

الفرع الثالث: الإجارة بحصة من العائد أو من قيمة الاستثمار:

في كثير من التعاملات المعاصرة قد تكون أجرة العامل نسبة من قيمة الأصول أو من الناتج، ومن ذلك:

١. عقد الوكالة بالاستثمار بنسبة مشاعة من قيمة الاستثمار. وبيان ذلك أن إدارة الاستثمارات المالية - مثل صناديق الاستثمار والصكوك الإسلامية والودائع الاستثمارية في البنوك الإسلامية - يكون بإحدى صيغ ثلاث:

أ. المشاركة: بأن يشارك المدير بحصة من رأس ماله في الوعاء الاستثماري ويكون له حصة من الربح، أي أن المال من الشريكين والعمل من أحدهما، فهو عقد مشاركة.
ب. المضاربة: بأن يكون للمدير حصة من ربح الاستثمار، من دون أن يشارك برأس ماله في الصندوق.

ج. الوكالة في الاستثمار: وفيها يكون للمدير (الوكيل) أجر معلوم يقتطع من مبلغ الاستثمار بصرف النظر عما إذا كان الاستثمار قد حقق ربحاً أم لا.

ويتحدد أجر الوكيل بالاستثمار بإحدى طريقتين:

الأولى: أن يكون له مبلغ مقطوع مثل ألف ريال، وهذا هو المعمول به غالباً في الوكالة بالاستثمار في الصكوك الإسلامية، فيجعل للمدير (الوكيل) مبلغ ألف ريال مثلاً. وعادة يضم إلى الأجر حافز أداء - كما سيأتي - بأن يكون له الربح الزائد عن حد معين.

الثانية: أن يكون أجر المدير (الوكيل) بنسبة معلومة من صافي قيمة الاستثمار مثل ٢٪ سواء ربح أم خسر، وهذا هو المعمول به غالباً في إدارة الصناديق الاستثمارية. فلو كان رأس المال (١٠٠) وعند التصفية أصبحت قيمته (٢٠٠) فيستحق المدير (٤)، ولو كانت قيمته عند التصفية (٥٠) فيكون للمدير (١)، وهكذا.

٢. إجارة الأصول والمعدات بنسبة من عائدها التشغيلي، كأن يؤجره أصلاً مدراً للدخل كعقار أو سيارة ونحو ذلك وتكون الأجرة نسبة من عائد التشغيل كالربع والثلث ونحوه.

٣. عقد الترخيص، وفيه تقوم شركة ذات علامة تجارية شهيرة بإجارة اسمها وعلامتها التجارية لمستثمر يلتزم بالتشغيل وفقاً لمواصفاتها وشروطه بنسبة من عوائد التشغيل، مثل كثير من الفنادق والمطاعم والمنتجات الصناعية العالمية

وقد اختلف أهل العلم في حكم الإجارة بحصة مشاعة من الناتج على قولين، أرجحهما الجواز. وهو مذهب الحنابلة، واعتبروا ذلك نوع مشاركة لا إجارة.

ومن أدلة هذا القول: القياس على المساقاة والمزارعة؛ فقد ثبت جواز المساقاة والمزارعة بجزء مشاع معلوم مما يخرج من الأرض بأدلة من السنة، منها ما ثبت في الصحيحين عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي ﷺ عامل أهل خيبر بشرط ما يخرج منها من ثمر أو زرع.

الفرع الرابع: اجتماع الأجر والربح في المضاربة:

اتفق الفقهاء على أن للعامل أن ينال أجره مبلغاً مقطوعاً - كما في الإجارة -، أو حصة من الربح - كما في المضاربة -، أو حصة من

فأما إذا جمع بين الأجر والربح في المضاربة فلا يخلو من حالين:

الحال الأول: ألا يكون الأجر في مقابل مصروفات تتعلق بالمضاربة:

وذلك بأن يجعل للمضارب أجر محدد كألف ريال مع حصته من الربح ٣٠٪ مثلاً، وليس هذا الأجر في مقابل مصروفات تكبدها المضارب.

ومن هذه الحال ما لو شرط المضارب لنفسه نفقات لا علاقة لها بأعمال المضاربة لا بشكل مباشر ولا غير مباشر، كأن يشترط له خصم نفقات مأكله ومشربه في الحضر في غير وقت المضاربة. وحكم هذه الحال: التحريم باتفاق الفقهاء؛ لأن من شرط المضاربة ألا يكون لأحد الشريكين مبلغ محدد من المال، لأن ذلك يؤدي إلى قطع الشركة في الربح، وهو خلاف مقتضى العقد، ولأن المضارب شريك في المال بحصته من الربح.

قال ابن المنذر: أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم على إبطال القراض إذا شرط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة.

الحال الثانية: أن يكون الأجر في مقابل مصروفات تتعلق بالمضاربة:

وصورة ذلك أن يقتطع المضارب من وعاء المضاربة مبالغ في مقابل مصروفات متعددة. وهذه المصروفات على نوعين:

النوع الأول: المصروفات المباشرة:

وهي المصروفات الخاصة باستثمار وعاء المضاربة، ومن أمثلتها:

١. تكاليف شراء البضاعة ونقلها وتخزينها وتسجيلها ونحو ذلك.

٢. نفقات سفر المضارب من مأكّل ومشرب ومسكن وتذاكر سفر ونحوها بحسب العرف.
٣. أجور العاملين في المضاربة وذلك فيما جرت العادة ألا يباشره المضارب بنفسه.
٤. تكاليف الحصول على تمويل لوعاء المضاربة.

فهذه المصروفات يتحملها وعاء المضاربة، وما دفعه المضارب منها فله أن يقتطعه من وعاء المضاربة، ولا يعد ذلك من اجتماع الأجر والربح.

النوع الثاني: المصروفات غير المباشرة:

وهي مصروفات المضارب التي لا تتعلق بشكل مباشر بوعاء المضاربة، ومن أمثلتها:

١. المصروفات الشخصية، وهي النفقات التي تتعلق بالمضارب نفسه من مأكّل ومشرب ومسكن ومركب أثناء مزاولته المضاربة في غير حال السفر.
٢. مصروفات المضارب الإدارية والعمومية التي لا تتعلق بالمضارب، مثل أن يكون المضارب شركة لها أنشطة متعددة وتأخذ الأموال من المستثمرين مضاربة، ويكون للشركة مصروفات لا ترتبط بشكل مباشر بوعاء المضاربة مثل رسوم تسجيل الشركة ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والمصروفات التسويقية ونحوها.

فهذه المصروفات يتحملها المضارب في ماله الخاص ولا يجوز أن يقتطعها من وعاء المضاربة؛ لأن أخذه أجراً في مقابلها -وهي ليست من أعمال المضاربة- يؤدي إلى اجتماع الأجر والربح له على وجه يمنع من اشتراكه مع رب المال في الربح، فقد تريح المضاربة ألفاً فيستفيد منها المضارب في دفع نفقات أعمال أخرى له، فهذا كما لو اشترط لنفسه أجراً محدداً مع الربح.

الفرع الخامس: اجتماع الأجر والربح في الشركة:

في المضاربة يكون المال من أحد الشريكين والعمل من الآخر، بينما في الشركة يكون المال والعمل منهما جميعاً أو يكون المال منهما والعمل من أحدهما أو المال من أحدهما والعمل منهما. فهل يجوز في الحال التي يكون فيها الشريك قدماً مالياً وعملاً أن يجمع بين الأجر والربح؟

الجواب فيه تفصيل:

١. فإن كان يستحق الأجر والربح لمقتضى واحد وهو كونه قدماً المال فلا يصح؛ لأن هذا يؤدي إلى قطع المشاركة في الربح.

٢. وأما إذا كان استحقاقه للأجر لمقتضى آخر غير المشاركة، فيجوز إذا كان الأجر في مقابل عمل منضبط معلوم، ومن أمثلة ذلك أن يعين أحد الشركاء مديراً للشركة أو عضو مجلس إدارة، بأجر محدد وعمل محدد، فلا حرج في ذلك مع استحقاقه للربح، لأنه استحق الربح بصفته شريكاً، واستحق الأجر بكونه أجيراً، وهذا ما عليه العمل الآن حيث قد يكون بعض ملاك الشركة أعضاء مجلس إدارة فيها أو مديرين فيها ونحو ذلك.

* **المطلب الخامس: حافز الأداء:**

الفرع الأول: تعريفه:

هو عوض يستحقه العامل مقابل حسن أدائه. ويكون عادة عوضاً زائداً عن العوض الأصلي المقرر له في أصل العقد.

وقد يفرض حافز الأداء للأجير أو للمضارب أو للوكيل.

مثاله للأجير: إن خطت هذا الثوب غداً فلك درهم، وإن خطته اليوم فلك درهمان، فالدرهم الثاني حافز أداء مقابل تعجيل إنجاز العمل.

ومثاله للوكيل: بع هذا الثوب بكذا ولك ١٪ فإن زاد ثمن البيع على كذا فالزيادة لك.

