

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية والحضارة

قسم العلوم الإسلامية



الموضوع:

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية
تخصص: الفقه المقارن وأصوله

إشراف: د. فاطمة عامر

من إعداد: ربيعة ربيعي

قانة فاطمة

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

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية والحضارة

قسم العلوم الإسلامية



الموضوع:

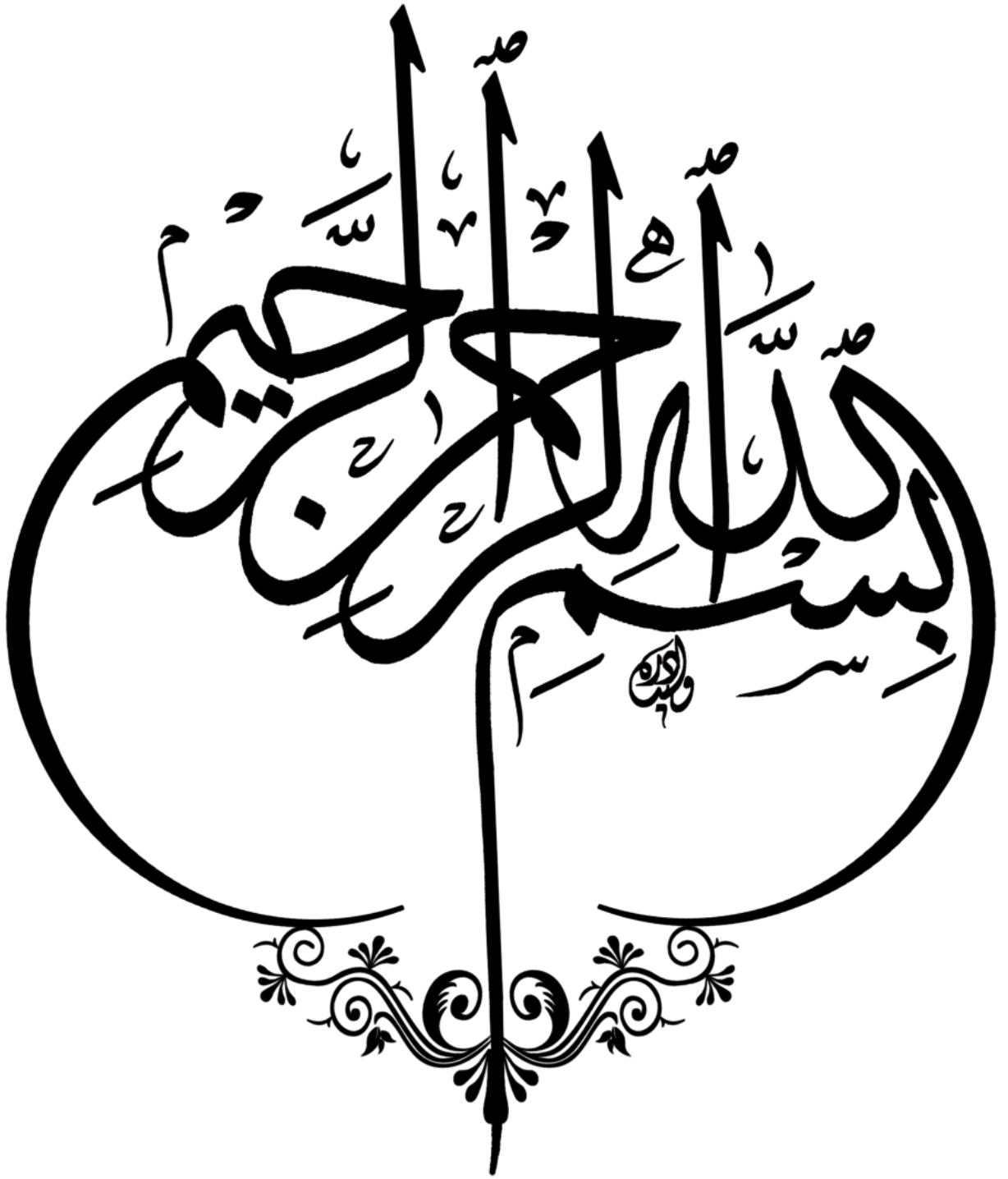
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية
تخصص: الفقه المقارن وأصوله

إشراف: د. فاطمة عامر

من إعداد: ربيعة ربيعي

قانة فاطمة

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



شكر وعرفان

الشكر لله عز وجل الذي أنار لنا الدرب وفتح لنا أبواب العلم و
أمدنا بالصبر والإرادة لتخطي كل الصعاب
و الوصول إلى ما نطمح إليه.
ثم نتوجه بالشكر الجزيل للأستاذة المحترمة حانر فاطمة التي لم
تبخل علينا بتوجيهاتها وكانت عوننا وسندا لنا في إنجاز هذا
الحمل.

دون أن يفوتنا شكر إلى كل من أمدنا بالدعم المادي
و المعنوي و الشكر و الإستنان لكل الذين ساعدونا من قريب و من
بعيد.

ربيحي - قانة



الإهداء:

إلى التي كانت سراجا ينير حياتي والتي غرست في نفسي
حب العلم و أضاءت لياليا في الظلمات بالدعاء

إلى من منحتني الطمأنينة والسكينة وكانت لي قدوة في
الحياة

إلى التي علمتني سمو الهدف و التي لولاها ما كنت ولا
صرت "أمي"

إلى من علمني حب العمل و الإخلاص فيه و الإصرار عليه
و غمرني بعطائه غير المحدود "أبي"

إلى من كان أكبر دعم و سندا لي في الحياة إخوتي و أخواتي
الأعزاء

ربيعي ريحة





الإهداء:

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب إلى
من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة إلى القلب

الكبير "أبي العزيز"

إلى التي جعلت الجنة تحت قدميها

إلى من أرضعتني الحب والحنان

إلى أمي الحبيبة إلى القلوب الطاهرة

الرقيقة، إلى من كانوا يضيؤون لي الطريق و

يساندونني إخوتي .

قانة فاطنة



الملخص

موضوع هذا البحث أحكام الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة؛ ويعد عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم تطبيقاتها المستجدة في الفقه الإسلامي.

تناولنا في هذه الدراسة أبرز معالم هذا العقد وبيّنا فيه مشروعيته و أهميته لتسهيل حياة الناس، وكذلك شروطه و أركانه وما يميز هذا العقد عن غيره وتناولنا فيه بعض أحكام هذا العقد وغيره.

ثم تكلمنا عن حقيقة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك نشأتها واستعرضنا خصائص هذا العقد و تكييفه و أهم صورته ومزاياه و عيوبه و تكييفه الفقهي.

أما في الجانب التطبيقي فقد استثمرناه في دراسة التطبيقات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتمليك، وفيها إبراز لأهم الصور المستجدة لها المتمثلة في الصكوك و الإجارة الموصوفة في الذمة .

الكلمات المفتاحية: الإجارة، الإجارة المنتهية بالتمليك، صكوك الإجارة ، الفقه الإسلامي.

Summary

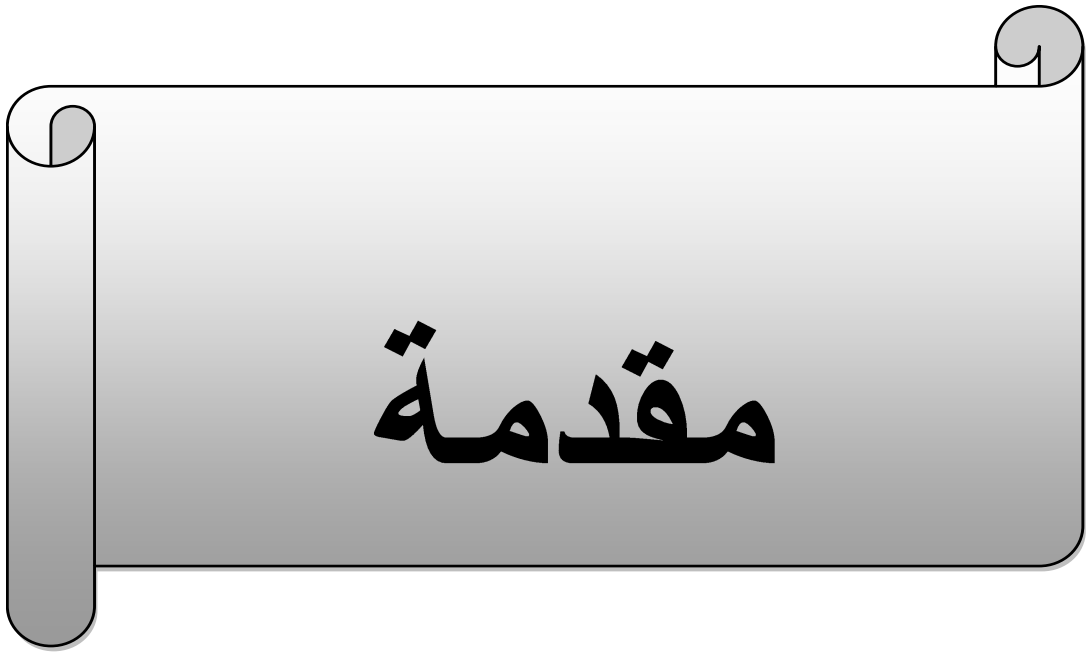
This research discusses the lease (Ijara) provisions and its contemporary application. The closed-end leases are considered one of the most important contemporary applications in Islamic jurisprudence.

This study highlights the features of this contract and its importance of facilitating people's life. In addition to its conditions, elements and what distinguishes it from other contracts, as this contract and others are being discussed alike.

Furthermore, this study offers a review of the background, features, major expressions, advantages and disadvantages of closed-end contracts and how it adapted within the Islamic jurisprudence.

Concerning the practical side, it was held to analyzing the contemporary application of closed-ended contracts highlighting its major consequences namely instruments and the aforementioned lease.

Key Words: Lease, closed-end leases, lease instruments, Islamic jurisprudence.



الحمد لله رب العالمين والصلاة على سيدنا وحبيبنا و قدوتنا محمد المبعوث رحمة للعالمين و على إخوانه من الأنبياء والمرسلين، وعلى آله الطيبين وصحبه الميامين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين أما بعد :

فإن باب المعاملات من أوسع أبواب الفقه الذي ينظم علاقات الناس مع بعضهم خاصة في مجال الإجارة فالإجارة تعد 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 وصدر الاهتمام بهذا العقد له جوانب متعددة دينية واقتصادية واجتماعية ذلك أن عقد الإجارة كما يحقق استثمارا ناجحا للأعيان (الأصول) والطاقات البشرية بالعمل واستغلال المهارات فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصرا أساسيا في الحياة الاقتصادية لكافة أطرافه؛ كالسكن ووسائل النقل والكثير من الأعيان التي يمتلكها البعض وتمثل فائضا لديه بما أنعم الله عليه من سعة الرزق، في حين يفتقدها 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 والأموال الحرفية التي يجيدها البعض ويحتاج أن يمول ضرورياته واحتياجاته من نتاج جهده و ليس من سبيل إلا عن طريق التعاقد للعمل مع المنتفع بالعمل على الأجر لإكمال احتياجاته، و إشباع رغباته وبهذا يحصل قضاء الاحتياجات على كافة المستويات .

وبذلك فالإجارة تعتبر اليوم من أهم الصيغ الاستثمارية و التمويلية لدى المؤسسات المالية الإسلامية وهي كذلك من أهم الصيغ الاستثمارية و التمويلية لدى المؤسسات المالية الإسلامية وهي كذلك من أهم المنتجات المرنة للأدوات المالية، حيث صاغ منها صكوك الإجارة التي تعتبر من أنجح الأوراق المالية و أكثرها مرونة و قدرة على استيعاب متطلبات العصر.

ولأهمية موضوع الإجارة رأينا أن هذا الموضوع يحتاج إلى دراسة لإبراز حقيقة الإجارة المنتهية بالتمليك ووضع الضوابط الشرعية في تطبيقاتها المعاصرة وقد اخترنا بتوفيق من الله وعونه موضوع "أحكام الإجارة و تطبيقاتها المعاصرة".

أولاً: إشكالية البحث

- يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية لهذا البحث فيما يلي: ما هي حقيقة الإجارة

المنتهية بالتمليك وما أبرز صورها؟

وتتفرع عنها الإشكاليات الفرعية الآتية:

- ما حقيقة الإجارة في الفقه الإسلامي وما حكمها؟

- ما هي صيغ الإجارة وإسقاطاتها المعاصرة؟

- هل اتفق العلماء على ضوابط شرعية، وهل يمكن إضفاء حكم كلي على

التصرفات المستجدة المتعلقة بالإجارة؟

ثانيا : أهمية الموضوع

تكمن أهميته في:

- 1- الإسهام في استجلاء موقف الإسلام من التطور الاقتصادي، والذي من ضمنه عقود المعاضات، التي تتصف بالتغير والتطور كلما مر الزمان، وتتسم بزيادة التعقيد كلما زادت الحضارة.
- 2- توضيح الحكم الشرعي في الأنواع المستجدة من المعاملات الاقتصادية، وإظهار مدى مرونة وسعة الفقه الإسلامي.
- 3 - هذا الموضوع يعد من أحدث الوسائل التمويلية الإسلامية المستخدمة في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية.
- 4- هو أهم التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في مجال الاستثمار بالوسائل الإسلامية، وقد حظي بانتشار واسع في مجال التعاملات الاقتصادية مما جعل بيان حكمه الشرعي مسألة مهمة.

ثالثا: أهداف الدراسة

يهدف البحث في الجانب النظري إلى :

- بيان مفهوم الإجارة وما يتعلق بها من أحكام .
- بيان مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وأهم صورها.

أما من الجانب التطبيقي فيهدف إلى:

- دراسة أهم التطبيقات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتمليك.

رابعاً : أسباب اختيار الموضوع

دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع جملة من الأسباب منها:

أ-أسباب ذاتية: ميولنا إلى دراسة المعاملات المالية والبحث في مسائلها وما يتعلق

بها من أحكام والإجارة المنتهية بالتمليك تمثل إحدى هذه المعاملات.

ب-أسباب موضوعية: لا تخفى أهمية هذا الموضوع، حيث انتشرت في الوقت

الحاضر أنواعا من المعاملات المالية المعاصرة التي تحتاج إلى تحرير وتوضيح

ومن تلك المعاملات معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك التي يستعملها الناس في وقتنا

المعاصر على نطاق واسع، فكان لا بد من الوقوف على حكمها .

خامساً : الدراسات السابقة

وقفنا على دراسات سابقة ذات صلة بالموضوع منها :

1- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، لمحمد يوسف عارف الحاج محمد(رسالة

ماجستير) إشراف جمال أحمد زيد الكيلاني، جامعة النجاح الوطنية، نابلس

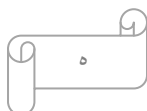
فلسطين، كلية الدراسات العليا.(نوقشت بتاريخ: 11-2-2004م) .

حيث قام صاحب هذه الرسالة بدراسة مفهوم الإجارة و أحكامها ثم تطرق إلى مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وصورها وتكييفها، و تطرق إلى مسائل فقهية ذات صلة بها وبيّن مكانة هذه الأخيرة بين الأدوات التمويلية الإسلامية وغيرها .

وفي دراستنا هذه قمنا بوضع أركان وشروط وأنواع للإجارة وتطرقنا إلى ما يميز هذا العقد عن غيره، ثم خصصنا فصلا يتضمن خلاله مباحث فيها إبراز لأهم التطبيقات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتملك.

2- الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، لفهد بن علي الحسون، مكتبة مشكاة الإسلامية، تناول صاحب هذه الرسالة الإجارة المنتهية بالتملك في فصلين؛ كل فصل يحتوي على مباحث ثلاثة بيّن فيها مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك، و حكم صور الإجارة المنتهية بالتملك، بخلاف بحثنا، حيث ضمنا فصلا ما يتعلق بمفهوم الإجارة وأحكامها، ثم تطرقنا في فصل ثان إلى ما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك ويتضمن مباحث ثلاثة؛ تكمن في مفهومها ، ونشأتها ، وخصائصها وخطواتها وأهم صورها وموقف الفقه الإسلامي منها.

3- عقد الإجارة المنتهية بالتملك، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، لمحمد عبد الله بريكان الرشيدى (رسالة ماجستير)، إشراف مهند عزمي أبو مغلي، جامعة الشرق الأوسط كلية الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط (2009-2010م) جاءت الدراسة في فصول ثلاثة تضمنت ماهية الإجارة المنتهية بالتملك



و بيان الطبيعة القانونية له مع استعراض القوانين المقارنة، و ذكر الحكم المترتب على عقود الإجارة المنتهية . و أما دراستنا هذه فقد خصت بالإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية مع إبراز أهم تطبيقاتها المعاصرة، باعتبارها نازلة مالية مستحدثة.

و جديد دراستنا يتمثل في الجمع والترتيب في تطبيقات الإيجار التمويلي، باعتباره نازلة مالية مست الحاجة إليها للإحاطة بحكمه الشرعي وتكييفه الفقهي وفق مشروع استثماري بغرض تحويل الأعيان والمنافع للأوراق المالية المتعلقة بالإجارة القابلة للتداول في السوق الثانوية.

سادسا: المنهج المتبع في البحث:

اقتضت الدراسة استخدام المنهج الوصفي إضافة إلى المنهج المقارن؛ وذلك بالمقارنة بين الآراء والأقوال الصادرة عن العلماء والمجامع الفقهية.

كما اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الاستقرائي؛ وذلك بتتبع واستقراء ما كتب حول هذا الموضوع ودراسته من الكتب والبحوث والمقالات والدوريات والرسائل العلمية.

سابعاً: منهجية البحث

1-اعتمدنا على منهجية تقوم على تحليل عناصر هذا العقد للتوصل إلى فهم معالمه الأساسية ومحاولة تبين موقف الفقه الإسلامي في ذلك، وكذلك عرض لأسباب ونشوء وتطور هذا العقد، ثم استعرضنا أهم الفتاوى المتعلقة بهذا العقد .

2-وعزونا الأقوال إلى أصحابها ووثقنا المراجع والمصادر .

3-واهتمنا بعزو الآيات القرآنية الكريمة إلى مواضعها من سورها اعتماداً على المصحف الإلكتروني برواية ورش عن نافع.

قمنا بتخريج الأحاديث النبوية بالإحالة على مصدر الحديث، وذكر الكتاب الذي ورد فيه، ثم رقم الجزء والصفحة، وإن كان في الصحيحين أو أحدهما فنكتفي بتخريجه منهما أما إن لم يكن الحديث في الصحيحين فنخرجه من مصادر أخرى معتمدة مع بيان درجة صحته.

5- قمنا بترجمة لبعض الأعلام .

ثامناً- صعوبات البحث:

لقد عانينا صعوبة غداة انجاز هذا البحث ؛ فرغم الظرف الصحي ، والذي كان بحق عائقاً في إنجازه شقّ علينا تشعب الموضوع، ومدى علاقته الوثيقة بعلمي القانون والاقتصاد، فإن الخلاف فيه كبير والآراء حوله متباينة، إلا أن الصعوبة

الأكثر تتمثل في ندرة المصادر التي تتحدث عن هذا الموضوع (الإجارة المنتهية بالتمليك) ، لكونه نازلة مالية مستحدثة استقطبت أنظار الباحثين المعاصرين.

تاسعا: خطة البحث

اقتضت الدراسة أن يكون البحث في مقدمة و فصول ثلاثة و خاتمة .

ذكرنا في المقدمة أهمية الموضوع وأهداف الدراسة وأسباب اختياره والمنهج المتبع، والمنهجية وصعوبات الدراسة، وإشكالية البحث.

أما الفصل الأول فخصصناه للجانب النظري؛ ويبحث في حقيقة الإجارة، احتوى

على ثلاثة مباحث

المبحث الأول: جاء بعنوان مفهوم الإجارة والألفاظ ذات الصلة بها، وصفة الإجارة ومشروعيتها.

أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى أحكام الإجارة وأركانها وشروطها.

ثم جاء المبحث الثالث: بعنوان أنواع الإجارة وتميز هذا العقد عن العقود الأخرى والفرق بين الإجارة والبيع..

أما الفصل الثاني: فخصصناه للإجارة المنتهية بالتمليك ويحتوي على ثلاثة مباحث.

- المبحث الأول: وعنون بمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك والألفاظ ذات صلة بها وحقيقتها ونشأتها وخصائصها. واشتمل على ماهية الإجارة، وتطورها. وما اختصه عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

- وأما المبحث الثاني: فتضمن خطوات الإجارة المنتهية بالتملك و تكييفها الفقهي والقانوني وأهم صورها وحكمها.

أما المبحث الثالث: تناول مجالات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك، وأنواعها ومزايا التأجير التمويلي و عيوبه وموقف الفقه الإسلامي من عقد تأجير تمويلي (الإجارة المنتهية بالتملك)

الفصل الثالث: خصصناه للجانب التطبيقي تضمن إبراز صكوك الإجارة و الإجارة الموصوفة في الذمة

واشتمل على ثلاثة مباحث؛ تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم صكوك الإجارة وشروطها وخصائصها.

