



الجامعة الأردنية

كلية الشريعة - قسم المصارف الإسلامية .

الإجارة المنتهية بالتمليك : مخاطرها وطرق الوقاية

" البنك الإسلامي الأردني نموذجاً "

إعداد الطالبة : رزان ناصر عطيات

إشراف الدكتور : مجدي غيث

قدم هذا البحث إستكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة البكالوريوس

في المصارف الإسلامية العام الدراسي 2018-2019 .

## الإهداء

إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة  
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم ..

### والدي العزيز

إلى معنى الحب و إلى معنى الحنان إلى بسمّة الحياة و سر الوجود  
إلى من كان دعائها و حنانها سر نجاحي و تفوقي دائماً ..

### أمي الحبيبة

إلى من بهم أكبر و عليهم أعتد . إلى شمعة مُتقدّة تنير ظلمة حياتي  
إلى من عرفت معهم معنى الحياة ..

### أختي وإخوتي

إلى من سرنا سوياً نشق الطريق العلم معاً ، إلى من تكاتفنا يداً بيد ونحن نقطف زهرة  
تعلمنا ..

### صديقاتي

إلى الذين بذلوا كل جهد و عطاء لكي أصل إلى هذه اللحظة ..  
أساتذتي الكرام

إليكم جميعاً أهدي هذا العمل

## شكر وتقدير

"رَبِّهِ أَوْزَنِي، أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ حَالِحًا" <sup>1</sup>

فاللهم لك الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك على ما أنعمت علي من نعم لا تُحصى وعلى نعمة توفيقك لي لإتمام هذا البحث .

وأتقدم بأسمى آيات الشكر و الإمتنان و التقدير و المحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل ،،

و أخص بالتقدير والشكر الدكتور مجدي غيث على ما قدمه لي من إشراف ومتابعة وتوجيهات قيمة، ولم يدخر جهداً في نصحي، فله مني كل الشكر والتقدير والإحترام وأسأل الله أن يجزيه عني خير الجزاء ،،

وأخيراً، أتقدم بجزيل شكري إلى كل من ساعد على إتمام هذا البحث

الذين كانوا عوناً لي في بحثي هذا و نوراً يضيء الظلمة التي كانت تقف أحياناً في طريقي،،

- الإهداء ..... (ب)
- شكر وتقدير ..... (ت)
- الملخص ..... (ح)
- المقدمة ..... (1)
- أسئلة البحث ..... (1)
- أهداف البحث ..... (2)
- أهمية البحث ..... (2)
- حدود البحث ..... (2)
- منهج البحث ..... (2)
- الدراسات السابقة ..... (3)
- المبحث الأول : الإجارة المنتهية بالتمليك (مفهومها وصورها وأركانها وضوابطها الشرعية)

المطلب الأول : المفاهيم الأساسية

- مفهوم المخاطر ..... (6)
- مفهوم الإجارة ..... (7)
- مفهوم التمليك ..... (7)
- مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ومشروعيتها ..... (8)

المطلب الثاني : أركان عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وضوابطها الشرعية

- أركان عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ..... (9)
- ضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ..... (10)

المطلب الثالث : صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة ..... (11)
- الإجارة المقترنة ببيع المؤجر بثمن حقيقي ..... (11)

(12).....الإجارة المنتهية بالتملك بالتخيير

(13).....الإجارة المقرونة بوعده البيع

المبحث الثاني : مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك

(13).....المخاطر المالية

(13).....المخاطر الائتمانية

(14).....مخاطر السيولة

(14).....مخاطر السوق

(15).....المخاطر التشغيلية

(15).....مخاطر السمعة

(16).....مخاطر عدم الالتزام

(17).....المخاطر القانونية

المبحث الثالث : طرق التحوط من المخاطر الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني

المطلب الأول : نبذة عن البنك الإسلامي الأردني

(18).....التعريف بالبنك الإسلامي الأردني ونشأته

(19).....الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني

المطلب الثاني : طرق الوقاية من المخاطر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

(21).....المخاطر المالية

(21).....المخاطر الائتمانية

(21).....مخاطر السوق

(22).....مخاطر السيولة

(22).....المخاطر التشغيلية

(23).....النتائج

(24).....التوصيات

(25).....قائمة المراجع

## المخلص

مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك وطرق الوقاية منها "البنك الإسلامي الأردني نموذجاً"، بحث مقدم لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة البكالوريوس في تخصص المصارف الإسلامية (إشراف الدكتور/مجدي غيث).

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على ماهية عقد الإجارة المنتهية بالتملك من حيث التعريف والصور والضوابط الشرعية، والمخاطر التي ترد على العقد، والطرق والأساليب المستخدمة في البنك الإسلامي الأردني لإدارة أو الوقاية من هذه المخاطر. وتوصل الباحث إلى عدد من النتائج منها: أن الإجارة المنتهية بالتملك صيغة مطورة عن البيع بالتقسيط، إلا أنها تختلف عن البيع بالتقسيط في أن نقل الملكية يتم بعد انتهاء عقد الإجارة، وإن إدارة المخاطر هي ضرورة لإنجاح المصارف الإسلامية واستمرارها، وأن الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ الهامة لزيادة التنمية الاقتصادية، حيث إن طبيعة هذه الصيغة تعتبر طويلة الأجل، وهذا يناسب طبيعة عمل المصارف الإسلامية.

وأوصت الدراسة بضرورة إنشاء دائرة خاصة لإدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، ونشر مفهوم صيغة الإجارة المنتهية بالتملك بين الجمهور المستفيدين، والاعتماد على الأساليب العلمية والعملية في دراسة وتقييم واختيار العملاء، وحسن اختيار الكادر الوظيفي وفق أسس علمية وعملية وتدريب وتهيئة هذا الكادر وتعليمه على كافة نواحي العمل المصرفي الإسلامي من النواحي العلمية والعملية والشرعية.

## المقدمة

أن الحمد لله ،نحمده ونستعينه ونستغفره،ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا ،من يهده الله فلا مضل له ،ومن يهده فلا هادي له ،وأشهد أن لا إله إلا الله ،وأن محمد عبده ورسوله.

وبعد :

إن فكرة إنشاء المصارف الإسلامية حينما انطلقت ،كان الباعث الأول لها هو إيجاد نموذج مصرفي بديل عن المصارف التقليدية التي تقوم على الفوائد المحرمة ،ولترفع عن المسلمين الحرج وتدرأ عن تعاملاتهم الشبهات .

ويعد عقد الإجارة من أهم أساليب التمويل الإسلامية التي تتمتع بمزايا عديدة، وتعتبر صيغته من صيغ التمويل التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى شخص آخر مقابل ثمن يتفق عليه ولمدة زمنية متفق عليها، ولقد طرأ على هذا العقد مستجدات فأصبح له أنواع عدة، من أبرزها عقد الإجارة المنتهية بالتملك ،ولأهمية هذا الدور الذي تقوم به المصارف الإسلامية وتأثيرها على النشاط الإقتصادي في البلد الذي يتعامل مع هذه الأنواع من الصيغ، فقد قام الباحث بإختيار هذا الموضوع و أخضاعه للدراسة و البحث بهدف معرفة مدى تأثير مخاطر على صيغة التمويل الإجارة المنتهية بالتملك .

