

# عقد الإجارة فقهاً وتطبيقاً

في عشرين سؤالاً وجواباً

(من تراثنا إلى تلبية الاحتياجات المالية المعاصرة)

Ijarah / leasing

إعداد

أحمد محمد محمود نصار

ماجستير الاقتصاد والمصارف الإسلامية

باحث في التمويل الإسلامي

[alahmedonline@yahoo.com](mailto:alahmedonline@yahoo.com)

مراجعة :

الدكتور أشرف دوابة

أستاذ المصرفية الإسلامية - جامعة الشارقة .

الدكتور عبدالعظيم أبوزيد

استاذ فقه المعاملات - الإمارات العربية المتحدة .

الدكتور أحمد أسعد

استاذ فقه المعاملات - معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.

# قائمة المحتويات

3.....مقدمة

الفصل الأول: عقد الإجارة في الفقه الإسلامي ( من تراثا).....

5.....(1) ماهو تعريف الإجارة لغة وشرعاً؟

6.....(2) ما هي أدلة مشروعية الإجارة؟

9.....(3) ما هي أركان الإجارة؟

10.....(4) ما هي شروط الإجارة؟

11.....(5) ماهي أنواع الإجارة؟

12.....(6) ماهي الإجارة الموصوفة في الذمة؟

13.....(7) ماالفرق بين الإجارة والبيع؟

14.....(8) ما الفرق بين الإجارة والإعارة والإستئجار والجمالة؟

15.....(9) هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة؟

16.....(10) هل تجوز إجارة العين لمن باعها؟

الفصل الثاني: عقد الإجارة في التطبيق المعاصر ( إلى تلبية الاحتياجات المالية المعاصرة)....

18.....(11) كيف يطبق عقد الإجارة الفقهي في التمويلات المعاصرة؟

20.....(12) ماهي التعديلات التي أدخلت على عقد الإيجار ليصبح عقد إيجار تمويلي؟

21.....(13) ماهي الإجارة المنتهية بالتملك؟

24.....(14) ماهو التكليف الفقهي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك؟

25.....(15) ماهي مميزات عقود الإجارة عن عقود البيع في التمويل؟

27.....(16) ماهي خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهية بالتمليك؟

28.....(17) ماهي الاحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتملك؟

30.....(18) ماهو الفرق بين عقد الإيجار التمويلي التقليدي والإسلامي؟

32.....(19) ماهي المميزات الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك؟

33.....(20) ماهي صكوك الإجارة؟

35.....الملاحق (القرارات والفتاوى )

52.....قائمة المصطلحات

53.....قائمة المواقع الإلكترونية

## مقدمة

بسم الله والصلاة والسلام على الرسول الكريم ،،  
فإن من أولويات البحث لدى الباحثين في الاقتصاد الإسلامي البحث في المعاملات  
المالية في الفقه الإسلامي لاستثمارها في التطبيقات المالية المعاصرة وهو أمر  
يثرى المعرفة المالية الإسلامية المعاصرة التي تهدف إلى إيجاد البدائل والحلول  
الشرعية في التعاملات المالية ، وبين يدنا في هذا الكتاب عقد من عقود التعامل  
المالي في الفقه الاسلامي نعرض فيه جملة من فقهيات هذا العقد في التراث  
الفقهي الإسلامي، وجوانب استخدامه في التطبيقات المالية الإسلامية المعاصرة .

والله أسأل التوفيق ،،

## من تراثنا

- ما هو تعريف الإجارة لغة وشرعاً ؟
- ما هي أدلة مشروعية الإجارة ؟
- ما هي أركان الإجارة ؟
- ما هي شروط الإجارة ؟
- ماهي أنواع الإجارة ؟
- ماهي الأحكام العامة للإجارة ؟
- ما الفرق بين الإجارة والبيع ؟
- ما الفرق بين الإجارة والإعارة والجعلة والإستصناع ؟
- هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة ؟
- هل تجوز إجارة العين لمن باعها ؟

# 1

## ماهو تعريف الإجارة لغة وشرعاً

**الإجارة** مشتقة من الأجر وفعلاً **أجر** , ولها معنيان الأول : الكراء على العمل وكان إبراهيم الخليل يقول **الأجر** جزاء العمل والثاني : جبر العظم الكسير فيقال **أجرت** يده أي أن **أجرة** العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله<sup>1</sup> .

**والإجارة** شرعاً كما عرفها فقهاء الحنابلة هي عقد على منفعة معلومة مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل بعوض معلوم<sup>2</sup> وهذا التعريف شامل لكل التعاريف التي جاءت بها المذاهب الأخرى .

<sup>1</sup> معجم مقاييس اللغة لابن فارس ( 612/1 ) .

<sup>2</sup> البهري ، منصور بن يونس ، شرح منتهى الإرادات ، ( المدينة المنورة : المكتبة السلفية ) ، ج2 ، ص 350

## 2

# ما هي أدلة مشروعية الإجارة

من القرآن الكريم :

- 1- قوله تعالى : { أسكنوهن من حيث سكنتم من وجدكم , ولا تضاروهن لتضييقوا عليهن . وإن كن أولات حمل فأنفقوا عليهن حتى يرضعن حملهن . فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن }<sup>3</sup>
- 2- قوله تعالى : { قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين }<sup>4</sup>.
- 3- قوله تعالى : { فوجدنا فيها جدارا يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه أجرا }<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> سورة الطلاق، آية رقم 4 .

<sup>4</sup> سورة القصص، آية ( 26-27).

<sup>5</sup> سورة الكهف، آية 77.

#### ✚ من السنة النبوية:

- 1- قوله - صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة - رضي الله عنه : « قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ؛ رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حرّاً فأكل ثمنه ، ورجل **استأجر أجيراً** فاستوفى منه ولم يعطه **أجره** »<sup>6</sup>.
- 2- قوله - صلى الله عليه وسلم - : « أحق ما أخذتم عليه **أجرًا** كتاب الله »<sup>7</sup>.
- 3- عن عائشة - رضي الله عنها - قالت : **استأجر** النبي - صلى الله عليه وسلم - وأبو بكر رجلاً من بني الديل هاديّاً خريّاً ، وهو على دين كفار قريش ، فأمناه فدفعنا إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليالٍ ، فأتاهما براحلتيهما صبح ليالٍ ثلاثٍ فارتحلا ، وأخذ بهم طريق الساحل<sup>8</sup>.
- 4- أن النبي - صلى الله عليه وسلم - بعث والناس يؤاجرون **وبستأجرون** فلم ينكر عليه ، فكان ذلك تقريراً منه بجواز **الإجارة**.

#### ✚ من الإجماع :

فقد أجمعت الأمة على مشروعية **الإجارة** ، قال موفق الدين ابن قدامة : " وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز **الإجارة** ، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصبم أنه قال : لا يجوز ذلك ؛ لأنه غرر ، يعني أنه يعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلط لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار"<sup>9</sup>

<sup>6</sup> أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب السوع ، في باب أنم من باع حرّاً ، رقم الحديث (2227).  
<sup>7</sup> أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب الطب ، في باب الشرط في الرقية بقطع من الغنم ، رقم الحديث (5737).  
<sup>8</sup> أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب الإجارة ، في باب استئجار المشركين عند الضرورة ، رقم الحديث (2263).  
<sup>9</sup> المغني لابن قدامة (6/8).

من القياس :

فإن عقد **الإجارة** يُقاس على عقد البيع في جوازه، حيث إن البيع عقد على الأعيان، **والإجارة** عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد المنافع.

قال موفق الدين ابن قدامة : " والعبرة أيضاً دالة عليها - أي الإجارة - ، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان ، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز **الإجارة** على المنافع"<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> المغني لابن قدامة (6/8).



## ما هي أركان عقد الإجارة؟

أركان عقد الإجارة أربعة وهي:

- 1 - العاقد : ويشمل أطراف العقد **المؤجر والمستأجر** ممن له حق الإيجاب والقبول فيه ويشترط في العاقد أن يكون رشيداً غير سفيه ومميزاً فلا يصح عقد الإجارة من الصغير غير المميز أو المجنون أي يلزم العاقد أهلية الأداء أي صلاحية الشخص للإلزام والالتزام<sup>11</sup>.
- 2 - الصيغة: أي الإيجاب والقبول أي تصرف يثبت صيغة انعقاد العقد قانوناً أو عرفاً.
- 3 - المنفعة: وهي المقصودة في عقد الإجارة سواء كانت منفعة آدمي أو حيوان أو عين فهي المعقود عليها.
- 4 - الأجرة: هي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان أو الآدمي وهي مقابلة للثمن في عقد البيع<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> الكاساني ، يدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، ط2 ، بيروت ، دار الكتاب العربي ، 1974 ، ج4 ، ص 176 .

<sup>12</sup> حيدر ، علي ، دبر الحكام شرح مجلة الأحكام ، ج1 ، ص 372 .

