

بحوث مقدمة لملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني بعنوان:

## الملاحظات القانونية على عقود التمويل الإسلامية

المنعقد في ١٧-١٨ / ٧ / ١٤٣٩هـ - الموافق: ٣-٤ ابريل ٢٠١٨

إعداد:

د. عبد الرحمن بن سفر عوض السهلي

مستشار قانوني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإجارة المنتهية بالتملك

المقدمة :

الحمد لله الذي أحل الطيبات ، وحرّم الخبائث ، أحمدده سبحانه حمداً لا ينفذ ، وأشكره وأثني عليه فهو أهل الثناء والمجد وأصلي وأسلم على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا ونبينا محمد ، وعلى آله الطيبين ، وصحبة الميامين ، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين .

وبعد : فإن مما يسرني المشاركة ببحث الإجارة المنتهية بالتملك والذي أصبح بصفة عامة ذو أهمية عالية ، لعلاقة هذه المعاملة المالية بواقع الناس فيما بينهم ولا سيما في هذا الوقت الذي كثر فيه التعامل بها ، آثرت أن أخص في هذه الورقة أهم ما يتعلق بهذا الموضوع سائلاً المولى أن يتقبل هذا العمل عن ما فيه من خلل أو تقصير إنه سميع مجيب .

### المبحث الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك ونشأتها.

يتناول هذا المبحث تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ، ثم عوامل نشأتها ، وتكييفها الفقهي والقانوني وذلك في المطالب التالية :

#### المطلب الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك :

الإجارة في اللغة: الإجارة من الأجر، يقال أجر يَأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل والجمع: أجزور وأجر<sup>(١)</sup>، يقول ابن فارس: " والهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى فالأول الكراء على العمل والثاني جبر العظم الكسير، فأما الكراء فالأجر والأجير، وأما جبر العظم فيقال منه أُجِرَت اليد، فهذان الأصلان والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كبد فيما عمله"<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: لسان العرب، ابن منظور، مادة أجر (٤/١٠) ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، الطبعة الأولى عام ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م .

(٢) ينظر: معجم مقاييس اللغة. ابن فارس ، (١/٦٢) ، مطبعة مصطفى الحلبي وأولاده بمصر ، الطبعة الثانية عام ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م .

والتملك مشتق من الملك وملكت الشيء : قوته ، ويقال ملك الانسان الشيء  
يملكه ملكاً لأن يده فيه قوة صحيحة<sup>(٣)</sup>.

**والإجارة في الاصطلاح الفقهي** : تكاد تتفق تعريفات الفقهاء<sup>(٤)</sup> في المعنى على  
اعتبار الإجارة من عقود المفاوضات أذ فيها عوض مقابل المنفعة ، ويرد العقد على منفعة  
العين لا على رقبته، ولا يقصد به التملك .

فالإجارة عند الحنفية : هي عقد على المنفعة بعوض هو مال<sup>(٥)</sup> .

وعرفها المالكية بأنها : تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض<sup>(٦)</sup> .

وعند الشافعية هي : عقد على منفعة مقصودة معلومة بعوض معلوم<sup>(٧)</sup> .

وعرفها الحنابلة بأنها : عقد على منفعة مباحة معلومة<sup>(٨)</sup> .

والإجارة المعروفة هنا عند الفقهاء هي الإجارة المتعلقة بمنافع الاعيان ، أي التي  
يكون العقود عليها منفعة .

أما الإجارة المنتهية بالتملك فهي من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً،  
وقد أخذ كثير من الشركات والبنوك هذا النوع من العقود نتيجة احتياج طالب التمويل  
لسلعة لا يملك ثمنها حالاً ، كما أنها وسيلة أمنة للضمان والأمان الذي يتحقق للبائع.

---

(٣) نفس المرجع (٥/٣٥١) .

(٤) ينظر : كشاف القناع عن متن الإقناع . البهوتي ، منصور بن يونس ، (٣/٥٤٦) دار الكتب  
العلمية، بيروت .

(٥) ينظر : المبسوط ، السرخسي ، محمد بن أحمد (١٥/٧٤) دار المعرفة ، بيروت عام ١٤١٤ هـ .

(٦) ينظر : حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، الدسوقي ، محمد بن أحمد بن عرفه ، (٤/٢) ، دار  
إحياء الكتب العربية ، القاهرة .

(٧) ينظر : مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، الشريبي ، شمس الدين محمد بن محمد تحقيق  
: معوض علي محمد و عبدالموجود (٢/٣٣٢) ، دار الكتب العلمية ، بيروت .

(٨) ينظر : كشاف القناع على متن الإقناع ، البهوتي ، منصور بن يونس بن إدريس ، تحقيق :  
عبد الحميد إبراهيم أحمد (٣/٥٤٦) ، دار عالم الكتب ، الرياض عام ١٤٢٣ هـ - ٢٠٠٣ م .

وعقد الاجارة المنتهى بالتملك هو أحد الصيغ الاستثمارية المعاصرة التي لا يقصد بها الاستمرار في عقد الاجارة ، وإنما الهدف منها تملك المستأجر العين المؤجرة بعد مدة الاجار مباشرة وهو يشبه بيع التقسيط إلا أنه عقد في صورة متطورة .

ومن التعريفات للإجارة المنتهية بالتملك عند الباحثين المعاصرين ما يلي :

-فقد عرفت بأنها: " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد".<sup>(٩)</sup>

- كما عرفت بأنها: " أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجره المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر".<sup>(١٠)</sup>

- وقيل أنها " : عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بملك المستأجر للمحل".<sup>(١١)</sup>

أما الباحثون القانونيون فقد تناولوا تعريف الإجارة المنتهية بالتملك بشيء من التركيز، ومن تعريفاتهم لها:

- ومن تعاريفها أيضا أنها " : أن يصف المتعاقدان عقداً بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجره لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع".<sup>(١٢)</sup>

- وعرفت بأنها: " الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر؛ لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة ، ثم يصير هذا

---

(٩) ينظر : الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي. الحافي، خالد بن عبدالله، ص (٦٠) الطبعة الثانية، ١٤٢١ هـ.

(١٠) ينظر : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة. القره داغي، على محيي الدين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، (٤٧٧/١) منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، العدد (١٢)، ١٤٢١ هـ.

(١١) ينظر: أعمال الندوة الفقهية الأولى في بيت التمويل الكويتي، نقلاً عن: العقود المالية المركبة. العمراني، مرجع سابق، ص (١٩٤) .

(١٢) الوسيط في شرح القانون المدني. السنهوري عبد الرزاق، (١ / ١٧٧)، دار النهضة العربية القاهرة - عام ١٩٨١ م.

الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها ، أو بإعلان رغبته في الشراء، أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك".<sup>(١٣)</sup>

- كما عرفت بأنها " : عقد يتفق بمقتضاه التاجر مع عميله على تأجير الشيء إليه لمدة معينة مقابل أجره شهرية أو أقساط في فترات زمنية محددة في العقد ، على أساس أنه إذا وفي العميل بجميع الأقساط في نهاية المدة المتفق عليها تنتقل إليه ملكية الشيء المؤجر، ولا يلتزم بدفع شيء آخر، أما إذا تخلف عن دفع هذه الأقساط فسخ العقد واسترد التاجر الشيء المؤجر"<sup>(١٤)</sup>.

