

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي - الأغواط  
كلية العلوم الإنسانية والإسلامية والحضارة



العنوان:

التعليل المقاصدي وتطبيقاته الفقهية  
الإجارة المنتهية بالتمليك أنموذجا

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية L.M.D

تخصص الفقه المقارن و أصوله

تحت إشراف:

\* د. مختار حسيني

من إعداد الطالبين:

- بلكل حمزة
- بوصبع خالد

السنة الجامعية: 1440-1441 هـ / 2019-2020 م

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي - الأغواط  
كلية العلوم الإنسانية والإسلامية والحضارة



العنوان:

## التعليل المقاصدي وتطبيقاته الفقهية الإجارة المنتهية بالتمليك أنموذجا

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية L.M.D

تخصص الفقه المقارن و أصوله

تحت إشراف:

\* د. مختار حسيني

من إعداد الطالبين:

- بلكل حمزة
- بوصبع خالد

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الإسم واللقب
رئيسا	عمار ثليجي بالأغواط	أ. الأزهاري دمانة
مشرفا	عمار ثليجي بالأغواط	د. مختار حسيني
مناقشا	عمار ثليجي بالأغواط	د. بشير بن لحبيب

السنة الجامعية: 1440-1441 هـ / 2019-2020 م

التعليل المقاصدي وتطبيقاته الفقهية  
الإجارة المنتهية بالتمليك أنموذجاً

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

نشكر أستاذنا الكريم الأستاذ مختار حسيني

الذي لم يبخل علينا بالنصح والفائدة

فאלلهم جازه عنا خير الجزاء

كما لا ننسى جميع من أسدى إلينا معروفا من الأساتذة والطلبة

والإداريين.

# رَبِّهِمْ

إلى الوالدين الكريمين.

أحياء وميتين.

رب ارحمهما كما ربياني صغيرا.

إلى كل من جمعنا بهم زمالة الحياة والدراسة والخير.

إليكم جميعا أهدي معاني المحبة والقرب، ودعوات أن يديم المحبة، ويرفع عنا

الوباء، ويصرف عنا الداء.

مقدمة

وتشتمل على:

1/ إشكالية البحث.

2/ أهمية الموضوع.

3/ أهداف الموضوع.

4/ أسباب اختيار الموضوع.

5/ الدراسات السابقة.

6/ المنهج المتبع.

7/ المنهجية المتبعة.

8/ صعوبات البحث.

9/ خطة البحث.

## - مقدمة.

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، وسيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له، ومن يضل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله.

- قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُمْ

مُسْلِمُونَ 102﴾ آل عمران [102]

- قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ

مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ

وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا (1)﴾ النساء [1]

قَالَ تَعَالَى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا (70) يُصْلِحْ لَكُمْ

أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا﴾ الأحزاب

[71]

أما بعد: فإن أصدق الحديث كتاب الله، وخير الهدي هدي محمد صلى الله عليه وسلم،  
وشر الأمور محدثاتها، وكل محدثة بدعة، وكل بدعة ضلالة، وكل ضلالة في النار.

وبعد فإن علم أصول الفقه حاز السبق والأفضلية والشرف بين العلوم الشرعية، ذلك أنه  
متعلق بخطاب الله الذي هو القرآن وصونه السنة الصحيحة.

قال تَعَالَى: ﴿وَبِالْحَقِّ أَنْزَلْنَاهُ وَبِالْحَقِّ نَزَلَ وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا مُبَشِّرًا وَنَذِيرًا

(105)﴾ الإسراء [105]

وشرف العلم بشرف المعلوم، ولا أشرف من القرآن والسنة الصحيحة.

وعلم أصول الفقه علوم كثيرة وقواعد عديدة، ومن أهمها علم القياس الذي تستنبط به  
الأحكام، لأنه أي القياس، قائم على ساق العلة والتعليل ورد الفرع إلى الأصل بجامع  
العلة، ولسنا نبتعد إذا قلنا أن علم المقاصد أخو القياس فإن التعليل المقاصدي يشبه  
في جوهره التعليل القياسي، والتعليل المقاصدي هو تحقيق المناط لمقاصد الشريعة في

النوازل الفقهية ، ومن النوازل الفقهية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الذي ظهر في العصر الحديث. وهذا هو محور البحث الأساسي، حيث تطرقنا إلى معرفة التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك.

إن موضوع التعليل المقاصدي موضوع شائك ذلك أنه يحتاج إلى جهد نظري وتطبيقي للوصول إلى حكم شرعي في النازلة.

إن التعليل المقاصدي محكوم بضوابط سنذكرها في البحث.

وموضوع بحثنا الموسوم بالتعليل المقاصدي محاولة جادة لغور مبحثه التطبيقي، وبيان أن الشريعة صالحة لكل زمان ومكان.

### 1/ إشكالية البحث.

تكمن إشكالية البحث في النقاط التالية.

\* ما مدى أهمية التعليل المقاصدي لتطبيق الأحكام الشرعية على النوازل.

\* وما حقيقة الإجارة المنتهية بالتمليك، وآثارها على المتعاقدين؟

\* ماهو التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتمليك؟

### 2/ أهمية الموضوع.

تكمن أهمية الموضوع في النقاط التالية.

\* أهمية المقاصد والتعليل بها كونها طريق لفتح باب الإجتihad في النوازل.

\* معرفة الضوابط الشرعية للإجارة المنتهية بالتمليك.

### 3/ أهداف الموضوع.

\* التعرف على معنى التعليل المقاصدي.

\* الكشف عن حقيقة الإجارة المنتهية بالتمليك.

\*التعرف على مبطلات العقود.

#### 4/أسباب إختيار الموضوع.

تدور أسباب إختيار البحث في النقاط التالية.

\*شيوخ هذه المعاملة بين المسلمين.

\*معرفة الضوابط الشرعية للإجارة المنتهية بالتمليك.

\*معرفة التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك.

#### 5/الدراسات السابقة.

إن الدراسات التي تناولت هذا الموضوع قليلة، فلا توجد هناك مؤلفات قديمة.

#### الدراسات الحديثة.

1- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، بحث الإيجار المنتهية بالتمليك.

2- خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، إشراف الدكتور خليل محمد نصار .

3- حسن الشاذلي، بحث الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة.

#### 6/المنهج المتبع.

إهتدينا في بحثنا لتتبع المناهج التالية.

\*المنهج التحليلي: حيث قمنا بتحليل إشكالية البحث.

\*المنهج الإستقرائي: حيث قمنا بتتبع حيثيات البحث من شتى المصادر.

\*المنهج الإستنباطي: حيث توصلنا إلى عدة أحكام ونتائج علمية المتعلقة بالبحث.

\*المنهج التطبيقي: حيث توصلنا إلى تطبيق عملي لمفهوم التعليل المقاصدي.

## 7/ المنهجية المتبعة.

- عزو القرآن الكريم في الهامش، والإعتماد على رواية ورش عن نافع، ونسخ الآيات بالإعتماد على برنامج إلكتروني "مصحف وورد"
- تخريج الأحاديث النبوية الواردة في المتن.
- شرح المفردات الغريبة في المتن.
- التهميش، حيث بدأنا بذكر اسم المؤلف (اسم الشهرة) - تاريخ وفاته - عنوان الكتاب كاملاً - معلومات الطبع بذكر المحقق إن وجد - دار النشر - بلد النشر - رقم الطبعة - سنة الطبع - الجزء - الصفحة. وفي حال تكرار المؤلف اكتفينا بذكر اسم المؤلف ثم المؤلف ثم الجزء الصفحة.
- إذا تكرر الإعتماد على المؤلف مرتين أو أكثر على التوالي دون أن يفصل بينهما مرجع آخر اكتفينا بذكر عبارة "مرجع سابق" أو "مرجع نفسه".
- إيراد فهرس الموضوعات في آخر البحث.

## 8/ صعوبات البحث.

تمثلت بعض الصعوبات كمايلي:

\*صعوبة التطبيق المقاصدي للتعليل المقاصدي من جهة استخراج المقاصد وتحقيق المناط.

\*الشحة في المؤلفات القديمة والمعاصرة المتعلقة بالتعليل المقاصدي.

## 9/ خطة البحث.

\*تضمن البحث مقدمة ومدخل تمهيدي وفصلين وعدة مباحث ومطالب ثم خاتمة.

\*أما المقدمة ففيها طرح إشكالية البحث وأهميته العلمية و أهدافه البعيدة وأسباب إختياره والدراسات السابقة والمنهج المتبع وكذا المنهجية المتبعة والصعوبات البحثية وخطة البحث التفصيلية.

\*أما المدخل التمهيدي فكان حول تعريف التعليل والمقاصد والبيع والإجارة من جانب اللغوي والإصطلاحي ثم تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك مع بيان سبب نشأتها.

\*أما الفصل الأول فذكرنا فيه ثلاث مباحث.

فالمبحث الأول تطرقنا فيه إلى بيان صور الإجارة المنتهية بالتمليك وتكييفها القانوني والشرعي.

والمبحث الثاني ذكرنا فيه ضوابط الإجارة المنتهية بالتمليك وأهم قرارات المجامع الفقهية.

والمبحث الثالث تكلمنا فيه عن آثار الإجارة المنتهية بالتمليك.

\* وأما الفصل الثاني فدار حول التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتمليك وذكرنا في ثلاث مباحث.

فالمبحث الأول تكلمنا فيه حول التعليل المقاصدي لمبطلات العقود.

والمبحث الثاني تكلمنا فيه حول التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك.

والمبحث الثالث ذكرنا فيه حالات انتهاء الإجارة العادية والإجارة المنتهية بالتمليك.

\*أما الخاتمة فحوت أهم النتائج البحثية.

مدخل تمهيدي: تحديد المصطلحات والمفاهيم.

❖ المبحث الأول: مفهوم التعليل المقاصدي

❖ المبحث الثاني: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك.

❖ المبحث الثالث: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الأول: مفهوم التعليل المقاصدي.

المطلب الأول: تعريف العلة.

• الفرع الأول: تعريف العلة لغة:

قال ابن فارس (عَلَّ) الْعَيْنُ وَاللَّامُ أُصُولٌ ثَلَاثَةٌ صَحِيحَةٌ،  
أَحَدُهَا تَكَرَّرَ أَوْ تَكَرَّرِ، وَالْآخَرُ عَائِقُ يَعُوقُ، وَالثَّلَاثُ ضَعْفٌ فِي الشَّيْءِ، فَالْأَوَّلُ  
الْعَلُّ، وَهِيَ الشَّرْبَةُ الثَّانِيَّةُ، وَيُقَالُ عَلَّ بَعْدَ نَهْلٍ.  
وَالْأَصْلُ الْآخَرُ: الْعَائِقُ يَعُوقُ، قَالَ الْخَلِيلُ: الْعِلَّةُ حَدَثٌ يَشْعَلُ صَاحِبَهُ عَن وَجْهِهِ.  
وَيُقَالُ اعْتَلَّهُ عَن كَذَا، أَيِ إِعْتَاقَهُ، قَالَ: فَاعْتَلَّهُ الدَّهْرُ وَلِلدَّهْرِ عَلٌّ.  
وَالْأَصْلُ الثَّلَاثُ: الْعِلَّةُ: الْمَرَضُ، وَصَاحِبُهَا مُعْتَلٌّ. قَالَ ابْنُ الْأَعْرَابِيِّ: عَلَّ الْمَرِيضُ يَعْلُ  
عِلَّةً فَهُوَ عَلِيْلٌ. وَرَجُلٌ عُلَّةٌ، أَيِ كَثِيرُ الْعِلِّ<sup>1</sup>.

• الفرع الثاني: تعريف العلة اصطلاحاً:

تعريف الجصاص الحنفي (370 هـ).

العلة هي المعنى الذي عند حدوثه يحدث الحكم، فيكون الحكم متعلقاً بوجودها، ومتى  
لم تكن العلة لم يكن الحكم، هذه قضية صحيحة في العقليات<sup>2</sup>.  
نلاحظ أن الجصاص يرى أن العلة مؤثرة في الحكم موجبة فاعلة فيه بتأثير الله.

تعريف ابن حزم: الظاهري (ت456هـ).

ابن حزم ينكر القياس، وبالتالي ينكر العلة والتعليل، جملة وتفصيلاً، لكنه يعبر عن  
العلة بالسبب، فقد بوب في المحلى الجزء 2 ص: 405 قال: الباب التاسع والثلاثون  
في إبطال القول بالعلل في جميع أحكام الدين.

قال: وقال أبو سليمان وجميع أصحابه رضي الله عنهم لا يفعل الله شيئاً من الأحكام  
وغيرها لعله أصلاً بوجه من الوجوه فإذا نص الله تعالى أو رسوله صلى الله عليه وسلم  
على أن أمر كذا لسبب كذا أو من أجل كذا ولأن كان كذا أو لكذا فإن ذلك كله ندري

<sup>1</sup> - احمد ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، المحقق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، بيروت،

1399 هـ - 1979 م، (14-12/4).

<sup>2</sup> - الجصاص، الفصول في الأصول، وزارة الأوقاف الكويتية، ط1414، 2 هـ - 1994 م، (4،9).

أنه جعله الله أسباباً لتلك الأشياء في تلك المواضع التي جاء النص بها ولا توجب تلك الأسباب شيئاً من تلك الأحكام في غير تلك المواضع البتة قال أبو محمد وهذا هو ديننا الذي ندين به وندعو عباد الله تعالى إليه ونقطع على أنه الحق عند الله تعالى. وقال: وأيضا فدعواهم إن هذا الحكم حكم به الله تعالى لعلة كذا، فرية ودعوى لا دليل عليها ولو كان هذا الكذب عن أحد من الناس لسقط قائله فكيف على الله عز وجل ولسنا ننكر وجود أسباب لبعض أحكام الشريعة بل نثبتها ونقول بها لكننا نقول إنها لا تكون أسباباً إلا حيث جعلها الله تعالى أسباباً ولا يحل أن يتعدى بها المواضع التي نص فيها على أنها أسباب لما جعلت أسباباً له

نلاحظ أن ابن حزم يطلق مسمى السبب على مسمى العلة .

#### التعريف المختار للعلة:

**العلة:** هي الوصف المؤثر في الحكم، بتأثير الله، الظاهر المنضبط المناسب المتعدي.

**الوصف:** هو معنى قائم بالموصوف.

**المؤثر:** أي يؤثر في الحكم كتأثير العلة في المعلول.

**بتأثير الله:** أي العلة لا تؤثر بنفسها في الحكم ولكن بتقدير الله خالق الأسباب.

**الظاهر:** أي موجود حساً غير خفي كالسكر والشدة في الخمر.

**المنضبط:** وصف لا يتأثر بالأحوال والأشخاص كالسفر فهو وصف منضبط لقصر الصلاة بخلاف المشقة فإنها وصف يختلف باختلاف الأحوال والأشخاص والوصف غير المنضبط لا يصلح أن يكون علة .

**المناسب:** أن يحصل من ربط الحكم بعلمته وجود مصلحة أو مقصد أو حكمة، فعلة الخمر الإسكار فهي مظنة لحصول مقصد وهو حفظ العقل .

**المتعدي:** أي لا تكون العلة قاصرة على الحكم بل متعدية من الأصل إلى الفرع، فعلة الإسكار في تحريم الخمر متعدية تتعدى من الخمر إلى النبيذ فيحرم بها، بخلاف علة قصر الصلاة في السفر وهي السفر فلا تتعدى إلى الأعمال الشاقة أو الأمراض فتقصر بها الصلاة وتبقى قاصرة على السفر فقط .

**المطلب الثاني:** تعريف المقاصد لغة واصطلاحاً .

• الفرع الأول: تعريف المقاصد لغة :

قال أبو بكر الرازي: ق ص د: (القصد) إتيان الشيء أي نحا نحوه. والقصيد جمع (القصيد) من الشعر مثل سفين وسفين. و(القاصد) القريب يقال: بيننا وبين الماء ليلة (قاصدة) أي هينة السير لاتعب فيها ولا بطة. و(القصد) بين الإسراف والتقتير يقال: فلان (مقتصد في النفقة. و(اقصد) في مشيك. و(القصد) العدل.<sup>1</sup>

قال ابن منظور: القصد: استقامة الطريق، قَصَدَ يَقْصِدُ قَصْدًا، فهو قاصد.

وقوله ﴿وَعَلَى اللَّهِ قَصْدُ السَّبِيلِ وَمِنْهَا جَائِرٌ وَلَوْ شَاءَ لَهَدَاكُمْ أَجْمَعِينَ﴾<sup>2</sup>

وفي الحديث: "القصد القصد تبلغوا"<sup>3</sup> أي عليكم بالقصد من الأمور في القول والفعل ، وهو الوسط بين الطرفين ، وهو منصوب على المصدر المؤكد وتكراره للتأكيد. وفي الحديث: "كانت صلاته قصدا وخُطبته قصدا".<sup>4</sup>

وفي الحديث: "عليكم هديا قاصدا أي طريقا معتدلا".<sup>5</sup>

والقصد: الاعتماد، والقصد في الشيء: خلاف الإفراط وهو ما بين الإسراف والتقتير. والقصد في المعيشة: أن لا يُسرف ولا يقتصر. يقال: فلان مقتصد في النفقة وقد اقتصد، واقتصد فلان في أمره أي استقام.

وقال الليث: المقصد من الرجال الذي ليس بجسيم ولا قصير

<sup>1</sup> - الرازي ،مختار الصحاح، محقق يوسف الشيخ محمد، ناشرالمكتبة العصرية،الدار النموذجية، بيروت ،صيدا ،ط1420،5/1999 (536/1).

<sup>2</sup> - سورة النحل [9]

<sup>3</sup> - أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني ،مسند الإمام ابن حنبل، المحقق شعيب الأرنؤوط (395/16).

<sup>4</sup> - أبو داود سليمان بن الأشعث ، سنن ابي داود ، المحقق شعيب الأرنؤوط ، الناشر دار الرسالة العلمية، ط1، 1430هـ - 2009م (322/2).

<sup>5</sup> - أحمدبن حنبل، المسند ، مرجع سابق ، (61/38).

والقاصِدُ: القريب، يقال: بيننا بين الماء ليلة قاصدة أي هينة السير لا تعب ولا ببطء .

قال ابن جُني: أصل ق ص د ومواقعها في كلام العرب الاعتزام والتوجه والنهوض والنهوض نحو الشيء ، على اعتدال كان ذلك أو جور، هذا أصله في الحقيقة وإن كان قد يُخَصُّ في بعض المواضع بقصد الاستقامة دون الميل ، ألا ترى أنك تقصدُ الجورَ تارة كما تقصدُ العدلَ أخرى ؟ فالاعتزام والتوجه شامل لهما جميعاً.

أَقَصَدْتُ إِذَا طَعَنْتَهُ أَوْ رَمَيْتَهُ بِسَهْمٍ فَلَمْ تَخْطِئْ مَقَاتِلَهُ فَهُوَ مُقْصَدٌ.<sup>1</sup>

#### • الفرع الثاني: تعريف المقاصد إصطلاحاً :

الأمدي(ت631 هـ )

المقصود من شرع الحكم إما جلب مصلحة أو دفع مضرة أو مجموع الأمرين<sup>2</sup>  
الشاطبي (ت790 هـ ) قال : إن الشارع قصد بالتشريع إقامة المصالح الأخروية والدينية

8- الطاهر بن عاشور .(ت1973 م-1393 هـ)

قال: هي المعاني والحكم الملحوظة للشارع في جميع أحوال التشريع أو معظمها بحيث لا تختص ملاحظتها بالكون في نوع خاص من أحكام الشريعة ، فيدخل في هذا أوصاف الشريعة وغايتها العامة والمعاني التي لا يخلو التشريع من ملاحظتها ويدخل في هذا أيضاً معان من الحكم ليست ملحوظة في سائر أنواع الأحكام ولكنها ملحوظة في أنواع كثيرة منها<sup>3</sup>

وعبر عنها في مكان آخر بقوله " هي الأعمال والتصرفات المقصودة لذاتها ، والتي تسعى النفوس إلى تحصيلها ، بمساع شتى أو تحمل على السعي امتثالاً

- خلاصة التعاريف: أن مصطلح المقاصد يدور حول معاني ثلاثة وهي:

1-مصالح العباد.

