات الإدارة وأثرها في دعم المجتمع للمؤسسات المالية الإسلامية.

عينة البحث : تم اختيار مؤسستين من المؤسسات المالية الإسلامية الكبرى العاملة في الأردن التي تتعامل بالإجارة المنتهية بالتملك عينة للبحث.

الأسلوب العلمي : سيتم استخدام المنهج الاستدلالي في دراسة الجانب النظري فيما سيتم استخدام المنهج الاستقرائي في دراسة الجانب العملي للبحث.

مصادر البحث : سيتم الاستعانة بالكتب والدوريات ذات العلاقة بموضوع البحث التي سيتم الحصول عليها من المكتبات والمؤسسات الأكاديمية وشبكة المعلومات الدولية فضلاً عن المعلومات التي سيتم الحصول عليها عند مقابلة العاملين في المؤسسات المالية الإسلامية عينة البحث سواء أكانوا محاسبين أم مختصين في الشريعة الإسلامية.

الدراسات السابقة: لم يتم الحصول على دراسات تتعلق بمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل الصادر عن هيئة معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الملزم للتطبيق للمؤسسات المنتمية إليه، وتم الحصول على دراسة واحدة تتعلق بموضوع المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك (موضوع البحث) طبقاً للشريعة الإسلامية وهي:-

شتا، علي أبو الفتوح، "المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية : من منظور إسلامي"، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، ٢٠٠٣.

يعد هذا البحث دراسة نظرية للواقع الفقهي لمعاملة الإجارة المنتهية بالتملك ودراسة نظرية مقارنة عامة للمعالجة المحاسبية وفق المعايير المحاسبية المختلفة (الدولي، الأمريكي، البريطاني، السعودي والإسلامي رقم ٨ الصادر عام ١٩٩٧).

وقد توصل الباحث إلى النتائج الرئيسية الآتية:-

- ١ - إن العديد من الفقهاء المعاصرين يرون جواز عقد الإجارة المنتهي بالتملك كما إن معاملة البيع ثم الاستئجار المنتهي بالتملك ذات العقود غير المترابطة جائزة شرعاً.
 - ٢ - إن معيار المحاسبة الإسلامي رقم ٨ يلزم أطراف العقد بعدم رسملة عقود الإيجار المنتهية بالتملك مخالفاً بذلك معايير المحاسبة الأخرى المحددة في الدراسة.
 - ٣ - إن هنالك اختلافاً في المعالجة المحاسبية التفصيلية بين المعايير المحاسبية المحددة في الدراسة.
 - ٤ - إن هنالك اختلافاً في المعالجة المحاسبية التفصيلية بين معيار المحاسبة الإسلامي رقم ٨ والمعايير المحاسبية المحددة في الدراسة.
- وقد قدم الباحث التوصيات الأساسية الآتية:-

- ١ - رسملة عقود الإجارة المنتهية بالتملك لما توفره هذه السياسة من محتوى إعلامي أفضل.
 - ٢ - استخدام معدل العائد على ودائع وحسابات الاستثمار في المصارف الإسلامية معدلاً لخصم التدفقات النقدية.
 - ٣ - تعديل أسس وشروط عقود الإجارة العقارية المنتهية بالتملك والمعالجة المحاسبية لتلك العقود المحددة في معيار المحاسبة الإسلامي رقم ٨ استناداً إلى ما هو محدد في معيار المحاسبة السعودي.
 - ٤ - ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق معيار الإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بعد التعديلات المقترحة.
- إن الاختلاف الأساسي بين البحث المقدم والدراسة السابقة يتمثل بتناول المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر فقط استناداً لمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (٨) المعدل الصادر عام ١٩٩٩ مع تقديم دراسة انتقادية للواقع العملي للمعالجة المحاسبية لهذه العقود في المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن.

المبحث الثاني: الإطار النظري للبحث

مفهوم العقد:

إن المعاملات في قطاع الأعمال تحكمها العقود موثقة كانت أم غير موثقة، وقد قدمت الشريعة الإسلامية مجموعة من العقود كل منها يختص بمعاملة معينة، إذ تم تشريع عقد البيع لتمليك العين بعوض وعقد الهبة لتمليكها بدون عوض فيما تم تشريع عقد الإعارة لتمليك المنفعة بدون عوض واختص عقد الإجارة بتمليك المنفعة بعوض.

يطلق العقد في اللغة على الجمع بين أطراف الشيء وربطها وضده الحل، ويعني العقد إحكام الشيء وتقويته، ومن معنى الإحكام والتقوية الحسية للشيء اخذ مصطلح العقد الذي أريد به قصد العهد ولذلك يشير العقد إلى معنى العهد الموثق، الضمان وكل ما ينشئ التزاماً. (أبو زهرة: ١٧٩-١٨٠)

يطلق فقهاء الشريعة مصطلح العقد على حالتين أولهما الربط بين كلامين الذي ينشأ عنه حكم شرعي بالتزام احد الطرفين أو كلاهما، وثانيهما الحالة التي يراد بها الالتزام ال شرعي سواء أكان مصدره طرفاً واحداً أم طرفين بإرادة متعاقدين أم بإرادة واحدة منفردة ويدخل ضمن الحالة الثانية جميع التبرعات كالهبة، الصدقة، الوصية، الوقف وغيرها. (أبو سليمان، ١٩٩٢: ١٦) إن بعض فقهاء الشريعة الإسلامية يغلبون إحدى الحالتين على الأخرى معتبرين الح الة الأولى خاصة (مقيدة بتعاملات معينة) والحالة الثانية عامة تنظم جميع الالتزامات الشرعية ومنها علاقة المسلم بالله عز وجل.

مفهوم الإجارة:

اشتق مصطلح الإجارة لغوياً من الإجارة، يسمى مفعولها مأجور والأجير فيها مستأجر، وقد قدمت المصادر الشرعية تعريفات كثيرة مختلفة لفظاً إلا إنها متفقة مضموناً ومعنى، وان التعريف الملائم لأغراض هذا البحث يشير إلى أن الإجارة هي عقد على منفعة مباحة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة لمدة معلومة أو عمل بعوض معلوم. (البهرتي: ٣٥٠)

إن عقد الإجارة يمثل في حقيقته معاملة بيع ترد على المنافع فيما يرد عقد البيع على الأعيان، وقد اثبت القرآن الكريم مشروعية الإجارة في العديد من الآيات القرآنية كما أكدت السنة النبوية المطهرة مشروعية الإجارة في مختلف كتب الحديث كما إن من الدلائل الإضافية على صحة جواز الإجارة كونها سنة الأنبياء والأولياء عبر الزمن. (القرطبي: ٣٢)

أركان الإجارة:

إن لعقد الإجارة ثلاثة أركان هي العاقد والصيغة والمنفعة وكالاتي:-

أولاً: العاقد: يشير ركن العاقد إلى أطراف العقد المتمثلين بالمؤجر والمستأجر اللذين لهما حق الإيجاب والقبول فيه، ويستلزم في العاقد إن يكون متمتعاً بالأهلية التي تمثل صلاحية الشخص للإلزام والالتزام بمعنى إن يكون أهلاً لتبوت الحقوق الشرعية له أو عليه وهو ما يسمى بعرف الفقه أهلية الأداء. (أبو زهرة: ٢٧٢) يشترط في

العاقد توفر الشروط الآتية:- (ابن جزى: ٢٥٠)

١- إن يكون رشيداً مميزاً.

٢- إن يتم العقد من مالك أو وكيل أو ناظر.

٣- إن يتم العقد باختيار المتعاقدين.

ثانياً: الصيغة: إن الإجارة من العقود التي تتم بتوافق إرادتين، وإن انعقاد عقد الإجارة يتطلب وجود إرادتين تعبران عن هذا التوافق وهو ما يسمى بالإيجاب والقبول، إن للفقهاء ابتداءً وجهتي نظر فيما يتعلق بصيغة الإيجاب والقبول تؤكد أولهما على إن صيغة الإيجاب يصدرها المؤجر وتبدأ بلفظ أجرتك ويذكر بعدها اسم المأجور، وإن صيغة القبول يصدرها المستأجر وتبدأ بلفظ استأجرت، فيما تؤكد الصيغة الثانية على إن صيغة الإيجاب تبدأ أولاً ثم القبول ولا فرق من أي طرفي العقد صدر الإيجاب أو القبول. إن هذا الاختلاف لا يؤثر في الأحكام الشرعية للإجارة. إن هذا التوجه الابتدائي في الصيغة يتبعه توجه يؤكد على انعقاد الإيجاب والقبول بكل ما يدل عليهما من قول، عمل وما جرى عليه العرف. (أبو سليمان، ١٩٩٢: ٢٣-٢٦)

ثالثاً: المنفعة: إن المنفعة هي غاية عقد الإجارة وإن المنفعة ليست لها كينونة مستقلة عن الذات والأعيان المستفيدة منها وبذلك يجوز شرعاً إجارة كل عين يمكن إن ينتفع بها منفعة مباحة مع بقائها بحكم الأصل، (ابن قدامة: ١٩٨٣، ١٢٩) وكذلك إجارة ما يجوز بيعه ويحرم ما يحرم بيعه عدا الوقف واستثناءات قليلة ليست ذات علاقة بموضوع البحث. إن عدم استقلالية المنفعة عن العين المعقود عن منفعتها يستلزم في العين توفر الشروط الآتية:- (مصدر سابق: ٢٧-٢٩)

- ١ - ملك الأصل والمنفعة الكامنة فيه ليتمكن المؤجر من تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر لينتفع منها.
- ٢ - بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها لأن المنفعة هي مورد عقد الإجارة وليس العين وهي بذلك لا تملك ولا تستحق بعقد الإجارة.
- ٣ - اشتغال العين على المنفعة وبما يحقق تحصيل المستأجر مبتغاه من العقد.
- ٤ - إن تكون العين معلومة علماً يرفع الجهالة ويمنع المنازعة والغرر.

الآثار الشرعية لانعقاد عقد الإجارة

إن انعقاد عقد الإجارة في ظل توفر كافة أركانه وشروطه يوجب الآثار الشرعية الآتية:-

- ١ - إن الإجارة عقد لازم ليس لأي من طرفيه فسخه اختياراً. (ابن قدامة: ٢٠) وإذا ظهر مانع من الانتفاع بالعين الم عقود عليها انفسخ عقد الإجارة من تاريخ ظهور المانع.
- ٢ - تخرج ملكية المنفعة من المؤجر إلى المستأجر وبذلك يتسلط على استيفائها بنفسه أو من يقوم مقامه. (البهوتي: ٣٦١) وبذلك لا تصح تصرفات المؤجر في المنفعة ويحق للمستأجر إجارة العين إلى الغير مع استيفاء النفع المعقود عليه بمثله أو دونه ولا يجوز بأكثر منه ضرراً أو مخالفةً للوجه المذكور في العقد. (الفاري: ٢٢٥)
- ٣ - إن عدم امكانية طرفي العقد من فسخ العقد يؤدي إلى استحقاق الأجرة بانعقاد العقد، وقد ظهرت عدة وجهات نظر بين فقهاء الشريعة الإسلامية بشأن وقت تملك الأجرة وهي:-

أ - لا يجب تعجيل الأجرة بمجرد انعقاد عقد الأجرة وإنما الأصل التأجيل (مع استثناء بعض الحالات التي يجب فيها تعجيل الدفع) لان الأجرة لا تملك بالعقد بل بالتعجيل أو بشروطه أو بالاستيفاء أو بالتمكين منه.(الزيلعي: ١٠٦) إن العقد يبرم ابتداءً إلا انه ينعقد شيئاً فشيئاً حسب حدوث المنافع استناداً إلى إن العقد هو عقد معاوضة يتطلب المساواة في المعاملة وان التراخي في تحصيل المنفعة عبر الزمن يستلزم التراخي في تملك مقابلها (الأجرة)، أي إن ملكية المؤجر للأجرة تثبت مع استيفاء المنفعة.

