

الجامعة الأردنية

كلية الشريعة

قسم المصارف



الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني

"دراسة تطبيقية"

إعداد

فرح محمد علي أبو شنب

إشراف

د.مجدي غيث

قُدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في

المصارف الإسلامية

كانون الأول / ٢٠١٩

ب

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي بحثي هذا إلى أبي رحمه الله وإلى أمي البعيدة عن عيني .

وإلى جدتي التي كانت عوضاً من الله لي.

الشكر

"كن عالماً .. فإن لم تستطع فكن متعلماً ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

أخص بالتقدير والشكر: الدكتور الفاضل مجدي غيث، الذي كان عوناً لنا في هذا التخصص،

والذي زرع فينا التفاؤل وقدم لنا المساعدات والتسهيلات والأفكار والمعلومات.

وأشكر الدكتورة مايا عمار التي بنت قاعدة الأساس لنا في مناهج البحث.

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
ب	الإهداء
ج	الشكر
د	قائمة المحتويات
و	الملخص باللغة العربية
١	المقدمة
١	مشكلة الدراسة
١	أهداف الدراسة
٢	أهمية الدراسة
٢	منهج الدراسة
٢	الدراسات السابقة
٤	خطة الدراسة
٥	المبحث الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، مشروعيتها ، نشأتها ، وصورها.
٦	المطلب الأول: مفهوم الإجارة ومفهوم التملك ومفهوم الاجارة المنتهية بالتمليك
٩	المطلب الثاني : مشروعية الإجارة
١٠	المطلب الثالث : نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك
١١	المطلب الرابع: صور الإجارة المنتهية بالتمليك
١٣	المبحث الثاني: تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني

١٥	المطلب الأول: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك بالصيغة الشرعية وبين التأجير التمويلي "التقليدي".
١٦	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني
٢٠	المطلب الثالث: الحكم الشرعي لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك
٢٣	المطلب الرابع: مدى معرفة العامة بالمصارف الاسلامية وبصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك "استبيان".
٢٧	الخاتمة
٢٨	النتائج
٢٨	التوصيات
٢٩	الملاحق
٤٢	قائمة المراجع والمصادر

الإجارة المنتهية بالتمليك

إعداد

فرح محمد علي أبو شنب

إشراف

د.مجدي غيث

الملخص

تناولت الدراسة البحث في مفهوم الإجارة ومشروعيتها، والبحث في الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث مفهومها ونشأتها وصورها وحكمها الشرعي. وركزت الدراسة أيضاً على تطبيقات الإجارة المنتهية بالتمليك، وإجراءاتها في البنك الإسلامي الأردني مع توضيح الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك بالصيغة الشرعية وبين التأجير التمويلي "التقليدي"، وتم ادراج استبيان يعرض آراء عامة الناس حول تطبيق صيغة الإجارة المنتهية عند التعامل مع البنوك الإسلامية بهذه الصيغة وابرز النتائج التي استنتجت عند تحليلي لهذا الاستبيان وبيان الحلول المقترحة.

*وقد خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج والتوصيات تمثلت في أن البنوك الإسلامية تتوسع في تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في تمويل غير المنقولات من العقارات وذلك لتدني نسب المخاطرة فيها، ولا تزال صورة البنوك الإسلامية لدى العامة مشوهة وغير صحيحة مما أدى إلى تدني ثقة الناس فيها وانخفاض نسبة عملائها، وإلى أن تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية واسع جداً وذلك لأن التعامل بها كصيغة، أسهل من الصيغ المشابهة لها وأوفر مثل المرابحة وبيّنت الدراسة أسباب ذلك. ومع هذا الاستخدام الواسع للإجارة إلا أن هنالك تحفظات عند المجتمع الأردني بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل خاص وفي المصارف الإسلامية بشكل عام.

مقدمة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين الذي أحلّ البيع وحرّم الربا .

أما بعد ..

إن من أهم وأكثر ما يدفع عميل المصارف الإسلامية في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة الراهنة اللجوء لطلب تمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، للحصول على أساسيات حياتية كمنزل أو أراضي أو غيره، وإن هذه الصيغة هي من الصيغ الأساسية التي يقوم عليها عمل المصارف الإسلامية .

في هذا البحث سوف يتم تسليط الضوء على الإجارة المنتهية بالتملك من الناحية النظرية و من الناحية التطبيقية بعد أخذ البنك الإسلامي الأردني نموذجاً.

مشكلة الدراسة :

تكمن مشكلة الدراسة في محاولتها الإجابة على هذا التساؤل الأساسي :

*كيف يطبق البنك الإسلامي الأردني الإجارة المنتهية بالتملك؟

ويتفرع عن هذا التساؤل ما يلي:

١. ما مفهوم الإجارة لغةً واصطلاحاً وشرعاً؟
٢. ما مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك لغة واصطلاحاً؟
٣. ما صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك وما حكمها الفقهي؟
٤. كيف تم تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني؟
٥. ما مدى معرفة العامة بالمصارف الإسلامية وبصيغة الإجارة المنتهية بالتملك تحديداً؟

أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى ما يلي:

- ١- بيان كيفية تطبيق البنك الإسلامي الأردني للإجارة المنتهية بالتملك .
- ٢- بيان المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك ، و أسباب نشأتها.

- ٣- بيان الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني.
 ٤- بيان مدى معرفة العامة بالمصارف الإسلامية وبصيغة الإجارة المنتهية بالتملك تحديداً.
 ٥- بيان صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية هذه الدراسة من الدعوات الملحة من أصحاب الاختصاص و الجهات المعنية بالتمويل الإسلامي لتفعيل الإجارة المنتهية بالتملك وخاصة أنها من أهم صيغ التمويل في الأردن في ظل الظروف الراهنة .

وتتمثل أهمية الدراسة من أنها تسلط الضوء على أهم الاجراءات و المشكلات التي تعتلي تطبيق البنك الإسلامي الأردني للإجارة المنتهية بالتملك .

منهج الدراسة:

١. استقراء وتتبع المادة العلمية من مظانها الشرعية و الإدارية و التقنية كخطوة أولى للحصول على المادة اللازمة كأساس للبناء والتحليل.
٢. المنهج الوصفي وذلك بدراسة واقع الإجارة المنتهية بالتملك .
٣. ثم استخدام المنهج التحليلي بأدواته الثلاث "التفسير و النقد والاستنباط" للوصول إلى كيفية تطبيق هذا النوع من الإجارة في البنوك الإسلامية.

الدراسات السابقة:

- ١ الزيدانيين ، هيام محمد ، (٢٠١٢) ، عقد الإجارة المنتهية بالتملك " دراسة مقارنة" ، مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩ ، العدد ١ .
- ٢ الرشيدى ، محمد عبدالله،(٢٠٠٩)، " عقد الإجارة المنتهية بالتملك" دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية.

٣ الحسون، فهد بن علي، (١٤٢٦ هـ)، "الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي"، مجلة مكتبة المشكاة الإسلامية.

٤ الحاج محمد، محمد يوسف عارف، (٢٠٠٣) "عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي"، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

تناولت الدراسة الأولى تعريفات فقهية وقانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك وصورها والتكييف الفقهي والقانوني لها واحتوت الدراسة على عقد مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتملك خالي من السلبات الموجودة في العقود التي تتعامل بها البنوك الإسلامية بالأردن. واما الدراسة الثانية فتناولت شرح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتملك وبيان الطبيعة القانونية له وما حكمه. أما الدراسة الثالثة فقد تناولت تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك وحكمه الشرعي. وأما بالنسبة للدراسة الرابعة فقد شرح عن الواقع العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك وبداية التعامل فيه، ومدى انتشار استخدامه في المصارف الإسلامية والمؤسسات المالية الإسلامية.

* وقد تميز بحثي عن الدراسات السابقة؛ أنه بيّن مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء والقانون الأردني والأيوبي ودرس الإجارة المنتهية بالتملك كدراسة تطبيقية في البنك الإسلامي الأردني وبيّن الحكم الشرعي للتعامل بهذه الصيغة مع اضافة استبيان يعرض اهم المشاكل التي يتعرض لها عامة الناس عند التعامل مع البنوك الإسلامية بهذه الصيغة وبيان الحلول المقترحة.

خطة الدراسة:

المبحث الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، مشروعيتها ، نشأتها ، وصورها.:

المطلب الأول: مفهوم الإجارة ومفهوم التملك ومفهوم الاجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثاني : مشروعية الإجارة.

المطلب الثالث: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الرابع : صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثاني: تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني.

المطلب الأول : الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك بالصيغة الشرعية وبين التأجير التمويلي "التقليدي".

المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني.

المطلب الثالث : الحكم الشرعي لتطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك .

المطلب الرابع: مدى معرفة العامة بالمصارف الاسلامية وبصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

هذا الجُهد و على الله التُكلان، ومنه التوفيق و السداد.

المبحث الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ، مشروعيتها ، نشأتها ، صورها .

المطلب الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

الفرع الأول: الإجارة لغةً:-

الإجارة في اللغة : مشتقة من الأجر ، والأجر في اللغة له معنيان :

١- الكراء والأجرة على العمل.

٢- الجبر.

قال ابن فارس : الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى ، فالأول الكراء على العمل ، والثاني جبر العظم الكسير ، فأما الكراء فالأجر والأجرة ، وأما جبر العظم فيقال منه : أجزت اليد ، فهذان الأصلان ، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يُجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله^١.

قال ابن منظور^٢ : أجر : الأجر : الجزاء على العمل ، والجمع أجور . والإجارة : من أجر يأجر ، وهو ما أعطيت من أجر في عمل . والأجر : الثواب ، وقد أجره الله يأجره ويأجره أجرا وأجره الله إيجارا.

الفرع الثاني: الإجارة اصطلاحاً :-

وفي الاصطلاح هي :

عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم^٣.

^١ ابن فارس، أحمد بن زكريا الرازي (ت ٣٩٥)، معجم مقاييس اللغة، بلا طبعة، تحقيق عبد السلام هارون، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م،صفحة ٦٢.

^٢ ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي(ت٥٧١١هـ)، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، ١٩٩٣م، ج١٥، ص٢١٨.

