بسم الله الرحمن الرحيم

الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق

الملخص

 الحمد لله رب العالمين ، الحمد لله القائل في محكم التنزيل : **{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ لاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ}** (29) سورة النساء ، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين ، وخاتم النبيين ، سيدنا محمد ابن عبد الله ، وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.وبعد:

 لقد نشأت المصارف الإسلامية في العالم الإسلامي في الوقت الحاضر ، على أنها مصارف شاملة ، تعمل بمختلف الصيغ الاستثمارية ، إلا أن الملاحظ عدم تركيزها على صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، مفضلة الصيغ الأخرى القائمة على البيوع ، خاصة المرابحة للآمر بالشراء ، متأثرة بالواقع المصرفي القائم على الأساس الربوي ، إضافة إلى انخفاض المخاطرة ان لم تكن معدومة في البيوع ، مقارنة بالصيغ الأخرى العالية المخاطر.

 فالإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المستأجرة ، دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة ، إضافة إلى أن المستأجر يستغني بها عن تكاليف شراء الأصول مثل المباني والمعدات الهندسية ، بينما تتيح الإجارة للبائع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة .

 ومن هنا جاءت أهمية هذا البحث " الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق " ، حيث تلبي رغبة كل من البنك الإسلامي والمستأجر ، إضافة إلى أن هذه الصيغة من انسب الصيغ التي توفر رأس المال الثابت ، كما تساعد بالابتعاد عن التمويل الربوي .

 هدف البحث إلى التأكيد على الإمكانيات الايجابية لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك ، وإلقاء بعض الضوء على صيغ الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية .

 وأما المنهج المتبع في كتابة هذا البحث فهو اعتماد الباحث على المنهج الوصفي من خلال البحث المكتبي بالرجوع إلى المراجع والبحوث والدوريات العربية التي اهتمت بالإجارة المنتهية بالتمليك ، ثم اعتمد المنهج التحليلي من خلال تحليل المعلومات التي حصل عليها من المراجع والبحوث والدوريات ، المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك للوقوف على مفردات هذا البحث .

 أما بالنسبة لخطة البحث ، فقد تم تقسيمه إلى أربعة مباحث ، ففي المبحث الأول تم بحث مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، أما المبحث الثاني فقد تم تخصيصه لبحث أنواع الإجارة في البنوك الإسلامية ، وأما المبحث الثالث فقد تم أفردته لبيان الأهمية الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك ، وأما بالنسبة لصور الإجارة المنتهية بالتمليك فقد تم بحثه في المبحث الثالث ، وصولا إلى المبحث الرابع حيث تم بحث الواقع العملي الإجارة المنتهية بالتمليك ، وصولا إلى أهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها الباحث .

 أخيرا فإن هذا البحث عمل إنساني يعتريه السهو والنقصان ، فان أحسنت فمن الله تعالى ،وإن أخطأت فمن نفسي ومن الشيطان ، فاستغفر الله العظيم وأتوب إليه ، وارجوه الثواب ، وصلى الله على سيدنا محمد .

بسم الله الرحمن الرحيم

الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق

المقدمة

في ظل التقدم الاقتصادي فان صيغ التمويل قد شهدت تنوعا كبيرا ، مما أدى إلى سرعة وسهولة تحريك الأموال ، بين فئات المدخرين وفئات المستثمرين في قنوات متنوعة ، وتزايد الطلب على تمويل الخدمات في التجارة والاستثمار عن طريق ، الإجارة المنتهية بالتمليك ، وبشكل متسارع ، بحيث أصبحت من الوسائل المنافسة لصيغ التمويل الأخرى ، نظرا لما تقدمه من تسهيلات بالحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها .

فالإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المستأجرة ، دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة ، إضافة إلى أن المستأجر يستغني بها عن تكاليف شراء الأصول مثل المباني والمعدات الهندسية ، بينما تتيح الإجارة للبائع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة .

أهمية البحث : تنبع أهمية هذا البحث من أهمية موضوعه ، حيث انتشـرت في هذا الوقت أنواعـاً متعددة مـن المعاملات المالية المعاصرة التي تحتاج إلى دراسة وبحث ، ومن تلك المعاملات وأهمها معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك ، حيث تعتبر مصدرا مهما لتمويل المشروعات على اختلاف أنواعها الزراعية ، أو السياحية ، أو الصحية ...الخ ، التي يستعملها الناس في وقتنا الحاضر على نطاق واسع ، فـكان لابـد من الوقوف على مختلف جوانب هذه المعاملة ، لذلك اخترت بحث هذا الموضوع.

مشكلة البحث : تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود الحديثة ، إضافة إلى أن هذه الإجارة لها عدة صور مختلفة عن بعضها البعض ، أضف إلى ذلك فان الإجارة المنتهية بالتمليك لها أهمية اقتصادية على أطراف العقد ( المؤجر والمستأجر) إضافة إلى الأهمية الاقتصادية على مستوى الاقتصاد العام ، لذا فان هذا البحث يحاول الإجابة على الأسئلة التالية :

1. ما هي صور الإجارة المنتهية بالتمليك؟
2. هل صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك تلاقي رواجا كبيرا وتشكل نسبة لا بأس بها من مجموع الصيغ التي تتعامل بها البنوك الإسلامية ؟
3. ما هي الأهمية الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك على الإطراف المتعاقدة ؟

هدف البحث :الهدف من هذا البحث هو التأكيد على الإمكانيات الايجابية الاقتصادية لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية ، بما يعني الاستفادة من التطور التكنولوجي باستئجار الأصول الثابتة لفترات قصيرة وإعادة استئجار احدث التجهيزات ، على الاستثمارات كأساس بديل لشراء الأصول الثابتة ، إضافة إلى بيان الصور المختلفة للإجارة المنتهية بالتمليك.

منهجية البحث : اعتمد الباحث في إعداد هذا البحث على المنهج الوصفي من خلال البحث المكتبي بالرجوع إلى المراجع والبحوث والدوريات العربية التي اهتمت بالإجارة المنتهية بالتمليك ، ثم اعتمد المنهج التحليلي من خلال تحليل المعلومات التي حصل عليها من المراجع والبحوث والدوريات.

الدراسات السابقة : اعترافا منا لأهل الفضل الذين سبقونا في هذا العلم نشير إلى الأبحاث التالية:

1. بحث بعنوان عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، دراسة مقارنة بين الشريعة والنظم المعاصرة ، للباحث سليمان وارد المساعيد [[1]](#footnote-2). كان الهدف من هذا البحث هو بيان حاجة المجتمع لمعرفة الأحكام الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك ، ونظرا لأهمية عقد الإيجار المنتهي بالتمليك الاقتصادية فقد تم تطبيقه في الأنظمة المعاصرة ، ونظرا لأهمية إدخاله إلى العالم الإسلامي بصور إسلامية سليمة لتستفيد منه الأمة الإسلامية ، ولدحض محاولة أعداء الإسلام بالتقليل والنيل من الدين الإسلامي ، وإظهاره على انه دين جامد غير قابل لمسايرة الأنظمة المعاصرة ، فهو عقد حديث من حيث التطبيق ، ولكن الفقه الإسلامي استطاع استيعابه.
2. بحث المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية ، من منظور إسلامي ، للباحث علي أبو الفتح أحمد شتا [[2]](#footnote-3).

