



مُلَخَّصُ كِتَابِ

صُكُوكُ الْإِجَارَةِ

دِرَاسَةٌ فِقْهِيَّةٌ تَأْصِيلِيَّةٌ تَطْبِيقِيَّةٌ

أَمَانَةُ اللَّجْنَةِ الشَّرْعِيَّةِ

ملخص كتاب

صكوك الإجارة

دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية

الغرض من هذا الملخص هو إعطاء تصور مجمل عن الإصدار بتصريف يسير لا يغني عن الرجوع إلى الكتاب، ولا يعبر بالضرورة عن عبارة المؤلف.

تعريف موجز بالإصدار

أصل هذا الملخص هو الإصدار رقم (1) ضمن سلسلة المجموعة الشرعية

المؤلف: حامد بن حسن بن محمد علي ميرة.

الكتاب: صكوك الإجارة، دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية. وأصل الكتاب رسالة

علمية تقدم بها الباحث لنيل درجة الماجستير في الفقه المقارن من

المعهد العالي للقضاء بجامعة محمد بن سعود الإسلامية، وكان

المشرف على الرسالة د.عبد الرحمن الدرويش.

أهمية الموضوع: هو محاولة لدراسة أحد الحلول الرائدة والتجارب الحديثة،

والتي طُرحت كبديل شرعي لسندات القرض الربوية المحرمة شرعاً-

والتي تعتبر أداة فاعلة تلجأ إليها بعض الدول والحكومات بل

والشركات لسد الحاجات التمويلية عند نضوب السيولة الكافية لديها-

فرفعًا للحرص وتلبيةً للحاجة كانت صكوك الإجارة، والتي احتاجت إلى دراسة شرعية مؤصلة، تجيب عن الإشكالات التنظيرية، وتقوم التجارب العملية، بيانًا لمدى انضباطها بضوابط الشرع واستدراكًا للخطأ والنقص.

أسباب الاختيار: عدم وجود بحث مستقل في الموضوع بصورته المتكاملة في رسالة علمية، ولا بحث محكم، ولا في كتاب.

معالجة الإصدار للموضوع: تميز الباحث باتباعه منهجًا علميًا دقيقًا في معالجته للموضوع، من أبرز ملامحه:

1- تصوير المسألة المراد بحثها تصويرًا دقيقًا قبل بيان حكمها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

2- إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق ذكر الحكم بدليله مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتمدة.

3- تحرير محل الخلاف في المسائل الخلافية، وذكر الأقوال في المسألة مقدمًا المرجوح ثم الذي يليه، مع الاقتصار على المذاهب الفقهية المعتمدة، والتوثيق من المصادر والمراجع الأصلية، مع تجنب الأقوال الشاذة.

4- العناية بدراسة ما جدّ من القضايا مما له صلة واضحة بالبحث.

5- التركيز في الموضوع وتجنب الاستطراد، والعناية بضرب الأمثلة خاصة الواقعية.

6- تخريج الأحاديث والآثار من مصادرها الأصلية ، والحكم عليها.

7- توثيق المعاني من معاجم اللغة المعتمدة، والعناية بقواعد اللغة، والإملاء، والترقيم، وغيرها.

واشتمل البحث على: مقدمة، وتمهيد، وفصول خمسة، وخاتمة. فالمقدمة تشتمل على ذكر أهمية الموضوع، وسبب اختياره، والدراسات السابقة، ومنهج البحث، وخطته. والتمهيد تم التعريف من خلاله بصكوك الإجارة،

أما الفصل الأول للدراسة فكان للتعريف بالأوراق المالية وخصائصها وأنواعها، وتناول الثاني الأحكام والضوابط الفقهية لعقد الإجارة، وبحث الثالث خصائص الصكوك وأنواعها وأحكامها الفقهية، والرابع إصدار وتداول الصكوك واستردادها ثم الخامس وهو دراسة تطبيقية لتجربة مملكة البحرين في تطبيقها لصكوك الإجارة، ثم الخاتمة، وتضمنت: النتائج والتوصيات مع الملاحق والفهارس العلمية.



1-تعريف صكوك الإجارة.

أ-باعتباره مركبًا إضافيًا.

1- تعريف الصكوك:

الصكوك: جمع صك، والصك عند أهل الاختصاص من القانونيين والاقتصاديين قريبٌ من معناه اللغوي، حيث يطلق الصك عندهم على الوثيقة التي تتضمن إثباتًا لحق من الحقوق، أو الورقة التي تمثل حقًا من الحقوق، كما يطلق مصطلح الصك على الكتاب الذي تكتب فيه وقائع الدعوى وما يتعلق بها من الإقرارات وغيرها.

2- تعريف الإجارة:

هي عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم.

ب-باعتباره علمًا ولقبًا.

صكوكُ الإجارة هي عبارةٌ عن ورقةٍ ماليةٍ، والأوراقُ الماليةُ: أصولٌ تمثل جزءًا من رأسمال شركة، أو جزءًا من دينٍ على شركةٍ أو مؤسسةٍ، أو حصّةٍ في صندوق استثماري.



وأهمها الأسهم والسندات، واستحدثت كذلك- كأداةٍ فاعلةٍ للاستثمار والتمويل الإسلامي المنضبط بضوابط الشرع- ما عرف بالصكوك الإسلامية.

وهي: وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، تمثل حصصًا شائعةً في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات، أو في موجودات مشروعٍ معينٍ أو نشاطٍ استثماريٍّ خاصٍ "

ولها أنواع عدة من أهمها صكوك الإجارة، والتي يمكن تعريفها بأنها: وثائق ذات قيمةٍ متساويةٍ عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، ويمكن تداولها بالطرق التجارية، تمثل حصصًا شائعةً في ملكية أعيان مؤجرة، أو ملكية منافع أو خدمات من عين معينة أو موصوفة في الذمة.

