

الإجارة المنتهية بالتملك الحكم الشرعي والإشكاليات التطبيقية

حمزة بشير الحبتي

الجامعة الأسمرية الإسلامية، الاقتصاد والمالية الإسلامية، ليبيا

الملخص

بعد عرض البحث وفق التقسيم والمنهج العلمي المعلن عنه في المقدمة، فإنني توصلت إلى جملة من النتائج، منها ما هو هدف معلن عنه مسبقاً، ومنها ما ظهر تبعاً من خلال البحث، وتمثلت هذه النتائج من النقاط التالية:

1. اختلف الباحثون في صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فمنها ما هي محل اتفاق على جوازها، ومنها ما هي محل اختلاف بينهم، ومنها ما محل اتفاق على تحريمها.
2. لقد ذهب إلى عدم جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، وعدد من الفقهاء المعاصرين مستندين في ذلك إلى العديد من الشبهات التي جعلت من هذا العقد غير سائغ في النظر الفقهي.
3. اختلف المعاصرون حول حكم الإجارة بأجرة متغيرة بين موسع ومضيق في هذا، حيث ذهبت فتوى ندوة البركة ومجمع الفقه الإسلامي الدولي والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية إلى جوازها، وذهب إلى عدم الجواز جملة من الفقهاء المعاصرين.
4. اختلف المعاصرون حول تملك المؤجر للدفعة المقدمة، فمنهم من يرى أن المؤجر يمتلك هذه الدفعة ملكاً مراعاً وغير مستقر، ومنهم من يرى أنه يمتلكها ملكاً تاماً لا مراعاً.
5. إن من أبرز الإشكاليات الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ما تقوم به بعض المؤسسات المالية الإسلامية خاصة الماليزية من التحوّل مع العميل في عقد إجارة طويل الأمد لأصل مملوك للعميل بأجرة نقدية ثم إعادة تأجير العين للعميل بأجرة مؤجلة تدفع على أقساط (تكون عادة أعلى من الأجرة النقدية للعقد الأول) خلال المدة المتفق عليها، وتعدّ هذه الصورة من الإجارة من قبيل عكس العينة، وما عليه جمهور الفقهاء هو تحريم عكس العينة كتحريم العينة نفسها.

استلمت الورقة بتاريخ
2024/07/16، وقبلت
بتاريخ 2024/07/24،
ونشرت بتاريخ
2024/07/27

الكلمات المفتاحية: الحكم
الشرعي، الهندسة
المالية، الإجارة
المنتهية، الخلاف الفقهي

المقدمة:

مع ظهور المؤسسات المالية الإسلامية، بدأت الهندسة المالية الإسلامية في ابتكار بعض المنتجات المالية الإسلامية، بالإضافة إلى تحويل بعض المنتجات المالية التقليدية لتتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ولعلّ من أبرز هذه المنتجات هو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث انتشر استخدامه بشكل واسع ليس في البلاد فحسب بل وفي العالم الغربي أيضاً، وقد صاحب انتشار هذا العقد اهتمام بالغ من قبل الفقهاء المعاصرين والباحثين والهيئات الشرعية والمجامع الفقهية أيضاً، واختلفوا في حكمه اختلافاً بيناً، وأصدر بشأنه العديد من المعايير الشرعية منها والمحاسبية، والعديد من القرارات المجمعية أيضاً، ومع تزايد اعتماد المؤسسات المالية الإسلامية على هذه الصيغة التمويلية، برزت العديد من الإشكاليات الشرعية منها ما يتعلق بالعقد ذاته ومنها ما يتعلق بأحد أركانها.

تأسيساً على ما سبق، يمكن أن نستنتج الإشكالية التالية:

ما هو الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل الإشكاليات التطبيقية؟
وللإجابة على هذه الإشكالية تتفرّع مجموعة من الأسئلة، وهي:

- ما هو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما هي أهم الضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما هي أهم صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما هو الحكم الشرعي لكل صورة من صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما هي أهم الإشكاليات التطبيقية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما هو الحكم الشرعي لكل إشكالية من هذه الإشكاليات؟

أهمية البحث:

تنبع أهمية هذه الدراسة من خلال النقاط التالية:

1. السعي إلى التعريف بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك المعمول به في المؤسسات المالية الإسلامية.
2. الحاجة إلى بيان الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وخالصة ما توصل إليه الفقهاء المعاصرين حول هذا العقد، وتكييفه الفقهي.
3. إبراز أهم الضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
4. الحاجة إلى بيان أهم صور هذا العقد، والتكييف الفقهي لكل من هذه الصور.

5. محاولة التعرف على أهم الإشكاليات التطبيقية المطروحة عند تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك، والحكم الشرعي لكل من هذه الإشكاليات.

أهداف البحث:

انطلاقاً من فهم مشكلة الدراسة وأهميتها فإن أهداف الدراسة تتمثل في الآتي :

1. التعرف على عقد الإجارة المنتهية بالتملك باعتباره من أهم صيغ التمويل الإسلامي المعمول به في المصارف الإسلامية.
2. بيان الخلاف الفقهي الحاصل حول جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وأهم الآراء الفقهية المتعلقة بحكمه الشرعي.
3. دراسة وتحليل صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك المعمول بها في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، والوقوف على أهم التكييفات الفقهية لكل من هذه الصور.
4. بيان أهم الضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، والتأصيل الفقهي لكل من هذه الضوابط.
5. دراسة وتحليل أهم الإشكالية الشرعية التي ظهرت عند تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في المؤسسات المالية الإسلامية.

منهج الدراسة:

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الاستنباطي في بيان الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك بالإضافة إلى المنهج التحليلي في توصيف وتحليل هذا العقد بناءً على ما جاء في قرارات المجمع الفقهية والمعايير الشرعية.

الدراسات السابقة:

توجد أبحاث ودراسات كثيرة درست موضوع الإجارة المنتهية بالتملك، منها ما تناول الموضوع بشكل مستقل، ومنها ما تناوله في إطار بحث المعاملات المالية في المؤسسات المصرفية الإسلامية، ومن تلك الدراسات :

1. دراسة (الحاج محمد، محمد يوسف، 2003م) بعنوان "عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي"، وهي رسالة ماجستير، مقدمة لجامعة النجاح.
2. دراسة (قحف منذر 2000م)، بعنوان "الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة"، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الرياض.
3. دراسة (شتاء، علي أبو الفتح، 2003م) بعنوان "المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي" منشورات المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، جدة.
4. دراسة (القرني، محمد علي، 2019م) بعنوان "طرق توقي مخاطر الملكية في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك"، بحث مقدم لمؤتمر أيوفي السابع عشر، البحرين.
5. دراسة (مبيض مكرم، 2010م) بعنوان "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي 17 دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية" رسالة ماجستير، جامعة دمشق، سوريا.

خطة البحث:

للإجابة على إشكالية هذه الدراسة سيتم تناولها من خلال مقدمة وخاتمة وثلاثة مباحث. المقدمة: وحت على عنوان الدراسة، وإشكالياتها، وتساؤلاتها، وأهميتها، وأهدافها، ومنهج الدراسة، والدراسات السابقة. المبحث الأول: تناول مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتملك ونشأته. المبحث الثاني: تناول تحرير محل النزاع حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك. المبحث الثالث: تناول الإشكاليات الفقهية المطروحة في تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك. الخاتمة: تناولت أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة مشفوعة ببعض التوصيات التي رأيناها نافعة خادمة لأهداف البحث.

المبحث الأول: حقيقة عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ونشأته:

قبل الشروع في تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك، يستوجب أولاً تعريف الإجارة لغةً واصطلاحاً، وصولاً إلى تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الإجارة لغةً واصطلاحاً :

أولاً: الإجارة لغةً:

يعود مصدر الإجارة في اللغة إلى المصدر الثلاثي (أَجَزَ)، وله معنيان في اللغة، أولهما الكراء على العمل، وثانيهما جبر العظم المكسور.

فأما الكراء: فالأجر والأجرة، يقال: الأجر جزاء العمل، والفعل أجزَرَ، يَأْجِرُ، أَجْرًا، والمفعول: مَا جُورٌ، والأجيرُ: المُسْتَأْجِرُ، والإجارة: ما أعطيت من أجر في عمل، وقال غيره: ومن ذلك مهر المرأة، قال تعالى: ﴿وَأَتَوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾⁽¹⁾ وأما جبر العظم الكسير فيقال عنه: أجرت يده: فهذان أصلان، والمعنى الجامع بينهما أنّ أجره العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كدّ فيما عمله⁽²⁾، ولهذا ذكر الفقهاء معنى الإجارة في اللغة بأنها "مشتقة من الأجر، وهو العوض، ومنه سمى الثواب أجرًا، لأنّ الله تعالى يعوّض العبد به على طاعته، أو صبره على معصيته"⁽³⁾.

ثانياً: الإجارة اصطلاحاً:

لقد اختلفت تعريفات الفقهاء للإجارة لفظاً واتفقت معنأً، وهي على النحو التالي:

- أ- الحنفية: "عقد على المنافع بعوض"⁽⁴⁾.
- ب- المالكية⁽⁵⁾: "تمليك منافع شيء مباح مدّة معلومة بعوض"⁽⁶⁾.
- ت- الشافعية: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"⁽⁷⁾.
- ث- الحنابلة: "عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة معلومة أو عمل معلوم بعوض معلوم"⁽⁸⁾.

ومن خلال هذه التعريفات للإجارة يتبين أنّها متقاربة من حيث المعنى، إلا أنّ البعض يذكر تعريف ماهية الإجارة بشكل عام من غير تطرّق لشروط صحتها، وبعضهم يقيّد ذلك بالشروط اللازمة لصحة الإجارة حتى يكون التعريف جامعاً مانعاً، وبعضهم يزيد أيضاً للإجارة بأن يذكر أنواعها في التعريف. والتعريف المختار هو تعريف الحنابلة، وذلك لكونه جامعاً مانعاً، وفيه مزيداً من الإيضاح للإجارة بذكر نوعيها.

(1) سورة النساء، من الآية: 25.
(2) ابن زكريا (أبو الحسن أحمد ابن فارس)، معجم مقاييس اللغة، مادة (أ.ج.ر)، تح: عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، مصر، ط1، 1979م، ج1، ص62.
(3) اليهودي (منصور بن يونس)، كشاف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت - لبنان، د، ط، 1983م، ج3، ص465.
(4) المرغيناني (علي ابن أبي بكر)، الهداية في شرح بداية المبتدي، تح: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، د. ت، ج3، ص230.
(5) للملكية اصطلاح خاص، حيث فرّقوا بين لفظي الإجارة والكراء بتفريق دقيق، فقالوا: الإجارة والكراء شيء واحد في المعنى، غير أنّه يطلق غالباً لفظ الإجارة على العقد على منافع الأدمي وما ينقل من غير السفن والزواجل، أما لفظ الكراء على منافع ما لا ينقل - كالدور والأراضي - ومنافع السفن والزواجل، (ينظر: الدسوقي "محمد بن أحمد" حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تح: محمد عليش دار الفكر، د. ط، دت، ج4، ص2).
(6) الدردير (أحمد بن محمد بن أحمد)، الشرح الصغير على أقرب المسالك، تح: مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، مصر، د. ط، 1974م، ج4، ص6.
(7) الشريبي (محمد ابن أحمد)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط1، 1994م، ج3، ص438.
(8) اليهودي (منصور بن يونس): الرّوض المربع شرح زاد المستنقع، مكتبة الرياض الحديثة، دون ط، 1970م، ج2، ص294.

المطلب الثاني: تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك:

تعددت المصطلحات التي تطلق على هذا العقد، فمنهم من يطلق عليه اسم التاجير التمولي، ومنهم من يطلق عليه مصطلح التاجير المنتهي بالاقتناء، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة مع الوعد بالبيع، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة المنتهية بالتملك⁽¹⁾.

ويرجع سبب هذا التفرع في الاصطلاح إلى أن هذا العقد يعتبر من العقود غير المسماة في الفقه الإسلامي⁽²⁾، فهو من العقود المستوردة، والذي تم تحويله وتكييفه ليتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، لذلك لا نجد لهذا العقد تعريفاً لدى متقدمي الفقهاء.