ومثاله للمضارب: لك ثلث الربح، فإن تجاوز الربح نصف رأس المال فلك نصف الربح أو لك الربح كله.

الفرع الثاني: تكييفه الشرعي:

يكيف حافز الأداء على أنه جعل؛ فالعامل إنما يستحقه بتحقيق نتيجة، كأن يجاعل الطبيب على البرء والحفار على حصول الماء والمحصل على تحصيل الدين والمحامي على كسب القضية والسمسار على البيع، ونحو ذلك، وإنما ساغ التعاقد مع الجهالة؛ لأن عقد الجعالة غير لازم يستطيع العامل فسخ العقد متى ما وجد ضرراً في الاستمرار فيه، بينما الإجارة عقد لازم فاشترط له العلم بالعوض والمعوض، ولذا فإن الجعالة تجوز في حالات لا تجوز فيها الإجارة، فيما إذا كان العمل مجهولاً لا يستطيع العاقدان ضبطه فلهما أن يتعاقدا جعالة لا إجارة، وبذا ينتفي الضرر عن أي منهما، بل إنه يجوز في الجعالة كون العوض (الجعل) نسبة معلومة من الشيء المجاعل عليه، وإن كان مقداره مجهولاً؛ ومنه قول النبي ﷺ: «من قتل قتيلاً فله سلبه»، ومن المعلوم أن مقدار السلب مجهول.

وعلى هذا فالجعل له حالتان:

الأولى: أن يكون هو العوض وحده، كأن يقول للسمسار بع ولك ٢٪ من ثمن ما تباع. وهذا لا يسمى حافز أداء.

الثانية: أن يكون مع عوض آخر معلوم، كأن يضم إلى أجر أجير أو وكيل أو ربح مضارب، كما في الأمثلة السابقة، وهذا هو المقصود بحافز الأداء.

الفرع الثالث: الجمع بين الربح والحافز:

قد يتفق الشريكان في عقد المضاربة على أن يكون للعامل حافز أداء زائداً على حصته من الربح. وحافز الأداء للشريك المضارب له صور متعددة، نشير إلى أبرز صورتين منها:

الصورة الأولى: تغير نسبة مقاسمة الأرباح بتغير تحقق الأرباح:

وذلك كأن يقال: إذا حققت الشركة ربحاً يعادل ٢٠٪ من رأس المال فتكون قسمة الأرباح مناصفة بين العامل (المضارب) ورب المال، فإذا تجاوزت ذلك فتكون مقاسمة ما زاد عن ذلك للعامل ٧٠٪ ولرب المال ٣٠٪.

فهذه الصورة ذهب بعض الفقهاء كالمالكية، والشافعية إلى تحريمها؛ لأنها من البيعتين في بيعه، ولأن نصيب العامل فيها مجهول فهي من الغرر.

والأظهر جواز هذه الصورة؛ إذ الأصل في العقود والشروط الصحة، ولا دليل على المنع هنا، ويكفي ما يعطى للعامل من زيادة على أنه زيادة في حصته من الربح، أو على أنه جعل، فيكون مستحقاً لحصة من الربح بمجرد ظهوره، والجعل في حال زيادة الربح.

وأما القول بأنها من البيعتين في بيعه فغير مسلم؛ فالمضاربة ليست بيعاً، ولا يصح قياسها على البيع؛ فإن الربح الذي يستحقه العامل لا يمكن وقوعه إلا على إحدى الصفتين، فيتعين له أحدهما؛ فلا يفضي إلى التنازع، بخلاف البيع فلا يدرى بأي الصفتين وقع العقد فينشأ النزاع بذلك.

وأما القول بأن فيه جهالة، فصحيح ولكنها جهالة تؤول إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى المنازعة، وهذا كما أن مقدار ما سيأخذه العامل من الربح في أي عقد مضاربة مجهول ابتداءً؛ ولكن ذلك مغتفر؛ لكونه يؤول إلى العلم على وجه لا يؤدي إلى النزاع. وأيضاً إذا كفت الزيادة على أنها جعل فالجعلالة تحتمل الجهالة، كما سبق.

ولهذه المسألة نظائر ذكرها أهل العلم في الترديد في العوض. ومن ذلك:

١. في الإجارة لو قال: إن خطت الثوب اليوم فلك درهم، وإن خطته غداً فلك نصف درهم، بقصد تعجيله، صح، وهو قول الحنفية ورواية عن الإمام أحمد، واختيار ابن القيم. قال رحمته الله: (قد تدعوا الحاجة إلى أن يكون عقد الإجارة مبهماً غير معين - ثم ذكر الأمثلة المتقدمة - ثم قال: ولا محذور في ذلك ولا خطر ولا غرر ولا أكل مال بالباطل، ولا جهالة تعود إلى العمل ولا إلى العوض).

٢. في المزارعة: ما جاء في صحيح البخاري عن عمر رضي الله عنه أنه دفع أرضه إلى من يزرعها وقال: (إن جاء عمر بالبذر من عنده فله كذا، وإن جاءوا بالبذر فلهم كذا)، ولم يخالفه صحابي واحد.

٣. في المضاربة، قال في الفتاوى الهندية: (فلو دفع إليه ألفاً وقال: إن اشترى به براً فله النصف، وإن اشترى به دقيقاً فله الربع، وإن اشترى به شعيراً فله الثلث، صح وما اشترى استحق المشروط).

الصورة الثانية: استحقاق العامل ربح ما زاد عن نسبة معينة:

كأن يقال: إذا حققت الشركة ربحاً يعادل ٢٠٪ من رأس المال فتكون قسمة الأرباح مناصفة بين العامل (المضارب) ورب المال، فإذا تجاوزت ذلك فيكون ما زاد عن ذلك للعامل وحده.

فذهب بعض المعاصرين إلى تحريم هذه الصورة؛ لأن مقتضى عقد الشركة استواء الشريكين في المغنم والمغرم، فإذا غنما جميعاً، وإذا غرما خسر رب المال ماله، وخسر العامل جهده، وهذا الشرط ينافي مقتضى العقد فهو فاسد.

والأظهر - والله أعلم - الجواز؛ فإن هذا الشرط لا يؤدي إلى قطع المشاركة في الأرباح؛ إذ المنهي عنه في المضاربة أن يشترط أحد العاقلين شرطاً يؤدي إلى قطع اشتراكهما في الربح مطلقاً؛ فهذا الذي نهى عنه النبي ﷺ في حديث رافع بن خديج السابق، كأن يشترط أحدهما أن تكون أول ألف ريال له ثم تكون المقاسمة، فهذا لا يتحقق من الربح أكثر من مئة فيستأثر المشروط له بالربح وحده، أما في الصورة التي معنا فكل منهما سيستحق نصيباً من الربح لا محالة في حال ظهوره.

ونظير هذه المسألة ما رواه البخاري تعليقاً عن ابن عباس رضي الله عنه أنه قال: لا بأس أن يقول: بع هذا الثوب، فما زاد على كذا وكذا فهو لك.

* ومن تطبيقات هذه المسألة:

في ودائع المضاربة في المصارف الإسلامية وصكوك المضاربة تتحدد حصة المضارب -البنك أو المصدر للصكوك- بنسبة مشاعة من الربح، ولأجل تشجيع أرباب الأموال على الاستثمار في الودائع أو الصكوك تكون حصتهم من الربح هي الأعلى ٨٠٪ مثلاً لأرباب الأموال و ٢٠٪ للبنك المضارب في الوديعة أو المصدر للصك، وفي المقابل وحتى يكون العائد الموزع على الوديعة أو الصك مقارباً للتوزيعات في نظائر تلك المعاملات في الأسواق المالية، يجعل حافز أداء للمضارب بأنه إذا تجاوز الربح حداً معيناً فما زاد فهو للمضارب.

الفرع الرابع: الجمع بين الأجر والحافز (الجعل):

اجتماع الأجر والحافز قد ينظر إليه لأول وهلة على أنه جمع بين متضادين:

فالأجر محله العقود اللازمة بينما الحافز في العقود غير اللازمة.

والأجر محدد ابتداءً بقدر معلوم، بينما الحافز لا يتبين مقداره تحديداً إلا بعد ظهور النتيجة.

والأجر إنما يكون مقابل عمل معلوم بينما الحافز قد يكون العمل فيه مجهولاً.

ولذا فإن الجمع بينهما قد يتخذ حيلة لإبرام عقد لازم يكون فيه العوض والعمل مجهولين.

والأظهر جواز الجمع بين الأجر والحافز (الجعل) في عقد واحد بشرطين:

الأول: أن يكون العوض المقصود أصالة في العقد هو الأجر؛ لأنه العوض المعلوم. وحينئذ تغتفر الجهالة في الحافز؛ لكونه تابعاً، وعلى هذا فلا يجوز إبرام عقد لازم يكون فيه العوض حافز أداء مجهول ثم يضم إليه أجر معلوم غير مقصود وإنما يراد منه أن يكون حيلة لإضفاء الشرعية على العقد.