الهدف العام للبحث هو دراسة وتحليل الإجارة المنتهية بالتمليك ، كما هي في المصارف الإسلامية ، أما الهدف الخاص لهذا البحث هو معرفة مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ، إضافة إلى محاولة استنباط أسس القياس والإثبات المحاسبي للعمليات المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريها المصارف الإسلامية ، مع بيان كيفية عرض المعلومات الواجب عرضها في صلب القوائم المالية ، وقد أوصى الباحث في نهاية بحثه بعدة تواصي منها أن الإجارة المنتهية بالتمليك جائزة شرعا موصيا بالتوسع في استخدامها مع المحافظة على أصولها الشرعية .

1. بحث عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ، للباحث محمد يوسف عارف الحاج محمد [[3]](#footnote-4).

هدف هذا البحث هو بيان أن العقود الإسلامية ومن ضمنها عقد الإجارة ، تتصف بالتغير مع الزمن ، وتزداد تعقيدا مع تطور الحضارة ، والحكم الشرعي لهذه الأنواع المستجدة من المعاملات الاقتصادية يظهر ما يتمتع به الفقه الإسلامي ، المستمدة من الشريعة الإسلامية الغراء ، إضافة إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك من احدث الوسائل الواسعة الانتشار والمستعملة في المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية .

1. بحث تحليل شرعي لبعض مسائل الإجارة التمويلية ، للباحث محمد هاشم كمالي [[4]](#footnote-5).

بين الباحث أن هناك توسع في عقد الإجارة خاصة في ماليزيا ، حيث تم تقسيم العقد إلى جزئيين بما يعرف بالإجارة ثم البيع ، وهذا العقد يستعمل كبديل عن العقود الربوية ، بما يمكن العميل من استئجار ما يلزمه من معدات من البنك الإسلامي ، وبعد انتهاء مدة الإجارة ، يدخل المستأجر في عقد ثاني لشراء المعدات التي كان مستأجرها ، خلص الباحث إلى عدة نتائج منها أن الإجارة تعتبر محفز ومحرك الصناعات الإنتاجية ، كما تساعد الاقتصاد على تحمل الضغوط التضخمية .

1. بحث الإجارة كصيغة استثمارية متجددة ، للباحث محي الدين يعقوب أو الهول [[5]](#footnote-6).

هدفت البحث هو بيان حقيقة الاستثمار بصيغة الإجارة كما تجريها البنوك الإسلامية ، في محاولة لتقويم المسيرة بما يحقق الغاية من شرعها وهو تحقيق الاستخلاف على الأرض ، مع التأكيد على أن الإجارة من العقود المستمرة في التطوير بما يعزز مسيرة البنوك الإسلامية ويبرز قدرتها على البقاء بل والمنافسة أيضا ، وختم الباحث بان استخدام المصارف الإسلامية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، لم يكن يتفق مع أهميتها ، بسبب اعتبارات عديدة منها ، ضعف الوعي بهذه الأداة وما تحققه من مزايا ، إضافة إلى الانبهار ببعض الأدوات التمويلية الأخرى خاصة المرابحة.

وما يميز هذا البحث ( الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق ) عن الدراسات السابقة هو إظهار وبيان الأهمية الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك على مستوى الاقتصاد القومي ، إضافة إلى بيان الأهمية النسبية لهذه الصيغة الاستثمارية في البنوك الإسلامية .

 خطة البحث : في إطار طبيعة المشكلة ، وأهميتها ، ومن اجل تحقيق أهدافه فقد تم تقسيمه إلى أربعة مباحث وكما يلي :

المبحث الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الثاني : أنواع الإجارة في البنوك الإسلامية

المبحث الثالث : الأهمية الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك

المبحث الرابع : الواقع العملي للإجارة المنتهية بالتمليك

الخاتمة ، وقد اشتملت على أبرز النتائج ، والتوصيات

وأخيرا أقول فما كان في هذا البحث من صواب فهو من الله ، وما كان فيه من خطأ فهو من نفسي والشيطان ، والله ورسوله منه بريئان. فأسأل الله الكريم رب العرش العظيم أن يرزقنا التوفيق لما يحبه ويرضاه ، وأن يرزقنا الإخلاص في الأقوال والأعمال ، وأن يجعل هذا العمل في موازين حسناتنا.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

المبحث الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

أولا : تعريف الإجارة :

الإجارة في اللغة : ذكر صاحب لسان العرب أن الأَجْرُ هو الجزاء على العمل والجمع أُجور والإِجارَة من أَجَر يَأْجِرُ وهو ما أَعطيت من أَجْر في عمل والأَجْر الثواب وقد أَجَرَه الله يأْجُرُه ويأْجِرُه أَجْراً وآجَرَه الله إِيجاراً وأْتَجَرَ الرجلُ تصدّق وطلب الأَجر [[6]](#footnote-7)، وذكر صاحب القاموس المحيط الجَزاءُ على العَمَلِ كالا جارَةِ ، والأُجْرَةُ : الكِراءُ ، وأجَرْتُهُ فأجَرَنِي : صارَ أجيرِي [[7]](#footnote-8)

الإجارة في الاصطلاح: تباينت تعريفات الفقهاء للإجارة في اللفظ مع اتفاقها بالمعنى فالإجارة عند فقهاء الحنفية : هي عقد على المنافع بعوض [[8]](#footnote-9) ، أما الإجارة عند المالكية فهي تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض [[9]](#footnote-10) ، وفقهاء الشافعية عرفوا الإجارة بعقد على منفعة مقصود معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم [[10]](#footnote-11)، وأما تعريف الإجارة عند فقهاء الحنابلة فهي عقد على منفعة مباحة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل بعوض معلوم[[11]](#footnote-12).

ويلاحظ أن تعريف فقهاء الحنابلة هو الأدق من وجهة نظر الباحث ، فهذا التعريف تضمن تعريفات الفقهاء السابقة ، مضيفا إليها بعض الشروط اللازمة لعقد الإجارة ، من معلومية الأجرة والعين المؤجرة ومدة الإجارة ، كما ميز هذا التعريف بين الإجارة الموصوفة في الذمة وبين إجارة الأعيان والأشخاص .

وتقسم الإجارة إلى قسمين من حيث محلها وكما يلي [[12]](#footnote-13):

* إجارة منفعة الأعيان : وهي التي ترد على الأعيان ، بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها مقابل عوض معلوم ، ويمكن أن تتم الإجارة على نوعين من الأعيان :
1. الأعيان المنقولة : مثل وسائل النقل والملابس وغيرها .
2. الأعيان الثابتة : مثل العقارات والأراضي.
* إجارة العمل : وهي التي تعقد على أداء عمل معلوم مقابل اجر معلوم ، وهذا النوع يتخذ صورتين حسب نوعية الأجير وهما :
1. أجير خاص : وهو الذي يعمل لشخص أو مؤسسة باجرة محددة لمدة معلومة ، ولا يجوز له العمل عند آخرين إلا بإذن مستأجره ، والأجير الخاص يستحق الأجر على المدة لا على العمل مثل موظف الحكومة .
2. الأجير المشترك : وهو الذي يعمل لعامة الناس ، ولحسابه الخاص ، ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عم العمل لغيره مثل الخياط .

وسنقتصر في بحنا على إجارة منفعة الأعيان.

ثانيا : مشروعية الإجارة : الإجارة مشروعة في القرآن والسنة النبوية المطهرة وإجماع الفقهاء وتوضيح ذلك كما يلي :

الأدلة من القرآن الكريم على مشروعية الإجارة نذكر منها :

قال تعالى:" فَانْطَلَقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَّ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا " (سورة الكهف آية 77) .