^٣ المرادوي ، علاء الدين ، الإنصاف ، دار احياء التراث العربي ، ط٢، ج٦ ص٣.

الفرع الثالث : الاجارة شرعاً :-

اختلفت تعريفات المذاهب للاجارة لفظاً واتفقت معنى:

الحنفية: " عقد على المنافع بعوض ^١"

المالكية: " عقد وارد على المنافع لأجل ". وبعبارة أدق: " تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض " ^٢

الشافعية: " عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل، والإباحة بعوض معلوم وضعاً " ^٣

الحنابلة: " عقد على منفعة مباحة معلومة، بمدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم " ^٤

ويرجح الباحث تعريف السادة الحنابلة لشموليته.

الفرع الرابع: مفهوم التملك:-

التمليك في اللغة : مشتق من الملك ، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة، قال ابن فارس : " الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة ، يقال : أملك عجينه قوى عجينه ، وشده. وملكت الشيء : قويته ، والأصل هذا ، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً ؛ لأن يده فيه قوية صحيحة " ^٥

وأما التملك في اصطلاح العلماء : فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي. ^٦

^١ المرغيناني، أبو الحسين علي، الهداية على شرح بداية المبتدى، الطبعة الأخيرة، مصر، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي ، ج ٣ ص ٢٣١.

^٢ عامر، محمد محمد، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية، ط٢ بنغازي، المطبعة الأهلية، عام ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م)، ص ٢١٣.

^٣ قليبوي، شهاب الدين أحمد، حاشية على منهاج الطالبين، مصر، دار الفكر، ج ٣، ص ٦٧.

^٤ البهرتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، المدينة المنورة، المكتبة السلفية، ج ٢، ص ٣٥٠.

^٥ ابن فارس، أحمد بن زكريا الرازي ، معجم مقاييس اللغة، بلا طبعة، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م، صفحة ٣٥٢ .

^٦ الحسون ، فهد بن علي، الاجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الاسلامي، السعودية ، ١٤٢٦هـ.

الفرع الخامس: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك عند فقهاء العصر الحديث :-

" 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"^١ لكن يرى الباحث ومن خلال خبرته في التدريب في بنك صفوة انه يتعامل بأسلوب الهبة في نهاية مدة التأجير، إذاً مأخذي على هذا التعريف أنه لم يبين الطريقة التي يتم فيها تملك المنفعة أو العين، بعقد إجارة وهبة؟ أم إجارة وبيع؟

الفرع السادس : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك بالقانون الاردني :

أو عقد (التأجير التمويلي) كما يصفه القانون الأردني "العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الإنتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمأجور"^٢ لكن من وجهة نظر الباحث أن التعريف لم يوضح طريقة انتقال الملكية.

الفرع السابع : مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك عند الأيوبي :

"العقد الذي يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر"^٣ لكن من وجهة نظر الباحث فإن هذا التعريف يلزم المستأجر بتحمل مخاطر العقد والاصل توزيع المخاطر والمنافع على العاقدين تبعاً لنصيب كلٍ منهما من ملكية العين.

أما تعريف الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر الباحث : فهي اتفاق يتجسد من خلال عقد إيجار على تملك منفعة لعين معلومة بمدة معلومة ، بحيث يتم تملك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتملك الأصل للمستأجر في نهاية فترة الإيجار إما عن طريق هبتها او بيعها بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل.

^١ الحافي، خالد ، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي (ص ٦٠).

^٢ قانون التأجير التمويلي الأردني المؤقت رقم ١٦ لسنة 2002 المعدل بالقانون المؤقت رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٣ المنشور على الصفحة رقم ١٦٤٤ من عدد الجريدة الرسمية ، رقم ٤٥٤٢ ، ٢٠٠٢ ، المادة ٣ .

^٣ جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية، ص ٣٢٦.

المطلب الثاني

مشروعية الإجارة

دل على مشروعية الإجارة الكتاب والسنة والإجماع والقياس.

أما الأدلة على ذلك من القرآن الكريم فمنها :

١- قوله تعالى: {قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ} (٢٦ - ٢٧) سورة القصص.

حيث طلب والد المرأتين من موسى - عليه السلام - أن يؤجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه ، ووافق موسى على ذلك ، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعة عندهم ، ولم يأت في شرعنا ما يمنعها ، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه.

٢- قوله تعالى: {فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا} (٧٧) سورة الكهف.

فذكر في هذه الآية أن موسى - عليه السلام - قال للخضر: {لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا} (٧٧) سورة الكهف ، وكما سبق فإن شرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه. وأما الأدلة من السنة فمنها :

- قوله - صلى الله عليه وسلم - : « أحق ما أخذتم عليه أجرًا كتاب الله »^١.

وهذا الحديث يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

وأما الإجماع : فقد أجمعت الأمة على مشروعية الإجارة، ولم يخالف في ذلك^٢.

وأما القياس : فإن عقد الإجارة يُقاس على عقد البيع في جوازه ، حيث أن البيع عقد على الأعيان ، والإجارة عقد على المنافع ، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان ، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد المنافع.

^١ أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب الطب ، في باب الشرط في الرقية بقطع من الغنم ، رقم الحديث (٥٧٣٧).
^٢ الأم، ج٣، ص٢٥.

المطلب الثالث

نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

أمام المخاطر التي يتعرض لها البائع من البيوع الائتمانية أو الأجلة فإن البائع قد يفضل التحايل وإخفاء البيع بإظهاره في صورة عقد إيجار، فيسمى البيع إيجاراً ويظهر هو في صورة المؤجر، والمشتري في صورة المستأجر، فيشترط البائع أن تبقى ملكيته قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه، بحيث يكون له الحق في ما يلي:

أولاً: أن يكون له الحق في استرجاع الذات عند عدم الوفاء في الوقت المحدد.

ثانياً: أن يكون له الحق في الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات في حالة عدم البيع.^١

نشأ هذا العقد عام ١٨٤٦م في إنجلترا تحت اسم Purchase-Hire، حيث ظهر هذا العقد أول مرة حين قام أحد تجار آلات موسيقية ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها.^٢

^١ انظر بحث الشيخ عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الاسلامي الدورة الخامسة (٤/٢٦٦٣)
^٢ انظر البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الاخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (ص ٣٢-٣٤) و (ص ٣٠٤)

المطلب الرابع

صور الإجارة المنتهية بالتمليك

بعد اطلاعي على مراجع^{١ ٢ ٣} لصور الإجارة المنتهية بالتمليك قامت الباحثة بتلخيصهم كالتالي :

الصورة الأولى: إبرام عقد إجارة مع وعد بالبيع في نهاية المدة المحددة. ف إما أن:

- ١- أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة ، ويصبح المستأجر مالكاً - أي مشترياً - للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير ، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد
- ٢- أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين (مبلغ رمزي أو حقيقي).

الصورة الثانية: إبرام عقد إجارة مع وعد بالهبة في نهاية المدة المحددة.

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر.

الصورة الثالثة : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين

المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة ، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور :

^١ الحافي، خالد، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي (ص ٦٦-٧٠) .
^٢ انظر بحث الدكتور حسن علي الشاذلي في مجلة المجمع الفقهي ، الدورة الخامسة (٢٦١٣-٢٦١٧).
^٣ القصار، عبد العزيز خليفة، الإجارة مع وعد بالتمليك للذهب والفضة، الكويت.

الأول : تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها – كأقساط إيجار - ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

الثاني : مد مدة الإجارة لفترة أخرى.

الثالث : إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها^١

^١ انظر بحث الدكتور حسن علي الشاذلي في مجلة المجمع الفقهي ، الدورة الخامسة (٤/٢٦١٣-٢٦١٧).

المبحث الثاني: تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني.

تمهيد

سيتم في هذا المبحث طرح ومناقشة المنافع التي يقدمها البنك الإسلامي الأردني (باعتباره نموذجاً لتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك) والأوراق المطلوبة لها، إجراءاتها قبل وبعد التنفيذ مع ارفاق ملاحق للعقود الخاصة بالبنك الإسلامي لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وهذا بعد مقابلتي في البنك الإسلامي الأردني ل:

سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني.

*مع العلم بأن البنك الإسلامي الأردني لا زال يطلق مسمى "التأجير التمويلي للأموال غير المنقولة" الصيغة القديمة والتي يتبادر لذهن السامع على أنها الصيغة الربوية فيحدث خلط للمفاهيم بحيث يتم الوقوع في أخطاء شرعية أو محاسبية أحياناً.

*مع ضرورة ملاحظة أن مضمون العقد غير ربوي بغض النظر عن اسمه.

المطلب الأول

الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك بالصيغة الشرعية وبين التأجير التمويلي "التقليدي".

بما أن الباحثة ذكرت في التمهيد أن البنك الإسلامي الأردني ما زال يطلق مصطلح التأجير التمويلي "التقليدي" على الإجارة المنتهية بالتملك، فوجب توضيح أهم فرقين بينهم:

١- يتحمل البنك الإسلامي كافة مخاطر ملكية الأصل المؤجر في التأجير المنتهي بالتملك، بينما يتحمل المستأجر كامل المخاطر في البنك التقليدي، فإذا هلك الأصل أثناء الإجارة لا يطالب البنك الإسلامي المستأجر إلا بأجرة الفترة التي انتفع بها المستأجر من المأجور، بل ويعيد له الفرق بين أجرة المثل والأجرة المستوفاة فعلاً إذا كانت أكبر من أجرة المثل في حالة التأجير بأسلوب الهبة أو بمبلغ يدفع في نهاية التعاقد. أما في البنك الربوي فيبقى العميل مديناً للبنك بكامل الأجرة (الدين) وعليه أن يستمر بدفع الأجرة (قسط الدين) حتى نهاية المدة رغم هلاك المأجور.^١

٢- وتتفق الإجارة المنتهية بالتملك مع التأجير التمويلي في قيام المؤجر بتمويل شراء الأصل الذي يحتاجه المستأجر ويؤجره له لمدة طويلة مع احتفاظه (أي المؤجر) بملكية الأصل، في حين تختلف عنه في عدم اقتران التأجير التمويلي بوعده بالشراء ولا بوعده بالبيع.^٢

^١ سمحان، حسين محمد، محاسبة المصارف الإسلامية، الأردن، دار المسيرة، ٢٠١٥، ط٥، ص٢٣٤.
^٢ انظر بحث الدكتور عصام أبو النصر، دور صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة، ص٥.