ب إن المؤجر يملك الأجرة بمجرد انعقاد العقد استناداً إلى إن المنفعة المعقود عليها مؤجلة والأجرة مؤجلة فكأن العقد بيع دين بدين وهو غير جائز شرعاً.(الزرقاني، ١٩٧٨: ٣)

ت يجوز تعجيل أو تأجيل الأجرة بلا تفرقة بين ما هو منها معين أو في الذمة لان ما في الذمة حكمه كئمن فما صح أن يكون ثمناً في الذمة صح أن يكون أجرة.(البهوتي: ٥٥١)

٤ إذا تغير النقد انعداماً أو حكماً أو تغير سعره يوم حلول الأجرة المؤجلة فالعبرة بيوم العقد لا يوم تمام العقد واستناداً للنقد ببلد العقد ووقته وبأقرب البلاد لبلد العقد عند انعدام النقد.(البهوتي: ٣٦٠)

٥ انتهى المصطفى(ص) عن بيع وشرط، وقد فسر الفقهاء الشرط المنهي عنه بأنه الشرط الذي يتناقض مع مقتضى العقد أو الذي يؤدي إلى خلل في الثمن ومن أمثلة ذلك اشتراط المؤجر ضمان العين على المستأجر وهذا يتنافى مع العقد لان حق المستأجر الانتفاع من العين وان العين صلاحاً وفساداً مسؤولية مالکها ويتحمل المستأجر المسؤولية في حالتي التفريط أو التعدي فقط .(المواق: ٤٢٦)(الدردير: ٤٢) (البهوتي: ٣٦٧) ومن الأمثلة كذلك اشتراط المؤجر إن يستوفي المستأجر بنفسه المنفعة المحددة، يعد هذا الشرط باطلاً لمنافاته مقتضى العقد وهو ملك النفع والتسليط عليه ولا يتحقق بوجوده المقصود من العقد.(المرغيناني: ٢٨٣) ومن جانب آخر اختلف فقهاء المذاهب الأربعة فيما يتعلق بالشرط الذي يحقق مصلحة تتعلق بأحد المتعاقدين، إذ أشار الحنفية والشافعية إلى بطلان العقد بينما أجاز المالكية والحنابلة هذه الشروط.(الرملي: ٤٥٠-٤٥١)(المرغيناني: ٤٨)

٦ يتميز عقد الإجارة بتملك المنفعة إلى المستأجر خلال فترة العقد وتمكين المستأجر منها ويتحقق ذلك يجوز إبرام أي عقد آخر لا يتعارض ومحتوى هذا العقد، وبذلك يجوز بيع العين المستأجرة والتصرّف فيها ما سلمت المنفعة للمستأجر حسب العقد.

٧ إمكانية تحقق الإجارة بعقود مترادفة(عقود مستمرة) كإيجار العين لمدة معينة واجر ثابت وبانتهاء المدة يجدد العقد تلقائياً بشكل مماثل لما تم في الفترة السابقة.(ابن عابدين: ٣٩٧)

أحكام الطوارئ في عقد الإجارة

في مجال أحكام الطوارئ سيتم تناول الجوانب الآتية:-

أولاً: اثر العرف في عقد الإجارة: يصطلح على العرف معنى العادة وهو يشير إلى الأمر الذي يتقرر في النفوس ويكون مقبولاً عند ذوي الطباع السليمة بتكراره مرة بعد أخرى، إن العرف يعد مرجعاً عند النزاع لأنها تعد دليلاً يبنى عليه الحكم إذا لم يرد نص في الحكم المراد إثباته لعدم جواز ترك النص والعمل بالعرف. (حيدر: ٤٠)

ثانياً: مسؤولية الصيانة في عقد الإجارة: إن الصيانة عرفاً هي كل عمل من شأنه إن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة لاستيفاء كامل منفعتها المطلوبة للمستأجر خلال الفترة المتفق عليها بين المتعاقدين، وإن عقد الإجارة ينقل منفعة العين فق ط إلى المستأجر خلال فترة العقد أما ملكيتها فهي ثابتة لمالكها، وإن تحقق المنفعة المعقود عليها لا يتحقق إلا بسلامة أدائها وإصلاح ما عطل من أدواتها وآلاتها. (أبو سليمان: ١٩٩٢، ٦٩) واستناداً لذلك حدد الفقه الإسلامي مسؤوليات المؤجر والمستأجر نحو العين المؤجرة با لآتي: - (البهوتي: ٣٥٧)(الزرقاني: ٣٢)(الحطاب: ٤٢٧)(المواق: ٤٢٧)

- ١ إن العين المؤجرة أمانة في يد المستأجر ويجب إن يحافظ عليها وهو بذلك أمين لا ضمان عليه من هلاك المأجور بيده إذا استعملها استعمالاً سويماً وهو مصدق إلا إذا تبين كذبه وهو بذلك لا يضمن ما تلف أثناء استيفاء المنفعة إلا ما كان بتعد أو تقصير منه أو مخالفة لشروطه المالك ويحق له اشتراطه، وأما الضمان لحكمة المصلحة وحفظ الأموال فهي مسؤولية الصانع وكل أجبر مشترك.
- ٢ إن سلامة وصيانة العين المؤجرة طيلة مدة العقد مسؤولية مالكها، إذ يرى الشافعية والحنابلة إن مالكا مسؤول جبراً عن صيانة العين ويحق للمستأجر فسخ العقد عند تراخي المالك في إصلاح العين والمحافظة على سلامتها بينما يرى الحنفية والمالكية إن مسؤولية المالك اختياراً لا جبراً مع ضمان حق المستأجر في فسخ العقد.

ثالثاً: التأمين التعاوني الشرعي: إن التأمين التعاوني الشرعي على العين المستأجرة هو لحفظ حقوق المستأجر وضمان انتفاعه بها وهو بذلك من مسؤوليات المؤجر. (أبو سليمان، ١٩٩٢: ٧٢-٧٣)

رابعاً: فسخ العقد: يفسخ العقد في الحالات الآتية:-

- ١ يجوز فسخ العقد عند تعذر الحصول على المنفعة لسبب ما في المعقود عليه.
- ٢ يفسخ عقد الإجارة بما تنفسخ به العقود من وجود عيب بها أو ذهاب محل استيفاء المنفعة. (ابن رشد، ١٩٥٢: ٢٢٧)
- ٣ وجود عيب في المأجور حين العقد ولم يعلم به المستأجر.
- ٤ يفسخ عقد الإجارة بالأعذار وذلك عند عجز العاقد عن المضي في موجهه إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق به. (قاضي زادة، ١٩٧٠: ١٤٧)
- ٥ جواز فسخ عقد الإجارة بموت احد المتعاقدين عند الأحناف فقط. (ابن رشد: ٢٨٨)

فتاوى الإجارة^١

^١ لمزيد من التفاصيل عن الفتاوى ذات العلاقة بموضوع البحث يراجع : مجمع الفقه الاسلامي الدولي ، مجموعة البركة المصرفية ، هيئة البنك الاسلامي الاردني، هيئة بيت التمويل الكويتي، هيئة شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.

فيما يلي الفتاوي الشرعية ذات العلاقة باهم جوانب معاملات الاجارة:-

(١) يلتزم المالك بالصيانة المتعلقة بالعين المأجور التي يتوقف عليها بقاء العين واصل الانتفاع منها عرفاً إذا لم يكن هنالك نص بخلافه، ويجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على تحمل المستأجر نفقات الصيانة الأخرى (غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة) إذا كانت معروفة مبدئياً بحسب العرف الذي يجعل جهالتها غير مفضية للنزاع، ويجوز تحميل التأمين للم ستأجر إذا كان مبلغه معلوماً لأنه يعد جزءاً من الأجرة.

(٢) يجوز في الإجارة وعد المالك للمستأجر بهبة العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإجارة هبة معلقة على سداه الأجرة كاملةً.

(٣) يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع شيء معين، وبعد الموجب ملزماً بهذا الإيجاب طيلة مدته وللطرف الآخر القبول أو عدمه خلال المدة وهو مبدأ معتبر لدى فقهاء المالكية.

(٤) إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة على الأعيان المؤجرة عند ذلك يجوز للمؤجر تعديل عقد الإيجار مع المستأجر بعد إدخال الإضافات الجديدة بزيادة مناسبة في الأجرة بحيث يرضى بها المستأجر وذلك لزيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد إضافة هذه التغيرات، وإذا لم يرضى المستأجر بهذه الزيادة في الأجرة فأن المالك يتحمل وحده تكاليف الإضافات لأنها تتصل بملكه وتؤول ملكيتها إليه مع العين المؤجرة.

(٥) يجوز للمستأجر استئجار عين باجرة معينة وتأجيره للغير بمثل ما استأجر به أو أكثر أو اقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف.

(٦) يجوز للمؤسسة المالية شرعاً أن تعد عملها بإيجار العين بعد تملكه لها، وان عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للعين والقبض لها وان يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

(٧) يجوز بعقد منفصل الوعد بهبة العين المؤجرة عند انتهاء أمد الإيجار.

(٨) أن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية (كلما أمكن ذلك) يتحملها المؤجر.

(٩) إن تبعة الهلاك والتلف تكون على البنك بصفته مالكا ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

(١٠) يجوز أن يتفق الطرفان أن يكون للمستأجر حق الخيار في نهاية السنة الأولى مثلاً أو في نهاية السنة الثانية (تحدد مدة الخيار) على أن يلتزم المستأجر بدفع القسط المستحق عن المدة التي انتفع بها فقط وعند استعمال الحق يفسخ العقد.

(١١) لا يجوز شرعاً الاتفاق منذ البداية على قيام المستأجر بشراء العين من البنك في نهاية أي سنة

من سنوات عقد الإيجار (بقيمة محددة مسبقاً حسب السنوات وبالزيادة حسب تأخر السداد) لأنها تضمنت غرراً في العقد ويمنع من صحته عدم تعيين مدة عقد الإجارة بالتحديد وعدم تعيين بدء عقد البيع.

(١٢) إن للمؤجر حق الأقساط والريح ولا يحق له بيع عقد الإيجار متفاضلاً بحال ولو بأجل لان ذلك يحقق معنى الربا المحرم قطعاً

(١٣) يصح بيع العين المؤجرة بشرط أن لا يؤثر على حقوق المستأجر التي يحصل عليها بعقد الإجارة.

(١٤) عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلاً عن عقد الإيجار جائز سواء كان مسبقاً بوعده واحد أو أكثر لان العبرة بالعقد لا بالوعد.

فتاوى الإجارة المنتهية بالتمليك

فيما يلي الفتاوى الشرعية ذات العلاقة باهم جوانب معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك:-

أولاً: الصور الممنوعة في معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك : إن الصور الممنوعة هي الصور التي يتداخل فيها عقدي الإجارة والبيع ومن أمثلتها:-

١ - عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

٢ - إجارة عين لشخص باجرة ومدة معلومتين مع عقد بيع معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة أو مضاف إلى وقت في المستقبل.

٣ - عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر ويكون مؤجلاً إلى اجل طويل محدد (لآخر مدة عقد الإيجار).

ثانياً: الصور الجائزة في معاملة الإجارة الم نتهية بالتمليك : إن الصور الجائزة هي التي تراعي جميع أحكام الإجارة ومسؤوليات المؤجر كالصيانة الأساسية والتأمين ومن أمثلتها:-

١ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة واقترن به عقد مستقل بهبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة.

٢ - عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع أقساط الإيجار المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجور بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

٣ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

٤ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق.