# ماهي شروط الإجارة

هناك شروط عدة ضابطة وحاكمة لعقد الإجارة وهي<sup>13</sup>:

- (1) أن تكون المنفعة مباحة شرعاً .
- (2) أن تكون المنفعة معلومة عند التعاقد علماً تنتفي معه الجهالة المؤدية إلى النزاع.
- (3) إذا كانت المنفعة المعقود عليها قابلة للامتداد والبقاء لا يكفي ذكر اسمها لتحديد مقدارها، وجب لتمام العلم بها ذكر مدتها حتى تكون معياراً لها<sup>14</sup>.
- (4) أن تكون المنفعة مقدورة التسليم بالقدرة على تسليم محلها وهو العين **المؤجرة** لذلك لا تصح **إجارة** العين المرهونة والداية الضالة .
- (5) ألا يكون بمحلها عيب يخل بالانتفاع أو يمنعه .
- (6) أن يكون محل المنفعة معروفاً **للمستأجر** عند العقد بأن يكون قد رآه، فإن لم يكن رآه لم يلزم العقد عند رؤيته، وللمستأجر فسخه عند رؤيته. محل عقد **الإجارة** قد يكون منفعة عين، وقد يكون عمل عامل.
- (7) سلامة العين **المؤجرة** عند حدوث عيب يخل بالانتفاع بها .

<sup>13</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية - الفصل الأول تعريف الإجارة وحكمها-الجزء الأول.

<sup>14</sup> وذلك لكي يكون أبعد للنزاع .

## 5

# ماهي أنواع الإجارة

هناك عدة أنواع للإجارة وهي<sup>15</sup> :

1 - **الإجارة** على منافع الأعيان: وهي التي تعقد على الأعيان بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم. ويمكن أن تتم هذه **الإجارة** على نوعين من الأعيان الحاضرة أو الموصوفة في الذمة:

أ - **إجارة** الأعيان المنقولة: كالثياب والحلي والسيارات وغيرها.

ب - **إجارة** الأعيان الثابتة: كالدور والمنازل والأراضي.

2 - **الإجارة** على منافع الأعمال: وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم حال أو مؤجل

( موصوف في الذمة ) لقاء أجر معلوم . ويتخذ هذا الأسلوب صورتين بحسب نوعية **الأجير** :

أ - **الأجير** الخاص: وهو الذي يعمل لشخص واحد مدة معلومة ولا يجوز له العمل لغير **مستأجره**.

ب - **الأجير** المشترك: وهو الذي يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن **استأجره** أن يمنع عن العمل لغيره.

<sup>15</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية - الفصل الأول تعريف الإجارة وحكمها-الجزء الأول.

# 6

## ماهي الاجارة الموصوفة في الذمة

هي عقد مسمى بالفقه الاسلامي يشتمل على معنيين من معاني العقود المسماه في الفقه الإسلامي هما : عقد السلم وعقد **الإجارة** ، أي انه يمكن تعريف عقد **الإجارة** الموصوفة في الذمة بانه " بيع منافع مستقبلية بثمن حال " أو " هي سلم في المنافع " سواء كانت منافع أعيان أم منافع أعمال، أو هي " **إجارة** الذمة " لان المنفعة المستوفاة متعلقة بذمة **المؤجر** وليست متعينة، أو " **الإجارة** الواردة على منفعة مضمونة " لان المنفعة فيها يضمن **المؤجر** تقديمها في كل الحالات وهي متعلقة بذمته <sup>16</sup>

<sup>16</sup> نصار، أحمد محمد ، الاجارة الموصوفة في الذمة فقها وتطبيقا، مجلة الاقتصاد الاسلامي، بنك دبي الإسلامي، العدد 330، رمضان 1429 هـ، ص38.

# ما الفرق بين الإجارة والبيع

هناك عدة فروق بين الإجارة والبيع نذكر منها<sup>17</sup>:

- (1) مع أنّ الإجارة من قبيل البيع فإنّها تتميّز بأنّ محلّها بيع المنفعة لا العين، في حين أنّ عقود البيع كلّها تتعاقد فيها على العين.
- (2) الإجارة تقبل التّجيز والإضافة ، بينما البيوع لا تكون إلاّ منجزةً.
- (3) والإجارة لا يستوفى المعقود عليه فيها وهو المنفعة دفعةً واحدةً ، أمّا في البيوع فيستوفى المبيع دفعةً واحدةً .
- (4) كما أنّه ليس كلّ ما يجوز إجارته يجوز بيعه، إذ تجوز إجارة الإنسان لأنّ الإجارة فيه على عمل، بينما لا يجوز أن يباع لأنّه ليس بمال.

<sup>17</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية - الفصل الأول تعريف الإجارة وحكمها-الجزء الأول

# 8

## الفرق بين الإجارة والإعارة والجعلة والإستصناع

تفترق **الإجارة** عن الإعارة والجعلة والإستصناع كما يلي<sup>18</sup>:

➤ **الإعارة**: تفترق **الإجارة** عن الإعارة في أنّ **الإجارة** تملك منفعة بعوض، وأنّ الإعارة إمّا تملك منفعة بلا عوض، أو إباحة منفعة.

➤ **الجعلة**: تفترق **الإجارة** عن الجعالة في أنّ الجعالة **إجارة** على منفعة مظنون حصولها ولا ينتفع الجاعل بجزء من عمل العامل وإنّما بتمام العمل، وأنّ الجعالة غير لازمة في الجملة.

➤ **إستصناع**: تفترق **الإجارة** ( في **الأجير** المشترك ) عن عقد الاستصناع ( الذي هو بيع عين شرط فيها العمل ) في أنّ **الإجارة** تكون العين فيها من **المستأجر** والعمل من **الأجير**، أمّا الاستصناع فالعين والعمل كلاهما من الصّانع ( **الأجير** ).

<sup>18</sup> الموسوعة الفقهية الكويتية - الفصل الأول تعريف الإجارة وحكمها-الجزء الأول



## هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة

جاء في ندوة البركة السادسة للاقتصاد الإسلامي فتوى رقم ( 16/6 )  
ونص الفتوى هو:

إن هذه **الإجارة** صحيحة من الناحية الشرعية، لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد وليت ناشئة عن تأخير دفع ما استحق فالاتفاق على إعطاء الدائن زيادة عن المستحق دفعه إليه في حالة التأخير ممنوع شرعاً لأنه ربا مقابل الأجل<sup>19</sup>، وبشروط للصحة هنا أن تكون الزيادة معلومة ، أو مستندة إلى معيار معلوم ومضبوط .

<sup>19</sup> فتاوى ندوات البركة ، جمع وتنسيق ، الدكتور عبد الستار أبو غدة والدكتور عزا لدين خوجة ، ص 99 ط4 ، 1995 .

## هل تجوز إجارة العين لمن باعها

لقد بحث الدكتور رفيق المصري هذه المسألة وكان رأيه<sup>20</sup> :

بيع الوفاء هو أن يبيع المحتاج إلى النقد عقاراً ( داراً أو أرضاً ) له ، على انه متى رد الثمن استرد العقار المبيع ، فالمحتاج إلى النقد يبيع عقاره نقداً ، بشرط أنه متى رد الثمن إلى المشتري رد إليه المشتري عقاره ، فهو يبيع بشرط الفسخ أو الإقالة عند رد الثمن ، أو هو يبيع بشرط التفاضل أو التراد ، فالبائع يرد الثمن ، والمشتري يرد المبيع .

وهذه العملية (إجارة الأصل لمن باعه ) شبيهة ببيع الوفاء، أو ببيع الاستغلال الذي يمكن أن يعد صورة من صور بيع الوفاء، الذي أجازته بعض الفقهاء، ومنعه مجمع الفقه الإسلامي في جدة عام 1992.

<sup>20</sup> المصري ، رفيق يونس ، إجارة العين لمن باعها هل تختلف عن بيع الوفاء ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز : الاقتصاد الإسلامي، م19، ع2، ص : 97 – 103 / 2006 .



## إلى تلبية الاحتياجات المالية المعاصرة

- كيف يطبق عقد الإجارة في التمويلات المعاصرة؟
- ماهي التعديلات التي أدخلت على عقد الإيجار ليصبح عقد إيجار تمويلي؟
- ماهي الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ماهو التكيف الفقهي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ماهي مميزات عقود الإجارة عن عقود البيع في التمويل؟
- ماهي خطوات تنفيذ عقد الإيجار المنتهية بالتملك؟
- ماهي الأحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتملك؟
- ماهو الفرق بين عقد الإيجار التمويلي التقليدي والإسلامي؟
- ماهي المميزات الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك؟
- ماهي صكوك الإجارة؟

## كيف يطبق عقد الإجارة في التمويلات المعاصرة

يطبق عقد الإجارة في المجالات المالية المعاصرة بما يعرف بالتأجير التمويلي Financial Lease الذي يعتبر نشاطا تمويليا لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير، وفيه يقوم المؤجر Lessor والذي يكون عادة إحدى المؤسسات المالية - بتمويل شراء أصول مادية ومطلوبة بمعرفة شركة أو مؤسسة المستأجر Lessee وتؤجر إليه بعقد طويل الأجل غير قابل للإلغاء بحيث تغطي الدفعات الإيجارية خلال فترة التعاقد الأموال المدفوعة في الأصل أو المعدة والعوائد وهامش ربح يقترب إلى ما يسمى التغطية الكاملة لقيمة الأصول<sup>21</sup>.

وقد اهتمت بعض المنظمات الدولية وفي مقدمتها مؤسسة التمويل الدولية International Finance Corporation IFC<sup>22</sup> بتشجيع وتتمية الاستثمار في التأجير التمويلي كمصدر بديل لتمويل شراء المعدات الصناعية والزراعية والتجارية مع التركيز على المؤسسات الصغيرة ومتوسطة الحجم.