- في المبحث الثاني: أنواع الصكوك و أهميتها و حكمها و تضمن الصكوك

الإسلامية و صكوك الإجارة

وأما المبحث الثالث: جاء فيه مفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة و أدواتها كتمويل إسلامي وتطبيقاتها و حكمها.

مقدمة

ثم ذيلنا البحث بخاتمة ذكرنا فيها أهم النتائج المتوصل إليها مع ذكر بعض أفاق
البحث.



الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المبحث الأول : مفهوم الإجارة

وحقيقتها

المبحث الثاني: أركان الإجارة

وشروطها وأحكامها

المبحث الثالث: أنواع الإجارة وتميزها

عن العقود الأخرى والفرق بين الإجارة

والبيع

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

تمهيد:

تعتبر الإجارة من العقود التي تلت في نشأتها عقدي المقايضة و البيع و يرجع البعض أنه قد تلاها في الظهور مباشرة فهي تنظم العلاقة بين طبقتين كبيرتين في المجتمع وهما طبقة الملاك المؤجرين، وطبقة غير الملاك المستأجرين كما تعد الإجارة بالنسبة للملاك خير وسيلة يستثمرون بواسطتها أموالهم فيحصلون على عائد دون الاضطرار إلى إخراجها من ذممهم المالية.

ولدراسة الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها المعاصرة لا بد أولاً من معرفة الإجارة بمعناها الحقيقي حتى يتسنى بناء الأحكام عليها.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المبحث الأول: مفهوم الإجارة وحقيقتها

الإجارة من المعاملات التي يبرمها الناس فيما بينهم؛ إذ هي مقصد المتعاقدين من العقد وغايتهم تنظيم العلاقة بين طبقتين كبيرتين طبقة الملاك المؤجرين، وطبقة غير الملاك المستأجرين، وفي هذا المبحث بسط لمفهوم الإجارة وحقيقتها بتعريفها في اللغة والاصطلاح في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني تناولنا: الألفاظ ذات صلة بالإجارة وما يتعلق بها، وفي المطلب الثالث: صفة الإجارة ومشروعيتها.

المطلب الأول: ماهية الإجارة

الإجارة باعتبارها مصطلحا له حقيقتها ومفهومها المحدد لا بد من تعريفها في اللغة والاصطلاح

الفرع الأول: الإجارة لغة

الأجرة على العمل وعقد يرد على منافع بعوض (محدثة)¹

- إجارة مادة (ج و ر) وتعني:
- الإجارة: مصدر أجاز العمل أجره جزاؤه.
- الإجارة أجر العامل على عمله أي ما يعطي الأجير لقاء عمله.
- الإجارة بيع منافع.

¹ إبراهيم مصطفى، حامد عبد القادر وآخرون، المعجم الوسيط، المكتبة الإسلامية استانبول، تركيا، ط 2، ج 1، ص 7.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الإجارة فقها وقانونيا عقد يمكن به المؤجر المستأجر من شغل المؤجر إلى أجل مسمى، لقاء بدل أو عوض¹.

- و أيضا هي مشتقة من الأجر وهو العوض. ومنه سمي الثواب أجرا، لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته أو صبرا على معصيته².

الفرع الثاني: الإجارة اصطلاحا

- هي عقد معاوضة على تملك منفعة بما يدل عرفا .
- احترز بعقد المعاوضة على الصدقة والهبة لغير ثواب فيهما، تملك بلا عوض وبتملك المنفعة على البيع لأنه تملك ذات بعوض³.
- وأيضا هي مبادلة مال بمنافع وهي نوع من البيع، لأن تملك من كل واحد من المتعاملين بها لصاحبه، فهي بيع المنافع، والبيع بيع الأعيان، لأنه يصح تملكها في حال الحياة وبعد الموت تضمن، ويكون عوضها عينا ودينا وإنما

¹ عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط عربي عربي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، (1426هـ-2005م)، ص 47.

² منصور بن يونس بن إدريس البرهري، كشف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت، (1403هـ-1983م)، ج 3، ص 546

³ محمد بن بلعالم، إقامة الحجة بالدليل، دار ابن حزم، ط 1 (1428هـ-2007م)، ج 4، ص 147.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

اختص باسم الإجارة كما اختص بعض البيوع باسم خاص به كالصرف والسلام¹.

- وعند المالكية: بيع المنافع وبيع منفعة العاقل والكرء بيع منفعة غير العاقل وتمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض . وهو عقد معاوضة على تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم².

- عند الحنفية: العقد على المنافع بعوض هو مال تمليك تقع مقصور من العين مثل القول الأول للمالكية.

- عند الشافعية: تمليك منفعة بعوض بشروط مثل قول الأول للمالكية.

- عند الحنابلة: مثل قول الأول للمالكية³.

- فقد وردت عند الفقهاء لكنها متقاربة في المعنى مفادها أن الإجارة هي: تمليك المنافع بعوض سواء أكان هذا العوض عينا أو دينا أو منفعة.

- وجاء في مجلة الأحكام العدلية⁴، أن الإجارة بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم⁵.

¹ حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، دار السلام ، ط 1 (1423هـ-2003)، ص 243.

² الدردير، الشرح الصغير لأقرب المسالك، ج4، ص6. الحطاب، مواهب الجليل، ج7، ص493

³ سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحا، دار الفكر دمشق، سوريا ، ط 2 : 1408هـ-1988م ص13.

⁴ مجلة الأحكام العدلية، المادة 405.

⁵ علاء الدين بن عبد الرزاق الجنكو، التقابض في الفقه الإسلامي وأثره في البيوع المعاصرة ، دار النفائس ، الأردن، ط 1 (1423هـ-2004م)، ص132-133.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

قال ابن عرفة: هي بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان ولا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه بتبعيض بتبعيضها:

قوله أيضا: بيع منفعة صير الإجارة من قسم البيع مع أنها خارجة عن البيع الأعم وعن الأخص ولعلة أطلق البيع فلو قال عقد على منفعة لكان صوابا إلا أن يراعي اللغة.

وقوله منفعة: أخرج به بيع الذات

وقوله: ما أمكن نقله أخرج به كراء الدور والأرضيين.

وقوله: غير سفينة نص على الحال أخرج به كراء السفن.

وقوله: ولا حيوان ولا يعقل أخرج به كراء الرواحل.

وقوله: بعوض جزء من أجزائها، ثم وصفه بأن ناشئ عنها ليخرج به القرض والمساقاة والمغارة¹.

¹ ابن عبد الله محمد الأنصاري الرصاع ، الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق، تح محمد أبو الأجنان، الطاهر المعمري، القسم الأول ، دار الغرب الإسلامي، بيروت ، لبنان، ط1 ، (1993)، ص516.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

وكذلك عرفت بأنها: عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض بما يدل ومنفعة تتقوم معلومة مقدورا على تسليمها غير حرام ولا متضمنة استيفاء عين قصدا ولا متعينة¹.

الفرع الثالث: ماهية التملك

في اللغة وفي الاصطلاح الفقهي: هي جعل الغير مالكا للشيء، وهو عند الفقهاء على أربعة أنواع:

الأول: تملك العين بالعوض وهو البيع.

الثاني: تملك العين بلا عوض وهو الهبة.

الثالث: تملك المنفعة بالعوض وهو الإجارة.

الرابع: تملك المنفعة بلا عوض وهو العارية².

¹ - أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، مكتبة أيوب، كانو نيجيريا، الطبعة (1420هـ-2000م)، ص120.

² - نزيه حماد، معجم المصطلحات المالية و الاقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم دمشق، ط1 1429هـ - 2008م، ص151.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المطلب الثاني: الألفاظ ذات الصلة بالإجارة.

الفرع الأول: البيع

مع أن الإجارة من قبيل البيع فإنها تتميز بأن محلها بيع المنفعة لا العين، في حين أن عقود البيع كلها التعاقد فيها على العين، كما أن الإجارة تقبل التجيز والإضافة، بينما البيوع لا تكون إلا منجزة والإجارة لا تستوفى المعقود عليه فيها و هو المنفعة دفعة واحدة، أما في البيوع فيستوفى المبيع دفعة واحدة.

الفرع الثاني: الإعارة

تفترق الإجارة عن الإعارة في أن الإجارة تملك منفعة بعوض، وأن الإعارة إما تملك منفعة بلا عوض، أو إباحة منفعة على خلاف بين الفقهاء

الفرع الثالث: الجعالة

تفترق الإجارة عن الجعالة في أن إجارة على منفعة مضمون حصولها ولا ينتفع الجاعل بجزء من عمل العامل وإنما بتمام العمل، وأن الجعالة غير لازمة في الجملة.

الفرع الرابع: الإستصناع

تفترق الإجارة (في الأجير المشترك) عن عقد الإستصناع (الذي هو بيع عين شرط فيها العمل) في أن الإجارة تكون العين فيها من المستأجر و العمل من الأجير، أما الإستصناع فالعين و العمل كلاهما من الصانع (الأجير)¹.

¹ - الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الاوقاف والشؤون الإسلامية، ط2، (1404هـ/ 1983م)، ج 1، ص253.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المطلب الثالث : صفة الإجارة ومشروعيتها

الفرع الأول: صفة الإجارة

الإجارة عقد لازم إذا وقعت صحيحة عرية عن خيار الشرط و العيب و الرؤية عند عامة العلماء فلا تفسخ من غير عذر، وأنها تمليك المنفعة بعوض فأشبهت البيع، وقال سبحانه وتعالى: ﴿ أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ ﴾¹.

و الفسخ ليس من الإيفاء بالعقد. وقال عمر رضي الله عنه: البيع صفقة أو خيار جعل البيع نوعين :

- نوعا لا خيار فيه، ونوع فيه خيار، والإجارة بيع فيجب أن تكون نوعيين، نوعا ليس

فيه خيار الفسخ، ونوعا فيه خيار الفسخ، ولأنها معاوضة عقدت مطلقة، فلا ينفرد أحد العاقدين فيها بالفسخ إلا عند العجز عن المضي في موجب العقد من غير تحمل ضرر كالبيع².

¹ - سورة المائدة : (الآية 01).

² - علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي ،بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، تح علي محمد معوض عادل أحمد عبد الموجود ،دار الكتب العلمية بيروت، لبنان ،ط2: 1424هـ 2003م ،ص 36.

الفصل الأول: حقيقة الإجازة

الفرع الثاني : مشروعيتها

أولاً: من الكتاب قوله تعالى ﴿ يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾¹.

استدلوا بها على مشروعية الإجازة عندهم وكذا في شرع من قبلنا من ضروريات الناس خلافا لابن علي والأصم، حيث كانا لا يجيزانها وهذا مما انعقد عليه الإجماع، وخلافهما فرق له فلا يلتفت إليه وهذا لعمرى غريب منهما إن كانا لا يجيزان الإجازة مطلقا ورأيت في الإكليل أن في قوله تعالى: ﴿ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ ﴾².

ردا على منع الإجازة المتعلقة بالحيوان عشر سنين لأنه يتغير غالبا، فلعل الإجازة التي لا يجيزانها نحو هذه الإجازة والأمر في ذلك أهون من عدم إجازة الإجازة مطلقا³.

وقوله تعالى ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴾⁴

وقوله تعالى ﴿ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ ﴾⁵. فنص على جواز الإجازة وأخذ الأجرة⁶.

¹- سورة القصص: (الآية:26).

²- سورة القصص: (الآية:27).

³- التواتي بن التواتي، المبسط في الفقه المالكي، دار الوعي، الطبعة الأولى، 1431هـ-2001م، ج5، ص890

⁴- سورة الطلاق: (الآية:6).

⁵- سورة القصص: (الآية:27).

⁶- صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان، الملخص الفقهي، د، د، ط 1، (1423هـ)، الجزء الثاني، ص150-

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

ثانيا: من السنة

قوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه"¹، وعن ابن هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: قال الله تعالى ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة إن كنت خصمه خصمته يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غرر ورجل باع حرا فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفه أجره"² فعمل الأجير أمانة في ذمته يجب عليه مراعاتها بإتقان العمل وإتمامه والنصح فيه، وأجرة الأجير دين في ذمة المستأجر وحق واجب عليه، يجب عليه أداءه من غير مماطلة ولا نقص³.

¹ - أخرجه البخاري في صحيحه باب: هل يزور صاحبه كل يوم، أو بكرة وعشيا برقم 5751 و باب النقع برقم 5494 و باب غزوة الرجيع، ورغل، وذكوان، وبئر معونة، وحديث عضل، والقارة، وعاصم بن ثابت، وخبیب وأصحابه برقم 3895 و باب هجرة النبي صلى الله عليه وسلم وأصحابه إلى المدينة برقم 3726 و باب جوار أبي بكر في عهد النبي صلى الله عليه وسلم وعقده برقم 2204 و باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة أيام، أو بعد شهر، أو بعد سنة جاز، وهما على شرطهما الذي اشترطاه إذا جاء الأجل برقم 2172 و باب إذا اشترى متاعا أو دابة، فوضعه عند البائع أو مات قبل أن يقبض برقم 2054

² - أخرجه البخاري في صحيحه، محمد بن اسماعيل، تح محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، ط1، (1422هـ)، ج3، ص90.

³ - صالح بن فوزان بن عبد الله الفوزان، الملخص الفقهي، د، د، ط1، (1423هـ)، الجزء الثاني، ص150-

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

ما أخرجه البخاري عن عائشة قالت: "استأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الديل هاديا خريتا، وهو على دين كفار قريش فدفعت إليه راحلتهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتهما"¹.

وروى ابن عباس رضي الله عنه: أن النبي صلى الله عليه وسلم: "احتجم وأعطي الحجام أجره".

وقوله صلى الله عليه وسلم: "من استأجر أجيرا فليعلمه أجره".

ثالثا: الإجماع

أجمع أهل العلم في كل عصر وفي كل مصر على جواز الإجارة إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصبم أنه قال: "لا يجوز ذلك لأنه غرر يعنى أنه يعقد على منافع لم تخلق وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار والعبرة أيضا دالة عليها فإن الحاجة إلى المنافع ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإن ليس لكل أحد دار يملكها ولا يقدر كالمسافر 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"².

¹ - أخرجه البخاري في صحيحه باب إذ استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاثة، رقم الحديث 2264، ج3، ص89.

² - محمد بن عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط 1، (1417هـ-1996م)، ص18.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

رابعاً: من القياس

القياس على بيع الأعيان، بجامع حاجة الناس إلى تملك المنافع كما حثهم على تملك الأعيان.

ومن العرف العام فقد جرى العرف البشري بها واعتبرت مقتضيات الخلطة بين الناس، وقد تعارض عليها البشر منذ أقدم العصور، كما تدل عليه قصة موسى مع شعيب ومع الخضر وأقرتها الشرائع الإلهية. وهي في الشريعة الإسلامية من المصالح المعتبرة التي جاءت الشريعة بحفظها على الناس، فقد شرع الله تعالى الإجارة طريقاً لاستيفاء الناس منافع بعضهم في مقابل الأعيان فتحقق بذلك أعراضهم¹.

الفرع الثالث: الحكمة من مشروعيتها

وقد شرعت الإجارة لحاجة الناس إليها فهم يحتاجون إلى الدور للسكن ويحتاج بعضهم لخدمة بعض ويحتاجون إلى الدواب للركوب والحمل ويحتاجون إلى الأرض للزراعة وإلى الآلات لاستعمالها في حوائجهم المعاشية².

¹ - الحبيب بن الطاهر، الفقه المالكي وأدلته، مؤسسة المعارف، بيروت لبنان، ط1، (1430هـ/2009م)، ص249.

² - السيد سابق، فقه السنة، دار الفتح، ط2 (1419هـ - 1999م)، المجلد الرابع، ص103.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المبحث الثاني : أركان الإجارة وشروطها وأحكامها

تتوقف صحة الإجارة على أركان و شروط ترتكز عليها و أحكام تختص بها و تتاولنا في هذا المبحث اركان و شروط و أحكام التي تختص بها الإجارة و كل هذا في مطالب ثلاثة

المطلب الأول: أركان الإجارة

الركن: هو ما يتم به الشيء وهو داخل فيه وما كان داخل الماهية وصحة الشيء متوقفة عليه¹، وأركان الإجارة أربعة وهي:

الفرع الأول: الصيغة

والمراد بها ما يدل على تملك المنفعة بعوض، فتتعد الإجارة بكل ما يدل على تملك المنفعة كلفظ الإجارة أو الكراء أو البيع لأن الإجارة بيع المنفعة، فتتعد بكل قول يدل على الرضا كأجرتك أو كريتك أو بعتك أو وهبتك المنفعة كذا وكذا المعاطاة وهي الأخذ و العطاء من دون كلام، كما يحدث في ركوب سيارة الأجرة ونحو ذلك فإن ذلك يعتبر إيجاباً من صاحب السيارة أو الحافلة وقبولاً من الراكب وهكذا سائر الأشياء مما عرف فيه المنفعة والأجرة وبالجملة فإن الإجارة كالبيع، فكما يتعد البيع بكل ما يدل على تملك ذا المبيع من قول أو فعل فكذلك الإجارة تتعد بكل ما يدل على تملك المنفعة بعوض.

¹ - محمود حامد عثمان، القاموس المبين في اصطلاحات الاصوليين، دار الزاحم، ط 1

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الثاني: العاقدان

و هو المؤجر و المستأجر و يشترط فيه ما يشترط في عاقد البيع صحة ولزوما فيشترط في صحة الإجارة التمييز، فلا تصح من صبي غير مميز ولا من مجنون ولا من المغمى عليه، أو النائم، ولا من السكران الذي لا تميز له أصلا، لفقدان ما يدل على الرضا، وانتقال الملك ذاتا كان أو منفعة يتوقف عليه، وأما السكران الذي عنده نوع من التمييز فتصح تصرفاته وإن اختلف في لزومها¹.

الفرع الثالث: الأجر

و هو العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر في مقابل المنفعة التي يأخذ منه. إذا وردت الإجارة على العين، لم يجب تسليم الأجرة في المجلس، كما لا يشترط تسليم الثمن في المبيع، ثم إن كانت في الذمة، فهي كالثمن في الذمة في جواز الاستبدال وفي أنه إذا اشترط عنها التأجيل أو التجيم، كانت مؤجلة أو منجمة وإن شرط التعجيل كانت معجلة، وإن طلق فمعجلة، وملكها المكري بنفس العقود واستحق استيفاءها إذا سلم العين إلى المستأجر و استدل الأصحاب بأن المنافع موجودة أو ملحقة بالموجود ولهذا صح العقد عليها وجاز أن تكون الأجرة دينا و إلا كان بيع دين بدين².

1- أحمد عبده إدريس عبده، فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك، دار الهدى مليلة الجزائر مكتبة الفقه المالكي، د ط، ص313..

2- الإمام أبي زكريا يحيى بن شرف النووي الدمشقي، روضة الطالبين، تح الشيخ عادل أحمد عبد الموجود الشيخ علي محمد معوض، دار عالم الكتب، ط خاصة 1423هـ-2003م، ج 4، ص 1475.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الرابع: المنفعة المعقود عليها

المنفعة كونها ذات قيمة مقصودة حيث لا يصح العقد على استئجار بيع على كلمة واحدة لا تعب فيها و إن روجت السلعة ولا على التفاحة لشمها، لأن المنفعة في الأولى كالمعدومة وفي الثانية غير مقصودة فهي كالمعدومة أيضا.

كما يشترط في المنفعة أيضا: أن تكون معلومة عينا وقدرًا وصفة، فإن كانت المنفعة غير معلومة العين كإيجار إحدى السيارتين الموجودتين على التجهيل أو الغائبة غير معلومة الجهة و المكان وإن كانت معلومة الوصف، و كذلك لا يصح إيجار العين الحاضرة بدون تحديد مدة الإجارة ولا مكان محل العمل لأن العقد على الإجارة في أصله يبنى على الترخيص، لأنه عقد على معدوم فكان الأصل فيه المنع عزيمة ولكن رخص فيه لضرورة المصلحة¹.

المطلب الثاني: شروط الإجارة

الشرط هو ما يلزم من عدمه العدم، ولا يلزم من وجوده وجود ولا عدم لذاته².
ومن شروطها :

¹ - نصر فريد محمد واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، المكتبة التوفيقية، ط5، (1418هـ / 1998م)، ص141.
² - الزركشي، البحر المحيط في أصول الفقه، دار الصفوة، ط2، 1413هـ - 1992م، ص327.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الأول: معرفة المنفعة المعقود عليها

فهي كالبيع ينبغي العلم بها كما ينبغي العلم بالمبيع و تعرف المنفعة بأمرين:
الأول : العرف (وهو ما يتعارف الناس بينهم) فمتى كان للناس عرف فإنه يكتفي به عن تعيين عين المنفعة وصفتها في ذلك كسكن الدار فإنها معروفة لا تحتاج إلى بيان، ولا يجوز للساكن أن يعمل فيها ما يضرها فإذا استأجر دارا للسكن فلا يصح أن يعملها مصنعا للحدادة أو للبخارة أو مخزنا للحبوب أو نحو ذلك مما يضر الدار و العرف لا يعتبر هذه الأشياء سكن.

