

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية والحضارة
قسم العلوم الإسلامية



الموضوع:

الدور التمويلي للإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

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

تخصص فقه وأصوله

إعداد الطالبتين:

❖ قاني عائشة

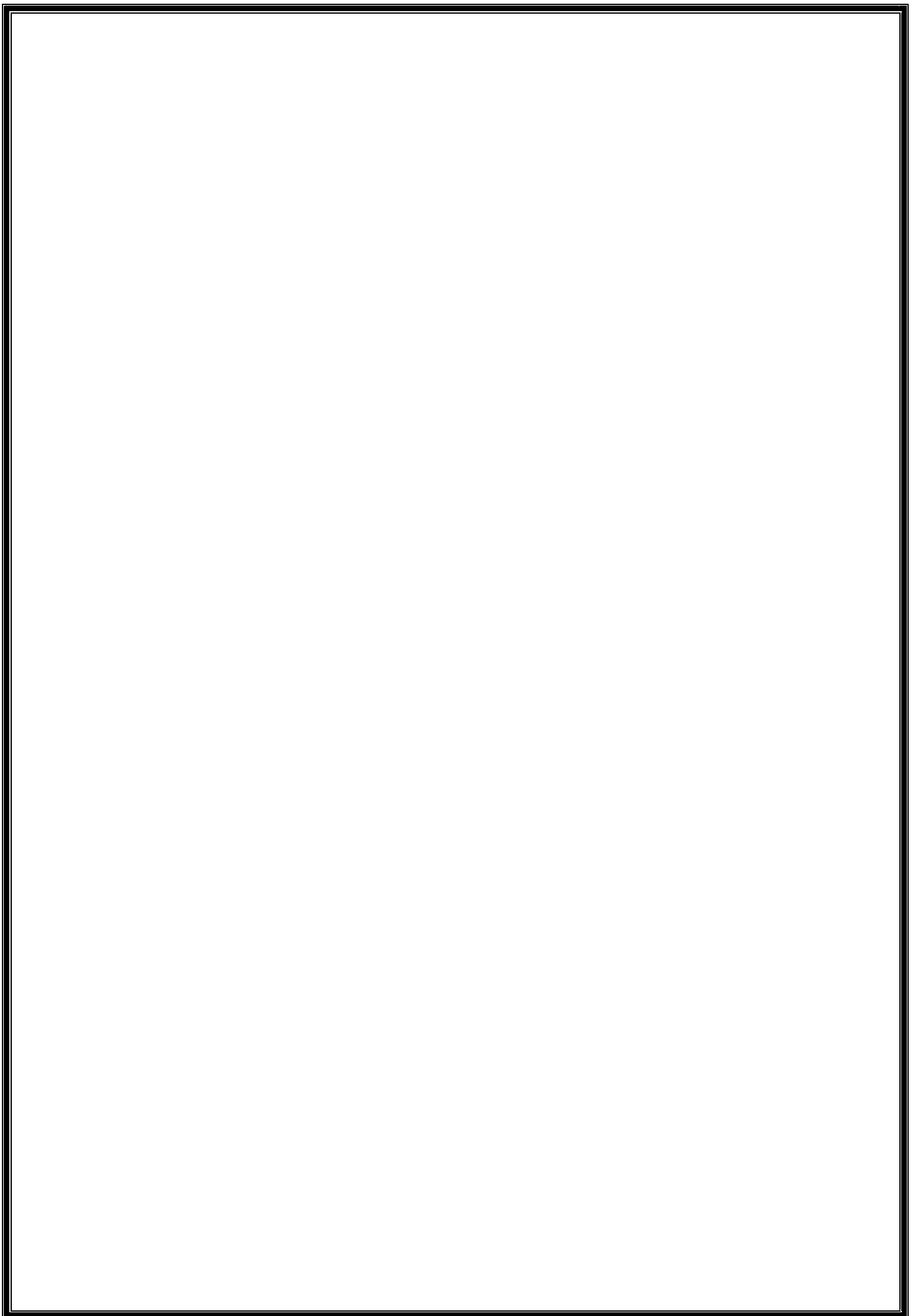
❖ نوقبة مخطارية

إشراف الأستاذ:

❖ محمد علالي

السنة الجامعية:

1438 - 1439هـ / 2017 - 2018 م



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

إلى من أفنت حياتها من أجلي

إلى القلب الذي سكب حنانه في قلبي

إلى التي كانت دائما صبورة على هفواتي و زلاتي

إلى والدتي منبع الدفاء و الحنان

إلى والدي الذي أفنى حياته كي أكون

اللهم رضّهما عني، وأطل عمرهما في طاعتك، وأحسن خاتمتهما، واجعل الجنة مثواهما

إلى جدّي العزيز "محمد" وجدتي الغالية "عائشة"، أطل الله في عمرهما

إلى شقيقتي: زهرة، وشقيقتي: محمد و يوسف

إلى صديقتي: مخاطرية، فضيلة، بختة، مسعودة، نبيلة، فايزة، فتيحة، جواهر

كما أهدي هذا العمل المتواضع لجامعتي العريقة " جامعة عمار ثليجي "

التي منحتنا هذه الفرصة للتعلم والتواصل، فشكرا للجامعة ومشرفي وأساتذتي

إلى كل هؤلاء أقدم هذا الجهد راجية من الله تعالى أن يكون خالصا لوجهه

وأن يجعله في ميزان حسناتي يوم الدين والحمد لله رب العالمين

قاني عائشة

الإهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية

أتقدم بإهداء عملي المتواضع إلى:

*رمز العطاء وصدق الإباء، إلى ذروة العطف والوفاء، لك أجمل حواء

أنت أُمي الغالية أطال الله عمرك.

*الدرع الواقي والكنز الباقي، إلى من جعل العلم منبع اشتياقي لك أقدم وسام الاستحقاق

أنت والدي العزيز أطال الله عمرك.

إلى جدي "يحي" وجدتي "جازية" رحمهما الله وجعل مثواهما الجنة إن شاء الله.

*الدر النادر والذخر العامر أرجو التوفيق من القادر لإخوتي وأخواتي الأعزاء:

جمال، قادة، أمينة، عامرية، والكتكوت الصغير مختار

*إلى شريك حياتي وسندي في المستقبل خطيبي "أحمد" حفظه الله ورعاه

وإلى عائلته الكريمة وكل الأهل والأقارب.

*رمز الصداقة وحسن العلاقة زملاء الدراسة دفعة 2018 م:

عائشة، بختة، مسعودة، سارة، خضرة، ذهبية، حياة، أمل، سارة، فاطمة

نوقبة المخطارية

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بعث فينا محمدا ﷺ هاديا وبشيرا

الحمد لله على ما أسبغ علينا من نعم ظاهرة و باطنة

فلك الحمد يا رب كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك

نتقدم بخالص الشكر، وعظيم العرفان، للمشرف على هذا البحث

الأستاذ: محمد علالي. لتفضله بالإشراف على هذه المذكرة

وما بذله معنا من جهد و إرشاد.

كما نتقدم بالشكر و الجزيل والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

على تفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وعلى نصائحهم وتوجيهاتهم

سائلين المولى أن ينفعنا بها.

ولا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كافة الأساتذة الذين كان

لهم الفضل في وصولنا إلى هذا المستوى، كما لا يفوتنا أن نشكر

كل من ساعدنا من قريب أو بعيد كي ننجز هذا العمل.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

يكن موضوع هذا البحث في توضيح عقد الإيجار المنتمية بالتمليك، وبيان دورها في المصارف الإسلامية باعتبار إن هذا العقد صار معاملة مهمة في حياة الناس لتخليصهم من الفوائد والمعاملات الربوية وتقع هذه الدراسة في ثلاثة فصول:

الفصل تمهيدي: تحدثنا فيه عن مفهوم الإيجار حكمها ودليل مشروعيتها مع ذكر مشروعيتها، مع ذكر أركانها وشروطها.

أما الفصل الأول: يتضمن ماهية الإيجار المنتمية بالتمليك مع بيان أنواعها ومشروعيتها.

وفي الفصل الثاني والأخير: فقد بينا الدور التمويلي للإيجار المنتمية بالتمليك وكيفية قيامها في المصارف الإسلامية وتوضيح ذلك توضيح ميسر يسهل للناس كيفية التعامل بها.

Abstract

This research is about the renting contract ending up with ... and clarifying its role in the islamic

Banks considering that it had became a very important deal in the life of people to release them from and usury deals.

This study is divided in to three chapters

Introductive chapter where we talked about the definition of renting.

Its parte and the evidence of its leqistlativity mentioning its parte and conditions

Whereas in the following chapter it contains the definition of renting.

Ending up with alienation introducing its types and its legislation.

The next chapter the last one.

We have presented the financial roles of renting ending up with ..

And the way it occur in the islamic banks and clarifing it throroughly which will make it easy for people to del with .

مقدمة



إنَّ الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا، من يهد الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، وبعد:

فإنَّ من نعم الله علينا أن هدانا لدينه الذي ارتضاه لنا وأكمّله وأتمه، وجعلنا من المسلمين، فبيّن لنا ما هو واجب فعله، وما هو واجب تركه، وأبان ذلك بجلاء ووضوح. ونظّم لنا أمور ديننا ودنيانا، عقيدة وسلوكا، عبادة ومعاملة، وجعل شريعتنا محيطية شاملة، كما قال تعالى: ﴿مَّا فَرَّطْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ﴾¹. ولم ينقل رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى الرفيق الأعلى إلا بعد أن ترك أمته على المحجة البيضاء، ليلها كنهارها لا يزيغ عنها إلا هالك، تركهم بعد أن نزل عليهم قول الحق سبحانه: ﴿إِیَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا﴾².

وقد تميزت الشريعة الإسلامية بشمولها لجميع جوانب الحياة في جميع المجالات، منها المعاملات الاقتصادية، فلا بد من توضيح منهج الإسلام في شتى جوانب التطور الاقتصادي، وتقديم الحلول الشرعية للمشاكل الاقتصادية، وتقديم البدائل أيضا عن المعاملات التي يحرمها الإسلام، وعلى رأسها الربا، ولاشك في أنّ طلاب العلم الشرعي هم من تقع عليهم مسؤولية استنباط الأساليب الاستثمارية المقبولة شرعا وتمييزها عن الأساليب المرفوضة شرعا.

حيث اتسعت مجالات التجارة وتعقدت عقودها، وجاءنا الغرب بألوان منها. لم يعرفها فقهاؤنا من قبل، ولم يقابلها علماء اليوم بالصد والإعراض، ومن بين صيغ

¹ سورة الأنعام (الآية 38).

² سورة المائدة (الآية 3).

الاستثمار المستحدثة في المصارف الإسلامية ما يسمى بعقد (الإجارة المنتهية بالتملك)؛ وهي عقد ظهر في العصر الحديث، من أهم سماته التشعب والتركيب، فقد اختلف فيه بين من أحل ومن حظر، ومن أباح صورة فقد حرّم أخرى.

إنّ هذا العقد يندرج ضمن قائمة العقود المرشحة لأخذ دور ذي أهمية في المصارف والمؤسسات والشركات الإسلامية، لوضع البديل الإسلامي الحلال بدل القروض والمعاملات الربوية، التي كانت وبالا على العالم عامة، وعلى المسلمين خاصة.

أهمية الموضوع:

إنّ لهذا الموضوع أهمية كبيرة تتمثل في النقاط التالية:

1/ البحث موضوعه فرع من المعاملات المالية المعاصرة؛ لأنه لا بد من التطرق إلى هذه المعاملة الحديثة ودراستها وتوضيحها بالنسبة للناس.

2/ من أهم وأنفع أبواب المعاملات المالية المعاصرة دراسة موضوع (الإجارة المنتهية بالتملك)، وهو باب يفيد في الحياة العملية.

3/ حاجة الناس للتعامل بالإجارة التمليلية؛ لأنّها عقد يسهل للطبقة الفقيرة الحصول على المساكن، والآلات والمعدات وغيرها للابتعاد عن التعامل بالربا والوقوع في الحرام.

4/ حاجة الشركات والمصارف الإسلامية إلى توسيع دائرة العقد، لتنافس البنوك الربوية، وتحقيق فوائد خالية من الربا بالنسبة للطرفين.

5/ المحافظة على العين، ذلك أن المستأجر إذا علم أنها ستؤول إليه في النهاية اعتنى بها وحافظ عليها.

أسباب اختيار الموضوع:

كان الدافع لاختيار هذا الموضوع جملة من الأسباب نلخصها فيما يلي:

1/ الاطلاع على موقف العلماء من التعامل بهذا العقد؛ لأنه موضوع من النوازل المستجدة الحديثة.

2/ إنّ موضوع التأجير المنتهي بالتمليك أصبح واقعا مهما يتعامل به الناس في عصرنا.

3/ توضيح هذا العقد توضيحا ميسرا، وتبسيطه وبيان الحكم المترتب عنه.

4/ السعي للبحث عن كل وسيلة ممكنة للتخلص من الفوائد الربوية التي تحققها بعض البنوك التجارية، وهذا العقد من العقود المستحدثة لأخذ هذا الدور.

إشكالية البحث:

باعتبار أنّ الإجارة المنتهية بالتمليك التي تمارسها بعض المصارف الإسلامية من العقود المستجدة الوافدة من الغرب إلى بلاد المسلمين، وعرض هذا العقد على المجامع والهيئات الفقهية واختلاف آرائهم حول هذه المسألة بين مجيز ومانع، فإن طبيعة المشكلة التي يعالجها البحث هي إجابات عن هذه الأسئلة المتمثلة فيما يلي:

1- ما هو مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك التي تتعامل بها المصارف الإسلامية ؟

2- هل صور هذا العقد جائزة شرعا أم لا ؟

3- كيف تتعامل المصارف الإسلامية بعقد الإجارة التمليلية ؟

أهداف البحث:

ويهدف هذا البحث إلى:

1/ دراسة وتحليل الإجارة التمليلية وبيان أهميتها بالنسبة للمؤجر (المصرف) والمستأجر.

2/ توعية الناس بهذا العقد وتبسيطه وتوضيح معالمه.

3/ معرفة أحكام الإجارة المنتهية بالتمليك وصوره المحرمة والجائزة.

الدراسات السابقة:

قمنا بالبحث والاستقصاء ما أمكن في المكتبات، وفي الفهارس التي خصصت للرسائل الجامعية، ولأنّ موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك موضوع معاصر فقد حظيت باهتمام الدارسين والباحثين في هذا المجال.

ومن الدراسات التي لها علاقة بمذكرتنا هذه ما يلي:

1- الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 (دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية):

رسالة تقدمت بها مكرم محمد صلاح الدين مبيض لنيل درجة الماجستير عام 1431هـ/2010م. قسمت الباحثة رسالتها إلى: مقدمة وثلاثة فصول، تحدثت في الفصل الأول عن: الدور التمويلي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، أمّا الفصل الثاني: الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور

المحاسبي، وأخيرا الفصل الثالث: تناول الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية.

2- المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي:

بحث تحليلي رقم 60 للدكتور: علي أبو الفتح أحمد شتا، كلية التجارة- جامعة القاهرة، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب. وتقع هذه الدراسة في ثلاثة مباحث: المبحث الأول: التكيف الفقهي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك، المبحث الثاني: القياس والإثبات المحاسبي لعمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، المبحث الثالث: العرض والإفصاح لمعلومات الإجارة المنتهية بالتمليك.

المنهج المتبع:

لتحديد مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وبيان دورها وكيفية قيامها في المصارف الإسلامية اعتمدنا على: المنهج الوصفي، والاستقرائي والمقارن.

المنهج الوصفي: وذلك بالتعريف بالمصطلحات، وشرح غريب الألفاظ المتعلقة بالبحث.

المنهج الاستقرائي: فيظهر من خلال استقراء وتتبع أقوال العلماء المعاصرين في الموضوع المدروس، مستعينتين بألية تحليل عناصر هذا العقد.

المنهج المقارن: فكان عبارة عن مقارنة بين الأقوال والآراء، وخاصة في ما يتعلق بمشروعية هذا العقد.

منهجية البحث

وقد تناولنا في هذا البحث منهاجا يمكن إجمال معالمه فيما يلي:

1/ عزو الآيات القرآنية وضبط حروفها برواية ورش عن الإمام نافع.