ويمكن التمييز بين مجموعتين رئيسيتين من عقود التأجير تبعاً لآجل العقد والتزامات أطرافه، كالتالي:

<sup>21</sup> مركز أبحاث فقه المعاملات المالية الإسلامية، [www.kantakji.com](http://www.kantakji.com) / [www.n](http://www.n)

<sup>22</sup> مؤسسة التمويل الدولية، وهي أحد أعضاء مجموعة البنك الدولي، مؤسسة عالمية للاستثمار وتقديم المشورة، وهي ملتزمة بتشجيع المشاريع المستدامة في البلدان النامية الأعضاء بها، والتي تتميز بفائدتها الاقتصادية، وسلامتها المالية والتجارية، واستخدامها بيئياً واجتماعياً. ونحن نؤمن بأن النمو الاقتصادي السليم هو المفتاح لتخفيض أعداد الفقراء؛ بحيث يقوم على تنمية روح المبادرة بالمشاريع الخاصة والاستثمار الناجح في القطاع الخاص؛ وتؤمن بضرورة توفر بيئة أعمال مواتية لكي يزدهر القطاع الخاص ويساهم في تحسين أحوال الناس المعيشية

1- **التأجير التمويلي** Finance Lease علاقة تعاقدية طويلة الأجل بين **المؤجر** و**المستأجر** غير قابلة للإلغاء يتم بموجبها تمويل استعمال المعدات خلال كامل أو معظم العمر الإنتاجي للأصل، مقابل قيمة **إيجار** محددة. وعادة ما يبلغ إجمالي القيم **الإيجارية** المدفوعة خلال مدة العقد معظم أو كامل تكلفة الأصل محل **الإيجار** بالإضافة إلى هامش ربح مناسب **للمؤجر**.

2- **التأجير التشغيلي** Operating Lease عقد قصير الأجل يغطي مدة تقل كثيراً عن العمر الإنتاجي المتوقع للمعدات **المؤجرة**، بسبب توقعات **المستأجر** لاحتمالات ما قد يطرأ من التغيرات الفنية على المعدات.

ويتميز هذا النوع من **التأجير** عن غيره ببعض الخصائص من أبرزها: إنه لا يسمح باستهلاك رأس المال المستثمر من قبل **المؤجر** لأن فترة التعاقد تغطي جزءاً محدوداً من العمر الاقتصادي للأصل. - أن **المؤجر** يقدم بعض الخدمات الخاصة كالصيانة، كما يتحمل مخاطر التقادم والتأمين على الأصل.

## سأهي التغيرات التي أدخلت على عقد الإيجار ليصبح عقد إيجار تمويلي

هناك عدة تغييرات أدخلت على عقد الإيجار الفقهي للاستفادة منه في التمويل المعاصرة<sup>23</sup> نذكر منها:

- 1 - مخاطر القيمة المتبقية تحول للمستأجر وقد تحقق هذا عن طريق توقيع اتفاقية بيع منفصلة يتعهد المستأجر بموجبها بشراؤه المنقولات المؤجرة في نهاية مدة الإيجار بسعر مقطوع ولا تذكر هذه الاتفاقية في عقد الإيجار الرئيسي.
- 2 - منح المستأجر الأفضلية في شراء المنقولات المؤجرة خلال سريان العقد.
- 3 - الإيجار يشمل التأمين وتكاليف الصيانة بحيث تصبح كلفة على المستأجر.
- 4 - إعادة التقييم إبان سريان العقد , كانت الإجارة في الأصل عقد بمبلغ مقطوع محدد ولكن تدريجيا أصبح العقد يأخذ في الحسبان تغير الأسعار في فترة سريان العقد وبهذا فقد أصبحت عقدا بفائدة عائمة .
- 5 - أدخلت إعادة جدولة عند تبديل العقد القديم بعقد جديد وذلك لضمان استمرارية أثر العملية التمويلي .

<sup>23</sup> مراد , هومايون , الإيجار المالي في ظل القوانين الإسلامية وتجربة باكستان , بحث مقدم إلى ندوة التأجير عبر الحدود , المؤسسة العربية لضمان الاستثمار , تونس , 1996 , ص 139 - 140

## ماهي الإجارة المنتهية بالتملك

**عقد الإجارة المنتهية بالتملك** عقد ظهر في تمويل العصر الحديث ، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء القدامى، وممن ذكر له تعريفاً من المعاصرين خالد الحافي ، حيث قال في تعريف هذا العقد :

" 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 سداؤه لآخر قسط بعقد جديد"<sup>24</sup>.

تعتبر **الإجارة التمليلية** أو **الإجارة المنتهية بالتملك** من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية .

وهي تتميز بكون البنك لا يقتني الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل إنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول عن طريق **الإجارة المنتهية بالتملك** .

<sup>24</sup> الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، لخالد الحافي (ص 60).

وعليه فإن تلك الأصول **المؤجرة** لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد **الإجارة** كما هو الحال في **الإجارة** التشغيلية وإنما تنتقل هنا إلى ملكية **المستأجر** .  
ويحتسب البنك **الأجرة** الإجمالية غالباً على أساس تكلفة الموجودات بالإضافة إلى ربحه، وتقسط **الأجرة** بعد ذلك على فترات يتفق عليها.  
كما نجد في الواقع العملي عدة صور يتم بموجبها تملك العين ومنفعتيها **للمستأجر** في نهاية مدة **الإجارة** المحددة وهما<sup>25</sup>:

1 - الصورة الأولى : عقد **إيجار** مع الوعد بهبة العين عند الانتهاء من وفاء جميع الأقساط **الإيجارية** على أن تكون الهبة بعقد منفصل .

2 - الصورة الثانية : عقد **إيجار** مع وعد بيع العين **المستأجرة** مقابل مبلغ (رمزي أو حقيقي) يدفعه **المستأجر** في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط **الإيجارية** المتفق عليها .

3 - الصورة الثالثة: **الإجارة** المنتهية بالتمليك بالثمن الحقيقي ( أي سعر السوق ) :  
وتعتبر هذه الصورة في بدايتها عقد **إجارة** تترتب عليه كل احكام كل احكام هذا العقد وآثاره المقررة شرعا، وأنه بعد إنتهاء عقد **الإجارة** يبدأ عقد البيع بثمن غير رمزي حقيقي وهو سعر الأصل في بداية التعاقد يدفعه **المستأجر** بعد إنتهاء مدة **الإجارة** .

4 - الصورة الرابعة: **الإجارة** المنتهية بالتمليك بسداد القسط الأخير، او يمكن تسميته عقد بيع مع اشتراط عدم نقل الملكية إلى بعد سداد كامل الثمن المؤجل ، وهي تعتبر بيع في صورة **إجارة** ، وهناك الكثير من الإشكالات الفقهية عليها حيث لم يتعرض لها المعيار الشرعي عن هيئة المحاسبة والمرجعة في البحرين<sup>26</sup>

5 - الصورة الخامسة: **الإجارة** المنتهية بالتمليك عن طريق البيع ببقية الأقساط، وهذه الصورة في بدايتها عقد **إجارة** تترتب عليه كل احكام وآثار عقد **الإجارة** المقررة شرعاً وبظل كذلك إلى أن يحدث البيع فتنتقل الملكية إلى **المستأجر** ويسقط عقد **الإجارة** بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك **المستأجر** وهذا التملك بالبيع ببقية الأقساط لابد له من عقد بيع في حينه أيضاً .

<sup>25</sup> شتا ، علي أبو الفتح ، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، البنك الإسلامي للتنمية ، ص 24 - 26 .

<sup>26</sup> الإشكال هو ان الأقساط التي دفعت هي أجرة للأصل المؤجر ، فكيف تحولت إلى ثمن لهذا الأصل في نهاية المدة ؟.

6 - الصورة السادسة: **الإجارة** المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي بالقيمة التمويلية: تشمل هذه الصورة على عقد **إجارة** مع وعد من **المؤجر** بالبيع التدريجي للأصل الى **المستأجر** تبعاً للأقساط المدفوعة إلى الثمن الإجمالي بحيث تنتقل ملكية الأصل بالكامل مع انتهاء مدة عقد **الإجارة** مع إبرام عقد بيع لكل جزء من الأصل في حينه فإذا فسخ عقد **الإجارة** لأي سبب كان قبل انتهاء مدته فإن ملكية الأصل تكون شائعة بين المالك الأصلي و**المستأجر** الذي آلت إليه ملكية جزء او اجزاء من الأصل وفي ذلك عدالة لعدم فوات ما سعى إليه **المستأجر** من التملك **بالاجرة** الزائدة عن **اجرة** المثل .

7 - الصورة السابعة: البيع ثم **الاستئجار** المنتهي بالتملك: وطبقاً لهذه الصورة يقوم طرف ببيع أصول مملوكة له لطرف آخر ثم يقوم الطرف البائع **باستئجار** الأصول مباشرة من الطرف المشتري **إجارة** تنتهي بتمليك الأصول للطرف البائع أي **المستأجر** .

## ماهو التكييف الفقهي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك

- جاء في الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي ( 1981 م ) بشأن **التأجير المنتهي بالتمليك** :
- إذا وقع التعاقد بين مالك و**مستأجر** على أن يتنفع **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.
- 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 و**المستأجر**.



# سأهي مميزات عقود الإجارة عن عقود البيع في التمويل

هناك العديد من المميزات التي تتميز بها الإجارة عن البيع في التمويل وهي<sup>27</sup> :

- 1 - نطاق الإجارة أوسع من البيع .