الملاح الرئيسية لمعيار المحاسبة الإسلامية رقم (٨) المعدل: يمكن إبراز المعالجة المحاسبية لدى المؤجر
بالجدول الآتي:-

التفاصيل	الإجارة التشغيلية	الإجارة المنتهية بالتمليك هبة	الإجارة الم تنتهية بالتمليك ببيعاً رمزاً أم لا	الإجارة المنتهية بالتمليك قبل انتهاء العقد ببيعاً بقيمة الأقساط المتبقية	الإجارة المنتهية بالتمليك ببيعاً تدريجياً
كلفة الأصل المؤجر.	ثمن الشراء مضافاً إليه كافة المصاريف الضرورية لجعله صالحاً للاستخدام النهائي	ثمن الشراء مضافاً إليه كافة المصاريف الضرورية لجعله صالحاً للاستخدام النهائي	ثمن الشراء مضافاً إليه كافة المصاريف الضرورية لجعله صالحاً للاستخدام النهائي	ثمن الشراء مضافاً إليه كافة المصاريف الضرورية لجعله صالحاً للاستخدام النهائي	ثمن الشراء مضافاً إليه كافة المصاريف الضرورية لجعله صالحاً للاستخدام النهائي
مسمى الأصل المؤجر.	ح/استثمارات- موجودات مؤجرة	ح/موجودات إجارة منتهية بالتمليك	ح/موجودات إجارة منتهية بالتمليك و ح/موجودات مقتناة بغرض الإجارة (عند عدم وعد المستأجر بالشراء)	ح/موجودات إجارة منتهية بالتمليك	ح/موجودات إجارة منتهية بالتمليك
إيرادات الإجارة.	توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع فترات عقد الإجارة وتثبت بحساب إيرادات الإجارة الذي يغلق بكشف الدخل	توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع فترات عقد الإجارة وتثبت بحساب إيرادات الإجارة الذي يغلق بكشف الدخل	توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع فترات عقد الإجارة وتثبت بحساب إيرادات الإجارة الذي يغلق بكشف الدخل	توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع فترات عقد الإجارة وتثبت بحساب إيرادات الإجارة الذي يغلق بكشف الدخل	تثبت إيرادات الإجارة في فترة استحقاقها وإنها تتناقص بنسبة ما يتملكه المستأجر من خصص.
التكاليف الاولية للتعاقد غير المهمة.	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاق د في كشف الدخل	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاق د في كشف الدخل	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاق د في كشف الدخل	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاق د في كشف الدخل	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاق د في كشف الدخل
التكاليف الاولية للتعاقد المهمة.	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع إيرادات الإجارة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة بعد توزيعها حسب حصص الملكية.
كلفة الإصلاح غير المهمة التي يتوقف عليها الانتفاع من المأجور.	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها بعد توزيعها حسب حصص الملكية.
كلفة الإصلاح المهمة المتفاوتة خلال فترة العقد.	يكون لها مخصص ويوزع على كشف الدخل بالتساوي	يكون لها مخصص ويوزع على كشف الدخل بالتساوي	يكون لها مخصص ويوزع على كشف الدخل بالتساوي	يكون لها مخصص ويوزع على كشف الدخل بالتساوي	يكون لها مخصص ويوزع على كشف الدخل بالتساوي بعد توزيعها حسب حصص الملكية.
الإصلاحات التي يدفعها المستأجر ويتحملها المؤجر.	تثبت الإصلاحات على مصروفات فترة حدوثها.	تثبت بمصروفات بعد توزيعها حسب حصص الملكية.			
اهتلاك الموجودات المؤجرة.	الاهتلاك وفق سياسة المؤجر المتبعة وبدون خردة.	يخصم السعر الرمزي أو غير الرمزي عند حساب الاهتلاك.	يخصم السعر الرمزي أو غير الرمزي عند حساب الاهتلاك.	الاهتلاك وفق سياسة المؤجر المتبعة وبدون خردة.	يخصم ثمن الحصة المبيعة عند حساب الاهتلاك.
مبلغ ذمم أقساط الإجارة.	يقاس بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها.	يقاس بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها.			
التفاصيل	الإجارة التشغيلية	الإجارة المنتهية بالتمليك هبة	الإجارة المنتهية بالتمليك ببيعاً رمزاً أم لا	الإجارة المنتهية بالتمليك قبل انتهاء العقد ببيعاً بقيمة	الإجارة المنتهية بالتمليك ببيعاً تدريجياً

نقل الملكية وإغلاق الحسابات.	لا يتم نقل الملكية وتغلق الحسابات بانتهاء العقد.	تنتقل الملكية وتغلق الحسابات بسداد كافة الأقساط.	تنتقل الملكية وتغلق الحسابات بسداد الأقساط والتمن.	تنتقل الملكية وتغلق الحسابات بسداد الأقساط وبسداد الأقساط وضمن كافة الحصص.	الأقساط المتبقية
فوات الانتفاع ليس بسبب المستأجر.		الزيادة عن اجرة المثل يعد التزاماً على المؤجر ويحمل على كشف الدخل.	الزيادة عن اجرة المثل يعد التزاماً على المؤجر ويحمل على كشف الدخل.	الزيادة عن اجرة المثل للخصص غير المباعه يعد التزاماً على المؤجر ويحمل على كشف الدخل.	
عدم رغبة المستأجر بالشراء في ظل عدم وجود الزام بالشراء.		انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد خسارة تحمل في كشف دخل الفترة.	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد خسارة تحمل في كشف دخل الفترة.	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد خسارة تحمل في كشف دخل الفترة.	
عدم رغبة المستأجر بالشراء في ظل وجود الزام بالشراء.		انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد التزاماً على المستأجر.	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد التزاماً على المستأجر.	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد التزاماً على المستأجر.	
الإفصاح المحاسبي في سجلات المؤجر. ²	* اجمالي الموجودات المؤجرة حسب فئاتها الرئيسية . *مجمع الاهتلاك المتراكم.	* اجمالي الموجودات المؤجرة حسب فئاتها الرئيسية . *مجمع الاهتلاك المتراكم.	* اجمالي الموجودات المؤجرة حسب فئاتها الرئيسية . *مجمع الاهتلاك المتراكم.	* اجمالي الموجودات المؤجرة حسب فئاتها الرئيسية . *مجمع الاهتلاك المتراكم.	* اجمالي الموجودات المؤجرة حسب فئاتها الرئيسية . *مجمع الاهتلاك المتراكم.

يلاحظ من الملامح الرئيسية لمعيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل ان فقراته تتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية والفتاوى ذات العلاقة باستثناء ما يلي:-

١- الاصل المؤجر بعقد اجارة مع وعد بالتملك يسمى موجودات اجارة منتهية بالتملك وهو ما يوجد تداخلاً بين عقد الأجارة وعقد البيع ولا يحافظ على استقلاليتهما المطلوبة شرعاً لذلك يجب تغيير التسمية لتصبح موجودات مؤجرة واطراف مصطلح مع وعد بالتملك لتحقيق مستلزمات الشريعة.

٢- الفقرة المتعلقة بفوات الانتفاع الذي ليس بسبب المستأجر، اذ تعد الزيادة عن اجرة المثل التزاماً على المستأجر ويحمل على كشف الدخل . ان هذا الحالة تشير الى ان القسط المستلم لا يتوافق مع ايجار المثل وهذا يشير الى أحد أمرين هما:-

- ان عملية تحديد مبلغ الاقساط اخذت بنظر الاعتبار نقل ملكية العين المؤجرة مستقبلاً باحتمالاتها المختلفة وهذا يعني تداخل عمليتي الايجار والبيع وعدم استقلاليتهما وهو غير جائز شرعاً كما ورد في الفتاوى ذات العلاقة.
- ان عملية تحديد مبلغ الاقساط لم تأخذ بنظر الاعتبار نقل ملكية العين المؤجرة مستقبلاً وان مبلغ القسط حدد باعلى من اجرة المثل بسبب خطأ المستأجر في تحديد اجرة المثل وانه تم باتفاق ورضى

^٢ يراعى متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ (العرض والافصاح) عند الافصاح عن المصارف والمؤسسات المالية.

طرفي العقد، وفي هذه الحالة لا يجوز الرجوع على المؤجر بالزيادة، وان ما ينطبق على الزيادة عن اجرة المثل ينطبق على النقصان عن اجرة المثل اذ لا يحق للمؤجر بالرجوع على المستأجر بمقدار الفرق.

المبحث الثالث: الجانب العملي^٣

أولاً: المؤسسة المالية الاولى

نبذة عن نشاط التأجير التمويلي المنتهي بالتملك:

بدأت هذه المؤسسة بممارسة معاملات التأجير بصيغة التأجير التمويلي المنتهي بالتملك اعتباراً من ٢٠٢٤-٢-٢٠٠٥، ارتبطت هذه الصيغة في المرحلة الاولى بتأجير العقارات والمركبات بمختلف انواعها للشركات فقط فيما تشمل المرحلة اللاحقة على الاجهزة وخطوط الانتاج والموجودات الثابتة الاخرى، ويجب مراعاة ملائمة مدة التأجير للعمر الافتراضي للمأجور على ان لا تتجاوز مدة التأجير للعقارات ، المركبات وخطوط الانتاج مدة ٢٠، ٨ و ١٠ سنوات على التوالي بعد اجراء دراسة ائتمانية للوضع المالي للعميل استناداً الى الوضع المالي للعميل وسلامة موجوداته، تحليل نسب السيولة والمديونية، مدى كفاية التدفقات النقدية، ملائمة القسط والتوقعات المستقبلية لوضع العميل.

ان قرار التأجير التمويلي يكون من صلاحية الادارة العامة فقط، وهي التي تمنح المستأجر فترة سماح لا تتجاوز ٦ أشهر وتتولى افهام العميل ان بدل الايجار يعاد النظر فيه دورياً . تسعى ادارة المؤسسة الى الحصول على ضمانات مناسبة والتي تتناسب عكسياً مع الدفعة المقدمة وفترة الايجار فضلاً عن الحصول على دفعة مقدمة لا تقل عن ٢٠% من قيمة الاصل مع مراعاة اثرها في الدفعة الايجارية . حدد المؤسسة نسبة ٥% معدلاً للربح لفترة الايجار التي تقل عن ٣ سنوات ونسبة ٥.٥% عن الفترات التي تتراوح بين ٣- ٥ سنوات، اما الفترات التي تتجاوز ٥ سنوات فانها تخضع لنسبة ربح ٦%.

شروط التعاقد التنفيذية في اتفاقيات الاجارة المنتهية بالتملك:

تتضمن اتفاقية الإجارة المنتهية بالتملك الشروط الأساسية الآتية:-

- ١ تسري أحكام القانون المدني وقانون التجارة وقانون التأجير التمويلي الساري المفعول والأنظمة المرعية الأخرى المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية على العقد وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- ٢ يتسلم المستأجر العين المؤجرة بموجب محضر استلام وتسليم.
- ٣ يلتزم المستأجر بسداد مقابل الإجارة (الكمبيالات) في مواعيدها المحددة، وعند تخلفه عن سداد أي قسط فللمؤجر استرداد العين المؤجرة والتصرف فيها بالطريقة التي يراها مناسبة دون الحاجة إلى إشعار أو إنذار المستأجر.

^٣ لن يتم ذكر اسم المؤسسات المالية عينة البحث حفاظاً على خصوصية تعاملاتها وانشطتها وتنفيذاً لاتفاق الذي عقد مع ادارته ام.

- ٤ تكون ملكية العين للمؤجر وان حيازة المستأجر لها حيازة أمانة وعليه عدم القيام بأي عمل من شأنه المساس بحق المؤجر، وبذلك عليه ضمان أي نقص أو تلف أو فقدان نتيجة تقصيره أو تعديه عليها أو استعماله الاستعمال غير المتعارف عليه والمحافظة عليها محافظة الشخص العادي . أما هلاك العين دون تقصير أو تعد المستأجر فإن تبعة الهلاك يتحملها المؤجر .
- ٥ يلتزم المستأجر بصيانة العين المؤجرة وتبديل ما يستهلك أو ي تلف من أجزائها وتشغيلها على نفقته الخاصة طيلة مدة التأجير، كما يتحمل مصاريف الحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة للتشغيل ومتطلبات السلامة العامة وفق القانون.
- ٦ يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناتجة عن الأضرار التي تسببها العين المؤجرة للغير مادية كانت أم جسدية.
- ٧ يتحمل المستأجر مسؤولية التقصير في تشغيل وصيانة العين المؤجرة ويلتزم بتعويض المؤجر عن المطالبات والدعاوى التي يتعرض لها.
- ٨ يحظر على المستأجر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر القيام بإجارة العين أو رهنها أو إنشاء أي حق عيني آخر عليها.
- ٩ يقوم المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة تأميناً شاملاً مغطياً جميع المخاطر والأضرار التي تنجم من أي مخاطر يمكن التأمين ضدها لدى شركات التأمين على أن يكون المستفيد من البوليصة المؤجر وبمبلغ محدد، ويجب على المستأجر الالتزام بمتطلبات شركات التأمين.
- ١٠ - إذا استلم المؤجر مبلغ التعويض وكان أكثر من القيمة الإيجارية المتبقية عن مدة العقد و /أو الثمن والتكاليف الأخرى فعليه رد الزيادة إلى المستأجر . أما إذا كان مبلغ التعويض يقل عن مقابله فإن للمؤجر حق الرجوع على المستأجر بالفرق إذا كان الهلاك نتيجة تقصير أو تعد المستأجر، ولا يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض إذا لم يكن الهلاك نتيجة تقصيره أو تعد منه.
- ١١ - يلتزم المستأجر بان يؤدي إلى المؤجر الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة، وإذا تخلف المستأجر عن الوفاء بالتزاماته يصبح إجمالي الالتزامات مستحقة بالكامل ولو لم ينتفع المستأجر بالمأجور، وفي جميع الحالات لا يجوز للمستأجر حجز أو حسم أي مبلغ من الأجرة بسبب أي ضريبة أو مطالبة أو أي أمر آخر .
- ١٢ - للمستأجر بعد الحصول على موافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر ويكون كفيلاً متضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ الالتزامات الناشئة عن هذا العقد ويلتزم المتنازل إليه بأداء الأجرة المستحقة إلى المؤجر مباشرة عند إخطاره بموافقة المؤجر على التنازل.
- ١٣ - إذا لم يقم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو أي كمبيالة من الكمبيالات المستحقة في مواعيدها المستحقة فإن للمؤجر فسخ العقد واسترداد العين المؤجرة والتصرف فيها بالطريقة التي يراها مناسبة والرجوع إلى المستأجر بأي فروقات.