### اسئلة البحث .

- ما هو عقد الإجارة المنتهية بالتملك ؟
- هل يوجد مخاطر للإجارة المنتهية بالتملك ؟
- ما هي المخاطر المحتمل أن تحدث في عقود الإجارة المنتهية بالتملك؟
- ما هي الوسائل والطرق التي يمكن من خلالها الحد أو التقليل من هذه المخاطر؟
- ما آثار هذه المخاطر على طرفي العقد (المصرف - العميل ) ؟

## أهداف البحث .

- تهدف هذه الدراسة على التعرف على ماهية الإجارة المنتهية بالتملك كأسلوب من اساليب التمويل الحديث .
- التعرف على المخاطر والمشاكل والصعوبات التي تواجه (المصرف - العميل) من تطبيق هذا التمويل .
- تقديم الحلول الممكنة في تقليص المخاطر المحتملة مراعيًا حقوق طرفي العقد.

## أهمية البحث .

تستمد هذه الدراسة اهميتها من أن عقد الاجارة المنتهية بالتملك يعد من أحدث الصيغ التمويلية الاسلامية المستخدمة في المصارف الاسلامية كوننا نشهد انتشارها بشكل واضح في الوقت الحاضر، وإعداد هيكل إداري قادر على معرفة المشاكل والمخاطر التي تواجه المصارف الاسلامية في عقود الاجارة المنتهية بالتملك ، ووصف الحلول والطرق التي تساعد على الحد وتقليص هذه المخاطر .

## حدود البحث .

اقتصرت هذه الدراسة على موضوع الاجارة المنتهية بالتملك في الأردن مما يستبعد جميع انواع العقود التي لا تدخل ضمن هذا الاطار .  
وحدود زمانية ستجري هذه الدراسة في عام (2018-2019) .

## منهج البحث .

منهج وصفي تحليلي واستقرائي ، من خلال وصف المشكلة ودراستها من جميع الجوانب كما هو في الواقع بالرجوع الى المراجع والبحوث العربية وتحليلها .



## الدراسات السابقة

أولاً: المساعد سليمان و ارد معيوف : " عقد الإيجار المنتهي بالتمليك دراسة مقارنة بين الشريعة والنظم المعاصرة " رسالة ماجستير ،الأردن -جامعة اليرموك ، 1987 .

تناول المؤلف في هذه الدراسة طبيعة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك والنظم المعاصرة وتطبيقات هذا العقد وأهميته وآثاره على النشاط الإقتصادي .

ثانياً : صالح مفتاح : "إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية " الجزائر-جامعة مسكرة ،2009 . تناولت هذه الدراسة كيفية إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية وأشكال ومصادر المخاطر الخاصة بالمصارف الإسلامية , مع ذكر المخاطر المتعلقة بصيغ التمويل الإسلامي , وتوصل الباحث الى خلاصة أن إدارة المخاطر في المصارف الاسلامية هي عملية ضرورية وهامه وهي متكاملة كما وتتشترك المصارف الاسلامية في عدة مخاطر مع البنوك التقليدية ولكنها تنفرد بمخاطر خاصة لا سيما تلك المتعلقة بصيغ التمويل الاسلامي.

ثالثاً : محسن بندر صالح السحيمي : "الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية والنظام" السعودية –الجامعة الإسلامية ،2010 .

تناول الباحث في هذه الدراسة توضيح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وبيان التنظيم القانوني لها ،مع استعراض لبعض القرارات الفقهية بشأنه، وبيان حكم صور هذا العقد . ومن وجهة نظر الباحث يرى أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود الحديثة وأيضاً هو عقد مركب ويثير إشكاليات كثيرة بتعدد صورته .

رابعاً : عادل بن عبد الرحمن بوقري : "مخاطر صيغ التمويل التجارية والإسلامية في البنوك السعودية " السعودية –جامعة أم القرى ،2005 .

تناولت هذه الدراسة موضوع المخاطر التي تواجه صيغ التمويل ،حيث تكونت من جزئين الجزء الأول هو دراسة نظرية والجزء الثاني هو دراسة تطبيقية ،ومن أبرز ما انتهت إليه هذه الدراسة هو اعتماد المصارف الإسلامية في التمويل على المشاركة في الربح والخسارة ،وضرورة عمل هذه المصارف بالمعايير الدولية .

• ومما يميز البحث عن الدراسات السابقة أن الباحث لم يجد دراسة مباشرة مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك، لذلك ما يميز البحث عن الدراسات السابقة ما يلي :

1- أن معظم الدراسات تدور دراستها حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك من حيث التأصيل الشرعي والقانوني وأهميتها وأثارها، ولم تختص دراسات بالحديث عن المخاطر التي ترد على عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

2- أن الدراسات التي تدور دراستها عن المخاطر صيغ التمويل، كانت شاملة لجميع الصيغ التمويل في المصارف الإسلامية دون تخصيص أثر المخاطر على صيغة تمويل واحد وهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

## خطة البحث :

**المبحث الأول : الإجارة المنتهية بالتملك (مفهومها ، وصورها ، وأركانها).**

المطلب الأول : المفاهيم الأساسية .

المطلب الثاني : أركان عقد الإجارة المنتهية بالتملك وضوابطها الشرعية.

المطلب الثالث : صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

**المبحث الثاني : مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك .**

المطلب الأول : المخاطر المالية .

المطلب الثاني : المخاطر الائتمانية .

المطلب الثالث : مخاطر السيولة .

المطلب الرابع : مخاطر السوق .

المطلب الخامس : المخاطر التشغيلية .

المطلب السادس : مخاطر السمعة .

المطلب السابع : مخاطر عدم الالتزام.

المطلب الثامن : المخاطر القانونية .

**المبحث الثالث : التحوط من مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني .**

المطلب الأول : نبذة عن البنك الإسلامي الأردني .

المطلب الثاني : طرق التحوط من مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك .

## المبحث الأول : الإجارة المنتهية بالتملك : (مفهومها وصورها وأركانها وضوابطها الشرعية) .

### المطلب الأول : المفاهيم الأساسية .

يتناول هذا المطلب التعريفات الأساسية للمفاهيم الخاصة بهذه الدراسة وهي المخاطر، والإجارة، والتملك، والإجارة المنتهية بالتملك ذلك لما يلي :

#### الفرع الأول : مفهوم المخاطر .

##### أولاً: تعريف أهل اللغة

المخاطر في اللغة مشتقة من خطر بفتحين الخاء والطاء وتعني الإشراف على الهلاك<sup>1</sup> .

##### ثانياً: تعريف أهل الفقه

وقد وردت كلمة المخاطرة بمرادفات في الفقه الإسلامي ، كالمقامرة والغرر والضمان ، أما كونها مقامرة فلأنها تقع على أمر قد يحدث أو لا يحدث، وغرر لأنها ترتبط بعوامل تدفع الى عدم اليقين، والتي يمكن ان تتولد عن العلاقة التعاقدية ، والضمان على اعتبار أن الفقهاء يستخدمون الضمان بمعنى تبعة الهلاك والتي تعني المخاطر<sup>2</sup> .

##### ثالثاً: التعريف الإصطلاحي

تُعرف على إنها الظاهرة التي تحمل عاملين أساسيين هما : عدم التأكد أو احتمالية الحدوث ، بالإضافة إلى نتائجها أو أثارها اذا حدثت. وعرفت منظمة المعايير الدولية بأنها احتمالات غامضة (غير متيقن منها) ومؤثرة على الأهداف تأثيراً يجعلها ذات أهمية<sup>3</sup> .

ويرى الباحث أن المخاطر عبارة عن أحداث أو ظروف مستقبلية غير مؤكدة في حال حدوثها ، ويكون تأثيرها إيجابي أو سلبي على أهداف مشروع معين .

