



**البدائل الشرعية المعاصرة  
لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك  
من منظور إسلامي**

إعداد الدكتورة

**شيماء عبد الجواد فرج إسماعيل**

مدرس الفقه المقارن

بكلية الدراسات الإسلامية والعربية بنات الزقازيق



البدائل الشرعية المعاصرة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك من منظور إسلامي.

شيماء عبد الجواد فرج إسماعيل

شعبة الشريعة الإسلامية ، قسم الفقه المقارن ، كلية الدراسات الإسلامية والعربية  
بنات الزقازيق – جامعة الأزهر ، مصر .

البريد الإلكتروني: [ShimaaAbdulguwaad.67@azhar.edu.eg](mailto:ShimaaAbdulguwaad.67@azhar.edu.eg)

### الملخص

يهدف البحث إلى بيان المعنى الشرعي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك ،  
والتكييف الشرعي له ، ووضاوبه الشرعية ، وصوره المباحة شرعا ، وصوره  
المحرمة شرعا ، وبيان الحكم الشرعي له ، مع ذكر آراء المجامع الفقهية ، كما  
يهدف إلى ايجاد بدائل شرعية للصور المحرمة لهذا العقد ، وبيان المعنى الشرعي  
للإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي ، والفرق بينهما وبين عقد الإيجار المنتهي  
بالتمليك ، وإمكانية جعلهما بديلان شرعيين معاصران لعقد الإيجار المنتهي  
بالتمليك .

الكلمات الافتتاحية: البدائل الشرعية المعاصرة ، عقد الإيجار، المنتهي

بالتمليك ، منظور إسلامي.

Contemporary legal alternatives to the lease-to-own contract

From an Islamic perspective

Shaima Abdel-Gawad Faraj Ismail,

Division of Islamic Law, Department of Comparative Jurisprudence, Zagazig Faculty of Islamic and Arab Studies for Girls, Al-Azhar University, Egypt

Email: ShimaaAbdulguwaad.67@azhar.edu.eg

Abstract:

The research aims to explain the legal meaning of the lease-to-own contract, its legal adaptation, its legal controls, its permissible forms and its forbidden forms, and a statement of the legal ruling on it, mentioning the opinions of jurisprudential academies. It also aims to find legal alternatives to the forbidden forms of this contract, and explain the meaning. Sharia financial leaseThe operating lease, the difference between it and the lease-to-own contract, and the possibility of making them contemporary legal alternatives to the lease-to-own contract.

keywords: contemporary legal alternatives, lease contract ending with ownership, an Islamic perspective

## بسم الله الرحمن الرحيم

### المقدمة

الحمد لله رب العالمين ، نحمده حمدا كثيرا يليق بجلاله ، ونستعين به ، ونصلي ونسلم على أشرف الخلق سيدنا محمد (صلى الله عليه وسلم) ، وعلى آله وصحبه أجمعين .

وبعد،،،

فالتجارة أساس الحياة الاقتصادية في الماضي والحاضر، ولدورها في ازدهار الحياة بكافة مجالاتها اشتد الإقبال عليها، ومن ثم اشتد التنافس بين التجار .

وبالرغم من أن عقد الإجارة يعد من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص ، ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء ، إلا أنه قد ظهر في الوقت الحاضر لعقد الإجارة أساليب جديدة وصور متعددة ، فأشكل على الناس بعض الأمور المتعلقة بهذه الصور الجديدة ، كما جهل بعض التجار حكم هذه الأمور، فاتبعوا بعض الأساليب غير المشروعة ظانين أنها مشروعة ؛ وذلك لكثرة استعمالها من غير علم بمشروعيتها .

ولأن الإسلام دين صالح لكل زمان ومكان ، وبه تستقيم حياة البشر، لذا جاء ليعالج الممارسات الغير مشروعة ليعيد الفطرة السليمة إلى فطرتها التي فطر الناس عليها ، ولكي لايشق على الناس ، استخدم أساليب مشروعة بديلة للصور الغير مشروعة من هذا العقد ، كنوع من أنواع مواكبة العصر مع مراعاة الشروط والأحكام الشرعية .

وعقد الإيجار المنتهي بالتملك قد عرف في كثير من الدول الإسلامية، واستخدمته بعض المصارف الإسلامية كوسيلة من وسائل التمويل والاستثمار، فكان لايد من معرفة حكمه الشرعي، وذكر صورته ، لمعرفة المشروع منها

والممنوع شرعا .

ولذا كان من المناسب البحث عن بدائل شرعية لهذه الصور الممنوعة شرعا من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك .

أسباب اختيار الموضوع تتمثل في النقاط الآتية:

١. الانفتاح الكبير على العالم وما يحدث فيه من تنافس في مجال التجارة، واستخدام الإيجار المنتهي بالتمليك كوسيلة من وسائل التجارة ، فلزم بيان حكمها الشرعي.

٢. كثرة استخدام التجار ، والمصارف الإسلامية لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، واستخدام بعض الصور الممنوعة شرعا لهذا العقد ،من غير هدى أو علم بفقهاء المعاملات التجارية.

٣. بيان بعض البدائل الشرعية للصور الممنوعة من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، مع ذكر الفرق بين هذه البدائل وعقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

٤. بيان مدى صلاحية الشريعة الإسلامية لكل زمان ومكان، مع قدرتها على تنظيم المعاملات التجارية مهما تطورت وتنوعت أساليبها.

إشكالية البحث:

كثرة تعامل التجار والمصارف الإسلامية بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، كوسيلة من وسائل الاستثمار والتمويل التجاري ، مع أن هناك صور كثيرة ممنوعة شرعا في هذا العقد، وظهور معاملات أخرى - الإيجار التمويلي ، الإيجار التشغيلي - مشروعة تؤدي إلى الغرض المرجو من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، لذا لزم بيان مدى صلاحية الدين الإسلامي لجميع العصور ،ببيان صلاحية هذه العقود المشروعة كبديل شرعي للصور الممنوعة من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

## خطة البحث:

قسمت البحث إلى مقدمة ، وتمهيد ، وثلاثة مباحث، وخاتمة .  
أما المقدمة ففيها : أهمية الموضوع ، وأسباب اختياره ، ومشكلته ، وخطته ،  
والمنهج الذي اتبعته .  
أما التمهيد ففيه: بيان ماهية عقد الإجارة لغة، وعند الفقهاء، وحكمه الشرعي،  
وأدلة مشروعيته .  
المبحث الأول : ماهية الإيجار المنتهي بالتملك ، وخصائصه ، وصوره ،  
والتكييف الشرعي له ، وحكمه الشرعي، ويشتمل على عدة مطالب :  
المطلب الأول : ماهية عقد الإيجار المنتهي بالتملك .  
المطلب الثاني: تاريخ نشأة عقد الإيجار المنتهي بالتملك.  
المطلب الثالث: صور عقد الإيجار المنتهي بالتملك.  
المطلب الرابع: التكييف الفقهي لعقد الإيجار المنتهي بالتملك، والحكم الشرعي  
له.  
المبحث الثاني : ماهية الإيجار التمويلي ، وخصائصه ، وتكييفه الشرعي ،  
وحكمه الشرعي ، وصلاحيته جعله بديل شرعي لعقد الإيجار المنتهي  
بالتملك .، ويشتمل على عدة مطالب:  
المطلب الأول : ماهية الإيجار التمويلي ، ومميزاته، وخصائصه .  
المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي، الفرق بينه وبين عقد  
الإيجار المنتهي بالتملك.  
المطلب الثالث :الحكم الشرعي لعقد الإيجار التمويلي ،وصلاحيته جعله بديل  
شرعي للإيجار المنتهي بالتملك.  
المبحث الثالث : ماهية الإيجار التشغيلي ، وخصائصه ، وتكييفه الشرعي ،  
وحكمه ، وصلاحيته كونه بديل شرعي لعقد الإيجار المنتهي بالتملك،

### ويشتمل على عدة مطالب :

**المطلب الأول :** ماهية الإيجار التشغيلي وخصائصه.

**المطلب الثاني:** التكييف الفقهي للإيجار التشغيلي ، والحكم الشرعي له .

**المطلب الثالث:** صلاحية عقد الإيجار التشغيلي بديل شرعي للإيجار المنتهي بالتمليك.

**والخاتمة :** وفيها أهم النتائج ، والتوصيات التي توصلت إليها من خلال هذا البحث.

### منهج البحث:

- قمت بعزو الآيات القرآنية إلى سورها ، وتخريج الأحاديث النبوية مع ذكر الحكم عليها إذا لم تكن في الصحيحين.

- اتبعت في دراسة هذا البحث ، المنهج التحليلي والاستدلالي المقارن ، والمنهجية العلمية في عرض المسائل وعزوها لمصادرها ، واعتمدت آراء الفقهاء القدامى ، بالإضافة إلى آراء الفقهاء المعاصرين المهتمين بالاقتصاد الإسلامي في بعض المسائل .

- إذا كانت المسألة محل نزاع بين الفقهاء قمت بتحرير محل النزاع في المسألة ، ثم بينت أدلة كل فريق مع مناقشة الدليل كلما أمكن ، ثم ذكرت الراجح في نهاية كل مسألة ، وسبب الترجيح.

- قمت بذكر أدلة الأقوال مع بيان وجه الدلالة ، وأذكر ما يرد عليها من مناقشات وما يجاب عنها كلما أمكن، وأذكر ذلك بعد الدليل مباشرة إذا تطلب الأمر.

- اعتمدت على أمهات المصادر والمراجع الأصلية في التوثيق.

- قمت بعمل الخاتمة واستخلصت أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها من خلال البحث .

- قمت بعمل فهرس للمصادر والمراجع.

### تمهيد

معنى الإجارة ، وحكمها الشرعي وأدلتها ، والحكمة من مشروعيتها.

أولاً: معنى الإيجار لغة:

(آجره) إيجاراً أجره ومن فلان الدار وغيرها اكتراها منه وفلانا الدار أكره إياها

(آجره) مؤاجرة : استأجره.

(اتتجر): طلب الثواب بصدقة أو نحوها ، وعلى فلان بكذا: عمل له بأجر .

(استأجره) : اتخذه أجييراً.

(الإجارة): الأجرة على العمل وعقد يرد على المنافع بعوض .

(الأجر) : عوض العمل والانتفاع والمهر، والجمع: أجور، والأجر الحق : هو

الأجر الذي يكفي العامل ليعيش عيشة هادئة مريحة .

(والأجر الحقيقي) : ما للنقد الذي يحصل عليه العامل من قوة الشراء .

(الأجرة) الأجر ، والجمع: أجر .

(الأجير): من يعمل بأجر، والجمع : أجراء<sup>(١)</sup>.

أجرت تؤاجر مؤاجرة البغية نفسها: أباحت نفسها بأجر، فهي مؤاجرة ، الأجر:

الجزاء والثواب على العمل،

استأجره : عامله على العمل بأجرة.<sup>(٢)</sup>

والإجارة : تملك المنافع بعوض ، ومنه سمي الثواب أجراً ، لأن الله تعالى يعوض

العبد على طاعته ويصبره على مصيبته، والإجارة في الذمة: أن تستأجر لعمل

معلوم ، كخياطة ثوب ونحوه.<sup>(٣)</sup>

(١) المعجم الوسيط، ، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، ( إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات، حامد عبد القادر / محمد النجار)، ج١، ص٧، الناشر: دار الدعوة.

(٢) معجم متن اللغة (موسوعة لغوية حديثة) أحمد رضا (عضو المجمع العلمي العربي بدمشق)، ج ١، ص١٤٧، دار مكتبة الحياة - بيروت.

(٣) معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي - حامد صادق قنبي، ص٤٣، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط: الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م .

## ثانياً: الإجارة شرعاً:

عرف الفقهاء عقد الإجارة، بتعريفات متعددة منها:

عند فقهاء الحنفية: عقد على المنفعة بعوض هو مال.<sup>(١)</sup>

وقيل: هي بيع المنافع.<sup>(٢)</sup>

وقيل: هي بيع منفعة معلومة بأجر معلوم.<sup>(٣)</sup>

عند المالكية: هي تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض.<sup>(٤)</sup>

وقيل: بيع منفعة عاقل بعوض<sup>(٥)</sup>، وقيل: هي عقد معاوضة على منافع

الأعيان.<sup>(٦)</sup>

وقيل: هي بيع المنافع.<sup>(٧)</sup>

عند الشافعية: معاملة صحيحة، تورد على منافع مقصودة قابلة للبدل والإباحة،

على شرط الإعلام مع العوض المبين<sup>(٨)</sup>، أو هو: عقد على منفعة مقصودة

معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم.<sup>(٩)</sup>

(١) المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، ج ١٥، ص ٧٤، مطبعة السعادة - مصر، دار المعرفة - بيروت، لبنان.

(٢) الاختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي، ج ٢، ص ٥٠، مطبعة الحلبي، القاهرة، ١٣٥٦ - ١٩٣٧ م.

(٣) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، ج ٥، ص ١٠، المطبعة الأميرية - بولاق، القاهرة، الأولى، ١٣١٤ هـ.

(٤) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، ج ٤، ص ٢، ط: دار الفكر.

(٥) حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرياني، أبو الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي (نسبة إلى بني عدي، بالقرب من منفوط)، ج ٢، ص ١٩٠، دار الفكر - بيروت، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م.

(٦) المعونة على مذهب عالم المدينة، القاضي عبد الوهاب البغدادي، ص ١٠٨٨، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة،

(٧) الذخيرة، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي، ج ٥، ص ٣٧١، دار الغرب الإسلامي - بيروت، ط: الأولى، ١٩٩٤ م.

(٨) عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، إمام الحرمين، ج ٨، ص ٦٥، دار المنهاج، نهاية المطلب في دراية المذهب ط: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.

(٩) مغني المحتاج، الشربيني، ج ٣، ص ٤٣٨، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، سنة ١٩٩٤ م.

وقيل هي : هي بيع منافع الأعيان.<sup>(١)</sup>

عند الحنابلة: هي عقد على المنافع لازم من الطرفين.<sup>(٢)</sup>

وقيل هي : بيع المنافع.<sup>(٣)</sup>

وقيل هي :عقد لازم لا يفسخ بالموت ، على عمل في الذمة ، في محل معين أو موصوف.<sup>(٤)</sup>

عند الظاهرية: هي الانتفاع بمنافع الشيء المؤجر الذي لم يخلق بعد.<sup>(٥)</sup>

التعريف المختار:

بعد عرض أقوال الفقهاء في تعريف الإجارة شرعا ، يتضح لنا أن الفقهاء وإن اختلفت ألفاظهم في تعريف الإجارة ، إلا أن جميع التعريفات متقاربة في المعنى ، إلا أن تعريف الشافعية بأن الإجارة عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم، هو التعريف المختار، حيث أن قوله (منفعة) يخرج بها: العين، وخرج بقوله (مقصودة): التافهة، كاستئجار ببيع على كلمة لا تتعب، وخرج بقوله (معلومة): القراض والجعالة على عمل مجهول، وخرج بقوله (قابلة): منفعة البضع، فإن العقد عليها لا يسمى إجارة<sup>(٦)</sup>، ولذا كان هذا التعريف هو التعريف المختار لاشتماله على أنواع الإجارة المعروفة.

(١) التهذيب في فقه الإمام الشافعي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي الشافعي، ج ٤، ص ٤٢٠، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م .

(٢) الفقه، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، ص ٦٥، ط: المكتبة العصرية ، ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م

(٣) عمدة الكافي في فقه الإمام أحمد، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، ج ٢، ص ١٦٩، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م

(٤) المحرر في الفقه ، السلام بن عبد الله بن الخضر بن محمد، ابن تيمية الحراني، ج ١، ص ٣٥٥، مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٩ هـ

(٥) المحلى بالآثار ، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلس، ج ٧، ص ٤، دار الفكر - بيروت .

