الإجراءات الشرعية للتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك

شركة الملا العالمية للتمويل، دولة الكويت

معتمدة من هيئة الرقابة الشرعية

يوليو 2019

بسم الله الرحمن الرحيم

يعتبر نشاط التمويل بالإجارة من طرق التمويل التي تطبقها المؤسسات المالية الإسلامية بدلا من الإقراض بفائدة، وتختلف الطريقتان عن بعضهما في أن التمويل بفائدة يقوم على تزويد العميل بأصل نقدي، أما التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك فيقوم على تمويل العميل (المستأجر) بمنفعة عين غير نقدية، تقوم الشركة فيها بشراء العين من مالكها (المورد)، وتتملك العين، وتنتقل إليها مخاطرها، ثم تقوم بإجارة العين على (المستأجر)، ويقوم مالك العين المؤجرة في نهاية عقد الإجارة بنقل ملكية العين المستأجرة بعقد بيع مستوف لأركانه الشرعية أو بعقد هبة، وبناءً على أن المادة (5) من عقد تأسيس شركة الملا العالمية للتمويل (الشركة) تنص على أن(الأغراض التي أسست من أجلها الشركة يتعين أن يتم القيام بها وفقاً لتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية) فإن الإجراءات الشرعية للتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك على عملاء(الشركة) هي:

المرحلة الأولى:	التنسيق مع (المستأجر) قبل الشراء من(المورد):
1	يلتزم موظف(الشركة) بعرض جميع الرسوم الإدارية التي سيتم تحميلها على (المستأجر).
2	يتأكد موظف(الشركة) أن (المستأجر) لم يقم بأي إجراء يتضمن شراء العين أو تأجيرها من(المورد) سواء كان ذلك بصورة سداد عربون لـ(المورد) أو التلفظ لـ(المورد) بأي عبارة تدل على قبوله شراء العين أو تأجيره لها.
3	إذا ظهر لموظف(الشركة) أن(المستأجر) اشترى من(المورد) العين أو استأجرها – ولو باللفظ- بقوله(اشتريت) أو (استأجرت) ففي هذه الحالة يقوم الطرفان(المورد) و(المستأجر) بفسخ عقد الشراء أو الإجارة الذي وقع بينهما، وتتأكد (الشركة) أن الفسخ حقيقي وليس صورياً.
4	إذا كان بين(المورد) و(المستأجر) علاقة نسب أو زوجية، وذلك مثل الأب وأولاده، والزوج مع زوجته، فيشترط لإتمام عملية التمويل موافقة إداريتي المخاطر والقانونية والمراقب الشرعي.
5	لا يجوز التمويل بالإجارة إذا كان المفوض بالتوقيع عن (المورد) و(المستأجر) واحداً، وكانت له نسبة ملكية مشتركة بينهما تعادل 30%
6	يجب على(الشركة) أن تتأكد أن (المستأجر) لا توجد بينه وبين (المورد) أي علاقة ملكية، وفي حال وجود أي علاقة ملكية فيجب ألا تزيد حصة (المستأجر) في (المورد) أو حصة (المورد) في (المستأجر) عن 30%.
7	إذا كان (المستأجر) شركة فيجب على (الشركة)أن تتأكد أن المخول بالتوقيع مخول بالاستدانة على (المستأجر) من خلال نظامها الأساسي، مع التأكيد على موافقة المفوض بالتوقيع.