قال تعالى :" فَجَاءَتْهُ إِحْدَاهُمَا تَمْشِي عَلَى اسْتِحْيَاءٍ قَالَتْ إِنَّ أَبِي يَدْعُوكَ لِيَجْزِيَكَ أَجْرَ مَا سَقَيْتَ لَنَا فَلَمَّا جَاءَهُ وَقَصَّ عَلَيْهِ الْقَصَصَ قَالَ لَا تَخَفْ نَجَوْتَ مِنَ الْقَوْمِ الظَّالِمِينَ (25) قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (27)( سورة القصص آية 25-27).

السنة النبوية الشريفة ، قال عليه الصلاة والسلام :" لا يساوم الرجل على سوم أخيه ولا يخطب على خطبة أخيه ولا تناجشوا ولا تبايعوا بإلقاء الحجر ومن استأجر أجيرا فليعلمه أجره" [[13]](#footnote-14)، وأيضا ما رواه ابن عباس رضي الله عنه :"أن النبي صلى الله عليه و سلم احتجهم وأعطى الحجام أجره"[[14]](#footnote-15)

الإجماع : فقد أجمعت الأمة الإسلامية على مشروعية الإجارة من زمن سيدنا محمد عليه الصلاة والسلام إلى يومنا هذا ، فقد قال الأمام الشافعي في كتابة الأم :" فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجارتها وعوام فقهاء الأمصار" [[15]](#footnote-16).

والحكمة من مشروعية الإجارة ، أنها وسيلة هامة للتيسير على الناس تمكنهم من الحصول على منافع أعيان لا يستطيعون على تملكها .

ومن هنا فليس فالمقصود الحديث عن الإجارة كما يراها الفقهاء القدامى ، وإنما القصد هو الكلام عن الإجارة المنتهية بالتمليك ، حيث أنها آخذة في الانتشار والتوسع في المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية أو على المستوى الفردي .

ثالثا : أركان الإجارة : هناك أركان رئيسية لعقد الإجارة وهي كما يلي [[16]](#footnote-17):

1. العاقدان : وهما أطراف العقد المؤجر والمستأجر ويشترط فيهما أهلية إجراء العقود مثل العقل والبلوغ .
2. الصيغة : وهي ارتباط الإيجاب بالقبول ، وهذه الصيغة يجب أن تكون بلفظ الإجارة ، كأن يقول أجرتك هذا البيت لمدة شهر مقابل 150 دينار ، فيقول المستأجر ، قبلت .
3. المعقود عليه :( الأجرة والمنفعة ) فالأجرة : وهي المقصودة من عقد الإجارة ، سواء منفعة عين مثل البيت ، أو منفعة آدمي مثل استئجار خياط لخياطة ثوب ، أما المنفعة فيشترط عدة شروط مثل أن تكون مباحة مع القدرة على التسليم ، وان تكون معلومة وإمكانية الحصول عليها .

رابعا : سمات الإجارة ( الإيجار أو الأجر ): يجب أن تتوافر بها عدة سمات حتى تستطيع المصارف الإسلامية التعامل بها ، من هذه السمات [[17]](#footnote-18):

1. أن الأجر يمثل المقابل الذي يدفع مقابل منفعة العين المستأجرة ، وهذا عكس البيع حيث يدفع الثمن لتملك العين ، إضافة إلى الاختلاف عن الإعارة حيث لا يدفع مقابلها أي شيء.
2. يجب عدم ضمان العين المستأجرة من الهلاك ، لأنها تعتبر أمانة في يد المستأجر ، إلا في حالة التعدي أو التقصير .
3. يجب أن تكون الأجرة محددة ومعروفة مسبقا ، بحيث لا يحدث أي خلاف حولها ، كما يجب أن تكون مدة الإجارة محددة بالضبط بحيث تنتهي الإجارة بانتهائه .

المبحث الثاني

أنواع الإجارة في البنوك الإسلامية

تستخدم البنوك الإسلامية أسلوبين من أساليب التأجير هما:الإجارة التشغيلية ، والإجارة المنتهية بالتمليك ، مع الإشارة إلى أن الفقه تناول موضوع الإجارة بشكل عام دون التفرقة بين الإجارة التشغيلية ، والإجارة المنتهية بالتمليك ، بالتالي فان كلا النوعين يخضعان شرعا لأحكام الإجارة، وإن اختلف الفقهاء المعاصرون حول إجازة وكيفية التعاقد بأسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك .

أولا : الإجارة التشغيلية [[18]](#footnote-19):

1. مفهوم الإجارة التشغيلية : وتتمثل بان يقوم البنك بشراء أصول تكون قابلة للتأجير ، ثم يتمك تأجيرها لجهات أخرى للانتفاع بها لفترة محددة وإيجار يتم الاتفاق عليه ، وعادة تكون هذه الأصول مرتفعة القيمة بحيث يعجز المستأجر عن اقتنائها أو تحتاج إلى وقت طويل لإنتاجها مثل : السفن والطائرات والمعدات الثقيلة والأجهزة الطبية ، ووسائط النقل ، وعادة تكون مدة الإجارة لهذا النوع قصيرة نسبيا ، كما يتم تحميل المستأجر نفقات الصيانة والتأمين ودفع الضرائب .

ويعرفها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بأنها : الإجارة التي لا يسبقها وعد بالتمليك فهي إجارة لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة [[19]](#footnote-20).

1. الخطوات العملية للإجارة التشغيلية في المصارف الإسلامية : تمر الإجارة التشغيلية بالخطوات التالية [[20]](#footnote-21):
2. يقوم البنك بشراء الأصول بغرض تأجيرها ، بعد أن يكون قد قام بدراسة السوق .
3. يقوم البنك بالبحث عن مستأجرين ، ثم يتم التفاوض مع المستأجرين المحتملين حتى يتم التوصل إلى اتفاق مع احد المستأجرين .
4. يتم توقيع عقد الإيجار مع المستأجر بناءا على الشروط المتفق عليها مع البنك ، وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية .
5. يعاد الأصل في نهاية المدة إلى البنك من قبل المستأجر الأول ، ثم يعاود البنك البحث عن مستأجر جديد ، والشكل التالي يوضح ذلك :

الشكل رقم ( 1 ) الخطوات العملية للاجارة التشغيلية



المصدر : العمليات المصرفية الإسلامية [[21]](#footnote-22)

ويرى الباحث أن الإجارة التشغيلية مهمة جدا للمستأجر خاصة عندما تكون حاجته للأصل المستأجر لفترة بسيطة ، أو عندما يتوقع أن الأصل سيتم حدوث تطوير عليه في المدى القريب ، وهذا يظهر بشكل واضح في الصناعات السريعة التطور مثل أجهزة الحاسوب ، وهذا بدوره يعكس نوعية المخاطرة التي يتحملها المؤجر مالك الأصل والمتمثلة في تقادم عمر الأصل المؤجر .كما يرى الباحث أن الإجارة التشغيلية لا تندرج ضمن أعمال الوساطة المالية ، وإنما هي عبارة عن عملية تجارية تحقق نفعا لمن يطلبها خلال فترة التأجير ، مقابل دفع أجرة كثمن للانتفاع من الخدمة التي يتم الحصول عليها من الأصل المؤجر .

ثانيا : الإجارة المنتهية بالتمليك : تعد الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم الأدوات التمويلية المستخدمة في المصارف الإسلامية ، فبها يتم تلبية ما يحتاجه العملاء من أصول وعقارات ، دون الحاجة إلى شرائها ، أو دفع كامل ثمنها دفعة واحدة .

1. مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك : وهي أن يقوم البنك بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل ، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع أقساط الأجرة بعقد جديد، فهي تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة [[22]](#footnote-23).