ونظراً لأن هذا العقد من العقود المركبة⁽³⁾، والتي تشتمل على أكثر من عقد، ولتعدد العقود التي تشملها كل صورة من صور هذا العقد، فإنه من الصعب وضع تعريف يجمع بين شتات تلك العقود والصور التي تنطوي تحت هذا العقد.

عليه فإننا نجد أن تعريفات هذا العقد سواء لدى الفقهاء المعاصرين أو لدى فقهاء القانون، أو المؤسسات المالية متباينة بشكل واضح، وفيما يلي عرض لبعض هذه التعريفات:

عرّفه الدكتور وهبة الزحيلي بقوله "هي تملك منفعة بعض الأعيان والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل على أن يملك المؤجر للمستأجر بناء على وعد سابق بتملكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقد جديد"⁽⁴⁾.

وعرّفه الدكتور علي القره داغي بقوله "أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن تنتهي بتملك العين المؤجرة للمستأجر"⁽⁵⁾.

وعرّفه الدكتور إلياس درودر بقوله "هي عبارة عن عقد معاوضة على تملك منفعة معلومة بعوض معلوم يفوق في الغالب أجرة المثل ويدفع أقساطاً خلال مدة محددة يتبعه تملك العين بعقد هبة أو بيع معلق على سداد جميع الأقساط"⁽⁶⁾.

وقد عرّف القانون الإنجليزي التاجير التمولي بأنه "عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول المستأجرة، والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجرة معينة، مدة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار"⁽⁷⁾.

أما القانون الأمريكي فقد عرّف هذا العقد بأنه "عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد؛ بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تملكها للمستأجر"⁽⁸⁾.

أما عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد آثرت تعريف الإجارة المنتهية بالتملك من خلال تعداد حالاتها العملية وهي:⁽⁹⁾

أ- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.

ب- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدّد في العقد.

ت- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الأجرة.

ث- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

وعرّفت هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية عقد الإيجار التمولي بأنه "عقد الإيجار الذي يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل"⁽¹⁰⁾.

(1) يطلق عليه فقهاء القانون مصطلح الإيجار الساتر للبيع، انظر السنهوري (عبد الرواق): الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، د. ط، دت، ج4، ص177.

(2) العقود غير المسماة: هي العقود التي لم يضع لها الشارع اسماً خاصاً، ولم يرتب التشريع أحكاماً خاصة بها، وإنما استحدثها الناس تبعاً للحاجة، ينظر: الزرقا(مصطفى): المدخل الفقهي العام، دار القلم- دمشق، سوريا، ط2، 2004م، ج1، ص632، الزحيلي(وهبة): الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر - سوريا، دمشق، ط4، دت، ج4، ص3095.

(3) المراد بالعقد المركب: أن يشتمل العقد على عقدين أو أكثر على سبيل الجمع أو التقابل بحيث تعتبر جميع الحقوق والالتزامات المترتبة عليها جملة واحدة لا تقبل التفريق والتجزئة بمثابة آثار العقد الواحد.

(4) الزحيلي: (وهبة): المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق- سوريا، ط1، 2002م، ص394.

(5) القره داغي: (علي محي الدين): بحث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار البشائر الإسلامية، ط1، 2010م، ج5، ص617.

(6) درودر(إلياس): الإجارة المنتهية بالتملك، مكتبة تونس، 2015م، ص41-42.

(7) الخصاونة (صخر أحمد): عقد التاجير التمولي دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل، 2005، ص32.

(8) الصغير (حسام الدين): الإيجار التمولي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994م، ص12.

(9) قحف(منذر): الإجارة المنتهية بالتملك و صكوك الأعيان المؤجرة، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشر المنعقدة في الرياض بالملكة العربية السعودية، في الفترة 21-27 سبتمبر 2000م، ص231.

(10) مؤسسة المعايير الدولية للتقارير المالي، المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (16) المتعلق بعقود الإيجار، ترجمة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ملحق (أ)، بشأن المصطلحات المعرفّة، ص14.

المطلب الثالث: نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك⁽¹⁾

كان أول ظهور لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في إنجلترا عام 1846م تحت اسم Hire-purchase حيث ظهر هذا العقد لأول مرة عندما قام أحد تجار الآلات الموسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط لرواج مبيعاته، وليضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة حال اكتمال مدة الإيجار ودفع كافة الأقساط.

ثم انتشر هذا العقد وانتقل إلى الأفراد والمصانع، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا ومن ثم انتشر هذا العقد واتسع استعماله من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات لتقوم بتأجيرها لشركات الفحم والمحاجر على أساس هذا العقد لما فيه من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأصول المؤجرة بمجرد تأخر المستأجر في سداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها، ثم اتسع استعمال هذا العقد ليظهر عقد الليزنج (leasing) في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م، ثم ظهوره في فرنسا تحت تسمية (Credit Bail) عام 1962م، وهذا العقد اتخذ طابعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم هذا الطرف بتمويل العقد بشراء الآلات والمعدات المراد استئجارها ثم يتعاقد مع المستأجر لفترة متفق عليها وفي نهاية تلك الفترة يختار المستأجر بين ثلاث خيارات وهي:

أ- إعادة السلعة المؤجرة إلى المؤسسة المالكة.

ب- تمديد مدة الإيجار لفترة أخرى.

ت- تملك السلعة مقابل ثمن يراعى فيه تحديد المبالغ التي سيق له أن دفعها كأقساط.

ومع ظهور البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية أصبح هذا العقد من أهم العقود المعتمدة لديها حيث عقد بشأنه الندوات⁽²⁾ والمؤتمرات⁽³⁾ للوصول إلى حقيقته وحكمه الشرعي، حيث قام الفقهاء المعاصرون بتحويله وتكييفه ليتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية⁽⁴⁾.

المبحث الثاني: تحرير محل النزاع حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك**المطلب الأول: مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك**

اختلفت الأنظار الفقهية المعاصرة، والهيئات الشرعية، والمجامع الفقهية حول موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتملك بين مجوز لا يرى دليلاً وجيهاً لمنع هذا العقد إذا ما توفرت فيه جملة من الضوابط، وفريق معترض لجملة من الشبهات القائمة حوله.

وإزاء هذا الاختلاف العميق بين وجهات نظر الفريقين فمن الضروري إبراز وجهة نظر كل فريق، والضوابط التي وضعت لمشروعية هذا العقد، والشبهات التي استند عليها المانعون له.

أولاً: المجيزون بضوابط:

لقد ذهب إلى جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك، فتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، ومجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة العالم الإسلامي، والعديد من الفقهاء المعاصرين⁽⁵⁾، وقيدوا هذا الجواز بعدة صور وضوابط، ونظراً لأن أغلب الفقهاء المعاصرين الذين ذهبوا إلى جواز هذا العقد استندوا أساساً على ما صدر عن فتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، وقراري مجمع الفقه الإسلامي بخصوص عقد الإجارة المنتهية بالتملك، عليه سنركز على ما صدر عنهما بخصوص هذا العقد، وهو على النحو التالي:

أ- فتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي: لقد صدر بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك فتوى عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي عام 1981م، ونصها⁽⁶⁾: "إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

(1) القره داغي(علي محي الدين): بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج2، ص618-623، أبو الليل(إبراهيم دسوقي): البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، جامعة الكويت، ط1، 1984م، ص32-34، الحافي(خالد): الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، 1999م، ص62-65.

(2) نوقش موضوع الإجارة المنتهية بالتملك في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، المنعقدة في الكويت بتاريخ 7-11-1987م.

(3) نوقش موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مؤتمري مجمع الفقه الإسلامي، الأول في دورته الخامسة المنعقد في الكويت عام 1988م، والثاني في دورته الثانية عشر المنعقد في الرياض بالمملكة العربية السعودية عام 2000م.

(4) العمراني(عبدالله محمد): العقود المالية المركبة، دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط2، 2010م، ص204.

(5) من أهمهم (الشيخ محمد مختار السلامي - محمد الأمين الضربير - حسن الشاذلي- عبد الله ابن بيّة- محمد علي القرني- وهبة الزحيلي- عبدالستار أبو غدة)، ينظر: ديبان(ديبان محمد)، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية- الرياض، ط2، 2011م، ج9، ص526-565.

(6) الجيزاني(محمد بن حسين)، فقه النوازل، دار ابن الجوزي، ط2، 2006م، ج3، ص296، القره داغي(علي محي الدين)، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج2، ص636.

- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة
- تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة
- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها له تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.
- ب- قرارات مجمع الفقه الإسلامي: نظر مجمع الفقه الإسلامي في موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في دورتين من دوراته السنوية، كانت المرة الأولى في دورة مؤتمره الخامس المنعقد بالكويت عام 1988م، وقدمت أبحاث بشأن مناقشة موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك، وقد قرّر (1):
1. الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى منها البديان التاليان.
 - (الأول): البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية
 - (الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:
 - مدّة الإجارة.
 - إنهاء عقد الإجارة وردّ العين المأجورة إلى صاحبها.
 - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
 2. هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرّر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراسته وإصدار القرار في شأنها. والملاحظ من هذا القرار أنّ المجمع لم يكتفِ عن كفاية صور الإجارة كما نصّ في قراره، وإنما يعتبر البديل الثاني من صور الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك لأنّه ينتهي بتمليك العين المأجورة بسعر السوق، وفي هذا تملك للأصل محلّ العقد. ثمّ أعيد طرح موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك بمجمع الفقه الإسلامي، وذلك في دورة مؤتمره الثانية عشر، المنعقد بالرياض بالمملكة العربية السعودية عام 2000م وقدمت الأبحاث لمناقشة هذا العقد، ليتوصّل المجمع في قراره (2) بشأن الإجارة المنتهية بالتمليك إلى جواز هذا العقد، وعدّ عدة صور جائزة وأخرى ممنوعة وصور أخرى هي محلّ خلاف وتحتاج إلى دراسة، ونصّ القرار على عدّة ضوابط للتصور الجائزة وضابط للصورة ممنوعة، وهي على النحو التالي:
 - **ضابط المنع:** أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.
 - **ضوابط الجواز:**
 - وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
 - أن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع.
- يرى الباحث أنّ المقصود من هذا الضابط هو ترتيب أحكام وأثار عقد الإجارة كالضمان (3) (4) وتبعية الهلاك والصيانة الأساسية والتأمين بحيث تكون كلها على المؤجر طوال فترة الإجارة، وذلك للتحرز من الصورية في العقد، بحيث يصبح عقد الإجارة سائراً لعقد البيع، ولهذا قرّر المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك أنّه في صورة هلاك العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنّه يرجع إلى أجرة المثل، ويؤرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل، وذلك دفعاً للضرر على المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة (5)
- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمّل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعذّر المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة. وهو ما قرّره المعيار الشرعي للإجارة حيث جاء فيه "العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة مالم يقع من المستأجر تعذّر أو تقصير..." (6).
- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمّله المالك المؤجر وليس المستأجر. وهو ما نصّ عليه المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك، حيث جاء فيه "ويجوز له أن يؤمن عليها

(1) قرار رقم 5/6، قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع: عبد الحق العيفة، ص 85.
(2) قرار رقم 110/4 (12/4) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع، عبد الحق العيفة، ص 224-226.
(3) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، 2107م، معيار رقم 9، البند 8/8، ص 255.
(4) الضمان هو: شغل زمة أخرى بالحق. عيش: (محمد بن أحمد)، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، د.ط، 1409هـ، 1989م، ج 6، ص 198.
(5) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، 2107م، معيار رقم 9، البند 8/8، ص 255.
(6) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، البند 8/1، ص 247.