1 الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر ، مختار الصحاح،الدار النموذجية، الطبعة الخامسة، ج1، صفحة 93 .  
2 القري ، محمد علي،المخاطر الائتمانية في تمويل المصرف اسلامي، دراسات اقتصادية اسلامية ،مجلد9 ، صفحة 19-24 .  
3 حميدان ،سالم سالمين ،المنظور المعاصر لإدارة المخاطر ،المؤتمر العلمي الأكاديمي الدولي التاسع ،شبكة المؤتمرات الدولية ،اسطنبول-تركيا، 2018 ،صفحة 1076 .

## الفرع الثاني : مفهوم الإجارة :

### أولاً: تعريف أهل اللغة

عرفها صاحب معجم "مقاييس اللغة" بقوله : الإجارة مشتقة من الأجر.  
والأجر لها معنيان في اللغة : أ- الكراء على العمل ب- الجبر : أي جبر العظم الكسير  
الإجارة : "ما أعطيت من أجر في العمل"<sup>1</sup>.

### ثانياً: تعريف أهل الفقه

-عرفها الدردير من المالكية : (هو تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض<sup>2</sup>.)  
-عرفها الشربيني من الشافعية : (عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم<sup>3</sup>.)  
-عرفها الكاساني من الحنفية : (عقد على المنافع بعوض<sup>4</sup>)  
-عرفها البهوتي من الحنابلة : (هي عقد على منفعة مباحة في مدة معلومة بعوض معلوم<sup>5</sup>.)  
ويرى الباحث أن التعريف الراجح هو تعريف الشربيني من الشافعية ، وهو عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم.

## الفرع الثالث : مفهوم التملك :

### أولاً : تعريف أهل اللغة

عرفها صاحب معجم "لسان العرب" بقوله : مصدر ملك ، فيقال ملكته الأمر فملكه ملكاً ، أي جعلته يملكه ، وملك الشيء احتواه<sup>6</sup> .

1 ابن فارس ، معجم مقاييس اللغة ، باب الهمزة والجيم وما يتلثهما ، جزء1، صفحة 62-63  
2 الدردير ، محمد بن أحمد ، الشرح الكبير للشيخ أحمد الدردير على مختصر خليل ، دار الفكر ، جزء 4 ، صفحة 2 .  
3 الشربيني ، شمس الدين ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، جزء 4 صفحة 456 .  
4 الكاساني ، علاء الدين ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، دار الكتب العلمية ، الطبعة الثانية ، جزء 4 ، صفحة 175 .  
5 البهوتي ، منصور بن يونس ، الروض المربع شرح زاد المستقنع ، دار المؤيد جزء1، صفحة 409 .  
6 ابن منظور ، محمد بن مكرم ، لسان العرب ، دار صادر ، الثالثة جزء 10 ، صفحة 193

## ثانياً : تعريف التمليك اصطلاحاً

اختصاص أو علاقة يختص بها الانسان بشيء ، وموضوع هذا الاختصاص هو القدرة على الانتفاع والتصرف بهذا الشيء ، وهذا الانتفاع والتصرف قد يمنع منهما مانع كما في المحجور عليهم للصغر ، أو الجنون وقد يتم أصالة أو وكالة وكل هذا مقرر بالشرع<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع : مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ومشروعيتها .

أولاً : مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

" هو تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة ، يتبعه تمليك العين خلال مدة الإجارة أو في نهايتها بواسطة هبتها أو بيعها بإيجاب وقبول في حينه وعقد جديد<sup>2</sup> "

ويمكن القول أن تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية مصرفية : هو اتفاق قطعي لا رجوع فيه بين المصرف وعملائه ، يشتري فيه المصرف أصولاً مالية مثل العقارات (سيارة -منزل - سفينة ...الخ) ويؤجرها إلى عملائه لمدة طويلة أو متوسطة مع احتفاظه بملكية الأصل في حين يتمتع العميل بحيازة الأصل واستخدامه لقاء تسديد مستحقات (دفعات) إيجارية محددة خلال مدة معينة رغم أن ملكية الأصل ترجع للمصرف إلا انه يخول العميل المستأجر الحقوق الكاملة في استخدام الأصل طيلة مدة سريان الاتفاق المعقود ، وتنتقل ملكية هذا الأصل الى العميل بإحد صورها ، إما عن طريق الهبة أو مع وعد ببيع العين المستأجر مقابل مبلغ رمزي أو مع وعد ببيع العين المستأجر بمجرد سداد جميع الاقساط أو عن طريق عقد الايجار التدريجي<sup>3</sup>.

ثانياً : مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

كثير من الناس من يملك أعياناً يحتاج إلى استثمارها، وكثير منهم لا يستطيع أن يملك العين التي يريد ، كالمسكن أو السيارة أو الآلة مع حاجتها إليها، فكل هذا يعد مسوغاً للجوء إلى عقد الإجارة ، حتى لا يقع الناس في الحرج والمشقة . هذا إضافة إلى المنافع الاجتماعية والاقتصادية ، فهو يربط بين طبقتين في المجتمع وهم الملاك والمستأجرون، وهو يؤدي إلى إشباع الحاجات المتعددة، وأصبح عقد الإيجار وسيلة لتداول الثروات واستثمارها في عالم المال والاقتصاد<sup>4</sup>. وهناك أدلة كثيرة من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة تدل على مشروعية الإجارة منها قوله تعالى: {فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا<sup>5</sup>}

1 الزيدانيين ، هيام محمد ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة ) ، دراسات ، علوم الشرعية والقانون ، العدد1 مجلد 39 ، صفحة 114 .  
2 الزيدانيين ، هيام محمد ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة ) ، مصدر سابق ، صفحة 115 .  
3 الجبوري ، يعرب محمود، دور المصارف الاسلامية في التمويل والاستثمار ، دار حامد للنشر ، د.ط ، صفحة 151 .  
4 السعد ، أحمد محمد ، فقه المعاملات ، دار الكتاب الثقافي ، الجزء الاول ، د.ط ، صفحة 140 .  
5 الكهف ، آية 77 .

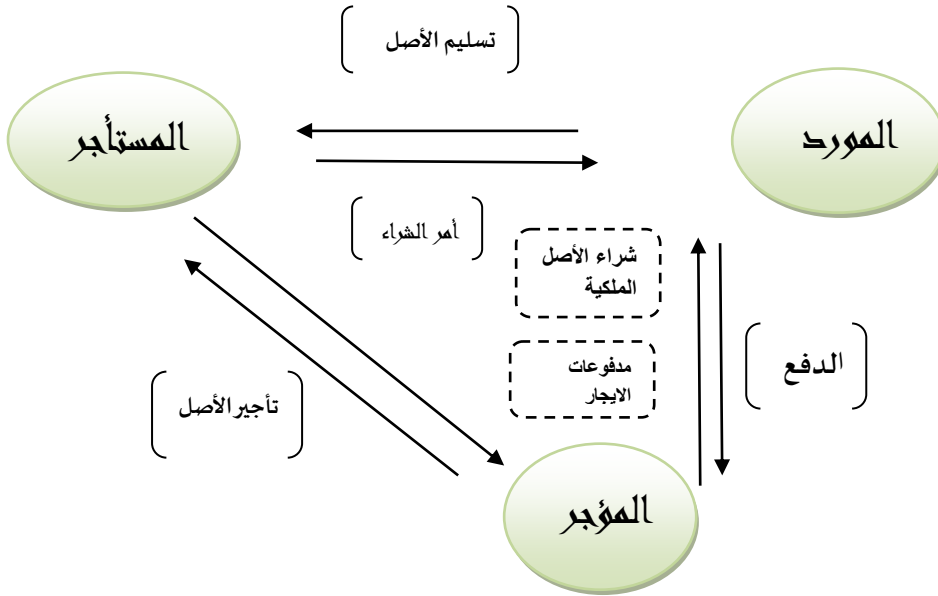
## المطلب الثاني : أركان عقد الاجارة المنتهية بالتملك وضوابطها الشرعية

