335586 ـ حكم الإيجار التمويلي مع تغير القيمة الإيجارية وربطها بسعر الفائدة في البنك المركزي

السؤال

أريد شراء مقرا لشركتي بنظام الإيجار التمويلي ـ الإيجار المنتهي بالملكية، وكنت قد قرأت هنا في هذا الموقع أنه جائز بإذن الله تعالى، مع وجود بعض الشروط، مثل أن تكون الضمانة علي البائع (المؤجر)، وغيرها من الشروط، ولكن في عقد شركة التمويل وجدت بندا يقول فيما معناه : " أن القيمة الإيجارية قد تتغير طبقا لسعر الإقراض من البنك المركزي، وعندما اعترضت على هذا البند أوضح لي مسؤل الشركة أن هذا العقد ليس فيه أي ربا، وأنه يجوز أن تكون القيمة الإيجارية متغيرة في الإيجار العادي أو الإيجار المنتهي بالملكية، فهل هذا صحيح ؟

ملخص الإجابة

لا حرج في الإجارة المذكورة مع احتمال تغير الأجرة تبعا لتغير سعر الفائدة في البنك المركزي شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة.

الإجابة المفصلة

الحمد لله.

أولا: شروط الإيجار التمويلي

يجوز الإيجار التمويلي أو المنتهي بالتمليك إذا توفرت شروطه وضوابطه.

وينظر: جواب السؤال رقم : (139013).

ثانيا: الأجرة المتغيرة

يجوز أن تكون الأجرة متغيرة، تعتمد على مؤشر منضبط، بحيث لا يؤدي ذلك إلى النزاع، وسواء في ذلك الإجارة العادية أو المنتهية بالتمليك.

ولذلك صورتان:

الأولى: أن يقال: الأجرة في السنة الأولى مثلا كذا، وفي الثانية كذا، وهنا لا جهالة في الأجرة مطلقا.

الثانية: ربط الأجرة بمؤشر منضبط معلوم للطرفين، بحيث لا يؤدي ذلك إلى النزاع، والجهالة هنا مغتفرة لأن مآلها إلى العلم، ولأنها من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل، كأن يقال: الأجرة في السنة الثانية كذا ، مضافا إليها سعر الفائدة في البنك المركزي، أو سعر الفائدة في سوق لندن. ويجوز أن يوضع لذلك حد أدنى وأعلى عند العقد، أو أن يجعل تغير الأجرة احتمالا مربوطا بتغير سعر الفائدة، بشرط أن تكون الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة.

وقد ذهب إلى جواز ذلك: مجمع الفقه الإسلامي، وهيئة المحاسبة والمراجعة للبنوك الإسلامية، والهيئة الشرعية لدلة البركة، وبيت التمويل الكويتي.

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن التضخم وتغير قيمة العملة:

" رابعا: الربط القياسي للأجور والإجارات:

أ ـ تأكيد العمل بقرار مجلس المجمع رقم 75 (6/ 8) الفقرة: أولا بجواز الربط القياسي للأجور تبعا للتغير في مستوى الأسعار.

ب ـ يجوز في الإجارات الطويلة للأعيان تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، والاتفاق في عقد الإجارة على ربط أجرة الفترات اللاحقة بمؤشر معين ، شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة" انتهى.

وجاء في "المعايير الشرعية" ص 138 :

" 5/ 2/3 ... في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى" انتهى.

وجاء فيها أيضا، ص 149 : " مستند جواز استخدام مؤشر لتحديد أجرة الفترات التالية للفترة الأولى من مدة الإجارة : هو أن التحديد بذلك يؤول إلى العلم ، وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل ، وهو لا مجال فيه للنزاع ، ويحقق استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة ، مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد، كما جاء في فتوى ندوة البركة الحادية عشرة " انتهى.

وفي فتاوى بيت التمويل الكويتي:

" حكم اتخاذ الليبر معيارا لتحديد الأجرة:

هل يجوز من الناحية الشرعية أن أبرم عقد إيجار لمدة معينة، سنة مثلا، على أن تحدد الأجرة على فترات معينة، وفقا لمعيار منضبط وثابت في السوق المالي العالمي ولا يؤدي إلى نزاع؟

الجواب: لا مانع شرعا من هذا التصرف؛ لأن الجهالة المفسدة في العقود : هي الجهالة المفضية إلى النزاع. وتعتبر الأجرة في هذا الحال محددة بسعر عالمي متفق عليه لا يثير نزاعا " انتهى من "الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية" فتوى رقم 625

والليبر أو الليبور أحد المؤشرات التي يمكن ربط الأجرة بها، وهو: " سعر الفائدة السائدة في سوق لندن للقروض قصيرة الأجل جدًّا بين البنوك، ويستخدم كمؤشر لاتجاهات أسعار الفائدة وكأساس لاحتساب الفائدة على القروض ذات الفوائد المتغيرة " انتهى من "مجلة مجمع الفقه" (7/ 167).

وينظر في جواز الأجرة المتغيرة: "عقود التمويل المستجدة"، للدكتور حامد ميرة، ص 244

وعليه :

فلا حرج في الإجارة المذكورة مع احتمال تغير الأجرة تبعا لتغير سعر الفائدة في البنك المركزي شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة.

والله أعلم.