

**عرض المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة
الإجارة المنتهية بالتمليك وتقديم الحلول لها**

مشروع أعد لنيل درجة الماجستير في إدارة الأعمال
المصارف الإسلامية

إعداد الطالب

محمد كمال نغنغ

إشراف الدكتور أحمد حسن

رئيس هيئة الرقابة الشرعية في بنك الشام الإسلامي

العام الدراسي

1442 هـ - 2020 م

الإهداء

الى الشمعة التي احترقت لتنير لي دربي

أمي الغالية متعها الله بالصحة والعافية

إلى قدوتي في الحياة أبي العزيز

إلى عائلتي

الى من ساندني وخطا معي خطواتي ...

الى أساتذتي وأهل الفضل الذين غمروني بالنصيحة والتوجيه...

الى كل هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع

سائلا الله أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه...

كلمة شكر

إلى كل من أشعل شمعة في دروب علمنا ...

الى كل من وقف على المنابر و أعطى من حصيلة فكره لينير دربنا ...

إلى دكاترة المعهد العالي لإدارة الأعمال

و أخص بالشكر الجزيل و العرفان أحد أعمدة العلم و المعرفة ...

الدكتور رئيس هيئة الرقابة الشرعية في بنك الشام الإسلامي

الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث

و قدم لي المعلومات و التوجيهات اللازمة

لا أدري إن كانت الكلمات توفيك حقا و مقامك!؟

إلى الدكتور أحمد حسن

ملخص البحث

هدفت هذه الدراسة الى عرض المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وإيجاد أبرز الحلول الواردة في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية حيث انتهج الباحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع المعلومات والبحث عن ابرز المعوقات التي واجهت المصارف الإسلامية السورية في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وإيجاد الحلول الواردة لها من خلال اجراء مقابلات معمقة مع بعض العاملين في المصارف الإسلامية في سورية وبعض العاملين في المجال القانوني المعنيين بمشكلة البحث.

وقت تم تقسيم هذا البحث الى ثلاث فصول الفصل التمهيدي والذي تم التحدث فيه عن حقيقة الإجارة ومفهومها وفي الفصل الثاني تم دراسة أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وتم تقسيمه الى مبحثين رئيسيين وهما المعوقات من ناحية المخاطر التي تطرأ على العمل المصرفي الإسلامي من جهة والمعوقات القانونية والشرعية التي تواجه العمل المصرفي الإسلامي من جهة أخرى ودراستهما بشكل مفصل في سبيل إيجاد المعوقات الأساسية التي حالت دون تطبيقها من اجل إيجاد الحلول اللازمة في سبيل تطبيقها.

وقد خالص هذا البحث الى بعض النتائج الهامة والتي تحول دون تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وكان من أهمها خطر هلاك العين المؤجرة للعميل من قبل المصرف مما يشكل خسائر كبيرة للمصرف، كما ان طبيعة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك الطويلة الاجل أدت الى تشكل المزيد من المخاطر الائتمانية، وكان للبيئة القانونية والضريبية دور كبير في احجام المصارف الإسلامية عن تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، كما ان حالة عدم الاستقرار الاقتصادي أدت بشكل كبير الى عدم تطبيقها.

وقد تم التوصل الى بعض التوصيات التالية ألا وهي: ضرورة اجراء بعض التعديلات على البيئة القانونية والضريبية التي تخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وتقديم بعض الإعفاءات الضريبية للمصارف الإسلامية في سبيل تشجيعها على تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك. كما تم التأكيد على ضرورة التنبؤ بالمخاطر قبل حدوثها وتكوين الاحتياطات اللازمة في سبيل مواجهة المخاطر التي قد تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
ب	الإهداء
ج	ملخص البحث
د	فهرس المحتويات
ح	فهرس السور القرآنية
ح	فهرس الأحاديث النبوية
1	المقدمة
2	مشكلة البحث
2	أهمية البحث
2	أهداف البحث
3	منهجية البحث
3	حدود البحث
3	الدراسات السابقة
6	خطة البحث
9	الفصل التمهيدي: حقيقة الإجارة.
9	المبحث الأول: مفهوم الإجارة.
10	المطلب الأول: تعريف الإجارة.
10	المطلب الثاني: مشروعية الإجارة.
11	المطلب الثالث: أركان وشروط الإجارة المنتهية بالتمليك.
14	المطلب الرابع: الإجراءات العملية لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
17	المبحث الثاني: أنواع الإجارة.

17	المطلب الأول: الإجارة التشغيلية.
17	المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك.
19	المطلب الثالث: الإجارة التمويلية.
20	الفصل الأول: أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
20	المبحث الأول: المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
20	المطلب الأول: المخاطر الائتمانية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
21	المطلب الثاني: المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
22	المطلب الثالث: مخاطر السوق التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
22	المبحث الثاني: المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من الناحية الشرعية والقانونية.
23	المطلب الأول: الإجراءات والقوانين الصادرة عن مصرف سورية المركزي والتي تخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
23	الفرع الأول: أبرز الشروط والقواعد الشرعية والقانونية الواجب الالتزام بها في العقد عند التمويل بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك والتي نص عليها القانون رقم /583/م ن/ب 4 الصادر عن مجلس النقد والتسليف.
27	الفرع الثاني: المرسوم التشريعي رقم /88/ الخاص بالتأجير التمويلي.
33	المطلب الثاني: أبرز المعوقات القانونية التي واجهت المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

33	الفرع الأول: سياسة المصرف المركزي.
34	الفرع الثاني: الرسوم والضرائب.
35	الفرع الثالث: صعوبة تحصيل الحقوق.
35	المطلب الثالث: أبرز المعوقات التي تواجه هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
37	الفصل الثاني: أبرز الحلول المساعدة لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في سورية.
37	المبحث الأول: أبرز الحلول لمواجهة وإدارة المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
37	المطلب الأول: لمحة عامة عن نظام S/CAMELS.
39	المطلب الثاني: إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية.
39	المطلب الثالث: إدارة المخاطر التشغيلية في المصارف الإسلامية.
40	المطلب الرابع: إدارة مخاطر السوق.
40	المطلب الخامس: التأمين التكافلي على الأصول.
41	المبحث الثاني: أبرز الحلول لمواجهة المعوقات الشرعية والقانونية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
41	المطلب الأول: الحلول التي يمكن اتباعها من المصرف المركزي في سبيل مساعدة المصارف الإسلامية.
42	المطلب الثاني: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات القانونية.
42	المطلب الثالث: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات الشرعية التي تواجه هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
44	الخاتمة
44	النتائج

45	التوصيات
47	المراجع
49	الملاحق

فهرس السور القرآنية

الصفحة	السورة
11	سورة القصص
11	سورة الطلاق
11	سورة الكهف

فهرس الأحاديث النبوية

الصفحة	الحديث
11	أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه
11	من استأجر أجيرا فليعلمه أجره

المقدمة:

نشأت المصارف الإسلامية في سورية وكان بنك الشام أول مصرف إسلامي تم افتتاحه في سورية ومن ثم تم افتتاح بنك سورية الدولي الإسلامي وبنك البركة، وكان أحد أهم أسباب إنشاء المصارف الإسلامية هو وجود فئة كبيرة من المجتمع الذين لا يفضلون التعامل مع المصارف التقليدية التي تعمل على أساس الفائدة والتي تعتبر من أوجه الربا المحرم في الشريعة الإسلامية.

تعتبر صيغة الإجارة أحد أهم صيغ التمويل التي يقوم عليها عمل المصارف الإسلامية، حيث إنها تتضمن العديد من المزايا لكل من المؤجر والمستأجر، حيث تمكن العميل المستأجر بالانتفاع من العين المؤجرة دون الحاجة الى تملكها او تحمل المخاطر التي من الممكن ان تصيبها، حيث يلتزم المؤجر بتحمل الضمان واعمال الصيانة الأساسية الا في حال التعدي او التقصير من قبل العميل، اما بالنسبة للمؤجر فلها العديد من المزايا كالضمان القوي حيث يكون عقد الإجارة على المنفعة ويبقى الأصل في ملكية المؤجر، كما انها تعود على المؤجر بعوائد مالية جيدة.

تركز هذه الدراسة على إيجاد وتقديم أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك والمساعدة على تقديم الحلول المناسبة لها من خلال المقابلات المعمقة والأخذ بعين الاعتبار الدراسات والأبحاث السابقة المتعلقة بهذا البحث.

مشكلة البحث:

بدأت المصارف الإسلامية اعمالها في سورية منذ عام 2006 بعد ان صدر مرسوم تشريع عمل المصارف الإسلامية في سورية عام 2005 حيث بدأت بتطبيق صيغة المرابحة ثم بدأ بنك سورية الدولي الإسلامي تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في عام 2007 الا انه لم يتم تطبيقها الا في بعض الحالات.

حيث تتمثل مشكلة البحث في السؤال الرئيسي الآتي:

ما أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك وما أبرز الحلول الواردة لها؟

ويتفرع عنه الأسئلة الفرعية الآتية:

- أ- ما أبرز المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ب- هل القوانين الناظمة تعتبر كافية في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ت- ما الشروط الشرعية والقانونية التي يجب الالتزام بها في العقد عند تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ث- ما الحلول الواردة في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك؟

أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث في دراسته للمعوقات التي واجهت المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك والسعي نحو إيجاد الحلول المناسبة لها، حيث يمكن لهذا البحث ان يؤدي الى تغيير او تعديل البيئة القانونية الخاصة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، مما قد يساعد في إيجاد الحلول المناسبة للعمل على تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية السورية، كما يمكن ان يكون مرجعاً متواضعاً لكل من يتجه بالبحث نحو هذا الموضوع.

أهداف البحث:

- عرض المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

• إيجاد الحلول المناسبة للحد من المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

• دراسة البيئة القانونية والشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

منهجية البحث:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع المعلومات حول أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك والسعي نحو إيجاد الحلول المناسبة لها بالاعتماد على المقابلات المعمقة والأبحاث والدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع.

حدود البحث:

اقتصرت هذه الدراسة على المصارف الإسلامية في سورية منذ تأسيسها في عام 2006 الى عام 2020.

الدراسات السابقة:

بحث "البشير، محاسن" (2014)، معوقات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك وأثرها في التمويل في المصارف التجارية السودانية، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في الدراسات المصرفية، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.

هدفت هذه الدراسة الى تخفيض المخاطر التي تحد من تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من خلال التعريف بصيغة الإجارة والقيام بدورات تدريبية للعاملين للإمام بالنواحي الشرعية والتطبيقية للإجارة للمساعدة على تطبيقها.

شملت عينة البحث العاملين في إدارتي الاستثمار والمخاطر في المصرف الإسلامي، بنك التضامن الإسلامي، وبنك الخرطوم، حيث اتبع الباحث طريقة العينة المقصودة (القصدية) وهي تعتبر أحد العينات غير الاحتمالية وقام بتوزيع 60 استبانة وتم استرجاع 53 استبانة سليمة.

من اهم النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة:

- تعتبر المخاطر الائتمانية التي تواجه الإجارة عائقاً في تطبيقها.
- يوجه البنك المركزي من خلال السياسات التمويلية الى ضرورة استخدام صيغ حديثة كالأستصناع والإجارة الا ان المصارف لا تلتزم بهذه السياسات لاعتمادها على تطبيق صيغ محددة.
- يؤدي عدم المام العاملين في المصارف بالنواحي الشرعية المرتبطة بصيغة الإجارة عاملاً يضاعف من تطبيقها.
- عدم الوعي الكافي بصيغة الإجارة من قبل العملاء يحد من تطبيقها.
- تحمل البنك للخسائر التي قد تصيب العين المؤجرة عند هلاكها مما قد يؤدي الى ضعف تطبيقها.

من أبرز الفروقات بين هذه الدراسة ودراستنا الحالية:

ان الدراسة السابقة قد اقتصرت على دراسة المخاطر الائتمانية فقط بينما دراستنا الحالية قد شملت جميع أنواع المخاطر المتمثلة في: المخاطر التشغيلية، الائتمانية، والسوقية.

كما ان الدراسة السابقة ركزت على دراسة العلاقة بين وعي العملاء وموظفين المصارف السودانية وأثره على تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

تم تطبيق الدراسة السابقة على المصارف السودانية بينما تم تطبيق دراستنا على المصارف الإسلامية السورية.

بحث "البقاعي، أنس" (2012)، تجربة المصارف الإسلامية في سورية الواقع والمعوقات (2007-2011)، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 30، العدد الأول 2014، ص 697.

يهدف هذا البحث الى التعريف بمفهوم المصارف الإسلامية وانواعها واهميتها، كما يهدف الى معرفة واقع عمل المصارف الإسلامية في سورية وتحديد معوقات عملها ان وجدت.

تم الاعتماد في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على دراسة العوامل والمتغيرات المتعلقة بموضوع البحث وتحليلها.

من اهم النتائج التي توصلت اليها هذه الدراسة:

- تتميز المصارف الإسلامية عن المصارف التقليدية من حيث المنتجات التمويلية وعدم التعامل بالفائدة.
- تركز المصارف الإسلامية في عملها على صيغة المرابحة وتعد هذه الصيغة هي المسيطرة على العمل المصرفي الإسلامي في سورية مع التركيز على التمويل قصير الاجل ذو العائد السريع.
- تركز المصارف الإسلامية في عملية التمويل بحسب القطاعات الاقتصادية على القطاع التجاري اولاً ثم يليه قطاع الصناعة ثم قطاع الخدمات يتبعه العقارات والزراعة، وهذا بدوره يؤدي الى زيادة الطلب على السلع الاستهلاكية على حساب المشاريع الإنتاجية والتنمية كالزراعة والصناعة.

من أبرز الفروقات بين هذه الدراسة ودراستنا الحالية:

تم التوجه في الدراسة السابقة الى التركيز على واقع ومعوقات عمل المصارف الإسلامية في سورية، اما في دراستنا هذه قد ركزت على دراسة المعوقات التي واجهت المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك والعمل على إيجاد الحلول المناسبة لها.

خطة البحث:

- الفصل التمهيدي: حقيقة الإجارة.
 - المبحث الأول: مفهوم الإجارة.
 - المطلب الأول: تعريف الإجارة.
 - المطلب الثاني: مشروعية الإجارة.
 - المطلب الثالث: اركان وشروط الإجارة المنتهية بالتمليك.
 - المطلب الرابع: الإجراءات العملية لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
 - المبحث الثاني: أنواع الإجارة.
 - المطلب الأول: الإجارة التشغيلية.
 - المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك.
 - المطلب الثالث: الإجارة التمويلية.
- الفصل الأول: أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
 - المبحث الأول: المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
 - المطلب الأول: المخاطر الائتمانية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
 - المطلب الثاني: المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

- **المطلب الثالث: مخاطر السوق التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.**
- **المبحث الثاني: المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من الناحية الشرعية والقانونية.**
- **المطلب الأول: الإجراءات والقوانين الصادرة عن مصرف سورية المركزي والتي تخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.**
- **الفرع الأول: أبرز الشروط والقواعد الشرعية والقانونية الواجب الالتزام بها في العقد عند التمويل بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك والتي نص عليها القانون رقم /583/م/ن/ب 4 الصادر عن مجلس النقد والتسليف.**
- **الفرع الثاني: المرسوم التشريعي رقم /88/ الخاص بالتأجير التمويلي.**
- **المطلب الثاني: أبرز المعوقات القانونية التي واجهت المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.**
- **الفرع الأول: سياسة المصرف المركزي.**
- **الفرع الثاني: الرسوم والضرائب.**
- **الفرع الثالث: صعوبة تحصيل الحقوق.**
- **المطلب الثالث: أبرز المعوقات التي تواجه هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.**

• الفصل الثاني: أبرز الحلول المساعدة لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في سورية.