2-الأحكام والضوابط الفقهية لعقد الإجارة.

عقدُ الإجارة مشروعٌ على سبيل الجواز، وقد ثبتت مشروعيته بالأدلة من الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.



أ- أهم شروط عقد الإجارة عند الفقهاء:

(1) ما يتعلق بالصيغة.

الصيغة وهي الإيجاب والقبول، ولها شروط لصحتها منها: أن يعلم كل واحد من المتعاقدين ما صدر من صاحبه من إيجاب وقبول، وأن يفهم ذلك فهمًا واضحًا. اتحاد مجلس العقد؛ وذلك بأن يقترن الإيجاب بالقبول في مجلس التعاقد دون أن يحصل بينهما فاصلٌ مضرٌ. وألا يصدر من أحد العقادين ما يدل على إعراضه عن العقد. كذلك بقاء الإيجاب صحيحًا إلى وقوع القبول. وموافقة القبول للإيجاب؛ لأن اختلافهما يخل بحقيقة العقد.

(2) ما يتعلق بالعاقدين.

ويشترط فيهما: العقل والتمييز، البلوغ- واختلفوا في حكم عقد الصبي المميز للإجارة، والراجح أن عقده صحيحٌ موقوفٌ على إذن وليه، فإن أذن له نفذ، وإن رده بطل، وإليه ذهب الحنفية، والمالكية في المشهور من المذهب، وهو المذهب عند الحنابلة.

الرشد، وهو قول جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة- خلافاً للحنفية، الرضا، والولاية، وذلك بأن تكون المنفعة مملوكةً للمؤجر أو مأذونًا له فيها.

3) ما يتعلق بالمنفعة.

اشترط الفقهاء في المنفعة شروطًا منها: أن تكون المنفعة معلومة، علمًا ينفي الجهالة والغرر- ولا يتم ذلك إلا بالعلم بمحل المنفعة وبمدة الإجارة- متمولة مقصودة، مباحة الاستيفاء بلا حاجة، ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين، مقدورة التسليم حسًا وشرعًا، وألا تكون متعينة على الأجير؛ وذلك بعدم كونها فرض عين، أو واجبة عليه.

4) شروط الأجرة.

أن تكون معلومة- ويكفي في معرفة الأجرة العرف إذا وجد- متقومة شرعًا، مقدورًا على تسليمها.

ب- المسائل الفقهية المتعلقة بصكوك الإجارة في باب الإجارة:

1- تأجير المستأجر للعين المستأجرة.

أ- اختلف فيها الفقهاء، ولهم فيها تفصيلات، والراجح أنه يجوز للمستأجر إجارة العين المستأجرة سواء كان للمؤجر- بشرط عدم كونه حيلة على الربا- أو غيره، قبل القبض أو بعده، وهو المذهب عند المالكية، والراجح عند الحنابلة.

ب- يشترط لجواز تأجير المستأجر للعين المستأجرة.

1) أن تكون الإجارة الثانية مساوية للإجارة الأولى في المدة أو أقل منها.

2) أن يكون المستأجر الثاني مساويًا للمستأجر الأول في الضرر أو أقل منه.

3) أن تكون الأجرة في الإجارة الثانية مساويةً للأجرة في الإجارة الأولى أو أقلّ منها.

واختلف أهل العلم في حكم تأجير المستأجر للعين المستأجرة بأكثر مما استأجرها به على أربعة أقوال، والراجح منها الجواز، وهو المذهب عند المالكية والشافعية والحنابلة، وقول شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله تعالى.

2- اختلف الفقهاء في حكم إجارة الموصوف في الذمة، والراجح جواز الإجارة مع توافر شروط السلم، وهو ما ذهب إليه الجمهور من المالكية والشافعية والحنابلة؛ حيث عدوها من باب السلم في المنافع.

3- يصح تأجير عين موصوفة في الذمة على أرض معينة، حيث تعتبر هذه الصورة من قبيل إجارة الموصوف في الذمة الذي يستوفى في مكان معين.

4- اختلف الفقهاء في صحة تصرف المؤجر في العين المؤجرة⁽¹⁾، والراجح أنه يصح أن يتصرف المؤجر في رقبه العين المؤجرة أو منفعتها، مع المستأجر أو غيره بالبيع أو الإجارة ونحوها، مادامت هذه التصرفات لا تتعارض أو تمنع المستأجر من استيفاء منفعة العين المعقود عليها مدة الإجارة؛ فإن المستأجر إنما له مدة الإجارة منفعة العين المؤجرة، لا عينها ورقبتها، وهو مذهب المالكية، والصحيح من مذهب الحنابلة.

5- حكم إجارة المشاع:

أ- المراد بالملك المشاع: أن يملك الشخص جزءًا معلومًا غير معين من عين ما بحيث لا يتميز نصيب كل واحد من الشركاء عن الآخر، فيكون نصيب كل شريك مشاعًا في كل أجزاء العين دون تمييز.

ب- اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على جواز إجارة المشاع على الشريك.

ج- اختلفوا في تأجيرها على غير الشريك، والراجح الجواز، وإليه ذهب أبو يوسف ومحمد بن الحسن، والمالكية، والشافعية، وهو قول عند الحنابلة.

(1) قد فصل المؤلف كعادته- حفظه الله- في المسألة تفصيلًا طيبًا ، وقد أورد ملخصه في نهاية المطلب الخاص به، فاقترنت عليه ونقلته أعلاه بتصرف وزيادات.

6- أحكام نفقة العين المستأجرة.

أ- اتفق الفقهاء على إلزام المؤجر بإصلاح وتهيئة العين المؤجرة بكل

ما يتمكن به المستأجر من استيفاء منفعة العين المعقود عليها.

