الجمهورية العربية السورية

مجلس النقد والتسليف

قـرار رقـم (٥٨٣/م ن / ب٤)

مجلس النقد والتسليف ،

استناداً 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،

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

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

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 ـ 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 التمليك.

٤- يجب في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك تحديد طريقة تمليك 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 التمليك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائيا بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

ب- مرحلة العقد:

١- يجب تضمين العقد التعريفات التالية حيثما ينطبق: المؤجر- المستأجر- المأجور- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك – المصاريف – الكفيل – الوعد بالتمليك – 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 وفقا 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 ينفسخ عقد الإجارة (إذا كانت الإجارة لعين معينة)، ولا يجوز في هذه الحالة اشتراط أداء بقية الأقساط، أما إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة فلا ينفسخ العقد ويلزم المؤجر بتقديم عين بديلة بالمواصفات نفسها.
- يضمن المستأجر العين المؤجرة في حال كان الهلاك (كليا أو جزئيا) 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 شرعا، 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".

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 إجارة 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 الإجارة المنتهية بالتمليك: "إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة 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".

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 تضليلا متعمدا 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.

دمشق في ١٠ /٢٠٠٩/١١

رئيس مجلس النقد و التسليف
الدكـتور أديب ميـالـة

مصدق
رئيس مجلس الوزراء
المهندس محمد ناجي عطري

أمين سر مجلس النقد والتسليف
ليلى طنوس