- ١٤ - إذا تعرضت العين للسرقة أو الفقدان أو الهلاك أو إذا تلفت تلفاً يجعل تكاليف إصلاحها تفوق قيمتها أو قيمة الأقساط الأيجارية المتبقية من هذا العقد فإن للمؤجر فسخ العقد ونقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر مع مراعاة سداد المستأجر لكافة أقساط الإجارة (كمبيالات الإجارة).
- ١٥ - تعتبر الكشوفات المنسوخة عن الدفاتر والحسابات المصادق عليها من المؤجر مطابقة للأصل وبينها كافية لإثبات مديونية المستأجر، وهي تعد نهائية وصحيحة بالنسبة إليه ولا يحق له الاعتراض عليها كما انه يتنازل مقدماً عن أي حق قانوني يجيز له طلب الخبرة لغايات تدقيق الحس ابات من قبل أي محكمة.

دليل المعالجة المحاسبية لمعاملة الإجارة المنتهية بالتمليك:

- فيما يلي الملامح الرئيسية للمعالجة المحاسبية لمعاملة الإجارة المنتهية بالتمليك:-
- ١ - بعد حصول موافقة الإدارة العامة /دائرة الاستثمار والتمويل على الطلب المقدم من المستأجر يتم ادخال الطلب الى نظام التسهيلات مع مراعاة تحديد طبيعة استغلال المال المأجور محافظ كان ام استثماراً^٤، وبعد اتمام موافقة الإدارة العامة يتم شراء الاصل وعند ذلك يسجل القيد الآتي بئمن الشراء مضافاً إليه المصاريف التي قد تتحملها المؤسسة المالية بموجب الاتفاق بين طرفي العقد:-
- ح/ موجودات مقتناة بغرض التأجير.
- ح/ وسيلة الدفع.
- ٢ - غالباً ما تلزم المؤسسة المالية المستأجر بدفع نسبة مئوية من قيمة العقد كدفعة مقدمة، وعند استلام الدفعة المقدمة تسجل المؤسسة المالية القيد الآتي بمقدار المبلغ المستلم الذي يعد تخفيضاً لكلفة الاصل المؤجر:-
- ح/ وسيلة القبض.
- ح/ موجودات مقتناة بغرض التأجير.
- ٣ - عند تسليم الاصل يقوم قسم المحاسبة باغلاق حساب موجودات مقتناة بغرض التأجير وفتح حساب ارباح استثمار مؤجلة- اجارة يثبت بمقدار الارباح الكلية المتوقع تحصيلها خلال فترة عقد الايجار الذي يطفأ دورياً، كما يفتح حساب موجودات إجارة منتهية بالتمليك الذي يثبت بمقدار صافي الدفعات المنتقبة بذمة المستأجر وكما يظهر في القيد الآتي:-
- ح/ موجودات إجارة منتهية بالتمليك.
- ح/ موجودات مقتناة بغرض التأجير.
- ح/ أرباح استثمار مؤجلة - إجارة.

^٤ ان القيود اعلاه ترتبط باستغلال الاموال كاستثمار، وفي حالة الاستغلال من اموال المحافظ سيتم اضافة كلمة محافظ الى القيود دون تغيرات جوهرية.

٤ عند استلام الدفعة الايجارية يسجل قسم المحاسبة قيدين، يتم في أولهما تخفيض حساب موجودات إجارة منتهية بالتمليك بمقدار المبلغ المستلم فيما يتضمن القيد الثاني اثبات مقدار الربح المتحقق من الدفعة الايجارية المستلمة، وكما يظهر في القيد الآتيين:-

ح/ وسيلة القبض.

ح/ أرباح استثمار مؤجلة - إجارة.

ح/ موجودات إجارة منتهية بالتمليك.

ح/ أرباح استثمار.

٥ عند استحقاق الدفعة الايجارية وتأخر استلامها يسجل قسم المحاسبة في المؤسسة المالية قيدين، يتم في أولهما اثبات استحقاق الدفعة الايجارية فيما يتضمن القيد الثاني اثبات مقدار الربح المتوقع تحققه من الدفعة الايجارية كأرباح استثمار معلقة، وكما يظهر في القيد الآتيين:-

ح/ إيجارات مستحقة غير مقبوضة.

ح/ أرباح استثمار مؤجلة - إجارة.

ح/ موجودات إجارة منتهية بالتمليك.

ح/ أرباح استثمار معلقة - إجارة.

٦ وعند استلام الدفعة الايجارية التي تأخر استلامها يسجل قسم المحاسبة قيدين يتم بموجبها الغاء استحقاق الدفعة الايجارية وارباح الاستثمار المعلقة، وكما يظهر في القيد الآتيين:-

ح/ وسيلة القبض.

ح/ أرباح استثمار معلقة - إجارة.

ح/ إيجارات مستحقة غير مقبوضة.

ح/ أرباح الاستثمار.

الحالة التطبيقية رقم (١)

في ٢٨-٧-٢٠٠٥ طلب احد العملاء من المؤسسة المالية الاولى شراء شقة في عمان بمبلغ ٢٦٥٦٩.٣٠٨ دينار وتأجيرها له لمدة ١٥ عاماً مع وعد المؤسسة المالية له بنقل ملكيتها اليه بانتهاء مدة الاجارة بعوض او بغير عوض، وقد اتفق الطرفان ان تكون فترة عقد الاجارة سنة واحدة قابلة للتجديد سنوياً بموافقة الطرفين وبالاجرة التي يتفق عليها مستقبلاً، وان عائد الاجارة للسنة الاولى ٧% من اصل التمويل (يتكون من سعر الليبور البالغ ٣.٥% مضافاً اليه هامش ثابت متفق عليه هو ٣.٥%)، ويتم تغيير عائد الاجارة في الفترات اللاحقة بالزيادة والنقصان وفق اجرة المثل التي تحدد استناداً لمعيار سعر الليبور الذي يجب ان يتراوح بين ١- ١١%، واتفق الطرفان على تحمل المستأجر كافة انواع الضرائب والرسوم السنوية بمختلف مسمياتها

° لم يتم تغيير الدفعة الايجارية وعائد الاجارة منذ بداية العقد ولغاية تاريخ اعداد البحث .

وتزويد المؤجر بايصالاتها^٦، كما اتفق الطرفان على ان المؤجر (المؤسسة المالية) لا يضمن العيوب التي قد تظهر مستقبلاً في المأجور وان على المستأجر الرجوع بالضمان على البائع وتسليم التعويض الى المؤجر. بلغت كلفة المأجور مبلغاً قدره ٢٦٥٦٩.٣٠٨ دينار، استناداً للعائد المتفق عليه حددت دفعة الايجار الشهرية للسنة الاولى ابتداءً من ٣٠ - ١٠ - ٢٠٠٥ بمبلغ ٣٨٦.٤٩٦ دينار، وبذلك يكون التقدير الاولي لمجموع الدفعات الايجارية لكامل فترة عقد الاجارة مبلغاً قدره ٤٥٩٥٦.٧٤. فيما يلي القيود المحاسبية المثبتة في سجلات المؤسسة المالية:-

• عند شراء الشقة تم اثبات القيد الآتي:-

٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ استثمارات في موجودات مقننة بغرض التأجير- استثمار عقاري مخصص.
٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ البنك.

• عند تسليم الشقة الى العميل وادخالها الى نظام الكمبيوتر ضمن بند الاجارة تم تسجيل القيد الآتي:-

٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك - استثمار عقاري مخصص.

٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ استثمارات في موجودات مقننة بغرض التأجير- استثمار عقاري مخصص.

• ان المؤسسة المالية تطبق مبدأ الاستحقاق الشهري، وعند استحقاق القسط يتم تسجيل القيد الآتي:-
٣٨٦.٤٩٠ ح/ العميل.

١٥٤.٩٨٨ ح/ ايرادات مقبوضة / اجارة (استثمار عقاري مخصص).

٢٣١.٥٠٨ ح/ ايرادات مقبوضة / اجارة منتهية بالتمليك (استثمار عقاري مخصص).

في القيد السابق يثبت حساب ايرادات مقبوضة / اجارة بالعائد على الرصيد المتناقص غير الدفترية لكلفة المأجور أو الالتزام (المحدد في اوراق عمل خارجية) استناداً الى جدول استنفاد عقد الاجارة، ام ا حساب ايرادات مقبوضة / اجارة منتهية بالتمليك فإنه يمثل الفرق بين مبلغ القسط الشهري وحساب ايرادات مقبوضة / اجارة.

• عند استلام الاقساط الشهرية (بافتراض ثبات الاقساط مستقبلاً) يسجل القيد الآتي:-

٣٨٦.٤٩٦ ح / البنك.

٣٨٦.٤٩٦ ح / العملي.

• يقوم الفرع المعني بعقد الاجارة في نهاية الشهر باثبات قيد توزيع عائد الاجارة المقيد في حساب ايرادات

مقبوضة / اجارة (استثمار عقاري مخصص) بين الفرع (الذي تمثل حصته ٢٢%) ومركز الفروع (الذي

تمثل حصته ٧٨%)، ان هذا القيد في الشهر الاول كان بالشكل الاتي :-

١٥٤.٩٨٨ ح/ ايرادات مقبوضة / اجارة (استثمار عقاري مخصص).

٣٤.٠٩٧ ح/ حصة الفرع من ارباح الاستثمار العقاري المخصص (٢٢%).

^٦ سدد المستأجر كافة الضرائب المستحقة و سلمت الايصالات ذات العلاقة الى المؤسسة لاغراض الرقابة دون اثبات قيود محاسبية.

١٢٠.٩٨١ ح/ مركز الفروع (٧٨%).

- يقوم المركز بتوزيع نسبة مركز الفروع البالغة ٧٨% من عائد الاجارة الشهري الى قسمين، يحمل القسم الاول البالغ ٦٨% من العائد على حساب ايرادات للتوزيع - عملاء بينما يحمل حساب مخصص حساب الاستثمار العقاري بنسبة ١٠%، وبقدر تعلق الامر بقسط الاجارة الاول تم اثبات القيد الآتي:-
١٢٠.٩٨١ ح/ الفرع المعني.

١٠٥.٤٧١ ح/ ايرادات للتوزيع - عملاء (استثمار عقاري مخصص) (٦٨%).

١٥.٥١٠ ح/ مخصص حساب الاستثمار العقاري المخصص (١٠%).

- في نهاية كل شهر يتم احتساب اهتلاك الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك استناداً الى فترة العقد البالغة ١٥ سنة، وان قيد الاهتلاك الشهري يظهر بالشكل الآتي:-

١٤٧.٦٠٧ ح/ م. اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (استثمار عقاري مخصص).

١٤٧.٦٠٧ ح/ مجمع موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (استثمار عقاري مخصص).

- وفي نهاية فترة عقد الاجارة واستناداً الى وعد المؤسسة المالية سيتم بيع المأجور بعوض او بدون عوض (هبة) بعد ان يتم اقفال حسابات عقد الاجارة وكما يظهر بالقيد الآتي:-

٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ مجمع موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (استثمار عقاري مخصص).

٢٦٥٦٩.٣٠٨ ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (استثمار عقاري مخصص).

تقويم شرعية اداء المؤسسة المالية الاولى^٧

- ان تقويم شرعية اداء المؤسسة المالية المتعلق بمعاملة الاجارة المنتهية بالتمليك يتطلب تحليل الجوانب الآتية:-
اولاً: شروط التعاقد التنفيذية: ان الدراسة التحليلية لشروط التعاقد التنفيذية يظهر النقاط الآتية:-

١ - من الشروط المرقمة ١، ٣، ٤، ٧، ٨، ١٢، و ١٠ تتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية والفتاوى ذات

العلاقة بموضوع البحث المشار اليها سابقاً. فقد اشار الشرط الاول الى تطبيق المؤسسة المالية للاحكام

التي لا تتعارض مع احكام الشريعة الاسلامية، واكد الشرطين الثالث والرابع الى ان المعاملة هي عقد

اجارة وان طبيعة العلاقة بين طرفي العقد ومسئوليتيها كونهما مؤجراً ومستأجراً استناداً لمقتضيات الشريعة

الاسلامية، و اشار الشرط السابع الى مسؤولية المستأجر عن تقصيره في تشغيل العين المستأجرة

وصيانتها والتزامه بتعويض المؤجر عن المطالبات والدعاوى التي يتعرض لها وه ذا لا يتنافى مع

مقتضيات عقد الاجارة، واعطى الشرطين الثامن والثاني عشر للمستأجر حق التصرف في المنفعة

المعقود عليها ولكنهما استلزما موافقة المؤجر الخطية وهو لا يتعارض مع متطلبات عقد الاجارة.