<sup>1</sup>- ابن منظور ، لسان العرب،(3/353-357).

<sup>2</sup>- الأمدي ، الإحكام في أصول الأحكام ، دار الفكر، بيروت لبنان ، 1424-2003(2/183).

<sup>3</sup>-محمد الطاهر بن محمد الطاهر بن عاشور التونسي، مقاصد الشريعة الإسلامية، تحقيق محمد الطاهر الميساوي، دار النفائس،الأردن، ط3، 1432هـ-2011م(ص51).

2-الحكم الشرعية.

3-المعاني والمحاسن المترتبة والملحوظة من خلال تشريع الأحكام.

التعريف المختار للمقاصد.

المقاصد: هي المعاني التي قصدتها الله في أحكامه سواء تعلقت بحقه أو بحق عباده.

شرح التعريف :

قال الشافعي: كل حكم لله أو لرسوله وجدت عليه دلالة فيه أو في غيره من أحكام الله أو رسوله بأنه حكم به لمعنى من المعاني، فنزلت نازلة ليس فيها نص حكم حكم فيها بحكم النازلة المحكوم فيها، إذا كانت في معناها.<sup>1</sup>

2-التي قصدتها الله في أحكامه:ذلك إن الله لا يفعل إلا لحكمة وعلّة ومصلحة وغاية.

قال ابن القيم: فإن الحكمة والعلّة والغائية هي التي تجعل المرید مريدا فإنه إذا علم بمصلحة الفعل ونفعه وغايته انبعثت إرادته إليه فإذا لم يعلم في الفعل مصلحة ولا كان له فيه غرض صحيح ولا داع يدعو إليه فلا يقع منه إلا على سبيل العبث هذا الذي لا يعقل العقلاء سواه وحينئذ فنفي الحكمة والعلّة والغاية عن فعل أحكم الحاكمين نفي لفعله الاختياري في الحقيقة وذلك أنقص النقص وقد تقدم تقرير ذلك وبالله التوفيق.<sup>2</sup>

3-أحكامه : جمع حكم هو خطابه الشرعي في القرآن أو السنة.

4-سواء تعلقت بحقه أو حق عباده: لان أفعال الله وأحكامه متنوعة بين حقه وحق

عبادة فالتوحيد حق الله، قال تعالى: ﴿وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ﴾<sup>3</sup>

والتوحيد حق الله الخالص والقصاص حق العبد، قال تعالى: ﴿وَلَا تَقْتُلُوا النَّفْسَ الَّتِي حَرَّمَ اللَّهُ إِلَّا بِالْحَقِّ وَمَنْ قُتِلَ مَظْلُومًا فَقَدْ جَعَلْنَا لَوْلِيَّهِ سُلْطَانًا فَلَا يُسْرِفُ فِي الْقَتْلِ إِنَّهُ كَانَ مَنْصُورًا﴾<sup>4</sup> فالسلطان معناه حق ولى الدم في القصاص أو الدية.

<sup>1</sup> - الشافعي، الرسالة، المحقق أحمد شاكر الناشر، مكتبة الحلبي، مصر، الطبعة الأولى، 135هـ-

1940م، (ص 512).

<sup>2</sup> - ابن القيم، شفاء الغليل، (ص 209).

<sup>3</sup> - سورة الذاريات [56].

<sup>4</sup> - سورة الإسراء [33].

### المطلب الثالث: تعريف التعليل المقاصدي.

عرّف بعض الباحثين التعليل المقاصدي بقوله: هو اسم جامع لكل أنواع البيان التي تعود إلى قواعد المقاصد الشرعية، سواء كانت هذه الأنواع داخلة تحت أصل من الأصول المقاصدية المعروفة، كالمصالح المرسلة والاستحسان وسد الذرائع ومنع التحيل و غيرها، أو لم تدخل تحت أصل من هذه الأصول هي مجرد فروع لأصل التعليل المقاصدي أو تطبيقات خاصة له

ولعلي أعرف التعليل المقاصدي بأنه: بيان العلة الغائية للأحكام الشرعية التي وضعت تحقيقاً لمصالح العباد في العاجل<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - حاتم بن محمد بوسمة ، التعليل المقاصدي لأحكام العيوب المسوغة لفسخ النكاح، كلية العلوم والدراسات الانسانية، برماح جامعة المجمععة (ص29).

المبحث الثاني: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الأول: تعريف البيع لغة واصطلاحاً.

• لغة: الباء والياء والعين أصل واحد وهو بيع الشيء وربما سمي الشرى بيعاً والمعنى واحد، قال صلى الله عليه وسلم "لا يبيع أحدكم على بيع أخيه" قالوا معناه لا يشتري على شرى أخيه ويقال بعث الشيء بيعاً فان عرضته للبيع قلت أبعته<sup>1</sup>.

• اصطلاحاً:

عرف الفقهاء البيع في الاصطلاح بعدة تعريفات وسأذكر تعريفه عند فقهاء المذاهب الأربعة، ثم أذكر التعريف المختار وأقوم بشرحه.

تعريف البيع عند الحنفية: مبادلة المال بالمال<sup>2</sup>.

تعريف البيع عند المالكية: هو عقد معاوضة على غير منافع<sup>3</sup>.

تعريف البيع عند الشافعية: هو عقد معاوضة مالية يفيد ملك عين أو منفعة على التأبيد<sup>4</sup>.

تعريف البيع عند الحنابلة: هو مبادلة المال بالمال لغرض التملك<sup>5</sup>.

وعرفه بعضهم بأنه: مبادلة مال ولو في الذمة، أو منفعة مباحة على الإطلاق أحدهم على التأبيد غير ربا وقرض.

<sup>1</sup> - ابن فارس، معجم مقاييس اللغة (327/1).

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بن محمد بن سليمان، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (3/2).

<sup>3</sup> - أحمد بن محمد الخلوئي المالكي المدعو بالصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك (2/2).

<sup>4</sup> - محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج، (2/2).

<sup>5</sup> - موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، المقنع في فقه امام السنة أحمد بن حنبل

الشيباني، (3/2).

شرح التعريف:

مبادلة مال ولو في الذمة: أي مبادلة مال من نقد أو غيره مكان الآخر سواء كان المال معيناً أو موصوفاً في الذمة، كعبد أو ثوب صفته كذا .  
أو منفعة مباحة على الإطلاق أي لا تختص بإحقتها بحال دون حال كنفع ممر الدار .  
بمثل أحدهما: أي بمال أو منفعة مباحة فيشمل الصور الآتية مبادلة مال بمال، أو منفعة بمنفعة، أو مال بمنفعة.  
على التأييد: أي لم تقيد مبادلة المنفعة بمدة أو عمل معلوم، فخرجت بهذا الإجارة لأنها مؤقتة .

غير ربا وقرض: هذا استثناء في التعريف للربا والقرض لأنهما لا يدخلان

في تعريف البيع<sup>1</sup>

المطلب الثاني: تعريف الإجارة .

• الفرع الأول : تعريف الإجارة لغة.

مشتقة من الأجر، والأجر في اللغة له معنيان :

1- الكراء والأجرة على العمل.

2- الجبر.

تعريف ابن فارس : (أجر) الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى فالأول الكراء . والثاني جبر العظم الكسير ، فأما الكراء فالأجر والأجرة ، وكان الخليل يقول : الأجر جزاء العمل والفعل أجر يؤجر أجرا، والمفعول مأجور ، والأجير المستأجر ، والإجارة ما أعطيت من أجر في عمل ، وقال غيره : من ذلك مهر المرأة ، قال تعالى ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ (6)<sup>2</sup> وإما جبر العظم فيقال منه أجرت يده، وناس

<sup>1</sup> - منصور بن يونس بن إدريس البهوتي ، كشف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت،

1403 - 1983م، (3/ 146).

<sup>2</sup> - سورة الطلاق [6].

يقولون أجرت يده، فهذان الأصلان والمعنى جامع بينهما إن أجره العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله<sup>1</sup>

تعريف الفيروز آبادي: وهي مثلثة جمع أجور وآجار والذكر الحسن والمهر، وأجره يأجره جزاه والأجرة الكراء و إئتجرتصدق وطلب الأجر<sup>2</sup>

### • الفرع الثاني: اصطلاحاً .

تعريف الإجارة عند الفقهاء واختلافهم فيه.

الحنفية: عقد على المنافع بعوض<sup>3</sup>

الشافعية: الإيجار هو عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم ومحترزات التعريف هي أنه خرج بقولهم

"منفعة العين فالعقد عليها بيع أم هبة وبقولهم "مقصودة" المنفعة التافهة كاستئجار بيع على كلمة لاتتعب، وبقولهم "معلومة" القراض والجعالة على عمل مجهول وأما "قيد قابلة للبدل والإباحة" فهو لإخراج البضع فان العقد عليها لايسمى إجارة والقيد الأخير "أي بعوض" لإخراج هبة المنافع والوصية بها وإخراج الشركة والإعارة<sup>4</sup>

المالكية: الإيجار تملك المنافع المباحة مدة معلومة بعوض<sup>5</sup>

الحنابلة: عقد على منفعة مباحة من عين معينة أو موصوفة في الذمة مدة معلومة أو على عمل معلوم وهذا التفريق مشتمل على غالب شروط صحة الإجارة وأنواعها

<sup>1</sup>- ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، دار الفكر، ط1339-1979، باب الهمزة والجيم ومايتلثهما، (63-62/1).

<sup>2</sup>- مجد الدين بن يعقوب الفيروز آبادي الشيرازي، القاموس المحيط، نسخة مصورة عن المطبعة الأميرية، ط3، 1131هـ، فصل الهمزة، باب الراء، (359/1).

<sup>3</sup>- شمس الدين السرخسي المبسوط، دار المعرفة، بيروت لبنان، (74/1).

<sup>4</sup>- شمس الدين محمد الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار المعرفة، بيروت لبنان، ط1، 1418-1997م، (424/2).

<sup>5</sup>- الصادق عبد الرحمان الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مؤسسة الريان، (489/3).

فقولهم "عقد على منفعة" يخرج به العقد على الرقبة فلا يسمى إجارة وإنما يسمى بيعاً

قولهم "مباحة" يخرج العقد على المنفعة المحرمة كالزنا

قولهم "معلومة" يخرج به المنفعة المجهولة فلا يصح العقد عليها

قولهم "من عين معينة أو موصوفة في الذمة .. أو عمل معلوم" يبين فيه أن الإجارة

نوعين : الإجارة على منفعة عين معينة أو عين موصوفة كإجارة الدار أو إجارة على

أداء عمل كبناء جدار. وقولهم "مدة معلومة" معناه أنه لا بد أن يكون مقدار الإجارة

معلوماً<sup>1</sup>

المطلب الثالث: تعريف التمليك.

الفرع الأول: لغة.

مشتق من الملك و الملك لغة يطلق على القوة والصحة.

قال ابن فارس : الميم واللام والملك أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة،

يقال : أملك عجيته : قوى عجيته وشده .

وملكت الشيء قوته ،والاصل هذا ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً لأن يده فيه

قوية صحيحة<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: اصطلاحاً.

لا يخرج عن المعنى اللغوي سابقاً.

<sup>1</sup> - صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان، الملخص الفقهي، ط1، 1427هـ، (2/145-146).

<sup>2</sup> - ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، (5/351-352).

### المطلب الرابع: الإجارة المنتهية بالتملك.

عرفها الدكتور حسن فرج بأنها: عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعا وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساطا ثمنا للبيع.<sup>1</sup>

وعرفها جاك الحكيم بأنها: عقد إيجار مقترن بوعدهم بالبيع، يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار حتى إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند إنقضائها خيار شرائها بسعر معين.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء.

هي عقد ظهر في العصر الحديث، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء المتقدمين أما الفقهاء المعاصرين فإن معظم من كتب منهم عن هذا العقد لم يذكر تعريف له، وقليل من ذكر له تعريفاً، وممن ذكر له تعريفاً خالد الحافي حيث قال في تعريف هذا العقد: "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، بعدها تنتقل ملكية السلعة للمستأجر عند سداها لآخر قسط بعقد جديد".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> توفيق حسن فرج، الناظر مؤسسة الثقافة الجامعية طبع عام 1985م، (ص43).

<sup>2</sup> جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، الناشر دار الفكر، لبنان، طبع عام 1970، (ص219).

<sup>3</sup> خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، إشراف الدكتور خليل محمد نصار، ط2، 1421هـ، (ص60).

## الفرع الثاني: تعريف التكييف الفقهي لغة واصطلاحاً.

التكييف لغة: من الكيف والكيف القطع وقد كافه يكيّفه، ومنه كَيْفَ الأديم تكييفاً: إذا قَطَّعه<sup>1</sup>. وفي معجم اللغة العربية المعاصرة" تكيّف الشيء صار على حالة وصفة معينة وتكيّف الشخص انسجم وتوافق مع الظروف، أو جعل ليله أو سلوكه أو طبعه على غرار الشيء وتكيّف الشيء: أحدث تغييراً فيه يؤدي إلى انسجامه مع شيء آخر لا يتبدل<sup>2</sup>.

والكَيْف هيئة قارة في الشيء لا يقتضي قسمة ولا نسبة لذاته.

أما اصطلاحاً، فمن خلال استقراء بعض الكتب الفقهية وجد عند بعض فقهاء الإباضية استعمال لهذا المصطلح ولكن في غير المراد به عند الفقهاء المعاصرين، أما بقية مدونات فقه المذاهب الأربعة فلم يستعملوا هذا المصطلح بالمعنى الذي يطلقه فقهاؤنا المعاصرون. وحاصل القول أن مفهومه الاصطلاحي لا يخرج عن مفهومه اللغوي: وهو معرفة حال الشيء وصفته<sup>3</sup>.

الفقهي لغة من الفقه والفقه العلم بالشيء والفهم له، وغلب على علم الدين لسيادته وشرفه وفضله على سائر أنواع العلم<sup>4</sup>. والفقه فهم الشيء، وكل علم لشيء فهو فقه، وقيل بالضّم إذا صار الفقه له سجيّة.

أما اصطلاحاً فهو " العلم بالأحكام الشرعية العملية المكتسبة من أدلتها التفصيلية " <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق مصطفى حجازي،

ط1، الكويت، مطبعة حكومة الكويت، 1408هـ-1987م، (349/24).

<sup>2</sup> - أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، القاهرة، عالم الكتب، ط، 1429هـ-2008م، (1987/1).

<sup>3</sup> - محمد عثمان شبير، التكييف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاته الفقهية، دار القلم، دمشق، ط2، 1435هـ-2014م، (ص12).

<sup>4</sup> - ابن منظور، لسان العرب، المرجع سابق، (292/10).

**التكييف الفقهي:** هو تحديد حقيقة الواقعة المستجدة لإلحاقها بأصل فقهي، خصه الفقه الإسلامي بأوصاف فقهية، بقصد إعطاء تلك الأوصاف للواقعة المستجدة عند التحقق من المجانسة والمثابفة بين الأصل والواقعة المستجدة في الحقيقة.<sup>2</sup>

**المبحث الثالث: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك.**

**المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك وسببها .**

كان للخطورة المترتبة على بيع التقسيط دور في نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك مما حداً بالبائعين إلى ابتكار نوع مستحدث من العقود تجعلهم يحتفظون بملكية الشيء المبيع، وهو ما يسمى بالبيع الإجاري، والإجارة المنتهية بالتمليك.

ويهدف هذا العقد إلى إظهار عقد البيع في صورة عقد إيجار، فينفادى البائع بذلك عدم اعتبار المشتري مبدداً للبيع إذا ماتصرف فيه قبل الوفاء بالثمن بالإضافة إلى إمكان البائع من استرداد المبيع من تقليسة المشتري باعتبار أن الإيجار يبقى على ملكية الشيء المؤجر، ومن ثم يكون المستأجر مجرد حائز ولا تنتقل إليه الملكية، فإذا تصرف فيه عدّ مرتكباً لجريمة التبديد، كما أن الأموال المستأجرة لا تدخل ضمن تقليسة المشتري.<sup>3</sup>

**تاريخ نشأتها.**

يرجع تاريخ الإجارة المنتهية بالتمليك إلى عام 1846م، حيث ظهر هذا العقد لأول مرة في إنجلترا تحت أسم (الهائيربورشاس-HIRE-PURCHASE)المقابل لعقد الإيجار المقرون بالبيع عندما لجأ أحد تجار الآلات إلى هذه الطريقة بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن، فلم يلجأ إلى عقد البيع مباشرة وإنما أبرم العقد

<sup>1</sup> - عبد الله بن عمر البيضاوي، منهاج الوصول إلى علم الأصول، (مؤسسة الرسالة، بيروت، ط1، 2002م، ص17).

<sup>2</sup> - محمد عثمان شبير، المرجع السابق، (ص30).

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، (177/1).

في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة تلقائياً بمجرد دفع القسط الأخير وذلك بأحد تجار الآلات إلى هذه الطريقة بقصد رواج مبيعاته ، وذلك باكتمال مدة الإيجار دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، والتي معها يكون البائع قد إستوفى كامل الثمن المحدد لها .

بعد ذلك انتشرت هذه الطريقة نتيجة لتقدم الاختراعات ،ولجأ إليها العديد من المصانع مثل مصنع سنجر لآلات الحياكة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>-خالد ابن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك،(ص 60-61).

الفصل الأول: أحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

ويشتمل على ثلاثة مباحث وهي:

- ❖ المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك.
- ❖ المبحث الثاني: ضوابط الإجارة المنتهية بالتملك.
- ❖ المبحث الثالث: آثار الإجارة المنتهية بالتملك.

**تمهيد.**

في عالم الإستثمار الإسلامي وتحت مظلة المصارف الإسلامية، وجدت أدوات إستثمار، بعضها قديم معروف كالسلم والإستصناع والمرابحة وبيع الأجل أو بيع التقسيط، وبعضها حديث النشأة تم تعديله وصياغته بدقة على وفق ضوابط و المقررات والمناهج الإسلامية، ومن أهمها الإجارة المنتهية بالتملك التي حققت مصلحة كل من المؤجر والمستأجر، وكانت أداة ناجحة من أدوات الإستثمار القصيرة الأجل.

وعليه فسندكر صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها القانوني والشرعي، حتى يكون المرء على بينة من أمره فيختار الصيغة المقبولة شرعا، ويتجنب سواها ، وبيان الضوابط التي وضعها الفقهاء لهذا العقد مع ذكر القرارات الفقهية، ثم نبين الآثار المترتبة على أطراف العقد.

المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

ويشتمل على مطلبين:

- المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون وتكييفها القانوني.
- المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه وتكييفها الشرعي.