مغني المحتاج، الشربيني، ج ٣، ص ٤٣٨ (١)

ثالثا: الحكم الشرعي لعقد إجارة ، وأدلة مشروعيتها:

الحكم الشرعي لعقد الإجارة :

الإجارة عقد مشروع ، ثبت مشروعيته ، بالكتاب ، والسنة ، والإجماع ، والمعقول.

أدلة مشروعية عقد الإجارة:

من الكتاب:

١. قوله تعالى: (حتى إذا أتيا أهل قرية استطعما أهلها فأبو أن يضيفوهما فوجدا فيها جدارا يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه أجرا....) الآية. (١)

٢. قوله تعالى : (قالت إحداهما يا أبتِ استأجره إنَّ خيرَ منِ استأجرتِ القويُّ الأمين....) الآية. (٢)

٣. قوله تعالى: (فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن..... الآية). (٣)  
وجه الدلالة:

والأجر هو الجعل والأجرة<sup>(٤)</sup> ، دلت الآية الأولى على أن الاستئجار مشروع وغير مكروه<sup>(٥)</sup> ، ومشروعية الإجارة صراحة لطلب موسى عليه السلام من الخضر أخذ الأجر ، ومعروف أن شرع من قبلنا شرع لنا إذا سكت عنه ، وأيضا طلب الإجارة من موسى - عليه السلام - أن يؤجره نفسه لرعي الغنم

(١) سورة الكهف ، الآية ٧٧ .

(٢) سورة القصص . الآية ٢٦ .

(٣) سورة الطلاق ، الآية ٦ .

(٤) معالم التنزيل في تفسير القرآن تفسير البغوي، محيي السنة ، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي ، دار إحياء التراث العربي - بيروت، الطبعة : الأولى ، ١٤٢٠ هـ ،

(٥) مفاتيح الغيب التفسير الكبير ، أبو عبد الله محمد بن عمر بن الحسن بن الحسين التيمي الرازي الملقب بفخر الدين الرازي ، ج٤ ، ص٢٤١ ، دار إحياء التراث العربي - بيروت: الثالثة - ١٤٢٠ هـ

مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى على ذلك ، يدل صراحة على جواز الإجارة ومشروعيتها ، وأمر الله بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع في الآية الثالثة ، فجميع ما سبق يدل على جواز الإجارة ومشروعيتها.<sup>(١)</sup> من السنة:

١. عن أبي هريرة رضي الله عنه، عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (قال الله: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره).<sup>(٢)</sup>
٢. عن عائشة رضي الله عنها ،قالت: استأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل، ثم من بني عبد بن عدي، هاديا خريتا - الخريت: الماهر بالهداية - قد غمس يمين حلف في آل العاص بن وائل، وهو على دين كفار قريش، فأمناه فدفعنا إليه راحلتيهما، ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاها براحلتيهما صبيحة ليال ثلاث، فارتحلا، وانطلق معهما عامر بن فهيرة ، والدليل الديلي، فأخذ بهم أسفل مكة، وهو طريق الساحل.<sup>(٣)</sup>

#### وجه الدلالة :

دللت الأحاديث صراحة على جواز الإجارة ومشروعيتها .

(١) كلام الباحث

(٢) صحيح البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، ج ٢ / صص ٧٧٦، رقم الحديث: ٢١١٤ ، كتاب البيوع /باب إثم من باع حرا. دار ابن كثير، دار اليمامة)- دمشق، ط: الخامسة، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م.

(٣) صحيح البخاري، ج ٢، ص ٧٩٠، رقم: ٢١٤٤، كتاب الإجارة، باب استءجار المشركين.

## من الإجماع:

أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز عقد الإجارة، إلا ما يحكى عن (عبد الرحمن بن الأصبم) <sup>(١)</sup> أنه قال: لا يجوز ذلك؛ لأنه غرر، يعنى أنه يعقد على منافع لم تخلق، وهذا غلط، لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار، وسار في الأمصار. <sup>(٢)</sup>

## الحكمة من مشروعية عقد الإجارة :

إن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك، فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بيعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعا، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، ولا يمكن كل أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعا به، فلا بد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله تعالى طريقا للرزق، حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع <sup>(٣)</sup>.

(١) شيخ المعتزلة، أبو بكر الأصبم وكان دينا، وقورا، صبورا على الفقر، منقبضا عن الدولة، إلا أنه كان فيه ميل عن الإمام علي مات: سنة إحدى ومائتين (سير أعلام النبلاء، شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، ج٩، ص٤٠٢، مؤسسة الرسالة، الثالثة، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م)

(٢) المغني، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، (ج٨، ص٦)، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية ط: لثالثة، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧ م

(٣) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، عبد الله بن محمد بن سليمان المعروف بـ داماد أفندي، ج٢، ص٣٦٨، دار إحياء التراث العربي - بيروت والعامرة - تركيا، ١٣٢٨ - المغني، بن قدامة، ج٨، ص٦.

## المبحث الأول

الإيجار المنتهي بالتمليك ، ماهيته ، وتاريخ نشأته، وصوره، والتكييف الشرعي له ، وحكمه الشرعي

المطلب الأول : ماهية الإيجار المنتهي بالتمليك .

أولاً : معنى الإيجار المنتهي بالتمليك:

عرف الفقهاء المعاصرين عقد الإيجار المنتهي بالتمليك بتعريفات عديدة متفقة في المعنى ، منها

١. 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 سداه لآخر قسط بعقد جديد.<sup>(١)</sup>

٢. أن يتفق المستهلك مع التاجر على شراء سلعة بثمن محدد يتفقدان على تقسيطه على أقساط شهرية، وقد يمتد أمد السداد سنتين أو ثلاثاً أو أكثر ويلبسان هذا العقد ثوب الإيجار، وربما نسا في العقد على أنه بعد انتهاء تلك المدة يملك المستأجر العين محل العقد.<sup>(٢)</sup>

٣. يتفق اثنان على أن يؤجر أحدهما للآخر سلعة من السلع القابلة للإجارة: أرض ، ومبنى ، وسيارة ، وباخرة، وطائرة، وألة ... الخ ، بحيث يسد المستأجر أقساطا إيجارية في مواعيد دورية منتظمة كل شهر أو كل سنة أو غير ذلك ، وبحيث إذا سدد من الأقساط المحددة عشرة أقساط مثلا ، تم نقل ملكية السلعة إلى المستأجر مع سداه القسط الأخير، وخلال مدة الإجارة قد توضع لوحة ظاهرة على الشيء المأجور ، تبين أن هذا الشيء ملك لفلان المالك

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد بن عبد الله الحافي، ص ٦٠، ط: ١، ٢٠٠١م.  
(٢) التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، عبد الله محمد عبد الله، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٥/ص ٢١٠٠.

المؤجر. (١)

٤. أن يتفق الطرفان على إجازة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر. (٢)
٥. اتفاقية إيجار يلتزم فيها المستأجر بشراء الشيء المؤجر في الوقت المتفق عليه خلال مدة الإيجار أو بعدها بسعر يتفق عليه مسبقاً أو فيما بعد. (٣)

### التعريف المختار :

بعد عرض أقوال المعاصرين لتعريف الإجازة المنتهية بالتمليك، يتضح لنا أن عقد الإجازة المنتهي بالتمليك اتفق الفقهاء على تعريفه بأنه اتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يؤجر أحدهما للآخر سلعة معينة لمدة معينة بثمن معين يزيد عن ثمن المثل مقابل أن يمتلك المستأجر السلعة في نهاية المدة، فالتعريف كلها محل اتفاق بين الفقهاء المعاصرين.

### المطلب الثاني

#### تاريخ نشأة عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

تعد صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك إحدى صيغ التمويل التي انتشر العمل بها لدى البنوك الإسلامية في السنوات الأخيرة ؛ لما تقدمه من مرونة تفوقت بها في حالات محددة على الصيغ المتاحة للعمل المصرفي الإسلامي، وبخلاف المرابحة التي جاءت تطويراً لعقد البيع المعروف الأخرى في كتب الفقه ، فإن صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك إنما هي صيغة معروفة عند الغربيين ، ولا سيما

(١) رفيق يونس المصري ،الباحث بمركز الاقتصاد الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٦، ص١٩٨ .  
بيع التسيط: تحليل فقهي واقتصادي .

(٢) الإجازة وتطبيقاتها المعاصرة ، (الإجازة المنتهية بالتمليك)، دراسة فقهية مقارنة، علي محيي الدين القره داغي، أستاذ ورئيس قسم الفقه والأصول بكلية الشريعة والقانون،جامعة قطر ، والخبير بمجمع الفقه الإسلامي

الدولي ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد١٢، ص٣١٦

(٣) المرجع السابق،ص٣٢٧

في الولايات المتحدة ، وقد جرى تهذيبها بعض الشيء لتكون ملائمة لظروف ومتطلبات العمل المصرفي الإسلامي والقيود الشرعية عليه، وإن كانت الصيغة نفسها التي تعمل بها البنوك الإسلامية (أي تلك التي يفترض انضباطها شرعياً)، معروفة ومستخدمة في بلاد الغرب.<sup>(١)</sup>

#### - الباعث على استخدام الإيجار المنتهي بالتملك عند الغرب :-

لعل الباعث على استخدام عقد الإيجار المنتهي بالتملك ، هو المميزات التي يقدمها النظام الضريبي في بعض الدول الغربية لمن يستثمر في الأصول الحقيقية ، إذ يمكن له أن يخصم ذلك من الوعاء الضريبي فتصبح أموال الشركة الخاضعة للضريبة أقل ، فيدفع مبلغاً أدنى من الضرائب للحكومة ، عندئذ وجدت الشركات التي تتوقع أن يتحقق لها فائض مرتفع من عملياتها أن من الأفضل لها استثمار جزء منه في شراء الأصول (كالمعدات والطائرات والآلات الصناعية ... إلخ)، ثم تأجيرها للآخرين ، بدلا من الإفصاح لمصلحة الضرائب عن معدل ربح عال في نهاية العام .

ولما كانت تلك الأصول مملوكة للشركة فإنها سوف تدرج في ميزانيتها فتستفيد منها ضريبياً، وهي لأنها قد حققت المنفعة من هذا الإجراء في تخفيض نسبة ما تدفعه على شكل ضريبة ، تكون مستعدة - في الغالب - لتوفير الأصول المؤجرة بسعر مناسب لا يزيد عن تكلفة شرائها بالأجل، ولا يزيد عن تكلفة الاقتراض من المصرف بالفائدة ، فولد ذلك طلباً على عمليات التأجير في البلاد الغربية ، لا سيما في الولايات المتحدة.<sup>(٢)</sup>

(١) العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، محمد بن علي القري، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي - جامعة

الملك عبد العزيز - جدة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد : ١٠ ، ص ٩٧١ .

(٢) المرجع السابق ، ص ٩٧٢ .

- الباعث على استخدامه في البلاد العربية (وإن كان أمر الضريبة لا يستبعد)، فهو على الأرجح:.

أ - تميز عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على عقد المرابحة<sup>(١)</sup>، الذي يعد الصيغة الرئيسية للتمويل في المصارف الإسلامية.

ب - استخدامه بديلا عن البيع بالتقسيط عند تعذر الرهن ، ففي بعض البلدان التي لا يوجد فيها إجراءات معتمدة لتسجيل الرهن وضبطها من قبل جهات رسمية ، يعمد التجار الذين يبيعون بالأجل إلى استخدام سجل الملكية كوسيلة للاحتفاظ بالأصل ، حتى يكمل المشتري سداد جميع الأقساط.<sup>(٢)</sup>

### المطلب الثالث

#### صور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

هناك صور عديدة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك منها :

#### الصورة الأولى:

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتمليك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلا كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة ، ويصبح المستأجر مالكا (أي مشتريا) للشيء المؤجر تلقائيا بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ويمكن أن نتصور صياغة هذا العقد على الوضع التالي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا لمدة خمس

(١) أن يقدم العميل إلى البنك طالبا منه شراء سلعة معينة بالمواصفات التي يحددها على أساس الوعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له فعلا مرابحة بالنسبة التي يتفقان عليها، ويدفع الثمن مقسطا حسب إمكانياته". (المرابحة للأمر بالشراء، د/حمد الأمين الضربير، مجلد ٥، ص ٧٢٧، مجلة مجمع الفقه الإسلامي )

(٢) العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، محمد بن علي القرني، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي - جامعة الملك عبد العزيز - جدة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد : ١٠ ، ص ٩٧٢.

سنوات مثلا، على أنك إذ وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملك لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة في هذه السنوات - وقال الآخر: قبلت<sup>(١)</sup>.

الصورة الثانية: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة ، مقابل دفع مبلغ هو كذا.

ويمكن أن نتصور صيغة هذا العقد على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة هي كذا ، على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة ، بعتك هذه السلعة إذا رغبت في ذلك ، بثمن هو كذا ، ويقول الآخر: قبلت.

وهذه الصورة يمكن تفريغها إلى صورتين:

إحدهما : يكون الثمن فيها المحدد لبيع السلعة ثمنا رمزيا.  
والثانية: يكون ثمنا حقيقيا<sup>(٢)</sup>.

الصورة الثالثة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، وفي نهاية مدة الإجارة يكون للمستأجر الحق في ثلاثة أمور:

الأول: تملك هذه الأعيان المؤجرة 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 -أو لفترات- أخرى.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢٠١٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٢) المرجع السابق .

الثالث: إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها.<sup>(١)</sup>

#### الصورة الرابعة:

قد يتم الاتفاق على إجارة السلعة ، مع وعد بالبيع في نهاية المدة إذا تم السداد حتى نهاية المدة : سواء كان ذلك في مقابل مبلغ يدفعه بعد انتهاء عقد الإجارة - رمزيا أو حقيقيا- وسداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال هذه المدة ، أو كانت هذه الأقساط الإيجارية هي ثمن السلعة ولم يتفق على دفع شيء آخر ، لا رمزيا ولا حقيقيا<sup>(٢)</sup>.

#### الصورة الخامسة:

اقتران الإجارة بوعد البيع، أو مد مدة الإجارة، أو انتهاء الإجارة ورد العين المستأجرة إلى المالك في نهاية مدة الإجارة.<sup>(٣)</sup>

#### تصوير عقد الايجار المنتهي بالتمليك فى البنوك المصرفية:

هي صيغة تمويل ، ذلك أنه ينهض بحاجة المستثمرين وأرباب الأعمال ، إلى الحصول على الأموال التي يشترطون بها الآلات والمعدات والأصول الرأسمالية المختلفة ، أو التي يستخدمونها لأغراض غير إنتاجية .  
يتقدم العميل المصرفي بطلبه إلى البنك، وبعد الموافقة على طلبه من الناحية الائتمانية (أي التأكد من ملاءة العميل وحسن وفائه بالتزاماته ... إلخ) ، يطلب إليه أن يوقع على وعد بأنه سوف يستأجر هذا الأصل من المصرف عندما يصبح الأصل المطلوب في ملك الأخير وحوزته، بالشروط المتفق عليها.<sup>(٤)</sup>

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشانلي، العدد الخامس، ٢١١٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشانلي ، العدد الخامس، ٢١١٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي

(٣) المرجع السابق ص ٢١١٤

(٤) العقود المستجدة ضوابطها ونماذج منها، محمد بن علي القرني، العدد العاشر، ص ٩٧٤، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

يقول الدكتور حسن الشاذلي:

المتتبع لهذه الصور يجد عدة أمور وهي:

أولها : أن السلعة التي يجري بشأنها هذا الاتفاق هل هي موجودة في ملك المصرف (أي المؤجر أو البائع) وقت إبرام هذا العقد ، أو ليست ملكه بل إنه سيشتريها فيما بعد ؟ ، ثم تتتابع أحكام هذا الاتفاق وآثاره ، حينئذ يكون قد باع أو أجر شيئاً غير مملوك له وقت إبرام العقد.