٢ - من بعض الشروط الواردة في الاتفاقية تتعارض مع احكام الشريعة الاسلامي ة وهذا ما يجعل المعاملة

غير جائزة شرعاً وكما يظهر في الشروط الآتية:-

^٧ لن يتم التطرق الى شرعية الشروط التي تحقق مصلحة المؤسسة المالية دون مخالفتها مقتضيات العقد لاختلاف اراء المذاهب الاربعة فيها وهو ما قد يفسر لمصلحة المؤسسة المالية.

- اشار الشرط الخامس الى التزام المستأجر بصيانة العين المؤجرة وتبديل ما يستهلك أو يتلف من أجزائها وتشغيلها على نفقته الخاصة طيلة مدة التأجير، ان هذا الشرط يتنافى مع ما اكدته الفتاوى السابقة من ان سلامة وصيانة العين المؤجرة مسؤولية المالك طيلة مدة العقد جبراً او اختياراً لان العين صلاحاً وفساداً مسؤولية مالكيها وان المستأجر يتحمل مسؤولية التقريط والتعدي فقط ويجوز تحميله مصاريف الصيانة غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة.
- اشار الشرط التاسع الى وجوب قيام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة تأميناً شاملاً مغطياً جميع المخاطر والأضرار التي تنجم من أي مخاطر يمكن التأمين ضدها وأن يكون المستفيد من البوليصة المؤجر وبمبلغ محدد، ويجب على المستأجر الالتزام بمتطلبات شركات التأمين، ان هذا الشرط يتنافى مع الفتاوى التي اكدت على ان التأمين التعاوني الشرعي هو من مسؤوليات المؤجر وبذلك لا يحق له الزام المستأجر بهذا الشرط الذي يتنافى مع احكام الشريعة الاسلامية.
- اشار الشرط العاشر الى وجوب رد الزيادة في مبلغ التعويض عن القيمة الايجارية المتبقية عن مدة العقد او الثمن والتكاليف الاخرى، والرجوع على المستأجر بالنقص اذا كان الهلاك نتيجة تقصير او تعد المستأجر، ان تحمل المستأجر مسؤولية تقصيره رغم توافرها مع احكام الشريعة الاسلامية الا ان الشرط يشير ضمناً الى قيام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة لمصلحة المؤجر وهذا يتنافى مع احكام الشريعة المشار اليها سابقاً.
- استفادت المؤسسة المالية من احد الاراء الفقهية الذي يشير الى تملك الاجرة بمجرد انعقاد العقد من خلال الشرط الحادي عشر الذي يوجب على المستأجر اداء كافة الاقساط المستحقة لفترة العقد ولو لم ينتفع المستأجر بالمأجور في حالة تخلفه عن اداء الاجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة دون اي اشارة الى وعد المؤجر بنقل ملكية المأجور الى المستأجر وفي هذا غبن كبير يتنافى مع الشريعة الاسلامية السحاء.
- اشار الشرط الرابع عشر الى ان للمؤجر فسخ العقد ونقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر وسدا د المستأجر لكافة أقساط الإجارة المتبقية إذا تعرضت العين للسرقة أو الفقدان أو الهلاك أو إذا تلفت تلفاً يجعل تكاليف إصلاحها تفوق قيمتها أو قيمة الأقساط الايجارية المتبقية من هذا العقد، ان هذا الشرط لم يفصل بين ما يجب ان يتحملة المستأجر نتيجة تقصيره وتعيده وبين ما يجب ان لا يتحملة بخلاف ذلك.

ثانياً: القواعد العامة للمعالجة المحاسبية: ان الدراسة التحليلية لدليل المعالجة المحاسبية لمعاملة الاجارة المنتهية

بالتمليك مقارنة بمعيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل تظهر النقاط الآتية:-

- ١- ان اثبات الاصل المشتري (المأجور) في حساب موجودات مقتناة بغرض التأجير بكلفة الشراء يتوافق مع طبيعة المعاملة والاهداف المتوخاة منها.

٢ - تعتبر المؤسسة المالية مبلغ الدفعة المقدمة تخفيضاً لحساب الموجودات المققتاة بغرض التأجير . ان اظفاء الشرعية على الدفعة المقدمة يستلزم عدها مرحلة من عقد الا جارة المنتهية بالتمليك بيعاً تدريجياً ويجب ان تتم بعقد بيع مستقل أو ان تعد دفعات اجارية مستلمة مقدماً تستلزم تأخير الأفساط اللاحقة بما يتناسب مع تواريخ استحقاقها ومراعاة أثرها في الارياح المتحققة، ولم يتم الحصول على معاملة من المؤسسة او العاملين فيها تثبت اي من التوجيهين.

٣ - ان القيد المحاسبي المتعلق باثبات الارياح العقد كارياح استثمار مؤجلة بتاريخ تسليم الاصل يتوافق مع التوجهات العامة لمعيار المحاسبي الاسلامي رقم (٨) المعدل ولكن تخفيض ح/ موجودات مققتاة بغرض التأجير اوجد خلاً في المعالجة المحاسبية وفي تحقيق مطلبات معيار المحاسبة الاسلامي ويظهر ذلك من خلال عدم الاشارة الى القيود المحاسبية المتعلقة بالاهتلاك في دليل المعالجة المحاسبية وهي التي تمثل احد المتطلبات المهمة للمعيار.

٤ - ان القيود المحاسبية المتعلقة باستحقاق ثم استلام الدفعات الاجارية التي تأخر استلامها تتوافق مع التوجهات العامة للمعيار الاسلامي ضرورة ابدال حساب ارياح الاستثمار المعلقة بحساب ارياح استثمار مستحقة لتحقيق التوافق والاتساق مع حساب اجارات مستحقة غير مقبوضة وبما يحقق التعبير عن جوهر المعاملة.

ثالثاً: الحالة التطبيقية رقم (١): ان الدراسة التحليلية للحالة التطبيقية رقم (١) تظهر النقاط الآتية:-

١ - ان الشروط الواردة في اتفاقية الحالة التطبيقية رقم (١) تتفق مع احكام الشريعة الاسلامية عدا الشروط الآتية:

• ان عائد الاجارة يتم تغييره استناداً لسعر الليبور الذي يمثل فائدة الاقتراض بين المصارف، ان اثبات مصطلح الفوائد في تعاملات المؤسسات المالية يوجد شكاً لدى المتعاملين حول شرعية انشطتها وتعاملاتها.

• ان اتفاق الطرفان على تحمل المستأجر كافة انواع الضرائب والرسوم السنوية بمختلف مسمياتها وتزويد المؤجر بايصالاتها يعد منافياً لاحكام الشريعة الاسلامية وكما ورد سابقاً.

• ان اتفاق الطرفان على ضمان المستأجر للعيوب التي قد تظهر وتحملها مباشرة او بالرجوع الى البائع وسداد التعويض الى المؤجر يعد منافياً لاحكام الشريعة الاسلامية.

٢ - ان القيود المحاسبية المثبتة في الفرع التابع للمؤسسة المالية رقم (١) يشير الى ما يلي:-

• ان قيد الشراء وقيد تسليم الشقة الى المستأجر يتوافقان مع متطلبات معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل مع مراعاة ضرورة اثبات ح/ موجودات اجارة مع وعد بالتمليك بدلاً من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك.

- ان اثبات قيود الاستحقاق الشهرية على الرغم من عدم تعارضها مع متطلبات م عيار المحاسبة الاسلامي الا انها قد تؤدي الى مضاعفة العمل المحاسبي وتعقد تطبيقاته دون ضرورة ملحة لا سيما في ظل اتساع عمليات الاجارة المنتهية بالتمليك بشكل كبير.
- ان قيود الاهتلاك تتوافق مع متطلبات المعيار الاسلامي الا انها يجب ان تثبت سنوياً وان لا تعد بقيود شهرية لعدم وجود ضرورة تقتضي ذلك.

ثانياً: المؤسسة المالية الثانية

شروط التعاقد التنفيذية في اتفاقيات الاجارة المنتهية بالتمليك:

تتضمن اتفاقية الإجارة المنتهية بالتمليك الشروط الأساسية الآتية:-

- ١ يلتزم المستأجر في تعامله مع المؤجر بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.
- ٢ إجارة العين بمدة محددة مع جواز استثمارها في الأوجه الملائمة لطبيعتها بما في ذلك الإيجار للغير باتفاق الطرفان.
- ٣ يوافق المستأجر على استئجار العين لمدة معينة مع الإشارة صراحةً إلى أن القسط المسدد يتكون من جزئين، أولهما سداد جزء من كلفة العين المؤجرة (يحسب بقسمة كلفة الأصل على مدة العقد)، وثانيهما سداد جزء من الربح المتوقع من إجارة العين (يحسب بقسمة الربح الكلي على مدة العقد)، وان مجموع الجزأين يمثل القسط الشهري الكلي.
- ٤ يحق للمؤجر أن يعيد النظر في مقدار عائد الإجارة لفترات العقد اللاحقة وان مقدار الزيادة تتوافق مع الزيادة الحاصلة على سعر إعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الأردني ولا يتطلب الأمر موافقة المستأجر.
- ٥ عند تأخر المستأجر عن سداد أي قسط عن موعد الاستحقاق فانه يحل أجل باقي الأقساط وتصبح جميعها واجبة الأداء، ويكون المستأجر ملزماً بدفع تعويض بنسبة معينة من مجموع المستحقات المتأخرة للمؤجر على أن يتم التصديق بها أو التصرف بها حسب ما تقرره هيئة الرقابة الشرعية للبنك.
- ٦ يقر المستأجر باستلامه العين المؤجرة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وتبقى في عهده المدة المتفق عليها ويكون مسؤولاً عنها مدنياً وجزائياً.
- ٧ يؤمن المستأجر بمعرفة وموافقة المؤجر على العين المؤجرة تأميناً شاملاً ضد جميع المخاطر لدى شركة تأمين تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية أو ما تراه هيئة الرقابة الشرعية على أن يكون المؤجر هو المستفيد الأول من التأمين.
- ٨ يلتزم المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى ا لمستأجر في نهاية مدة العقد لدى الجهات الرسمية المختصة معلقاً على تنفيذ المستأجر جميع الالتزامات الواردة في الاتفاقية.
- ٩ يلتزم المستأجر بتحويل عدادات الكهرباء والماء والتدفئة الخاصة بالمأجور لاسمه وعلى نفقته الخاصة ويتحمل تكاليف مصروفاته منها.

- ١٠ - يلتزم المستأجر باستخدام المأجور في الغرض الذي خصصت من اجله وصيانتها الصيانة الدورية والتشغيلية وأية صيانة أخرى تحتاج إليها كما يلتزم بجميع النفقات والمصاريف المتعلقة بأي أعطال تطرأ على شبكة المياه والمجاري والكهرباء وأية أعطال أخرى، ويلتزم المستأجر بتسهيل مهمة المؤجر في إجراء الكشف الدوري على المأجور.
- ١١ - يلتزم المستأجر بدفع تأميناً بمبلغ معين ضماناً لما قد يصيب المأجور من أضرار أو تلف أثناء الاستعمال ولا يرد مبلغ التأمين إلا بعد إعادة المأجور بحالة جيدة كالتالي تسلمها بها أو في حالة تنفيذ العقد بالتملك.
- ١٢ - يلتزم الكفيل بكفالة المستأجر كفالة تضامنية مستمرة بالاستحقاق دون تحفظ لسداد كامل الأقساط والالتزامات والمصاريف المترتبة عليه حسب الشروط الواردة في هذا العقد.
- ١٣ - يفوض المؤجر من المستأجر والكفيل بأن يقيد على حساباتهما المفتوحة لديه أي مبالغ قد تترتب له عليهما نتيجة التزامهما بموجب هذا العقد.
- ١٤ - يتحمل المستأجر بمفرده جميع المصروفات والضرائب ورسوم هذا العقد بالإضافة إلى رسوم الطوابع ورسوم التنازل عن ملكية العين محل العقد، كما يتحمل المستأجر الفرائض المالية على اختلاف أنواعها ويتولى إتمام كافة الإجراءات اللازمة دون أدنى مسؤولية أو رجوع على المؤجر.
- ١٥ - تسري أحكام قانون التأجير التمويلي والقانون المدني الأردني والقوانين والأنظمة المرعية الأخرى على هذا العقد فيما عدا ما نص عليه من اتفاق الطرفين وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- ١٦ - يتم الفصل في النزاع بين الطرفين على اساس أحكام الشريعة الإسلامية يصدر بالإجماع أو الأغلبية لثلاثة محكمين (يختار المؤجر احدهما ويختار المستأجر الثاني فيما تقوم غرفة تجارة عمان باختيار الثالث وعند تعذر ذلك يختاره الطرفان أو المحكمة المختصة)، وعند عدم توفر الأغلبية يحال النزاع إلى محاكم عمان النظامية.
- ١٧ - قد يلزم المستأجر بتقديم دفعة مقدمة تعد سداد جزء من ثمن الاصل ويلزم المستأجر باستلام الاصل خلال ١٠ أيام وبعكسه يحق للمؤسسة المالية (المؤجر) فسخ العقد بارادة منفردة واعتبار الدفعة المقدمة تعويضاً لها نتيجة نكول المستأجر مع حق المؤسسة المالية بالعودة على المستأجر بأي حقوق اخرى.
- دليل المعالجة المحاسبية لمعاملة الإجارة المنتهية بالتمليك:**

فيما يلي الملامح الرئيسية للمعالجة المحاسبية لمعاملة الإجارة المنتهية بالتمليك استناداً الى وثائق المؤسسة المالية الرسمية المعتمدة:-

- ١ يلزم البنك المستأجر أحياناً بتقديم دفعة مقدمة تعد كتأمينات لضمان البدء بتنفيذ العقد، كما يلزم المستأجر بتحمل كافة رسوم تسجيل وتوثيق العقد والعين المؤجرة وكما يظهر في القيدتين الآتيتين:-
- ح/ وسيلة القبض. ح/ رسوم وطوابع قانونية.
- ح/ تأمينات دفعة أولى-تأجير تمويلي. ح/ وسيلة الدفع.