إن عمليات البيع لا تلبى حاجة كثير من المتعاملين بها لأن العقد في البيع يقع على الأعيان والموجودات فيشترط أن يكون المبيع مالا إذ لا يتصور تطبيق بيع الأجل في تمويل رواتب العمال والموظفين أو في تمويل عقود الصيانة أو غير ذلك من عقود الخدمات أما الإجارة فكما أنها ترد على الأعيان فإنها ترد على المنافع.

- 2 - إمكانية بيع الأصول في الإجارة .

وذلك بأن الدين الناتج عن عمليات البيع بالأجل لا يمكن التصرف فيه فلا يجوز بيع الدين باتفاق الفقهاء وهذا يمثل عائناً أمام المؤسسات الإسلامية في حالة رغبتها في الحصول على سيولة نقدية مع وجود ديون لها في السوق على العملاء ولا تستطيع تحويلها إلى نقد ، أما في الإجارة فإن المؤسسات المالية تملك الأصل المؤجر، بالإضافة إلى ما ترتب على تأجيره من دين لها في ذمة العميل المستأجر فإذا أرادت الشركة الحصول على سيولة نقدية فإنها تستطيع بيع الأصل وإن كان مؤجراً ، إذ أجاز الفقهاء بيع الأصل المؤجر إذا علم بذلك المشتري ورضى به .

- 3 - تحقيق ضمان أكبر للمؤسسة وبقاء ملكية العين لدى المستثمر .

في عقد البيع سواء كان الثمن حالاً أو مؤجلاً لا تصبح للبائع أية حقوق في السلعة المباعة وتنتقل الملكية إلى المشتري بمجرد العقد ولا يجوز للبائع أن يمنعه من التصرف في العين المباعة بعد ذلك إلا في حالة رهن العين المباعة لصالحه فلو تأخر العميل في السداد فليس للممول سلطة على العين المباعة ولا يستطيع أخذها لاستيفاء حقوقه منها وهذا على افتراض وجودها لدى العميل وعدم تصرفه بها بالبيع أو الهبة أما في عقد الإجارة فإن العقد يقع على المنفعة أما العين المؤجرة فتظل في ملك المؤجر وتبقى مسجلة باسمه طوال مدة التأجير وهذا يمثل عنصراً هاماً في جانب الضمانات التي يمكن الحصول عليها في عمليات التمويل وهو يجعل

<sup>27</sup> الطبطبائي ، محمد عبد الرزاق ، مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات المالية الإسلامية والعملاء - دراسة فقهية تطبيقية ، أبحاث في فقه المعاملات المالية المعاصرة ، ط 1 ، 2007 ، الكويت ، ص 21 34 .

التمويل **بالإجارة** أكثر أمانًا واطمئنانًا للممول بحيث يتمكن أن يسترد العين من **المستأجر** متى ما أخل بالسداد أو خالف شروط العقد وفي حالة انخفاض سعر العملة فإن العين تبقى مملوكة للمؤسسة المالية وتحقق ضمانًا ماليًا كبيرًا للمركز المالي للمؤسسة .

4 - تقييد التصرفات في العين المستثمرة .  
في عمليات البيع بالأجل لايجوز للبائع أن يحدد للمشتري طريقة استغلال العين المبيعة ، وكيفية الانتفاع بها أو التصرف فيها ، إذ إنها بعد عقد البيع أصبحت ملكًا للمشتري ، وانقطعت عنها ملكية البائع ، أما في **الإجارة** فيمنع **المؤجر المستأجر** من التصرفات التي تضر بالعين .

5 - الدفعة المقدمة جزء من **الأجرة** الإجمالية .  
في عمليات البيع يعتبر المبلغ المدفوع مقدمًا جزءًا من الثمن الإجمالي ، فإذا تمت إقالة عقد البيع باتفاق الطرفين وجب على البائع أن يرد المبلغ المدفوع أولاً كاملاً إلى المشتري ، أما في عمليات **الإجارة** فتعتبر الدفعة المقدمة جزءًا من **الأجرة** الإجمالية عن كامل مدة العقد ، ولكن تم تعجيل دفعه عند العقد .

6 - الإضافة إلى زمن في المستقبل .  
عمليات البيع بالأجل يشترط لصحتها شرعًا أن تكون منجزة ، فعقود البيع لا تقبل أن تكون مضافة إلى زمن مستقبل ، إذ لايجوز التعاقد على بيع سلعة بالأجل بتاريخ مستقبل ، لأنه تملك ، وقد أمكن تنجزه للحال ، فلا حاجة إلى الإضافة ، أما عقد **الإجارة** فإنه من العقود التي تقبل الإضافة للمستقبل عند جمهور الفقهاء ، ومعنى **الإجارة** غير المنجزة : كان **يستأجر** شخص من آخر دار للسكنى بعد تاريخ العقد بيوم أو أكثر .

7 - المشاركة مع المؤسسات الربوية .  
عمليات البيع بالأجل لايمكن أن تشترك فيها المؤسسات المالية مع المؤسسات الربوية في تمويل المشروعات لوجود فروق كبيرة بين عمليات التمويل الإسلامي القائمة على البيع بالأجل والذي ينطوي على المخاطرة التجارية وتحمل الضمان وغير ذلك من لوازم عقد البيع وبين عمليات التمويل الربوي القائمة على القرض بغائدة والتي لاتتعامل بالمخاطر التجارية ولا تتحمل الضمان ، أما **الإجارة** فهي عقد مقبول لدى جميع المؤسسات المالية الإسلامية منها والتقليدية ، وآلياته وشروطه أغلبها محل اتفاق بين الطرفين .

## ماهي خطوات تنفيذ عقد الإيجار النتهي بالتملك

- 1 - عقد شراء الموجودات:  
البنك: بناءً على رغبة العميل لعقد **إجارة** منتهية بالتملك، يقوم البنك بشراء العين من البائع وتملكها ويدفع الثمن المطلوب.  
البائع: يوافق على البيع ويوقع الفاتورة ويتفق مع البنك على مكان التسليم.
- 2 - تسليم وتسلم السلعة:  
البائع : يسلم العين المبيعة إلى البنك مباشرة أو إلى أي جهة أو مكان يتفق عليه في العقد .  
البنك : يوكل البنك عميله لتسلم المبيع ويطلب منه إشعاره بوصول المبيع مطابقاً للمواصفات المطلوبة .
- 3 - عقد الإجارة :  
البنك : **يؤجر** البنك العين لعميله بصفته **مستأجراً** ويعدّه بتملكه العين إذا وفى بجميع الأقساط **الإجارية** ( وعد بالهبة أو وعد بالبيع بسعر رمزي أو حقيقي) .  
**المستأجر** : يدفع الأقساط **الإجارية** في الآجال المحددة المتفق عليها .
- 4 - تملك العين :  
البنك: عند انتهاء مدة **الإجارة** ووفاء **المستأجر** بجميع الأقساط المستحقة يتنازل البنك عن ملكيته للعين لفائدة **المستأجر** على سبيل الهبة أو البيع حسب الوعد.  
**المستأجر** : تنتقل ملكية المبيع إليه وتوضح ذلك في الشكل رقم .

## ماهي الاحكام الفقهية العامة للإجارة المنتهية بالتملك

هناك عدة أحكام معاصرة ضابطة للإجارة المنتهية بالتملك وهي<sup>28</sup> :

- 1 - يجب أن تكون السلعة المتفق على إجارتها أو بيعها مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد.
- 2 - يجوز اشتراط شرط صحيح أو أكثر في العقد، والشرط الصحيح هو الذي يحقق مصلحة العقد أو مصلحة المتعاقدين وألا يناقض المقصود الأصلي من العقد، ولا يخالف نصاً شرعياً من كتاب أو سنة، ولا يؤدي إلى محذور شرعي، ولا إلى غرر، ولا إلى ما يستحل الوفاء به.
- 3 - أن الوعد بالبيع أو الإجارة أو غيرهما من العقود والتصرفات يكون ملزماً لمن صدر منه، إذا كان الموعد قد دخل بسبب هذا الوعد في شيء. أخذاً بالرأي المشهور عند المالكية.
- 3 - لا يلزم المؤجر القيام بشيء من الإصلاح لإشائة أو التهينة لإبشرط في العقد.
- 4 - يلزم المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع إذا حدث الخلل بعد التعاقد أو كان موجوداً قبل التعاقد واطلع عليه المستأجر فلا يلزم المؤجر القيام بإصلاحه لإبشرط في العقد، فإذا قام المؤجر بالإصلاحات التي تلزمه بمقتضى البند السابق لم يكن للمستأجر حق فسخ العقد.

<sup>28</sup>الإستثمار الإسلامية ، وحدة البرامج الشرعية ، والدليل الشرعي للإجارة للدكتور عزالدين خوجة ، مجموعة دلة البركة .

5 - الأصل أنه لا يجوز أن يشترط **المؤجر** على **المستأجر** صيانة العين مما قد يحصل بها من الخلل فإن وقع العقد بهذا الشرط فسد للجهالة. ويستثنى من ذلك الحالات التالية:

الصيانة التشغيلية: وهي ما يستلزمه استعمال العين **المستأجرة** لاستمرارية استخدامها (كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات).  
الصيانة الدورية: وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة.  
الصيانة المعلومة: بالوصف والمقدار في العقد، أو العرف.