ب- واتفقوا كذلك على أن المؤجر يلزمه كل ما جرى به العرف واستقر

عليه من الواجبات والحقوق.

ج- يلزم المؤجر أن يقوم بجميع النفقات والخدمات التي نص عليها

العقد، سواء أجرى بها العرف أم لم يجر.

د- اتفق الفقهاء على أنه لا يجبر المؤجر على إصلاح الخلل أو النقص

إن كان كبيراً، كأنهدام بعض غرف الدار المستأجرة ونحو ذلك.

هـ- اختلف الفقهاء في حال إن كان الإصلاح الذي تحتاج إليه العين

يسيراً، والراجح أن المؤجر يجبر على إصلاحه؛ لأن ذلك من تمام

الانتفاع بالعين المؤجرة، إلا أن يكون عرف الناس قد جرى بخلاف

ذلك فيعمل به؛ لأن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً، وهو قول

عند المالكية والحنابلة، ورجحه شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله

تعالى.

7- أقسام صيانة العين المؤجرة وحكم كل قسم.

النوع الأول: الصيانة التشغيلية العادية:

أ- وهي ما يستلزمه استعمال العين المؤجرة لاستمرارية استخدامها، أو هي ما يحتاج إليها المأجور عادة نتيجة للاستعمال الطبيعي.

ب- هذا النوع من الصيانة يقع على عاتق المستأجر، وقد نص الفقهاء على أن كل ما يتمكن به الانتفاع بالعين المؤجرة فعلى المأجور، وما كان لاستيفاء المنافع فهو على عاتق المستأجر.

النوع الثاني: الصيانة الوقائية الدورية.

أ- وتتمثل في أعمال محددة تتم في آجال معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء، وضبط وتجديد البعض الآخر، وتشمل كل ما يمكن ضبطه بالوصف أو المقدار أو العرف في العقد؛ سواء أكانت مجرد عمل أم كانت عملاً وتغيير قطع وأجزاء ومعدات.

ب- يمكن اشتراط هذا النوع من الصيانة على المستأجر بإحدى الطرق الآتية:

الأولى: أن ينص العقد على مبلغ يعد جزءاً من الأجرة المستحقة للمأجور، مع توكيل المالك المستأجر بإنفاقه في صيانة العين المؤجرة.

الثانية: إبرام عقد صيانة منفصل عن عقد الإجارة بين المؤجر- ويكون مصونًا له- والمستأجر- ويكون صائناً- ويدفع المؤجر للمستأجر قيمة الصيانة.

الثالثة: أن يتم عند إبرام عقد الإجارة حصر الأعمال والقطع التي يجب أن تصان أو تغير في العين المؤجرة وفق جدولٍ محددٍ ومعلومٍ، وتشترط على المستأجر، نفيًا للجهاالة والغرر.

النوع الثالث: الصيانة الطارئة

أ- ويشمل ما ينبغى عمله لمواجهة ما يطرأ من أعطال فنية غير متوقعة على الأعيان المؤجرة مما يترتب عليه تغيير أجزاء، أو إعادة ضبط، وتجديد أجزاء أخرى.

ب- اتفق الفقهاء من المذاهب الأربعة على أن هذا النوع من الصيانة واجبٌ من واجبات المؤجر.

ج- اتفقوا كذلك على حرمة أن يشترط المؤجر على المستأجر قيامه بهذا النوع من أنواع الصيانة، وأنه شرط باطل لا يصح اشتراطه في العقد.

د- يمكن أن تعالج هذه المسألة بأن ينص المؤجر في العقد على توكيل المستأجر بصيانة وإصلاح ما يطرأ من عيوب في العين

المؤجرة، على أن يرجع المستأجر على المؤجر بالتكلفة الفعلية لهذه الإصلاحات، وقد نص بعض الفقهاء على جواز مثل هذا الشرط، وأفتت بذلك بعض الهيئات الشرعية للمؤسسات المالية، وبعض المجامع الفقهية.

هـ- يجوز أن يُنص في العقد على أن يأذن المؤجر للمستأجر بصيانة ما يطرأ من خلل وعطل على العين المستأجرة على نفقته- على ألا يكون شرطًا ملزمًا للمستأجر- ويعد المستأجر في هذه الحالة متبرعًا.

8- ضمان العين المستأجرة.

أ- لا خلاف بين العلماء في كون يد المستأجر على العين المؤجرة يد أمانة، وعليه فضمان العين المستأجرة على مالکها- المؤجر- ما لم يتعد المستأجر أو يفرط.

ب- اختلف الفقهاء فيما لو اشترط المؤجر في عقد الإجارة أن تكون العين المؤجرة مضمونة على المستأجر مطلقًا حتى وإن لم يتعد أو يفرط، والراجح أنه شرط باطل لا يصح؛ للجهالة والغرر المؤدي للشقاق والنزاع، وهو قول الجماهير من الحنفية والمالكية والشافعية، والمذهب عند الحنابلة.

9- حكم ربط الأجرة بمؤشر منضبط.

أ- مؤشر سعر الفائدة الدولي مقياس عام منضبط لا يكتنفه غموض

ولا لبس، ولا يؤدي إلى شقاق ونزاع.

ب- وعليه فإن ربط الأجرة بمؤشر الفائدة ينفي عن الأجرة الغرر

الفاحش والجهالة المفسدة للعقود، فالغرر هو مجهول العاقبة،

والأجرة المربوطة بمؤشر الفائدة تؤول إلى علم لا يختلف عليه

العاقدان، فليست مجهولة العاقبة.

ج- المسائل الفقهية الطارئة على عقد الإجارة.

1- حكم اجتماع عقدين في عقد.