الثاني: الوصف فتعرف المنفعة بالوصف كما إذا استأجر حمالا ليحمل له قطعة حديد فإنه ينبغي له أن يبين زنتها ويبين المكان الذي يريد أن يحملها إليه لأن المنفعة لا يمكن معرفتها إلا بهذا البيان وإذا استأجر شخص آخر على أن يحمل له متاعا إلى آخر فذهب فوجد المحمول إليه غائبا فرده ثانيا فليس له إلا أجر ذهابا فقط.

الفرع الثاني: أن تكون المنفعة مباحة

لغير ضرورة وأن تكون مقصودة فلا تصح الإجارة على ضرب شخص أو فعل محرم كالنياحة كما لا تصح إجارة الدار لتكون محلا للباغيات أو لبيع الخمر أو القمار أو نحو ذلك مما لا يحل¹.

¹ - عبد الرحمن الجزيري، الفقه على مذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط 2، 1424هـ - 2003م، ج 3، ص 104.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الثالث: معرفة العين المؤجرة برؤية أو صفة

إن ما انضبطت بالوصف أو بما يدل العرف على أنه ينفي الجهالة حتى العقار إذا كان ينضبط بالوصف صح تأجيريه قياساً على البيع، وعند شيخ الإسلام¹. وابن القيم²: أنه لا بأس أن يؤجر الطعام للأكل، والشمع ليشعله، لأن هذا ليس بإجارة بل هو إذن في الإلتلاف، وعليه عمل الناس، وهذا هو الصحيح، وعليه يلزمه قيمة ما فات و يصح استئجار الحيوان ليأخذ ابنه أو صوفه أو شعره أو وبره قياساً على المرضع³.

الفرع الرابع: القدرة على تسليم العين المؤجرة

كالبيع فلا تصح إجارة المسروق ولا المغصوب، ولا المنهوب، ونحو ذلك إلا لمن يقدر على تحصيل مثل هذه الأشياء، وتجاوز إجارة المشاع مطلقاً للشريك وغيره، لأن الإجارة أحد نوعي البيع فتجوز إجارة المشاع كما يجوز بيعه⁴.

¹ - تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن عبد السلام "661هـ-728" فقيه و محدث و مفسر، یلقب بشیخ الإسلام، و من أهم مؤلفاته: مجموع الفتاوى، بكر أبو زید، الجامع لسیرة شیخ الإسلام ابن تیمیة خلال سبعة قرون، ص 109.

² - أبو عبد الله شمس الدين المعروف بابن القيم الجوزية "691هـ-751" فقيه و مفسر و عالم حنبلي، له الكثير من الصنفات من أهمها: إعلام الموقعين، مدراج السالكين، ابن العماد الحنبلي، ج 8 ص 287.

⁴ - خالد بن علي المشيخ علي بن محمد المشيخ، المختصر في المعاملات، مكتبة الرشد، ط 2، 1434هـ-2013م، ص 190.

³ - خالد بن علي المشيخ علي بن محمد المشيخ، المختصر في المعاملات، مكتبة الرشد، ط 2، 1434هـ-2013م، ص 190.

⁴ - مصدر نفسه، خالد بن علي المشيخ علي بن محمد المشيخ، المختصر في المعاملات، ص 190.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الخامس: معرفة الأجرة

يشترط لصحة الإجارة أي لعدم فسادها :

أولاً: أن تكون الأجرة معلومة تماماً قدراً ونوعاً أي لا يكون شيء منها مجهولاً كلاً

أو بعضاً لأن جهل الأجرة يفضي إلى المنازعة.

ثانياً: ألا تكون الأجرة من نوع المنفعة المعقود عليها.

ثالثاً: العلم بالقدر يكون ببيان العدد كقولك بعتك المال الفلاني بكذا ذهباً.

رابعاً: العلم بالنوع و ذلك يكون ببيان نوع الدينار المراد في العقد إذا وقع العقد في

بلد كان فيه الدينار متعدد الأنواع¹.

المطلب الثالث : أحكام الإجارة

الحكم كما عرفه الفقهاء هو الأثر الذي يقتضيه خطاب الشارع في الفعل كالوجوب

والحرمة و الإباحة².

فأحكام الإجارة كثيرة متمثلة فيما يلي:

الفرع الأول: من حيث الإجارة الصحيحة والفاصلة

أولاً: حكم الإجارة الصحيحة: هو ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر، وثبوت الملك

في الأجرة المسماة للمؤجر، لأنها عقد معاوضة إذا هي بيع المنفعة.

¹ - علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار عالم الكتب الرياض، ط خاصة 1424هـ 2003م، ص 503.

² - عبد الوهاب خلاف، علم أصول الفقه، د د، د ط، ص 82

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

ثانياً: حكم الإجارة الفاسدة: أنه إذا استوفى المستأجر المنفعة يجب أجر المثل، بحيث لا يجاوز به الأجر المسمى أي أن الواجب عند الحنفية هو الأقل من أجر المثل ومن المسمى إذا كان فساد الإجارة بسبب شرط فاسد لا باعتبار جهالة المسمى، ولا باعتبار عدم التسمية فإنه في هاتين الحالتين يجب الأجر بالغاً ما بلغ. وقال أفراد الشافعي: يجب في الإجارة الفاسدة أجر المثل بالغاً ما بلغ كما في البيع، فإن البيع إذا فسد وحيث القيمة بالغة ما بلغت¹.

الفرع الثاني: من حيث الإجارة الأصلية و التبعية

أولاً: حكم الأصلية

إذا كانت الإجارة صحيحة ترتب عليها الحكم الأصلي، وهو ثبوت الملك في المنفعة للمستأجر وفي الأجرة المسماة للمؤجر.

ثانياً: أحكام تبعية

وهي التزام المؤجر بتسليم العين للمستأجر، وتمكينه من الانتفاع بها، والتزام المستأجر بالمحافظة عليها.

¹ - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ط 2: 1405-1985م- ط 1: 1404هـ-، ج 4، ص 758.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الثالث: من حيث التزامات المؤجر

أولاً: حكم ضمان غصب العين

جمهور الفقهاء على أنه إذا غصبت العين في إجارة الأعيان المعينة يثبت للمستأجر الخيار بين أن يفسخ العقد، أو ينتظر مدة يسيرة ليس لمثلها أجر ريثما تنتزع من الغاصب، وفي إجارة ما في الذمة ليس للمستأجر الفسخ، وعلى المؤجر الإبدال وليس للمستأجر مخاصمة الغاصب في العين وقال الشافعية و الحنابلة إن تعذر بدلها على المؤجر فالمستأجر الفسخ.

ثانياً: حكم ضمان العيوب

يثبت خيار العيب في الإجارة، كالبيع والعيب الموجب للخيار فيها هو ما يكون سبباً لنقص المنافع التي هي محل العقد ولو بفوات وصف في إجارة الذمة، ولو حدث العيب قبل استيفاء المنفعة وبعد العقد، ويكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد وبين استيفاء المنفعة مع الالتزام بتمام الأجر¹.

رابعاً: حكم تسليم العين المؤجرة

يجب على المؤجر كل ما يحتاج إليه المستأجر لتمكن من الانتفاع من العين المؤجرة مما جرى به العرف والعادة، فيسلمه العين المؤجرة حتى انتهاء المدة وقطع المسافة المتفق عليها بالإضافة إلى توابع العين التي لا يتم الانتفاع بالعين إلا بها فهذه تختلف باختلاف العين المؤجرة وبناء على تسليم العين المؤجرة يلزم المؤجر بإصلاح كل

¹ - مصدر سابق، الموسوعة الفقهية ، الجزء الأول، ص265.

الفصل الأول: حقيقة الإجازة

ما يمنع من الانتفاع بالعين المؤجرة أثناء فترة الإيجار إن حصل بغير فعل المستأجر، فإن لم يفعل المؤجر ذلك فللمستأجر الفسخ للإزالة ما يلحقه من الضرر بتركه¹

الفرع الرابع: من حيث التزامات المستأجر

أولاً: صيانة الأعيان المؤجرة

أكثر الأعيان التي تؤجر يصيبها الخلل إما بسبب الاستعمال كتآكل أجزاء محرك السيارة أو الطائرة، ودواليبها وفرشهم، وإما بسبب العوارض الجوية كتآكل ملاط الجدران، وترك الأعيان المؤجرة بلا صيانة يؤدي إلى تلف جزئي في العين وهلاكها بالكلية، ولذلك ضرر على المالك (المؤجر)، ويؤدي ذلك بالتالي إلى نقصان في المنفعة مواز لنقصان العين، وربما حال التلف الجزئي دون أي إمكانية لانتفاع المنتفع (المستأجر) كتلف محرك السيارة أو الطائرة وفي ذلك ضرر عليه²

ثانياً: دفع الأجرة:

ويعتبر هذا الالتزام الأول الذي يقع على المستأجر، والأصل أن تحدد الأجرة في العقد، ولا يجوز تعديلها بعد ذلك إلا باتفاق الطرفين، وتدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها³.

¹ - عمار أحمد عبدالله، أثر التحول المصرفي في العقود الربوية، دار كنوز إشبيلية، ط 1 - 1430هـ-2009م، ص534.

² - محمد سليمان الأشقر، محمد عثمان شبير وآخرون، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، دار النفائس، الأردن، ط1، (1418/1998م)، مجلد 1، ص 304.

³ - عبد الرحمن السيد فرمان، العقود التجارية وعمليات البنوك، مكتبة الشقري، ط 2، 2010م، ص307.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

ثالثاً: استعمال العين المؤجرة حسب العرف و الشرط

إجارة الأعيان واستيفاء منافعتها: إذا كان العقد على منفعة عين من الأعيان كان للمستأجر أن يستوفيهما على وفق ما تم التعاقد عليه من شروط وعلى ما هو معروف بالعرف، فإذا استأجر دابة على أن يركبها لم يجز له أن يحمل عليها وإذا استأجرها لتحمل عليها أردبا من القمح لم يجز له أن يحمل عليها أردبا ونصف أردب، وهكذا لا يجوز أن يتجاوز المشروط إلى ما هو أشد منه ضرر.

الفرع الخامس: من حيث ما يجوز فسخ الإجارة وما يوجبه

هي عقد لازم ليس لواحد منهما فسخها، لأنها بيع، فأشبهت ببيع الأعيان، إلا أن يجد العين معيبة، فيملك الفسخ به، وله الفسخ بما يحدث من العيب، فإن بادر المكري إلى إزالة العيب من غير ضرر يلحق المستأجر، فلا خيار للمستأجر لعدم الضرر، وإلا فله الفسخ، وإن سكنها مع عيبها، فعليه الأجر، وإن كان العقد على موصوف في الذمة فرد بعيب لم يفسخ العقد و يطالب ببذله، فإن تعذر بذله، فله الفسخ، لتعذر المعقود عليه كما لو وجد بالسلم عيباً فرده¹.

الفرع السادس: من حيث بيان المدة في الإجارة

إذا كانت المنفعة المعقود عليها قابلة للامتداد والبقاء للامتداد ولا يكفي ذكر اسمها لتحديد مقدارها كالسكنى و الزراعة و اللبس و الخدمة و جب لتتام العلم بها ذكر مدتها حتى تكون معياراً لها، و يكون هذا في استئجار المنازل والأراضي والأجير الخاص.

¹ - علي الخفيف ، أحكام المعاملات الشرعية ، دار الفكر العربي القاهرة 2008م، ط، ص 438.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

فإذا أغفل ذكر المدة فيها فسد العقد وفي هذه الأحوال إما أن تذكر المدة منكراً كسنة وشهر و يوم أو معينة لسنة كذا أو شهر كذا فإن ذكرت منكراً ابتدأت من وقت العقد إذا لم ينص على وقت تبدأ منه ولم يكن في العقد خيار الشرط، كما إذا قلت: استأجرت هذه الدار سنة بعشرة جنيهاً فقبل مالكا فإن سمي وقت تبدأ منه ابتدأت منه كما إذا استأجرت هذه الدار شهر بجنيهاً ابتداء الشهر الأتي فقبل مالكا، وإن لم يسم وكان في عقد الإجارة خيار شرط ابتدأت من وقت سقوط الخيار وإن ذكرت معينة اقتصرت الإجارة عليها و انتهت بانتهائها كما إذا استأجر منزلاً سنة كذا¹.

الفرع السابع: من حيث انتهاء أو فسخ عقد الإجارة

مادة 37: تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها المتفق عليها في العقد و يجب على المستأجر رفع يده عن العين ليستردها المؤجر، كما تنتهي بالإقالة حيث تتم بتراضي الطرفين الإجارة تنتهي بانتهاء المدة المحددة لها باتفاق الفقهاء بلا خلاف.

مادة 39: لا تنفسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين عند الجمهور خلافاً للحنفية ومستند الجمهور أن عقد الإجارة عقد لازم كالبيع فلا ينقضي العقد بموت أحدهما ما دام ما تستوفى به المنفعة باقياً، وهو رأي الصحابة والتابعين أن الإجارة لا تنفسخ بالموت وقال الجمهور الفقهاء لا تنفسخ الإجارة بموت المؤجر، ولا بموت المستأجر لأن الإجارة عقد لازم وعقد معاوضة كالبيع، أي أن المستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة ملكاً لازماً فيورث عنه، وذهب الحنفية إلى أن الإجارة تنتهي بالموت، لأن العين ومنافعها بمجرد الموت تضحي مملوكة لغير الميت، وتنتقل الملكية للورثة، وما لم يملكه يستحيل توريثه لذلك ذهب الحنفية إلى انفساخ عقد الإجارة، ومالم يتم بين الورثة و المستأجر عقد إجارة جديد فليس للمستأجر حق الانتفاع بالعين المأجورة².

¹ - مصدر سابق ، علي خفيف، أحكام المعاملات الشرعية ، ص437.

² - هشام أحمد عبد الحي ، المصرف الإسلامي ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، د ط، ص388.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المبحث الثالث: أنواع الإجارة وتمييزها عن العقود الأخرى والفرق بينها

وبين البيع

للإجارة أنواع كثيرة باعتبارات مختلفة تبعا لأحوال الصيغة أو الصفات أو الشروط المتعلقة بكل من المنفعة أو الأجرة، ويهنا هنا تقسيمها بالنظر إلى المحل المعقود عليه وما تتميز به عن سائر العقود و الفرق بين الإجارة و البيع لذلك تضمن هذا المبحث مطالب ثلاثة

المطلب الأول: أنواع الإجارة

الفرع الأول: إجارة منافع أعيان و إجارة منافع في الذمة

فإن العلماء على ضربين: إجارة منافع أعيان محسوسة، وإجارة منافع في الذمة قياسا على البيع والذي من شرطه الوصف. والذي في العين من شرطه الرؤية أو الصفة عنده كالحال في المبيعات، ومن شرط الصفة عنده ذكر الجنس والنوع، وذلك في الشيء الذي تستوفى منافعه، وفي ذلك فلا بد من وصف المركوب مثلا، والحمل الذي تستوفى به منفعة المركوب، وعند مالك رحمه الله أن الراكب لا يحتاج أن يوصف، وعند الشافعي يحتاج إلى الوصف، وعند ابن القاسم¹.

أنه إذا استأجر الراعي على غنم بأعيانها أن من شرط صحة العقد اشتراط الخلف،

وعند غيره تلزم الجملة بغير شرط

ومن شرط إجارة الذمة أن يعجل النقد عند مالك ليخرج من الدين بالدين، كما أن من

شرط إجارة الأرض غير المأمونة السقي عنده أن لا يشترط فيها النقد إلا بعد الري².

¹ - أبو عبد الله عبد الرحمن ابن القاسم "132هـ-191" من تلاميذ الإمام مالك المخلصين، وأعلمهم بعلم مالك كان تقيا

حافظا فقيها سير أعلام النبلاء للذهبي ، ج 9 ص 121.

² - ابن رشد الحفيد، بنية المجتهد ونهاية المقتصد، تح أبو أوس يوسف بن أحمد البكري، بيت الأفكار الدولية، دط، ص757.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الثاني: الإجارة من حيث المنافع و الإجارة على الأعمال(المعقود عليه هو العمل)

أما إجارة المنافع: فهي كإجارة الدور والمنازل للسكن ونحوها وهذه تجب فيها الأجرة إما باشتراط تعجيلها في العقد نفسه، أو تعجيلها من غير شرط، أو باستيفاء المعقود عليه وهو المنفعة شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر ويد المستأجر على المأجور يد أمانة، لا يضمن إلا بالتعدي أو بالتقصير، فإن أتلّف شيئاً بفعله، أو أهمل شيئاً في المحافظة على العين المؤجرة فعليه ضمانه.

أما إجارة الأعمال: فهي التي تعقد على عمل معلوم كبناء وخياطة قميص وصباغة ثوب و تنظيفه (قصاره) والأجير نوعان، أجير خاص و أجير عام أو مشترك¹.

- **الأجير الخاص:** وهو من قدر نفعه بالزمن، بأن استؤجر لخدمة أو عمل في بناء أو خياطة، يوماً أو أسبوعاً، أو نحوه

- **الأجير المشترك:** وهو من قدر نفعه بالعمل كخياطة ثوب، ونحوه ويتقبل الأعمال للجماعة في وقت واحد، فالخاص لا يضمن ما تلف بيده إلا إن فرط بأن يقصر في حفظه فيضمنه كغير الأجير، أو يتعمد الإتلاف و الأجير المشترك يضمن ذلك.

وكذلك الإجارة على ضربين أحدهما، أن يعقدها على مدة والثاني أن يعقدها على عمل معلوم كبناء حائط، فإذا كان المستأجر مما له عمل كالحيطان جاز فيه الوجهان، لأنه عملاً تتقدر منافعه به، وإن لم يكن له عمل كالدار والأرض، لم يجز إلا على مدة، ومتى تقدرت المدة، لم يجز تقدير العمل، وبهذا قال أبو حنيفة، والشافعي لأن الجمع بينهما يزيدا غرراً لأنه قد يفرغ من العمل قبل انقضاء المدة².

¹ - عبد الوهاب القادر بن عمر الشيباني المشهور بابن أبي تغلب، نيل المآرب بشرح دليل الطالب، تح محمد سليمان عبد الله الأشقر، مكتبة الفلاح الكويت، ط1، 1403هـ-1983م، ج 1، ص 433

² - موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، المغني، تح عبد الله بن عبد المحسن التركي، عبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب، الرياض، ط1، (1406هـ/1986م)، ط2 (1412هـ/1992م)، ط3 (1417هـ/1997م)، ج8، ص11.

الفصل الأول: حقيقة الإيجار

المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن العقود الأخرى

فخصائص الإيجار تجعله يتميز عن سائر العقود، فكونه يقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته يميزه عن البيع، إذا البيع يقع على الملكية لا على المنفعة وكون المنفعة في الإيجار لقاء أجر معلوم يميزه عن العارية، فالعارية من عقود التبرع لا يدفع المستعير فيها أجرا، وكون المستأجر يرد نفس العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار يميز الإيجار عن القرض، فالمقترض لا يرد نفس الشيء بل يرد مثله، وكون الإيجار يرد على شيء لا على عمل يميزه عن كل من المقاوله وعقد العمل و الوكالة، فهذه العقود الثلاثة الأخيرة تقع على العمل وكون المستأجر ينتفع بالشيء يميز الإيجار عن الوديعة، إذا المودع عنده لا ينتفع بالشيء بل يحافظ عليه ومع ذلك قد يلتبس عقد الإيجار بهذه العقود ذاتها، أو بعقود أخرى فيدق تميزه عنها.

الفرع الأول: التباس الإيجار بالبيع (إحالة)

في عقد البيع أن التمييز بدقة بين البيع و الإيجار إذا وقع العقد، لا على الشيء ذاته بل على ثمراته ومنتجاته، وأن الأصل في العقد إذا وقع على ثمرات الأرض أن يكون إيجارا إذ يقع على منفعة الأرض المتجددة التي لا تنفذ -وإذا وقع على المنتجات يكون بيعا إذا يقع على هذه المنتجات ذاتها لا على منفعة متجددة¹.

- أيضا فإن التمييز يدق بين البيع و الإيجار فيما يسمى بالإيجار السائر للبيع.

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، د.د، د.ط ، ص8.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

الفرع الثاني: التباس الإيجار بالعارية

قبل أن يقع التباس بين العقدين، فالعارية تكون حتما بغير عوض بينما الإيجار هو دائما من عقود المعاوضة، ولكن يساق عادة في هذا مثلان يقال فيهما أن اللبس حاصل.

أولا: إذا باع شخص لأخر أرضا، واستبقى لنفسه فيها حق الصيد مثلا، فهل يثبت له هذا الحق بناء على عقد عارية دون مقابل، أو هو ثابت له بناء على عقد إيجار بمقابل؟

لا شك في أن استبقاء البائع لنفسه حق الصيد قد اعتبر عند تقدير الثمن، وقد راعى البائع في تقديره المبلغ الذي يتقاضاه ثمنا للأرض أنه يتمتع بحق الصيد قد اعتبر عند تقدير الثمن، وقد راعى البائع في تقديره المبلغ الذي يتقاضاه ثمنا للأرض أنه يتمتع بحق الصيد فيها، فأنقص من هذا المبلغ ما يقابل هذا الحق.