6 - إن أذن **المؤجر للمستأجر** في العقد أو بعده أن يقوم بإصلاحات معينة في العين فله أن يفعل ذلك ثم يكون له أن يرجع على **المؤجر** بما أنفقه عنه، ما لم يكن **المؤجر** قد اشترط على أن لا رجوع عليه، أما إن قام **المستأجر** بعمل صيانة للعين **المستأجرة** بدون إذن **المؤجر** فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعاً.

## ماهو الفرق بين عقد الإيجار التمويلي التقليدي والإسلامي

هناك عدة فروق بين عقد الإيجار التمويلي التقليدي والإسلامي نذكر منها<sup>29</sup>:

- 1 - مسؤولية **المؤجر** عن الفقد الكامل للمنقولات **المؤجرة** و**المستأجر** مسئول عن أي خسارة ناتجة من سوء الاستعمال أو الإهمال للمنقولات التي **يؤجرها** والصيانة , ولكنه لن يكون مسئولاً عن الفقد الكامل الذي يخرج عن إرادته إذ أن ذلك من مسؤولية **المؤجر** , وهناك بعض عقود **التأجير** التقليدية لا تفرق بين الحالتين<sup>30</sup>.
- 2 - جرت العادة أن يكون من ضمن بنود العقد التقليدي فقرة تنص على أن يدفع **المستأجر** كامل **الإيجار** مهما كانت الظروف المحيطة بالعين **المؤجرة** أو الظروف المحيطة **بالمؤجر** له لكن في التأجير الإسلامي تنفسخ الإجارة عند هلاك العين .
- 3 - هناك خلاف حول العقوبات التي تفرض نتيجة لتأخير دفع **الأجرة** تنص عقود **التأجير** التقليدية على عقوبات تأخير دفع **الأجرة** وغالباً ما تحدد بنسبة مئوية ولكن هذا يعتبر فائدة وربما يحرمه الشرع الإسلامي فان كانت ثمة عقوبة فلتحدد بمبلغ من المال ولكن هذا الإجراء لايجوز على موافقة وإجماع الفقهاء .
- 4 - عقد **الإيجار** الحديث قد يتضمن أو يخلو من فقرة تنص على نقل ملكية العين **المؤجرة** إلى **المستأجر** عند انقضاء عقد **الإيجار** وفي العقد الإسلامي يمكن أن يعطي حق التملك عن طريق اتفاقية منفصلة.
- 5 - اختلاف وسائل إعادة الجدولة حيث إن عقد **الإجارة** التمويلي قد تعاد جدولته بموافقة **المؤجر** و**المستأجر** ولا يبيح الشرع تعديل عقد الإيجار الأصلي ليعكس إعادة الجدولة فالإجراء الإسلامي هو إلغاء العقد القديم وكتابة عقد جديد بشروط جديدة .

<sup>29</sup> مراد , هومايون , مرجع سابق , 1996 , ص 141 - 142

6 - عدم جواز تحويل العقد في التأجير الإسلامي , حيث انه يمكن للمؤجر أن يبيع العقار المؤجر لطرف آخر وفي هذه الحالة تحدد علاقة بين المستأجر ومالك المنقولات المؤجرة الجديد وهكذا فان بيع المنقول المؤجر مسموح وجائز ولكن تحويل ونقل الإيجار غير جائز ويمكن للمستأجر أن يؤجر المنقول بالباطن إذا كان هناك نص في العقد يبيح ذلك أو حاز المستأجر على موافقة المؤجر صراحة .

## ماهي المميزات الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك

- هناك آثار اقتصادية عديدة إيجابية **للتأجير** التمويلي نذكر منها <sup>31</sup>:
- 1 - دفع عجلة التنمية الاقتصادية ذلك أن **التأجير** التمويلي لايتطلب التمويل الكامل بنسبة 100% لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للنتاج القومي مما يدفع ببرامج التنمية.
  - 2 - الحد من آثار موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسعات أو المشروعات الجديدة **فالتأجير** التمويلي يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المنشأة لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة أو تعديل هيكل رأس المال ، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسعات المزمع إجراؤها ، عما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لتلك التوسعات دون انتظار وذلك عن طريق **التأجير** التمويلي ، إذ أصبح من سمات هذا العصر في ظل موجات التضخم أن أسعار اليوم أقل من أسعار الغد وبالتالي يمكن اعتبار **التأجير** التمويلي كعامل ثبات للاستثمارات خلال الأزمات والكساد الاقتصادي .
  - 3 - تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة **التأجير** التمويلي الدولي ، إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة **الإيجارية** فقط ، بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة الشراء عن طريق الاستيراد .

<sup>31</sup> عبد العزيز ، سمير محمد ، التأجير التمويلي ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، ط1 ، مصر ، الإسكندرية ، 2001 ، ص7.



## ماهي صكوك الإجارة

صكوك الإجارة هي عبارة عن أوراق مالية متساوية القيمة تصدر ممثلة لقيمة العين المؤجرة وتتيح لحاملها فرص الحصول على دخل الإيجار بمقدار المساهمة التي دفعها حامل الصك قياساً على نظرائه الآخرين<sup>32</sup>. وقد صدر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في البحرين معيار خاص عن صكوك الاستثمار تتضمن جميع أنواع صكوك الإجارة وجاء فيه:

3 - صكوك الإجارة:

1/3 صكوك ملكية الموجودات المؤجرة

هي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين مؤجرة أو عين موعود باستئجارها، أو يصدرها وسيط مالي ينوب عن المالك، بغرض بيعها واستيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك.

<sup>32</sup> علي، نادبة أمين، صكوك الاستثمار الشرعية، خصائصها وأنواعها، المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر بعنوان المؤسسات المالية الإسلامية الواقع وأفاق المستقبل، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإمارات، أبو ظبي، 2003، ص 988.

2/3 صكوك ملكية المنافع، وهي أنواع:  
1/2/3 صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة

وهي نوعان:

1/1/2/3 وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض **إجارة** منافعها واستيفاء **أجرتها** من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

2/1/2/3 وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة (**مستأجر**)، بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض إعادة **إجارتها** واستيفاء **أجرتها** من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك.

2/2/3 صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض **إجارة** أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء **الأجرة** من حصيلة الاكتتاب فيها. وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك.

3/2/3 صكوك ملكية الخدمات من طرف معين هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض تقديم الخدمة من طرف معين (كمنفعة التعليم من جامعة مسمّاة) واستيفاء **الأجرة** من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك.

4/2/3 صكوك ملكية الخدمات من طرف موصوف في الذمة هي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض تقديم الخدمة من مصدر موصوف في الذمة (كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها) واستيفاء **الأجرة** من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك.

# الملاحق

## ملحق القرارات والفتاوى

- قرار مجمع الفقه الإسلامي - منظمة المؤتمر الإسلامي 1988
- قرار مجمع الفقه الإسلامي - منظمة المؤتمر الإسلامي 2000
- المعيار الشرعي رقم 9 - هيئة المحاسبة والمراجعة 2003.
- قرار مجمع الفقه الإسلامي - منظمة المؤتمر الإسلامي 2004
- المجلس الأوروبي للإفتاء 2008.

## قرار مجمع الفقه الإسلامي 1988

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1-6 جمادى الأولى 1409هـ الموافق 10-15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع **الإيجار** المنتهي بالتملك واستماعه للمناقشات التي دارت حوله وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم 13(3/1) في الدورة الثالثة ، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة (ب) بخصوص عمليات **الإيجار** قرر ما يلي:

أولاً: الاكتفاء عن صور **الإيجار** المنتهي بالتملك بدائل أخرى منها البديلان 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 :

- 1 - مدّ مدة **الإيجار**
- 2 - إنهاء عقد **الإجارة** ورد العين **المأجورة** إلى صاحبها
- 3 - شراء العين **المأجورة** بسعر السوق عند انتهاء مدة **الإجارة** .

## قرار مجمع الفقه الإسلامي 2000

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ - 1 رجب 1421هـ الموافق 23 - 28 أيلول (سبتمبر) 2000م. بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير). وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء. قرر ما يلي:

الإيجار المنتهي بالتمليك: 

أولاً: 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:

1. وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون

إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة

الإجارة.

والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

2. أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك

يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه،

ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا

إسلاميا لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

د- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال

مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

هـ- 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 الشرط لصالح **المؤجر**، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد **الإيجار**)

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

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد **إجارة** يهك **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**، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13(3/1).

ب- عقد **إجارة** مع إعطاء المالك الخيار **للمستأجر** بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط **الإيجارية** المستحقة خلال المدة في شراء العين **المأجورة** بسعر السوق عند انتهاء مدة **الإجارة**، وذلك وفق قرار المجمع رقم 44(5/6).

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

د- عقد **إجارة** يهك **المستأجر** من الانتفاع بالعين **المؤجرة**، مقابل **أجرة** معلومة، في مدة معلومة، ويعطي **المؤجر** **للمستأجر** حق الخيار في تملك العين **المؤجرة** في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44(5/6)، أو حسب الاتفاق في وقته.

## المعيار الشرعي رقم 9 هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية 2003

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، بدءا من الوعد بالاستئجار— في حالة وجود وعد - وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة، أو تملكها في الإجارة المنتهية بالتمليك، كما يهدف أيضا إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية . والله ولي التوفيق.

### نص المعيار

1 - نطاق المعيار  
يطبق هذا المعيار على إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتمليك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة.  
ولا يطبق هذا المعيار على إجارة الأشخاص (عقد العمل).