2/ اعتنينا بتخريج الأحاديث، فإن وجدناها في أحد الصحيحين اكتفينا بهما، فإن لم يكن فيهما أو أحدهما فإننا نرجعه إلى أصحاب السنن الأربعة، فإن لم يكن في أصحاب السنن الأربعة فغيرهم من كتب السنن، مع بيان درجة الحديث إن اقتضت الحاجة إلى ذلك.

3/ جمعنا مادة البحث العلمية من المصادر والمراجع الأصلية، المثبتة في هوامش البحث، وفي فهرس المصادر.

4/ اتبعنا في التهميش ذكر (اسم المؤلف، اسم الكتاب، المحقق، دار النشر، البلد، رقم الطبعة، سنة النشر، الجزء، الصفحة)، هذه المعلومات إن وجدت، فإن لم يوجد بعضها ذكرناها دون العنصر غير المذكور واختصرناها مثلا: دون دار (د.د)، دون طبعة (د.ط)، دون سنة (د.س).

5/ قمنا بترجمة الأعلام غير المعروفين.

6/ شرح المصطلحات والكلمات الغامضة.

7/ كتبنا عناوين المراجع في الحاشية بلون غامق لتسهيل تمييزها.

8/ وفي الأخير ختمنا البحث بفهارس فنية وهي: فهرس الآيات، فهرس الأحاديث، فهرس الأعلام، فهرس المصادر والمراجع، فهرس الموضوعات.

صعوبات البحث:

لقد واجهتنا صعوبات جمة من أبرزها صعوبة الحصول على المصادر والمراجع، لقلة المتحدثين عنها، كونها موضوع معاصر، ورغم أهميتها الكبيرة في حياة الناس لم تحظى بعناية كبيرة في التأليف إذ نجدها في عنصر أو عنصرين في بعض المراجع، بحيث تناولتها المراجع والهيئات الفقهية بكثرة.

خطة البحث:

وقمنا بتقسيم البحث إلى: مقدمة، وفصل تمهيدي، وفصلين، وخاتمة، وفهارس عامة.

المقدمة

وتشتمل على أهمية الموضوع، أسباب اختياره، اشكالية البحث، أهدافه، الدراسات السابقة، منهجية البحث والصعوبات، وخطة البحث.

الفصل التمهيدي

المبحث الأول: تعريف الإجارة، حكمها ودليل مشروعيتها.

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة و اصطلاحا.

الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحا.

المطلب الثاني: حكم الإجارة ودليل مشروعيتها.

الفرع الأول: حكم الإجارة.

الفرع الثاني: دليل مشروعيتها.

المبحث الثاني: أركان وشروط الإجارة.

المطلب الأول: أركان الإجارة.

المطلب الثاني: شروط الإجارة.

الفصل الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك وتاريخ نشأتها.

المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك.

الفرع الأول: تعريف التمليك.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: التكييف القانوني والفقهى للإجارة المنتهية بالتمليك.

الفرع الأول: التكييف القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك.

الفرع الثاني: التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثاني: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك و مشروعيتها.

المطلب الأول: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

المبحث الأول: مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها.

المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية و نشأتها.

الفرع الأول: تعريف المصرف الإسلامي.

الفرع الثاني: نشأة المصارف الإسلامية.

المطلب الثاني: خصائص وأهداف المصارف الإسلامية.

الفرع الأول: خصائص المصارف الإسلامية.

الفرع الثاني: أهداف المصارف الإسلامية.

المطلب الثالث: الصيغ التمويلية للمصارف الإسلامية.

المبحث الثاني: الدور التمويلي للإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

المطلب الأول: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: مزايا التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك.

الخاتمة: تتضمن أهم النتائج التي توصلنا إليها، مع ذكر بعض التوصيات.

الفهارس العامة: وقد اشتملت على:

- فهرس الآيات القرآنية. - فهرس الأعلام.

- فهرس الموضوعات. - فهرس الأحاديث النبوية.

فصل تمهيدي



تعد الإجارة من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة النصوص الشرعية ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء من جهة ومن الاقتصاديين والمنظمات الدولية من جهة أخرى.

وسنتناول في هذا الفصل مبحثين نتحدث فيهما عن:

❖ المبحث الأول: تعريف الإجارة، حكمها ودليل مشروعيتها.

❖ المبحث الثاني: أركان وشروط الإجارة.

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً

الفرع الأول: الإجارة لغة

الإجارة: بكسر الهمزة - هي بيع المنافع ، وشرعاً هي بيع نفع معلوم بعوض معلوم: دين أو عين.¹

والإجارة: من أجر يأجر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر: الثواب وقد أجره الله يأجره أجراً وأجره الله إيجاراً.²

وقال ابن فارس³: أجر: الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى:

فالأول: الكراء على العمل.

والثاني: جبر العظم الكسير.

فأما الكراء: فالأجر والأجرة. وكان الخليل يقول: الأجر جزاء العمل، والفعل أجر يأجر أجراً والمفعول مأجور. والأجير: المستأجر.

¹ - أحمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي، دار الجيل، (د.ط.)، 1401هـ/1981م، ص17.

² - ابن منظور، لسان العرب، مادة أجر، دار صادر - (بيروت) - (د.ط.)، (د.س.)، المجلد 4، ص 10.

³ - ابن فارس: هو أبو الحسين أحمد بن فارس بن زكريا بن محمد بن حبيب، الرازي اللغوي. كان إماماً في علوم شتى وخصوصاً اللغة فإنه أتقنها، من مصنفاته: المجمل في اللغة ومعجم مقاييس اللغة.

ينظر: محمد بن أبي بكر خلكان، وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، دار الصادر - (بيروت) - (د.ط.)، (د.س.)، ج1، ص118.

وأما جبر العظم فيقال منه أجرت يده. وناس يقولون أجرت يده. فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أجره العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله.¹

أجر: و(الأجرة) الكراء والجمع(أجرٌ) مثل عُزْفَة وغرف وربما جمعت على (أجرات) بضم الجيم وفتحها، ويستعمل (الأجر) بمعنى (الإجارة) وبمعنى (الأجرة) وجمعه (أجور) مثل فلس وفلوس، وأعطيته (إجارته) بكسر الهمزة أي (أجرته) وبعضهم يقول (أجارته) بضم الهمزة، لأنها هي العمالة فتضمها كما تضمها، و(استأجرت) العبد اتخذته (أجيرا)، ويكون (الأجير) بمعنى فاعل مثل نديم وجليس وجمعه (أجراء) مثل شريف وشرفاء.²

الفرع الثاني: الإجارة اصطلاحاً

لقد عرّف أصحاب المذاهب الأربعة الإجارة بالتعريفات التالية:

1/ الحنفية: عقد على المنفعة بعوض هو مال والعقد على المنافع شرعا نوعان: أحدهما بغير عوض كالعارية³ والوصية بالخدمة والآخر بعوض وهو الإجارة⁴.

¹ _ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق، محمد هارون، دار الفكر، (مصر)، (د.ط.)، 1399هـ/1979م، ج1، ص62-63.

² _ رجب عبد الجواد إبراهيم، معجم المصطلحات الإسلامية في المصباح المنير، دار الأفاق العربية، (القاهرة)، ط1، 1423هـ/2002م، ص14.

³ _ العارية: وهي مشتقة من التعاور: وهو التداول والتأوب، يقال تعاورنا الكلام بيننا، أي: تداولناه. وسمي العقد به لأنهم يتداولون العين و يتدافعونها من يد إلى يد، ومن العرية وهي العطية، إلا أن العرية اختصت بالأعيان، والعارية بالمنافع، أو سميت به لتعرية عن العوض.

ينظر: عبد الله بن محمود الموصللي، الاختيار لتعليل المختار، تحقيق، الشيخ شعيب الأرنؤوط، أحمد محمد برهوم، عبد اللطيف حرز الله، دار الرسالة العالمية (دمشق)، ط1، 1430هـ/2009م، ج2، ص551.

⁴ _ شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، (بيروت-لبنان)، (د.ط.)، (د.س.)، ج15، ص74.

2/ **المالكية:** تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض.¹

3/ **الشافعية:** عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم.²

4/ **الحنابلة:** وهي عقد على منفعة مباحة معلومة، تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم.³

وكما نلاحظ في سائر التعريفات الفقهية، أن المعقود عليه هو المنافع لا الأعيان، ومع أن المنافع أشياء غير موجودة عند إجراء العقد، إنما هي توجد بالتتابع، جزءاً وراء جزء، والأصل في مثل هذا ألا يصح فيه العقد، لأن وجود المعقود عليه أصلاً شرط في الانعقاد، وإلا فلا، وهو القياس. فوجود العقد عليه والقدرة على تسليمه من شروط صحة العقد، وهذا لا يتحقق في المنافع لأن المنافع عرض لا يبقى في زمانين فأقيمت العين المنتفع بها مقام المنفعة في حق إضافة العقد إليها ليرتب القبول على الإيجاب، كقيام الذمة التي محل السلم فيه مقام المعقود عليه في حق جواز السلم، استحساناً.⁴

¹ _ الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية (عيسى البابي الحلبي وشركاه)، (د.ط.)، (د.س.)، ج4، ص2.

² _ القليوبي، حاشية على منهاج الطالبين، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ط3، 1375هـ/1956م، ج3، ص67.

³ _ أبي النجا الحجاوي المقدسي، الإقناع لطالب الانتفاع، تحقيق، عبد الله بن عبد المحسن التركي بالتعاون مع مركز البحوث والدراسات العربية والإسلامية بدار الهجرة، دار الملك عبد العزيز، ط3، 1423هـ/2002م، ج2، ص487.

⁴ _ كامل موسى، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة - (بيروت) - ط2، 1415هـ/1994م، ص297.

التعريف المختار: والتعريف الذي ارتضيناه لعقد الإجارة الشرعية هو: تملك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض.

فقوله (تمليك): جنس يشمل الإجارة و غيرها.

وقوله (منافع): خرج به البيع والهبة والصدقة لأنه تملك ذات، وخرج كذلك النكاح، لأنه من باب تملك الانتفاع لا من تملك المنفعة، إذ مقتضى عقد النكاح أن يباشر الزوج منفعة بنفسه خاصة، وليس له أن يمكن غيره من تلك المنفعة لكونه لا يملكها، بخلاف الإجارة فإنها تملك منفعة، وتمليك المنفعة عبارة عن الإذن للشخص في أن يباشر هو بنفسه أو يمكن غيره من الانتفاع، فمن استأجر دارا فله أن يؤجرها من غيره، أو يسكنه بغير عوض، وأن يتصرف في هذه المنفعة تصرف المالك في أملاكهم على جري العادة، فهي تملك مطلق في زمن خاص حسبما تناوله عقد الإجارة، ويكون تملك تلك المنفعة في المدة المذكورة كتمليك الرقاب في التصرف.

ويخرج بقوله (تمليك منافع): كذلك عقد كل من القراض والمساقاة والمغارسة، فإنه يقتضي أن رب المال ملك من العامل الانتفاع به ولم يملك المنفعة، بدليل أنه ليس له أن يعاوض على ملكه من العامل من غيره، ولا أن يؤجره ممن أراد، بل يقتصر على الانتفاع بنفسه على الوجه الذي اقتضاه العقد .

وأما ما ملكه العامل في القراض والمساقاة فهو ملك عين، لا ملك منفعة ولا ملك انتفاع وتلك العين هي ما يخرج من ثمرة في المساقاة أو يحصل من ربح في القراض، فيملك نصيبه على الوجه الذي اقتضاه العقد.¹

1_ أحمد إدريس عبده، فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك مع المقارنة بالمذاهب الأخرى في أصول المسائل وعيونها، دار الهدى- (عين مليلة، الجزائر)، (د.ط)، (د.س)، ص 308-309.

وقوله (مدة معلومة): خرجت به الجعالة، لأنها يشترط في صحتها عدم الأجل.

وقوله (بعوض): خرج به الإيضاء بالمنفعة والعارية، والاستخدام، والوقف إذا كانت الصيغة الصادرة من الواقف تفيد تملك المنفعة إما صراحة، أو بالقرائن القائمة مقام التصريح بتمليك المنفعة، فذلك كله تملك منفعة كالإجارة، ولكنها بغير عوض.

وهذا التعريف يتناول تملك منافع جميع الأشياء، آدمياً كان أو غيره، وسواء كان ذلك الغير لا يقبل النقل كالدور والأرضين، أو يقبل النقل كالسفن والرواحل والثياب والحلي والأواني وغيرها، فهو شامل لما يطلق عليه اسم الإجارة والكرء، وهما شيء واحد في المعنى.¹

المطلب الثاني: حكم الإجارة ودليل مشروعيتها

الفرع الأول: حكم الإجارة

والعقد على الإجارة الشرعية أي المستوفية لأركانها وشروطها جائز بلا خلاف بين الفقهاء للإجماع على جواز العقد عليها في الأعيان المملوكة والعمل في غير المملوك ويسمى الأول عقد إيجار الأعيان والثاني عقد إيجار الأشخاص وهو المعروف بعقد الكراء أو عقد العمل حسب الاصطلاح الحديث.²

¹ أحمد إدريس عبده، فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك مع المقارنة بالمذاهب الأخرى في أصول المسائل وعيونها، مرجع سابق، ص 308-309.

² نصير فريد محمد واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، المكتبة الوقفية، ط5، 1418هـ/1998م، ص 138.

الفرع الثاني: دليل مشروعيتها

دل على جواز مشروعية الإجارة الكتاب والسنة والاجماع.

أما الكتاب العزيز:

1- قوله عز وجل خبر عن أب المرأتين اللتين سقى لهما موسى عليه الصلاة والسلام: ﴿قَالَتِ احْدُهُمَا يَتَأْتِيَنَّكِ إِسْتِجْرَةٌ مِنْ خَيْرٍ مِنْ إِسْتِجْرَتِ الْقَوِيَّةِ الْأَمِينِ﴾ (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ انكحك إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَاجِرُنِي ثَمَنِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿¹. أي على أن تكون أجيرا لي أو على أن تجعل عوضي من انكاحي ابنتي اياك رعي غنمي ثماني حجج يقال أجره الله تعالى أي عوضه وأثابه.²

2- قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّوهُنَّ أَمْوَاجَهُنَّ﴾ ³. وجه الدلالة أن الارضاع بلا عقد تبرع لا يوجب أجره وإنما يوجبها ظاهر العقد فتعين.⁴

3- قوله تعالى: ﴿فَانطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَنبَأَ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَا أَهْلُهَا فَابَوَا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا حِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ. قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ (77) ⁵. ففي هذا " دليل على صحة جواز الإجارة، وهي سنة الأنبياء و الأولياء".

¹ _ سورة القصص (الآية 26-27).

² _ الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، (بيروت-لبنان)، ط2، 1406هـ/1986م، ج4، ص173.

³ _ سورة الطلاق (الآية 6)

⁴ _ الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار المعرفة، (بيروت-لبنان)، ط1، 1418هـ/1997م، ج2، ص427.

⁵ _ سورة الكهف (الآية 77).

4- وقوله تعالى: ﴿ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ﴾¹. يقول تبارك وتعالى ليستسخر هذا في خدمته إياه ويعود هذا على هذا بما في يديه من فضل الله رحمة منه لعباده ونعمة عددها عليهم بأن جعل افتقار بعضهم إلى بعض سببا لمعاشهم في الدنيا وحياتهم فيها، حكمة منه لا إله إلا هو. والاستئجار الذي أذن الله فيه لعباده وجعله قواما لأحوالهم وسببا لمعاشهم وحياتهم ليس على الإطلاق، بل هو مقيد على ما أحكمته السنة والشريعة، فمنه الجائز ومنه المحذور.²

5- وقال أيضا سبحانه وتعالى: ﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوَكُمْ أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَأَنْفُوا اللَّهَ وَأَعْمُوا أَنْ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرًا ﴾³

أما من السنة الشريفة:

1- قوله عليه الصلاة والسلام: " أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه ".⁴ فالأمر بإعطاء الأجر دليل على صحة الإيجار.⁵

¹ _ سورة الزخرف (الآية 32).

² _ القرطبي، المقدمات الممهدة، تحقيق، أ _ سعيد أحمد أعراب، دار الغرب الإسلامي، (بيروت-لبنان)، ط1، 1408هـ/1988م، ج2، ص164.

³ _ سورة البقرة (الآية 233).