الثاني: أن هذه السلعة إذا كانت مملوكة للبائع أو المؤجر ، هل قبضها ممن اشتراها منه ، أو لم يقبضها؟.

الثالث: أن العقد الذي يجريه المتعاقدان ( عقد إجارة ) في بدايته ، يتفقان على أنه في نهايته -أي في نهاية المدة التي حددها الطرفان ، نهاية لعقد الإجارة -يصبح عقد بيع (أي عقد تمليك للعين مع منفعتها) ، أي أنه بدأ بتمليك المنفعة بعوض (روعي في تقديره ما يؤول إليه هذا العقد) ، ثم انتهى بتمليك العين ومنفعتها.

الرابع: أن تمليك العين ومنفعتها (في نهاية مدة الإجارة المحددة) في صور هذا العقد، هي عقد بيع ، حدد للشيء المبيع فيه ثمنًا معينًا.<sup>(١)</sup>

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢٠١٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي

## المطلب الرابع

### التكييف الفقهي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، والحكم الشرعي له

الإيجار المنتهي بالتمليك ليس عقداً جديداً في حقيقته، وإنما هو نوع من التطوير الذي اهتدت إليه المؤسسات المالية للاستفادة منه كوسيلة مربحة، وأقل مخاطر لتمويل المشروعات والصناعات والمعدات، يستفيد منها المتعاملون معها، لشراء تلك المعدات في المستقبل عبر عقد الإجارة.<sup>(١)</sup>

### أولاً: التكييف الفقهي لصور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك:

نظراً لأن لهذا العقد عدة صور، فلا بد من تكييف كل صورة على حدة.

### التكييف الفقهي للصورة الأولى:

وفيها تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير - تلقائياً - ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد - ودون ثمن، سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة، خلال المدة المحددة، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة.

### اختلف الفقهاء المعاصرون في التكييف الفقهي لهذه الصورة إلى أقوال:

القول الأول: يرى أن العقد في هذه الصورة عقد إجارة، مقترناً بشرط، وإليه ذهب الدكتور حسن الشاذلي<sup>(٢)</sup>، ومحمد علي التسخيري<sup>(٣)</sup> دليله:

أن عقد الإجارة عقد صريح ناجز، لأن صيغته وهي (أجرت - واستأجرت) دالة على الإجارة قطعاً، وإن الشروط التي صاحب هذا العقد واقتربت به يجب

(١) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة (الإجارة المنتهية بالتمليك) علي محيي الدين القره داغي، العدد: ١٢، ص ٣٣٧، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢١٣٣، مجلة مجمع الفقه الإسلامي

(٣) الإجارة بشرط التمليك - والوفاء بالوعد، محمد علي التسخيري، العدد الخامس، ص ٢١٧٤، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

بحثها هل هي شروط صحيحة أو غير صحيحة؟ فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها، وإن لم تكن صحيحة بطلت (وبطل العقد أو فسد أو صح على الخلاف فيها وفي طبيعتها) ، وهذه الشروط لا يمكن أن يقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع، لأنهما أراداه الآن إجارة، لا بيعا، فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والمعلنة.

وأما تمليك الشيء المؤجر الذي علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية، فهل يمكن أن يكون بيعا معلقا والتمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها؟....

أن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة، والمعلوم أن الثمن يكون حالا أو مؤجلا عند تمام عقد البيع، وما أخذ هنا تحت ظل عقد الإجارة ، هو ثمن هذه المنفعة التي استوفاه المستأجر، فكان تكييفها في ظل العقد الذي أوجبها ، أنها أجرة، فتحويلها بعد ذلك إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق ، لا يتمشى ولا يسير مع القواعد التي تحدد لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده ، صحيحا منتجا، واجب الوفاء بما يقضي به، إذ أن تكييف هذه الصورة بأنها عقد بيع بثمن مقسط ، تكتنفه في الفقه الإسلامي صعوبات كثيرة تحول دون القول بذلك.<sup>(١)</sup>

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢٠١٣، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

## القول الثاني :

يرى أنّ العقد عقدٌ ببيع بالتقسيط، وإلى هذ ذهب الشيخ المحفوظ بن بيه<sup>(١)</sup>،  
والدكتور علي أحمد السالوس<sup>(٢)</sup>، الدكتور عبد الله محمد عبد الله<sup>(٣)</sup>

### دليله:

أن هذا العقد يكون فيه الطرفين تعاقدًا أصلاً على عقد بيع بالتقسيط،  
مشروطاً بعدم انتقال الملك للمشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط، وهو ما يسمى  
في الفقه الإسلامي بـ العقد المعلق على الشرط، فقصد الطرفين، هو التباعد لا  
الإيجار، وإنما اتخذ الإيجار وسيلة يتوصل بها البائع إلى صون حقه في العين  
حتى لا يتصرف فيها المشتري للغير ، أو يتمكن دائنوه الآخرون من التنفيذ على  
هذه العين محل التعاقد.

## القول الثالث:

يرى أن العقد في هذه الصورة هو عقدين عقد إجارة وعقد بيع، وإليه ذهب  
الدكتور محمد جبر الألفي<sup>(٤)</sup>

### دليله:

أن المستأجر في هذا العقد يدفع مبلغ أجره يعلم تمام العلم أنها تزيد كثيراً  
على أجره المثل وأجره السوق، إنما يفعل ذلك لعلمه أن الزيادة فيها هي دفعات

(١) الإيجار الذي ينتهي بالتملك، عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه العدد الخامس ، ٢١٥١، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٢) حكم زيادة السعر في البيع بالنسيئة شرعاً، نظام الدين عبد الحميد، العدد السادس، ص٣١٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٣) التأجير المنتهي بالتملك والصور المشروعة فيه، عبد الله محمد عبد الله، العدد الخامس، ص٢٠١٢، ٢٠١٣، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٤) الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢ / ص٤٦٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

مقدمة من الثمن، ولا يمكن أن نفسر حقيقة أن أصليين متماثلين يؤجران بأجرة شهرية زائدة عن المثل، إلا إذا عرفنا أن مدة الإجارة بينهما مختلفة، فنعلم أن تلك المدة هي أجل دفع الثمن، فاختلقت الأجرة الشهرية بناء على ذلك لأنها تتضمن قسطاً من الثمن، كل ذلك يدل على انعقاد البيع والإجارة في اتفاقية واحدة.<sup>(١)</sup>

### الرأي الراجح :

مما سبق عرضه من أقوال الفقهاء، يتضح لي أن هذه الصورة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك يمكن تكيفها فقهاً على أنها عقد كون من عقدين، عقد بيع وعقد إجارة، لقربها من الواقع أكثر من كونها بيعاً بالنقسيط أو إجارة مقرونة بشرط، بدليل الأجرة.

وقبل بيان الحكم الشرعي لهذه الصورة، وبناء على ترجيح تكيفها الفقهي أنها اجتماع عقدين في عقد واحد، لا بد من معرفة حكم اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد:

اختلف الفقهاء في اجتماع عقدين في عقد واحد على قولين:

### القول الأول:

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٢)</sup>، المالكية في قول<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة في قول<sup>(٥)</sup>، إلى عدم جواز اجتماع عقدين في عقد واحد

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢ / ص ٤٦٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) فتح القدير بن الهمام، ج ٦، ص ٤٤٦، ط: الأولى، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ١٣٨٩ هـ - ١٩٧٠ م.

(٣) المدونة، مالك بن أنس، ج ٣، ص ١٤، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٥ هـ - ١٩٩٤ م.

(٤) المجموع شرح المهذب، محيي الدين بن شرف النووي، ج ٩، ص ٣٨٨، إدارة الطباعة المنيرية، مطبعة التضامن الأخوي - القاهرة - ١٣٤٧ هـ.

(٥) المغني لابن قدامة، ج ٤، ص ٤٢، مكتبة القاهرة، ط: الأولى، (١٣٨٨ هـ = ١٩٦٨ م) - (١٣٨٩ هـ = ١٩٦٩ م).

إلا عقد البيع والإجارة، فيجوز الجمع بينهما عند المالكية، الحنابلة، الصحيح عند الشافعية، إلا أن الحنفية يرون عدم الجواز مطلقاً<sup>(١)</sup>.

### القول الثاني:

ذهب ابن تيمية من الحنابلة إلى جواز اجتماع عقد وشرط، أو عقدين في عقد واحد.<sup>(٢)</sup>

### أدلة القول الأول:

استدل أصحاب القول الأول القائل بعدم جواز اجتماع عقدين في عقد واحد، بالسنة، ومنها:

١. عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعه.<sup>(٣)</sup>

٢. عبد الله بن عمرو رضي الله عنه، قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم تضمن، ولا بيع ما ليس عندك.<sup>(٤)</sup>

٣. عن عبد الرحمن بن عبد الله بن مسعود، عن أبيه رضي الله عنهم، قال: "نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة."<sup>(٥)</sup>

### وجه الدلالة:

(١) فتح القدير بن الهمام، ج ٦، ص ٤٤٦.

(٢) نظرية العقد، بن تيمية، ص ١٨٨.

(٣) قال الترمذي: حديث حسن صحيح (سنن الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة بن موسى بن الضحاك، الترمذي، ج ٣، ص ٥٢٥، رقم الحديث: ١٢٣١، ط: الثانية، ١٣٩٥ هـ - ١٩٧٥ م).

(٤) حديث حسن صحيح.. (سنن أبي داود، أبو داود سليمان بن الأشعث، ج ٣، ص ٢٨٣، رقم الحديث: ٣٥٠٤، أبواب الإجارة، باب الرجل يبيع ماله عند، المكتبة العصرية، صيدا - بيروت).

(٥) صحيح لغيره، وهذا إسناد ضعيف. (مسند الإمام أحمد بن حنبل، الإمام أحمد بن حنبل، ج ٦، ص ٣٢٤، رقمه: ٣٧٨٣، مسند المكثرين من الصحابة، مسند عبد الله بن مسعود، مؤسسة الرسالة، ط: الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م).

دل الحديث دلالة صريحة على عدم جواز اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد، والعلة في تحريم بيعتين في بيعة، عدم استقرار الثمن في صورة بيع الشيء الواحد بثمنين<sup>(١)</sup>

### أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائل بجواز اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد، بالمعقول، ومنه:

أن الأصل في العقود والشروط الإباحة.<sup>(٢)</sup>

### المناقشة :

نوقش هذا بأن أحاديث النبي صلى الله عليه وسلم السابقة في أدلة القول الأول، خرجت هذا الأصل (الأصل في العقود الإباحة)، من الإباحة إلى المنع<sup>(٣)</sup>.

### الرأي الراجح:

مما سبق عرضه من أقوال الفقهاء، وأدلتهم، والمناقشات الواردة عليها، يتضح لنا أن الرأي الراجح هو القائل بعدم جواز اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد، للأحاديث الواردة في ذلك.

### ثانياً: الحكم الشرعي لصور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك:

#### الحكم الشرعي للصور الأولى:

وفيها تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير - تلقائياً - ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد - ودون ثمن، سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة، خلال المدة المحددة، والتي هي في

(١) نيل الأوطار، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، كتاب البيوع، باب بيعتين في بيعة، ج٥، ص١٨١ دار الحديث، مصر، الأولى، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٣ م.

(٢) نظرية العقد، بن تيمية، ص١٨٨.

(٣) كلام الباحث.

الحقيقة ثمن هذه السلعة.

قرار مجمع الفقه الإسلامي :

يرى أن هذه الصورة من الصور الممنوعة شرعا ، وفيما يلي نص القرار:  
قرار رقم: (١٢/٤) ١١٠

بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير :

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م). بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه ، وعدد من الفقهاء قرر ما يلي:  
من الصور الممنوعة :

أ- 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.<sup>(١)</sup>

واستدلوا بما يلي:

قرار رقم

بشأن البيع بالتقسيط(٥٣/٢/٦)

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٧ إلى ٢٣ شعبان ١٤١٠ هـ الموافق ١٤-٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠ م.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢ /ص ٤٦٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع: " البيع بالتقسيط " واستماعه للمناقشات التي دارت حوله ، قرر :  
لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع، ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقساط المؤجلة<sup>(١)</sup>

### التكييف الفقهي للصورة الثانية:

وهي نفس الصورة السابقة<sup>(٢)</sup>، إلا أنه قد حدد هنا في هذه الصورة ثمن رمزي للسلعة المؤجرة يدفعه المستأجر إذا رغب في شرائها بعد انتهاء سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

### ومن الواضح في هذه الصورة أن العقد قد احتوى على:

- ١- عقد إجارة - ناجز - حددت فيه الأجرة، ومدة الإجارة - فإذا انتهت المدة انفسخ عقد الإجارة - أو إذا امتنع عن سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها.
  - ٢- عقد بيع - يتم في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك - ودفع الثمن الذي اتفقا عليه - (الثمن الرمزي).
- هذا العقد (البيع) عقد معلق على شرط، وهو سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال مدة محددة<sup>(٣)</sup>.

إلا أن الدكتور القره داغي ، كيف هذه الصورة بأنها عقد بيع بالتقسيط<sup>(٤)</sup>

### الحكم الشرعي للصورة الثانية:

(١) حكم زيادة السعر في البيع بالنسيئة شرعا ،نظام الدين عبد الحميد، العدد السادس ، ص٣٢١، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

(٢) (وفيها تنتقل الملكية إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير - تلقائيا - ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد - ودون ثمن، سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة ،خلال المدة المحددة، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة)

(٣) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشانلي، العدد الخامس، ٢١٣٧، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٤) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة علي محيي الدين القره داغي، العدد ١٢/ص٣٢٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

قد حدد في هذه الصورة ثمن رمزي للسلعة المؤجرة ، يدفعه المستأجر إذا رغب في شرائها، بعد انتهاء سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها.  
للفقهاء المعاصرين في الحكم الشرعي لهذه الصورة أقوال :

**القول الأول:**

يرى تحريم هذه الصورة من عقد الإيجار المنتهي بالتملك، وهو رأي مجمع الفقه الاسلامي. (١)

**القول الثاني:**

يرى جواز هذه الصورة وإليه ذهب الدكتور محمد المختار السلامي (٢)

**دليل القول الأول:**

استدل أصحاب القول الأول القائل بتحريم هذه الصورة من صور عقد الإيجار المنتهي بالتملك، بقرار مجمع الفقه الإسلامي :

يرى مجمع الفقه الإسلامي أن ضابط المنع لصور عقد الإيجار المنتهي بالتملك: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد. (٣)

وجعله بيعا وإجارة في أن واحد هو غير سليم، ذلك أن ضمان العين أو ما يترتب على ملك العين لا يجوز أن يتحملة المستأجر، فإصلاح العين لبقاء

---

(١) البيان الختامي والتوصيات الصادرة عن الندوة الفقهية الطبية الثانية عشرة حول بالتعاون بين المجمع الفقه الإسلامي (حقول المسنين من منظور إسلامي) والمنظمة الإسلامية للعلوم الطبية بالكويت في الفترة ٩ - ١٢ رجب ١٤٢٠ هـ / ١٨ - ٢١ أكتوبر ١٩٩٩م، العدد ١٢- ص١٩٨٢، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.  
(٢) الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير محمد المختار السلامي، العدد ١٢١/ص ٢٢٢، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

(٣) البيان الختامي والتوصيات الصادرة عن الندوة الفقهية الطبية الثانية عشرة حول بالتعاون بين المجمع الفقه الإسلامي (حقول المسنين من منظور إسلامي) والمنظمة الإسلامية للعلوم الطبية بالكويت في الفترة ٩ - ١٢ رجب ١٤٢٠ هـ / ١٨ - ٢١ أكتوبر ١٩٩٩م، العدد ١٢- ص١٩٨٢، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

الإيجار مثلا، هو لا يصح أن يكون على المستأجر وإنما هو على المالك، فلا بد من التفرقة بينهما. الأحكام مختلفة كثيرا بين واجبات المالك وبين واجبات المستأجر<sup>(١)</sup>

أدلة القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائل بجواز هذه الصورة من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك بما يلي:

أن اجتماع البيع والإجارة في صفقة واحدة ، جائز لعدم التنافي بين العقدين ، وكذلك لا أثر لكون الثمن رمزيا أو حقيقيا ، وأنه لا حرج على الرشيد العالم بما يفعل في الثمن الذي يرضى به في البيع ، خاصة والبائع بنك له خبراؤه ، وهو حريص على ما ينفعه ، حرصا تسنده الخبرة والعلم بمسار الاقتصاد ، لا في الدولة التي ينتسب إليها فقط ، ولكن في العالم خصوصا مع وسائل الاتصال الحديثة ، والنشرات المتتابعة عما يجري في الأسواق.