كما عرفها احد الباحثين : 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 سـداده لآخر قسط بعقد جديد [[23]](#footnote-24) ، وهناك تعريف آخر وهي : الاستئجار الذي لا يتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاؤه من قبل المستأجر الذي يستهلك قيمة المعدات بكاملها ، أي أن الإقساط التي يدفعها المستأجر تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة [[24]](#footnote-25).

ومن جملة التعريفات للإجارة المنتهية بالتمليك ، يتبين لنا عدة خصائص لهذا النوع من التمويل نذكر منها ما يلي :

* الإجارة المنتهية بالتمليك تتطلب الإطفاء لكامل قيمة الأصل ، أو جزء منه خلال فترة سريان العقد، أي كامل دفعات الإجارة ستغطي كامل أو جزء من تكاليف الأصل .
* يتحمل المستأجر بعض النفقات ، مثل نفقات الصيانة التشغيلية ، أما نفقات بقاء المنفعة فتقع على المؤجر ، كما يتحمل المؤجر الضرائب وإقساط التأمين للأصل المؤجر خلال فترة سريان العقد ، لأنه لا يزال المالك للأصل .
* عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود اللازمة ، لا يستقل احد الطرفين بإنهائه قبل المدة المتفق عليها ، بمعنى أنه لا يحق لأي من الطرفين إنهاء العقد بإرادة منفردة ، ولكن يجوز فسخ العقد رضا الطرفين .
* الهدف الرئيسي للإجارة المنتهية بالتمليك هي تملك الأصل من قبل المستأجر علما بأنه مخيرا بين تملك الأصل أو إعادته للمؤجر .
1. الخطوات العملية للإجارة التشغيلية في البنوك الإسلامية : تمر الإجارة المنتهية بالتمليك بالخطوات التالية [[25]](#footnote-26):
2. يقدم العميل طلب استئجار أصل معين للبنك ، بعد أن يكون البنك قد اشتراه ، كما يحدد العميل مدة الاستئجار .
3. يدرس البنك الطلب وإذا وافق البنك على طلب العميل يعلمه بالموافقة والشروط التي سيتم التأجير عليها .
4. يتم توقيع عقد الإيجار بين البنك والعميل وفق الشروط المتفق عليها ، مع التوقيع على وعد من البنك للعميل بتمليكه الأصل المستأجر بنهاية المدة .
5. يتنازل البنك الإسلامي في نهاية المدة عن ملكية الأصل للمستأجر إذا التزم بشروط العقد . والشكل التالي يوضح خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك :

الشكل رقم ( 2 ) الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك



المصدر : العمليات المصرفية الإسلامية [[26]](#footnote-27)

ويرى الباحث أن الإجارة المنتهية بالتمليك وفق ما تم بيانه ، هي من قبيل أعمال الوساطة المالية ، حيث يؤجر البنك الإسلامي الأصل للمستأجر ، محققا من ذلك عائدا مقابل تأجير هذا الأصل ، مضافا إليه الإرباح التي تتحقق للبنك ، هذا مع العلم بان الإجارة التشغيلية قد تتيح للمؤجر أرباح أعلى من عملية الإجارة المنتهية بالتمليك ، لان الأصل يؤجر عدة مرات .

المبحث الثالث

الأهمية الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك

لا شك أن للإجارة المنتهية بالتمليك أهمية اقتصادية كبيرة ، لما تؤديه من خدمات متنوعة للاقتصاد ، بسبب ارتباطها الوثيق بالنشاطات الاقتصادية ، من زراعة ، وصناعة ، والنشاطات الاقتصادية الأخرى مثل : القطاعات الخدمية ، وقطاع النقل ... الخ [[27]](#footnote-28)، وتتجلى أهمية هذه الصيغة إذا تم تفعيلها في المصارف الإسلامية ، بحيث تنعكس ميزاتها على المستأجر ، والمؤجر ، والاقتصاد ، ويمكن توضيح ذلك كما يلي :

أولا : ميزات الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمستأجر نذكر منها ما يلي :

1. تمكن المستأجر من حيازة الأصول التي يحتاجها لممارسة نشاطه وبسرعة ، دون الحاجة إلى سيولة نقدية كبيرة ، وبذلك يخفف من أعبائه المالية التي يتحملها .
2. تمكن المستأجر من الحصول على منافع الأصول الحديثة والمتطورة ، وبأفضل الأساليب ، وبأسرع وقت ، كما يمكنه امتلاك الأصول في نهاية مدة التأجير إذا رغب بذلك.
3. تحسين المركز المالي للمستأجر ، وعدم إرهاق ميزانيته بالديون ، ففي حالة استئجار الأصول تظهر قيمتها في جانب الأصول من الميزانية ، بينما تظهر الديون في جانب الخصوم ، وهذا بدوره له تأثير على النسب التحليلية المستخرجة من قائمة المركز المالي [[28]](#footnote-29).
4. تقليل التكاليف على المستأجر ، حيث يستغني عن طرح أسهم جديدة ، أو البحث عن شركاء جدد للحصول على الموارد المالية اللازمة لزيادة نشاطه الاقتصادي .
5. يتم من خلال الإجارة المنتهية بالتمليك من الاستغناء عن القروض لشراء الأصول لممارسة النشاط الاقتصادي ، والذي يتضمن الفائدة ألمحرمة في الشريعة الإسلامية .
6. التقليل من مخاطر تقادم الأصول ، لان مالك الأصل هو من يتحمل هذه المخاطر ، لذا نجد أن المؤسسات تفضل استئجار الأصول بدلا من شرائها .

ثانيا : ميزات الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمؤجر نذكر منها ما يلي [[29]](#footnote-30):

1. تؤمن الإجارة للمؤجرين فرصة استثمار أموالهم بصورة معدات ، يتم تأجيرها للغير مع وجود شروط تؤمن لهم استرداد الأصل في حال مخالفتها للشروط .
2. تتاح للمؤجر فرصة استبدال الأصول التي يقوم بتأجيرها ، وذلك عن طريق استقطاع نسبة معينة من قيمة الأصل ، وإرباح الأموال المؤجرة ، تخصص اندثار واستهلاك هذه الأصول ، بحيث يتم استخدامها لشراء أصول جديدة .

ويرى الباحث وعلى الرغم من جملة المميزات التي سبق ذكرها ، إلا إنها لا تخلو من بعض المساوئ مثل : حرمان المستأجر من إجراء أي تحسينات على الأصل إذا احتاج لأي تعديل ، كما أن المستأجر يتحمل تكاليف قد تزيد عليه تكاليف الاستئجار عن تكاليف شراء الأصل ، حيث أن المؤجر سوف يتقاضى الدفعات ألإيجاريه التي تفوق في مجموعها تكلفة الأصل .

ثالثا : ميزات الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للاقتصاد نذكر منها ما يلي [[30]](#footnote-31):

1. تساعد الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعات الاقتصادية في الحصول على المعدات وآلات الحديثة والمتطورة تكنولوجيا ، وهذا يؤدي إلى تحسين نوعية الإنتاج ، ورفع الطاقة الإنتاجية ، خاصة القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تستخدم معدات وآلات قد تكون بدائية في بعض الحالات .
2. تساهم الإجارة المنتهية بالتمليك في حالة أن الشركة مالكة الأصل ، شركة أجنبية ، لذا فان اثر ذلك سيكون ايجابي على ميزان المدفوعات ، حيث يقتصر التحويل للخارج على الدفعات ألإيجاريه ، على مدى فترة استخدام الأصل ، وعلى العكس من ذلك لو تم استيراد المعدات من الخارج ، وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند الشراء بما يشكل ضغوطا على ميزان المدفوعات .
3. تساعد الإجارة المنتهية بالتمليك على إنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية ، أو تحسين القائم منها ، وهذا بدورة له اثر على زيادة التنمية الاقتصادية ، إضافة إلى زيادة فرص العمل في المجتمع ، وهذه وظيفة اقتصادية هامة .