8	يحيط موظف (الشركة) (المستأجر) علماً بأن العين سيتم تسجيلها لدى الجهات الرسمية باسم(الشركة أو جهة تحددها الشركة).
9	في حال إذا كان لـ (المستأجر) رصيد نقدي لدى(المورد) بسبب تثمين (المستأجر) عين له لدى (المورد) فيجب ألا يكون هذا الرصيد عربوناً من (المستأجر) وأن يعتبر (المورد) هذا الرصيد لصالح (الشركة) من خلال إصدار وصل يوضح هذا الأمر.
10	لا يجوز تمويل (المستأجر) إذا كان قد تسلم العين من (المورد) أو تم نقلها إلى مخازنه، بسبب تملك (المستأجر) للعين.
11	يلتزم موظف (الشركة)بشرح سياسة الشركة لـ (المستأجر) في صيانة المركبة المستأجرة(الصيانتان الأساسية والدورية).
12	يلتزم موظف (الشركة) بأن يبين لـ(المستأجر) أنه لا يجوز له التصرف بالعين المستأجرة تصرفاً يتعلق بملكية العين إلا بعد انتقال ملكية العين لـ (للمستأجر) حسب ما تم النص عليه في الإجراء رقم(48).
13	يلتزم موظف (الشركة) بأن يبين لـ(المستأجر) أنه لا يجوز له التصرف بالعين المستأجرة تصرفاً يتعلق بمنفعة العين إلا بعد إبرام عقد الإجارة في ضوء الشروط والأحكام المنصوص عليها في عقد الإجارة.
14	يجوز (للشركة) شراء عين من (المستأجر) ثم تأجيرها عليه إجارة منتهية بالتمليك، بشرط أن يتم نقل ملكية العين لـ (الشركة) وتسجيلها باسم (الشركة) وأن يكون ثمن شراء (الشركة) العين من (المستأجر) حقيقيا بحسب سعر السوق، ثم تقوم (الشركة) بإجارة العين المملوكة لها على (المستأجر) إجارة منتهية بالتمليك.

المرحلة الثانية:	الرغبة والوعد بالاستئجار:
15	إذا وعد (المستأجر) (الشركة) باستئجار العين وعداً ملزماً فلا يجوز لـ(لشركة) أن تعد(المستأجر) بإجارة المركبة عليه، حتى لا تكون مواعدة ملزمة على محل واحد فيتحول الوعد إلى عقد.
16	يجوز لـ(الشركة) أن تلزم(المستأجر) بدفع مبلغ تحت الحساب(هامش جدية) لتأكيد جديته في إجارة العين، ويعتبر هذا المبلغ مملوكاً لـ(المستأجر) وأمانة لدى(الشركة)، ويجوز لـ(الشركة)و (المستأجر) أن يتفقا على أن يكون هامش الجدية جزءاً من الأجرة بعد إبرام عقد الإجارة.
17	يجوز لـ (الشركة)أن توكل(المستأجر) بدفع المبلغ تحت الحساب الوارد في الإجراء رقم(16) لـ(المورد) نيابة عنها في حال الشراء، على أن يصدر(المورد) إيصالاً موجهاً لـ(الشركة) يفيد بأن المبلغ تم دفعه من (الشركة) أو أنه دفع من

	قبل (المستأجر) لصالح(الشركة)بشرط أن يثبت موظف(المورد) على الإيصال أن المبلغ دفع لصالح (الشركة) لا (المستأجر).
18	إذا تم النص في نموذج الرغبة والوعد بالشراء على مواصفات العين محل الاستئجار، ثم تم تغيير هذه المواصفات قبل إصدار طلب الشراء من قبل(الشركة)، فلا مانع من تمويل(المستأجر) بشرط إطلاع(المستأجر) على المواصفات قبل شراء (الشركة) من (المورد) وتأجيرها على (المستأجر).

المرحلة الثالثة:	إصدار عرض السعر عن (المورد):
19	يجب أن يكون عرض السعر صادراً عن(المورد) وأن يكون له تاريخ إصدار.
20	إذا نص(المورد) في عرض السعر على أن تسليم العين سيكون في تاريخ لاحق، ولم تكن المركبة دخلت في ضمانه، وجب على الشركة أن تصدر طلب شراء للمورد بعد وصول العين لـ(المورد) ودخولها في ضمانه، ويجب أن تسري آثار عقد الإجارة المبرم بين(الشركة) و(المستأجر) من تاريخ التسليم.
21	يجب أن تكون قيمة العين المنصوص عليها في عرض السعر شاملة للمركبة مع المواصفات التي يختلف بها السعر، ولا يحسم منها الدفعة المقدمة سواءً أدفعت من (المستأجر) نيابة عن(الشركة) أو من(الشركة) مباشرة.
22	إذا كانت العين محل التمويل مركبة فيجب النص في عرض السعر الصادر عن المورد على رقم شاصي المركبة.
23	في حال تمويل المركبات المستعملة فيجب أن يكون طلب الشراء موجها لمالك العين(المورد)، وفي حال رغبة (الشركة) بأن يكون طلب الشراء موجهاً لمكتب السيارات فيجب أن تتأكد(الشركة)من توكيل مالك العين للمكتب ببيعها بصورة مكتوبة.