عن طريق التأمين المشروع، كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر...⁽¹⁾.
- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً: القانون بالمنع:

لقد ذهب إلى عدم جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية⁽²⁾، وعدد من الفقهاء المعاصرين⁽³⁾، مستندين في ذلك إلى العديد من الشبهات التي جعلت من هذا العقد غير سائغ في النظر الفقهي. وقد استندت هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية في تحريمها لعقد الإجارة المنتهية بالتملك إلى ثلاثة اعتبارات، وهي:

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

ويجاب على هذا بأنه إذا ما نظرنا في مدى انطباق هذه الشبهة على الصور المختلفة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك نجد أن الجمع بين البيع والإجارة قد يتوارد في بعض صور الإجارة المنتهية بالتملك على عين واحدة في وقت واحد أحدهما وارد على العين والآخر على منفعة العين بثمن واحد هو الأقساط الإيجارية، مما يؤدي إلى تناقض وتنافي بين موجبات وأثار كل من العقدين، ولكن هذا لا يحصل في جميع صور الإجارة المنتهية بالتملك؛ بل هناك من الصور ما تقتضي عقدين متتاليين وعين مستقرة ابتداءً على عقد إجارة تسرى عليه أحكام الإجارة طوال فترة الإجارة، وبعد انتهاء مدة الإجارة يبدأ سريان العقد الآخر إما بالبيع أو الهبة للعين المستأجر فيما سبق⁽⁴⁾، وما يؤيد هذا ما جاء في المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك بأنه "في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو البيع، لابد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى"⁽⁵⁾ وجاء فيه "يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتملك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناءً على وعد من المستأجر بالتملك أو أنها ستؤول إليه أو أنه ملزم بأقساط تزيد عن أجره المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية والفكر المصرفي التقليدي يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخير الملكية"⁽⁶⁾.

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

ويجاب على هذا بأننا نؤكد أن القيمة الإجمالية للأقساط الإيجارية ليست بدلاً عن تملك المنفعة فقط وإنما يراعى فيها تملك العين بحيث يقع تحديد أقساط الإجارة بناءً على مقابل المنفعة مضافاً إليه مصروفات ونفقات المؤجر إضافة إلى هامش الربح وبذلك يلتزم المستأجر بدفع أقساط تزيد عن أجره المثل، ليكون المستأجر بين حالتين⁽⁷⁾:

- الأولى: سداد جميع الأقساط الإيجارية، بذلك يكون له الحق في تملك العين المؤجرة بمقتضى وعد سابق يلتزم به المؤجر بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر بعد إبرام عقد مستقل بطريق الهبة أو البيع، في هذه الحالة لم يعد هناك ظلم يحل بالمستأجر باعتباره قد تملك العين محل العقد.

- الثانية: إن لم يتمكن المستأجر من سداد القسط الأخير أو بعض الأقساط الإيجارية الأخرى بسبب إعساره أو أي سبب آخر خارج عن إرادته، فقد عالج المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك هذه الحالة، حيث نص على أنه "إذا تعذر

(1) المرجع السابق، نفس البند.

(2) قرار رقم 198، بتاريخ 1999/11/6م، رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء.

(3) من أهمهم (الشيخ عبد اللطيف الفرفور - الشيخ محمد بن محمد بن المختار الشنقيطي)، ينظر: درودر (اللباس)، الإجارة المنتهية بالتملك، ص 76-77.

(4) درودر (اللباس)، الإجارة المنتهية بالتملك، ص 91.

(5) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، البند 3/8، ص 254.

(6) المصدر السابق، البند 6/8، ص 254.

(7) القره داغي (علي محي الدين)، بحث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج 2، ص 668-669، درودر (اللباس)، الإجارة المنتهية بالتملك، ص 91-92.

استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون سبب من المستأجر فإنه يرجع إلى أجره المثل، ويُردّ إلى المستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المحددة في العقد، إذا كانت أكثر من أجره المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بالزيادة عن أجره المثل في مقابل الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة".⁽¹⁾

ت- أنّ هذا العقد وما على شاكلته جعل الفقهاء يتساهلون في سداد الديون حتى أصبحت ذمم الكثير منهم مشغولة ومنهكة، وربما أدى هذا إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

وُجِبَ على ذلك أنّ الدين في أصله غير مرغوب فيه شرعاً لما فيه من إشغال الدّم، وتحمل أموال الناس، ولما كان الدين جائز شرعاً، والوسائل لها أحكام المقاصد، وكل ما كان تحريمه تحريم وسيلة فإنه إذا ما تأتى من طريق آخر بوسيلة مباحة جاز، بخلاف ما كان تحريمه تحريم مقصد فإنه وإن حرّم بوسيلة لم يجز بوسيلة أخرى.⁽²⁾

وبناء على ما سبق ولضرورة الالتزام بما ورد في المعيار الشرعي (9) وقراري مجمع الفقه الإسلامي من ضوابط يؤيد الباحث القول بجواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مع التنبيه إلى الالتزام بالضوابط التي نصّ عليها مجمع الفقه الإسلامي وفتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، وما جاء في المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بخصوص هذا العقد.

(1) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، البند 8/8، ص 255.

(2) العصيمي (محمد بن سعد)، حكم الإجارة المنتهية بالتمليك، بحث قُدم للنشر بمجلة جامعة الطائف للعلوم الإنسانية، المملكة العربية السعودية، 1439هـ، ص 15.

المطلب الثاني: تحرير محل النزاع حول صور الإجارة المنتهية بالتأمليك

نظراً لاختلاف المعاصرين في بعض صور الإجارة المنتهية بالتأمليك بين الجواز والمنع عليه سيتم تناول الصور المختلف في جوازها، والتكليف الفقهي لكل منها، ومن ثم الصورة المتفق على تحريمها والتكليف الفقهي لها، وذلك من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: الصور المتفق على جوازها

لقد ذكر الباحثون المعاصرون العديد من الصور لعقد الإجارة المنتهية بالتأمليك فمنهم من انتهى إلى تصور أربعة أساليب للإجارة المنتهية بالتأمليك، كالأستاذ خالد الحافي⁽¹⁾، والدكتور عز الدين خوجة، ومنهم من زاد أسلوباً خامساً كالـدكتور حسن علي الشاذلي، والاستاذان منذر قحف ومحمد عبد العزيز حسن زيد⁽²⁾، وأوصلها الشيخ محمد المختار السلامي⁽³⁾ والدكتور علي محي الدين القره داغي⁽⁴⁾ إلى سبعة صور، وهي:

1- إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية:

ويمكن تصور صيغة هذا العقد على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة كذا، على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة، وهبتك هذه السلعة، وإذا ما تأملنا في هذه الصورة نجد أنها تحتوي على شبهتين، وهما:

أ- اجتماع عقدي الإجارة والهبة:

إن الأصل الشرعي هو صحة اجتماع أكثر من عقد في صفقة واحدة ما لم يكن هناك مانع شرعي، وحيث كان الأمر كذلك فقد نظر الفقهاء في التصوص الشرعية الاستثنائية في التهي عن الجمع بين بعض العقود في صفقة واحدة، واستنبطوا منها ضوابط لحظر اجتماع أكثر من عقد في صفقة واحدة، وهذه الضوابط، هي⁽⁵⁾:

- أن يكون الجمع بينهما محل نهي في نص شرعي.

- أن يترتب على الجمع بينهما توسل بما هو مشروع إلى ما هو محظور.

- أن يكون العقدان متضادين وضاعاً، ومتناقضين حكماً.

وإذا ما نظرنا إلى انطباق هذه الضوابط على اجتماع عقدي الإجارة والهبة، نجد أن الجمع بينهما جائز شرعاً، ولا مانع من اجتماعهما في عقد واحد، حيث لا وجود لتنافر وتعارض بين مقتضيات العقدين، ولا تناقض بين موجبات وأثار كل منهما⁽⁶⁾.

جاء في تهذيب الفروق "وأما عن الإجارة والهبة مما يماثل البيع في الأحكام والشروط، فإنه يجوز اجتماعهما مع البيع، كما يجوز اجتماعهما مع الآخر في عقد واحد لعدم التنافي"

ب- تعليق الهبة على شرط مستقبلي:

اختلفت المذاهب الفقهية في تعليق الهبة على شرط مستقبلي، وذلك على قولين:

القول الأول: عدم جواز تعليق الهبة على شرط مستقبلي، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية⁽⁷⁾ والشافعية⁽⁸⁾ والحنابلة⁽⁹⁾.

وعلاؤ ذلك بأن عقود التملكيات تثبت أثارها في الحال، وتعلقها على الشرط ينافي ما يقتضيه العقد؛ فلا يصح لما فيه من معنى القمار، والهبة⁽¹⁰⁾ عقد من هذه العقود؛ إذ هي تقتضي التملك في الحال ولم تبين على التغلب والسراية، والتعليق

(1) الحافي (خالد)، الإجارة المنتهية بالتأمليك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 1999م، ص66، خوجة (عز الدين)، الدليل الشرعي للإجارة، دلة البركة، الرياض، ط1، 1998م، ص237.

(2) الشاذلي (حسن)، الإيجار المنتهي بالتأمليك، بحث قدم في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في الكويت عام 1988م. (ينظر: مجلة الفقه الإسلامي الدولي (2111/5)، قحف (منذر)، الإجارة المنتهية بالتأمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث قدم في الدورة الثانية عشر لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة، عام 2000م (انظر: مجلة الفقه الإسلامي الدولي (236/12)/ زيد (محمد عبدالعزيز)، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي- القاهرة، ط1، 1996م، ص39.

(3) السلامي (محمد المختار)، الإجارة المنتهية بالتأمليك وصكوك التأجير، بحث قدم في الدورة الثانية عشر لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة، عام 2000م. (انظر: مجلة الفقه الإسلامي الدولي (223/12).

(4) القره داغي (علي محي الدين)، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج2، ص633-635.

(5) حماد (نزيه)، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دار القلم - دمشق، ط1، 2001م، ص249-269.

(6) ردور (اللباس)، الإجارة المنتهية بالتأمليك، ص100.

(7) ابن نجيم (زين الدين)، البحر الزائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، ط2، د. ت، ج6، ص198، الكاساني (علاء الدين)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1986م، ج6، ص117.

(8) الشريبي، (شمس الدين): مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، ص561، السنيكي، (زكريا)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، د. ط، د. ت، ج2، ص479.

(9) ابن قدامة (عبد الرحمن بن محمد)، الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي، د. ط، د. ت، ج6، ص264.

(10) الهبة: تملك ذي منفعة لوجه المعطى بغير عوض. الرضاع (محمد بن القاسم)، الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية (شرح حدود ابن عرفة)، المكتبة العلمية، بيروت، ط1، 1350هـ، ج1، ص297.

ينافي هذا؛ لأنه تعليق التملك على حدوث أمر محتمل الوقوع في المستقبل فالأمر المعلق عليه قد يحدث وقد لا يحدث وهذا ينافي كون هذه العقود تقتضي التملك في الحال، فضلاً عما يترتب عليه من غرر⁽¹⁾.

القول الثاني: يجوز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبلي، وهو مذهب المالكية⁽²⁾؛ حيث القاعدة عندهم أنه لا تأثير للغرر على عقود التبرعات⁽³⁾.

وهذا ما رجحه مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثالثة⁽⁴⁾ وأكدته في دورة مؤتمره الثاني عشر ضمناً عندما نصّ على الصور الجائزة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك⁽⁵⁾.

2- إجارة منتهية بالتملك عن طريق الهبة في نهاية المدّة:

يمكن تصوّر صيغة هذا العقد على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة كذا لمدة كذا فإن التزمت بدفع هذه الأجرة خلال هذه المدّة أعدك بهبتها لك عند انتهاء عقد الإجارة.

والفرق بين هذه الصورة والصورة التي قبلها، أنه في الصورة الأولى تنتقل ملكية العين المؤجرة تلقائياً دون الحاجة إلى إنشاء عقد جديد، أما في هذه الصورة فلا تنتقل ملكية العين إلا بعد إبرام عقد هبة تنفيذياً للوعد السابق.

بناء على تصور هذه الصورة نجد أنها تتضمّن وعد يلتزم بموجبه المؤجر بهبة العين المؤجرة إلى المستأجر، وحيث أنّ هذا الوعد ملزم الوفاء به من قبل المؤجر فإنّ الفقهاء اختلفوا في إلزامية الوفاء بالوعد قضاءً على ثلاثة آراء، وهي:

أ- عدم إلزامية الوعد، والوفاء به مستحبّ لا واجباً، وهو رأي جمهور الفقهاء من الحنفية⁽⁶⁾ والشافعية⁽⁷⁾ والحنابلة⁽⁸⁾

ب- الإلزام بالوعد مطلقاً، وهو رأي ابن شبرمة⁽⁹⁾ كما نقله ابن حزم⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾، وقول عند المالكية أيضاً⁽¹²⁾.