### المطلب الثاني : نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

نشأ عقد الإجارة المنتهية بالتملك في صورة متطورة لبيع التقسيط ، ولما يترتب على بيع التقسيط من خطورة أدى ذلك إلى ابتكار الممولين نوع مستحدث من العقود تجعلهم يحتفظون بملكية الشيء المبيع ، الذي لم يُسدد ثمنه بعد ، دون أن يرجع هذا الاحتفاظ بالملكية إلى شرط خاص ، فقد كان يعرف باسم البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن ، ثم تطور إلى ما سموه بالإيجار المقترن بوعده بالبيع<sup>(١٥)</sup>.

فقد كان أول ظهور لهذا العقد في عام ١٨٤٦م في إنجلترا ، وكان لهدف رواج مبيعاته ، وهذه الطريقة تشجع طالبي التمويل الإيجاري على الاقبال على السلع عن طريق البيع بالتقسيط مع وجود ضمان كافي للبائع ، حيث تبقى السلعة المباعة مملوكة له .

---

(١٣) ينظر: البيع الإيجاري: دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي. أحمد، حمدي سعد، (ص ٢٩) المحلة الكبرى، مصر، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٧ م.

(١٤) ينظر: عقد التأجير التمويلي. رضوان، فايز نعيم، (ص ٦)، القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٩٨ م.

(١٥) ينظر: الإجار الذي ينتهي بالتملك، للشيخ عبد الله بن بيه (٢١٥٣/٥)، مجلة مجمع الفقه الاسلامي بجدة.

ثم بعد ذلك ظهر هذا العقد في أمريكا عام ١٩٥٣م عندما تطور ودخلت المؤسسات المالية كوسيط بين المتعاملين وسمي بعقد (الليزنج) أو ما يسمى بالإيجار التمويلي ، وفي فرنسا انتقلت إليه هذه الطريقة عام ١٩٦٢م .

بعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها ومن البنوك الإسلامية التي طبقت هذا العقد بنك ماليزيا الإسلامي<sup>(١٦)</sup>.

ثم تزايد انتشار هذه المعاملة مما جعل المنظمون يقومون بتنظيمه بنصوص قانونية منذ بداية القرن العشرين ، وتناوله فقهاء القانون تحت مسميات عدة كالإيجار السائر للبيع ، أو البيع الإيجاري ، أو الإيجار المملّك.

أما التسمية الأوسع انتشاراً في التطبيق الواقعي من قبل المؤسسات المالية والتجارية في المملكة العربية السعودية فهي الإجارة المنتهية بالتمليك أو الإيجار المنتهي بالتمليك ، وإن كان بعض الباحثين لا يرى صحة هذه التسمية<sup>(١٧)</sup>، لأن الإيجار لا ينتهي بالتمليك وإنما ينتهي بانتهاء مدته ، ويظهر صحة تسمية من يرى أن يكون التعاقد على الإجارة ثم يكون التملك لاحق بعد مدة الإجارة .

**المطلب الثالث : التكييف الفقهي والقانوني لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك :**

**الفرع الأول : التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك :**

عقد التأجير المنتهي بالتمليك: هو أحد العقود المالية التي انتشرت في عصرنا الحاضر، وهو نتيجة لاحتياج المستهلك للسلعة التي لا يملك ثمنها حالياً أو لا يرغب في دفع ثمنها إلا آجلاً.

---

(١٦) ينظر: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور ابراهيم دسوقي ابو الليل، ص

(٣٠٤)، طبعة جامعة الكويت عام ١٩٨٤م.

(١٧) ينظر: الإجار الذي ينتهي بالتمليك، مرجع سابق، ص (٢٠٥).

وعرف هذا العقد بصيغة (البيع الإيجاري)، وتناوله القانونيون تحت مسميات مختلفة منها: الإيجار المملك والإيجار السائر للبيع ولذلك يتنوع تكيف الإجارة المنتهية بالتملك باختلاف صورها، إلا أنه ينبغي أن يلاحظ أن جميع الصور تتضمن اجتماع عقدين مشروعين منفصلين، عقد الإجارة وعقد البيع أو اقتران العقدين في عقد واحد، أو إدخال بعض الشروط والتي تمثل عقداً آخر في عقد الإجارة، وللوصول إلى آراء الفقهاء في الإجارة المنتهية بالتملك نذكر الصور التي تدرج تحت عقد الإجارة التمليكي وقبل ذلك نشير إلى أنه قد ترد مخالافات في عقد الإجارة التمويلية في العقار ومن أبرزها<sup>(١٨)</sup>:

١- توقيع العميل عقد إجارة من البنك لعقار معين قبل شراء البنك له، وهو من قبيل بيع ما لا يملك وقد ورد النهي عن بيع الإنسان ما لا يملك ومن ذلك ما روي عن حكيم بن حزام أنه قال: قلت يا رسول الله يأتي الرجل فيسألني عن البيع ليس عندي ما أبيع منه، ثم أبتاعه من السوق، فقال ﷺ: "لا تبع ما ليس عندك"<sup>(١٩)</sup>.

قال الصنعاني: "فدل على أنه لا يحل للإنسان بيع الشيء قبل أن يملكه"<sup>(٢٠)</sup> فإذا باع المشتري السلعة التي اشتراها قبل أن يقبضها كان البيع غير صحيح لأنه بيع منهي عنه بصريح الأحاديث النبوية، ومثل البيع غيره من عقود المعاوضات المالية، ومنها الإجارة فلو أنه أجر شيئاً اشتراه قبل أن يقبضه كانت إجارته غير صحيحة<sup>(٢١)</sup>.

---

(١٨) ينظر: الدليل الشرعي للتمويل العقاري. ص (٢٣) مطبوعات بنك البلاد.

(١٩) أخرجه النسائي في كتاب البيوع بيع ما ليس عند البائع رقم (٤٦١٣) (١/٦٠٤)، وابن ماجه في كتاب التجارات باب النهي عن بيع ما ليس عندك وبيع ما لم يضمن، برقم (٢١٨٧) (٣/٣٠٨)، وأبو داود في كتاب البيوع باب في الرجل يبيع ما ليس عنده رقم (٣-٣٥) والترمذي في كتاب البيوع باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك رقم (٣٢-١٢).  
وصححه الشيخ الألباني في إرواء الغليل برقم (١٢٩٢) (٥/١٣٢).

(٢٠) ينظر: سبل السلام شرح بلوغ المرام. الصنعاني، محمود اسماعيل (٣/٣٢) دار الكتاب العربي بيروت - لبنان - الطبعة الثالثة عشر، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م.

(٢١) ينظر: الإيجار المنتهي بالتملك، للدكتور حسن الشاذلي مجلة الفقه الاسلامي العدد الخامس ص(٢١٢٣/٣).

٢- توقيع عقد الإجارة مع عقد التمليك على عين واحدة في وقت واحد: والواجب فصل الإجارة عن التمليك، فتطبق في مدة عقد الإجارة أحكامها ثم تطبق أحكام التمليك بعد ذلك. وهذا من اقتران عقدين في عقد واحد وهو محل خلاف من حيث صحة العقد عند الفقهاء<sup>١٨(٢٢)</sup>.

٣- تحميل العميل ضمان العقار كالهلاك والصيانة الأساسية والتأمين في حين أن الضمان واجب على المؤجر وهو البنك، ولبنك أن يراعي تكاليف التأمين عند احتساب الأجرة مسبقاً.