المرحلة الرابعة:	شراء (الشركة) العين من (المورد)
24	إذا قررت(الشركة) تمويل(المستأجر) بإجارة العين عليه، فإنها تقوم بعد إصدار (المورد) لعرض السعر بإرسال طلب الشراء والاتصال به لتأكيد شراء العين من(المورد)، ويجب على الموظف استخدام ختم الشراء وتعبئة جميع المعلومات المطلوبة.
25	لا يجوز لموظف(الشركة) إجارة العين على(المستأجر) إلا بعد إتمام شراء العين من(المورد) ودخولها في ضمان (الشركة).
26	يجب أن يصدر طلب الشراء عن (الشركة) لـ(المورد) بكامل قيمة العين المنصوص عليها في عرض السعر مع النص في طلب الشراء على مقدار الدفعة المقدمة التي تحسم من ثمن العين، سواءً أدفعت من(المستأجر) حسب ما ورد في الإجراء رقم(17) أو من(الشركة).
27	يجوز لـ (الشركة) أن تصدر طلب شراء لـ(المورد) مع خيار شرط إلى تاريخ معين، وفي هذه الحالة يجوز لـ(الشركة) أن تلغي طلب الشراء الصادر عنها في الفترة المحددة في طلب الشراء، ولو كان الإلغاء دون سبب، مالم تقم بالتصرف بالعين بأي وجه من وجوه التصرف.
28	في حال تصرف (الشركة) بالعين بأي وجه من وجوه التصرف كالبيع أو الإجارة ففي هذه الحالة يسقط خيار الشرط المذكور في الإجراء رقم (27).
29	لايجوز لـ(الشركة) تحميل(المستأجر) رسوم إلغاء في حال إلغائها طلب الشراء الصادر عنها لصالح(المورد) بسبب خيار الشرط، مالم يكن الإلغاء بسبب راجع لـ(المستأجر).
30	إذا طلب (المورد) مدة لتسليم العين فلا يجوز لـ(الشركة) إجارة العين إلا بعد انتهاء هذه المدة، أو أن يبدأ سريان عقد الإجارة من تاريخ تسليم العين لـ(المستأجر).
31	إذا تم شراء العين من(المورد) فتلتزم(الشركة) بسداد ثمن المركبة لـ(المورد) بعد استيفاء جميع الإجراءات المطلوبة من المورد حسب الأعراف التجارية، ولا يجوز تأخير تسليم الثمن لـ(المورد) إلا برضا(المورد).
32	بعد سداد (الشركة) ثمن المعدة لـ(المورد) يلتزم (المورد) بأن تكون الفاتورة الصادرة عن(المورد) لصالح (الشركة) لا (المستأجر).

المرحلة الخامسة:	إجارة العين على(المستأجر) والتسليم:
33	إذا كان(المستأجر) شركة فيجب على موظف(الشركة) التأكد من خلال النظام الأساسي لـ(المستأجر) أن الشخص المخول بالتوقيع في عقد الإجارة ممثلاً عن (المستأجر).
34	إبرام عقد إجارة العين مع (المستأجر) يتم من خلال عقد الإجارة المعمول به لدى (الشركة)، وإبرام هذا العقد مع(المستأجر) يقتضي نقل منفعة العين لـ(المستأجر) ونقل ضمان المنفعة إليه وفق الشروط المنصوص عليها في عقد الإجارة.
35	إذا نص(المورد) في عرض السعر على أن تسليم العين سيكون في تاريخ لاحق، ولم تكن المركبة دخلت في ضمانه، وجب على الشركة أن تصدر طلب شراء للمورد بعد وصول العين لـ(المورد) ودخولها في ضمانه، ويجب أن تسري آثار عقد الإجارة المبرم بين(الشركة) و(المستأجر) من تاريخ التسليم.
36	إذا تبين لـ(المستأجر) وجوب عيب مصنعي في العين، وأقر(المورد) بوجود العيب المصنعي، فإنه يحق لـ(المستأجر) طلب استبدال العين المستأجرة، وفي هذه الحالة يقوم(المورد) بتزويد(الشركة)برقم شاصي المركبة البديلة، لتقوم (الشركة)بعمل ملحق لعقد الإجارة ينص على أنه تم استبدال العين المذكورة في عقد الإجارة إلى مركبة أخرى برقم شاصي جديد، ثم ترسل(الشركة) كتاباً للمورد لتعديل طلب الشراء الذي صدر عن(الشركة)قبل تأجير العين على(المستأجر).
37	إذا رغب(المستأجر) بإلغاء عملية التمويل بعد شراء العين من(المورد) وتسلم(المستأجر) لها، وقبلت (الشركة)بالإلغاء باختيارها، فتقوم(الشركة) بفسخ عقد الإجارة مع(المستأجر)، على أن يتم العمل بنموذج فسخ عقد بين(الشركة) و(المستأجر)، ثم تتصرف (الشركة) بالعين باختيارها، ولا يجوز لها إلزام (المستأجر) بسداد باقي الأجرة لأنها قبلت بفسخ عقد الإجارة، كما يجوز لها أن تطلب من(المورد) فسخ طلب الشراء الصادر عنها، ولـ(المورد) حق الرفض، مالم يكن سبب فسخ طلب الشراء راجعاً لعيب مؤثر في العين محل التعاقد، وكان العيب في العين قبل شراء (الشركة) من (المورد) العين.
38	إذا رغب(المستأجر) بتغيير العين المؤجرة بعد توقيع عقد الإجارة مع(المستأجر) وقبل تسليم العين له، وقَبِل(المورد) و(الشركة) بتغيير العين المؤجرة، ففي هذه الحالة يقوم(المورد) بتزويد(الشركة)برقم شاصي المركبة البديلة، لتقوم (الشركة) لتقوم بتعديل طلب الشراء الصادر عن (الشركة) لـ(المورد) ثم تقوم (الشركة)بعمل ملحق بشأن تغيير العين المؤجرة بالعين التي سيتم تسليمها لـ(المستأجر).