⁴ _ أخرجه البيهقي، سنن البيهقي الكبرى، تحقيق، محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز، (مكة المكرمة)، 1414هـ/1994م، ج6، ص120.

⁵ _ وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر (سورية-دمشق)، ط2، 1405هـ/1985م، ج4، ص730.

2- عن أبي هريرة، أنّ رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: " قال الله عزّ وجل ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفّه أجره".¹

3- قوله صلى الله عليه وسلم: " أحق ما أخذتم عليه أجرنا كتاب الله ".²

4- وعن عائشة رضي الله عنها في حديث الهجرة قالت: " واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبوبكر رجلا من بني الديل هاديا خريتا- والخريت: الماهر بالهداية - وهو على دين كفار قريش وأمناه فدفعنا إليه راحلتيهما ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال فأتاهما براحتيهما صبيحة ليال ثلاث فارتحلا ".³

الحديث فيه دليل على جواز استئجار المسلم للكافر على هداية الطريق إذا أمن إليه. و قد ذكر البخاري هذا الحديث في كتاب الإجارة وترجم عليه باب استئجار المشركين عند الضرورة وإذا لم يوجد أهل الإسلام فكأنه أراد الجمع بين هذا وبين⁴ قوله صلى الله عليه وسلم: " أنا لا أستعين بمشرك ".⁵

¹ - أخرجه البخاري في صحيحه، { دار ابن كثير، (دمشق-بيروت)، ط1، 1423هـ/2002م}، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، (ص 541، رقم 2270).

² - أخرجه البخاري في صحيحه، المرجع السابق، كتاب الإجارة، باب ما يعطى في الرقية على أحياء العرب بفاتحة الكتاب، (ص544رقم2276).

³ - أخرجه البخاري في صحيحه، المرجع نفسه، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة أيام-أو بعد شهر أو بعد سنة، جاز وهما على شرطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل،(ص540 رقم 2264).

⁴ - حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، دار السلام، ط1، 1423هـ/2002م، ص260.

⁵ - أخرجه الطبراني، المعجم الكبير، تحقيق، حمدي بن عبد المجيد السلفي، مكتبة ابن تيمية، (القاهرة)، ط2، (د.س.)، ج4، ص224، رقم(4196).

أما الإجماع:

وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن ابن الأصم¹ أنه قال: لا يجوز ذلك، لأنه غرر. يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق. وهذا غلط، لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في العصور، وسار في الأمصار، والعبرة أيضا دالة عليها، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك، فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بيعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعا، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، ولا يمكن كل أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعا به، فلا بد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله تعالى طريقا للرزق، حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع. وما ذكره من الغرر، لا يلتفت إليه، مع ما ذكرنا من الحاجة، فإن العقد على المنافع لا يمكن بعد وجودها، لأنها تتلف بمضي الساعات، فلا بد من العقد عليها قبل وجودها، كالتسليم في الأعيان.²

¹ _ الأصم: شيخ المعتزلة، أبو بكر الأصم، كان دينًا وقورا، صبورا على الفقر، منقبضا عن الدولة، إلا أنه كان فيه ميل عن الإمام علي، مات سنة إحدى ومئتين. وله تفسير، وكتاب خلق القرآن، وكتاب الحجة والرسول، وكتاب الحركات.

ينظر: شمس الدين الذهبي، سير أعلام النبلاء، تحقيق، شعيب الأرنؤوط، اكرم البوشي، مؤسسة الرسالة- (بيروت)- ط1، 1403هـ/1983م، ج14، ص402.

² _ ابن قدامة، المغني، تحقيق، عبدالله بن عبد الحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب، (الرياض)، ط1، 1406هـ/1986م، ج8، ص6.

المطلب الأول: أركان الإجارة

أركان الإجارة أربعة وهي:

* الركن الأول: العاقدان

ويعتبر فيهما العقل والبلوغ كسائر التصرفات.¹ ويشترط فيهما ما يشترط في البيع من أهلية التعاقد، فلا يصح عقد الإجارة من فاقد الأهلية غير المميز، كالطفل الصغير والمجنون والمريض فاقد الوعي، لأنه لا يتأتى منهم الرضا الذي تقوم عليه العقود، وتصح الإجارة من المميز ناقص الأهلية، كالصبي المميز والسفيه، ولكن العقد يتوقف على وليه، فإن رأى فيه إلى الأولياء، قال تعالى: ﴿فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِِّلَ هُوَ فَلْيُمِِّلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ﴾². فإذا أجز السفيه أو المميز غير البالغ نفسه مضى العقد ولزم، ولا يتوقف على رضا وليه، إلا إذا حابى في الأجرة في أمر له بال فيرد العقد، وإذا عقد الإجارة على سلعة بدون إذن وليه، فلوليه النظر في رد العقد مطلقا حابى أو لم يحاب.³

* الركن الثاني: الصيغة

وهي ثلاثة:

إحداها: الإجارة والإكراء، فإذا قال: أجرتك الدار أو أكربتها إياك. فقال: قبلت-صح-
وشروطها: الاضافة إلى عين الدار لا إلى المنفعة.

¹ _ أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، تحقيق، عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، دار عالم الكتب، ط3، 1423هـ/2003م، ص2047.

² _ سورة البقرة (الآية 282).

³ _ الصادق عبد الرحمن الغرياني، أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار الكتب الوطنية، (طرابلس)، ط2، 1360هـ/2002م، ص149-150.

الثانية: لفظ التملك، فإذا قال: ملكتك منافع الدار شهرا صحّ، وشروطها: الإضافة إلى المنفعة لا إلى الدار.

الثالثة: لفظ البيع، فإن قال: بعتك الدار شهرا فهو بيع مؤقت فاسد وإن قال: بعتك منفعة الدار فوجهان:

أحدهما: الجواز، كلفظ التملك، وهو اختيار ابن سريج.¹

والثاني: المنع، وهو الأظهر: لأنّ البيع مخصوص بالأعيان عرفا.²

* الركن الثالث: الأجرة

فإن كانت في الذمة، فهي كالثمن حتى يتعجل بمطلق العقد، وإن كان معيّنا، فهو كالمبيع، فيراعى شرائطه فلو أجر دارا بعماراتها، أو بدراهم معلومة بشرط صرفها إلى العمارة بعمل المستأجر فهو فاسد، لأنّ العمل في العمارة مجهول ولو كانت الأجرة صبرة³ مجهولة، جاز كما في البيع وقيل: إنّه على قولين، كما في رأس مال السلم. ولو استأجر السّلاخ بالجلد والطّحان بالنخالة أو بصاع من الدقيق - فسد، لنهييه عليه الصلاة والسلام عن قفير الطّحان، ولأنّه باع ما هو متصل بملكه فهو كبيع نصف من سهم ولو شرط للمرضعة جزءا من المرتضع الرقيق بعد الفطام، ولقاطف الثمار جزءا

¹ _ **ابن سريج:** الإمام، شيخ الإسلام، فقيه العراقيين، أبو العباس، أحمد بن عمر ابن سريج البغدادي القاضي الشافعي، صاحب المصنفات، ولد سنة بضع وأربعين ومئتين، وسمع في الحداثة، ولحق أصحاب سفيان بن عيينة، ووكيع. وبه انتشر المذهب الشافعي، ببغداد، وتخرج به الأصحاب.

ينظر: شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، سير أعلام النبلاء، مرجع سابق، ج4، ص201.

² _ **الغزالي، الوسيط في المذهب، تحقيق:** أحمد محمود ابراهيم، دارالسلام، ط1417، 1997م، ج4، ص 154.

³ _ **الصبرة:** هي الكومة من الطعام، ويقال اشترى الطعام صبرة: جزافا بلا كيل أو وزن صبر وصبار. ينظر: **المعجم الوسيط،** مكتبة الشروق الدولية، (جمهورية مصر العربية)، ط4، 1425هـ/2004م، ص506.

من الثمار المقطوفة- فهو أيضا فاسد وإن شرط جزءا من الرقيق في الحال أو من الثمار في الحال، فالقياس صحته وظاهر كلام الأصحاب دال على فساد، حتى منعوا استئجار المرضعة على رضيع لها فيه شرك لأن عملها لا يقع على خاص ملك المستأجر.¹

ولا تستقر الأجرة كلها إلا بمضي المدة بل كلما مضى زمن استقر ملك المؤجر على ما يقابله من الأجرة إن قبض المكثري العين وإن لم يستوف منفعتها أو عرضت عليه فامتنع، وفي المقدرة بالعمل تستقر الأجرة بمضي إمكان استيفاء المنفعة وإن لم يستوفها ولو لنحو مرض.²

*الركن الرابع: المنفعة

فيشترط فيها شرطان:

الأول: أن تكون معلومة إما بالزمان كالمياومة والمشاهرة وإما بغاية العمل كخياطة ثوب ولا يجوز أن يجمع بينهما لأنه قد يتم العمل قبل الأجل أو بعده. وإذا استأجره على رعاية غنم بأعيانها لزمه رعاية الخلق عند ابن القاسم.

الثاني: أن تكون المنفعة مباحة لا محرمة ولا واجبة، أما المحرم فلا يجوز اجماعا وأما الواجب كالصلاة والصيام فلا تجوز الأجرة عليه وتجوز الإجارة على الإمامة مع الأذان والقيام بالمسجد لا على الصلاة بانفرادها ومنعها ابن حبيب مفترقا ومجتما وأجازها ابن عبد الحكم مفترقا ومجتما.³

¹ _ الغزالي، الوجيز في فقه الإمام الشافعي، تحقيق، علي معوض، عادل عبد الموجود، دار الأرقم بن أبي الأرقم، (بيروت، لبنان)، ط1، 1418هـ/1997م، ج1، ص405-406.

² _ عبدالرحمن بن محمد حافظ، خلاصة الفقه على مذهب الإمام الشافعي، حرره، عبد الرؤوف علي، دار المنار، (دبي، الإمارات العربية المتحدة)، ط2، 1414هـ/1994م، ص97.

³ _ ابن جزى، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية، تحقيق، د: محمد بن سيدي محمد مولاي، (د.د)، (د.ط)، (د.س)، ص428.

المطلب الثاني: شروط الإجارة

ولا تصح الإجارة إلا بثلاثة شروط:

1- معرفة المنفعة: لأنها المعقود عليها فاشتراط العلم بها كالمبيع¹.

ومعرفة المنفعة، إمّا بالعرف، كسكنى الدار شهراً، وخدمة الأدمي سنة، فيخدمه في الزمن الذي يقتضيه العرف، فإذا كان لهما عرف، أغنى عن تعيين النفع وصفته، وينصرف الإطلاق إليه، فإذا كان عرف الدار السّكنى، أو لم يكن واكتراها لها، فله السّكنى، ووضع متاعه فيها، ويترك فيها من الطعام ما جرت عادة الساكن به، وله أن يأذن لأصحابه وأضيافه في الدخول، والمبيت فيها، وليس له أن يعمل فيها حدادة، ولا قصارة، ولا مخزناً للطعام، ولا أن يسكنها، ولا يدع فيها رمادا ولا تراباً، ولا زبالة ونحوها، وله إسكان ضيف، وزائر.

وإمّا بالوصف، كحمل زبرة حديد وزنها كذا، إلى موضع معين. ولو كان المحمول كتاباً فوجد المحمول إليه غائباً، فله الأجرة لذهابه وردّه، وإن وجده ميّناً، ففي (الرعاية)، وهو ظاهر (الترغيب): له المسمّى فقط، ويردّه. قال أحمد: يجوز أن يستأجر الأمة، والحرّة للخدمة، ولكن يصرف وجهه عن النّظر، ليست الأمة مثل الحرّة، ولا يخلو معها في بيت، ولا ينظر إليها متجرّدة، ولا إلى شعرها.²

2- معرفة الأجرة: بما يحصل به معرفة الثمن إلا أنه يصح أن يستأجر الأجير بطعامه وكسوته وكذلك الظئر³، ويستحب أن تعطى عند الفطام عبداً أو وليده إذا كان

¹ _ الروض المربع على شرح زاد المستنقع، تحقيق، عبد الله بن محمد بن أحمد الطيّار، إبراهيم بن عبد العزيز بن عبد الله الغصن وخالد بن علي بن محمد المشيخ، مدار الوطن للنشر - (الرياض) - ط1، 1426هـ/2005م، ج7، ص82.

² _ أبي النجا الحجاوي المقدسي، الإقناع لطالب الانتفاع، مرجع سابق، ص488-489.

³ _ الظئر: العاطفة على ولد غيرها المرصعة له في الناس، غيرهم للذكر والأنثى.

ينظر: أبي البقاء الكفوي، الكليات معجم في مصطلحات والفروق اللغوية، مؤسسة الرسالة (بيروت-لبنان)، ط2، 1419هـ/1998م، ص596.

المسترضع موسرا. وإن دفع ثوبه إلى خياط أو قصار ليعمله ولهما عادة بأجرة صح ولهما ذلك، وإن لم يعقدا عقد إجارة، وكذلك دخول الحمام والركوب في سفينة الملاح، وتجوز إجارة دار بسكنى دار وخدمة عبد وتزويج امرأة، وتجوز إجارة الحلبي بأجرة من جنسه وقيل لا تصح.

وإن قال إن خطت هذا الثوب اليوم فلك درهم وإن خطته غدا فلك نصف درهم فهل يصح؟ على روايتين. وإن قال إن خطته روميا فلك درهم وإن خطته فارسيا فلك نصف درهم فعلى وجهين.

وإن أكرهه دابة وقال إن رددتها اليوم فكراؤها خمسة: وإن رددتها غدا فكراؤها عشرة فقال أحمد رضي الله عنه لا بأس به، وقال القاضي يصح في اليوم الأول دون الثاني، وإن أكرهه دابة عشرة أيام بعشرة دراهم فما زاد فله بكل يوم درهم فقال أحمد رحمه الله تعالى على أنه لا يجوز أن يكترى لمدة غزاته. وإن سمى لكل يوم شيئا معلوما فجائز، وإن أكرهه كل شهر بدرهم أو كل دلو بتمرة فالمنصوص أنه يصح وكل ما دخل شهر لزمهما حكم الإجارة، ولكل واحد منهما الفسخ عند تقضي كل شهر، وقال أبو بكر وابن حامد¹ لا يصح.²

¹ _ ابن حامد: الحسن بن حامد بن علي بن مروان، أبو عبد الله الزقاق البغدادي، شيخ الحنابلة. له المصنفات العظيمة فيها كتاب الجامع يشتمل على اختلاف العلماء وله مصنفات في الأصول على رأيهم وأصول الفقه سمع وحدث وكان وجيها عند السلطان والعوام. وتوفي سنة ثلاث وأربعمئة. ينظر: الصفدي، الوافي بالوفيات، باعتناء، شكري فيصل، دار النشر فرانز شتايز شتوتغارت، ط2، 1411هـ/1991م، ج11، ص415.

² _ ابن قدامة، المقنع، تحقيق، محمد الأرنؤوط، ياسين محمود الخطيب، مكتبة السوادي للنشر- (جدة)- ط1، 1421هـ/2000م، (د.ج)، ص204.

3- إباحة المنفعة: فلا يجوز استئجار أمة للوطء أو امرأة للغناء أو النوح مثلا أو أرضا لتبني كنيسة أو مخمرة.¹
ولا تصح الإجارة على المعاصي لأنّ المعصية يجب اجتنابها، فمن استأجر رجلا ليقتل رجلا ظلما أو رجلا ليحمل له الخمر أو أجر داره لمن يبيع بها الخمر أو ليلعب فيها القمار تكون إجارة فاسدة.²

¹ - أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار السلام، (د.ط)،(د.س)، ص304

² - السيد سابق، فقه السنة، الفتح لإعلام العربي - (القاهرة) - (د.ط)،(د.س)، ج3، ص140.

خلاصة الفصل:

يعتبر عقد الإجارة من العقود التي تناولتها كتب الفقه الإسلامي قديما، حيث حظيت بوفرة النصوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء.

حيث يحقق هذا العقد استثمارا ناجحا للأعيان والطاقات البشرية بالعمل واستغلال المهارات، فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع يمثل عنصرا أساسيا في الحياة الاقتصادية لكافة أطرافه: كالسكن ووسائل النقل والكثير وغيرها من الأعيان يمتلكها البعض وتمثل فائضا لديه بما أنعم الله عليه من سعة الرزق في حين يفنقدها البعض الآخر وليست لديه القدرة على تملكها لكنه لا يعدم القدرة على استئجارها بامتلاك منفعتها لمدة محددة كما أن من بعض حالاتها استثمار الطاقات البشرية في المهارات والأمور الحرفية التي يجيدها البعض ويحتاج أن يمول ضرورياته واحتياجاته من نتاج جهده وليس من سبيل إلا عن طريق التعاقد للعمل مع المنتفع بالعمل على الأجر لإكمال احتياجاته واشباع رغباته وبهذا يحصل قضاء الاحتياجات على كافة المستويات.

الفصل الأول

ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك



تعتبر الإجارة لمنتھية بالتمليك من لنوازل لمستجدة حيث سننطرق في هذا الفصل إلى بيان حقيقة الإجارة لتمليكية وتاريخ نشأتها، بالإضافة إلى نكر صورها ومشروعيتها.

وذلك من خلال مبحثين:

- ❖ المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك وتاريخ نشأتها.
- ❖ المبحث الثاني: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك و مشروعيتها.

المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

قبل أن نتطرق إلى تعريف الإجارة المنتهية بالتملك سنقوم بتعريف التملك فقد سبق لنا وعرفنا الإجارة في الفصل التمهيدي، سنتناول تعريفها في فرعين:

الفرع الأول: تعريف التملك

(ملك) الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة. يقال: أملك عجينة: قوّي عجنه وشدّه. ومَلَّكت الشيء: قويتّه.

والأصل هذا. ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكا. و الاسم الملك، لأنّ يده فيه قوة صحيحة. فالملك: ما مُلك من مال. والمملوك: العبد. و فلان حسن المملكة، أي حسن الصنيع إلى مماليكه. وعبد مملكة: سبي ولم يُملك أبواه. وما لفلان مولى ملاكة دون الله تعالى، أي لم يملكه إلاّ هو. والملك: المااء يكون مع المسافرين، لأنّه إذا كان معه ملك أمره.¹

وأما التملك في اصطلاح العلماء: فإنه لا يخرج عن معناه اللغوي.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

نجد أن تعريفات هذا العقد سواء القانونية منها أو الشرعية متباينة بشكل واضح وهي قليلة نسبيا، وبيانها فيما يأتي:

¹ _ ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، مرجع سابق، ص 351-352.

أولاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة

يعرّف الفقهاء الإجارة التمليلية: بأنّها اتفاقية إيجار ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة على مدد معلومة على أن تؤول ملكية المحل للمستأجر خلال مدة الإجارة أو في نهايتها.¹

ثانياً: بعض التعاريف القانونية

1_ يعرّف الدكتور أحمد زكي بدوي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في معجم المصطلحات القانونية بأنها: "عقد يراد به التوفيق بين الإيجار والبيع، ويضيف موضحاً: يشترط فيه أن يدفع المستأجر مبلغاً أعلى من قيمة الإجارة العادية، وبذلك يصبح بعد انقضاء مدة الإجارة مالكا للعين المؤجرة".²

2_ يعرّف رمضان أبو السعود البيع الإيجاري بأنه: "اتفاق شخص مع آخر على أن يؤجره شيئاً معيناً في مقابل أجرة معينة، على أن يتملك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من الأقساط".³

¹ _ عزالدين خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، مراجعة، عبد الستار ابو غدة، مجموعة دله البركة، قطاع الأموال شركة البركة للاستثمار والتنمية، ط1، 1419هـ/1998م، ص210.

² _ أحمد زكي بدوي، معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري، (القاهرة)، دار الكتاب اللبناني، (بيروت)، ط1، 1989م، ص149.

³ _ رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الدار الجامعية، (القاهرة)، ط1، 1990م، ص36.

المطلب الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

وأما تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك فيعود إلى القانون الانجليزي في إيجاد ما يسمى بالبيع الإيجاري أو الإجارة التمليكية، لترغيب العملاء بالشراء بالتقسيط في مجال التجارة ثم لتسويق المنتجات الصناعية ببيع الآلات والمعدات والمكائن، حيث تبقى ملكية الأعيان للبائع حتى يتم سداد جميع الأقساط، مما حمل فقهاء القانون المصري على اعتبار هذا النوع بيعا بالتقسيط، واقتصر النظام الانجليزي على وصفه بأنه عقد إيجار والقضاء الفرنسي على أنه مركب من عمليتين تستقل كل منهما عن الأخرى، وهو أنه إيجار يليه بيع واتجه أكثر الشراح إلى أنه إيجار مقرون بالبيع، وهذا التصور الأخير للقضاء الفرنسي هو ما يقره الفقه الإسلامي الذي يمنع من الصفقتين في صفقة، أو البيعتين في بيعة، أي أنّ الإجارة التمليكية في صورتها الغربية غير جائزة شرعا، وإنّما الجائز هو كما تقدم وجود عقدين مستقلين والثاني منهما مبني على وعد سابق عن العقد الأول.¹

¹ - وهبه الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر المعاصر، (بيروت-لبنان)، دار الفكر، (دمشق-سورية)، ط1، 1423هـ/2002م، ص396.

المطلب الثالث: التكييف القانوني والفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك**الفرع الأول: التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك**

الناظر في حقيقة هذه المعاملة يجد أنها تجمع عدة عناصر وهي:

- 1- بيع تقسيط يقترن به شرط عدم نقل ملكية المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.
- 2- وعد ملزم للمصرف بتمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق الهبة أو البيع في نهاية مدة الإجارة.
- 3- عقد إجارة في المدة المحددة.
- 4- الربط بين الإجارة والبيع والوعد في عقد واحد.¹

الفرع الثاني: التكييف القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك

عرفت القوانين الوضعية الإجارة المنتهية بالتمليك منذ منتصف القرن التاسع عشر الميلادي، وأطلقت عليها عدة إطلاقات منها: البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن، والإجارة السائرة إلى البيع، والإيجار المقترن بوعد البيع والإيجار المملك، ولذلك اختلف القانونيون في تكييفها على النحو التالي:

1- إجارة مقترنة بوعد البيع.

2- بيع تقسيط معلق على شرط سداد الثمن كاملاً.

¹ _ محمد عبد الكريم أحمد إرشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، (الأردن)، ط2، 1427هـ/2007م، ص64.

3- عدم تكييفها بعقد معين، وإنما يترك أمر تكييفها للقاضي حيث يستخلص حقيقة كل عقد من قصد العاقدين وتكييف كل قضية على حده، ويطلق على ذلك مسألة وقائع.

وقد أخذت القوانين المدنية المعاصرة بالتكييف القائل إنها بيع تقسيط معلق على شرط سداد الثمن كاملاً، لأن الأجرة التي يدفعها المستأجر تعتبر بمثابة قسط من الثمن.¹

¹ _ محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، ط6، 1427هـ/2007م، ص323-324.

المطلب الأول: أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك

للاستئجار التمويلي نوعان مهمان هما:

أ- البيع وإعادة الاستئجار

يعدّ البيع وإعادة الاستئجار نوعا من أنواع الاستئجار التمويلي، لأنه يتطلب إطفاء كاملا لقيمة الأصل.

يتم هذا النوع من الاستئجار عندما تملك الشركة أرضا أو عقارا أو تجهيزات معينة، وتقوم ببيعها إلى مؤسسة تمويلية. وفي الوقت ذاته تتعاقد أي توقع اتفاقية مع هذه المؤسسة على استئجار الأصل منها للاستمرار في استعماله لمدة زمنية معينة وضمن شروط معينة.

وقد تكون المؤسسة التمويلية مصرفا تجاريا أو إسلاميا أو شركة تأمين متخصصة. تمنح الشركة المستأجرة (البائعة) إلى المؤسسة التمويلية (المؤجرة) دفعات إيجار والتي يجب أن تشمل مجموعها السعر المدفوع للأصل، ويحقق عائدا مناسباً للمؤجر. أمّا المؤسسة التمويلية فتدفع القيمة السوقية المعادلة للأصل.

- لعل من أهم مميزات البيع وإعادة الاستئجار أن الشركة البائعة تحصل على تدفق نقدي كبير يساوي إلى ثمن الأصل الذي تم بيعه. وتحتفظ في الوقت ذاته بالأصل لديها لاستعماله، إن ذلك يمنح الشركة سيولة كبيرة يمكن أن تستعملها لتمويل استثمارات أو لسداد ديون.¹

¹ - فواز صالح حموي، مشكلات الاستئجار التمويلي Leasing وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 21، العدد الأول، 2005م، ص 230-231.

ب- الإستئجار المباشر

وهو يتيح للمنشأة المستأجرة فرصة الحصول على أصل جديد لا تملكه سابقا، ويكون المؤجر في هذه الحالة الشركة الصانعة (المالكة عموما) للأصل مثل شركة صناعة الطائرات أو السيارات.¹

ويتم هذا النوع بإتباع الخطوات التالية:

- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بتحديد الأصل الذي ترغب في الحصول عليه، فتنفواض مع المنشأة الصانعة للأصل (ب) حول السعر وشروط التسليم، وأنها ستستأجر هذا الأصل بواسطة منشأة ممولة (ج).

- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بالاتفاق مع الممولة (ج) بأن تقوم الأخيرة بشراء الأصل من المنشأة المالكة (ب)، وتأجيره إلى المنشأة المستأجرة (أ).

- تشترط المنشأة الممولة (ج) بأن يستمر عقد الإجارة حتى تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بسداد كامل قيمة الأصل إضافة إلى عوائده (فوائده). وليس للمستأجر الحق بإلغاء عقد الإجارة قبل انتهاء مدته وسداد كامل المبلغ.²

¹ أبو غدة عبد الستار، الإجارة، شركة دله البركة، (جدة)، ط1، 1998م، ص105.

² هيثم محمد الزغبى، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر (الأردن-عمان)، (د.ط)، 2000م، ص60.

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك خمس صور حسب ما ذكر في بحث الدكتور منذر قحف (الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك التأجير)، المقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة المنعقدة في مدينة الرياض 21 - 29/09/2000 وهي كالآتي:

الصورة الأولى: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة

الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة عقد إجارة تكون فيها الأقساط عالية بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد رأس ماله مضافاً إليه عائد متفق عليه. وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلاً قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الأجرة. على أن العقد يسميها دائماً أقساط أجرة ويعاملها على أنها أجرة من حيث استحقاقها، واستمرار ملكية المؤجر للعين كاملة، وعدم نشوء أي حق على العين المؤجرة نتيجة دفع الأجرة عن المدة السابقة إذا طرأ ما يقتضي إلغاء العقد أو الإقالة منه. كما أن الواضح أن العمر الاستعمالي للعين المؤجرة يفوق مدة الإجارة بحيث يكون المستأجر راغباً بامتلاك العين بعد انقضاء عقد الإجارة. وبمعنى آخر فإن قيمة العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك بجميع صورها تفوق، عند انتهاء عقد الإجارة الخردة¹ البحتة، وإلا لما رغب المستأجر في تملكها بعد عقد الإجارة.²

وتتخذ الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة إحدى صورتين فرعيتين هما:

¹ الخردة: ما صغر وتفرّق من الأمتعة. ينظر: المعجم الوسيط، مرجع سابق، ص 225.

² منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة المنعقدة في مدينة الرياض من 21-29/09/2000، ص 14-15.

1- إجارة مع وعد بالهبة: ويتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.

2- إجارة مع عقد هبة فوري ولكنه معلق على سداد جميع الأقساط الإيجارية.

الصورة الثانية: الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد

يكون السعر الرمزي عادة دولارا واحدا، وهو يقل كثيرا عن القيمة الحقيقية للعين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة، على اعتبار أن المؤجر/ البائع قد استوفى قيمة العين من خلال أقساط الأجرة. وبذلك فإن البيع بسعر رمزي عند نهاية أمد الإجارة لا يبعد عن هبة العين إلا من حيث الشكل فقط.

أما البيع بثمن غير رمزي يحدده العقد فإنه يتم أيضا تنفيذا لو في عقد الإجارة نفسه. وإن طريقة تحديد هذا الثمن، حيث يحقق للبنك الإسلامي الممول ما يحرص عليه من عائد تمويلي مع أخذ الأقساط الإيجارية بعين الاعتبار، تجعل البنك حريصا على البيع بذلك الثمن، فلا نحتاج إذن إلى أن يكون الوعد ملزما له. لذلك يمكن الاكتفاء بالزام العميل/ المشتري بالوعد، فيكون الالتزام بالوعد من طرف واحدا أيضا، كما هو الشأن في الوعد بالهبة والوعد بالبيع بثمن رمزي.¹

وفي هذه الصورة حالة يمكن فيها للأقساط الإيجارية أن تمثل ثمن المنفعة وحدها، بحيث يبقى ثمن العين ليدفع عند انتهاء أمد الإجارة. وهذه الصورة الفرعية لا يكون فيها أي تغاين بين طرفي العقد. أما الحالة الثانية، وهي الأغلب في التطبيق في

¹ - منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، المرجع السابق، ص17-18، ينظر: الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، المنشور في مجلة المجمع الفقهي العدد الخامس 4/2615.

العادة، فتكون الأقساط الإيجارية فيها أكثر بقليل من ثمن العين حتى يجعل الثمن الموعود للبيع أقل من سعر السوق بقليل مما يشكل حافزا إضافيا للعميل لتنفيذ وعده بالشراء. وفي كلا الحالتين يشمل القسط الإيجاري بطبيعة الحال ما يقابل الاستهلاك الحقيقي للعين المؤجرة والذي يعبر عنه عادة بمخصصات الاستهلاك. لأن ما يقابل الاستهلاك يدخل في تئمين المنفعة نفسها.

الصورة الثالثة: الإجارة المنتهية بالتمليك بالبيع التدريجي للعين المؤجرة

وتتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحصة التي يملكها/ المؤجر من العين عند بدء كل فترة ايجارية، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء، ويتوافق مع كل دفعة للأجرة دفع مبلغ إضافي لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعها من تاريخ الدفع، ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العين بكامله، عندئذ ينتهي دفع الأجرة.¹

الصورة الرابعة: الإجارة المنتهية بالتمليك مع تخيير المستأجر بالشراء قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة عدا ثمن المنفعة عن المدة الباقية

وهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك تتضمن تخيير المستأجر بشراء العين بما تبقى من أصل ثمنها في أي وقت يشاء، ويكون ذلك بالنص على وجود إيجاب مفتوح من الممول/ المؤجر بالبيع بما تبقى من أصل الثمن في أي وقت، أو هو وعد ملزم من طرفه فقط. أما المستأجر/ المشتري فيستطيع أن يمارس هذا الحق في أي وقت يشاء خلال مدة العقد. وإذا لم يمارس هذا الحق بالشراء، فإن استمرار عقد الإجارة إلى أجله يعني قيامه بسداد جميع أقساط الأجرة بجزأها، وبالتالي استحقاقه

¹ _ المرجع السابق، ص21.

للعين المؤجرة تنفيذا للوعد بالبيع بسعر رمزي أو بالهبة، أو بعد اكتمال البيوع التدريجية المتتالية.

الصورة الخامسة: الإجارة المبتدئة بالتمليك

وتكون هذه الصورة ببيع العين إلى المستفيد من التمويل مع استثناء منافعها لمدة الإجارة، بثمن يدفع عند العقد، على أن يكون تسليم العين مؤجلا إلى ما بعد انتهاء مدة الإجارة على أن البيع سلم، ثم تباع المنافع المستثناة بعقد إجارة لمشتري العين نفسه. فتكون الدفعة النقدية الأولى لقاء ثمن العين، وتكون الدفعات الدورية التالية لقاء أجرتها عن مدة استثناء المنافع.

وتمتاز هذه الصورة بأنها لا تحتاج إلى وعد ملزم أو غير ملزم. بالهبة أو البيع، وهي لا تغير شيئا يتعلق بالمسؤولية عن الصيانة والتأمين خلال فترة الإجارة، لأن العين المباعة لم يتم تسليمها للمشتري. والمؤجر ما يزال مطالباً بتمكين المستأجر من استخلاص المنافع التي اشتراها، وأن كانت تخفض قليلا من الضمانات التي توفرها للمول بالإجارة مع الوعد بالهبة أو بالبيع، لأن الارتباط بعقد البيع منذ بدء التمويل يجعل العين مملوكة للمشتري وإن لم تكن على ضمانه بسبب عدم القبض. فإذا لم يف المستأجر بجميع أقساط الأجرة فإنه ليس في يد المؤجر عدم نقل ملكية العين أو تأخير ذلك كما يحصل في حالة الوعد بالهبة أو البيع. وبالتالي فإن هذه الصورة، رغم أنها تبدو أوضح وأرجح من الناحية الفقهية، فإنها تتطلب من المؤجر الحصول على ضمانات أكثر قوة من تلك التي يحصل عليها في الصور الأربعة الأولى.¹

¹ _ المرجع نفسه، ص22.

المطلب الثالث: مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك

الخلاصة: الإيجار المنتهي بالتملك عقد غير جائز شرعا لأنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه، إذ البيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر.

المصدر: هيئة كبار العلماء بالسعودية.

التاريخ: ذو القعدة 1420هـ.

قرار هيئة كبار العلماء رقم 198 وتاريخ 1420/11/6هـ.

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده نبينا محمد، وعلى آله وصحبه، وبعد: فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع **الإيجار المنتهي بالتملك** في دوراته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارة البحوث العلمية والإفتاء، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29هـ. استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن **هذا العقد غير جائز لما يأتي:**¹

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. والبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عينا

¹ - محمد بن حسين الجيزاني، **فقه النوازل دراسة تأصيلية تطبيقية**، دار ابن جزي (المملكة العربية السعودية)، ط1، 1426هـ/2005م، المجلد الثالث، ص299.

ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عينا ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط.

ثانيا: أن الأجرة تقدر سنويا أو شهريا بمقدار مقسط يستوفى به قيمة المعقود عليه، ويعد 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 شهريا ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلا سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم و اللجوء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

ثالثا: أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهمكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء¹.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقا صحيحا وهو أن يبيع الشيء ويبرهنه على ثمنه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

قرار مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي ذي الرقم: (12/4)110:

بشأن: موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، و صكوك التأجير.

¹ _ علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة من عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، فهرس مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، (جدة)، ط1، 1424هـ/2003م، ص17.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين. أنّ 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 ديسمبر 2000م).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير). و بعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وعدد من الفقهاء، قرر ما يلي:¹

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع:

أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب- ضوابط الجواز:

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

2- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيعة.

3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك: يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

¹ - سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصميعي، (الرياض)، ط1، 1423هـ/2012م، ص148.

- 4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمّله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- 5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- 6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجار.

ثانياً: من صور العقد الممنوعة

- أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعة تلقائياً.
- ب- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
- ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإجار).¹

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

ثالثاً: من صور العقد الجائزة

- أ- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، 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).

¹ - سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، المرجع السابق، ص 149.

ب- 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 (وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة).

ج- عقد إجارة يمكن 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 بالتمليك محل خلاف، وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورته قادمة إن شاء الله تعالى.

والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.¹

¹ _ المرجع السابق، ص 150-151.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل تحدثنا عن مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة عامة، ومن خلال ما ذكرناه نستطيع أن نستخلص أنها عبارة عن اتفاقية ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة على مدد معلومة على أن تؤول ملكية المحل للمستأجر خلال مدة الإجارة أو في نهايتها.

حيث يعود نشأة هذا العقد إلى القانون الإنجليزي، وكذلك تطرقنا إلى تكييفها قانونيا وفقهيا، مع بيان أنواعها وصورها، وفي نهاية هذا الفصل تحدثنا عن مشروعيتها.

الفصل الثاني

الإجارة المنتهية بالتمليك في مصارف الإسلامية



شهدت المصارف الإسلامية معاملات مالية معاصرة، لم تعرفها من قبل ومن بين هذه لمعاملات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث سنتناول في هذا الفصل ماهية المصارف الإسلامية، ولدور التمويلي الذي يتضمنه هذا العقد وذلك من خلال مبحثين:

❖ المبحث الأول: مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها.

❖ المبحث الثاني: الدور التمويلي للإجارة المنتهية بالتمليك في

لمصارف الإسلامية.

المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية و نشأتها

الفرع الأول: تعريف المصرف الإسلامي

هناك عدة تعاريف للبنوك الإسلامية نورد فيما يلي بعضها منها:

عرفها جمال الغريب على أنها: كل مؤسسة تباشر الأعمال المصرفية، مع التزامها باجتنب الفائدة الربوية بوصفها تعاملًا محرماً شرعاً.¹

وتعرّف كذلك بأنها: مؤسسة مالية تعمل على تجميع الأموال وتوظيفها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية وبما يخدم المجتمع ويحقق عدالة التوزيع مع الالتزام بعدم التعامل بالربا واجتناب كل ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية في تعاملات البنك.²

يتوقف المصرف الإسلامي أساساً على مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر وذلك كبديل لمفهوم سعر الفائدة الثابت الذي يتعامل به البنوك التقليدية، ويعتبر من وجهة نظر الشريعة الإسلامية ربا. وبناءً على ذلك نجد أن جميع عمليات وأنشطة المصرف الإسلامي تتم بدون تحديد أسعار فائدة ثابتة كعائد على الاستثمار.

ونجد أن السبب الأساسي ببساطة يتلخص في وجود عنصر الخطر وعدم التأكد عن اتخاذ قرارات الاستثمار. ووجود عنصر الخطر يؤكد احتمال حدوث الربح أو الخسارة لأي قرار استثماري، ومن الصعب قياس درجة الخطر بدقة، وبالتالي العائد المتوقع بدقة عن بداية الاستثمار. فعلى سبيل المثال من الصعب القول إن استثمار الأموال في مشروع معين قد يحقق عائداً مؤكداً قدره 20 بالمائة وذلك لأن هناك احتمال

¹ نصر الدين فضل المولى محمد، المصارف الإسلامية، دار العلم، ط1، 1405هـ / 1985م، ص24.

² عبد العزيز قاسم محارب، المصارف الإسلامية التجربة وتحديات العولمة، دار الجامعة الجديدة، (الإسكندرية)، (د.ط)، 2011م، ص34.

تحقيق عائد أقل، أو أكبر أو تحقيق خسارة. ويحقق مفهوم المصارف الإسلامية العدالة في توزيع مخاطر الاستثمار بين العميل و المصرف وخاصة في حالة تحقق أخطار السوق التي لا يستطيع كل من العميل أو المصرف أن يتحكموا في هذه المخاطر.¹

وبالعودة إلى الهيكل العام للاقتصاد الإسلامي برأي السيد باقر الصد في كتابه "اقتصادنا" لاستنباط القواعد الأساسية التي تعتمد عليها بنية المصارف الشرعية الإسلامية هي:

- مبدأ الملكية المزدوجة ما بين العام والخاص .

- مبدأ الحرية الاقتصادية في نطاق محدود، والحدود هي حدود القيم المعنوية والأخلاقية التي يؤمن بها الإسلام مما يعني من جهة التحديد الذاتي الذي ينبع من أعماق النفس ويستمد قوته ورصيده من المحتوى الروحي والفكري للشخصية الإسلامية، ومن جهة ثانية، التحديد الموضوعي الذي يعبر عن قوة خارجية تحدد السلوك الاجتماعي وتضبطه قوة الشرع.

- مبدأ العدالة الاجتماعية، ونظام توزيع الثروة في المجتمع الإسلامي يتألف من عناصر وضمانات تكفل للتوزيع قدرته علة تحقيق العدالة الإسلامية مع القيم التي يرتكز عليها.²

¹ أسامة عبد الخالق الأنصاري، إدارة البنوك التجارية والبنوك الإسلامية، (د.د) (د.ط)، (د.س)، ص516-517.

² محمد سليم وهبه، كامل حسين كلاش، المصارف الإسلامية نظرة تحليلية في تحديات التطبيق، مجد المؤسسة الجامعية، (بيروت)، ط1، 1432هـ/2011م، ص15.

الفرع الثاني: نشأة المصارف الإسلامية

شهدت فترة السبعينات الثمانينات من القرن الحالي ظهور واتشار عدد من البنوك والمؤسسات المصرفية الإسلامية التي تتميز معاملاتها عن معاملات البنوك التقليدية بأنها تسعى إلى الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية تعمل على تجسيد الفكر الإسلامي نظاما جامعاً شاملاً لكل أوجه ومناحي الحياة.¹

وتأسيساً على حرمة الربا، وعلى حقيقة أن الفائدة هي عين الربا، بعيداً عن الربح الحلال وإيماناً باستحالة أن يكون في ما حرمه الله سبحانه شيء لا تقوم الحياة البشرية ولا تتقدم بدونه، قامت البنكية الإسلامية. وتمثلت البداية في الدعوة إلى التحرر الاقتصادي، تدعيماً للاستقلال السياسي، بالعودة إلى الهوية، وتطبيق شرع الله والالتزام بأحكامه في مجال المال و المعاملات.

ثم قامت - بعد سنوات - أول تجربة عملية لبديل بنكي لا ربوي، هي تجربة "بنوك الادخار المحلية" بمركز ميت غمر - محافظة الدقهلية - بمصر، والتي أشرف على تنفيذها الدكتور أحمد النجار، عام 1963م، ومع محدودية هذه التجربة إلا أنها جسدت بنجاح من خلال فروعها التسعة جدوى العمل البنكي الإسلامي في تجميع المدخرات المحلية وتوظيفها في مشروعات التنمية المحلية، ولأسباب سياسية أساساً، لم يكتب لهذه التجربة الرائدة الاستمرار، وتمت تصفيتها وانتقال أصولها في النهاية، عام 1967م.

¹ - اسماعيل حسن، سمير مصطفى متولي، محمود الأنصاري، البنوك الإسلامية، (د.د)، (د.ط)،

وفي السبعينات أصبحت البنكية الإسلامية حقيقة واقعة، وأخذت عملية انشاء المصارف الإسلامية تتزايد عاما بعد عام. فتم إنشاء بنك ناصر الاجتماعي في مصر (1971م) ليعمل كما نص نظامه الأساسي، في النشاط البنكي وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.¹

¹ _ شهاب أحمد سعيد العززي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس، (عمان_الأردن)، ط1، 1433هـ/2012م، ص12-13.

المطلب الثاني: خصائص وأهداف المصارف الإسلامية

الفرع الأول: خصائص المصارف الإسلامية

للمصرف الإسلامي خصائص تميزه عن غيره من المصارف الأخرى ومن أهم هذه الخصائص نذكر ما يلي:

1- استبعاد الفوائد الربوية:

إنَّ أوَّل ما يميز المصرف الإسلامي من غيره من المصارف الربوية استبعاد كافة المعاملات غير الشرعية من أعماله، وخاصة نظام الفوائد الربوية الذي يمثل خيط الروح بالنسبة للمصارف الربوية، وبذلك ينسجم المصرف الإسلامي مع البيئة السليمة للمجتمع الإسلامي ولا يتناقض معها.

إنَّ أساس خاصية المصرف الإسلامي في إسقاط الفوائد الربوية من معاملاته أنَّ الإسلام قد حرم الربا، بل أنَّ الله لم يعلن الحرب بلفظها في القرآن كله إلا على آكل الربا، ومن هنا أخذ المصرف الإسلامي الصفة العقدية.¹

2- اتباع قاعدة الحلال والحرام:

ينطلق الاقتصاد الإسلامي من معايير وأحكام وتشريعات وردت في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، أو ما يعرف "بالشريعة الإسلامية" والشريعة الإسلامية تقر العمل كمصدر للكسب بدلا من اعتبار المال مصدرا وحيدا للكسب، وهذا يعني توجيه الجهد نحو التنمية، عن طريق الاستثمار والمشاركة التي تخضع لمعايير الحرام والحلال التي حددها الإسلام.

¹ _ جمال العمارة، المصارف الإسلامية، دار النبأ، (د.ط)، 1996م، ص 49-50.

وبما أنّ المصارف الإسلامية مصارف تنموية، تقوم على اتباع أحكام الشريعة، لذلك فإنها في جميع أعمالها تكون محكومة بما أحله الله، وهذا يدفعنا إلى تمويل المشاريع التي تحقق الخير للمجتمع وذلك من خلال توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة إنتاج السلع والخدمات التي تشبع حاجات الإنسان المسلم، مع مراعاة أن يقع المنتج (سلعة أو خدمة) في دائرة الحلال، عل أن تكون كل مراحل العملية الانتاجية (تمويل، تصنيع، بيع، شراء) ضمن دائرة الحلال وأن تكون كل أسباب الإنتاج (أجور، نظام عمل) منسجمة مع دائرة الحلال، مع مراعاة احتياجات المجتمع ومصصلحة الجماعة.¹

3- الأخذ بمبدأ الرحمة والتسامح واليسر:

أخذاً بمبدأ الأخوة الإسلامية، والإنسانية، والتزام قاعدة النصية والأمانة وصدق المعاملة ونحو ذلك من الأخلاق الإسلامية البعيدة عن النظرة المادية المحضنة المهيمنة على البنوك الربوية والأوساط الرأسمالية.

4- النزعة الجماعية الإنسانية:

بتمية روح التعاون والعمل المشترك، ودرء الضرر، وسد الحاجة من طريق القروض الحسنة التي لا فائدة عليها، وصرف الزكاة إلى الأسر الفقيرة، وطلاب العلم، وبناء المساجد، ومؤازرة الجمعيات الخيرية لمساعدة الفقراء والمساكين، وتخفيف مآسي التشرد والحروب، كما في كوسوفو والشيشان، وأفغانستان وغيرها.

وتربط المصارف الإسلامية التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية على أساس من التوازن والتنسيق، لتوفير الرخاء الاقتصادي، مع التهذيب الاجتماعي القائم على

¹ - أحمد سليمان خصاونه، المصارف الإسلامية، جدار للكتاب العالمي-عالم الكتب الحديث، ط 1
1428هـ/2008م، ص 62-63.

الالتزام بآداب الإسلام وقيمه وأخلاقه في تقدم المجتمع، وتجنب أكل أموال الناس بالباطل.

5- المساواة بين طرفي التعامل:

والوضوح في العمل، والثقة في الاستثمار، لإبعاد المصارف الإسلامية عن أخلاقيات البنوك الربوية.

6- جعل مناط الربح تشغيل رأس المال و العمل:

كما هو الظاهر في منهجية شركات المضاربة بتقديم المال من أصحابه، والعمل من المصرف الإسلامي، وتكوين صناديق استثمارية في مشروعات متخصصة كبير.

7- التوسع في رقعة التعامل مع العملاء:

وهم جميع الناس من أغنياء وحرفيين وصغار كسبة، وصغار التجار، وحديثي التخرج من الجامعات، بتمويل مشروعات صغيرة، والمساعدة في توفير السكن، وتأمين الزواج.

8- العدالة في تقدير العمولة:

حيث تكون مساوية للجهد المبذول فعلا، مع تحقيق مصلحة العميل، بأخذ نفقات فعلية على القرض أو خطابات الضمان، أو فتح الاعتمادات المستندية.

9- الاعتماد على أدوات الاستثمار المشروعة:

وهي نوعان: قصيرة الأجل وطويلة الأجل.

أما أدوات الاستثمارات قصيرة الأجل: فهي المرابحة، والمرابحة للآمر بالشراء، وبيع السلم (بيع أجل بعاجل) والإجارة المنتهية بالتمليك، أي إجارة الآلات والموجودات والأصول بعد شرائها من المصرف الإسلامي، ثم إجارتها على أن يكون المدفوع عادة أكثر من أجر المثل، وفي نهاية المدة يتم الاتفاق من جديد على بيع هذه الموجودات للمستأجر بسعر رمزي.¹

ثم الاستصناع: وهو عقد يشتري به شيء مما يصنع بمواد من عند الصانع، بأوصاف معينة، وبثمن محدد يدفع عند التعاقد أو بعد التسليم أو عند أجل محدد .

وأما أدوات الاستثمار طويلة الأجل: فهي المضاربة (وهي تقديم المال من جانب والعمل من جانب آخر وهو المصرف) والمشاركة (مساهمة المشاركين بالمال بنسب متساوية أو متفاوتة، لإنشاء مشروع جديد أو المساهمة في مشروع قائم، بحيث يمتلك كل مشارك حصة في رأس المال بصفة دائمة، يتقاضى ربحها).

والإجارة التشغيلية (اقتناء موجودات وأصول مختلفة كدور ومحلات ثم إجارتها لأي جهة راغبة فيها، لتشغيلها واستيفاء منافعها خلال مدة محددة) وهي الإجارة العادية .

والخلاصة:

إن أهم ما تقوم عليه أوعية الاستثمار الإسلامية: هو تجنب الربا والغرر.²

الفرع الثاني: أهداف المصارف الإسلامية

إن أهداف البنوك الإسلامية ليست تقديم الخدمات فقط، بل أعمق من ذلك بكثير، وبعضها مرتبط بالعقيدة، وأهم أهدافها هدفان:

¹ - وهبه الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ص 123-124.

² - المرجع السابق، ص 125.

الأول: التخلص من التبعية الاقتصادية لغير المسلمين:

وهذا الهدف هدف للاقتصاد الإسلامي، ذلك أن المعاملات المصرفية، ونظام النقد، صارت مقاليد بيد غير المسلمين، مما أدى إلى استبعاد الأمة لاسيما في ظل العولمة، لأنه قد يدمر الدول والمجتمعات، ويهدد الأمن والاستقرار، وقد يؤدي إلى سحب رؤوس الأموال من بنوك الدولة، فتنهار وتصبح مقاليدها السياسية ليست بيدها، وتخضع تشريعاتها وقيمها، لا بل عقيدتها لمن يسيطر على اقتصادها، من هنا كانت الحاجة إلى إيجاد بنوك إسلامية عملاقة، تدير الاقتصاد في بلاد المسلمين، وتخلصنا من التبعية.¹

الثاني: جمع واستثمار رؤوس الأموال، وذلك من خلال هذه القنوات:

- 1- الحث على الادخار، فالبنك الإسلامي يدعو أصحاب الأموال، للاستثمار في المشاريع طويلة الأجل، لينتفع بها اقتصاد الدول الإسلامية.
- 2- الحد من التضخم، ويحدث التضخم عندما تضعف العملة، أي أن العملة لا توازي القيمة الشرائية داخل البلد، فالبنوك الإسلامي، لا تلجأ إلى خلق نقود دون مقابل، لأنها تقوم على استثمار ما لديها من الودائع دون إثراء غير مشروع، بينما تقوم البنوك التجارية بفتح اعتمادات يتم السحب عليها، ويستفيد البنك التجاري من أضعاف المبالغ المودعة لديه، وهذا الإنفاق الذي لا يقابله إنتاج يزيد من حجم المتداول من النقد دون مقابل من السلع أو الخدمات، ونتيجة هذا هو ارتفاع الأسعار، ومن ثم شيوع ظاهرة التضخم النقدي، وتهدف البنوك الإسلامية إلى القضاء على هذه المظاهر.

¹ - قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية "دراسة مقارنة"، (مرجع سابق)، ص46.

3- تشجيع المعاملات التجارية المباشرة الإسلامية، وبذلك لا تتدخل فيها بنوك عالمية غير إسلامية، وتتحرك التجارة ويسهل التبادل، ومع الأسف إن هذا الهدف قد بدأ في أوروبا والغرب، لا في الدول الإسلامية.

4- التمويل الاستثماري، يعني أن رجل الأعمال الذي يريد مالا يفتح به مشاريع استثمارية بطرق شرعية، يوفر له البنك هذا المال كي لا يتوجه للبنوك التجارية ويقع في الربا.

5- جمع الزكاة وتوزيعها، ويستفيد من الزكاة التي يجمعها، فيستثمر، ويستفيد في هذا الجزء المهم من الاقتصاد الإسلامي.

هذه هي مجمل أهداف البنوك الإسلامية، وإذا لم تحقق هذه الأهداف تكون قد فشلت فشلا ذريعا وتحولت إلى ظاهرة شكلية تؤدي دورا ثانويا خاليا من المضمون، وفي هذا الإطار يلزم تقييم التجربة، وإمكانات الاستفادة منها، ليس فقط لتفادي السلبيات وتنمية الإيجابيات فحسب، بل لبحث مزيد من إمكانات التطور اللازم أو التجديد فيها.¹

¹ _ المرجع السابق، ص 47-48.

المطلب الثالث: الصيغ التمويلية للمصارف الإسلامية

تتجلى الوظيفة التنموية للمصارف الإسلامية من خلال الانتقال و الارتقاء بمفهوم الوساطة المصرفية، من وساطة مالية تقليدية معهودة (مألوفة) في البنوك الربوية إلى وساطة تنموية، وذلك انطلاقاً من إدراك الصيرفة الإسلامية للمفهوم الشمولي للتنمية الذي يقوم على ركيزتين هما: الإنسان والمال، ولذلك فإن الدور التنموي يجب أن يشمل تنمية المال باعتبارها مؤسسة اقتصادية تجارية تسعى إلى تحقيق الربح.

وتقع على عاتق المصارف الإسلامية مسؤولية تعبئة الموارد المالية من مواطن الفائض المالي وتفتيتها في الحقول الاستثمارية التنموية.

وأن نجاح المصارف الإسلامية في التعبئة القصوى للموارد المالية هو بمثابة تقليص من فجوة الموارد وبالتالي التقليل من حجم الاستدانة الخارجية الربوية والتي قد تكون من باب الضرورة التي لا مناص منها- حيث الضرورات تبيح المحظورات والضرورة تقدر بقدرها- وهذا معناه قيام المصارف الإسلامية بأداء دور اجتماعي واقتصادي في الوقت ذاته¹.

وهناك العديد من الصيغ الاستثمارية والتمويلية التي تصل إلى حوالي 12 صيغة ، إلا أننا سوف نستعرض أهم هذه الصيغ التمويلية المعتمدة من خلال الفروع الآتية:

¹ _ رشيد درغال، التكامل الوظيفي بين المصارف الإسلامية وأسواق المال ودوره في التنمية، (رسالة دكتوراه)، المشرف: سعيد فكرة، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، (باتنة)، سنة المناقشة 2012م، ص90.

الفرع الأول: صيغة المرابحة

تعد المرابحة المصرفية واحدة من صيغ التمويل الأكثر استعمالاً في العمل المصرفي الإسلامي وبها يستطيع المصرف أن يمول ما يحتاجه العملاء من سلع استهلاكية وبضائع وموجودات ثابتة سواء من السوق المحلية أو الدولية.

والمرابحة في اللغة: صيغة مفاعلة من الريح وهي مصدر رَيَحَ، والريح الزيادة.

وفي الاصطلاح: هي بيع الثمن الأول وزيادة ربح معلوم متفق عليه بين المتعاقدين.¹

فبيع المرابحة هو إعادة البيع لما تم شراؤه بثمن جديد يحدد بناء على الثمن السابق إما بزيادة أو نقصان وقد يكون ذلك مقدراً بنسبة مؤيدة أو بمقدار مقطوع.²

- والبيع بالمرابحة أنواع منها المرابحة البسيطة والمرابحة المركبة.

أ- المرابحة البسيطة: وهي التي تتم بين طرفين، أحدهما يمتلك السلعة والتي قد يكون اشتراها، في وقت سابق واحتفظ بها إلى أن يظهر الطرف الآخر الذي يرغب بشراؤها مقابل الثمن الذي اشتراها بها الطرف الأول بالإضافة إلى الربح المعلوم.

ب- أو ما يطلق عليها (المرابحة للأمر بالشراء) وهي غالباً ما تكون بين ثلاثة أطراف:

1- الطرف الأول: وهو الطرف الذي يمتلك السلعة ويحتفظ بها ويريد بيعها.

2- الطرف الثاني: وهو الطرف الذي يرغب بشراء تلك السلعة ولكنه لا يملك ثمنها، أو أنه يرغب في أن يقوم طرف آخر بعملية الشراء، وهو هنا يسمى (الأمر بالشراء).

¹ - أحمد سالم ملح، بيع المرابحة وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، دار الثقافة، (بيروت)، ط1، 2005م، ص28.

² - محمد سكمال المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، دار ابن حزم، ط1، 1422هـ/2001م، ص38.

3- الطرف الثالث: وهو هنا الطرف الذي يقوم الطرف الثاني بالطلب إليه ليقوم بعملية الشراء من الطرف الأول، وهذا الطرف (الثالث) هو المصرف.¹

وغالبا ما تطبق هذه الصيغة في المصارف الإسلامية وهي أن يلجأ أحد العملاء إلى المصرف الإسلامي طالبا منه أن يشتري له سلعة موصوفة، فيعد المصرف العميل بشراء السلعة ويعد العميل المصرف بشرائها منه إذا ما اشتراها المصرف، ثم إذا اشتراها المصرف دفع ثمنها نقدا وباعها إلى العميل بثمن مقسط أعلى.²

شروط المراجعة للأمر بالشراء:

- تحديد مواصفات السلعة وزنا أو كيلا أو وصفا تحديدا نافيا للجهالة.
- أن يعلم المشتري الثاني بثمن السلعة الأول وبالتكلفة التي قامت بها والتي اشتراها من البائع.
- أن يكون الربح معلوم، لأنه بعض الثمن سواء كان مبلغا محددًا أو نسبة من ثمن السلعة المعلوم.
- أن يكون العقد الأول صحيحا.
- أن يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا.
- أن يتفق الطرفان على باقي شروط المواعدة من حيث زمان ومكان وكيفية التسليم.³

¹ _ نعيم حسين، إدارة المصارف الإسلامية، دار مكتبة الكندي، (عمان)، ط1، 1436هـ/2015م، ص 146-147.

² _ رفيق يونس المصري، المصارف الإسلامية دراسة شرعية لعدد منها، مركز النشر العلمي جامعة الملك عبد العزيز المملكة العربية السعودية، (د.ط)، (د.س)، ص 25.

³ _ الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية وقضايا التشغيل، توزيع دار أبوللو، (القاهرة)، ط1، 1417هـ/1996م، ص 172-173.

الفرع الثاني: صيغة المضاربة.

تعد المضاربة من أهم أدوات الاستثمار في المصارف الإسلامية وهي نوع من المشاركة بين رأس المال والعمل.

والمضاربة لغة: مفاعلة من الضرب وهو السير في الأرض.¹

اصطلاحاً: عقد على الشركة بمال من أحد الجانبين ومراده الشركة في الربح وهو يستحق بالمال من أحد الجانبين والعمل من الجانب الآخر، ولا مضاربة بدونهما.

فلا يصح أن يكون الربح كله لرب المال أو المضارب إذ لو كان للأول لكانت بضاعة ولو كان للثاني لكان قرضاً.²

إن صورة المضاربة التي يجري العمل بها في المصارف الإسلامية هي (المضاربة المشتركة). وهذا النوع من المضاربة يتعدد فيه أصحاب رؤوس الأموال والمضاربون. ويكون الشكل النهائي لعلاقة الأطراف المشتركة في المضاربة كما يأتي:

الطرف الأول: (المدخرون) أصحاب رؤوس الأموال.

الطرف الثاني: (المصرف) وهو الجهة التي تقوم بدور الوسيط بين المدخرين والمضاربين.

الطرف الثالث: (المضاربون) رجال الأعمال أو الوكلاء المنظمون.

¹ _ الجرجاني، معجم التعريفات، تحقيق، محمد صديق المنشاوي، دار الفضيلة، (القاهرة)، (د.ط.)، (د.س.)، ص 183.

² _ عيسى عبده، العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر الفقه الإسلامي المنعقد بمدينة الرياض، ط 1، 1397هـ/1977م، ص 140.

إنّ دور الوساطة المالية الذي يقوم به المصرف في هذا النوع من المضاربة يتمثل في كونه مضاربا بالنسبة للمدخرين (ذوي الفائض) من ناحية، وفي كونه صاحب المال بالنسبة للمضاربيين (ذوي العجز) من الناحية الأخرى.

وتتميز المضاربة المشتركة بكونها عملية جماعية أولا ومستمرة ثانيا. أمّا الجماعية فتتمثل في عملية خلط الأموال المستثمرة جميعا لتشكل أصلا ماليا واحدا. وأمّا كونها عملية مستمرة فلأنها لا تتوقف أو تصفى إلا إذا صفي العمل بكامله، إذ ليس من المعقول أن تجري تصفية المضاربات القائمة كلها في وقت واحد، ولا أن يقوم الوسيط الذي هو المضارب المشترك (المصرف) بإعادة رؤوس الأموال لأصحابها لكي يجري اقتسام الربح كما هو الحال في المضاربة الخاصة (التي يحدّد فيها الموعد استثمار وديعته في مشروع معيّن).

وعليه فإن استمرار المضاربة إلى أجل غير محدد، يجعل من المناسب أن تتم عملية التقاسم بشكل دوري، سنويا مثلا، على نحو ما تفعل الشركات المساهمة، بقصد تحقيق نوع من الانتظام وإيجاد طريقة مناسبة لتأدية عائد دوري للمدخرين في مواعيد محددة، ففي نهاية كل عام تحصى الأرباح المتحققة ليحسب تقسيمها بنسبة الأموال المخصصة للاستثمار، سواء كانت أموالا للمدخرين وحدهم، أو كانت مشتركة بينهم وبين المضارب المشترك الذي هو المصرف، أو أي مؤسسة مالية عاملة بأسلوب تقاسم الأرباح.¹

فإذا ما نتج ربح عن مثل هذه المضاربة، فإنه تعطى لكل مال من الأموال المشاركة فيها نسبة تساوي نسبة مشاركته في المضاربة أولا، ثم يقسم الربح الخاص بمال المضاربة بعد ذلك بين المتعاقدين على حسب النسبة المتفق عليها مسبقا.

¹ - نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الأسس النظرية وإشكاليات التطبيق، دار اليازوري العلمية، (الأردن-عمان)، الطبعة العربية 2011م، ص 222-223.

أما في حالة وقوع الخسارة، فإنها تقسم أيضا على الأموال في هذه المضاربة حسب نسبة مشاركتها فيها، ويكون المتبقي من رأس المال بعد خصم نسبة خسارته هو الذي يستحقه صاحب رأس المال، أما المضارب فلا يتحمل شيئا من تلك الخسارة.

وواضح أنّ تطبيق ذلك في حالة المضاربة المشتركة التي يقوم فيها المصرف الإسلامي بدور الوسيط أو المضارب المشترك، يعني أن المصرف و المضارب (المنظم) يحصلان على نسبة من الأرباح المتحققة إلى جانب المودع بينما سيتحمل الأخير وحده عبء الخسارة في حالة وقوعها.¹

الفرع الثالث: صيغة المشاركة

تعتبر المشاركة من الأساليب التمويلية القديمة، ولكنها مستحدثة مصرفيا، وتقوم على أساس تقديم البنك الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المتعامل معه والمشارك بنسبة في هذا التمويل بجانب عمله وخبرته وأمانته، وذلك دون تقاضي فائدة ثابتة، كما هو الحال في التمويل المصرفي التقليدي، وإنما يشارك البنك الإسلامي في النتائج المحتملة، سواء كانت ربحا أو خسارة، في ضوء قواعد وأسس توزيعية متفق عليها بين البنك وطالب التمويل قبل بدء التعامل، يتم فيها تحديد عمل المشارك بعمله بنسبة محددة من ربح مجهول. وتستمد هذه الأسس من ضوابط بعض العقود الشرعية.

ويمكن تعريف المشاركة بأنها: عقد بين اثنين أو أكثر على أن يكون الأصل رأس المال والربح أو الخسارة مشتركا بينهم حسب ما يتفقون عليه.²

¹ _ المرجع السابق، ص 224.

² _ عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، بحث رقم 66، ط1، 1425هـ/2004م، ص 167.

و عبارة الأصل هنا تشير إلى أنّ رأس المال قد يكون مالا عينيا أو عملا والتزاما في الذمة، حيث يتسع معنى المال ليشمل: المال النقدي، والمال العيني، والعمل أو الالتزام بما في الذمة. وكان رأس المال يستعمل في شركة الأموال فحسب. وتنقسم المشاركة إلى ما يلي:

- 1- مشاركة ثابتة قصيرة أو طويلة وهي المشاركة التي تنتهي بانتهاء مدتها ومن ثم يتم تقسيم الأرباح والخسائر حسبما اتفق عليه أو الاستمرار بالعمل دون التصفية وحينئذ تقسم الأرباح حسب تحققها لكل فترة مالية مع بقاء رأس المال ثابتا طول المدة.
- 2- مشاركة متناقضة منتهية بالتملك: وهي المشاركة التي يكون فيها للشريك الحق في شراء حصة المصرف بحيث تتناقض هذه الحصة وتزيد حصة الشريك إلى أن ينفرد بملكية رأس المال.

وتأسيسا على هذا المنطلق نجد أن النواحي الايجابية تتأكد آثارها في هذا النوع من التعامل المصرفي حيث يصبح العملاء مالكين أصليين بعدما كانوا شركاء وأن المصرف يعمل على تعزيز هذه الملكية من خلال المشاركة المتدرجة.¹

الفرع الرابع: صيغة الإجارة المنتهية بالتملك

سيتم التحدث عنها في المبحث الثاني.

¹ _ محمد أحمد الشافعي، المصارف الإسلامية، دار أمجد، (عمان)، الطبعة العربية 2015م، ص169.

المطلب الأول: الخطوات العملية للإجارة التمليلية

1- عقد شراء الموجودات:

- البنك: بناء على رغبة العميل لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب.
- البائع: يوافق على البيع و يوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم.

2- تسليم وتسلم السلعة:

- البائع: يسلم العين المباعة إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان يتفق عليه في العقد.
- البنك: يوكل البنك عميله لتسلم المبيع ويطلب منه إشعاره بوصول المبيع مطابقا للمواصفات المطلوبة.

3- عقد الإجارة:

- البنك: يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجرا ويعدّه بتمليكه العين إذا وفي بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي).
- المستأجر: يدفع الأقساط الإيجارية في الآجال المحددة المتفق عليها.¹

ويمكن إضافة بعض النقاط لتوضيح هذا العقد أكثر هي كالاتي:

- 1- يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بإصدار وثيقة وعد ملزم باستئجار العين المطلوبة، وقد يكون هذا الوعد في اطار اتفاقية أساسية للتأجير تفصل جميع الحقوق والالتزامات وشروط التعاقد الايجاري بحيث يقتصر ابرام عقد الإجارة لاحقا على مجرد

¹ _ عزالدين خوجة، أدوات الاستثمار الإسلامي، مصرف الزيتونة-تونس- ط6، 2014 م، ص82.

إيجاب وقبول، كما يمكن لهذا الوعد أن يشمل عدد من عمليات التأجير المخطط لها وذلك في إطار اتفاقية التعاون أو اتفاقية رئيسية عامة. وفي جميع هذه الحالات يتحمل الواعد تعويض الضرر الفعلي المتحقق للمؤجر في حالة إخلاله بوعده. ولكن لا تغني هذه الوثائق والاتفاقية من إبرام صيغة نهائية لعقد الإجارة حين تنفيذ الوعد.

2- يجوز دفع الواعد بالاستئجار مبلغا محددًا لضمان جديته في تنفيذ التزاماته بشرط أن يبقى هذا المبلغ أمانة في يد ما قدّم له (المؤجر لاحقًا) وألا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلي بحيث يتم تحويل الواعد الفرق بين الأجرة المحددة في الوعد والأجرة الفعلية التي تم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وبين ثمن بيعها .

3- يتم شراء وتملك العين من قبل البنك المؤجر قبل إبرام عقد الإجارة إذا كانت معينة أو بعده إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة. ويشترط أن يكون هذا الشراء علة مسؤولية البنك، كما يجب أن يتحمل تبعات مخاطر ملكه وعدم تحويلها إلى العميل الواعد بالاستئجار. وأي تصرف يزيل هذا النوع من المخاطر يؤدي إلى انحسار دور البنك المؤجر في مجرد التمويل لا غير، وهو ممنوع شرع.

4- يجوز توكيل الشخص الراغب في الاستئجار بشراء ما يحتاجه من أعيان مما هو محدد الأوصاف والتمن، وذلك بأن يكون الشراء لحساب المؤجر (البنك) بهدف تأجير تلك الأشياء للوكيل بعد حيازته لها، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير المستأجر (عميل البنك) كل ما تيسر ذلك.¹

5- لا مانع من تسجيل العين المؤجرة باسم المستأجر لأغراض نظامية أو لأغراض تقادي تحمل تكلفة التسجيل مرتين أو للاستفادة من إعفاءات ضريبية أو غيرها، بشرط

¹ _ عزالدين خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، مرجع سابق، ص 214-218-221-225.

مراعاة حصول المؤجر على سند ضد من المستأجر بإثبات أن ملكية العين في الحقيقة والواقع هي للمؤجر وليس للمستأجر .

6- في الإجارة التمليلية، يجب تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر بوثيقة مقترنة بعقد الإجارة، ولكنها مستقلة عنه. وقد تتخذ هذه الوثيقة أحد الأشكال الأربعة التالية: إما وثيقة وعد بالبيع، أو وعد بالهبة، أو عقد هبة معلق على شرط السداد، أو وثيقة تعطي للمستأجر حق الخيار في تمديد الإيجار أو رد العين المؤجرة أو اختيار شرائها بسعر السوق .

7- يجوز أن تقترن الإجارة التمليلية بوعد بالتمليك سواء كان في صورة وعد بهبة العين أو وعد ببيعها، ويشترط أن يكون هذا الوعد بوثيقة منفصلة مستقلة عن عقد الإجارة. كما أن هذا الوعد يكون ملزماً لمن صدر منه أي للمؤجر، وفي حالة وجود وعد من المستأجر بشراء العين فإن اللزوم يكون على أحد الطرفين فقط والأفضل أن يكون المؤجر الواعد بالتمليك هو الملزم بالوعد، أما الطرف الآخر فيجب أن يبقى مخيراً لأن المواعدة من طرفين تأخذ حكم العقد.¹

8- في الإجارة التمليلية المقترنة بوعد الهبة، يلتزم المؤجر بهبة العين للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة واستيفاء جميع الأقساط المتفق عليها. أما الإجارة التمليلية المقترنة بوعد بالبيع فإن أنواعها متعددة حسب زمن تنفيذ الوعد في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، وكذلك حسب ثمن البيع هل هو سعر رمزي، أو سعر السوق الحقيقي، أو سعر محدد متفق عليه، وكل ذلك صحيح لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع. هذا وفي جميع الحالات، لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا يكتفي بنقل ملكية العين بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

¹ _ المرجع السابق، ص 227-229-233.

9- يمكن لعقد الإجارة أن يقترن بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، وفي هذه الحالة، خلافا للإجارة المقترنة بوعد هبة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية لعدم تحقق الشرط.

10- لا يصح أن تقترن الإجارة بعقد بيع معلق على شرط سداد الأقساط الإيجارية، لأن جمهور الفقهاء منعوا تعليق البع على شرط.

11- في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين إلى المستأجر لأي سبب من الأسباب الخارجة عن نطاقه وكانت الأجرة المدفوعة زائدة عن أجرة المثل، فإنه يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة المدفوعة بما يحقق العدالة للطرفين، وذلك بالرجوع إلى ثمن المثل.¹

¹ _ المرجع السابق، ص 237-241-243-245.

المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتملك

لإلقاء المزيد من الضوء على التأجير المنتهي بالتملك لدى البنوك الإسلامية، كان لابد من التطرق إلى خصائص ومميزات هذا النوع من أنواع الإجارة التمويلية والتي نوردتها على النحو التالي:

أولاً: مدة الإجارة

إن عقود التأجير المنتهي بالتملك وكغيره من العقود لابد وأن يتقيد بمدة محددة، بحيث يبدأ سريان العقد بتاريخ محدد وينتهي بتاريخ محدد، وهذه المدة قد تكون سنوية لدى بعض البنوك الإسلامية كحال البنك العربي الإسلامي الدولي. الذي يحدد عقود الإجارة المنتهية بالتملك لديه سنوياً بموافقة طرفي العقد.

وقد تكون هذه العقود مستمرة طوال مدة التأجير المتفق عليها كحال مصرف الراجحي والبنك الإسلامي الأردني.

ثانياً: أقساط التأجير

لا بد و أن يتم تحديد قيمة كل قسط من أقساط التأجير بشكل واضح ومعلوم، حيث يلتزم المستأجر بدفع قيمة الأجرة بتاريخ محدد متفق عليه في عقد التأجير، بخلاف ذلك يحق للمؤجر اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيل حقوقه.¹

ثالثاً: دفعة الجدية أو الدفعة الإيجارية المعجلة

هناك بعض البنوك الإسلامية التي يكون لزاماً على المستأجر تمويلها لديها من أن يقوم بداية وعند التوقيع على عقد الإجارة المنتهية بالتملك، بدفع مبلغ معين من المال يتم الاتفاق على قيمته فيما بين البنك والمستأجر، وهذا المبلغ عبارة عن جزء أو

¹ - عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، (د.د)، (د.ط)، (د.س)، ص 70-71.

دفعة من قيمة عقد الإجارة ويسمى الدفعة الإيجارية المعجلة أو دفعة الجدية وتعني أن المستأجر جاد في عملية الاستئجار، كما وأنها تعتبر بمثابة ضمان للبنك في حال أن تعثر المستأجر ولم يتمكن من تسديد الأقساط الإيجارية المستحقة عليه للبنك، ففي هذه الحال يقوم البنك بفسخ العقد والتصرف بالمأجور، وبعد أن يقوم البنك بتحصيل حقوقه كاملة فإن تبقى شيء من قيمة الدفعة الإيجارية المعجلة، يتم إعادتها للمستأجر.

رابعاً: هدف البنوك الإسلامية من تملك الأصول

إن هدف البنوك الإسلامية من تملك الأصول هو تأجيرها للغير، إذ يقوم المستأجر باختيار الأصل المرغوب من قبل مورد معين يختاره هو (أي المستأجر) وبالشروط التي تناسبه، ومن ثم يقوم بعرض الأمر على البنك الذي بدوره يقوم بدراسة هذا العرض، فإن وجده مناسباً ويتوافق مع شروط وسياسة البنك، فإنه يقوم بشراء الأصل من قبل المورد الذي اختاره المستأجر، ليتم بعدها السير بإجراءات تأجيره للمستأجر بموجب عقد تأجير منتهي بالتمليك.

خامساً: أن ملكية المأجور تبقى للبنك المؤجر

طوال مدة عقد التأجير يتم نقل الملكية للمستأجر إلا بعد انتهاء مدة العقد وبعد قيام المستأجر بكافة التزاماته المالية تجاه المؤجر.¹

سادساً: تعديل جدول السداد

هناك حالات معينة وأسباب معينة قد يضطر المستأجر بموجبها إلى تعديل تواريخ تسديد الأقساط المستحقة بذمته تجاه المؤجر، وهذا الأمر جائز إذ يتم التعديل إما على نفس العقد الأصلي أو بموجب ملحق تابع لعقد التأجير الأصلي أو قد يتم التعديل عن طريق إعداد عقد تأجير جديد يحتوي على التعديلات المطلوبة.

¹ - عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 71-72.

فالشكلية لإجراء التعديلات قد تختلف من بنك لآخر، وهذا عائد للسياسة المتبعة لدى هذه البنوك، إلا أن المضمون واحد، شريطة الحصول على هذه الموافقة، فلا يعتد بأي تعديل على عقد التأجير الأصلي مهما كان نوع هذا التعديل.

سابعاً: التسديد المبكر

أحياناً قد يرغب المستأجر بتسديد التزاماته المالية مبكراً وتملك الأصل المؤجر قبل انتهاء مدة العقد، وهذا الأمر جائز إلا أن الشكلية وآلية التعامل مع هذا الأمر تختلف من بنك إسلامي إلى آخر، فالبنك العربي الإسلامي الدولي على سبيل المثال، وحيث أن كافة عقود التأجير المنتهية بالتمليك لديه تجدد سنوياً بموافقة طرفي، فبالتالي إذا أعلن المستأجر عن رغبته تسديد قيمة العقد عند انتهاء مدة السنة العقدية الأولى، فهذا لا يتم تجديد العقد بل يتم نقل ملكية المأجور للمستأجر تلقائياً، ويعتبر المستأجر وكأنه قام بشراء حصة البنك في المأجور وفي المقابل يكون البنك قد استوفى أرباحه عن السنة الإيجارية المنتهية دون باقي السنوات اللاحقة.

أما إذا أعلن المستأجر عن رغبته بالتسديد المبكر قبل انتهاء السنة العقدية الأولى، فهذا يقوم البنك بفسخ عقد التأجير ونقل ملكية المأجور للمستأجر، وفي المقابل يقوم البنك باستيفاء أرباحه عن عقد السنة الإيجارية الحالية فقط.¹

¹ _ المرجع السابق، ص 72.

المطلب الثالث: مزايا التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك

وتتمثل هذه المزايا في:

- 1- توفر هذه الصيغة للمستأجر مقدرة على الانتفاع بأصول لا يستطيع شراءها أو اقتناءها نظر لضخامة رأس المال المستثمر فيها.
- 2- تزيد هذه الصيغة للمصرف الإسلامي إضافة إلى الربحية المنشودة المقدرة على توفير السيولة الناجمة عن التدفق النقدي الداخل بصورة مستمرة و منتظمة.
- 3- ينظر إلى هذه الصيغة على أنها من أنجح صيغ الاستثمار في المصارف الإسلامية من حيث محافظتها على الموارد الاقتصادية. لأنها تدعو المستأجر إلى المحافظة على الأصول على اعتبار أنها ستؤول إليه، وبالتالي فإنه يتعهد بالصيانة والحماية طوال فترة الإستئجار، مما يوفر على الاقتصاد الوطني عبء استهلاك هذه الأصول والتي تكون في معظمها مستوردة بأعلى التكاليف.
- 4- يتمتع المؤجر (المصرف الإسلامي) بمزايا ضريبية عن طريق خصم قسط الامتلاك من قيمة الأصل الذي تم تأجيره لتحديد صافي الربح الخاضع للضريبة.¹

¹ _ محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية "مدخل حديث"، دار وائل (الأردن-عمان)، ط1، 2010م، ص198-199.

خلاصة الفصل

وخلاصة هذا الفصل تكمن في الدور التمويلي للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، حيث قمنا بلمحة موجزة عن هذه المصارف وذلك من خلال تعريفها على أنها مؤسسة تعمل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية مع التزامها باجتنابها للفوائد الربوية، وذكر خصائصها وأهدافها وبعض الصيغ التمويلية فيها، وهذا كله من خلال المبحث الأول.

أما في المبحث الثاني تطرقنا إلى الخطوات العملية للإجارة التمليلية في المصارف الإسلامية، وخصائص ومزايا التمويل بهذا العقد.

الخاتمة



الحمد لله الذي أنعم علينا بنعمة الإسلام، وأكرمنا بالإيمان وهدانا بالإحسان،
والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه والتابعين، أما بعد:
فإننا نحمد الله على ما وفقنا إليه من الفراغ من هذه المذكرة، فما كان من
صواب فمن فضل الله تعالى وما كان من خطأ فمن أنفسنا، ونستغفر الله.
وقد وصلنا في نهاية هذا البحث إلى جملة من النتائج والتوصيات، يمكن
تلخيصها كما يلي:

- 1- اختلاف المذاهب الأربعة في تعريف الإجارة والراجح عندنا -والله أعلم- هو
تعريف المالكية (أنها تمليك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض).
- 2- الإجارة جائزة شرعا بلا خلاف بين الفقهاء.
- 3- دلّ على مشروعية الإجارة القرآن، والسنة، والاجماع.
- 4- لا تصح الإجارة إلا بثلاث (معرفة المنفعة، معرفة الأجرة وإباحة المنفعة).
- 5- تعرّف الإجارة التمليكية: بأنها اتفاقية إيجار ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد
بأجرة محددة على مدد معلومة على أن تؤول ملكية المحل للمستأجر خلال مدة الإجارة
أو في نهايتها.
- 6- يعود تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك إلى القانون الإنجليزي.
- 7- اختلاف القانونيين في تكييف الإجارة التمليكية على النحو التالي:
 - أ- إجارة مقترنة بوعده البيع.
 - ب- بيع تقسيط معلق على شرط سداد الثمن.
 - ج- عدم تكييفها بعقد معين، وإنما يترك أمر تكييفها للقاضي.

- 8- للإجارة المنتهية بالتملك صور عديدة وقد اخترنا منها خمس صور حسب بحث الدكتور منذر قحف في مجلة المجمع الفقهي وكذلك بحث حسن علي الشاذلي.
- 9- اختلافهم في مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك بين مجيز ومانع.
- 10- المصارف الإسلامية هي كل مؤسسة تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية مع التزامها باجتنب الفوائد الربوية.
- 11- ظهور المصارف الإسلامية في فترة السبعينات الثمانينات من القرن الحالي.
- 12- تتميز المصارف الإسلامية بخصائص تميزها عن غيرها من البنوك التجارية منها: اتباع قاعدة الحلال والحرام، استبعاد الفوائد الربوية والأخذ بمبدأ الرحمة والتسامح واليسر.
- 13- من صيغ التمويل في المصارف الإسلامية: التمويل بالمرابحة، والمضاربة، والمشاركة.
- 14- صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية تتمثل في طلب المستأجر من المؤجر (المصرف) سلعة، بعد تحديد مواصفاتها من قبل المستأجر ثم يشتريها المصرف حسب تلك المواصفات ويؤجرها له ويعدّه بتمليكها إذا وفى بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي).

- المقترحات:

1- العمل على نشر مفهوم هذا العقد بين أكبر عدد من الناس لأنّ الكثير منهم يجهل هذه المعاملة.

2- الاهتمام أكثر بعقد الإجارة المنتهية بالتملك من قبل الدارسين والباحثين في هذا المجال وخاصة دراسة وتحليل كل صورة من صورته.

3- التفريق بين هذه الصيغة وصيغة البيع بالتقسيط لأنهما متشابهان إلى حد كبير.

ولله الحمد على ما من به علينا أولاً وأخراً ونسأله سبحانه بأسمائه الحسنى وصفاته العلى أن يجعل هذه الرسالة لوجهه خالصة ولعباده نافعة، وأن ينفعنا بها يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم، وأن ينفعنا بما كتبنا وقرأنا وسمعنا.

سبحان رب العزة عما يصفون وسلام على المرسلين والحمد لله رب العالمين

وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وأصحابه وإخوانه وسلم.

الفهارس العامة



فهرس الآيات القرآنية

رقم الصفحة	رقم الآية	اسم السورة	الآية	رقم
09	233	البقرة	﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوهُ أَوْلَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا بَيْنَكُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ ... ﴾	01
13	282	البقرة	﴿ فَإِنْ كَانَ الذِّمَّةُ عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهَاً أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُؤْمِلَ هُوَ فَلْيُؤْمِلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ﴾	02
ب	38	الأنعام	﴿ مَا فَطَرْنَا فِي السَّمَاءِ مِنْ شَيْءٍ ﴾	03
ب	3	المائدة	﴿ الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ﴾	04
08	77	الكهف	﴿ فَانطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَنبَأَ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبْوَأَ أَنْ يُضَيَّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا ... ﴾	05
08	27،26	القصص	﴿ قَالَتِ إِحْدَاهُمَا يَا نَبِيَّ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ... ﴾	06
09	32	الزخرف	﴿ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ ... ﴾	07
08	6	الطلاق	﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدْنَ عَنْ أَجُورِهِنَّ ﴾	08

فهرس الأحاديث النبوية

الصفحة	الحديث	ح
09	" أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه "	01
10	" قال الله عزوجل ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفّه أجره "	02
10	" أحق ما أخذتم عليه أجرنا كتاب الله "	03
10	" واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الديل هاديا خريتا- والخريت: الماهر بالهداية - وهو على دين كفار قريش وأمناه فدفعنا إليه راحلتيهما ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال فأتاهما براحلتيهما صبيحة ليال ثلاث فارتحلا "	04
10	"أنا لا أستعين بمشرك "	05

فهرس الأعلام المترجمة

رقم الصفحة	اسم العلم	
03	أبو الحسين أحمد بن فارس	01
11	عبد الرحمن بن الأصم	02
14	ابن سريج البغدادي	03
17	ابن حامد الحنبلي	04

فهرس المصادر و المراجع

❖ القرآن الكريم برواية ورش.

1. ابن جزى، القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية، تحقيق، د: محمد بن سيدي محمد مولاي.
2. ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق، محمد هارون، دار الفكر - مصر - 1399هـ/1979م.
3. ابن قدامة، المغني، تحقيق، عبدالله بن عبد الحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب - الرياض - ط1، 1406هـ/1986م.
4. ابن قدامة، المقنع، تحقيق، محمد الأرنؤوط ، ياسين محمود الخطيب، مكتبة السوادي للنشر - جدة - ط1، 1421هـ/2000م.
5. ابن ماجه، سنن، تحقيق، محمد فؤاد عبد الباقي، دار احياء الكتب العربية.
6. أبو بكر جابر الجزائري، منهاج المسلم، دار السلام.
7. أبو غدة عبد الستار، الإجارة، شركة دله البركة - جدة - ط1، 1998م.
8. أبي البقاء الكفوي، الكليات معجم في مصطلحات والفروق اللغوية، مؤسسة الرسالة (بيروت - لبنان)، ط2، 1419هـ/1998م.
9. أبي زكريا يحيى بن شرف النووي، روضة الطالبين، تحقيق، عادل أحمد عبد الموجود، علي محمد معوض، دار عالم الكتب، ط3، 1423هـ/2003م.
10. أحمد إدريس عبده، فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك مع المقارنة بالمذاهب الأخرى في أصول المسائل وعيونها، دار الهدى - عين مليلة (الجزائر).
11. أحمد الشرباصي، المعجم الاقتصادي الإسلامي، دار الجيل 1401هـ/1981م.

12. أحمد زكي بدوي، معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري-القاهرة- دار الكتاب اللبناني-بيروت- ط1، 1989م.
13. أحمد سالم ملح، بيع المرابحة وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، دار الثقافة-بيروت- ط1، 2005م.
14. أحمد سليمان خصاونه، المصارف الإسلامية، جدار للكتاب العالمي-عالم الكتب الحديث، ط1 1428هـ/2008م.
15. أسامة عبد الخالق الأنصاري، إدارة البنوك التجارية والبنوك الإسلامية.
16. اسماعيل حسن، سمير مصطفى متولي، محمود الأنصاري، البنوك الإسلامية، 1988م.
17. البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستنقع، تحقيق، عبد الله بن محمد بن أحمد الطيّار، ابراهيم بن عبد العزيز بن عبد الله الغصن وخالد بن علي بن محمد المشيقح، مدار الوطن للنشر-الرياض- ط1، 1426هـ/2005م.
18. البيهقي، سنن البيهقي الكبرى، تحقيق، محمد عبد القادر عطا، مكتبة دار الباز-مكة المكرمة- 1414هـ/1994م.
19. الجرجاني، معجم التعريفات، تحقيق، محمد صديق المنشاوي، دار الفضيلة-القاهرة
20. جمال العمارة، المصارف الإسلامية، دار النبأ، 1996م.
21. حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الاسلام، دار السلام، ط1، 1423هـ/2002م.
22. الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار إحياء الكتب العربية (عيسى البابي الحلبي وشركاه).
23. رجب عبد الجواد إبراهيم، معجم المصطلحات الإسلامية في المصباح المنير، دار الأفاق العربية، (القاهرة)، ط1، 1423هـ/2002م.

24. رشيد درغال، التكامل الوظيفي بين المصارف الإسلامية وأسواق المال ودوره في التنمية، (رسالة دكتوراه)، المشرف: سعيد فكرة، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-سنة المناقشة 2012م
25. رفيق يونس المصري، المصارف الإسلامية دراسة شرعية لعدد منها، مركز النشر العلمي جامعة الملك عبد العزيز المملكة العربية السعودية.
26. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الدار الجامعية-القاهرة- ط1، 1990م.
27. سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصمعي _الرياض_ ط1، 1423هـ/2012م.
28. السيد سابق، فقه السنة، الفتح لإعلام العربي- القاهرة-.
29. الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، المنشور في مجلة المجمع الفقهي العدد الخامس 4/2615.
30. الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار المعرفة، (بيروت- لبنان)، ط1، 1418هـ/1997م.
31. شمس الدين السرخسي، المبسوط، دار المعرفة، (بيروت-لبنان).
32. شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، سير أعلام النبلاء، تحقيق، شعيب الأرنؤوط، اكرم البوشي، مؤسسة الرسالة- بيروت- ط1، 1403هـ/1983م.
33. شهاب أحمد سعيد العززي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس،(عمان-الأردن)، ط1، 1433هـ/2012م.
34. الصادق عبد الرحمن الغرياني، أحكام المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، دار الكتب الوطنية -طرابلس- ط2، 1360هـ/2002م.
35. الصفدي، الوافي بالوفيات، باعتناء، شكري فيصل، دار النشر فرانز شتايز شتوتغارت، ط2، 1411هـ/1991م.

36. الطبراني، المعجم الكبير، تحقيق، حمدي بن عبد المجيد السلفي، مكتبة ابن تيمية-القاهرة- ط2.
37. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، بحث رقم 66، ط1، 1425هـ/2004م.
38. عبد العزيز قاسم محارب، المصارف الإسلامية التجربة وتحديات العولمة، دار الجامعة الجديدة - الإسكندرية - 2011م.
39. عبد الله بن محمود الموصللي، الاختيار لتعليل المختار، تحقيق، الشيخ شعيب الأرنؤوط، أحمد محمد برهوم، عبد اللطيف حرز الله، دار الرسالة العالمية (دمشق- الحجاز)، ط1، 1430هـ/2009م.
40. عبدالرحمن بن محمد حافظ، خلاصة الفقه على مذهب الإمام الشافعي، حرره، عبد الرؤوف علي، دار المنار، (دبي- الإمارات العربية المتحدة)، ط2، 1414هـ/1994م.
41. عزالدين خوجة، أدوات الاستثمار الإسلامي، مصرف الزيتونة-تونس-2014م.
42. عزالدين خوجة، الدليل الشرعي للإجارة، مراجعة، عبد الستار ابو غدة، مجموعة دله البركة، قطاع الأموال شركة البركة للاستثمار والتنمية، ط1، 1419هـ/1998م.
43. علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة من عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي، البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، فهرس مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر -جدة- ط1، 1424هـ/2003م.
44. عيسى عبده، العقود الشرعية الحاكمة للمعاملات المالية المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر الفقه الإسلامي المنعقد بمدينة الرياض، ط1، 1397هـ/1977م.

45. الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية وقضايا التشغيل، توزيع دار أبوللو- القاهرة- ط1، 1417هـ/1996م.
46. الغزالي، الوجيز في فقه الإمام الشافعي، تحقيق، علي معوض، عادل عبد الموجود، دار الأرقم بن أبي الأرقم، (بيروت-لبنان)، ط1، 1418هـ/1997م.
47. الغزالي، الوسيط في المذهب، تحقيق، أحمد محمود ابراهيم، دار السلام، ط1، 1417 هـ/1997م.
48. فواز صالح حموي، مشكلات الإستثمار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 21، العدد الأول، 2005م.
49. قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية "دراسة مقارنة"، دار النفائس (عمان-الأردن)، ط1، 1434هـ/2013م.
50. القرطبي، المقدمات الممهدة، تحقيق، أ_ سعيد أحمد أعراب، دار الغرب الإسلامي، (بيروت-لبنان)، ط1، 1408هـ/1988م.
51. كامل موسى، أحكام المعاملات، مؤسسة الرسالة - بيروت- ط2، 1415هـ/1994م.
52. الكساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، (بيروت-لبنان)، ط2، 1406هـ/1986م.
53. محمد أحمد الشافعي، المصارف الإسلامية، دار أمجد-عمان- الطبعة العربية 2015م.
54. محمد بن أبي بكر خلكان، وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، دار الصادر- بيروت-
55. محمد بن اسماعيل البخاري، صحيح البخاري، دار ابن كثير، (دمشق-بيروت)، ط1، 1423هـ/2002م.

56. محمد بن حسين الجيزاني، **فقه النوازل دراسة تأصيلية تطبيقية**، دار ابن جزي _ المملكة العربية السعودية _ ط1، 1426هـ/2005م.
57. محمد سكمال المجاجي، **أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي**، دار ابن حزم، ط1، 1422هـ/2001م.
58. محمد سليم وهبه، كامل حسين كلاش، **المصارف الإسلامية نظرة تحليلية في تحديات التطبيق**، مجد المؤسسة الجامعية - بيروت - ط1، 1432هـ/2011م.
59. محمد عبد الكريم أحمد إرشيد، **الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية**، دار النفائس - الأردن - ط2، 1427هـ/2007م.
60. محمد عثمان شبير، **المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي**، دار النفائس، ط6، 1427هـ/2007م.
61. محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، **إدارة المصارف الإسلامية "مدخل حديث"**، دار وائل (الأردن-عمان)، ط1، 2010م.
62. **المعجم الوسيط**، مكتبة الشروق الدولية - جمهورية مصر العربية - ط4، 1425هـ/2004م.
63. منذر قحف، **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة**، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة المنعقدة في مدينة الرياض من 21-29/09/2000م.
64. نصر الدين فضل المولى محمد، **المصارف الإسلامية**، دار العلم، ط1، 1405هـ/1985م.
65. نصير فريد محمد واصل، **فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية**، المكتبة الوقفية، ط5، 1418هـ/1998م.
66. نعيم حسين، **إدارة المصارف الإسلامية**، دار مكتبة الكندي - عمان - ط1، 1436هـ/2015م.

67. نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الأسس النظرية واشكاليات التطبيق، دار اليازوري العلمية، (الأردن-عمان)، الطبعة العربية 2011م.
68. هيثم محمد الزغبى، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر (الأردن-عمان)، 2000م.
69. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر (سورية-دمشق)، ط2، 1405هـ/1985م.
70. وهبه الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر المعاصر، (بيروت-لبنان)، دار الفكر، (دمشق-سورية)، ط2، 1423هـ/2002م.

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
المقدمة.....أ.	
الفصل التمهيدي.....	01
المبحث الأول: تعريف الإجارة، حكمها ودليل مشروعيتها.....	02
المطلب الأول: تعريف الإجارة لغة و اصطلاحا.....	03
الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة.....	03
الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحا.....	04
المطلب الثاني: حكم الإجارة ودليل مشروعيتها.....	07
الفرع الأول: حكم الإجارة.....	07
الفرع الثاني: دليل مشروعيتها.....	08
المبحث الثاني: أركان وشروط الإجارة.....	12
المطلب الأول: أركان الإجارة.....	12
المطلب الثاني: شروط الإجارة.....	16
الفصل الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك.....	20
المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك وتاريخ نشأتها.....	21

- 22.....المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك
- 22.....الفرع الأول: تعريف التملك
- 22.....الفرع الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك
- 24.....المطلب الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
- 25.....المطلب الثالث: التكيف القانوني والفقهي للإجارة المنتهية بالتملك
- 25.....الفرع الأول: التكيف القانوني للإجارة المنتهية بالتملك
- 26.....الفرع الثاني: التكيف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك
- 27.....المبحث الثاني: أنواع الإجارة المنتهية بالتملك و مشروعيتها
- 28.....المطلب الأول: أنواع الإجارة المنتهية بالتملك
- 30.....المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك
- 34.....المطلب الثالث: مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك
- 40.....الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية
- 41.....المبحث الأول: مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها
- 42.....المطلب الأول: تعريف المصارف الإسلامية و نشأتها
- 42.....الفرع الأول: تعريف المصرف الإسلامي
- 44.....الفرع الثاني: نشأة المصارف الإسلامية
- 46.....المطلب الثاني: خصائص وأهداف المصارف الإسلامية
- 46.....الفرع الأول: خصائص المصارف الإسلامية

- 49.....الفرع الثاني: أهداف المصارف الإسلامية.
- 52.....المطلب الثالث: الصيغ التمويلية للمصارف الإسلامية.
- 53.....الفرع الأول: صيغة المرابحة.
- 55.....الفرع الثاني: صيغة المضاربة.
- 57.....الفرع الثالث: صيغة المشاركة.
- 58.....الفرع الرابع: صيغة الإجارة المنتهية بالتملك.
- 59.....المبحث الثاني: الدور التمويلي للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية..
- 60.....المطلب الأول: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك.
- 64.....المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتملك.
- 67.....المطلب الثالث: مزايا التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك.
- 69.....الخاتمة.
- 73.....الفهارس العامة.
- 74.....فهرس الآيات القرآنية.
- 75.....فهرس الأحاديث النبوية.
- 76.....فهرس الأعلام.
- 77.....فهرس المصادر والمراجع.
- 84.....فهرس الموضوعات.