. يتناول هذا المطلب أركان عقد الإجارة المنتهية بالتملك وضوابطها الشرعية ذلك لما يلي :

### الفرع الأول : أركانها

يتكون عقد الاجارة المنتهية بالتملك من أربعة أطراف :

- المورد (المالك الأصلي) : وهو المقاول أو المنتج أو الموزع للأصول المؤجرة ،حيث يقوم بتسليمها للمؤجر وفقاً للمعايير والشروط المتفق عليها بينه وبين المستأجر .
- المستأجر (العميل ) : وهو الطرف الذي يتفاوض مع المورد لاقتناء الأصل ويحدد خصائصه وصفاته .
- المؤجر (البنك ) : الممول لشراء الأصل بمعنى "شركة التأجير التمويلي التي تقبل بتمويل العملية التمويلية .
- العين – المنفعة – محل الإجارة <sup>1</sup>.



1 هواري ،معراج ،التمويل التأجيري المفاهيم والأسس،دار كنوز المعرفة للنشر،الطبعة الاولى،صفحة 65-66 .

## الفرع الثاني: ضوابطها الشرعية :

من أبرز الضوابط الشرعية التي تحكم عقد الإجارة المنتهية بالتملك :

- أن تكون السلعة أو المنفعة المعقود عليها معلومة علماً يمنع الجهالة والمنازعة<sup>1</sup>.
- أن تكون مقبوضة ، ويكون قبضها بالتخلية بين البائع والمشتري ، بحيث يتمكن من الانتفاع بها والتصرف فيها<sup>2</sup>.
- يجوز اجتماع عقد الايجار مع عقد البيع (إذا كانا صفة واحدة)، وحينئذ يراعي تطبيق أحكام كل عقد عليه أي وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة؛ لتعارض أحكام الإجارة والبيع إذا تواردا على عين واحدة في زمن واحد<sup>3</sup>.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية والتأمين للعين المأجورة على المؤجر دون المستأجر؛ لأن الغنم بالغرم، فالمؤجر كما يغرم الأجرة يجب أن يغرم الصيانة والتأمين؛ لأن العين المأجورة ملك للمؤجر<sup>4</sup>.
- أن يكون المعقود عليه مملوكاً للمؤجر (المصرف)؛ حتى يستطيع نقل المنفعة للمستأجر<sup>5</sup>.
- أن يتحمل المالك ضمان العين المؤجرة دون المستأجر، إلا إن كان التلف بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره؛ لأن يد المستأجر يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير<sup>6</sup>.

1 شحاته، حسين حسن، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق، دار النشر للجامعات، جامعة الأزهر، الطبعة الأولى، صفحة 87.

2 قنطجى، سامر مظهر، صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، شعاع للنشر والعلوم، صفحة 241.

3 قنطجى، سامر مظهر، صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية، مصدر سابق، صفحة 241 .

4 <http://aliftaa.jo/Question.aspx?QuestionId=2867#.XJqGm7puLIU>

5 شحاته، حسين حسن، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق، مصدر سابق، صفحة 87 .

6 <http://aliftaa.jo/Question.aspx?QuestionId=2867#.XJqGm7puLIU>



## المطلب الثالث : صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

### الصورة الأولى : (الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة)<sup>1</sup>

حيث يصاغ العقد على أساس عقد إجارة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، ويلحق به عقد هبة العين المأجورة للمستأجر معلقا على سداد كامل الأجرة، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة. وهذه الصورة تنقسم الى قسمين :

القسم الأول : اقتران عقد الإجارة بهبة السلعة معلقة على دفع آخر قسط من أقساط الأيجار

الرأي الراجح فيه : أن تعليق عقد الهبة على شرط في المستقبل جائز شرعاً، وفي حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدية آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد؛ فلا تنتقل له الملكية؛ لعدم تحقق الشرط .

القسم الثاني : أن يعد المؤجر المستأجر في صلب العقد بهبة السلعة عند سداد آخر قسط

والفرق بين هذه وما قبلها أن هذه الصورة هي التزام بالهبة عند الأجل المحدد، وما قبلها إيجاب للهبة من الآن .

التكليف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة :

من الواضح في هذه الصورة أن المتعاقدين أرادا الإجارة لا الهبة؛ لان عقد الهبة من عقود التبرعات التي فيها إرفاق بالناس وإحسان إليهم ولذا فتكليف هذه الصورة على أنها عقد ، إجارة يرافقها عقد هبة .

### الصورة الثانية : (الإجارة المقترنة ببيع المؤجر بثمن حقيقي)<sup>2</sup>

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين.

<sup>1</sup> الزيدانيين، هيام امحمد، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة) ، مصدر سابق ، صفحة 116.

<sup>2</sup> الحسنون، فهد بن علي ، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، مكتبة المشكاة الإسلامية، صفحة 28. <https://www.cia.gov/library/abbottabad-compound/E9A08AD306847AB5CE1800BECEDB6111ajara.pdf>

### الصورة الثالثة: (الإجارة المنتهية بالتمليك بالتخيير)

أن يصاغ العقد على أساس الإجارة كما في الصورة السابقة، ولكن يعطى حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور:

- 1- شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- 2- مد مدة الإجارة لفترة أو لفترات أخرى.
- 3- إعادة العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة إلى صاحبها، ولا مانع من أن يعطى له حق إنهاء عقد الإجارة<sup>1</sup>.

التكييف الفقهي لهذه الصورة : لقد احتوت هذه الصورة على عقد إجارة ناجز تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وأثاره التي قررها الشرع الحكيم . وبعد انتهاء عقد الإجارة يبدأ عقد البيع المعلق على تحقق الشرط ( سداد جميع الأقساط الإيجارية) وهو هنا لا يحتاج إلى صيغة جديدة ما دام قد تم بقوله "بعث" وقول آخر "قبلت" وما في معناهما مما يدل على الجزم، ولم يرد في الصيغة ما يدل على أنه وعد بالبيع أو وعد بالشراء أو وعد بهما من الطرفين ،وهي جائزة شرعاً<sup>2</sup> .

### الصورة الرابعة : (الإجارة المقرونة بوعد بالبيع)<sup>3</sup>

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً – إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة – ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر – أو عام – هي كذا، لمدة خمس سنوات – مثلاً – ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، ويقول الآخر: قبلت .

1 داغي، محيي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي)، العدد 12، صفحة 321.

2 الزيدانيين، هيام محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة) ، مصدر سابق ، صفحة 116 .

3 المغربي، محمد الفاتح ، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي بين النظرية والتطبيق، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، السودان –خرطوم، 2013، صفحة 15-16 .

## المبحث الثاني : مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك

قامت المصارف الإسلامية على أسس فقهية تمثل الميزان الحاكم لأعمالها، ومن ذلك أنها لا تتعامل بالفوائد الربوية لا أخذاً ولا عطاءً، كما أن ومن أهم ملامح العمل المصرفي الإسلامي المشاركة في المخاطرة بين مقدمي الأموال والمصرف من ناحية، وبين المصرف ومستخدمي الأموال من ناحية أخرى<sup>1</sup>.