الأصل في العقود الإباحة والحل حتى يثبت المحرم والحاضر، ومجرد

اجتماع عقدين فأكثر في عقد واحد جائز - سواء كان على سبيل الشرط أم لا؛

إذ لا دليل على تحريمه إلا إذا انضم إلى ذلك علة أخرى تؤدي إلى جعله

محرماً، وأبرز هذه العلل:

أ- اجتماع العقود على وجه فيه غرر فاحش وجهالة؛ كأن يبيع السلعة

بأحد ثمين، أحدهما نقد والآخر نسيئة، ثم يبرم المتعاقدان العقد

على أن البيع قد لزم بأحد الثمينين، ثم يفترقا دون تعيينه.

ب- اجتماع العقود على وجه يصيرها ذريعة أو حيلة أو تتول إلى الربا،
ومن أبرز ما ينطبق عليه هذا الضابط بيع العينة، واشتراط عقد
معاوضة في عقد القرض أو العكس.

ج- اجتماع عقود متضادة؛ كأن يجمع بين هبة عين وبيعها في وقت
واحد، أو يجمع بين بيع عين وإجارتها على ذات الشخص في وقت
واحد.

2- اشتراط الإجارة في عقد البيع.

المراد بها: أن يشترط البائع على المشتري أن يؤجره العين المبيعة أو
غيرها.

وقد اختلف الفقهاء فيها على قولين؛ والراجح الجواز، وأن العقدين
كليهما صحيح مع لزوم الشرط، وإليه ذهب المالكية في المشهور من
المذهب، وهو قول في مذهب الشافعية، ورواية عند الحنابلة، واختيار شيخ
الإسلام ابن تيمية، وابن القيم.

3- التأجير المنتهي بالتمليك.

وهو من النوازل الفقهية المهمة والتي كثرت صورها وتطبيقاتها، وعم
التعامل بها في كثير من المدن المسلمين، بل وترتب عليها معاملات مالية
أخرى كصكوك الإجارة في بعض تطبيقاتها، وأهم أنواعها:



النوع الأول: التأجير المنتهي بالتمليك تلقائياً وبلا ثمن، بحيث يقترن

عقد التأجير بعقد هبة معلق على تمام سداد أقساط الإجارة.

والذي يترجح في هذه الصورة الجواز بشرط أن يكون عقد الإجارة حقيقياً تترتب عليه جميع آثاره المقررة شرعاً، ويجب أن تكون العين المؤجرة في ضمان المؤجر، وعليه فإنه يتحمل تبعه هلاكها وتلفها، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتحمل ذلك المستأجر، أو يشترط عليه في عقد الإجارة نصاً أو ضمناً، ما لم يتعد أو يفرض، وألا يقترن بالعقد شروط محرمة أو فاسدة، كاشتراط تأمين تجاري على العين المؤجرة أو غير ذلك، وقد ذهب إلى جواز هذه الصورة جمع من العلماء والباحثين، والهيئات والمجامع الفقهية.

النوع الثاني: التأجير المنتهي بالتمليك بثمن، فيقترن التأجير بعقد بيع

معلق على شرط تمام سداد أقساط الإجارة- سواء كان الثمن مبلغاً رمزياً أم حقيقياً، والراجح هو تحريم هذه الصورة للجهالة والغرر.

النوع الثالث: التأجير المقترن بوعد التمليك، وهو نوعان:

أ- التأجير المقترن بوعد بالبيع وعداً ملزماً.

والذي يظهر أن هذا الوعد الملزم المقترن بالعقد إنما هو في

حكم العقد- وإن سمي وعداً- وعليه فإن حكم هذا النوع كحكم

الصورة الثانية- التأجير المنتهي بالتمليك بثمن- والتي ترجح فيها القول بالتحريم.

ب- التأجير المقترن بوعد البيع وعدًا غير ملزم.

والذي يظهر فيها الجواز، فإن هذه الصورة إنما هي عقد إجارة حقيقي، اقترن به وعد غير ملزم للطرفين، فإن تم البيع الموعود به كان بيعًا حقيقيًا صحيحًا، ولا توجد علة أو دليل يدل على تحريمها.

4- بيع العينة وعلاقته بصكوك الإجارة:

أ- يمكن تعريف العينة بأنها مبادلة مال بمال أكثر منه إلى أجل في صورة عقد أو عقود مباحة، ومن أبرز ما ذكره أهل العلم من صور في بيانهم لمعنى العينة:

(1) أن يبيع سلعة بثمن مؤجل، ثم يشتريها ممن باعها منه نقدًا قبل حلول الأجل بأقل من ثمن البيع الأول، والعينة إذا أطلقت فإنما تنصرف إلى هذه الصورة.

(2) أن يبيع سلعة بثمن حال ثم يشتريها ممن باعها منه بثمن مؤجل أكثر من الثمن الأول، وتسمى بعكس العينة.

3) أن يبيع سلعة إلى أجل، ثم يشتريها على أبعد من ذلك الأجل بأكثر من ثمن البيع الأول.

4) العينة الثلاثية: والمقصود بها أن تتم المعاملة بين ثلاثة أطراف، تكون محصلة ما يدور بين هذه الأطراف الثلاثة أن يتبادل طرفان منهما نقدًا بنقد أكثر منه إلى أجل، ويخرج الطرف الثالث بدون تحصيل مقصد من مقاصد البيع الشرعية.

ب- اتفق أهل العلم على تحريم بيع العينة إذا كان البيع الثاني مشروطًا في العقد الأول نصًا.

ج- اختلفوا فيما إذا كان العقد الثاني غير منصوٍ على اشتراطه في العقد الأول، والراجح التحريم، وإليه ذهب جماهير أهل العلم من السلف والخلف، وهو مذهب الحنفية والمالكية والحنابلة.