ويرى الباحث أن تفعيل الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية ، يؤدي دورا مهما للاقتصاد والمجتمع ، إضافة إلى انتفاع المصارف نفسها نتيجة لذلك ، فتستطيع المصارف توسيع خدماتها لتشمل نشاطات عديدة وواسعة ومتنوعة ، منها التأجير للقطاعات الصناعية والزراعية ... الخ وفق الضوابط الشرعية ، خاصة إذا كانت هذه القطاعات لا تملك الأموال الكافية لشراء ما تحتاجه من أصول ( معدات ، عقارات ، آلات ... الخ ) .

كما يرى الباحث أن المصارف الإسلامية يمكنها القيام بالكثير من الأعمال بصفتها أجير مشترك ، تعمل لخدمة المتعاملين معها مقابل اجر معلوم ، وفي هذه الحالة تعتبر المصارف الإسلامية ضامنة لما تحت يدها من أعمال في حالات الإجارة والتي يمكن أن تتوسع بها لأنها لا تتطلب استخدام أموال طائلة ، ومثال ذلك تحصيل الشيكات ، وحفظ الأشياء الثمينة ... الخ ، وبذلك فهي تقدم خدمة للمجتمع والاقتصاد .

المبحث الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتمليك

تنوعت هذه الصور في الواقع العملي ، مع ملاحظة أن ملكية العين المؤجرة تعود في نهاية عقد الإجارة إلى المستأجر بإحدى الطرق التي يتفق عليها الطرفين ، ولهذا العقد صور متعددة والشكل التالي يوضح جزءا من هذه الصور .

الشكل رقم ( 3 ) يوضح صور الإجارة المنتهية بالتمليك [[31]](#footnote-32)

وفيما يلي شرح مبسط لهذه الصور [[32]](#footnote-33):

1. الإجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بالهبة : وفي هذه الصورة يتم إبرام عقد الإجارة ، مع التزام المالك ( البنك الإسلامي ) بهبة الأصل المستأجر إلى المستأجر ، بعقد مستقل ، وبمجرد أن يفي المستأجر بكافة التزاماته بسداد أخر قسط [[33]](#footnote-34) ، وتكون الأقساط عالية بحيث تمكن البنك الإسلامي من استرداد أمواله زائد العائد المتفق عليه [[34]](#footnote-35).
2. الإجارة المنتهية بالتمليك ذات الخيار المتعدد ، حيث يكون لمستأجر الأصل عدة خيارات في نهاية مدة الإجارة هي : تمديد عقد الإجارة في ضوء الأسعار السائدة في ذلك الحين ، رد العين المؤجرة إلى البنك الإسلامي ، تملك العين المستأجرة .
3. الإجارة المنتهية بالتمليك مع خيار التملك : وفي هذه الصورة يكون الخيار لمستأجر الأصل بتملك الأصل خلال مدة الإجارة أو في نهايتها بعقد جديد ، وبسعر جديد .
4. الإجارة المنتهية بالتمليك مع وعد البيع : وفي هذه الصورة يبدأ استئجار الأصل مقترنا بوعد بيع الأصل المستأجر في نهاية المدة إذا رغب المستأجر بذلك ومن ثم يتم إبرام عقد البيع لاحقا ،إما بسعر السوق أو بسعر محدد مسبقا ومتفق عليه .
5. الإجارة المنتهية بالتمليك بالبيع بثمن رمزي : وفي هذه الصورة يكون عقد إجارة ابتداء يتحول في نهاية مدة الإجارة ليصبح عقد بيع بثمن رمزي ، مقابل التزام المستأجر بسداد كافة الأقساط ألإيجاريه طوال مدة العقد .

ويرى الباحث أن كل نوع من الأنواع السابقة الإجارة المنتهية بالتمليك يحقق هدف كل من المؤجر باستثمار أمواله وتحقيق العائد الذي يرغبه ، وهدف المستأجر باستخدام الأصل ، وربما امتلاكه في نهاية مدة الإجارة .

ومهما كانت صورة التمليك إلا أن هناك قواعد يجب على البنك المؤجر الالتزام بها وهي كما يلي [[35]](#footnote-36) :

1. الوعد بالتمليك ملزم لمن صدر منه ، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد ، أما الطرف الآخر فيكون مخيرا ، تجنبا للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة ، لأنها حينئذ في حكم الوعد .
2. في جميع حالات التمليك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع ، لا بد من إبرام عقد التمليك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد ، ولا تنقل ملكية العين تلقائيا بمجرد وثيقة الوعد الأولى .
3. في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط ألإيجاريه ، وذلك بوثيقة منفصلة ، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر ، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو بقسط واحد فلا تنتقل له الملكية ، لعدم تحقق الشرط .
4. إذا كانت العين المؤجرة مشتراة 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 .
5. يجب تطبيق أحكام الإجارة المنتهية بالتمليك ، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة ، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشتريت 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 بيعا بالأقساط مع تأخر الملكية .
6. لا يجوز التمليك بإبرام عقد البيع مضافا إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة .
7. إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين ، فإنه يرجع إلى أجرة المثل ، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل ، وذلك دفعا لضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له في نهاية مدة الإجارة .

وقد صدر قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110(4/12) بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ونصه كما يلي :

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 إلى غرة رجب 1421 هـ (23-28 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:
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:
1-وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
2-أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.
3-أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
4-إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
5-يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
6-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.
جـ -عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار ).
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، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 13/1/3 في دورته الثالثة).
ب-عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط ألإيجاريه المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (6/5) في دورته الخامسة).
جـ-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 (وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (6/5) أو حسب الاتفاق في وقته.
رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى.
- صكوك التأجير :
-يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة ليطرح في دورة لاحقة. والله سبحانه وتعالى أعلم.

المبحث الرابع

الواقع العملي للإجارة المنتهية بالتمليك

ذكرنا في معرض حديثنا في المبحث الثالث ، أهم المميزات التي تحققها الإجارة المنتهية بالتمليك للمؤجر ، والمستأجر على حد سواء ، إضافة إلى الأهمية الاقتصادية لهذه الصيغة الهامة . فليس كل مالك للمال قادر على استغلال ماله بنفسه ، وفي نفس الوقت غير قادر عن الاستغناء عن هذا المال ، عند ذلك يبقى المال معطلا وخارج الدورة الاقتصادية ، والدين الإسلامي ينهى عن تعطيل المال بإبقائه خارج الدورة الاقتصادية ، فقد قال تعالى : وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ " سورة التوبة ، آية 34 ، ونفس الكلام يقال عن أصحاب الحرف ، وفقهائنا القدامى أشاروا إلى أهمية الإجارة ، ومن هؤلاء الفقهاء على سبيل المثال ، ابن قدامه حيث يقول :" فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإنه ليس لكل أحد دار يملكها ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعا وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر ولا يمكن كل أحد عمل ذلك ولا يجد متطوعا به فلا بد من الإجارة لذلك بل ذلك مما جعله الله طريقا للرزق حتى أن أكثر المكاسب بالصنائع" [[36]](#footnote-37).

وعلى الرغم من أهمية الإجارة المنتهية بالتمليك ، إلا أن استخدام هذه الصيغة التمويلية ، لم تتفق مع هذه الأهمية ، قد يكون ذلك بسبب عدم الانتباه إلى أهمية هذه الصيغة ،أو التوجه نحو بعض الصيغ التمويلية الأخرى وعلى رأسها صيغة المرابحة ، التي تتميز بقصر اجل التمويل على عكس التمويل بالإجارة التي تحتاج إلى وقت متوسط أو طويل الأجل ، أضف إلى ذلك أن صيغة الإجارة المنتبهة بالتمليك بحاجة إلى خبرات قد لا تتوفر في المصارف الإسلامية في شراء الأصول المعدة للإجارة ، وقد تجد المصارف الإسلامية صعوبات في تخزين مثل هذه الأصول [[37]](#footnote-38).

إن الواقع العملي يبين أن المصارف الإسلامية تتعامل بالإجارة التشغيلية ، والإجارة المنتهية بالتمليك ، فإذا نظرنا إلى نموذج هام في هذا المجال ، وهو البنك الإسلامي للتنمية ، نجد أن صافي الإجارة المنتهية بالتمليك للعام 1427هـ كانت تساوي 782999 دينار إسلامي [[38]](#footnote-39)، وأما الموجودات الإجمالية خلال نفس العام كانت تساوي 6107393 دينار إسلامي ، أي أن نسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كانت تساوي 12% ، واستمر التزايد باستخدام هذه الصيغة في البنك الإسلامي للتنمية ، إلى أن وصل الصافي للإجارة المنتهية بالتمليك في عام 1432هـ إلى 1788082 دينار إسلامي ، من المبلغ الإجمالي الذي يساوي 10351157 دينار إسلامي ، أي أن نسبة الإجارة المنتهية بالتمليك كانت تساوي 17% ، وهذا دليل على الاهتمام المتزايد بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي للتنمية ، والجدول التالي يوضح ذلك :

الجدول رقم ( 1 ) يبين صافي الإجارة المنتهية بالتمليك ، وإجمالي الموجودات ، ونسبة الإجارة المنتهية بالتمليك / إجمالي الموجودات خلال الفترة من عام 1427هـ -1432هـ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| البيان | 1427هـ | 1428هـ | 1429هـ | 1430هـ | 1431هـ | 1432هـ |
| إجارة منتهية بالتمليك بالصافي | 782999 | 968342 | 1119080 | 1354098 | 1498065 | 1788082 |
| إجمالي الموجودات | 6107393 | 6718442 | 7290394 | 8725363 | 9107746 | 10351157 |
| نسبة الإجارة / إجمالي الموجودات | 12% | 14% | 15% | 15.5% | 16% | 17% |

المصدر : تقارير البنك الاسلامي للتنمية [[39]](#footnote-40)

ومن خلال الجدول نلاحظ ان نسبة الاجارة المنتهية بالتمليك في البنك الاسلامي للتنمية كانت تساوي 12% من اجمالي الموجودات ، خلال عام 1427هـ ، واخذت هذه النسبة بالارتفاع الى ان وصلت الى 17% خلال عام 1432 هـ ، مما يدل على ان الاجارة المنتهية بالتمليك اخذت حيز لا بأس به من اجمالي الاستثمارات التي يتعامل بها البنك الاسلامي للتنمية ، وهذا دليل على اهمية هذه الصيغة الاستثمارية ، كما يعتقد الباحث بان هذه النسبة سوف تزداد مع المستقبل ، والشكل البياني التالي يوضح تطور هذه الصيغة .

الشكل رقم ( 4 ) نسبة الاجارة المنتهية بالتمليك على اجمالي موجودات البنك الاسلامي للتنمية

المصدر : تقارير البنك الاسلامي للتنمية [[40]](#footnote-41)

أما عن البنوك الإسلامية العاملة في الأردن ، فنتيجة لانفتاح البنوك الإسلامية على الاقتصاد ومواكبة التطورات الاقتصادية فقد استطاعت هذه البنوك استقطاب أعداد كبيرة من المتعاملين ، وكمثال على ذلك فان الباحث تابع التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني من عام 2007 إلى عام 2011 ، كأحد أهم الرواد في مجال العمل المصرفي الإسلامي ، حيث تبين للباحث أن الإجارة المنتهية بالتمليك تشهد تطورا ونموا واضحين ، مما يدعو إلى التفاؤل بنجاح هذه التجربة ، ففي عام 2007 كانت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك 49306258 دينار أردني ، لترتفع هذه الموجودات إلى 134951442دينار أردني في عام 2009 ، وفي عام 2011 واصلت الموجودات ارتفاعها إلى أن وصلت إلى 222921648 دينار أردني ، وهذا يشير إلى أن هذه الصيغة الاستثمارية هامة وفعالة ، إلا أن الباحث لاحظ أن البنك الإسلامي الأردني لم يبين عدد المشاريع التي تم تمويلها بهذه الصيغة ، ولم يبين نسبتها بالمقارنة مع بقية الصيغ الاستثمارية مثل المرابحة والمضاربة .

 والجدول رقم ( 2 ) يوضح موجدات الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني من عام 2007 - 2011

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| البيان | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| إجارة المنتهية بالتمليك | 49306258 | 110308179 | 134951442 | 168539668 | 222921648 |

المصدر : التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني [[41]](#footnote-42)

ويتعقد الباحث بان صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، من أهم الصيغ الاستثمارية التي تدر إيرادات هامة ، إذا توجهت البنوك الإسلامية إلى هذه الصيغة ، وكدليل على ذلك فان إيرادات هذه الصيغة في البنك الإسلامي الأردني كانت في عام 2007 تساوي 2745051 دينار أردني ، ليتضاعف هذا الإيراد ثلاثة مرات في عام 2009 حيث وصل حجم هذه الإيرادات إلى 10390060دينار أردني ، لتصل في عام 2011 إلى 16269087دينار أردني .

الجدول رقم ( 3 ) يوضح إيرادات ألإيجاره المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني من عام 2007 – عام 2011

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| البيان | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| إيراد ألإجارة المنتهية بالتمليك | 2745051 | 6951352 | 10390060 | 12941163 | 16269087 |

المصدر : التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني [[42]](#footnote-43)

والشكل التالي يوضح تطور إيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني من عام 2007 – 2011

الشكل رقم (5) تطور الإيرادات في البنك الإسلامي

المصدر : التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني [[43]](#footnote-44)

يعتقد الباحث أن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، أصبحت في الوقت الحاضر منافسة لأهم الصيغ الاستثمارية في البنوك الإسلامية ، ألا وهي صيغة المرابحة للآمر بالشراء ، وكمثال على ذلك فقد تتبع الباحث التقارير السنوية الصادرة عن البنك العربي الإسلامي الدولي ، من عام 2007 ولغاية عام 2011 ، فبينت تلك التقارير أن صيغة المرابحة للآمر بالشراء كانت تمثل حصة الأسد من بين الصيغ الاستثمارية الأخرى ، تليها صيغة الإجارة ، والجدول التالي يبين ذلك :

جدول رقم ( 4 ) حجم التسهيلات الائتمانية في البنك العربي الإسلامي الدولي من عام 2007 – عام 2011

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| البند | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
| مرابحة | 230282172 | 215760540 | 209069266 | 235090632 | 260665931 |
| مضاربة | 11509276 | 4494906 | 2511178 | 7416717 | 2853146 |
| استصناع | 4999626 | 7041469 | 5561435 | 6726972 | 7184531 |
| مشاركة | 257240 | 208080 | 42229 | 31999 | 22292 |
| إجارة | 58334434 | 62769812 | 78942297 | 120106427 | 190611473 |
| المجموع | 295382748 | 290274807 | 296126405 | 369372747 | 461337373 |

المصدر : تقارير البنك العربي الإسلامي الدولي [[44]](#footnote-45)

نلاحظ من الجدول أن حجم الاستثمار في المرابحة في عام 2007 كان يساوي 230282172 دينار أردني ، بنسبة وصلت إلى 78% من مجموع الصيغ المذكورة في الجدول ، بينما احتلت الإجارة المرتبة الثانية حيث وصل حجم الاستثمار فيها إلى 58334434 دينار أردني بنسبة 19% من مجموع الصيغ المذكورة في الجدول ، ثم واصل حجم الاستثمار في صيغة المرابحة الارتفاع ليصل في عام 2011 إلى 260665931 ، ولكن النسبة انخفضت عن عام 2007 لتصل إلى 56% من مجموع الصيغ المذكورة في الجدول ، بينما وصل حجم الاستثمار في الإجارة لنفس العام إلى 190611473 دينار أردني ، بنسبة وصلت إلى 41% من مجموع الصيغ المذكورة في الجدول ، ويعتقد الباحث إن ذلك يعود إلى الاهتمام المتزايد من قبل إدارة البنك في استقطاب أعداد كبيرة من المتعاملين ، والراغبين في الاستفادة من خدمات البنك خاصة في مجال الإجارة المنتهية بالتمليك .

النتائج

في ختام هذا البحث فقد توصل الباحث إلى جملة من النتائج يمكن إبرازها كما يلي :

1. تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الصور الجائزة شرعا لاشتمالها على عقدين منفصلين ، ويحب عدم الربط بينهما تجنبا لاشتراط عقد بعقد ، ولا مانع من إصدار وعد من طرف واحد بالاستئجار أو الإيجار .
2. تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ الهامة لزيادة التنمية الاقتصادية ، حيث إن طبيعة هذه الصيغة تعتبر طويلة الأجل ، وهذا يناسب طبيعة عمل المصارف الإسلامية ، وبهذا تعتبر محفزا للصناعات الإنتاجية .
3. تشير التقارير الصادرة عن المصارف الإسلامية ، تزايد الاهتمام بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، وزيادة حصة هذه الصيغة من جملة استثمارات المصارف الإسلامية ، بحيث أصبحت تحتل الدرجة الثانية ، بعد صيغة المرابحة للآمر بالشراء ، مما يدلل على أهمية هذه الصيغة ، وأنها آخذه بالنمو والتطور وبشكل متسارع .
4. لا شك أن الإجارة المنتهية بالتمليك لها سمات تميزها عن باقي الصيغ ومصادر التمويل الأخرى ، وان التطور والنجاح السريع الذي لقيته هذه الصيغة لهو خير دليل على أهميتها لمختلف المشاريع الاقتصادية .

التواصي

وبناءا على النتائج فان الباحث يوصي بما يلي :

1. أوصي القائمين على إدارة المصارف الإسلامية ، التوسع والاستفادة من مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك ، في تمويل مختلف القطاعات التجارية والعقارية والصناعية وذلك في إطار الضوابط الشرعية .
2. أوصي القائمين على إدارة المصارف الإسلامية بالقيام بحملات دعاية وترويج في وسائل الإعلام المختلفة المرئية والمسموعة ، حتى تبين لعملائها هذه الصيغة وتسويقها بشكل أفضل ، وحتى تكون قريبة من عملائها .
3. أوصي القائمين على إدارة المصارف الإسلامية الاستمرار بعمل المؤتمرات العلمية ، واستعراض التجارب والنماذج الدولية في هذا المجال لاستخلاص نتائج تلك التطبيقات والاستفادة منها .

وآخر دعوانا الحمد لله رب العالمين

المراجع

1. القرآن الكريم
2. أبو الهول ، محي الدين يعقوب منيزل، المؤتمر العالمي للمصارف الإسلامية بين التطبيق والقانون 15-16 /6/2010 ، مركز دراسات غرب آسيا ، الجامعة الوطنية الماليزية
3. البخاري ، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله ، الجامع الصحيح المختصر ، تحقيق د مصطفى ذيب البغا ، دار ابن كثير ، بيروت ، ط3، ج5 ، 1987
4. البهوتي ، منصور بن يونس ، شرح منتهى الإيرادات ، عالم الكتب ، بيروت ، ج2، 1996
5. البيهقي ، احمد بن الحسين بن علي ، سنن البيهقي الكبرى ، تحقيق محمد عبد القادر عطا ، مكتبة دار البار ، مكة المكرمة ، ج6، 1994
6. التقارير السنوية للبنك الإسلامي للتنمية من عام 1427هـ - العام 1432هـ ، <http://.isdb.org>
7. التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني من عام 2007 إلى عام 2011 http://www.jordanislamicbank.com
8. التقارير السنوية للبنك العربي الإسلامي الدولي من عام 2007 إلى عام 2011http://www.iiabank.com.jo/
9. الحافي ، خالد بن عبد الله ، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي ، ط2، 1421هـ
10. حموي ، فواز صالوم ، مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانون ، مجلد 21، ع1، 2005
11. حنفي ، عبد الغفار ، التأجير التمويلي ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 2004
12. خلف ، فليح حسن ، البنوك الإسلامية ، جدارا للكتاب العالمي ، عمان ، ط1، 2006
13. الدردير ، أبو البركات سيدي أحمد ، الشرح الكبير، تحقيق محمد عليش، دار الفكر ، بيروت ، ج2 ، بدون تاريخ

دنيا ، شوقي أحمد ، الإجارة المنتهية بالمليك ، مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة 12 ، 2000

زيد ، محمد عبد العزيز ، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، 1996

1. السرخسي، محمد بن أبي سهل ، المبسوط ، تحقيق خليل محي الدين الميس ، دار الفكر ، بيروت ، ط1، ج15، 2000
2. السلامي ، محمد المختار ، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، الدورة 12، 2000
3. الشافعي ، أبي عبد الله محمد بن إدريس ، الأم ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، ط2، ج4 ، 1983
4. شبير ، محمد عثمان ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، عمان ، ط4 ، 2001
5. شتا ، علي أبو الفتح أحمد ، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية ، من منظور إسلامي ، البنك الإسلامي للتنمية ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، بحث رقم 60، 2003
6. الشربيني ، محمد الخطيب ، مغني المحتاج إلى معرفة المنهاج ، دار الفكر ، بيروت ، ج2 ، بدون تاريخ
7. عبد الله ، خالد أمين ، العمليات المصرفية الإسلامية ، دار وائل للنشر ، ط1 ، 2008
8. العجلوني ، محمد محمود ، البنوك الإسلامية ( بحث مقيم ومحكم علميا) ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط2، 2010
9. عريقات ، حربي محمد ، إدارة البنوك الإسلامية ، دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2010
10. علي ، أحمد شعبان ، البنوك الإسلامية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، ط1، 2010
11. الفيروز آبادي ، محمد بن يعقوب ، القاموس المحيط ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ط3، ج1 ، 1978
12. ابن قدامه ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، دار الفكر ، بيروت ، ط1 ، ج 6 ، 1405
13. قحف ، منذر ، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، بحث منشور على الانترنت ، موقع إسلام اون لاين
14. كمالي ، محمد هاشم ، تحليل لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، مجلة الاقتصاد الإسلامي ، م22،ع1، 2009
15. محمد ، محمد يوسف عارف الحاج ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ، جامعة النجاح في نابلس ، فلسطين ، 2004
16. المساعيد ، سليمان وارد ، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، جامعة اليرموك ، اربد ، الأردن ، 1994
17. معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية ، صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، البحرين 2004، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8
18. المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، البحرين ، 2004
19. ابن منظور ، محمد بن مكرم بن علي ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، ط1، ج4، بدون تاريخ