المطلب الثاني

الإجراءات المتبعة لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني.

ان المنافع التي يقدمها البنك الاسلامي الأردني بصيغة الاجارة المنتهية بالتملك هي منفعة العقار(البيوت المستقلة والشقق) ومنفعة الأراضي التي استحدثت لدى البنك الاسلامي الأردني وتميزه عن باقي البنوك الاسلامية الأخرى .

وبما أن منفعة الأراضي هي الميزة في البنك الاسلامي الأردني عن باقي البنوك الاسلامية الأخرى ، سأحدث في هذا المطلب بالتفصيل عنها وما الاجراءات المتبعة لتطبيقها في البنك الاسلامي الأردني ؟

*منفعة الأراضي

الإجارة المنتهية بالتملك لمنفعة الأراضي هي إحدى الخدمات التي يقدمها البنك الإسلامي الأردني كوسيلة لتمويل العميل من خلال تأجير الأرض وتملكها له في نهاية الفترة والتي تكون من ٧ الى ٢٥ سنة، لكن بشرط أن تكون هنالك مصلحة وراء تملكه لهذه الأرض مثل : بناء كراجات عليها، أو بناء مشروع أو مصنع، الخ..

ف للحصول على تمويل أراضي بصيغة التأجير المنتهي بالتملك ووفقاً لسياسة المصرف الخاصة بالتأجير المنتهي بالتملك، يشترط:

- ١- يجب أن يكون للمتعامل (المستأجر) منفعة مقصودة من الأرض المنوي استئجارها، كأن يقصد باستئجارها زراعتها أو اتخاذها مواقف (كراجات) أو البناء عليها ... الخ ، مع مراعاة الأنظمة والقوانين واللوائح والشروط والمواصفات التي تتطلبها الجهات المختصة.
- ٢- أن لا تقل الدفعة المقدمة عن ٢٠% كحد أدنى من الثمن وبحيث لا يقل الثمن النقدي عن التقدير العقاري وخلاف ذلك زيادة الدفعة المقدمة بما يتناسب مع الثمن والقيمة التقديرية.
- ٣- عدم استثناء العروض التمويلية من الدفعة المقدمة ٢٠% .

- ٤- أن تكون قطعة الأرض المنوي تمويلها ذات تنظيم ملك، وعدم تمويل الأراضي ذات التنظيم الميري أو الأراضي المخصصة بسندات تخصيص أو الحصص.
- ٥- اشراك المتعاملين في صندوق التأمين التبادلي وحسب شروط الاشتراك في الصندوق.
- ٦- عدم التأمين على قطعة الأرض.
- ٧- أخذ توقيع المتعامل على نموذج "سند تعهد خاص إجارة تمويلية" مرفق طيه.
- ٨- تكون صلاحية منح التمويل من خلال الإدارة العامة.^١

الفرع الأول: لوازيم إتمام المنفعة

"يستلزم فيها ما يلزم في أي تمويل يطلب من البنك من: أوراق ثبوتية؛ هوية المتقدم للتمويل وهوية البائع (إذا كان شركة يطلب السجل التجاري لها والمفوض بالتوقيع عنها)، التأكد من مصادر دخل العميل كاملة ومكان عمله للتأكد ما ان كان له عرض سعر أم لا ، كشف آخر ٣ شهور للراتب ، عرض سعر من البائع نفسه، مخطط تنظيم الأرض والكوشان ، دراسة جدوى اقتصادية.

و يقوم البنك بالإستعلامات المعتادة عن العميل : إستعلام الأحوال المدنية، إستعلام البنك المركزي، استعلامات وضعه القانوني وإحضار براءة ذمة في حالة وجود قضايا على العميل، وأهم إستعلام هو قوة العميل الإئتمانية وقدرته على تحمل الديون.^٢

الفرع الثاني: الإجراءات

بعد احضار لوازيم المنفعة كاملة يقوم العميل بتقديم طلب تمويل الاجارة المنتهية بالتمليك ف يقوم البنك بما يلي :

- ١- يقوم البنك بحساب الدخل الصافي للعميل مع الأخذ بالاعتبار عند احتساب القسط الشهري أن يكون نصف أو أقل من دخله الصافي كامل.
- ٢- يشترط البنك فتح حساب للعميل لديهم لايداع الدفعة ودفع الأقساط الشهرية، أو من خلال شيكات يكتبها العميل للبنك (مع اشتراط وجود كفيل في هذه الحالة).

^١ سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني- مقابلة بتاريخ ٢٠١٩\١٢\١١ ، الساعة ١١ صباحاً

^٢ سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني- مقابلة بتاريخ ٢٠١٩\١٢\١١ ، الساعة ١١ صباحاً

- ٣- متى يشترط البنك كفيل ؟ إذا كانت الدفعة الأولى للعميل قليلة أو دخله ليس من جهة حكومية أو معتمدة ففي هذه الحالات يشترط البنك وجود كفيل للعميل .
- ٤- يقوم البنك بالاستعلام عن العميل عن طريق "كريف" (نظام يبين ان كان العميل عليه تمويلات من بنكهم او اي بنك اخر او مؤسسات تمويلية .
- ٥- من هنا تذهب الصلاحيات للإدارة العامة.
- ٦- بعد الموافقة على طلب منح التمويل للعميل :-
- أ- يقوم البنك باشتراك العميل في صندوق التأمين التبادلي "لكي يسقط باقي الدين عليه في حالة الوفاة" لكن بشروط: ان يكون العميل تحت سن ال٥٥ سنة، ليس لديه أمراض مزمنة، وان يكون مبلغ التمويل+اقساط التأمين تحت ال١٥٠٠٠٠٠ . عندها يوقع العميل على نموذج التأمين التبادلي.
- ب- يقوم البنك بإرسال مخمن(من جهته) لتخمين الأرض .
- ت- يطلب البنك من العميل ان يضع الدفعة في حسابه .
- ث- يقوم البنك باعطاء البائع (دفعة العميل+مبلغ التمويل).
- ٧- يقوم البنك بالتوقيع مع البائع والكفلاء (إن وجد) على عقود خاصة بالتأجير التمويلي.
- ٨- بعد التوقيع وحجز الدفعة يتم حجز الطابع للدائرة المالية(يضاف ٥ دنانير ثابتة على العقد) وتعطى نسخة للعميل ونسخة ضد الحريق ونسخة للدائرة القانونية لتقوم بالتشبيك على العقود.
- ٩- يتعهد البنك للبائع من خلال عقد ويتوثق ويختتم ويذهب لدائرة الأراضي .
- ١٠- يعود للبنك مع الكوشان وتفاصيل العقار .
- ١١- يقوم العميل بترجيع التعهد الأصلي للبنك.
- ١٢- يجلس العميل لينتظر الشيك من البنك .
- ١٣- في نهاية المدة يتم التنازل عن الأرض للمشتري عن طريق الهبة ، ويجب تقديم العميل لبراءة ذمة من شركة الماء والكهرباء والمسقفات.^١

***البنك الإسلامي الأردني يسمي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك -> عقد تأجير تمويلي لأموال غير منقولة .**

^١ سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني- مقابلة بتاريخ ٢٠١٩\١٢\١١، الساعة ١١ صباحاً

*لماذا ينصح موظفو البنك الاسلامي الأردني باستخدام صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك عن غيرها كالمرابحة مثلاً؟

كأمثلة بسيطة وقريبة الى ذهن العامة ، سيتم التفريق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والمرابحة وذلك بناءً على مقابلي الشخصية لموظفة التسهيلات في البنك الإسلامي^١:

- ١- فترة السداد في المرابحة ٧ سنين أو ٨ كحد أقصى،
أما في الإجارة المنتهية بالتمليك قد تصل ل ٢٥ سنة.
- ٢- المرابحة نسبة الربح فيها متزايدة عبر السنين ،
بعكس الإجارة المنتهية بالتمليك والتي نسبتها ثابتة على مدار السنين .
- ٣- لو توفرت لدى العميل دفعة وأراد من خلالها استكمال كامل المبلغ وانهاء ما عليه من التزام، سيدفع نسبة ربح متزايدة عن كل سنة كان متفق عليها بالعقد وليس فقط عن السنة التي أراد تسديد كامل المبلغ بها.
بعكس الإجارة المنتهية بالتمليك التي لو توفر مع العميل دفعة كاملة أخيرة لتسديد كامل المبلغ سيدفع نسبة الربح ذاتها الثابتة .

^١ سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني- مقابلة بتاريخ ٢٠١٩\١٢\١١، الساعة ١١ صباحاً

المطلب الثالث

الحكم الشرعي لتطبيق الإجارة المنتهية بالتملك .

الفرع الأول: الحكم الشرعي لتطبيق الإجارة المنتهية بالتملك:

عقد الإجارة المنتهي بالتملك ، له صور ، منها الجائز ، ومنها الممنوع ، ومن الصور الجائزة أن يكون هناك عقدان مستقلان ، عقد الإجارة ، مع وعد بالتملك ، ولا يتم التملك إلا بعقد بيع مستقل بعد انتهاء عقد الإجارة ، ويكون لكل من الطرفين حرية الاختيار في إنشاء هذا العقد أو عدم إنشائه .

وقد صدر عن مجمع الفقه الإسلامي قرار في هذا الشأن :

ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي^١:

١- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

٢- ضابط الجواز:

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

ب- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر، أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.

ج- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

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

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

^١ مجلس الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤)، في دورته الثانية عشرة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠ م).

مثال على صور العقد الممنوعة:

- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعا تلقائيا.

أمثلة على صور العقد الجائزة:

١- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقا على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم (٣/١/١٣) في دورته الثالثة).

٢- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

٣- 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.

٤- 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 ٦/٤٤ (٥)) أو حسب الاتفاق في وقته^١.

الفرع الثاني : ما حكم التعامل بعقد التأجير التمويلي الخاص بالبنك الإسلامي الأردني؟

إن العقد (المعدّل) للتأجير المنتهي بالتمليك لدى البنك الإسلامي الأردني -والمرفق صورة عنه في الملاحق - جائز، وملتزم بالضوابط الشرعية التي قررها مجمع الفقه الإسلامي في قرار رقم (١١٠)، والمعايير الشرعية في المعيار رقم (٩).