3- خصائص صكوك الإجارة.

من أهمها، أنها تتمتع بكثير من خصائص الأوراق المالية، وخاضعة لأحكام الإجارة في الفقه الإسلامي مع تمييزها بالمرونة والسعة؛ خاصة من جهة مصدرها والوساطة المالية التي تتضمنها، ومن جهة تعدد صورها، وكذلك خضوعها لعوامل السوق.

4- أنواع صكوك الإجارة وأحكامها الفقهية:

أ- صكوك ملكية الأصول المؤجرة.

هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، ويمكن تداولها بالطرق التجارية، تمثل حصصًا شائعةً في ملكية أعيان مؤجرة، أو موعود باستئجارها، مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثيقة، ويرتب عليهم مسؤولياتها.

صورها: تتخذ هذه الصكوك صورًا متعددة، أهمها ما يأتي:-

الصورة الأولى: أن يقوم مالك عين أو أعيان مؤجرة بتقسيم ملكية هذه الأعيان على صكوك متساوية العدد، ثم يطرحها للاكتتاب العام، على أن كل صك من هذه الصكوك يمثل حصة مشاعة من هذه العين أو الأعيان. وهذه الصورة هي عقد بيع لحصة شائعة، فبناء على ما سبق ترجيحه من جواز بيع المؤجر للعين المؤجرة من غير المستأجر، ومن جواز إجارة المشاع، فإنه يجوز تداول هذه الصكوك منذ الاكتتاب فيها؛ لأنها تمثل ملكية جزء مشاع من عين مباحة، فلا مانع شرعًا من التصرف فيها بكافة أنواع التصرفات الشرعية؛ بيعا وهبة ووصية ونحو ذلك.

شريطة ألا يتضمن عقد الإجارة مع المستأجر محظورًا شرعيًا؛ كاشتراط ضمان العين المستأجرة عليه ونحو ذلك، وأن تكون السلعة المبيعة معلومة عند البيع علمًا نافيًا للجهالة والغرر.

الصورة الثانية: أن يعهد مالك عين، أو أعيان مؤجرة إلى وسيط مالى بتحويل ملكيته لهذه الأعيان إلى صكوك متساوية القيمة، ويقوم بتسويقها وإدارة اكتابها، ثم يتعاقد الوسيط مع المكتتبين على إدارة ما يختص بتحصيل الأجرة، وإجراء ما تحتاجه العين من الصيانة ونحو ذلك بأجرة محددة في العقد.

ولا تخرج هذه الصورة في تكييفها عن الصورة الأولى إلا فيما يخص الوسيط، فتكليفه هنا يجمع ما بين السمسرة والوكالة بأجر، فالذي يظهر فيها هو الجواز شريطة استيفاء شروط عقد الإجارة.

ب- صكوك ملكية المنافع.

هي وثائق متساوية القيمة عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، تمثل حصصًا شائعة في ملكية منافع أعيان معينة، أو موصوفة في الذمة، مما يخول ملاكها حقوق هذه الوثائق، ويرتب عليهم مسؤولياتها.

وتشتمل صكوك ملكية المنافع على نوعين رئيسيين:

1- صور صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة، وأحكامها.

الصورة الأولى: أن يقسم مالك عينٍ منفعة هذه العين إلى أجزاء متماثلة، ويمثل كل جزءٍ من أجزاء هذه المنفعة بصك يفصل فيه أحكام تمليك هذه المنفعة، كمدة الانتفاع، وطريقته، وقيمته، وغيرها من الشروط والأحكام، ثم يطرح هذه الصكوك للاكتتاب.

وهذه الصورة في حقيقتها عقد إجارة من مالكٍ للعين، فالذي يظهر فيها الجواز مع استكمال العقد لشروط الإجارة المقررة شرعاً، وانتفاء ما يبطله.

الصورة الثانية: أن يقوم مستأجرٌ- مالكٌ لمنافع عينٍ، أو أعيانٍ معينة- بتقسيم المنافع التي ملكها بعقد الإجارة إلى صكوكٍ متساوية القيمة، ثم يقوم بطرحها للاكتتاب العام.

والصورة هنا هي عقد إجارة من الباطن، فالمؤجر هو مالك المنفعة، فبناءً على ما سبق ترجيحه من جواز تأجير المستأجر للعين المستأجرة بمثل ما استأجره به أو أقل أو أكثر، فالذي يظهر هو جواز هذه الصورة شريطة استكمال العقد شروط عقد الإجارة، والإجارة من الباطن.

2- صور ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة.

صورتها: أن تقوم جهة بطرح صكوك تمثل ملكية الانتفاع بأعيان موصوفة في الذمة، وتبين في هذه الصكوك تفاصيل هذه المنفعة،

والعين محل الانتفاع وصفًا دقيقًا، ومدة الانتفاع- بداية ونهاية- وشروط هذا الانتفاع.

وهذه الصورة في حقيقتها عقد إجارة عين موصوفة في الذمة، وقد سبق ترجيح الجواز فيها، وبناء عليه، فالذي يظهر هو جواز هذه الصورة شريطة استكمال شروط إجارة الموصوف في الذمة.

صكوك ملكية الخدمات صورها وأحكامها.

هي وثائق ذات قيمة متساوية عند إصدارها، ولا تقبل التجزئة، تمثل حصصًا شائعةً في ملكية خدمة- عمل- من جهة معينة أو موصوفة في الذمة، ولها نوعان رئيسان:

1- صكوك ملكية خدمات جهة معينة.

وصورته: أن تقوم جهة بتمثيل خدماتها على شكل صكوك، فيها وصف دقيق محكم منضبط لحصص شائعةٍ مقدرةٍ من خدماتها، ثم تطرحها للاكتتاب العام، فيكون المكتتب في صك من هذه الصكوك مالكًا لحصصٍ مشاعةٍ من خدمات هذه الجهة.