هندي ، منير ابراهيم ، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1998

1. . المساعيد ، سليمان وارد ، عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة ، جامعة اليرموك ، اربد ، الأردن ، 1994 [↑](#footnote-ref-2)
2. . شتا ، علي أبو الفتح أحمد ، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية ، من منظور إسلامي ، البنك الإسلامي للتنمية ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب ، بحث رقم 60، 2003 [↑](#footnote-ref-3)
3. . محمد ، محمد يوسف عارف الحاج ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ، جامعة النجاح في نابلس ، فلسطين، 2004 [↑](#footnote-ref-4)
4. . كمالي ، محمد هاشم ، تحليل لبعض مسائل الإجارة التمويلية الإسلامية ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، مجلة الاقتصاد الإسلامي ، م22،ع1، 2009 [↑](#footnote-ref-5)
5. . أبو الهول ، محي الدين يعقوب منيزل، المؤتمر العالمي للمصارف الإسلامية بين التطبيق والقانون 15-16 /6/2010 ، مركز دراسات غرب آسيا ، الجامعة الوطنية الماليزية [↑](#footnote-ref-6)
6. .ابن منظور ، محمد بن مكرم بن علي ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، ط1، ج4، بدون تاريخ، ص10 [↑](#footnote-ref-7)
7. . الفيروز آبادي ، محمد بن يعقوب ، القاموس المحيط ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ط3، ج1 ، 1978، ص359 [↑](#footnote-ref-8)
8. . السرخسي، محمد بن أبي سهل ، المبسوط ، تحقيق خليل محي الدين الميس ، دار الفكر ، بيروت ، ط1، ج15، 2000، ص135 [↑](#footnote-ref-9)
9. . الدردير ، أبو البركات سيدي أحمد ، الشرح الكبير، تحقيق محمد عليش، دار الفكر ، بيروت ، ج2 ، بدون تاريخ ، ص2 [↑](#footnote-ref-10)
10. . الشربيني ، محمد الخطيب ، مغني المحتاج إلى معرفة المنهاج ، دار الفكر ، بيروت ، ج2 ، بدون تاريخ ، ص332 [↑](#footnote-ref-11)
11. . البهوتي ، منصور بن يونس ، شرح منتهى الإيرادات ، عالم الكتب ، بيروت ، ج2، 1996، ص241 [↑](#footnote-ref-12)
12. . علي ، أحمد شعبان ، البنوك الإسلامية في مواجهة الأزمات العالمية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، ط1، 2010 ، ص 120- 121 [↑](#footnote-ref-13)
13. . البيهقي ، احمد بن الحسين بن علي ، سنن البيهقي الكبرى ، تحقيق محمد عبد القادر عطا ، مكتبة دار البار ، مكة المكرمة ، ج6، 1994 ، ص 120 [↑](#footnote-ref-14)
14. . البخاري ، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله ، الجامع الصحيح المختصر ، تحقيق د مصطفى ذيب البغا ، دار ابن كثير ، بيروت ، ط3، ج5 ، 1987، ص2154 [↑](#footnote-ref-15)
15. . الشافعي ، أبي عبد الله محمد بن إدريس ، الأم ، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، بيروت ، ط2، ج4 ، 1983، ص26 [↑](#footnote-ref-16)
16. . العجلوني ، محمد محمود ، البنوك الإسلامية ( بحث مقيم ومحكم علميا) ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط2، 2010، ص، 262 [↑](#footnote-ref-17)
17. .خلف ، فليح حسن ، البنوك الإسلامية ، جدارا للكتاب العالمي ، عمان ، ط1، 2006، ص 393 [↑](#footnote-ref-18)
18. . عريقات ، حربي محمد ، إدارة البنوك الإسلامية ،دار وائل للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2010، ص 197 [↑](#footnote-ref-19)
19. . معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية ، صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، البحرين 2004، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 ، ص 268،304 [↑](#footnote-ref-20)
20. . علي ، أحمد شعبان ، البنوك الإسلامية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، ط1، 2010، ص 202 [↑](#footnote-ref-21)
21. . عبد الله ، خالد أمين ، العمليات المصرفية الإسلامية ، دار وائل للنشر ، ط1 ، 2008، ص224 [↑](#footnote-ref-22)
22. . شبير ، محمد عثمان ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، عمان ، ط4، 2001، ص326 [↑](#footnote-ref-23)
23. . الحافي ، خالد بن عبد الله ، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي ، ط2، 1421هـ ، ص60 [↑](#footnote-ref-24)
24. . حموي ، فواز صالوم ، مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانون ، مجلد 21، ع1، 2005، ص226 [↑](#footnote-ref-25)
25. . شبير ، محمد عثمان ، المعاملات المالية المعاصرة ، دار النفائس للنشر والتوزيع ، عمان ، ط4، 2001، ص 328 [↑](#footnote-ref-26)
26. . عبد الله ، خالد أمين ، العمليات المصرفية الإسلامية ، دار وائل للنشر ، ط1 ، 2008، ص224 [↑](#footnote-ref-27)
27. . خلف ، فليح عقل ، البنوك الإسلامية ، جدارا للكتاب العالمي ، ط1 ، 2006، ص366 [↑](#footnote-ref-28)
28. .زيد ، محمد عبد العزيز ، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، 1996، ص33 [↑](#footnote-ref-29)
29. . هندي ، منير ابراهيم ، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1998، ص563 [↑](#footnote-ref-30)
30. . زيد ، محمد عبد العزيز ، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة ، 1996، ص34 [↑](#footnote-ref-31)
31. . الشكل من عمل الباحث [↑](#footnote-ref-32)
32. . السلامي ، محمد المختار ، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، جدة ، الدورة 12، 2000، ص 8- 13 [↑](#footnote-ref-33)
33. . حنفي ، عبد الغفار ، التأجير التمويلي ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 2004 ، ص76 [↑](#footnote-ref-34)
34. . قحف ، منذر ، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، بحث منشور على الانترنت ، موقع إسلام اون لاين ، ص 9 [↑](#footnote-ref-35)
35. . المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، البحرين ، 2004 ، ص 120 -121 [↑](#footnote-ref-36)
36. . ابن قدامه ، عبد الله بن أحمد ، المغني ، دار الفكر ، بيروت ، ط1 ، ج 6 ، 1405، ص 5 [↑](#footnote-ref-37)
37. . دنيا ، شوقي أحمد ، الإجارة المنتهية بالمليك ، مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة 12 ، ص 567-591 [↑](#footnote-ref-38)
38. . يعادل الدينار الإسلامي وحدة من وحدات حقوق السحب الخاصة لصندوق النقد الدولي ( اليورو ) ، واليورو يعادل 1.300دولار [↑](#footnote-ref-39)
39. . التقارير السنوية للبنك الإسلامي للتنمية من عام 1427هـ - العام 1432هـ ، <http://.isdb.org> [↑](#footnote-ref-40)
40. . المصدر : تقارير البنك الاسلامي للتنمية من عام 1427هـ - العام 1432هـ ، <http://.isdb.org> [↑](#footnote-ref-41)
41. . التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني من عام 2007 إلى عام 2011 http://www.jordanislamicbank.com [↑](#footnote-ref-42)
42. . المرجع السابق [↑](#footnote-ref-43)
43. . التقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني من عام 2007 إلى عام 2011 http://www.jordanislamicbank.com [↑](#footnote-ref-44)
44. . تقارير البنك العربي الإسلامي الدولي من عام 2007 – عام 2011http://www.iiabank.com.jo/ [↑](#footnote-ref-45)