○ المبحث الأول: أبرز الحلول لمواجهة وإدارة المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

▪ المطلب الأول: لمحة عامة عن نظام S/CAMELS.

▪ المطلب الثاني: إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية.

▪ المطلب الثالث: إدارة المخاطر التشغيلية في المصارف الإسلامية.

▪ المطلب الرابع: إدارة مخاطر السوق.

▪ المطلب الخامس: التأمين التكافلي على الأصول.

○ المبحث الثاني: أبرز الحلول لمواجهة المعوقات الشرعية والقانونية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

▪ المطلب الأول: الحلول التي يمكن اتباعها من المصرف المركزي في سبيل مساعدة المصارف الإسلامية.

▪ المطلب الثاني: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات القانونية.

▪ المطلب الثالث: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات الشرعية التي

تواجه هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

الفصل التمهيدي: حقيقة الإجارة:

المبحث الأول: مفهوم الإجارة:

هي عقد تملك منفعة معلومة مقابل عوض معلوم لمدة معينة، حيث يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين مقابل عوض معلوم كالنقود، ويعتبر عقد الإجارة من العقود الجائزة شرعاً في القرآن والسنة والاجماع.

تختلف الإجارة عن البيع في انعقادها على منافع الاعيان كمنزل او سيارة او آلات مصنع مع بقاء ملكية العين للمؤجر دون انتقالها للعميل المستأجر اما في البيع فتنتقل ملكية العين ومنفعتها للعميل المستأجر.

في حالة كان العقد إجارة منتهية بالتمليك: فهو عقد إجارة تنطبق عليه جميع احكام الإجارة مع وجود وعدٍ منفصل من المؤجر بتمليك العين في حال إتمام دفع جميع أقساط الإجارة في نهاية مدة الإجارة.¹

يعد عقد الإجارة أحد اهم صيغ التمويل في المصارف الإسلامية لدورها الكبير في تحقيق عوائد مالية مجزية للمؤجر وتحقيق المنفعة للمستأجر.

أهمية الإجارة للمؤجر:

1. توفر الضمان القوي حيث ان المؤجر يستطيع استرداد الأصل كاملاً في حال افلاس المستأجر على عكس المرابحة حيث ان في حالة كان التمويل مرابحة سيتم تقسيم قيمة الأصل على الغرماء وسوف يسترد المصرف جزء بسيط من قيمة الأصل.
2. تشكل عائد جيد ويعتبر أحد أفضل أنواع التمويل طويل الاجل.
3. تفادي آثار التضخم من خلال إمكانية تعديل الأجرة.
4. الاستفادة من بعض الإعفاءات الضريبية.²

¹ المعايير الشرعية، معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، المعيار رقم 9، الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية 2017، البحرين.

² عز الدين محمد خوجه، كتاب عمليات التمويل الإسلامي، مادة علمية تطبيقية معتمدة ومتوافقة مع شهادة المصرفي الإسلامي المعتمد، ص 187

أهمية الإجارة للمستأجر:

1. إمكانية العميل بالانتفاع من العين المؤجرة دون الحاجة لتملكها.
2. تساعد على تخفيف العبء المالي على العميل المستأجر.
3. تحمي العميل من آثار المخاطر التي قد تلحق بالعين المؤجرة من خلال تحمل المؤجر للضمان³.

المطلب الأول: تعريف الإجارة:

الإجارة: "هي إجارة الاعيان وهي عقد يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم".⁴

وعرفت الإجارة المنتهية بالتمليك من قبل العديد من العلماء والمؤسسات الشرعية منها: الإجارة المنتهية بالتمليك: "وهي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة الى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بإحدى الطرق المبينة في المعيار"⁵.

عرفها الدكتور وهبة الزحيلي: "الإجارة المنتهية بالتمليك هي تملك منفعة بعض الاعيان"⁶. وعرفها الدكتور عز الدين محمد خوجه: "الايجار المنتهي بالتمليك هو شرعاً عقد إجارة وإن كان محل الإجارة سيؤول الى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولذلك لابد من تطبيق احكام الإجارة على هذا العقد الى أن يتم نقل ملكية العين الى المستأجر"⁷.

وعرفتها ندوة البركة: "الايجار المنتهي بالتمليك هو شرعاً عقد إجارة ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد الى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولابد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد الى أن يتم بيع محل الإجارة او هبته الى المستأجر بإيجاب وقبول حينه"⁸.

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة:

القرآن الكريم:

³ المرجع السابق نفسه.
⁴ المعايير الشرعية، معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، المعيار رقم 9، الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية 2017، البحرين.
⁵ المرجع السابق نفسه.
⁶ د. وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص394
⁷ د. عز الدين خوجه، الدليل الشرعي للإجارة، ص209
⁸ ندوة البركة الثامنة 6/8، والدليل الشرعي للإجارة، للأستاذ عز الدين خوجه (دلة البركة ،ط4) ص211

ومن قوله تعالى: {قالت إحداهما يا أبت استأجره}⁹. [سورة القصص الآية 26].

وقوله تعالى: {فإن أرضعن لكم فأتوهن أجورهن}¹⁰. [سورة الطلاق الآية 6].

وقوله تعالى: {لو شئت لاتخذت عليه أجرا}¹¹. [سورة الكهف الآية 77].

السنة الشريفة:

ومن السنة الشريفة قوله صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه)¹²، وقوله: (من استأجر أجيرا فليعلمه أجره)¹³.

الإجماع:

اجمع العلماء على مشروعية الإجارة لحاجة الناس إليها فالمستأجر يحتاج المنفعة والمؤجر يحتاج المال مقابل المنفعة المقدمة.

والإجارة المنتهية بالتملك ما هي إلا عقد إجارة انطبقت عليه جميع احكام الإجارة واقترن به وعد بتمليك الأصل بعد انتهاء عقد الإجارة¹⁴.

المطلب الثالث: اركان وشروط الإجارة المنتهية بالتملك:

سوف نتناول الأركان الأساسية للإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر الفقهاء غير الحنفية وعند الحنفية.

بالنسبة للفقهاء غير الحنفية لديهم أربعة اركان للإجارة وهم: العاقدان، الصيغة، المنفعة، والاجرة.

اما بالنسبة للفقهاء الحنفية لديهم ركن واحد وهو الصيغة (الايجاب والقبول).

ولكن دراسة الأركان الأربعة من وجهة نظر الفقهاء غير الحنفية يعد ادق من حيث العرض وبالتالي سوف

نقوم بذكر هذه الأركان ومفهومها وشرح شروط كل منها:

⁹ سورة القصص الآية 26

¹⁰ سورة الطلاق الآية 6

¹¹ سورة الكهف الآية 77

¹² أخرجه ابن ماجه (سنن ابن ماجه 817/2)، وأخرجه الطبراني في الأوسط (انظر مجمع الزوائد للهيتمي 98/4).

¹³ رواه ابن ماجه في سننه 817/2، وانظر مجمع الزوائد للهيتمي 98/4 طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي.

¹⁴ قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 (12/4)

أولاً: العاقدان¹⁵:

مفهومها: وهما المؤجر والمستأجر ولا بد من أهلية العاقدين بمعنى ان يكونا عاقلين وراشدين.

شروطها:

1. ان يكونا عاقلين ولديهم القدرة على الفهم والالتزام بشروط العقد تجاه الطرف الآخر.
2. ان يتم العقد برضا كلا المتعاقدين بشكل تام دون تعرض أي منهما لأي شكل من اشكال الضغوط لإتمام العقد.
3. ان يتمتع كلا المتعاقدين بحرية التصرف بأموالهم لان عقود المعاوضات يقصد بها المال ولا يصح العقد الا بذلك.

ثانياً: الصيغة:

مفهومها: وهي الايجاب والقبول حيث يتم الايجاب من خلال قول المؤجر اجرتك او اكريتك بيبي شهراً مقابل مئة دينار ويتم القبول بقول المستأجر قبلت او استأجرت.

شروطها:

1. موافقة الايجاب والقبول بمعنى ان يقول المؤجر اجرتك بيبي شهراً بمبلغ مئة دينار فإذا قال المستأجر قبلت بثمانين لا بمئة دينار، بهذه الحالة لا يصح العقد.
2. لا يصح العقد إذا كان هناك فاصل بسكوت او الكلام بموضوع آخر ليس له علاقة بموضوع العقد بين الايجاب والقبول.
3. لا يجوز تعليق العقد على شرط معين كأن يقول المؤجر إذا حصل معي كذا اجرتك بيبي لان عقود المعاوضات لا تقبل التعليق.

¹⁵ غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، دار القلم ص80 - ص81.

4. ان تخلو الصيغة عن عقدين في عقد واحد وقد "نهى النبي محمد صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة"¹⁶.

ثالثاً: المنفعة:

مفهومها: وهي كل ما ينتفع به كسكنى دار او ركوب سيارة او الانتفاع من خدمات الموظف.

شروطها:

1. ان تكون المنفعة ذات قيمة كاستئجار منزل او سيارة للانتفاع بها كي لا يكون المال المدفوع مقابلها نوع من الهدر والاسراف.
2. ان تكون المنفعة مقدوراً على تسليمها حيث لا يجوز تأجير مالا يملكه المؤجر او سيارة مفقودة لعدم القدرة على استيفاء المنفعة.
3. يجب ان تكون المنفعة غير قابلة للاستهلاك حيث لا يجوز استئجار ارض لثمارها.
4. يجب ان تكون المنفعة معلومة لدى العاقدين علماً ينفي الجهالة كي لا تقضي الى النزاع.
5. يجب ان تكون المنفعة مباحة شرعاً وليست من المحرمات.

رابعاً: الأجرة:

مفهومها: وهي العوض الذي يقدمه المستأجر مقابل المنفعة التي حصل عليها.

شروطها:

1. ان تكون مالا مقوماً وان يكون ذا قيمة كالنقود والاشياء العينية المباحة شرعاً.
2. القدرة على تسليم الأجرة بحيث انه لا يجوز جعل الأجرة سمكاً في الماء.

¹⁶ المرجع السابق ص84 - ص85 - ص86 - 87

3. يجب ان تكون الأجرة معلومة من قبل العاقدين بقول النبي محمد صلى الله عليه وسلم (من استأجر اجيراً فليعلمه أجره)¹⁷.

المطلب الرابع: الإجراءات العملية لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية:

1. يتقدم العميل للمصرف الإسلامي بطلب التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك.
2. يتم طلب كافة المستندات والمعلومات اللازمة لتقديم طلب التمويل.
3. يتم عمل استعلام عن العميل (خبرته، سمعته، المركز المالي) وتختلف طبيعة دراسة الطلب من عميل الى آخر على حسب حجم التمويل وأهميته.
4. يقوم المصرف بشراء العين او صناعتها من خلال موردين او مقاولين ويتم اعداد تقرير من موظف البنك عن الأمور التالية:
 - أ- قيمة العين في حال شرائها جاهزة.
 - ب- تكلفة الانشاء او الصناعة والمدة.
 - ت- قيمة الضمانات اللازمة.
5. يتم اعداد دراسة ائتمانية للعميل مع تحديد المعادلة التي سيتم على أساسها تحديد قيمة أقساط الإجارة.
6. يتم اعلام العميل في حال الموافقة على طلبه.
7. يقوم البنك بطرح المشروع على شكل مناقصة على المقاولين المعتمدين من قبل البنك.
8. يتم فتح ظروف العروض المقدمة من المقاولين واختيار أفضل عرض.
9. يقوم البنك بإيضاح قيمة العقار وشروطه.
10. يتم استيفاء شروط الموافقة وضماناتها والبدء بالتنفيذ.
11. في حال كان الأصل قيد التنفيذ يجب معرفة المدة التي سوف يستغرقها لانتهاء التنفيذ.

¹⁷ المرجع السابق ص 92 - ص 93 - ص 94

12. في حال وجود قصور في التنفيذ يتم عرض تقرير على الإدارة.

13. تستمر المتابعة حتى انتهاء التنفيذ ومن ثم يتم البدء بعقد الإجازة ومتابعة العميل من حيث الالتزام

18
بدفع أقساط الإجازة.

¹⁸ علاء الدين الزعتري، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي 2005، دار الكلام الطيب، ص 117-118

عقد إجارة منتهي بالتملك في مصرف إسلامي:

عقد إجار منتهي بالتملك

وقع هذا العقد في البيرة / رام الله يوم الموافق / / م فيما بين:

الفريق الأول المؤجر

الفريق الثاني
(المستأجر) :

الفريق الثالث (الكفيل) :

بما أن الفريق الأول يملك رقم (.....) الطابق من العقار / العماره رقم (.....) المقامة على قطعة الأرض رقم (.....) حوض رقم (.....) من أراضي ، وبما أن الفريق الثاني يرغب في استئجار الموصوفة أعلاه، فقد تم الاتفاق فيما بين الفريقين على ما يلي:

1- تعتبر مقدمة هذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .
2- يقر الفريق الأول بأن ملكيته للشقة في مقدمة الاتفاقية هي ملكية تامة ومطابقة غير مثقلة بأية حقوق أو التزامات للغير ، كما ويقر بأنها غير مرهونة لأية بنوك أو مؤسسات حكومية / غير حكومية أو أي شخص أو جهة أخرى ، وأنها غير مبيعة للغير بموجب وكالة دورية أو بأي طريقة من الطرق ، ولا يوجد عليها أي التزامات حجوزات لأي شخص أو جهة مالية أو اعتبارية ، ويتعهد الفريق الأول بأن يتحمل كامل المسؤولية عن أي ادعاءات من الغير في المستقبل فيما يتعلق باستحقاق الغير لهذه الشقة أو أي مطالبات ناشئة عن التزامات مترتبة عليها ، ويكون ملزماً بدفع أية ادعاءات ورفع أي معارضة قد تظهر من الغير .

3- وافق الفريق الثاني على استئجار الموصوفة أعلاه وفقاً للجدول التالي ، بالإضافة إلى التزام الفريق الثاني بدفع الضرائب والرسوم المحددة من قبل البلدية والسلطة .

جدول المدفوعات

التاريخ الدفعة وملاحظات	المبالغ	البيان
		الدفعة الشهرية الأولى للعام الأول
		الدفعة الشهرية ل 11 شهر الباقية
		الدفعة الشهرية خلال العام الثاني
		الدفعة الشهرية خلال العام الثالث
		الدفعة الشهرية خلال العام الرابع
		الدفعة الشهرية خلال العام الخامس
		الدفعة الشهرية خلال العام السادس
		الدفعة الشهرية خلال العام السابع
		الدفعة الشهرية خلال العام الثامن
		الدفعة الشهرية خلال العام التاسع
		الدفعة الشهرية خلال العام العاشر
		الدفعة النهائية

○ المبحث الثاني: أنواع الإجارة:

المطلب الأول: الإجارة التشغيلية:

وهي عملية تأجير منفعة الأصول التي يمتلكها البنك الإسلامي للعميل المستأجر مقابل اجرٍ معلوم ولمدة زمنية محددة مع بقاء ملكية الأصل للبنك حيث يمكن تأجيره لشخصٍ آخر عند انتهاء مدة عقد الإجارة. تتميز الإجارة التشغيلية بتحمل البنك المؤجر المصاريف الرأسمالية مثل الصيانة الأساسية للأصل لتمكين العميل المستأجر من استيفاء المنفعة من الأصل مع تحمل العميل المستأجر المصاريف التشغيلية مثل مصاريف الكهرباء والماء.