مع ضرورة التنبيه إلى أمرين:

^١ الموقع الرسمي للشيخ محمد صالح المنجد [/https://almunajjid.com](https://almunajjid.com)

الأول: على البنك أن يتحمل مسؤوليته في التقيد ببنود العقد وتطبيق الشروط الشرعية، ومن أهمها أن لا يتم عقد التأجير المنتهي بالتمليك قبل إتمام شراء البنك للعقار محل العقد، بل يبدأ البنك بتوقيع المتعامل على الوعد بإتمام المعاملة، ثم بعد ذلك يُوقَّع العميل على العقد الأصلي.

الثاني: أن هذا العقد يشتمل على بعض الشروط التي ينبغي على جميع المتعاملين قراءة تفاصيلها والتأمل بالالتزامات المالية المترتبة عليهم بموجبها؛ كي تنشأ إرادة العقد على بينة من العلم وقَدْرٍ كافٍ من الرضا.^١

^١ دائرة الإفتاء الأردني، رقم الفتوى ٢٨٢٨، ٢٠١٣.

المطلب الرابع

مدى معرفة العامة بالمصارف الاسلامية وبصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك "استبيان".

تمهيد

إن موضوع الدراسة التطبيقية لدى الباحثة معتمد على محورين: الأول تجسّد من خلال المقابلة الشخصية مع موظفي التسهيلات في البنك الإسلامي الأردني وهنا تمت تغطية القطاع الذي يقدم الخدمة.

أما المحور الثاني فهو العميل الذي يُهمل عادةً في البحوث، وهو المحور الأهم، ومن هنا جاء هذا الاستبيان .

قامت الباحثة بإعداد استبيان للتعرف على مدى معرفة العامة بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك و من خلال هذا الاستبيان تم طرح الاسئلة المذكورة في الملاحق للمعارف وعبر صفحات التواصل الاجتماعي، استهدف فئة واعية ، أكبر من ١٨ عام والتي لديهم خبرة في المصارف بشكل عام ، واستبعدت فئة موظفين أو طلبة المصارف الإسلامية .

سيتم طرح هذا الاستبيان وأبرز النتائج التي استُنتجت من خلاله مع ذكر حلول مقترحة .

*بناءً على الملحق رقم ٢ تم إضافة الاستبيان مع النسب، أرجو الإطلاع.

*النتائج المترتبة بعد قراءتي وتحليلي للاستبيان :

بدايةً قمت بنشر الاستبيان وكانت الجهة المستهدفة من غير طلبة أو موظفي المصارف الاسلامية، غالبيتهم فوق ال ٣٠ عام، من فئة الموظفين بدخول تزيد عن ٥٥٠ دينار أردني، وبنسبة ٧١.٢ من عملاء البنوك الاسلامية، خلال كتابتي لهذا البحث ومن خلال خبرتي في دراسة هذا التخصص وتدريبي في بنك صفاة الإسلامي وحتى في مقابلاتي مع موظفي البنك الإسلامي الأردني، كنت على اعتقاد أنه ليست هنالك أية مشاكل تعتلي صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، بل بالعكس هي حل و بديل عن صيغ أخرى كما ذكرت سابقاً، إلى أن استوقفتني هذا الاستبيان واكتشفت أن هنالك مشكلة ضخمة ليس فقط مشاكل ناتجة عن هذه الصيغة، بل مشكلة تتجذر من البنك الإسلامي ككل.

أصبحنا نتكلم عن ثقافة مجتمع تجاه البنوك الإسلامية، بسبب جهل عامة الناس، وقلة توعية من المعنيين بتوجيه الناس وتثقيفهم في الأمور الشرعية كخطيب المسجد ومعلمي المدارس والشخصيات الإعلامية الدينية البارزة والعلماء ممثلين بوزارة الأوقاف أو من البنوك الإسلامية، عن فقه المعاملات في شريعتنا، وبسبب بعض التجاوزات من البنوك الاسلامية، فُقدت الثقة من المصارف الإسلامية ومن الصيغ التي تقدمها كإجارة المنتهية بالتمليك وغيرها.

صنفت الباحثة النتائج التي حُللت من هذا الاستبيان إلى فئتان:

*النتائج الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك:

- ١- هنالك فئة تتألف من ١٧% من العينة المستهدفة والتي شاركت في الإستبيان، لم تكن على علم أساساً بمعنى التأجير التمويلي أو المنتهي بالتمليك.
- ٢- ٣٨% ليس لديهم تصور واضح عن حقيقة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك .
- ٣- هنالك خلل واضح وصريح في صيغة العقود المطبقة في البنوك الاسلامية^١.
- ٤- ٥٤% كانوا يعتقدوا أن المصارف الإسلامية تستغل حاجة عملائها من خلال هذه الصيغ.

^١ -انظر بحث الزيدانيين، هيام،(٢٠١٩)عقد الإجارة المنتهية بالتمليك(دراسة مقارنة)، مجلة علوم الشريعة والقانون،المجلد ٣٩، العدد ١.

٥- معظم من شارك بالاستبيان لا يرى مشروعية التعامل بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك واتهامه بالبطلان لكونه يشكل عقدين، عقد الايجار وعقد التمليك، "باعتبار ان عقد التأجير ساتر للبيع". ونعود هنا لنفس النقطة ٢.

*النتائج الخاصة بطبيعة البنوك الإسلامية بشكل عام:

- ١- نسبة كبيرة لا تثق بالبنوك الإسلامية وشرعية معاملاتها.
- ٢- يوجد اتهام للبنوك الإسلامية بأنها تتستر تحت غطاء المرابحة أو الصيغ الأخرى للتملص من مصطلح "قرض ربوي".
- ٣- يجهل معظم العامة بأن معظم نسب الربح في البنك الإسلامي مقدمة من البنك المركزي كقانون واجب تطبيقه.
- ٤-نسبة لا بأس بها تعتقد أن البنوك الإسلامية تستغل المشاعر الدينية عند الأفراد أو استغلال حاجة الناس لمدخل شرعي.
- ٥-جهل في الأحكام العملية للشريعة الإسلامية و اتهام الدين بأنه تجارة.
- ٦- لا زال البنك الإسلامي يحتفظ بصيغة الإسم القديمة " التأجير التمويلي " وهذا سبب كبير لتخوف معظم الناس من أن تكون حقيقة العقد ربوية وتحمل عقدان لا عقد واحد.

بعض الحلول المقترحة للنتائج السابقة:

ترى الباحثة أن حل مشكلة تدني رضا العامة عن البنوك الإسلامية وعدم شرعية عقد الإجارة المنتهي بالتمليك يقع على عاتق أكثر من طرف كهيئات الرقابة الشرعية والناس المعنية بالتنقيف الديني والبنوك الإسلامية ممثلة بموظفيها وخصوصاً موظفي خدمة العملاء وموظفي التسويق، بالإضافة للبنك المركزي .

- ١- العاملون القادمون من البنوك الربوية يشغلون البنوك الإسلامية بل ومراكز قيادية، مما يعني أن هناك ضغط على هيئة الرقابة الشرعية وعدم استقلالية تام وعدم إيصال الفكرة

- الواضحة لهم لاصدار فتوى صحيحة ، يجب من هذا المنطلق التركيز على طلبه
المصارف الإسلامية ، المُلمّين بكل من الجانب المالي والشرعي .
- ٢- ضرورة مراعاة البنوك المركزية لطبيعة عمل البنوك الإسلامية، وأهدافها.
- ٣- ضرورة دعم وتطوير البحوث والدراسات التي تجرى في مراكز البحث العلمي في
المؤسسات المالية والمصرفية الإسلامية؛ لتطوير قدراتها على مواجهة التحديات التي
تواجه عملها بشكل عام.
- ٤- إيجاد بديل شرعي للمعاملات التي تعترض عليها هيئات الرقابة الشرعية وعدم الاكتفاء
بإصدار الفتاوى بل لا بد من اقتراح الحلول والبدائل المناسبة والمتاحة في ضوء قواعد
وأحكام الشريعة الإسلامية.
- ٥- قيام المصرف الإسلامي بتسويق الصحيح من المعاملات الشرعية بأسلوب جاذب كما
يقوم بالتسويق لمنتجاته وصيغته على منصات التواصل الإجتماعي ليصبح هنالك وعي من
العامّة بجميع الصيغ المعروفة والمستحدثة والتفريق بينها وبين الصيغ التقليدية غير
الشرعية.
- ٦- هنالك عقد مقترح من الدكتورة هيام الزيدانيين للمصارف الإسلامية لعقد الإجارة المنتهية
بالتملك خالي من السلبيات الموجودة في العقود التي تتعامل بها البنوك الإسلامية بالأردن
يجب النظر فيه^١.
- ٧- سن قوانين وتشريعات تحكم وتراقب طبيعة عمل البنوك الإسلامية بعيداً عن البنوك
التقليدية.
- ٨- يجب على البنك الإسلامي الأردني تغيير صيغة اسم عقد الإجارة من "تأجير تمويلي" إلى
"إجارة منتهية بالتملك" لإزالة اللبس والإبهام الموجود عند العامة من أن تكون حقيقة
العقد "عقدان في عقد".

^١ انظر بحث الزيدانيين، هيام، (٢٠١٩) عقد الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة مقارنة)، مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ١

الخاتمة

النتائج و التوصيات

النتائج :

تتلخص نتائج الدراسة في الأمور التالية :

- ١- تتوسع البنوك الإسلامية في تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتملك في تمويل غير المنقولات من العقارات وذلك لتدني نسب المخاطرة فيها .
- ٢- لا تزال صورة البنوك الإسلامية لدى العامة مشوهة وغير صحيحة مما أدى إلى تدني ثقة الناس فيها وانخفاض نسبة عملائها .
- ٣- تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية واسع جداً وذلك لأن التعامل بها كصيغة، أسهل من الصيغ المشابهة لها وأوفر مثل المرابحة وبيّنت الدراسة أسباب ذلك.
- ٤- مع هذا الاستخدام الواسع للإجارة إلا أن هنالك تحفظات عند المجتمع الأردني بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك بشكل خاص وفي المصارف الإسلامية بشكل عام.