كما أن الصفقة في صورتين تمثل عقدين لا عقدا واحدا، عقد إجارة وعقد بيع، وليست الصفقة تمثل عقدا واحدا مع شرط فاسخ ، ذلك أن الذي وقع النص عليه في عقد البيع ، هو أن المؤجر بائع وأن المستأجر مشتر للعين المؤجرة ، والثمن معلوم ، وأجل تنفيذ الصفقة معلوم أيضا هو وقت سداد آخر قسط ، وهذا مضبوط باعتبار أن الأقساط التي التزم المستأجر بخلاصها معلومة الآجال ، متفق بين الطرفين على بدايتها ونهايتها<sup>(٢)</sup>.

(١) ٧ - ١١ آذار ٧ - ١١ رجب ١٤٠٧ هـ (مارس) ١٩٨٧ م الوثائق والتوصيات، وفتاوي الندوة الفقهية

الأولى المنعقدة في الكويت مع نبذة عن وقائع الندوة وقائمة بالأساتذة المشاركين فيها مجلة مجمع الفقه

الإسلامي، العدد الخامس/ ص ٢٢١٢

(٢) المرجع السابق .

## الرأي الراجح :

مما سبق عرضه من أقوال الفقهاء وأدلتهم ، أرى أن رأي المجمع الذي يرى تحريم هذه الصورة هو الصواب ، ذلك لأن هذه الصورة لا تختلف كثيرا عن الصورة السابقة حيث كلتا صورتين اجتماعا فيها عقدين عقد بيع وعقد إجارة ، وكون العقد بئمن او بدون ثمن لا يغير من حقيقة الصورتين في شيء ، حيث أن الاحكام بين واجبات المالك وبين واجبات المستأجر مختلفة ، وهذه هي علة التحريم في الصورتين .

## التكييف الفقهي للصورة الثالثة:

وفيها يحدد الطرفان ثمنا حقيقيا لهذه السلعة المؤجرة ، إذا دفعه المستأجر في نهاية المدة المتفق على أنها مدة الإجارة كان الشيء المؤجر ملك له. وهذه الصورة تجمع أيضا بين عقدين:

١. عقد إجارة، وهو عقد ناجز - اقترن به شرط فاسخ يبدأ بعده عقد البيع.
٢. عقد بيع، وهو عقد معلق على شرط.

ولكنها تختلف عن الصورة السابقة (الثانية) في أن الثمن المحدد للشيء المبيع (والذي كان مؤجرا) يعادل قيمة الثمن الحقيقي لهذه السلعة، بعكس الصورة السابقة، إذ هو ثمن رمزي، وقد أثر بدوره على الأقساط الإيجارية إذ جعلها مرتفعة ارتفاعا كبيرا عن أجرة المثل.

وفي هذه الصورة فإن عقد الإجارة المتفق عليه ، تطبق أحكامه على الفترة المحددة للإجارة، وبنهايتها يصبح الشيء المؤجر مبيعا إذا ما دفع ثمنه المحدد له ... بناء على هذا الاتفاق<sup>(١)</sup>

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشانلي، العدد الخامس، ٢١١٤، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

## الحكم الشرعي لهذه الصورة:

هذه الصورة من الصور الممنوعة بقرار مجمع الفقه الإسلامي:

فإن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م). بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء ، قرر أن هذا العقد له صور جائزة، وصور ممنوعة.

## ضابط المنع:

- أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.  
- 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 ببيعاً تلقائياً. (١)

## التكييف الفقهي للصورة الرابعة :

اقتران عقد الإجارة بوعده البيع، أو مد مدة الإجارة، أو انتهاء الإجارة ورد العين المستأجرة إلى المالك في نهاية مدة الإجارة.

## هذا العقد يحتوي على:

١. عقد توريد: طرفاه الشركة المنتجة للسلعة (المورد) وشركة الليزنج المشتريه لهذه السلعة منها التي تصبح مالكة لها.
٢. عقد التأجير: طرفاه العميل (المستأجر) لهذه السلعة، والمالك.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير محمد جبر الألفي، العدد ١٢/ص ٦٠ مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

٣. وعد من مؤسسة اللينج للعميل (المستأجر) بأنه في نهاية مدة الإجارة يكون له الحق في اختيار واحد من ثلاثة أمور:

. شراء السلعة بثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق أن دفعها أقساط إجارية.

. مد مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.

. إعادة السلعة (المؤجرة) إلى مالكها<sup>(١)</sup>.

**الحكم الشرعي لهذه الصورة:**

هذه الصورة فيها وعد من المؤسسة للمستأجر بشراء السلعة ، أو مد المدة ،

أو إعادة السلعة للمالك ،ولذا قبل بيان الحكم الشرعي لهذه الصورة ، لا بد من بيان

الحكم الشرعي للوعد هل هو ملزم أم لا عند الفقهاء؟.

**هل الوعد ملزم أم لا؟**

**اختلف الفقهاء في حكم الوعد إلى أقوال :**

**القول الأول:**

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية<sup>(٢)</sup>، قول عند المالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup> ،

والحنابلة<sup>(٥)</sup>، إلى أن الوعد ملزم ديانة وغير ملزم قضاء.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢١٦٤ مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٢) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية ، ابن عابدين، ج ١، ص ٢٤١ ، ج ٢، ص ٢٣١ دار المعرف .

(٣) تحرير الكلام في مسائل الإلتزام بالحطاب الرعي المالك، ص ١٥٧، ٦٠ ط: دار الغرب الإسلامي، بيروت

- لبنان، ط: الأولى، ١٤٠٤ هـ - ١٩٨٤ م .

(٤) الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي،الماوردي، ج ٥، ص ٤١، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط:

الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.

(٥) كشف القناع عن الإقناع ، البهوتي الحنبلي، ج ١، ص ٥٠٤، الناشر:وزارة العدل في المملكة العربية

السعودية، ط: الأولى، (١٤٢١ - ١٤٢٩ هـ) = (٢٠٠٠ - ٢٠٠٨ م).- الإنصاف في معرفة الراجح من

الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي، ج ١١، ص ١٥٢، مطبعة السنة المحمدية، ط:

الأولى، ١٣٧٤ هـ - ١٩٥٥ م .

## القول الثاني :

ذهب بعض المالكية أن الوعد ملزم قضاء، وبعضهم يرى أن : يقض بالوعد إن كان له سبب، وفي قول آخر : يقضى بها إن كانت على سبب ، ودخل الموعود بسبب العدة في شيء. (١)

أدلة أصحاب القول الأول :

استدل أصحاب القول الأول القائل بعدم لزوم الوعد قضاء، بالكتاب ، المعقول : من الكتاب :

قوله تعالى: ( ما على المحسنين من سبيل والله غفور رحيم.....) الآية. (٢)  
وجه الدلالة:

دلّت الآية صراحة على عدم التزام المحسن بأي شيء، والواعد محسن ، فليس عليه شيء ديانة (٣).

من المعقول:

أن الوعد عقد من عقود المعاوضات ، وهي غير ملزمة. (٤)

أدلة أصحاب القول الثاني:

استدل أصحاب القول الثاني القائل بأن الوعد ملزم قضاء ان كان له سبب ، بالكتاب ، والسنة.

من الكتاب :

١. قوله تعالى: يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود..... الآية (٥)

(١) تحرير الكلام ، الرعيني، ص ١٥٣. ١٥٥ .

(٢) سورة التوبة، الآية ٩١ .

(٣) كلام الباحث .

(٤) انقضاء عقد التأجير التمويلي ، د/ راشد العسيري، ، ص١٧٩٥، بحث مقدم لمجلة الدراسات العربية كلية دار العلوم ، جامعة المنيا .

(٥) سورة المائدة/ الآية ١ .

٢ . قوله تعالى: يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَا تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ..... الآية<sup>(١)</sup>.

٣ . قوله تعالى : والذين هم لأمانتهم وعهدهم راعون..... الآية<sup>(٢)</sup>.

وجه الدلالة :

دلت آيات الذكر الحكيم على وجوب الوفاء بالوعد ، لأن الأمر يقتضي الوجوب مالم يصرفه صارف من الوجوب إلى الندب .<sup>(٣)</sup>

من السنة:

عن أبي هريرة، عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: آية المنافق ثلاث: إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أؤتمن خان متفق عليه.<sup>(٤)</sup>

وجه الدلالة:

دل وصف النبي (صلى الله عليه وسلم) لمن أخلف وعده بالنفاق، على وجوب الوفاء بالوعد بطريق مفهوم المخالفة، إذ أن النفاق صفة تدخل صاحبها النار، بدليل قوله تعالى: (إِنَّ الْمُنَافِقِينَ فِي الدَّرَكِ الْأَسْفَلِ مِنَ النَّارِ وَلَنْ تَجِدَ لَهُمْ نَصِيرًا).. الآية<sup>(٥)</sup>.

الرأي الراجح:

أرجح ما رجحه مجمع الفقه الإسلامي ، حيث قال مانصه في مجلس المجمع المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١ إلى ٦ جمادى الأولى

(١) سورة المؤمنون ، الآية ٨ .

(٢) سورة الصف ، الآية ٣

(٣) كلام الباحث .

(٤) صحيح البخاري أبو عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة بن بردزبة البخاري، ج ١، ص ٢١، رقم

الحديث: ٣٢، كتاب الإيمان ،باب المنافق. ، طبع بالمطبعة الأميرية بالقاهرة، سنة ١٢٨٦ هـ، - صحيح

مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، ج ١، ص ٥٦، رقم الحديث ١٠٧، كتاب

الإيمان ،باب بيان خصال المسلم، دار الطباعة العامرة - تركيا ١٣٣٤ هـ .

(٥) سورة النساء ، الآية ١٤٥ .

١٤٠٩ هـ / ١٠ إلى ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ ، بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء، في موضوعي (الوفاء بالوعد والمرابحة للأمر بالشراء) واستماعه للمناقشات التي دارت حولهما ، قرر :  
الوعد (وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد) يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الوعود في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر. (١)  
كما أن مجمع الفقهي صرح في قراراته ، أن هذه الصورة من الصور الجائزة في هذا العقد .

وذلك في مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م)  
وبعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع ، بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع ، بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء، قرر ما يلي:

#### من صور العقد الجائزة:

عقد إجازة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣ في دورته الثالثة)<sup>(٢)</sup>

(١) الوفاء بالوعد الشيخ شيب محمد الثاني عضو مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس ص٧١٥، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢، ص٤٦١. مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

## المبحث الثاني

ماهية الإيجار التمويلي ، وخصائصه ، وتكييفه الشرعي ، وحكمه الشرعي ،  
وصلاحية جعله بديل شرعي للإيجار المنتهي بالتمليك .

### المطلب الأول

ماهية الإيجار التمويلي ، ومميزاته، وخصائصه .

أولا ماهية الإيجار التمويلي ، وكيفية إبرامه :

أ- ماهية الإيجار التمويلي عند فقهاء الشريعة الإسلامية المعاصرين :  
عرفه بعضهم بأنه :

تدبير الأموال اللازمة لإقامة المشروع وما يلزم من مال، لتشغيله بعد  
إنشائه، وتقرير كيفية استخدام الأموال المتاحة بأكبر قدر من الكفاءة. (١)

ويرى الدكتور حسن الشاذلي :

أن التمويل الإيجاري هو إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تمليك  
المنفعة، ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة. (٢)  
- ماهية الإيجار التمويلي عند علماء الإقتصاد:

هي عقد إجارة ، تتحول من خلاله كل مخاطر، ونفقات ملكية الأصل من  
المؤجر إلى المستأجر، سواء تحولت ملكية الأصل للمستأجر، أو لا. (٣)  
ويمكن تصويره اقتصاديا :

أن يتفق المصرف وعميله على أن يشتري الأول أصلا يؤجره لمدة  
طويلة أو متوسطة ، ويحتفظ المصرف بملكية الأصل ، وللعمل الحق الكامل

(١) المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال، محمود عساف،، ص١٠٢ مكتبة الخدمات الحديثة، جدة.

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، ٢١١٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٣) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢/ص٤١٠، مجلة مجمع الفقه  
الإسلامي.

في استخدام الأصل مقابل دفع أقساط إيجارية محددة ، وفي نهاية المدة المتفق عليها يعود الأصل الى المصرف ، ويكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة والتأمين على الأصل ، وكذلك عن الأعطال الناتجة عن الاستعمال له طيلة بقاءه لديه، وله الحق في استجاره مرة أخرى ، أو نقل ملكيته إليه<sup>(١)</sup>.

- ماهية التأجير التمويلي عند فقهاء القانون:

عرفه الدكتور توفيق حسن فرج:

بأنه عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة، ينقلب العقد بعدها بيعاً ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمن البيع<sup>(٢)</sup>.

وعرفه الدكتور جاك الحكيم :

بأنه عقد إيجار مقرون بوعده بالبيع ، يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر، لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضاءها ، خيار شرائها بسعر معين<sup>(٣)</sup>.

الإيجار التمويلي في نظر القانون المصري :

اعتبر المشرع المصري ، من خلال القانون رقم ٩٥ المؤرخ في ٢ يونيو لسنة ١٩٩٥

١. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له ، أو تلقاها من المورد إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية ، يتفق عليها المؤجر والمستأجر .

(١) الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي م . م . بان ياسين مكي كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة البصرة / مجلة الخليج العربي المجلد (٤٠) العدد (٢.١) لسنة ٢٠١٢م .

(٢) عقد البيع والمقايضة ، توفيق حسن فرج، ص٤٣، مؤسسة الثقافة الجامعية ، الرياض، ط: ١٩٨٥

(٣) العقود الشائعة والمسماة ، جاك الحكيم ، ص٢١٩، دار الفكر ، لبنان ، ط: ١٩٧٠ .

٢. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر على نفقته ، عقارا أو منشآت ، يقيمها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط ، والمواصفات ، والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

٣. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر، تأجيرا تمويليا، إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر، بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.<sup>(١)</sup>

#### ب - كيفية إجراء عقد التأجير التمويلي :

يمر عقد التأجير التمويلي بعد تقديم الطلب، ودراسته ، والموافقة عليه ، والاتفاق بين المؤجر والمستأجر ، بثلاث خطوات أساسية:  
١. عملية شراء الأصل:

يقوم المؤجر بشراء وتملك العين المراد تأجيرها ، من المورد، لإتمام عملية التأجير إلى المستأجر .

#### ٢. تأجير الأصل:

يسلم المؤجر العين للمستأجر، بعد إبرام عقد التأجير التمويلي.

#### ٣. انقضاء عقد التأجير التمويلي:

ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي، ويكون للمستأجر الحق في اختيار أحد الاحتمالات الثلاث التالية:  
. تملك العين بعقد جديد.

. طلب تجديد عقد التأجير التمويلي لمدة أخرى.

. إرجاع العين إلى المؤجر<sup>(٢)</sup>.

(١) الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج -) دراسة مقارنة عبد الصمد حوالمف ، ص ١٤، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ٢٠٠٩-٢٠٠٨.