**تمهيد.**

من الأهمية بمكان بيان صور الإجارة المنتهية بالتملك التي تستخدم من طرف بعض المؤسسات الإسلامية، أو التي يمكن استخدامها، ومن ثم بيان تكييفها الشرعي والقانوني.

المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك في القانون وتكييفها القانوني:

الصورة الأولى: الإيجار الساتر للبيع:

يصاغ هذا العقد على أنه إجارة تنتهي بالتملك العين المؤجرة مقابل ثمن يتمثل في الأقساط الإيجارية التي دفعها خلال المدة المحددة للإجارة، وتنتقل الملكية تلقائيا بسداد آخر قسط من الأقساط، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى الأقساط التي دفعها.

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول مالك العين: آجرتك هذه السلعة مقسطة كذا لمدة كذا، بحيث تنتقل العين إليك تلقائيا بسداد آخر قسط، فيقول الطرف الآخر قبلت. بحسب البائع في لجوئه لهذه الصيغة أنه قد حصن نفسه من<sup>1</sup>:

1. تصرف المشتري بالمبيع تصرفا يضر به، لأنه عندما يكون مرتكبا لجريمة التبديد.

2. أمن شر إفلاسه، إذ لو أفلس أو تقاعس عن سداد الأقساط يستطيع البائع استرداد المبيع، لأنه لا يزال على ملكيته.

التكييف القانوني لهذه الصيغة:

نص القانون المصري في المادة (430) مدني على أن هذه الصيغة تعتبر بيعا لا إيجار، وتسري عليه أحكام البيع، ولو حال المتعاقدان إظهار البيع إيجار، عد القانون هذه الصيغة بيعا بالتقسيم مع الاحتفاظ بالملكية حتى استفاء الثمن، فانتقال ملكية المبيع للمشتري معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد، ولا يستطيع البائع أن يسترد المبيع إذا أفلس المشتري، ولكن يستطيع أن يفسخ البيع في حيز دائني المشتري على العين.

نص المادة (430) على التقنين المدني على مايلي:

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني (مطابع النشر للجامعات المصرية، 1960م) ج4، ص177.

1. إذا كان المبيع مؤجل الثمن ،جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري وقوفا على استقاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع.
2. فإن كان الثمن بدفع أقساط جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه تعويضا عن فسخ العقد إذا لم توفى جميع الأقساط،ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفف التعويض المتفق عليه.
3. فإذا ما وفيت الأقساط جميعا،فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستندا إلى وقت البيع.
4. تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجارا.

#### الصورة الثانية : الإيجار المقترن بالبيع :الثمن (رمزي) :

يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها،مع وعد بالبيع في نهاية المدة في حال سداد الأقساط، ويكون الثمن رمزيا.

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول البائع المؤجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا،لمدة كذا،وأعدك أن أبيعك العين المؤجرة في نهاية المدة الإيجارية شرط الالتزام بسداد جميع الأقساط المتفق عليها،فيقول المستأجر المشتري:قبلت وهنا يكون ثمن العين ثمنا رمزيا.

#### التكييف القانوني لهذه الصيغة<sup>1</sup>:

اعتبر القانون المصري هذه الصيغة بيع بالتقسيط،بدليل أن المؤجر جعل الوعد بالبيع- الصادر منه -معلقا على شرط وفاء المستأجر بالأقساط في مواعيدها،وأن المستأجر إذا أظهر رغبته بالشراء ، جعلت الأقساط ثمنا وقد يضاف إليها مبلغ رمزي ،ففي هذه الصورة يكون العقد بيعا بالتقسيط لا إيجارا،ويعتبر المشتري مالكا تحت شرك واقف ،فلا يكون مبددا إذا هو تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن،ولا يستطيع البائع استرداد المبيع من تقليسة المشتري.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني المرجع السابق، ج3ص180-181.

الصورة الثالثة: الإيجار الجدي المقترن بوعده البيع:

يصاغ هذا العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة، خلال مدة متفق عليها، مع وعده بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدي مستقل عن أقساط الأجرة، ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أقساط لأجرة حقيقية وليست أقساط الثمن<sup>1</sup>.

التكييف القانوني لهذه الصيغة:

اعتبر القانون المصري هذه الصيغة إيجارا لا بيعا بالنقسيط، فلا تنتقل إلى المستأجر وإذا تصرف بالعين المؤجرة كان مبددا، وإذا أفلس استرد المؤجر العين المؤجرة، فإذا ما أظهر المستأجر رغبته بشراء العين، انتهت الإجارة وتم عقد بيع بنقل الملكية إلى المشتري من وقت ظهور الرغبة لا بأثر رجعي<sup>2</sup>.

وأما القانون الإنجليزي فقد فصل في الأمر، ولكنه لم يحسم المسألة، فهو من ناحية لم يعتبر الإيجار البيعي إيجارا بالمعنى الدقيق، ورأى أنه يتضمن أغلب عناصر البيع، ومن ناحية أخرى لم يعتبره بيعا، لأن ملكية المبيع لا تنتقل إلى المستأجر

وأما الفقه الفرنسي فإنه لم يتفق على تحديد طبيعة هذا العقد، فقد ذهب البعض على اعتباره عقد إيجار مقرونا بوعده منفرد بالبيع، وأما القضاء الفرنسي فقد عدّه عقدا مركبا من عمليتين قانونيتين في وقت واحد، هما: إيجار يليه البيع، كل عقد منفصل ومستقل عن العقد الآخر، وعندما يخضع كل منهما لأحكامه إذا تبين استقلال الإيجار عن البيع.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، المرجع السابق، ج4 ص181.

<sup>2</sup> - مرجع سابق، ج4 ص182.

وأما بالنسبة لملكية العين المؤجرة فلها اعتباران :

1. بالنسبة للعاقدين لا تنتقل الملكية إلى المستأجر -المشتري-، وعليه يكون مبددًا إذا تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن.
2. وأما بالنسبة لدائني المشتري فيعتبر بيعا، بمعنى أن المؤجر-البائع- لا يستطيع أن يسترد المبيع من تقليسة المشتري<sup>1</sup>

#### الصورة الرابعة: «عقد الليزنق»:

اعتبرت أغلب الأنظمة القانونية عقد الإيجار والإيجار المقترن بوعده البيع، أنهما بيع بالتقسيط وليس إيجارا، وهذا التكييف يترتب عليه تمديد للبائع، يظهر ذلك بصفة خاصة في عدم استطاعته استرداد العين في حالة الإفلاس أو الإعسار أو المماطلة.

هذا التكييف وما يترتب عليه دفع بعض التجار إلى ابتكار ما يسمى: «عقد الليزنق»: إجارة ينتفع فيها المستأجر بالعين المؤجرة في مدة محددة مقابل أجره محددة على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإجارة أحد الخيارات الثلاثة التالية :

- أولا: تملك العين المؤجرة مقابل ثمن محدد عند بداية العقد، أو بسعر السوق عند نهاية العقد.
- ثانيا: مد مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.
- ثالثا: إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، وإنهاء عقد الإجارة .

و«عقد الليزنق» عقد يتكون في حقيقته من عدة عمليات قانونية، يتولد تراوجها معا عقد جديد مستقل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الإئتمانية الأخرى، ص 310-315.

<sup>2</sup> - غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، ص 1087.

المطلب الثاني : صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه و تكييفها الشرعي:

أولاً: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي:

للإجارة المنتهية بالتملك تسع صور؛ منها ما اتفق الفقهاء المعاصرين على مشروعيتها جوازها، ومنها ما زال محل خلاف بينهم، و يمكن بيانها فيما يأتي:

ذكر محمد عز الدين خوجة و عبد الله الحافي أربع صيغ للإجارة المنتهية بالتملك:<sup>1</sup>

1. عقد إجارة مقترن بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.
2. عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي .

3. عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط .

4. عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.

و ذكر الدكتور عبد الستار أبو غدة خمس صيغ للإجارة المنتهية بالتملك؛ ذكر الصيغ الأربع السابقة، و أضاف إليها صيغة خامسة، هي:

5. عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط و دون عقد جديد.

و ذكر الدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل أربع صيغ للإجارة المنتهية بالتملك، و هي<sup>2</sup>:

1. عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.
  2. عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي وهاتان الصورتان هما نفس الصورتين الأوليتين السابق ذكرهما.
  3. عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.
  4. عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة. وبهذا تصبح صور الإجارة المنتهية بالتملك سبع صور.
- و ذكر حسن الشاذلي<sup>1</sup> سبع صيغ لها، ثلاث منها جديدة، هي:

<sup>1</sup> - عز الدين خوجة، الدليل الشرعي للإجارة ص233، و خالد عبد الله الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، ص54.

<sup>2</sup> - إبراهيم الدسوقي أبو الليل، بحث الإجارة المنتهية بالتملك، ج2ص1146.

1. عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر والمستأجر .
  2. عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.
  3. عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، و لكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.
- و أضاف مجمع الفقه الإسلامي - في دورته الثانية عشرة - إلى الصور السابقة صورتين، هما في الحقيقة صورة واحدة<sup>2</sup>.
1. عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة و ذلك وفق قرار المجمع رقم 44(5/6) في دورته الخامسة .
  2. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، و اقترن به وعد بيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
- المتأمل في هاتين الصورتين يجد أنه لا فرق بينهما سوى أن الثمن في إحداها بسعر السوق، و الثمن في الأخرى بما اتفق عليه العاقدان<sup>3</sup>.
- و هكذا يكون لدينا إحدى عشرة صورة للإجارة المنتهية بالتملك<sup>4</sup> ، هي :
1. عقد إجارة مقترن بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.
  2. عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي .

<sup>1</sup> - حسن الشاذلي، بحث الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة.

<sup>2</sup> - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، ج1ص699.

<sup>3</sup> - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، ج1ص699.

<sup>4</sup> - غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، ص.110-111 .

3. عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.
4. عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي .
5. عقد إجارة ينتهي بالتمليك مقابل الأقساط و دون عقد جديد.
6. عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة .
7. عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.
8. عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر و المستأجر .
9. عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.
10. عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، و لكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.

11. عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن يتفق عليه الطرفان.

#### التكييف الشرعي لصور الإجارة المنتهية بالتمليك :

للإجارة المنتهية بالتمليك إحدى عشرة صورة كما رأينا سابقا و فيما يلي تكييف كل صورة من صورها على حدى:

**تكييف الصورة الأولى: عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة:**

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر :أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا .. على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أهبك هذه العين المؤجرة، و يقول المستأجر : قبلت، ثم يقومان بإبرام عقد الهبة بعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنفيذا للوعد<sup>1</sup>.

الناظر في حقيقة هذه الصيغة يجد أنها تجمع عدة عناصر؛ هي..:

1. وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجرة للمستأجر، فهل الوعد هنا ملزم

للمؤجر؟

<sup>1</sup> - عز الدين خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، ص233 . مجلة الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة،

ج، 1، ص492.

2. عقد إجارة مقترنة بوعده تمليك العين المؤجرة عن طريق الهبة، فهل هذا من

قبيل اجتماع عقدين في عقد واحد؟

**حكم هذه الصورة:**

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك أنها جائزة و مشروعّة؛ لأنّ الوفاء بالوعد واجب إذا كان مرتبطاً بسبب و دخل الموعد في شيء نتيجة الوعد، و الوعد بتملك العين ليس من قبيل عقدين في عقد، و القول بمشروعية هذه الصيغة هو ما اتجه إليه مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة و الثانية عشرة، و كذلك ندوة البركة و الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي وأدلة البركة و جملة من الهيئات الشرعية الأخرى<sup>1</sup>.

**تكييف الصورة الثانية: عقد إجارة مقترنة بوعده تمليك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي.**

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، و لمدة كذا، على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه الفترة أعدك أن أبيعك العين المؤجرة في حماية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ معين، و هذا المبلغ إما أن يكون ثمناً رمزياً و إما أن يكون ثمناً حقيقياً، ثم يقومان بإبرام عقد البيع بعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنفيذاً للوعد. هذه الصورة تتضمن العناصر التالية :

1. عقد إجارة مقترن به وعد بالبيع، و يثار هنا سؤال : هل الوعد في هذه

الصيغة من قبيل اجتماع عقدين في عقد؟.

---

1- مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، 1986م، قرار: 13(3/1)، و مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، 2000م، قرار ( 11 / 4 / 12 )، و ندوة البركة السادسة 8 / 6 )، ( و فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، رقم(95)، و فتوى بيت التمويل الكويتي: (147-241) يجوز في الإجارة وعد المالك للمستأجر بهبة العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإجارة، و هي وعد هبة معلقة على سداد الأجرة الكاملة، و هيئة بنك التقوى، سويسرا، منشور بموقع المجلس العام للبنوك و المؤسسات المالية الإسلامية، رقم الفتوى(16) .

2. وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق عقد بيع،

فهل الوعد هنا ملزم للمؤجر؟.

3. وعد بالبيع في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل

دفعه للثمن الذي اتفقا عليه؛ سواء كان رمزياً أو حقيقياً، فهل يجوز أن يكون

الثمن رمزياً؟.

### حكم هذه الصورة:

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك أنها جائزة شرعاً، و هذا ما

ذهب إليه ثلثة من الفقهاء المعاصرين؛ منهم : حسن الشاذلي، لكن قيد أن يكون البيع

بثمن حقيقي لا رمزي، و ممن قال بالجواز عبد الله إبراهيم، وعبد الستار أبو غدة،

ومحمد صلاح الصاوي، و فضيلة الشيخ عبد الله المنيع<sup>1</sup>، و ندوة

البركة السادسة و الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي<sup>2</sup>، و هذا رأي مجمع الفقه

الإسلامي، فقد جاء في دورته الثانية عشرة ما نصه :

" ثالثاً - من صور العقد الجائزة : أ ... ب ... ج - عقد إجارة يمكن المستأجر من

الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، و اقترن به وعد ببيع

العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان<sup>3</sup> " والاتفاق

هنا يمكن أن يكون بثمن حقيقي أو رمزي.

**تكييف الصورة الثالثة: عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط .**

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر :أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة

هي كذا، لمدة كذا، على أنك إذا سددت إلي الأقساط الإيجارية خلال المدة المتفق

عليها وهبتك هذه العين المؤجرة، فيقول المستأجر : قبلت، و هنا تنتقل ملكية العين

<sup>1</sup> - محمد صلاح الدين الصاوي ، مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية و كيف عالجها

الإسلام، ( المجمع للنشر و التوزيع ) ص716. و مناقشة بحوث الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة

مجمع الفقه الإسلامي، (عدد5)، ص736.

<sup>2</sup> - بيت التمويل الكويتي، رقم(224).

<sup>3</sup> - مجلة المجمع الفقه الاسلامي، العدد(12)، ص699.

المؤجرة تلقائياً إلى المستأجر عند سداد الأقساط، نتيجة النفاذ عقد الهبة بحصول الأمر المعلق عليه<sup>1</sup>.

في هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك نلاحظ المسائل التالية:

1. اشتراط عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد، فهل يجوز اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد؟.

2. عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط، فهل يجوز تعليق الهبة على شرط ؟ .

**حكم هذه الصورة:** يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك جائزة، لأن اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة لا مانع منه، وكذلك لا مانع من تعليق الهبة على شرط سداد الأقساط الذي أخذ به السادة المالكية وهو قول عند الأحناف<sup>2</sup>.

**تكييف الصورة الرابعة: عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي:**

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة كذا، على أنك إذا سددت إلي الأقساط الإيجارية خلال المدة المتفق عليها، بعتك هذه العين المؤجرة، فيقول المستأجر: قبلت.

في هذه الصيغة لا يحتاج إلى صيغة جديدة إذا تمت بقوله: (بعتك) و قول الآخر: (قبلت) و ما في معناهما، مما يدل على الجزم و لم يرد في الصيغة ما يدل على أنه وعد، و هذا على رأي من يقول بجواز تعليق عقد البيع على شرط كابتين تيمية وتلميذه ابن القيم رحمهما الله. في هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتملك بحد العناصر التالية:

1. عقد إجارة مع شرط البيع، و بالتالي لا بد من الإجابة عن السؤال التالي: هل يجوز اشتراط؟.

2. عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد؟

<sup>1</sup> - حسن الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة .

<sup>2</sup> - قرارات مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة، قرار رقم: 110(4/12)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي 699/12.

3. عقد بيع معلق على شرط، وهو سداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، و

بالتالي لا بد من الإجابة على السؤال التالي: هل يصح تعليق البيع على شرط؟<sup>1</sup>

**حكم هذه الصورة:**

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك غير جائزة إلا إذا كان الشرط محدد بمدة معينة قصيرة عرفاً، و هو هنا سداد الأقساط و غالباً ما يكون طويلاً ، لذلك هذه الصورة غير جائزة، و كذا لوجود صيغ كثيرة للإجارة المنتهية بالتملك بعيدة عن أي انتقاد أو شبهة، و الله أعلم.<sup>2</sup>

**تكييف الصورة الخامسة عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط و دون عقد**

جديد يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في المدة المتفق عليها كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة، و قال الآخر: قبلت.

يلاحظ في هذه الصيغة: أن ملكية العين المؤجرة - محل العقد - تنتقل إلى المستأجر عند سداد آخر قسط من الأقساط الإيجارية، من غير حاجة إلى عقد جديد أو ثمن، ما عدا الأقساط التي دفعت خلال المدة المتفق عليها، وهي في الحقيقة الأمر ثمن العين المؤجرة.

و هنا سؤال: هل نستطيع تكييف هذه الصورة على أنها بيع بالتقسيط؟

نظرة للقرائن التي تظهرها أنها عقد بيع، حيث أنها ظهرت في بدايتها في صورة إجارة للانتفاع بخصائص العقدين: عقد الإجارة و عقد البيع، يبدو أنه لا يمكن تكييفها أو اعتبارها بيع بالتقسيط؛ لأن عقد الإجارة فيها جاء صريحاً لا محال لصفه إلى البيع، فقد جاء بلفظ أجرتك<sup>3</sup>.

1 - غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، ص134.

2 - المرجع السابق، ص144.

3 - غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، ص145.

حكم هذه الصورة :

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك غير جائزة؛ لأنه ثمة جهالة في حقيقة العقد وهذا ما لا تقبله الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

تكييف الصورة السادسة: عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة .

هذه الصورة لا إشكال في مشروعيتها، لاستقلال كل من عقد الإجارة عن عقد البيع، فبعد انعقاد الإجارة يعقد البيع بعقد جديد مستقل و منفصل عن عقد الإجارة، و سواء كان انعقاد البيع بعد عقد الإجارة، بزمن يسير أو طويل، فإنه لا يؤثر على صحة العقد الاستقلال كل عقد عن الآخر وانفصاله .

حكم هذه الصورة :لا يوجد خلاف في جواز هذه الصورة بين العلماء لخلوها من محظور شرعي<sup>2</sup>.

تكييف الصورة السابعة: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.

يمكن تصورها بأن يقول المؤجر للمستأجر :أجرتك هذه العين، بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة كذا، على أنك إذا وفيت لي الأقساط خلال المدة المتفق عليها أعطيتك الحق في اختيار واحد من أمور ثلاثة :شراء العين بكذا و كذا( سواء أكان الثمن هنا حقيقيا أو رمزيا ).أو مد الإجارة لفترة أخرى، أو إعادة العين المؤجرة و إنهاء الإجارة، و يقول المستأجر :قبلت ..و يقومان بإبرام عقد البيع بعد سداد الأقساط تنفيذًا للوعد<sup>3</sup>. و في هذه الصورة نلاحظ العناصر التالية :عقد إجارة مقترنة بوعد من قبل المؤجر للمستأجر بواحدة من ثلاث أمور :

• الوعد بثمن حقيقي - محدد أو بسعر السوق عند إجراء عقد البيع - أو ثمن رمزي .