التوصيات: و يوصي الباحث البنوك الإسلامية بنشر مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وبيان فوائده للعامة وللمؤسسات الخاصة والشركات بشكل أوسع وتوضيح الفرق بين مفهومها، ومفهوم التأجير التمويلي لإزالة اللبس الحاصل وجذب العملاء دون تخوّف.

الملاحق

البنك الإسلامي الأردني

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد تأجير تمويلي

(أموال غير منقولة)

حرر هذا العقد وتم بعون الله وتوفيقه بين كل من :

أولاً : البنك الإسلامي الأردني فرع

ويشار إليه فيما بعد بـ (المؤجر) أو (الفريق الأول).

ثانياً :

ويشار إليه فيما بعد بـ (المستأجر) أو (الفريق الثاني).

ثالثاً :

ويشار إليه فيما بعد بـ (الكفيل) أو (الفريق الثالث).

تمهيد :

لمّا كان الفريق الأول وبناءً على طلب الفريق الثاني قد امتلك

.....

وذلك بموجب عقد التوريد المبرم مع السيد/ السادة بتاريخ، وحيث إن الفريق الثاني رغب في استئجارها لمدة ومع وعد المؤجر بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة، وحيث إن الفريق الثالث قد أبدى استعداداه لكفالة الفريق الثاني، فقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني، وذلك وفقاً للشروط والبنود الواردة بعد.

وعليه فقد اتفق الفرقاء وتراضوا على ما يلي :

البند الأول : يقر الفريق الثاني أنه قد اطلع على عقد التأسيس والنظام الأساسي للفريق الأول، ويلتزم بهما في تعامله معه، وحسب أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

البند الثاني : مدة الإيجار :

أجر بموجب هذا العقد الفريق الأول الفريق الثاني العين المؤجرة المعرّفة في التمهيد أعلاه لمدة سنة، تبدأ من تاريخ تسلم المستأجر للعين المؤجرة، مع جواز استثمارها في النوجه الملائمة لطبيعتها، وفي حالة تأجير العين للغير من الباطن، فإنه يعتبر كل من المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام قانون التأجير التمويلي رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨، ويحق للفريق الثاني ممارسة كافة صلاحيات الفريق الأول في إقامة دعاوى المطالبة و/أو فسخ العقد، والمطالبة بالأضرار التي لحقت بالمأجور، وأي حقوق رتبها القانون في ذمة المستأجر من الباطن، وله في سبيل ذلك توجيه الإنذارات، والإشعارات، ومراجعة المحاكم، وتوكيل المحامين بكل ما هو متعلّق بهذا العقد.

البنك الإسلامي الأردني

البند الثالث : بدل الإيجار وعدد الأقساط ومواعيد تسديدها :

(١) وافق الفريق الثاني على استئجار العين المعرفة (موضوع هذا العقد) من الفريق الأول للمدة

المذكورة وفقاً لما يلي :

- بدل الإيجار: () بالكلمات ديناراً .
- عدد الأقساط : () بالكلمات قسطاً.
- مقدار القسط الأول () بالكلمات..... ديناراً.
- مقدار كل قسط من الأقساط الأخرى () بالكلمات ديناراً.
- مواعيد تسديدها : يستحق القسط الأول بتاريخ وتستحق باقي الأقساط في نفس اليوم من الشهر اللاحق وهكذا.

(٢) يحق للفريق الأول (المؤجر) بعد مرور سنة واحدة على الأقل من تاريخ تسلم المستأجر للعين

المؤجرة أن يعيد النظر في مقدار عائد الإجارة لفترة/ لفترات العقد اللاحقة، بزيادة الأجرة بمقدار الزيادة الحاصلة على سعر إعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الأردني، لتتحقق الزيادة على الأجرة عائداً للفريق الأول بمقدار الزيادة النسبية الحاصلة على سعر إعادة الخصم المذكور، وهكذا مرة بعد أخرى كلما زاد سعر إعادة الخصم المذكور أعلاه، ويكون الإشعار المرسل من الفريق الأول للفريق الثاني (المستأجر) بمثابة إقرار من الفريق الثاني (المستأجر) بسرمان الأجرة الجديدة، ودون الحاجة إلى موافقة الفريق الثاني الخطية.

(٣) إن أي تعديل على عائد الإجارة حسب ما ورد في الفقرة السابقة من هذا البند سيؤدي إلى قيام

البنك منفرداً بالتعديل على الأقساط من حيث القيمة أو العدد أو كليهما ، وسيتم إعلام المستأجر والكفلاء بما يفيد ذلك على عنوانهم المعتمد لدى البنك .

توقيع
المستأجر

البند الرابع : التأخير :

في حال تأخر الفريق الثاني (المستأجر) عن سداد أي قسط عن موعد الاستحقاق، فإنه يحق للبنك اعتبار باقي الأقساط حالية، وتصبح جميعها واجبة الأداء .

البند الخامس : الطرف الذي اختار المورد والعين المؤجرة :

يقر الفريق الثاني (المستأجر) بأنه هو الذي اختار المورد (البائع)، وهو الذي اختار العين المؤجرة بعد أن عاينها معاينةً كاملةً كافيةً نافيةً لأي جهالة، ويقبل بالرجوع على المورد (البائع) مباشرةً لضمان أي عيوب خفية قد تظهر في العين المؤجرة بعد تسلمها من المؤجر أو من المورد (البائع) دون الإجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد (البائع)، وفي حال حصول الفريق الثاني (المستأجر) على تعويض من المورد (البائع)، فإنه يلتزم بتسليم مبلغ التعويض إلى الفريق الأول (المؤجر) لتسديد أقساط إيجارية سواء كانت مستحقة أم غير مستحقة.

البنك الإسلامي الأردني

البند السادس : تسلم العين المؤجرة :

يقر الفريق الثاني (المستأجر) أنه تسلم العين المؤجرة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، وتبقى في عهده طوال مدة الإيجار المتفق عليها، ويكون مسؤولاً عنها مدنياً وجزائياً.

البند السابع : مسؤولية المستأجر عن العين المؤجرة :

يتحمل الفريق الثاني (المستأجر) مسؤولية سلامة المأجور غير المنقول، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له، ما لم يكن هلاك المأجور عائداً لظروف قاهرة، أو لسبب خارجي لا يد له فيه.

البند الثامن : الإصلاح والصيانة والمعايينة :

يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله، وصيانتها الصيانة الدورية والتشغيلية اللازمة وأي صيانة تشغيلية تحتاج إليها، وعلى نفقته، ويحق للفريق الأول أو من يعينه أن يجري كشفاً دورياً على العين المؤجرة طوال فترة الإيجار للتحقق من حسن استخدامها، وأنه تجري عليها الصيانة العادية والدورية اللازمة، كما يلتزم الفريق الثاني بجميع النفقات والمصاريف التشغيلية المتعلقة بأي أعطال تطرأ على شبكة المياه والمجاري والكهرباء، وأي أعطال أخرى باستثناء تكاليف وأعباء الصيانة الأساسية، ويتعين على الفريق الثاني تسهيل مهمة الفريق الأول (المؤجر) في إجراء الكشف الدوري حسب ما هو مذكور أعلاه.

البند التاسع : التأمين على العين المؤجرة :

يحق للفريق الأول (إذا ما رغب دون أي إلزام عليه) أن يؤمن على العين المؤجرة ضد جميع الأخطار أو بعضها لدى شركة تأمين تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، أو ما تراه هيئة الرقابة الشرعية للبنك، ويكون التأمين لمصلحة الفريق الأول (المؤجر)، وعلى نفقته.

البند العاشر : عدادات الكهرباء والماء والتدفئة :

يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بتحويل عدادات الكهرباء والماء والتدفئة الخاصة بالمأجور لاسمه، وعلى نفقته الخاصة، ويتحمل تكاليف مصروفاته منها.

البند الحادي عشر : التأمين النقدي :

دفع الفريق الثاني (المستأجر) وقت التوقيع على هذا العقد للفريق الأول (المؤجر) علاوة على قيمة الإيجار، وبإيصال على حدة تأميناً قدره ضماناً لما قد يصيب العين المؤجرة من أضرار أو تلف أثناء استعمالها، ولا يرد هذا التأمين إلا بعد تسليم العين المؤجرة للمؤجر بحالة جيدة كالتي تسلمها بها، أو في حال تنفيذ العقد بالتملك، وهذا التأمين لا يعفي الفريق الثاني (المستأجر) بأي حال من الأحوال من التزامه بالتعويضات الإضافية إذا احتاجت العين المؤجرة لإصلاحات تفوق قيمة التأمين المذكور.

البند الثاني عشر : السداد المبكر والتملك :

يجوز للمستأجر تملك المأجور مقابل تسديد جميع ما تبقى من بدل الإيجار- وأي التزامات أخرى مترتبة بموجب هذا العقد- قبل انتهاء مدته .

البنك الإسلامي الأردني

البند الثالث عشر : تسجيل المأجور باسم المستأجر :

يلتزم الفريق الأول (المؤجر) بعد أن يقوم الفريق الثاني (المستأجر) بتنفيذ جميع شروط هذا العقد بأن ينقل ملكية المأجور المشار إليه أعلاه باسم الفريق الثاني (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار لدى الجهات الرسمية المختصة.

البند الرابع عشر : الكفالة :

كفّل الفريق الثالث بموجب هذا العقد الفريق الثاني (المستأجر) وبإذنه، كفالة تضامنية مستمرة بالاستحقاق وبعده، دون أي تحفظ لسداد كامل الأقساط والالتزامات والمصاريف المترتبة عليه، حسب الشروط الواردة في هذا العقد.

البند الخامس عشر : التفويض بالقيود على الحسابات :

يفوض الفريقان الثاني والثالث الفريق الأول تفويضاً مطلقاً بأن يقيّد على أي حساب من حساباتهم المفتوحة لدى أي فرع من فروع الفريق الأول، بأي نوع من أنواع العملة، في أي وقت من الأوقات أي مبالغ قد تترتب له نتيجة التزامهما تجاه الفريق الأول، وتعتبر أوراق البنك وسجلاته والكشوفات الصادرة عنه بيّنة كافية لإثبات المبالغ المستحقة على المستأجر من بدل الإيجار، وقد تفهم الفريقان (الثاني والثالث) ذلك .