وفي هذا المبحث سيتم الحديث عن المخاطر التي يمكن أن تواجه عقد الإجارة المنتهية بالتملك فيما يلي :

### المطلب الأول : المخاطر المالية.

تشمل المخاطر المالية جميع المخاطر المتصلة بإدارة أصول وخصوم المصارف، وهذا يتطلب رقابة وإشرافاً مستمرين من قبل إدارات المصارف وفقاً لتوجه وحركة السوق والأسعار والعمولات والأوضاع الاقتصادية والعلاقة بأطراف أخرى ذات علاقة<sup>2</sup>.

ومن أهم أنواع المخاطر المالية : مخاطر الائتمانية – مخاطر السيولة – مخاطر السوق .

### المطلب الثاني : المخاطر الائتمانية

المخاطر التي تنشأ نتيجة لعدم قدرة و/أو عدم رغبة المتعامل في سداد الالتزامات المترتبة عليه في تواريخ استحقاقها بما في ذلك أصل المبلغ والأرباح<sup>3</sup>.

**كيف يمكن لعقد الإجارة المنتهية بالتملك أن يتأثر في المخاطر الائتمانية ؟**

يرى الباحث أن المخاطر الائتمانية تتمثل في عقد الإجارة المنتهية بالتملك عندما يقوم البنك بشراء الأصل بناءً على رغبة العميل، ثم يقوم بتأجير هذا الأصل للعميل مقابل دفعات يدفعها العميل للبنك، وتكمن الخطورة في تخلف العميل عن سداد هذه الدفعات إما لعدم قدرته أي تعسره أو عدم رغبته .

1 العلاونة ، رانية زيدان ، إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية ، دار عماد الدين للنشر ، الطبعة الاولى ، صفحة 65 .

2 قنطقجي ، سامر مظهر ، صناعة التمويل في المصارف الإسلامية ، مصدر سابق ، صفحة 439 .

3 التقرير السنوي للبنك الإسلامي الأردني لعام 2017 ، صفحة 164

## المطلب الثالث : مخاطر السيولة .

هي المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك جراء تدفق غير متوقع لودائع عملائه للخارج ؛بسبب تغير المفاجئ في سلوك المودعين <sup>1</sup> .

وهي تحدث من صعوبات في الحصول على نقدية بتكلفة معقولة ،إما بالاقتراض أو ببيع الأصول ،ومخاطر السيولة التي تنشأ من هذين المصدرين حرجة ومهمة للبنوك الإسلامية،وكما هو معلوم أن القروض بفوائد لا تجوز في الشريعة الإسلامية ،ولذلك فإن البنوك الإسلامية لا تستطيع أن تقترض أموالاً لمقابلة متطلبات السيولة عند الحاجة بمعنى عدم كفاية السيولة لمتطلبات السوق العادية (عدم القدرة على تسيل الأصول ) <sup>2</sup> .

كيف يمكن لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك أن يتأثر في مخاطر السيولة ؟

يرى الباحث عندما يقوم العميل بفسخ العقد الإجارة المنتهية بالتمليك بعد موافقة البنك ،فإن الأصل يعود لحيازة البنك ،وطبيعة الأصل تقف عائناً أمام البنك عند تسيله إلى نقد ،وبتالي الخطورة والتكاليف تزداد .

## المطلب الرابع : مخاطر السوق .

تعتبر الأدوات والأصول التي يتم تداولها في السوق مصدراً لهذه المخاطر التي إما لأسباب متعلقة بالمتغيرات الاقتصادية الكلية أو نتيجة تغير أحوال المؤسسات الاقتصادية على المستوى الجزئي ،فمخاطر السوق العامة تكون نتيجة التغير العام في الأسعار وفي السياسات على مستوى الاقتصاد ككل،أما مخاطرالسوق الخاصة فتنشأ عندما يكون هنالك تغير في أسعار أصول أو أدوات متداولة بعينها نتيجة ظروف خاصة بها ،على أن تقلبات الأسعار في الأسواق المختلفة تؤدي إلى أنواع مختلفة من مخاطر السوق،وعلى هذا، يمكن تقسيم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الأسهم، مخاطر أسعار الفائدة، مخاطر أسعار الصرف، ومخاطر أسعار السلع <sup>3</sup> .

1 الخطيب ،سمير ،قياس وإدارة المخاطر بالبنوك (منهج علمي وتطبيق عملي )،منشأة المعارف للنشر ،د.ط،صفحة 211 .

2 السيسى ،صلاح الدين ،الموسوعة المصرفية (العلمية والعملية ) ،مجموعة النيل العربية للنشر ،د.ط ،الجزء الثاني ،صفحة287.

3 الاخضر لقلطي ،حمزة غربي ،إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية -دراسة ميدانية - ،محور الملتقى أسس وقواعد النظرية المالية الإسلامية ،2010، صفحة 7.

ولابد من الإشارة في هذا النوع من المخاطر الى مخاطر التضخم التي تؤثر على عقد الإجارة المنتهية بالتملك بشكل كبير .

وتُعرف مخاطر التضخم بأنها زيادة تكلفة الأصول في المستقبل ،أو تقادم الأصول المستأجرة والتي يمكن أن تتعرض لتطورات تقنية سريعة ،كذلك المخاطر المترتبة على المؤجر ،المتعلقة بقيمة الأصول كخردة في نهاية عمرها الافتراضي ، فقد لا يستطيع المصرف نقل هذه المخاطر للمستأجر من ناحية شرعية ،وبالتالي تحقق خسارة فادحة تلحق به الضرر<sup>1</sup>.

### المطلب الخامس : المخاطر التشغيلية .

المخاطر التشغيلية هي التي تنشأ عن العامل البشري بشكل عام والإنعدام التام للرقابة والمعالجة أو فشلها نتيجة الضعف، أو الأحداث الخارجية و الأنظمة و فشل الإجراءات الداخلية , مثل الخطأ البشري و الغش و التزوير و قصور في النظام وعندما لا يتوفر لدى البنك الموارد البشرية المدربة بشكل كافي<sup>2</sup> .

ويرى الباحث أن تأثير المخاطر التشغيلية في عقد الإجارة المنتهية بالتملك تكون عن طريق حدوث ضرر (هالك) جزئي أو كامل للعين دون تعدٍ أو تقصير من جانب المستأجر(العميل) ،بتالي يتحمل المؤجر(البنك) تبعات الهالك لوحده .

### المطلب السادس : مخاطر السمعة .

وتنشأ مخاطر السمعة في حالة شيوع رأي عام سلبي تجاه المصرف؛ نتيجة عدم قدرته على تلبية سحبيات أصحاب الحسابات الجارية مثلاً ،أو بسبب عدم تقديمه خدمات إلكترونية بمعايير أمان وسرية ودقة كافية، أو نتيجة الإخفاق في ضبط الإدارة الداخلية ،واستراتيجيات أعمالها وإجراءاتها، كما تبرز مخاطر السمعة في حال عدم تقديم الخدمات للعملاء حسب التوقعات أو عدم إعطائهم بيانات كافية عن كيفية استخدام المنتج أو خطوات حل المشاكل. تؤدي الدعاية السلبية حول كيفية ممارسة تلك المصارف لأعمالها ،على الأخص فيما يتعلق بعدم مطابقة منتجاتها وخدماتها للشريعة ،إلى التأثير على مركزها في السوق وأرباحها وسيولتها<sup>3</sup> .