ت- الإلزام بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب، ودخل الموعود بالسبب، وهو المشهور والراجح من مذهب مالك⁽¹³⁾، وهو ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورة مؤتمره الخامس المنعقد بالكويت عام 1988م، حيث قرّر أنّ الوعد يكون ملزماً للواعد قضاءً إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد⁽¹⁴⁾.

بناءً على ما سبق فإنّ الرأي الأخير والذي ذهب إليه المالكية ومجمع الفقه الإسلامي يتماشى مع هذه الصيغة؛ لأنّ المستأجر دخل في عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أمل تملك العين المستأجرة، وإن قلنا برأي الجمهور فنكون قد أحقنا

(1) الشريبي (شمس الدين)، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م، ص561، السنيكي (زكريا)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، ج2، ص479.

(2) الحطّاب، (شمس الدين)، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، تح: عبد السلام محمد الشريف، دار الغرب الإسلامي-بيروت - لبنان، ط1، 1984م، ص163.

(3) القرافي (شهاب الدين)، أنوار البروق في أنواع الفروق (اشتهر بالفروق)، عالم الكتب، دط، دبت، ج1، ص151، الغرناطي (محمد بن يوسف)، التاج والإكليل لمختصر خليل، ج8، ص6.

(4) مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 44(6/5)، بشأن الإجارة المنتهية بالتملك.

(5) مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 13(3/1) بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإجارة.

(6) السرخسي (محمد بن أحمد)، المبسوط، تح: خليل الميس، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط1، 4121هـ- 2000م، ج1، ص25، المرغيناني، (علي بن أبي بكر)، الهداية في شرح بداية المبتدي، ج1، ص184.

(7) النووي، (محي الدين)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، المكتب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط3، 1991م، ج4، ص196، النووي (محي الدين)، المجموع شرح المهذب، دار الفكر، دط، دبت، ج9، ص339.

(8) البهوتي، (منصور)، شرح منتهي الإرادات، تح: عبد الله التركي، مؤسسة الرسالة، ط1، 2000م، ج2، ص140، الرحيباني، (مصطفى)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، ط2، 1994م، ج3، ص367.

(9) ابن شبرمة: عبد الله بن شبرمة الضبي، الإمام العلامة فقيه العراق، أبو شبرمة، قاضي الكوفة، حدّث عن أنس بن مالك وإبراهيم التيمي وغيرهما، وعنه الثوري، وسفيان بن عيينة وغيرهما، وكان من أئمة الفروع، توفي سنة 144هـ. ينظر: الذهبي (شمس الدين أبو عبد الله)، سير أعلام النبلاء، مؤسسة الرسالة، ط3، 1405هـ- 1985م، ج6، ص347.

(10) ابن حزم هو: علي بن محمد بن سعيد بن حزم الظاهري، أبو محمد، عالم الأندلس في عصره، وكانت له ولأبيه من قبله رئاسة الوزارة وتدبير المملكة، وكان فقيهاً حافظاً، يستنبط الأحكام من الكتاب والسنة، ولد سنة 384هـ، له تأليف عدة منها: الفصل في الملل والأهواء والنحل، والمحلى وجمهرة الأنساب وغيرها، توفي سنة 456هـ. ينظر: الذهبي (شمس الدين أبو عبد الله)، سير أعلام النبلاء، ج18، ص184، الزركلي، (خير الدين بن محمود)، الأعلام، دار العلم للملايين، ط15، 2002م، ج4، ص254.

(11) ابن حزم (علي بن أحمد)، المحلى، دار الفكر، دط، دبت، ج6، ص278.

(12) ابن رشد (أبو الوليد محمد)، البيان والتحصيل، تح: محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط2، 1408هـ- 1988م، ج8، ص18، الحطّاب (شمس الدين أبو عبد الله)، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، تح: عبد السلام الشريف، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط1، 1404م - 1984م، ص154.

(13) المراجع السابقة.

(14) مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 40-41، (5/2 - 5/3)، بشأن الوفاء بالوعد، والمرابحة للأمر بالشراء، (انظر: قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع: عبد الحق العيفة، ص81).

الضرر بالمستأجر، وإن أخذنا برأى ابن شبرمة وبعض المالكية نكون قد ألحقنا الضرر بالمؤجر، عليه نرجح ما رجحه مجمع الفقه الإسلامي الدولي وهو رأي المالكية على المعتمد؛ لأن هذا الرأي يحقق مصلحة كل من المؤجر والمستأجر. وإذا ما نظرنا إلى هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك نجد أن الوعد مرتبط بسبب وهو التزام المستأجر بدفع الأقساط خلال المدة، وفي حال التزام المستأجر بدفع أقساط الإجارة خلال المدة يكون قد دخل في السبب، بذلك يصبح الوفاء بالوعد ملزماً من طرف المؤجر، وبهذا أخذ المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك، حيث نصّ على أن الوعد بالتملك عن طريق الهبة "ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مختيراً، تجتنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حينئذ في حكم العقد"⁽¹⁾

3- إجارة مقترنة بوعد تملك عن طريق البيع بثمن حقيقي عند سداد آخر قسط

ويمكن تصوّر صيغة هذا الصورة على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة كذا لمدة كذا وأعدك أن أبيعها لك عند انتهاء عقد الإجارة بثمنها في ذلك الوقت، تشترك هذه الصورة مع الصورة الأولى في اجتماع عقدين في صفقة واحدة، وقد بيّنا في الصورة الأولى، ضوابط الجمع بين العقود. وتشترك مع سابقتها في قضية الوعد ومسألة الإلزام في الوعد وقد رجحنا فيما سبق ما رجحه مجمع الفقه الإسلامي وهو قول المالكية في هذه المسألة وهو لزوم الوفاء بالوعد إذا كان منوطاً بسبب، ودخل الموعد في هذا السبب.

4- إجارة مقترنة بوعد تملك عن طريق البيع بثمن رمزي عند سداد آخر قسط:

تعتبر هذه الصورة كسابقتها في كافة تفاصيلها إلا أنها تختلف عنها في كون ثمن البيع في هذه الصورة يكون رمزياً، كدولار واحد أو دينار واحد، وذلك باعتبار أن المؤجر في هذه الصورة قد راعى في تحديد الأقساط الإيجارية بما يقابل تملك العين، بخلاف الصورة السابقة.

ولما كان الأصل في العقود والمعاملات الجل والإباحة وأن للإنسان حرية التصرف في أملاكه إذا كان رشيداً صحيحاً، فله أن يبيع السلعة بثمن المثل وبأقل وبأعلى منه إذا كان عن تراض⁽²⁾، وما يؤكد ذلك ما جاء عن ابن عاصم³ في نظمه "وبيع ما يجهل ذاتاً بالرّضا بثمن البخس أو العالي مضى"⁽⁴⁾

وحيث أن الشرع لا يمنع المالك من هبة العين المؤجرة للمستأجر في نهاية المدة المتفق عليها فمن باب أولى وأحرى أن لا يمنعه من بيع العين المؤجرة للمستأجر بثمن رمزي.⁽⁵⁾

هذا إذا كان المؤجر شخصية طبيعية يتصرف في ماله، أما بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية (الشخصية الاعتبارية) فإن مجلس الإدارة يعتبر الممثل لهم والمعتبر عن آرائهم، فهو وكيل عنهم ويجوز له أن يتصرف بأي تصرف مشروع يحقق مصلحتهم، وذلك إذا كانت الأعيان قد اشترت من أموال المساهمين، أما في حال ما إذا اشترت من خلال صناديق خاصة ونصّ نظامها الأساسي على ذلك، أو من خلال الحصول على موافقة أصحابها فلا مانع شرعاً من ذلك.⁽⁶⁾

عقد إجارة يتبعه عقد بيع مستقل عن عقد الإجارة:

هذه الصورة لا تشبه فيها، لاستقلال كل عقد بذاته عن الآخر، والإجماع منعقد على جوازها قديماً وحديثاً، لاشتمالها على عقدين منفصلين مستقلاً كل منهما عن الآخر، بحيث تطبق على هذه الصورة أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، كما تطبق أحكام البيع عند تملك العين.

5- عقد إجارة مع إعطاء المستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في إحدى خيارات ثلاثة:

أ- تمديد عقد الإجارة.

ب- إنهاء عقد الإجارة وإرجاع العين للمستأجر لصاحبها.

ت- تملك العين وشرائها بعقد بيع جديد.

(1) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، معيار رقم 9، البند 2/8، ص 252.

(2) السلامي (محمد المختار)، الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير، بحث قدم في الدورة الثانية عشر لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة، عام 2000م، (انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي (222/12)).

(3) ابن عاصم هو: محمد بن محمد، أبو بكر بن عاصم القيسي الغرناطي، قاض، من فقهاء المالكية بالأندلس، ولد سنة 760هـ، كان يجلد الكتب في صباه، وتقدّم حتى ولى القضاة، له مصنّفات عدة منها: تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، وحدائق الأزاهر في مستحسن الأجرية وأراجيز في الأصول والنحو والقراءات وغيرها، توفي بغرناطة سنة 829هـ، انظر: مخلوف (محمد بن محمد)، شجرة النور الزكية، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، 1424هـ، 2003م، ج1 ص356، التنبكي (أحمد بابا)، نيل الابتهاج بتطريز الابتهاج، تقديم: عبد الحميد الهرامة، دار الكاتب، طرابلس- ليبيا، ط2، 2000م، ج1، ص651.

(4) الغرناطي (محمد بن محمد)، تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، تح محمد عبدالسلام محمد، دار الأفاق العربية، القاهرة، ط1، 2011م، ص60.

(5) درودور (إلياس)، الإجارة المنتهية بالتملك، ص105.

(6) القره داغي (علي محي الدين)، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج2، ص667.

هذه الصورة وحدها التي أقرها مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورة مؤتمره الخامس⁽¹⁾، ثم أكدها في دورة مؤتمره الثاني عشر مع بقية الصورة الجائزة الأخرى⁽²⁾.

في هذه الصورة ترد شبهة الوعد بالتملك في نهاية المدة وقد رجحنا فيما سبق وجوب الوفاء بالوعد إن كان منوطاً بسبب ودخل الموعد في السبب، ويكون ملزماً لطرف واحد للتحرز من المواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة شرعاً.

على ذلك تعتبر هذه الصورة من الصور المباحة شرعاً إذا روعي فيها الضوابط الشرعية لدخولها تحت ضوابط الجواز.

6- إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي:

حقيقة هذه الصورة: أن يؤجر المستأجر عيناً بأجرة مقسطة ويعدّه المؤجر ببيعه أجزاء من العين المؤجرة تدريجياً إلى أن يتم تملكه كامل العين، وذلك من خلال تحديد ثمن إجمالي للعين ويتفقان على تقسيمها على مدى عقد الإجارة، وكلما سدد المستأجر قسطاً من الأقساط التي تمثل نسبة من الثمن الإجمالي يكون قد تملك جزءاً نسبياً من العين بعقد بيع لكل جزء في حينه، ليكون بعد سداد جميع الأقساط قد تملك كامل العين.⁽³⁾

الملاحظ في هذه الصورة أنها تتكون من عقود إجارة متتالية للحصة التي يملكها المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجارية، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء، ويترافق مع كل دفعة للأجرة دفع مبلغ إضافي لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعتها من تاريخ الدفع، ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العين بكامله، عندئذ ينتهي دفع الأجرة.⁽⁴⁾

وعلى ذلك فإن القسط الإجمالي المطالب المستأجر بدفعه يتناقص مع تزايد ملكية العين المؤجرة، لأن المستأجر في كل مرة يدفع أجرة العين ناقصاً منها قيمة الأسهم التي امتلكها، وتتم عملية التملك الجزئي بعقد مستقل في وقته ولا يتضمن عقد الإجارة نفسه ذلك، ولا مانع من أن يصاغ ذلك عن طريق الوعد أو المواعدة لمن يرى جوازها بعقد منفصل عن عقد الإجارة.⁽⁵⁾

بناء على ما تقدم تعتبر هذه الصورة جائزة، إلا أنه يجب التنبيه على أنه عند تملك المستأجر لجزء من العين فإن ذلك يوجب عليه الآتي:

أ- ضمان ما تملكه من العين بالبيع التدريجي.