وهذه الصورة من قبيل إجارة الأشخاص- الأجير المشترك- فالذي يظهر فيها الجواز شريطة أن تتوافر في هذا العقد جميع شروط عقد الإجارة

الواردة على عمل، من حيث تحديد نوع العمل، أو مدته، ومقدار الأجرة، ووقت دفعها، ونحو ذلك.

2- صكوك ملكية خدمات جهة موصوفة في الذمة.

وصورته: أن تقوم شركة بتحويل خدمات موصوفة وصفًا دقيقًا منضبطًا إلى صكوكٍ متساوية القيمة، وتكون مستحقة الاستيفاء في مواعيد مستقبلية محددة، ثم تقوم بطرح هذه الصكوك للاكتتاب العام. وهذه الصورة من قبيل إجارة منافع أعيان موصوفة في الذمة، وقد سبق ترجيح جواز إجارتها، فالذي يظهر جواز هذه الصورة شريطة استكمال شروط إجارة الموصوف في الذمة.

5- إصدار صكوك الإجارة، وتداولها واستردادها.

1- إصدار صكوك الإجارة.

أ- عقد إصدار صكوك الإجارة.

صكوك الإجارة بصورها المختلفة هي صياغة معاصرة لعقدٍ من العقود الشرعية المقررة في مدونات أهل العلم، فأركانها: الصيغة، العاقدان، المعقود عليه.

1- الصيغة: تنعقد بكل ما يدل عليها شرعًا وعرّفًا بإيجاب وقبول

صادرين من طرفي العقد، والإيجاب فيها يكون عبر ما يسمى
بنشرة الإصدار، والتي يجب أن تدل صياغتها على كونها إيجابًا-
والمرجع في ذلك العرف- أما القبول فيتمثل في الاككتاب في
الصكوك المصدرة ودفع قيمتها.

وإن كانت صياغة نشرة الإصدار بمثابة العرض والتعريف
بالإصدار وشروطه من غير التزام من المصدر بقبول الاككتاب،
فيكون الاككتاب في الصكوك هو الإيجاب، وتكون موافقة الجهة
المصدرة على تخصيص الصكوك للمكتتبين بمثابة القبول.

2- العاقدان أو طرفا العقد في صكوك الإجارة هم: مصدر الصكوك
سواء أكان مصدرها أصالة أم وكالة، والمكتتبون وهم الطرف
الآخر.

3- المعقود عليه في صكوك الإجارة هما عوضا الصكوك؛ والذي
يشمل: قيمة الصك، وما يمثله الصك.

ب- شروط عقد إصدار صكوك الإجارة.

1- أن يكون العقد الشرعي الذي بنيت عليه صورة عقد الإصدار مستوفياً لأركانه وشروطه، وألا يتضمن شرطاً ينافي مقتضاه، أو يخالف أحكامه.

2- أن تكون المعلومات المطلوبة شرعاً لتمام الأركان والشروط موضحةً في عقد الإصدار.

3- أن يتضمن عقد الإصدار المعلومات الكافية شرعاً عن العاقدين، والمشاركين في الإصدار، وبيان واجبات وحقوق كلٍ منهم بياناً نافياً للنزاع والغرر.

ج- الشروط في عقد إصدار صكوك الإجارة.

من أهمها:

1- أن ينص العاقدان على الشروط التي تتضمن منفعة مباحة للعاقدين، أو لأحدهما في عقد الإصدار.

2- يحسن أن يكون في غرة العقد بيانٌ للمصطلحات والتعريفات الواردة فيه.

3- يتأكد أن ينص عقد الإصدار على أحكام تداول واسترداد وانتهاء الصكوك محل العقد.

2- تداول صكوك الإجارة.

أ- تعريف تداول صكوك الإجارة.

صكوك الإجارة عبارة عن ورقة مالية، وتداول الأوراق المالية مفاده: هو نقل ملكية الورقة المالية من مالكٍ لآخر بعقد من العقود الشرعية، كالبيع والهبة والإرث، وذلك عبر وسيلة من الوسائل التجارية المعتمدة، فالتصرف فيه يكون على غير مصدره.

ب- الأحكام الشرعية لتداول صكوك الإجارة.

الأصل في تداولها الجواز ما لم يتعارض مع أصل شرعي، حيث تمثل هذه الصكوك في حقيقتها حصةً شائعةً في أصلٍ مالي، وحكم تداولها إنما يخضع للضوابط الشرعية للتصرف فيما تمثله من أصل؛ فإن كانت تمثل حصةً شائعةً في ملكية أعيان، فإن تداولها يأخذ أحكام البيع، وإن كان الصكُ يمثل نقودًا، فإن تداوله يأخذ أحكام الصرف، وإن كان يمثل ديونًا وجب تطبيق أحكام التصرف في الديون المقررة شرعًا، وإن كان ما يمثله الصك موجودات مختلطة من الأعيان والنقود والديون، فإن الحكم في تداول هذا الصك يأخذ حكم ما يغلب من الموجودات المذكورة.

1) حكم تداول صكوك ملكية الأصول المؤجرة.

سبق تكييف هذه الصورة من الصكوك بأنها عقد بيع؛ وعليه فيجوز تداول هذا الصك منذ إصداره؛ وذلك لأنه يمثل حصة شائعة في ملكية عين.

2) حكم تداول صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة.

حكم تداول هذا النوع من الصكوك- بصورتيه- يختلف على حاليتين:
الحال الأولى: أن يقوم مصدر الصكوك ببيع منافع- تأجير- العين محل العقد على المكتتبين، ولم تكن مؤجرة على غيرهم قبل، ففي هذه الحال يجوز تداول هذا النوع من الصكوك منذ تمام الاكتتاب فيها؛ وذلك لأنه يعد إعادة تأجير من مالك للمنفعة.