ثانيا: كثيرا ما يقع أن الأخير أو الموظف يكون له أن يتقاضى، عدا أجره أو مرتبه مسكنا لا يدفع فيه أجره فهل هو مستعير لهذا المسكن أو هو مستأجر له؟ لا شك في أن المسكن كما هو الأمر في الحالة المتقدمة جزء من الأجر أو المرتب، فالعقد هنا إيجار أيضا لا عارية¹.

¹ - مصدر سابق، عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، ص8.

الفصل الأول: حقيقة الإجارة

المطلب الثالث : الفرق بين عقد البيع و عقد الإجارة

قبل بيان حكم هذا العقد لا بد أن نبين الأمور التي يختص بها البيع و الأمور التي

تختص بها الإجارة، لأنها هي سبب وقوع الإشكال في هذا العقد .

- فكلاهما عقد لازم، لكن في البيع تنتقل العين مع المنفعة، أما في الإجارة فتنقل

المنفعة فقط دون العين، ومعلوم أن عقد الإجارة يعتبر بيع منفعة.

وكذلك في الإجارة لا تنتقل ملكية العين إلى المستأجر وإنما تبقى ملكا للمؤجر، فمن

استأجر بيتا فإن ملكه باق للمؤجر .

فعقد الإيجار المنتهي بالتمليك يهدف إلى إظهار عقد البيع في صورة عقد إجارة

فيتفادى البائع بذلك عدم اعتبار المشتري ملكا للمبيع و بالتالي يتفادى عدم تصرف

هذا الذي انتقلت إليه العين في المبيع، وتبقى الملكية للبائع (المؤجر).

- فالغرض من هذا العقد هو ضمان بقاء ملكية هذا الشيء، الذي يراد انتقاله بالتأجير

المنتهي بالتمليك للمؤجر، وعدم تصرف المستأجر فيه ببيع أو غيره¹.

¹ - سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة ، دار الصميعي ، ط 1، ربيع الأول 1433هـ-2012م

ط2، جمادى الأولى 1433هـ-2012م ،ص 144.

خلاصة الفصل الأول:

نستنتج من خلال الفصل الأول أن الإجارة عقد يقوم على منفعة مباحة معلومة وفيه تبقى ملكية الشيء المؤجر للمستأجر و هي مشروعة من الكتاب والسنة وترتكز على شروط تعود عليها بالصحة والجواز و من أركانها الصيغة والعاقدة والأجرة والمعقود عليه وتختص بأحكام من حيث أنها صحيحة و فاسدة و من حيث أنها أصلية و تبعية ومن أهم أنواعها ما يعود باعتبار أنها إجارة منافع أعيان محسوسة وإجارة منافع في الذمة قياسا على البيع ومنها ما يعود اعتبارها من حيث المنافع و من حيث إجارة الأعمال و يتميز هذا العقد عن العقود أخرى من خلال خصائصه التي تجعله يتميز عن سائر العقود و بما أن البيع و الإجارة كلاهما عقد لازم إلا أن في البيع تنتقل العين مع المنفعة أما في الإجارة فتنتقل المنفعة فقط دون العين.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: ماهية الإجارة المنتهية
بالتملك والألفاظ ذات الصلة بها وحقيقتها
ونشأتها وأهم خصائصها

المبحث الثاني: خطوات الإجارة المنتهية
بالتملك وتكييفها الفقهي والقانوني
وأهم صورها وحكمها في ذلك

المبحث الثالث: مجالات تطبيق الإجارة
المنتهية بالتملك وأنواعها ومزايا وعيوبها
وموقف الفقه الإسلامي لهذا العقد

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

تمهيد :

تعد صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من صيغ الاستثمار المعاصرة، التي لها دور كبير في سد حاجات الناس إلى التمويل في مجال الإجارة التي تؤول إلى تملك المستأجر العين المستأجرة وتعتبر من العقود المعاصرة التي ظهر بها حديثا وقد اتخذ كثير من الشركات والبنوك هذا النوع من العقود نتيجة احتياج طالب التمويل لسلعة لا يملك ثمنها حالا، كما أنها و سيلة أمنة للضمان والأمان الذي يتحقق للبائع وفي هذا الفصل بيان لمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وما تعلق بها في مباحث ثلاثة.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك و الألفاظ ذات صلة بها
وحقيقتها ونشأتها وأهم خصائصها.

تعد الإجارة المنتهية بالتملك ذو أهمية عالية لعلاقة هذه المعاملة مالية بواقع الناس فيما بينهم ولا سيما في هذا وقت الذي كثر فيه التعامل به، وسنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك ضمن ثلاثة مطالب ففي المطلب الأول مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك أما المطلب الثاني فعالج حقيقتها ونشأتها أما المطلب الثالث فتناولنا خصائص الإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

الفرع الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك

تضاربت التعاريف المعاصرة في بيان حدها نذكر منها:

أولاً: تعريف الإيجار التمويلي عند الفقهاء

1. تعريف وهبة الزحيلي: "بأنه تملك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة على أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد¹.

¹ - نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، 2005، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 71.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

تعريف محمد الزحيلي بأنه : أن يتعاقد اثنان على عقد إجارة ويدفع الأجرة أقساطاً، لكنه إن وازب على دفع الأجرة لمدة معينة أو لعدد من الأقساط في مواعيدها ما يحول العقد إلى البيع¹.

وعرفه الحافي بأنه²:

عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، وتنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد.

3 وعرفه أيضاً علي قره داغي¹: "أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر".

4 وعرفته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: بأنه إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية الإجارة أو في أثناءها ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار³

- فعقد الإجارة المنتهية بالتملك لم يكتب عنها أحد من الفقهاء المتقدمين، وقد عرفه بعض المعاصرين ببعض التعريفات هذا مجملها:

¹ - مصدر سابق، نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، ص 71
² - بشير بن الحارث بن عبد الرحمان المعروف بالحافي "179هـ-227" أحد أعلام التصوف في القرن الثالث ، أعيان الزمان و جيران النعمان وليد الأعظمي ، مكتبة الرقيم ، بغداد 2001 ، ص 5
³ - يوسف آدم البدني، مقاصد الشريعة و أثرها في العقود وعقد الإجارة المنتهية بالتملك نموذجاً ، ص 5.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

"عقد بين طرفين يؤجر فيها أحدهما للآخر سلعة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد".

- "تمليك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة".

- أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة، قد تزيد على أجره المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجر للمستأجر".

- إجارة يقترن بها، الوعد بتمليك العينة المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بأحد الطرق المبينة في المعيار".

- ولعل التعريف الثالث هو الأقرب للصورة المعاصرة، أما الرابع فهو عرف الإجارة المنتهية بالتملك حسب الصيغة المقترحة لها لتكون شرعية¹.

- أما تعريفها عند القانونيين فقد عرف هذا العقد باعتباره صيغة قانونية مستحدثة ذات كيان خاص، حيث يعرفه هذا الاتجاه بأنه: "إحدى الصيغ القانونية الحديثة التي تسمح لأحد المشاريع أو الأشخاص بالحصول على أشياء واستعمالها دون أن يكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال، وهذه الأموال إما عقارية أو منقولة².

¹ - سعد بن عبدالله السبر، التأجير المنتهي بالتملك، المعهد العالي للقضاء، ربيع الأول 1429، ص 42.

² - علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة، تكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، رسالة ماجستير دراسة مقارنة 2001، دار الثقافة عمان، ط 1، ص 16.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

وكذلك عرفها توفيق حسن فرج بأنها : عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع .

وعرفها جاك الحكيم بأنها : عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع ، ويقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة ويكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين¹ .

الفرع الثاني: الألفاظ ذات صلة بها

الألفاظ أو الأسماء الكثيرة التي تطلق ويراد بها الإجارة المنتهية بالتمليك، ومنها على سبيل المثال لا الحصر مايلي :

- الإجارة المنتهية بالتمليك: أو الإيجار المنتهي بالتمليك، أو التأجير المنتهي بالتمليك أو الإيجار التمليكي، وكلها معنى واحد.
- الإجارة التمويلية: أو الإجارة الائتمانية أو التمويل الإيجاري، أو عقد تمويل المشروعات.

¹ - محمد عبد الله بريكان الرشيدى، عقدا إجارة المنتهية بتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، إشراف مهند عزمي أبو مغلي، قدمت هذه الرسالة لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير، قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2009، 2010، ص2.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

- الإجارة مع الوعد بالتملك: وقد تم اقتراح هذا اللفظ للإجارة المنتهية بالتملك من قبل الهيئات الشرعية والمجامع الفقهية كبديل عن الإجارة المنتهية بالتملك، حيث تكون بعقدين مستقلين: الأول إجارة والثاني بالبيع أو الهبة .

- الإجارة المالية: وقد أطلق عليها هذا الاسم من باب إطلاق الكل على لبعض وهي إصلاح اقتصادي معاصر لعقد الإجارة التشغيلية، ويبرز فيها جانب التمويل والنواحي الائتمانية.

- الإيجار السائر للبيع: ويسمى بهذا الاسم لأن حقيقته في بداية ظهوره التحايل بجعل هذا العقد إيجارا ليخفض صورته الحقيقية وهي البيع، ويسمى أيضا البيع الإيجاري، أو الإيجار البيعي أو الإيجار الذي ينقلب بيعا.

وقد يظن البعض أن الإيجار السائر للبيع هو نفسه الإجارة المنتهية بالتملك، ولكن هناك فرق شاسع بين النوعين، حيث إن الإيجار السائر للبيع أو البيع الإيجاري يتم من بداية العقد على أساس أن المستأجر هو المالك ويتحمل تبعات الملكية باسم الإجارة، أما الإجارة المنتهية بالتملك فتبقي جميع أحكام الإجارة مطبقة عليها إلى أن تنتقل الملكية إلى المستأجر. فهذه هي الألفاظ المختلفة التي تطلق على الإجارة المنتهية بالتملك¹.

¹-مرجع سابق، يوسف آدم البدني، المقاصد الشرعية وآثارها في العقود، الإجارة المنتهية بالتملك نموذجا، ص7.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثاني: حقيقتها ونشأتها

الفرع الأول: حقيقة الإجارة المنتهية بالتمليك

المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك: أن يقوم المصرف بتأجير عينة كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد، فهي تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة .

وهي تختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين:

الأول: عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة .

الثاني: عقد تمليك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة.

وهي تختلف عن الإجارة العادية (التشغيلية) من حيث اقتناء المصرف العين المؤجرة، فإنه يقتنيها بعد أن يتقدم أحد العملاء بطلب استئجار عين ما بقصد تملكها في النهاية، فيشتريها المصرف ويقدمها للعميل، وتحسب الأجرة الإجمالية على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، ثم تقسط تلك الأجرة الإجمالية على فترات يتفق عليها، في حين أن العين في الإجارة التشغيلية قد تكون في ملك المصرف وتحت يده قبل طلب العميل إبرام عقد الإجارة¹.

¹ - عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، ط6، 1427 هـ 2008

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

وأيضاً هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية قدر تعلق الأمر بعقد الإجارة وهو تطبيق خاص لعقد الإجارة ويتميز بأنه ينتهي بانتقال ملكية المال المأجور إلى المستأجر فيصبح مالكا له¹.

الفرع الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك وتطوره

نشأ هذا العقد عام 1846م في إنجلترا تحت اسم الهايربيرشاس (hirepurchase) حيث ظهر هذا العقد أول مرة، حين قام أحد تجار آلات موسيقية، ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها. ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط، تمثل في الحقيقة ثمنها لها.

ثم انتشر هذا العقد من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر، كانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها، ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد البيع لإيجاري².

¹ - حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أداءها المالي وآثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري الأردن عمان ط 1، 2011، ص 56.

² - فهد بن علي الحسون، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، مكتبة المشكاة الإسلامية، دط، دت، ص

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

ثم ظهر عقد الليسنج (LEASIng) في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م، ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية (GreditPail) عام 1962 م، وهذا العقد يعتبر حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتملك إلا أنه اتخذ طابعا جديدا يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين المؤجر والمستأجر، وهذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية وإنشائية ثم يقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما، وتكون هذه لفترة طويلة الأجل نسبيا حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل، فالجديد في هذا العقد (الليسنج) هو أن المؤجر لا يكون مالكا للأصل أو الأشياء المراد تأجيرها وإنما يقوم بشرائها خصيصا لهذا الغرض .

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتملك جزءا من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي أما في المملكة العربية السعودية فقد اتجه كثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد في الوقت الحاضر، وأقبل عليه كثير من أفراد المجتمع¹.

¹ - فانتن احمد محسن العمومي، ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، إشراف محمد المعطي بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير، قسم الفقه، جامعة المدينة العالمية الدراسات الإسلامية، 1433هـ-1434م، ص22.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

الفرع الثالث: أهم أسباب ظهور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

الأول: تدهور تحصيل الأقساط والديون في البيع بالتقسيط، حيث استغل ضعاف النفوس أنظمة الجهات المعنية في ملاحقتهم قانونياً، فماتوا في قضاء ديونهم، مما كما كان له أثر سلبي على نشاط الشركات.

الثاني: تمكن الشركات من التوسع في نشاطاتها وزيادة مبيعاتها مع المحافظة على قدر لأبأس به من حقوقها، لاحتفاظها بملكية العين المؤجرة كالسيارة وغيرها.

الثالث: تمكن الشركات من استعادة العين المؤجرة إذا ما أخل المستأجر بالوفاء بالتزاماته مع أمن شر إفلاسه ومزاحمة الدائنين.

الرابع: تشغيل مراكز الصيانة وقطع الغيار لدى الشركات ، بسبب إصلاح الحوادث وما ينتج عنها من أعطال.

الخامس: يسر وسهولة التملك عن طريق الإيجار حتى لأصحاب الرواتب المتدنية فلا يشترط كفيل غارم إلا ما ندر، ويتم التأمين على العين المؤجرة.

السادس: تمكن المستأجر من تغيير العين المؤجرة دورياً كالسيارة بحيث لا يكون ملتزماً بالسيارة التي استأجرها¹.

¹ - دكتور عبد العزيز بن علي بن عزيز الغامدي، الإيجار المنتهي بالتمليك، قسم الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة ، ص 271.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثالث: خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

ويتميز عقد الإجارة بجملة من الخصائص هي:

- ❖ عقد الإجارة عقد رضائي لا يتقيد بشكل معين .
- ❖ أنه من عقود المعاوضة و العوضان فيه هما :الأجرة من المستأجر ، والمنفعة من المؤجر .
- ❖ أنه عقد مؤقت فتحدد المدة عنصر جوهري فيه .
- ❖ إن هناك ارتباط وثيقا بين المدة والأجرة فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر و الأجرة مقابل الانتفاع و المدة من وسائل معلومة المنفعة
- ❖ إن هذا الإيجار عقد ملزم للجانبين ومن ثم ينشئ التزامات في جانب كل من المؤجر و المستأجر .
- ❖ الإجارة نوع بيع أو نوع من البيع يرد على منافع الأشياء لا ذواتها أو أعيانها فتميز عقد الإيجار عن البيع المطلق أو العادي و عن بقية أنواع البيوع كالسلم و الصرف و غيرها من أنواع البيوع التي خصت بأسماء تميزها عن غيرها من أنواع البيوع ومن ثم لا يلتبس عقد الإيجار بعقد البيع الذي يقع على الشيء ذاته¹.

¹ - عبد الرحمان بن سفر عوض، السهلي، بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني بعنوان الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الإسلامية، المنعقد في 17-18-1439هـ، الموافق 3-4 أبريل 2011، ص26.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الثاني: خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك و تكييفها الفقهي و

القانوني و أهم صورها و حكمها في ذلك

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الأساليب الجديدة التي طبقتها البنوك الإسلامية و ذلك وفق خطوات التي تركز عليها و في هذا المبحث فيه إبراز لخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك وكذلك تكييف هذه الأخيرة فقها و قانونيا و أهم صورها و حكمها في ذلك و هذا في مطالب ثلاثة.

المطلب الأول : الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك

الفرع الأول: عقد شراء الموجودات

أولاً: البنك

بناء على رغبة العميل لعقد إجارة منتهية بالتمليك؛ يقوم البنك بشراء العين من البائع و تملكها و يدفع الثمن المطلوب.

ثانياً: البائع

يوافق على البيع و يوقع الفاتورة و يتفق مع البنك على مكان التسليم.

الفرع الثاني: تسليم و تسلم السلعة

أولاً: البائع¹.

يسلم العين المباعة إلى البنك مباشرة ا و الى جهة أو مكان يتفق عليه في العقد.

¹ - عز الدين خوجة، أدوات الاستثمار الإسلامي، مصرف الزيتونة تونس ، ط 1، 1993 ، ط6، 2014، ص 68.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

ثانيا: البنك

يوكل البنك عملية لتسلم المبيع ويطلب منه استعارة يوصل المبيع مطابقا للموصفات المطلوبة.

الفرع الثالث: عقد الإجارة

أولا: البنك

يؤجر البنك العين لعميله بصفته مستأجرا ويعده بتمليكه العين إذا وفى بجميع الأقساط الإيجارية (وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي).

ثانيا: المستأجر

يدفع الأقساط الإيجارية في الآجال المحددة المتفق عليها .

الفرع الرابع: تملك العين

أولا: البنك

عند انتهاء مدة الإجارة ووفاء المستأجر بجميع الأقساط المستحقة؛ يتنازل البنك عن ملكيته للعين لصالح المستأجر على سبيل الهبة أو البيع حسب الوعد.

ثانيا: المستأجر

تنتقل ملكية المبيع إليه¹

¹ - مصدر سابق، عز الدين خوجة، أدوات الاستثمار الإسلامي، ص 68.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الثاني: التكيف الفقهي و القانوني للإجارة المنتهية بالتملك

الفرع الأول: التكيف الفقهي:

فإنها معاملة مركبة من عدة عناصر وهي:

1 عقد إجارة بين المصرف الإسلامي والعميل في مدة محددة.

2- وعد من المصرف بالتنازل عن ملكية العين بعد انتهاء مدة الإجارة ودفع جميع

الأقساط الإيجارية.

إن معاملة الإجارة المنتهية بالتملك تجمع بين ثلاثة عناصر أساسية جائزة شرعا

والجمع بينهما مشروع، وليس فيها ما يخالف نصا شرعيا، ولا يناقض قاعدة كلية

عامة ولذلك فهي مشروعة لكن ينبغي أن يقيد ذلك بالضوابط التالية:

1- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.

2- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

3- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بعقد الهبة، أو البيع بسعر رمزي تنفيذ

الوعد سابق بذلك¹.

¹ - عثمان شبير، التكيف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاته الفقهية، دار القلم دمشق، ط2: 1435هـ-
2014م، ص140.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

الفرع الثاني: التكيف القانوني للإيجار التمويلي

تغلب أكثر القوانين الجانب التمويلي في هذا العقد على الجانب الإيجاري منه، فهي تصنف هذا العقد على أنه من صيغ التمويل ، وتجري عليه أحكام البيع بالتقسيط مع تأخر الملكية ، وترتبط على ذلك، فالقوانين تجري الأحكام الآتية على هذا العقد:

1-نفقات الصيانة بجميع أنواعها يتحملها المستأجر .

2-وضمن هلاك الأصل يكون من مسؤولية المستأجر .

3-ويعامل الممول (المؤجر) ضربيا ومحاسبيا كما لو كان العقد بيع تقسيط

وفي المملكة تتجه مصلحة الزكاة والدخل إلى معاملة شركات الإيجار المنتهي

بالتمليك زكويًا معاملة شركات التقسيط ، فتضم إلى الوعاء الزكوي صافي قيمة

الاستثمار الذي يساوي المتبقي من الدفعات الإيجازية بما يعادل تكلفة الأصل المؤجر

بالإضافة إلى المستحق من الدفعات التي لم تسلم ، أي أنها أوجبت الزكاة في

الدفعات الإيجارية كما لو كانت ديون تقسيط ، ولا تزال هناك دعاوى اعتراض من

قبل عدد من شركات الإيجار التمويلي على المتبع في المصلحة وأما مشروع نظام

الإيجار التمويلي فهو واضح بجلاء في تكيفه للعقد على أنه إجازة تنتهي بالتمليك

وليس بيع تقسيط ، وذلك في عدد من المواد التي اشتمل عليها المشروع¹.

¹-يوسف الشبلي، دورة عقد التأجير التمويلي(دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي) المنعقد بتاريخ 1431/1/402هـ الموافق 19-12/21-2009م، ص1.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتملك وحكمها

الفرع الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك صور منها الجائزة و الممنوعة ومنها المختلف فيه وأهم الصور:

أولاً: الصورة الأولى

إجارة تنتهي بالتملك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً، كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، و يصبح المستأجر مالكا (أي مشترياً) للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ويمكن أن تصور صيغة هذا العقد على النحو التالي: أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا، لمدة خمس سنوات مثلاً، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة، وقال الآخر قبلت¹.

¹ - عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة، دار كنوز اشبيليا - الرياض ط 1: 1427هـ - 2006م، ط 2: 1431 هـ - 2010م، ص 195.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

ثانيا: الصورة الثانية

اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي: ذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ (رمزي) هو كذا.