ب- تبعية هلاك ما تملكه من العين بالبيع التدريجي.

ت- مصاريف الصيانة الأساسية لما في ملكه من العين.

ث- مصاريف تأمين ما تملكه من العين.

الفرع الثاني: الصورة الممنوعة:

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

حقيقة هذه الصورة:

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك الشيء المؤجر إلى المستأجر، مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعها فعلاً كأقساط إجارة لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ليصبح بذلك المستأجر مالكا للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون الحاجة إلى إبرام إحدى عقود التملكيات كالبيع أو الهبة.

وتعرف هذه الصورة بالبيع الإيجاري، وتعتبر أول صورة ظهرت لهذا العقد وذلك في إنجلترا عام 1846م، وهي الصورة المتداولة والمتعامل بها في البنوك التقليدية⁽⁶⁾.

إن ظاهر هذه الصورة يشبه البيع بالتقسيط إلا أنه لا يمكن حمله عليه لورودها بصيغة الإجارة، واختلاف هذه الصورة عن البيع بالتقسيط أنه في البيع بالتقسيط تنتقل ملكية العين المؤجرة بمجرد إبرام العقد، في حين أنه في هذه الصورة تبقى العين المؤجرة على ملك المؤجر وتحت ضمانه طوال مدة الإجارة⁽⁷⁾.

(1) قرار رقم 5/6، قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع: عبد الحق العيفة، ص 85.

(2) قرار رقم 110/4 (12/4) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع: عبد الحق العيفة، ص 224-226.

(3) ردود (الباس)، الإجارة المنتهية بالتملك، ص 109.

(4) قحف (منذر)، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث قدم في الدورة الثانية عشر لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة، عام 2000م، (انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي (239/12).

(5) القره داغي (علي محي الدين)، بحث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج 2، ص 641.

(6) القره داغي (علي محي الدين)، بحث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، ج 2، ص 618-623، أبو الليل (إبراهيم دسوقي)، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، ص 32-34، الحافي (خالد)، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، ص 62-65.

(7) الشاذلي (حسن)، الإجارة المنتهية بالتملك، بحث قدم في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في الكويت عام 1988م، (انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي (2111/5).

إن في هذه الصورة من الغرر ما لا يخفى؛ إذ المستأجر يكون قد دفع ماله على عين غير متحققة الحصول فقد تحصل له إذا أكمل جميع الأقساط، وقد يتعدّر عليه الوفاء فيضيع عليه الثمن ويفوت عليه تملك العين، بعد أن كان قد دفع قيمة أكبر من أجره المثل في منفعة العين التي كان يرغب في تملكها.

بناءً على ما تقدّم فإنّه يمكن القول بأنّ هذه الصورة ممنوعة شرعاً لما فيها من الغرر والمخاطرة والمقامرة، ولأنّ عقد الإجارة يرد على منفعة العين لا على العين ذاتها ولا حقّ للمستأجر في تملك العين المستأجرة إلا بعقد من العقود التي تفيد التملك كالبيع والهبة⁽¹⁾.

ولما كانت غاية المؤجّر من هذا العقد هي التحوّط من المخاطر والاحتفاظ بقدر كاف من الضمان بعدم نقل ملكية العين من المستأجر إلا بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية، فإنّ الفقه الإسلامي أوجد لنا بديلاً عن هذه الصورة بما يحقّق هذه المصلحة وذلك من خلال: بيع العين مع اشتراط منع المشتري من التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات- معاوضة أو تبرعاً - حتّى يؤدي المشتري الثمن كاملاً وإلا فسخ العقد، وهذا النوع من البيوع ذهب إلى جوازه المالكية⁽²⁾، وهو رأي ابن شبرمة وابن تيمية⁽³⁾ ورجحه من المعاصرين الدكتور حسن الشاذلي⁽⁵⁾ والدكتور إلياس دردور⁽⁶⁾.

المبحث الثالث: الإشكاليات الفقهية المطروحة في تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

هناك إشكاليات كثيرة مطروحة عند تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية، منها ما هو متعلّق بالعقد ذاته، ومنها ما هو مقترن بأمور أخرى، لذا سيتمّ تناول أهم هذه الإشكاليات، وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: الأجرة المتغيّرة

ويقصد بها أن تُبرم المؤسسة عقد إجارة لازمة لعين من الأعيان لمدة محدّدة كعشر سنوات مثلاً على أن توزّع الأجرة على عدّة فترات، وتكون أجرة الفترة الأولى منها معلومة محدّدة المقدار عند التعاقد، أمّا أجرة الفترات اللاحقة فلا تكون ثابتة ولا معلومة عند العقد؛ بل مجهولة ومتغيّرة تبعاً لتغيّر مؤشّر سعر الفائدة laibor أو غيره، بحيث يقع تحديد الأجرة بحسب ذلك المؤشّر المنضبط عند بدأ كل فترة من الفترات اللاحقة دون أن تكون معلومة المقدار عند التعاقد.

حكم هذه المسألة:

اختلف الفقهاء المعاصرين في هذه المسألة على قولين:

أ- القول الأول: الجواز.

لقد ذهب إلى جواز الإجارة بأجرة متغيّرة فتوى ندوة البركة في دورته الحادية عشرة المنعقدة في جدّة ونصّها: "يتحقّق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تمّ الاتفاق على مدّة معلومة موزّعة على فترات مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون أجرة المثل منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغيّر مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدّة العقد"⁽⁷⁾.

ثمّ كرّس الجواز قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشر المنعقدة بجدّة حيث جاء فيه "يجوز في الإيجارات الطويلة للأعيان تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، والاتفاق في عقد الإجارة على ربط أجرة الفترات اللاحقة بمؤشّر معيّن شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة"⁽⁸⁾.

ثمّ صدر نفس الحكم بالجواز في المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، حيث نصّ على أنه "يجوز أن تكون الأجرة بمبلغ ثابت أو متغيّر بحسب أي طريقة معلومة للطرفين"⁽⁹⁾ ثمّ فصلّ في هذا الجواز في نصّه "في حال الأجرة المتغيّرة بحيث تكون الأجرة للفترة الأولى محدّدة بمبلغ معلوم ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشّر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشّر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال للنزاع فيه لأنّه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد ويوضع له حدّ أعلى وحدّ أدنى"⁽¹⁰⁾.

(1) دردور (إلياس)، الإجارة المنتهية بالتمليك، ص114.

(2) الدسوقي (محمد بن أحمد)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج3، ص176-177.

(3) ابن تيمية هو: أحمد بن عبد الحلّيم بن أبي القاسم الخضر النميري الحراني الدمشقي الحنبلي، أبو العباس تقي الدين، ولد سنة 661هـ، له كتب منها: الفتاوى، والجوامع في السياسة، ومنهاج السنة وغيرها، توفي سنة 728هـ. ينظر: الزركلي: (خير الدين بن محمود)، الأعلام، (1/144).

(4) ابن تيمية (تقي الدين أبو العباس)، مجموع الفتاوى، تح: عبد الرحمن بن القاسم، مجمع الملك فهد، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، د. ط، 1416 هـ، 1995م، ج29، ص132.

(5) الشاذلي (حسن)، الإجارة المنتهية بالتمليك، بحث قدّم في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في الكويت عام 1988، (انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي (2141/5).

(6) دردور (إلياس)، الإجارة المنتهية بالتمليك، ص114.

(7) فتاوى ندوات البركة (1981-1997م)، ص188.

(8) قرار رقم 110/4 (12/4) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تح: عبد الحق العيفة، ص224-226.

(9) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، البند 1/2/5، ص248.

(10) المرجع السابق، البند 5/3/2، ص248.

أدلة هذا القول:

إن فتوى ندوة البركة وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي لم يتضمنا أي دليل أو تعليل لجواز هذه المسألة، أما المعيار الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد قدم لجوازها الحجج التالية⁽¹⁾:

- أن تحديد الأجرة للفترات التالية للفترة الأولى بناء على ربطها بمؤشر سعر الفائدة أو نحوه في المستقبل الذي سيعلم عنه في حينه يعتبر بمنزلة تحديدها بمقدار معلوم للطرفين وقت التعاقد لأيلولة ذلك المؤشر إلى العلم بها.

- أن ربط الأجرة في الفترات المستقبلية بمؤشر سعر الفائدة يعدّ من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل.

- أن تعديل أجرة الفترات المستقبلية بناء على ما يؤول إليه مؤشر سعر الفائدة في المستقبل يعتبر تجديداً للعقد لفترة لم تستحقّ أجرتها بعد، فلم تعدّ ديناً، وبذلك لا يتحقق جدولته الديون الممنوعة شرعاً.

ب- القول الثاني: المنع.

لقد ذهب إلى عدم جواز الإجارة بأجرة متغيرة العديد من الفقهاء المعاصرين، من أبرزهم الشيخ محمد المختار السلامي والدكتور نزيه حماد والدكتور عبدالله المنيع مستندين في ذلك على أن ربط الأجرة بمؤشر سعر الفائدة يؤدي إلى انتفاء العلم بالأجرة بحيث يجعل العقد منطوياً على جهالة فاحشة في البذل وفيها غرر ومخاطرة ومقامرة، وأن هذه الجهالة في الأجرة تفسد الإجارة.

قال الشيخ السلامي "إن وضع حد أعلى وحد أدنى لهذا المؤشر الذي هو غير معلوم عند العقد لا ينفي عنه الجهالة، والجهالة مفسدة للعقد"⁽²⁾.

وقال الدكتور المنيع "لا يُعرف أحد من أهل العلم ممن يعتد بعلمه قال بجواز تغيير الأجرة وفق تقلب الأسواق بعد إبرام العقد"⁽³⁾.

وقال الدكتور نزيه حماد "هذه الصورة المستجدة من الإجارة فاسدة محظورة في النظر الفقهي وأن كل ما صدر في جوازها من مقولات لا تمت إلى الصواب بسبب ولا نسب"⁽⁴⁾.

ترجيح:

يرى الباحث أن يسلكان ويؤيدان القول الثاني وهو عدم جواز هذه المسألة لما فيها من غرر ومخاطرة ومقامرة حيث أن معلومية الأجرة في إجارة الأعيان شرط لصحة عقد الإجارة باتفاق أهل العلم، وإن ربطها بمؤشر سعر الفائدة، يؤدي إلى انتفاء معلومية الأجرة التي هي شرط لصحة عقد الإجارة باتفاق أهل العلم، وما يؤيد ما جاء عن ابن عبد البر⁽⁵⁾.

"ولا تجوز الإجارة ولا الكراء بالمجهول الذي يقلّ مرةً ويكثر أخرى"⁽⁶⁾، وما جاء في المحيط البرهاني "وإذا زاد الأجر والمستأجر في المعقود عليه أو المعقود به، فهذا على وجهين: إن كانت الزيادة مجهولة لا تجوز الزيادة سواء كانت الزيادة من الأجر أو من المستأجر..."⁽⁷⁾ وقال سحنون⁽⁸⁾ ".

(1) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ملحق (ب)، مستند الأحكام الشرعية، ص 265.

(2) انظر: السلامي (محمد المختار)، مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي الإسلامي، بحث قدم لندوة البركة الثامنة والعشرين، 2007م، (انظر: السلامي (محمد مختار)، بحوث مختارة في التمويل الإسلامي، تقديم: عجيل النشمي، طبعة خاصة، شوري للاستشارات الشرعية، 2019م، ص 246.

(3) المنيع (عبدالله)، بحوث وفتاوى في الاقتصاد الإسلامي، دار عالم الكتب، ط1، 2016م، ج4، ص336.

(4) حماد (نزيه)، كيفية تحديد الأجر في عقود العمل والتأجير التقليدية المستحدثة، دار القلم - دمشق، سوريا، ط1، ص167.