(٢) التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، عمر هواري، حاج سعيد عمر، ص٦٧، ط: دار كنوز المعرفة العلمية، الأردن،.

ثانياً: مميزات عقد التأجير التمويلي:

هناك مميزات في عقد التأجير التمويلي خاصة للمستأجر ، وأخرى عامة للمجتمع منها ما يلي:  
أ. مميزات عقد التأجير التمويلي للمستأجر:

تميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود أن شركة التأجير التمويلي تمنح المستأجر خياراً في نهاية العقد ، تتيح له فرصة تملك المال المأجور. (١)  
وبهذا الخيار يتميز عقد الإيجار التمويلي عن عقد التأجير العادي ، حيث إن المؤجر العادي لا يملك المستأجر العين المؤجرة إلا بعقد بيع حادث ، وهو عقد جديد منفصل عن عقد الإيجار، وخيار تملك المال المؤجر يعد ركناً جوهرياً من أركان عقد التأجير التمويلي. (٢)

ب . مميزات عقد التأجير التمويلي للمجتمع :

يعتبر عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل الاستثمار ، حيث يلعب دوراً مهماً في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية لازمة لانشطتها ، يتمثل في أن الممول يدفع ثمن شراء الأصل ، ويسلمه للعميل المستأجر، لاستخدامه في النشاط، دون أن يدفع الثمن عند التعاقد ، وإنما على أقساط مناسبة من عائد التشغيل، بدلا من أن يقرضه المبلغ بفائدة لشراء الأصل ، وبذلك يتوفر له التمويل بدون ربا، ويحقق الممول عائداً حلالاً مضموناً ، ومحدداً سلفاً على أمواله، وهو تمويل تجاري وليس نقدي ، بما يلغي آثار التضخم ، ويعمل في الاقتصاد الحقيقي (٣)

(١) الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، ص ٢٣ ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥م،

(٢) النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني محمد دويدار، ص ١٠، مطبعة الإشعاع القانونية، الإسكندرية، ط ١،

(٣) أساليب التمويل الإسلامية للمشروعات الصغيرة، محمد عبد الحليم عمر ، ص ٣٥، مقال مقتبس بتاريخ: ٠٦-٠٦-

٢٠١٢، الموقع الإلكتروني: www.arab-expo.org/1.pdf 04

ثالثا : خصائص عقد الإيجار التمويلي :

يختص عقد الإيجار التمويلي بعدة خصائص منها :

١. عقد رضائي:

يتم هذا العقد بمجرد ارتباط الإيجاب والقبول وتوافقها ، ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة ، وهذا الأمر ينعكس بدوره على التزامات الطرفين ، فإذا قام المؤجر بشراء المال بنفسه من المورد، ثم قام بتسليمه للمستفيد نتيجة الإيجار التمويلي ، فإنه في هذه الحالة ، يلتزم بضمان عيوب المال الخفية ، ويلتزم بضمان التصرف والاستحقاق في مواجهة المستفيد ، ويلتزم أيضا بتبعية إصلاح المال ، وصيانته ، وهلاكه<sup>(١)</sup> .

أما إذا قام المستفيد بعملية شراء المال من البائع كوكيل من المؤجر ، فإنه يتحمل ما به من عيوب ، كما يتحمل نتائج عدم مطابقة المال لأغراضه<sup>(٢)</sup> .

٢. محل العقد لابد أن يكون من الآلات والمعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي أو السكني:

أي أن محل هذا العقد له طابعه الخاص الذي يساهم في تأكيد خصوصية العقد ، وبالتالي لا يرد هذا العقد على الأموال الاستهلاكية ، فإذا نصب العقد على الأموال الاستهلاكية ، أو الأغراض الشخصية للمتعاقدين، لا يكون العقد إيجار تمويلي<sup>(٣)</sup>.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك ، سعد الفنينان ، بحث من مجلة البحوث الفقهية المعاصرة ، العدد ٤٨ ، ص٧ .  
(٢) التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي ، دراسة مقارنة ، علاء الدين الخصاونة ، رسالة ماجستير منشورة ، كلية الدراسات الفقهية والقانونية ، جامعة آل البيت ، ص١٨٤ ، مكتبة الثقافة العربية ، عمان .  
(٣) عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، عبد الرحمن فرمان ، ص٣٨ ط: دار النهضة ، القاهرة ، سنة ١٩٩٩م .

### ٣. أجرة عقد الإيجار التمويلي ليست مقابل الانتفاع فقط :

تمثل الأجرة في هذا العقد ، ما قدمه الممول من مبالغ في تمويل هذه العملية ، كما تمثل مقابل الانتفاع بالمال ، وما يترتب على ذلك من استهلاك للمال ، ومقابل المصروفات والنفقات التي تحملها المؤجر ، بالإضافة إلى هامش ربح معقول، بخلاف القاعدة في بدلات الإيجار العادية ، التي تمثل فقط مقابل العقد الانتفاع بمحل.<sup>(١)</sup>

### ٤- مدة عقد الإيجار التمويلي غير قابلة للإلغاء :

مدة هذا العقد تشمل العمر الافتراضي للمال محل العقد، بحيث تسمح للمول باسترداد المبالغ التي قدمها في تمويل شراء المال ، ويتم الاتفاق على أن تكون المدة غير قابلة للإلغاء ، بحيث لا يحق للمستفيد فسخ العقد ، حتى يضمن الممول استرداده لجميع المبالغ التي قدمها في عملية التمويل<sup>(٢)</sup>

### ٥- احتفاظ المؤجر بملكية المال محل العقد طيلة مدة العقد :

فملكية المؤجر للمال محل العقد لها طابعها الخاص ، حيث أنها تلعب فيه دورا تأمينيا بحيث تكون وسيلة ضمان.<sup>(٣)</sup>

(١) التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي ،دراسة مقارنة ،علاء الدين الخصاصنة، ص١٨٤. ١٨٥ .

(٢) الجوانب القانونية للإيجار التمويلي ، علي السيد قاسم ، ص٢٣. ٢٤، ط:دار النهضة العربية القاهرة ، سنة ١٩٩٠.

(٣) الإيجار التمويلي ، حسام الدين عبد الغني ، ص٣٣ ط:دار النهضة العربية ، القاهرة ،سنة ١٩٩٤م.

## المطلب الثاني

التكييف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي، الفرق بينه وبين عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

أولاً: التكييف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي:

عقد التأجير التمويلي عقد مكون مما يلي<sup>(١)</sup> :

١. عقد إجارة في المدة المحددة .

٢. وعد ملزم من المصرف بإمكانية تملك العين المؤجرة للمستأجر ، عن طريق الهبة أو البيع ، في نهاية مدة الإجارة .

٣. عقد بيع في نهاية مدة الإجارة ، إذا رغب المستأجر بذلك .

٤. اجتماع هذه العقود في عقد واحد .

وقد سبق بيان حكم هذه العقود عند الحديث عن التكييف الفقهي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، من بيان حكم الوعد في العقود الماليه من حيث الإلزام به وعدمه<sup>(٢)</sup> ، وبيان حكم اقتران أكثر من عقد في عقد واحد<sup>(٣)</sup>

فيبقى معرفة الحكم الشرعي لعقد الإيجار التمويلي وهل يجوز اعتباره بديل شرعي للصور الممنوعة شرعا في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك .

هذا ما سنعرفه بمشيئة الله تعالى في المطالب التالية لهذا المطلب.

ثانياً: الفرق بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار المنتهي بالتمليك:.

مما سبق بيانه لكلا العقدين ، يتضح أنهما عقدان مختلفان في أوجه وانفقا في أخرى ، لذا كان من الواجب بيان ذلك.

(١) انقضاء عقد التأجير التمويلي . دراسة مقارنة ، راشد عبد الرحمن أحمد العيسري، ص١٧٩٢-١٧٩٣، بحث

مقدم مجلة الدراسات العربية ، كلية دار العلوم - جامعة المنيا .

(٢) ينظر ص ١٦ من هذا البحث .

(٣) ينظر ص ١١ من هذا البحث

أ . أوجه الاتفاق بينهما:

١. كلا العقدين يتضمن وعدا ببيع الأصول المؤجرة للمستأجر في نهاية المدة المتفق عليها ، وذلك كأمر أساسي في الإجارة المنتهية بالتمليك ، وكأحد الخيارات في عقد الإيجار التمويلي.<sup>(١)</sup>
٢. حياة المستأجر في العقدين للأصول المؤجرة خلال المدة ، مقابل التزام المستأجر بالقيمة الإيجارية ، والتي تعد بمثابة أقساط دورية<sup>(٢)</sup>.

ب . أوجه الاختلاف بينهما:

١. المستأجر في عقد التأجير المنتهي بالتمليك ، يمتلك العين المؤجرة عند الانتهاء من دفع الأقساط ، خلال المدة المتفق عليها دون التزامه بدفع أي مبالغ مالية أخرى ، لكون الأقساط المدفوعة تساوي قيمة الأصول المؤجرة ، وكذلك الفائدة مع هامش الربح ، بخلاف التأجير التمويلي فانتقال ملكية الأصول المؤجرة متوقفة على رغبة المستأجر وإرادته ، فهو الذي يقرر شراء العين المؤجرة في نهاية مدة العقد.<sup>(٣)</sup>
٢. الوعد بالبيع في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، ملزم لكل المتعاقدين في نهاية المدة ، وتنتقل ملكية الأصل المؤجر مباشرة للمستأجر مع آخر القيمة الإيجارية الكاملة ، بخلاف التأجير التمويلي الوعد بالبيع ملزم للمؤجر ، وللمستأجر الخيار في نهاية العقد.<sup>(٤)</sup>

(١) النظام القانوني لإيجار الطائفة ، حمد الله محمد حمدالله، ص١٢٣، مجلة الدراسات القانونية- كلية الحقوق-

جامعة أسيوط- العدد الثاني والعشرون- ١٩٩٩م

(٢) عقد الإيجار التمويلي /د/ نجوى البدالي ، ص١٣٧ .١٣٨ ، المكتبة القانونية- دار الجامعة الجديدة للنشر- الإسكندرية، ٢٠٠٥م.

(٣) عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة ،د/ عبد الرحمن قرمان ، ص٤٧، دار النهضة العربية.

(٤) عقد التأجير التمويلي- د. فايز نعيم رضوان، ص٦٥ دار النهضة العربية - القاهرة- الطبعة الثانية- ١٩٩٧ م. عقد الإيجار التمويلي طبقا للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥م.

### المطلب الثالث

الحكم الشرعي لعقد الإيجار التمويلي، وصلاحيته جعله بديل شرعي للإيجار المنتهي بالتمليك.

أولاً: الحكم الشرعي لعقد الإيجار التمويلي.

عقد الإيجار التمويلي عقد مركب من عدة عقود، فهو أحد العقود المالية المعاصرة، وقد اختلف الفقهاء المعاصرون في الحكم الشرعي له، إلى فريقين:

الفريق الأول:

يرى أن عقد الإيجار التمويلي، عقد جائز شرعاً، إذا توافرت فيه الضوابط الشرعية، وممن قال بذلك د/ محمد الروكي<sup>(١)</sup>.

الفريق الثاني:

يرى أن عقد الإيجار التمويلي، عقد غير جائز شرعاً، وممن يرى ذلك من المعاصرين د/ يونس رفيق المصري<sup>(٢)</sup>. د/ محمد العمراوي<sup>(٣)</sup>.

أدلة الفريق الأول:

استدل الفريق الأول على جواز عقد التأجير التمويلي، بالمعقول:

١. لم يرد نص يمنع من التأجير التمويلي، ولا كان للمتقدمين عهد به على الصورة التي يتعامل بها الناس اليوم، وقاعدة الفقهاء في العقود (أن الأصل فيها الإباحة، ما لم يقدّم دليل على خلاف ذلك)<sup>(٤)</sup> <sup>(٥)</sup>.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، <http://www.majalah.new.ma/>: محمد الروكي، مقال منشور على الأنترنت.

(٢) بيع التسيط تحليل فقهي واقتصادي رفيق يونس المصري، ص ١٢٨، دار القلم دمشق، الطبعة الثانية، سنة ١٤١٨ هجرى - ١٩٩٧ م.

(٣) الكراء المنتهي بالتمليك، محمد العمراوي، مقال منشور عبر الأنترنت، منوعات الكراء المنتهي بالتمليك (plenovo\Users\>الليزنيك.htm).

(٤) المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، ج ٢٤، ص ٧٧ ط دار المعرفة - بيروت، لبنان، دار المعرفة.

(٥) الإيجار المنتهي بالتمليك ولأدلة الشرعية على إباحته، <http://www.majalah.new.ma/>: محمد الروكي، مقال منشور على الأنترنت.

٢. تحقيق المنافع لطرفي المعاملة ، فالمستأجر حينما ينشئ هذا العقدا ينشئه بقصد تحصيل الرزق الطيب وعدم مخالفة مقاصد الشرع ، وهذا مقصد من مقاصد الشريعة. (١)

أدلة الفريق الثاني:

استدل الفريق الثاني على عدم جواز عقد الإيجار التمويلي ، بالمعقول: من المعقول :

أن أسلوب عقد التأجير التمويلي هو معنى القرض بفائدة تحت ستار الإجارة، إذ تكاد تقتصر مسؤولية المؤجر (شركة التأجير التمويلي) على التمويل ، لاسيما إذا تضمن شرطاً يعفي المؤجر من كل مسؤولية أمام المستأجر عن العيوب الخفية للعين المؤجرة ، وتحمل مخاطر هلاك العين أو تلفها ، ويلقي على المستأجر أيضاً أعباء ونفقات الإصلاح، والصيانة ، والتأمين ، ولا شك أن تدخل طرف ثالث مثل المورد وظيفته التمويل، لا بد وأن ينبئ عن حقيقته العملية، فأقساط الإجارة هي أقساط قرض في حقيقتها، والمؤجر في الظاهر مؤجر، لكنه مقرض بفائدة في الواقع ، ويريد أن يحتفظ بملكية الأصل على سبيل الضمان، حتى إذا ما تخلف المقرض عن السداد، كانت العين لا تزال في ملك المقرض ، فيحتمى المقرض بهذا من التعرض للمخاطر. (٢)

المناقشة:

نوقش هذا الدليل بأن من يرى جواز العقد (الإيجار التمويلي ) ، يشترط على المتعاقد المستفيد أن لا يباشر هذا العقد ، إلا بعد التأكد من القدرة على تسديد جميع الأقساط الشهرية ، لأن العجز عن أحدها يفضي إلى ترتب الفوائد وهي ربا، فيكون العقد حينئذ مشبوه. (٣)

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك ولأدلة الشرعية على إباحته ، : <http://www.majalah.new.ma/> محمد الروكي ، مقال منشور على الأنترنت .

(٢) بيع التسيط تحليل فقهي واقتصادي رفيق يونس المصري ، ص ١٢٨ .

(٣) الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، <http://www.majalah.new.ma> محمد الروكي ، مقال منشور على الأنترنت .

## الرأي الراجح:

بالنظر لعقد الإيجار التمويلي والمقصود به ، والتكليف الفقهي له ، وبعد الاطلاع التالي على قرارات مجمع الفقه الإسلامي ، والفتاوى الصادرة عن بيت التمويل الكويتي ، يتضح أن عقد الإيجار التمويلي من العقود المشروعة ، التي يمكن جعلها من البدائل الشرعية للصور الممنوعة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك .

### أ: قرارات مجمع الفقه الإسلامي .:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١ إلى ٦ جمادى الأولى ١٤٠٩هـ/ ١٠ إلى ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م ، بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله ، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم (١) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية بخصوص عمليات الإيجار ، قرر :

الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى منها البديلان:  
(الأول) : البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

(الثاني) : عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور

التالية: -مد مدة الإجارة

. إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.<sup>(١)</sup> شراء العين المأجورة

بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة

(١) تطبيق الشريعة، صالح بن حميد، العدد:٥، ص ٢٩٢١، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

**ب: فتاوى بيت التمويل الكويتي..**

قد صدرت فتوى عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي ١٩٨١ بشأن التأجير المنتهي بالتمليك تنص على أنه:  
إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:  
أ. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.  
ب . تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.  
ج . نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذًا لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.<sup>(١)</sup>

**ثانياً : صلاحية عقد الإيجار التمويلي ، بديل شرعي للتأجير المنتهي بالتمليك.**

عقد التأجير التمويلي عقد من العقود المستحدثة شأنه شأن سائر العقود ، لا بد لجعله مشروعاً صحيحاً أن يخضع لبعض الضوابط الشرعية التي تصلح له ليكون بديلاً شرعياً للصور الممنوعة في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.، ومن هذه الضوابط:

- ملكية المؤجر (شركة التمويل ) للأصول الرأسمالية المؤجرة ، عند إبرام العقد .
- خلو عقد التأجير التمويلي من الشروط غير الصحيحة .
- إبرام عقد جديد ومستقل عن عقد التأجير التمويلي في نهاية المدة ، في حالة إعمال المستأجر لخيار شراء الأصول المؤجرة ، لئلا يكون العقد في حقيقته بيع

(١) التطبيقات الشرعية لإقامة السوق الإسلامية، علي محيي الدين القره داغي، العدد: ٨، ص٩٠٩، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

في صورة إجارة..

- يجب على المؤسسات المالية الإسلامية ، وعلى المتعاملين معها، الاستفادة مما تتيحه القوانين، من حرية التعاقد واشتراط الشروط ، من أجل الخروج بصيغ شرعية وقانونية لهذه العقود.<sup>(١)</sup>

وبناء على ما سبق ذكره من قرارات مجمع الفقه الإسلامي ، وفتاوى بيت التمويل الكويتي ، من جواز عقد الإيجار التمويلي ، إذا راعى الضوابط الشرعية ، يعتبر بديل مشروع للصور الممنوعة شرعا من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

---

(١) الضوابط الشرعية لعقد التمويل الإيجاري دراسة فقهية مقارنة، أ.د.م جيهان صبري، ص ٢٥١٢، مجلة كلية الدراسات

الإسلامية للبنين بأسوان، العدد الرابع، ٢٠٢١ .

### المبحث الثالث

ماهية الإيجار التشغيلي ، وخصائصه ، وتكييفه الشرعي ، وحكمه ، وصلاحيته  
جعله بديل شرعي للإيجار المنتهي بالتمليك  
المطلب الأول: ماهية الإيجار التشغيلي وخصائصه.

أولاً : ماهية الإيجار التشغيلي ، والأثر المترتب عليه ، والفرق بينه وبين عقد  
الإيجار التمويلي:

أ. ماهية الإيجار التشغيلي :

التعاقد بين المستأجر والمؤجر على استئجار أصل معين ، لمدة زمنية  
محددة، بعد شراء المؤجر له ، ويقوم المستأجر خلالها بسداد الأجرة المتفق  
عليها، ولا يحق لأي طرف إنهاء العقد قبل إتمامها، وبعد نهاية المدة تبقى ملكية  
الأصل للمؤجر، ولا يتمتع المستأجر بحق شراء الأصل للمؤجر <sup>(١)</sup>

فيكون القصد من التأجير التشغيلي الانتفاع بالعين فقط، حيث تبقى ملكية  
العين للمؤجر، بخلاف التأجير التمويلي الذي قد يكون القصد منه الانتفاع  
بالعين، أو تملكها. <sup>(٢)</sup>

ويشترط أن تكون العين المؤجرة مما يعمر أكثر من مدة عقد الإجارة، كأن  
يكون عمر العقار خمسين سنة وقد أجز لعشرين <sup>(٣)</sup>.  
ويمكن تعريفه بأنه:

اتفاقية تعاقدية قابلة للإلغاء ، يوافق بموجبها المستأجر على سداد دفعات  
دورية للمؤجر، غالباً لمدة ٥ سنوات أو أقل، للحصول على خدمات مجموعة  
الأصول <sup>(٤)</sup>.

(١) عقد الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، ص ٧٠، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥ م .

(٢) المرجع السابق.

(٣) الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة منذر قحف، العدد ١٢ / ص ٢٦٠، مجلة مجمع الفقه  
الإسلامي .

(٤) الإيجار : التعريف، المميزات، المزايا، العيوب، الأنواع [iedunote.com/ar/%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1](http://iedunote.com/ar/%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8%B1) موقع  
الالكتروني نب

### عرفه الدكتور شوقي أحمد دنيا أستاذ الاقتصاد - جامعة الأزهر:

عقد بين طرفين على تملك منفعة يستوي في ذلك أن تكون المنفعة منفعة أصل مالي مثل الآلة والعقار ... الخ، وأن تكون منفعة إنسان ما، وأن تكون المنفعة مباحة شرعا، وأن تكون قابلة للانفصال عن الأصل دون هلاكه مباشرة، وأن تكون معروفة محددة بشكل يمنع الجهالة المفضية إلى النزاع<sup>(١)</sup>.

ثانيا: الأثر المترتب على هذا العقد:-

- يكون المؤجر متحملا لمخاطر الملكية، ومسؤولا عن الأصل، والتسجيل المحاسبي في هذه الحالة يكون بقيد الاستثمار كأصل ثابت، مثل (سيارات - سفن) ويقوم بتسجيل الإيجار كإيجار محصل (عائد إيجار) كما يحتاج لتناقص قيمة الأصل بمرور السنين بتكوين مخصص استهلاك<sup>(٢)</sup>.

- وبموجب إجارة التشغيل فإن الموجودات التي يقوم المؤجر باستقنائها ، تعتمد على تقويمه للطلب عليها في السوق ،وحاجة المؤسسات إليها في ذلك الوقت، وبالتالي فإن الموجودات التي تشملها إجارة التشغيل، تؤجر إلى أحد المستأجرين لمدة محددة من الوقت ،قد تعادل أحد كسور العمر التشغيلي للموجودات ، ومتى يكون المستأجر قد استعمل الموجودات في ذلك الوقت ، فإنه يمكنه إعادتها إلى المؤجر، عندئذ فإن الموجودات تبقى في انتظار مستأجر آخر لكي يستأجرها، وحتى يحين الوقت الذي يأتي فيه مستأجر آخر، فإن الموجودات تظل بدون استعمال مع المؤجر ، وبدون إنتاج أي إيراد إيجاري.

وفي نطاق إجارة التشغيل ، فإن على المؤجر أن يتحمل خطر تقادم

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك، شوقي أحمد دنيا، العدد ١٢/ص ٣٨٢، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) علي محيي الدين القره داغي، العدد : ١٢، ص ٣٣٥، مجلة مجمع الفقه الإسلامي. الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة

المعدات ، وتنطوي إجارة التشغيل على مخاطر أكبر، ومن الحتمي ضرورة تقويم جميع الجوانب ذات العلاقة قبل تأجير أحد الموجودات بموجب إجارة التشغيل.<sup>(١)</sup>

**ثالثاً: الفرق بين الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي:-**

هناك فروقا كثيرة بين عقد الإيجار التشغيلي، وعقد الإيجار التمويلي، وذلك في كثير من النواحي:

**١. من حيث أجرة العين المؤجرة:-**

بمقتضى إجارة التمويل فإن المؤجر يملك بعض الموجودات وفقاً لحاجة المستأجر ، ويؤجرها له مقابل أجرة تحتسب على أساس تكلفة الموجودات بالإضافة إلى ربح المؤجر ، ويكون ذلك عادة لمدة أقل من العمر التشغيلي للموجودات.

أما إجارة التمويل لا يتحمل المؤجر خطر القيمة المتبقية من الموجودات، أو الخطر الناشئ عن عدم استغلال الموجودات ، وهي نوع من المعاملة المتكاملة ، حيث يكون العائد المقدم من الإجارة بالتمويل محددًا بدرجة كبيرة، ومتوقعا منذ البداية.<sup>(٢)</sup>

**٢. من حيث ملكية العين المؤجرة:-**

الإجارة التشغيلية لا يقصد منها تملك العين ، عكس الإجارة التمويلية.<sup>(٣)</sup>

(١) الأسواق المالية من منظور النظام الاقتصادي الإسلامي، د/ نبيل عبد الإله نصيف عضو مجلس الإدارة المنتدب بمصرف فيصل الإسلامي البحريني، العدد: ٦/ص ١٠٨٩، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٢) الأسواق المالية من منظور النظام الاقتصادي الإسلامي، د/ نبيل عبد الإله نصيف عضو مجلس الإدارة المنتدب بمصرف فيصل الإسلامي البحريني، العدد: ٦/ص ١٠٨٩، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، د/ محمد جبر الألفي، العدد ١٢، ص ٤١١، مجلة مجمع الفقه الإسلامي (٣) الأسواق المالية من منظور النظام الاقتصادي الإسلامي، د/ نبيل عبد الإله نصيف عضو مجلس الإدارة المنتدب بمصرف فيصل الإسلامي البحريني، العدد: ٦/ص ١٠٨٩، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

### ٣. من حيث مدة عقد الإجارة:-

الإجارة التشغيلية قصيرة الأمد بخلاف التمويلية. (١)

فمدة الإجارة التمويلية تصل أو تقارب العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، بينما الإجارة التشغيلية تقصر المدة إلى حد كبير عن العمر الإنتاجي للأصل، أو تصل إلى عمر الأصل (٢).

### ٤. من حيث تحمل النفقات:

الإيجار التمويلي: يعتبر المستأجر مالكا للمعدات وبالتالي يتحمل حساب الإهلاك ومصروفات الفوائد، أما الإيجار التشغيلي: يعتبر المستأجر مستأجرا للمعدات، نفقات إيجار وبالتالي تعتبر الأقساط المستحقة (٣).  
فقد لا يكون من مصلحته تملك الأصل في النهاية إضافة إلى ما قد يكون هناك من مغالاة في قيمة الأقساط حيث لا تخضع للسعر السائد في السوق للأصول المناظرة (٤)

### ٥. من حيث تحمل المخاطر والفوائد:-

الإيجار التمويلي: تنتقل إلى المستأجر المخاطر والفوائد، فالمستأجر يدفع الصيانة والتأمين والضرائب، أما الإيجار التشغيلي: يكون للمستأجر الحق في الاستخدام فقط، وتبقى المخاطر والمنافع مع المؤجر، المستأجر يدفع تكاليف الصيانة (٥).

(١) المرجع السابق.

(٢) الإجارة المنتهية بالتملك، شوقي أحمد دنيا، العدد ١٢/ص ٣٩٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٣) Capital Lease والإيجار التشغيلي موقع الكتروني من الإنترنت بعنوان مقارنة بين الإيجار التمويلي "الرأسمالي" streamer > <https://www.argaam.com> comment:"

(٤) الإجارة المنتهية بالتملك، شوقي أحمد دنيا، العدد ١٢/ص ٣٩٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

(٥) والإيجار التشغيلي موقع الكتروني من الإنترنت بعنوان مقارنة بين الإيجار التمويلي "الرأسمالي" streamer > <https://www.argaam.com> 396

## ٦. من حيث الحق في الفسخ قبل انتهاء المدة:

الإجارة التمويلية طابعا الإلزام وعدم إمكانية الإنهاء قبل المدة المنفق عليها لا من قبل المؤجر ولا من قبل المستأجر، وإلا تحمل الشرط الجزائي، حيث إن ذلك يتنافى ومقصود وطبيعة هذه الإجارة، بينما في الإجارة التشغيلية وإن كانت لازمة شرعا إلا أنه من الممكن إنهاؤها في بعض الحالات دون تحمل شروط شروط جزائية.<sup>(١)</sup>

### رابعا: خصائص التأجير التشغيلي:

#### ١. نفقات العين المؤجرة وصيانتها على المؤجر وليس المستأجر .

عقود التأجير التشغيلي هي ترتيبات يتم بموجبها تأجير الآلات والمعدات لمدد محددة من الزمن، تقل عن مجموعة العمر الافتراضي المتوقع للآلة أو المعدة، وعادة بموجب عقد التأجير التشغيلي يقوم المؤجر في المعتاد بالمحافظة على مخزون المعدات في حالة تشغيلية جيدة يمكن تأجيرها عند الطلب، أو بناء على إخطار قصير، ويمكن تأجير المعدات للغير لفترات متراوحة من الزمن، وفي أحيان كثيرة يكون المؤجر مسؤولا عن صيانة وإصلاح المعدات كجزء من الخدمة التي يقدمها إلى المستأجر.<sup>(٢)</sup>

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك، شوقي أحمد دنيا، العدد ١٢/ص ٣٩٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) عقود التأجير التشغيلي /لجنة الأمم المتحدة الاقتصادية، مقال منشور عبر الأنترنت على الموقع الإلكتروني:  
<http://www.unescwa.org/ar/sd-:1>

glossary/%D8%B9%D9%82%D9%88%D8%AF%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8  
B4%D8%BA%D9%8A%D9%84%D9%8A  
ومستخدمها، بنك التسويات الدولية، أمانة الكومونولث، المكتب الإحصائي للاتحاد الأوروبي، صندوق النقد الدولي، منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي، أمانة نادي باريس، مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية، البنك الدولي، منشورات صندوق النقد الدولي، ٢٠٠٣، ص. ٢٢٨٠.

٢. بقاء ملكية الأصل للمؤجر وليس الغرض منه تمليك العين المؤجرة للمستأجر :  
بموجب عقد التأجير التشغيلي، لا تنقل ملكية المعدات وإنما يعتبر فيه المؤجر طرفاً يقدم الخدمة للمستأجر على أساس مستمر، ويبقى العقار المؤجر في دفاتر المؤجر ، اما المستأجر فيسجل مصاريف الايجار في قائمة الدخل ولا يؤول العقار اليه عند الانتهاء<sup>(١)</sup>.

### ٣. مدة العقد قصيرة:

في التأجير التشغيلي مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنوياً<sup>(٢)</sup>.

### ٤. عقد غير مركب:

أي أن عقد الإيجار التشغيلي لا يشمل إلا على عقد واحد فقط وهو عقد الإيجار ، بخلاف الإيجار التمويلي والمنتهي بالتمليك فيشتمل على أكثر من عقد، مما يجعل هذا العقد أقرب العقود إلى عقد الإيجار العادي المعروف في الشريعة الإسلامية ، والمتفق على مشروعيته وإباحته<sup>(٣)</sup>.

(١) المرجع السابق - مقال بعنوان ما الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وعقد التأجير التشغيلي؟ مقال منشور على الإنترنت على الموقع الإلكتروني::

<https://specialties.bayt.com/ar/specialties/q/248811/%D9%85%D8%A7D8%A7D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%BA%D9%8A%D9%84%D9%8A/>

(٢) التأجير التمويلي - تابع الجزء الأول : الفرق بين التأجير والتأجير التمويلي والتأجير التشغيلي ونظام الاقساط، محمود زكريا، مقال منشور على الإنترنت على الموقع الإلكتروني:

<https://ae.linkedin.com/pulse/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D9%8A%D8%B1D9%88%D8%A7%D9>

(٣) كلام الباحث

## المطلب الثاني

التكييف الفقهي للإيجار التشغيلي، والحكم الشرعي له

أولاً: التكييف الفقهي لعقد الإيجار التشغيلي:

مما سبق ذكره يتضح أن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار عادي (الإيجار التقليدي) ، مكون من مؤجر ومستأجر ، ولا يشتمل على عقد آخر غير عقد الإيجار ، وليس فيه وعد من المؤجر للمستأجر بتمليك العين المؤجرة<sup>(١)</sup> . فالإجارة التشغيلية لو نظرنا لها من الناحية الشرعية والقانونية فهي عقد بين طرفين ، على تملك منفعة ، يستوي في ذلك أن تكون المنفعة منفعة أصل مالي مثل الآلة والعقار ، وأن تكون منفعة إنسان ما .