2- الوعد بالاستئجار  
1/2 الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر، ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره ويعد بذلك.

2/2 تتم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة وهو الأصل، ويجوز تنظيم إطار عام للاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين المؤسسة والعميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه

الطرفان، أو يتبادل إشعارين للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار.

3/2 يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد **بالاستئجار** أن يدفع مبلغًا محددًا إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده **بالاستئجار** وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد **تأجيرها** ومجموع **الأجرة** الفعلية التي يتم **تأجير** العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها وثمان بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد **الإجارة** على اعتبار هذا المبلغ من أقساط **الإجارة**.

3 - تملك المؤسسة العين المراد **إجارتها** أو تملك منفعتها  
1/3 يشترط لصحة عقد **الإجارة** التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد **إجارتها**، أو تملك منفعتها:  
( أ ) فإذا كانت العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة فهو الأصل، فيجوز عقد **الإجارة** عند اتفاق إرادة الطرفين.

( ب ) أما إذا كانت العين ستتملكها المؤسسة بالشراء من الواعد **بالاستئجار** (انظر البند 2/3) أو من غيره، فلا تتعد **الإجارة** إلا بعد تملك المؤسسة العين. ويصح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة)، وحينئذ ينبغي أن يحصل المشتري على سند ضد لتقرير الملكية الحقيقية له ( انظر البند 5/1/4).  
2/3 يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم **إجارتها** نفسها إلى من تملكها المؤسسة منهم، ولا يجوز اشتراط **الإجارة** في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين.

3/3 يجوز لمن **استأجر** عينًا أن **يؤجرها** لغير المالك بمثل **الأجرة** أو بأقل أو بأكثر **بأجرة** حالة أو مؤجلة ( وهو ما يسمى **التأجير** من الباطن ) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن **الإيجار** للغير أو الحصول على موافقة منه.

4/3 يجوز **للمستأجر إجارة** العين لمالكها نفسه في مدة **الإجارة** الأولى بأقل من **الأجرة** الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت **الأجرتان** معجلتين . ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة: بتغيير في **الأجرة** أو في الأجل، مثل أن تقع **الإجارة** الأولى بمائة دينار حالة، ثم **يؤجرها المستأجر** إلى نفس **المؤجر** بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع **الإجارة** الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع **الإجارة** الثانية بمائة نقدًا، أو أن تكون **الأجرة** في **الإجارتين** واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية شهرين.



5/3 يجوز أن تقع **الإجارة** على موصوف في الذمة وصفًا منضبطًا، ولو لم يكن مملوكًا **للمؤجر** ( **الإجارة** الموصوفة في الذمة ) حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك **المؤجر** لها أو صنعها، ولا يشترط فيها تعجيل **الأجرة** ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف. وإذا سلم **المؤجر** غير ما تم وصفه **فلمستأجر** رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات.

6/3 يجوز للعميل أن يشارك المؤسسة في شراء العين التي يرغب في **استئجارها** ثم **يستأجر** حصة المؤسسة، فتكون **الأجرة** المقررة للمؤسسة مقابل حصتها في ملكية العين فقط؛ فيصبح **المستأجر** مالكًا لحصة من العين، ولا تستحق عليه إلا **أجرة** ما ليس مملوكًا له.

7/3 يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والتمن، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكمًا، وهذا التوكيل مقبول شرعًا، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

4 - إبرام عقد **الإجارة** وأحواله

1/4 إبرام عقد **الإجارة** وأثاره

1/1/4 عقد **الإجارة** عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر ( انظر البنود 2/2/5، 1/2/7، و2/2/7). ولكن يمكن فسخ **الإجارة** بالعدر الطارئ (انظر البند 1/2/7).

2/1/4 يجب تحديد مدة **الإجارة**، ويكون ابتداءها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة **الإجارة**، وهي التي تسمى (**الإجارة** المضافة) أي المحدد تنفيذها في المستقبل.

3/1/4 إذا تأخر **المؤجر** في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد **الإجارة** فإنه لا تستحق **أجرة** عن المدة الفاصلة بين العقد والتسليم الفعلي، وبحسم مقابلها من **الأجرة** إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد.

4/1/4 يجوز أخذ العربون في **الإجارة** عند إبرام عقدها، ويكون العربون جزءًا معجلًا من **الأجرة** في حال نفاذ **الإجارة**، وفي حال النكول يحق **للمؤجر** أخذ العربون. والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي: وهو الفرق بين **الأجرة** الموعود بها و**الأجرة** المبرمة في العقد مع غير الواعد.

2/4 -أحوال عقد **الإجارة**

1/2/4 يجوز إبرام عقود **إيجار** لفترات متغيرة **لمستأجرين** متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة، وهذه الحالة تسمى (ترادف **الإجازات**)؛ لأن كل **إجارة** منها تكون رديفة ( لاحقة ) للأخرى، وليست متزامنة مع بعضها، وذلك على أساس **الإجارة** المضافة للمستقبل (انظر البند 2/1/4).

2/2/4 إذا أبرم **المؤجر** عقد **إيجار** على عين لمدة معينة، فلا يصح إبرامه عقد **إيجار** مع مستأجر آخر خلال مدة عقد **الإجارة** القائم أو بمقدار الباقي في مدتها (انظر البند 2/1/7).

3/2/4 يجوز أن تتوارد عقود **الإجارة** لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعيين زمن معين لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف. وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة (Time Sharing).

4/2/4 يجوز **للمستأجر** تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل **إيجارها** من الباطن، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين **المستأجرة**. وفي حال **تأجيرهم** للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من **الأجرة** بقدر مشاركته.

#### 5 - محل **الإجارة**

##### 1/5 أحكام المنفعة والعين **المؤجرة**

1/1/5 يشترط في العين **المؤجرة** أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين. ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، فلا يجوز **إجارة** مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من **الإجارة**؛ كمقر لبنك يتعامل بالفائدة، أو حانوت لبيع أو تخزين ما لا يحل، أو سيارة لنقل ما لا يجوز.

2/1/5 يجوز أن يكون محل **الإجارة** حصة من عين مملوكة على الشيوع، سواء أكان **المستأجر** شريكاً فيها **للمؤجر** أم لم يكن شريكاً فيها، ويكون انتفاع **المستأجر** بتلك الحصة بالطريقة التي كان ينتفع بها المالك ( بالمهايأة الزمانية أو المكانية ).

3/1/5 يجوز أن تُعقد **إجارة** على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالاً؛ كالبيت للسكنى، و السيارة للتقل أو النقل، والحاسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم **المؤجر** أو غلب على ظنه أن العين **المؤجرة** تستخدم في محرم.

4/1/5 يجب على **المستأجر** التقيد بالاستعمال الملائم للعين **المؤجرة** أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً.

كما يجب تجنب إلحاق ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال.

5/1/5 لا يجوز **للمؤجر** أن يشترط براءته من عيوب العين **المؤجرة** التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من **الإجارة** سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته.

6/1/5 إذا فأت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها، ولا تسقط **الأجرة** عن مدة فوات المنفعة.

7/1/5 لا يجوز أن يشترط **المؤجر** على **المستأجر** الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة. و يجوز توكيل **المؤجر للمستأجر** بإجراءات الصيانة على حساب **المؤجر**. وعلى **المستأجر** الصيانة التشغيلية أو الدورية ( العادية ).

8/1/5 العين **المؤجرة** تكون على ضمان **المؤجر** طيلة مدة **الإجارة** ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير.

ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على **المؤجر**، ويمكن **للمؤجر** أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد **الأجرة**، ولكن لا يجوز له تحميل **المستأجر** بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقعاً عند تحديد **الأجرة**. كما يمكن **للمؤجر** أن يوكل **المستأجر** بالقيام بإجراء التأمين على حساب **المؤجر**.

#### 2/5 - أحكام الأجرة

1/2/5 يجوز أن تكون **الأجرة** نقوداً أو عيناً ( سلعة ) أو منفعة ( خدمة ). ويجب أن تكون **الأجرة** معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة. ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين (انظر البند 3/2/5).

2/2/5 تجب **الأجرة** بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد. ويجوز أن تدفع **الأجرة** بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة **الإجارة**.

3/2/5 في حالة **الأجرة** المتغيرة يجب أن تكون **الأجرة** للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو **أجرة** الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

4/2/5 يجوز الاتفاق على أن تكون **الأجرة** مكونة من جزأين محددين أحدهما يسلم **للمؤجر**، والآخر يبقى لدى **المستأجر** لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها **المؤجر**؛ مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها. ويكون الجزء الثاني من **الأجرة** تحت الحساب.

5/2/5 يجوز باتفاق الطرفين تعديل **أجرة** الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين **المؤجرة**، وذلك من باب تجديد عقد **الإجارة**. أما **أجرة** الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على **المستأجر**، ولا يجوز اشتراط زيادتها.

#### 6 - ضمانات مديونية **الإجارة** ومعالجتها

1/6 يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على **الأجرة** أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير مثل الرهن والكفالة وحوالة الحق على مستحقات **المستأجر** لدى الغير، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص **المستأجر** وممتلكاته.