(5) ابن عبد البر هو: يوسف بن عمر بن عبدالله بن محمد النمري، الإمام الحافظ النظار، شيخ علماء الأندلس وكبير محدثيها في وقته، تفقه بآب المكي وابن الفرضي ولازمه كثيراً، وسمع جماعة منهم سعيد بن نصر، والقاضي يونس وغيرهم، ألف على الموطأ كتاباً مفيدة منها: كتاب الاستيعاب في أسماء الصحابة، والكافي في الفقه، والدرر في اختصار المغازي والسير، وُلد سنة 368هـ - وتوفي بشاطبة في ربيع الثاني 463هـ. انظر: ابن فرحون، (إبراهيم بن علي)، الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، تح: محمد أبو النور، دار التراث، القاهرة، د. ط، دت، ج2، ص367.

(6) ابن عبد البر (يوسف بن عبد الله)، الكافي في فقه أهل المدينة، تح: محمد محمد الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ط2، 1980م، ج2، ص745.

(7) ابن مازة (برهان الدين)، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تح: عبدالكريم الجندي، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، ط1، 2004، ج7، ص463.

(8) سحنون هو: محمد بن عبد السلام بن سعيد بن حبيب التنوخي، أبو عبد الله، ولد سنة 202 هـ، فقيه مالكي مناظر، كثير التصانيف، من أهل القيروان، لم يكن في عصره أحد أجمع لفنون العلم منه، من كتبه: آداب المعلمين، ورسالة في فقه المالكية، والجامع في فنون العلم والفقه، توفي بالقيروان ودفن فيها سنة 256هـ، ينظر: ابن فرحون (إبراهيم بن علي)، الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، ج2، ص30، مخلوف، (محمد بن محمد)، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، ج1، ص103.

سئل ابن القاسم⁽¹⁾: عن الرجل يزرعها بمثل ما يزرع غيرها وهما لا يعرفان كم كراء تلك الأرض الأخرى، قال: لا خير فيه..⁽²⁾

ويناقش ما صدر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من أنّ ربط الأجرة بمؤشر سعر الفائدة يعتبر من قبيل الرجوع إلى أجره المثل، فيجاب على ذلك أن الأجرة الواجبة في عقد الإجارة الصحيح اللازم هي الأجرة المسماة التي يترضى عليها المتعاقدين سواء أكانت أكثر من أجره المثل أو أقل، ولا يُرجع إلى أجره المثل إلا عند الحكم بفساد عقد الإجارة حيث تفسد تسمية الأجرة وتحديد مقدارها بفساد عقد الإجارة ويُرجع إلى الموجب الأصلي في عقود المعاوضات المالية حينئذ وهو بدل المثل.

والبدل عن هذه الصورة كما قال الدكتور عبدالله المنيع "بأن يتفق الطرفان على أن تكون الأجرة متغيرة المقدار كلّ عام عن الآخر على أن يكون المقدار معلوماً قدرأ لكل من المتعاقدين لكل فترة من فترات عقد الإجارة، كأن تكون الأجرة عشرة آلاف وتزداد كل عام ألفاً، أو نسبة مئوية 1% مثلاً، وأن يعطي المؤجر للمستأجر وعداً يلتزم فيه بأن يتنازل عن نسبة من زيادة فترة عن الفترة السابقة لها"⁽³⁾.

المطلب الثاني: تمكّن المؤجر للدفع المقدمة

تشتترط المؤسسات التمويلية أن يدفع العميل دفعة مقدّمة في عقد الإجارة، وتكون هذه الدفعة عادة أكبر من باقي الأقساط الإيجارية التالية، وهذا في الغالب يستند إلى تعليمات البنك المركزي وذلك على سبيل التحوط لمؤسسات التمويل من تعثر العملاء من الوفاء بالأقساط الإيجارية.

وتتضمن الدفعة المقدمة أجرة معجلة تكون أكبر من بقية الأقساط ونسبة من أرباح العقد ورسوم التسجيل، وقد تتضمن في بعض التطبيقات وديعة تأمين قابلة للاسترداد والرسوم الضريبية، ورسوم التسجيل وربما رسوماً أخرى⁽⁴⁾.

اختلفت الأنظار الفقهيّة المعاصرة في تمكّن هذه الدفعة على قولين⁽⁵⁾:

أ- القول بأنّ المؤجر يمتلك الدفعة المقدّمة ملكاً مُراعاً وغير مستقر، ولا يستقرّ ملكه عليها حتّى يستوفي المستأجر المنفعة أو يتمكّن من استيفائها، وهذا ما ذهب إليه هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية حيث نصّ المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك على أنه "تجب الأجرة بالعقد وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها"⁽⁶⁾.

ويترتب على هذا القول بأنّه الجزء المعجل يعتبر مبلغاً قابلاً للردّ فيجعله المؤجر في خانة الخصوم في دفاتره المحاسبية ويكون له تحت الحساب وتُحسم منه مستحقّاتها كلّ شهر إذا استوفى المستأجر المنفعة التي تقابلها فإن لم يتمكّن المستأجر من استيفاء المنفعة بسبب لا يعود إلى المستأجر، يلتزم المؤجر بردّ الأجرة المرصودة لها وهي الدفعة المقدّمة⁽⁷⁾، وهو ما عالجه المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك حيث نصّ على أنّ "الأجرة المعجلة بالاشتراط أو الحالة بسبب التأخير في السداد تخضع للتسوية في آخر مدّة الإجارة أو عند انقضاءها قبيل نهاية المدّة"⁽⁸⁾.

ب- القول بأنّ البنك يمتلك الدفعة المقدّمة ملكاً مبرماً لا ملكاً مُراعاً، وله في ذلك طريقتين⁽⁹⁾:

الطريقة الأولى: أن يعتبر الدفعة المقدّمة أجرة للشهر الأوّل فإذا انقضى استقرّ ملك البنك لها، ولا يمكن للمستأجر استردادها بأيّ حال من الأحوال حتى وإن كانت تمثل نسبة الربع أو الثلث من كامل قيمة العقد، وقد جاء في نصوص بعض الفقهاء ما يفيد هذه الطريقة ومن ذلك ما جاء عن محمد الحسن الشيباني⁽¹⁰⁾ عندما سئل عن غدر المستأجر

(1) ابن القاسم هو: أبو عبد الله عبد الرحمن العنقي المصري: الشيخ الصالح الحافظ الحجة الفقيه، أثبت الناس في مالك وأعلمهم بأقواله، صحبه عشرين سنة وتفقه به وبنظره، لم يرو واحد عن مالك الموطأ أثبت منه، ولد سنة 132هـ، له المدونة وهي من أجل كتب المالكية رواها عن الإمام مالك، توفي بمصر في صفر سنة 191هـ. ينظر: مخلوف (محمد بن محمد)، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، ج 1، ص 88.

(2) ابن رشد (أبو الوليد محمد)، البيان والتحصيل، ج 9، ص 46.

(3) المنيع (عبدالله)، بحوث وفتاوى في الاقتصاد الإسلامي، ص 337.

(4) المزيني (خالد بن عبدالله)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر، المنعقدة بجدة في الفترة ما بين 18-19 ديسمبر 2019، ص 75.

(5) القرني (محمد علي)، طرق توقي مخاطر الملكية في التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك، بحث مقدّم لمؤتمر الأيوبي السابع عشر، المنعقد بالبحرين، في الفترة ما بين 7-8 أبريل 2019م، ص 18-19.

(6) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، البند 2/2/5، ص 248.

(7) المزيني (خالد بن عبدالله)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك، ص 75.

(8) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، البند 2/6، ص 249.

(9) القرني (محمد علي)، طرق توقي مخاطر الملكية في التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك، بحث مقدّم لمؤتمر الأيوبي السابع عشر، المنعقد بالبحرين، في الفترة ما بين 7-8 أبريل 2019م، ص 18-19.

(10) الشيباني هو: محمد بن الحسن بن فرقد، أبو عبد الله، ولد سنة 131هـ، إمام بالفقه والأصول، وهو الذي نشر علم أبو حنيفة، له تصانيف عدة منها: المبسوط في فروع الفقه، والجامع الصغير والكبير وغيرها، توفي سنة 189هـ، ينظر: بن تغري (يوسف بردي عبد الله)، النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، دار الكتب، مصر، د، ت، ج 2، ص 130، الزركلي (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج 6، ص 80.

"أرأيت إن كان ربّ الدار هو الذي يخاف غدر المستأجر، يخاف أن يسكن بعض السنين، ويعطل الدار بعد ذلك، فكيف الثقة له في ذلك؟ قال: فليؤجرها إياه سنين مسمّاة، ويجعل معظم أجر هذه السنين في السنة الأولى، ويجعل ما بقي بعد ذلك من الأجر لما بقي من السنين. قلت: فيكون ذلك ثقة عندكم لربّ الدار؟ قال: نعم"⁽¹⁾

الطريقة الثانية: اعتبار الأجرة مملوكة بالعقد وما كان فيها معجلاً يستحقّه المؤجّر بتمليك العين، بهذا يملك المؤجّر ما قبضه ملكاً مستقراً ولا سبيل لاسترداده من قبل المستأجر، ويستندون في ذلك إلى أقوال بعض أهل العلم، ومن ذلك أحد قولي الشافعي -رحمه الله- فيما نقله عنه النووي⁽²⁾ "وإنما اختلف قوله هل ملكها بالعقد ملكاً مستقراً مبرماً، أو ملكها ملكاً موقوفاً مراعاةً لأحد قوليه نصّ عليه في البويطي⁽³⁾ وغيره قد ملكها بالعقد ملكاً مستقراً مبرماً كأثمان المبيعات وصدقات الزوجات؛ لأنّه لما جاز له التصرف فيها حتى لو كانت الأجرة أمةً كان له وطؤها دلّ على أن ملكه مستقر عليها"⁽⁴⁾ وما جاء عن أبي ثور⁽⁵⁾ من أنّ العين المؤجّرة إذا تلفت عقيب قبضها فإن العقد لا يفسخ عنده؛ بل تستقر الأجرة؛ لأنّ المعقود عليه تلف بعد قبضه، فأشبهه المبيع⁽⁶⁾

ويظهر أثر هذا القول بقلنا الطريقتين بأنّ المؤجّر قد امتلك الدفعة المقدّمة ملكاً تاماً ولا يحق للمستأجر الرجوع عليه إذا فسخ العقد بأي حال من الأحوال سواء بسبب يعود إلى المؤجّر أم إلى المستأجر، وللمؤجّر أن يعتبر هذه الدفعة ويقبضها في دفاتره دخلاً لا التزاماً كما في القول الأوّل⁽⁷⁾.

بناء على ما تقدّم فإنّه لا يظهر ما يمنع من اشتغال الأجرة على دفعة مقدّمة مقابل استثناء المنفعة، وعلى المؤسسة الماليّة أن تشتتر بأن تتملك ملكاً مستقراً من الدفعة المقدّمة مقدار الأجرة المتفق عليها دون نسبة التملك، باعتبار أنّ هذا لا يعارض أصلاً شرعياً لا يجوز الاتفاق على مخالفته.

المطلب الثالث: هيكلّة الإجاريتين

ويقصد بها ما تقوم به بعض المؤسسات الماليّة من الدخول مع العميل في عقد إجارة طويل الأمد لأصل مملوك للعميل بأجرة نقدية ثمّ إعادة تأجير العين للعميل بأجرة مؤجلة تدفع على أقساط (تكون عادة أعلى من الأجرة النقدية للعقد الأوّل) خلال المدّة المتفق عليها⁽⁸⁾

وينتشر استخدام هذه الصيغة في البنوك الإسلاميّة الماليزية، ولها عدّة صور منها⁽⁹⁾:

- 1- أن يكون العميل مالكا للعقار فيستأجره البنك من العميل بأجرة حالة، ثم يعيد تأجيره للعميل بأكثر منها مؤجلة للمدّة نفسها.
- 2- أن يكون العميل غير مالك للعقار، فيشتري العميل العقار بنفسه من مالكه، ويطلب منه إمهاله لسداد الثمن، ثم بعد تملك العميل للعقار، يستأجره البنك منه بأجرة حالة (تساوي ثمن العقار) ليتمكن العميل من الوفاء بثمن العقار لمالكه (من الأجرة الحالة) ثم بعد ذلك يؤجره البنك للعميل بأكثر منها مؤجلاً للمدّة نفسها.
- 3- أن يكون العميل غير مالكا للعقار، فيشتري العميل العقار من مالكه، ليسدد ثمنه من حصيلة معاملة تورق يجريها العميل مع البنك، ثم بعد تملك العميل للعقار يستأجره البنك من العميل بأجرة حالة تساوي غالباً

(1) الشيباني (محمد بن الحسن)، الأصل، تح: الدكتور محمد بونوكالان، دار ابن حزم - بيروت، لبنان، ط1، 2012م، ج9، ص409.