39	يجوز لـ(الشركة) أن تنص في عقد الإجارة أنها تَعِد (المستأجر) أثناء فترة سريان عقد الإجارة أو بعد انتهاء عقد الإجارة إذا التزم بجميع التزاماته التعاقدية المترتبة عليه بموجب عقد الإجارة أن تقوم بنقل ملكية العين المستأجرة إلى(المستأجر)، إما بطريق الهبة، أو بالبيع بالقيمة التي يتفق عليها الطرفان.

المرحلة السادسة:	أثناء سريان عقد الإجارة:
40	تتحمل(الشركة) مصروفات التأمين على العين المؤجرة، ولا مانع من إضافتها ضمن عقد الإجارة.
41	بعد إبرام عقد الإجارة مع(المستأجر) يتحمل(المستأجر) جميع المخاطر التشغيلية للعين المؤجرة، أما المخاطر الأساسية للعين المؤجرة فتتحملها(الشركة) إلا إذا هلكت العين أو تلفت بسبب تعدي(المستأجر) أو تفريطه.
42	يجوز لـ (الشركة) إلزام (المستأجر) بإجراء الصيانة الدورية للمركبة المستأجرة، ويجوز للشركة إلزام(المستأجر) بتحمل تكلفة الصيانة الدورية.
43	يجوز لـ (الشركة) أن تعتبر عدم التزام (المستأجر) بإجراء الصيانة الدورية تفريطاً في حق العين المؤجرة.
44	إذا تعطلت بعض منافع العين المؤجرة دون تعد أو تفريط من(المستأجر) فيسري عقد الإجارة بجميع آثاره، ما عدا الأجرة، فيلتزم (المستأجر) بسدادها خلال فترة التوقف والصيانة على أن تقوم (الشركة) بتمديد عقد الإجارة لفترة مماثلة للفترة التي لم يتمكن فيها(المستأجر) من الانتفاع بالعين المؤجرة.
45	لا يجوز إلزام(المستأجر) بتحمل مصروفات الصيانة الأساسية للمركبة إلا إذا كانت الصيانة الأساسية لخلل تسبب فيه(المستأجر).
46	يجوز لـ(الشركة) أثناء فترة سريان عقد الإجارة أو بعد انتهاء عقد الإجارة إذا التزم(المستأجر) بجميع التزاماته التعاقدية المترتبة عليه بموجب عقد الإجارة أن تقوم بنقل ملكية العين المستأجر إلى(المستأجر)، إما بطريق الهبة، أو أن تقوم ببيع العين على (المستأجر) بالقيمة التي يتفق عليها الطرفان.