البند السادس عشر : الضمان العام :

يوافق الفريقان الثاني والثالث على اعتبار جميع المعاملات والمستندات والبضائع والحسابات والأموال المودعة و/أو التي تودع لدى الفريق الأول، ضامنة لتسديد أي التزام يمكن أن يترتب في ذمتيهما تجاه الفريق الأول لحين الاستيفاء التام.

البند السابع عشر : المصروفات والضرائب والرسوم والفرائض المالية :

جميع المصروفات والضرائب ورسوم هذا العقد بالإضافة إلى رسوم الطوابع ورسوم التنازل عن الملكية (المترتبة على كل من البائع والمشتري) يتحملها الفريق الثاني وبمفرده، وكذلك الفرائض المالية الأخرى على اختلاف أنواعها، ويقوم المستأجر بنفسه أو بواسطة من يوكله عنه بإتمام الإجراءات اللازمة دون أدنى مسؤولية أو رجوع على المؤجر في ذلك، وفي حال تخلف المستأجر عن دفعها فللمؤجر دفعها دون أي إلزام عليه في ذلك، وقيدها على حساب الفريق الثاني و/أو الثالث لديه و/أو الرجوع عليهما.

البند الثامن عشر : المستأجر الأجنبي أو الشخص الاعتباري :

إذا كان المستأجر أجنبياً أو شخصاً اعتبارياً فيجب عليه الحصول على أي موافقات رسمية لازمة لاستئجار العقار أو تملكه، وفق أحكام التشريعات النافذة.

البنك الإسلامي الأردني

البند التاسع عشر : التحسينات التي يجريها المستأجر :

في حال إعادة المأجور للمؤجر تبقى ملكاً للمستأجر التحسينات التي أجراها على المأجور على نفقته الخاصة والتي تكون قابلة للفصل دون الإضرار بالمأجور، أما التحسينات الأخرى التي تكون غير قابلة للفصل فلا يكون للمستأجر الحق في إزالتها أو المطالبة بالتعويض عنها باعتباره قد تنازل عنها.

البند العشرون : حوالة الحق :

يحق للمؤجر إحالة حقوقه بموجب هذا العقد إلى مؤجر آخر دون اشتراط الموافقة على ذلك من قبل المستأجر، ولا تعتبر هذه الإحالة نافذة في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بها، ولا يترتب على هذه الإحالة أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في هذا العقد أو فرض أي التزامات أخرى عليه.

البند الواحد والعشرون : بيع المأجور:

وافق المستأجر سلفاً على أنه يحق للمؤجر بيع المأجور، بشرط ألا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر، أو فرض أي التزامات جديدة عليه.

البند الثاني والعشرون : كيفية استعمال المأجور :

يجب على المستأجر استعمال المأجور في الأوجه الملائمة لطبيعته ، وفي حال تأجير المأجور من الباطن فإنه يجب على الفريق الثاني تقييد حق المستأجر من الباطن في استعمال المأجور ضمن هذه الحدود ، وفي حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة النافذة .

البند الثالث والعشرون : حق المؤجر بفسخ العقد :

يحق للبنك فسخ العقد ، كما يحق له أن يوجه إنذاراً للفريق الثاني شفويًا و/أو وفق تقدير البنك على عنوانه المعتمد لدى البنك ، ودون اللجوء إلى المحكمة في أي من الحالات التالية:

١. إذا أخل المستأجر بتنفيذ أي التزام تعاقدي .
٢. إدراج اسم المستأجر على أي من القوائم المحظور التعامل معهم .
٣. إذا تبين عدم صحة أي من المستندات المقدمة من المستأجر أو كفلائه للحصول على التمويل، أو عدم صحة المستندات المتعلقة بالضمانات والتعهدات المقدمة منهم .

البند الرابع والعشرون : فسخ العقد :

أ- إذا أراد المستأجر فسخ العقد بغرض التملك المبكر للعين المؤجرة ، ووافق البنك على ذلك ، فإن البنك يستوفي منه ما تبقى من أصل التمويل ، مع الأخذ بالحسبان ما تبقى من مبلغ الدفعة المقدمة في تاريخ الفسخ ، ويصبح المجموع مقبوضاً بصفته ثمناً للعين . ويلتزم البنك بنقل الملكية كاملة للمستأجر .

ب- في حال فسخ العقد بسبب هلاك العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة لسبب خارج عن إرادة المستأجر يتم التوصل بالتفاهم والتراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) إلى حل مناسب بشأن أجرة المثل عن الفترات الإيجارية السابقة ، وفي حال عدم التراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) تفصل هيئة الرقابة الشرعية للبنك بينهما، بحيث يعاد للمستأجر من قيمة الدفعة المقدمة وأقساط الإجارة ما دفعه زيادة على أجرة المثل .

البنك الإسلامي الأردني

ج- في حال عدم رغبة المستأجر باستكمال العقد لأسبابه الخاصة ، فللبنك إلزامه بتنفيذ العقد ، أو الموافقة على رغبته بالفسخ ، وفي حال الاتفاق على الفسخ تقدر أجره المثل بالتراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) ، وفي حال عدم التراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) تفصل هيئة الرقابة الشرعية للبنك بينهما، بحيث يعاد للمستأجر من قيمة الدفعة المقدمة وأقساط الإجارة ما دفعه زيادة على أجره المثل .

البند الخامس والعشرون: السرية المصرفية :

إن البيانات والمعلومات التي يحصل عليها الفريق الأول من الفريقين الثاني والثالث ضمن إطار العلاقة التعاقدية تخضع لأحكام السرية المصرفية المنصوص عليها في قانون البنوك النافذ .

البند السادس والعشرون:وحدة معالجة شكاوى العملاء:

في حال وجود شكوى تتعلق بتنفيذ هذا العقد ، فإن للفريق الثاني و/أو الثالث تقديم شكوى لوحدة معالجة شكاوى العملاء في الإدارة العامة للبنك ، حسب ما هو معلن في فروع البنك ، بالهاتف الأرضي المجاني المباشر ، أو بالبريد العادي أو الإلكتروني، أو من خلال الفاكس ، أو الحضور الشخصي ، وسيقوم البنك بالتحقيق في الشكوى وإنصاف المشتكي إذا تبين نتيجة التحقيق صحة شكواه ، وذلك كله خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ تقديم الشكوى .

البند السابع والعشرون:تبعات إخلال المستأجر بالعقد :

تفهم ووافق الفريقان الثاني والثالث على ما قد يترتب على إخلال الفريق الثاني بالعقد ، من حيث إن البنك سيقوم باتخاذ الإجراءات القانونية بحقهم ، وما يستتبع ذلك من كلف إضافية ، مثل الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ،و بما في ذلك التنفيذ القضائي على جميع أو أي من الضمانات المقدمة من الفريق الثاني و/أو الفريق الثالث ، سواء كانت عقارية أو سيارات أو أسهماً أو أي ممتلكات أخرى ، كما تفهم ووافق الفريقان الثاني والثالث على أن البنك قد ينفذ على الممتلكات الشخصية الأخرى العائدة لهم غير الموضوعة تأميناً للدين .

البند الثامن والعشرون : إقرار الفريق الثاني والثالث بصحة عنوانهما :

يقر الفريق الثاني (المستأجر) والثالث (الكفيل) بصحة عنوانهما التالي ، وذلك لضمان حصول الفريق الثاني على كشف الحساب ، وأي مراسلات في الوقت المناسب ، ويلتزم الفريقان الثاني والثالث بضرورة إعلام البنك خطياً فور إجراء أي تعديل على عنوانهما .

عنوان المستأجر

عنوان الكفيل

وتتم عملية التبليغ عن طريق التسليم باليد أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو بالتلكس أو بالفاكس أو بأي وسيلة إلكترونية أخرى ، وتعتبر أي طريقة من تلك الطرق وسيلة كافية في حد ذاتها لإثبات التسلم قانوناً .

توقيع
الفريق
الثاني

البنك الإسلامي الأردني

البند التاسع والعشرون : القانون الواجب التطبيق :

تسري أحكام قانون التأجير التمويلي والقانون المدني الأردني والقوانين والأنظمة المرعية الأخرى على هذا العقد، فيما عدا ما نُصَّ عليه من اتفاق بين الفريقين، وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

البند الثلاثون : مرفقات العقد :

١. الطلب المقدم من الفريق الثاني (المستأجر).
٢. الملحق المسمى تنازل معلق .
٣. عقد التوريد .
٤. سندات الملكية .
٥.
٦.

ويلتزم المستأجر بتزويد المؤجر بأي مستندات أخرى متعلقة بالمأجور متى طُلب منه ذلك.

البند الواحد والثلاثون : إقرار المستأجر والكفيل/ الكفلاء بمراجعة بنود العقد :

يقر الفريق الثاني (المستأجر) والفريق الثالث الكفيل/ الكفلاء بأنَّ الفريق الأول (البنك) قد منحهما مهلة كافية للقيام بمراجعة دقيقة ومتأنية لكافة بنود هذا العقد، بجميع مضامينه ومشمولاته من أحكام واشتراطات وإجراءات، وذلك قبل التوقيع عليه . ويقر الفريقان الثاني والثالث بأنهما قد قاما بقراءة هذا العقد ، وفهما جميع بنوده والالتزامات المالية المطلوبة منهما .
ويقر الفريق الثاني أنه قد استلم نسخة من هذا العقد بعد توقيعه من جميع الفرقاء حسب القانون والأصول، وعلى الفريق الثاني تسجيل العقد لدى دائرة الأراضي والمساحة فوراً للاستفادة من تملك المأجور بدون رسوم تنازل في نهاية مدة العقد .