ح/ رسوم وطوابع قانونية.

٢ - عند توقيع العقد يسجل القيد الآتي لإثبات التزامات طرفي العقد من وجهة نظر البنك:-

ح/ تعهدات البنك- تأجير تمويلي.

ح/ التزامات العملاء- تأجير تمويلي.

٣ - عند شراء العين محل العقد يثبت العين بصافي الكلفة بعد استقطاع الدفعة المقدمة وبالقيد الآتي:-

ح/ موجودات- تأجير تمويلي.

ح/ تأميمات دفعة أولى- تأجير تمويلي.

ح/ وسيلة الدفع.

٤ - عند تسليم العين إلى المستأجر بموجب محضر استلام وتسليم يسجل قيديين يلغى بموجب أولهما قيد الالتزام الوارد في الفقرة (٢) أعلاه، وتثبت بموجب القيد الآخر كافة الدفعات الايجارية المستحقة على المستأجر ديناً بذمته والمتمثلة بصافي كلفة العين مضافاً إليها فوائد التأجير التمويلي خلال فترة العقد وكالاتي:-

ح/ مدينين - تأجير تمويلي.

ح/ التزامات العملاء- تأجير تمويلي.

ح/ موجودات- تأجير تمويلي.

ح/ تعهدات البنك- تأجير تمويلي.

ح/ فوائد تأجير تمويلي- غير متحققة.

٥ - عند استلام القسط الشهري يسجل قيديين يخفض بأولهما مديونية المستأجر ويثبت في القيد الثاني حصة

الشهر من الفوائد المتحققة في حساب إيرادات التأجير التمويلي وكما في القيد الآتيين:-

ح/ وسيلة القبض.

ح/ فوائد تأجير تمويلي- غير متحققة.

ح/ مدينين - تأجير تمويلي.

ح/ إيرادات- تأجير تمويلي.

٦ - عند تأخر سداد الدفعة الايجارية يتم تسجيل قيداً تذكرياً بمبلغ الفائدة المستحقة في أستاذ عام مستقل

دون أن يؤثر في رصيد حساب العميل وكما في القيد الآتي:-

ح/ فوائد تأخير مستحقة- تأجير تمويلي (موجودات).

ح/ فوائد تأخير مستحقة- تأجير تمويلي (مطلوبات).

وعند تحصيل القسط المتأخر يتم تسجيل القيد الآتيين بمبلغ الفائدة المستحقة فضلاً عن القيد الأول الوارد في

الفقرة (٥) أعلاه وبمبلغ الدفعة الايجارية:-

ح/ وسيلة القبض.

ح/ فوائد تأخير مستحقة- تأجير تمويلي (مطلوبات).

ح/ إيرادات فوائد التأخير- تأجير تمويلي.

ح/ فوائد تأخير مستحقة- تأجير تمويلي (موجودات)

٧ - عند عدم سداد الاقساط ا لمستحقة تثبت المؤسسة المالية قيديين، بموجب القيد الاول يحمل القسط

المستحق على حساب الاقساط المستحقة غير المسددة ويخفض حساب المدينين بنفس المقدار، ويحمل

بموجب القيد الثاني الربح المتوقع من الدفعة الايجارية غير المسددة في حساب ايرادات تأجير تمويلي ويخفض حساب فوائد التأجير التمويلي غير المتحققة بنفس المقدار، وكما في القيد الآتيين:-

ح/ اقساط مستحقة غير مسددة- تأجير تمويلي ح/ فوائد تأجير تمويلي - غير متحققة
ح/ مدينين- تأجير تمويلي ح/ ايرادات - تأجير تمويلي

٨ بعد مرور ٩٠ يوماً على اقدم قسط مستحق يتم اثبات فوائد الاقساط غير المسددة في حسابي فوائد التأجير التمويلي غير المتحققة وحساب معلق ايرادات التأجير التمويلي، وكما يظهر في القيد الآتي:-
ح/ فوائد تأجير تمويلي - غير متحققة

ح/ معلق الايرادات - تأجير تمويلي

٩ عند سداد المستأجر الدفعات الايجارية المستحقة والفوائد ذات العلاقة وانتظام العمل بالسداد تسجل المؤسسة المالية القيد الآتيين:-

ح/ وسيلة القبض ح/ معلق الايرادات - تأجير تمويلي

ح/ اقساط مستحقة غير مسددة- تأجير تمويلي ح/ الايرادات المعادة من المعلق- تأجير تمويلي

تثبت الدفعات الايجارية التي يرغب المستأجر بسدادها مقدماً في حساب امانات اقساط مدفوعة مقدماً - تأجير تمويلي وكما يظهر في القيد الآتي:-
ح/ وسيلة القبض

ح/ امانات اقساط مدفوعة مقدماً- تأجير تمويلي

١٠ - تقوم المؤسسة المالية باحتساب فائدة على رصيد الامانات بمعدل يعادل معدل العائد الضمني للمؤسسة مطروحاً منه ٢ كحد ادنى، ان الفائدة المحترقة على رصيد الامانات الشهري يسجل فيها القيد الآتي:-

ح/ نفقات الفوائد - تأجير تمويلي

ح/ امانات اقساط مدفوعة مقدماً- تأجير تمويلي

١١ - عندما يتساوى (او يزيد) رصيد حساب الامانات مع رصيد حساب التأجير التمويلي الخاص بالعمل، يتم تسديد الرصيد من خلال اجراء القيد الآتي:-

ح/ امانات اقساط مدفوعة مقدماً- تأجير تمويلي

ح/ فوائد تأجير تمويلي - غير متحققة

ح/ مدينين- تأجير تمويلي

ح/ وسيلة الدفع (للرصيد المتبقي ان وجد)

١٢ - اذا قل رصيد حساب الامانات عن رصيد حساب التأجير التمويلي الخاص بالعمل فانه سيسدد الجزء المتبقي وكما يظهر في القيد الآتيين:-

ح/ وسيلة القبض

ح/ امانات اقساط مسددة جزئياً- تأجير تمويلي

ح/ امانات اقساط مسددة جزئياً- تأجير تمويلي ح/ اقساط مستحقة غير مسددة- تأجير تمويلي.

الحالة التطبيقية رقم (٢)

في ٢- ١٠ - ٢٠٠٥ طلب احد العملاء من المؤسسة المالية رقم ٢ شراء شقة سكنية في عمان كلفتها ٥٠٠٠٠٠ دينار وتأجيرها له لمدة ٥ سنوات (٦٠ دفعة شهرية) بعد فترة سماح قدرها ٦ أشهر مع وعد بتملك الشقة الى المستأجر بعد سداد كافة الاقساط . وقد تم الاتفاق على تحديد عائد الاجارة الكلي بنسبة ٢٢.٥% من كلفة الشراء وبذلك يكون مقدار مجمل الربح المؤجل ١١٢٥٠ ومجموع الاقساط الكلية ٦١٢٥٠ دينار.

تم تحديد القسط الشهري بمبلغ ١٠٢١ دينار باستثناء مبلغ القسط الاول المحدد بمبلغ ١٠١٩ لتجاوز فروقات التقريب الذي يستلم بتاريخ ٢٨ - ٣ - ٢٠٠٦. وقد اتفق الطرفان على حق المؤسسة المالية باعادة النظر في مقدار عائد الاجارة في الفترات اللاحقة استناداً الى الزيادة الحاصلة في سعر اعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الاردني دون الحاجة الى موافقة المستأجر الخطية . تم الطلب من المستأجر تحرير كمبيالات بكامل الاقساط خلال فترة العقد والاتفاق على سداد كافة الكمبيالات عند تأخر المستأجر عن سداد اي قسط في موعد استحقاقه فضلاً عن الزامه بدفع تعويض بنسبة معينة من المستحقات المتأخرة التي يتم التصديق بها وفق ما تقرره هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة المالية.

الزمت الاتفاقية المستأجر ان يؤمن على العين المؤجرة لمصلحة المؤجر لدى شركة تأمين تعمل وفق احكام الشريعة الاسلامية او ما تراه هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة المالية تأميناً شاملاً ضد جميع المخاطر فضلاً عن التزام المستأجر بتحويل عدادات الكهرباء والماء والتدفئة المتعلقة بالعين المؤجرة لاسمه وعلى نفقته الخاصة ويتحمل تكاليف مصروفاته منها، وتم الزام المستأجر بدفع ١٠% من كلفة العين المؤجرة كتأمين نقدي لضمان الاضرار والتلف الذي قد يصيب العين المؤجرة نتيجة الاستعمال ولا يرد الا بعد تملك العين الى المستأجر او اعادتها الى المؤجر بحالة جيدة فضلاً عن الزام المستأجر بالتعويضات الاضافية اذا احتاجت العين المؤجرة لاصلاحات تفوق قيمة التأمين النقدي المستلم.

كما الزمت الاتفاقية المستأجر بتحمل جميع المصروفات والضرائب ورسوم العقد فضلاً عن رسوم الطوابع والتنازل عن الملكية وكافة الفرائض المالية على اختلاف انواعها، كما اشترطت الاتفاقية وجوب ان يقوم المستأجر بنفسه او من يوكله بعملية السداد واتمام الاجراءات اللازمة دون ادنى مسؤولية او رجوع على المؤجر فضلاً عن تقديم كافة المستندات الى المؤجر متى طلب منه ذلك.