٤- ربط التغير في الأجرة بمؤشر غير منضبط، أو مؤشر مبني على معادلة داخلية في البنك غير معلنة أو غير معلومة عند العملاء، وهذا فيه غرر فاحش، وفيه أكل لأموال الناس بالباطل.

والصور الأوسع انتشاراً لهذا العقد هي كما يلي:

- الصورة الأولى: وهي التي يصاغ العقد فيها على أنه عقد إجارة ينتهي بتمليك المسكن أو العقار المؤجر بعد أداء المستأجر لجميع أقساط الايجار خلال المدة المحدودة، ثم تنتقل الملكية تلقائياً للمشتري بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى عقد جديد يثبت تملكه وفي هذه الصورة<sup>١٩(٢٣)</sup> ينبغي أن تلاحظ وجود عدة محاذير ومن أبرزها:

أ- أن العقد اشتمل على عقدين، عقد إجارة، وعقد تمليك (بيع).

ب- أن قصد المتعاقدين من هذا العقد هو البيع حقيقة وليس الايجار ولكن البائع لجأ إلى صورة الإجارة ضماناً لحصول حقه.

---

(٢٢) المرجع السابق .

(٢٣) ينظر: العقود المالية المركبة، العمراني ، للدكتور عبدالله بن محمد ص (٢١٦) ، دار إشبيليا ، المملكة العربية السعودية - الرياض الطبعة الأولى ، عام ٥١٤٢٧ - ٢٠٠٦ م ، والتمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها ، للدكتور أحمد بن عبد العزيز شبيب ، (١١٦/١) ، عام ٥١٤٣٢ .

ج- أكل أموال الناس بالباطل، ولذلك إذا عجز العميل عن سداد جميع الأقساط أو بعضها فإن العميل سيخسر ما دفعه مع السلعة التي كان يؤمل تملكها، وفي المقابل الممول سيحصل على الأجرة المرتفعة مع السلعة المؤجرة، وفي هذا ظلم لأحد العاقدين.

وفي هذه الصورة يتضح أنه وإن صيغ العقد على أنه إجارة في بدايته وأنه يبيع في نهايته وذلك للانتفاع بخصائص عقد الإجارة في المدة المحددة ثم الانتفاع بخصائص عقد البيع في النهاية إلا أنه لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمر منها:

١- أن كل مبيع لا بد له من ثمن، وفي هذه الصورة لا يوجد ثمن وقت البيع، وإنما ما دفعه كان أجرة.

٢- أن الأجرة المقدرة للسلعة في المدة المحددة ليست أجرة المثل، بل روعي فيها أنها هي ثمن السلعة، مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه.

٣- أن إرادة المتعاقدين متجهة - دون شك - إلى بيع هذه السلعة وليس إيجارها، وقد دفع إلى ذلك خوف البائع (المؤجر) من عدم الحصول على ضمان السلعة إذا كان الثمن مؤجلاً أو منجماً لأي سبب كان.

ولهذا كيّفها شراح القانون بأنها يبيع بالتقسيط ولم يعتدوا بعقد الإجارة.

وهو في شكله القانوني الحالي لا يشبه العقود الجائزة ولا يمكن أن يكون جائزاً على

بعض أقوال العلماء إلا إذا أخذ إحدى الصيغ الخمسة التالية :

١- أن يكون إيجاراً حقيقياً ومعه بيع خيار عند من يجيز الخيار المؤجل إلى أجل طويل .

٢- وعد ببيع لاحق بعد الإيجار ، وهذه الصيغة ضعيفة لا تجد سنداً إلا في أصل وجوب الوفاء بالوعد .

٣- أن يبيعه بشرط ألا يمضي البيع إلا بدفع الثمن وهذه ليست من باب البيع ، فيكون البيع معلقاً على دفع آخر الثمن .

٤- أن يبيعه بيعاً باتاً على أن لا يتصرف له في المبيع حتى يفي بالثمن فيلزمه الوفاء بذلك ، وتصير كالمرهونة ليس له التصرف فيها<sup>(٢٤)</sup> .  
وعند فقهاء الإسلام عند تكييف العقد تكييفاً صحيحاً لا بد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها، وإن لم تكن صحيحة بطلت وبطل العقد أو فسد، وهذه الشروط لا يمكن أن يقال إنها حولت العقد من إجارة إلى بيع، لأنهما أراداه الآن إجارة لا بيعاً، وأما تملك الشيء المؤجر الذي علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية، فتحويلها بعد ذلك إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لا يتماشى ولا يسير مع القواعد التي تحدد لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده منتجاً واجب الوفاء بما يقضي به.

ويتبين من هذا أن آراء الباحثين وقرار هيئة كبار العلماء وقرار مجمع الفقه الإسلامي تنجحه إلى بطلان هذه الصورة وعدم جوازها<sup>(٢٥)</sup> .  
وقد عالج المنظم السعودي هذا الجانب من العقد من خلال وضع متطلب بتضمين العقد جدول للسداد يحدد قيمة أجر الأصل وقيمة حق التملك منفصلين، على ألا يقل القسط لأية مدة من مدد العقد عن أجرة الأصل لتلك المدة، فإذا فسخ العقد أو انفسخ في أثناء مدة الإجارة برضا الطرفين أو بأحكام العقد أو بالنظام فللمستأجر استرداد قيمة حق التملك للفترة التي دفعها<sup>(٢٦)</sup> .

---

(٢٤) ينظر: الايجار المنتهي بالتمليك، للدكتور حسن علي الشاذلي (٥/٢١٦٦ - ٢١٦٧)، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

(٢٥) ينظر: الايجار المنتهي بالتمليك، الشاذلي ضمن بحث مجلة الفقه الاسلامي بجدة، العدد الخامس (٤/٢٦٦٩) . قرار مجمع الفقه الاسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢) والصادر بشأن موضوع الايجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير الوحدة الثانية عشر (١/٦٩٧ - ٦٩٩). قرار هيئة كبار العلماء رقم (١٩٨) وتاريخ ٦/١١/١٤٢٠هـ.

(٢٦) ينظر: المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لنظام الايجار التمويلي السعودي.

وفي القانون المصري إذا كان عقد الإجارة المنتهية بالتمليك صورته بيع في الحقيقة، لكن تم إظهاره في صورة عقد إيجار لكي يضمن البائع استيفاء كامل الثمن قبل انتقال الملكية للمشتري، فإن هذه الحالة تخضع لأحكام البيع بالتقسيط<sup>(٢٧)٢١</sup>.

## ٢- الصورة الثانية:

وهي التي يتم فيها الاتفاق على أنه عقد إجارة مقسطاً، فإذا وفي بالأقساط المتفق عليها في مدة محددة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزي.

والبائع إنما يقصد بهذه الصورة التأكيد على كون العقد عقد إجارة وليس عقد بيع وإنما ينتقل إلى عقد البيع بدفع مبلغ من المال ولو يسيراً فيصبح آخر العقد بيعاً، وفي هذه الصورة اقتران شرط البيع حال السداد بعقد الإجارة والاتفاق على عقد معلق على شرط وهو عقد البيع بشرط السداد، وفي هذه الصورة تعليق عقد البيع على شرط سداد جميع الأقساط المتفق عليها.

وجمهور العلماء من الحنفية والشافعية والحنابلة على أنه لا يصح تعليق عقد المعاوضات المالية على شرط مطلقاً.

وتعليقهم لمنع التعليق على شرط: أن عقد التمليك يثبت أثره في الحال، فتعليقه يناهض مقتضى العقد فلا يصح، حيث يتردد العقدان بين الوجود والعدم إذا لم يتحقق الشرط<sup>(٢٨)٢٢</sup>.