• مد مدة الإجارة.

• إنما عقد الإجارة و رد العين للمؤجر .

1 - المرجع نفسه، ص146.

2 - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص147.

3 - ، المرجع السابق، ص148.

**حكم هذه الصورة:**

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك جائزة؛ لأن الراجح جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة، و جواز كون الثمن رمزية، و هذا صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة، حيث قال بجواز هذه الصورة، ولكنه ذكر ثمن العين بسعر السوق دون أن يذكر كونه رمزياً<sup>1</sup>.

**تكييف الصورة الثامنة: عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار لصالح المؤجر والمستأجر.**

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بكذا، و بعتك إياها بكذا، و لي لخيار في إمضاء البيع أو عدمه في نهاية مدة الإجارة. في هذه الصيغة نلاحظ ما يلي:

1. اجتماع عقدين: عقد الإجارة و عقد البيع، في عقد واحد
2. بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، الخيار هنا مؤجل إلى أجل طويل.

**حكم هذه الصورة :**

يرى غسان محمد الشيخ جواز هذه الصيغة<sup>2</sup>، و إن كان مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة ذهب إلى عدم جوازها<sup>3</sup>.

**تكييف الصورة التاسعة: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.**

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي:

كذا لمدة هي كذا ولك حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت تشاء، و يقول المستأجر: قبلت .. و هنا لا بد من أن يتم البيع بعقد جديد، بسعر السوق أو بثمن يتفقان عليه في وقته<sup>4</sup>.

1 - قرارات و توصيات مجمع الفقه الإسلامي (ط4، 2003 م )، ص163.

2 - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص150.

3 - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة: 698/12.

4 - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص152.

نلاحظ في هذه الصيغة ما يلي:

1. عقد إجارة مقترنة بحق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد، و هذا الحق المعطي من قبل المؤجر للمستأجر يساوي تماما الوعد .
2. و هل تصبح الصيغة بوجود الوعد من قبيل عقدين في عقد ؟

**حكم هذه الصورة:**

يبدو أن هذه الصيغة من صيغ الإجارة المنتهية بالتملك جائزة شرعا، وهذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة<sup>1</sup>.

**تكييف الصورة العاشرة: عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، و لكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.**

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقوم شخص أو مؤسسة ببيع طائرة للمصرف أو شخص طبيعي، ثم بعد الشراء يقوم المصرف بتأجير الطائرة للبائع الأول مع وعد بالبيع أو الهبة، و هذه الصورة لا تختلف عن الصورة الأولى و الثانية من صور الإجارة المنتهية بالتملك، إلا شيء واحد، هو أن المستأجر كان البائع للعين المؤجرة، في حين أن المستأجر في الصورة السابقة لا علاقة له بالعين المؤجرة.

نلاحظ في هذه الصورة ما يلي:

1. عقد إجارة مقترنة بوعد التملك عن طريق البيع أو الهبة.
2. أن العين المؤجرة كانت ملكيتها للمستأجر قبل عقد الإجارة، و هي ستؤول إليه بعد عقد الإجارة بثمن غالبا أكبر مما باعها به، و هذه المسألة قد تدخل في شبهة بيع العينة<sup>2</sup>، الذي قال جمهور العلماء من الحنفية و المالكية والحنابلة<sup>3</sup> بتحريمه و

<sup>1</sup> - مجلة المجمع الفقه الإسلامي، العدد(12):699/1.

<sup>2</sup> - بيع العينة: هو أن يبيعه عينا بثمن كثير مؤجل، و يسلمها له، ثم يشتريها منه بنقد يسير يبقى الكثير في ذمته.

<sup>3</sup> - علاء الدين الكساني، بدائع الصنائع، (بيروت، دار الكتاب العربي، ط 3 ، 1982م، ج5 ص199).

فساده، بينما ذهب الشافعية الظاهرية و أبو يوسف من الحنفية<sup>1</sup> إلى جوازه و صحته .حكم هذه الصورة:

يبدو أن هذه الصورة جائزة؛ لأن الراجح جواز وصحة بيع العينة على فرض تحققه ووجوده في هذه الصورة، وقد أفتت ندوة البركة ( الفتوى رقم 14) و هيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي بجواز ذلك بشرط أن يكون عقد البيع منفصلاً عن عقد الإجارة<sup>2</sup>.  
تكييف الصورة الحادية عشرة: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة، في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة أو بثمن يتفق عليه الطرفان.  
يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي:

كذا لمدة هي كذا ولك حق الخيار في تملك العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة و تسديده الأقساط كاملة، و يقول المستأجر: قبلت .. و هنا لا بد من أن يتم البيع بعقد جديد، بسعر السوق أو بثمن يتفقان عليه في وقته. و هذه الصورة تتضمن العناصر التالية:

1. عقد إجارة مقترنة بإعطاء حق للمستأجر ( وعد ) في تملك العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة و تسديد كافة الأقساط .
2. وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجر للمستأجر عن طريق البيع.
3. وعد بالبيع في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل دفعه للثمن الذي اتفقا عليه، وسواء كان رمزية أو حقيقية أو بسعر السوق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد زهير الشاويش، روضة الطالبين وعمدة المفتين، ( بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1985م، ج3، ص416).

<sup>2</sup> - الفتاوى الشرعية لبيت التمويل الكويتي 4 / 20، و الفتاوى الشرعية في الاقتصاد الصادر عن ندوة البركة ( 1403 هـ - 1980 م)، ص47.

<sup>3</sup> - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، ص154-155.

حكم هذه الصورة:

يبدو أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك أنها جائزة، و هذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، ج1، ص699.

المبحث الثاني : ضوابط تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

ويشتمل على مطلبين وهما:

- المطلب الأول : ضوابط تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- المطلب الثاني: القرارات.

**تمهيد.**

وفي هذا المبحث سنذكر ضوابط عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وبيان أهم قرارات المجامع الفقهية في هذا العقد.

**المطلب الأول : ضوابط تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك.**

أن يبرم عقد إجارة على عين معينة معلومة بأقساط معلومة ويضبط هذا العقد بضوابط :  
**الضابط الأول :** أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك المؤجر لا على المستأجر،  
ونسنتهي من ذلك شيئين :

أ - إذا تعدى أو فرط المستأجر فالضمان عليه .

ب - ما يتعلق بالنفقات التشغيلية فضمانها على المستأجر مثل الزيت والبنزين ...  
وما عدا ذلك من تلف العين أو هلاكها أو تلف بعضها أو ما تحتاجه من صيانة..الخ.  
فالأصل أن يكون ذلك على المالك المؤجر، لأن العين المستأجرة - كما يقول العلماء :  
أمانة في يد المستأجر فلا ضمان عليه إلا إذا تعدى أو فرط.

**الضابط الثاني :** أن المستأجر إذا قصر في دفع الأقساط المتفق عليها بينه وبين المؤجر  
فإنه يرد له ما زاد على أجرة المثل إذا سحبت منه العين.

فقد تكون أجرة المثل لهذه السيارة في الشهر خمسمائة ريال، والمؤجر يأخذ من المستأجر  
ألفاً ومائتي ريال كل شهر. فإذا قصر المستأجر في دفع هذه الأقساط فللمؤجر بناء على  
أنه عقد إجارة أن يسحب منه هذه العين لكن يجب على المؤجر أن يرد على المستأجر ما  
زاد على أجرة المثل.

**الضابط الثالث :** ما يتعلق بالشرط الجزائي يعني للمؤجر أن يشترط على المستأجر شرطاً  
جزائياً يعوضه عن الضرر الذي يلحقه مقابل عدم إتمام العقد. ويكون هذا الشرط الجزائي  
بقدر ما حصل له من الضرر . فينظر كم حصل له من الضرر مقابل عدم إتمام هذا  
العقد؟ فيدفع له وما زاد على ذلك فإنه لا يدفع له.

وهذا هو الصواب فيما يتعلق بالشرط الجزائي أنه يصح اشتراطه مقابل الضرر الذي يلحق  
المشترط وأما ما زاد على ذلك فليس له أن يأخذه. وبهذا أفتت هيئة كبار العلماء في  
المملكة العربية السعودية .

## الفصل الأول: التكيف الفقهي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

**الضابط الرابع :** وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر بشكل زمني بحيث يكون عقد البيع بعد نهاية عقد الإجارة ، أو بوجود عقد هبة .

**الضابط الخامس:** أن يكون عقد الإجارة عقد فعلي وليس ساتراً لعقد البيع .

**الضابط السادس :** إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر .

**الضابط السابع :** يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين<sup>1</sup>.

**المطلب الثاني : القرارات.**

**الفرع الأول: قرار المجمع الفقهي الإسلامي.**

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتملك ، وصكوك التأجير)، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

<sup>1</sup> - المعاملات المالية المعاصرة للشيخ خالد بن علي المشيخ من دروس الدورة العلمية بمسجد

الراجحي ببريدة عام 1424هـ .

## الفصل الأول: التكيف الفقهي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

- الإيجار المنتهي بالتملك :

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز:

1- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

2- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفریطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجر ، وليس المستأجر.

5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.

6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

ثانياً : من صور عقد الممنوعة :

عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

### ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

1- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة ، في مدة معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة - وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة.

2- عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الأجرة - وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة.

3- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

4- عقد إيجار يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء ، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق - وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (5/6) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتملك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة - إن شاء الله تعالى<sup>1</sup> .

#### الفرع الثاني: قرارات مجمع الفقه الهندي.

عقد الملتقى الفقهي الأول في 1-3/أبريل 1989م في همدركونونشن هال بالهند معهد الدراسات الموضوعية دلهي الهند نوقشت في هذا الملتقى الأول ثلاثة من قضايا فقهية معاصرة ومن ضمنها بدل الخلو .

جاءت القرارات التالية عن هذه القضية :

1- المبلغ الذي يأخذه صاحب الدار عن المستأجر مسبقاً ، فالأحسن أن يحتفظ به ولا ينفقه ، فإذا أنفقه صاحب الدار فإنه يضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء مدة الاستئجار .

2- إذا تم استئجار دار أو دكان ، حصل صاحب الدار على مبلغ محدد من المستأجر حالياً باسم بدل الخلو إضافة الأجرة المحددة شهرياً ، فهذا يعتبر أن صاحب الدار قد حصل على التعويض الذي نزل به عن حقه في الاسترداد من المستأجر وبالتالي يجوز لصاحب الدار هذا المبلغ على أنه اعتياض عن حقه في الاسترداد من المستأجر ، ثم إن صاحب الدار إذا أراد أن يسترد الدار من المستأجر فإن المستأجر يحق له أن يطالب بمبلغ من المال للإخلاء المبلغ الذي يتم تحديده تراضياً ، وكذلك يحق للمستأجر آخر بمبلغ من المال الذي يتم تحديده بالتراضي .

<sup>1</sup> - قرار المجمع الفقهي الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة

بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ.

(23-28 سبتمبر 2000).

3- إذا أجاز صاحب الدار داره ولم يأخذ بدل الخلو ولم يتم تحديد مدة الاستئجار ، فإن صاحب الدار يحق له أن يطالب بالإخلاء أي وقت شاء إلا أن صاحب الدار ينبغي له أن يفصل بين الإعلامية للإخلاء وتاريخ الإخلاء المحدد طبقاً للظروف المحلية ، حيث لا يتضرر أحد من صاحب الدار والمستأجر ، كما ينبغي للمستأجر إخليها في مناسبة لاحقة .

4- إذا كان استئجار دار أو مكان تم بدون بدل الخلو ، فإن المستأجر لا يجوز له أن يطالب بدل الخلو من صاحب الدار وقت الإخلاء .

5- إن المتلقي يناشد المسلمين أن يزاولوا معاملاتهم المختلفة طبقاً للشريعة فإن الشريعة تقتضى أن يتفق الفريقان في تحديد الأمور اتفاقاً صريحاً لا يؤدي إلى أي نوع من النزاع فيما بعد ، ويسلم الفريقان من أي ضرر يلحق بهما ، كما أن المتلقى يناشدهم بالأخص أن يحددوا مدة الاستئجار ، وكذلك إذا أراد صاحب الدار أن ينزل عن حقه بتعويض من المال ، لا بد أن يتفقا على ذلك صريحاً حتى لا يحدث أي نزاع فيما بعد<sup>1</sup> .

#### الفرع الثالث: قرار هيئة كبار العلماء في السعودية .

قرار رقم (198) بتاريخ 1420/11/3هـ فإن مجلس هيئة كبار العلماء في دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29هـ ، نظر في موضوع العقد المسمى (الايجار المنتهي بالتملك) وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

<sup>1</sup> - قرار مجمع الفقه الهندي الأول في 1-3/أبريل 1989م في همدركونشن هال بالهند معهد

الدراسات الموضوعية دلهي الهند.

أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على البيع لأنه ملك للمشتري والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تقريط.

ثانياً: أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، بعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه، مثال ذلك إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة ، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والالغاء إلى الاستدانة لايفاء القسط الأخير .

ثالثاً: أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت نهم كثير منهم مشغولة منهكة وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في نهم الفقراء .

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك ، والله الموفق .  
المصدر : رئاسة إدارة البحوث العلمية والافتاء الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء .

أردنا ذكر القرار السابق لهيئة كبار العلماء في السعودية من أجل إغناء البحث ولو كانت هناك أمور معالجة من خلال البحث ولا بأس بذكرها لإغناء الموضوع ولو تناقضت مع جواز العقد لأن الهيئة لم تتطرق للتفاصيل ولم تجد الحلول كغيرها من المجمع الفقهي،

## الفصل الأول: التكيف الفقهي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

---

هذا لا يعني أن قرارها خاطئ ، لأن حكمها كان على عقد الإجارة المنتهية بالتملك التقليدية .

المبحث الثالث : آثار الإجارة المنتهية بالتمليك.

ويشتمل على مطلبين وهما :

- المطلب الأول: حقوق البنك والتزاماته.
- المطلب الثاني: حقوق المستفيد والتزاماته.

تمهيد.

وفي هذا المبحث نبين فيه آثار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال ذكر حقوق والتزامات كل من البنك و المستفيد.

المطلب الأول: حقوق البنك والتزاماته<sup>1</sup>:

- أ- تملك المعدات: بحيث يملك البنك المعدات التي اشتراها للمستفيد، فالمستفيد ملتزم عندما يتعاقد مع البائع نيابة عن البنك بأن تكون ملكية الآلات المشتراة للبنك، وتظل هذه الملكية للبنك حتى تمام انتهاء العلاقة مع المستفيد.
- ب- الحصول على القيمة الإيجارية، وهذا يحق للبنك الحصول على القيمة الإيجارية المتفق عليها مع المستفيد.
- ت- حق التفتيش: يحق للبنك دخول المشروع والوقوف على حالة المعدات ومحضها.
- ث- حق الحصول على التقارير المتابعة: ويحق للبنك أن يحصل على تقارير دورية عن سير المشروع أثناء مراحل تنفيذه.
- ج- التزام البنك بسداد ثمن المعدات: بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم مع البنك، يلتزم البنك بسداد الثمن المتفق عليه في العقد الأخير، وذلك بعد التأكد من سلامة عقد البيع المبرم بين المستفيد والبائع، وإذا كان عقد البيع غير مطابق لنظام البنك الإسلامي المعني، فإنه لا يكون ملزماً بسداد قيمة شراء المعدات.
- ح- التأمين على المعدات: يلتزم البنك الإسلامي بالتأمين على المعدات بحيث يكون تأميناً تعاونياً إسلامياً.

<sup>1</sup> محمد عبد الله بريكان الرشيدى، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة مقارنة مع الشريعة

الإسلامية، إشراف مهند عزمي، قسم القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط كلية الحقوق

، 2010/2009، (ص 83-84).

المطلب الثاني: حقوق المستفيد والتزاماته<sup>1</sup>.

أ. حق المستفيد في استئجار الآلات من البنك: يحق للمستفيد شراء الآلات التي قام البنك بشرائها له.

ب. حق المستفيد من استعمال الآلات المؤجرة: يحق للمستفيد استعمال الآلات المؤجرة له مع التزاماته بالمحافظة عليها وصيانتها حسب عرف الصناعة المعنية.

ت. حق المستفيد في تملك الآلات بعد انتهاء عقد الإيجار: الآلات التي كانت مؤجرة له، وذلك بعد انتهاء عقد الإيجار المبرم مع البنك.

الاختلاف بين التأجير التمويلي في النظام المالي المعاصر والتأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية كما يلي:

1. من حيث الصيانة:

أ. في النظام المالي المعاصر: حمل المستأجر تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل بما فيها نفقات الملكية والتشغيل.

ب. من وجهة نظر الشريعة الإسلامية: فرقت بين المصارف المعلومة والمصارف غير المعلومة، فإذا كانت الصيانة لاستفناء المنافع مثل المراجعة معايير الحرارة والمياه أو الزيوت أو أعمال الصيانة الدورية، فإنها تقع على عاتق المستأجر والمؤجر مطالب بالإبقاء على الأصل بحالة يستطيع معها المستأجر استخلاص منافعها.

2. من حيث التأمين:

أ. في النظام المالي المعاصر: التأمين على الأصل يقع على عاتق المستأجر.

ب. في الشريعة الإسلامية: التأمين يتحمله المؤجر (البنوك الإسلامية) حفاظاً على ملكه.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه.

3. إن المصارف الإسلامية تشترط أن يكون الأصل المؤجر مملوكا للمصرف عند التقاعد، بينما لا يوجد هذا الشرط في النظام المالي المعاصر، بالإضافة إلى أن المصرف الإسلامي يؤجر من الأصول ما يباح شرعا، ولا يشترط ذلك في النظام المالي المعاصر.

4. تتبع البنوك الإسلامية مبدأ التسامح والتيسير على المسلمين فتعطي هذه البنوك فترة سماح مدتها ثلاث أشهر في حال التأخر عن السداد، بعكس المصارف التجارية التي في حالة التأخر عن السداد تقوم فورا بفرض غرامة مالية في حالة التأخر عن السداد.

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية

بالتملك ويشتمل على تمهيد و ثلاث مباحث وهي:

❖ المبحث الأول: التعليل المقاصدي لمبطلات العقود.

❖ المبحث الثاني: التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية

بالتملك.

❖ المبحث الثالث: حالات انتهاء الإجارة العادية والإجارة

المنتهية بالتملك.

### تمهيد.

إن الإسلام حرم جميع أنواع الغش واستغلال الناس وأكل أموالهم بالباطل، فتحصيل المنافع للعباد درء المفاسد عنهم ومراعات جانب التيسير فيما يمكن لهم ويصلح حياتهم مقصد من مقاصد الدين وقاعدة أساسية من قواعد الفقه الإسلامي، ولإجل ذلك فقد أخضع الشارع كل المعاملات المالية لأصلين عظيمين في الإسلام هما "العدل ومراعاة مصالح الطرفين"، فإذا كان كل أصول المعاملات المالية على الإباحة فتحريم بعضها لا بد أن يرجع إلى انتهاك هذه القاعدة بظلم أحد الطرفين وعدم تحقيق العدالة في جانبه.