فيما يلي قيود اليومية ذات العلاقة بهذه المعاملة في سجلات المؤسسة المالية:-

- في ٢٠٠٥/١٠/٢ تم شراء الشقة بمبلغ ٥٠٠٠٠ دينار^١، وقد قامت المؤسسة المالية بأثبات القيد الآتي:-

٥٠٠٠٠ ح/ موجودات مقتناة بغرض الاجارة
٥٠٠٠٠ ح/ البنك

- قامت المؤسسة بتسليم الشقة الى المستأجر بموجب محضر استلام وتسليم، وقد قامت المؤسسة المالية بأثبات القيد الآتي الذي تضمن اعتماد الربح الكلي من معاملة عقد الايجار كأرباح استثمار مؤجلة وكالاتي:-

٦١٢٥٠ ح/ موجودات - اجارة منتهية بالتمليك

٥٠٠٠٠ ح/ موجودات مقتناة بغرض الاجارة

١٢٥٠ ح/ ارباح الاستثمار المؤجلة - اجارة

- في نهاية كل شهر من الاشهر الثلاث الاخيرة من عام ٢٠٠٥ تم حساب الربح المتحقق على الرغم من عدم استلام الاقساط، وقد قامت المؤسسة المالية بأثبات القيود الآتية شهرياً:-

اسم الحساب	١٢/٣١	١١/٣٠	١٠/٣١
ح/ ارباح الاستثمار المؤجلة - اجارة	٣٢٢	٣١٢	٣٢٢
ح/ ارباح الاستثمار- اجارة	٣٢٢	٣١٢	٣٢٢

- في نهاية الشهرين الاوليين من عام ٢٠٠٦ تم حساب الربح المتحقق شهرياً وأثبات القيد الآتيين:-

اسم الحساب	٢/٢٨	١/٣١
ح/ ارباح الاستثمار المؤجلة - اجارة	٢٩١	٣٢٢
ح/ ارباح الاستثمار- اجارة	٢٩١	٣٢٢

- في نهاية الاشهر العشر المتبقية من عام ٢٠٠٦ تم استلام اقساط الايجار الشهرية واثبات القيود الآتية:-

اسم الحساب	نهاية الاشهر ٤-٢	٣/٣١
ح/ البنك	١٠٢١	١٠١٩
ح/ موجودات - اجارة منتهية بالتمليك	١٠٢١	١٠١٩

- وبعد اثبات قيد الاقساط المستلمة تم حساب الربح الشهري المتحقق واثبات القيود الآتية شهرياً:-

اسم الحساب	٧/٣١	٦/٣٠	٥/٣١	٤/٣٠	٣/٣١
ح/ ارباح الاستثمار المؤجلة- اجارة	٣٠١	٢٩٧	٣١٢	٣٠٧	٣٢٣
ح/ ارباح الاستثمار- اجارة	٣٠١	٢٩٧	٣١٢	٣٠٧	٣٢٣

^١ قام المستأجر بسداد كافة الرسوم والفرانض المالية وقد سلمت المستندات المؤيدة الى المؤسسة المالية، ولعدم اثبات قيود يومية تم تجا وز الاشارة اليها مفصلاً
^٢ سيتم تقريب مبلغ الربح المتحقق لا قرب دينار لاغراض البحث التنظيمية.

اسم الحساب	١٢/٣١	١١/٣٠	١٠/٣١	٩/٣٠	٨/٣١
ح/ارباح الاستثمار المؤجلة-اجارة	٢٧٤	٢٧١	٢٨٥	٢٨١	٢٩٦
ح/ ارباح الاستثمار- اجارة	٢٧٤	٢٧١	٢٨٥	٢٨١	٢٩٦

- وقد استمرت المؤسسة في عملية الاثبات والاحتساب خلال عام ٢٠٠٧ ويتوقع ان تستمر المؤسسة بنفس الاسلوب في السنوات اللاحقة. ان الارباح المتحققة والمتوقع تحققها خلال فترة العقد استناداً لوثائق المؤسسة المعتمدة كما هي في الجدول الآتي:-

المجموع	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥
١١٢٥٠	١٦	٥٣٧	١٢٩٧	٢٠٦٣	٢٨١٧	٣٥٦٢	٩٥٨

تقويم شرعية اداء المؤسسة المالية الثانية^{١٠}

ان تقويم شرعية اداء المؤسسة المالية المتعلق بمعاملة الاجارة المنتهية بالتملك يتطلب تحليل الجوانب

الآتية:-

اولاً: شروط التعاقد التنفيذية: ان الدراسة التحليلية لشروط التعاقد التنفيذية يظهر النقاط الآتية:-

- ١- ان الشروط المرقمة ١، ٢، ٦ و ١٥ تتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية والفتاوى ذات العلاقة بموضوع البحث، فقد اشار الشرط الاول الى التزام المستأجر في تعامله مع المؤجر باحكام الشريعة الاسلامية واكد الشرط الخامس عشر على سريان كافة القوانين والانظمة ذات العلاقة بموضوع العقد وبما لا يتعارض مع احكام الشريعة الاسلامية، واعطى الشرط الثاني الحق للمستأجر باستثمار العين المؤجرة في الواجه الملائمة بما فيها الايجار للغير وهذا يتوافق بشكل تام مع احكام الشريعة الاسلامية، واثار الشرط السادس الى وجوب تسليم العين الى المستأجر صالحه للاستعمال وبحالة جيدة ويكون مسؤولاً عنها مدينياً وجزائياً وقراره بذلك، وهذا يتوافق مع وجوب قيام المؤجر بتمكين المستأجر من المنفعة محل العقد.
- ٢- ان بعض الشروط الواردة في الاتفاقية تتعارض مع احكام الشريعة الاسلامية وهذا ما يجعل المعاملة غير جائزة شرعاً وكما يظهر في الشروط الآتية:-

- ان اشارة الشرط الثالث صراحةً إلى أن القسط المسدد يتكون من جزئين، أولهما سداد جزء من كلفة العين المؤجرة وثانيهما سداد جزء من الربح المتوقع من إجارة العين يعني عدم استقلالية معاملة الاجارة عن معاملة البيع وهذا غير شرعاً كما اشارت اليه الفتاوى ذات العلاقة المشار لها سابقاً
- استفادت المؤسسة المالية من احد الاراء الفقهية الذي يشير الى تملك الاجرة بمجرد انعقاد العقد في الشرط الخامس الذي يوجب على المستأجر اداء كافة الاقساط المستحقة عن فترة العقد ولو لم ينتفع المستأجر بالمأجور في حالة تأخره عن سداد اي قسط عن موعد الاستحقاق فضلاً عن الزامه بدفع تعويض بنسبة معينة من مجموع المستحقات المتأخرة دون اي اشارة الى وعد المؤجر بنقل ملكية

^{١٠} لن يتم التطرق الى شرعية الشروط التي تحقق مصلحة المؤسسة المالية دون مخالفتها مقتضيات العقد لاختلاف اراء المذاهب الاربعة فيها و هو ما قد يفسر لمصلحة المؤسسة المالية.

المأجور الى المستأجر وفي هذا غبن كبير يتنافى مع الشريعة الاسلامية السمحاء كما ان التصديق بالتعويضات المستلمة لن يعطي الشرعية للتصرفات التي تتنافى مع احكامها.

• اشار الشرط السابع الى وجوب قيام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة تأميناً شاملاً يغطي كافة المخاطر والأضرار التي تنجم وأي مخاطر يمكن التأمين ضدها بمعرفة وموافقة المؤجر، وأن يكون المؤجر هو المستفيد الاول من البوليصة، ان هذا الشرط يتنافى مع الفتاوى التي اكدت على ان التأمين التعاوني الشرعي هو من مسؤوليات المؤجر وبذلك لا يحق له الزام المستأجر بهذا الشرط الذي يتنافى مع احكام الشريعة الاسلامية.

• اشارت الشرط ٩ الى وجوب تحويل عدادات الماء والكهرباء والتدفئة الخاصة بالمأجور لاسمه وعلى نفقته الخاصة، ان هذا الشرط يتضمن احد مراحل عملية البيع وهذا يشير الى تداخل عقد الاجارة مع عقد البيع وهو غير جائز شرعاً.

• اشار الشرطين ١٠ و ١٤ الى التزام المستأجر بتحمل كافة نفقات الصيانة الدورية والتشغيلية واية صيانة اخرى وتصلح كافة العطلات باختلاف انواعها، كما يتحمل المستأجر بمفرده جميع المصروفات والضرائب ورسوم هذا العقد بالإضافة إلى رسوم الطابع ورسوم التنازل عن ملكية العين محل العقد، كما يتحمل المستأجر الفرائض المالية على اختلاف أنواعها ويتولى إتمام كافة الإجراءات اللازمة دون أدنى مسؤولية أو رجوع على المؤجر. ان هذين الشرطين يتنافيان مع ما اكدته الفتاوى السابقة من ان سلامة وصيانة العين المؤجرة مسؤولية المالك طيلة مدة العقد جبراً او اختياراً لان العين صلاحاً وفساداً مسؤولية مالكيها وان المستأجر يتحمل مسؤولية التفريط والتعدي فقط ويجوز تحميله مصاريف الصيانة غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة.

• اشار الشرط ١١ الى التزام المستأجر بدفع تأميناً بمبلغ معين ضماناً لما قد يصيب المأجور من أضرار أو تلف أثناء الاستعمال ولا يرد مبلغ التأمين إلا بعد إعادة المأجور بحالة جيدة كالتي تسلمها بها أو في حالة تنفيذ العقد بالتملك، ان المصطفى (ص) نهى عن بيع وشرط وان اشتراط المحافظة على العين بالحالة التي كانت عليها في بداية تنفيذ العقد يتنافى مع احكام الشريعة الاسلامية لان حصول المستأجر على المنفعة المملوكة له بموجب العقد بالاستخدام المتعارف عليه شرعاً لا بد ان يؤدي الى تغيير حالة المأجور وهذا ما لا يتحملة المستأجر.

• الزم الشرط ١٧ المستأجر بتقديم دفعة مقدمة تعد سداداً لجزء من ثمن الاصل، ان اظفاء الشرعية على الدفعة المقدمة يستلزم عدها مرحلة من عقد الاجارة المنتهية بالتمليك بيعاً تدريجياً ويجب ان تتم بعقد بيع مستقل أو ان تعد دفعات ايجارية مستلمة مقدماً تستلزم تأخير الأقساط اللاحقة بما يتناسب مع تواريخ استحقاقها ومراعاة أثرها في الارباح المتحققة، ولم يتم الحصول على ادلة لاي من الحالتين.

ثانياً: القواعد العامة للمعالجة المحاسبية: ان الدراسة التحليلية لدليل المعالجة المحاسبية لمعاملة الاجارة المنتهية بالتمليك مقارنة بمعيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل تظهر ان المعالجة المحاسبية لهذه المعاملة تتوافق

بشكل كبير مع معايير المحاسبة الدولية وليس معايير المحاسبة الإسلامية وكما يظهر في النقاط الأساسية الآتية:-

١- اثبات الأصل المشتري (المأجور) في حساب موجودات - تأجير تمويلي بكلفة الشراء يتوافق مع طبيعة المعاملة والاهداف المتوخاة منها الا انها تعطي تصوراً عن ارتباطها بالمؤسسات غير الإسلامية، لذلك يجب ان تتوافق تسمية الحسابات مع توجهات معايير المحاسبة الإسلامية.

٢- اعتبرت المؤسسة المالية مبلغ الدفعة المقدمة تخفيضاً لحساب الموجودات - تأجير تمويلي وعلى مرحلتين، ففي المرحلة الاولى تعد تأمينات لضمان تنفيذ العقد وفي المرحلة الثانية تغلق في ح / موجودات- تأجير تمويلي (كما يظهر في الفقرتين ١، ٣ من دليل المعالجة المحاسبية)، ان هذه المعالجة تمثل في حالة وجود عقد بيع مستقل لجزء من الشقة يماثل قيمة الدفعة المقدمة مرحلة من عقد الاجارة المنتهية بالتمليك بيعاً تدريجياً . ولعدم وجود عقد بيع مستقل تعد هذه المعالجة منافية لاحكام الشريعة الإسلامية.

٣- عند توقيع العقد يسجل قيد مراقبة يتضمن اشارة الى التزامات طرفي العقد وبمقدار الاقساط الكلية خلال فترة العقد، ان هذا القيد يعكس بنفس المبلغ عند تسليم الاصل الى المستأجر بعد ايام قليلة، ان لا يمثل طبيعة التزامات المؤسسة المالية لان التزاماتها محددة بكلفة الاصل وليس القيمة الكلية للاقساط التي يلتزم بها المستأجر وانه يؤدي الى مضاعفة العمل المحاسبي وتعقده دون اسباب ضرورية.

٤- ان القيد المحاسبي المتعلق بتسليم الاصل المؤجر يشير الى الغاء ح / موجودات- تأجير تمويلي اوجد خلافاً في المعالجة المحاسبية وفي تحقيق متطلبات معيار المحاسبة الإسلامي و يظهر ذلك من خلال عدم الاشارة الى القيود المحاسبية المتعلقة بالاهتلاك في دليل المعالجة المحاسبية وهي التي تمثل احد المتطلبات المهمة للمعيار فكراً وتطبيقاً، كما ان اثبات الارباح الكلية في ح / فوائد تأجير تمويلي- غير متحققة يؤدي الى حصول توجه مضاد لشرعية عمل المؤسسة المالية على الرغم من سعي المؤسسة الى تجاوز ذلك باثبات المتحقق منها في ح/ ايرادات- تأجير تمويلي.

٥- ان القيود المحاسبية المتعلقة باستحقاق الفوائد الشهرية التي تأخر استلامها تثبت بقيود تذكيرية بنفس المسميات ويكتب بأخر احدهما موجودات وبأخر الثاني مطلوبات، والتي تعكس عند اسلام القسط ، ان هذه القيود التذكيرية تؤدي الى مضاعفة العمل وتعقده دون اسباب موجبة لا سيما في ظل وجود اقسام تتولى مسؤولية تحصيل الاقساط.