المطلب الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك:

وهي عملية تأجير منفعة الأصول المملوكة من قبل البنك الإسلامي للعميل المستأجر مقابل اجرٍ معلوم ولمدة زمنية محددة مع سريان احكام الإجارة التشغيلية على العقد طوال المدة المتفق عليها على ان يتم نقل ملكية الأصل الى العميل المستأجر من خلال أحد الطرق الآتية:

1. إجارة مقترنة بوعد بالبيع التام:

تتضمن هذه الصيغة عقد الإجارة على المنفعة من وجود وعدٍ منفصل من المؤجر بتمليك العين في حال دفع جميع أقساط الإجارة ونصت فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة بأن هذا الوعد بالبيع يجب ان لا يكون أحد شروط عقد الإجارة، كما نصت المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة في معيار الإجارة على عدم جواز ذكر ان الوعد بالتمليك في نهاية فترة الإجارة جزء لا يتجزأ عن عقد الإجارة، علماً انه لا يمكن تعليق البيع على دفع أقساط الإجارة²⁰.

2. إجارة مقترنة بوعد بالهبة:

²⁰ عز الدين محمد حوجه، كتاب عمليات التمويل الإسلامي، مادة علمية تطبيقية معتمدة ومتوافقة مع شهادة المصرفي الإسلامي المعتمد، ص

تتضمن هذه الصيغة وجود وعدٍ بتمليك العين المؤجرة عن طريق الهبة عند نهاية مدة العقد بعد سداد جميع أقساط الإجارة، علماً ان هناك العديد من الفتاوى الحديثة التي اجازت هذه الصيغة، ومنها قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي ينص على " ان الوعد بهبة المعدات عند انتهاء امد الإجارة جائز بعقد منفصل"، كما اكد العلماء المشاركون في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي جواز الإجارة التمليكية اذا روعي فيها " نقل الملكية الى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها اليه، تنفيذاً لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر"، تعتبر هذه الصيغة من الصيغ التي تقبل تعليق عقد الهبة على سداد جميع أقساط الإجارة.

3. إجارة مقترنة بعقد هبة معلق:

في الفترات الأخيرة بدأت المصارف الإسلامية باستخدام هذه الصيغة كطريقة لنقل ملكية العين المؤجرة الى العميل المستأجر وذلك باستخدام صيغة الإجارة المقترنة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع أقساط الإجارة، حيث تكون الوثيقة المرفقة بعقد الإجارة وثيقة عقد وليس وعد فإن العقد اقوى من الوعد حتى ولو كان ملزماً، وجاء مجمع الفقه الإسلامي الدولي بقرار جواز هذه الصيغة.

4. إجارة مقترنة بوعد بالبيع التدريجي:

تنص هذه الصيغة على كتابة عقد إجارة بين المصرف والعميل المستأجر مع وجود وعدٍ منفصل ومستقل من المؤجر بان يبيع الى المستأجر أجزاء من العين المؤجرة تدريجياً الى ان يتم تملكه كامل الأصل، ويتم ذلك بتحديد ثمن اجمالي قيمة الأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة، حيث تتناقص مقدار الأجرة مع تزايد نسبة ملكية المستأجر في الأصل المؤجر، لكن لا بد من وجود عقد بيع منفصل لتمليك كل جزء من الأصل.

في تلك الصيغة هناك عدالة بالنسبة للمستأجر حيث انه في حال فسخ العقد قبل انتهاء مدة الإجارة وتملك الأصل كاملاً فإن الأصل تصبح ملكيته شائعة بين المؤجر والمستأجر²¹.

5. إجارة مقترنة بخيارات متعددة:

²¹ المرجع السابق نفسه، ص189-190.

وتنص هذه الصيغة على ابرام عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر وترك حرية الاختيار للعميل المستأجر بعد انقضاء مدة الإجارة ودفع أقساط الإجارة بشكل كامل في أحد الخيارات التالية:
 اما بتمديد عقد الإجارة او انتهاء عقد الإجارة ورد العين المؤجرة الى المؤجر او شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
 وقد تم الموافقة على جواز هذه الصيغة في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورة مؤتمره الخامس.

يعد عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحد اهم صيغ التمويل في المصارف الإسلامية لدورها الكبير في تحقيق عوائد مالية مجزية للمؤجر وتحقيق المنفعة للمستأجر²².

المطلب الثالث: الإجارة التمويلية:

هو العقد الذي ينتقل فيه جميع مخاطر ومصاريف الأصل من المؤجر الى المستأجر سواء كانت ملكية الأصل بيد المؤجر او المستأجر ويطلق عليها عدة أسماء منها: التأجير التمويلي او الايجار والاقتناء.

أنواع الإجارة	الإجارة التشغيلية	الإجارة المنتهية بالتمليك	الإجارة التمويلية
مدة الإجارة	قصيرة الاجل (اقل من عمر الاصل)	طويلة الاجل	تساوي العمر الافتراضي للأصل تقريباً
أقساط الإجارة	لا تكفي لسداد قيمة الأصل وعادةً تشكل جزء بسيط من قيمة الأصل	تتقسم الأجرة الى قسمين قسم يشكل تكلفة الأصل والقسم الآخر يشكل أرباح الأصل	تشكل ما يكفي لسداد تكلفة الأصل وتحقيق عائد مالي جيد
صيانة العين	يتحمل المؤجر تكاليف الصيانة	يتحمل المؤجر تكاليف الصيانة	يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة

²² المرجع السابق نفسه ص190.

إمكانية الإلغاء	يمكن الغائها من خلال أخطار أحد الطرفين للطرف الأخر	تلغى في حال عجز العميل عن سداد الأقساط او هلاك العين المؤجرة	لا يمكن الغائها وفي حال رغبة أحد الأطراف في الغائها مع دفع الشرط الجزائي
مشروعية العقد	مشروع	مشروع	غير مشروع

الفصل الأول: أبرز المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

• **المبحث الأول: المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك:**

تعد المخاطر أحد اهم المعوقات التي يمكن ان تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغ التمويل الإسلامية عموماً وصيغة الإجارة المنتهية بالتملك خصوصاً.

في هذا المبحث سوف يتم التحدث عن أبرز المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك ألا وهي:

المطلب الأول: المخاطر الائتمانية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك:

تتمثل المخاطر الائتمانية في عدم قدرة المتعاملين مع البنوك الوفاء بالتزاماتهم المالية تجاه البنوك الإسلامية حيث انه عندما يكون العقد هو عقد مرابحة من الممكن عدم سداد أقساط المرابحة وفي حالة كان التمويل بالإجارة فتتمثل المخاطر بعدم التزام العميل بدفع أقساط الإجارة المترتبة عليه او نكول العميل عن استئجار الأصل من المصرف بعد تملكه من قبل المصرف، كما ان سوء استخدام الأصل من قبل العميل مما يؤدي

الى تحمل المصرف المزيد من الأعباء والمصاريف في حال عدم تمكن المؤجر في اثبات ضلوع المستأجر بذلك²³.

ومن أبرز المخاطر الائتمانية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، طبيعة العقد طويل الأمد حيث ان في حال تطبيق صيغة الإجارة في المصارف الإسلامية لا بد من ان يكون لمدة 10 سنوات على الأقل، مما يزيد من المخاطر الائتمانية التي قد تواجه المصرف الاسلامي حيث ان خلال هذه الفترة يمكن ان يفلس العميل.

طبيعة العقد طويل الأمد، حيث ان في حال تطبيق صيغة الإجارة في المصارف الإسلامية لا بد ان يكون لمدة 10 سنوات على الأقل، مما يزيد من المخاطر الائتمانية التي قد تواجه المصرف الاسلامي حيث ان خلال هذه الفترة يمكن ان تزداد فرص افلاس العميل²⁴.

المطلب الثاني: المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

تعتبر المخاطر التشغيلية أحد اهم المخاطر التي تقف في وجه تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيث ان تعرض العين المؤجرة للهلاك بشكل كلي او جزئي والنتائج عن كوارث طبيعية او امورٍ لا علاقة للمستأجر بها تؤدي الى تحمل المصرف الإسلامي لخسائر كبيرة لان المصرف ملزم بتحمل ضمان العين المؤجرة الا في حال اثبات التعدي او التقصير من قبل العميل، حيث ان حدوث ضرر كبير يؤثر على إمكانية الانتفاع من الأصل يؤدي الى تحمل المصرف مصاريف إضافية غير متوقعة مما يقلل من حجم الأرباح المتوقعة، حيث ان المصرف الإسلامي ملزم بأعمال الصيانة الضرورية لبقاء المنفعة.

يمكن ان تتعرض المصارف الإسلامية لمخاطر التضخم مما يقلل الأرباح الناتجة عن عقد الإجارة وذلك لعدم إمكانية توقع معدل التضخم الذي يمكن ان يقع في المستقبل.

²³ عتمه، علا، صعوبات تطبيق المنتجات الاستثمارية في المصارف الإسلامية، اشراف د. علي كنعان/ جامعة دمشق ص 147
²⁴ مقابلة على الجوال مع الأستاذ عبد الله العمر مدير التمويل في بنك البركة سورية في 2020/10/14 الساعة 10:34 وقد تم اخذ الموافقة على نشرها.

كما ان المصارف الإسلامية واجهت مشكلة عدم وعي الموظفين في المصارف الإسلامية بصيغ التمويل الإسلامية مما قد ادى الى حدوث فشل في تطبيق صيغ التمويل الإسلامية بشكل صحيح بما يتناسب مع مبادئ المصرف من الناحية الشرعية والقانونية مما قد يؤدي الى دفع المصرف الى تجنب أرباح عقد التمويل او مخالفة القوانين الناظمة.²⁵

وكان من أبرز المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك:

حالة عدم الاستقرار التي ولدتها الأزمة السورية حيث ان الأزمة السورية زادت من خطر هلاك العين المؤجرة اثناء الأزمة مما يكبد المصرف الإسلامي خسائر كبيرة²⁶ عقود التأمين التي يحتاجها الأصل المؤجر، مما أدى الى زيادة في تكلفة الأصل.²⁷

المطلب الثالث: مخاطر السوق التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك:

تتمثل مخاطر السوق بوجود تقلب مستمر بأسعار العقارات، أسعار الصرف، وأسعار المعدات المملوكة من قبل المصرف حيث ان التغيرات المستمرة بالأسعار يمكن ان تؤدي الى خسارة كبيرة للمصرف الإسلامي حيث ان الأصول المملوكة من قبل المصرف الإسلامي يمكن ان تفقد بعض او كل قيمتها بسبب تقلب أسعار السلع والتقادم التكنولوجي ما لم يكن هناك وعد ملزم باستئجار الاصل قبل تملك الأصل من قبل المؤجر، كما يشكل عدم وعي العملاء بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وضعف الثقافة المصرفية الإسلامية الى وجود خطر امتناع العملاء عن استخدامها.²⁸

²⁵ ص148 من المرجع السابق نفسه

²⁶ عبد الله العمر، المرجع السابق نفسه.

²⁷ مقابلة شخصية مع الأستاذ أنس سكر مدير إدارة التدقيق الشرعي في بنك الشام في دمشق 2020/10/14 الساعة 1:00 ظهرأ وتم الموافقة على نشرها.

²⁸ عتمه، علا، صعوبات تطبيق المنتجات الاستثمارية في المصارف الإسلامية، اشراف د. علي كنعان/ جامعة دمشق ص149- 150

المبحث الثاني: المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من الناحية الشرعية والقانونية:

يقوم عمل المصارف الإسلامية على صيغ التمويل الإسلامية كالمرابحة والمضاربة والإجارة والمشاركة والسلم حيث انها تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية وعلى ما نصت عليه، ولكن كان لا بد من وجود بعض المعوقات القانونية والشرعية التي واجهت المصارف الإسلامية في تطبيق صيغ التمويل بشكل عام وصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل خاص.

تم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين رئيسيين وهما:

المطلب الأول: الإجراءات والقوانين الصادرة عن مصرف سورية المركزي والتي تخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

الفرع الأول: أبرز الشروط والقواعد الشرعية والقانونية الواجب الالتزام بها في العقد عند التمويل بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك والتي نص عليها القانون رقم /583/م/ن/ب 4 الصادر عن مجلس النقد والتسليف:²⁹

1. مرحلة ما قبل العقد:

- أ- تحدث هذا القانون على وجوب حصول البنك على وعدٍ ملزم من العميل باستئجار الأصل قبل التمويل بعقد الإجارة او الإجارة المنتهية بالتمليك في حال عدم تطبيق خيار الشرط مع البائع الأول.
- ب- في حالة نكول العميل عن الوفاء بوعده الملزم لا يجوز للمصرف حجز هامش الجدية وينحصر حقه فيه بمقدار الضرر الفعلي.
- ت- لا تجوز المواعدة الملزمة على الاستئجار او التملك.

²⁹ القانون رقم /583/م/ن/ب 4 الصادر عن مجلس النقد والتسليف.

ث- في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك يجب تحديد طريقة انتقال ملكية الأصل من المؤجر الى المستأجر بوثيقة منفصلة عن عقد الإجارة ويكون من خلال أحد الطرق الآتية:

- وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.
- وعد بالهبة.
- عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

ملاحظة: في جميع الطرق السابقة يجب إبرام عقد تمليك عند نهاية عقد الإجارة ولا تنتقل الملكية تلقائياً بمجرد وجود وثيقة الوعد الأولى.

2. مرحلة العقد:

أ- يجب تضمين العقد التعريفات التالية حيثما ينطبق: المؤجر - المستأجر - المأجور - عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - المصاريف - الكفيل - الوعد بالتمليك - الهبة المعلقة - الأجرة المتغيرة - الصيانة - التأمين •

ب- يجب تحديد بداية ونهاية مدة عقد الإجارة. حيث انه في حالة تأخر المؤجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد فبذلك لا يستحق الأجرة عن المدة الفاصلة بين موعد التسليم المحدد بالعقد والتسليم الفعلي، ويتم معالجة الامر من خلال خصم جزء من الأجرة او الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.

ت- يجب ان يتضمن العقد جدولاً زمنياً عن لتسديد أقساط الإجارة.

ث- في حالة كانت الأجرة متغيرة يجب تحديد الأجرة للسنة الأولى بمبلغ معين، ثم يتم اعتماد معيار معلوم (مؤشر منضبط) باتفاق الطرفين مع تحديد حد اعلى وحد أدنى لهذا المعيار.

ج- يلتزم المؤجر بتحمل نفقات الضرائب والرسوم المتعلقة بالملكية.

ح- يجب الالتزام بالتأمين التكافلي وعلى نفقة المؤجر.

خ- يلتزم المؤجر بدفع أجور الصيانة الأساسية اللازمة لبقاء الأصل صالحاً للاستعمال.

- د- التزام العميل المستأجر بالاستعمال الملائم للأصل او المتعارف عليه.
- ذ- لا يجوز للمؤجر البراءة من العيوب التي تخل بالمنفعة، او ان يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من عيوب تخل بالمنفعة المقصودة من الإجارة.
- ر- يجب ان يتضمن العقد الأمور التالية الخاصة بهلاك الأصل:

■ في حالة الهلاك الكلي للأصل تنفسخ الإجارة اذا كانت العين المؤجرة معينة بالذات وبذلك لا يجوز اشتراط أداء باقي الأقساط، اما اذا كانت الإجارة موصوفة بالذمة

30 فلا تنفسخ الإجارة ويجب على المؤجر تقديم عين بديلة بنفس المواصفات.

■ يضمن المستأجر في حال هلاك العين بسبب التعدي او التقصير سواء كان هلاك جزئي او كلي بتعويض المؤجر بعين مثلها او دفع قيمتها ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة.

■ في حال الهلاك الجزئي للعين المؤجرة لخطأ المؤجر او لسبب لا دخل للمستأجر به يحق للمستأجر ان يفسخ العقد وتسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة، الا اذا عوضها المؤجر بمثلها بعد انتهاء المدة المبينة في العقد ويكون ذلك بالاتفاق مع العميل المستأجر.