وفي هذا الفصل نتكلم عن التعليل المقاصدي لمبطلات العقد والإجارة المنتهية بالتملك، وفي الأخير بيان حالات انتهاء وفسخ الإجارة العادية والإجارة المنتهية بالتملك .

المبحث الأول: التعليل المقاصدي لمبطلات العقود.

ويشتمل على ثلاثة مطالب وهي :

- المطلب الأول: الغرر والجهالة.
- المطلب الثاني: الغبن.
- المطلب الثالث: ربا الفضل.

تمهيد.

من مبادئ الشريعة الإسلامية مبدأ الحرية التعاقدية، وإرادة الإنسان حرة في تصرفاته لا تتقيد إلا بقيدين رعاية لصالح المجتمع هما: ما حرّمه الله ونهى عنه فإنه يجب الابتعاد عنه، وثانيهما ما فيه اعتداء على حقوق الناس المكتسبة شرعا، وعند تصادم الإرادات يرجع إلى الشرع في حفظ التوازن، وعلى وعي مقاصد الشريعة من التصرفات المالية تجري أحكام الصحة والفساد في جميع العقود في التملكات والمكتسبات، فالعقد الصحيح هو الذي استوفى مقاصد الشريعة منه، فكان موافقا للمقصود منه في ذاته، والعقد الفاسد هو الذي اختل منه بعض مقاصد الشريعة، و تبرم داخل السوق عدة صفقات تجارية في شكل عقود تتم بين البائعين والمشتريين، لكن قد يقع ما يحدث خلا في صحة العقد، فيؤدي به إلى الفساد، وذلك مثل الغرر والجهالة والغبن والغش وربما الفضل، وفيما يلي حقيقة كل منهما مع بيان التعليل المقاصدي .

المطلب الأول: الغرر والجهالة.

الغرر في اللغة: هو الخطر والتعريض للتهلكة<sup>1</sup>، وعرف في الاصطلاح بأنه: "ما كان مجهول العاقبة، لا يدري أيكون أم لا"<sup>2</sup> لاشك في حصول أحد عوضيه أو مقصود منه غالباً، وماتردد بين متضادين أغلبهما أخوفهما.<sup>3</sup>

فمعاني الغرر تدور حول الشك والتردد والاحتمال وعدم التأكد، إذن فالغرر في عقد البيع هو تلك المخاطرة التي تجعل منافعه بالنسبة لأي من طرفيه تتقلب بين الوجود والعدم، فعقود الغرر نتيجتها احتمالية لا يعلم بها سلفاً أي من المتعاقدين.

وأما الجهالة فهي خلاف العلم<sup>4</sup>، وحقيقتها الشرعية أنها: "ما علم حصوله وجهلت صفته"<sup>5</sup> ولا يظهر الفرق بينها وبين الغرر إلا من حيث أن الغرر حالة قصوى من نقص المعلومات لدى طرفي العقد، وأن الجهالة فيها علم بوجود المعقود عليه والجهل إنما يكون بطبيعته وبصفته، فمثلاً يكون الغرر إذا اشترى سيارة مفقودة، لأنه لا يدري هل يحصل ذلك أم لا، وتكون الجهالة إذا اشترى حجراً لا يعلم طبيعته، أزجاجاً هو أم ياقوتاً؟<sup>6</sup>، وكأن الجهالة نوع من أنواع الغرر، لانقضاء العلم فيهما لدرجة بينهما.

<sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، (5/13-14).

<sup>2</sup> فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي، تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية، ببولاق، القاهرة، (4/46).

<sup>3</sup> محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، (2/12).

<sup>4</sup> أحمد بن محمد بن علي المقري الفيومي، المصباح المنير، تحقيق عبد العظيم الشناوي، (المكتبة العلمية، بيروت، ط2، ص70).

<sup>5</sup> أبو العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، المحقق خليل منصور، (3/231).

<sup>6</sup> ينظر: المرجع نفسه، (3/221).

هذا وينبغي التفريق بين الغرر السابق الذكر وبين التغيرير الذي هو: "استعمال الطرق الاحتمالية لحمل الشخص على التعاقد ظنا منه أن العقد في مصلحته مع أن الواقع غير ذلك"<sup>1</sup> وهذا يختلف عن الغرر، حيث أن كلا من المتعاقدين غير متأكد من نتيجة العقد وجاهل بحقيقة أمره، وذلك كبيع الثمار قبل بدو صلاحها وبيع الجنين في بطن أمه وغيرها.<sup>2</sup>

### حكم بيع الغرر والجهالة:

تقدم أن بيع الغرر والجهالة هو البيع الذي يكتنفه الظن والشك والريبة، وقد أبطلت الشريعة الإسلامية هذا النوع من المعاملات لما قاله أبو هريرة رضي الله عنه: "نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرر"<sup>3</sup>

إلا أن الناظر في الفروع الفقهية يجد أن الفقهاء قد أجازوا مثل بيع الجزاف وبيع السلم وبيع الزروع والثمار بمجرد ظهور نضج جزء منها وبيع منفعة استعمال ماء الحمام، مع وجود الغرر والجهالة في كل منهما، لعدم توفر عنصر العلم بالمعقود عليه بالمقدار الكافي، مما يجعلنا نستنتج أن الغرر المؤثر في العقد هو ما كان كثيرا، وضابطه ما ذكره الباجي<sup>4</sup>: "ماكثر فيه الغرر وغلب عليه حتى صار البيع يوصف ببيع الغرر"<sup>5</sup> أما إذا كان يسيرا فإنه لا يؤثر على سلامة العقد، بناء على أن قليل الجهالة لا يقدح في العقد بمقتضى

<sup>1</sup> - عبد الكريم زيدان، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية، (ص 297).

<sup>2</sup> - القرافي، الفروق، مرجع سابق، (3/221).

<sup>3</sup> - أخرجه مسلم، كتاب البيوع، باب: بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر، رقم 1513،

(5/3). أخرجه الترمذي، سنن الترمذي، كتاب البيوع، باب: ماجاء في كراهية بيع الغرر، رقم 1230، (ص 292).

<sup>4</sup> - هو أبو الوليد سليمان بن خلف، فقيه وأصولي ونظار، ألف "إحكام الفصول" و "المهذب في اختصار المدونة" وغيرها، توفي سنة (474هـ)، ينظر: ابن فرحون، الديباج، ص 120-122.

<sup>5</sup> - أبو نؤابة حسين سليمان خلف سعد بن أيوب الباجي، المنتقى شرح الموطأ، ج 6، ص 399.

العادة<sup>1</sup>، كما أنهم أجازوا بيع الثمرة غير الناضجة إذا بيعت مع أصل شجرتها وبيع الكامن تحت الأرض إذا بيع مع أصل أرضه، مع وجود الغرر والجهالة في هذه التوابع، الأمر الذي نستنتج منه اشتراط أن يكون الغرر المفسد للعقد هو ماكان في أصل المعقود عليه لا ماكان في تابعه.<sup>2</sup>

وكل من الغرر والجهالة يعتري عقود المعاوضات المالية التي تقع في الأسواق سواء كانت بسيطة أو مركبة فمن التطبيقات المعاصرة في العقود البسيطة بيع الأشياء المستقبلية أو مايعرف ببيع المعدوم في الشريعة الإسلامية، وذلك مثل بيع المحاصيل المستقبلية، كبيع الفلاح لمنتوج أرضه قبل حصاده وجني محصوله، وبيع مالك المواشي لما ستلده بهائمها، وهذا منهي عنه لأن المعقود عليه قد يوجد وقد ينعدم، ومن التطبيقات أيضا مايعرف في أسواق البورصات بالمعاملات الآجلة التي تجرى على الأسهم والسلع التي ليست في ملك البائع، فإنها غير جائزة<sup>3</sup> لقوله صلى الله عليه وسلم " لا تبع ما ليس عندك."<sup>4</sup>

### التعليل المقاصدي للغرر والجهالة:

أن بيع الغرر طريق لأكل أموال الناس بالباطل، والشريعة لا تأذن بأكل أموال الناس بالباطل، لأنه لو أذن للناس أن يبيعوا الأشياء المجهولة فإن معنى ذلك أن الشريعة بإجازتها لهذا النوع من البيع تفتح الباب لأكل أموال الناس بالباطل، ولو كان الروبية لا قيمة له عند أحد فله قيمة عند الغير، فالشريعة لا تفرق بين الغني والفقير، ووضعت هذه

<sup>1</sup> - القرافي، الفروق، مرجع سابق، (235/3).

<sup>2</sup> - ينظر: الضرير، محمد الأمين، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، المعهد

الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ط1414هـ، 1-1993م، (ص43).

<sup>3</sup> - ينظر: قرارات المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الاسلامي من دوراته الأولى لعام (1398هـ) حتى الدورة الثامنة عام 1405هـ، رابطة العالم الاسلامي، مكة المكرمة، (ص123).

<sup>4</sup> - أخرجه ابن ماجه، سنن ابن ماجه، كتاب التجارات، باب: النهي عن بيع ما ليس عندك، رقم2187، (ص376). أخرجه النسائي، سنن النسائي، كتاب البيوع، باب: بيع ما ليس عند البائع، رقم4613، (ص703).

القاعدة أنه لا بد من الإنصاف في الحقوق والأموال المدفوعة وأن تكون لقاء ما دفعت دون ظلم المشتري، وكذلك أيضا دون ظلم البائع إذا ظهر الشيء أكثر مما يظن به.

1- ومن الحكم أن هذا النوع من البيوع مفضي إلى الخصومات والنزاعات خاصة إذا كان المال له قيمة كبيرة، فإن الله عز وجل قال: ﴿وَأُخْضِرَتِ الْأَنْفُسُ الشُّحَّ﴾<sup>1</sup> فالنفوس مجبولة على شحها بالمال، وقال عز وجل: ﴿إِنْ يَسْأَلْكُمْوهَا فَيُحْفِكُمْ تَبَخَّلُوا وَيُخْرِجْ أَضْعَانَكُمْ (37)﴾<sup>2</sup> فالأموال تعلقت بها النفوس، حتى إن الدماء سالت والأرحام قطعت والأعراض انتهكت بسبب الأموال، ففيها فتنة عظيمة.

2- ومن الحكم أيضا أنه لو فتح هذا النوع من المعاملات المالية، وبيع الغرر، فإن هذا يفضي إلى انعدام الثقة وسلبها من النفوس، فتدخل إلى السوق وأنت لا تأمن على مالك، وكذلك لو مكن التجار من بعض هذه المعاملات المحرمة، فرأى غيرهم أنهم يربحون، يتجه التجار كلهم إلى هذا النوع من المعاملات، فتدخل إلى السوق وأنت تريد شيئا فلا تستطيع أن تصل إليه إلا بالمخاطرة، فتتعدم الثقة في التاجر، وهذا ضرر اقتصادي، فهو من نظرة اقتصادية مفسدة تضر بمعاملات الناس والتجارة نفسها .

فحرص الإسلام على وجود الثقة، فالإنسان إذا جاء يريد أن يشتري الشيء يشتريه وهو على أمانة ونصيحة من أخيه المسلم، وحينئذ يكون هذا أدعى إلى طمأنينة الناس، وكذلك ثقتهم بالتجار، ولذلك تجد في أسواق المسلمين من الثقة والمحبة والخير ما لا تجد في أسواق غيرهم، وإذا نظرت إلى الأسواق التي تتبني على المعاملات الواضحة الخالية من الغرر تجدها أسواقا رابحة، والناس فيها في طمأنينة وفي سعادة وخير كثير .

<sup>1</sup> - سورة النساء [128]

<sup>2</sup> - سورة محمد [37].

3- أن الغرر الكثير مما لا يتسامح فيه الناس، ومفسد للبيع ولا يغتفر بالإجماع، أما الغرر اليسير هو ما شأن الناس التسامح فيه، وهذا القسم جائز إجماعاً، ولا أثر له في صحة العقد كأساس الدار.

يقول ابن جزى في بيع الغرر، وهو ممنوع للنهي عنه إلا أن يكون يسيراً جداً فيغتفر، وفي الجواهر: واغتفر غرر يسير للضرورة كأساس عقار، فيجوز بيعه وشراؤه من غير معرفة عمق أساسه وعرضه والمبني به، وإجارته مشاهرة مع احتمال نقص الشهر وكماله.

وخلاصة القول في الغرر القليل أنه جائز مغتفر إجماعاً، للحاجة والضرورة، إذ البيع من أصله من الأمور الحاجية، فإن دعت حاجة إلى ارتكاب الغرر ولا يمكن الاحتراز عنه إلا بمشقة، وكان الغرر حقيراً وهو من شأن الناس التسامح فيه، جاز البيع ونحوه من عقود المعاوضات، كالإجارة.

### المطلب الثاني : الغبن.

الغبن في اللغة: الغلب والخديعة والنقص، وغبنه في البيع والشراء غبنا وغبينة خدعه أو نقصه، وغبن بالبناء للمفعول فهو مغبون أي منقوص في الثمن أو غيره.

والغبن بتسكين الباء أكثر ما يستعمل في الأموال في الشراء والبيع، وبتحريكها بالفتح في الآراء. وغبن رأيه غبنا قلت فطنته وذكاءه، وهو غبين أو فيه غبانة، أي ضعيف الرأي.

ومغابن البدن الأرفاغ<sup>1</sup> والأباط، والتغابن يغبن القوم بعضهم بعضاً، ومنه قيل: يوم التغابن ليوم القيامة، لأن أهل الجنة يغبنون أهل النار والغبينة اسم منه.

وفي الاصطلاح: الغبن اليسير والفاحش هو الخداع في المبايعة. وهذا الخداع يراد به ما يجري بينهم في الزيادة والنقصان ولا يتحرزون عنه، ومالا يتغابن الناس فيه هو ما

<sup>1</sup> الأرفاغ: في النهاية في غريب الحديث (341/3)، بواطن الأفخاذ عند الحوالب، وفي لسان العرب (429/8)، أصول الفخذين والحوالب.

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

يتحرزون عنه من التفاوت في المعاملات "وقال ابن نجيم "النقص في الثمن في البيع"، ومثله النقص في البديل في باقي عقود المعاوضات، ومعنى النقص هنا إذا كان المغبون هو المشتري ألا يقابل جزء من الثمن بشيء من المبيع لزيادة الثمن عن أكثر تقويم للمبيع من أهل الخبرة، أما إذا كان المغبون هو البائع فالنقص في الثمن حقيقي.<sup>1</sup>

وعند المالكية: "الغبن بفتح الغين وسكون الباء عبارة عن بيع السلعة بأكثر مما جرت العادة أن الناس لا يتغابنون بمثله، أو اشتراها كذلك."<sup>2</sup>

وعند الشافعية: "الغبن الفاحش وهو ما لا يحتمل غالبا، بخلاف اليسير وهو ما يحتمل غالبا."

وعند الحنابلة: "غبنه خدعه."<sup>3</sup>

وفي القانون: "عدم التعادل بين الأداءات المتقابلة في العقد على وجه يختل التوازن الذي يضعه المتعاقدان موضع الاعتبار بحيث يكون ما يأخذه أحدهما أقل مما يعطيه، فهو مغبون إذا أعطى أكثر مما أخذه، غابن إذا أخذ أكثر مما أعطى."<sup>4</sup>

### حكم الغبن.

الغبن محرم لما فيه من التغيرير للمشتري والغش<sup>5</sup> المنهي عنه، ويحرم تعاطي أسبابه لقوله صلى الله عليه وسلم "من غشنا فليس منا".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمد بن عمر الشهير بن عابدين، حاشية ابن عابدين، (397/5).

<sup>2</sup> - محمد بن عبد الرحمان المغربي أبو عبد الله، مواهب الجليل، دار الفكر، ط2، (469/4).

<sup>3</sup> - القليوبي، حاشية القليوبي على شرح المحلى، دار الفكر، (428/2).

<sup>4</sup> - حسن علي الذنون، أثر العوامل الاقتصادية في تطوير فكرة العقد، أصول الالتزام، بغداد، م1970، (ص94).

<sup>5</sup> - الغش في اللغة هو ضد النصح، وغشه أبدله غير ما أضمر وزين له غير المصلحة.

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

قال القرطبي "إن الغبن في الدنيا ممنوع بإجماع في حكم الدين إذ هو من باب الخداع المحرم شرعا في كل ملة، لكن اليسير منه لا يمكن الاحتراز منه لأحد فمضى في البيوع، إذ لو حكمنا برده مانفذ بيع أبدا لأنه لا يخلو منه، حتى إذا كان كثيرا أمكن الاحتراز منه وجب الرد به، والفرق بين القليل والكثير أصل في الشريعة معلوم.:"

ونص الإمام أحمد على أن الغبن محرم وقال ابن حزم الغبن لا يجوز ولا يحل إلا برضي المغبون ومعرفته بقدر الغبن وطيب نفس به وإلا فهو أكل مال بالباطل. إلا أن أثر الغبن يختلف باختلاف من وقع عليه، وما وقع فيه .

### التعليل المقاصدي للغبن.

- حرصت الشريعة الإسلامية على تحريم الغبن الفاحش غاية الحرص، لأن الغبن ظلم والظلم محرم في الإسلام، لإزالة الضرر عن جمهور المستهلكين وتحقيق النفع لهم تقديمًا للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة.
- إثبات جمهور الفقهاء للمتعاقد المغبون الخيار في إمضاء العقد أو فسخه، إثبات الخيار للمتعاقد فيه تيسير وتسهيل للناس في جانب المعاملات.
- إباحة القيام بالغبن اليسير، و لأن علته نفي الخديعة بين الأمة بنص الرسول صلى الله عليه وسلم، للرجل -الذي قال له: إني أخدع في البيوع- : "إذا بايعت فقل لا خِلاية".

<sup>1</sup>- رواه مسلم، كتاب الإيمان، (69/1).

المطلب الثالث: ربا الفضل.

ربا الفضل. "هو زيادة عين مال في عقد على المعيار الشرعي وهو الكيل والوزن عند إتحاد الجنس.<sup>1</sup> فقولهم: زيادة عين مال أي الزيادة المادية الملموسة في أحد العوضين على الآخر بغض النظر على زيادة القيمة. وهذا النوع من الربا ذكره النبي صلى الله عليه وسلم في ستة أصناف يقع فيها الربا وهي الذهب والفضة، والبر والشعير، والتمر والملح.

التعليل المقاصدي لتحريم ربا الفضل.

- حرم الشرع ربا الفضل من باب سد الذرائع، ولأنه وسيلة لربا النسيئة.

قال ابن القيم، رحمه الله:

"وأما ربا الفضل فتحريمه من باب سد الذرائع، كما صرح به حديث أبي سعيد الخدري رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم: " لا تبيعوا الدرهم بالدرهمين، فإني أخاف عليكم الرِّمَّ" <sup>2</sup> والرِّمَّ هو الرِّبَا، فمنعهم من ربا الفضل لما يخافه عليهم من ربا النسيئة، وذلك أنهم إذا باعوا درهما بدرهمين، ولا يفعل هذا إلا للتفاوت الذي بين النوعين- إما في الجودة، وإما في السِّكِّة، إما في الثقل والخفة، وغير ذلك- تدرجوا بالربح المُعَجَّل فيها إلى الربح المؤخر، وهو عين ربا النسيئة، وهذه ذريعة قريبة جدا، فمن حكمة الشارع أن سدَّ عليهم هذه الذريعة، ومنعهم من بيع درهم بدرهمين نقدا ونسيئة، فهذه حكمة معقولة مطابقة للعقول، وهي تسد عليهم باب المفسدة.