٦- ان المعالجة المحاسبية للدفعات التي يرغب المستأجر بسدادها كونها امانات تحسب مقابلها ارباح بمعدل عائد المؤسسة-٢ يحقق العدالة في المعاملة بين طرفي العقد

ثالثاً: الحالة التطبيقية رقم (٢): ان الدراسة التحليلية للحالة التطبيقية رقم (٢) تظهر النقاط الآتية:-

١- ان بعض الشروط الواردة في اتفاقية الحالة التطبيقية رقم (٢) تتفق مع احكام الشريعة الإسلامية وان الشروط الآتية لا تتفق مع احكام الشريعة الإسلامية:-

- ان عائد الاجارة يتم تغييره استناداً لسعر الليبور الذي يمثل فائدة الاقتراض بين المصارف، ان اثبات مصطلح الفوائد في تعاملات المؤسسات المالية يوجد شكاً لدى المتعاملين حول شرعية انشطتها وتعاملاتها.
- ان اتفاق الطرفان على تحمل الم ستأجر كافة انواع الضرائب والرسوم السنوية بمختلف مسمياتها وكافة الفرائض المالية الاخرى وان يقوم بنفسه او من يوكله باتمام الاجراءات اللازمة دون ادنى مسؤولية على المؤجر فضلاً عن تزويد المؤجر بايصالاتها يعد منافياً لاحكام الشريعة الاسلامية وكما ورد سابقاً.
- ان اتفاق الطرفان على ضمان المستأجر للعيوب التي قد تظهر وتحملها مباشرةً او بالرجوع الى البائع وسداد التعويض الى المؤجر والتأمين الشامل للعين وتقديم تأمينات نقدية عن الاضرار التي قد تصيب العين نتيجة الاستخدام واية التزامات تتعلق بتنفيذ العقد يعد منافياً لاحكام الشريعة الاسلامية.
- ٢- ان القیود المحاسبية المثبتة في المؤسسة المالية رقم (٢) يشير الى ما يلي:-
 - ان قيد الشراء وقيد تسليم الشقة الى المستأجر يتوافقان مع متطلبات معيار المحاسبة الاسلامي رقم(٨) المعدل مع مراعاة ضرورة اثبات ح/ موجودات اجارة مع وعد بالتملك بدلاً من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك.
 - ان قيود اثبات ارباح الاستثمار المتحققة تتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة الاسلامي من حيث الحساب والمسمى.
 - ان عدم اثبات قيود الاهتلاك يمثل خللاً كبيراً في المعالجة المحاسبية وفي تحقيق متطلبات المعيار الاسلامي رقم(٨) المعدل.

المبحث الرابع: الاستنتاجات والتوصيات

اولاً: الاستنتاجات: فيما يلي اهم الاستنتاجات التي توصل اليها البحث:-

- ١ نهت الشريعة الاسلامية عن بيع وشرط يتنافى مع مقتضى العقد مثل اشتراط المؤجر ضمان العين على المستأجر واشتراط المؤجر ان يستوفي المستأجر بنفسه المنفعة المحددة.
- ٢ ان العين صلاحاً وفساداً مسؤولية مالکها لذلك فإن تبعة الهلاك والتلف تكون على المالك (المؤجر)، وان العين المؤجرة امانة في يد المستأجر يجب المحافظة عليها وهو بذلك أمين لا ضمان عليه من تلف أو هلاك المأجور اثناء استيفاء المنفعة إذا استعمله استعمالاً سويماً إلا ما كان بتعد أو تقصير منه أو مخالفةً لشرط اشتراطه المالك وبحق له اشتراطه.
- ٣ ان سلامة وصيانة العين المؤجرة التي يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع منها عرفاً طيلة مدة العقد مسؤولية مالکها جبراً أو اختياراً ويجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على تحمل المستأجر نفقات الصيانة الأخرى غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة.

- ٤ - إن التأمين التعاوني الشرعي على العين المستأجرة هو لحفظ حقوق المستأجر وضمان انتفاعه بها ولذلك فإن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية (كلما أمكن ذلك) يتحملها المؤجر ويجوز تحميل التأمين للمستأجر إذا كان مبلغه معلوماً وكان جزءاً من الأجرة.
- ٥ - عقد الإيجار المنتهي بالتملك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلاً عن عقد الإيجار جائز سواء كان مسبقاً بوعده واحد أو أكثر لان العبرة بالعقد لا بالوعد.
- ٦ - إن الصور الممنوعة لمعاملة الاجارة المنتهية بالتمليك هي التي يتداخل فيها عقدي الإجارة والبيع مثل عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً، وعقد إجارة العين لشخص باجرة ومدة معلومتين مع عقد بيع معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة أو مضاف إلى وقت في المستقبل فضلاً عن عقد الإجارة الذي يقترن به عقد بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ويكون مؤجلاً إلى آخر مدة عقد الإيجار.
- ٧ - إن الصور الجائزة شرعاً لمعاملة الاجارة المنتهية بالتمليك هي ال تي تراعي جميع أحكام الإجارة ومسؤوليات المؤجر كالصيانة الأساسية والتأمين مثل عقد إجارة اقترن به عقد مستقل او وعد بهبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وعقد الإجارة الذي يقترن بوعده المالك او اعطاء الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء كافة الأقساط بشراء العين بسعر السوق او بثمان يتفق عليه عند انتهاء مدة الإجارة او عقد الإجارة الذي يعطي الخيار للمستأجر في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق.
- ٨ - إن عقود الاجارة المنتهية بالتمليك لا ترسملاً استناداً لمعيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل.
- ٩ - إن شروط التعاقد التنفيذية لاتفاقية الاجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية عينة البحث تتضمن شروطاً تتنافى مع احكام الشريعة الاسلامية وهذا ما يجعل المعاملة غير جائزة شرعاً ويضعف شرعية المؤسسات المالية.
- ١٠ - إن المعالجة المحاسبية لمعاملة الاجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية عينة البحث لا تتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل وهو يمثل دليل آخر يضعف شرعية المؤسسات المالية.

ثانياً: التوصيات: فيما يلي اهم التوصيات التي يقدمها البحث:-

- ١ يجب على المؤسسات المالية عينة البحث ان تقوم بتعديل شروط اتفاقية الاجارة المنتهية بالتمليك بما يتفق مع احكام الشريعة الاسلامية.

- ٢ يجب على المؤسسات المالية عينة البحث ان تقوم بتعديل المعالجة المحاسبية لمعاملة الاجارة المنتهية بالتملك بما يتفق مع متطلبات معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل.
- ٣ يجب على الهيئة الشرعية في المؤسسات المالية عينة البحث ان تقوم بمراجعة معاملات المؤسسة والتحقق من توافقها مع احكام الشريعة الاسلامية واستناداً لفتاوى المجمعات الفقهية المعتمدة.
- ٤ إقامة ندوات ودورات ومؤتمرات متخصصة للتعريف بالمعاملات التي تتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية وفتاوى المجمعات الفقهية المعتمدة لاسيما معاملة الاجارة المنتهية بالتملك.
- ٥ إقامة ندوات ودورات ومؤتمرات متخصصة للتعريف بمعايير المحاسبة الاسلامية لاسيما معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل موضوع البحث.
- ٦ اعتماد مادة المحاسبة في المؤسسات المالية الاسلامية في الخطط الدراسية لقسم المحاسبة في مراحل البكالوريوس والماجستير والدكتوراه واستناداً لمعايير المحاسبة الاسلامية.
- ٧ اعتماد مادة المعايير الشرعية في الخطط الدراسية لقسم المالية والمصرفية لاسيما في مرحلة البكالوريوس.
- ٨ ضرورة استبدال ح/موجودات اجارة منتهية بالتملك الوارد في معيار المحاسبة الاسلامي رقم (٨) المعدل بحساب موجودات اجارة مع وعد بالتملك او اي حساب يضمن عدم التداخل بين عقد الاجارة وعقد البيع.

مصادر البحث

الكتب والدوريات:

١-	ابن جزى، ابو القاسم، " القوانين الفقهية"، الدار العربية للكتاب، د.ت.
٢-	ابن رشد، ابو الوليد، "المقدمات الممهدة لبيان ما اقتضته رسوم المدونات من الاحكام الشرعية والتحصيلات المحكمات لامهات مسائل المشكلات"، ط١، دار الغرب الاسلامي، بيروت، ١٩٨٨.
٣-	ابن رشد، محمد، "بداية المجتهد ونهاية المقتصد"، مطبعة الاستقامة، مصر، ١٩٥٢.
٤-	ابن عابدين، "رد المختار على الدر المختار"، د.ت.
٥-	ابن قدامة، عبد الله، "المغني"، دار المنار، القاهرة، ١٣٦٧.
٦-	ابن قدامة، موفق الدين، "المغني"، دار الكتاب العربي، بيروت، ١٩٨٣.
٧-	ابو زهرة، محمد، "الملكية ونظرية العقد في الشريعة الاسلامية"، دار الفكر العربي، مصر، د.ت.
٨-	ابو سليمان، عبد الوهاب، "عقد الاجارة مصدر من مصادر التمويل الاسلامية: دراسة فقهية مقارنة، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، ١٩٩٢.
٩-	ابو غدة، عبد الستار، "الاجارة"، مجموعة البركة - قطاع الاعمال، ١٩٩٨.
١٠-	ابو غدة، عبد الستار، "الدراسة الشرعية لمعيار الاجارة والاجارة المنتهية بالتملك"، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية، ١٩٩٦.
١١-	البهرتي، منصور، "شرح منتهى الارادات"، المكتبة السلفية، المدينة المنورة، د.ت.
١٢-	البهرتي، منصور، "كشف القناع عن متن الاقناع"، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، د.ت.
١٣-	الحطاب، ابو عبد الله، "مواهب الجليل لشرح مختصر سيدي خليل"، مطبعة السعادة، مصر، ١٣٢٩.
١٤-	حيدر، علي، "درر الحكام شرح مجلة الاحكام"، مكتبة النهضة، بيروت، د.ت.
١٥-	الدريبر، احمد، "الشرح الكبير على مختصر خليل"، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، د.ت.
١٦-	الرملي، شمس الدين، "نهاية المنهاج الى شرح المنهاج"، د.ت.
١٧-	الزرقاني، سيدي عبد الباقي، "شرح الزرقاني على مختصر خليل"، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٨.
١٨-	الزليعي، فخر الدين، "تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق"، ط٢، مطبعة، دار المعرفة، بيروت، د.ت.
١٩-	شتا، علي، "المحاسبة عن عقود الاجارة المنتهية بالتملك في المصارف الاسلامية : من منظور اسلامي"، البنك

الإسلامي للتنمية- المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، د.ت.	
القاري، احمد، "مجلة الاحكام الشرعية على مذهب الامام احمد بن حنبل"، ط ١، جدة، ١٩٨١.	- ٢٠
قاضي زادة، شمس الدين، "نتائج الافكار في كشف الرموز والاسرار"، مطبعة مصطفى الحلبي، ١٩٧٠.	- ٢١
القرطبي، ابن رشد، "بداية المجتهد ونهاية المقتصد"، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٠.	- ٢٢
القرطبي، ابو عبد الله، "الجامع لاحكام القرآن"، ط ٢، دار احياء التراث العربي، ١٩٧٢.	- ٢٣
المرغيباني، ابو الحسن علي، "الهداية في شرح بداية المبتدي"، مطبعة ومكتبة مصطفى الحلبي، د.ت.	- ٢٤
المرغيباني، برهان الدين، "الهداية في شرح البداية"، المطبعة الخيرية، القاهرة، ١٣٢٦.	- ٢٥
المواق، ابو عبد الله، "التاج والاكليل بهامش مواهب الجليل"، ط ١، مطبعة السعادة، مصر، ١٣٩٢.	- ٢٦
نصار، احمد، "الاجارة الاسلامية"، جريدة الغد ٢٠٠٦.	- ٢٧
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية، "المعايير الشرعية"، بحرين، ٢٠٠٢.	- ٢٨
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية، "معايير المحاسبة للمؤسسات المالية الاسلامية"، بحرين، ١٩٩٩.	- ٢٩
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الاسلامية، "معايير المحاسبة للمؤسسات المالية الاسلامية"، بحرين، ٢٠٠٤.	- ٣٠
هيئة كبار العلماء، "حكم الاجار المنتهي بالتملك"، ادارة البحوث العلمية والافتاء، الرياض، السعودية، ١٤٢٢.	- ٣١

هيئات الافتاء:

مجمع الفقه الاسلامي الدولي.	- ١
مجموعة البركة المصرفية.	- ٢
هيئة البنك الاسلامي الاردني.	- ٣
هيئة بيت التمويل الكويتي.	- ٤
هيئة شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	- ٥