- ز- يشترط في العين المؤجرة إمكانية الانتفاع بها مع بقائها، ويجب تضمين العقد: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل الأصل بطريقة مباحة شرعاً، وللمؤجر فسخ العقد إذا أثبت أنه تم استخدامه بالشكل الذي يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، ولا يعاد للمستأجر ما زاد من الأجرة المدفوعة عن أجرة المثل."

30 المرجع السابق نفسه.

س- يجب ان يتضمن العقد: " يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد

أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم " .

ش- لا يجوز اشتراط فرض زيادة على الأجرة المتفق عليها في حال تأخر العميل عن سداد

الأقساط، كما يجب ان يتضمن العقد: "يلتزم المستأجر بالتصدق، بمبلغ محدد أو نسبة

من الأجرة، في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن

يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمصرف، وذلك في حال

لم يثبت العميل أن تأخره عن السداد ليس على سبيل المماطلة".

ص- يجب ان يتم تحديد الضمانات المقدمة من قبل العميل ضمن العقد وان يتضمن العقد:

"في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما

يتعلق بالأجرة المستحقة، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة

الناجمة عن إخلال المستأجر بالعقد.³¹

ض- في حال طلب المصرف من العميل تقديم شيكات أو سندات لأمر قبل إبرام العقد، يجب

تضمين العقد: "لا يحق للمصرف استخدام الشيكات أو السندات إلا في مواعيد استحقاقها".

ط- يجب تضمين العقد: "إذا توقف المستأجر عن استعمال العين المؤجرة أو أعادها إلى المالك

دون موافقته فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقية، ولا يحق للمالك إجارة العين لمستأجر

آخر في المدة الباقية بل يتركها تحت تصرف المستأجر الحالي".

ظ- يجب تضمين العقد: "يجب على المستأجر أخذ موافقة خطية مسبقة من المؤجر إذا رغب

في تثبيت العين المؤجرة على أرض أو مبان لا يمكن فصلها دون تلف، أو إدخال أي

إضافات أو تعديلات لا يمكن فصلها دون تلف على أي منها".

ع- يجب تضمين عقد الإجارة المنتهية بالتملك: "إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار

عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحاليتين فإنه يرجع إلى أجرة

³¹ المرجع السابق نفسه.

المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجره المثل.³²

غ- يجب تضمين العقد أولوية اللجوء إلى الحل الودي ثم التحكيم لحل المنازعات على أساس أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك قبل اللجوء إلى القضاء في حال فشل الحل الودي والتحكيم.

ف- يجب تضمين العقد: "تسري على هذا العقد، فيما عدا ما نص عليه من اتفاق بين الفريقين، أحكام قانون التأجير التمويلي والقانون المدني السوري والقوانين والأنظمة النافذة الأخرى والنظام الأساسي للمصرف والممارسات والعادات القائمة، وكل ذلك بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها".

ق- يجب تضمين العقد: "يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) في تعامله مع المصرف بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.³²"

ك- يجب تضمين العقد تأكيد العميل موافقته على شروط العقد وفهمه لها. ويجب صياغة شروط العقد بلغة واضحة ودقيقة وغير غامضة، ويجب أن لا تتضمن الصياغة تضليلاً متعمداً يمكن أن يؤدي إلى عدم فهم العميل واستيعابه للآثار المترتبة على العقد.

3. في المادة الثانية تم ذكر وجوب تصفية الأصول المملوكة بغرض الإجارة خلال فترة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ امتلاك العين من قبل البنك أو من تاريخ انتهاء عقد الإجارة والعميل لم يستخدم حقه بتملك الأصل.

الفرع الثاني: المرسوم التشريعي رقم /88/ لعام 2010 الخاص بالتأجير التمويلي الصادر عن مصرف سورية المركزي³³:

³² المرجع السابق نفسه.

³³ المرسوم التشريعي رقم /88/ لعام 2010 الخاص بالتأجير التمويلي الصادر عن مصرف سورية المركزي.

في المادة رقم /1/ تم التعريف ببعض الأمور الخاصة بالتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وكان من أهمها:

حيث تم تعريف العقد: على انه عقد التمويل بالإيجار او الإجارة المنتهية بالتملك وفق احكام هذا المرسوم التشريعي.

كما تم تعريف المؤجر: على انه شركة التأجير التمويلي او شركة الإجارة الإسلامية المرخصة والمسجلة وفق احكام هذا المرسوم التشريعي، او أي جهة عامة او خاصة يسمح لها قانونها بممارسة التأجير التمويلي او الإجارة المنتهية بالتملك.

المستأجر: وهو أي شخص يضع في يده العين المؤجرة من قبل المؤجر وفقاً لشروط العقد.

الإجارة الإسلامية: وهي الإجارة الغير قائمة على أساس الفائدة وتقوم على ما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

وفي المادة رقم /2/ تم ذكر أهم شروط تأسيس شركات التأجير التمويلي والإجارة الإسلامية وكان من أهمها:

تم ذكر الحد الأدنى لرأسمال شركات الإجارة الإسلامية على انه 750 مليون ليرة سورية يجوز تعديله بموجب قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس النقد والتسليف.

كما تم تحديد الحد الأعلى لنسب مساهمة الأشخاص العرب والأجانب الطبيعيين والاعتباريين منهم بنسبة لا تتجاوز 60% من رأسمال الشركة ولا يجوز لأي شخص طبيعي ان يمتلك أكثر من 5% من رأسمال الشركة، كما لا يجوز لأي شخص اعتباري ان يمتلك أكثر من 40% من رأسمال الشركة مع وجود أخذ موافقة مسبقة من مصرف سورية المركزي عن أي حصة للشخص الاعتباري.

وقد تم التحدث في المادة رقم /3/ عن ضرورة اخذ التراخيص اللازمة لعمل شركة الإجارة من قبل المصرف المركزي قبل مباشرة اعمالها.

وفي المادة رقم /4/ تم التحدث عن الدور الرقابي والأشرفي الذي يتوجب على مصرف سورية المركزي القيام به على شركات التأجير التمويلي والإجارة الإسلامية وعلى فروع الشركات الأجنبية العاملة في سورية وفقاً للقواعد والأصول التي يضعها مجلس النقد والتسليف.

وفي المادة رقم /5/ تم التأكيد على ضرورة ألتباع التدابير والتعليقات التي يصدرها المصرف المركزي والإجراءات التي يفرضها.

ونصت المادة رقم /9/ على وضع الأسس والقواعد والضوابط التي تنظم عمل شركات الإجارة الإسلامية بما يتلاءم مع احكام الشريعة الإسلامية.

وفي المادة رقم /13/ تم التحدث عن اخضاع شركات الإجارة الإسلامية والتي تؤسس وفق هذا المرسوم التشريعي لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية³⁴.

وفي المادة رقم /15/ تم التحدث على انه مع مراعاة معايير المحاسبة الإسلامية بالنسبة لشركات الإجارة يصنف عقد الإجارة لغايات البيانات المالية والمحاسبية والضرائبية بمثابة عقد تملك بالنسبة للمستأجر وعقد تمويل بالنسبة للمؤجر.³⁵

في المادة رقم /18/ تم ذكر اهم الرسوم والضرائب المفروضة على كلٍ من أطراف العقد.

حيث ان في الفقرة /أ/ تم التأكيد على استيفاء رسم الطابع المنصوص عليه في القانون رقم /44/ لعام 2005 وتعديلاته ولمرة واحدة فقط عن العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر دون غيره من العقود المبرمة في سبيل تنفيذ وانعقاد العقد وبغض النظر عن عدد المتعاقدين او العقود.

اما في الفقرة /ب/ فقد تم التأكيد على استيفاء رسوم التسجيل العقاري وفق احكام قانون رسوم التوثيق والشهر والقيود في السجل العقاري والتجاري رقم 429 لعام 1948 وتعديلاته ولمرة واحد عند تسجيل ملكية

³⁴ المرجع السابق نفسه.

³⁵ المرجع السابق نفسه.

العقار باسم المؤجر ويتم احتساب الرسوم المفروضة على أساس القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبغض النظر عن القيمة المذكورة في العقد، ويعفى تسجيل ملكية العقار باسم المستأجر من رسوم التسجيل عند انتهاء العقد.

وفي الفقرة /ج/ تستوفى ضريبة الدخل على البيوع العقارية في القانون رقم /41/ لعام 2005 وتعديلاته ولمرة واحدة عند انتقال الملكية من المالك الأساسي الى المؤجر أو عند توثيق عقد التأجير التمويلي إذا كان العقار باسم المؤجر عند توقيع العقد ويعفى تسجيل ملكية العقار باسم المستأجر من الرسوم إذا انتهى العقد بالتملك.

وفي الفقرة /د/ تم إقرار تحمل المستأجر لضريبة ريع العقارات من تاريخ استلامه الأصل المأجور.

في قسم الاحكام العامة لعقد التأجير التمويلي تم ذكر بعض الأحكام الضرورية في سبيل تطبيق الإجارة بشكل سليم ومتكامل.

في المادة رقم /22/:

في الفقرة /أ/ يعتبر تأجيراً تمويلياً كل عقد تمويلي يلتزم بموجبه المؤجر المرخص وفق احكام هذا المرسوم التشريعي بتأجير مال مأجور يختاره ويحدده المستأجر مقابل بدل يدفعه المستأجر للمؤجر طيلة مدة الإجارة ويتحمل المستأجر المخاطر التي يتعرض اليها الأصل طيلة فترة الإجارة.

وفي الفقرة /ب/ تم ذكر الحالات الواجب توفر أحدها على الأقل في العقد:

1. التزام المؤجر بنقل ملكية الأصل المأجور للعميل المستأجر عند انتهاء مدة الإجارة مقابل بدلات الإيجار المدفوعة من قبل العميل المستأجر، ويجوز اشتراط دفع مبالغ إضافية على الأجرة عند نقل الملكية.
2. يجب ألا تقل مدة الإجارة عن ثلاث ارباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع من الأصل المأجور.
3. أن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المنفق عليها بتاريخ إبرام العقد تسعين بالمئة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد.

وفي المادة رقم /23/ تم التأكيد على وجوب ان يكون العقد خطياً وموثقاً لدى الكاتب بالعدل وان يتضمن الأمور الآتية:

1. الاسم الكامل والعنوان لكل من أطراف العقد.
2. موضوع العقد ومدة وبديل الإجارة المتفق عليه وبعض الأمور الأخرى التي يتم الاتفاق عليها بين أطراف العقد.
3. التزامات وحقوق أطراف العقد.

إن المادة رقم /27/ تبين أن تسجيل العقود يثبت ملكية المؤجر للأصل المأجور وفي حال إفلاس المستأجر لا يكون هناك أي تأثير على ملكية المؤجر للأموال المأجورة.³⁶

في المادة رقم /30/ للمؤجر ان يعذر المستأجر كتابةً او بشكل الكتروني بتسديد دفعات الإجارة المستحقة مع الفائدة المترتبة في حال عدم تسديد أي دفعة بحسب شروط العقد.³⁷

في المادة رقم /31/ يجوز للمؤجر ان يتنازل عن العقد الى مؤجر آخر ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره.

المادة رقم /32/ قد نصت على بعض الأمور الآتية:

في الفقرة /أ/ قد نصت على أن يتحمل المؤجر تبعة هلاك العين المؤجرة في حال كان سبب هلاك العين يعود الى المؤجر، ويتحمل المستأجر تبعة هلاك العين من استلام العين المؤجرة وفي حال عدم إمكانية تحديد تاريخ استلام العين المؤجرة فتنقل تبعة هلاك العين على المستأجر من تاريخ توقيع العقد.

وفي الفقرة /ب/ قد نصت على أنه في حال التسليم الجزئي او المتأخر او الغير مطابق للمأجور تبقى تبعة مسؤولية هلاك العين المؤجرة على المؤجر.

³⁶ المرجع السابق نفسه.

³⁷ المرجع السابق نفسه.

وفي الفقرة /ج/ يتحمل المؤجر مسؤولية افعاله او تصرفاته التي تؤدي الى حدوث غلط في اختيار العين المؤجرة، او تمكين المورد او المقاول او الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه يحد من الانتفاع من العين المؤجرة.

في المادة رقم /33/ تم التأكيد على ضمان المؤجر عدم التعرض لحيازة المستأجر من جانب أي شخص له حق ملكية أو غيره أو يدعي مثل هذا الحق حتى ولو كان ادعاؤه مستنداً الى حكم قضائي أو غيره وكان حقه يعود الى إهمال او تعد من قبل المؤجر بشكل مباشر او غير مباشر عن المؤجر ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك.

في المادة رقم /34/ تم التحدث عن الأمور الآتية:

في الفقرة /أ/ على المؤجر في الحالات الواردة في المادتين /32/ و/33/ تسجيل التنازل في السجل وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي.

وفي الفقرة /ب/ لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التسجيل المشار إليه بالفقرة السابقة.

نصت المادة رقم /35/ في الفقرة /أ/ على انه إذا أذن المؤجر للمستأجر باستلام العين المؤجرة مباشرة من المورد او المقاول، فيجب ان يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المأجور وما به من عيوب إن وجدت.

وفي الفقرة /ب/ تم التأكيد على إمكانية المستأجر على رفض استلام العين المؤجرة في حال امتناع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لأحكام الفقرة السابقة.

حسب المادة رقم /43/ ينتهي العقد بانتهاء مدته او باتفاق اطرافه او بانتفاء محله.

وفي المادة رقم /48/ يحق للمستأجر رفض استلام العين المؤجرة في حال عدم مطابقة المواصفات الأساسية المنصوص عليها في العقد.

ومن اهم ما نصت عليه المادة رقم /49/ أنه إذا مارس المستأجر حقه في فسخ عقد الإجارة يحق له استرجاع كافة المبالغ المدفوعة سلفاً.

وقد نصت المادة رقم /58/ على أن تقوم الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري بإعداد وإصدار الاحكام الخاصة بعقد التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك للعقارات السكنية والخدمية المخصصة للنشاط السكني او التجاري او السياحي او الخدمي او الصناعي وبالتنسيق مع الوزير المختص وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

نصت المادة رقم /59/ تطبيق أحكام هذا المرسوم التشريعي على عقود الإجارة التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية المرخصة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي في كل ما لا يتعارض مع أحكام الفقه الإسلامي.³⁸

يطغى في هذا القانون رقم 88 ذكر الأمور والإجراءات المتعلقة بالتأجير التمويلي مع ذكر بعض الإجراءات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك بشكل بسيط جداً دون التعمق بإجراءات الإجارة المنتهية بالتملك، مما يعني ان البيئة القانونية غير جاهزة بشكل كامل لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك وهذا القانون بحاجة لبعض التعديلات لكي يتناسب مع مبادئ الشريعة الإسلامية وعقد الإجارة المنتهية بالتملك بشكل أفضل.

خلال مقابلة شخصية مع الأستاذ خلدون اورفلي قاضي محكمة البداية المصرفية وعند سؤاله عن المعوقات التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك. كانت الإجابة ان المرسوم التشريعي لعمل المصارف الإسلامية رقم 35 لعام 2005 قد نص على السماح للمصارف الإسلامية بممارسة جميع صيغ التمويل والاستثمار وغيرها من الصيغ والممارسات ولا يوجد قرار يمنع المصارف الإسلامية من تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك وبالتالي يرى بأنها متوقفة على السياسة التمويلية للمصارف الإسلامية³⁹.

المطلب الثاني: أبرز المعوقات القانونية التي تواجه المصارف الإسلامية السورية:

³⁸ المرجع السابق نفسه.

³⁹ مقابلة شخصية مع الأستاذ القاضي خلدون اورفلي قاضي محكمة البداية المصرفية بتاريخ 2020/9/28 الساعة 2:00 ظهراً.