ويمكن أن نتصور صيغة هذا العقد على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة هي كذا على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذه السلعة، إذا رغبت في ذلك بثمن رمزي هو كذا، ويقول الآخر قبلت¹.

ثالثا: الصورة الثالثة الإجارة مع الوعد بالبيع: وهذه تنقسم إلى قسمين:

1. أن يكون الوعد بالبيع ملزما للمالك، بأن ينص المؤجر بأن يبيع له العين

المستأجر بشرط أن يتم تسديد جميع أقساط الإجارة.

2. أن يكون الوعد بالبيع غير ملزم للمالك، بأن ينص المؤجر في العقد أنه يعد

المستأجر وعدا غير ملزم ببيع هذه السيارة منه بشرط سداد أقساط الإجارة

في موعدها على أن يكون ثمن البيع كذا أو كذا، سواء أكان هذا الثمن حقيقيا

أم رمزيا، أو الرجوع إلى سعر السوق في ذلك اليوم².

¹ - مصدر سابق، عبدالله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة، ص 195.

² - ديبان بن محمد الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، د.د، ط2، 1430هـ، المجلد التاسع، ص 522.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

رابعاً: الصورة الرابعة

- اقتران الإجارة بوعد ملزم للمالك بين تخيير المستأجر بالبيع، أو مدة الإجارة وذلك بأن ينص المؤجر بأنه يلتزم للمستأجر بأن يبيع له السلعة المؤجرة له بشرط سداد جميع الأقساط بثمن محدد، أو حسب سعر السوق، أو مدة الإجارة، أو يكون الخيار للمستأجر إن شاء أخذ بأحدهما وإن شاء رد العين للمستأجر¹.

خامساً: الصورة الخامسة اقتران الإجارة بوعد البيع أو بالهبة

1. تنفرع هذه الصورة في الحقيقة إلى صورتين، إلا أنهما تشتركان في

مسألة الإلزام بالوعد المؤثرة في التنقيح و التحقيق.

2. تتم صياغة العقد في هاتين الصورتين على أنه عقد إجارة ، يمكن

المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة

محددة للإجارة على أن المؤجر يعد المستأجر وعدا ملزماً، إذا وفي بسداد

الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، بأن يسلمه العين المؤجرة في نهاية

العقد إما بهبتها ، أو بيعها مقابل مبلغ معين.

3. وصورته أن يقول الطرف الأول: أجرتك لك هذه السلعة بأجرة كذا في

كل شهر أو كل عام، لمدة خمس سنوات مثلاً، وأعدك وعدا ملزماً بهبتها

[أو يقول: ببيعها] لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة

المحددة، فيقول الآخر، قبلت².

¹ - مصدر سابق ، دبيان بن محمد الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، ص 522

² - عبد الحليم بن محمد آيت أمجوض، فقه التنزيل وقواعده وتطبيقاته، دار الفقيه أبو ظبي ، الإمارات العربية

المتحدة، ط1، (1435هـ/2014م)، ص715.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

الفرع الثاني: حكم التأجير المنتهي بالتمليك

أولاً: أدلة المانعين لهذا العقد

- نجد مجلس كبار العلماء في المملكة العربية السعودية وآخرون منهم الشيخ حامد بن عبد الله العلي والدكتور أحمد الحجي الكردي وقد ذهب المجلس في دورته الثانية و الخمسين المنعقدة في الرياض بتاريخ 1420/10/29هـ إلى حرمة ذلك العقد، وكان القرار بأغلبية ستة عشر عضواً من أعضاء الهيئة الحاضرين للجلسة وعددهم تسعة عشر، وعارض ذلك القرار، ثلاثة أعضاء.
 - أما عن حيثيات القرار ومبرراته فهي:
 - 1- أن هذا العقد فيه جمع بين عقدين متنافرين ومتناقضين في الموجبات والآثار.
 - 2- أن الثمن المحدد في هذا العقد يعد أجرة.
 - 3- أن هذا النوع من العقود يشجع الفقراء على المزيد من الاستدانة مما يرهقهم.
- * ولقد أفتى الشيخ حامد العلي بحرمة ذلك العقد مؤيداً هيئة كبار العلماء ، ومن مبررات التي استقاها لفتواه تلك :
- أن هذا العقد يجمع بين عقدين متضادين .

- أن هذا العقد يجمع بين العوض والمعوض للبايع في حال انفساخه¹.

ثانياً: أدلة المجيزين لهذا العقد

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1 إلى 6 جمادى الأولى 1409هـ-10 إلى 15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م، بعد إطلاعه على البحوث المتقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله.

¹ - محمد يوسف عارف، عقد الإجازة المنتهية بالتمليك، أطروحة جامعة النجاح نابلس فلسطين، كلية دراسات العليا، أطروحة نوقشت في 2004/2/11 ص 177.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

وإطلاعهم على قرار المجمع في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية رقم 1 فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار قرر:

1. الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتملك ببدايل أخرى منها

البديلان الآتيان:

- أ. البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.
 - ب. عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور الآتية :
 - مد مدة الإجارة.
 - إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
 - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
2. هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتملك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة

قادمة¹

و قد صدرت فتوى عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي 1981م بشأن التأجير المنتهي بالتملك تنص على أنه :

إذا وقع التعاقد بين مالك و مستأجر على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمصل فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي :

¹- لجنة إعداد المناهج بالجامعة الأمريكية المفتوحة، فقه النوازل ، الناشر : الجامعة الأمريكية المفتوحة د.د.د.ط ،ص37

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

(أ) - ضبط مدة الإجازة و تطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

(ب) - تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

(ج) - نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذ الوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر¹.

ثم قرار المجمع المنظمة: بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك و صكوك التأجير

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة

العربية السعودية من 25-جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28

سبتمبر 2000) قرر مايلي : الإيجار المنتهي بالتمليك:

أولاً: ضابط الصور الجائزة و الممنوعة

أ- ضابط المنع

أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد².

ب- ضابط الجواز:

وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون إبرام عقد

البيع بعد عقد الإجازة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجازة، والخيار يوازي

الوعد في الأحكام.

¹ - علي محي الدين علي القره داغي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، دار البشائر الإسلامية، ط 2: 1427هـ-2006م، ص 352.

² - وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر المعاصر بيروت لبنان، ط 3، (1427هـ/2006م)، ص 490.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

- ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدى المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
- د- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- هـ - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة و أحكام البيع عند تملك العين.
- و- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر على المستأجر طوال مدة الإجارة¹.

ثانيا : 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 بيعا تلقائيا.
- 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 واقتران به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون مؤجلا إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

¹ - علي أحمد السالوس، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة والاقتصاد الإسلامي، مكتبة دارالقرآن، بليس - مصر، ط7، 2002، ص607.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

د- وهذا ما تضمنه الفتاوى و القرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية¹ من صور العقد الجائزة :

أ- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة ، واقتران به عقد هبة العين للمستأجر، معلقا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13(3/8).

ب- عقد الإجارة 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)².

ج- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقتران به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة ، ويعطى 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 وقته³.

¹ - عبد العزيز خليفة القصار، الإجارة مع وعد بالتملك للذهب والفضة، جامعة الكويت، كلية الشريعة، ص20.

² - أحمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا في عشرين سؤالاً وجواباً، ماجستير الاقتصاد والمصارف الإسلامية، ص38.

³ - مرجع نفسه، أحمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها أو تطبيقا في عشرين سؤالاً وجواباً، ص38.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الثالث: مجالات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك وأنواعها و
مزايا وعيوب هذه الأخيرة وموقف فقه الإسلام لهذا العقد.

للإجارة المنتهية بالتمليك تطبيقات عدة و يبرز تطبيقها في نطاق العقارات ولها أنواع منها ما يعود باعتبارات متعددة وهذا ما جعلها ما تتميز بمزايا تعود على المؤجر و المستأجر والاقتصاد القومي كذلك بعيوب تحيط بها ولهذا وجب معرفة موقف الفقه الإسلامي لهذا العقد لذلك تضمن هذ المبحث مطالب ثلاثة كالآتي:

المطلب الأول: مجالات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك

يمكن تطبيقها في نطاق العقارات أرضا أم بناء أم مزرعة وفي الآلات و المعدات المختلفة وفي السفن و الطائرات و السيارات وأجهزة الحاسوب- الكمبيوتر- ونحوها.

- ويمكن كذلك إصدار صكوك للإجارة العادية(أي غير منتهية بالتمليك سواء كانت إجارة الأعيان منقولة أم غير منقولة أم إجارة على الأعمال.
- والبنوك الإسلامية اليوم تستخدم إجارة الأعيان بشكل واسع فتشري السفن أو الطائرات وتؤجرها في مقابل أجره معينة ويمكن توسيع نطاقها إلى جميع الأعيان و تنظيم حالاتها من خلال عقود نمطية.
- والإجارة كما هي معروفة إما إجارة على عين معينة كتحديد عقار معين للاستئجار أو على شخص، أو على شيء موصوف في الذمة مثل الإجارة على أن يلتزم البنك بتوفير سفينة موصوفة بالأوصاف الدقيقة لإيجارها.
- ويمكن إصدار سندات بالإجارة بكل أنواعها في مشروعات معينة يقوم البنك بتخصيصها لهذه المشروعات على ضوء الضوابط الشرعية¹.

¹ - مصدر سابق، علي محبي الدين علي القره داغي، بحوث في الاقتصاد الإسلامي، ص 352.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

- **المطلب الثاني : أنواع التأجير التمويلي**
- **الفرع الأول: فمن حيث نوع العين المعقود عليها قد يكون**
- 1- تأجير لعقارات، والأغلب في هذا النوع أن يكون تمويلا طويل الأجل، أي تزيد مدة الإجارة فيه على خمس سنوات¹.
- أو تأجير لمنقولات ، كالمركبات و المعدات والأجهزة ونحوها ، و الأغلب في هذا النوع أن يكون تمويلا متوسط الأجل أي من سنة إلى خمس سنوات.
- ومن جانب آخر قد يكون العين المعقود عليها:
- 1- معينة وهي ما لا تنطبق في الوجود الأعلى شيء واحد، كهذه الدار أو تلك السيارة.
- 2- أو موصوفة في الذمة، وهي ما تنطبق على أعيان متعددة، تتحقق فيها الصفات المشروطة، كاستئجار عقار يكون تحت الإنشاء وتبين مواصفاته، أو استئجار سيارة بصفات معينة من دون أن تحدد سيارة بعينها ونحو ذلك.
- **الفرع الثاني: و من حيث الأجرة**
- 1- فقد تكون الأجرة محددة من بداية عقد التأجير.
- 2- وقد تكون متغيرة ، بأن تربط بمؤشر متغير يكون معلوما للعاقدين ومنضبطا.

¹- يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، العدد الحادي عشر: شوال/ محرم 1432هـ-1433هـ-2011م، ص148.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

الفرع الثالث: ومن حيث التمليك في نهاية المدة

- 1- فقد يكون بعوض خاص بالتمليك (الدفعة الأخيرة) ، أي غير الدفعات الإيجارية.
- 2- وقد يكون بغير عوض ، أي يكون التمليك مشروطا بسداد الدفعات الإيجارية و ليس ثمة دفعة خاصة بالتمليك¹.

المطلب الثالث: مزايا التأجير التمويلي و عيوبه وموقف الفقه الإسلامي منه

الفرع الأول: مزايا التأجير التمويلي و عيوبه

هناك مزايا تتعلق بالمستأجر، و أخرى بالمؤجر نذكرها إجمالاً فيما يلي:

أ- بالنسبة للمستأجر:

1- توفر الإمكانيات

2- الغطاء الكامل.

3- التكلفة ، التدفقات النقدية.

4 - بالنسبة للمؤجر (شركة التأجير) :

1- يوفر التأجير للمؤجر إحدى أساليب توظيف الأموال المجزية.

2- يجد التأجير قبولا عاما من جمهور المستفيدين.

3- توفر شروط التعاقد مرونة كبيرة بين المؤجر و المستأجر.

¹ - مرجع سابق، يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، ص148.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتملك

ج-أما بالنسبة للاقتصاد القومي :

1-يساعد أسلوب التأجير التمويلي للأموال، والمعدات الحديثة، والوحدات الإنتاجية على اقتناء معدات حديثة.

2-إتاحة الأموال، والمعدات الرأسمالية عن طريق التأجير التمويلي يساعد على إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد¹.

العيوب :

على الرغم من تعدد المزايا الخاصة بالتأجير التمويلي إلا أن هناك تحفيزات عدة تحيط بالتأجير التمويلي من أهمها :

- إن حصول المستأجر على منافع ضريبية وتحمل المؤجر تكلفة التقادم تجعل من التأجير التمويلي دائما بديلا أكثر غلاء، حيث تزيد أقساط الاستئجار في النهاية عن ثمن الأصل في حالة شرائه.
- قد ترغب الشركة للمستأجر في إدخال تحسينات فنية على الأصل المستأجر لمواكبة الإنتاج ولكن لا تستطيع فعل ذلك بسبب عدم موافقة المالك (المؤجر). في حال عقود الإيجار الرأسمالي : إذا تقادم الأصل فنيا بسبب التطورات التكنولوجية و أصبح غير مجدي استعماله اقتصاديا فإن المستأجر لا يستطيع إلغاء العقد ويكون ملتزما بدفع باقي أقساط مدفوعات الإيجار السنوية خلال المدة المتبقية من فترة الاستئجار².

¹ - علي جمعه محمد ، محمد أحمد سراج، موسوعة فتاوى المعاملات المالية للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية، دار السلام، ط1، 1430هـ-2009م، المجلد الرابع، القسم الأول، صيغ الاستثمار، ص26.

² -فتح محمد عمر المحضار ، محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة لميزان الخطوط الجوية اليمنية إلى مجلس كلية الاقتصاد، إشراف د. حسين أحمد دحدوح، جامعة دمشق ، كلية الاقتصاد ،قسم المحاسبة، 2005 ، ص62.

الفصل الثاني: الإجازة المنتهية بالتمليك

الفرع الثاني: موقف الفقه الإسلامي من عقد التأجير التمويلي

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة نسبياً ، حيث بدأ ينتشر في الأقطار الإسلامية، لذلك أخذ الفقهاء يبينون الآراء المتباينة حول هذا النوع من المعاملات التي تتخذ طابعاً إسلامياً، وذلك للتيسير على المتعاملين و البعد عن الربا و استغلال المحتاجين، على أن لا يحول ذلك دون حصول المؤسسات المالية التي تطبق مثل هذا النظام على ربح حلال يمكنها من التواجد و القيام برسالتها و سداد رواتب العاملين فيها و الالتزامات الملقاة على عاتقها

و تتسم البنوك الإسلامية التي تقوم بدور تمويل الاستثمارات بما يلي :

- تتمسك إدارة البنك الإسلامي بالمفهوم البديهي لوظيفة النقود ، باعتبارها وسيلة استثمار وليست سلعة باعتبار أن الربا وهو المحرم حسب الشريعة الإسلامية ، ومعناه ببساطة تغير الوظيفة البديهيّة للنقود ، بحيث تكون سلعة تباع وتشتري و تستأجر و نتيجة ذلك أن تلك النقود نقود أخرى تسمى الفائدة وهو الأمر الذي يرفضه الإسلام و الذي يرى أن وظيفة النقود تتفاعل مع العميل يكون الناتج ربها حلالاً.
- إحلال العمل في وضعه الصحيح من عوامل الإنتاج لضمان جدية الاستثمار في إضافة حقيقة لاقتصاد المجتمع و المنظمات و الأفراد.
- ربط المشروعات الاستثمارية بالاحتياجات الحقيقية للمجتمع، حيث إن التشريع الإسلامي يراعي مصالح الجماعة ، و عند تعارض مصلحة الفرد معها فإنه يهدرها.
- الالتزام بأحكام الإسلام أباح أو منعاً في مختلف أنشطة الاستثمار¹.

¹ - مرجع سابق، محمد عبد الله بريكان الرشيدى، عقد الإجازة المنتهية بالتمليك، ص 59.

الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

- خلاصة الفصل الثاني:

نستنتج من خلال هذا الفصل أن الإجارة المنتهية بالتملك حظيت بتعريفات عدة لدى الفقهاء المعاصرين وتتميز بخصائص كثيرة نذكر منها عقد رضائي وأنها من عقود المفاوضات وغيرها من الخصائص ولها صور كثيرة منها الجائزة ومنها الممنوعة ومنها المختلف فيها ولذلك اختلف العلماء في حكم هذا العقد منهم يذهب إلى حرمة هذا العقد ومنهم من يذهب إلى جوازه ومن أنواعه ما يعود في مجملها إلى تأجير عقارات و تأجير منقولات ولهذا فإنه يتميز بمزايا تعود على المستأجر والمؤجر و اقتصاد القومي وله عيوب أيضا تحيط به و لذلك نجد أن موقف فقه إسلامي قد تباينت آراء الفقهاء حول هذا النوع من المعاملات التي تتخذ طابعا إسلاميا.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المبحث الأول: مفهوم صكوك الإجارة

**المبحث الثاني: أنواع الصكوك
وأهميتها وحكمها**

**المبحث الثالث: مفهوم الإجارة
الموصوفة في الذمة وأداتها
كتمويل إسلامي وحكمها**

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

تمهيد

ظهرت في الحياة المعاصرة صور كثيرة للمعاملات المالية لم تكن معروفة من قبل و ذلك نتيجة الابتكار و الإخترعات الحديثة للمستجدات و الأدوات المالية ومن تلك المستجدات ما كان منها في مجال الإجارة حيث ظهرت صور جديدة للإجارة اعتمدها الناس في معاملاتهم ومن تلك الصور ما يعرف بالصكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة وهذا ما يسمى بالإجارة المنتهية بالتملك وفي هذا الفصل سنتطرق في بيان لصكوك الإجارة و الإجارة الموصوفة في الذمة في مباحث ثلاثة.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المبحث الأول: مفهوم صكوك الإجارة

تعتبر صكوك الإجارة أداة متميزة للسياسة النقدية للدولة في هذا العصر و ذلك لاحتياج الحكومات إلى أوراق مالية ذات استقرار نسبي في أسعارها ، لتستخدمها في سياستها النقدية و أيضا تصلح صكوك الإجارة لتلبية قدر لا يستهان به من الحاجات التمويلية للدولة وفي هذا المبحث بسط لمفهوم صكوك الإجارة والشروط التي ينبغي توفرها في عقد إصدار صكوك الإجارة وخصائصها وهذا في مطالب ثلاثة .

المطلب الأول: ماهية صكوك الإجارة

الفرع الأول: الصك لغة

الصك في اللغة هو الكتاب الذي تكتب فيه المعاملات و التقارير بالمال وغيره ، وقال السرخسي : "الصك اسم خاص لما هو وثيقة بالحق الواجب وهو لفظ معرب ، وجمعه صكوك وأصكك و صكاك.

وقال ابن الأثير " وذلك أن الأمراء كانوا يكتبون للناس بأرزاقهم و أعطياتهم كتبا، فيبيعون ما فيها قبل أن يقبضوها تعجلا، و يعطون المشتري الصك يمضي و يقبضه، فهو عن ذلك، لأنه بيع ما لم يقبض¹.

¹- نزيه حماد ، معجم المصطلحات المالية و الاقتصادية في لغة الفقهاء ، دار البشير جدة ، ط1، 1429هـ- 2008م ، ص280.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

الفرع الثاني: الصك اصطلاحاً

هي أوراق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص ، و ذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك و قفل باب الاكتتاب و بدء استخدامها فيما أصدرت من أجله وتختلف الصكوك عن الأسهم كونها تمثل ملكية في أصول موجودة يتولد عنها دخل أو تدر ربحاً متوقعاً ، وربما تصيبها خسارة إذا خسرت الشركة ، و تكون نسبة الخسارة بما تمثله حصة الصكوك من موجودات ، وهي تختلف عن السندات التي هي عبارة عن دين في ذمة المدين ، بمعنى أن العلاقة بين الطرفين هي علاقة مدينية¹.

أما في الاقتصاد الإسلامي التصكيك: هو عملية إصدار سندات (صكوك) ذات قيمة مالية متساوية ، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو خليط من الأعيان و المنافع وفق عقد شرعي استناداً لصيغ التمويل و الديون في الذمة و التي تصدر الإسلامية ويطلق على هذه العملية أيضاً التصكيك و التسنييد².

- أما في اصطلاح القانونيين و الاقتصاديين و الماليين:

- فالصك: لفظ يعنى به وثيقة بمال، أو نحوه، فيقال صك الوفق، أو صك المحكمة

أو صك الإثبات، أو نحو ذلك، لما يطلق لفظ الصك على الشيك و السندات

¹ - فؤاد حميد الدليمي، سفيان بن أحمد بن أمين، التصرف في الصكوك بالرهن لدى المؤسسات الإسلامية، مجلة بحوث إسلامية واجتماعية متقدمة (2014) 114-129 جامعة ماليزيا، كلية الدراسات الإسلامية، ص 116.