2/6 يجوز اشتراط تعجيل الأجرة، كما يجوز تقسيطها، وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد أحدها من دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة. والأجرة المعجلة بالاشتراط في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انفساخها قبيل نهاية المدة. وأي إهمال من المؤجر يحصل بعد اشتراط التعجيل يعتبر من قبيل المسامحة عن التعجيل مدة الإهمال وليس حقاً للمستأجر. وبراعى ما جاء في البند (2/2/5).

3/6 لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد.

4/6 يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك على التزام العميل المستأجر المماثل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة .

5/6 في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة.

ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد.

## 7 - طوارئ الإجارة

1/7 بيع العين المؤجرة أو هلاكها

1/1/7 إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر منه، فإنه ينتهي عقد الإجارة بسبب انتقال ملكية العين للمستأجر وتتبعها ملكية المنفعة.

2/1/7 يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار؛ لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقية.

3/1/7 في حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط.

4/1/7 العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه وحينئذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك.

5/1/7 في حالة هلاك العين الجزئي المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الأجرة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا

تخلى **المستأجر** عن حقه في فسخ العقد، ولا يستحق **المؤجر أجره** عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها ( بالاتفاق مع **المستأجر** ) بمثلها عقب انتهاء المدة الميينة في العقد. أما في **الإجارة** الموصوفة في الذمة فإن على المالك في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي تقديم عين بديلة ذات مواصفات مماثلة للعين الهالكة، ويستمر عقد **الإيجار** لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فيفسخ العقد ( انظر البند 5/3).  
6/1/7 إذا توقف **المستأجر** عن استخدام العين أو أعادها إلى المالك دون موافقته، فإن **الأجرة** تستمر عن المدة الباقية، ولا يحق **للمؤجر تأجير العين لمستأجر** آخر في المدة الباقية، بل يتركها تحت تصرف **المستأجر** الحالي ( انظر البند 1/2/7).

2/7 - فسخ عقد **الإجارة** وانتهائه وتجديده  
1/2/7 يجوز فسخ عقد **الإجارة** باتفاق الطرفين، ولا يحق لأحدهما فسخها إلا بالعدر الطارئ، كما يحق **للمستأجر** الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع، وبحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة.  
2/2/7 يجوز اشتراط **المؤجر** فسخ العقد لعدم سداد **المستأجر الأجرة** أو تأخيرها.  
3/2/7 لا تنتهي **الإجارة** بوفاة أحد المتعاقدين، على أنه يجوز لورثة **المستأجر** فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم.  
4/2/7 تنتهي **الإجارة** بالهلاك الكلي للعين في **إجارة** العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة؛ وذلك لفوات المنفعة المقصودة.  
5/2/7 يجوز برضا الطرفين إقالة عقد **الإجارة** قبل سريانها.

6/2/7 تنتهي **الإجارة** بانتهاء مدتها، ولكنها تبقى للعدر درعا للضرر؛ مثل تأخر بلوغ الأماكن المقصودة من **استئجار** وسائل النقل، وعدم نضج الزرع في الأرض **المستأجرة** للزراعة. وتستمر **الإجارة** حينئذ **بأجرة** المثل. ويجوز تجديد **الإجارة** لمدة أخرى بعدها، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائيا، وذلك بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.

8 - تملك العين **المؤجرة** في **الإجارة** المنتهية بالتمليك  
1/8 يجب في **الإجارة** المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تملك العين **للمستأجر** بوثيقة مستقلة عن عقد **الإجارة**، ويكون بإحدى الطرق الآتية :  
( أ ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل **أجرة** المدة الباقية، أو بسعر السوق.  
( ب ) وعد بالهبة.

(ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.  
وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد **الإجارة** المنتهية بالتمليك.

2/8 الوعد بالتمليك بإحدى الطرق المذكورة في البند 1/8 ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حينئذ في حكم العقد.

3/8 في جميع حالات التمليك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

4/8 في حال اقتران عقد **الإجارة** بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط **الإيجارية**، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين **للمستأجر** إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدى آخر، أما إذا تخلف **المستأجر** عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تحقق الشرط.

5/8 إذا كانت العين **المؤجرة** مشتراه من **المستأجر** قبل **إجارتها** إليه **إجارة** منتهية بالتمليك فلا بد لتجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين **المؤجرة** أو قيمتها ما بين عقد **الإجارة** وموعد بيعها إلى **المستأجر**.

6/8 مع مراعاة ما جاء في البند 8/8 يجب تطبيق أحكام **الإجارة** على **الإجارة** المنتهية بالتمليك، وهي التي يصدر فيها وعد من **المؤجر** بتمليك **المستأجر** العين **المؤجرة**، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من **المستأجر** بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن **أجرة** المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية والفكر المصرفي التقليدي يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية .

7/8 لا يجوز التمليك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد **الإجارة**.

8/8 إذا هلكت العين **المؤجرة** أو تعذر استمرار عقد **الإجارة** إلى نهاية مدته من دون تسبب من **المستأجر** في الحاليتين، فإنه يرجع إلى **أجرة** المثل، ويرد إلى **المستأجر** الفرق بين **أجرة** المثل و**الأجرة** المحددة في العقد إذا كانت أكثر من **أجرة** المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن **المستأجر** الذي رضي بزيادة **الأجرة** عن **أجرة** المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة **الإجارة**.

9 - تاريخ سريان المعيار

يجب تطبيق هذا المعيار اعتباراً من 1 محرم 1424هـ أو 1 يناير 2003م.

## قرار مجمع الفقه الإسلامي 2004

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط ( سلطنة عُمان ) 14 - 19 المحرم 1425هـ، الموافق 6 - 11 آذار ( مارس ) 2004م، بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع صكوك **الإجارة**، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حوله، قرر ما يأتي:

1. تقوم فكرة صكوك **الإجارة** على مبدأ التصكيك ( أو التسنيد أو التوريد ) الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً. والغرض من صكوك **الإجارة** تحويل الأعيان والمنافع التي يتعلق بها عقد **الإجارة** إلى أوراق مالية ( صكوك ) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية.

وعلى ذلك عُرِّفت بأنها " سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل " .

2. لا يمثل صك **الإجارة** مبلغاً محدداً من النقود، ولا هو دين على جهة معينة - سواء أكانت شخصية طبيعية أم اعتبارية - وإنما هو ورقة مالية تمثل جزءاً شائعاً ( سهماً ) من ملكية عين استعمالية، كعقار أو طائرة أو باخرة، أو مجموعة من الأعيان الاستعمالية - المتماثلة أو المتباينة - إذا كانت **مؤجرة** ، تو عائداً محدداً بعقد **الإجارة**.

3. يمكن لصكوك **الإجارة** أن تكون اسمية، بمعنى أنها تحمل اسم حامل الصك، ويتم انتقال ملكيتها بالقيود في سجل معين، أو بكتابة اسم حاملها الجديد عليها، كلما تغيرت ملكيتها، كما يمكن أن تكون سندات لحاملها، بحيث تنتقل الملكية فيها بالتسليم.

4. يجوز إصدار صكوك تمثل ملكية الأعيان **المؤجرة** وتداولها - إذا توافرت فيها شروط الأعيان التي يصح أن تكون محلاً لعقد **الإجارة** - كعقار وطائرة وباخرة ونحو ذلك، ما دام الصك يمثل ملكية أعيان حقيقية **مؤجرة**، من شأنها أن ترد عائداً معلوماً.

5. يجوز لمالك الصك - أو الصكوك - بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر، بالثمن الذي يتفقان عليه، سواء كان مساوياً أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به، وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق ( العرض والطلب ).

6. يستحق مالك الصك حصته من العائد - وهو **الأجرة** - في الآجال المحددة في شروط الإصدار منقوصاً منها ما يترتب على **المؤجر** من نفقة ومؤنة، على وفق أحكام عقد **الإجارة**.

7. يجوز للمستأجر الذي له حق **الإجارة** من الباطن أن يصدر صكوك **إجارة** تمثل حصصاً شائعة في المنافع التي ملكها **بالاستئجار** بقصد **إجارتها** من الباطن، ويشترط لجواز ذلك أن يتم إصدار الصكوك قبل إبرام العقود مع **المستأجرين**، سواء تم **الإيجار** بمثل **أجرة الإجارة** الأولى أو أقل منها أو أكثر. أما إذا **أجره لطويع المستأجرين**، فلا يجوز إصدار الصكوك، لأنها تقل ديوناً للمصدر على **المستأجرين**.

8. لا يجوز أن يضمن مصدر الصكوك أو مديرها أصل قيمة الصك أو عائده، وإذا هلكت الأعيان **المؤجرة** كلياً أو جزئياً فإن غرمها على حملة الصكوك.



## قرار المجلس الأوروبي للإفتاء 2008

الدورة العادية الثامنة عشرة للمجلس الأوروبي للإفتاء والبحوث المنعقدة بمدينة باريس بجمهورية فرنسا في الفترة من: 27 جمادى الآخرة - 2 رجب 1429هـ الموافق لـ 1-5 تموز (يوليو) 2008م

قرار 18/3

### حول أحكام الإجارة

ناقش المجلس موضوع عقد الإجارة الواردة على المنافع، سواء كانت منافع أعيان أو أشخاص (خدمات وعمل) من خلال بحوث مقدمة إلى المجلس، وقرر ما يلي:  
أولاً: إن عقد الإجارة الواردة على منافع الأعيان (المساكن، المحلات، المعدات، وسائل النقل) يمكن الاستفادة منه من خلال:

أ - الإجارة التشغيلية.