(2) النووي هو: يحيى بن شرف بن حسن الحزامي الحوراني، النووي، الشافعي، أبو زكريا، عالم بالفقه والحديث، وُلد سنة 631هـ، بحران (سوريا)، له تصانيف عدّة منها: المنهاج في شرح صحيح مسلم، ومنهاج الطالبين، ورياض الصالحين وغيرها، توفي 676هـ. انظر: السبكي (تاج الدين عبد الوهاب)، طبقات الشافعية الكبرى، تح: محمود الطناحي، وعبد الفتاح الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، 1413هـ، ج8، ص395، الزركلي (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج8، ص149.

(3) البويطي هو: يوسف بن يحيى القرشي، أبو يعقوب البويطي، صاحب الإمام الشافعي، وواسطة عقد جماعته، وقام مقامه في الدرس والإفتاء بعد وفاته، وهو من أهل مصر، له مختصر في الفقه اقتبسه من كلام الشافعي، توفي سنة 231 هـ. بن تغري: (يوسف بردي عبد الله)، النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، ج2، ص260، الزركلي (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج8، ص257.

(4) الماوردي (علي بن محمد)، الحاوي الكبير في فقه الإمام الشافعي، ج3، ص318.

(5) أبو ثور هو: إبراهيم بن خالد الكلبي البغدادي، الفقيه صاحب الإمام الشافعي، الإمام الفقيه المجتهد الحافظ، صنّف الكتب وفرّع على السنن ودبّ عنها، له مصنّفات كثيرة منها: كتاب ذكر فيه اختلاف مالك والشافعي وذكر مذهبه في ذلك، توفي سنة 240هـ، انظر: الذهبي (شمس الدين أبو عبد الله)، تذكرة الحفاظ، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط1، 1419هـ، 1998م، ج2، ص74، الزركلي: (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج1، ص37.

(6) المقدسي (عبد الرحمن بن محمد)، الشرح الكبير على متن المقنع، ج6، ص105/ ابن قدامة (عبد الله بن أحمد)، المغني، ج5، ص336.

(7) القرني (محمد علي)، طرق توقي مخاطر الملكية في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، ص18-19/ المزيبي (خالد بن عبد الله)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، ص136.

(8) مغل (عثمان ظهير)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر، تنظيم بنك الأهلي التجاري، 2019م، ص106.

(9) القرني (محمد علي)، صكوك التمويل الإسلاميّة، دار الميمان للطباعة والنشر، ط1، 2019م، ص70-72.

- دين التورق⁽¹⁾ فتمت المقاصة بينهما، ليستأجر العميل العقار من البنك بعد ذلك بأجرة أكثر منها مؤجلة للمدة نفسها. والغرض من هذه الهيكلية يتمحور حول النقاط التالية⁽²⁾:
- أ- تجاوز منع الإجراءات الحكومية التي تمنع تسجيل الأصول السيادية لطرف ثالث.
- ب- تجاوز الإجراءات القانونية المطولة وتكاليف التسجيل والتوثيق والضريبة؛ لأنّ تملك البنك له ثم تأجيره للعميل ثم تملكه إياه، بما يعني الخضوع لتلك الإجراءات مرتين.
- ت- تفادي مخاطر الصيانة الأساسية (الهيكلية).

حكم هذه الهيكلية:

هذه الهيكلية قائمة على مسألة إجارة العين لمؤجرها، وحيث أنّ جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة، ورواية عند الحنفية على جواز هذه المسألة، إلا أنّ كل منهم على تقييد هذا الجواز، حيث قيّد الحنفية هذا الجواز بأن تكون الأجرة في الإجارة الثانية أقل أو مساوية للأجرة في العقد الأول لا أكثر منه، قال ابن عابدين⁽³⁾ "قَوْلُهُ لِلْمُسْتَأْجِرِ أَنْ يُؤَجَّرَ الْمُؤَجَّرُ (لِخ) أَيُّ مَا اسْتَأْجَرَهُ بِمِثْلِ الْأَجْرَةِ الْأُولَى أَوْ بِأَنْقَصَ، فَلَوْ بِأَكْثَرَ تَصَدَّقَ بِالْفَضْلِ..."⁽⁴⁾

أما المالكية فقد قيّدوا هذا الجواز بأن لا يؤدي إلى شبهة سلف جرّ نفعاً، جاء في الشرح الكبير للدردير قوله "جَازَ (اسْتِئْجَارُ الْمَالِكِ) الْمُؤَجَّرُ لِذَارِهِ أَوْ دَائِيَّتِهِ مَثَلًا (مِنْهُ) أَيُّ مِنَ الْمُسْتَأْجِرِ إِلَّا لِتَهْمَةِ سَلْفٍ جَرَّ مَنَفَعَةً"⁽⁵⁾

وأما الشافعية فقد قيّدوا الجواز بوجوب القبض، قال الشيرازي⁽⁶⁾ "وللمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها لأنّ الإجارة كالبيع وبيع المبيع يجوز بعد القبض فكذلك إجارة المستأجر ويجوز من المؤجر وغيره"⁽⁷⁾

وأما الحنابلة فقد ذهبوا إلى تقييد الجواز بأن لا يؤدي العقد الثاني إلى العينة⁽⁸⁾، حيث جاء عندهم "فتصحّ من مستأجر حتى لمؤجرها ولو بزيادة؛ ما لم تكن حيلة كالعينة، بأن استأجرها بأجرة حالّة نقداً، ثم أجزها بأكثر منه مؤجلاً، فلا يصحّ حتماً لما فيه ربا النسبة"⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾

وما يستخلص من النصوص السابقة أنّ الفقهاء وإن أجازوا تأجير العين المستأجرة إلى المؤجر نفسه إلا أنّهم تحرّزوا من العينة المحرّمة، والظاهر من صور هذه المعاملة أنّها من قبيل عكس العينة، وما عليه جمهور الفقهاء المعاصرين هو تحريم عكس العينة كتحريم العينة نفسها، وهذا ما نصّ عليه المعيار الشرعي للإجارة والاجارة المنتهية بالتمليك حيث جاء فيه "يجوز للمستأجر إجارة العين لمالكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمتثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجزتان معجلتين، ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة: بتغيير في الأجرة أو في الأجل، مثل أن تقع الإجارة الأولى بمائة حالّة ثم يؤجرها المستأجر للمؤجر نفسه بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً، أو أن تكون الأجرة في الإجاريتين واحدة، غير أنّها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين"⁽¹¹⁾

- (1) التورق هو: شراء سلعة بثمن أجل مساومة أو مرايحة ثم يبيعا إلى غير من اشترت منه للحصول على التقدّ بثمن حالّ. (انظر: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 30، بشأن التورق، البند 2، ص 767).
- (2) السيارى (خالد بن محمد)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتمليك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر، ص 135.
- (3) ابن عابدين هو: هو محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز الدمشقي، فقيه الديار الشامية، وإمام الحنفية في عصره، وُلد في دمشق سنة 1198هـ، له تصانيف، منها: رد المحتار على الدر المختار في الفقه، يعرف بحاشية ابن عابدين، ورفع الأنظار عمّا أورده الحلبي على الدر المختار، والعقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية وغيرها، توفي سنة 1252هـ. ينظر: البيطار (عبد الرزاق بن حسن)، حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر، تخ: محمد البيطار، دار صادر، بيروت، ط 3، 1413هـ، 1993م، ج 1، ص 1230، الزركلي، (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج 6، ص 41-42.
- (4) ابن عابدين (محمد أمين)، رد المحتار على الدر المختار، ج 6، ص 91.
- (5) الدسوقي (محمد بن أحمد)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، ج 4، ص 9.
- (6) الشيرازي هو: إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروزآبادي، أبو إسحاق، العلامة، المناظر، ولد سنة 393هـ في فيروزآباد (بفارس)، كان حسن المجالسة، فصيحاً مناظراً، ينظم الشعر، له كتب، منها: المهذب في الفقه، والتبصرة في أصول الشافعية، والمعونة في الجدل وغيرها، توفي سنة 476هـ. انظر: السبكي (تاج الدين عبد الوهاب)، طبقات الشافعية الكبرى، تخ: محمود الطنحاني، وعبد الفتاح الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع، ط 2، 1413هـ، ج 4، ص 215، الزركلي، (خير الدين بن محمود)، الأعلام، ج 1، ص 51.
- (7) الشيرازي (إبراهيم)، المهذب في فقه الإمام الشافعي، دار الكتب العلمية، د. ط، دت، ج 2، ص 258.
- (8) بيع العينة: شراء سلعة بثمن أجل وبيعا إلى من اشترت منه بثمن حالّ أقل. انظر: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 30، بشأن التورق، البند 2، ص 767.
- (9) ربا النسبة هو: أن يكون للإنسان دين عند آخر فيؤخره به على أن يزيد فيه. ابن جزري (محمد بن أحمد)، القوانين الفقهية، د. ط، د. ت، ج 1، ص 167.
- (10) البهوتي (منصور بن يونس)، شرح منتهى الإرادات، ج 2، ص 253.
- (11) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، معيار رقم 9، بشأن الإجارة والاجارة المنتهية بالتمليك، البند 4/3، ص 243.

النتائج والتوصيات:

أولاً : النتائج

- بعد عرض البحث وفق التقسيم والمنهج العلمي المعلن عنه في المقدمة، فإنني توصلت إلى جملة من النتائج، منها ما هو هدف معلن عنه مسبقاً، ومنها ما ظهر تبعاً من خلال البحث، وتمثلت هذه النتائج من النقاط التالية:
1. تعددت المصطلحات التي تطلق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ويرجع سبب هذا التنوع في الاصطلاح إلى أن هذا العقد يعتبر من العقود غير المسماة في الفقه الإسلامي.
 2. تباينت تعاريف الفقهاء المعاصرين لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك إلا أنه لا تخرج عن كونه عقد معاوضة على تملك منفعة معلومة يعوض معلوم يفوق في الغالب أجره المثل ويدفع أقساطاً خلال مدة محددة يتبعه تملك العين بعقد هبة أو بيع معلق على سداد جميع الأقساط.
 3. كان أول ظهور لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في إنجلترا عام 1846م، ومن ثم انتشر هذا العقد واتسع استعماله من قبل الشركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات لتقوم بتأجيرها لشركات الفحم والمحابر على أساس هذا العقد لما فيه من ضمان وحماية لحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأصول المؤجرة بمجرد تأخر المستأجر في سداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها، ومع ظهور البنوك والمؤسسات المالية أصبح هذا العقد من أهم العقود المعتمدة لديها حيث عقد بشأنه الندوات والمؤتمرات للوصول إلى حقيقته وحكمه الشرعي، حيث قام الفقهاء المعاصرون بتحويله وتكييفه ليتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
 4. لقد ذهب إلى جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، ومجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة العالم الإسلامي، والعديد من الفقهاء المعاصرين، إلا أن الجواز ليس على إطلاقه وإنما قيده بعدة ضوابط.
 5. اختلفت الأنظار الفقهية المعاصرة، والهيئات الشرعية، والمجامع الفقهية حول موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بين مجوز لا يرى دليلاً وجيهاً لمنع هذا العقد إذا ما توفرت فيه جملة من الضوابط، وفريق معترض لجملة من الشبهات القائمة حوله.
 6. اختلف الباحثون في صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فمنها ما هي محل اتفاق على جوازها، ومنها ما هي محل اختلاف بينهم، ومنها ما محل اتفاق على تحريمها.
 7. لقد ذهب إلى عدم جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، وعدد من الفقهاء المعاصرين مستندين في ذلك إلى العديد من الشبهات التي جعلت من هذا العقد غير سائغ في النظر الفقهي.
 8. اختلف المعاصرون حول حكم الإجارة بأجرة متغيرة بين موسع ومضيق في هذا، حيث ذهبت فتوى ندوة البركة ومجمع الفقه الإسلامي الدولي والمجلس الشرعي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية إلى جوازها، وذهب إلى عدم الجواز جملة من الفقهاء المعاصرين.
 9. ظهرت العديد من الإشكاليات الفقهية عند تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، والراجح عدم الجواز لما فيها من غرر ومخاطرة ومقامرة.
 10. اختلف المعاصرون حول تملك المؤجر للدفعة المقدمة، فمنهم من يرى أن المؤجر يملك هذه الدفعة ملكاً مراعاً وغير مستقر، ومنهم من يرى أنه يملكها ملكاً تاماً لا مراعاً.
 11. إن من أبرز الإشكاليات الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ما تقوم به بعض المؤسسات المالية الإسلامية خاصة الماليزية من الدخول مع العميل في عقد إجارة طويل الأمد لأصل مملوك للعميل بأجرة نقدية ثم إعادة تأجير العين للعميل بأجرة مؤجلة تدفع على أقساط (تكون عادة أعلى من الأجرة النقدية للعقد الأول) خلال المدة المتفق عليها، وتعد هذه الصورة من الإجارة من قبيل عكس العينة، وما عليه جمهور الفقهاء هو تحريم عكس العينة كتحریم العينة نفسها.