الثاني: أن يكون الأجر معلوماً، والعمل الذي يستحق به الأجر معلوماً منضبطاً، وأما الحافز والعمل الذي يستحق به الحافز فتغتفر الجهالة فيهما ما دامتا تابعتين غير مقصودين بالأصالة في العقد، تطبيقاً للقاعدة الشرعية، يغتفر تبعاً ما لا يغتفر استقلالاً.

فإذا تحقق الشرطان السابقان فلا حرج بضم الحافز إلى الأجر ولو كان الحافز أو العمل المقابل له -أي للحافز فقط- مجهولين جهالة لا تؤدي إلى المنازعة، ويكون العقد لازماً لكونه عقد إجارة، وأما الجعالة فيه فهي تابعة.

ومن تطبيقات ذلك:

١. إدارة الصناديق الاستثمارية بالوكالة في الاستثمار بأن يكون للمدير أجر معلوم مثل ٢٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، وحافز أداء بأن يستحق المدير ما زاد من الربح عن حد معين. فالأجر هنا معلوم ابتداءً بينما الحافز لا يعلم إلا عند التصفية.
٢. ودائع وصكوك الوكالة بالاستثمار، حيث يكون أجر الوكيل مبلغاً مقطوعاً أو نسبة من مبلغ الاستثمار، والربح لرب المال وما زاد من الربح عن حد معين فيكون للوكيل.
٣. إدارة التأمين التعاوني، بأن يجعل لشركة الإدارة أجر معلوم بنسبة من قيمة وثيقة التأمين مثل ٥٪ من قيمة الوثيقة، وحافز أداء بنسبة من الفائض التأميني مثل ١٠٪. فالأجر معلوم ابتداءً بينما الحافز مجهول؛ لأن الفائض التأميني - وهو الفرق بين الاشتراكات والتعويضات - لا يعلم إلا في نهاية السنة، ويشترط هنا إضافة إلى الشرطين السابقين أن يكون ما تستحقه شركة الإدارة من الفائض هو الأقل، فلا يجوز أن يكون حافز الأداء ٥٠٪ أو أكثر من الفائض؛ لأن شرط الحافز - كما سبق - أن يكون تابعاً فإذا كان ما تستحقه من الفائض هو الأكثر فلا يتحقق هذا الشرط.
٤. مكافآت الموظفين والمديرين في الشركات، ففي كثير من الشركات يجعل للموظف أجر معلوم وحافز أداء في حال تحقيق الشركة أرباحاً جيدة. وهل يجوز في هذه الحال أن يقدر الحافز بنسبة من الربح كأن يتفق على أن يكون أجر الموظف ألفاً بالإضافة إلى ١٪ من الربح في حال زاد الربح عن حد معين؟ الأظهر - والله أعلم - الجواز.

* المطلب السادس: الرسوم:

الرسوم مصطلح مالي معاصر، وهي مرادفة للأجور؛ لأن الرسوم مبالغ مالية في مقابل خدمات، فالعقد الذي يستحق به الرسم هو عقد إجارة أعمال.

وعلى هذا فيشترط للرسوم شروط الأجر في الشريعة، ومن ذلك أن يكون الرسم معلوماً عند العقد وأن تكون الخدمة المقدمة مباحة معلومة.

فمن أمثلة الرسوم المباحة شرعاً: رسوم إصدار بطاقة الخصم الفوري، وتجديدها، ورسوم السحب النقدي بها، ورسوم الاشتراكات في عضوية الصالات والأندية ذات المنفعة المباحة، ونحو ذلك.

ومن أمثلة الرسوم المحرمة شرعاً: رسوم كشف الحساب (ومعناه أن العميل إذا حرر شيكا ليس له رصيد فيقرضه البنك بقدر ما انكشف من حسابه ويأخذ عليه رسماً).

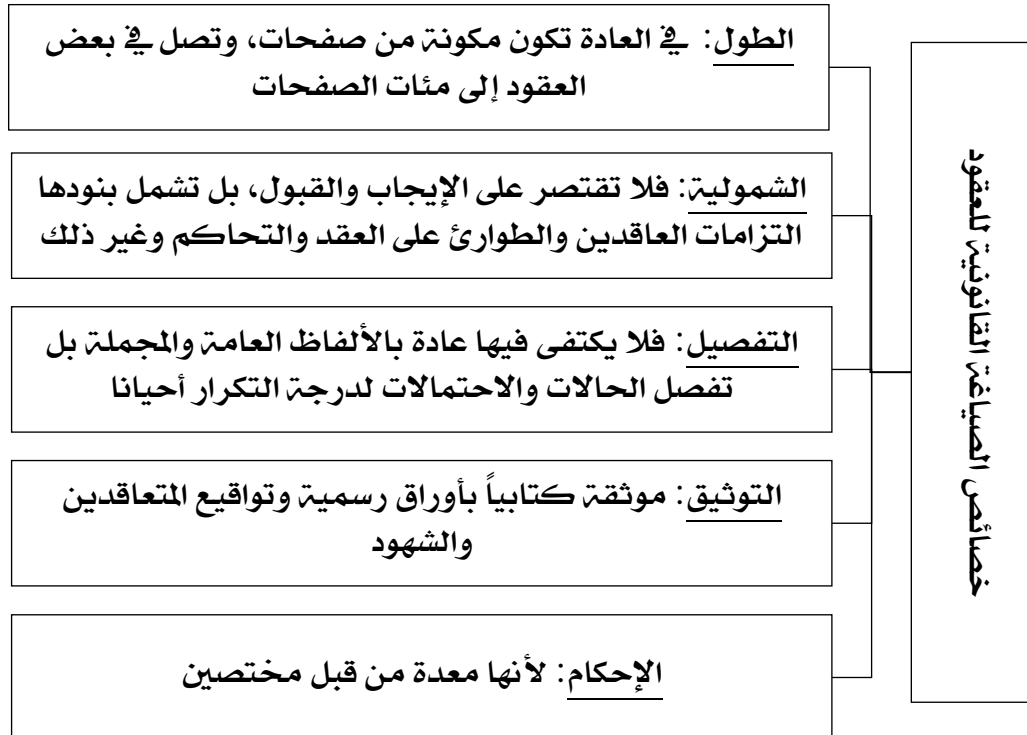


المبحث الحادي عشر: الصياغة القانونية للعقود

* المطلب الأول: خصائص الصياغة القانونية:

تمتاز الصياغة القانونية للعقود بعدد من الخصائص، من أبرزها:

١. الطول: فهي في العادة مكونة من صفحات، وتصل في بعض العقود إلى مئات الصفحات.
٢. الشمولية: فلا تقتصر على الإيجاب والقبول، بل تشمل بنودها التزامات العاقدین والطوارئ على العقد والتحاكم وغير ذلك.
٣. التفصيل: فلا يكتفى فيها عادة بالألفاظ العامة والمجملّة بل تفصل الحالات والاحتمالات لدرجة التكرار أحيانا.
٤. التوثيق: فالعقود القانونية تكون موثقة كتابياً بأوراق رسمية وتوقيع المتعاقدين والشهود، فلا يقبل في الصياغة القانونية التعاقد اللفظي أو بمخاطبات غير رسمية كرسائل الجوال والإيميل الشخصي إلا إذا كان هناك اتفاقية سابقة بين الطرفين على إجراء عقود مستقبلية وفق آلية محددة.
٥. الإحكام: فالصياغة القانونية -من حيث الجملة- أكثر إحكاماً من الصياغة غير القانونية؛ نظراً لأنها معدة من قبل محامين متخصصين.



* **المطلب الثاني: الصيغة:**

تعد صيغة الماضي هي الصيغة الأقوى في كتابة العقود سواء في الإيجاب والقبول أو في الشروط في العقد، بأن يقال: باع، اشترى، أجر، كفل، ضمن، رهن، التزم، ونحو ذلك.

يلي صيغة الماضي: الجملة الاسمية مثل: باع، والمضارع، مثل: يبيع، وأضعفها المستقبل، مثل سيبيع، سيشترى، ونحو ذلك

* **المطلب الثالث: مكونات الصياغة القانونية:**

تتكون الصياغة القانونية للعقود من عدد من المكونات:

١. **دياجة العقد:**

وفيها يشار إلى طرفي العقد، وتحقق شروط الأهلية فيهما لإبرام العقد، ورضى كل منهما به، وتحقق شروط الصحة لإبرام العقد من الملكية والعلم بالمعقود عليه، ونحو ذلك.

٢. **الإيجاب والقبول:**

بأن يوجب أحد العاقلين ويقبل الآخر، ويشترط في الإيجاب والقبول:

أ. وضوح الدلالة على العقد المراد إبرامه

ب. أن يكونا بصيغة جازمة، وقد سبق أن أقوى الصيغ هي صيغة الماضي

ج. توافر أركان التعاقد وهي العاقدان والمعقود عليه والضمن، ويجب أن يكون المعقود عليه موصوفاً وصفاً منضبطاً، وكذا الثمن، فإذا كان الثمن مؤجلاً فلا بد من بيان أجله.