<sup>1</sup>- الكاساني، بدائع الصنائع، مرجع سابق، (183/5).

<sup>2</sup>- أحمد بن حنبل، المسند، مرجع سابق، (109/2).

المبحث الثاني: التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك.

ويشتمل على مطلبين وهما :

- المطلب الأول : التعليل المقاصدي لمنع الإجارة المنتهية بالتمليك.
- المطلب الثاني: التعليل المقاصدي لجواز الإجارة المنتهية بالتمليك.

**تمهيد.**

إن الإجارة المنتهية بالتمليك أداة ناجحة مشروعة في الإسلام، و من أدوات الإستثمار في دائرة أعمال أو أنشطة المصارف الإسلامية، بحسب المناهج أو الصفة التي تتفق مع قواعد الإسلام وأحكامه، و في هذا المبحث سننكلم عن التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الأول: التعليل المقاصدي لمنع الإجارة المنتهية بالتملك.

قال بالمنع مجموعة من العلماء منهم هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، وأحمد الحجي الكردي والشيخ الشنقيطي، وشيخ حامد بن عبد الله العلي، وممن قال بالتحريم الدكتور عبد اللطيف فرفور.

عندما ظهرت الإجارة المنتهية بالتملك في المعاملات الإسلامية و خاصة من قبل المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أثارت تحفظاً لدى أكثر الفقهاء المعاصرين، لأن الناظر إلى صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك يتراءى له بداية أنها من قبيل عقدين في عقد، أو صفتين في صفقة واحدة، هما الإيجار والتملك، وكما هو معلوم أن الشرع نهى عن كل عقد يتضمن عقدين في وقت واحد.<sup>1</sup>

روى الإمام أحمد من حديث عبد الله بن مسعود رضي الله عنه: "أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن صفتين في صفقة واحدة".<sup>2</sup>

فانطلاقاً من قول جمهور الفقهاء بعدم جواز اجتماع عقود أو عقدين في عقد واحد، أفتت هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية بعدم جواز الإجارة المنتهية بالتملك حيث كان اجتهادهم أنها تتضمن عقدين في وقت واحد، هما عقد الإجارة وعقد البيع، وهو أمر منهى عنه كما ورد في الأحاديث السابقة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - اختلف العلماء في حكم اجتماع العقود في عقد واحد على قولين: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى عدم الجواز بالجملة، وذهب أشهب من المالكية وابن تيمية من الحنابلة وثلة من العلماء المعاصرين إلى جواز ذلك. نهاية المحتاج (3/334).

<sup>2</sup> - مسند الإمام أحمد بن حنبل، مؤسسة الرسالة، ط1، 1996م، (6/324).

<sup>3</sup> - محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1996م، (3/66).

التعليل المقاصدي.

1. أن هذا العقد يجمع بين عقدين متنافرين ومتناقضين في الموجبات والآثار.
2. إن هذا العقد يتضمن عقدين في عقد واحد، أخرج أحمد في مسنده عن عبد الله ابن مسعود رضي الله عنه قال: "نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفتين في صفقة واحدة.
3. أن الثمن المحدد في هذا العقد يعد أجرة.
4. أن هذا النوع من العقود ينهك ذمم الفقراء، ولا يحل مشكلة فقرهم.
5. إن عقد الإيجار المنتهي بالتملك من عقود الغرر.
6. الجهالة في حالة المبيع عند حلول وقت نقل الملكيات.

وأهم أساس لمنع عقد الإجارة المنتهية بالتملك، كونه منطويا تحت عقود الغرر والجهالة.

قال الطاهر ابن عاشور: مثاله: أننا إذا علمنا علة النهي عن المزابنة الثابتة بمسلك الإيماء في قول رسول الله عليه الصلاة والسلام، في الحديث الصحيح لمن سأله عن بيع التمر بالرطب: "أينقص الرُّطْبُ إذا جفَّ؟" قال: نعم، قال: "فلا إذن".<sup>1</sup> فحصل لنا أنّ علة التحريم المزابنة، هي: الجهل بمقدار أحد العوضين، وهو الرُّطْبُ منهما المبيعُ باليابس.

وإذا علمنا النهي عن بيع بالمكيل، وعلمنا أن علة جهل أحد العوضين بطريق استنباط العلة.

وإذا علمنا إباحة القيام بالغبن، وعلمنا أن علة نفي الخديعة بين الأمة بنص قول الرسول عليه الصلاة والسلام، للرجل الذي قال له: إني أخدع في البيوع - "إذا بايعت فقل لا خلاية"<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أبو داود، سنن أبي داود، (246/5).

<sup>2</sup>- الإلباني، مختصر صحيح البخاري، (39/2).

إذا علمنا هذه العلة كلها استخلصنا منها مقصدا واحدا، وهو إبطال الغرر في المعاوضات. فلم يبق خلاف في أن كل تعاوض اشتمل على خطر أو غرر في ثمن، أو في مثنى أو أجل فهو تعاوض باطل.<sup>1</sup>

7. إن هذا العقد يجمع بين العوض والمعوض في حالة انفساخه.

8. إن هذا العقد حيلة واضحة للربا، وكل حيلة للربا مردودة وممنوعة اعتبارا بمآلات الأعمال وسد الذرائع الفاسدة، كما أن هذا العقد ليس له أصل شرعي،

### المطلب الثاني: التعليل المقاصدي لجواز الإجارة المنتهية بالتملك.

ذهب إلى جواز هذا العقد مجمع الفقه الإسلامي والشيخ سليمان العودة، والشيخ علي القره داغي. والشيخ وهبة الزحيلي. باعتبار أن الأصل في العقود الإباحة لا الحظر وأن هذا العقد هو عقد جديد لا يخرج على أي من العقود القديمة المعروفة، إلا أنهم أباحوا هذا العقد للأدلة الآتية:

1. هذه الإجارة ليست مشتملة على إجارة وبيع في آن واحد فذلك منهي عنه شرعا كما سيأتي بيانه، وإنما هي قائمة على أساس عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر.

• الأول: هو الإيجار، سواء كانت الأجرة عادية كأجرة المثل أم أكثر من ذلك، لأن الإجارة بيع المنفعة، والمتعاقدان حران في إبرام العقد بالتراضي بأي عوض، ولا حرج في الإسلام على البيع بأي ثمن شاء البائع إلا لحظر أو تسعير من الدولة.

• الثاني: البيع أو الهبة في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، عملا بوعده سابق ملزم غير مقترن بعقد الإجارة، ولا مانع شرعا من اتفاق جديد على معقود عليه بعد انتهاء مدة العقد الأول.

<sup>1</sup> - الطاهر ابن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية ، (ص 191-192).

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

والعقد الأول يقتصر حكمه أو أثره على تملك المستأجر المنفعة، والأجرة مقابل المنفعة، ويطبق عليه أحكام الإجارة.

والعقد الثاني يترتب عليه إنتقال ملكية العين المؤجرة بعد تصفية آثار العقد الأول بانتهاء مدة الإجارة أو، حتى في أثنائها بوعده مجرد، لأن الإجارة يجوز إضافتها إلى المستقبل، أما البيع فأثره ناجز فلا يجوز إضافته لوقت في المستقبل.

والعقد الجديد: إما بعوض وهو البيع بثمن رمزي أو حقيقي، عملاً بمبدأ حرية التعاقد أو التراضي، وإما بغير عوض: وهو الهبة، وكل إنسان غير محجور عليه له أهلية التصرف بماله كما يشاء. وكل هذين العقدين عقد جديد مستقل عن الإجارة، ويتم بعد انتهاء مدة الإجارة .

2. الأصل الراجح فقها هو رأي متأخري الحنابلة: وهو حرية التعاقد أو الاشتراط وكون الأصل في ذلك هو الإباحة، ما لم يكن الشرط مصادماً نصاً شرعياً بسبب وجود الربا أو الغرر مثلاً فيه، أو كان منافياً قواعد الشرع ومقاصده أو منافياً مقتضى العقد، بأن يهدم أو ينقض الحكم الأصلي للعقد، ونقض الحكم الأصلي للعقد بالشرط: هو كما قرر ابن تيمية رحمه الله بسبب " الجمع بين النقيضين"<sup>1</sup> لأن الغاية شرع، والشرط تصرف، ولا يجوز للمتصرف أن يلغي الشرع، ولأنه جمع بين متنافيين.

وتقرير كون " الأصل في العقود والشروط الإباحة" أو مبدأ حرية التعاقد أو مبدأ سلطان الإرادة بالتعبير القانوني: إنما هو بدليل مجموعة أحاديث، منها: " المسلمون

<sup>1</sup> - ابن تيمية، الفتاوى (239/3).

عند شروطهم<sup>1</sup> وقول عمر رضي الله عنه: "مقاطع الحقوق عند الشروط، ولك ما اشترطت"<sup>2</sup>.

3. إن وجود وعد بين عاقدَي الإجارة المنتهية بالتملك ببيع العين المؤجرة مستقبلاً، قبل الإجارة وفي أثنائها: لا يمس كيان الإجارة ولا البيع، لاستقلال كل منهما عن الآخر، ولا يكون أحدهما سبباً في وقوع الربا أو الغرر، إذ ليس ذلك من عقود العينة ولا يشتمل على غرر أو جهالة، للعلم بجميع مقومات أو عناصر العقد.

4. أجاز المالكية<sup>3</sup> بصراحة اجتماع الإجارة مع البيع، صفقة واحدة، سواء كانت الإجارة من نفس المبيع ك شراء شخص ثوباً بدارهم معلومة، على أن يخططه البائع، أو شرائه جلدًا على أن يخززه، أو كانت الإجارة في غير المبيع ك شراء شخص ثوباً بدارهم معلومة على أن ينسج له آخر.

وهذا، وإن وصف في رأي بعضهم بأنه عقد بشرط، لكنه في الواقع عقدان في عقد، لأنه صلى الله عليه وسلم نهى عن الحالتين إذا اتخذ أحدهما سبيلاً أو جسراً للربا أو إنتفاع أحد العاقدين منفعة زائدة لا يقابلها شيء للعاقدين الآخر.

ولا فرق بين تجويز المالكية كون العقد في صفقة واحدة أن يكون أحدهما أصلاً والآخر تبعاً، إذ لا يترتب على ذلك محذور شرعي، فالأمثلة التي ذكرها المالكية واردة على حالة كون البيع أصلاً والإجارة تبعاً، ولا مانع كما في الإجارة المنتهية بالتملك وجود العكس بأن تكون الإجارة أصلاً، والبيع تبعاً لها، لأن المهم هو استقلال أحدهما عن الآخر، وكون أحدهما في هذه الإجارة غير مشروط في الآخر، وإنما وجد البيع بمجرد وعد غير مقترن بالإجارة حين بدئها، وإنما قبلها أو في أثنائها أو في نهاية مدة الإجارة، مع استقلال

<sup>1</sup> رواه الترمذي من حديث عمرو ابن عوف، وقال: هذا حديث حسن صحيح، بلفظ (المسلمون على شروطهم)

<sup>2</sup> ابن القيم الجوزية، إعلام الموقعين، (3/338).

<sup>3</sup> محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (4/5).

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

أحدهما عن غيره، إذ لا يجوز ربط أحد العقدين بالآخر، أو تضمين الإجارة شرط البيع، ويقتصر الأمر على الوعد بالبيع، وهذا شيء طبيعي لا ضير فيه ولا حرج ولا خطر شرعي.

### التعليل المقاصدي.

إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك من عقود الغرر ومن المعلوم أن ليس كل غرر يبطل العقد وإنما الغرر المبطل العقد هو ما كان يوقع الخلاف بين المتعاقدين، وفي مجال الإجارة المنتهية بالتملك فإن كان هناك احتمال لعدم نقل الملكية للمستأجر،-فإن تم ذلك باختيار المستأجر وحرثته،-فإن هذا يجعل العين من حق المؤجر ويكتفي المستأجر بالمنفعة التي استوفاهها من العين، وذلك بمقتضى الشرط الذي لا يخالف نصا شرعيا ولم يخالف العقد، أما إن تعذر على المستأجر إتمام العقد لسبب خارج عن إرادته فيلجأ إلى احتساب أجره المثل على المستأجر.

- مدى الضرورة والحاجة إلى المعاملات المالية فتحقيقا للمناط، فإن حفظ المال متعين في هذه المعاملات المالية، وحفظ الأموال من مقاصد الشريعة الضرورية.

يقول الطاهر ابن عاشور "هذا وقد تقرر عند علمائنا أن حفظ الأموال من قواعد كليات الشريعة الراجعة إلى القسم الضروري، ويؤخذ من كلامهم أن نظام نماء الأموال وطرق دورانها هو معظم مسائل الحاجيات كالبيع والإجارة والسلم".<sup>1</sup>

- حاجة الناس لبعض المعاملات مثل الإجارة المنتهية بالتملك، لأنها تحقق مقصدا عظيما من مقاصد الشريعة وهو التيسير ورفع الحرج. وإذا منع الناس من الإجارة المنتهية بالتملك لوقعوا في حرج وضيق ومشقة كبيرة، لأنهم لم يتمكنوا من تحقيق كثير من حوائجهم الضروريات، ولذلك تعد الإجارة المنتهية بالتملك من المصالح الحاجيات لكونها وسيلة لتحصيل المصالح الضروريات.

<sup>1</sup>- الطاهر ابن عاشور، مقاصد الشريعة الإسلامية، مرجع سابق، (ص455).

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

---

- حاجة الناس للسكن، وهو من المقاصد الحاجية، والإجارة المنتهية بالتملك تمكن الكثير من الفقراء للحصول على السكن. وتتيح لهم تملك الأعيان التي لم يكن بالإمكان دفع أثمانها بالبيع لأنهم فقراء، ولا حتى عن طريق بيع التسيط، لأن الأقساط تكون ذات مدة أقل بكثير من أقساط الإجارة المنتهية بالتملك.
- لكن يشترط العمل بصور الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة.

المبحث الثالث: حالات انتهاء الإجارة العادية والإجارة المنتهية  
بالتملك.

ويشتمل على مطلبين:

- المطلب الأول: انتهاء عقد الإجارة من خلال صورته التي ذكرها الفقهاء في الإجارة العادية أو التشغيلية.
- المطلب الثاني: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التطبيقات المعاصرة).

**تمهيد.**

في هذا المبحث يتفرع محوران أساسيان، نتحدث في الأول عن انتهاء عقد الإجارة حسب ما ذكره فقهاؤنا القدامى، والمحور الثاني نتحدث فيه عن حالة انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ونذكر فيه التطبيقات المعاصرة لحالة انتهائها.

المطلب الأول: انتهاء عقد الإجارة من خلال صورته التي ذكرها الفقهاء في الإجارة العادية أو التشغيلية:

ونتناول مايلي:

### 1- انتهاء عقد الإجارة بانتهاء مدتها<sup>1</sup>:

ينتهي عقد الإجارة بانقضاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية لكلا الطرفين.

### 2-ينتهي عقد الإجارة بالإقالة:

كما أن الإقالة جائزة في البيع، لقوله-صلى الله عليه وسلم -"من أقال نادما بيعته أقال الله عثرته يوم القيامة"<sup>2</sup>، فهي كذلك جائزة بالإجارة، لأن الإجارة بيع منافع، والإقالة هي:<sup>3</sup> "عقد يتفق فيه طرفان على رفع عقد سابق بينهما، أي: فسخه وإلغاء حكمه وأثاره" وعقد الإجارة من عقود المعاوضة كالبيع، فهو عقد لازم لقوله تعالى "أوفوا بالعقود" المائدة:1، فليس لأحد المتعاقدين فسخه دون رضا الطرف الآخر، فإذا تم الاتفاق على الفسخ تنتهي أحكام وأثار عقد الإجارة بلا خلاف.

### 3-انتهاء عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة:

إذا هلكت العين المؤجرة فترد عليها عدة مسائل، هي:

أ- الهلاك الكلي والهلاك الجزئي:

اتفق الفقهاء بلا خلاف على أن الإجارة تنفسخ إذا تلفت العين المؤجرة كلياً، وذلك لوقوع اليأس من استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه، فلم يعد في بقاء العقد فائدة، فإذا

<sup>1</sup> - علاء الدين الكاساني، بدائع الصنائع، ج4، ص223.

<sup>2</sup> - رواه الحاكم ، وقال هذا حديث صحيح على شرط الشيخين، لم يخرجاه ، رواه أبو داود وابن ماجه والحاكم من حديث أبي هريرة مرفوعاً، ج2، ص45.

<sup>3</sup> - مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي (دمشق، دار الفكر، 1967م) ج1، ص561.

كانت الإجارة واردة على سيارة فاحترقت فإن العقد يفسخ، لأنه في هذه الحالة يصبح العقد منعدماً، ولا يبقى مجالاً للانتفاع .

واختلف الفقهاء في حالة التلف الجزئي تبعاً لاختلافهم في تقدير إمكانية المنفعة مع التلف الجزئي فمثلاً اختلفوا في انعدام الدار، هل يؤدي إلى فسخ العقد أم لا؟ جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة<sup>1</sup> ذهبوا إلى أن عقد الإجارة يفسخ، لن محل العقد لم يعد صالحاً للمنفعة، وهي السكن هنا.

ذهب الحنفية في الأصح عندهم والشافعية في قول مرجوح والحنابلة في وجه إلى عدم الانفساخ، لأنه يمكن الانتفاع بالأرض بعد انهدام الدار بنصب خيمة أو غير ذلك، فالمنفعة لم تبطل جملة، والمستأجر هنا بالخيار بين فسخ العقد وإمضاءه، فإن فسخه كان عليه أجره مامضى، وإن أمضاه فعليه جميع الأجرة، لأن رضاه بمثابة عيب رضي به فسقط حكمه.<sup>2</sup>

الراجح رأي الجمهور لعدم بقاء المعقود عليه، فبانهدام الدار زال اسمها وذهبت منفعتها المقصودة، ولذلك لا يمكن أن يستأجر أحد عرصة دار يسكنها.<sup>3</sup>

#### ب - هلاك العين المعينة وهلاك العين الموصوفة<sup>4</sup>:

إذا كانت الإجارة واردة على عين معينة مثل الدار الفولانية أو تلك الباخرة المعينة أو نحو ذلك.... وهلكت تلك العين فإن العقد يفسخ، لأن محل العقد أصبح معدوماً ولا مجالاً للانتفاع، أما إذا بقي احتمال الانتفاع بالعين فقد اختلف الفقهاء كما سبق بيانه.

<sup>1</sup> - ابن قدامي، المغني، مرجع سابق، ج8، ص29.

<sup>2</sup> - علاء الدين بن مسعود الكساني، بدائع الصنائع، (بيروت، دار الكتاب العربي، ط3، 1986م)، ج4، ص196.

<sup>3</sup> - ابن قدامي، المغني، ج 8، ص30.

<sup>4</sup> - مرجع سابق، 241/15.

وأما إذا كانت الإجارة واردة على عين موصوفة في الذمة وليست على عين معينة، كما لو استأجر سيارة موصوفة لتحمل له متاعاً، فهلكت، لا تبطل الإجارة، وعلى المؤجر أن يقدم بديلاً مماثلاً من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها التي هلكت، وعلى المستأجر أيضاً القبول.