الفرع الأول: سياسة المصرف المركزي:

- أن السلطة الرقابية والأشرافية المفروضة على عمل المصارف الإسلامية والمتمثلة بالمصارف المركزية تؤثر على عمل المصارف الإسلامية حيث اتضح ان في كثير من الدول الإسلامية وغيرها، ان المصارف المركزية غير جاهزة لوضع هذه الضوابط الرقابية والاشرفية المناسبة لطبيعة عمل المصارف الإسلامية. حيث ان هذه السلطة يجب ان تشكل دوراً هاماً في سبيل نجاح المصارف الإسلامية عوضاً عن ان تشكل معوقاً تجاه عمل المصارف الإسلامية.⁴⁰
- يجب على المصارف الإسلامية الاحتفاظ بجزء من ودائعها لدى المصرف المركزي مقابل دفع فوائد من قبل البنك المركزي حالها كحال المصارف التقليدية علماً ان هذا يتعارض مع سياسات المصارف الإسلامية ومبادئها، مما يدفع المصارف الإسلامية الى التبرع بهذه الفوائد الى أوجه البر ويشكل عائقاً يواجه المصارف الإسلامية في سبيل توظيف جزء أكبر من هذه الودائع في عمليات التمويل الإسلامية الشرعية.⁴¹
- ان سياسات مصرف سورية المركزي في تقييد السيولة حالت الى عدم توفر السيولة بشكل كافي للتمويلات طويلة الاجل حيث ان الحد الأعلى لتمويل العقارات هو 400 مليون ليرة سورية فقط مما حد من إمكانية التمويل بتمويلات طويلة الاجل وأدى الى ضياع الفرص على المصرف.⁴²
- يقدم المصرف المركزي قروضاً للمصارف التقليدية في حالات وجود نقصٍ في السيولة وذلك على أساس الفائدة التي تعتبر محرمة شرعاً في المصارف الإسلامية والتي تتعارض مع مبادئ عمل المصارف الإسلامية، كما أكد المرسوم التشريعي لعمل المصارف الإسلامية لعام 2005 على عدم التعامل بها اخذً وعطاءً حسب المادة رقم 8/.

الفرع الثاني: الرسوم والضرائب:

⁴⁰ بشير عمر فضل الله، كتاب تحديات المصارف الإسلامية ص23.
⁴¹ د. ريمون يوسف فرحات، كتاب المصارف الإسلامية الطبعة الأولى 2004 ص168.
⁴² مقابلة على الجوال مع الأستاذ عبد الله العمر مدير التمويل في بنك البركة في 2020/10/14 الساعة 10:34 وتم اخذ الموافقة على نشرها.

تعتبر الرسوم والضرائب أحد أهم المعوقات القانونية التي تواجه المصارف الإسلامية فإن الضرائب العالية المفروضة على عمليات التمويل لدى المصارف الإسلامية تعتبر من أهم المحددات التي واجهت العمل المصرفي الإسلامي في سورية كالضرائب العالية المفروضة على مبالغ الإجارة حيث ان القيمة الكاملة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بعد حساب تكلفة الأصل والربح من الإجارة تعتبر عالية خاصة ان عقد الإجارة يكون على الثمن كاملاً مضافاً اليه هامش الربح.

ان القوانين الناظمة الخاصة بالضرائب تؤدي الى ارتفاع التكلفة بشكل كبير حيث ان الضرائب المفروضة على عمليات الإجارة تشكل عائقاً أساسياً امام تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية السورية حيث أنه لا يوجد تسهيلات ضريبية وقانونية للمصارف الإسلامية في سبيل تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيث ان قيمة الضريبة المفروضة على عقد الإجارة والتي تصل الى 0.4% تعتبر سبب هام في عدم تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لأسباب تتعلق بارتفاع تكلفة الأصل التي سوف يتحملها العميل⁴³.

هناك حاجة كبيرة لإجراء بعض التعديلات على البيئة القانونية التي تخص الضرائب المفروضة على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك⁴⁴.

الفرع الثالث: صعوبة تحصيل الحقوق:

في القانون السوري يمكن للعميل المستأجر البقاء في الأصل خلال مدة العقد بشكل كامل حتى وان لم يدفع الأجرة حيث لا يستطيع المصرف فسخ العقد وإخراج المستأجر الا عند انتهاء مدة العقد حيث يمكن للمصرف الادعاء عليه بدعوى مطالبة بالإيجار او مطالبة باجر المثل في سبيل استعادة الأجرة مما يؤدي الى تحمل المصرف للمزيد من المصاريف من اتعاب المحامين ومصاريف أخرى، كما انه يمكن الادعاء على المستأجر بدعوى استرداد حيازة سعيلاً لاستعادة الأصل من المستأجر⁴⁵.

⁴³ عبد الله العمر، المرجع السابق نفسه.

⁴⁴ مقابلة شخصية مع الأستاذ أنس سكر مدير إدارة التدقيق الشرعي في بنك الشام في دمشق 2020/10/14 الساعة 1:00 ظهراً وتم الموافقة على نشرها.

⁴⁵ مقابلة شخصية مع الأستاذ احسان الاغواني كاتب قوس في محكمة البداية المصرفية بتاريخ 2020/9/24.

المطلب الثالث: أبرز المعوقات التي تواجه هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

يحتاج عمل المصارف الإسلامية للالتزام بالعديد من المعايير والأنظمة الضرورية لعمل المصارف الإسلامية بشكل سليم، حيث يحتاج العاملون بالمصارف الإسلامية الى الخبرة اللازمة لتطبيق العمل المصرفي الإسلامي بشكل صحيح من خلال دورات تدريبية تخص الأمور الشرعية والقانونية لعقود المصارف الإسلامية وكيفية تطبيقها بشكل صحيح.

تواجه هيئات الرقابة الشرعية مجموعة من الصعوبات والمعوقات ومن ذلك:

- قلة عدد العلماء والفقهاء المختصين بالعمل المصرفي الإسلامي والمنتجات المصرفية الحديثة مما يضعف إمكانية تطبيق صيغ التمويل بشكل سليم وشرعي.⁴⁶
- ضعف دور هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية حيث يقتصر دورها في كثير من الأحيان على الارشاد والفتوى فقط، حيث لا يمكنها حل الأخطاء والتجاوزات بشكل عملي وطرح الحلول الشرعية اللازمة. كما انه يوجد بطء في تطبيق القرارات الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية مما يؤدي الى حدوث بعض التجاوزات والاطء من قبل العاملين في المصرف، مما يدفع العملاء الى التشكيك بشرعية العمليات المصرفية الإسلامية وبالتالي مقاطعة التعامل مع المصارف الإسلامية.⁴⁷
- توجهت المصارف الإسلامية لتطبيق صيغة المرابحة بشكل كبير يطغى على العمليات المصرفية الأخرى نظراً لوجود شبه كبير بين عقد المرابحة والقروض الخاصة بالمصارف التقليدية حيث ان تطبيقها لا يحتاج خبرة كبيرة في العمليات المصرفية الإسلامية، كذلك نظراً لكون معظم العاملين في المصارف الإسلامية كانوا في الجهاز المصرفي التقليدي، مما دفع بعض العملاء لمقارنة عقود المرابحة بالقروض التقليدية واحجام بعض العملاء عن التعامل مع المصارف الإسلامية خوفاً من كون العمليات المصرفية الإسلامية غير شرعية لعدم وعيهم بالعمل المصرفي الإسلامي. كما أدى التركيز على عقد

⁴⁶ عتمه، علا، صعوبات تطبيق المنتجات الاستثمارية في المصارف الإسلامية، اشراف د. علي كنعان/ جامعة دمشق ص99

⁴⁷ مرجع سابق ص99

المرابحة الى فقدان المصارف الإسلامية إمكانية اكتساب طابع شخصي يميزها بشكل كبير عن المصارف التقليدية من خلال تنوع المنتجات المصرفية المقدمة والتي يمكن ان تتناسب مع فئة اكبر من المجتمع.⁴⁸

• ان ضعف الخبرة بالنواحي الشرعية والعمل المصرفي الاسلامي من قبل العاملين في المصارف الإسلامية أدى الى تشكل بعض الأخطاء والتجاوزات الشرعية اثناء تطبيق صيغ التمويل وعلى وجه الخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك حيث انها تحتاج الى بعض الإجراءات الضرورية التي لا يمكن تجاوزها لإكمال العقد بشكل شرعي، حيث ان أي خطأ في كتابة العقد او تطبيقه يمكن ان يؤدي الى فساد العقد.⁴⁹

الفصل الثاني: أبرز الحلول المقدمة المساعدة لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في سورية:

المبحث الأول: أبرز الحلول لمواجهة وإدارة المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك:

تسعى المصارف الإسلامية الى تقليل فرص حدوث الخطر والسعي نحو التنبؤ به ودراسة العوامل المؤدية اليه من خلال المتابعة الحثيثة والمستمرة لمؤشرات حدوث الخطر حيث تم ابتكار عدة طرق لقياس وتقييم الوضع الحالي للمصرف الإسلامي وكان من أهمها نظام S/CAMELS.

المطلب الأول: لمحة عامة عن نظام S/CAMELS:

يعد نظام CAMELS أحد اهم الأنظمة التي تستخدمها المصارف الإسلامية في سبيل تقييم أداء المصارف الإسلامية حيث استخدمه البنك الفيدرالي الأمريكي لأول مرة عام 1980، حيث تم اجراء العديد من التجارب التي تثبت صحة ومصداقية المعلومات التي يشير اليها هذا النظام، تبين للباحثين والمحللون الاقتصاديون

⁴⁸ مرجع سابق ص102

⁴⁹ مرجع سابق ص103

ان النتائج التي يظهرها هذا النظام في سبيل كشف أوجه الخلل في هذه المصارف هي أفضل من النتائج التي يظهرها التحليل الاحصائي التقليدي كما يمكن كشف نسبة الخطر بالمصرف قبل كشفها من خلال آلية السوق والأسعار. كما أكد الباحثون على ضرورة ادراج ضمن البيانات والتقارير السنوية للمصرف لتحقيق مستوى عالي من المصداقية والشفافية في اظهار الوضع الحالي للمصرف مما يساعد العملاء في اختيار البنوك ذات المخاطر الأقل والأداء الأفضل.

يتكون نظام CAMELS من ستة عناصر رئيسية حيث تم إضافة عنصر سابع وهو عنصر السلامة الشرعية ليتناسب مع عمل المصارف الإسلامية ويتم تقييمها من جميع النواحي حيث أصبح نظام S/CAMELS:

ويشير العنصر S/ الى Sharia compliant اي السلامة الشرعية حيث يقيس مدى التزام المصارف الإسلامية بتطبيق بمبادئ الشريعة الإسلامية وقواعدها⁵⁰.

ويشير العنصر C الى Capital adequacy أي كفاية رأس المال حيث يشير الى مدى كفاية رأس المال وتغطية مخاطر المصرف.

ويشير العنصر A الى Asset quality أي جودة الأصول وما يتوقع تحصيله من قيمتها داخل وخارج الميزانية ومدى وجود مخصصات كافية في سبيل مقابلة الموجودات المشكوك في تحصيلها.

ويشير العنصر M الى Management quality أي جودة الإدارة وكفاءتها والتزامها بالقوانين الناظمة لعمل المصارف الإسلامية والتزامها بسياسات التخطيط المستقبلي.

ويشير العنصر E الى Earning management أي إدارة الربحية ويشير الى مدى ربحية المصرف مما يؤثر على نموه وزيادة رأس المال لديه.

⁵⁰ د. شوقي بورقبة (2011)، طريقة CAMELS في تقييم أداء البنوك الإسلامية، جامعة سطيف 1، مجلة جزائرية، ص3

ويشير الحرف L الى Liquidity position ويسعى لقياس سلامة السيولة لدى المصرف ودراسة مدى مقدرته على الوفاء بالتزاماته الحالية والمستقبلية المتوقعة منها والغير متوقعة.

اما الحرف S فيشير الى Sensitivity to market risk أي حساسية المصرف تجاه مخاطر السوق.

يتراوح تصنيف المصرف من خلال نظام S/CAMELS من خلال تصنيفه بين 1 وهو الأفضل و5 وهو الأسوأ على الشكل التالي⁵¹:

التصنيف رقم 1	قوي
التصنيف رقم 2	مرضي
التصنيف رقم 3	معقول
التصنيف رقم 4	هامشي
التصنيف رقم 5	غير مرضي

واجهت المصارف الإسلامية العديد من المخاطر ومن أهمها، المخاطر الائتمانية والتشغيلية والسوق والتي تحدثنا عنها سابقاً مما يعيق المصارف الإسلامية في ممارسة اعمالها وعلى وجه الخصوص صيغة الإجارة المنتهية بالتملك حيث كان لا بد من إيجاد الحلول اللازمة في سبيل إدارة هذه المخاطر من خلال:

المطلب الثاني: إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية⁵²:

يمكن إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية وذلك من خلال اخذ الضمانات الكافية بما يتناسب مع نوع التمويل المقدم من قبل المصرف حيث ان زيادة الضمانات المطلوبة، طلب هامش الجدية، والقيام

⁵¹ المرجع السابق نفسه ص3-4
⁵² محاضرات مادة إدارة المخاطر.

بدراسة دورية حول مقدرة العملاء على الوفاء بالتزاماتهم تجاه المصرف مما يسهم بشكل كبير في تقليل وإدارة المخاطر الائتمانية التي قد تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: إدارة المخاطر التشغيلية في المصارف الإسلامية⁵³:

يمكن إدارة المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال طرق عديدة حيث ان التأمين التكافلي على العين المؤجرة يحمي المصرف الإسلامي من مخاطر هلاك العين المؤجرة حيث يعتبر خطر هلاك العين المؤجرة أحد اهم المخاطر التي واجهت المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيث أدت الازمة السورية الى هلاك العديد من العقارات في سورية مما شكل تخوفاً لدى المصارف الإسلامية السورية من تطبيق صيغة الإجارة حيث ان المصرف الإسلامي في عقد الإجارة يبقى المالك للعين وعلى المالك ان يضمن العين في حال هلاكها ولا مسؤولية على المستأجر الا في حال التعدي او التقصير.

كما انه يمكن حل مشكلة عدم وعي الموظفين بصيغ التمويل الإسلامية من خلال إقامة دورات تدريبية من قبل اشخاص اكفاء بهذا المجال مما يؤدي الى تطبيق صيغ التمويل بالشكل الصحيح من النواحي الشرعية والقانونية.

الحاجة في عملية التمويل لموافقة أكثر من موظف في سبيل تقليل المخاطر التشغيلية المتعلقة بحدوث خطأ من قبل الموظف اثناء تنفيذ عملية التمويل⁵⁴.

المطلب الرابع: إدارة مخاطر السوق⁵⁵:

يمكن إدارة مخاطر السوق التي تواجه المصارف الإسلامية في حال تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال دراسة حركة الاسعار بشكل مستمر والسعي نحو شراء المنتجات التي يرغب العملاء باستئجارها

⁵³ مرجع سابق.

⁵⁴ مقابلة شخصية مع الأستاذ أنس سكر مدير إدارة التدقيق الشرعي في بنك الشام في دمشق 2020/10/14 الساعة 1:00 ظهرأ وتم الموافقة على نشرها

⁵⁵ محاضرات مادة إدارة المخاطر.

قبل انعقاد الإجارة بأقرب وقت ممكن كي يتم تقادي خطر تقلب الأسعار، كما ان عقد الإجارة يمتاز بقدره المؤجر على تعديل أقساط الإجارة مما يساهم في إدارة مخاطر تقلب الاسعار ودراسة الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المنافسون والسعي نحو تقديم كل ما يحتاجه العملاء سعياً نحو تجنب انتقال العملاء الى البنوك المنافسة.