٣. **التزامات العاقلين:**

وهي على نوعين:

أ. **التزامات يقتضيها العقد ابتداء:** مثل التزام البائع بنقل ملكية العين للمشتري وإخلاء العقار ونحو ذلك، والتزام المشتري بسداد الثمن، وكذا التزام المؤجر بالصيانة الأساسية وتمكين المستأجر من الانتفاع والتزام المستأجر بالأجرة، وهكذا. وذكر هذه الالتزامات من باب التوكيد ودفع الخلاف.

ب. **التزامات لا يقتضيها العقد من حيث الأصل:** مثل اشتراط رهونات وضمانات معينة، ونحو ذلك.

٤. حالات الإخلال وآثارها:

مما جرت به العادة في الصياغة القانونية للعقود أن تبين حالات الإخلال، ثم يبين الأثر أو الآثار المترتبة عليها، والتي قد يكون من أبرزها حق العاقد الآخر في الفسخ والتعويض.

٥. الطوارئ على العقد:

وهي الأمور التي قد تطرأ على العقد مما لا يعد من مقتضياته ابتداءً، فيبين العقد كيفية التعامل مع هذه الطوارئ، ومن أبرز طوارئ العقود:

- رغبة العاقلين أو أحدهما بالفسخ أو السداد المبكر ونحو ذلك
- هلاك العين المعقود عليها.
- تعثر أحد العاقلين أو إفلاسه أو زوال أهليته أو اندماجه
- القوة القاهرة: وهي الأحداث التي تمنع من تمكن العاقد من الوفاء بالتزاماته في العقد. والقوة القاهرة قريبة إلى حد ما من المصطلح الشرعي (الجائحة). والأصل في ذلك قوله ﷺ: «إذا بعث من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا تأخذ منه شيئاً بم يأخذ أحدكم مال أخيه بغير حق». وحديث: أمر النبي ﷺ بوضع الجوائح. وهذا البند -أي القوة القاهرة- من أهم بنود العقد. ويجب أن يتضمن:

أ. تعريف القوة القاهرة: ومن الناحية الشرعية فقد اختلفت أنظار الفقهاء في مفهوم الجائحة ما بين موسع ومضيق، فبعض الفقهاء يقصرها على الأحداث السماوية كالفيضانات والعواصف والبعض يوسع مفهومها لتشمل الأحداث الأرضية أو البشرية كالحروب والأزمات الاقتصادية ونحوها وهذا هو الأرجح وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، وفي مجال تطبيق الجوائح يتجه أكثر الفقهاء إلى أنها خاصة ببيع الثمار لورود النص فيه. واختار شيخ الإسلام ابن تيمية أنه لا يختص بالثمار بل يشمل كل ما لم يتمكن المشتري من قبضه قياساً على الثمر على الشجر. وهذا هو الأرجح. ومن الناحية القانونية فالقوة القاهرة هي أي حدث:

(١) يجعل تنفيذ العقد مستحيلاً

(٢) ويخرج عن نطاق سيطرة الطرفين

(٣) ولا يمكن تجنبه عقلاً

(٤) ولا يمكن التنبؤ به.

ب. قائمة إما حصرية أو مفتوحة (أمثلة) بالأحداث التي تعد من قبيل القوة القاهرة، وتتفاوت تلك القوائم توسعة وتضييقاً، فبعضها تشمل بالإضافة إلى الأحداث الكونية المعروفة العوائق التي تمنع الأطراف من الوفاء بالتزاماتهم كتغير القوانين واللوائح والإضرابات العمالية

ج. الإخطار بوقوع القوة القاهرة، والتصرفات التي يجب اتخاذها

د. الآثار المترتبة على القوة القاهرة. ومن المسلمات شرعاً وقانوناً أن القوة القاهرة أو الجائحة تعفي العاقد من مسئولية الضرر الذي قد يلحق العاقد الآخر بسبب عدم التنفيذ أو تأخره، وبالتالي فلا تعويض. ولكن تبقى خيارات متعددة للعاقدين ينبغي النص عليها في العقد في معالجة حالة القوة القاهرة: إما تمديد العقد، أو توقف تنفيذه مؤقتاً لحين ارتفاع حكم القوة القاهرة، أو إنهاء العقد، أو التفاوض بين الطرفين في حينه

٦. أحكام عامة:

وهي مواد تكون متكررة غالباً في أكثر العقود القانونية، أشبه ما تكون بالمبادئ العقدية. ومن أمثلتها:

أ. استقلالية بنود العقد: ومعنى ذلك أنه لو بطل أي بند من بنود العقد لمقتض شرعي أو قانوني فلا يسري البطلان على بقية البنود، بل يجب الوفاء بالعقد ببنيه الأخرى، وهذا مقبول شرعاً بناء على ما ذهب إليه الحنفية والحنابلة من أن الشرط الفاسد لا يفسد العقد؛ لحديث بريرة.

ب. عدم قابلية العقد للتغيير بالإرادة المنفردة: وهذا مبدأ عقدي متقرر من أن أي تغيير في العقد يجب أن يكون بموافقة الطرفين. وهذا هو المتعين شرعاً؛ لقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ﴾. وقول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم».

ج. التعويض: فيلتزم الطرف المخل بتعويض الطرف الآخر عن الأضرار التي لحقته بسبب إخلاله، وفي القوانين الوضعية يشمل التعويض:

(١) الأضرار الفعلية، مثل تكاليف المطالبة من أجور المحصلين والمحامين ونحو ذلك.

(٢) الأضرار التقديرية، وهي الربح الفائت أو الفرصة البديلة.

ومن الناحية الشرعية يكون التعويض عن الأضرار الفعلية فقط دون الأضرار التقديرية.

٧. التحكيم والتحكيم:

مما درجت عليه العقود القانونية أن ينص على التحكيم والتحكيم في حال وقوع النزاع، وهذا جيد، والتحكيم أسرع وأسرع في حل النزاع من التحكيم، وعلى كلا الأمرين يجب أن ينص على القانون الحاكم سواء في حال التحكيم أو التحكيم، ويجب أن يحدد ذلك بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية، كأن يقال: يخضع هذا العقد لنظام كذا وكذا بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية.

٨. العناوين والمراسلات:

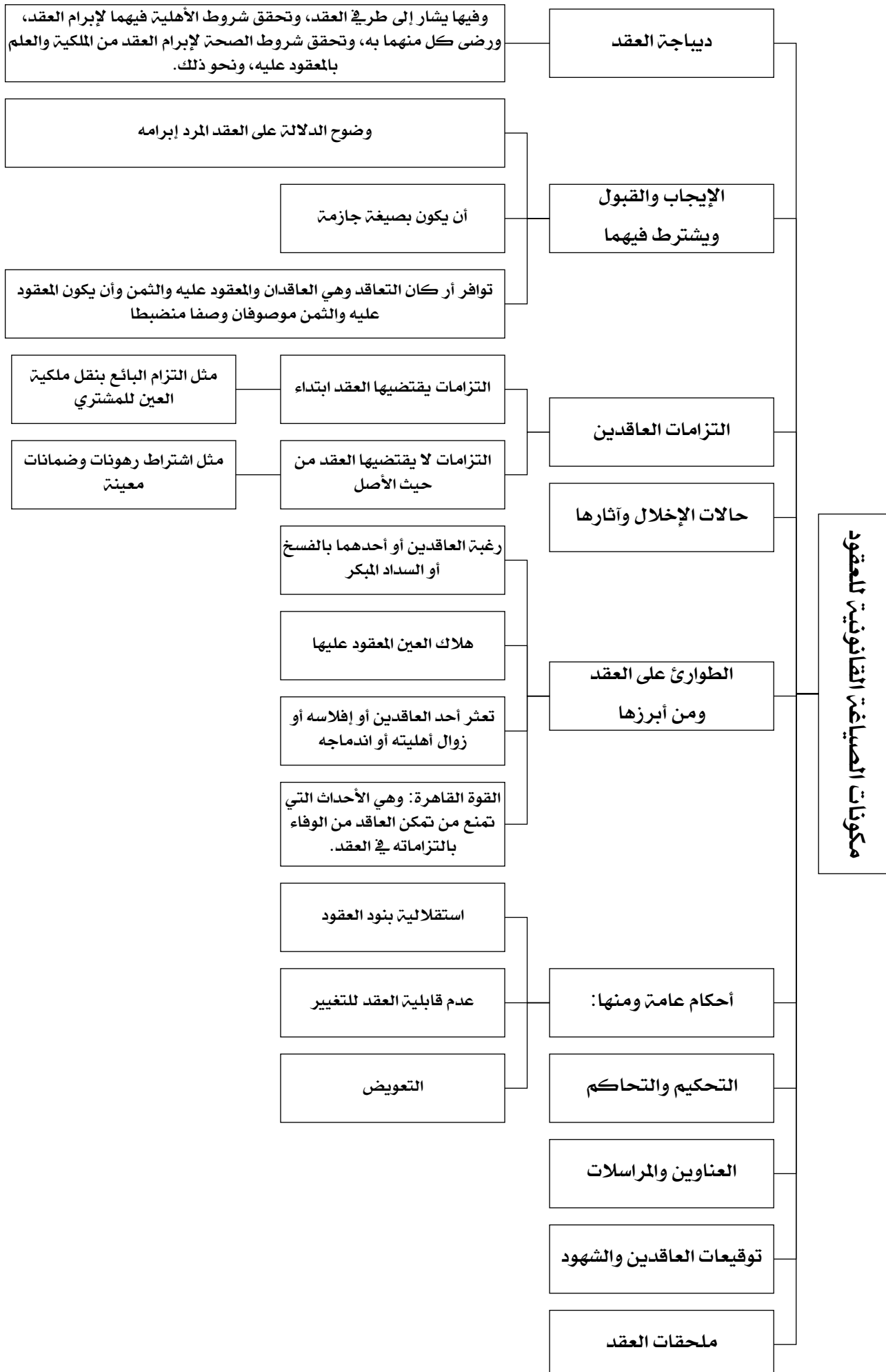
فبين في العقد العنوان النظامي لكل طرف وطرق التواصل المعتمدة بينهما.