والمهم في الموضوع أن تكون المنفعة مباحة شرعاً ، وأن تكون قابلة للانفصال عن الأصل دون هلاكه مباشرة ، وأن تكون معروفة محددة بشكل يمنع الجهالة المفضية إلى النزاع ، إلى آخر ما هنالك من اشتراطات شرعية تستهدف جميعها قيام هذا العقد بإنتاج آثاره وتحقيق مقصوده على الوجه الأمثل .

وسواء نظرنا لها كنشاط تجاري أو كنشاط تمويلي هي أداة تجارية تمويلية مقبولة شرعاً طالما التزمت بالشروط والأحكام الشرعية المعروفة<sup>(٢)</sup> .

نلاحظ أن معظم صور الإجارة المالية تنتهي بالتمليك ، مهما كانت الصورة ، سواء من خلال الوعد أو العقد ، وسواء كان ذلك بغير ثمن محدد بعد أقساط الإجارة أو بتمن محدد ، رمزياً أو حقيقياً ، أو بتمن يحدد حسب سعر السوق عند انتهاء الإجارة ، وسواء كان من خلال منح الحق للمستأجر في اختيار خيار الشراء عند انتهاء الإجارة ، وبالتالي فإنه في غالب الحالات نجد المال انتقل ملكية

(١) كلام الباحث

(٢) الإجارة المنتهية بالتمليك ، شوقي أحمد دنيا أستاذ الاقتصاد - جامعة الأزهر ، مجلد ١٢ ، ص ٢٨٢ ، ٣٩٣ ، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي .

الأصل إلى المستأجر.

ونجد البداية هو القصد إلى ذلك، فكل منهما في غالب الأمر يدخل على التعاقد بنية انتهاء الإجارة بالتمليك العيني للأصل، أي بالبيع بعبارة أخرى، بينما لا مجال لذلك في الإجارة التشغيلية، يضاف إلى ذلك أنه في غالب الأمر نجد أن مدة الإجارة المالية من الطول بمكان بحيث تصل أو تقارب العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، بينما الحال في الإجارة التشغيلية هو إمكانية قصر المدة إلى حد كبير عن العمر الإنتاجي للأصل، وكذلك إمكانية تطويلها بحيث تصل إلى عمر الأصل.

كما نجد أن الإجارة المالية طابعها الإلزام وعدم إمكانية الإنهاء قبل المدة المتفق عليها لا من قبل المؤجر ولا من قبل المستأجر، وإلا تحمل الشرط الجزائي، حيث إن ذلك يتنافى ومقصود وطبيعة هذه الإجارة، بينما في الإجارة التشغيلية وإن كانت لازمة شرعا إلا أنه من الممكن إنهاؤها في بعض الحالات دون تحمل شروط جزائية<sup>(١)</sup>.

**ثانيا :الحكم الشرعي لعقد الايجار التشغيلي:**

بناء على التكييف الفقهي لعقد الإيجار التشغيلي بأنه عقد إيجار فقط ، الهدف منه هو استئجار المنفعة ،مع تملك المؤجر للأصل ، يتضح لنا أنه عقد إيجار شرعي لا خلاف في مشروعيته وجوازه ، طالما كان موافقا للشروط الشرعية المتعارف عليها .

وهذا ما يؤيده مجمع الفقه الإسلامي:

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥

(١) المرجع السابق ، ص ٣٩٠

جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م) ، وبعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء ، قرر ما يلي:  
ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

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

ب- ضابط الجواز:

- ١- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام
- ٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع
- ٣- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
- ٤- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- ٥- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
- ٦- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة<sup>(١)</sup>.

(١) الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الأنفي، المجلد ١٢، ص ٣٩٧، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

وبناء على ضوابط المنع نرى أن عقد الإيجار التشغيلي عقد ليس فيه عقدان مختلفان، بل هو عقد إيجار فقط الهدف منه هو الانتفاع بالعين المؤجرة مدة العقد، مقابل الأجرة، لذا فهو يخرج من دائرة المنع.

وبناء على ضابط الجواز، نرى ان عقد التأجير التشغيلي يتوافر فيه شروط الجواز، من حيث أن الإجارة فيه فعلية، وضمن العين المؤجرة على المؤجر وليس المستأجر، وأيضا نفقات الصيانة على المؤجر، لذا فهو عقد جائز شرعا طالما توافرت فيه الشروط الشرعية.

### المطلب الثالث

**صلاحية عقد الإيجار التشغيلي بديل شرعي للإيجار المنتهي بالتمليك.**

**هل يصح عقد الإيجار التشغيلي أن يكون بديلا للإيجار المنتهي بالتمليك:**

**رأي الدكتور شوقي أحمد دنيا:**

أن عقد التأجير التشغيلي يمكن من الناحية الشرعية، ثم إنها لم تفقد صلاحيتها بل وفعاليتها التمويلية، فإنها في ظل البيئة الإسلامية المعاصرة ومالها من خصائص اقتصادية، ما زالت لها مكانتها التمويلية<sup>(١)</sup>.

**رأي . دعلي محيي الدين القره داغي:**

إن هذا الأسلوب ممكن من الناحية الشرعية والعملية، إلا أنه لا يمكن اتباعه في جميع أنواع عقود الإجارة، حيث إنه لا يطبق في عقود الإجارة التي تتضمن اتفاقا بنقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد، أو تحمل المستأجر لكل المخاطر المترتبة على استخدام الأصل، سواء كانت بسبب المستأجر أو عامة كوارث.<sup>(٢)</sup> التطوير الذي أدخله التطبيق المعاصر على صيغة أو عقد الإجارة، كان وراءه في المقام الأول رغبات واحتياجات للمؤجر لا ينهض بتبليتها عقد البيع

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك، شوقي أحمد دنيا، مجلد ١٢، ص ٣٨١.

(٢) الإجارة وتطبيقاتها المعاصر، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج ١٢، ص ٣٣٥، مجمع الفقه الإسلامي

الأجل من جهة ، ولا عقد الإجارة التشغيلية من جهة أخرى  
كما أن التمويل من خلال التأجير له ميزاته وخصائصه، وله كذلك  
سلبياته، وبدراسة الإجارة المالية نجد أنها من وجهة نظر المؤجر تحقق له أموراً ما  
كان للإجارة التشغيلية أن تحققها، ومن ذلك قضية نقل مخاطر وأعباء الملكية إلى  
المستأجر، فهو المسؤول عن أي خطر يلحق بالأصل، فنياً كان أو غير فني،  
وهو المسؤول عن صيانتها والإنفاق عليه بحيث يظل صالحاً لتقديم المنفعة  
ولا شك أن ذلك يمثل أهمية كبرى لدى المؤجر لما يرفع عن كاهله من  
مخاطر قد تكون جسيمة ومن نفقات قد تكون كبيرة، وبالتالي تجعله يقدم بقوة على  
القيام بهذا النشاط ذي الأهمية التجارية من جهة والتمويلية من جهة أخرى، عكس  
ما هو عليه الحال لو كانت الصيغة المستخدمة هي الإجارة التشغيلية، ثم إنها  
تضمن له في غالب الصور التأجير إلى نهاية عمر الأصل، وبالتالي يكون  
التوظيف والتشغيل مستمراً غير منقطع ولا متوقف، كما أنها تحقق له التخلص  
من ملكية الأصل في النهاية، ومعنى ذلك أنه قد وظف ماله توظيفاً مستمراً محققاً  
له العائد الذي يريه، مع عدم تحمل مخاطره ونفقاته، لم تحقق للمستأجر حاجات  
ورغبات بقدر ما سلبت منه من ميزات قدمتها له الإجارة التشغيلية، مثل تحمل  
المخاطر والنفقات، وكذلك إلزامه بالتأجير لفترات طويلة ، قد لا يكون في حاجة  
ملحة إليها، وأيضاً فقد لا يكون من مصلحته تملك الأصل في النهاية إضافة إلى  
ما قد يكون هناك من مغالاة في قيمة الأقساط حيث لا تخضع للسعر السائد في  
السوق للأصول المناظرة.

ومع ذلك فلم تعد الإجارة المالية أن تقدم بعض الميزات للمستأجر حتى  
وإن كان من خلال ما تقدمه من ميزات للمؤجر، وبالتالي يجد المستأجر بسهولة  
سوقاً متاحة للتأجير، عكس ما لو لم تكن هناك ميزات فيها للمؤجر، ومع ذلك  
فهي توفر للمستأجر فرصة التملك للأصل بثمن مقسط يستطيع تحمله من خلال  
ما يحققه من إيراد من تشغيل هذا الأصل، كما أنها تتيح له فرصة الحصول على

احتياجاته المحددة بسرعة وبدون الاضطرار إلى البحث عن لديه هذه الأصول ويرغب في تأجيرها<sup>(١)</sup>

ولذا فمن الممكن جعل الإجارة التمويلية بديلا شرعيا معاصرة للصور الممنوعة شرعا في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، فهي أكثر رواجاً من الإجارة التشغيلية بالنسبة للمؤجر ، وأيضاً بالنسبة للمستأجر من اتاحة له فرصة التملك للعين المؤجرة في نهاية مدة الإجار بعقد جديد بشروط صحيحة مقبولة شرعا . وهذا ما يراه مجمع الفقه الإسلامي.

**بيان قرار مجمع الفقه الإسلامي لهذا الشأن:**

وقد جاء في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت في الفترة من ١ - ٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠ - ١٥ ديسمبر ١٩٨٨م:

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم: ١٣ (١ / ٣) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار... قرر ما يلي: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى: منها:

عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية: .١ مد مدة الإجارة.

٢- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المؤجرة إلى صاحبها<sup>(٢)</sup>

(١) الإجارة المنتهية بالتمليك، شوقي أحمد دنيا، مجلد ١٢، ص ٣٩١، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

(٢) المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجد عجيل جاسم النشمي، المجلد ١٣، ص ١٠٠٠، مجلة مجمع الفقه الإسلامي،.

## الخاتمة والتوصيات

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، فله الحمد سبحانه على ما من به من إعانة وتوفيق في إتمام هذا العمل وإنجاز هذه الدراسة، فله الحمد كل الحمد على جزيل كرمه وكثير نعمه وعطاياه، والصلاة والسلام على خاتم الرسل والأنبياء، صلاة أحتم بها هذه الدراسة راجياً ببركتها ان يمن الله تعالى علي بقبول هذا الجهد إنه سميع مجيب الدعوات.

فأبرز ما توصلت إليه من خلال هذا البحث ما يلي:

١. الإيجار المنتهي بالتمليك هو 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.
٢. تعد صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك إحدى صيغ التمويل التي انتشر العمل بها لدى البنوك الإسلامية في السنوات الأخيرة؛ لما تقدمه من مرونة تفوقت بها في حالات محددة على الصيغ المتاحة للعمل المصرفي الإسلامي.
٣. هناك صور عديدة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، منها ما هو ممنوع شرعاً ومنها ما هو مقبول شرعاً.
٤. من الصور الممنوعة شرعاً لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك: 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 بيعاً تلقائياً.
٥. يرى مجمع الفقه الإسلامي أن ضابط المنع لصور عقد الإيجار المنتهي بالتمليك: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.
٦. من الصور الجائزة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك: 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.
٧. الإيجار التمويلي هو تملك المنفعة، ثم تملك العين نفسها في آخر المدة.
٨. الإيجار التمويلي يتفق فيه المصرف وعميله ، على أن يشتري الأول أصلا ، يؤجره لمدة طويلة أو متوسطة ، ويحتفظ المصرف بملكية الأصل ، وللعامل الحق الكامل في استخدام الأصل ، مقابل دفع أقساط إيجارية محددة ، وفي نهاية المدة المتفق عليها يعود الأصل الى المصرف ، ويكون المستأجر مسؤولا عن تكاليف الصيانة والتأمين على الأصل ، وكذلك عن الأعطال الناتجة عن الاستعمال له طيلة بقاءه لديه ، وله الحق في استئجاره مرة أخرى ، أو نقل ملكيته إليه.
٩. تميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود أن شركة التأجير التمويلي تمنح المستأجر خيارا في نهاية العقد تتيح له فرصة تملك المال المأجور ، وخيار تملك المال المأجور ، يعد ركنا جوهريا من أركان عقد التأجير التمويلي.
١٠. يشترط في عقد التأجير التمويلي ، أن يكون محل العقد من الآلات والمعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي أو السكني.
١١. تمثل الأجرة في عقد التأجير التمويلي ، ما قدمه الممول من مبالغ في تمويل هذه العملية ، كما تمثل مقابل الانتفاع بالمال ، وما يترتب على ذلك من استهلاك للمال ، ومقابل المصروفات والنفقات التي تحملها المؤجر ، بالإضافة إلى هامش ربح معقول، بخلاف القاعدة في بدلات الإيجار العادية، التي تمثل فقط مقابل العقد الانتفاع بمحل.
١٢. يحتفظ المؤجر في عقد التأجير التمويلي ، فملكية المؤجر للمال محل العقد

لها طابعها الخاص ، حيث أنها تلعب فيه دوراً تأمناً بحيث تكون وسيلة ضمان.

١٣ . عقد التأجير التمويلي عقد مكون من عقد إجارة في بداية المدة ،وعقد بيع في نهاية المدة ، ووعده ملزم من المصرف بإمكانية تملك المستأجر للعين المؤجرة عن طريق الهبة أو البيع في نهاية المدة.

١٤ . المستأجر في عقد التأجير المنتهي بالتمليك ، يمتلك العين المؤجرة ، عند الانتهاء من دفع الأقساط ، خلال المدة المنقضية عليها ، دون التزامه بدفع أي مبالغ مالية أخرى ، لكون الأقساط المدفوعة تساوي قيمة الأصول المؤجرة ، وكذلك الفائدة مع هامش الربح ، بخلاف التأجير التمويلي فان انتقال ملكية الأصول المؤجرة ، متوقفة على رغبة المستأجر وإرادته ، فهو الذي يقرر شراء العين المؤجرة في نهاية مدة العقد.

١٥ . الوعد بالبيع في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، ملزم لكل المتعاقدين في نهاية المدة، وتنتقل ملكية الأصل المؤجر مباشرة للمستأجر مع آخر القيمة الإيجارية الكاملة ، بخلاف التأجير التمويلي ، الوعد بالبيع ملزم للمؤجر ، وللمستأجر الخيار في نهاية العقد.

١٦ . يرى مجمع الفقه الإسلامي أن عقد الإيجار التمويلي يمكن جعله بديل شرعي للصور الممنوعة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك .

١٧ . صدرت فتوى من بيت التمويل الكويتي ، بأنه إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر ، على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد ، بأجرة محددة ، بأقساط موزعة على مدة معلومة ، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي .:

أ. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

ب . تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

ج. نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذًا لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.

١٨. الإيجار التشغيلي هو التعاقد بين المستأجر والمؤجر على استئجار أصل معين ، لمدة زمنية محددة، بعد شراء المؤجر له، ويقوم المستأجر خلالها بسداد الأجرة المتفق عليها، ولا يحق لأي طرف إنهاء العقد قبل إتمامها، وبعد نهاية المدة تبقى ملكية الأصل للمؤجر، ولا يتمتع المستأجر بحق شراء الأصل للمؤجر.

١٩. بموجب عقد التأجير التشغيلي، لا تنتقل ملكية المعدات وإنما يعتبر فيه المؤجر طرفًا يقدم الخدمة للمستأجر على أساس مستمر، ويبقى العقار المؤجر في دفاتر المؤجر ، أما المستأجر فيسجل مصاريف الإيجار في قائمة الدخل ولا يؤول العقار اليه عند الانتهاء

٢٠. في التأجير التشغيلي مدة العقد قصيرة لاتتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين ، وعادة ما تجدد سنويًا.