وفي رأي في المذهب الحنبلي يجاوز اشتراط عقد بيع في عقد إجارة<sup>(٢٩)٢٣</sup>.

---

(٢٧) ينظر: المادة (٤٣٠) من القانون المدني المصري .

(٢٨) ينظر: فتح القدير ابن الهمام (٤٤٦/٦ - ٤٤٧) أسنى المطالب شرح روض الطالب زكريا الانصاري (٣٤/ ٢) دار الكتاب الاسلامي - القاهرة، روضة الطالبين النووي تحقيق عادل عبد الموجود وعلي معوض، (٣/ ٦٤)، دار الكتب العلمية - بيروت، الإنصاف للمرداوي (١١/ ٣٢٠ - ٢٣١).

### ٣- الصورة الثالثة:

وهي أن يتم الاتفاق على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ حقيقي.

فهذه الصورة مثل الصورة السابقة، ففي كلا صورتين تعليق عقد بشرط، حيث يتم تعليق عقد بيع السلعة المعقود عليها على شرط سداد الأقساط "والمعلق بالشرط يجب ثبوته عند ثبوت الشرط أو جعل العقد مفسوخاً إذا لم يقم المشتري بسداد كامل الثمن المتفق عليه على دفعه أقساطاً<sup>٢٤</sup>(٣٠).

وهذه الصورة تجمع بين عقدين أيضاً:

١- عقد إجارة وهو عقد تأجير اقترن به شرط فاسخ يبدأ بعده عقد البيع .

٢- عقد بيع - وهو عقد معلق على شرط.

ولكن هذه الصورة تختلف عن الصورة السابقة في أن الثمن المحدد للشيء المبيع (والذي كان مؤجراً) يعادل قيمة الثمن الحقيقي لهذه السلعة بعكس الصورة السابقة إذ هو ثمن رمزي.

والاتفاق في هذه الصورة يعتبر في بدايته عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره التي قررها الشارع الحكيم، وأنه بعد انتهاء عقد الإجارة يبدأ عقد البيع المعلق على تحقق الشرط الذي اقترن بعقد الإجارة، ولا يحتاج هنا إلى صيغة جديدة مادام قد تم بقوله: (بعث) وقول الآخر (قبلت) ولم يرد في هذه الصيغة ما يدل على أنه وعد بالبيع أو وعد بالشراء أو وعد بهما من الطرفين.

---

(٢٩) ينظر: المعاملات المالية المعاصرة ، للدكتور محمد يعقوب محمد الدهلوي ص (٣٥)، مقرر

لقسم الأنظمة بكلية الشريعة بالجامعة الإسلامية - عام ١٤٣١ هـ

(٣٠) ينظر: مواهب الجليل شرح مختصر خليل ، الخطاب أبو عبدالله محمد بن عبدالرحمن المالكي ،

(١٤٥/٦ - ١٤٦) ، دار الفكر - بيروت الطبعة الثالثة عام ١٤١٢ هـ / وينظر : المادة (٨٢) من

مجلة الأحكام العدلية

وفي هذه الصورة يمكن القول بصحتها<sup>٢٥(٣١)</sup>

٤- الصورة الرابعة: في هذه الصورة يتم الاتفاق على أن العقد عقد إجارة في مقابل أجره محددة وفي مدة محددة على أن يعد المؤجر المستأجر ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد للمستأجر إذا وفي بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.  
وفي هذه الصورة اقترن مع عقد الإجارة وعد بالبيع، أو الشراء أو وعد بهما من الطرفين.

وهنا يرد سؤال هل يلزم المؤجر هذا الوعد أو أنه غير ملزم؟  
أختلف الفقهاء في كون الوعد ملزماً أو غير ملزم إلى رأيين، وقد سبق ذكر آراء الفقهاء في ذلك.

وفي الإجارة المنتهية بالتملك، وصكوك التأجير، نص قرار مجمع الفقه الإسلامي بجدة في دورته الثانية عشر على الصور المتعددة بشأن هذا الموضوع وقرار المجلس ضابط الصورة الجائزة، وضابط الصورة الممنوعة وذكر صور العقد الممنوعة وكذلك صور العقد الجائزة.

وهذه الصورة هي التي يعمل بها كثير من جهات التمويل إن لم يكن الجميع<sup>٢٦(٣٢)</sup>.

### الفرع الثاني : التكييف القانوني لعقد الإجارة المنتهية بالتملك :

يرى شراح القانون أن تكييف الإجارة المنتهية بالتملك من عدمه ينبغي على اختلاف صورها ، والتي تأتي على عدة صور نبينها في المبحث التالي ، وتكاد تتفق هذه الصور على اتفاق أطراف العقد بتأجير العين على الطرف الآخر مقابل أجره محددة تدفع على أقساط في مدة معينة ، وعند نهاية المدة يمتلك المستأجر العين المؤجرة ، لأن البيع يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري (المستأجر) في الحال ، ورغبة المشتري - الذي لا

---

(٣١) ينظر: الإيجار المنتهي بالتملك، الشاذلي (٥/٢١١٤-٢١٤٢).

(٣٢) ينظر: قرار مجمع الفقه الاسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢).

توجد لديه إمكانيات شرائها بالنقد - في الحصول على هذه السلعة والانتفاع بها ، مع عدم حاجة البائع غالباً إلى اقتناء هذه السلعة ، إنما هو يلبي حاجة المشتري (المستأجر) بالضوابط والقيود التي وضعها والصياغة التي تم بها العقد ، وأما تملك الشيء المؤجر الذي علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية ، فهل يمكن أن يكون بيعاً معلقاً والتمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها ؟ أن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة ، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة .

فهو بيع من جهة البائع لأنه يحتفظ بالملكية ، ومن جهة المشتري فهو لا يستطيع التصرف ، فكأنه إيجار بهذا المعنى لتلبية مطلب البائع ، إلا أنه بيع من حيث الأقساط إذا وفي بها نشأ عن الوفاء بها نقل الملكية بأثر رجعي ، وهو من آثار البيع وليس من آثار الإجارة نقل ملكية العين فهذا العقد بهذا الوصف هو عقد غرر ومجازفة ، لأن المشتري قد يعسر في آخر قسط ، وقد دفع أقساط لا تناسب الإجارة لأنها تتجاوز قيمة المنفعة وهي في الأصل قيمة للرقبة<sup>٢٧(٣٣)</sup> .

وتعد الإجارة المنتهية بالتمليك حجر الزاوية في التطور للصيغ التمويلية لدى جهات التمويل في طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل باستئجار السلعة فيتم شرائها من قبل جهة التمويل ثم يؤجرها للعميل بأجرة ومدة محددتين ، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة ، فإذا سدد العميل جميع الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد ، فإن جهة التمويل تملكه السلعة محل العقد بالبيع بناء على وعد سابق حسب ما ينص عليه العقد .

---

(٣٣) ينظر: الايجار المنتهي بالتمليك ، دكتور حسن علي الشاذلي، مرجع سابق، (٥/٢١٣٤-٢١٦١).

ويتبين من ذلك أن اتجاه القانونيين في تكييفه أنه بيع تقسيط ، إلا أنه لا بد من بيان العلاقة بين الإيجار المنتهي بالتمليك وبين البيع المعلق على سداد كامل الأقساط الإيجارية .