٩. توقيعات العاقدين والشهود:

ويفضل دوماً أن يوقع العاقدان على كل صفحة من صفحات العقد بالإضافة إلى كتابة الاسم والتوقيع في الصفحة الأخيرة، وبجانبها توقيعات الشهود.

١٠. ملحقات العقد:

وهي قد تكون جداول دفعات أو رسومات وتصاميم ونحو ذلك، وملحقات العقد لها قوة العقد.



* المطلب الرابع: مسائل تتعلق بالصياغة القانونية للعقود:

المسألة الأولى: المبالغ المدفوعة مقدماً:

كثيراً ما يقع اللبس في الوصف الشرعي للمبالغ المدفوعة مقدماً وحكم كل منها. وفيما يلي بيان كل منها وحكمه:

أولاً: المبالغ المدفوعة بعد العقد:

١. الدفعة المقدمة:

هي جزء معجل من الثمن أو الأجرة يدفع بعد إبرام العقد.

وحكمها: الجواز؛ إذ يجوز في الثمن والأجرة أن يكون بعضه معجلاً عند العقد وبعضه مؤجلاً في تواريخ لاحقة.

والدفعة المقدمة غير قابلة للاسترداد إذا كان العقد لازماً كالبيع والإجارة والاستصناع ونحو ذلك، فإن كان العقد جائزاً كالبيع في زمن خيار الشرط فتسترد الدفعة المقدمة في حال اختار من له الخيار فسخ العقد.

٢. العربون:

وهو مبلغ يدفع في عقد غير بات - أي يكون للمشتري فيه الخيار بين إمضاء العقد أو فسخه - على أنه إن أمضى المشتري العقد كان ما دفعه جزءاً من الثمن، وإن لم يمضه فات عليه مبلغ العربون ولم يكن للبائع المطالبة ببقية الثمن.

فالعربون يتفق مع الدفعة المقدمة في أن كلاهما يعد جزءاً من الثمن إلا أنه يختلف عنها في أمرين:

أ. العربون لا يكون إلا في عقد غير بات أي يكون للمشتري الخيار في المضي فيه من عدمه وهذا الخيار يجب أن يكون محدداً بمدة معلومة، بينما الدفعة المقدمة قد تكون في عقد لازم كالبيع بدون شرط الخيار وقد تكون في عقد غير لازم كالبيع في زمن الخيار.

ب. العربون غير قابل للاسترداد سواء اختار المشتري إمضاء العقد أو فسخه بينما الدفعة المقدمة الأصل فيها عدم الاسترداد ولكن قد تسترد في حال كان العقد غير لازم وفسخ العقد.

ثانياً: المبالغ المدفوعة قبل العقد:

١. الرسوم الإدارية:

وهي مبالغ تفرض عادة لتغطي تكاليف إبرام العقد، مثل: تكاليف التثمين العقاري، والدراسة الائتمانية للعميل، ونحو ذلك. والغالب أن تكون هذه الرسوم غير مستردة سواء تم إبرام العقد مع العميل أم لم يتم، وفي بعض المؤسسات قد ترد تلك الرسوم للعميل إذا لم يتم العقد بسبب عدم توافر الشروط اللازمة لإبرام العقد مع العميل؛ مثل كونه غير مقبول ائتمانياً أو كون العقار لا يناسب للتمويل، ونحو ذلك.

والتوصيف الشرعي لهذه الرسوم أنها أجر مقابل عمل، وحكمها الشرعي هو الجواز بالضوابط الآتية:

- أ. إذا كان التمويل بالإقراض فيجب أن تكون هذه الرسوم بقدر التكلفة الفعلية؛ لئلا يتخذ اجتماع هذه الرسوم مع القرض حيلة للاسترباح من عقد القرض. والمقصود بالتكلفة الفعلية: ما أنفقته المؤسسة فعلياً لأجل تلك المعاملة بخصوصها.
- ب. إذا كان التمويل بغير القرض كالمرابحة والإجارة ونحو ذلك فيلزم أن تكون بقدر أجر المثل من دون مبالغة فيها؛ دفعاً للضرر عن العميل. وأجر المثل قد يزيد على التكلفة الفعلية، ولا حرج في ذلك؛ لأن اجتماع عقدين -كالإجارة والبيع- جائز فيما عدا القرض.
- ج. إذا لم يتم إبرام العقد مع العميل فينظر: فإن كان بسبب المؤسسة فيجب إعادة الرسوم إلى العميل، وأما إن كان بسبب العميل كعدم انطباق الشروط الائتمانية عليه ونحو ذلك فيجب تمكينه من الحصول على نتائج الدراسة أو ترد إليه تلك الرسوم.

٢. هامش الجدية:

وهو مبلغ نقدي يدفع قبل العقد لإثبات جدية الراغب بالدخول في العقد، ويسترد هذا المبلغ في حال عدم إبرام العقد، وإذا تم التعاقد يكون هذا المبلغ جزءاً من الثمن أو الأجرة. والغرض من هامش الجدية التأكد من كون العميل جاداً في رغبته بالدخول في العقد. والحكم الشرعي لهامش الجدية: هو الجواز ما دام المبلغ مسترداً بالكامل في حال عدم تنفيذ العقد.

ويبقى النظر فيما تفعله بعض المؤسسات حيث تشترط أن تقتطع المؤسسة من هامش الجدية بمقدار الأضرار الفعلية في حال عدول الراغب عن تنفيذ وعده بإبرام العقد، كنفقات نقل البضاعة وشرائها والفرق بين ثمن شرائها و ثمن بيعها على طرف ثالث، ثم ترد للعميل ما زاد عن ذلك. والحكم الشرعي لذلك مبني على حكم الإلزام بالوعد، فمن رأى جواز الإلزام بالوعد أجاز هذا التصرف وهذا ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي، والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومن رأى عدم جواز الإلزام بالوعد أوجب رد هامش الجدية كاملاً. وقد سبق ترجيح القول الأول.

٣. رسوم الالتزام:

وهي المبالغ المدفوعة مقابل الالتزام بإبرام عقد خلال مدة معينة. أي أن هذه الرسوم تسبق العقد.

مثال ذلك: أن يوقع العميل اتفاقية تسهيلات ائتمانية بحيث يلتزم البنك بتقديم تمويل أو تمويلات متعددة عند طلب العميل من خلال عقود مرابحة أو تورق أو استصناع أو غيرها وبحد ائتماني قدره ١٠ مليون ريال، ويدفع العميل للبنك رسوم التزام بمقدار ١٪ من الحد الائتماني، فتمت ما استخدم العميل تلك التسهيلات بحيث أجرى عقود المرابحة أو غيرها أعفاه البنك من تلك الرسوم، وأما إذا لم يستخدم العميل تلك التسهيلات فيأخذ البنك هذه الرسوم. وهنا يلاحظ أن الرسوم في مقابل الالتزام بالدخول في عقد في المستقبل، وفي البنوك التقليدية تكون الرسوم في مقابل التزام البنك بإقراض العميل قرضاً بفائدة.

وقد ذهب المجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية إلى تحريم رسوم الالتزام ولو كان العقد الملتزم به مباحاً كالمرابحة ونحوها؛ لأن هذه الرسوم لا يقابلها سلعة أو منفعة، وإنما هي لمجرد الالتزام، والالتزام ليس مالاً متقوماً.

٤. مبلغ الحجز:

هو مبلغ يدفعه الراغب بشراء سلعة للبائع مقابل التزام البائع بحجز السلعة -أي عدم بيعها لغير الراغب- مدة معينة، على أنه إن اشتراها الراغب فيكون مبلغ الحجز جزءاً من الثمن، وإن لم يشتريها فيكون ما دفعه للبائع.

ومبلغ الحجز يشبه العربون إلا أن العربون يكون بعد إبرام العقد بينما مبلغ الحجز يكون قبله. ومن تطبيقات مبلغ الحجز ما يعمل به كثير من العقاريين حيث يأخذون مبلغ حجز للعقار قبل بيعه ويكون هذا المبلغ غير مسترد في حال العدول عن الشراء.