1 العلوانة ،رانية زيدان ،إدارة المخاطر في المصارف الاسلامية ،مصدر سابق ،صفحة 79.

2 موسى عمر مبارك ،مخاطر صيغ التمويل الإسلامي و علاقتها بمعايير كفاية رأس المال، أطروحة دكتوراه ، الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية، ص20.

3 قنطجى ، سامر مظهر ،صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية الاسلامية ،مصدر سابق ،صفحة 446.

ويرى الباحث أن مخاطر السمعة تؤثر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك بإنها تؤدي إلى نقصان قاعدة العملاء لدى البنك وأخذ صورة خاطئة عن البنك الإسلامي، وبالتالي يؤدي إلى نقصان تعاملهم مع أنواع الصيغ التمويلية بوجه العموم بما فيها عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

### المطلب السابع : مخاطر عدم الالتزام .

هي تلك الأضرار التي تحدث نتيجة عدم إلتزام المؤسسة المالية الإسلامية (المصرف الإسلامي) بالضوابط والمعايير الشرعية ، والتي قد تؤدي إلى التأثير السلبي على سمعتها ، وفقدان ثقة المتعاملين معها ، وإنخفاض حصتها السوقية، وتحقيق خسائر مالية ويشير مفهوم الخطر الشرعي إلى حالة قيام العاملين في المؤسسات المالية الإسلامية بارتكاب مخالفات شرعية تجعل من المعاملات أو العقود مخالفة لقواعد الشريعة الإسلامية، وتؤدي لاحقاً إلى تجنب الأرباح الناتجة عن العمليات التي وقعت فيها هذه المخالفات من قسم التدقيق الشرعي أو من الهيئة الشرعية في هذه المؤسسات، مما يؤدي إلى تخفيض الأرباح التي تحققها هذه المؤسسات من جهة، وربما الإضرار بسمعة المؤسسة في حال ارتكاب أخطاء شرعية جلية للعملاء، تؤدي إلى فقدان الثقة بهذه المؤسسات وسمعتها في الإلتزام بالمبادئ الشرعية الأساسية<sup>1</sup>

ويمكن القياس هذا النوع من المخاطر عن طريق المعايير التالية<sup>2</sup>:

- وجود هيئة رقابة شرعية .
- وجود إدارة للرقابة والمراجعة الشرعية .
- وجود نماذج وعقود منضبطة شرعاً .

---

1 سليمان ،أحمد شوقي ،المخاطر الشرعية المحيطة بالمؤسسات المالية والإسلامية وسبل الحد منها ،جامعة الأزهر ، 2015 ،صفحة 3-4  
<http://kenanaonline.com/users/ahmed0shawky/posts/735438>

2 البلتاجي ،محمد، المصارف الإسلامية (النظرية -التطبيق- التحديات )، الطبعة الأولى ،مكتبة الشروق الدولية للنشر ،صفحة 109 .

## المطلب الثامن: المخاطر القانونية.

تتجلى هذه المخاطر نتيجة عدم الإلتزام بالقوانين والإرشادات والتعليمات المنظمة للعمل المصرفي، وتعرض المصارف الإسلامية للمخاطر القانونية نتيجة عدم التزام البنك بالقوانين المنظمة للعمل داخل الدولة، قد تؤدي لفقد جانب من أصولها أو زيادة التزاماتها اتجاه الغير، نتيجة لعدم توافر رأي قانوني سليم أو عدم كفاية المستندات القانونية، أو الدخول في أنواع جديدة من المعاملات مع عدم وجود قانون ينظم هذه المعاملات<sup>1</sup>.

وبما أن هناك اختلافاً في طبيعة العقود المالية الإسلامية، فإن هنالك مخاطر تواجهه البنوك الإسلامية في جانب توثيق هذه العقود وتنفيذها، كذلك بما أنه لا تتوفر صور نمطية موحدة لعقود الأدوات المالية المتعددة، فقد طورت البنوك الإسلامية هذه العقود وفق فهمها للتعاليم الشرعية والقوانين المحلية ووفق احتياجاتها الراهنة، وبالإضافة إلى عدم توفر النظم القضائية التي تقرر في القضايا المرتبطة بتنفيذ العقود من جانب الطرف الآخر وتزيد من المخاطر القانونية ذات صلة بالاتفاقيات التعاقدية الإسلامية<sup>2</sup>.

إن إعطاء العقد الوصف القانوني الصحيح يتطلب تحديد طبيعة هذا العقد، والتعرف على ماهيته وتحديد أركانه الرئيسية وخصائصه. فالقاضي في محاولته لإعطاء وصف قانوني لاتفاق ما يبحث عن النية المشتركة للمتعاقدين في ضوء دراسة أركان وخصائص العقد لتحديد طبيعته القانونية<sup>3</sup>.

1 قنطقي، سامر مظهر، صناعة التمويل في المصارف الإسلامية، مصدر سابق، صفحة 445.

2 السبسي، صلاح الدين، الموسوعة المصرفية - العلمية والعملية -، مصدر سابق، صفحة 288.

3 الرشدي، محمد عبدالله بريكان، عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية -، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2010، صفحة 32 . [https://meu.edu.jo/libraryTheses/58d62d927cdff\\_1.pdf](https://meu.edu.jo/libraryTheses/58d62d927cdff_1.pdf)

## المبحث الثالث : طرق التحوط من المخاطر الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك الإسلامي الأردني .

يتناول هذا المبحث التعريف بالبنك الإسلامي الأردني والطرق والأساليب التي يتبعها للتحوط من المخاطر التي يمكن أن تحدث في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ذلك لما يلي :

### المطلب الأول : نبذة عن البنك الإسلامي الأردني

#### الفرع الأول: تعريف البنك الإسلامي الأردني و نشأته:

تأسس البنك الإسلامي الأردني عام 1978 ، حيث يعتبر أول بنك إسلامي يؤسس في الأردن على يد الدكتور سامي حسن حمود رحمه الله. ويتكون البنك من 75 فرعاً و 28مكتباً مصرفياً و مكتب خدمات في المخازن الحدودية (بوندد) إضافة إلى العمل كوسيط مالي في سوق عمان المالي من خلال شركة سنابل الخير للإستثمارات المالية المملوكة للبنك .

يعمل لدى البنك 2000موظف ، يبلغ مجموع أرصدة الأوعية الإدخارية لدى البنك من مجموع ودائع العملاء لدى البنوك العاملة في الأردن حوالي 10.3% ووصل مجموع أرصدة التمويل و الاستثمار لدى البنك من مجموع التسهيلات الإئتمانية المباشرة للبنوك العاملة داخل الأردن فبلغت ما نسبته 7.3 % و ذلك كما في 31/12/2008 ، كما يقوم البنك بأعمال و خدمات مصرفية و استثمارية و تمويلية وفق أحكام الشريعة الإسلامية و يمتلك البنك مجموعة مميزة من الأعمال يقدم من خلالها خدمات و منتجات شاملة تتراوح ما بين المرابحة و المشاركة و المضاربة و الإجارة المنتهية بالتمليك و البيع بالتقسيط ، و كذلك الإستثمار في العقارات من خلال شراء الأراضي و العقارات المشغولة المطورة لأغراض البيع لاحقاً أو التأجير للزبائن و يتمتع البنك بسجل أداء ناجح منذ تأسيسه ، و قام بتوزيع أرباح على المساهمين خلال السنوات العشر الأخيرة بما يعادل 186 % من رأس المال، منها 129 % أسهم مجانية و 57 % أرباح نقدية<sup>1</sup>.

