



## أسلوب الإيجار المنتهي بالتمليك في المؤسسات المالية الإسلامية تلبية للاحتياجات المالية المعاصرة

سليمان امحمد بن عمر

قسم الشريعة والقانون، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الأسمرية الإسلامية، ليبيا

Solimanbenomar1988@gmail.com

### المستخلص

استهدفت دراستي التركيز على تبين عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث المفهوم وأهم السمات، والضوابط، والأركان والمميزات، والآثار الاقتصادية، وتوصلت في دراستي إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك تعتبر من العقود التي شاع العمل بموجبها مؤخرًا، نتيجة احتياج ذوي الدخل المحدود سلعة لا يملك ثمنها في الحال، فضلًا عن أنها أداة آمنة للضمان من قبل طالب التمويل، ثم والأمان الذي يتحقق للممول، كما أنها تتيح للمستأجر الاستفادة من رأس المال الموجود وعدم استنزافه. وتوصلت في دراستي هذه إلى عدد من النتائج أهمها: أن هذه الصيغة تعتبر حديثة ومتطورة عن البيع بالتقسيط، فهي تغاير في وقت انتقال الملكية إذ يتم بعد انقضاء عقد الإجارة، وأن الإجارة المنتهية بالتمليك من الأساليب الهامة للنمو الاقتصادي وتلبي الاحتياجات المالية المعاصرة في المؤسسات المالية الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، التملك، العقد، المنفعة.

### المقدمة

الحمد لله الذي من علينا بفضله وكرمه أن وفقنا في اختيار موضوع في المعاملات المالية المعاصرة وهو "التأجير المنتهي بالتمليك". وحيث أن سبب انتقائي لهذا الموضوع كونه قد أمسى غاية مرجوة وواقعا مهما يتداول في عصرنا، وخاصة في شراء السكن والمركوب اللذين هما أساس المعيشة، واختلاف أقوال الفقهاء بين مجيز لهذا الصورة ومانع لها، ما جعل طالب التمويل في شك وحيرة مع أن الواقع: أن من صورته التطبيقية حرام ومنه ما هو حلال، وهذا محل دراستنا. وسيتضح لنا ذلك بهذه الدراسة، ولأهمية الموضوع والحاجة الماسة للتعامل به ولرغبتني في دراسته دراسة مفصلة، وبيان تكييفاته الفقهية من قبل

فقهاؤنا المعاصرين، وضبطهم للمسألة، فلذلك استعنت بالمعِين وخرجت بهذا الموضوع الذي هو من المسائل المعاصرة إذ أنه لم يتم التأليف فيه من قبل فقهاؤنا الأولين لعدم شيوعه في زمنهم، بخلاف ما سيتضح لنا من كونه يتوافق بعض الشيء مع بعض مسائل الإجارة عند أسلافنا من الفقهاء القدامى. لهذا قمت بالبحث والنهل من كنوزهم الثمينة في أمهات الكتب مع ما كان من المجامع الفقهية والندوات والبعض من الرسائل الجامعية، وعند تأصيله وتكييفه استعنت بالمؤلفات القديمة لفقهاؤنا لبعض المصادر من كتب فقهاؤنا، ولكنه ومع هذا فإنه يحتاج لبيان وتوضيح يقرب الصورة لعوام الناس ليكونوا على دراية وبينة منه.

وهذه المسألة قام بدراستها فقهاؤنا الأخيار في العصر الحديث ونحن على إثرهم سائرون وموضحون.

### مشكلة الدراسة:

تتمثل المشكلة في التطبيق المصرفي لصيغة الإجارة وكثرة الجدالات حول شرعيتها لاختلاف الفقهاء حولها، حيث جعلت طالب التمويل في شك وحيرة مع أن الواقع: أن من صورها التطبيقية حرام ومنه ما هو حلال.

### أهداف الدراسة:

- تبين الموضوع وتبسيطه للعامة ليسهل فهمه ومعرفة أحكامه وصوره الجائزة منها والمحرمة
- التعرف على أهم المخاطر والصعوبات التي تواجه طرفي الإجارة عند تطبيقها.
- إتاحة المقترحات والحلول الممكنة للتقليل من حد المخاطر المحتملة مع الحفاظ على حقوق طرفي التمويل.

### أهمية الدراسة:

قد أمست الإجارة غاية مرجوة وواقعا مهما يتداول في عصرنا، وخاصة في شراء السكن والمركوب اللذين هما أساس المعيشة خاصة مع التضخم والركود الاقتصادي المعاش وكثرة الحاجيات والالتزامات مما يجعل طالب التمويل مضطرا لطلب منفعة السلعة بدلا من تملكها.

### الدراسات السابقة ذات الصلة:

- الحاج محمد، محمد يوسف عارف (2004) (عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي). إذ أن هذا البحث هدف إلى توظيف وبيان عقد

الإجارة للتعق في جوانبه الأساسية، وبيان موقف الشريعة منه كونه من العقود المستجدة. وقد توصل البحث إلى جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك بضوابط محددة.

- الرشيدى، محمد عبدالله (2010) (عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية). هدف هذا البحث هدف هذا البحث إلى توضيح مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وسرد اللوائح القانونية لهذا العقد للظهور بطبيعته وهيئته وحكمه والآثار المترتبة عليه.

### المنهجية: إجراءات الدراسة والأدوات

أنسب الأقوال إلى قائلها بالرجوع إلى كتبهم قدر الإمكان وإلا أنسبها إلى الكتب التي وجدت فيها ذلكم النقل.

قمت بالرجوع إلى مصادر الاجتهاد الجماعي في دول العالم الإسلامي والتي من بينها: (مجمع الفقه الإسلامي بجدة التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي)، (هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية)، (والمعيار الشرعي الخاص بموضوع البحث)، (والندوات ببيت التمويل الكويتي)، (ورابطة العالم الإسلامي)، (وقرارات الهيئة الشرعية بالمصارف الإسلامية).

حيث اعتمدت على المنهج الوصفي من خلال جمع المراجع والمقالات التي تناولت موضوع الإجارة، والإجارة المنتهية بالتملك، وأضفت إليها ما توصلت إليه من أحكام. أما عن محتوى البحث، فهو يتكون من مقدمة، وثلاث مباحث، وخاتمة.

### الإطار النظري:

**المبحث الأول: مفهوم الإجارة وبيان مشروعيتها وأركانها**

**المطلب الأول: التعريف بالإجارة عند أهل اللغة واصطلاح الفقهاء:**

الإجارة في لغة العرب:

الإجارة مشتقة من الأجر وفعلها أجر، ولها معنيان: الأول: الكراء على العمل، يقال الأجر جزء العمل.

الثاني: جبر العظم الكسير فيقال أجزت يده أي أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله " (1).

والإجارة عند أهل الفقه هي: "عقد على منفعة معلومة مباحة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو على عمل معلوم بعوض معلوم مدة معلومة" (2).

(1) معجم مقاييس اللغة لابن فارس . 62 \1 .

(2) أنيس الفقهاء . قاسم النوري . دار الوفاء - جدة . ط 1 ، 1406 . تح : د. أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي . 259 .

## المطلب الثاني: أدلة مشروعية الإجارة :

أولاً: من القرآن

قوله تبارك وتعالى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾. (1)

ثانياً: من السنة

روى أبو هريرة -رضي الله عنه - حديثاً عن النبي - صلى الله عليه وسلم- أنه قال في الحديث القدسي: قال الله تعالى: "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، وذكر منهم رجلاً استأجر أجيراً فاستوفى منه، ولم يعط أجره " (2).

ثالثاً: من القياس :

حيث إن عقد البيع هو أصل العقود فعقد الإجارة يُقاس عليه في جوازه، كون البيع ينعقد على الأعيان، أما الإجارة فتعقد على المنافع، وحاجة الناس إلى المنافع كحاجتهم إلى الأعيان، ولما كان العقد جائزاً على الأعيان كان على المنافع حكمه.

فقد قال في المغني: "والعبرة أيضاً دالة عليها - أي الإجارة -، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع " (3).

## المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة:

وعقد الإجارة كغيره من العقود له أركانه التي يقوم بها وهي تتمثل في الآتي:

- العاقدان: ويتمثل في: المؤجر وهو الذي صاحب المنفعة والذي يعمد إلى تأجيرها، والمستأجر وهو المستفيد من المنفعة محل العقد مقابل بذل الأجرة.
- الصيغة: وتتمثل في لفظين أساسيين هما الإيجاب والقبول، أمّا الإيجاب فهو الذي يكون أصالة من المؤجر ويطرح تملك المنفعة بمقابل، أما القبول فيكون من المستأجر ويدلّ على الموافقة والرضى بتملك هذه المنفعة في مقابل عوض يجعله المؤجر.
- الأجرة: وهي المقابل الذي يقدمه المستأجر لقاء استيفائه المنفعة من المؤجر.

(1) الطلاق: [6]

(2) أخرجه البخاري ، كتاب البيوع باب إثم من باع حراً ، تحقيق محمد زهير بن ناصر الناصر ، دار طوق النجاة (مصورة عن السلطانية بإضافة ، ترقيم محمد فؤاد عبد الباقي ط: 1 ، 1422هـ ، تحت رقم 2227 ، 3 / 82 .

(3) ينظر المغني . ابن قدامة . القاهرة . 1388هـ - 1968م . 321 / 5 .

- المنفعة: وهي محل العقد والذي وجد من أجله " (1)

المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها الفقهية وتكييفاتها.

المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وفوائدها الاقتصادية كونها تلبي الاحتياجات المالية المعاصرة:

أولاً: بيان تعريفها:

هذا العقد من العقود المعاصرة والتي شاع التعامل به حديثاً، وألفت فيه الكتب والبحوث والرسائل العلمية والفتاوى وذلك لعرض الحكم الشرعي لها من هيئات ذات الاختصاص، والمجامع الفقهية الإسلامية، وغيرها، والكثير من البحوث في هذه الصيغة تجده قد اعتنى بتوضيح صورها، وتكييفها الفقهي وإهمال الجانب الاقتصادي الذي يوضح هذا الأسلوب وطريقة الاستفادة منه في سوق العمل. ثم إن الإجارة المنتهية بالتمليك لم تكن عند الفقهاء القدامى، وقد عرفت عند بعض الفقهاء المعاصرين والاقتصاديين ببعض التعريفات منها:

1- " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد " (2).

2- " تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة " (3).

3- " أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجرة المثل -، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر " (4).

وقد اخترت التعريف الأخير لشموله معظم أركانها فهو جامع مانع.

ثانياً: المزايا الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك.

(1) ينظر كتاب الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي [مجموعة من المؤلفين] أحكام الشريعة الإسلامية أحمد الشوبكي . 6 / 139 .

(2) الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي . 60 .

(3) الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس . 4 / 2612 .

(4) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: ((الإجارة المنتهية بالتمليك)) للقره داغي ، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة ، العدد الثاني عشر . 1 / 477 .

يتميز هذا الأسلوب كونه أحد الأساليب الاقتصادية المعاصرة بمزايا تشجع على استخدامها من قبل طرفي العقد من مؤجر ومستأجر ونعرض منها ما يلي:

- بالنسبة للمستأجر:

1- حيث يستفيد المستأجر من أصوله المالية المتمثلة في رأس المال الذي يستخدمه في تجارته دون حاجته إلى اقتطاع جزء منه لشراء السلعة، مما يفسح له المجال في استخدام أصوله المالية وتلك فرصة لتحقيق الكسب المشروع، فهي بمثابة تمويل خارج الميزانية، وتبرز أهميتها عندما تكون ثمن هذه الأصول كبير مع مراعاة حالة الكساد في السوق.

2- اتقاء آثار التضخم، ويتضح ذلك عندما تكون مدة الإجارة طويلة ولأجرة محددة وتهجم على السوق حالة التضخم.

3- يستفيد من قيمة التمويل الكاملة بحيث لا يجبر على تحمل أية نسبة من إجمالي الأصل، بخلاف حال أدوات التمويل الأخرى.

4- تمكنه من تطوير مشروعه والتوسع فيه كسرعة حصوله على المعدات المتطورة دون اضطراره إلى الاستعانة ببعض الشركاء أو طرح أسهم للجمهور، لما قد يترتب على ذلك من مخاطر.

5- تمنح المستأجر فرصة ممتازة في مشروعه لتخطيط برامج نفقاته في المستقبل، ومعرفتها بالوقوف عليها سلفاً، ثم اتقائه لمخاطر الاستهلاك.

6- الاستخدام الأمثل في الانتفاع من الميزات الضريبية، " حيث إن الإجارة تخصم من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها، عكس ما لو كانت حصة مشاركة فهي توزيع للربح وليست عبئاً عليه، ومن ثم فلا يستفيد من تخفيض الضرائب، مما يجعل التمويل بهذه الأداة غالباً أقل كلفة من غيره، خاصة وأن المؤجر، نظراً لما يتمتع به من ميزات ضريبية فإنه يعرض معداته بسعر منخفض " (1).

7- وهي في العموم تعد أسلوباً مغايراً لغيرها من الأساليب التمويلية، مما يتيح للمستأجر الحصول على مراده بأفضل العروض وأيسر الشروط.

- أما بالنسبة للمؤجر:

1- فتهيء له إمكانية توظيف أمواله دون أن يتحمل قيود الائتمان الداخلي ومخاطر التمويل.

(1) عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الشريعة الإسلامية، د. أحمد أسعد المسعودي، مجلة البحوث الأكاديمية العلوم الإنسانية، عدد 28، ص 80، 71-88

- 2- قوة الضمان، فضمان هذه الأداة أقوى من أدوات التمويل الأخرى من بيع آجل أو منجم، حيث كونه مازال محافظا على ملكية الأصل المؤجر، ومن ثم فإنه يتيح له استرداده إن دعت الحاجة إلى ذلك ولا يستطيع المستأجر أن يتصرف فيه، أو أن يستفيد منه الغرماء لمشاركته له عند إفلاسه.
- 3- ولما لها من مزايا في قانون الضرائب فإنه بذلك يكون قد استفاد من هذه المزايا الضريبية والتي توفرها له وتضمنها معظم القوانين السائدة.
- 4- يتيح للمؤجر الاستقرار الاقتصادي من خلال إدارة أمواله من إمكانية تخطيط إيراداته المستقبلية وتنظيمها، فضلا عن إمكانية أن يستمر التأجير ويمتد عمره إلى نهايته ليكون قد استفاد واستخدم الاستخدام الأمثل العمر الإنتاجي للأصل في بعض صور التأجير وذلك أيضا يعتبر ضمانا له.
- 5- " يمكن التمويل بهذا الأسلوب المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية في تقديم التمويل المطلوب، مثل اشتراك شركة الراجحي مع بنك تشيز مانهاتن في تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركة طيران الإمارات، مما يحقق للمؤسسات المالية مجالا أرحب وفرصا أوسع للاستفادة من خبرات الغير " (1).
- 6- ومن مميزات أنها تخدم طائفة معينة - من الملاك كأصحاب أموال الوقف وبعض المؤسسات الحكومية ذات الحوكمة المالية - حيث كونها مخرجا جيدا لتوظيف الأموال.

### المطلب الثاني: التكيف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك:

من العقود المشروعة والتي هي سبل النجاة من الوقوع في الربا والصور المحرمة: عقد التأجير التمليكي، وحيث أنه يتيح لطالب التمويل فرصة التمويل الاختياري دون مخاطر، فإنه يتعين عليه للانتفاع بهذا العقد أن يراعي مجموعة من الضوابط التي تحكمه انتفاعا وتمليكا.

وحيث جاء في (الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي عام 1981) م بخصوص التأجير المنتهي بالتمليك) والذي نصه:

" إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مُدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

أ - ضبط مدة الإجارة، وتطبيق أحكامها تلك المدة.

(1) المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، عبد الكريم عبد الجواد عجم، إشراف الدكتور محمد الحسن مصطفى البيغا، الشاملة الذهبية، ص 24

ب - تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

ج - نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه (أو أي صورة

أخرى من صور نقل الملكية المذكورة في السؤال السابق إذا روعيت ضوابطها)، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر". (1)

### المطلب الثالث: الأحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتمليك

للإجارة المنتهية بالتمليك أحكاماً ومقاصد معاصرة ضابطة لها وهي:

1 من باب تحريم بيع الإنسان ما لا يملك كان على المؤجر أو البائع أن يمتلك السلعة المتفق على إجارتها أو من ثم بيعها وقت التعاقد.

2 يجوز أن يشترط المتعاقدان شرطاً أو أكثر في العقد، بحيث يقتضيه العقد ويحقق مصلحة لهما أو لأحدهما ولا يناقض المقصود الأصلي منه.

وكذلك ألا يكون مخالفاً لكتاب أو سنة، وألا يكون قد ترتب عليه محذور شرعي، من غبن أو غرر أو استحالة عدم الوفاء.

3 ويكون الإلزام بالوعد واجباً في حق الواعد إذا كان قد تأثر الموعد جراء هذا الوعد أو أدخله في التزام.

4 من الواجبات التي تقع على المستأجر طالب التمويل أن يقوم بالإصلاحات والإنشاءات التحسينية ولا يجب على المؤجر القيام بشيء منها إلا إذا اقتضى العقد هذا الشرط.

5 من الواجبات التي تقع على المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية ليتمكن المستأجر من أن ينتفع بمحل التعاقد وذلك إذا حدث الخلل بعد التعاقد أما إذا كان قد وجد قبل التعاقد ورآه المستأجر فإنه حينئذ لا يلزم المؤجر إصلاحه إلا إذا اقتضى العقد هذا الشرط، فإن أدى المؤجر ما عليه وقام بالإصلاحات المضمونة في النقطة السابقة سقط حق المستأجر في الفسخ. (2)

المبحث الثالث: الصور الحديثة للإجارة المنتهية بالتمليك وأحكام الوفاء بالوعد فيها:

1 التأجير المنتهي بالتمليك . إعداد سعد بن عبدالله السبر . المعهد العالي للقضاء . ربيع أول 1429 . 24 .

2 الدليل الشرعي للإجارة للدكتور عز الدين خوجة ، مراجعة عبد الستار بو غدة . مجموعة دلة البركة . ط 1 . 1998 . 210 .

## المطلب الأول: الصور الحديثة للإجارة المنتهية بالتمليك :

تتوعدت صور الإجارة المنتهية بالتمليك كثيرا، ولعلنا نعرض صور العقود الأكثر تداولاً:

الصورة الأولى: " الإجارة التلقائية وهي: أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً - أي مشترياً - للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد " (1).

حيث يمكن أن تصور صيغة العقد في هذه الصورة على النحو التالي:

يقول المؤجر أجزرتك هذه السلعة بكذا شهريا، لمدة ثلاث سنين - مثلاً - على توفية هذه الأقساط كلها في السنوات الثلاث هذه، فإنك إذا وفيتها كان الشيء محل الأجرة ملكاً خالصاً لك في مقابل الأقساط المدفوعة في مجموع هذه السنين، ويقول المستأجر: قبلت ورضيت.

تكييف المسألة:

تكييف العقد في هذه الصورة: إجارة منتهية بالتملك بالأقساط الإيجارية دون دفع أي ثمن نهاية المدة الإيجارية.

الصورة الثانية: " الإجارة المنتهية بالبيع بثمن رمزي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزي " (2).

ويمكن أن تصور صيغة العقد في هذه الصورة على النحو التالي:

يقول المؤجر: أجزرتك السلعة هذه بكذا شهريا، ولمدة ثلاث سنين - مثلاً - على توفية هذه الأقساط كلها في السنوات الثلاث هذه، فإنك إذا وفيتها بعتك السلعة هذه - إن أردت ذلك - بكذا، ويقول المستأجر: قبلت ورضيت.

1 التأجير المنتهي بالتمليك . سعد بن عبدالله السبر . المعهد العالي للقضاء . ربيع أول 1429 . ص14

2 ينظر: الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحث مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس /4 / 2613 .

ثم إن هذه الصورة تتفرع كذلك إلى صورتين:

الأولى: الثمن المتفق فيه ثمناً رمزياً.

الثانية: أن يكون الثمن المحدد فيها ثمناً حقيقياً.

تكييف المسألة:

تكييف العقد في هذه الصورة هو: اقتران الإجارة بالبيع بثمن محدد رمزياً كان، أو حقيقياً.

الصورة الثالثة: " الإجارة المقرونة بوعده البيع أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين، أو كانت هذه الأقساط الإيجارية هي ثمن السلعة، ولم يتفق العاقدان على دفع شيء آخر، لا رمزي ولا حقيقي، حسب ما يتفق عليه العاقدان في نهاية المدة "(1).

ويمكن أن تصور صيغة العقد في هذه الصورة على النحو التالي:

يقول المؤجر: أجرتك السلعة هذه بكذا شهرياً، ولمدة ثلاث سنين - مثلاً - على توفية هذه الأقساط كلها في السنوات الثلاثة هذه، وأعدك وعداً ملزماً أن أبعها لك إذا أنت سددت هذه الأقساط جميعها في هذه المدة، ثم يقول المستأجر: قبلت ورضيت.

تكييف المسألة:

تكييف العقد في هذه الصورة هو: إجارة مقترنة بوعده ملزم بالبيع.

الصورة الرابعة: " الإجارة المقرونة بوعده الهبة أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - نهاية العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر " (2).

إذ ويمكن أن تصور صيغة العقد في هذه الصورة على النحو التالي:

1 الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي، المرجع السابق، 4/ 2613 .

2 انظر: الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي، المرجع السابق، 4/ 2616

يقول المؤجر: أجزرتك هذه السلعة بكذا شهريا، ولمدة ثلاث سنين - مثلاً - على توفية هذه الأقساط كلها في السنوات الثلاثة هذه، وأنا أعدك وعداً ملزماً بأن أهبها لك إن أنت سددت الأقساط جميعها في هذه الفترة المحددة، ثم يقول المستأجر: قبلت ورضيت.

### تكييف المسألة:

تكييف العقد في هذه الصورة: إجارة مقترنة بوعده بالهبة وعدا ملزما.

الصورة الخامسة: الإجارة التخيرية: حيث تقوم على وعد من صاحب السلعة للمنتفع بعد انقضاء مدة الإيجار " بأن يبيع له السلعة المؤجرة بثمن - محدد أو حسب سعر السوق - أو مدة الإجارة لمدة أخرى، أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك - أي أن المستأجر يكون بالخيار بين هذه الأمور الثلاثة، أيها يختار يجب له " (1).

ويمكننا أن نصور صياغة العقد في هذه الصورة بأنه عقد يمكن فيه المؤجر المستأجر الانتفاع بمحل العين في مقابل أجره معينة ولمدة معينة، مقترن بوعده ملزم من طرف المؤجر على بث الخيار وطرحه للمستأجر على أن يخرجه في نهاية المدة بين أمور ثلاث:

"الأمر الأول: امتلاك السلعة بثمن مقدر مسبقاً روعيت في تقديره مبالغ الأقساط التي تم دفعها، أو ضبطه بعد مضي مدة العقد بسعر الوقت وعلى هذا النحو كذلك.

الأمر الثاني: تمديد الإجارة لدورة ثانية.

الأمر الثالث: تسليم المستأجر الأعيان المؤجرة لمؤجريها " (2).

### تكييف المسألة:

تكييف العقد في هذه الصورة: إجارة مقترنة بوعده يخرجه فيه المستأجر بين امتلاك السلعة أو إعادتها لمالكها أو تمديد الإجارة دورة أخرى، على أن يكون وعدا ملزماً من قبل المؤجر منعقداً من جهته منحللاً من جهة المستأجر.

**المطلب الثاني: أحكام الوفاء بالوعد الواقع في بعض صور الإجارة المنتهية بالتمليك:**

1 التأجير المنتهي بالتمليك . إعداد سعد بن عبدالله السير . المعهد العالي للقضاء، ربيع أول 1429 . 14  
2 الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق، محمد الفاتح محمود بشير المغربي ، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية - كلية العلوم الإدارية ، السودان - الخرطوم ، 2013م ، ص 16 .

العقد في الإجارة المنتهية بالتملك يعتمد في بعض صورته على الوعد، فهل الوفاء بهذا الوعد واجباً قضاءً أم ديانة فقط؟

للفقهاء أقوال في هذه المسألة:

القول الأول: يرى الشافعية والحنابلة<sup>(1)</sup> أن الوفاء بالوعد مستحب، ويقولون إنه غير ملزم قضاءً وإنما ديانةً فقط؛ لأنه يعتبر تفضلاً وإحساناً<sup>(2)</sup>، لقوله تعالى: ﴿مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ﴾<sup>(3)</sup>.

القول الثاني: يرى الحنفية<sup>(4)</sup> وجوب الوفاء به إذا كان معلقاً على شرط.

القول الثالث: يرى المالكية أن الوعد واجب الوفاء به إذا كان مبنياً على سبب يوقع الموعد في كلفة نتيجة هذا الوعد، واستشهدوا بالقاعدة الفقهية "لا ضرر ولا ضرار"<sup>(5)</sup>.

القول الرابع: يرى شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله<sup>(6)</sup> أن الوعد يجب الوفاء به، واستدل بما يلي:

- 1- قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾<sup>(7)</sup>
- 2- قول الله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْتِنَتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ﴾<sup>(8)</sup>
- 3- عن أبي هريرة - رضي الله عنه - قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم -: "آية المنافق ثلاث، إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أؤتمن خان" <sup>(9)</sup>.

ومن هذه الأدلة يتبين لنا تحريم إخلاف الوعد، وهو المعول عليه والذي رآه الباحث.

**المطلب الثالث: حكم صورة الإجارة التخيرية المعلقة على الوعد:**

---

1 انظر الفتوحات الربانية على الأذكار النووية ، ٢٥٨/٦  
2 المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك، عبد الكريم عبد الجواد عجم إشراف الدكتور محمد الحسن مصطفى البيغا، الشاملة الذهبية، ص 24  
3 التوبة. 91 .  
4 الأشباه والنظائر لابن نجيم. كتاب الحظر والإباحة، ص344.  
5 ينظر تحرير الكلام على مسائل الالتزام للحطاب، ص 154-155.  
6 الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، ص٣٣١.  
7 المائدة. 4 .  
8 المعارج . 32  
9 أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب الإيمان، في باب علامة المنافق، رقم الحديث ٣٣ ، وأخرجه مسلم في صحيحه ، في كتاب الإيمان، في باب بيان خصال المنافق ، رقم الحديث ٥٩.

يرتبط عقد الإجارة بوعد يقدمه مالك المنفعة للمنتفع عند انتهاء فترة الإجارة، بحيث يتيح له الخيارات التالية:

بيع العين المؤجرة بثمن مقدر مسبقاً، أو ضبطه بعد مضي مدة العقد بسعر الوقت.

تمديد الإجارة دورة أخرى. أو رد السلعة المؤجرة إلى المالك. فيكون المستأجر مخيراً بين أحد الأمور الثلاثة، وأي خيار يختاره يتم تنفيذه. وعند تكليف هذا العقد وفقاً لقواعد الشريعة، تظهر الأمور الآتية:

أولاً: التعاقد على إجارة سلعة مملوكة للغير وقت التعاقد. وهذا التصرف غير جائز، كون الإجارة بيع، والبيع قبل قبضه غير جائز لذا يجب على المؤسسة أن تقبض السلعة قبل إبرام عقد التأجير مع الزبون، وأن تكون مقبوضة بشكل صحيح.

ثانياً: "اجتمع في هذا الأسلوب مجموعة من العقود في عقد واحد: وعد بتأجير سلعة - عقد توريد سلعة- عقد توكيل - عقد التأجير التأسيسي - وعد بالبيع في نهاية المدة أو تمديدتها..."<sup>(1)</sup>.

وباجتماع الكثير من العقود مع الوعود فإنها تؤثر على الوفاء بها. ولكننا إذا حكمنا الشريعة في تملك السلعة قبل إجاتها، فإننا حينئذ نستبعد كثير من التصرفات ومن بينها: (عقد التوكيل، وعقد التوريد، والوعد بالإجارة). ولم يبق أمامنا إلا عقد الإجارة المقترن بالوعد المبين آنفاً<sup>(2)</sup>.

### النتائج والمناقشة:

وفي الختام توصلت إلى مجموعة من النتائج التي يمكن تلخيصها في الآتي:

1- شرعية الإجارة المنتهية بالتملك: تعتبر هذه الصيغة جائزة شرعاً لأنها تتضمن عقدين كل على حدة، فلا وجود لمحذور اشتراط عقد بعقد. إذ لا في الوعد إن كان من طرف واحد بالإيجار أو الاستئجار.

2- أهمية الإجارة المنتهية بالتملك في التنمية الاقتصادية: إن هذه الصيغة تتسم بطول الأجل، مما تتناسب مع طبيعة المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية ويحفز الصناعات الإنتاجية.

3- زيادة الاهتمام بهذه الصيغة: حيث تشير الدراسات والاستبيانات إلى كثرة الاهتمام بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وعموم تداولها، وارتفاع حصتها من جملة أصول الاستثمارات لدى

1 التأجير المنتهي بالتملك، سعد بن عبدالله السير، أستاذ الفقه المقارن بجامعة محمد بن سعود الإسلامية والمعهد العالي للقضاء ربيع أول 1429 ص 29 .

(1) ينظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (4/2648-2651).

- المصارف الإسلامية، حيث أمست تحتل المرتبة الثانية في الصيغ المعمول بها بعد صيغة المربحة.
- 4- تميّز الإجارة المنتهية بالتملك: تتميز هذه الصيغة عن غيرها من الصيغ الأخرى، في النجاح السريع الذي حققته، وهذا يدل على أهميتها لمختلف المشاريع الاقتصادية.
- 5- تسهيل امتلاك الأصول: تساعد هذه الصيغة في تسهيل وتيسير امتلاك الأصول العقارية وتوفير مستلزمات المكاتب والمصانع بسرعة فائقة دون الحاجة إلى دفع مبالغ طائلة لشراء أصول جديدة.
- 6- تفضيل التعامل بهذه الصيغة: يُفضّل كثير من أرباب السلع الغالية تداول هذا العقد لما فيه من تسهيل بيع السلع مع ضمان حقوقهم المالية.
- 7- الاستفادة من منافع العين المستأجرة: تتيح الإجارة للمستأجر الانتفاع بالعين دون أن يقدم أية ضمانات كالرهن والكفالة، بينما يحتفظ البائع بملكية العين المؤجرة.
- 8- امتداد لبيع التقسيط: يعتبر هذا العقد امتداداً لبيع التقسيط المتمثل في صورة التأجير المنتهي بالتملك.
- 9- انتشار التعامل بهذه الصيغة: لما له من مميزات لكلا العاقدين تجعله موضع طلب عند الجميع.
- 10- مشروعية العقدين: إذ لا تداخل بين عقد الإجارة وعقد البيع لما لهما من حياد تام فكل منهما عقد منفصل عن الآخر.
- 11- استثمار الطاقات البشرية: ويتضح ذلك جلياً عند تركيز أصحاب المهارات والحرفية على هذه الصيغة، مما يساعدهم في تمويل ضرورياتهم من نتاج جهدهم.

#### التوصيات:

- وبعد التعمق في المسألة تبين لي مجموعة من الأمور التي يجب أن تراعى وتؤخذ بعين الاعتبار وهي:
- 1- توسيع الاستفادة من الإجارة المنتهية بالتملك: أوصي القائمين على إدارة المصارف الإسلامية بالتوسع في استخدام هذه الصيغة لتمويل التجار والصناع وذوي الحرف المختلفة، وذلك بضوابط ترعاها هيئات الرقابة الشرعية.
- 2- حملات دعاية وترويج: أوصي القائمين على إدارة المصارف الإسلامية القيام بالترويج لهذه الصيغة وطرحها للجمهور في وسائل الاتصال الحديثة، لتوضيح مزاياها واستخدامها الاستخدام الأمثل، وجعل صورتها أقرب إلى العملاء.

3- المؤتمرات العلمية واستعراض التجارب: أوصى القائمين على إدارة المصارف الإسلامية والأقسام العلمية بالكليات ذات التخصص بالاستمرار في عقد الندوات العلمية لاستعراض التجارب والنماذج ومدى نجاحها والاستفادة منها.

### المصادر والمراجع:

1. القرآن الكريم، مصحف المدينة النبوية
2. معجم مقاييس اللغة لابن فارس.
3. المغني. ابن قدامة. القاهرة. 1388هـ - 1968م.
4. الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي [مجموعة من المؤلفين] احكام الشريعة الاسلامية أحمد الشوبكي.
5. فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة. نزيه حماد. ط 1. دمشق: دار القلم. 1428هـ-2007.
6. عقد الإجارة فقهاً وتطبيقاً. أحمد محمد محمود نصار. من تراثنا إلى تلبية الاحتياجات المالية المعاصرة.
7. الصكوك الاستثمارية الإسلامية. ضوابطها وتطبيقاتها المعاصرة. هشام قشوط، عبد الفتاح علي بلقاسم . مجلة العلوم الاقتصادية والسياسية. العدد الرابع 2014. كلية الاقتصاد والتجارة. الجامعة الأسمرية الإسلامية.
8. الدليل الشرعي للإجارة للدكتور عزالدين خوجة، مراجعة عبد الستار بوغدة. مجموعة دلة البركة. ط 1. 1998.
9. التأجير المنتهي بالتمليك. إعداد سعد بن عبدالله السبر. المعهد العالي للقضاء. ربيع أول 1429.
10. الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس .
11. الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحث مجمع الفقهي الإسلامي بجدة العدد الخامس .
12. أنيس الفقهاء . قاسم النووي . دار الوفاء - جدة . ط 1 ، 1406 . تح : د. أحمد بن عبد الرزاق الكبيسي.
13. الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: (( الإجارة المنتهية بالتمليك )) للقره داغي ، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة ، العدد الثاني عشر.
14. الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي.

والله تعالى أعلم.

---

---

## The Lease-to-Own Method in Islamic Financial Institutions to Meet Contemporary Financial Needs

**Soliman Amhemmed Ben Omer**

Department of Sharia and Law Faculty of Sharia and Law Al-asmarya Islamic University Libya

**Abstract:**

My study aimed to focus on explaining the lease-to-own contract in terms of its concept, main characteristics, regulations, components, advantages, and economic impacts. I concluded in my study that the lease-to-own contract is one of the contracts that have recently become widely used due to the need of low-income individuals for a product they cannot afford immediately. Additionally, it serves as a safe guarantee tool for the borrower, providing security for the lender as well. It also allows the tenant to benefit from the existing capital without depleting it. In this study, I reached several conclusions, the most important of which are: this form is considered modern and advanced compared to installment sales, as it differs in the timing of ownership transfer, which occurs after the lease contract expires. Furthermore, the lease-to-own contract is one of the important methods for economic growth and meets contemporary financial needs in Islamic financial institutions.

**Keywords:** leasing, ownership, contract, benefit.