## المبحث الثاني : صور وخصائص عقد الإجارة المنتهي بالتمليك .

تدرج تحت عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عدة صور ، وله خصائص تميزه عن غيره من العقود بيان ذلك على في المطلبين التاليين :

### المطلب الأول : صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

تدرج تحت عقد الإيجار التمويلي عدة صور ، وكل صورة منها تشتمل على أمور وقيود يحتاج الناظر فيها إلى معرفة الحكم الشرعي والقانوني لها كل على حدة ، فقد يكون التمليك في نفس العقد ، وقد يكون في عقد مستقل بناء على وعد أو شرط بالبيع أو الهبة ، وهذه الصور تتفق في بدايتها وتختلف في نهايتها ، وبيان ذلك كالتالي :

#### الصورة الأولى: الإجارة المنتهية بالتمليك التلقائي:

في هذه الصورة تنتهي الإجارة بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية، وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتمليك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار له خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالِكاً للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى إبرام عقد جديد. ويمكن تصوير صياغة هذا العقد على النحو التالي: أجزتكم هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا لمدة عشر سنوات على أنك إذا وفيت هذه الأقساط جميعها في السنوات العشر كان العقار المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة، وقال الآخر قبلت<sup>٢٨(٣٤)</sup>.

#### الصورة الثانية: الإجارة المقترنة بشرط التمليك

في هذه الصورة يأتي التمليك في عقد مستقل عن عقد الإجارة، فالمؤجر هنا يؤجر العقار على المستأجر، ثم في نهاية مدة الإجارة يمتلك المستأجر العقار بعقد مستقل بناء على شرط سابق بالبيع أو الهبة، وعلى ذلك فهناك صيغتان لهذه الصورة هما:

---

(٣٤) المرجع السابق: (٥/٢١٧٤).

## ١ - الإجارة المقترنة بشرط البيع:

فالعقد هنا يُصاغ على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإيجار، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العقار المؤجر في نهاية مدة الإجارة بناء على شرط بالبيع مقابل دفع مبلغ رمزي أو حقيقي حسب ما يوضحه العقد.<sup>٢٩(٣٥)</sup> فهذا في حقيقته هو بيع معلق على سداد أقساط الإجارة، ويمكن تصوير المسألة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذا العقار بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذا العقار بثمن هو كذا.

## ٢ - الإجارة المقترنة بشرط الهبة:

وصورتها أن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذا العقار بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة ثلاث سنوات على أنك إذا وفيت هذه الأقساط جميعها وهبتك هذا العقار المؤجر لك<sup>٣٠(٣٦)</sup>. وهذا في الحقيقة هو عقد إجارة اقترن به شرط الهبة، فالهبة معلقة على الوفاء بجميع الأجرة، فالعقد هنا تضمن اشتراط عقد هبة في عقد إجارة كما هو الحال في الصورة السابقة اشتراط عقد بيع في عقد إجارة. .  
وفي هذه الصورة تكون الأقساط عالية بحيث تتيح للممول استرداد رأس ماله مضافاً إليه عائد متفق عليه ، وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلاً قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الإجارة<sup>٣١(٣٧)</sup>.

---

(٣٥) ينظر: الإيجار المنتهي بالتمليك. الشاذلي، المرجع السابق (٢٦١٦/٤).

(٣٦) ينظر: الإجارة المنتهية بالتمليك. الحافي خالد بن عبدالله ، ص (٦) ، المطابع الوطنية الحديثة ، الطبعة الأولى عام ٥١٤٢٠ .

(٣٧) ينظر: الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، د. منذر قحف (٢٣٦/١٢) مجلة الفقه الإسلامي .

### الصورة الثالثة: الإجارة المقترنة بوعد بالتملك

تقوم هذه الصورة على عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر، وفي نهايته يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناء على وعد سابق من المؤجر ببيع العقار أو هبته، وعلى ذلك فهناك صيغتان لهذه الصورة هما:

#### ١ - الإجارة المقترنة بوعد بالبيع:

وهنا يتم الاتفاق على إجارة العقار مع وعد بالبيع، ولكن النية واضحة في أنه يبيع بالتقسيط وذلك بأن يكون المتعاقدان يريدان في الحقيقة بيعاً في التقسيط منذ البداية، ودليل ذلك أن يجعل المؤجر الوعد بالبيع الصادر منه معلقاً على شرط وفاء المستأجر بأقساط الايجار في مواعيدها. وأن يجعل الثمن في حالة ظهور رغبة المستأجر في الشراء هو أقساط الايجار.

وفي نهاية العقد بمبلغ معين سواء كان حقيقياً أو رمزياً<sup>٣٢(٣٨)</sup>، فيقول المؤجر مثلاً: أجزتكم هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا لمدة عشرين سنة وأعدك وعداً ملزماً ببيعه لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة. ففي هذه الصورة يكون الوعد ناشئاً من الصيغة نفسها بأن وعده بالبيع في نهاية المدة والآخر قبل هذا الوعد، أو بأن وعده بالبيع في نهاية المدة بوعد منفرد لم يقترن بوعد من الطرف الآخر بالشراء.

#### ٢ - الإجارة المقترنة بوعد بالهبة:

وهي الإجارة المنتهية بالتملك بوعد هبة العقار المؤجر متى ما وفي المستأجر بسداد جميع الأقساط الإيجارية، فالعقد يُصاغ على أنه عقد إجارة مع وعدٍ من بعد سداد الأقساط في المدة المحددة<sup>٣٣(٣٩)</sup>.

---

(٣٨) ينظر: الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، القره داغي علي محي الدين، (٣٢١/١٢)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة عام ٥١٤٢١هـ.

(٣٩) ينظر: التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك د. أحمد محمد لطفى ص(٥٢) دار الفكر والقانون - المنصورة. الطبعة الأولى ٢٠١٣م.

فالطرفان يتعاقدان على إجارة العقار ويلحق بها وعد بالهبة في عقد مستقل منفصل عن عقد الإجارة، فيقول المؤجر مثلاً: أجزرتك هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا لمدة عشرين سنة، وأعدك وعداً ملزماً بأن أهبه لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

#### الصورة الرابعة : الإجارة المقترنة بالتخيير :

تقوم هذه الصورة على عقد إجارة مقترنة بإعطاء المستأجر الحق في امتلاك العقار أو رده أو الاستمرار في عقد الإجارة، فالعقد هنا يُصاغ على أنه عقد إجارة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور هي<sup>(٤٠)٣٤</sup>:

١- شراء العين المؤجرة بثمن محدد يراعى فيه سعر السوق أو المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار.

٢- تمديد مدة الإجارة لفترة أخرى.

٣- إعادة العين المؤجرة للمؤجر وإنهاء عقد الإجارة.

#### الصورة الخامسة : الإجارة للآمر بالشراء :

تعتبر هذه الصورة تطور في التطبيق للإجارة المنتهية بالتملك باعتبارها عقداً تمويلياً، وهي تقوم على إبداء العميل رغبته في استئجار عين معينة لا تكون مملوكة للممول، فيأمره العميل بشرائها ويعده باستئجارها منه بعد ذلك، وقد يسبق عقد الإجارة شراء الممول للعين. فتكون عندئذ إجارة لعين موصوفه ، على أنه تطبيق للإجارة المنتهية بالتملك على عين كانت مملوكة للعميل ، وإشترائها المؤجر منه ليؤجرها له ، بتتالي العقدان ، بحيث يشتري المصرف العين ، ثم يؤجرها نفسه الى البائع إجارة منتهية بالتملك<sup>(٤١)٣٥</sup> ، وتتقاطع هذه الصورة مع صيغة المراجعة للآمر بالشراء في أن الممول لا يملك العين، ولكنه يقوم

---

(٤٠) ينظر: الإيجار المنتهي بالتملك. الشاذلي، مرجع سابق (٤/٢٦١٤)؛ العقود المالية المركبة.

العمراني، مرجع سابق، ص ١٩٧.

(٤١) ينظر: بيع المراجعة كما تجر به البنوك الإسلامية. الأشقر، محمد بن سليمان، بحوث فقهية في

قضايا اقتصادية معاصرة، (٧٢/١)، عمّان، الأردن: دار النفائس، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ.

بشرائها لصالح العميل الأمر بالشراء ثم ينقلها له بعقد جديد ، هذا العقد قد يكون عقد مراجعة أو عقد إجازة منتهية بالتملك .

والحقيقة أن التأجير المنتهى هو بيع وإن ظهر من الناحية الشكلية النظامية عقد إيجار ، لذا يطلق عليه شراح القانون أحياناً " الإيجار الساتر للبيع " .

ثالثاً: التمويل الإيجاري باستخدام صيغة الإجازة الموصوفة في الذمة :

الإجازة الموصوفة في الذمة عقد مسمى بالفقه الإسلامي يشتمل على معنيين من معاني العقود المسماة هما عقد السلم وعقد الإجازة وجاء في تعريفه أنه "بيع المنفعة المستقبلية بضمن حال" ؛ فهي تنقسم إلى إجازة واردة على العين وإلى إجازة واردة على الذمة<sup>(٤٢)٣٦</sup> .

والإجازة الموصوفة في الذمة يلتزم المؤجر بتقديم منفعة يتم وصفها التام بصفات السلم ، وليس شرطاً أن يكون المؤجر مالكاً للمنفعة عند العقد بل تضاف للمستقبل .

وتتميز الإجازة الموصوفة في الذمة بعدة خصائص تمويلية تميزها عن غيرها من الصيغ ويمكن إيجازها فيما يلي :

١ . إمكانية تقديم الخدمات التابعة للمنفعة .

مثل الاستئجار لنقل شخص يستتبع ذلك الإعانة في الركوب والتزول<sup>(٤٣)٣٧</sup> ، أي أن العمل الذي يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين محل التأجير هو مطلوب من المستأجر القيام به طيلة فترة العقد .

٢ . الاستفادة من السيولة النقدية لأغراض خاصة .

---

(٤٢) ينظر: جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود . لشمس الدين محمد المنهاجي

(١/٢٦٠-٢٦١) طبعة مصوره على الطبعة الاولى على نفقة وزير المالية السعودي السابق محمد

الصبان . الطبعة الثانية .

(٤٣) ينظر: تحول الإجازة الموصوفة في الذمة إلى معينة عند تسليم العين، بحوث في المعاملات

والأساليب المصرفية الإسلامية، أبو غدة، عبد الستار، ص (١٠٠) ، ٢٠١١ م .

وبالاستناد إلى حكم استخدام رأس مال السلم في الحاجة الخاصة للبائع الغير مرتبطة بإنتاج السلعة كما تقدم في أحكام الإجارة الموصوفة بالذمة.  
يمكن للمؤجر استخدام رأس مال الإجارة الموصوفة بالذمة كما في السلم لأنها سلم في المنافع في حاجته الخاصة أو للنفقة على نفسه وليس واجباً عليه أن يخصص إنفاقه بالضرورة على عمل معين مرتبط بتقديم المنفعة<sup>(٤٤)٣٨</sup>، وهذا يتيح استخدام العقد في تمويل الاحتياجات النقدية المتنوعة.

٣. إمكانية استيفاء المنفعة من أكثر من عين.

بعكس إجارة العين فلا تستوفى إلا منها؛ لأن العين في إجارة الذمة موصوفة مضمونة<sup>(٤٥)٣٩</sup>.

ويمكن تطبيق الإجارة الموصوفة في الذمة في العقارات بأساليب عدة، وسوف نعرض هنا نموذجين مطبقين في المؤسسات المالية الإسلامية:

**الأول:** مطبق في شركة أملاك العالمية العقارية بالاقتران مع عقد الاستصناع.

**والثاني:** مطبق في مصرف الشارقة الإسلامي بالاقتران مع عقد المشاركة المتناقصة.

(أ) الإجارة الموصوفة في الذمة مع الاستصناع:

في الحالات التي تكون الوحدة العقارية فيها تحت الإنشاء إذ يقوم البنك أو شركة التمويل بالدخول مع العميل في عقد إجارة في الذمة والمحل المتعاقد عليه عندئذٍ هو منافع وحدة عقارية موصوفة وليست قائمة وقت إمضاء العقد، فيتأجل التسليم حتى يجري من المقابل المنفذ الانتهاء من الإنشاء بحسب المواصفات المتفق عليها، مع التزام كل طرف بمقتضيات عقد الإجارة خلال هذه المدة ومنها دفع الأجرة من قبل العميل.

---

(٤٤) ينظر: السلم بديل شرعي للتمويل المصرفي المعاصر: نظرة مالية واستثمارية. أحمد، التيجاني عبدالقادر، وزارة المالية والاقتصاد الوطني السوداني، اللجنة الاستشارية العليا للصكوك الحكومية، ص (١١)، الطبعة الأولى، السودان، ٢٠٠٦ م.

(٤٥) ينظر: التعيين وأثره في العقود المالية. الهاشم، عبدالرحيم، سلسلة الرسائل الجامعية، ٦٧، عمادة البحث العلمي، ص (٥٥)، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ٢٠٠٦ م.

ومن التطبيقات الموجودة أن يتضمن هيكل التمويل المذكور عقد استصناع تكون شركة التمويل فيه مستصنعاً أي طالباً للصنعة والعميل صانعاً والغرض من جعل العميل الممول هو الطرف الآخر في عقد الاستصناع أن يكون إشرافه مباشراً على التنفيذ لأنه هو المستفيد في النهاية من الوحدة العقارية. ومن المعلوم أنه لا يلزم أن يكون العميل مقاولاً لغرض الدخول في عقد الاستصناع إذ له أن يستعين بمن شاء لهذا الغرض<sup>٤٠</sup>(٤٦).

(ب) منتج الإجارة الموصوفة في الذمة من خلال المشاركة المتناقصة<sup>٤١</sup>(٤٧).

ويمكن تطبيق الإجارة المتناقصة في الذمة بعدة أساليب، ومن ذلك على سبيل المثال:

١- يدخل البنك في شراكة (مشاركة خلال فترة البناء) مع العميل لبناء العقار بحيث تمثل حصته في المشاركة بالأرض التي يقدمها أو مساهمة نقدية، وتمثل حصة المصرف في تمويل المشروع. وبالتالي يكون للمصرف ملكية مشتركة (ستكون الأصول تحت إجارة موصوفة بالذمة).

٢- وبعد الانتهاء من البناء وطبقاً لرغبة العميل في استئجار وشراء الأصول تحت إجارة موصوفة بالذمة من المصرف والذي قبل هذا العرض وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها في الإجارة الموصوفة بالذمة.

٣- سوف يقوم البنك بتأجير نصيبه في العقار للعميل مقابل قيمة إجارته متفق عليها. وبشكل دوري، ونظراً لدفع قيمة الإيجار، فسوف يمتلك العميل نسبة مئوية متفق عليها مسبقاً من نصيب البنك في الملكية مما يؤدي إلى زيادة الملكية الخاصة بالعميل في

---

(٤٦) ينظر: تطبيقات منتج الإجارة الموصوفة في الذمة في مجال العقارات. القرني، محمد بن علي،

ندوة التمويل العقاري والتمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية، ص(٣)، ٢٠١٠م.

(٤٧) ينظر: التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، أحمد محمد محمود نصار

(ص١٧-١٨)، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، تصدر عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات

المالية الإسلامية بالتعاون مع مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، العدد ١٦، ذو القعدة،

١٤٣٤هـ، سبتمبر، ٢٠١٣م.

العقار ونقصان نصيب البنك من الملكية بنسبة مماثلة ثم تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها.

٤- شروط التمويل:

- أن تكون الملكية حرة
- الحد الأدنى للمساهمة النقدية ٤٠ ٪ إلى ٥٠ ٪ من كامل قيمة المشروع.
- فترة التمويل: ١٠ سنوات متضمنة سنتين من فترة الإنشاء.
- طريقة السداد: شهرية، فصلية، نصف سنوية أو سنوية.
- مصادر الدخل: - بالدرجة الأولى دخل إيجار المشروع، - بالدرجة الثانية أي دخل آخر.

• الضمان: رهن عقاري من الدرجة الأولى على الأرض والبناء بالإضافة إلى شروط أخرى للحصول على الموافقة<sup>٤٢(٤٨)</sup>.

وهناك مسألة مهمة بشأن التمويل العقاري بالإجارة الموصوفة في الذمة، وهي مسألة تعيين المعقود عليه، ففي عقد السلم لا يجوز أن يكون المعقود عليه معيناً لأنه يبطل السلم في هذه الحالة حيث أن المعقود عليه دين موصوف في الذمة غير موجود عند التعاقد والإجارة الموصوفة في الذمة هي سلم في المنافع كما تقدم.

ومن المعلوم أن قطعة الأرض التي سوف يقام عليها البناء الذي سيتم تأجيله معينة ومحددة عند العقد، وهنا قد يتعذر القول بسلامة التطبيق في هذه الحالة؟

لكن بعض الباحثين في التمويل الإسلامي أجابوا على هذه المسألة بقولهم بأن محل العقد هنا ليس هو منفعة الأرض، وإنما هو منفعة العين الموصوفة في الذمة التي ستقام على

---

(٤٨) ينظر: التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، أحمد محمد محمود نصار (ص١٧-١٨)، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، تصدر عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بالتعاون مع مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، العدد ١٦، ذو القعدة، ١٤٣٤هـ، سبتمبر، ٢٠١٣م.

الأرض المعينة، لذلك فإن القول السليم بأن المنفعة المتعاقد عليها موصوفة في ذمة المؤجر وليست معينة<sup>٤٣(٤٩)</sup>.

وهنا يثار تساؤل آخر وهو هل تتحول إجارة العين الموصوفة في الذمة عند تسليم العين للمستأجر إلى إجارة عين معينة؟ أم أنها تبقى إجارة عين موصوفة في الذمة. وللإجابة على هذا السؤال نقول أن أفراد الإجارة الموصوفة في الذمة عن الإجارة بأنها لا تنسخ بملاك محلها لا يتصور إلا ببقاء تلك الخاصية وهي الوصف في الذمة ولو كان تسليم محلها يحولها إلى معينة فكيف يطبق حكم انتفاء انفساخ عقدها ووجوب الاستبدال على المؤجر<sup>٤٤(٥٠)</sup>.

### المطلب الثاني : خصائص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

ويتميز عقد الإجارة بجملة من الخصائص هي:

١. عقد الإجارة عقد رضائي لا يتقيد بشكل معين.
٢. أنه من عقود المعاوضة والعوضان فيه هما: الأجرة من المستأجر – والمنفعة من المؤجر.
٣. أنه عقد مؤقت فتحدد المدة عنصر جوهري فيه.
٤. أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين المدة والأجرة فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر والأجرة مقابل الانتفاع والمدة من وسائل معلومية المنفعة<sup>٤٥(٥١)</sup>.
٥. أن هذا الإيجار عقد ملزم للجانبين ومن ثم ينشئ التزامات في جانب كل من المؤجر والمستأجر.
٦. الإجارة نوع بيع أو نوع من البيع يرد على منافع الأشياء لا ذواتها أو أعيانها فتميز عقد الإيجار عن البيع المطلق أو العادي وعن بقية أنواع البيوع كالسلم

---

(٤٩) ينظر: صكوك الإجارة: دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية. ميرة، حامد، ص ١٧١-١٧٢، دار

الميمان للنشر والتوزيع، بنك البلاد، سلسلة مطبوعات المجموعة الشرعية (١)، ٢٠٠٨.

(٥٠) ينظر: تحول الإجارة الموصوفة في الذمة إلى معينة عند تسليم العين، بحوث في المعاملات

والأساليب المصرفية الإسلامية أبو غدة، عبد الستار، ج ١٢، ٢٠١١، ص (٦٥).

(٥١) ينظر: شرح مجلة الأحكام العدلية. حيدر، علي، المجلد (٤٠٥) (٣٧٣/١).

والصرف وغيرهما من أنواع البيوع التي خصت بأسماء تميزها عن غيرها من أنواع البيوع<sup>٤٦</sup>(٥٢)، ومن ثم لا يلتبس عقد الإيجار بعقد البيع الذي يقع على الشيء ذاته.

٧. عقد الإجارة من وسائل تضامن رأس المال ويمثله المؤجر والعمل ويمثله المستأجر ومما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاقتصادية فيعمل التشريع على جعل مصالح الطرفين متوافقة، ومن هنا قيل بحق إن عقد الإجارة من أكثر العقود تداولاً. وفوق ذلك يجعل عقد الإجارة المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته .

---

(٥٢) ينظر: الأم. الشافعي، بيروت: دار المعارف (٢٥/٤)؛ المغني. ابن قدامة المقدسي (٣٢٢/٨) طبعة مكتبة القاهرة بتحقيق د. طه محمد الزيني. وعلى عكس ذلك يقول ابن حزم ( في المحلى، طبعة دار الكتب العلمية: بيروت (٣/٧): " والإجارة ليست بيعاً وهي جائزة في كل ما لا يحل بيعه كالحر والكلب والسنور وغير ذلك ولو كانت بيعاً لما جازت إجارة الحر، والقائلون بما إنما يجيزون إجارة الحر فتناقضوا ولا يختلفون في أن الإجارة إنما هي الانتفاع بمنافع الشيء المؤاجر الذي لم يخلق بعد ولا يحل بيع ما لم يخلق بعد فظهر فساد هذا القول.

## الخاتمة

أختتم هذا بتدوين أبرز النتائج ، وأوجزها في النقاط التالية :

- ١- أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحد العقود المالية المعاصرة التي انتشرت في عصرنا الحاضر ، وهو عقد مركب من عدة عقود ، وله صور عدة تشتمل كل صورة أمور وقيود .
- ٢- أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو امتداد لبيع التقسيط بصورة تأجير ينتهي بالتملك مع احتفاظ البائع بالملكية ، أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط .
- ٣- عقد الإجارة بالتملك هو عبارة عن عقدين مشروعين على انفصال ، عقد الإجارة وعقد البيع .
- ٤- يعتبر الإيجار التمويلي هو نشاط من أنشطة التمويل ، وهو عبارة عن نشاط وساطة من الممول بيت مالك الأصل والعميل ، بحيث يحصل الممول على الأصل بغرض تأجيره على الغير .