1 الموقع الرسمي لبنك الإسلامي الأردني، <https://www.jordanislamicbank.com>



الفرع الثاني : الإجارة المنتهية بالتملك في البنك الإسلامي الأردني

أولاً : تنقسم الإجارة في البنك الإسلامي الأردني إلى قسمين <sup>1</sup> :

1- الإجارة التشغيلية : وهي عقود الإجارة التي لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة.

2- الإجارة المنتهية بالتملك : هي الإجارة التي تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة وتأخذ عدة صور المنتهية حسبما ورد في معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وتم ذكر هذه الصور في المبحث الأول .

ثانياً : سياسة البنك الإسلامي الأردني التي يتبناها في صيغة الإجارة المنتهية بالتملك <sup>2</sup> :

- تقاس الموجودات المقنتاه بغرض الإجارة عند اقتنائها بالتكلفة التاريخية شاملة النفقات المباشرة لجعلها صالحة للإستعمال ،وتستهلك الموجودات المؤجرة وفقاً لسياسة الاستهلاك المتبعة في البنك .
- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الموجودات المقنتاه بغرض الإجارة عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة .
- توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة.
- يتم قيد مصروفات صيانة الموجودات المؤجرة في الفترة المالية التي تحدث فيها .

1 التقرير السنوي لبنك الإسلامي الأردني سنة 2017 صفحة 118.

2 التقرير السنوي لبنك الإسلامي الأردني سنة 2017 صفحة 118 .

[https://www.jordanislamicbank.com/sites/default/files/JIB\\_AnnualReport\\_2017\\_low%20final.pdf](https://www.jordanislamicbank.com/sites/default/files/JIB_AnnualReport_2017_low%20final.pdf)

f

ثالثاً : حجم الموجودات مقارنة بحجم الإيرادات في البنك الإسلامي الأردني لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك خلال ثلاث سنوات سابقة .

( بالدينار الأردني )

وجه المقارنة السنة	حجم الإيرادات للإجارة المنتهية بالتمليك	حجم الموجودات للإجارة المنتهية بالتمليك	مقدار نسبة الإيرادات إلى الموجودات
2015	34,741,112	483,095,875	7.19%
2016	40,362,962	565,944,532	7.31 %
2017	43,535,584	590,844,435	7.36%

❖ ويلاحظ الباحث من الجدول السابق بان صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم الصيغ الاستثمارية التي تدر إيرادات هامة ، إذا توجهت البنوك الإسلامية إلى هذه الصيغة ، وكدليل على ذلك فان حجم الإيرادات هذه الصيغة في البنك الإسلامي الأردني كانت (34,741,112) في عام 2015 لترتفع إلى (40,362,962) في عام 2016 ، لتصل في عام 2017 إلى (43,535,584)، وهذا يدل على أن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك منافسة لأهم الصيغ الاستثمارية في البنوك الإسلامية ، ألا وهي صيغة المرابحة للأمر بالشراء .

تم الحصول على هذه الأرقام من الإفصاحات والتقارير السنوية للبنك الإسلامي الأردني ( 2015-2017 ) .

## المطلب الثاني : طرق الوقاية من المخاطر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

يتناول هذا المطلب أساليب الإدارة للمخاطر أو الطرق التي يتبعها البنك الإسلامي الأردني للوقاية من المخاطر التي من الممكن أن تحدث في عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

### الفرع الأول : المخاطر المالية

أولاً : المخاطر الائتمانية .

■ سياسة البنك لإدارة أو التحوط من مخاطر الائتمان كما يلي 1 :

دراسة وضع العميل من كافة الجوانب قبل منح هذا التمويل ، عن طريق نظام كريف (crif) الذي يتيح لموظف البنك الاستعلام عن الوضع الائتماني للعميل أي يبين له تاريخ العميل الائتماني، وبناءً عليه يتم الموافقة على تمويله أو عدم الموافقة .

ثانياً : مخاطر السوق .

■ سياسة البنك لإدارة أو التحوط من مخاطر السوق كما يلي 2 :

1- يمتاز عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالمرونة، أي وجود إمكانية التعديل على مقتضى العقد من قبل البنك فقط وبما يتناسب مع الاوضاع الراهنة، حيث يمكن التعديل عليه سنوياً عند الحاجة ، وعند توقيع العقد يقر العميل بموافقه على هذا البند، وبالتالي عند حدوث تقلب أسعار السوق مثلاً حدوث تضخم يقوم البنك بتعديل قيمة القسط الشهري بما يتناسب مع وضع السوق

2- يقوم البنك قبل البدء بالتمويلات بدراسة اتجاهات عوائد الإستثمار و أسعار الصرف المستقبلية لتلافي أو التقليل من حدة الخطر الذي يمكن أن يتعرض له نتيجة تقلبات أسعار السوق.

1 مقابلة شخصية مع رئيس قسم التمويل والإستثمار في البنك الإسلامي الأردني، الأستاذ محمد سليمان تيم، تاريخ 26/3/2019.  
2 مقابلة شخصية مع رئيس قسم التمويل والإستثمار في البنك الإسلامي الأردني، الأستاذ محمد سليمان تيم، تاريخ 26/3/2019 .

ثالثاً: مخاطر السيولة .

نسبة تأثر البنك بمخاطر السيولة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك تكون ضئيلة جداً لسببين<sup>1</sup>:

السبب الأول : عندما يتراجع العميل عن تملك الأصل ، يتم خصم التكاليف التي يتحملها البنك من الدفعة الأولى .  
السبب الثاني : طبيعة الأصول بالغالب تكون مطلوبة في السوق ، فإنه يقوم البنك بإعادة بيعها أو تأجيرها بسهولة .  
وتكون طرق الإدارة أو التحوط لمخاطر السيولة في البنك الإسلامي الأردني عن طريق الدفعة الأولى ، وطبيعة الأصل الممول (أصل يمكن تسييله بسهولة / مطلوب في السوق).

#### الفرع الثاني : المخاطر التشغيلية .

تحدثت سابقاً عن المخاطر التشغيلية ، وفي عقد الإجارة المنتهية بالتملك حدوث أي إخلال في العقد من ناحية شرعية أو قانونية بسبب عدم كفاءة الموظفين أو قصور في النظام يؤدي إلى أضرار كثيرة ومن أهمها مخاطر السمعة .

ويتبع البنك الإسلامي الأردني أساليب لإدارة هذه المخاطر وذلك لما يلي<sup>2</sup> :

- 1- مراقبة عقود التأجير التي تحدث في الباطن ، وإلزام الطرف المستأجر بعدم مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية في استخدام العين المستأجرة ، وعدم التأجير المنفعة بالباطن بصورة عشوائية .
- 2- معالجة أي مشكلة تتعلق في رقبة العين قد تؤدي إلى حدوث ضرر في سمعة المصرف الإسلامي .
- 3- وجود شركات التأمين الإسلامي تكون كفيلة بتأمين الأصل عند حدوث أضراره دون وجود تعدي أو تقصير من قبل العميل .
- 4- البنوك الإسلامية حدت من نشوء المخاطر التي تؤدي إلى حدوث ضرر في سمعتها من خلال حصر عمليات التأجير التمويلي لغايات السكن فقط .
- 5- مراقبة العقود الإجارة المنتهية بالتملك بشكل دوري إنها تكون وفق أحكام الشريعة الإسلامية وأحكام القانون السائد في البلاد .