ومن الأمور الواجب توفرها في سبيل تطبيق صيغة الإجارة بشكل سليم هو وجود استقرار بالبيئة الاقتصادية مما يدفع الى وجود استقرار بالودائع من قبل العملاء وتوفر السيولة من قبل مصرف سورية المركزي مما يقلل من المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية⁵⁶.

المطلب الخامس: التأمين التكافلي على الأصول:

ان هلاك العين المؤجرة لسبب لا علاقة للمستأجر به يشكل أحد اهم المخاطر التشغيلية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيث انه في حال فقدان العين المؤجرة يتحمل المصرف الإسلامي الخسارة التي حلت بالعين. ولكن في سبيل إدارة هذا الخطر كان لا بد من وجود التأمين التكافلي على العين المؤجرة مما أدى الى خفض معدل تحمل الخسائر الناتجة عن خطر فقدان العين المؤجرة في حال حدوث ذلك⁵⁷

المبحث الثاني: أبرز الحلول لمواجهة المعوقات الشرعية والقانونية التي تواجه المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك:

- يجب التركيز على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية والابتعاد عن مواطن الشبهات في التعاملات المصرفية ليسهل تمييزها عن المصارف الربوية.⁵⁸

⁵⁶ مقابلة على الجوال مع الأستاذ عبد الله العمر مدير التمويل في بنك البركة في 2020/10/14 الساعة 10:34 وتم اخذ الموافقة على نشرها.
⁵⁷ مقابلة شخصية مع الأستاذ أنس سكر مدير إدارة التدقيق الشرعي في بنك الشام في دمشق 2020/10/14 الساعة 1:00 ظهراً وتم الموافقة على نشرها.

⁵⁸ د. فليح حسن خلف – الطبعة الأولى عام 2006 ص 418.

• **المطلب الأول: الحلول التي يمكن اتباعها من المصرف المركزي في سبيل مساعدة المصارف الإسلامية:**⁵⁹

- تقديم السيولة للمصارف الإسلامية على أساس المضاربة حيث يمكن للمصرف المركزي الدخول كشريك في عمليات تمويل مع المصارف الإسلامية مما يوفر لها السيولة.
- تقديم السيولة للمصارف الإسلامية على أساس القرض الحسن.
- تقليل الاحتياطي القانوني في سبيل استثمار الموارد المالية بشكل أكبر مما يقلل من وجود كتلة نقدية غير مستثمرة بشكل كامل.
- يجب ان يتشارك المصرف الإسلامي عملية تعيين هيئة الرقابة الشرعية مع المصرف المركزي في سبيل ضمان حيادية التدقيق الشرعي على اعمال المصرف الإسلامي.

• **المطلب الثاني: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات القانونية:**

- اجراء بعض التعديلات على البيئة القانونية والضريبية التي تحكم العمل المصرفي الإسلامي في سورية وتعيق عمله⁶⁰.
- توفر إعفاءات ضريبية وبيئة قانونية حاضنة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل أفضل مما يسهل عملية الإجارة المنتهية بالتمليك ويقلل من الإجراءات الخاصة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك⁶¹.

• **المطلب الثالث: الحلول الواردة في سبيل مواجهة المعوقات الشرعية التي تواجه**

هيئات الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

- يجب ان يتشارك المصرف الإسلامي عملية تعيين هيئة الرقابة الشرعية مع المصرف المركزي في سبيل ضمان حيادية التدقيق الشرعي على اعمال المصرف الإسلامي.

⁵⁹ د. أحمد العيادي – الرقابة المصرفية والشرعية – الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.

⁶⁰ مقابلة شخصية مع الأستاذ أنس سكر مدير إدارة التدقيق الشرعي في بنك الشام في دمشق 2020/10/14 الساعة 1:00 ظهراً وتم الموافقة على نشرها

⁶¹ مقابلة على الجوال مع الأستاذ عبد الله العمر مدير التمويل في بنك البركة في 2020/10/14 الساعة 10:34 وتم اخذ الموافقة على نشرها.

- يجب الاهتمام بشكل كبير في عملية تأهيل وتدريب العاملين في المصارف الإسلامية بشكل مستمر واعلامهم بالضوابط الشرعية الأساسية لنجاح العمل المصرفي الإسلامي والأمور المتعلقة بكيفية تطبيق عمليات التمويل بشكل صحيح وشرعي بشكل كامل.

الخاتمة

عانت المصارف الإسلامية السورية للعديد من الضغوط والمعوقات التي واجهتها في سبيل ممارسة اعمالها ومن هنا جاءت مشكلة البحث المتمثلة في دراسة المعوقات التي واجهت المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيث تم الحديث عن الإجارة والتعرف على انواعها والحكم الشرعي لكل واحدة منها كما تم التعرف على المخاطر التي تواجه المصارف الإسلامية السورية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من جهة والمعوقات القانونية والشرعية التي تواجهها من جهة أخرى ولا ننسى ان تجربة المصارف الإسلامية في سورية تعتبر حديثة العهد بالنسبة للمصارف الإسلامية خارج سورية وبالنسبة للمصارف التقليدية داخل سورية مما اثر على نموها وعلى مستوى اقبال العملاء عليها.

تم التوصل من خلال هذا البحث للنتائج التالية:

1. ان خطر هلاك العين المؤجرة للعميل من قبل المصرف يعد أحد اهم أسباب احجام المصارف الإسلامية عن تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك لما تسببه من خسائر كبيرة.
2. ان طبيعة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك الطويلة الاجل أدت الى تشكل المزيد من المخاطر الائتمانية حيث انه كلما زادت مدة التمويل زادت المخاطر المترتبة على العقد.
3. ان البيئة القانونية الحاضنة للمصارف الإسلامية غير جاهزة بشكل متكامل لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وهي بحاجة الى بعض التعديلات لتتناسب مع طبيعة عمل المصارف الإسلامية.
4. ان تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك يحتاج الى العديد من الإجراءات من عملية تملك المصرف للأصل وعقد الإجارة وعقد التمليك للعميل عند انتهاء مدة الإجارة والتي تحتاج الكثير من الوقت والإجراءات، حيث ان البيئة القانونية لا تقدم أي تسهيلات في عملية نقل الملكية.

5. ان الضرائب الكبيرة المفروضة على تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك تؤدي الى ارتفاع المصاريف التي سوف يدفعها العميل المستأجر مما يؤدي الى احجابه عن طلب التمويل من المصارف الإسلامية.
6. ان مراعاة تقديم السيولة الكافية للمصارف الإسلامية من قبل المصرف المركزي يؤثر على إمكانية منح تمويلات طويلة الاجل كتمويل الإجارة المنتهية بالتملك.
7. ان صيغة المرابحة هي الصيغة المهيمنة على عمل المصارف الإسلامية في سورية تبعاً لاعتماد المصارف الإسلامية السورية على التمويلات قصيرة الاجل لتجنب مخاطر التمويلات طويلة الاجل.
8. ان حالة عدم الاستقرار الاقتصادي والتقلب المستمر بأسعار السلع والعقارات أثر بشكل كبير على سياسات المصارف الإسلامية وعلى امكانية تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك فيها.

التوصيات

- ضرورة تعديل القوانين الناظمة لعمل المصارف الإسلامية في سورية بما يتناسب مع الواقع العملي لإجراءات تطبيق صيغ التمويل بما يسهل تطبيقها ويخفف من الإجراءات والضرائب المفروضة على المصارف الإسلامية في سورية.
- ضرورة إعطاء المصارف الإسلامية التسهيلات الضريبية والقانونية في سبيل تخفيف الأعباء والمصاريف على عقود التمويل والتي يتحملها العميل مما يزيد من تكلفة العين.
- صدور قرارات تشجع المصارف الإسلامية على تفعيل صيغ التمويل الغير مفعلة في المصارف الإسلامية السورية كالإجارة المنتهية بالتملك.
- السعي نحو اصدار قرارات تراعي خصوصية المصارف الإسلامية من قبل المصرف المركزي ومجلس النقد والتسليف، بما يضمن توافقها مع احكام الشريعة الإسلامية من

خلال عرض هذه القوانين على الهيئة الاستشارية الشرعية الخاصة بمصرف سورية المركزي.

- تعريف العملاء والعاملين في المصارف الإسلامية على كافة المنتجات المصرفية الإسلامية وتعريفهم على اهم مميزاتها سعياً لجذب العملاء للتعامل معها.
- السعي الدائم نحو التنبؤ بالمخاطر قبل حدوثها وتكوين الاحتياطات اللازمة كي تكون المصارف الإسلامية جاهزة لأي طارئ.

المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم:

سورة القصص

سورة الطلاق

سورة الكهف

ثانياً: الحديث الشريف:

أخرجه ابن ماجه (سنن ابن ماجه 817/2)، واخرجه الطبراني في الأوسط (انظر مجمع الزوائد للهيثمي 98/4).

رواه ابن ماجه في سننه 817/2، وانظر مجمع الزوائد للهيثمي 98/4 طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي.

ثالثاً: الكتب:

1. الزعتري، علاء الدين، اساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار الكلام الطيب، 2005.
2. الشيخ، غسان، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار القلم، 2010.
3. د. بورقبة، شوقي، طريقة CAMELS في تقييم أداء البنوك الإسلامية، جامعة سطيف 1، مجلة جزائرية، 2011.
4. خوجة، عز الدين، كتاب عمليات التمويل الإسلامي، مادة علمية تطبيقية معتمدة ومتوافقة مع شهادة المصرفي الإسلامي المعتمد.
5. خوجه، عز الدين، الدليل الشرعي للإجارة، مجموعة دلة البركة قطاع الأموال شركة البركة للإستثمار والتنمية، الطبعة الأولى، 1998.
6. د.فرحات، ريمون، كتاب المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، 2004.

7. د.فضل الله، بشير، كتاب تحديات المصارف الإسلامية.
8. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المصرفية، المعايير الشرعية، البحرين، 2017.

رسائل جامعية:

1. عتمه، علا، صعوبات تطبيق المنتجات الاستثمارية في المصارف الإسلامية، اشراف د. علي كنعان/ جامعة دمشق ص147.
2. البشير، محاسن، معوقات تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وأثرها في التمويل في المصارف التجارية السودانية، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، 2014.

مقالات منشورة:

1. البقاعي، أنس، تجربة المصارف الإسلامية في سورية: الواقع والمعوقات (2007-2011)، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 30، العدد 1.

القوانين والتشريعات:

1. المرسوم التشريعي رقم /88/ الخاص بالتأجير التمويلي 2010.
2. قرار رقم (583/م ن / ب4) الصادر عن مجلس النقد والتسليف.

الموقع الالكتروني:

www.cb.gov.sy

الملاحق

قرار رقم (583 / م ن / ب 4)

مجلس النقد والتسليف ،

استنادًا إلى أحكام قانون مصرف سورية المركزي ونظام النقد الأساسي رقم / ٢٣ / لعام ٢٠٠٢
بناء على أحكام الفقرة - ج - من المادة ١١ من المرسوم التشريعي رقم (٣٥) لعام ٢٠٠٥ الخاص
بإحداث المصارف الإسلامية، وفي إطار تنظيم العلاقة بين المصرف الإسلامي وعملائه على أساس
الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها والحد من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها المصرف نتيجة
ضعف أو غياب هذا الالتزام،

٢٠٠٩/١١/٢ تاريخ ٥ / ١٠٠ / وعلى كتاب مديرية مفوضية الحكومة رقم ٥٠٠٠

٢٠٠٩/١١/١٠ وعلى مذاكرته في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٠

يقرر مايلي :

المادة ١ - يجب على المصارف الإسلامية العاملة في الجمهورية العربية السورية الالتزام بالقواعد التالية

أثناء الدخول في عمليات إجارة وإجارة منتهية بالتمليك:

أ- مرحلة ما قبل العقد:

١- يجب على المصرف، في حال عدم تطبيق خيار الشرط مع البائع الأول، عدم الدخول في

عمليات إجارة و/أو إجارة منتهية بالتمليك قبل الحصول على وعد ملزم من العميل.

٢- في حالة نكول العميل عن تنفيذ وعده الملزم، لا يجوز للمصرف حجز هامش الجدية

وينحصر حقه فيه بمقدار الضرر الفعلي وذلك بتحميل العميل الفرق الحاصل بين ثمن بيع

العين للغير وتكلفتها، أو تحميله بالفرق بين تكلفة العين ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم

إجارة العين على أساسها للغير. ويعتبر هامش الجدية أمانة للحفظ لدى المصرف لا يجوز

التصرف فيه، أو يأذن العميل للمصرف باستثماره على أساس المضاربة الشرعية.

٣- لا تجوز المواعدة الملزمة على الاستئجار أو التملك.

٤- يجب في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك تحديد طريقة تملك العين للمستأجر بوثيقة مستقلة

عن عقد الإجارة، ويكون بإحدى الطرق الآتية:

- وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

- وعد بالهبة.

- عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

كما لا يجوز ذكر أن هذه الوثائق جزء لا يتجزأ من العقد. وفي جميع حالات التملك عن

طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا

تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

مجلس النقد والتسليف

- ٢ -

ب-مرحلة العقد:

١- يجب تضمين العقد التعريفات التالية حيثما ينطبق: المؤجر - المستأجر - المأجور - عقد

الإجارة المنتهية بالتملك - المصاريف - الكفيل - الوعد بالتملك - الهبة المعلقة - الأجرة

المتغيرة - الصيانة - التأمين.

٢- يجب تحديد مدة الإجارة في العقد ابتداء وانتهاء. وفي حال تأخر المؤجر في تسليم العين عن

الموعد المحدد في عقد الإجارة فإنه لا تستحق أجرة عن المدة الفاصلة بين العقد والتسليم

الفعلي، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.

٣- يجب تضمين العقد جدولاً زمنياً لتسديد الأقساط.

٤- يتم في حالة الأجرة المتغيرة تحديد الأجرة للسنة الأولى بمبلغ معين، وتحدد الأجرة للفترات

اللاحقة بالزيادة أو النقصان وفقاً لمعيار معلوم (مؤشر منضبط) يتفق عليه الطرفان، مع

تحديد حد أعلى وحد أدنى لهذا المعيار.

٥- يتحمل المؤجر نفقة الضرائب والرسوم المتعلقة بالملكية.

٦- يجب الالتزام بالتأمين التكافلي وعلى نفقة المؤجر.

٧- يتحمل المؤجر نفقات الصيانة الأساسية اللازمة لبقاء الأصل صالحاً للاستعمال.

٨- يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه.

٩- لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن

يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة.

١٠- يجب تضمين العقد الحالات التالية الخاصة بهلاك العين المؤجرة:

- في حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة (إذا كانت الإجارة لعين معينة)، ولا يجوز في

هذه الحالة اشتراط أداء بقية الأقساط، أما إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة فلا يفسخ العقد

ويلزم المؤجر بتقديم عين بديلة بالمواصفات نفسها.

- يضمن المستأجر العين المؤجرة في حال كان الهلاك (كلياً أو جزئياً) بسبب تعدي أو تقصير منه،

وعليه في هذه الحالة تحمل تبعات الهلاك وتعويض العين بمثلها إن كان لها مثل أو تحمل القيمة

التي تقدر بها عند الهلاك، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة.

- في حال هلاك العين الجزئي المخل بالمنفعة، لخطأ المؤجر أو لسبب لا دخل للمستأجر به، يحق

للمستأجر فسخ العقد، وتسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة إلا إذا عوضها المؤجر (بالاتفاق مع

المستأجر) بمثلها بعد انتهاء المدة المبينة في العقد.

١١ - يشترط في العين المؤجرة إمكانية الانتفاع بها مع بقائها، ويجب تضمين العقد: "يلتزم

المستأجر بأن يستعمل الأصل بطريقة مباحة شرعاً، وللمؤجر فسخ العقد إذا أثبت أنه تم

استخدامه بالشكل الذي يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، ولا يعاد للمستأجر ما زاد

من الأجرة المدفوعة عن أجرة المثل".