#### 4- فسخ الإجارة بموت أحد العاقدين:

اختلف الفقهاء في أثر موت أحد العاقدين في عقد الإجارة على قولين:  
**القول الأول:** ذهب الحنفية<sup>1</sup> إلى أن الإجارة تنتهي وتفسخ بموت أحد المتعاقدين، لأن الإرث يكون في الشيء الموجود المملوك، وبما أن المنافع في الإجارة تتحقق شيئاً فشيئاً، تكون عند موت المورث معدومة، وبالتالي غير مملوكة، وما لم يملكه يستحيل توريثه، ومن ناحية أخرى الأجرة تستحق بالعقد لن تستوفى من مال المستأجر إذا مات، لأن الإجارة انفسخت فتكون الأجرة من مال غيره، وهذا خلاف لمقتضى العقد.

**القول الثاني:** ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة إلى عدم انفساخ عقد الإجارة بموت أحد المتعاقدين، لأن الإجارة عقد لازم، والعقود اللازمة لا تتأثر بموت أحد المتعاقدين كالبيع، والمستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة وقت العقد ملماً لازماً فيورث عنه.

يرى الدكتور محمد غسان الشيخ<sup>2</sup> أن الراجح قول الجمهور للأدلة التي نكروها، ولأن القول بأن المنافع معدومة حال موت أحد المتعاقدين غير مسلم به، ويترتب على القول به عدم جواز الإجارة من الأصل، لانعدام المعقود عليه.

<sup>1</sup> - شمس الدين الشربيني ، مغني المحتاج، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1 ، 1994م، (3/485).

<sup>2</sup> - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، (ص217-218).

5- فسخ عقد الإجارة بسبب العيب:<sup>1</sup>

إذا وجد المستأجر عيبا في العين المستأجرة ولم يكن يعلم به عند العقد، فإن العقد لا يفسخ، وإنما يكون للمستأجر حق الفسخ، فهو بالخيار إن شاء فسخ العقد وإن شاء قبل العقد، كما هو الحال في العيب في البيع.

وإذا رضي المستأجر بالعين المؤجرة مع وجود العيب، فهل تلزمه الأجرة كاملة أم ينقص منها بقدر العيب؟ اختلف الفقهاء على قولين:

**القول الأول:** ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية في وجه والحنابلة<sup>2</sup> إلى أنه إذا رضي بالعين المؤجرة فتجب عليه الأجرة كاملة، لأنه رضي بالعين مع وجود العيب، فأشبهه ما لو رضي بالمبيع معيبا، حيث ليس له إلا دفع الثمن كاملا.

**القول الثاني:** ذهب المالكية والشافعية في وجه<sup>3</sup> إلى أن الأجرة لا تجب جمعها على المستأجر لأنه لم يستوفي المنفعة كاملة لوجود العيب، فلذلك يحسم من الأجرة بمقدار نسبة العيب في المنفعة.

يرى الدكتور محمد غسان الشيخ رجحان قول الجمهور، لأنه أعدل للطرفين فقد أعطى المستأجر خيار الفسخ أو الإمضاء، أما إيجاب المؤجر على القبول بالأجرة منقوصة بمقدار العيب ففيه إجحاف ومنافاة لمبدأ التراضي، لأنه قد يجد مستأجرا يدفع له مثل الأجرة السابقة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ابن قدامي، المغني، (33-32/8).

<sup>2</sup> نفس المرجع، (22/7).

<sup>3</sup> شهاب الدين القرافي، الذخيرة، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1994م، (532/5).

<sup>4</sup> محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك، (ص218).

6- فسخ عقد الإجارة بعذر:

القول الأول:

ذهب الحنفية<sup>1</sup> إلى أن الإجارة تفسخ بالأعذار، لأنه إذا قلنا بلزومها مع وجود العذر يلزم صاحب العذر مؤجراً كان أم مستأجراً، ضرر لم يلتزمه بالعقد، فكل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا لضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ، فإذا أفلس المستأجر أو انتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة....أو حال انتقل المستأجر من البلد...فله الفسخ، لأن في إبقاء العقد مع الأعذار ضرر به، وكذلك العذر من جانب المؤجر، فلو لحقه دين لا يجد له قضاء إلا ببيع العين المؤجرة، أو اشترى شيئاً ثم أجره ثم اطلع على عيب به، فله فسخ العقد.

القول الثاني:

ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة<sup>2</sup> إلى أن الإجارة لا تفسخ بالأعذار، لأن الإجارة عقد لازم كالبيع، فلا تفسخ كسائر العقود اللازمة إلا بمسوغ، كذهاب محل استيفاء المنفعة، أو وجود عيب ينقص المنفعة، فلا تفسخ الإجارة بعذر، كتعذر وقود حمام على المستأجر، وسفر عرض لمستأجر دار، ومرض مستأجر سيارة للسفر عليها إذ لا خلل في المعقود عليه والإستتابة من الطرفين ممكنة، وإنما تفسخ الإجارة فقط عند هلاك العين وفوات المنفعة كأنهدام الدار واحتراق السيارة.

أخذ برأي الحنفية هيئة المحاسبة، وهيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي، والهيئة الشرعية الموحدة للبركة.

<sup>1</sup> - محمد أمين الشهير بإبن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، 2003م، (10/9).

<sup>2</sup> - تاج والإكليل، بيروت، دار الفكر، ط3، 1992م، (443/5).

يرى الدكتور محمد غسان الشيخ رجحان قول الجمهور، للأدلة التي ذكرها، ولأن الأخذ بهذا الرأي يجعل العقود أكثر استقراراً، كما أن كثرة فساد الذمم وفساد الزمان قد يجعل أحد المتعاقدين يتهرب من التزامات التعاقد عن طريق اختلاف أعدار كاذبة للحيلولة دون إمضاء العقد، هذا إن أخذنا برأي السادة الحنفية.<sup>1</sup>

#### 7- فسخ عقد الإجارة بنقص الأهلية (الجنون):

المقصود بالأهلية: صلاحية الإنسان لوجوب الحقوق له وعليه، وصلاح تصرفاته وتعليق التكليف به.<sup>2</sup>

فالإنسان لا يكون كامل الأهلية إلا إذا كان صالحاً، لأنه ملزم بحقوق الآخرين، وتثبت له حقوق على غيره، وأهلاً لأن يلتزم بحقوق ينشئ أسبابها القولية ويوجدتها، ومن نواقض الأهلية الجنون، وهو عبارة عن اختلال في القوة العقلية بحيث يؤدي إلى عدم جريان الأقوال والأفعال على عادة نهج العقل السليم.<sup>3</sup>

فإذا طرأ الجنون على أحد المتعاقدين عند تمام عقد الإجارة ومضى جزء من المدة المتفق عليها، هل يفسخ عقد الإجارة؟

ذهب الحنفية<sup>4</sup> إلى عدم انفساخ عقد الإجارة، جاء في (البنية في شرح الهداية): أحد المتعاقدين لو جن جنونا مطبقاً لا تنفسخ الإجارة.

قال الشافعية في الأصح عندهم والحنابلة<sup>1</sup> أنه إذا طرأ الجنون على أحد المتعاقدين في البيع في مجلس العقد أو في الخيار، انتقل الخيار إلى الولي من أب أو وصي أو حاكم، يفهم من رأيهم هذا أنهم يقولون بعدم انفساخ الإجارة بالجنون.

<sup>1</sup> - محمد غسان الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك، (ص218).

<sup>2</sup> - فخر الإسلام البرز دوي، كشف الأسرار عن الأصول، دار الكتاب العربي، 1394هـ، (437/4).

<sup>3</sup> - الحسين خلف الجبوري، عوارض الأهلية عند الأصوليين، مكة المكرمة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، ط1، 1408هـ، (ص160).

<sup>4</sup> - أبي محمد محمود بن أحمد العيني، البنية في شرح الهداية، بيروت، دار الفكر، ط2، 1990م،

(417/9).

## 8-فسخ الإجارة بالإفلاس:

المفلس في عرف الفقهاء: "من دينه أكثر من ماله، وخرجه أكثر من دخله، وسمي مفلساً وإن كان ذا مال، لأن ماله مستحق الصرف في جهة دينه فكان معدوماً"، المفلس من ليس له مال يفي دينه، أو لا مال له أصلاً وعليه دين<sup>2</sup>. اختلف الفقهاء في كون الإفلاس يفسخ عقد الإجارة أم لا؟

وقد ميز الفقهاء بين الحالتين:

**الحالة الأولى: إفلاس المستأجر:**

فرق العلماء بين حالتين:

أ- إذا أفلس المستأجر بعد العقد وقبل مضي شيء من مدة الإجارة، فقد اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة<sup>3</sup> على أنه يثبت للمؤجر حق فسخ الإجارة، لأنه وجد عين ماله عند من أفلس، قال صلى الله عليه وسلم: "من أدرك ماله بعينه عند رجل، أو إنسان قد أفلس فهو أحق به من غيره"<sup>4</sup>.

ب- أما إذا أفلس المستأجر وقد أمضى بعض مدة الإجارة فهناك قولان للعلماء.

**القول الأول:** ذهب المالكية والشافعية<sup>5</sup> إلى أن للمؤجر حق فسخ عقد الإجارة، والفسخ يكون فيما بقي من مدة الإجارة، ويشارك الغرماء بأجرة المدة التي مضت وإذا اختار إمضاء العقد، فإنه يشارك الغرماء بأجرة المدة المستأجرة بتمامها، كلما استوفى شيئاً من المنفعة أخذ ما ينوبه، أي يشارك الغرماء فيما حل له من الأجرة.

<sup>1</sup> - شمس الدين الشربيني ، مغني المحتاج، مرجع سابق، (ص408).

<sup>2</sup> - علي القرّة داغي، مبدأ الرضا في العقود، بيروت، دار البشائر، ط1، 1406، (1/547).

<sup>3</sup> - حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1996م، (4/431).

<sup>4</sup> - صحيح البخاري، كتاب الاستقراض(2402).

<sup>5</sup> - حاشية الدسوقي، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1996م، (4/431-432).

**القول الثاني:** ذهب الحنابلة<sup>1</sup> إلى أن المؤجر لا يحق له فسخ العقد إذا مضى شيء من مدة العقد، قياساً على المبيع إذا تلف بعضه، فالمدة هنا كالمبيع تماماً ومضى بعضها كتلف بعضه.

**الحالة الثانية: إفلاس المؤجر:**

ميز العلماء بين حالتين:

أ- إذا كانت الإجارة واردة على عين معينة، فقد اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة<sup>2</sup> على أن الإجارة لا تنسخ بفلس المؤجر، والمستأجر أحق بالعين من الغرماء، وسواء أقبض العين أم لم يقبضها، لأن حقه متعلق بعين المال، والمنفعة مملوكة له في هذه المدة، فكان أحق بها كما لو اشترى شيئاً منه.

ب- إذا كانت الإجارة موصوفة بالذمة، كأن استأجر سيارة أو غيرها بالذمة ثم أفلس المؤجر، فالمستأجر أسوة بالغرماء، لأن حقه لم يتعلق بالعين.

**المطلب الثاني: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التطبيقات المعاصرة).**

جميع حالات انتهاء الإجارة العادية التي ذكرت سابقاً تنطبق على الإجارة المنتهية بالتملك إذا حدثت قبل نهاية العقد بالبيع أو الهبة (التمليك)، لأن الإجارة المنتهية بالتملك هي إجارة تشغيلية قبل أن تنتهي بالتمليك، ووجود الوعد بالتمليك لا يخرجها عن كونها إجارة<sup>3</sup>، وفيما يأتي التطبيقات المعاصرة لحالات انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك :

<sup>1</sup> - ابن قدامى، المغني، (541/6-542).

<sup>2</sup> - نفسه، (533/6).

<sup>3</sup> - المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة، المعيار (19).

1- انتهاء الإجارة بالبيع:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع، والبيع إما أن يكون في نهاية مدة الإجارة، وإما أن يكون قبل نهاية المدة، ولكل حالة أحكام، ويمكن بيانها على الشكل التالي:

أ- انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع في نهاية مدة الإجارة:

سبق بيان حكم صيغ الإجارة المنتهية بالتملك، ولكن ننوه هنا إلى أن جميع تلك الصيغ بحاجة على إبرام عقد جديد عند انتهاء عقد الإجارة، إلا في الصورة الثالثة (عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط)، والصورة الثامنة (عقد إجارة مقترنة بعقد فيه خيار لصالح المؤجر)، ففي هاتين الصورتين لا يشترط إبرام عقد جديد عند انتهاء عقد الإجارة، لأنه يجوز تعليق الهبة، وجواز اجتماع العقود في عقد واحد، فإذا تم الاتفاق بين المتعاقدين من البداية على إحدى هاتين الصورتين بصيغة جازمة فلا حاجة إلى عقد جديد لنقل ملكية العين للمستأجر على كل حال سواء في الصيغ التي تجب فيها إبرام عقد جديد في نهاية عقد الإجارة، أما التي لا تجب فيها، تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بانقضاء ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، يعني بالبيع أو الهبة.

ب- انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع قبل نهاية مدة الإجارة:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك قبل نهاية مدة الإجارة عن طريق الإقالة ومن لم يمكن إبرام عقد جديد، إلا إذا كان هناك خيار للمستأجر يمنحه حرية تملك العين قبل انتهاء مدة الإجارة، كما في الصورة التاسعة (عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد) فهنا اختلف الفقهاء حول انفساخ الإجارة في حال تم بيع العين المؤجرة للمستأجر على قولين:

**القول الأول:** ذهب الشافعية والحنابلة في الراجح عندهما<sup>1</sup> إلى عدم انفساخ الإجارة إذا تم بيع العين المؤجرة للمستأجر قبل نهاية المدة، لأن المستأجر ملك المنفعة بعقد، ثم ملك العين بعقد آخر، فلا تنافي بينهما

**القول الثاني:** ذهب الشافعية والحنابلة في قول مرجوح عندهما<sup>2</sup> إلى انفساخ الإجارة إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة، لأن المستأجر ملك الرقبة، فبطل ملك المنفعة، كما لو تزوج بأمة ثم اشتراها، فإن النكاح يفسخ، لأن ملك الرقبة يمنع ابتداء الإجارة، فمنع استدامتها.

وثمره الخلاف تظهر في سقوط الأجرة عما بقي من مدة الإجارة، فإذا كان المستأجر له خيار تملك العين متى شاء خلال مدة الإجارة وتم شراء العين من قبل المستأجر، فعلى القول الأول لا تنفسخ الإجارة، وبالتالي يستحق المؤجر الثمن وكامل الأجرة المتفق عليها، ولا تسقط عما بقي من مدة الإجارة، وعلى القول الثاني تنفسخ الإجارة بشراء المستأجر للعين، وتسقط أجرة ما بقي من مدة الإجارة، ويستحق المؤجر إلى أجرة المدة التي انتفع فيها المستأجر، وثلث العين الذي اتفق عليه في عقد البيع.

## 2- انتهاء الإجارة بالهبة :

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بهبة العين المؤجرة إلى المستأجر، والهبة إما أن تكون معلقة على شرط سداد الأقساط، فعندها تنتهي عند سداد آخر قسط، وإما أن تكون وعدا من قبل المؤجر ينفذ في نهاية مدة الإجارة وسداد الأقساط، إذا تمت الهبة انتهت الإجارة المنتهية بالتملك.

يمكن اللجوء إلى الإقالة في جميع صيغ الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، ومن ثم إجراء عملية التملك عن طريق هبة أو بيع بثمن حقيقي أو رمزي، ولا حرج في ذلك، لأن

<sup>1</sup> - أبو الفرج عبد الرحمان بن رجب الحنبلي، القواعد، بيروت، دار المعرفة، (ص 43).

<sup>2</sup> - نفسه (ص 43).

الإقالة مشروعة وبها تزول كل آثار عقد الإجارة ومن ثم يمكن للعاقدين إجراء عقد بيع أو هبة جديدين.

### 3- انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين المستأجرة:

رأينا في الإجارة العادية أنها تتفسخ بهلاك العين المستأجرة وتسقط الأجرة عما بقي من مدة الإجارة إذا كان الهلاك كلياً، بحيث لا يستطاع استيفاء المنفعة من العين، وهذا بلا خلاف بين الفقهاء.

ولكن في الإجارة المنتهية بالتملك لو هلكت العين قبل انتهائها، أو تعذر نقل ملكية العين بسبب من الأسباب الخارجة عن نطاق المستأجر، هل يقتصر الأمر على عدم مطالبة المستأجر بدفع الأقساط المستقبلية؟ أم ينظر إلى الضرر الذي لحق بالمستأجر، خاصة أن الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك لا تمثل أجرة المثل، وإنما يراعى فيها قيمة العين مع الهامش من الربح، وإن كان ذلك لا يظهر في صيغة العقد، ومن هنا هل يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر ببعض الأجرة المدفوعة سابقاً؟.

لمعالجة حالة هلاك العين أو حدوث طارئ خارج عن نطاق المستأجر أدى إلى عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر، فإنه ينظر إلى كيفية وطريقة تملك العين في نهاية العقد، حيث يميز بين حالتين<sup>1</sup>:

**الحالة الأولى:** إذا كان التملك في نهاية مدة الإجارة عن طريق البيع بالقيمة السوقية أو بثمن قريب من ثمن المثل، فلا يجب هنا إعادة النظر في الأجرة لأن المستأجر لم يدفع أكثر من أجرة المثل، وبالتالي لم يتضرر، لأنه استوفى منفعة مقابل الأقساط التي دفعها.

<sup>1</sup> - عز الدين محمد خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، أدلة البركة، ط1، 1998م، (ص246).

## الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك.

---

الحالة الثانية: إذا كان التملك عن طريق بيع بثمن رمزي أو هبة، فعندئذ يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة كاملة، بما يحقق العدالة للطرفين، لأن الأجرة في هذه الحالة أكثر من الأجرة الحقيقية أو أجرة المثل، فالمستأجر يرغب في امتلاك العين المؤجرة.

خاتمة

بعد هذا التطواف في بحثنا الموسوم بالتعليل المقاصدي وتطبيقاته الفقهية الإجازة المنتهية بالتمليك أنموذجا، يمكننا أن نسجل هذه النتائج التالية:

✓ أن مفهوم العلة لغة يدور حول مفهوم السبب، وبين مفهوم العلة والسبب عموم وخصوص.

✓ أن مفهوم المقاصد يدور حول المعاني والأسرار التي قصدتها الله في شريعته ومن أهمها المصالح.

✓ أن معنى المقاصد على العموم هو نفسه معنى المصلحة والحكمة.

✓ أن مفهوم المقاصد أعم من مفهوم العلة.

✓ أن التعليل المقاصدي هو بيان العلل الغائية للأحكام الشرعية التي وضعت تحقيقا لمصالح العباد في العاجل.

✓ أن الإيجار في الإصطلاح هو عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والإباحة بعوض.

✓ أن الإجازة المنتهية بالتمليك هي "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، بعدها تنتقل ملكية السلعة للمستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد".

✓ من خلال تتبع وإستقراء صور الإجازة المنتهية بالتمليك، تبين لنا أن تسع منها جائزة ضمن الشروط والضوابط المذكورة، وصورتان غير جائزة وهما الصورة التي فيها تعليق البيع على شرط سداد الأقساط، والصورة التي ينتهي فيها عقد الإجازة بتملك العين مقابل الأقساط ودون عقد جديد، وذلك لوجود جهالة في حقيقة العقد.

✓ أن عقد الإجازة المنتهية بالتمليك عقد جائز في أصله، ولكن قد يكون غير جائز نظرا لفوات ضابط من ضوابط.