٢١. عقد الإجارة التشغيلي ممكن من الناحية الشرعية والعملية، إلا أنه لا يمكن اتباعه في جميع أنواع عقود الإجارة، حيث إنه لا يطبق في عقود الإجارة التي تتضمن اتفاقًا بنقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد، تحمل أو المستأجر لكل المخاطر المترتبة على استخدام الأصل، سواء كانت بسبب المستأجر أو عامة كوارث.

٢٢. جعل الإجارة التمويلية بديلاً شرعياً معاصراً للصور الممنوعة شرعاً في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، فهي أكثر رواجاً من الإجارة التشغيلية بالنسبة للمؤجر ، وأيضاً بالنسبة للمستأجر من إتاحة له فرصة التملك للعين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بعقد جديد بشروط صحيحة مقبولة شرعاً.

## قائمة المصادر والمراجع

أولا القرآن الكريم.

ثانيا: مراجع كتب التفسير وعلومه:

- معالم التنزيل في تفسير القرآن تفسير البغوي، محيي السنة ، أبو محمد الحسين

بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي ، دار إحياء التراث العربي -

بيروت، الطبعة : الأولى ، ١٤٢٠ هـ .

- مفاتيح الغيب التفسير الكبير ، أبو عبد الله محمد بن عمر بن الحسن بن

الحسين التيمي الرازي الملقب بفخر الدين الرازي ، دار إحياء التراث العربي

- بيروت: الثالثة - ١٤٢٠ هـ.

ثالثا: مراجع كتب الحديث:

- سنن أبي داود ، أبو داود سليمان بن الأشعث، أبواب الإجار ،باب الرجل يبيع

ماليس عنده، المكتبة العصرية، صيدا - بيروت.

- صحيح البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي، رقم

الحديث: ٢١١٤ ، دار ابن كثير، دار اليمامة) - دمشق، ط: الخامسة،

١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م

- صحيح مسلم، أبو الحسين مسلم بن الحجاج بن مسلم القشيري النيسابوري، دار

الطباعة العامرة - تركيا ١٣٣٤ هـ.

- مسند الإمام أحمد بن حنبل، الإمام أحمد بن حنبل، مسند المكثرين من

الصحابة، مسند عبد الله بن مسعود، مؤسسة الرسالة ، ط: الأولى، ١٤٢١

هـ - ٢٠٠١ م.

- نيل الأوطار، محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني، دار

الحديث، مصر، ط: الأولى، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٣ م.

رابعاً : كتب الفقه

١- كتب الحنفية :

- الاختيار لتعليل المختار، عبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي ،  
مطبعة الحلبي - القاهرة.

- المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، مطبعة السعادة  
- مصر، دار المعرفة - بيروت، لبنان ١٣٥٦ - ١٩٣٧

- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، عثمان بن علي الزليعي  
الحنفي، المطبعة الكبرى، المكتبة العلمية، بيروت - لبنان، الأميركية -  
بولاق، القاهرة، الأولى، ١٣١٤ .

- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي ، مطبعة  
الجمالية بمصر، ط: الأولى ١٣٢٧ - ١٣٢٨ هـ.

- رد المحتار، على الدر المختار محمد أمين، الشهير بابن عابدين، دار الفكر -  
بيروت.

- فتح القدير على الهداية، بابن الهمام الحنفي، شركة مكتبة ومطبعة مصفى  
البابي الحلبي وأولاده بمصر، ط: الأولى، ١٣٨٩ هـ = ١٩٧٠ م.

- متن بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة ، علي بن أبي بكر بن عبد  
الجيل المرغياني، أبو الحسن برهان الدين (ت ٥٩٣هـ)، مكتبة ومطبعة  
محمد علي صبح - القاهرة.

٢- كتب المالكية :

- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، بن رشد  
القرطبي، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، الثانية، ١٤٠٨ هـ -  
١٩٨٨ م.

- الذخيرة شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي،  
دار الغرب الإسلامي - بيروت . الأولى، ١٩٩٤ م.

- ، ابن عابدي، دار المعرفة. - العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية
- الكافي في فقه أهل المدينة ، بن عاصم النمري القرطبي، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط: الثانية. ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م.
- المبسوط، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي، ط دار المعرفة - بيروت، لبنان، دار المعرفة<sup>١</sup> ،
- المدونة، مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني ، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م.
- المقدمات الممهديات ، أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي (ت ٥٢٠هـ) ، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان/، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م.
- المعونة على مذهب عالم المدينة، القاضي عبد الوهاب البغدادي، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز - مكة المكرمة،
- تحرير الكلام في مسائل الإلتزام بالحطاب الرعيني المالكي، ط: دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، ط: الأولى، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م
- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، ط: دار الفكر. -
- حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، أبو الحسن، علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي العدوي (نسبة إلى بني عدي، بالقرب من منفلوط)، دار الفكر - بيروت، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
- مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، عبد الله بن محمد بن سليمان المعروف بـ داماد أفندي، المطبعة العامرة تركيا، ١٣٢٨، ٨ ذو الحجة ١٤٣١هـ.
- مواهب الجليل في شرح مختصر خليل ، الحطاب الرعيني المالكي، دار الفكر، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.

### ٣- كتب الشافعية:

- أسنى المطالب في شرح روض الطالب، زكريا بن محمد بن زكريا الأنصاري، زين الدين أبو يحيى السنيكي. دار الكتاب الإسلامي.
- التهذيب في فقه الإمام الشافعي، أبو محمد الحسين بن مسعود بن محمد بن الفراء البغوي الشافعي، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٧ م.
- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الماوردي، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.<sup>١</sup>
- المجموع شرح المذهب، أبو زكريا محيي الدين بن شرف النووي، إدارة الطباعة المنيرية، مطبعة التضامن الأخوي) - القاهرة عام النشر: ١٣٤٤ - ١٣٤٧ هـ.
- المطلب في دراية المذهب، عبد الملك بن عبد الله بن يوسف بن محمد الجويني، أبو المعالي، إمام الحرمين دار المنهاج، ط: الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م.
- بحر المذهب، الروياني، أبو المحاسن عبد الواحد بن إسماعيل، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ٢٠٠٩.
- مختصر تحفة المحتاج بشرح المنهاج، مصطفى بن حامد بن حسن بن سميط، مركز النور للدراسات والأبحاث، ط: الأولى، ٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م.
- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بن حمزة شهاب الدين الرملي، دار الفكر، بيروت، ط: أخيرة - ١٩٨٤ م.

### ٤- كتب الحنابلة:

- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، مطبعة السنة المحمدية، ط: الأولى، ١٣٧٤ هـ - ١٩٥٥ م.
- المحرر في الفقه، السلام بن عبد الله بن الخضر بن محمد، ابن تيمية الحراني، مطبعة السنة المحمدية ١٣٦٩ هـ.

- المغني، عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، ط: الثالثة، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧ م.

- عمدة الكافي في فقه الإمام أحمد، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٤ م.

- كشف القناع عن الإقناع، البهوتي الحنبلي، الناشر: وزارة العدل في المملكة العربية السعودية، ط: الأولى، (١٤٢١ - ١٤٢٩ هـ) = (٢٠٠٠ - ٢٠٠٨ م).

#### ٥- كتب الظاهرية :

- المحلى بالآثار، علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي الظاهري، ط: دار الفكر - بيروت.

#### خامسا : مراجع كتب اللغة والمعاجم:

- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، (إبراهيم مصطفى / أحمد الزيات، حامد عبد القادر / محمد النجار)، الناشر: دار الدعوة

- سير أعلام النبلاء، شمس الدين محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، مؤسسة الرسالة، الثالثة، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م.

- معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلجعي - حامد صادق قنبي، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، ط: بيروت.

الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م - معجم متن اللغة (موسوعة لغوية حديثة) أحمد رضا، دار مكتبة الحياة

#### مصادر أخرى :

- الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي، بان ياسين مكي كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة البصرة/ مجلة الخليج العربي المجلد (٤٠) العدد (١-٢) لسنة ٢٠١٢ م.

- الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد بن عبد الله الحافي، ط: ١، ٢٠٠١م.
- الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج -) دراسة مقارنة عبد الصمد حوالف، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ٢٠٠٩-٢٠٠٨.
- الإيجار التمويلي، حسام الدين عبد الغني، ط: دار النهضة العربية، القاهرة، سنة ١٩٩٤م.
- الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥م.
- التموليل التأجيري المفاهيم والأسس، عمر هواري، حاج سعيد عمر، ط: دار كنوز المعرفة العلمية، الأردن.
- الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، علي السيد قاسم، ط: دار النهضة العربية القاهرة، سنة ١٩٩٠.
- العقود الشائعة والمسماه، جاك الحكيم، دار الفكر، لبنان، ط: ١٩٧٠.
- المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال، محمود عساف، مكتبة الخدمات الحديثة، جدة.
- النظام القانوني للتأجيرالتمويلي، هاني محمد دويدار، مطبعة الإشعاع القانونية، الإسكندرية، ط: الأولى.
- بيع التقسيط تحليل فقهي و اقتصادي رفيق يونس المصري، دار القلم دمشق، الطبعة الثانية، سنة ١٤١٨ هجرى - ١٩٩٧م.
- عقد الإيجار التمويلي، د/نجوى البدالي، المكتبة القانونية- دار الجامعة الجديدة للنشر - الإسكندرية، ٢٠٠٥م.
- عقد البيع والمقايضة، توفيق حسن فرج، مؤسسة الثقافة الجامعية، الرياض، ط: ١٩٨٥ -

- عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، عبد الرحمن فرمان ط:دار النهضة ،القاهرة ،سنة ١٩٩٩م.

- عقد التأجير التمويلي- د.فايز نعيم رضوان ، دار النهضة العربية - القاهرة- ط: الثانية- ١٩٩٧ م، عقد الإيجار التمويلي طبقا للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥م.

سادسا : المجامع والأبحاث:

أساليب التمويل الإسلامية للمشروعات الصغيرة، محمد عبد الحليم عمر ، مقال مقتبس بتاريخ: 2012-06، الموقع الإلكتروني

: www.arab-expo.org/1.pdf 04

- الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي. بان ياسين مكي كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة البصرة/ مجلة الخليج العربي المجلد (٤٠) العدد (١- ٢) لسنة ٢٠١٢م.

. - الإجارة المنتهية بالتمليك، شوقي أحمد دنيا، العدد ١٢ ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي

- الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، (الإجارة المنتهية بالتمليك)، دراسة فقهية مقارنة، علي محيي الدين القره داغي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ١٢.

- الأسواق المالية من منظور النظام الاقتصادي الإسلامي، د/ نبيل عبد الإله نصيف عضو مجلس الإدارة المنتدب بمصرف فيصل الإسلامي البحريني، العدد : ٦، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

iedunote.com/ar/%D8%A5%D9%8A%D8%AC%D8%A7%D8

%B1- الإيجار: التعريف، المميزات، المزايا، العيوب، الأنواع موقع

الكثروني :

العدد الخامس ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي. - الإيجار الذي ينتهي بالتمليك،

عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه

- الإيجار المنتهي بالتمليك، حسن علي الشاذلي، العدد الخامس، مجلة مجمع  
الفرقه الإسلامى .

- الإيجار المنتهى بالتمليك ، سعد الفنىسان ، بحث من مجلة البحوث الفقهىة  
المعاصرة ، العدد ٤٨ .

- الإيجار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير محمد المختار السلامى، العدد ١٢  
مجلة مجمع الفقه الإسلامى .

- الإيجار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير، محمد جبر الألفى، العدد ١٢، مجلة  
مجمع الفقه الإسلامى .

الأنترنى : <http://www.majalah.new.ma/> ، محمد الروكى ، مقال منشور  
على الأنترنى - الإيجار المنتهى بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته .

- البىان الختامى والتوصىات الصادرة عن الندوة الفقهىة الطبىة الثانية عشرة حول  
بالتعاون بىن المجمع الفقه الإسلامى (حقول المسنن من منظور إسلامى)  
والمنظمة الإسلامىة للعلوم الطبىة بالكوىت فى الفترة ٩ - ١٢ رجب ١٤٢٠  
هـ / ١٨ - ٢١ أكتوبر ١٩٩٩م ، العدد ١٢- مجلة مجمع الفقه الإسلامى .

- التأجير التمولىى - تابع الجزء الأول الفرق بىن التأجير والتأجير التمولىى  
والتأجير التشفلىى ونظام الاقساط، محمود زكرىا، مقال منشور على  
الإنترنى على الموقع الإلكترونى :

<https://ae.linkedin.com/pulse/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A3%D8%AC%D9%8A%D8%B1D9%88%D8%A7%D9>

- التأجير المنتهى بالتمليك والصور المشروعة فىه ، عبد الله محمد عبد الله ،  
العدد الخامس ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى .

- التكمىف القانونى لعقد الإيجار التمولىى ، دراسة مقارنة ، علاء الدىن الخصاونة ،

- رسالة ماجستير منشورة ،كلية الدراسات الفقهية والقانونية ،جامعة آل البيت ، مكتبة الثقافة العربية ، عمان .
- علي محيي الدين القره داغي، العدد : ٨ مجلة مجمع الفقه الإسلامي . - التطبيقات الشرعية لإقامة السوق ،
- الضوابط الشرعية لعقد التمويل الإيجاري دراسة فقهية مقارنة، أ.د.م جيهان صبري ،مجلة كلية الدراسات الإسلامية للبنين بأسوان ،العدد الرابع .
- العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، محمد بن علي القرني، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي - جامعة الملك عبد العزيز - جدة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، العدد : ١٠ .
- المرابحة للأمر بالشراء، د/حمد الأمين الضيرير، مجلد ٥، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .
- المشاركة المتناقصة وصورها في ضوء ضوابط العقود المستجدة عجيل جاسم النشمي، المجلد ١٣، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .
- النظام القانوني لإيجار الطائفة ،حمد الله محمد حمدالله ، مجلة الدراسات القانونية- كلية الحقوق - جامعة أسيوط- العدد الثاني والعشرون - ١٩٩٩م .
- الوفاء بالوعد الشيخ شيت محم الثاني عضو مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .
- انقضاء عقد التأجير التمويلي . دراسة مقارنة ، راشد عبد الرحمن أحمد العيسري ، بحث مقدم مجلة الدراسات العربية ، كلية دار العلوم - جامعة المنيا .
- بيع التقسيط تحليل اقتصادي، د/ رفيق يونس المصري ،الباحث بمركز الاقتصاد الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٦ .
- تطبيق الشريعة، صالح بن حميد، العدد: ٥، مجلة مجمع الفقه الإسلامي .
- حكم زيادة السعر في البيع بالنسيئة شرعا، نظام الدين عبد الحميد، العدد

السادس ، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

— صكوك التاجير، محمد جبر الألفي، العدد ١٢ ، مجلة مجمع الفقه الاسلامي.

- عقود التاجير التشغيلي /لجنة الأمم المتحدة الإقتصادية ، مقال منشور عبر الأنترنت على الموقع الإلكتروني :

إحصاءات: <http://www.unescwa.org/ar/sdgglossary/%D8%8A>

الدين الخارجي، مرشد لمعديها ومستخدميها، بنك التسويات الدولية، أمانة الكومو نويلث، المكتب الإحصائي للاتحاد الأوروبي، صندوق النقد الدولي، منظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي، أمانة نادي باريس، مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية، البنك الدولي، منشورات صندوق النقد الدولي، ٢٠٠٣

- ما الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وعقد التاجير التشغيلي؟

مقال منشور على الإنترنت على الموقع الإلكتروني:

<https://specialties.bayt.com/ar/specialties/q/248811/%D9%85%D8%A7D8%A7%D>

والإيجار التشغيلي، مقال منشور على الإنترنت: - مقارنة بين الإيجار التمويلي "الرأسمالي"

<https://www.argaam.com>