- ٣ -

١٢ - يجب تضمين العقد: "يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت

بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم".

١٣ - لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر عن السداد. ويجب

تضمين العقد: "يلتزم المستأجر بالتصدق، بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة، في حالة تأخره

عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمصرف، وذلك في حال لم يثبت العميل أن تأخره عن السداد ليس على سبيل المماطلة".

١٤ - يجب تضمين العقد تحديدا للضمانات المقدمة من قبل العميل، وتضمينه أيضا: "في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد".

١٥ - في حال طلب المصرف من العميل تقديم شيكات أو سندات لأمر قبل إبرام العقد، يجب تضمين العقد: "لا يحق للمصرف استخدام الشيكات أو السندات إلا في مواعيد استحقاقها".

١٦ - يجب تضمين العقد: "إذا توقف المستأجر عن استعمال العين المؤجرة أو أعادها إلى المالك دون موافقته فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقية، ولا يحق للمالك إجازة العين لمستأجر آخر في المدة الباقية بل يتركها تحت تصرف المستأجر الحالي".

١٧ - يجب تضمين العقد: "يجب على المستأجر أخذ موافقة خطية مسبقة من المؤجر إذا رغب في تثبيت العين المؤجرة على أرض أو مبان لا يمكن فصلها دون تلف، أو إدخال أي إضافات أو تعديلات لا يمكن فصلها دون تلف على أي منها".

١٨ - يجب تضمين عقد الإجازة المنتهية بالتملك: "إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجازة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين فإنه يرجع إلى أجرة

المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجره المثل".

١٩ - يجب تضمين العقد أولوية اللجوء إلى الحل الودي ثم التحكيم لحل المنازعات على أساس أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك قبل اللجوء إلى القضاء في حال فشل الحل الودي والتحكيم.

٢٠ - يجب تضمين العقد: "تسري على هذا العقد، فيما عدا ما نص عليه من اتفاق بين الفريقين، أحكام قانون التأجير التمويلي والقانون المدني السوري والقوانين والأنظمة النافذة الأخرى والنظام الأساسي للمصرف والممارسات والعادات القائمة، وكل ذلك بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها".

٢١ - يجب تضمين العقد: "يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) في تعامله مع المصرف بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية".

- ٤ -

٢٢ - يجب تضمين العقد تأكيد العميل موافقته على شروط العقد وفهمه لها. ويجب صياغة شروط العقد بلغة واضحة ودقيقة وغير غامضة، ويجب أن لا تتضمن الصياغة تضليلاً متعمداً يمكن أن يؤدي إلى عدم فهم العميل واستيعابه للآثار المترتبة على العقد.

المادة ٢ - يجب على المصرف تصفية الأصول المملوكة بغرض الإجارة خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تملكها أو من تاريخ إنهاء العقد أو انتهاءه إذا لم يستعمل المستأجر حقه في

الشراء .

المادة ٣ - يبلغ هذا القرار من يلزم لتنفيذه.

١٠ / ١١ / ٢٠٠٩ / دمشق في

رئيس مجلس النقد و التسليف

الدكتور أديب ميالة

مصدق

رئيس مجلس الوزراء

المهندس محمد ناجي عطري

أمين سر مجلس النقد والتسليف

ليلى طنوس

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور

يرسم مايلي:

الباب الأول

أحكام أساسية وتعريف

المادة 1

يقصد بالتعابير الآتية في مجال تطبيق هذا المرسوم التشريعي ما يلي:

الوزير: وزير الاقتصاد والتجارة.

الوزارة: وزارة الاقتصاد والتجارة.

المجلس: مجلس النقد والتسليف.

المصرف: مصرف سورية المركزي.

الهيئة: الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

العقد: عقد التمويل بطريقة الإيجار أو الإجارة المنتهية بالتملك المنظم وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المؤجر: شركة التأجير التمويلي أو شركة الإجارة الإسلامية المرخصة والمسجلة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي أو أي جهة عامة أو خاصة يسمح لها قانونها بممارسة التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.

المستأجر: هو الشخص الذي يضع المؤجر بتصرفه أو بتصرف مشروع مالا طبقاً لشروط العقد.

المورد: هو من يلتزم بتوريد المال موضوع العقد.

المقاول: من يتم التعاقد معه لإقامة منشآت تكون موضوعاً للعقد.

المال المأجور: كل مال مادي منقول أو عقار يكون موضوعاً للعقد.

الإجارة الإسلامية: أعمال الإجارة القائمة على غير أساس الفائدة في مجال تمويل حيازة وتأجير الأموال المأجورة بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

السجل: السجل المنظم وفق أحكام هذا القانون الذي يعتمده الوزير وتسجل فيه العقود المبرمة.

التوريق: هو إصدار أوراق مالية قابلة للتداول مقابل أصول تملكها الشركة المرخصة على شكل مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة.

الباب الثاني

القسم الأول

ترخيص شركة التأجير التمويلي

المادة 2

تؤسس شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية بشكل شركات مساهمة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي:

(أ) يكون الحد الأدنى لرأسمال شركات التأجير التمويلي خمسمئة مليون ليرة سورية ولشركات الإجارة الإسلامية سبعمئة وخمسين مليون ليرة سورية ويجوز بقرار من مجلس الوزراء تعديل هذا الحد بناء على اقتراح مجلس النقد والتسليف.

(ب) تكون أسهم الشركة اسمية وقابلة للتداول ومملوكة لمواطني الجمهورية العربية السورية ومن في حكمهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين وتقبل مساهمات الأشخاص الطبيعيين الاعتباريين من العرب والأجانب على ألا تتجاوز نسبة مساهمتهم 60 بالمئة من رأسمال الشركة ولا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من 5 بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من 40 بالمئة من رأسمال الشركة مع ضرورة اخذ موافقة مسبقة من المصرف على أي حصة للشخص الاعتباري.

لا يجوز أن يمتلك الشخص الطبيعي وزوجاته وأولاده القصر أكثر من 5 بالمئة من رأسمال الشركة.

(ج) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لأحكام قانون الشركات رقم 3 لعام 2008 وتعديلاته وقانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وتعديلاته في كل ما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي.

المادة 3

(أ) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية للترخيص المسبق من المصرف قبل المباشرة بالعمل.

(ب) يمنح المصرف الترخيص وفق الشروط التي يضعها المجلس.

المادة 4

يقوم المصرف بالرقابة والإشراف على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وعلى فروع شركات التأجير الأجنبية العاملة في سورية وفقاً للقواعد والأصول التي يضعها المجلس.

المادة 5

على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية أن تتقيد بالتدابير والتعليمات التي يصدرها المصرف وبالإجراءات التي يفرضها.

المادة 6

(أ) بالإضافة إلى ترخيص المصرف تخضع شركات التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك التي تكون غايتها التمويل العقاري للترخيص من قبل الهيئة وللتسجيل لديها وتخضع لإشرافها.

(ب) يخضع نشاط التمويل العقاري الذي تمارسه شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لرقابة الهيئة وللتدابير والتعليمات التي تصدرها والإجراءات التي تفرضها.

المادة 7

ينشر المصرف في الجريدة الرسمية لائحة بأسماء شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية العاملة في الجمهورية العربية السورية وذلك خلال الربع الأول من كل عام.

المادة 8

(أ) يجوز للشركات العاملة بموجب هذا المرسوم التشريعي أن تمول عملياتها بالاقتراض من المصارف العاملة في القطر أو من خارج القطر حسب الشروط والأوضاع التي يحددها المصرف.

(ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي ولشركات الإجارة الإسلامية إصدار سندات قرض أو صكوك إسلامية بضمانة أصولها وفق الأوضاع والشروط التي تحددها هيئة الأوراق والأسواق المالية والمصرف والهيئة فيما يتعلق بنشاط التمويل العقاري.

المادة 9

يضع المجلس الأسس والقواعد والضوابط التي تنظم عمل شركات الإجارة الإسلامية بما يتلاءم وأحكام الفقه الإسلامي.

المادة 10

- (أ) يجوز للمصارف العاملة المساهمة في شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي والشروط التي يضعها المجلس.
- (ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي غير السورية إحداث فروع لها في سورية لممارسة أعمال التأجير التمويلي بترخيص من المصرف.
- (ج) يضع المجلس الشروط اللازمة لمنح الترخيص على أن تكون هذه الشروط مكافئة في حدها الأدنى لشروط الترخيص للشركات السورية.
- (د) تخضع فروع الشركات الأجنبية لرقابة المصرف والهيئة وتسجل هذه الفروع وفق الأحكام النازمة لتسجيل فروع الشركات الأجنبية لدى وزارة الاقتصاد والتجارة وينحصر عملها بعمليات التأجير التمويلي ضمن أراضي الجمهورية العربية السورية.

المادة 11

- (أ) يحق للمساهمين من غير العرب السوريين أو من في حكمهم في الشركات المقيدة في السجل والذين سددوا قيمة مساهماتهم بالعملة الأجنبية إعادة تحويل حصيلة التصرف بحصصهم في هذه الشركات وكذلك تحويل أرباحهم السنوية من هذه المساهمات إلى الخارج وبعملة قابلة للتحويل بعد إثبات أحقيتهم بهذه المبالغ من خلال بيانات مالية نظامية مدققة ومصدقة وموافق عليها من قبل المصرف.
- (ب) يحق لفروع الشركات الأجنبية المرخصة في سورية حسب أحكام هذا المرسوم التشريعي تحويل الأرباح الصافية إلى الخارج وبعملة قابلة للتحويل.

المادة 12

يضع المؤسسون مشروع النظام الأساسي للشركة بما يتفق وطبيعة عملها وصيغة تكوينها وبما ينسجم مع نموذج النظام الأساسي للشركات الذي يعده المصرف ويجوز أن يحدد في هذا النظام جنسية أعضاء مجلس الإدارة ورئيسه وعددهم وأعمارهم ومكافآتهم وتعويضاتهم وأصول انتخابهم ونسبة تمثيل غير السوريين في مجلس الإدارة بما يتفق ونسبة مساهمتهم في رأس المال وتحديد آلية العمل في المجلس وكذلك تحديد رأس المال وقيمة السهم وذلك دون التقيد بأحكام القوانين والأنظمة النافذة ولاسيما قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وقانون الشركات رقم 3 لعام 2008 وتعديلاته ويصدر هذا النظام بقرار من الوزير بناء على اقتراح من المجلس.

القسم الثاني

المعالجة الضريبية والمحاسبية

المادة 13

- (أ) تخضع شركات التأجير التمويلي التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي وعملياتها لقواعد ومعايير المحاسبة الدولية.
- (ب) تخضع شركات الإجارة الإسلامية التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

المادة 14

يجب أن يكون مدقق حسابات الشركة القانوني معتمدا من قبل المصرف ويخضع لأحكام قانون تنظيم مهنة تدقيق الحسابات.

المادة 15

مع مراعاة معايير المحاسبة الإسلامية بالنسبة لشركات الإجارة يصنف العقد لغايات البيانات المالية والمحاسبية والضرائبية بمثابة عقد تملك بالنسبة للمستأجر وبمثابة عقد تمويل بالنسبة للمؤجر .

المادة 16

(أ) تستحق الرسوم الجمركية- طبقاً للأنظمة المعمول بها على ما يتم استيراده من معدات وغيرها بقصد التأجير وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي ويعامل المؤجر بالنسبة للرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانوناً بالنسبة للمستأجر وذلك طوال مدة التأجير على أن يتولى المستأجر العلاقة مع الجهات المعنية.

(ب) وفي حالة فسخ العقد أو إبطاله أو بانتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه في الشراء فتستحق هذه الرسوم على المؤجر بما يتناسب مع العمر المتبقي للمأجور وتحسب على ألا تتجاوز 20 بالمئة من الرسوم الجمركية المستحقة عن كل سنة من السنوات الخمس الأولى من عمر المأجور .

المادة 17

استثناء من أحكام قانون الجمارك رقم 38 لعام 2006 وتعديلاته ترد الرسوم الجمركية التي سددت عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي إذا أعيد تصديرها وذلك بعد حسم 20 بالمئة عن كل سنة انقضت من تاريخ تخليصها وتحسب كسور السنة سنة كاملة.

المادة 18

(أ) يستوفى رسم الطابع المنصوص عليه في القانون رقم 44 لعام 2005 وتعديلاته ولمرة واحدة فقط عن العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر دون غيره من العقود المبرمة في مجال تنفيذ العقد (مثل عقد التوريد وعقد التأمين وعقد النقل أو المقاوله) وبغض النظر عن عدد المتعاقدين أو عدد العقود.

(ب) تستوفى رسوم التسجيل العقاري وفق أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر والقيود في السجل العقاري (أو التجاري) رقم 429 لعام 1948 وتعديلاته مرة واحدة عند تسجيل ملكية المأجور باسم المؤجر

وتحتسب الرسوم على أساس القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبغض النظر عن أي قيمة أخرى مذكورة في العقد ويعفى تسجيل ملكية العقار باسم المستأجر عند انتهاء العقد من رسوم التسجيل.

- (ج) تستوفى ضريبة الدخل على البيوع العقارية وفق أحكام القانون 41 لعام 2005 وتعديلاته مرة واحدة عند انتقال الملكية من المالك الأساسي إلى المؤجر أو عند توثيق عقد التأجير التمويلي إذا كان العقار باسم المؤجر عند توقيع العقد ويعفى تسجيل الملكية باسم المستأجر إذا انتهى العقد بالتملك.
- (د) يتحمل المستأجر ضريبة ريع العقارات من تاريخ استلامه للمأجور.

القسم الثالث

العقوبات

المادة 19

يحظر على أي شخص غير مرخص بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي أو لا يسمح له قانونه باستخدام عبارة (التأجير التمويلي) أو مرادفات لها في عنوانه أن يزاول عمليات التأجير التمويلي ويعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على مليون ليرة سورية كل من يخالف هذا الحظر ويعتبر العقد وما نجم عنه باطلا.

المادة 20

إذا خالفت الشركة التعليمات الصادرة عن المصرف أو المجلس يحق للمصرف أن يطبق أحد الجزاءات التالية:

(أ) التنبيه.

(ب) تعيين مراقب من قبل المصرف وعلى نفقة الشركة.

(ج) إلغاء الترخيص.

المادة 21

(أ) تشطب الشركة من السجل في أي من الحالات التالية:

- 1- إذا لم تبدأ الشركة بممارسة عملها فعلياً خلال سنة من تاريخ تسجيلها في السجل.
- 2- إذا انقطعت الشركة عن ممارسة أعمالها فعلياً لمدة تزيد على سنة واحدة.
- 3- إذا كانت الشركة متعثرة مالياً أو إدارياً ولم تعتمد إلى تصحيح وضعها وفقاً لتوصيات المصرف خلال ستة أشهر من تاريخ التوصيات.
- 4- إذا أعلن إفلاس الشركة أو وضعت قيد التصفية.

(ب) يقضي شطب الشركة من السجل حلها وتصفيتها أو دمجها مع شركة أخرى وفقاً للقوانين المرعية وعليها خلال متابعة أعمالها في مرحلة التصفية أن تضيف إلى اسمها عبارة (تحت التصفية).

الباب الثالث

عقد التأجير التمويلي

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 22

(أ) يعتبر تأجير تمويليا كل عقد تمويلي يلتزم بموجبه المؤجر المرخص وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي بتأجير مال مأجور يختاره ويحدده المستأجر مقابل بدل يدفعه المستأجر له طيلة مدة العقد ويتحمل المستأجر المخاطر التي يتعرض لها المأجور طيلة مدة العقد.

(ب) يشترط في العقد توافر إحدى الحالات التالية على الأقل:

1- التزام المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد لقاء بدلات الإيجار المسددة من قبل المستأجر ويجوز أن يشترط العقد دفع مبالغ إضافية لبدلات الإيجار عند نقل الملكية.