✓ أن من مبطلات العقود الغرر والجهالة والغبن وربا الفضل.

✓ أن بيع الغرر طريق لأكل أموال الناس بالباطل، والشريعة لا تأذن بأكل أموال الناس بالباطل

✓ أن الغرر المؤثر في العقد هو ما كان كثيرا، وضابطه ما ذكره الباجي: "ماكثر فيه الغرر وغلب عليه حتى صار البيع يوصف ببيع الغرر"

✓ مدى الضرورة والحاجة إلى المعاملات المالية فتحقيقا للمناط، فإن حفظ المال متعين في هذه المعاملات المالية، وحفظ الأموال من مقاصد الشريعة الضرورية.

✓ حاجة الناس لبعض المعاملات مثل الإجارة المنتهية بالتمليك، لأنها تحقق مقصدا عظيما من مقاصد الشريعة وهو التيسير ورفع الحرج.

ونوصي بضرورة دراسة العقود المركبة - ولاسيما عقود المعاوضات - دراسة مقاصدية دقيقة، والأخذ بعين الإعتبار عند الدراسة والتحقيق لتلك العقود حاجة العصر ومتطلباته وتطوره وذلك للبحث في الكثير من العقود المالية المعاصرة، ولاشك أن الإجارة المنتهية بالتمليك جزء من تلك الدراسات.

نرجوا أن نكون قد وفقنا في بحثنا شاكرين الله عز وجل على توفيقه ومثته وإحسانه، كما نجدد الشكر مرة أخرى في خاتمة هذا البحث إلى جميع من أسدى إلينا معروفا من الأساتذة والطلبة والإداريين. وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

## فهارس عامة

وتشتمل على:

- ❖ أولاً: فهرس الآيات
- ❖ ثانياً: فهرس الأحاديث
- ❖ ثالثاً: فهرس المصادر والمراجع

فهرس الآيات

الرقم	طرف الآية	السورة	رقم الآية	الصفحة
1	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ حَقَّ تَقَاتِهِ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُمْ مُسْلِمُونَ ﴾	آل عمران	102	ج
2	﴿ يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا (1) ﴾	النساء	111	ج
3	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا (70) يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا ﴾	الأحزاب	71	ج
4	﴿ وَبِالْحَقِّ أَنْزَلْنَاهُ وَبِالْحَقِّ نَزَلَ وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا مُبَشِّرًا وَنَذِيرًا (105) ﴾	الإسراء	105	ج
5	﴿ وَأَخْضِرَتِ الْأَنْفُسُ الشُّحَّ ﴾	النساء	128	66

66	37	محمد	﴿إِنْ يَسْأَلْكُمْوهَا فَيُخْفِكُمْ تَبَخَّلُوا وَيُخْرِجْ أَضْعَانَكُمْ﴾	6
12	9	النحل	﴿وَعَلَى اللَّهِ فَضْدُ السَّبِيلِ وَمِنْهَا جَائِرٌ وَلَوْ شَاءَ لَهْدَاكُمْ أَجْمَعِينَ﴾	7
14	56	الذاريات	﴿وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ﴾	8
14	33	الإسراء	﴿وَلَا تَقْتُلُوا النَّفْسَ الَّتِي حَرَّمَ اللَّهُ إِلَّا بِالْحَقِّ وَمَنْ قُتِلَ مَظْلُومًا فَقَدْ جَعَلْنَا لَوْلِيهِ سُلْطَانًا فَلَا يُسْرِفُ فِي الْقَتْلِ إِنَّهُ كَانَ مَنصُورًا﴾	9
17	6	الطلاق	﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ (6)﴾	10

## فهرس الأحاديث

الرقم	طرف الحديث	مصدره	الصفحة
1	"القصد القصد تبلغو...."	مسند أحمد بن حنبل	12
2	"كانت صلاته قصدا وخطبته قصدا"	مسندأبوداود	12
3	"عليكم هديا قاصدا..."	مسندأحمد بن حنبل	12
4	"نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصاة وبيع الغرر"	صحيح مسلم	64
5	"لا تتبع ماليس عندك "	سنن النسائي	65
6	"من غشنا فليس منا"	صحيح مسلم	68
7	"نهى عن صفقتين في صفقة واحدة"	مسندأحمد بن حنبل	73
8	"أينقص الرطب إذا جف..."	سنن أبوداود	74
9	"إذا بايعت فقل لأخلاية"	مختصر صحيح البخاري	74
10	" من أقال نادما بيعته .."	رواه الحاكم	82
11	" من أدرك ماله بعينه ..."	صحيح البخاري	88

قائمة المصادر

والمراجع.

قائمة المصادر والمراجع.

✓ القرآن الكريم برواية ورش.

- 1- إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الإئتمانية الأخرى، جامعة الكويت، الكويت، الطبعة الأولى، 1984م.
- 2- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، بحث الإيجار المنتهية بالتمليك.
- 3- أبو أحمد سيد الدين علي بن أبي علي بن محمد بن سالم الثعلبي الأمدي، الإحكام في أصول الأحكام بإشراف مكتب البحوث والدراسات، دار الفكر، بيروت لبنان، 1424هـ-2003م.
- 4- أحمد بن شعيب النسائي(ت303هـ)، سنن النسائي.
- 5- احمد ابن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، ابو الحسين(ت395هـ)، معجم مقاييس اللغة، المحقق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر بيروت، 9139هـ - 1979م.
- 6- أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي، الفصول في الأصول، وزارة الأوقاف الكويتية، الطبعة الثانية، 1414هـ - 1994م.
- 7- أحمد بن محمد الخلوتي المالكي المدعو بالصاوي(1241هـ)، بلغة السالك لأقرب المسالك.
- 8- أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي، المصباح المنير، تحقيق عبد العظيم الشناوي، (المكتبة العلمية، بيروت، الطبعة الثانية.
- 9- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ( القاهرة، عالم الكتب، الطبعة الأولى، 1429هـ-2008م).
- 10- بحث مجمع الفقه الإسلامي موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك مرتين، كانت الأولى منهما في الدورة الخامسة للمجمع والتي عقدت في الكويت عام 1988م، والثانية في دورته الثانية عشر بالرياض في السعودية من 25 جمادى الآخرة 1421هـ.
- 11- توفيق حسن فرج الناصر، مدخل إلى العلوم القانونية، مؤسسة الثقافة الجامعية طبع عام 1985م، ص43.

- 12- ابن تيمية، الفتاوى.
- 13- جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، الناشر دار الفكر، لبنان، طبع عام 1970.
- 14- أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم.
- 15- أبو حاتم بن محمد بوسمة، التعليل المقاصدي لأحكام العيوب المسوغة لفسخ النكاح، كلية العلوم والدراسات الانبائية، برماح جامعة المجمعة.
- 16- حسن الشاذلي، بحث الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة.
- 17- حسن علي الذنون، أثر العوامل الاقتصادية في تطوير فكرة العقد، أصول الالتزام، بغداد، 1970م.
- 18- الحسين خلف الجبوري، عوارض الأهلية عند الأصوليين، مكة المكرمة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، ط1، 1408هـ.
- 19- خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، إشراف الدكتور خليل محمد نصار، ط1، 1421هـ.
- 20- خالد بن علي المشيقح، المعاملات المالية المعاصرة، من دروس الدورة العلمية بمسجد الراجحي ببريدة عام 1424هـ.
- 21- أبو داود سليمان بن الأشعث بن اسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو الأزدي السجستاني (ت275هـ)، سنن ابي داود، المحقق شعيب الأرنؤوط، الناشر دار الرسالة العلمية، الطبعة الأولى، 1430هـ - 2009م.
- 22- زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الحنفي الرازي (ت666هـ)، مختار الصحاح، المحقق يوسف الشيخ محمد، ناشرالمكتبة العصرية، الدار النموذجية، بيروت، صيدا، الطبعة الخامسة، 1420/1999م.
- 23- شمس الدين السرخسي المبسوط، دار المعرفة، بيروت لبنان. الطبعة الأولى، 1409هـ - 1989م.
- 24- شهاب الدين القرافي، الذخيرة، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1994م.

- 25- الصادق عبد الرحمان الغرياني، مدونة الفقه المالكي وأدلته، مؤسسة الريان.
- 26- صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان، الملخص الفقهي، الطبعة الأولى، 1427هـ.
- 27- صلاح الدين الصاوي، مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية و كيف عالجها الإسلام، المجمع للنشر والتوزيع.
- 28- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام. مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- 29- أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني (ت241هـ)، مسند الإمام ابن حنبل، المحقق شعيب الأرنؤوط.
- 30- أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عثمان بن شافع بن عبد المطلب بن عبد مناف المطلبي القرشي المكي، الرسالة، المحقق أحمد شاكر الناشر، مكتبة الحلبي، مصر، الطبعة الأولى، 135هـ-1940م.
- 31- أبو العباس أحمد بن إدريس الصنهاجي القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، المحقق خليل منصور.
- 32- أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمان المالكي الشهير بالقرافي (ت684هـ)، الفروق أنوار البروق في أنواء الفروق، الناشر عالم الكتب.
- 33- عبد الكريم زيدان، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية.
- 34- عبد الله بن عمر البيضاوي، منهاج الوصول إلى علم الأصول، (مؤسسة الرسالة، بيروت، ط1، 2002م) ص17.
- 35- عبد الله بن محمد بن سليمان، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، دار الطباعة العامرة، 1328هـ.
- 36- عز الدين محمد خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، أدلة البركة، ط1، 1998م.
- 37- علاء الدين بن مسعود الكساني، بدائع الصنائع، بيروت، دار الكتاب العربي، ط3، 1986م.

- 38- علي القرة داغي، مبدأ الرضا في العقود، بيروت، دار البشائر، ط 1، 1406 هـ .
- 39- فخر الإسلام البز دوي، كشف الأسرار عن الأصول، دار الكتاب العربي ، 1394 هـ، (437/4).
- 40- فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي، تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، المطبعة الكبرى الأميرية، ببولاق، القاهرة.
- 41- أبو الفرج عبد الرحمان بن رجب الحنبلي، القواعد، بيروت، دار المعرفة الأولى لعام (1398 هـ) حتى الدورة الثامنة عام 1405 هـ، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة.
- 42- القليوبي، حاشية القليوبي على شرح المحلى، دار الفكر.
- 43- ابن القيم الجوزية، إعلام الموقعين عن كلام رب العالمين.
- 44- ابن القيم، شفاء الغليل.
- 45- ابن قدامى، المغني.
- 46- أبو لبابة حسين سليمان خلف سعد بن أيوب الباجي، المنتقى شرح الموطأ.
- 47- محمد ابن مكرم بن منظور , لسان العرب، الطبعة الأولى.
- 48- محمد الأمين، الغرر في العقود وآثاره في التطبيقات المعاصرة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ط1، 1414 هـ- 1993 م.
- 49- محمد بن يوسف بن أبي القاسم بن يوسف الغرناطي، تاج والإكليل، بيروت، دار الفكر، ط3، 1992 م.
- 50- محمد الطاهر بن محمد الطاهر بن عاشور التونسي، ت1393 هـ، مقاصد الشريعة الإسلامية، تحقيق محمد الطاهر الميساوي، دار النفائس، الأردن، طبعة الثالثة، 1432 هـ- 2011 م.
- 51- محمد أمين الشهير بإبن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، 2003 م، (10/9).

- 52- محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1، 1996م.
- 53- محمد بن عبد الرحمان المغربي أبو عبد الله، مواهب الجليل، دار الفكر، ط2.
- 54- محمد بن عمر الشهير بن عابدين، حاشية ابن عابدين.
- 55- محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، المحقق علي محمد عوض، دار الكتب العلمية بيروت، 1421هـ - 2000م.
- 56- محمد عثمان شبير، التكييف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاته الفقهية، (دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية، 1435هـ - 2014م).
- 57- محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، (تحقيق مصطفى حجازي، ط1، الكويت، مطبعة حكومة الكويت، 1408هـ - 1987م).
- 58- محمد ناصر الدين الألباني، مختصر صحيح البخاري.
- 59- محمد بن عيسى بن موسى السلمي البوغي الترمذي، سنن الترمذي، المحقق بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي ، ط1، 1996م.
- 60- محمد زهير الشاويش، روضة الطالبين وعمدة المفتين، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1985م، 241/15.
- 61- محمد زهير الشاويش، روضة الطالبين وعمدة المفتين، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1985م، 241/15.
- 62- محمد زهير الشاويش، روضة الطالبين وعمدة المفتين، بيروت، المكتب الإسلامي، ط2، 1985م، 241/15.
- 63- مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي ، دمشق، دار الفكر، 1967م .
- 64- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة، المعيار (19).
- 65- منصور بن يونس بن إدريس البهوتي .كشف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت، 1403 - 1983م.

66- موفق الدين عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي، المقنع في فقه امام السنة أحمد بن حنبل الشيباني، المحقق محمد الأرناؤوط، الطبعة الأولى، 1421هـ - 2000م.

67- أبو محمد محمود بن احمد العيني، البناء في شرح الهداية، بيروت، دار الفكر، ط2، 1990م.

68- بلاتلمجد الدين بن يعقوب الفيروز آبادي الشيرازي، القاموس المحيط، نسخة مصورة عن المطبعة الأميرية، طبعة الثالثة.

69- وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر المعاصر، بيروت، لبنان.

### المجلات العلمية والفقهية

70- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد(12): 1، التعقيب والمناقشة على بحوث الإجازة المنتهية بالتمليك.

71- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة: 01.

72- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة.

73- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، 1986م.

74- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، 2000م.

### القرارات والتوصيات

1- قرارات المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي من دوراته الأولى لعام (1398هـ) حتى الدورة الثامنة عام 1405هـ، رابطة العالم الإسلامي، مكة المكرمة.

2- قرارات مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشر.

3- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي (ط2003، 4م).

4- توصيات الندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتي، الكويت. أكتوبر 1998.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
أ	شكر وعران
ب	الإهداء
ج	المقدمة
د	أهمية الموضوع
د	الإشكالية
هـ	أسباب اختيار الموضوع
هـ	أهداف الموضوع
هـ	الدراسات السابقة
و	منهج الموضوع
و	منهجية الموضوع
ز	صعوبات الموضوع
ز	خطة البحث
<b>مدخل تمهيدي</b>	
10	المبحث الأول: مفهوم التعليل المقاصدي
10	المطلب الأول: تعريف العلة
10	الفرع الأول : تعريف العلة لغة
10	الفرع الثاني: تعريف العلة اصطلاحا
12	المطلب الثاني: تعريف المقاصد لغة واصطلاحا
12	الفرع الأول: تعريف المقاصد لغة
13	الفرع الثاني: تعريف المقاصد اصطلاحا
15	المطلب الثالث: تعريف التعليل المقاصدي
16	المبحث الثاني: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك
16	المطلب الأول: تعريف البيع لغة واصطلاحا
17	المطلب الثاني: تعريف الإجارة

17	الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة
18	الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً
19	المطلب الثالث: تعريف التملك
19	الفرع الأول: تعريف التملك لغة
19	الفرع الثاني: تعريف التملك اصطلاحاً
20	المطلب الرابع: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك
20	الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء
20	الفرع الثاني: تعريف التكييف الفقهي
22	المبحث الثالث: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
22	المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك وسببها
الفصل الأول: أحكام الإجارة المنتهية بالتملك	
25	تمهيد
26	المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك
28	المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك في القانون وتكييفها القانوني
32	المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه وتكييفها الشرعي
44	المبحث الثاني: ضوابط تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك
46	المطلب الأول: ضوابط تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك
47	المطلب الثاني: القرارات
47	الفرع الأول: قرار المجمع الفقهي الإسلامي
50	الفرع الثاني: قرار المجمع الفقهي الهندي
51	الفرع الثالث: قرار هيئة كبار العلماء في السعودية
54	المبحث الثالث: آثار الإجارة المنتهية بالتملك
56	المطلب الأول: حقوق البنك والتزاماته
57	المطلب الثاني: المستفيد والتزاماته

الفصل الثاني: التعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتمليك	
60	تمهيد
61	المبحث الأول: التعليل المقاصدي لمبطلات العقود
63	المطلب الأول: الغرر والجهالة
67	المطلب الثاني: الغبن
70	المطلب الثالث: ربا الفضل
71	المبحث الثاني: التعليل المقاصدي للإجارة المنتهية بالتمليك
73	المطلب الأول: التعليل المقاصدي لمنع الإجارة المنتهية بالتمليك
75	المطلب الثاني: التعليل المقاصدي لجواز الإجارة المنتهية بالتمليك
80	المبحث الثالث: حالات انتهاء الإجارة العادية والإجارة المنتهية بالتمليك
82	المطلب الأول: انتهاء عقد الإجارة من خلال صوره التي ذكرها الفقهاء في الإجارة العادية أو التشغيلية
89	المطلب الثاني: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التطبيقات المعاصرة)
95	خاتمة
97	فهارس عامة
98	فهرس الآيات
100	فهرس الأحاديث
102	قائمة المصادر والمراجع
108	فهرس المحتويات
112	الملخص عربي - انجليزي

## - ملخص الرسالة باللغة العربية

\* الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه ومن والاه.

أما بعد: فموضوع الرسالة هو: التعليل المقاصدي وتطبيقاته الفقهية الإجارة المنتهية بالتمليك أنموذجا

ولقد اشتملت الرسالة على مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة وهي.

1/ مقدمة: دار فيها الكلام حول إشكالية البحث، وهي مدى أهمية التعليل المقاصدي لتطبيق الأحكام الشرعية على النوازل، والتعليل المقاصدي لأحكام الإجارة المنتهية بالتمليك، كما تكلمنا عن أسباب اختياره وأهميته وأهدافه وخطته والصعوبات والدراسات السابقة والمنهج المتبع في البحث.

2/ المدخل التمهيدي: تمحور حول التعريف بالعلة والتعليل المقاصدي والبيع والإجارة المنتهية بالتمليك والتكييف الفقهي.

3/ الفصل الأول: دار حول صور الإجارة المنتهية بالتمليك وضوابطها وآثارها.

4/ الفصل الثاني: دار حول التعليل المقاصدي لمبطلات العقود وأحكام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وحالات انتهاء هذا العقد.

5/ خاتمة: هي حوصلة لأهم نتائج البحث وأهم نتيجة هي أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد جائز في أصله، ولكن قد يكون غير جائز نظرا لفوات ضابط من الضوابط.

**والحمد لله رب العالمين**

## **Subject:**

The subject of the letter is: the purposes of the purposes and its applications of jurisprudence, the lease ending with the ownership of a model.

The letter included an introduction, three chapters and a conclusion.

1/ Introduction: There was talk about the problem of research, which is the importance of the purposes of explaining the purposes of applying the islamic provisions to the anecdotes, and the purposes of the terms of the lease ending in ownership, as we talked about the reasons for his choice and its importance and objectives, his plan, difficulties and previous studies and the method used in the research.

2/Preliminary chapter: Focused on the definition of illness, reasoned explanation, sale and lease ending with ownership and doctrinal adaptation.

3/ Chapter 1: A house on the images of the lease ending with ownership and its controls and effects.

4/Chapter 2: A discussion on the purposes of the invalidation of contracts and the terms of the lease ending with ownership, and the expiration of this contract.

5/ Conclusion: It is a link to the most important results of the research and the most important result is that the lease contract ending with ownership is a legal contract in its origin, but it may not be permissible due to the loss of an officer from the controls.