والذي عليه الحنابلة - وهم الذين أجازوا بيع العربون - أن العربون يكون بعد العقد، وأما إن سبق العقد فقد نصوا على تحريمه. والله أعلم.

المسألة الثانية: شرط التحاكم في العقود الدولية:

من الإشكالات التي تواجه كثيرا من الشركات في عقودها الدولية أن تلزم بأن ينص في عقودها واتفاقياتها مع الأطراف الأخرى لاسيما الشركات العالمية الكبرى مثل شركات تصنيع الطائرات والسفن والسيارات وشركات التقنية وعقود التمويل المجمع - وهي عقود يكون أطرافها عشرات البنوك الدولية - بأن يكون التحاكم عند وقوع النزاع إلى قوانين وضعية، ومن المعلوم أن تلك القوانين قد تحكم بالربا أو بما لا يتوافق مع أحكام الشريعة، فتقع الشركة في حرج، فإما أن تمتنع عن الدخول في تلك الاتفاقية، ولا يخفى ما فيه من الضرر لاسيما في البلدان التي تلزم بهذا الشرط في كل عقود الشركات التجارية - وهذا هو الواقع في كثير من البلدان الإسلامية حيث تخضع الشركات فيها للقانون التجاري وهو قانون وضعي -، أو أن تقبل بهذا الشرط، ولا يخفى ما فيه من محذور شرعي.

وفيما يلي تحرير لهذه المسألة:

أولاً: من المسلم به وجوب التحاكم إلى ما أنزل الله، وتحريم الرضى بحكم غيره.

ثانياً: أكثر أهل العلم على أنه إذا وقع النزاع ولم يمكن للشركة استخلاص الحق أو دفع المظلمة إلا بالترافع إلى تلك المحاكم الوضعية، أو كان رفع الدعوى أمام تلك المحاكم بغير اختيارها، فيجوز لها حينئذ الترافع؛ للضرورة؛ ولأن هذا من قبيل الظفر بالحق حال المطالبة ومن قبيل دفع الصائل حال الدفاع. وإلى مثل هذا أشار قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ١٥٥ (١٧/٤) بشأن التوفيق بين التقيد بالثواب وبين مقتضيات المواطنة للمسلمين خارج الدو الإسلامية، وبه أفتت اللجنة الدائمة للإفتاء في المملكة العربية السعودية^(١).

(١) فتاوى اللجنة الدائمة للإفتاء. الفتوى رقم (١٩٥٠٤).

ثالثاً: محل الإشكال هو في حال الاتفاق الاختياري في العقد على أنه إذا وقع نزاع فيكون التحاكم إلى قوانين وضعية.

وفي هذه الحال يتعين على الشركة لتحقيق المواءمة بين التزامها الشرعي والمتطلبات النظامية اتخاذ الخطوات الآتية على سبيل الترتيب:

١. أن تسعى أن تضمّن اتفاقياتها نصوصاً تؤكد أن المرجعية حال النزاع إلى الشريعة الإسلامية، ومن الممكن أن تكون المرجعية في ذلك للمعايير الشرعية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، أو لقرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي دفعاً للاختلاف في فهم الشريعة، وقد وجدنا عدداً من البنوك الغربية توافق على هذا الشرط.

٢. فإذا تعذر ذلك فمن الممكن الاكتفاء بالتحكيم وإغفال التحاكم في الاتفاقية، فيكون للمؤسسة المالية الإسلامية عند وقوع النزاع أن تختار المحكم الذي يدرك الضوابط الشرعية التي تلتزم بها المؤسسة، وهناك العديد من مراكز التحكيم الشرعية، مثل مركز التحكيم التجاري السعودي، والمركز الإسلامي الدولي للمصالحة والتحكيم بدبي.

٣. فإذا ألزمت الشركة على بند التحاكم إلى قوانين وضعية، فيجب أن تضمن العقد أو الاتفاقية ما يحميها من أن يحكم عليها بما لا يتوافق مع التزامها الشرعي، ولا يكفي تقييد ذلك بعبارة (بما لا يتعارض مع الشريعة)؛ لاختلاف الأفهام في ذلك، بل يجب أن تصاغ الاتفاقية صياغة متقنة، مع التفصيل الجيد في العقود إلى الحد الذي يغطي جميع أحكام وشروط العقد، وأن تتضمن هذه العقود الإشارة الصريحة إلى التزام أحكام الشريعة الإسلامية، مع الحرص على خلو العقد من أي مخالفات شرعية، والنص الصريح في العقد على إسقاط الفوائد الربوية وعدم اعتبارها.

المسألة الثالثة: قيود الملكية في الصياغة القانونية:

من المعلوم أن الملك شرط لصحة كثير من العقود في الشريعة، إلا أنه وفقاً لمتطلبات قانونية أو رقابية أو للحماية من مخاطر معينة، قد يضمن العقد شروطاً تقيد المشتري في ملكيته للعين، مثل أن يتضمن العقد شروطاً تمنع المشتري من التصرف في السلعة ببعض أنواع التصرفات كالبيع أو الإجارة أو التسجيل أو غير ذلك، مما يجعل البعض يعتبرها ملكية صورية لا حقيقية. ومن هنا كان لا بد من التمييز بين أنواع القيود وما يتعارض منها مع أصل الملك وما لا

يتعارض. وبيان ذلك فيما يلي:

الفرع الأول: قيود لا تمنع من تحقق أصل الملك:

من الناحية القانونية تقسم ملكية الأعيان -ولاسيما في العقارات- إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة أو مجزأة، فالملكية التامة هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث، وهي:

١. حق الاستعمال.

٢. حق الاستغلال.

٣. حق التصرف.

فإذا تنازل المالك عن بعض هذه الحقوق لصالح الغير، فتجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لطرف آخر، فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

وكذلك من الناحية الشرعية قد تكون الملكية تامة، بأن يكون للمالك حق الانتفاع والاستغلال والتصرف، وقد تكون الملكية ناقصة ومع ذلك يعد الشخص محتفظاً بأصل الملكية، ولا ينافي ذلك تملكه للأصل. ومن ذلك:

١. أن يتنازل عن منفعة الأصل للغير، وقد يكون ذلك:

أ. على سبيل التأقيت إما بعوض كالأجرة، أو بتبرع كالعارية.

ب. على سبيل التأبيد، وهو يتخرج على رأي جمهور الفقهاء -خلافاً للحنفية- القائلين بجواز بيع بعض الحقوق المرتبطة بالأصل على سبيل التأبيد مثل حق المرور وحق المسيل.

٢. أن يمنع من التصرف في الأصل لتعلق حق الغير به، مثل أن يكون الأصل مرهوناً.

٣. أن يمنع من التصرف في الأصل بالشرط، كأن يشتري عقاراً بشرط ألا يبيعه ولا يهبه أو متى باعه فالبائع أحق به بالثمن، ونحو ذلك من الشروط التقييدية التي تنافي بعض مقتضيات العقد، ولا تنافي العقد من أصله. وعلى هذا فمجرد كون العقد ينص على منع المشتري من بيع الأصل أو من التصرف فيه إلا بقيود لا يعني ذلك أنه لا يملكه، بل هي ملكية ناقصة، وهذه الملكية يترتب عليها ما للمالك من حقوق وما عليه من التزامات، وهي ملكية تكفي شرعاً لصحة التصرف.

الفرع الثاني: الأوصاف المعتبرة لأصل الملك:

تقدم في الفرع السابق بعض القيود التي لا تمنع من تحقق أصل الملك، وأما الأوصاف التي تعد معياراً لتحقيق أصل الملك من عدمه، فهي فيما يظهر وصفان:

الأول: الضمان:

والمقصود بذلك تحمل تبعة تلف الأصل أو نقصان قيمته، فهذا الوصف ملازم حتماً للملكية لا ينفك عنها، وهو الحد الأدنى من الملكية، وبدونه تكون الملكية صورية لا حقيقية.

والثاني: الأحقية بالثمن عند بيع الأصل:

فالمستحق للثمن عند بيع الأصل هو المالك له حقيقة، بصرف النظر عما يسجل الأصل باسمه، فلو كان الأصل مسجلاً باسم شخص، إلا أن العرف أو الشرط أو القانون يقتضي أنه عند البيع يكون ثمنه لآخر، فملك الأصل حقيقة للثاني وليس لمن يحتفظ بالسجل القانوني.

والأصل في هذين الوصفين قوله ﷺ: «لا يغلق الرهن من صاحبه الذي رهنه له غنمه وعليه غرمه» أخرجه الدارقطني وصححه ابن حبان، فدل الحديث على أن استحقاق الغنم وتحمل الغرم دليل الملكية، وأن الملكية تقتضي استحقاق الغنم وتحمل الغرم. وكذا قوله ﷺ: «الخراج بال ضمان». فمالك العين يتحمل ضمانها وفي مقابل ذلك يستحق خراجها.