ثانياً : التوصيات

- 1- الابتعاد عن العمليات المصرفية الصورية.
- 2- على المصارف الإسلامية الالتزام بالضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك المقررة من قبل مجمع الفقه الإسلامي الدولي.
- 3- على المؤسسات المالية الإسلامية التحرز من الصورة المجمع على تحريمها لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- 4- حث المصارف الإسلامية على إقامة دورات تدريبية لكوادرها البشرية حول هذا العقد لتطبيقه على الوجه السليم.
- 5- حث الباحثين والمجامع الفقهية لمزيد من البحث حول هذا العقد لما فيه من إشكاليات فقهية تظهر عند تطبيقه في المصارف الإسلامية.

المصادر والمراجع:

- 1- عليش (محمد بن أحمد)، منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر، بيروت، د.ط، 1409هـ، 1989م.
- 2- ابن تغري (يوسف بردي عبد الله)، النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة، دار الكتب، مصر، د. ط، د، ت.
- 3- ابن تيمية (تقي الدّين أبو العباس)، مجموع الفتاوى، تح: عبد الرحمن بن القاسم، مجمع الملك فهد، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية، د. ط، 1416هـ- 1995م.
- 4- ابن جزى (محمد بن أحمد)، القوانين الفقهية، د. ط، د. ت.
- 5- ابن حزم (علي بن أحمد)، المحلّى، دار الفكر د. ط، د. ت.
- 6- ابن رشد (أبو الوليد محمد)، البيان والتّحصيل، تح: محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط2، 1408هـ- 1988م.
- 7- ابن زكريا (أبو الحسن أحمد ابن فارس)، معجم مقاييس اللغة، تح: عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، مصر، ط1، 1979م.
- 8- ابن عبد البر (يوسف بن عبد الله)، الكافي في فقه أهل المدينة، تح: محمد محمد الموريتاني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ط2، 1980م.
- 9- ابن فرحون (إبراهيم بن علي)، الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، تح: محمد أبو النور، دار التراث، القاهرة، د. ط، د. ت.
- 10- ابن قدامة (عبد الرحمن بن محمد)، الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي، د. ط، د. ت.
- 11- ابن مازة (برهان الدّين)، المحيط البرهاني في الفقه النعماني، تح: عبدالكريم الجندي، دار الكتب العلميّة - بيروت، لبنان، ط1، 2004م.
- 12- ابن نجيم (زين الدّين)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، ط2، د. ت.
- 13- أبو اللّيل (إبراهيم دسوقي): البيع بالتقسيت والبيع بالائتمانية الأخرى، جامعة الكويت، ط1، 1984م. الحافي(خالد): الإجارة المنتهية بالتّمليك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، ص62-65.
- 14- البهوتي (منصور بن يونس)، كشاف القناع عن متن الإقناع، عالم الكتب، بيروت - لبنان، د، ط، 1983م.
- 15- البهوتي (منصور)، شرح منتهى الإرادات، تح: عبد الله التركي، مؤسسة الرسالة، ط1، 2000م.
- 16- البهوتي(منصور بن يونس): الرّوض المربع شرح زاد المستنقع، مكتبة الرياض الحديثة، د. ط، 1970م.
- 17- البيطار (عبد الرزاق بن حسن)، حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر، تح: محمد البيطار، دار صادر، بيروت، ط3، 1413هـ- 1993م.
- 18- التنبكتي (أحمد بابا)، نيل الابتهاج بتطريز الابتهاج، تقديم: عبد الحميد الهرامة، دار الكاتب، طرابلس- ليبيا، ط2، 2000م.
- 19- الجيزاني(محمد بن حسين)، فقه النوازل، دار ابن الجوزي، ط2، 2006م.
- 20- الحافي(خالد): الإجارة المنتهية بالتّمليك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، 1999م.
- 21- الحطّاب (شمس الدّين أبو عبد الله)، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، تح: عبد السلام الشريف، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط1، 1404م- 1984م.
- 22- الحطّاب (شمس الدّين)، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، تح: عبد السلام محمد الشريف، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط1، 1984م.
- 23- حماد (نزيه)، قضايا فقهية معاصرة في المال والاقتصاد، دار القلم - دمشق، ط1، 2001م.
- 24- حماد (نزيه)، كيفة تحديد الأجر في عقود العمل والتأجير التقليديّة المستحدثة، دار القلم - دمشق، سوريا، ط1.
- 25- الخصاونة (صخر أحمد): عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل، 2005م.
- 26- خوجة (عز الدّين)، الدليل الشرعي للإجارة، دلة البركة، الرياض، ط1، 1998م.
- 27- دبيان(ديبان محمد)، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، مكتبة الملك فهد الوطنية- الرياض، ط2، 2011م.
- 28- دردور(إلياس): الإجارة المنتهية بالتّمليك، مكتبة تونس، 2015م.

- 29- الدردير (أحمد بن محمد بن أحمد)، الشرح الصغير على أقرب المسالك، تح مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، مصر، د. ط، 1974م.
- 30- الدسوقي ("محمد بن أحمد) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تح: محمد عليش دار الفكر، د. ط، د. ت.
- 31- الذهبي (شمس الدين أبو عبد الله)، تذكرة الحفاظ، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط1، 1419هـ - 1998م.
- 32- الذهبي (شمس الدين أبو عبد الله)، سير أعلام النبلاء، مؤسسة الرسالة، ط3، 1405هـ - 1985م.
- 33- الرحيباني (مصطفى)، مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، ط2، 1994م.
- 34- الرصّاع (محمد بن القاسم)، الهداية الكافية الشافية لبيان حقائق الإمام ابن عرفة الوافية (شرح حدود ابن عرفة)، المكتبة العلمية، بيروت، ط1، 1350هـ.
- 35- الزّحيلي (وهبة): الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر - سوريا، دمشق، ط4، د. ت.
- 36- الزّحيلي (وهبة): المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق- سوريا، ط1، 2002م.
- 37- الزرقا (مصطفى): المدخل الفقهي العام، دار القلم- دمشق، سوريا، ط2، 2004م.
- 38- الزركلي، (خير الدين بن محمود)، الأعلام، دار العلم للملايين، ط15، 2002م.
- 39- زيد (محمد عبدالعزيز)، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي- القاهرة ، ط1، 1996م.
- 40- السبكي (تاج الدين عبد الوهاب)، طبقات الشافعية الكبرى، تح: محمود الطناحي، وعبد الفتاح الحلو، هجر للطباعة والنشر والتوزيع، ط2، 1413هـ.
- 41- السرخسي (محمد بن أحمد)، المبسوط، تح: خليل الميس، دار الفكر، بيروت - لبنان، ط1، 4121هـ، 2000م.
- 42- السلامي (محمد المختار)، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك التأجير، بحث قَدّم في الدورة الثانية عشر لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة، عام 2000م.
- 43- السلامي (محمد المختار)، مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي الإسلامي، بحث قَدّم لندوة البركة الثامنة والعشرين، 2007م، بحوث مختارة في التمويل الإسلامي، تقديم: عجيل النشمي، طبعة خاصة، شورى للاستشارات الشرعية، 2019م.
- 44- السّنهوري (عبد الرواق): الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، د. ط، د. ت.
- 45- السنيكي (زكريا)، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، دار الكتاب الإسلامي، د. ط، د. ت.
- 46- السيارى (خالد بن محمد)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر.
- 47- الشاذلي (حسن)، الإيجار المنتهي بالتملك، بحث قَدّم في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في الكويت عام 1988م.
- 48- الشربيني (محمد ابن أحمد)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت- لبنان، ط1، 1994م.
- 49- الشيباني (محمد بن الحسن)، الأصل، تح: الدكتور محمد بونوكالان، دار ابن حزم - بيروت، لبنان، ط1، 2012م.
- 50- الصغير (حسام الدّين): الإيجار التمويلي، دار النهضة العربيّة، القاهرة، 1994م.
- 51- العصيمي (محمد بن سعد)، حكم الإجارة المنتهية بالتملك، بحث قَدّم للنشر بمجلة جامعة الطائف للعلوم الانسانية، المملكة العربية السعودية، 1439هـ.
- 52- العمراني (عبدالله محمد): العقود المالية المركّبة، دار كنوز إشبيليا للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط2، 2010.
- 53- الغرناطي (محمد بن محمد)، تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، تح محمد عبدالسلام محمد، دار الأفاق العربية، القاهرة، ط1، 2011م.
- 54- فتاوى ندوات البركة (1981-1997م).
- 55- قحف (منذر): الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجّرة، بحث مقدّم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي

- الثانية عشر المنعقدة في الرياض بالمملكة العربية السعودية، في الفترة 21-27 سبتمبر 2000م.
- 56- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تجميع: عبد الحق العيفة.
- 57- القرافي (شهاب الدين)، أنوار البروق في أنواع الفروق (اشتهر بالفروق)، عالم الكتب، د.ط، د.ت.
- 58- القره داغي (علي محي الدين): بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار البشائر الإسلامية، ط1، 2010م.
- 59- القرى (محمد علي)، صكوك التمويل الإسلامية، دار الميمان للطباعة والنشر، ط1، 2019م.
- 60- القرى (محمد علي)، طرق توقي مخاطر الملكية في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، بحث مقدّم لمؤتمر الأيوبي السابع عشر، المنعقد بالبحرين، في الفترة ما بين 7-8 أبريل 2019م.
- 61- الكاساني (علاء الدين)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط2، 1986م.
- 62- الماوردي (علي بن محمد)، الحاوي الكبير في فقه الإمام الشافعي، تح: علي معوض وعادل عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط1، 1999م.
- 63- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 40-41، (5/3-5/2)، بشأن الوفاء بالوعد، والمرابحة للأمر بالشراء.
- 64- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 13(3/1) بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار.
- 65- مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 44(6/5)، بشأن الإيجار المنتهي بالتملك.
- 66- مخلوف (محمد بن محمد)، شجرة النور الزكية، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، 1424هـ، 2003م.
- 67- المرغيناني (علي ابن أبي بكر)، الهداية في شرح بداية المبتدي، تح طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، د. ت.
- 68- المزيني (خالد بن عبدالله)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر، المنعقدة بجدة في الفترة ما بين 18-19 ديسمبر 2019م.
- 69- مغل (عثمان ظهير)، حلول الإشكاليات الشرعية في مستجدات عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، بحث مقدّم إلى ندوة مستقبل العمل المصرفي الإسلامي، الثانية عشر، تنظيم البنك الأهلي التجاري، 2019م.
- 70- المنيع (عبدالله)، بحوث وفتاوى في الاقتصاد الإسلامي، دار عالم الكتب، ط1، 2016م.
- 71- مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي، المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (16) المتعلق بعقود الإيجار، ترجمة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ملحق (أ)، بشأن المصطلحات المعروفة.
- 72- النووي (محي الدين)، المجموع شرح المهذب، دار الفكر، د.ط، د.ت.
- 73- النووي، (محي الدين)، روضة الطالبين وعمدة المفتين، المكتب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط3، 1991م.
- 74- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مجلد المعايير الشرعية، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، 2107م.