² - فؤاد محمد حسين، الصكوك السلامية ومجالات التطبيق، شركة الإسراء للإستثمار، (1430هـ)، ص6.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

التي تصدرها المصارف، وهو عبارة عن الوثيقة التي تكتب فيها الدعوى والتفارير

و الوقائع، فهو عند القانونيين وثيقة تثبت حقا من الحقوق، وأما الاقتصاديون

والماليون، فيطلقون لفظ الصك على السندات التي تمثل حقا من الحقوق المالية.

- وعرفت هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الصكوك : بأنها

" وثائق متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان، أو منافع، أو خدمات

أو في موجودات مشروع معين، أو نشاط استثماري خاص وذلك بعد تحصيل قيمة

الصكوك، وقفل باب الاكتتاب، وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله¹.

*وعرف مجلس الخدمات المالية الإسلامية الصكوك : بأنها شهادات يمثل كل صك

منها حق ملكية لنسبة مئوية شائعة في موجودات عينية ، أو في مجموعة مختلفة من

الموجودات العينية وغيرها ، و قد تكون الموجودات في مشروع محدد أو نشاط

استثماري معين ، و يشترط أن يكون المشروع أو النشاط متفقا مع أحكام الشريعة

الإسلامية .

*وجاء تعريف مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي:

- التصكيك و التوريق : (المقصود بالتوريق، والتصكيك: التوريق التقليدي تحويل

الديون إلى أوراق مالية (سندات) متساوية القيمة قابلة للتداول ، وهذه السندات تمثل

¹ - عمر محمد إدريس ، المال و استخداماته، جمعية دارلب- الإمارات العربية المتحدة دبي ، ط1، 1434هـ-

2013م، ص 200.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

دينا بفائدة لحاملها في ذمة مصدرها ولا يجوز إصدار هذه السندات ولا تداولها

شرعا

- أما التصكيك (التوريق الإسلامي) فهو إصدار وثائق أو شهادات مالية متساوية القيمة تمثل حصصا شائعة في ملكية موجودات (أعيان أو منافع أو حقوق أو خليط من الأعيان و المنافع و النقود و الديون) قائمة فعلا أو سيتم إنشاؤها من حصيلة الاكتتاب ، وتصدر عقد شرعي و تأخذ أحكامه¹

*أما تعريفها باعتبارها لفظا مركبا (صكوك الإجارة) :

- تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ التصكيك الذي يطلق عليه أيضا " التسنيد " و

" التوريق " ، و يعني : خلق أوراق مالية قابلة للتداول ، مبنية على حافظة

استثمارية ذات سيولة متدنية ، وهو تعريب لمصطلح اقتصادي حديث يعرف ب

(securization) وقد عرفه بعض الباحثين بأنه : "وضع موجودات دارة للدخل ،

كضمان أو أساس، مقابل إصدار صكوك، تعتبر في ذاتها أصولا مالية. "

فالغرض إذا من صكوك الإجارة تحويل الأعيان و المنافع التي يتعلق بها عقد

الإجارة إلى أوراق مالية (سندات) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل و التداول

في سوق ثانوية ، وعلى ذلك يمكن تعريفها بأنها : " سندات (وثائق) ذات قيمة

متساوية ، تمثل حصصا شائعة في ملكية أعيان (أو منافع) مؤجرة"².

¹ - عبد الله بن محمد العمراني ، الضمانات في الصكوك الإسلامية ، كلية الشريعة بالرياض ، العدد السادس

عشر : جمادى الآخر . رمضان 1434هـ -2013م ، ص10

² - نزيه حماد، فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة، دار القلم دمشق، ط1، 1422هـ-2007م، ص319.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

فصك الإجارة لا يمثل مبلغا معيناً من المال (النقود) ولا هو دين على جهة معينة سواء أكانت شخصا طبيعياً أم اعتبارياً (حكماً)، وإنما هو سند أو ورقة مالية تمثل ملكية جزء شائع من ألف جزء - مثلاً- من عمارة سكنية أو طائرة تجارية أو باخرة أو مجموعة من الأعيان الاستعمالية- المتماثلة- المتباينة- إذا كانت مؤجرة تدر عائداً محدداً بعقد الإجارة ، وهو يمتاز عن مستند السجل العقاري (وثيقة ملكية تلك الموجودات الثابتة) في أن العين التي يمثل صك الإجارة سهماً فيها مرتبطة بعقد إجارة ، وهذا الارتباط يجعل للصك عائداً ، وهو حصته من الأجرة.

ثم إن هذه الصكوك يمكن أن تكون اسمية ، بمعنى أنها تحمل اسم الشخص المالك ويتم انتقال ملكيتها بالقيد في سجل معين ، أو بكتابة اسم المالك الجديد عليها كلما تغيرت ملكيتها ، كما أن من الممكن أن تكون سندات للحامل ، بحيث تنتقل الملكية فيها بالتسليم ، كما هو الحال في أسهم شركات المساهمة¹

المطلب الثاني: الشروط في عقد إصدار صكوك الإجارة

إن من أهم الشروط في عقد إصدار صكوك الإجارة، و التي من الأهمية بمكان أن يشتمل عليها العقد ما يأتي :

¹ -مصدر سابق، نزيه حماد ، فقه المعاملات المالية و المصرفية المعاصرة ،ص 319.

الفصل الثالث: صكوك الإجازة والإجازة الموصوفة في الذمة

1- أن ينص العاقدان على الشروط التي تضمن منفعة مباحة للعاقدين أو لأحدهما في عقد الإصدار، حتى يكون ذلك أبعد عن النزاع ومن أمثلة ذلك :

- أن يشترط حملة صكوك ملكية الأصول المؤجرة كون الأجرة بعملة معينة وتسلم بطريقة محددة.

- أن يشترط مصدر صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة على حملة الصكوك عدم الزيادة أو التعديل في العين المؤجرة ، كهدم جدار ، ودمج غرف الوحدات السكنية ونحو ذلك.

- أن يشترط حملة صكوك ملكية خدمات جهة موصوفة في الذمة ، شروط إضافية في الخدمة الموصوفة ، كأن تكون الساعات الجامعية التي تمثلها الصكوك مستوفاة من جامعات عالمية ذات تصنيف معين ونحو ذلك.

- لا مانع شرعا أن يتفق حملة صكوك ملكية الأصول المؤجرة مع منظم الإصدار على اقتطاع جزء معين من الأجرة الدورية المستحقة لهم على أن يتم بها تأسيس صندوق تكافلي بينهم لمواجهة أضرار أو أخطاء محددة قد يتعرض لها حملة الصكوك ، تأمين تعاوني

2-يحسن أن يكون في غرة عقد الإصدار بيان للمصطلحات و التعريفات الواردة في العقد ، حتى تكون المرجع في تفسيرها ، وهو ما ينفي ما قد ينشأ عن ذلك من خلاف.

3-يتأكد أن ينص عقد الإصدار على أحكام تداول و استرداد،وانتهاء الصكوك محل العقد¹.

¹ - حامد بن حسن بن محمد علي ميرة ، صكوك الإجازة ، دار الميمان الرياض ، الطبعة الأولى 1429هـ- 2008م ، 357.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المطلب الثالث: خصائص صكوك الإجارة

تتميز صكوك الإجارة بعدد من الخصائص التي تجعل من الممكن لهذه الصكوك أن تكون أساسا مهما في السوق التمويلية الإسلامية ، وتقوم هذه الخصائص على طبيعة عقد الإجارة بشكله الشرعي ، وطبيعة التكيف الشرعي للصكوك باعتبارها تمثل ملكية أعيان أو منافع أو خدمات، ومن خصائصها:

- الأولى: خضوع صكوك الإجارة لعوامل السوق فإذا ارتفعت القيمة السوقية لهذه الأعيان و المنافع و الخدمات ترتفع قيمة الصكوك، وتهبط قيمتها إذا انخفضت القيمة السوقية للأعيان و المنافع التي تمثلها¹

- والقيمة السوقية لما تمثله صكوك الإجارة من ملكية تتأثر بعوامل العرض والطلب في السوق، وهناك عوامل متعددة تحدد الطلب على صكوك الإجارة من أهمها خطر عدم قدرة المستأجر على دفع الأقساط الإيجارية، والرأسمالية إن وجدت، إضافة إلى مخاطر تغيير سعر صكوك الإجارة في السوق لتغير أحوال العرض والطلب عليها، التي من أهمها عوائد الفرص البديل كما أن هنالك مخاطر سياسية أيضا يتعرض لها حامل صكوك الإجارة إذا كانت صادرة عن الحكومة، سواء كانت وطنية أم أجنبية يضاف إلى أن حاملي صكوك الإجارة الخاصة بالمنافع والخدمات يتعرضون لمخاطرة أخرى، تتعلق بقيمة الخدمة أو المنفعة عند الاستحقاق.

¹ - مصدر سابق، حامد بن حسن بن محمد علي ميرة، صكوك الإجارة، ص 357.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

وتدخل التوقعات حول هذه القيمة ضمن العوامل المؤثرة في أسعار هذه الصكوك، وهذا النوع من المخاطر هو من نفس طبيعة المخاطرة المألوفة في بيع السلم. حيث يتفق المبايعان على سعر أي سلعة تسلم في المستقبل، ولا يعرفان عند العقد ما سيكون عليه سعر هذه السلعة في السوق وقت تسليمها .

ولا شك أن المستثمرين سيقبلون على شراء هذه الصكوك، إذا كانت توقعاتهم حول المستقبل تتضمن ارتفاعاً لأسعار هذه الخدمات و بالتالي فإنهم يجدون في سعرها الحالي، حماية لهم من التضخم المتوقع وهم عند شرائها يتحملون مخاطرة انخفاض أسعارها في المستقبل .

- الثانية : مرونة صكوك الإجارة: تتمتع صكوك الإجارة بمرونة كبيرة، سواء من حيث المشروعات التي يمكن تمويلها بها، أم من حيث الجهات المستفيدة من التمويل ، أم من حيث الوساطة المالية المتضمنة فيها، أم من حيث التنوع في الخيارات المتعددة التي تتاح لطالب التمويل ، أم من حيث أنواع الأملاك و المشروع التي يمكن تمويلها أم من حيث التنوع في الصور و الحالة التي يمكن صياغة صكوك الإجارة .

الثالثة: قابلية للتداول من الوجهة الشرعية : صكوك الإجارة قابلة للتداول من الوجهة الشرعية في حين أن سندات الدين ، ومثلها في ذلك الأوراق التجارية ، غير قابلة للتداول ، لأنها تمثل ديون والشريعة لا تقر ببيع الديون ، أو تداولها بغير قيمتها الاسمية¹.

¹ - منذر قحف، محمد محمود الجمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013م، جامعة حمد بن خليفة، كلية الدراسات الإسلامية، ص9.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المبحث الثاني: أنواع الصكوك وأهميتها وحكمها.

إن لصكوك الإسلامية أنواع عدة ومنها ما يتمثل في المنافع المتمثل في صكوك الإجارة التي تمثل حصة مشاعة في ملكية أصول و المنافع و خدمات من طرف معين أو من طرف موصوف في الذمة ولما لها أهمية كبيرة وجب معرفة حكم صكوك الإجارة ولهذا تضمن هذا المبحث أنواع الصكوك و أهميتها و حكمها في مطالب ثلاثة.

المطلب الأول: أنواع صكوك الإسلامية .

الصكوك الإسلامية: هي أوراق مالية تمثل ملكية أصل منتج لعائد أو تمثل حصة من المشاركة في نشاط تجارب وفي هذا الجزء هي تشبه الأسهم ولكنها تتسم بأنها ذات عائد ثابت ومخاطرة متدنية وأجل قصير وهذا يجعلها مختلفة عن الأسهم، وتتحقق هذه المخاطر المتدنية بأن تنقلب الصكوك في مرحلة معينة في نهاية حياتها إلى دين مضمون على المصدر¹.

أولاً: الصكوك المتمثلة في موجودات الديون

1. صك المرابحة: تعتبر المرابحة إحدى صيغ التوظيف التي تستأثر بجانب

رئيسي من التمويل الذي تقدمه المصارف الإسلامية في الوقت الراهن

¹ - محمد علي القرني، أحكام ضمان الصكوك وعوائدها، ندوة (الصكوك الإسلامية)، منعقدة في 24-25 مايو 2010، جامعة الملك عبد العزيز بجدة، ص4.

الفصل الثالث: صكوك الإجازة والإجازة الموصوفة في الذمة

و المرابحة من أقدم صيغ التمويل في المصارف الإسلامية فكان طرح هذا الصيغة في عام 1976م يقوم أصل هذه المسألة على الواقع الذي تعيشه وذلك من ناحية الرغبة في الحصول على بعض الاحتياجات قبل توفير الثمن المطلوب. والحقيقة إن المصارف الإسلامية قد اعتمدت على هذه الصيغة بشكل كبير حتى بدأ في الآونة الأخيرة وجود بعض الأصوات التي تنادي بالخروج من حيز المرابحة وتتنوع الأدوات المستخدمة من قبل المصارف الإسلامية ذلك لأن بيع المرابحة وإن كان يعتبر من الصيغ التمويلية ولكن لا ينبغي أن تركز المصارف الإسلامية عليه وحده و يعتبر صك المرابحة ملائماً و مناسباً للمستثمرين والمدخرين الذين يطلبون الحصول على عائد مناسب مع عدم المخاطرة بأموالهم، حيث يقدم المتعامل بطلب للمصرف يطلب منه فيه بأن يقوم المصرف بشراء سلعة ما لحسابه بمواصفات محددة ، ويتعهد في طلبه هذا بشراء السلعة هذه بعد تملك المصرف لها، ويتفق كل من العميل و المصرف في عقد المرابحة على سعر السلعة ونسبة الربح وطريقة السداد وغيرها من الشروط الأساسية اللازمة لإتمام الصفقة ، ويمكن للمصرف من خلال صك المرابحة أن يقوم بالعديد من الأنشطة مثل :

توفير احتياجات بعض القطاعات الإنتاجية، منها قطاع التجارة سواء الداخلية أو الخارجية بالإضافة إلى القطاعات الإنتاجية من سلع وسيطة ومواد خام لتجار الجملة أو التجزئة أو المستهلكين و ذلك عن طريق شراء السلع وإعادة بيعها بالمرابحة¹.

¹ - سامي يوسف كمال محمد، إشراف حامد طلبه محمد، سليم محمد مصطفى، الإفصاح المحاسبي عن الصكوك المالية الإسلامية و أثره على ترويجها، مقترح بحث للحصول على درجة الماجستير، قسم المحاسبة، كلية التجارة، ص74.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

2. صكوك الإستصناع : هي صكوك تطرح مبلغ لإنشاء مبنى أو صناعة آلة أو

معدات مطلوبة من مؤسسة معينة بمبلغ يزيد عن المبلغ اللازم لصناعتها وحقوق

حملة الصكوك تتمثل فيما دفعوه ثمنا لهذه الصكوك إضافة إلى الربح الذي يمثل

الفرق بين تكلفة الصناعة و ثمن المبيع.

-فالمصدر لصكوك الإستصناع هو الصانع (البائع) و المكتتبون فيها هم المشترون

للعين المراد صنعها ، و حصيلة الاكتتاب هي تكلفة المشروع ، و يملك حملة

الصكوك العين المصنوعة ، و يستحقون ثمن بيعها أو ثمن بيع العين المصنوعة في

الإستصناع الموازي إن وجد وتحدد آجال صكوك الإستصناع بالمدة اللازمة لتضيق

العين المباعة إستصناعا و قبض الثمن و توزيعه على حملة الصكوك.

3. صكوك السلم: تمثل ملكية شائعة في رأسمال السلم لتمويل شراء سلع يتم

استلامها في المستقبل ثم تسوق على العملاء و يكون العائد على الصكوك هو الربح

الناتج عن البيع ، ولا يتم تداول هذه الصكوك إلا بعد أن يتحول رأس المال إلى سلع

وذلك بعد استلامها وقبل بيعها، وتمثل الصكوك حينها ملكية شائعة في هذه السلع و

تعتبر صكوك السلم أداة متميزة لجذب الموارد المالية للحكومات و الشركات و

الأفراد الذين يعملون في إنتاج زراعي أو صناعي أو تجاري ، فمن ثمن بيع بضاعة

أجلة يستطيع المنتج أن يمول عمليات الإنتاج¹.

¹- نوال بن عمارة، الصكوك الإسلامية ودورها في تطوير السوق المالية الإسلامية، تجربة السوق المالية

الإسلامية الدولية البحرين ، مجلة الباحث، عدد 2011/09 ،جامعة ورقلة . الجزائر ، ص 256.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

ثانياً: صكوك الإسلامية المتمثلة في موجودات الأعيان

1. صكوك المضاربة : هي التي يقوم من خلالها المصرف الإسلامي بتقديم

رأس مال الصكوك إلى مستثمر ويحدد حصة كل طرف في الربح وتسلم

الأموال للمستثمر باعتباره مضارباً ، وهي صالحة للأعمال الاستثمارية

المتوقعة ربحها، فتمول الأصول والمواد الخام و النفقات المتغيرة الأخرى و

تصلح في مجالات التصنيع و المقاولات. صكوك المشاركة : التمويل

بالمشاركة هو الإستراتيجية الرئيسية للمصارف الإسلامية وهو ما يميزها

عن المصرفية المعاصرة وفق قاعدة رئيسية في توزيع الربح وهي:

أ. أن تكون نسبة التوزيع محددة مقدماً .

ب. أن يكون الربح و الخسارة بينهم بنسبة شائعة معلومة من رأس المال ليست

نسبة ثابتة يعتبر الربح في نظام المشاركة تكلفة في العملية الإنتاجية، مما يجعل

المصرف ذا علاقة إيجابية بالنسبة للاستثمار و جدواه و يسمح بالاستخدام الأمثل

للموارد ، و تكون المشاركة عادة لمدة محددة، أو طويلة الأجل ولهذا تشبه النموذج

الغربي في شركة التضامن و ينظر إليها على أنها الإدارة المالية الإسلامية الخالصة

حيث إنها تقوم على مبدأ المشاركة و الاستفادة من المخاطرة ، و المساهمة في

مشاركة يمكن أن تكون في مشروع جديد أو تمويل لمشروع قائم و الأرباح توزع

على أسس متفق عليها قبلياً أما الخسارة فتتوزع حسب حصص رأس المال¹.

¹ - سامي يوسف كمال محمد ، الصكوك المالية الإسلامية الأزمة - المخرج - د.د. ط 1، 1431هـ -

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

ثالثاً: الصكوك الإسلامية المتمثلة في المنافع

1. صكوك الإجارة: والتي هي موضوعنا فهي تقوم على مبدأ التصكيك (التسديد

أو التوريد) الذي يقدر به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً، والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان والمنافع التي تتعلق بها عقد الإجارة إلى أوراق مالية (الصكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية، وعلى ذلك عرفت بأنها "سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل"

ومن أهم مميزات صكوك الإجارة:

- أ. أنها متوسطة وطويلة الأجل وقليلة المخاطر .
- ب. قابلة للتداول في أسواق المال .
- ج. تستخدم في تمويل المشروعات الكبرى.
- د. توفر ميزة تملك المشروع في نهاية العقد¹.

هذا ويبلغ عدد أنواع الصكوك الإسلامية أربعة عشر نوعاً كما يلي:

¹ - هناء محمد هلال الحنيطي ، دور الصكوك الإسلامية في التنمية الاقتصادية ، جامعة العلوم الإسلامية العالمية الأردن ، كلية المال والأعمال ، المجلد 42 ، العدد 2-2015 ، ص 556.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

- عقود الإجارة تمثل صكوك الإجارة حصة مشاعة في ملكية أصول متاحة للاستثمار سواء كانت أصول حقيقية، أو منافع ، أو خدمات أو مزيج من ذلك كله، وهي أشهر أنواع الصكوك على الإطلاق ، وهي كما يلي :

1- صكوك ملكية الأصول : وهي أكثر أنواع الصكوك الإسلامية انتشارا ، وهي مالك موعود باستئجار أصول ما ، يعرض بيعها و استيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح مملوكة لحملة الصكوك

2- صكوك ملكية المنافع : وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة بغرض إجارة منافعها ، و استيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب و تصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك¹.

وتنقسم إلى:

- صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة : وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة ، أو عن طريق وسيط مالي ، بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها ، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.
- صكوك أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها ، و تصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك¹.

¹ -صفية أحمد أبو بكر ، الصكوك الإسلامية ،بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول ، جامعة أسيوط - جمهورية مصر العربية، 31 مايو -3 يونيو 2009م،ص 8.

الفصل الثالث: صكوك الإجازة والإجازة الموصوفة في الذمة

3. صكوك ملكية الخدمات من طرف معين أو (من طرف موصوف في الذمة)

وهي وثائق متساوية القيمة تصدر بغرض تقديم الخدمة من طرف معين واستيفاء

الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها ، و تصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة

الصكوك.

- ومثال على صكوك الإجازة ما قامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري السعودية من إدراجه في سوق البحرين للأوراق المالية بقيمة مليار دولار أمريكي وقد ازداد عدد الدول التي أصدرت صكوك إجازة إسلامية ليشمل البحرين حيث السوق المالية الإسلامية العالمية، وقطر، ولبنان وماليزيا، كما طرحت حكومة إمارة دبي ممثلة في دائرة الطيران المدني للاكتتاب العام صكوك الإجازة الإسلامية لجمع 750 مليون دولار بهدف تمويل أعمال المرحلة الثانية من مشروع توسعة وتطوير مطار دبي الدولي ومن أكبر الإصدارات الإسلامية بعد مشروع مطار دبي، الإصدار القطري (700 مليون دولار) والإصدار الماليزي (600 مليون دولار) وإصدار البحرين (250 مليون دولار) وإصدار البنك الإسلامي للتنمية (400 مليون دولار)، وكلها اعتمدت صكوك الإجازة و يتم استثمار النسبة الكبرى من الأموال الإسلامية في مجالات العقار و تمويل تأجير الطائرات و السفن وبعض مشاريع الطاقة و البني التحتية

- أما صكوك ملكية الخدمات من طرف موصوف في الذمة : وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض تقديم الخدمة من مصدر موصوف في الذمة " كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها " واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها ، و تصبح الخدمات مملوكة لحملة الصكوك².

¹- وليد عوجان، الصكوك الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة، منتدى فقه الاقتصاد الإسلامي، جامعة الشارقة الأوسط، عمان الأردن، 2015م، ص34.

²- كمال توفيق حطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية و التحديات المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول ، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية جامعة اليرموك، الأردن، كلية الشريعة و الدراسات الإسلامية، 31 مايو -3 يونيو 2009م، ص34.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المطلب الثاني: أهمية صكوك الإجارة

- تعتبر صكوك الإجارة أكثر الصكوك رواجاً في الإصدار والتداول في الأسواق المالية

وتكتسب أهميته من:

1- تكتسب أهميتها من أهمية الإجارة نفسها، لما تتمتع بها من ميزات بالمقارنة مع صيغ التمويل الأخرى الإسلامية و التقليدية.

2- أنها تمثل القاسم المشترك بين المؤسسات المالية الإسلامية والتقليدية في التمويل، مما يفسح المجال أمامهما للتعاون البيئي .

3- أن صكوك الإجارة تساهم و بقدر كبير في تمويل احتياجات الدولة، بإقامة المشروعات الكبيرة ذات النفع العام، مثل الجسور والطرق والأنفاق، لتكون بديلاً إسلامياً عن سندات القرض العام و سندات الخزينة، كما أن صكوك الإجارة يمكن أن تكون بديلة عن سندات القرض التي تحصل بالعملة الأجنبية لأن بإمكان صكوك الإجارة أن تصدر لآلات و أجهزة وإنشاءات تدفع قيمتها بعملة أجنبية

4- وأهمية صكوك الإجارة بالنسبة إلى البنوك الإسلامية ، تتمثل في أنها يمكن أن تستعين بها في تعبئة الموارد المالية التي تحتاج إليها، فبإمكان البنك الإسلامي أن يصدر صكوك إجارة لأعيان، مقابل التمويل بالتأجير الذي يقوم به وذلك من أجل استرداد ما قدمه من تمويل، ليستعمل في تمويل مشروعات تمويلية أخرى¹.

¹ - أحمد إسحاق الأمين حامد، الصكوك الاستثمارية الإسلامية و علاج مخاطرها، إشراف كمال توفيق خطاب، درجة الماجستير في تخصص الاقتصاد و المصارف الإسلامية، جامعة اليرموك أربد - الأردن، ص37.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

* أما الأهمية التمويلية لصكوك الإجارة: إن صكوك الإجارة تحوز القدر الأكبر من هذه الأهمية وما ذلك إلا لأن التحديات الشرعية والاقتصادية أمامها ربما تكون أقل منها أمام غيرها والمعروف أن صكوك الإجارة تتمتع بمرونة كبيرة تجعلها تلبي احتياجات قطاع كبير من المتعاملين من ممولين ومستثمرين، يضاف إلى ذلك صلاحيتها للعمل في القطاع الخاص والقطاع العام المدني، وكذلك صلاحيتها للاستخدام المباشر أو غير المباشر وللتعامل مع الأصل الاقتصادي الواحد والأصول المتجمعة ومن أجل ذلك وجدنا صكوك الإجارة تمثل حتى الآن أعلا نسبة من الصكوك الإسلامية في التطبيق العملي ومع ذلك فيجب ألا يغض الطرف عما تواجهه هذه الصكوك من محاذير شرعية واقتصادية¹.

المطلب الثالث: حكم صكوك الإجارة

جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشر بمسقط (سلطنة عمان) من 14 إلى 19 المحرم 1425هـ- الموافق 6-11 آذار (مارس) 2004م في صكوك الإجارة، بعد إطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع صكوك الإجارة، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حوله قرر مايلي:

¹- شوقي أحمد دنيا، استكمال موضوع الصكوك، الدورة الحادية والعشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013م، جامعة الأزهر، ص 8.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

- 1- تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ التصكيك (التسنيذ أو التوريق) الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلا والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان والمنافع التي تتعلق بها عقد الإجارة إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية
- 2- يمكن لصكوك الإجارة أن تكون اسمية ، بمعنى أنها تحمل اسم حامل الصك ويتم انتقال ملكيتها بالقيود في سجل معين، أو بكتابة اسم حاملها الجديد إليها كلما تغيرت ملكيتها ، كما يمكن أن تكون سندات لحاملها ، بحيث تنتقل الملكية فيها بالتسليم.
- 3- يجوز إصدار صكوك تمثل ملكية الأعيان المؤجرة و تداولها ، إذا توفرت فيها شروط الأعيان التي يصح أن تكون محلا لعقد الإجارة¹.
- 4- يجوز لمالك الصك - أو الصكوك بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر ، بالثمن الذي يتفقان عليه ، سواء كان مساويا أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به وذلك نظرا لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق (العرض و الطلب).
- 5- يستحق مالك الصك حصته من العائد ، وهو الأجرة في الآجال المحددة في شروط الإصدار متقوما منها ما يترتب على المؤجر من نفقه ومؤنه على وفق أحكام عقد الإجارة².

¹ -مرجع سابق، لأحمد إسحاق الأمين حامد، لصكوك الإسلامية وعلاج مخاطرها ، ، ص 42

² -كمال توفيق حطاب، الصكوك الوقفية ودورها في التنمية، جامعة اليرموك، 2006، ص16.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المبحث الثالث: مفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة وأداتها كتمويل

إسلامي وحكمها

تعتبر الإجارة الموصوفة في الذمة من الصيغ الاستثمارية و التمويلية لدى المؤسسات المالية الإسلامية وفي هذا المبحث بيان لمفهوم الإجارة الموصوفة في الذمة و دورها كأداة تمويل إسلامي وأبرز تطبيقاتها وحكمها وهذا في مطالب ثلاثة تبين ذلك.

المطلب الأول: ماهية الإجارة الموصوفة في الذمة

تنوعت تعريفات الباحثين لإجارة الموصوف في الذمة بناء على اختلافهم في بعض شروطها فمن تلك التعريفات ما يأتي

- "هي التي يلتزم فيها المؤجر بتقديم منفعة لآخر ، وصفها التاجر بصفات السلم بما ينفي النزاع بشأنها ، سواء كان محلها منفعة عين ، كإجارة سيارة موصوفة ، أو منفعة شخص كالخادمة. "

- "هي بيع منافع مستقبلية بثمن حال . "

التعريف المختار: " بيع منفعة معلومة في الذمة "

- شرح التعريف:

أولاً: قوله (بيع منفعة): جنس يدخل فيه كل أنواع الإجارة ، لأن الإجارة بيع منافع و يخرج به بيع الأعيان¹ .

¹ - عبد الرحمن عبد الله السعدي، الإجارة الموصوفة في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، دار الميمان السعودية - الرياض، ط 1 1439هـ-2018م، ص 51.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

ثانياً: قوله (معلومة) : قيد يخرج به المنفعة المجهولة وهي غير المنضبطة بالوصف.

ثالثاً: قوله (في الذمة): يدخل فيه منفعة العين الموصوفة في الذمة ، ومنفعة العمل في الذمة ويخرج به إجارة أجير معين ، لأنها ليست في الذمة¹.

المطلب الثاني: الإجارة الموصوفة في الذمة كأداة تمويل إسلامي

الفرع الأول: دور الإجارة الموصوفة في الذمة كأداة تمويل إسلامي

مع ظهور المصرفية الإسلامية واستخدام المصارف الإسلامية لصيغة الإجارة كأداة تمويل، بدأ الفقهاء المعاصرون الاهتمام بدراستها وصدرت الفتاوى والقرارات من المجامع الفقهية المعروفة بشأن الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك وغطت الكثير من جوانبها

وتستخدم صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة كأداة تمويل لتمكين شركات الطيران بالذات التي تملك "خيار شراء" من الشركات المصنعة للحصول على طائرات حديثة أو شركات النقل البحري من الحصول على سفن يتم تصنيعها حسب مواصفات معينة وتسلم في المستقبل .

- وعقود الإجارة الموصوفة في الذمة كأداة تمويل عقود ذات صيغة معقدة لا تختلف في جوهرها عن عقود الإيجار التمويلي في القانون الوضعي وممارسات البنوك التقليدية².

¹ - مصدر نفسه، عبد الرحمن عبد الله السعدي، الإجارة الموصوفة في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، ص 51.

² - عادل عوض بابكر، استكمال موضوع الصكوك الإسلامية، دراسة مقارنة للجوانب القانونية والعملية والفقهية، الدورة الحادية والعشرون، لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، مؤسسة الإسلامي لتأمين الاستثمار وإتقان الصادرات، ص 5.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

الفرع الثاني : تطبيقات الإجارة الموصوفة في الذمة

- في العقارات بأساليب عدة ومن النموذج المطبق في المؤسسات المالية الإسلامية :

* مطبق في شركة أملاك العالمية العقارية بالاقتران مع عقد الإستصناع

- الإجارة الموصوفة في الذمة مع الإستصناع .

- في الحالات التي تكون الوحدة العقارية فيها تحت الإنشاء إذ يقوم البنك أو شركة

التمويل بالدخول مع العميل في عقد إجارة في الذمة و المحل المتعاقد عليه عندئذ هو

منافع وحدة عقارية موصوفة وليست قائمة وقت إمضاء العقد ، فيتأجل التسليم حتى

يجري من المقاول المنفذ الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها ، مع

التزام كل طرف بمقتضيات عقد الإجارة خلال هذه المدة ومنها دفع الأجرة من قبل

العميل ومن التطبيقات الموجودة أن يتضمن هيكل التمويل المذكور عقد إستصناع

تكون شركة التمويل فيه مستصنعا أي طالبا للصنعة و العميل صانعا و الغرض من

جعل العميل الممول هو الآخر في عقد الإستصناع أن يكون إشرافه مباشرا على

التنفيذ لأنه هو المستفيد في النهاية من الوحدة العقارية ومن المعلوم أنه لا يلزم أن

يكون العميل مقاولا لغرض الدخول في عقد الإستصناع إذ له أن يستعين بمن شاء

لهذا الغرض¹.

¹ - عبد الرحمن بن سفر السهلي، الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الإسلامية، بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني، المنعقد في 1439 هـ - الموافق: 3-4 أبريل 2018م ص22.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

المطلب الثالث : حكم الإجارة الموصوفة في الذمة

ويمكن ذكر مذاهب الفقهاء في حكم الإجارة الموصوفة في الذمة كما يلي :

أولاً: مذهب الحنفية

تتبع بعض الدارسين كتب الحنفية فأثبت القول بصحة الإجارة الموصوفة في الذمة

كالإجارة المعينة، ومن أقوال فقهاء الحنفية في ذلك ما ذكره السرخسي¹.

حيث قال : (وإن استأجر دابة بعينها إلى بغداد فبدأ للمستأجر أن لا يخرج فهذا

عذر ، لأن عليه ضرراً في إيفاء العقد وهو تحمل مشقة السفر ... وإن كانت الدابة

بغير عينها لم يكن هذا عذراً ، لأن المكاري التزم العمل في ذمته وهو قادر على

الوفاء به بداية أخرى يحمله عليه)

- وقال الكاساني² :

(وإن كانت الإجارة على دواب بغير أعيانها فسلم إليه دواب فقبضها فماتت لا تبطل الإجارة، وعلى المؤاجر أن يأتيه بغير ذلك، لأنه هلك مالم يقع عليه العقد، لأن الدابة إذا لم تكن معينة فالعقد يقع على منافع في الذمة وإنما تسلم العين ليقوم منافعها مقام ما في ذمته، فإذا أهلك بقي ما في الذمة بحاله فكان عليه أن يعين غيرها).

¹ - شمس الأئمة محمد بن أحمد السرخسي فقيه و أصولي حنفي 409هـ-490هـ ، ومن أهم مصنفاته : المبسوط في الفقه ، شرح الجامع الصغير و شرح الجامع الكبير ، الجواهر المضيئة في طبقات الحنفية أبي محمد عبد القادر القرشي ج 2 ، ص 28.

² - علاء الدين أبو بكر الكاساني "ت 587هـ" ، فقيه حنفي ومن أهم مصنفاته : بدائع الصنائع ، السلطان المبين في أصول الدين الأعلام ، للزركلي ج 2 ، ص 70.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

ثانياً: جمهور الفقهاء من المالكية و الشافعية و الحنابلة فالقول بمشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة هو محل اتفاق بين المذاهب الثلاثة وقد استندت المذاهب الثلاثة في ذلك إلى عموم الأدلة من القرآن والسنة وإجماع الأمة حول مشروعية الإجارة فالإجارة الموصوفة في الذمة عقد صحيح لازم وإنما اشترط فيه الجمهور شروط السلم بأن تكون المنفعة منضبطة بصفات السلم لأنهم، يعدونه سلم في المنافع .

- والقول بجواز الإجارة الموصوفة في الذمة هو القول المتوافق مع الأصول والمبادئ العامة للشريعة الإسلامية و يتواءم مع مقاصدها وهو ما اتجهت إليه المجامع الفقهية و المجالس الشرعية وهيئات الرقابة الشرعية¹.

¹ - العياشي فداد، الصكوك الإسلامية، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013م، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب البنك الإسلامي للتنمية بجدة، ص5.

الفصل الثالث: صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة

خلاصة الفصل الثالث :

نستنتج من خلال هذا الفصل التطبيقي أن صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة تعتبر من التطبيقات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتمليك ولصكوك الإجارة شروط ترتكز عليها في عقد إصدارها والتي تعود على العاقدان أو لأحدهما بالمنفعة، و تتميز صكوك الإجارة بعدد من الخصائص التي تجعل من الممكن لهذه الصكوك أن تكون أساسا مهما في السوق التمويلية الإسلامية ومن أنواعها نجد صكوك ملكية أصول والمنافع والخدمات وتعد رواجها في الإصدار والتداول في الأسواق المالية وتمثل قاسم مشترك بين المؤسسات المالية الإسلامية و تقليدية وتحوز قدر الأكبر في أهمية تمويلية .

أما الإجارة الموصوفة في الذمة تعتبر كأداة تمويل ذات صيغة معقدة لا تختلف في جوهرها عن عقود إيجار تمويلي في القانون وضعي و ممارسات بنوك التقليدية ومن تطبيقاتها في العقارات أنها تطبق بأساليب عدة ولهذا نجد أن الفقهاء في حكم الإجارة الموصوفة في الذمة قد اتفقوا على مشروعيتها والقول بصحتها هو القول المتوافق مع الأصول و المبادئ العامة للشريعة الإسلامية و يتواءم مع مقاصدها.



الخاتمة

يمكن إيجاز أهم نتائج البحث فيما يلي :

1. تعتبر الإجارة عقد يقوم على منفعة مباحة معلومة وفيه تبقى ملكية الشيء المؤجر للمستأجر و هي مشروعة بالكتاب و السنة .
2. البيع و الإجارة و الجعالة و الإستصناع كلها ألفاظ تجتمع في معنى الإجارة و ذلك لما لها من علاقة و صلة وثيقة بالإجارة.
3. للإجارة أنواع باعتبار أنها إجارة منافع أعيان محسوسة، و إجارة منافع في الذمة قياسا على البيع، ومن حيث المنافع ومن حيث إجارة الأعمال.
4. تتوقف صحة الإجارة على شروط يجب اعتبارها كعرفة المنفعة المعقود عليها، و أن تكون المنفعة مباحة، وغيرها من الشروط التي تعود على الإجارة بالصحة و الجواز.
5. للإجارة أركان كثيرة، أربعة متمثلة في الصيغة و العاقد و الأجرة و المعقود عليه.
6. للإجارة أحكام كثيرة من حيث أنها صحيحة و فاسدة و من حيث أنها أصلية و تبعية، و غيرها من الأحكام التي تختص بها الإجارة.
7. للإجارة المنتهية بالتمليك مقاصد مشروعة لما فيها من حفظ المال وإيمائه من جانب الوجود، ولذا انتشر التعامل بها لما فيها من تيسير ورفع للحرص عن العقدين؛ المؤجر والمستأجر.
8. إن من التطبيقات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتمليك صكوك الإجارة والإجارة الموصوفة في الذمة، و يعتبران جائزين شرعا عند توفر الشروط و الضوابط المعتمدة فيهما، وذلك مراعاة لمصالح الناس و حاجاتهم المشروعة
9. تعد صكوك الإجارة بأنها وضع موجودات دارة للدخل ، كضمان أو أساس ، مقابل إصدار صكوك ، تعتبر في ذاتها أصولا مالية .
10. تتوقف صكوك الإجارة على شروط ينبغي توفرها في عقد إصدار صكوك الإجارة كأن ينص العاقدان على الشروط التي تضمن منفعة مباحة للعاقدين أو لأحدهما في عقد الإصدار، حتى يكون ذلك أبعد عن النزاع ونحو ذلك من الشروط التي تعود عليها بالصحة و الجواز.

11. تتميز صكوك الإجارة بخصائص التي تجعل من هذه الصكوك أساسا مهما في السوق التمويلية الإسلامية ومن بين خصائصها نذكر أنها تخضع لعوامل السوق و تتمتع بمرونة كبيرة و أنها قابلة للتداول من الوجهة الشرعية .
 12. لصكوك الإجارة انواع تتمثل في ملكية الأصول و ملكية المنافع و ملكية الخدمات من طرف معين أو من موصوف في الذمة .
 13. لصكوك الإجارة أحكام تختص بها نذكر منها أنها تقوم على مبدأ التصكيك وكذلك يمكن لصكوك الإجارة أن تكون اسمية ونحو ذلك من الأحكام .
 14. تعتبر الإجارة الموصوفة في الذمة أنها بيع منفعة معلومة في الذمة.
 15. تعد الإجارة الموصوفة في الذمة كأداة تمويل عقود ذات صيغة معقدة لا تختلف في جوهرها عن عقود الإيجار التمويلي في القانون الوضعي و ممارسات البنوك التقليدية.
 16. اتفاق الفقهاء على جواز مشروعية الإجارة الموصوفة في الذمة وهذا القول متوافق مع الأصول و المبادئ العامة للشريعة الإسلامية.
- المقترحات:**

ويبقى الموضوع أرضا خصبة للدارسين و الباحثين ومن آفاهه :

1. دعوة الباحثين و طلاب العلم بمزيد من البحث و الكتابة في موضوع أحكام الإجارة و تطبيقاتها المعاصرة وبيان حكمها الشرعي لتجدد النوازل.
 2. تكوين شرعي و قانوني لأهل المصارف الإسلامية أو العمل على جعل مستشار شرعي في المصارف الإسلامية يكون على قسط وافر بفقهاء النوازل.
- وفي الأخير نسأل الله التوفيق و السداد وأن نكون قد وفقنا في بحثنا هذا و آخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين ، و الصلاة و السلام على أشرف الأنبياء و المرسلين .

الفهارس العامة

ف_____

فهرس الآيات القرآنية

ف_____ فهرس

الأح_____

ف_____ فادير

ف_____ فهرس الأعلام والمترجم

لهم

ف_____ فهرس

المصادر والمراجع

ف_____ فهرس

الموضوعات

فهرس الآيات

الصفحة	رقم الآية	السورة	الآية
22	1	المائدة	﴿أوفوا بالعقود...﴾
23	6	الطلاق	﴿فإذا أرضعن لكم فأتوهن أجورهن ﴿..﴾
23	27-26	القصص	﴿على أن تأجرني ثماني حجج...﴾
23	27-26	القصص	﴿قالت إحدهما يا آبت إستأجره...﴾

فهرس الأحادس

الصفحة	طرف الحدس	التسلسل
24	"أعطوا الأجره أجره قبل أن يحف عرقه "	01
24	" ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة "	02
25	" استأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الديل هاديا خريتنا.... "	03

فهرس الأعلام

الصفحة	إسم العلم	التسلسل
38	ابن القاسم	01
31	شيخ الإسلام	02
31	ابن القيم	03
96	السرخسي	04
96	الكاساني	05
46	الحافي	06

فهرس المصادر والمراجع

القرآن الكرم برؤاية ورش عن نافع

كتب متنوعة

- 1- إبراهيم مصطفى، حامد عبد القادر و آخرون، المعجم الوسيط، المكتبة الإسلامية استانبول، تركيا، ط 2، ج 1.
- 2- أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، أقرب المسالك لمذهب الإمام مالك، مكتبة أيوب، كانو نيجيريا، الطبعة 1420هـ-2000م.
- 3- أحمد عبده إدريس عبده، فقه المعاملات على مذهب الإمام مالك، دار الهدى مليلة الجزائر مكتبة الفقه المالكي، د ط .
- 4- التواتي بن التواتي، المبسط في الفقه المالكي، دار الوعي، الطبعة الأولى، 1431هـ-2001م، الجزء الخامس.
- 5- حامد بن حسن بن محمد علي ميرة، صكوك الإجارة، دار الميمان الرياض، الطبعة الأولى 1429هـ-2008م .
- 6- الحبيب بن الطاهر، الفقه المالكي و أدلته، مؤسسة المعارف، بيروت، لبنان، ط 1، 1430هـ-2009م.
- 7- حسن أيوب، فقه المعاملات المالية في الإسلام، دار السلام، ط 1، 1423هـ-2003.
- 8- حيدر يونس الموسوي، المصارف الإسلامية أءاءها المالي وأثارها في سوق الأوراق المالية، دار اليازوري، الأردن عمان ط 1، 2011.
- 9- خالد بن علي المشيقح علي بن محمد المشيقح، المختصر في المعاملات، مكتبة الرشد، ط 2، 1434هـ-2013م.
- 10- دبيان بن محمد الدبيان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، دد، ط 2، 1430هـ، المجلد التاسع .

- 11- الدردير، الشرح الصغبر لأقرب المسالك، ج4، ص6. الحطاب، مواهب الجليل، ج7.
- 12- ابن رشد الحفيد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تح، أبو أوس يوسف بن أحمد البكري، بيت الأفكار الدولية، ط.
- 13- الإمام أبي زكريا يحي بن شرف النووي دمشقي ، روضة الطالبين ، تح الشيخ عادل أحمد عبد الموجود ، الشيخ علي محمد معوض ، دار عالم الكتب ، ط خاصة 1423هـ-2003م ، ج 4.
- 14- الزركشي، البحر المحيط في أصول الفقه ، دار الصفوة ، ط 1413هـ - 1992م .
- 15- سامي يوسف كمال محمد ، الصكوك المالية الإسلامية الأزمة - المخرج - د.د، ط 1 ، 1431هـ- 2010م .
- 16- سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصمعي، ط 1، ربيع الأول 1433هـ-2012م، ط2، جمادى الأولى 1433هـ-2012م.
- 17- سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحا، دار الفكر دمشق ، سوريا ، ط 2 : 1408هـ-1988م.
- 18- السيد سابق ، فقه السنة ، دار الفتح ، ط 2 (1419هـ- 1999م)، المجلد الرابع.
- 19- ابن عبد الله محمد الأنصاري الرصاع ، الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق، تح محمد أبو الأجفان، الطاهر المعمرى، القسم الأول ، دار الغرب الإسلامي، بيروت ، لبنان، ط 1 ، 1993
- 20- عبد الحليم بن محمد آيت أمجوض، فقه التنزيل وقواعده و تطبيقاته، دار الفقيه أبو ظبي الإمارات العربية المتحدة ، ط 1 : 1435هـ-2014م.
- 21- عبد الرحمن الجزيري، الفقه على مذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية بيروت، لبنان، ط 2، 1424هـ-2003م، ج 3.

- 22- عبد الرحمن السيد فرمان ، العقود التجارية وعمليات البنوك ، مكتبة الشقري ، ط 2، 2010م .
- 23- عبد الرحمن عبد الله السعدي، الإجارة الموصوفة في الذمة وتطبيقاتها المعاصرة، دار الميمان السعودية - الرياض، ط 1 1439هـ-2018م.
- 24- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، د.د، د.ط.26.
- 25- عبد الوهاب القادر بن عمر الشيباني المشهور بابن أبي تغلب، نيل المآرب بشرح دليل الطالب، تح محمد سليمان عبد الله الأشقر، مكتبة الفلاح الكويت، ط1، 1403هـ-1983م، ج 1.
- 26- عبد الوهاب خلاف، علم أصول الفقه ، دد ، د ط.
- 27- عبد لله بن محمد بن عبد الله العمراني،العقود المالية المركبة، دار كنوز اشبيليا - الرياض ط 1 : 1427هـ-2006م، ط 2: 1431 هـ - 2010م.
- 28- عثمان شبير، التكيف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاته الفقهية، دار القلم دمشق، ط2: 1435هـ-2014م.
- 29- عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، ط6 ، 1427 هـ 2008.
- 30- عز الدين خوجة أدوات الإستثمار الإسلامي , مصرف الزيتونة تونس , ط 1، 1993 , ط6، 2014.
- 31- عصام نور الدين ،معجم نور الدين الوسيط عربي عربي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1426، 1هـ- 2005م.
- 32- علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي ،بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، تح علي محمد معوض ،عادل أحمد عبد الموجود ،دار الكتب العلمية بيروت، لبنان ، ط2: 1424هـ 2003م .
- 33- علاء الدين بن عبد الرزاق الجنكو ،التقايض في الفقه الإسلامي وأثره في البيوع المعاصرة ، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط 1423، 1هـ-2004م

- 34- علي أحمد السالوس ، موسوعة القضايا الفقهية المعاصرة و الإقتصاد الإسلامي، مكتبة دار القرآن بليس-مصر ، الطبعة 71 ، 2002م.
- 35- علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الفكر العربي القاهرة 2008م، د ط.
- 36- علي جمعه محمد ،محمد أحمد سراج ، أحمد جابر بدران ، موسوعة فتاوى المعاملات المالية للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية، دار السلام ا ط 1 : 1430هـ-2009م المجلد الرابع ، القسم الأول ، صيغ الأستثمار .
- 37- علي حيدر، دررالحكام شرح مجلة الأحكام، دار عالم الكتب الرياض، ط خاصة 1424هـ 2003م.
- 38- علي محي الدين علي القره داغي ،بحوث في الإقتصاد الإسلامي ، دار البشائر الإسلامية، ط 2 : 1427هـ-2006م.
- 39- عمار أحمد عبد الله ، أثر التحول المصرفي في العقود الربوية ،دار كنوز إشبيليا ، ط 1 - 1430هـ-2009م .
- 40- عمر محمد إدريس ، المال و استخداماته ،جمعية دار لب- الإمارات العربية المتحدة دبي ، ط 1، 1434هـ-2013م .
- 41- أبو محمد عبد الوهاب بن على بن نصر البغدادي المالكي، الإشراف على نكت مسائل الخلاف، دار ابن حزم، د ط، المجلد الثاني.
- 42- محمد بن بلعالم ،إقامة الحجة بالدليل، دار ابن حزم ، ط 1 ، 1428هـ-2007م، ج 4 .
- 43- محمد بن عبد العزيز حسن زيد ،الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط 1، 1417هـ-1996م.
- 44- محمد سليمان الأشقر ، محمد عثمان بشير ، ماجد أبو رقيه ،عمر سليمان الأشقر ،بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة ، دار النفائس الأردن ، ط 1- 1418هـ-1998م ، المجلد 1 .

- 45- محمود حامد عثمان، القاموس المبين في اصطلاحات الأصوليين، دار الزاحم، ط 1 1423هـ -2002م.
- 46- منصور بن يونس بن إدريس البرهري، كشاف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت، 1403هـ -1983م، ج 3 .
- 47- الموسوعة الفقهية، وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية الكويتية - الكويت، ط 2 1404هـ -1983م، ج 1 .
- 48- موفق الدين ابي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، المغني ، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي ، عبد الفتاح محمد الحلو، دار عالم الكتب الرياض ، ط 1، 1406هـ -1986م -ط 2، 1412هـ -1992م - ط 3، 1417هـ -1997م ، ج 8.
- 49- موفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، الكافي ، تح عبد الله بن عبد المحسن التركي ،دار هجر ، ط 1 1417هـ -1998م ، ج 3.
- 50- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، 2005 ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية.
- 51- نزيه حماد ، فقه المعاملات المالية و المصرفية المعاصرة ، دار القلم دمشق ، ط 1، 1422هـ -2007م .
- 52- نزيه حماد ، معجم المصطلحات المالية و الاقتصادية في لغة الفقهاء ،دار البشير جدة ، ط 1، 1429هـ -2008م .
- 53- نصر فريد محمد واصل، فقه المعاملات المدنية والتجارية في الشريعة الإسلامية، المكتبة التوفيقية ، ط 5، 1418هـ.
- 54- هشام أحمد عبد الحي ، المصرف الإسلامي ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، د ط.
- 55- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، ط 2 : 1405هـ -1985م - ط 1 : 1404هـ -، ج 4 .

- 56- وهبة الزحيلي ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار الفكر المعاصر (بيروت، لبنان) ، ، طبعة الإعادة الثالثة :1427هـ-2006م .
- 57- يوسف حسن يوسف ، الصكوك المالية و أنواعها ، دار التعليم الجامعي 2014 ، ط 1 : الإسكندرية.

الرسائل العلمية

- 1- أحمد إسحاق الأمين حامد، الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها إشراف كمال توفيق حطاب، درجة الماجستير في تخصص الاقتصاد و المصارف الإسلامية، جامعة اليرموك أربد - الأردن.
- 2- أحمد محمد نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، في عشرين سؤالا و جوابا ماجستير الاقتصاد و المصارف الإسلامية.
- 3- سامي يوسف كمال محمد، إشراف حامد طلبه محمد، سليمان محمد مصطفى، الإفصاح المحاسبي عن الصكوك المالية الإسلامية و أثره على ترويجها، مقترح بحث للحصول على درجة الماجستير ،قسم المحاسبة، كلية التجارة.
- 4- عبد العزيز بن علي بن عزيز الغامدي، الإيجار المنتهي بالتمليك، قسم الفقه، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، كلية الشريعة.
- 5- علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة، تكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، رسالة ماجستير دراسة مقارنة 2001 ، دار الثقافة عمان، ط 1.
- 6- فانتن احمد محسن العموي، ضوابط التأجير المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، إشراف محمدا لمعطي بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير، قسم الفقه ،جامعة المدنية العالمية الدراسات الإسلامية، 1433هـ-1434م .
- 7- فتح محمد عمر المحضار، محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة لميزان الخطوط الجوية اليمنية إلى مجلس كلية الاقتصاد ، إشراف د. حسين أحمد دحوح ،جامعة دمشق ، كلية الاقتصاد ،قسم المحاسبة ،2005 .

- 8- فتح محمد عمر المحضار، محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة لميزان الخطوط الجوية اليمنية إلى مجلس كلية الاقتصاد ، إشراف د. حسين أحمد دحدوح ، جامعة دمشق ، كلية الاقتصاد ، قسم المحاسبة ، 2005 .
- 9- فهد بن علي الحسون، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي - مكتبة المشكاة الإسلامية.
- 10- كمال توفيق حطاب ، الصكوك الوقفية، دورها في التنمية ، جامعة اليرموك 2006.
- 11- كمال توفيق حطاب، الصكوك الاستثمارية الإسلامية و التحديات المعاصرة، بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع و المأمول ، قسم الاقتصاد و المصارف الإسلامية، جامعة اليرموك، الأردن ، كلية الشريعة و الدراسات الإسلامية، 31 مايو -3 يونيو 2009م
- 12- محمد عبد الله بريكان الرشيدى، عقدا لإجارة المنتهية بتمليك دراسة مقارنة، قدمت هذه الرسالة لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير قسم القانون الخاص جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2009، 2010 .
- 13- محمد يوسف عارف، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، أطروحة جامعة النجاح نابلس فلسطين، كلية دراسات العليا، أطروحة نوقشت في 2004/2/11 .
- 14- هناء محمد هلال الحنيطي ، دور الصكوك الإسلامية في التنمية الاقتصادية ، جامعة العلوم الإسلامية العالمية الأردن ، كلية المال والأعمال ، المجلد 42 ، العدد 2- 2015 .
- 15- يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، العدد الحادي عشر: شوال/ محرم 1432هـ-1433هـ- 2011م، ص148 الدولية، دار الثقافة عمان.
- 16- يوسف آدم البدني، مقاصد الشريعة و أثرها في العقود وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك نموذجا.

الدورات العلمية

- 1- شوقي أحمد دنيا ، استكمال موضوع الصكوك ، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013م ، جامعة الأزهر .
- 2- عادل عوض بابكر، استكمال موضوعا لصكوك الإسلامية دراسة مقارنة للجوانب القانونية و العملية و الفقهية، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، المؤسسة الإسلامي لتأمين الاستثمار و إئتمان الصادرات .
- 3- العياشي فداد، استكمال الصكوك الإسلامية، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013 ، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب البنك الإسلامي للتنمية بجدة.
- 4- منذر قحف، محمد محمود الجمال، صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، الدورة الحادية و العشرون لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي الدولي 1435هـ-2013م، جامعة حمد بن خليفة ، كلية الدراسات الإسلامية.
- 5- يوسف الشبيلي، دورة عقد التأجير التمويلي (دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي) المنعقد بتاريخ 1431/1/402هـ الموافق 19-21/12-2009م.

المجلات

- 1- فؤاد حميد الدليمي، سفيان ابن أحمد بن أمين، التصرف في الصكوك بالرهن لدى المؤسسات الإسلامية، مجلة بحوث إسلامية واجتماعية متقدمة (2014) 114-129 جامعة ماليزيا، كلية الدراسات الإسلامية.
- 2- نوال بن عمارة ، الصكوك الإسلامية ودورها في تطوير السوق المالية الإسلامية تجربة السوق المالية الإسلامية الدولية البحرين ، مجلة الباحث . عدد 2011/09 جامعة ورقلة الجزائر.

الملتقيات

- 1- سعد بن عبد الله السبر ، التأجير المنتهي بالتمليك ، المعهد العالي للقضاء، ربيع الأول 1429
- 2- عبد الرحمن بن سفر السهلي، بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني بعنوان الملاحظات القانونية على عقود التمويلات الإسلامية المنعقد في 1439 هـ - الموافق: 3-4 أبريل 2011م .

الندوات

- 1- محمد علي القري، أحكام ضمان الصكوك وعوائدها، ندوة (الصكوك الإسلامية)، منعقدة في 24-25 مايو 2010، جامعة الملك عبد العزيز بجدة.
- 2- وليد عوجان، الصكوك الإسلامية و تطبيقاتها المعاصرة ، منتدى فقه الاقتصاد الإسلامي 2015م، جامعة الشرق الأوسط عمان ، الأردن.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
-	شكر وعرهان
-	إهداء
-	الملخص
أ- ي	مقدمة
43-15	الفصل الأول: حقيقة الإجارة
15	تهييد
16	المبحث الأول: مفهوم الإجارة وحقيقتها
16	المطلب الأول: ماهية الإجارة
16	الفرع الأول: لغة
17	الفرع الثاني: اصطلاحا
20	الفرع الثالث: ماهية التملك
21	المطلب الثاني: الألفاظ ذات صلة بالإجارة
21	الفرع الأول: البيع
21	الفرع الثاني: الإعارة

الفهرس العام

21	الفرع الثالث: الجعالة
21	الفرع الرابع: الإستصناع
22	المطلب الثالث: صفة الإجارة ومشروعيتها
22	الفرع الأول: صفة الإجارة
23	الفرع الثاني: مشروعيتها
26	الفرع الثالث: الحكمة من مشروعيتها
27	المبحث الثاني: أركان الإجارة وشروطها وأحكامها
27	المطلب الأول: أركان الإجارة
27	الفرع الأول: الصيغة
28	الفرع الثاني: العاقدان
28	الفرع الثالث: الأجر
29	الفرع الرابع: المنفعة المعقود عليها
29	المطلب الثاني: شروط الإجارة
30	الفرع الأول: معرفة المنفعة المعقود عليها
30	الفرع الثاني: أن تكون المنفعة مباحة
31	الفرع الثالث: معرفة العين المؤجرة برؤية أو صفة
31	الفرع الرابع: القدرة على تسليم العين المؤجرة
32	الفرع الخامس: معرفة الأجرة

الفهرس العام

32	المطلب الثالث: أحكام الإجارة
32	الفرع الأول: من حيث الإجارة الصحيحة و الفاسدة
33	الفرع الثاني: من حيث الإجارة الأصلية والتبعية
34	الفرع الثالث: من حيث التزامات المؤجر
35	الفرع الرابع: من حيث التزامات المستأجر
36	الفرع الخامس: من حيث ما يجوز فسخ الإجارة و ما يوجب
36	الفرع السادس: من حيث بيان المدة في الإجارة
37	الفرع السابع: من حيث انتهاء أو فسخ عقد الإجارة
38	المبحث الثالث: أنواع الإجارة و تتميز هذا العقد عن العقود الأخرى والفرق بين الإجارة و البيع
38	المطلب الأول: أنواع الإجارة
38	الفرع الأول: إجارة منافع أعيان وإجارة منافع في الذمة
39	الفرع الثاني: الإجارة من حيث المنافع و الإجارة على الأعمال
40	المطلب الثاني: تمييز عقد الإجارة عن العقود الأخرى
40	الفرع الأول: التباس الإيجار بالبيع
41	الفرع الثاني: التباس الإيجار بالعارية
42	المطلب الثالث: الفرق بين الإجارة و البيع
43	خلاصة الفصل الأول

72-44	الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك
44	تمهيد
45	المبحث الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك و الألفاظ ذات صلة بها و حقيقتها و نشأتها و أهم خصائصها
45	المطلب الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك
45	الفرع الأول : ماهية الإجارة المنتهية بالتملك
48	الفرع الثاني : الألفاظ ذات صلة بها
50	المطلب الثاني : حقيقة الإجارة المنتهية بالتملك و نشأتها
50	الفرع الأول : حقيقة الإجارة المنتهية بالتملك
51	الفرع الثاني : نشأة الإجارة المنتهية بالتملك و تطورها
53	الفرع الثالث : أهم أسباب ظهور عقد الإيجار المنتهي بالتملك
54	المطلب الثالث : خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتملك
55	المبحث الثاني : خطوات الإجارة المنتهية بالتملك و تكييفها الفقهي و القانوني و أهم صورها و حكمها
55	المطلب الأول : خطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك
55	الفرع الأول : عقد شراء الموجودات
55	الفرع الثاني : تسليم و تسلم السلعة
56	الفرع الثالث : عقد الإجارة

56	الفرع الرابع: تمليك العين
57	المطلب الثاني: تكيف الفقهي و القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك
57	الفرع الأول: التكيف الفقهي
58	الفرع الثاني: التكيف القانوني
59	المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك و حكمها
59	الفرع الأول: صورها
60	الفرع الثاني: حكم التأجير المنتهي بالتمليك
67	المبحث الثالث: مجالات تطبيقها وأنواعها ومزايا و عيوب الإجارة المنتهية بالتمليك و مواقف الفقه الإسلامي لهذا العقد
67	المطلب الأول: مجالات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك
68	المطلب الثاني: أنواع التأجير التمويلي
68	الفرع الأول: من حيث نوع العين المعقود عليها
68	الفرع الثاني: من حيث الأجرة
69	الفرع الثالث: من حيث التمليك في نهاية المدة
69	المطلب الثالث: مزايا التأجير التمويلي و عيوبه و موقف الفقه الإسلامي من عقد تأجير تمويلي (الإجارة المنتهية بالتمليك)
69	الفرع الأول: مزايا التأجير التمويلي و عيوبه
71	الفرع الثاني: موقفه الفقه الإسلامي من عقد تأجير تمويلي

72	خلاصة الفصل الثاني
98-74	الفصل الثالث: صكوك الإجارة و الإجارة الموصوفة في الذمة
74	تمهيد
75	المبحث الأول: مفهوم الصكوك الإجارة
75	المطلب الأول: ماهية صكوك الإجارة
75	الفرع الأول: لغة
76	الفرع الثاني: اصطلاحا
79	المطلب الثاني: الشروط في عقد صكوك الإجارة
81	المطلب الثالث: خصائص صكوك الإجارة
83	المبحث الثاني: أنواع الصكوك وأهميتها وحكمها
83	المطلب الأول: أنواع الصكوك الإسلامية وصكوك الإجارة
90	المطلب الثاني: أهمية صكوك الإجارة
91	المطلب الثالث: حكم صكوك الإجارة
93	المبحث الثالث: مفهوم الإجارة الموصوفة في ذمة وأدائها كتمويل إسلامي وتطبيقاتها وحكمها
93	المطلب الأول: ماهية الإجارة الموصوفة في الذمة
94	المطلب الثاني: الإجارة الموصوفة في ذمة وأدائها كتمويل إسلامي وتطبيقاتها
94	الفرع الأول: الإجارة الموصوفة في ذمة وأدائها كتمويل إسلامي
95	الفرع الثاني: تطبيقات الإجارة الموصوفة في الذمة

الفهرس العام

96	المطلب الثالث: حكم الإجارة الموصوفة في الذمة
98	خلاصة الفصل الثالث
100	الخاتمة
103	فهرس الآيات القرآنية
104	فهرس الأحاديث النبوية
105	فهرس الأعلام
106	فهرس المصادر والمراجع
114	فهرس الموضوعات