المبحث الثاني عشر: دراسة تطبيقية لبعض العقود القانونية

* نموذج عقد إيجار مع تملك لاحق لدى مصرف الإنماء:

عقد إجارة عقار مع تملك لاحق

الحمد لله، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه، وبعد:
إنه في يوم .../.../... هـ - .../.../... م، في مدينة ...، أبرم هذا العقد بين كل من:
1 مصرف الإنماء (تذكر بياناته)، ويمثله في هذا العقد المكرم/.....

ويشار إليه في هذا العقد بالمصرف.

2 المستأجر، المكرم/.....

ويشار إليه في هذا العقد بالعميل.

تمهيد:

حيث إن المصرف يملك عقاراً بموجب رقم بتاريخ وبيانات العقار على النحو الآتي:
وبما أن العميل قد أبدى رغبته في استئجار العقار المذكور، وقبل المصرف بذلك، فقد اتفق الطرفان برضا واختيار
منهما وهما بالحالة المعتمدة شرعاً على إبرام هذا العقد وفقاً للشروط والأحكام الآتية:
1. يعد التمهيد أعلاه والنماذج الملحقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملة له وتفسر بموجبه.

2. مدة الإجارة:

أجر المصرف العميل العقار الموضحة بياناته في التمهيد لمدة (مدة الإجارة) تبدأ بتاريخ/.../... م وتنتهي
بتاريخ/.../... م، بمبلغ إجمالي قدره وقبل العميل ذلك قبولاً معتبراً.

3. الأجرة وطريقة حسابها:

3.1 تتألف الأجرة من مجموع الفقرتين (أ)، (ب) الآتيتين:
أ. دفعة إيجارية مقدمة قدرها ريال تدفع كاملة عند توقيع العقد، ويتم توزيعها حسابياً بشكل
متساو على أشهر مدة الإجارة.

ب. مبلغ إيجاري ثابت لجميع مدة الإجارة قدره يتم دفعه وفقاً لما هو مبين في الملحق (1) (جدول
الدفعات الإيجارية).

3.2 يستحق سداد كل دفعة شهرية وفقاً لما هو مبين في الملحق (1) (جدول الدفعات الإيجارية)، إلا إن تم
صرف الراتب قبل ذلك فيتم استيفاء الدفعة يوم صرف الراتب.

4. التزامات المصرف:

التزم المصرف بما يأتي:

4.1 تسليم العقار المؤجر في التاريخ المحدد في المادة (2) (مدة الإجارة)، وسيتم تسليم العقار المؤجر
بموجب (إقرار بتسلم العقار المؤجر)، وفي حال عدم وفاء المصرف بذلك فإن للعميل الحق في فسخ
الإجارة، وعلى المصرف حينئذ إعادة ما تسلمه من دفعات الإجارة، ما لم يتفق الطرفان عند ذلك على تعديل
موعد بدء مدة الإجارة.

4.2 عدم التدخل في الاستخدام المعتاد والانتفاع بالعقار المؤجر من جانب العميل خلال مدة الإجارة. ولا تعد
ممارسة المصرف لحقوقه - بموجب هذا العقد - من قبيل التدخل.

4.3 ألا يتصرف في العقار المؤجر أي تصرف يؤثر على حقوق العميل الثابتة له بهذا العقد.

5. التزامات العميل:

التزم العميل بما يأتي:

5.1 سداد دفعات الإجارة وفق أحكام هذا العقد، وذلك بتاريخ كل دفعة منها حسب ما هو منصوص عليه في
الملحق (1) (جدول الدفعات الإيجارية)، وتسديد جميع المبالغ الأخرى المستحقة عليه وفق أحكام هذا

- العقد.
- 5.2. الامتناع عن عمل أي شيء -أو السماح بعمل أي شيء- من شأنه أن يؤثر على ممارسة المصرف لحقه أو على ملكيته أو على مصالحه -بموجب هذا العقد- في العقار المؤجر أو يحول دون ذلك.
- 5.3. حماية العقار المؤجر الذي تحت يده وبذل العناية المعتادة عند الانتفاع به، وإجراء ما يلزم للمحافظة عليه.
- 5.4. السماح للمصرف بالدخول إلى العقار المؤجر وذلك لغرض معاينته، بشرط أن يُبلغ العميل قبل ذلك بمدة...يوم.
- 5.5. استعمال العقار المؤجر في...، والتعهد بعدم استعماله في أي غرض آخر، وعدم تأجيريه أو التنازل عن منفعته لغيره إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية من المصرف.
- 5.6. سداد جميع رسوم استهلاك المياه والكهرباء والهاتف وغيرها من مرافق وخدمات خاصة بالعقار المؤجر.
- 5.7. إبلاغ المصرف بما يحصل للأصل المؤجر من تلف كلي أو جزئي.
- 5.8. أن يكون السداد النقدي لمبلغ الأجرة الشهرية في حال السداد النقدي في القنوات المصرفية التي تتيح ذلك، على أن تكون خالصة من أي أعباء أو ضرائب أو رسوم مهما كان نوعها أو مصدرها حتى نهاية العقد.
- 5.9. تحرير سند لأمر المصرف بإجمالي مبلغ الأجرة الموضح في المادة (2)، ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- 5.10. تحمل أي خسائر أو أضرار تلحق بالعقار المؤجر بسبب من المستأجر.
- 5.11. إعادة العقار المؤجر عند انتهاء مدة العقد أو إنهائه لأي سبب من الأسباب بالحال التي كان عليها عند تسلمه سوى ما ينتج عن الاستعمال المعتاد، كما تعهد بتقديم ما يثبت سداذه ومخالصته عن جميع التزاماته بدفع رسوم استهلاك المياه والكهرباء والهاتف وغيرها من مرافق وأي التزامات مالية أو مستحقات للغير تتعلق بتنفيذ هذا العقد أو تترتب عليه طوال مدة سريانه.
- 5.12. تعويض المصرف عن جميع التكاليف التي يتكبدها المصرف في سبيل ممارسة حقوقه الناشئة عن هذا العقد بسبب إخلال العميل بالتزاماته.
6. **صيانة العقار المؤجر:**
- 6.1. الصيانة التشغيلية:
- يتحمل العميل -على نفقته- جميع أعمال الصيانة التشغيلية المطلوبة للعقار المؤجر، طبقاً للمعايير المتعارف عليها.
- 6.2. الصيانة الأساسية:
- يتحمل المصرف -على نفقته- جميع أعمال الصيانة الأساسية، إلا ما كان ناتجاً عن تعدُّ أو تقصير من العميل فيتحملها العميل.
7. **التعديلات في العقار المؤجر:**
- 7.1. يجوز للعميل إجراء تعديلات أو إضافات في العقار المؤجر، إذا كان ذلك لا ينطوي على أي إخلال من جانب العميل بأي تعهد أو شرط من الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، على ألا يتحمل المصرف أي تكاليف أو مصاريف تنتج عن ذلك، وعلى أن يحصل العميل على الموافقة الخطية المسبقة من المصرف على إجراء ذلك.
- 7.2. على العميل أن يزيل التعديل أو الإضافة عند انتهاء مدة الإجارة، ويعيد العقار المؤجر إلى حالته الأصلية، إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك، ويتحمل العميل ما يجري على العقار من أي أضرار قد تنتج بسبب الإزالة.

8. التصرف بالعقار المؤجر:

مع مراعاة حقوق العميل المنصوص عليها في المادة (7) (التعديلات في العقار المؤجر)، فإن على العميل الامتناع عن التصرف في العقار المؤجر بأي نوع من أنواع التصرف الناقل أو المفيد للملكية أو وضع أي تكليف أو عبء عليه، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة بذلك من المصرف، وأي تصرف من هذا النوع يعد باطلاً. وفي حال حصول أي إخلال بأحكام هذه المادة من جانب العميل، فإن للمصرف أن يعد ذلك حالة تقصير يطبق بشأنها ما يرد في المادة (12) (التقصير).

9. تلف العقار المؤجر:

9.1 في حال تلف العقار المؤجر، تلمأ كلياً فإن الإجارة حينئذ تنفسخ، وحينئذ يلتزم المصرف بإعادة ما تسلمه من دفعات الإجارة غير المستحقة.

9.2 إذا كان تلف العقار تلفاً جزئياً بغير تعد أو تفريط من العميل فإن المصرف يلتزم بإصلاح ذلك التلف، وإذا كان السكن متعذراً أثناء الإصلاح فإن المصرف يوفر سكناً بديلاً للعميل مدة الإصلاح.

9.3 يضمن العميل ما يحصل للأمل المؤجر من تلف جزئي أو كلي بسبب تقصيره.

10. نقل ملكية العقار المؤجر للعميل:

10.1 نقل الملكية عقب تسديد الدفعة الأخيرة من دفعات الإجارة:

إذا سدد العميل الدفعة الأخيرة من دفعات الإجارة بالإضافة إلى جميع المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد، فإن العقار المؤجر تنتقل ملكيته للعميل خالياً من أي أعباء أو التزامات، وعلى المصرف حينئذ توثيق ذلك للعميل بالطرق النظامية.