## المصادر والمراجع

- ١- لسان العرب، ابن منظور، مادة أجر، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الأولى عام ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م.
- ٢- معجم مقاييس اللغة. ابن فارس، مطبعة مصطفى الحلبي وأولاده بمصر، الطبعة الثانية عام ١٣٩٢هـ - ١٩٧٢م.
- ٣- كشف القناع عن متن الإقناع. البهوتي، منصور بن يونس، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٤- المبسوط، السرخسي، محمد بن أحمد دار المعرفة، بيروت عام ١٤١٤هـ.
- ٥- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفه، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة.
- ٦- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشرييني، شمس الدين محمد بن محمد تحقيق: معوض علي محمد و عبدالموجود، دار الكتب العلمية، بيروت.
- ٧- الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي. الحافي، خالد بن عبدالله، الطبعة الثانية، ١٤٢١هـ.
- ٨- الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة. القره داغي، على محيي الدين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، العدد (١٢)، ١٤٢١هـ.
- ٩- أعمال الندوة الفقهية الأولى في بيت التمويل الكويتي، نقلاً عن: العقود المالية المركبة. العمراني، مرجع سابق.
- ١٠- الوسيط في شرح القانون المدني. السنهوري عبد الرزاق، دار النهضة العربية القاهرة - عام ١٩٨١م.
- ١١- البيع الإيجاري: دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي. أحمد، حمدي سعد، المحلة الكبرى، مصر، دار الكتب القانونية، ٢٠٠٧م.
- ١٢- عقد التأجير التمويلي. رضوان، فايز نعيم، القاهرة: دار النهضة العربية، ١٩٩٨م.
- ١٣- الإجار الذي ينتهي بالتملك، للشيخ عبد الله بن بيه، مجلة مجمع الفقه الاسلامي بجدة.
- ١٤- البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الاخرى، للدكتور ابراهيم دسوقي ابو الليل، طبعة جامعة الكويت عام ١٩٨٤م.
- ١٥- الدليل الشرعي لتمويل العقاري، مطبوعات بنك البلاد.
- ١٦- سبل السلام شرح بلوغ المرام. الصنعاني، محمود اسماعيل دار الكتاب العربي بيروت - لبنان - الطبعة الثالثة عشر، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١م.

- ١٧- الإيجار المنتهي بالتمليك ، للدكتور حسن الشاذلي مجلة الفقه الاسلامي العدد الخامس .
- ١٨- العقود المالية المركبة، العمراني ، للدكتور عبدالله بن محمد ، دار إشبيلية ، المملكة العربية السعودية - الرياض الطبعة الأولى ، عام ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م .
- ١٩- التمويل العقاري لبناء المساكن وشرائها ، للدكتور أحمد بن عبد العزيز شبيب ، رسالة دكتوراه بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام ١٤٣٢هـ .
- ٢٠- الأم. الشافعي، محمد بن إدريس دار المعرفة - بيروت الطبعة الثانية عام ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م .
- ٢١- المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني المقدسي طبعة مكتبة القاهرة .
- ٢٢- فتح القدير ابن الهمام لكamal الدين ابن همام ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان - الطبعة الأولى عام ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م .
- ٢٣- أسنى المطالب شرح روض الطالب زكريا الانصاري دار الكتاب الاسلامي - القاهرة .
- ٢٤- روضة الطالبين النووي تحقيق عادل عبد الموجود وعلي معوض ، دار الكتب العلمية - بيروت ، لبنان .
- ٢٥- المعاملات المالية المعاصرة ، للدكتور محمد يعقوب محمد الدهلوي ، مقرر لقسم الأنظمة بكلية الشريعة بالجامعة الإسلامية - عام ١٤٣١هـ .
- ٢٦- مواهب الجليل شرح مختصر خليل ، الخطاب أبو عبدالله محمد بن عبدالرحمن المالكي ، دار الفكر - بيروت الطبعة الثالثة عام ١٤١٢هـ .
- ٢٧- الإجارة المنتهية بالتمليك. الحافي خالد بن عبدالله ، المطابع الوطنية الحديثة ، الطبعة الأولى عام ١٤٢٠هـ .
- ٢٨- الاجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، للدكتور منذر قحف مجلة الفقه الإسلامي .
- ٢٩- الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، القره داغي علي محي الدين ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، منظمة المؤتمر الإسلامي بجدة عام ١٤٢١هـ .
- ٣٠- التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك د. أحمد محمد لطفى دار الفكر والقانون - المنصورة . الطبعة الاولى ٢٠١٣م .
- ٣١- بيع المراجعة كما تجر به البنوك الإسلامية. الأشقر، محمد بن سليمان، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، عمّان، الأردن: دار النفائس، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ .
- ٣٢- جواهر العقود ومعين القضاة والموقعين والشهود . لشمس الدين محمد المنهاجي طبعة مصوره على الطبعة الاولى على نفقة وزير المالية السعودي السابق محمد الصبان . الطبعة الثانية.

- ٣٣- تحول الإجارة الموصوفة في الذمة إلى معينة عند تسليم العين، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية، أبو غدة، عبد الستار، ٢٠١١م.
- ٣٤- السلم بديل شرعي للتمويل المصرفي المعاصر: نظرة مالية واستثمارية. أحمد، التيجاني عبدالقادر، وزارة المالية والاقتصاد الوطني السوداني، اللجنة الاستشارية العليا للصكوك الحكومية، الطبعة الأولى، السودان، ٢٠٠٦م .
- ٣٥- التعيين وأثره في العقود المالية. الهاشم، عبدالرحيم، سلسلة الرسائل الجامعية، ٦٧، عمادة البحث العلمي، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، ٢٠٠٦م.
- ٣٦- تطبيقات منتج الإجارة الموصوفة في الذمة في مجال العقارات. القرني، محمد بن علي، ندوة التمويل العقاري والتمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٠م.
- ٣٧- التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، أحمد محمد محمود نصار، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، تصدر عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بالتعاون مع مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، العدد ١٦، ذو القعدة، ١٤٣٤هـ ، سبتمبر، ٢٠١٣م.
- ٣٨- التمويل العقاري باستخدام صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة، أحمد محمد محمود نصار ، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، تصدر عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بالتعاون مع مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، العدد ١٦، ذو القعدة، ١٤٣٤هـ ، سبتمبر، ٢٠١٣م.
- ٣٩- صكوك الإجارة: دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية. ميرة، حامد، دار الميمان للنشر والتوزيع، بنك البلاد، سلسلة مطبوعات المجموعة الشرعية (١)، ٢٠٠٨.
- ٤٠- تحول الإجارة الموصوفة في الذمة إلى معينة عند تسليم العين، بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية أبو غدة، عبد الستار، ج١٢، ٢٠١١، ١.
- ٤١- شرح مجلة الأحكام العدلية. حيدر، علي، المجلد (٤٠٥).
- ٤٢- المادة (٨٢) من مجلة الأحكام العدلية .
- ٤٣- قرار مجمع الفقه الاسلامي رقم ١١٠ (٤/ ١٢) .
- ٤٤- اللائحة التنفيذية لنظام الايجار التمويلي السعودي.
- ٤٥- القانون المدني المصري .