توقيع
الفريق
الثاني
والثالث

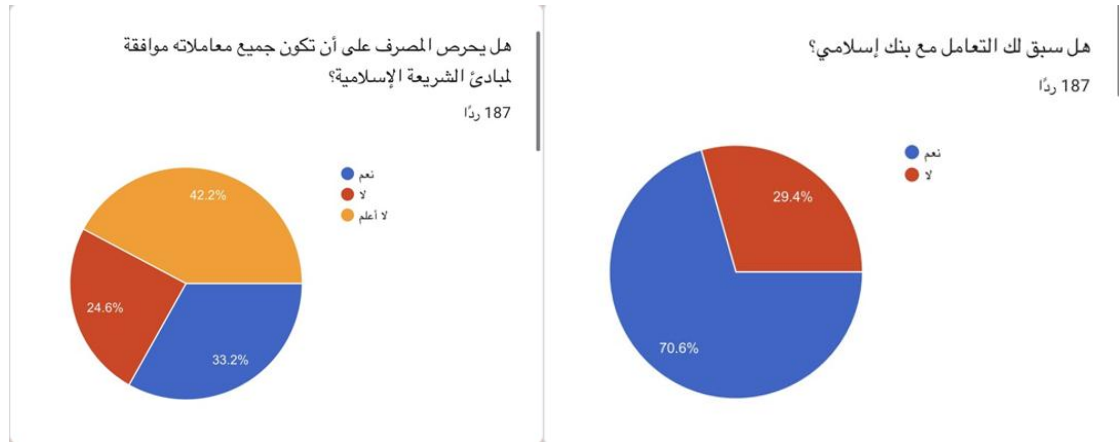
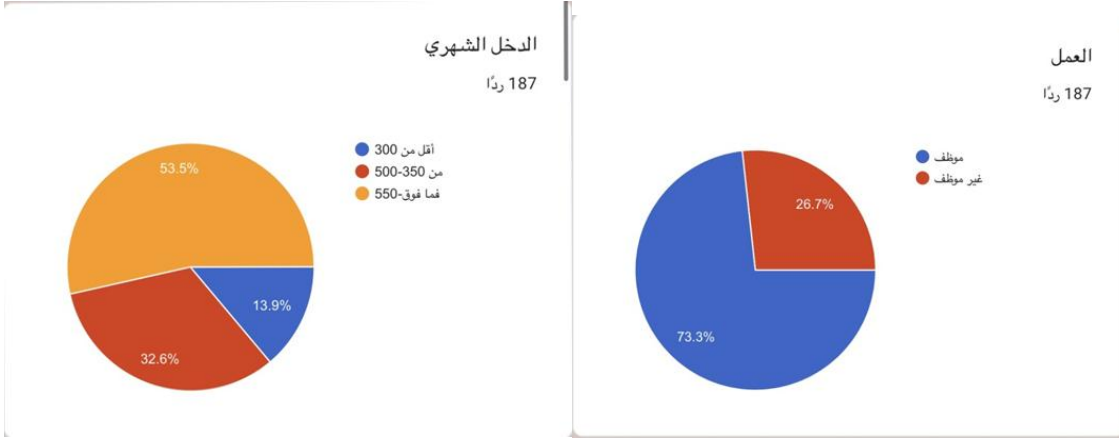
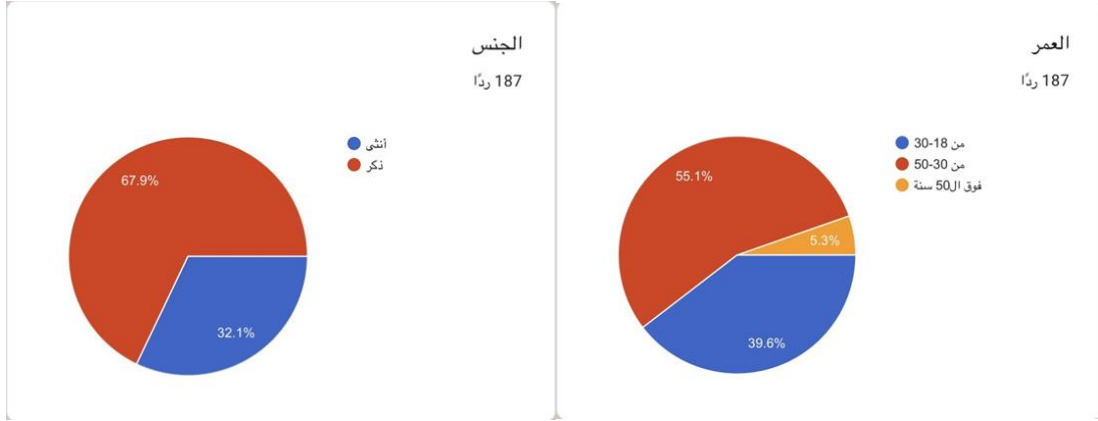
حَرَّرَ وَوَقَّعَ فِي مَدِينَةِ

بتاريخ / / ١٤هـ

الموافق / / ٢٠م

الفريق الثالث (الكفيل/الكفلاء) الفريق الثاني (المستأجر) الفريق الأول (المؤجر)

الملحق رقم ٢



هل تفضل التعامل مع بنك إسلامي أم بنك ريوبي؟

187 ردًا



ما تعريفك البسيط للإجارة المنتهية بالتمليك؟

188 ردًا

وكانت هذه بعض الردود من أصل ١٨٨ رد:

شي يصبح ملك الذي يدفع أكثر

عقد بين البنك الاسلامي والعميل مثلا شقة تبقى ملك للبنك ويقوم العميل بدفع اجرة شهريا لحين تملكه للعقار ويصبح ملك له

لا اعلم

لا اعرف

لا أعلم

قيود مالية تنتهي بالوفاء

قرض ريوبي سواء بنك اسلامي او عادي

قرض بفائدة

بدل ماتدفع اجار لملك العقار بدون ماتستقيد لسنين طويله انته يتدفع نفس المقدار تقريبا للبنك اعتقد بدون دفعه اولي او يمكن في مايعرف بس المهم بالنهاية بتملك العقار بعد ماتستوفي حق العقار وينقلو البنك لاسمك بعد ماتكمل دفع بدل مايرهن عقارك الو بحالة القرض اعتقد هيك

ايجار لمدة طويلة ويكون دافع ثمن السلعة ضعفين

اعتقد بدفع الايجار ولكن بالنهاية اتملك العقار

دفع مبلغ شهري للمالك على أن يتم التنازل بالعقار للمستأجر عند الوصول لبلغ معين يتم الاتفاق عليه مسبقاً..

يتم دفع ثمن المنزل او الشقة ع مبداء دفعات او يجار وعند انتهاء ثمن الشقة يتم تسجيل البيت باسم المستأجر

قرض بقيمة ٥٠ الف يصبح ١١٠ الف

عقد بين البنك و المشتري حيث يقوم المشتري بدفع مبلغ شهري للبنك و ينتهي بالتملك عند اتمام المشتري السعر المطلوب

هي اجارة تقتضي بوعد العين المؤجرة بالتمليك اثناء الاجارة او فور الانتهاء

قطعة ارض استأجرتها من البنك لتربية الدواجن واصبحت ملكي بعد ايجار دام 7 سنوات

تمتلك البيت او العقار بعد دفع ماعليك ولكن لا يكون باسمك

احتيايل ممنهج
نهاية الدفع تملك
التملك مع آخر قسط
نفس الزيادة بالمقارنه بالبنوك الاخرى لكن بصيغة اسلاميه
اقساط ربوية تنتهي بالمتلاك

يعود ملكه لك بعدما تشيب
انت تختار العقار والبنك يشتريه ثم يقسطه لك على شكل عقد ايجار شهري وبعد مدة محددة يعود ملكه لورثتك

ضحك عاليحي
تجارة

.At the end of the laon it will be mine
استئجار سلعة يمتلكها البنك مع وعد بالهبة بعد انتهاء عقد الإجارة
قرض بضمان الرهن بفائدة عالية أو ممكن Leasing بفوائد عالية
تأجير عقار للعميل لمدة معينة يتم في نهايتها منح العميل العقار بعد التزامه بالمدّة والأقساط

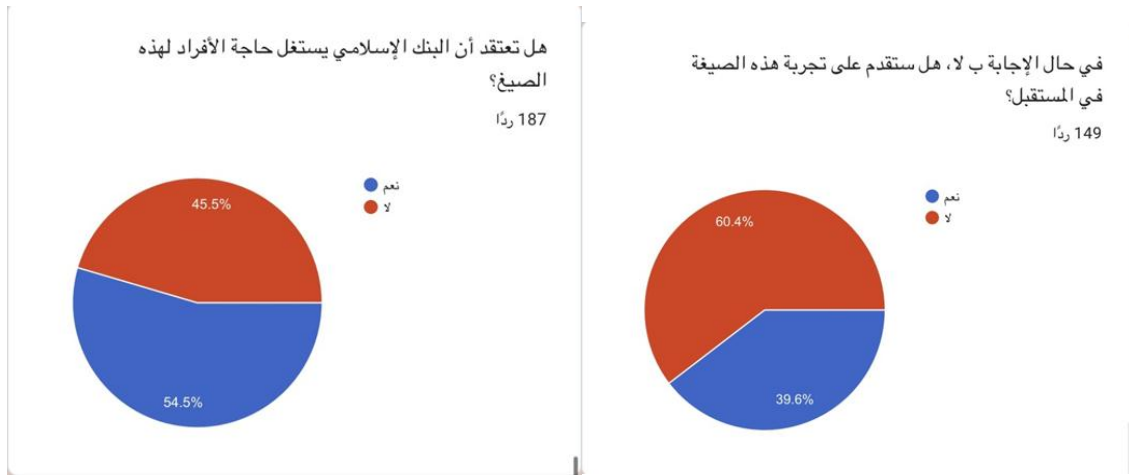
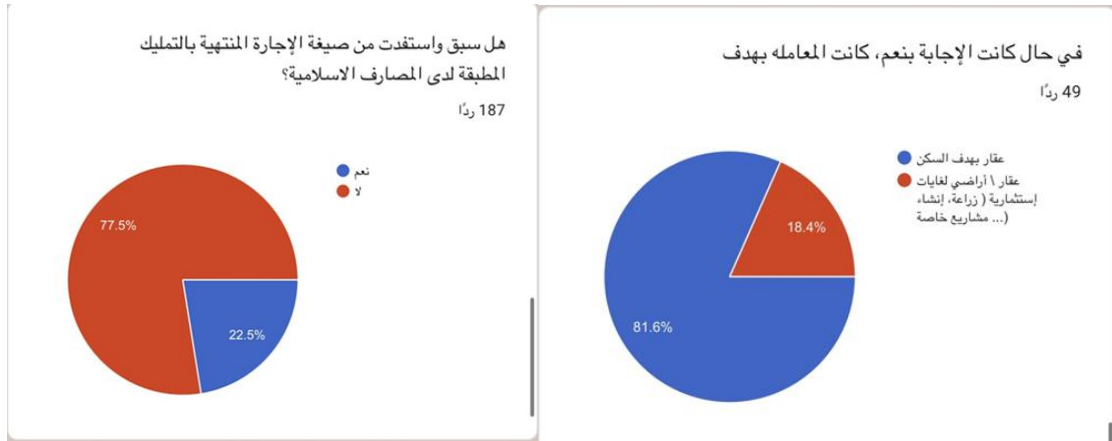
حسب فهمي فهو يشبه البيع بالأقساط بس أعتقد الفكرة فيه تحقيق فترة زمنية محددة كحد أدنى من الاستئجار وبعدها تنتقل الملكية للمستأجر