10.2 نقل الملكية عقب الإنهاء المبكر الاختياري:

إذا رغب العميل -أثناء مدة الإجارة- في تملك العقار المؤجر فيخطر المصرف بذلك قبل يوماً على الأقل من تاريخ التملك المرغوب فيه. فإذا وافق المصرف على ذلك فإن على العميل أن يدفع للمصرف مبلغ التملك المبكر الذي يتم حسابه بتاريخ الشراء ويتكون مما يأتي:

10.2.1 إذا كان طلب العميل خلال سنوات من هذا العقد، فيكون على النحو الآتي:

أ. المبلغ المتبقي من تكلفة العقار المؤجر حسب ما هو منصوص عليه في الملحق (1) (جدول الدفعات الإيجارية).

ب. مبلغ يعادل نسبة% من المبلغ المتبقي من تكلفة العقار المؤجر (الملحق 1) (جدول الدفعات الإيجارية).

ت. أي مبلغ يكون مستحق السداد إلى ذلك التاريخ بموجب أحكام هذا العقد لم يتم سداؤه من قبل العميل.

10.2.2 إذا كان طلب العميل بعد انتهاء سنوات من هذا العقد، فيكون على النحو الآتي:

أ. المبلغ المتبقي من تكلفة العقار المؤجر حسب ما هو منصوص عليه في الملحق (1) (جدول الدفعات الإيجارية).

ب. أي مبلغ يكون مستحق السداد إلى ذلك التاريخ بموجب أحكام هذا العقد لم يتم سداؤه من قبل العميل.

وعند دفع العميل لمبلغ التملك المبكر فعلى المصرف أن ينقل ملكية العقار المؤجر للعميل -خالياً من أي أعباء أو التزامات ناجمة عن تصرفات المصرف- ويوثق ذلك له، وبهذا ينتهي عقد الإجارة، ولا يتعين على العميل تسديد المزيد من دفعات الإجارة غير المستحقة بموجب هذا العقد.

2.11 انتقال الملكية:

تنتقل ملكية العقار المؤجر بحالته الراهنة في تاريخ نقل الملكية وفي مكانه، ولا يقدم المصرف أي ضمانات فيما يتعلق بحالته وملاءمته للغرض ومناسيته للاستخدام مهما كانت طبيعته.

11. التخلف عن السداد:

إذا تأخر العميل عن سداد أي دفعة من دفعات الإجارة في موعدها المحدد المتفق عليه بين الطرفين، فإنه يحق

للمصرف أن يستوفي مستحقاته الحالة من الضمانات المقدمة من العميل حسب المادة (13) (الضمانات)، فإن لم يتمكن من ذلك أو لم تكن الضمانات المقدمة كافية فتعد الحالة حينئذ من حالات التقصير وتعامل وفق ما ورد في المادة (12) (التقصير).

12. التقصير:

في حال وقوع تقصير من العميل فإنه يجوز للمصرف أن يعلن بإشعار يوجه للعميل بأن العميل مقصر، كما يجوز له أيضاً القيام بكل أو بعض ما يأتي:

12.1 إنهاء هذا العقد، وذلك بتوجيه إشعار بهذا الخصوص إلى العميل.

12.2 تحميل العميل أي مصروفات أو تكاليف تكبدها المصرف في تحصيل أي من حقوقه على العميل بموجب هذا العقد.

12.3 مطالبة العميل بتسليم العقار المؤجر للمصرف أو وكلائه فوراً، فإن لم يسلمه العميل فإن للمصرف أن يستعيده بنفسه أو بغيره، ويتحمل العميل حينئذ جميع النفقات المترتبة على ذلك.

13. الضمانات:

13.1 قدم العميل للمصرف الضمانات الآتية:

.... (تذكر الضمانات).

وتبقى هذه الضمانات في حوزة المصرف حتى الانتهاء من تسديد جميع المبالغ المستحقة على العميل، ويحق للمصرف التصرف في هذا الضمان دون الرجوع للعميل لاستيفاء حقوقه القائمة على العميل عند عدم التزامه بالوفاء بها في مواعيدها المحددة.

13.2 لا يحق للعميل إيقاف تحويل راتبه إلى المصرف قبل سداد جميع الدفعات الإيجارية، وعليه تقديم ما يفيد الالتزام بذلك من جهة عمله.

13.3 التزم العميل حال إنهاء أو انتهاء خدماته بجهة عمله أو توقف تحويل راتبه لأي سبب من الأسباب أو في حال طرأ ما يؤثر على قوة وكفاية الضمان المقدم بأن يستمر في سداد الدفعات الإيجارية في أوقاتها المحددة دون تأخير، وأن يقوم بتوثيق المديونية بضمانات سداد أخرى يوافق المصرف على ملائمتها.

13.4 إذا قام العميل بأي تصرف أو اتخذ أي إجراء ينقص من قيمة الضمانات المقدمة من قبله لصالح المصرف أو يؤثر على حقوق المصرف المترتبة عليها، فيجوز للمصرف أن يطلب العميل بتقديم ضمانات بديلة لا تقل قيمتها عن تلك الضمانات فإن لم يف العميل بذلك فللمصرف أن يفسخ العقد في المدة المتبقية منه.

14. أحكام عامة:

14.1 أقر العميل بأنه عاين العقار محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وقد قبله ورضيه بالحال التي هو عليها وسيتم تسليم العقار للعميل بموجب إقرار نموذج (تسلم العقار المؤجر) بعد توثيق نقل الملكية للمصرف لدى كتابة العدل على أن يكون خالياً من الشواغل أو أي حقوق للغير، وأصبح تحت يده اعتباراً من توقيع عليه إقرار تسليم العقار المؤجر، وعليه فإن أي التزامات أو مصروفات تشغيلية تستحق بعد ذلك على هذا العقار يتحملها العميل، كمصاريف الكهرباء والمياه والهاتف والصيانة التشغيلية ونحوها.

14.2 أقر العميل وتعهد بأنه غير ممنوع شرعاً أو نظاماً من التعامل مع المصرف، وأن جميع بياناته ومستنداته المقدمة للمصرف صحيحة وموثقة رسمياً، وأنه قد فهم هذا العقد وشروطه ونصوصه.

14.3 فوض العميل المصرف بموجب هذا العقد تفويضاً مطلقاً باقتطاع دفعات الإجارة المستحقة عليه في تاريخ الاستحقاق خصماً من حساباته لديه دون الحاجة للرجوع إلى العميل.

14.4 يجوز للمصرف تصكيك حقوقه الناتجة عن هذا العقد بالتنازل عنها لجهة أخرى، وفي هذه الحال تنتقل جميع

- حقوق وواجبات المصرف للمتنازل له بما لها من ضمانات.
- 14.5 يتحمل العميل أي مسؤولية تنتج في حال عدم صحة البيانات أو المستندات التي قدمها لغرض إبرام هذا العقد.
- 14.6 لا يعد عدم قيام المصرف في أي وقت بممارسة أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا العقد تنازلاً من جانبه عن ذلك الحق أو أي حق آخر في أي وقت بعد ذلك.
- 14.7 لا يحق للعميل أن يحول التزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد إلى أي شخص أو جهة أخرى دون موافقة خطية مسبقة من المصرف.
- 14.8 وافق العميل على تزويد المصرف بأي معلومات أو بيانات يطلبها منه لأغراض هذا العقد، وفوضه بأن يحصل على ما يلزمه أو يحتاج إليه من معلومات تخص العميل أو تخص حسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون للعميل لديه من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو من غيرها، وأن يفتح عن المعلومات الخاصة بالعميل وحسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون للعميل لديه للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ولأي جهة أخرى توافق عليها مؤسسة النقد العربي السعودي.
- 14.9 لا يجوز لأي طرف تعديل هذا العقد، ولا التحلل من أي من أحكامه أو شروطه إلا باتفاق كتابي يصدر عن الطرفين أو من ينوب عنهما.
- 14.10 العنوان المبين يصدر هذا العقد لكل طرف هو عنوانه المعتمد من قبله، وتتم عليه جميع المكاتبات والإخطارات، والأوراق المتعلقة بتنفيذ هذا العقد، أو يترتب عليه، ولا يعتد بتغير هذا العنوان إلا بموجب إخطار كتابي سابق ومسجل.
15. **المرجعية القضائية وتسوية المنازعات:**
- 15.1 يخضع هذه العقد ويفسر وفقاً للشريعة الإسلامية ووفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها بالمملكة بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- 15.2 كل خلاف ينشأ بين الطرفين إذا لم يمكن حله بالطرق الودية فيما بينهما يكون الفصل فيه من قبل الجهة القضائية المختصة في مدينة
16. **نسخ العقد:**
- حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها وقد وقع الطرفان على هذا العقد في تاريخ إبرامه المذكور أعلاه بعد الاطلاع على شروطه وأحكامه.
- والله ولي التوفيق
- المصرف
- العميل
- الاسم: الاسم:
- التوقيع: التوقيع:
- الصفة: الصفة: