

احكام الاجارة المنتهية بالتمليك

Doi: 10.23918/ilic2020.06

أ.م.د. سلمان عبود يحيى
dsal63@yahoo.comأ.د. وضحة عليوي صالح
drwadha484@gmail.com

كلية العلوم الإسلامية – جامعة ديالى

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبيه الأمين محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه اجمعين . فإن عقد الإجارة يعد من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماماً كبيراً من الفقهاء. ومصدر الاهتمام بهذا العقد له جوانب متعددة: دينية، واقتصادية، واجتماعية، ولعل المهم هنا هو التركيز على الجانب الاقتصادي، وذلك أن عقد الإجارة كما يحقق استثماراً ناجحاً للأعيان، والطاقت البشرية بالعمل واستغلال المهارات فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصراً أساسياً في الحياة الاقتصادية اليومية للأمة: كالسكن، ووسائل النقل، وكثير غيرها، من الأعيان يمتلكها البعض، وتمثل فائضاً لديه بما أنعم الله عليه من سعة الرزق، في حين يفتقدها البعض الآخر، وليست لديه القدرة على تملكها، لكنه لا يعدم القدرة على استثمارها بامتلاك منفعتها لمدة محددة^(١). توصف المصارف الإسلامية بالقضية الأكثر أهمية وحيوية لنموها وتطورها، وذلك لتنامي الاهتمام العالمي بالمصارف الإسلامية، ونظراً لأهمية البالغة لهذه المصارف، وظهور منتجات إسلامية جديدة فقد أصبح من الضرورة دراسة هذه المنتجات، وذلك بهدف زيادة الثقة بالمعاملات المالية الإسلامية، وصلاحياتها لكل زمان ومكان، وتطوير المنتجات والأدوات المالية الإسلامية، ذات الكفاءة العالية والقدرة على مواجهة الأزمات وتفعيل النشاط الاقتصادي.

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ التمويلية الحديثة الهامة التي لاقت انتشاراً واسعاً في المصارف الإسلامية، و ذو أهمية كبيرة في الاقتصاد، حيث تؤدي الإجارة المنتهية بالتمليك دوراً بارزاً في توفير التمويل. لذلك فهي تحتاج إلى الكثير من البحث والدراسة المستفيضة والمتعمقة التي تجمع بين الجانب النظري والتحليلي، وتأتي هذه الدراسة للتركيز على بيان البيع التدريجي في الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث: دراسة وتحليل جميع الجوانب الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان الطريقة المتبعة في المصارف الإسلامية لهذا العقد، ومحاولة لتطوير الإجارة المنتهية بالتمليك بطرق تخلص من الشبهات .

المبحث الأول : بيان مفهوم الإجارة لغةً واصطلاحاً

الإجارة لغة: الإجارة من أجزأ يأجز، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر: الثواب، والجمع أجور^(٢).
الإجارة اصطلاحاً: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم"^(٣).

المبحث الثاني :

أولاً : مشروعية الإجارة

الإجارة مشروعية في الكتاب والسنة، ففي الكتاب الكريم قوله تعالى: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ)^(٤). أما في السنة في الحديث القدسي قوله صلى الله عليه وسلم: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستولى منه ولم يوفه أجره"^(٥).
ثانياً : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

ورد عدة تعريفات معاصرة للإجارة المنتهية بالتمليك من الفقهاء المعاصرين نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:
١- " أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة – قد تزيد على أجرة المثل -، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر"^(٦).
٢- " إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أوفي أثنائها، ويتم التمليك بأحد الطرق المبينة في المعيار"^(٧).
٣- " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد"^(٨). وتتفق الباحثات مع الحافي في تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك .

أسماء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

يطلق على هذا العقد عدة إطلاقات منها^(٩):

(١) أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم، عقد الإجارة من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط٢، ٢٠٠٠، ص١١.

(٢) انظر: جمال الدين محمد بن منظور الإفريقي، ١٣٧٤هـ، ١٩٥٤، لسان العرب، بيروت، لبنان: دار الفكر، ج٤/ ص١٠.

(٣) البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، عالم الكتب، دبت، دبط، ج٢/ ص٣٥٠.

(٤) آية ٢٦ من سورة القصص.

(٥) صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم ٢١٥٠/٥٣٢.

(٦) الفرة داغي، علي محي الدين، الإجارة المنتهية بالتمليك، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، ٢٣-٢٨ ديسمبر، ٢٠٠٠.

(٧) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المعاصرة ص(١٦٤) .

(٨) الحافي، خالد بن عبد الله، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ط٢، ٢٠٠١، ص ٦٠.

(٩) انظر: بن بيه، عبد الله، الإجارة المنتهية بالتمليك، مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة، ١٩٨٨.

- البيع الإيجاري.
 - الإيجار السائر للبيع.
 - الإيجار الذي ينفصل ببيعاً.
 - الإيجار المقترن بوعده بالبيع.
- ثالثاً :- صور الإجارة المنتهية بالتملك**

ان صيغة الإجارة المنتهية بالتملك هي صيغة تمويلية من وجهة نظر العميل واستثمارية من وجهة نظر المصرف، حيث يقوم المصرف بشراء الأصول وتأجيرها للعملاء، بعقود تتضمن وعد المؤجر للمستأجر بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد قيمة الأصل المأجور، بالإضافة إلى الأجرة، لهذا تكون الأجرة أعلى من أجرة المثل، وغالباً ما يتم سداد هذا الثمن على أقساط^(١). فالإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)^(٢): هي صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء قواعد عقد الإجارة وفي إطار صيغة تمويلية تحقق حاجات الراغبين في اقتناء أصل رأسمالي ولا يملكون كامل الثمن فوراً وتتميز بكون المصرف الإسلامي لا يقتني الموجودات والأصول بل يشتريها استجابة لطلب مؤكد من احد عملائه لتملك تلك الأصول عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك وعليه تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية المصرف بعد نهاية عقد الإجارة وإنما تنتقل ملكيتها إلى المستأجر. وهناك أربع صور للإجارة المنتهية بالتملك تبعاً لطريقة نقل الملكية كما جاء في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وهي:

- ١- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة : وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذاً لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على شرط سداد أقساط الإجارة، وحينئذ تنتقل الملكية تلقائياً إلى المستأجر دون الحاجة لإبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعة المستأجر من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إجارة.
- ٢- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يتكافأ مع قيمة الأصل المؤجر عند البيع) أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعاً ومملوكاً للمستأجر منفعة وذاتاً عند سداد هذا الثمن المتفق عليه.
- ٣- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بباقي الأقساط: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى المستأجر في أي وقت يرغب فيه، خلال مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإجارة حين الرغبة في الشراء.
- ٤- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة الإجارة، فيكون الناتج عبارة عن ثمن جزئي للأصل، ويتم استكمال ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة وسوف نتطرق له بالتفصيل لاحقاً.

المبحث الثالث : التخرجات الفقهية للإجارة المنتهية بالتملك

هناك عدد من التخرجات الفقهية للإجارة المنتهية بالتملك، لعل من أبرز هذه التخرجات ما يلي:

التخريج الأول: من العلماء المعاصرين من يرى أن الإجارة المنتهية بالتملك ما هي إلا بيع تقسيط، يخرجها على أنها بيع بالتقسيط، ولكنها معلقة على شرط، دفع كامل الأقساط، وأن الأجرة التي يدفعها المستأجر خلال مدة الإجارة هي أقساط البيع، فيقولون في الحقيقة هذه العملية كلها بيع تقسيط وسميت فقط إجارة منتهية، والعبرة في العقود بالمعاني لا بالألفاظ. أن النظر إلى الإجارة المنتهية بالتملك على أنها بيع تقسيط تعتبر غير جائزة شرعاً لأنها تتضمن محظورين.

المحظور الأول: أن الثمن والمؤمن كلاهما أصبح مؤجلاً، فانتقال الملكية للمشتري سيكون مؤجلاً والأقساط أيضاً ستدفع بالأجل، فكلاهما أصبح مؤجلاً، وهذا يدخل في بيع الكالئ بالكالئ وهو محرم.

المحظور الثاني: أن شرط عدم انتقال العين المبيعة للمشتري يخالف المقصود من عقد البيع، فإن المقصود من عقد البيع هو انتقال الملكية، فإذا قال: أبيعك هذه السيارة ولا تنتقل الملكية إلا بعد فترة فإن هذا الشرط يتناقض مع أصل عقد البيع من أساسه . وهنا سنشير إشارة موجزة وسريعة إلى الشروط في عقد البيع وهي أربعة أنواع^(٣):

١. ما يكون من مقتضى البيع، كاشتراط تسليم السلعة، فهذا لا أثر له، لأنه مجرد بيان وتأكيد لمقتضى العقد فحسب.
٢. ما يكون من مصلحة عقد البيع، كاشتراط الخيار، والأجل، ومنه التقسيط، والرهن، والضمان، فالشرط في مثل هذا صحيح لازم وقد جاء الشرع به.
٣. أن يكون الشرط منافياً لمقتضى العقد، كشرط أن لا ينتفع البائع أو المستأجر بالسلعة، أو لا يتصرف بها، كاشتراط بائع المنزل على المشتري عدم السكن في المنزل، وهذا الشرط غير جائز.
٤. شروط لا تنافي مقتضى العقد ولا هي من مصلحته، كأن يشترط مع عقده عقداً آخر، أو يبيعه سلعة، بشرط أن يبيعه الآخر سلعة أخرى^(٤).

(١) أبو الهيجاء، الياس، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية- دراسة حالة الأردن- رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة اليرموك، أربد، الأردن، ٢٠٠٧، ص ٥٣.

(٢) عبد الله، خالد، حسين سعيد، العمليات المصرفية الإسلامية - الطرق المحاسبية الحديثة، ط ٢، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١١، ص ٢١٢.

(٣) خطاب، كمال، المشاركة المتناقصة كأداة من أدوات التمويل الإسلامي، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، المجلد العاشر، العدد الثاني، ٢٠٠٣، ص ١٨-٢٢.

(٤) الفنينان، سعود، الإيجار المنتهية بالتملك، بحث منشور، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، ٤٢١ هـ، عدد ٤٨، ص ٣٢.

وعلى هذا فنقول في الإجارة المنتهية بالتملك: لو قلنا أنها بيع تقسيط لكن ملكية السلعة لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد الانتهاء من كل الأقساط فإن هذا الشرط شرط فاسد، لأنه يتعارض مع البيع من أصله.

التخريج الثاني: أنه عقد إجارة مع شرط الهبة أو البيع، فهو يؤجره السلعة وهذه الإجارة مقترنة بشرط آخر وهو أن يهبه تلك السلعة في نهاية المدة أو يبيعهها عليه في نهاية المدة، فهنا قد جمع ما بين الإجارة والهبة أو الإجارة والبيع. إن هذا التخريج يتضمن اشتراط عقد في عقد، أي اجتمع عقدين في عقد، هما عقد الإجارة وعقد الهبة، أو عقد الإجارة وعقد البيع، وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة على رأيين.

القول الأول: ذهب جمهور العلماء إلى منع اشتراط عقد في عقد، وهذا قول الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة^(١)، واستدلوا بحديثين عن رسول الله صلى الله عليه وسلم، فقد جاء عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم: **"نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ"**^(٢). والحديث الثاني قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: **"لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك"**^(٣).

القول الثاني: وهو رأي ابن تيمية، فقد ذهب إلى جواز اشتراط عقد في عقد، إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع، كالجمع بين البيع والقرض، أو بين الإجارة والقرض، وقد أيد رأيه الكثير من الفقهاء المعاصرين المؤيدين لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، واستدلوا بأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة^(٤)، كما استدلوا بحديث الرسول السابق **"لا يحل سلف وبيع، وأن المنهي عنه السلف والبيع، وليس غيره من بيع وإجارة، وأما نهى الرسول صلى الله عليه وسلم"** ولا شرطان في بيع" فهنا بيع وشرط وليس شرطان، وأما نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة فالمقصود بالثاني هو بيع العينة، الذي يتضمن بيع حاضر وبيع مؤجل مجتمعين في بيعة واحدة^(٥)، وكذلك يشتمل بيع العينة على شرطين في بيعة، هما شرط التأجيل وشرط الحل^(٦).

وبضيف بعض الفقهاء المعاصرين من أصحاب الرأي القائل بعدم جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك، بالإضافة لما ورد ذكره في القول الأول، أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يشتمل على محذور شرعي يشتمل على الغرر، مبررين رأيهم أن المستأجر الآن قد يستأجر السلعة لمدة طويلة، وبعد انقضاء نصف المدة أو أكثر قد يعسر المستأجر، ولا يتمكن من سداد الأجرة في بعض المدة المتبقية، هنا سيخسر السلعة ويخسر الأجرة التي دفعها قبل ذلك وترجع السلعة إلى صاحبها، فقالوا: هذا يجعل في العقد غرر، وهذا بخلاف بيع التقسيط، في بيع التقسيط لو لم يتمكن المشتري من سداد الأقساط في مرحلة من المراحل، يباع الأصل يوفى بقية الدين المستحق للبائع والزائد عن ذلك يكون من حق المشتري، فقالوا في الإجارة المنتهية بالتملك يعني بهذه الصفة تشتمل على الغرر.

التخريج الثالث للإجارة المنتهية بالتملك أنه عقد إجارة مع وعد بالهبة أو بالبيع، وعلى هذا يجب أن يكون التملك اللاحق بوعد لا أن يكون بشرط ولا باتفاق، كأن تكون صفة الإجارة أن يقول: أجرتك هذه السلعة هذه المدة وأعدك ببيعها في نهاية المدة بسعر كذا وكذا، أو أعدك بهبتها لك بدون مقابل، أو أنت بالخيار في نهاية المدة في أن تمتلكها بسعر كذا وكذا، أو أن تمتلكها بدون عوض، فهو إما أن يذكر الوعد أو التخيير، والتخيير مثل الوعد تمامًا، ونعود لنسأل هنا: هل الوعد، ملزم لهما أو غير ملزم؟ فإذا كان غير ملزم، فإن المستأجر لن يرضى أن يدفع الأجرة لفترة طويلة دون أن يتأكد من نية المصرف نقل ملكية الأصل له، لأنه وفي نهاية الفترة قد ينكث المصرف ولا ينقل ملكية الأصل للمستأجر.

أما إذا كان الوعد ملزم، يجعل الوعد الملزم في حكم البيع المؤجل، فيكون الثمن والمثمن مؤجلا الدفع، فيؤدي إلى صورة الكالئ بالكالئ.

وعلى هذا التخريج يجب أن تطبق أحكام الإجارة في فترة الإجارة، ثم في نهاية المدة يكون للطرفين الحق في إنشاء عقد جديد، إما عقد بيع أو عقد هبة.

وأخيرا نورد رأي مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠ م).

أولا: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

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

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

٢ - أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.

٣ - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.

٤ - إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونيًا إسلاميًا لا تجاريًا، ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.

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

(١) السرخسي، شمس الدين، المبسوط، دار المعرفة، لبنان، ب ط، ١٤١٤ هـ ١٦/١٣.

(٢) الترمذي، محمد بن عيسى، سنن الترمذي، دار الكتب العلمية، بيروت، ب ط، ت، ٣٥٧/٤، قال الترمذي حديث حسن صحيح.

(٣) أبو داود، سليمان بن الأشعث، سنن أبي داود، دار سنحون، تونس، ط، ١٤١٣ هـ، الجزء الثالث ٧٦٩-٧٧٥.

(٤) ابن تيمية، أحمد مجموع فتاوي مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، ب ط، ١٤٢٣ هـ، ٦٢/٢٩.

(٥) الفقيسان، سعود، الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، ١٤٢١ هـ، العدد ٤٨ - ص ٣١-٣٧.

(٦) ابن تيمية، مرجع سابق، ٤٣٢/٢٩.

٦- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

أ - 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.

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

ج - عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإجارة).

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

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة.

ب - عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجازية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

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

د - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق.

المبحث الرابع:

أولاً: - الطرق المتبعة في المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجرّيها المصارف الإسلامية لا تخرج عن واحدة من الصور الثلاث الآتية:

الصورة الأولى: أن تكون عقد إجارة مقرونة بهبة للسلعة محل العقد، بحيث تنتقل ملكية السلعة محل العقد في نهاية المدة من المؤجر إلى المستأجر بدون عوض.

مثال ذلك: أن يقول صاحب السلعة ومالكها للمشتري: أجرْتُكَ هذه السلعة (لنفرض أنها سيارة أو شقة) لمدة خمس سنوات، تدفع في نهاية كل شهر قيمة الإيجار المتفق عليه، وفي نهاية المدة بعد انقضاء السنوات الخمس يكون لك حق تملك السلعة بلا عوض. هنا العقد تضمن عقد إجارة في البداية و انتهى بهبة للسلعة، يعني انتقلت السلعة بلا عوض للمشتري، الذي يسمى في الحقيقة مستأجراً.

الصورة الثانية من صور الإجارة المنتهية بالتمليك: عقد إجارة مقرون ببيع السلعة في نهاية المدة، تبدأ بعقد إجارة، ثم في نهاية المدة تنتهي بعقد بيع، في هذه الصورة تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر مقابل عوض في نهاية مدة الإجارة، ولو عدنا للمثال السابق، فيقول صاحب السلعة ومالكها للمشتري: أجرْتُكَ هذه السيارة مدة خمس سنوات، تدفع في نهاية كل شهر قيمة الإيجار المتفق عليه، وفي نهاية المدة تدفع مبلغ (يكون في العادة أكبر من قيمة القسط) وتنتقل ملكية السيارة للمشتري الذي هو نفسه المستأجر بعقد بيع^(١).

الصورة الثالثة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك: عقد إجارة مقرون بوعد (وليس باتفاق وإنما هو مجرد وعد) من المؤجر للمستأجر ببيع السلعة أو هبته لها في نهاية المدة، فيقول صاحب السلعة ومالكها للمشتري: أجرْتُكَ هذه السيارة مدة خمس سنوات، تدفع في كل نهاية كل شهر قيمة الإيجار المتفق عليه وفي نهاية هذه المدة أعدك وعداً أن أبيعك هذه السلعة بثمن يتم الاتفاق عليه، أو أعدك وعداً أن أمنحك هذه السلعة مجاناً.

هذه هي أبرز صور الإجارة المنتهية بالتمليك، قد يضاف إلى بعض هذه الصور بعض الشروط وبعض الضوابط، أو قد يكون هناك بعض من الالتزامات على أي من الطرفين بالاتفاق بينهما، لكن في الحقيقة مردها إلى هذه الصور الثلاثة.

من الصور السابقة نلاحظ أن الإجارة المنتهية بالتمليك تعتبر عقد مركب من عدة عقود: فيه شبه من الإجارة، وشبه من البيع، وشبه من بيع الأجل (التقسيط)، وشبه ببيع المواعدة، وشبه بالرهن، علاوة على ما قد يتضمنه من شرط (التأمين)، فهو مزيج من هذه العقود مجتمعة، ولا يمكن إلحاقه بواحد منها دون الآخر، فلو نظرنا لأي عقد من العقود السابقة منفرداً لكان جائزاً^(٢).

والملاحظ مما تقدم أننا أمام عقد مركب، سمي إيجاراً لئلا تترتب عليه آثار عقد البيع، فالإجارة ليس لها تمليك، ولكنها تنتهي بانتهاء مدة العقد، والبيع لا يتم حتى يسلم البائع العين المبيعة للمشتري، يتصرف فيها تصرفاً تاماً.

ثانياً: كيفية البيع في الإجارة المنتهية بالتمليك

يمكن أن يكون البيع بصورة الإجارة المنتهية بالتمليك بيعاً تدريجياً للعين المؤجرة حيث تعتبر هذه الصورة بديل لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وبطرق تخلق من الشبهات، تتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحصة التي يملكها الممول/ المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجاريه، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء. ويترادف مع كل دفعة للأجرة دفع مبلغ إضافي

(١) ربابعة، عدنان، وزكريا شطناوي، المخالفات الشرعية لصيغ التمويل في المصارف الإسلامية العدد الأول سلسلة أعمال الندوات والمؤتمرات، المعهد العالي للدراسات الإسلامية، جامعة آل البيت، مؤتمر صيغ مبتكرة للتمويل المصرفي الإسلامي، ٢٠١١، ص ٩٦- ١١٣.

(٢) الفينسان، مرجع سابق.

لشراء أسهم أو أجزاء من العين نفسها وتملكها مع منافعها من تاريخ الدفع. ويستمر ذلك حتى دفع أصل ثمن العين بكامله، عندئذ ينتهي دفع الأجرة. وتطبق هذه الصورة بشكل خاص في التمويل العقاري. فهي الصورة التي تطبقها الجمعية التعاونية (الإسلامية) السكنية في تورنتو – كندا. والصيغة التي تستعملها هذه الجمعية فيها هي صيغة التعاقد – لا الوعد- على البيع والإجارة. فيكون كل طرف ملزماً – بالعقد- بالبيع للأسهم المعلومة عند كل دفعة وباستئجار الأسهم غير المملوكة من العين. ويتضمن هذا العقد عادة خياراً للمشتري بزيادة عدد الأسهم التي يشتريها عند كل دفعة أجرة^(١).

صورة هذه المعاملة: اتفاق بين البنك (الممول المؤجر) وبين العميل على أن يقوم الثاني بشراء نسبة معينة من السلعة (النصف أو الربع...) بمبلغ نقدي أو مؤجل عن طريق المرابحة، ثم يقوم البنك بتأجير ما يملكه للمستأجر على أن ينتهي بالتملك حسب الصورة التي ذكرت^(٢).

التكليف الفقهي لهذه الصورة: من الواضح أن هذا العقد قد جمع بين عقدي الإجارة والبيع بحيث يجعل البيع متدرجاً بشكل تصاعدي وتبعاً لذلك يجعل الإجارة متناقصة لتناقص حصة المؤجر وزيادة حصة المستأجر من أصل العين، لذا فإنه يكيف عقد يجمع بين البيع والإجارة وكل منهما ناجز متعلق بذات العين^(٣).

وهذه الصورة لا مانع منها شرعاً إذا توافرت الشروط الآتية:

أ. أن تتم عملية التملك الجزئي بعقد مستقل في وقته، ولا يتضمن عقد الإيجار نفسه ذلك.
ب. إبرام عقد جديد مع المؤجر السابق عند شراء المستأجر نسبة من الشيء المستأجر تحدد فيه الأجرة الجديدة على ضوء تغير نسبة الملكية.

ت. هذه الصورة لا تحتوي على بيع ما لا يملك أو لا يقبض، لأن السلعة المؤجرة في ملك البائع وضمانه، وقد قبضها فعلاً وسلمها للمشتري لاستخلاص منافعها.

ث. أن القبض حاصل حكماً لكل سهم يباع عند دفع ثمنه؛ لوجود العين في يد المشتري بصفته مستأجراً.

ج. أن هذه الصورة تحقق التوازن بين المؤجر والمستأجر؛ فالعقد إن فسخ لأي سبب يثبت حق المستأجر في الأسهم التي دفع ثمنها، فيكون شريكاً للمؤجر بنسبة الأقساط التي دفعها إلى مجمل الأقساط، وبالمقابل يثبت للمؤجر حقه في الأسهم التي لم يتم المستأجر دفع الأقساط المقابلة لها، فلا عين على أي منهما.

ح. أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك تتميز تميزاً واضحاً عن المعاملة الربوية، لوجود عين فعلية تباع وتشتري على أنجم، وتستأجر الأنجم غير المملوكة للمشتري عند بدء كل فترة إيجارية، فهي تتألف من عقود إجارة مترادفة على الأجزاء غير المملوكة للمشتري تتقابل فيها الأجرة في كل فترة إيجارية مع المنافع المملوكة للمستأجر، وعقود بيع مترادفة أيضاً على أنجم من العين تتقابل فيها التزامات الطرفين بانتقال ملكية الثمن وملكية النجم المبيع إلى المشتري. أما المعاملة الربوية فهي زيادة في الدين لا يقابلها شيء^(٤).
وبناءً على ما تم ذكره سابقاً نجد ما يلي^(٥):

١. المستأجر يقوم برسلة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك بنسبة ما يملكه من حصص فيها.

٢. المستأجر يقوم بإهلاك الحصص المملوكة له من تلك الأصول.

٣. تناقص إيرادات الإجارة للمؤجر بنسبة ما يملكه المستأجر من حصص، بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يملكه من حصص.

٤. توزع مصاريف الصيانة والإصلاح لهذه الأصول على كل من المؤجر والمستأجر ونسبة حصص الملكية لكل منهما.
وترى الباحثات أن للإجارة المنتهية بالتمليك دوراً بارزاً في تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة التي أصبحت محل اهتمام عالمي لدورها المتنامي في التنمية بشقيها الاقتصادي والبشري حيث سواء عند تأسيسها أو عند شروعها في زيادة حجم أعمالها نظراً لأنها لا تستطيع اللجوء للسوق المالية بإصدار أسهم أو سندات كما هو الحال في المشروعات الكبيرة، كما أنها لا تستطيع أن تأخذ حاجاتها التمويلية بالكامل من الجهاز المصرفي التقليدي الذي يثقل كاهلها بكثير من الشروط والضمانات إضافة إلى أعباء الفوائد التي قد لا تستطيع الوفاء بها ناهيك عن أحجام الكثير من المشروعات عم التعامل معها لأسباب دينية ومن هنا يظهر لنا جلياً أهمية عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي تقوم بها المصارف الإسلامية والتي تناسب مختلف المجالات الاقتصادية.

الخاتمة (النتائج والتوصيات)

توصلت الدراسة إلى عدد من الاستنتاجات الآتية:

- ١- الإجارة المنتهية بالتمليك: عقد بين طرفين يوجز فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداها لآخر قسط بعقد جديد.
- ٢- انتشر التعامل بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك لما فيه من ميزات عديدة لكلا المتعاقدين، المؤجر والمستأجر.
- ٣- أن الإجارة المنتهية بالتمليك صيغة مطورة عن البيع بالتقسيط، إلا أنها تختلف عن البيع بالتقسيط في أن نقل الملكية يتم بعد انتهاء عقد الإجارة.

(١) المرجع السابق.

(٢) الزيدانيين، هيام محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة)، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ١، ٢٠١٢.

(٣) المرجع السابق.

(٤) انظر: المرجع السابق، القحف، الإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سابق، القرّة داغي، علي محي الدين، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، ٢٣-٢٨ ديسمبر، ٢٠٠٠.

(٥) مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سابق، ص ١٠٩.

- ٤- موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو نقل المنفعة و العين، لكن نقل المنفعة بشكل يقيني، أما نقل العين فعلى وجه الاحتمال، بناء على تحقق شروط معينة.
- ٥- عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد مركب من عدد من العقود، ونتيجة لذلك ينتج تعقيد في الطبيعة القانونية لتلك العقود.
- ٦- تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع التدريجي للعين المؤجرة، بديل لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وبطرق تخلو من الشبهات، وتتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحصة التي يملكها الممول/ المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجاريه، فتكون الأجرة لقاء منفعة ذلك الجزء. ويترادف 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، ويكون ذلك ضمن ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

التوصيات

- يوصى من خلال هذا البحث المتواضع إلى جملة من التوصيات يمكن تلخيصها بما يلي:
١. أن تتوسع المصارف الإسلامية في الاعتماد على صيغة البيع الآجل، ومحاولة التقليل من الاعتماد على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، في محاولة للتخلص من الشبهات التي تدور حول هذه الصيغة الهامة.
 ٢. أن يعد فسخ العقد بسبب طارئ وقاهر يقع على المستأجر أو لدول المؤجر عن إتمام العقد سببا في إعادة النظر بالعقد، واعتباره إجارة عادية لا تملكية، وبالتالي احتساب أجرة المثل من الأقساط التي دفعها المستأجر وإعادة الباقي له.
 ٣. العمل على نشر ثقافة الابتكار وتدريب العاملين على آليات التفكير الإبداعي وأدواته للانتقال إلى منتجات مالية إسلامية.
 ٤. تشجيع الأبحاث والدراسات وكل ما من شأنه تطوير المنتجات المالية الإسلامية.
- وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

المراجع

- القرآن الكريم.
- ابن تيمية، أحمد **مجموع فتاوي** مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، ب ط، ١٤٢٣ هـ.
- أبو الهيجاء، الياس، **تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية- دراسة حالة الأردن-** رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة اليرموك، (٢٠٠٧)، اربد، الأردن.
- أبو داوود، سليمان بن الأشعث، **سنن أبي داوود**، دار سحنون، تونس، ط٢، ١٤١٣ هـ، ١٩٩٢.
- أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم، **عقد الإجارة من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة**، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط٢، ٢٠٠٠.
- البهوتي، منصور بن يونس، **شرح منتهى الإرادات**، عالم الكتب، دت، دط.
- البخاري، محمد بن إسماعيل، صحيح البخاري، دار ابن كثير، ١٩٩٣.
- بن بيه، عبد الله، **الإجارة المنتهية بالتملك**، مجمع الفقه الإسلامي الدورة الخامسة، ١٩٨٨.
- الترمذي، محمد بن عيسى، **سنن الترمذي**، دار الكتب العلمية، بيروت، ب ط، ب ت.
- جمال الدين محمد بن منظور الإفريقي، ١٣٧٤ هـ، ١٩٥٤، **لسان العرب**، بيروت، لبنان: دار الفكر.
- الحاج محمد، محمد يوسف، **عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٤.
- الحافي، خالد بن عبد الله، **الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي**، ط٢، ٢٠٠١.
- خطاب، كمال، المشاركة المتناقصة كأداة من أدوات التمويل الإسلامي، **مجلة دراسات اقتصادية إسلامية**، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، المجلد العاشر، العدد الثاني، ٢٠٠٣.
- ربابعة، عدنان، وزكريا شطناوي، المخالفات الشرعية لصيغ التمويل في المصارف الإسلامية، العدد الأول سلسلة أعمال الندوات والمؤتمرات، المعهد العالي للدراسات الإسلامية، جامعة آل البيت، مؤتمر صيغ مبتكرة للتمويل المصرفي الإسلامي، ٢٠١١.
- الرشدي، محمد عبد الله، **عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، ٢٠١٠.
- الزيدانيين، هيام محمد، **عقد الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة مقارنة)**، **مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون**، المجلد ٣٩، العدد ١، ٢٠١٢.
- السرخسي، شمس الدين، **المبسوط**، دار المعرفة، لبنان، ب ط، ١٤١٤ هـ.
- عبد الله، خالد، حسين سعيد، **العمليات المصرفية الإسلامية - الطرق المحاسبية الحديثة**، ط٢، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، ٢٠١١.
- فرحات، علي، **مخاطر صيغ الاستثمار في المصارف التقليدية والإسلامية دراسة تحليلية مقارنة**، جامعة الأزهر، كلية التجارة.
- الفنينان، سعود، **الإجارة المنتهية بالتملك** بحث منشور، **مجلة البحوث الفقهية المعاصرة**، عدد ٤٨، ١٤٢١.

- قحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، الرياض، ٢١-٢٧ ديسمبر ٢٠٠٠.
- القرة داغي، علي محي الدين، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، ٢٣-٢٨ ديسمبر، ٢٠٠٠.
- كامل، عمر عبد الله، "القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية"، طبعة خاصة بدلة البركة، دار الكتبي، الجزء الثاني.
- المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المعاصرة.
- مبيض، مكرم محمد، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلب، ٢٠١٠.

ملخص البحث

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبيه الأمين محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه اجمعين . فإن عقد الإجارة يعد من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية في كافة جوانبها، ولقيت اهتماماً كبيراً من الفقهاء. ومصدر الاهتمام بهذا العقد له جوانب متعددة: دينية، واقتصادية، واجتماعية، ولعل المهم هنا هو التركيز على الجانب الاقتصادي، وذلك أن عقد الإجارة كما يحقق استثماراً ناجحاً للأعيان، والطاقت البشرية بالعمل واستغلال المهارات فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصراً أساسياً في الحياة الاقتصادية اليومية للأمة: كالسكن، ووسائل النقل، وكثير غيرها، من الأعيان يمتلكها البعض، وتمثل فائضاً لديه بما أنعم الله عليه من سعة الرزق، في حين يفقدها البعض الآخر، وليست لديه القدرة على تملكها، لكنه لا يعدم القدرة على استئجارها بامتلاك منفعتها لمدة محددة. توصف المصارف الإسلامية بالقضية الأكثر أهمية وحيوية لنموها وتطورها، وذلك لتنامي الاهتمام العالمي بالمصارف الإسلامية، ونظراً للأهمية البالغة لهذه المصارف، وظهور منتجات إسلامية جديدة فقد أصبح من الضرورة دراسة هذه المنتجات، وذلك بهدف زيادة الثقة بالمعاملات المالية الإسلامية، وصلاحيتها لكل زمان ومكان، وتطوير المنتجات والأدوات المالية الإسلامية، ذات الكفاءة العالية والقدرة على مواجهة الأزمات وتفعيل النشاط الاقتصادي.

الكلمات المفتاحية: أحكام – الإجارة – العقود – التملك – الشريعة الإسلامية

Abstract

The leasing contract is one of the most important contracts in Islamic law, which has received an abundance of legal texts in all its aspects, and has received great attention from jurists. The source of interest in this contract has multiple aspects: religious, economic, and social. Perhaps the most important thing here is to focus on the economic side, and that the leasing contract also achieves a successful investment for notables, and human energies to work and exploit skills, it meets the essential needs of society, which is an essential element in daily economic life For the nation: such as housing, means of transportation, and many others, of notables owned by some, and represents a surplus for him by the grace of God granted to him, while others lack it, and he does not have the ability to own it, but he does not execute the ability to rent it by owning its benefit for a specified period (). Islamic banks are described as the most important and vital issue for their growth and development, due to the growing global interest in Islamic banks, and given the extreme importance of these banks, and the emergence of new Islamic products, it has become necessary to study these products, with a view to increasing confidence in Islamic financial transactions, their suitability for every time and place, and product development And Islamic financial instruments, with high efficiency and able to face crises and activate economic activity.

Keywords: rule - rent – Agreement – Ownership - Islamic law