الحال الثانية: أن يكون إصدار الصكوك بعد تأجير العين محل العقد- سواء أكان المؤجر مالكاً للعين أم المنفعة- وتكون الصكوك بمثابة إعطاء المكتتب الحق في استيفاء أجرة العين المؤجرة طوال مدة الصك؛ ففي هذه الحال يمثل الصك قيمة الأجرة- وهي دين في ذمة المستأجر- وعليه فلا يصح تداولها إلا بضوابط التصرف في الديون.

3) حكم تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة.

اختلف المعاصرون في حكم تداول هذا النوع من الصكوك على قولين، والراجح الجواز؛ لأنه لا يعدو أن يكون بائع الصك مؤجرًا لعينٍ موصوفةٍ في ذمته، وقد ذهب الجمهور إلى جواز ذلك.

4) حكم تداول صكوك ملكية خدمات جهة معينة.

لا مانع شرعًا من تداول هذا النوع من الصكوك، وهو يأخذ حكم تداول صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة نفسه، ولا فرق.

5) حكم تداول صكوك ملكية خدمات جهة موصوفة في الذمة.

يجري فيه ما جرى من خلاف في حكم تداول صكوك ملكية منافع أعيان موصوفة في الذمة سواء بسواء.

3- استرداد صكوك الإجارة.

الاسترداد هو: التصرف في الصك مع مصدره، ويتم ذلك بعد تمام الاكتتاب في الصكوك، وطرحها للتداول، فيقوم مالك الصك بإعادته لمصدره؛ إما بالقيمة السوقية للصك، أو بما يتفقان عليه. هذا ويعد الاسترداد عقدًا جديدًا بين مصدر الصكوك وحامل الصك. وتفصيل ذلك في صكوك الإجارة على النحو الآتي:

أولاً: استرداد صكوك ملكية الأصول المؤجرة.

ويجوز بالقيمة التي يتفق عليها الطرفان؛ وذلك لأن هذه الصورة في حقيقتها إنما هي بيعُ حصّةٍ مشاعٍ من مالها حامل الصك.

ثانياً: استرداد صكوك ملكية المنافع، وصكوك ملكية الخدمات.

يجوز بما يتفق عليه الطرفان من أجرة، شريطة ألا يكون ذلك حيلةً على الربا- كصورة العينة- وكيف ذلك فقهاً بأنه إعادة تأجير المستأجر للعين المؤجرة من مؤجرها- سواء أكان المؤجر مالكا للعين أم مالكا للمنفعة فقط؛ وعليه فإن الاسترداد بسعر السوق أو بالثمن الذي يتفق الطرفان عليه في حينه مبعّدٌ لشبهة العينة.

4- انتهاء صكوك الإجارة.

انتهاء الصكوك هو فقدان قيمتها، وذلك بانتهاء ما تمثله من عقود شرعية، كهلاك العين التي يمثل الصك حصّةً مشاعاً فيها في صك ملكية الأصول المؤجرة، أو تمام انتهاء مدة الاستئجار المتعاقد عليها في العقد في صك ملكية المنافع، أو استيفاء الخدمة- العمل- محل التعاقد في صك ملكية الخدمات.



6- دراسة وتقويم لتجربة مملكة البحرين في تطبيقاتها لصكوك الإجارة

أصدرت حكومة البحرين- ممثلة في مؤسسة النقد- عدة إصداراتٍ من صكوك الإجارة، وتتابع في طرح إصدارات مماثلة لها كثيرٌ من الحكومات الخليجية خصوصًا والإسلامية عمومًا، بل والقطاع الخاص للتمويل والاستثمار، مما يعطي إشارة واضحةً على أهمية هذه الإصدارات، وأهمية الوقوف معها وقفة شرعية متأملة.

وكان آخر هذه الإصدارات هو الإصدار العاشر، وذلك في يوليو من 2004م ولمدة عشر سنين تنتهي في يوليو 2014م، وبمعدل تأجير سنوي ثابت مقداره (5.125%) تدفع كل ستة أشهر.

وفكرة الصكوك في إصدارها العاشر، هي قيام مؤسسة نقد البحرين وكالة عن حكومة البحرين بإصدار الصكوك، تمثل بيع جزء مشاع من أرض مطار البحرين الدولي، والتي بموجب هذا الإصدار يتم طرحها على المستثمرين لشرائهم لها من الحكومة ثم تأجيرهم إياها للحكومة بالقسط التأجيري الموضح بالعقد، وبموجب عقد إجارة منتهية بالتمليك.

وفي نهاية مدة الإجارة، وبناء على تعهد سابق ووعده ملزم وضمن كامل وغير مشروط من حكومة البحرين بشرائها لهذه العين، ومواطأة واتفاق

سابق بين طرفي التعاقد، يقوم الطرفان بإبرام عقد يبيع بموجبه حملة الصكوك هذه العين من حكومة البحرين، وبنفس قيمتها الأصلية.

الحكم الشرعي لهذا الإصدار.

اختلف المعاصرون في حكم هذه الصيغة، فذهب إلى منعها وتحريمها والحكم بإبطالها أ.د/الصادق الضرير، أ.د/ نزيه حماد، وفضيلة الشيخ عبدالله بن منيع، وغيرهم، واستدلوا لذلك بأدلة عدة منها:

الدليل الأول: أن صكوك الإجارة بالصيغة السابقة إنما هي ضرب من ضروب العينة، والتي ذهب جماهير أهل العلم إلى تحريمها ومنعها. خاصة وأن الزيادة- الأجرة- محددة سلفًا، مع تعهد وضمن كامل من المصدر باستمرار الإجارة ثم الشراء بالحالة التي تكون العين عليها، وبالضمن المعلوم المحدد سلفًا.