2- ألا تقل مدة عقد التأجير عن ثلاثة أرباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع بالمأجور.

3- أن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المتفق عليها بتاريخ إبرام العقد تسعين بالمئة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد.

المادة 23

يجب أن يكون العقد خطيا وموثقا لدى الكاتب بالعدل وأن يتضمن على الأقل البيانات التالية:

(أ) الاسم الكامل والعنوان لكل من أطراف العقد.

(ب) موضوع العقد ومدته وبدل الإيجار المتفق عليه وغير ذلك من الشروط التي يتفق عليها أطراف العقد.

(ج) التزامات وحقوق أطراف العقد.

المادة 24

(أ) تكون عقود التأجير التمويلي ثنائية الأطراف بين المؤجر والمستأجر أو ثلاثية الأطراف بين المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول (بعقد واحد أو عقدين متلازمين).

(ب) يقوم المستأجر قبل إبرام العقد بالتفاوض مباشرة (أو من خلال الممول بموجب تفويض خطي صادر له من المستأجر) مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لنشاطه أو طريقة صنعه أو إنشائه.

(ج) تكون شروط المورد في اتفاقية التوريد واجبة الأداء للمستأجر كما لو كان المستأجر طرفاً في الاتفاقية وكما لو كان المال المأجور سيتم توريده إلى المستأجر مباشرة ولا يجوز تعديل شروط عقد التوريد ومواصفات المال المأجور دون موافقة المؤجر.

(د) يعتبر المأجور مقبولاً من قبل المستأجر بتوجيه إخطار من المستأجر إلى المؤجر بتطابق المأجور مع اتفاقية التأجير أو بعد مضي فترة معقولة بعد استلام المستأجر للمأجور تكفي لمعاينة المستأجر للمأجور.

(هـ) للمستأجر الحق في مطالبة المورد بالتعويض عن الخسائر التي تتجم عن عدم مطابقة المأجور للمواصفات المطلوبة من قبله ولا يكون المؤجر مسؤولاً عن أي مطالبة متعلقة بمواصفات حددها المستأجر.

المادة 25

(أ) تنظم الوزارة سجلاً لعقود التأجير التمويلي تدون فيه كافة العقود التي تبرم أو تنفذ في الجمهورية العربية السورية إلا إذا كان موضوع العقد عقاراً.

(ب) يتضمن القيد في السجل تحديد المال المأجور وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد وسائر البيانات الواردة فيه.

(ج) لا يجوز لأي من أطراف العقد التصرف بالأموال المدرجة في العقد بعد تسجيله إلا بمقتضى اتفاق جديد بين الأطراف يقيد في السجل وكل تصرف خلاف ذلك يعتبر باطلاً ولا يعتد به.

(د) يجب على أطراف العقد إبلاغ الوزارة بأي تعديل يطرأ عليه وطلب قيد ذلك التعديل في السجل.

(هـ) ترسل الوزارة نسخة عن العقد إلى الدوائر المختصة بتسجيل العقارات أو المركبات أو الأموال التي لها سجل رسمي خاص.

(و) يرقن القيد في السجل بانتهاء مدته باتفاق المؤجر والمستأجر أو بموجب حكم قضائي.

المادة 26

إذا كان موضوع العقد أياً من وسائل الشحن أو النقل أو الآليات (مثل مركبة أو طائرة أو سفينة أو عربة قطار أو خلاف ذلك) فيخضع تسجيلها وترخيصها ونقل ملكيتها لأحكام التشريعات النافذة وللمستأجر أن يتقدم وعلى نفقته بطلب تسجيلها وترخيصها على أن يتم التسجيل ويصدر الترخيص باسم المؤجر مبيناً فيه أن هذه الأموال مأجورة للمستأجر لاستخدامها وفقاً للعقد.

يتم تسجيل المأجور في السجل الصناعي أو التجاري للمستأجر على أن يشار إلى أن المال مستأجر بموجب العقد.

المادة 27

إن تسجيل العقود يثبت ملكية المؤجر للأموال موضوع هذه العقود وفي حال إفلاس المستأجر لا يكون لهذا الإفلاس أي تأثير على ملكية المؤجر للأموال المأجورة.

القسم الثاني

حقوق وواجبات المؤجر والمستأجر

المادة 28

(أ) يجوز للمؤجر وضع إشارة تأمين على المأجور لصالح طرف ثالث وفي حدود المبلغ المتبقي كضمان لديونه ويكون التنفيذ في حال الاستحقاق مقتصرًا على الدفعات المستحقة وفق عقد التأجير وذلك في حدود المبلغ المتبقي ضماناً لديونه.

(ب) ترفع الإشارة الموضوعية وفق أحكام الفقرة أ في حال وفاء المستأجر بالتزاماته كافة المتعلقة بنقل ملكية المأجور إليه.

المادة 29

(أ) إذا كان المأجور مالا منقولاً فللمؤجر تثبيت أي بيانات عليه يراها ضرورية لضمان حقوقه بما في ذلك اسمه على ألا يعوق ذلك المستأجر من الانتفاع به.

(ب) للمؤجر أن يشترط على المستأجر التأمين على الأموال المؤجرة على نفقة المستأجر بما يكفل للمؤجر الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد والثلث المحدد به.

المادة 30

للمؤجر أن يعذر كتابة أو بشكل الكتروني المستأجر بتسديد الدفعات المستحقة مع الفائدة المترتبة على التأخير في حال عدم قيامه بتسديد أي دفعة بحسب شروط العقد.

المادة 31

يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره.

المادة 32

(أ) يتحمل المؤجر تبعه هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب يعود إلى المؤجر وتقع تبعه الهلاك على المستأجر باستلام المأجور وفي حال عدم القدرة على تحديد تاريخ استلامه المأجور تنتقل التبعة للمستأجر من تاريخ توقيع العقد.

(ب) في حال التسليم الجزئي أو المتأخر أو غير المطابق للمأجور تبقى تبعه مسؤولية الهلاك على عاتق المؤجر للمال غير المسلم أو المتأخر أو غير المطابق.

(ج) يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المأجورة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه يحد من الانتفاع بالأموال المأجورة.

المادة 33

يضمن المؤجر عدم التعرض لحياسة المستأجر الهادئة من جانب أي شخص له حق ملكية أو غيره أو يدعى مثل هذا الحق ولو كان ادعائه مستندا إلى حكم قضائي أو غيره وكان حقه يعود إلى إهمال أو إرادة أو تعد صادر بشكل مباشر أو غير مباشر عن المؤجر ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك.

المادة 34

(أ) على المؤجر في الحالات المنصوص عليها في المادتين السابقتين تسجيل التنازل في السجل وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها التعليمات التنفيذية لهذا المرسوم التشريعي.

(ب) لا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التسجيل المشار إليه بالفقرة السابقة.

المادة 35

(أ) إذا أذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول فيجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المأجور وما به من عيوب إذا وجدت.

(ب) يجوز للمستأجر أن يرفض المال المأجور إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقاً لأحكام الفقرة السابقة.

المادة 36

إذا أجرى المستأجر بموافقة المؤجر تحسينات على المأجور على نفقته فله الحصول على تكلفة التحسينات منقوصاً منها الاستهلاك بتاريخ انتهاء العقد فيما إذا لم ينته العقد بتملكه للمأجور .

المادة 37

للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد الذي يبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن.

المادة 38

(أ) يجوز للمستأجر وبموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر أو تأجير المأجور بموجب عقد إيجار ثانوي.

(ب) يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

(ج) يلتزم المتنازل إليه بأن يؤدي إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقته على التنازل ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما قد يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ.

(د) يمكن للمستأجر إعادة تأجير المأجور في نفس النشاط الإنتاجي أو الخدمي.

(هـ) يخضع ما يحققه المستأجر من أرباح نتيجة التنازل الذي يجريه وفق أحكام هذه المادة للضريبة وفق أحكام الضريبة على الدخل بتاريخ التنازل.

المادة 39

لا يجوز للمستأجر إعادة المال المستأجر أو تعديل مدة العقد إلا بموافقة المؤجر وكل شرط على خلاف ذلك يعتبر باطلاً.

المادة 40

(أ) يلتزم المستأجر أن يولي المأجور العناية الواجبة وان يستخدمه بطريقة معقولة ووفقاً لأحكام العقد وبما يتلاءم مع طبيعة المال المأجور ويتفق مع الأغراض التي أعدت له وكذلك صيانته وإصلاحه وفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت بواسطته أم بواسطة المورد أو المقاول.

(ب) يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من أمور تحول دون الانتفاع بها كلياً أو جزئياً وذلك وفقاً لإجراءات ينص عليها في العقد.

(ج) لا يجوز للمستأجر التنازل عن التزاماته الواردة في العقد ويمكن بموافقة المؤجر المسبقة التنازل للغير عن حقوقه في استعمال المأجور للغير.

المادة 41

يتحمل المستأجر المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تسببها الأموال المأجورة وفقاً لأحكام القانون المدني.

المادة 42

يحتفظ المال المنقول المأجور بطبيعته ولا يعتبر عقاراً بالتخصيص أو بالالتصاق حتى ولو قام المستأجر بتثبيته أو إلحاقه بالعقار.

القسم الثالث

انقضاء العقد

المادة 43

ينتهي العقد بانتهاء مدته أو باتفاق أطرافه أو بانتفاء محله.

المادة 44

يحق للمؤجر في حالة إخلال المستأجر ببند العقد وتخلفه عن سداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها في العقد أن يطالبه بفائدة تعويضية إضافة إلى تعويض عن أي عطل أو ضرر.

المادة 45

يحق للمؤجر في حال كانت مخالفة المستأجر مهمة (مثل عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها بمواعيدها وفقا لشروط العقد أو إذا أساء المستأجر استعمال المأجور أو استخدامه بطريقة مخالفة لأصول استخدامه أو إذا سلم المأجور إلى طرف ثالث دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية والمسبقة أو كرر مخالفاته) أن يطالب بمبالغ الإيجار المستقبلية أو إنهاء أو فسخ العقد بان يستعيد المال المأجور وان يطالب بتعويض عن العطل والضرر الناتجين عن تلك المخالفة أو المخالفات.

المادة 46

إذا أنهى أو فسخ المؤجر العقد فلا يجوز له أن يطالب المستأجر بمبالغ الدفعات الآجلة إلا أن هذه المبالغ تؤخذ بعين الاعتبار في حال احتساب حجم العطل والضرر والتعويض المطالب به.

المادة 47

لا يجوز للمؤجر أن يمارس حقه في استعجال الدفعات الآجلة أو إلغاء العقد قبل أن يعطي المستأجر فرصة معقولة متفقا عليها تعاقديا تتيح له تصحيح خطئه إن كان هذا التصحيح ممكنا.

المادة 48

يحق للمستأجر رفض استلام المال المؤجر إذا كان مخالفا للمواصفات الأساسية المنصوص عليها في العقد.

وفي هذه الحال يحق للمستأجر الامتناع عن دفع بدلات الإيجار إلى أن يتم تصحيح المخالفة ليصبح المال المأجور مطابقا لتلك المواصفات ما لم يتفق المستأجر والمؤجر على خلاف ذلك. إذا لم يتم تصحيح المخالفات من قبل المؤجر أو لم يكن التصحيح مطابقا للمواصفات يحق للمستأجر أن ينهي أو يفسخ العقد.

المادة 49

إذا مارس المستأجر حقه في فسخ العقد حقت له المطالبة باسترجاع كافة المبالغ المدفوعة للمؤجر سلفا ولا تبقى للمستأجر أي مطالبة لدى المؤجر بسبب التأخير في التوريد أو عدمه أو عدم مطابقة مواصفات المال لتلك المذكورة في العقد الملغي إلا أن المستأجر يحتفظ بحقه في المطالبة تجاه المورد.

المادة 50

لا يجوز للمستأجر في غير الحالات المذكورة بالمادتين السابقتين فسخ العقد لمجرد وجود إهمال المؤجر لكن يجوز له طلب إصلاح الخطأ أو المطالبة بالتعويض.

المادة 51

لا ينقضى العقد في حالة اتخاذ إجراءات التصفية تجاه المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية ويحتم على التصفية عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد.

المادة 52

في حال إشهار إفلاس المستأجر لا تدخل الأموال المؤجرة في أموال التقلية ولا في الضمان العام للدائنين على انه يجوز لوكيل التقلية أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم بإشهار الإفلاس برغبته في استمرار العقد قائما والتزامه بأداء القيمة الايجارية في مواعيدها.

المادة 53

في حال إفلاس المؤجر يبقى العقد قائما ويحق لوكيل التقلية تحويل حقوق المؤجر المفلس إلى مؤجر آخر أو طرف آخر.

المادة 54

لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو فسخ عقده معه أو بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر وفي حال صدور الحكم بإنقاص ثمن البيع لعيوب في صناعة المأجور أو لنقص فيه يتم تخفيض أقساط الأجرة وثمان المبيع المتفق عليه في عقد التأجير بذات النسبة التي يخفض بها الثمن.

المادة 55

(أ) إذا فسخ العقد أو انقضت مدته ولم يمارس المستأجر خياره في تملك المأجور خلال هذه المدة فإنه يلتزم بتسليم المأجور إلى المؤجر دون تأخير وبالحالة المبينة في العقد وفي حال شهر إفلاس المستأجر أو مباشرة التصفية يلتزم وكيل التقلية أو المصفي بهذا التسليم ما لم يعلم وكيل التقلية المؤجر برغبته في استمرار العقد وفقا لأحكام المادة 54 من هذا المرسوم التشريعي.

(ب) إذا تم فسخ العقد وفقا لأحكام المادة 46 من هذا المرسوم التشريعي أو انقضت مدته وامتنع المستأجر عن التسليم بعد إنذاره يحق للمؤجر أن يتقدم بطلب إلى رئيس التنفيذ لاسترداد المأجور باعتبار

العقد سندا تنفيذيا من الاسناد المنصوص عليها في المادة 273 من قانون أصول المحاكمات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1953 وتعديلاته.

المادة 56

تنظر الدعاوي المتعلقة بإنشاء العقد أو تفسيره أو فسخه بحقوق كل من المؤجر والمستأجر على وجه السرعة وتصدر الأحكام معجلة النفاذ.

المادة 57

(أ) إذا كان موضوع العقد عقارا يستثنى تسجيل العقد من أحكام المادة 26 ويسجل العقد في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت للعقار مع مراعاة التشريعات المتعلقة بتملك غير السوريين للأموال غير المنقولة.

(ب) مع مراعاة أحكام الفقرة أ من المادة 29 والمادة 32 لا يجوز تسجيل أي إشارة رهن أو حق على صحيفة العقار أياً كانت الجهة التي تطلبها بعد تاريخ تسجيل العقد.

(ج) تخضع عمليات التنازل عن المأجور وفق أحكام الفقرة (هـ) من المادة 39 إذا كان عقارا لأحكام القانون 41 لعام 2005 وتعديلاته.

المادة 58

تقوم الهيئة بإعداد وإصدار الأحكام الخاصة بعقد التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك للعقارات السكنية والخدمية المخصصة للنشاط السكني أو التجاري أو السياحي أو الخدمي أو الصناعي وبالتنسيق مع الوزير المختص وفقا لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

المادة 59

تطبق أحكام هذا المرسوم التشريعي على عقود الإجارة التي تقوم بها شركات الإجارة الإسلامية المرخصة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي في كل ما لا يتعارض مع أحكام الفقه الإسلامي.

المادة 60

تصدر التعليمات التنفيذية بقرار من الوزير .

المادة 61

ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.

دمشق في 23-10-1431 هجري الموافق لـ 2-10-2010 ميلادي

رئيس الجمهورية

بشار الأسد