1 مقابلة شخصية مع موظف قسم التسهيلات في البنك الإسلامي الأردني ، الأستاذ مهند القماز ، تاريخ 28/3/2019.

2 مقابلة شخصية مع رئيس قسم التمويل والإستثمار في البنك الإسلامي الأردني ، الأستاذ محمد سليمان تيم ، تاريخ 26/3/2019

## النتائج والتوصيات

### أولاً : النتائج

- وفي ختام هذا البحث فقد توصل الباحث إلى جملة من النتائج يمكن إبرازها كما يلي :
- ✓ الإجارة المنتهية بالتملك: 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.
- ✓ إن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك تعد من ثاني أهم صيغ المستخدمة بكثرة من قبل العملاء في البنوك الإسلامية بعد صيغة المرابحة
- ✓ أن المخاطر التي تحملها الصيغة الإجارة المنتهية بالتملك تكون على عاتق المؤجر في فترة التأجير ومخاطر السوق في حالة تخلف المستأجر عن تنفيذ العقد ، عدا المخاطر القيمة المتبقية في نهاية مدة الإجار التي سيتحملها المستأجر ، بالإضافة إلى مخاطر الائتمان المتعلقة بمدفوعات الإجار في ذمة المستأجر .
- ✓ أن المخاطر ملازمة للمصارف الإسلامية التي لا يمكن منعها ، ولكن يمكن التحوط أو تقليل منها .
- ✓ يمثل عقد الإجارة المنتهية بالتملك استثمار للطاقات البشرية في المهارات، والأمور الحرفية التي يجيدها البعض ويحتاج أن يمولى ضرورياته من نتاج جهده.
- ✓ أكثر المخاطر تأثيراً على عقد الإجارة المنتهية بالتملك هي مخاطر التضخم.

## ثانياً : التوصيات

➤ وبناءً على النتائج فإن الباحث يوصي بما يلي :

1. نشر ثقافة التعريف بصيغة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك لدى جمهور المستفيدين لما لها من مزايا للمصارف الإسلامية باعتبارها إحدى أساليب توظيف الأموال المجزية التي تصلح في الاقتصاديات المعاصرة التي تعتمد على استخدام الأجهزة والمعدات الإنتاجية ذات القيمة الرأسمالية العالية.
2. الاهتمام بإنشاء دوائر لإدارة المخاطر على أن تتمتع باستقلالية لتستطيع فهم وتحديد وقياس ومعالجة المخاطر المختلفة لتقليلها إلى أدنى حد ممكن.
3. ضرورة تشجيع الأبحاث والدراسات وكل ما من شأنه تطوير المنتجات المالية الإسلامية بما يتناسب مع الأوضاع الاقتصادية .
4. البحث عن وسائل جديدة تمكن المصارف الإسلامية معرفة الوضع المالي والائتماني لطالبي التمويل بالصيغة الإجارة المنتهية ، وذلك لتقليل مخاطر الاستثمار لديها.
5. تنفيذ البرامج التدريبية للموظفين بشكل دوري، والذي يساهم في دوره برفع كفاءة الموظفين والاعمال القائمين عليها، وتخفيض المخاطر التشغيلية.

وآخر دعوانا الحمد لله رب العالمين

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والإحترام ،،

## المراجع

1. ابن فارس ، معجم مقاييس اللغة ، باب الهمزة والجيم وما يثلاثهما ، جزء 1 .
2. ابن منظور ، محمد بن مكرم ، لسان العرب ، دار صادر ، الثالثة جزء 10 .
3. الاخضر لقلبي ، حمزة غربي ، ادارة المخاطر في البنوك الاسلامية -دراسة ميدانية - ،محور الملتقى أسس وقواعد النظرية المالية الاسلامية ،2010.
4. الرازي، محمد بن أبي بكر بن عبد القادر ، مختار الصحاح،الدار النموذجية ،الطبعة الخامسة ،ج1.
5. البلتاجي ،محمد، المصارف الإسلامية (النظرية -التطبيق- التحديات )،الطبعة الأولى ،مكتبة الشروق الدولية للنشر .
6. البهوتي ،منصور بن يونس ،الروض المربع شرح زاد المستقنع ، دار المؤيد جزء1
7. التقرير السنوي للبنك الاسلامي الاردني لعام 2017 .
8. الجبوري ، يعرب محمود، دور المصارف الاسلامية في التمويل والاستثمار ، دار حامد للنشر ،د.ط .
9. الحسون،فهد بن علي ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي ،مكتبة المشكاة الاسلامية.
10. حميدان ،سالم سالمين ،المنظور المعاصر لإدارة المخاطر ،المؤتمر العلمي الأكاديمي الدولي التاسع ،شبكة المؤتمرات الدولية ،اسطنبول تركيا .
11. الخطيب ،سمير ،قياس وادارة المخاطر بالبنوك (منهج علمي وتطبيق عملي )،منشأة المعارف للنشر ،د.ط.

12. داغي ، محيي الدين، الاجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الاجارة المنتهية بالتمليك ،مجلة مجمع الفقه الاسلامي )، العدد 12 .
13. الدردير ، محمد بن أحمد ، الشرح الكبير للشيخ أحمد الدردير على مختصر خليل ، دار الفكر ، جزء 4 .
14. الرشيدى ،محمد عبدالله بريكان ، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة مقارنة مع الشريعة الاسلامية-، رسالة ماجستير ،جامعة الشرق الاوسط ،2010 .
15. الزيدانيين ،هيام محمد ، عقد الاجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة ) ،دراسات ،علوم الشرعية والقانون ،العدد 1 مجلد 39 .
16. السعد ،أحمد محمد ،فقه المعاملات ،دار الكتاب الثقافي ، الجزء الاول ،د.ط.
17. السيسى ،صلاح الدين ،الموسوعة المصرفية (العلمية والعملية ) ،مجموعة النيل العربية للنشر ،د.ط ،الجزء الثاني .
18. شحاته ،حسين حسن، المصارف الإسلامية بين الفكر والتطبيق ،دار النشر للجامعات ،جامعة الأزهر، الطبعة الاولى.
19. الشربيني ، شمس الدين ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج ، جزء 4.
20. العلاونة ، رانية زيدان ،إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية ، دار عماد الدين للنشر ،الطبعة الاولى.
21. القرى ، محمد علي،المخاطر الائتمانية في تمويل المصرف اسلامي ،دراسات اقتصادية اسلامية ،مجلد 9 .
22. قنطجي ،سامر مظهر ،صناعة التمويل صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية الاسلامية،شعاع للنشر والعلوم .



23. الكاساني ،علاء الدين ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، دار الكتب العلمية ،  
الطبعة الثانية ، جزء 4
24. المغربي ،محمد الفاتح ، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي بين  
النظرية والتطبيق،جامعة القرآن الكريم والعلوم الاسلامية ،السودان -خرطوم،  
2013.
25. مقابلة شخصية مع الأستاذ محمد سبيمان تيم ،رئيس قسم الإستثمار والتمويل  
،البنك الإسلامي الأردني .
26. مقابلة شخصية مع الأستاذ مهند القماز ،موظف قسم التسهيلات ،البنك  
الإسلامي الأردني.
27. موسى عمر مبارك ،مخاطر صيغ التمويل الإسلامي و علاقتها بمعايير كفاية  
رأس المال، أطروحة دكتوراه ، الأكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية.
28. موقع البنك الإسلامي الأردني.
29. موقع دائرة الإفتاء .
30. هواري ،معراج ،التمويل التأجيري المفاهيم والأسس،دار كنوز المعرفة  
للنشر،الطبعة الاولى.