ولا يمكن تصحيح العقد ونفي العينة عنه باعتبار الحكومة طرفًا ثالثًا - تقوم بضمان الإصدار- كأن يتم إدخال وسيط يقوم بالشراء من الحكومة ثم البيع على المستثمرين الذين يقومون بإجارتها عليها، فإن العينة إنما حرمت لما تؤول إليه من الربا المحرم، وعليه فلا ينقلب الحرام حلالًا بإدخال طرفٍ ثالثٍ، بل هو صورة من العينة ذكرها الفقهاء تسمى الثلاثية.



الدليل الثاني: تعد صكوك الإجارة صورة من صور معاملة نص جماهير أهل العلم- متقدمو الحنفية، وبعض الشافعية، والمالكية على المذهب عندهم، والحنابلة- على تحريمها وإبطالها والتشنيع على مرتكبيها، وهي ما يسميها الحنفية: بيع الوفاء، والمالكية: بيع الثنيا، والشافعية: بيع العهدة، والحنابلة: بيع الأمانة، وتسمى بأسماء أخرى كبيع الرجاء- وممن سماها بذلك الشوكاني رحمه الله.

ومحصلة ما قاله أهل العلم في المراد بها: أن يتواطأ طرفان على أن يقرض أحدهما الآخر مبلغًا من المال، على أن يدفع المقرض عينًا- كعقار- إلى المقرض ينتفع بها أو يغلّتها حتى يرد المقرض ما اقترضه. هذا وإن صكوك الإجارة ينطبق عليها هذا الحكم وزيادة، فقد زادت على ذلك بأن مصدر الصكوك هو من قام باستئجار هذه العين ودفع أجرتها.

الدليل الثالث: صورية العقود وكونها حيلة على الربا.

صكوك الإجارة صيغة مركبة من جملة من العقود والوعود الصورية المفرغة من محتواها، والمقصود بها أداء وظيفة تمويلية محددة، وما هي إلا سندات القرض الحكومية المحرمة، ولا فرق بينهما إلا تغيير الأسماء، إضافة إلى زيادة أوراق التعاقد ليس إلا.

فلا يتصور أن للمكتتبين غرضًا صحيحًا في تملك العين المبيعة، خصوصًا مع جهالتها جهالة فاحشة في العقد، وعدم إمكان امتناع حملة الصكوك عن إعادة بيع أرض المطار للدولة، ولا يتصور أن تتنازل الدول عن ملكية مرافقها السيادية- كالمطار- ونحوه- وتجعل التصرف فيها لغيرها من المواطنين، بل من الأجانب.

ثم ما هو المقياس والطريقة التي تم بها تقويم قيمة العين المبيعة عند بيعها على حملة الصكوك؟ وهل هي قيمتها الحقيقية؟ وعليه فإن الصورية ظاهرة، وكون هذه الصكوك ذريعة ربوية أمر جلي، فرجحان القول بالتحريم ظاهر، وهذا أوفق لمقاصد الشرع وحيكم التشريع.. والله أعلم بالصواب.



فهرس المحتويات

1	تعريف موجز بالإصدار
4	1-تعريف صكوك الإجارة.
4	أ-باعتباره مركبًا إضافيًا.
4	1- تعريف الصكوك:
4	2- تعريف الإجارة:
4	ب-باعتباره علمًا ولقبًا.
5	2-الأحكام والضوابط الفقهية لعقد الإجارة.
6	أ- أهم شروط عقد الإجارة عند الفقهاء:
6	(1) ما يتعلق بالصيغة.
6	(2) ما يتعلق بالعاقدين.
7	(3) ما يتعلق بالمنفعة.
7	(4) شروط الأجرة.
7	ب- المسائل الفقهية المتعلقة بصكوك الإجارة في باب الإجارة:
14	ج- المسائل الفقهية الطارئة على عقد الإجارة.
14	1- حكم اجتماع عقدين في عقد.
15	2- اشتراط الإجارة في عقد البيع.
15	3- التأجير المنتهي بالتمليك.
17	4- بيع العينة وعلاقته بصكوك الإجارة:
18	3- خصائص صكوك الإجارة.
19	4- أنواع صكوك الإجارة وأحكامها الفقهية:
19	أ- صكوك ملكية الأصول المؤجرة.
20	ب- صكوك ملكية المنافع.
21	1- صور صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة، وأحكامها.
21	2- صور ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة.
22	صكوك ملكية الخدمات صورها وأحكامها.
22	1- صكوك ملكية خدمات جهة معينة.



- 2- صكوك ملكية خدمات جهة موصوفة في الذمة. 23
- 5- إصدار صكوك الإجارة، وتداولها واستردادها. 23
- 1- إصدار صكوك الإجارة. 23
- أ- عقد إصدار صكوك الإجارة. 23
- ب- شروط عقد إصدار صكوك الإجارة. 25
- ج- الشروط في عقد إصدار صكوك الإجارة. 25
- 2- تداول صكوك الإجارة. 26
- أ- تعريف تداول صكوك الإجارة. 26
- ب- الأحكام الشرعية لتداول صكوك الإجارة. 26
- 3- استرداد صكوك الإجارة. 28
- أولاً: استرداد صكوك ملكية الأصول المؤجرة. 29
- ثانياً: استرداد صكوك ملكية المنافع، وصكوك ملكية الخدمات. 29
- 4- انتهاء صكوك الإجارة. 29
- 6- دراسة وتقويم لتجربة مملكة البحرين في تطبيقاتها لصكوك الإجارة.... 30
- الحكم الشرعي لهذا الإصدار. 31

والحمد لله رب العالمين