ب - الإجارة التمويلية، وذلك من خلال عقد الإجارة مع الوعد بالتملك (الإجارة المنتهية بالتملك).

ج - الصكوك الإسلامية الخاصة بالإجارة، حيث تعتبر من أكثر أنواع الصكوك مرونة وضبطاً.

ثانياً: عقد الإجارة الواردة على العمل والخدمات (إجارة الأشخاص) يمكن الاستفادة منه من خلال:

أ - تمويل الخدمات التعليمية، حيث يتم الاتفاق بين المؤسسة المالية الممولة لهذه الخدمات، ومؤسسات التعليم (الجامعة، المعهد، المركز)، على تحديد الخدمة التعليمية من خلال الأوصاف الدقيقة والتمن والزمن، وما يتعلق بها، ثم تقوم المؤسسة المالية بتقديم هذه الخدمة عن طريق المرابحة في المنافع.

ويجوز أن يبدأ الاتفاق بين طالب الخدمة والمؤسسة المالية الممولة، يتم الاتفاق بينهما وبين مؤسسة التعليم.

ب - تمويل الخدمات الصحية بإحدى الطريقتين السابقتين.

ثالثاً: يجوز أن تكون **الإجارة** واردة في الحالات السابقة على عين معينة، أو موصوفة في الذمة، وعلى خدمة معينة أو موصوفة في الذمة، ما دامت الأوصاف تؤدي إلى الضبط وعدم النزاع والخلاف.

رابعاً: يجوز إبرام عقود **الإجارة** لعدة أشخاص على منفعة معينة لشيء واحد، ومدة محددة، دون تعيين زمن معين لشخص معين، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف ( Time Sharing)، وهذه الحالة تعود في الفقه الإسلامي إلى المهايأة الزمنية في استيفاء منفعة العين المؤجرة.

خامساً: يجوز **التأجير** من الباطن إذا لم يمنع المستأجر من ذلك العقد أو القانون السائد في البلد.

سادساً: يشترط لصحة عقد **الإجارة** ما يلي:

- 1 - أن يكون للعاقدين أهلية الأداء.
- 2 - أن تكون صيغة العقد (القول والكتابة) تتوافر فيها شروط التوافق والتواصل.
- 3 - أن تكون **الأجرة** محددة معلومة لا تبقى معها جهالة مؤدية إلى النزاع، ويجوز ربطها بمؤشر معلوم (مثل لايور) بأن يتفق الطرفان على أن **الأجرة** المتغيرة مرتبطة بلايور زائداً أو ناقصاً.

ويجوز كذلك تحديد **الأجرة** في **الإجارة** الواردة على العمل بمبلغ يومي أو شهري أو سنوي، وربطه ربطاً قياسياً بمؤشر التضخم الذي تصدره الدولة في كل فترة.

- 4 - أن تكون المنفعة معلومة، إما بتعيين محل العقد (العين أو الشخص)، أو أن تكون **الإجارة** واردة على عين موصوفة في الذمة، وفي هذه الحالة يجب أن تكون الصفات تحقق العلم النافي للجهالة المؤدية للنزاع.

5 - أن تكون المنفعة غير محرمة شرعاً.

6 - أن تكون مقدوراً على استيفائها.

7 - أن تحدد، إما بالزمن، أو بإنجاز العمل.

سابعاً: لا مانع شرعاً من **إجارة** المشاع للشريك، ومن كون **الأجرة** ببعض الناتج من عمل **الأجير**، **كتأجير** السيارة بنصف **أجرتها** المحصلة.

ثامناً: لا مانع شرعاً من توقيت عقد **الإجارة**، بأن يتم العقد ويربط **التأجير** بمدة لاحقة، كأن يقول: **أجرتك** بيتي، أو سيارتي، بعد ستة أشهر، تبدأ من يوم كذا ولمدة كذا.

تاسعاً: لا مانع شرعاً من تعليق **الإجارة** بنوعين من العمل، بأن يقول: إن أكملت هذا العمل في شهر فلك ألف، مثلاً، وإن أكملته في شهرين فلك نصفه، أو أن يقول: إن أكملت هذا العمل بالمواصفات المحددة فلك ألف، وإن أكملته بمواصفات أخرى فلك نصفه، مثلاً.

عاشراً: أوجبت الشريعة التزامات على رب العمل وعلى العامل:  
واجبات رب العمل:

- 1 - دفع الأجرة حسب الاتفاق، أو بعد فراغ العمل: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه".
- 2 - تزويد العامل بمستلزمات عمله حسب الاتفاق.
- 3 - عدم تكليفه بما لا يطيقه.
- 4 - منحه الإجازات حسب الاتفاق أو حسب ما ينص عليه قانون العمل.
- 5 - توفير الخدمات الصحية والتأمين الصحي، ونحو ذلك، حسب الاتفاق، أو حسب ما ينص عليه قانون العمل.
- 6 - الالتزام بقوانين العمل ولوائحه الملزمة في الدولة.

واجبات العامل:

- 1 - إنجاز العمل على الوجه المطلوب المتفق عليه.
  - 2 - عدم الغياب عن العمل أثناء فترة العمل إلا بإجازة من صاحب العمل، أو لعذر طارئ مشروع.
  - 3 - الحفاظ على ما تحت رعايته من آلات وأدوات ومعدات وأعمال.
  - 4 - الالتزام بأخلاقيات الأمانة وعدم نشر أسرار العمل والإتقان والإخلاص.
  - 5 - الالتزام بقوانين العمل ولوائحه الخاصة بالعامل في الدولة التي يعمل فيها.
- حادي عشر: عقد الإجارة ملزم للطرفين، لا يفسخ إلا في الحالات التالية:
- 1 - توافق الطرفين على الفسخ (الإقالة).
  - 2 - الإخلال بالالتزامات الناتجة عن العقد.
  - 3 - ظهور عيب مؤثر في العين **المستأجرة** أو مانع في **الأجير**.
  - 4 - الظروف القاهرة.
- ثاني عشر: عقد الإجارة ينتهي بما يلي:
- 1 - انتهاء مدة العقد، أو العمل.
  - 2 - موافق العاقد العيين.
  - 3 - فوات محل المنفعة.

# قائمة المصطلحات

Lease	عقد إيجار	(1)
Leasing	التأجير التمويلي	(2)
Finance lease	الإجارة التمويلية	(3)
Sale-leaseback	البيع ثم الاستئجار	(4)
Economic life	العمر الاقتصادي	(5)
Capitalization of leases	رسملة عقود الإجارة	(6)
Lease receivable	مدينو عقود الإجارة	(7)
Assets	الأصول أو الموجودات	(8)
Earning assets	العائد على الأصول	(9)
Depreciation	الإهلاك أو الإستفاد	(10)
Equipment lease	تأجير معدات	(11)
Assessor	مقدر، أو مخمن	(12)
Leasehold	عقار مستأجر	(13)
Leaseholder	مستأجر	(14)
Present Value of Minimum Lease	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة	(15)
Executory Cost	تكلفة تنفيذ العقد	(16)
Fair Value	القيمة السوقية العادلة	(17)
Inception of the Lease	نشأة الإجارة	(18)
Lease Term	فترة الإجارة	(19)

## قائمة المواقع الإلكترونية

م	الهيئة / المنظمة	الموقع الإلكتروني	الشعار
1	هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - البحرين	<a href="http://www.arabic.aoofi.com">www.arabic.aoofi.com</a>	
2	مجلس الخدمات المالية الإسلامية - ماليزيا	<a href="http://www.ifsb.org">www.ifsb.org</a>	
3	المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية - البحرين	<a href="http://www.cibafi.org">www.cibafi.org</a>	
4	الهيئة الإسلامية العالمية للاقتصاد والتمويل - السعودية	<a href="http://www.iifef.org">www.iifef.org</a>	
5	مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي - السعودية	<a href="http://islamiccenter.kaau.edu.sa">http://islamiccenter.kaau.edu.sa</a>	
6	المجلس الأوروبي للإفتاء - فرنسا	<a href="http://www.e-cfr.org">www.e-cfr.org</a>	
7	مجمع الفقه الإسلامي - رابطة العالم الإسلامي - السعودية	<a href="http://www.themwl.org">www.themwl.org</a>	
8	مجمع الفقه الإسلامي - منظمة المؤتمر الإسلامي - السعودية	<a href="http://www.fiqhacademy.org.sa">www.fiqhacademy.org.sa</a>	

 <p>المملكة العربية السعودية أساسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء</p>	<a href="http://www.alifta.net">www.alifta.net</a>	<p>هيئة كبار العلماء - السعودية</p> <p>9</p>
	<a href="http://www.amjaonline.com">www.amjaonline.com</a>	<p>مجمع فقهاء الشريعة بأمريكا - أمريكا</p> <p>10</p>
 <p>161-F, Jangpali, Post Box No. 9746, Jamia Nagar, New Delhi - 110025</p>	<a href="http://ifa-india.org">/http://ifa-india.org</a>	<p>مجمع فقهاء الشريعة بالهند - الهند</p> <p>11</p>
	<a href="http://www.iirating.com">www.iirating.com</a>	<p>وكالة التصنيف الدولية للمؤسسات المالية الإسلامية - البحرين</p> <p>12</p>
	<a href="http://www.isdb.org">www.isdb.org</a>	<p>البنك الإسلامي للتنمية</p> <p>13</p>