

الموضوع // الاجارة المنتهية بالتمليك

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه أجمعين..

ان هذا بحث في مسألة الإجارة المنتهية بالتمليك والتي كثر تعامل الناس بها في الحاضر كمعاملة شرعية تجنب الوقوع في المعاملات الغير شرعية والتي حرمها الشرع لذلك اصبح من المهم طرح هذا الموضوع كسائر المواضيع التي من شأنها تسهيل المعاملات التجارية بطريقة تتفق مع الشريعة الاسلامية.

فهو مصطلح حديث حيث سنوضح تباعا تعريفه ومشروعيته وصوره الجائز منها والغير جائز وفقا الى ماذهب اليه الفقه.

كما سنتاول بعد الامثلة الحية على هذا الموضوع وبعض العقود التي جعلت الاجارة المنتهية بالتمليك سبيلا لمعاملاتها وكذلك أحد الاحكام الصادرة من محكمة التمييز البحرينية وما ذهبت اليه من رأي في هذا الشأن.

أولا: ماهي الاجارة المنتهية بالتمليك ..

في الفقه (بعض الفقهاء) تمليك منفعة من عين معلومة مده معلومه يتبعه تملك العين.

عند القانونيين هو عقد يصفه المتعاقدان بأنه ايجار يقوم المستأجر بدفع أجره معينه ينقلب بعدها ببيعاً ف تعتبر الاجرة التي دفعت على اقساط للمدة المتفق عليها ثمناً للبيع .

ثانيا : مشروعية الاجارة المنتهية بالتمليك

قبل الدخول في بحث مشروعية الاجارة المنتهية بالتمليك والتي تربط بين الايجار والبيع يجب ان نوضح مشروعية كل من الايجاره والبيع كل على حده .

1- مشروعية الاجارة:-

من القرآن : على سبيل المثال لا الحصر قوله تعالى ((فوجد فيه جدارا يريد ان ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه اجرا (77) سورة الكهف.

من السنة : قول الرسول (صلى الله عليه وسلم) ورجل استأجر اجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره .

في الاجماع : فقد أجمعت الأمة على مشروعية الاجارة.

2- مشروعية البيع :-

من القرآن: قال تعالى ((وأحل الله البيع وحرم الربا)) (257) سورة البقرة.

من السنة: قوله (صلى الله عليه وسلم) أفضل الكسب بيع مبرور ، وعمل الرجل بيده .

في الاجماع : فقد أجمعت الأمة على مشروعية البيع.

وقد صدر قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (12/4)110 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:

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 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.

ج - 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 أجره 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 3/1/13 في دورته الثالثة).

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

ج- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره 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 أجره 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.

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 لي طرح في دورة لاحقة. والله سبحانه وتعالى أعلم.

كيف نشأ هذا النوع من العقود ؟

- نشأ هذا العقد عام 1846 م في إنجلترا بمسمى الهاير بيرشاس (hire-purchase) حيث ظهر أول مرة حين قام أحد تجار آلات الموسيقى بتأجير آلاته فلم يلجأ لعقد البيع بالتقسيط انما ابرم العقد في صورة ايجار مع حق المستأجر في تملك الآله باكتمال مدة الايجار والتي معها يكون البائع استوفى كامل الثمن المحدد لها ثم انتشر وانتقل بين الافراد والمصانع بتأجير الآلات وغيرها.

ثم ظهر عقد اليسانج (leasing) في الولايات المتحدة الامريكية عام 1953 وكذلك في فرنسا .

فوائد هذا النوع من العقود :-

للاجاره المنتهية بالتمليك فوائد وقاصد جمة قد لا تتحقق في عقود اخرى على سبيل المثال عقد البيع بالتقسيط حيث أن الاخير يقضي بنقل ملكية المبيع الى المشتري او على الاقل تكون ملكيته مشتركة لحين الانتهاء من التقسيط فالبنك قد لا يريد ذلك حفاظا على حقه في ملكية المبيع ففي عقد الاجارة المنتهية بالتمليك لا يحدث ذلك حيث يستطيع البنك في حال تخلف المستأجر عن سداد الاجرة استرجاع المبيع أو العين .

كما أن هذا العقد يفيد اصحاب القدرة الشرائية الضعيفة بحيث يتمكن من استئجار السيارة من شركة السيارات دون الالتزام بكامل ثمنها في حال توقف عن السداد ، وكذلك استئجار الشقق للسكن كما يفيد اصحاب المصانع التي ليست لديهم سيولة الشراء ويلجئون لاستئجار الآلات فيكون الحل الأمثل للطرفين وبذلك يحقق اهداف اجنماعية واقتصادية .

الخاتمة

من خلال بحثنا نستنتج أن عقد الاجارة المنتهية بالتمليك منتشر بشكل واسع بجميع صورة الموضحة وأنه ذو فائدة عملية تعود على المؤجر والمستأجر كما وضحنا سلفا ، مع الأخذ بعين

أن القضاء البحريني على الأقل مازال يعتبر هذا النوع من العقود بيعا بالتقسيط مع الاحتفاظ بحق الملكية ومرفق بالبحث أحد احكام التمييز تؤكد ذلك معلله حكمها بأن تكييف العقد من سلطة محكمة الموضوع وليس كيفه العاقدون أو بالالفاظ التي صيغت بها .

لذا أرى أن الحل لمثل هذا العقد هو بتقنيه من خلال السلطة التشريعية حتى يأخذ قيمته القانونية وبذلك يزول النزاع حول تكييفه والقصد منه.

واخيرا اتمنى أن اكون قد وفقت في طرح هذا المبحث وأن يعم بالفائدة على الجميع .

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الانبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مرفق :-

- عقدين أحدهم لبنك اسلامي وآخر لشركة تمويل عقاري.

- حكم صادر من محكمة التمييز البحرينية يقرر بتكييف هذا النوع من العقود.