نفس الربا لكن بطريقة ملتوية
شراء عقار عن طريق مرابحة اسلامية بنسبة معلومة مقابل عقد سنوي ويتم دفع الأقساط بطريقة تشبه الايجار لمدة معلومة
يتم شراء الأصل من قبل البنك الإسلامي و يتم تأجيره للعميل بشكلي شهري ، وفق مبلغ معين و مدة معينة الى ان يتم انتهاء المدّة و تنتقل ملكية الأصل للعميل بعد استكمال المبلغ

قرص بفائدة عالية
يعتبر البنك موجر و العميل مستأجر و حسب المدّة المتفق عليها لغايات تملك العميل بعد مدّة السداد بطريقة الهبة

هي عبارة عن عملية تحايل على الدين ونوع من أنواع الربا لانه البنك يتحايل عليك وبقدر بغير سعر الفائدة وفي حالة تسديد جزء من القرض يقل عليك القائد بس في ضبابية بهاض الاشوي
--

هي عقد اجارة يتم شراء العقار بموجب عقد شراء مع خيار الشرط من قبل البنك و من ثم تأجيره تأجير تمويلي لمدة معينة تنتهي بأيلولة العقار المستأجر
تملك عين بالأقساط مع استئجاره حتى نهاية فترة السداد
هي عقد بين العميل و البنك يقوم البنك بشراء عقار للعميل و يقسطه عليه حسب السنين المتفق عليها إلى أن يتحول بنهايه المده إلى اسم العميل بعد سداد كافة الاقساط
عملية ربا حلال



وكانت هذه بعض الردود من أصل ٨٦ رد:



حظها برقبة عالم و اطلع سالم

لانه يستخدم اسم التأجير وهو فعليا يقسط ، لف دوران

لان الإجارة الأصل ان لا تزيد لانه أحرار متفق عليه بدائه العقد اما اذا كان الوضع الاقتصادي مترهل و رفع البنك المركزي سعر الفائدة لا يجوز رفع الإجازة على المقترضين

لانه يستغل اسم الدين برفع المراجعة وبالنهاية نفس النتيجة

لان نسبة من المجتمع تتحرى الحلال في التعاملات

لحتى ياخذ فائدة اكبر من البنوك الاخرة تحت مسمى مراجعة حلال

نسبة الزيادة في البنوك الإسلامية كبيرة جدا مقارنة مع بقية البنوك

أهم شي يمسك العميل ويأخذ عمولة

فرض اسم الدين على المعاملات الربوية

لعدم منافسته للعروض وتعقيده للاجراءات، الجميع يبحث عن الحلال لكن اسلوب البنوك الاسلاميه يشكك في النية والمصادقيه

لا فرق بين المصارف الربوية الإسلامية، وفي كلتا الحالتين تدفع مبلغاً طائلاً لقاء شراء السلعة. لذا أفضل أن لا أتعامل معهما، المصارف الربوية والإسلامية، وأن أسعى لادخار ثمن العين أو السلعة التي أريد شرائها ودفع ثمنها نقداً، أو شراؤه على مراحل، مثلاً بناء المنزل بالتدريج بحسب ما يتوافر لدي من المال.

يتم تحديد نسب الفائده الدنيا و العليا من البنك المركزي و يقوم كل بنك باعاده صياغتها بما يتناسب حملته الترويجية كالمراجحة مثلا و يقوم البنك الذي يصف نفسه بأنه بنك إسلامي بفرض قيود و شروط تعجيزية و كما قال لي مدير فرع أحد هذه البنوك الإسلامية عندما كنت اناقشه بالشروط المطلوبه و الكفلاء قال لي الزواج حلال و لكنه صعب و الزنا حرام و لكنه سهل

لانه فيها فتوى سعرها مرتفع

للتوجه إلى الطبقة المهتمة بالطريقة الشرعية والإبتعاد عن الربا

لوجود تحفظ من قبل شريحة كبيرة من المجتمع بالتعامل مع البنوك الربوية ، و الخيار الوحيد هو البنك الإسلامي .

كون العديد من العملاء لا تتعامل مع البنوك التجارية و تفضل النظام المصرفي الاسلامي

اسعار المراجعة المرتفعة

اذا قرر البنك المركزي زيادة تكون في الحال أما اذا قرر خفض الزيادة تكون بعد عام و لا يتم اخبار العميل.
كذلك هناك مبدأ شرعي " نظرة إلى ميسرة " لا يؤخذ بها

الله وأعلم

ليس فقط الاسلامي، كل البنوك تستغل حاجة الافراد لكل شيء يعمل قروض بصيغ مختلفة

لان المبلغ يتضاعف وحتى القسط يزيد كل فتره

لان البنوك لا تدخل بين البائع والمشتري الا لمصلحة البنك والاستفادة

البنوك الإسلامية ليست إسلامية ١٠٠٪ وتستغل حاجة العملاء لمنتج اسلامي ب "اسلمة" الخدمة. مثلا عند شراء سيارة عن طريق بنك إسلامي فكرة البنك عن التعامل الاسلامي في هذه الحالة هو حصول "تنازليين" للسيارة بالإضافة إلى أن نسبة المراجعة عادة أعلى

كون اسعار الشقق مقاربه للبنوك التجاريه واعلى منها

كونه الطرف القوي من حيث عدم التزام المستاجر يعني ملكيه البنك للعقار دون اي حق للمستاجر او المقترض

لاتو الفائدة اعلى من البنك العادي و القرض غير تناقصي لا امكتنية للسداد المبكر. كله باسم الدين صيغ مختلفه لكن الجوهر و النتيجة واحدة، بل هية أمر .

اسلوب السداد غير مرن فلا يمكن السداد باي شكل غير غير الاقساط الشهرية ، لا يمكن تقليل فترة الإيجار و تملك العقار اذا توفر مبلغ للسداد

قائمة المراجع

- ابن فارس، أحمد بن زكريا الرازي (ت ٣٩٥)، معجم مقاييس اللغة، بلا طبعة، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م، صفحة ٦٢.
- ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، ١٩٩٣م، ج ١٥، ص ٢١٨.
- المرادوي، علاء الدين، الإنصاف، دار احياء التراث العربي، ط ٢، ج ٦ ص ٣.
- المرغيناني، أبو الحسين علي، الهداية على شرح بداية المبتدى، الطبعة الأخيرة، مصر، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، ج ٣ ص ٢٣١.
- عامر، محمد محمد، ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية، ط ٢ بنغازي، المطبعة الأهلية، عام ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م، ص ٢١٣.
- قليوبي، شهاب الدين أحمد، حاشية على منهاج الطالبين، مصر، دار الفكر ج ٣، ص ٦٧.
- البهرتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات، المدينة المنورة، المكتبة السلفية، ج ٢، ص ٣٥٠.
- ابن فارس، أحمد بن زكريا الرازي (ت ٣٩٥)، معجم مقاييس اللغة، بلا طبعة، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م، صفحة ٣٥٢.
- الحسون، فهد بن علي، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، السعودية، ١٤٢٦هـ.
- الحافي، خالد، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي (ص ٦٠).
- قانون التأجير التمويلي الأردني المؤقت رقم ١٦ لسنة ٢٠٠٢ المعدل بالقانون المؤقت رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٣ المنشور على الصفحة رقم ١٦٤٤ من عدد الجريدة الرسمية، رقم ٤٥٤٢، ٢٠٠٢، المادة ٣.
- جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية، ص ٣٢٦.
- أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب الطب، في باب الشرط في الرقية بقطع من الغنم، رقم الحديث (٥٧٣٧).
- الأم، ج ٣، ص ٢٥.
- الحافي، خالد، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي (ص ٦٦، ٧٠).
- الشاذلي، حسن علي، مجلة المجمع الفقهي، الدورة الخامسة (٤/٢٦١٣-٢٦١٧).

- القصار، عبد العزيز خليفة، الإجارة مع وعد بالتملك للذهب والفضة، الكويت.
- بن بيه ، عبد الله، مجلة مجمع الفقه الاسلامي الدورة الخامسة (٤/٢٦٦٣)
- البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الاخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (ص ٣٢-٣٤ و ص ٣٠٤)
- السرحان، عدنان، وخاطر نوري، ٢٠٠٠، شرح القانون المدني ، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دار الثقافة للنشر والتوزيع . عمان . الأردن. ص ٣٦ .
- السرحان، عدنان، وخاطر نوري، ٢٠٠٠، شرح القانون المدني ، مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات) دار الثقافة للنشر والتوزيع . عمان . الأردن. ص ٣٦ .
- السنهوري، عبد الرزاق، ١٩٥٢ ، نظرية الالتزام بوجه عام ،مصادر الالتزام ، دار النشر للجامعات المصرية ، القاهرة ، ص ١٦٦ .
- شيحة ، مصطفى ، (١٩٦٦)، النقود والمصاريف و الائتمان ، دار الجامعة الجديد للنشر ، الاسكندرية ، مصر ، ص ٣١٤ .
- سمحان، حسين محمد، محاسبة المصارف الإسلامية ،الأردن، دار المسيرة، ٢٠١٥، ط٥، ص ٢٣٤ .
- سوزان سعيد ابراهيم - موظفة تسهيلات في البنك الاسلامي الأردني- مقابلة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١١ ، الساعة ١١ صباحاً
- مجلس الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤)، في دورته الثانية عشرة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م).
- دائرة الإفتاء الأردني ، رقم الفتوى ٢٨٢٨ ، ٢٠١٣ .
- الزيدانيين، هيام، (٢٠١٩) عقد الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة مقارنة)، مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ١ .

المواقع الإلكترونية

<https://www.jordanislamicbank.com>

الموقع الرسمي للشيخ محمد صالح المنجد [/https://almunajjid.com](https://almunajjid.com)