المرحلة السابعة:	إجراءات فسخ عقد الإجارة:
47	إذا رغب(المستأجر) بفسخ عقد الإجارة مع(الشركة) ليحل محله مستأجر آخر، فيجوز لـ(الشركة) في هذه الحالة عمل اتفاقية ثلاثية الأطراف بين(الشركة) و(المستأجر) الحالي و(المستأجر) الجديد يتنازل فيها (المستأجر) الحالي عن عقد الإجارة لـ(المستأجر) الجديد، ويحل (المستأجر) الجديد محل المستأجر الحالي ويلتزم بجميع شروط وأحكام عقد الإجارة، كما يجوز لـ(الشركة) فسخ عقد الإجارة مع (المستأجر) وإبرام عقد إجارة آخر مع الراغب بالاستئجار.
48	إذا تعثر (المستأجر) في سداد الأجرة، وكان قد سدد أكثر الأجرة فيجوز لـ(الشركة) تمويله بالتورق لسداد بقية الأجرة، وتنتقل ملكية العين المؤجرة إلى (المستأجر)، ولا مانع من تسجيل العين باسم الشركة حتى سداد دين التورق، ضماناً لعقد التمويل بالتورق.
49	إذا تعثر (المستأجر) في سداد الأجرة ولم يسدد أكثر الأجرة فيتم فسخ عقد الإجارة مع (المستأجر)، بعد سداد الأجرة المستحقة الثابتة في ذمة(المستأجر) قبل الفسخ، ويبرم عقد إجارة جديد بشروط جديدة، من حيث الأجر والمدة الزمنية لكي تتناسب مع الوضع والظروف الحالية لـ(المستأجر).
50	إذا رغب(المستأجر) في فسخ عقد الإجارة بغرض تأجير المعدة لطرف ثالث- مستأجر جديد- وكان (المستأجر) قد دفع في الدفعة المقدمة مبلغاً كبيراً، فيجوز فسخ عقد الإجارة وتتنازل(الشركة) عن جزء من الأجرة المدفوعة من قبل(المستأجر) من قبيل الصلح، ثم تقوم الشركة بإبرام عقد إجارة جديد مع (المستأجر)الجديد بشروط جديدة من حيث الأجر والمدة الزمنية وفق الخطوات التالية: 1. يقوم الراغب بالاستئجار بالتوقيع على وعد بشراء أو تأجير السيارة. 2. يقوم (المستأجر)بطلب فسخ عقد الإجارة المبرم بينه وبين(الشركة) من خلال نموذج خاص، مرفق به تقرير من الإدارة العامة للمرور يفيد بعدم وجود أي مخالفة على المركبة المستأجرة، إذا كانت العين المؤجرة مركبة. 3. تتفق (الشركة)مع (المستأجر) على الفسخ، من خلال اتفاقية فسخ عقد الإجارة، ويجوز لـ(الشركة) إلزام (المستأجر)بسداد الضرر الفعلي الواقع على الشركة بسبب الفسخ. 4. تقوم(الشركة) بإعادة تأجير السلعة على الراغب بالاستئجار أو بيعها على الراغب بالشراء. كما يجوز لـ(الشركة) أن تقوم بالإجراءات التالية: 1. تمويل العميل الجديد(الراغب بشراء المعدة) بالتورق بالمبلغ المتبقي على(المستأجر).

	2. عمل اتفاقية ثلاثية الأطراف بين(الشركة) و(المستأجر) الحالي والعميل المتمول بالتورق، يتم الاتفاق فيها على أن يطلب(المستأجر) من العميل الجديد الذي تمول بالتورق سداد مستحقات(الشركة). 3. بعد سداد الأجرة المستحقة لـ(الشركة) انتقلت ملكية المعدة لـ(المستأجر)، فيقوم ببيع المعدة إلى العميل الجديد بالثمن المتفق عليه بينهما، مع حسم المبلغ المدفوع من قبل العميل الجديد لـ(الشركة). 4. يجوز لـ(الشركة) إلزام العميل الجديد بضمان المعدة لـ(الشركة) مقابل مديونية التورق المذكورة في النقطة(1). وكلا الطريقتين في معالجة رغبة(المستأجر) في تأجير المعدة لطرف ثالث يجوز لـ(الشركة) الأخذ بواحدة منهما.
51	في جميع الإجراءات من(47) إلى الرقم (50) يجب الحصول على موافقة المراقب الشرعي.
52	إذا رغبت (الشركة) بأي تعديل على الإجراءات من(1)إلى(52) فيجب الرجوع لجميع الإدارات ذات الصلة.

هذا ما تيسر جمعه في هذه الإجراءات، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.