الإجارة المنتهية بالتمليك: دراسة تحليلية

Rent-to-own: an analytical study

الباحث إبراهيم فضل الشيخ: باحث في مرحلة الدكتورة، تونس

Ibrahim Fadl Al-Sheikh: PhD researcher.

الملخص:

إن الهدف من البحث يتمثل بمعرفة التكييف الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وإمكانية الاستفادة منه في بعض المؤسسات المصرفية في فلسطين، ولقد سبب اختيار "الإجارة المنتهية بالتمليك" موضوعًا للدراسة نتيجة لأهميته كأداة للتمويل ضمن المؤسسات المصرفية الإسلامية، إلى جانب أنّه عقد مستحدث يحتاج إلى مزيد من البحث والدراسة، ولتحقيق أهداف الدراسة فقد اعتمد الباحث على المنهاج العلمي الوصفي التحليلي. وخلصت الدراسة إلى نتائج أبرزها يتمثل في كون الإجارة المنتهية بالتمليك تُطبَّق في فلسطين من خلال (البنك الإسلامي الفلسطيني) ضمن المعايير الشرعية المتعارف عليها بين العلماء، كما أنَّ أقرب العقود للإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد الإجارة والبيع بالتقسيط.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، الإجارة المنتهية بالتمليك، المعاملات المالية في الإسلام.

Abstract:

This study aimed at identifying the legal classification under Islamic law of the rent-to-own contract and the possibility of benefiting from it in some banking corporations in Palestine. This topic was chosen to be studied by the researcher due to its importance as a financial tool in the Islamic banks. Besides, it is one of the new contracts that need additional research and study. The researcher depended on the descriptive analytical approach to achieve the objectives of the study. The study found a set of results, and the most significant of which was that the rent-to-own is applied in Palestine through (Palestine Islamic bank) within the Shari'a standards known among scholars. Moreover, the closest contract to rent-to-own contract is lease and installment sales contract.

Keywords: Financial transactions in Islam, lease, rent-to-own

مقدمة:

تميزت الشريعة الإسلامية بشمولها، لمجمل نشاطات الإنسان، وفي كافة جوانب حياته، في مجال العبادات التي تعمل على تزكية النفس وتطهيرها من الرذائل، وفي المجال الاجتماعي فنظم علاقة الأفراد فيما بينهم، وفي مجال المعاملات المادية لتستقيم الحياة وليتحرى المسلم الحلال ويبتعد عن الحرام، فَمِن المعاملات والعقود ما بين العلماء قديماً حكمها وما تركوا فيها من شاردة أو واردة إلا وبينوا الحكم الشرعي فيها، ومن العقود ما كانت مستحدثة ومعاصرة أنكب العلماء عليها بالبحث واستنباط حكمها وتكييفها الشرعي ومن هذه العقود عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

الإيجار المنتهي بالتمليك أحد أبرز المعاملات المالية الإسلامية وقد أقرَّه الإسلام لتخطي العديد من المشكلات الاجتماعية ذات العلاقة، وهو يشبه نظام البيع بالتقسيط إلى حدٍ كبيرٍ، لكنه يختلف عنه في كون أنَّه يشتمل على عقدين مستقلين في نفس الوقت؛ عقد إجارة في بداية الأمر، وأحكامه تأخذ نفس أحكام الإجارة خلال فترة العقد، وعقد تمليك العين عند انتهاء تلك الفترة على سبيل الهبة أو البيع بسعر رمزي.

المشكلة البحثية:

تتعلق بالتكييف الشرعي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، ويمكن صياغة مشكلة البحث في سؤال رئيس: ما هو التكييف والحكم الشرعي لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك؟

ترتبط بالسؤال السابق مجموعة من الأسئلة الفرعية على النحو التالي:

1- ما هو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟

2- ما هي صور الإجارة المنتهية بالتمليك؟

3- ما هو الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك والتكييف الشرعي لها؟

منهج البحث:

1- وُظِّفَ المنهاج العلمي الوصفي التحليلي، حيث درس عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، موقف العلماء وأدلتهم، صور هذا العقد، وضوابط الإجارة المنتهية بالتمليك.
2- وكذلك قام بتوثيق الآيات القرآنية، وقام بتخريج الأحاديث النبوية من مصادرها، وعرَّف مصطلحات الدراسة بحسب مراجع اللغة، ورجع إلى الكتب المعتمدة في المباحث، ورجع إلى عدد من الكتب المعاصرة التي درست المسألة من منظور شرعي ومنظور اقتصادي.

أسباب اختيار الموضوع:

من تلك الأسباب ما يلي:

1- ما لمسألة الإيجار المنتهي بالتمليك من أهمية.

2- ما للإيجار المنتهي بالتمليك من أهمية كأداة للتمويل ضمن المصارف الإسلامية.

3- أن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك عقد مستحدث يحتاج إلى مزيد من البحث والدراسة.

أهمية موضوع البحث:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من أن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك أحد أحدث الصيغ التمويلية الإسلامية التي تُستَخدَم ضمن المؤسسات المصرفية الإسلامية كوننا والتي شهدت انتشار واضح في الوقت الحاضر، ويكثر التساؤل حول شرعيتها وحكم العلماء فيها وتكييفها الشرعي.

الدراسات السابقة:

بحسب اطِّلاع الباحث، توجد أبحاث ودراسات كثيرة درست موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك، منها ما تناول الموضوع بشكل مستقل، ومنها ما تناوله في إطار بحث المعاملات المالية في المؤسسات المصرفية الإسلامية، ومن تلك الدراسات:

1- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، للباحث: محمد يوسف عارف الحاج محمد، إشراف: جمال الكيلاني، وهي رسالة ماجستير، مقدمة لجامعة النجاح، 2003م.

2- عقد الإجارة المنهية بالتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، للباحث: محمد عبدالله بريكان، بحث نقدم لنيل شهادة الماجستير، لجامعة الشرق الأوسط، 2010م.

3- الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، للباحث منذر قحف، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الرياض، 2000م.

4- المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة، للدكتور: دُبْيَانِ الدُّبْيَانِ، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض – السعودية، ط 2، 1432هـ.

5- العقود المالية المركبة (دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية)، عبد الله بن محمد العمراني، دار كنوز إشبيليا، الرياض، ط 1، 1427هـ-2006م.

الخطة البحثية:

- المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة.
- المبحث الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك، والتكييف الشرعي لها.
- المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في فلسطين وأثارها.

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي في عقد الإجارة

المطلب الأول: تعريف الإجارة

الإجارة لغة: أجر: الأَجْرُ: الْجَزَاءُ عَلَى الْعَمَلِ. والإِجارَة: مِنْ أَجَر ما أعطي من أجر على عمل، والأَجِيرُ: هُو: المستأْجَرُ، وجمعُه: أُجَراءُ[1].

أما تعريف الإجارة اصطلاحاً:

هناك عدة تعريفات للإجارة ومن هذه التعريفات ما يلي:

1- المذهب الحنفي: تمليك منفعة بعوض[2].

2- المذهب المالكي: عقد معاوضة على منافع الأعيان، وهي بيع منافع معلومة، بعوض معلوم[3].

3- المذهب الشافعي: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم[4].

4- المذهب الحنبلي: بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو في عمل معلوم[5].

---

[1] الأزهري (2001م)، تهذيب اللغة، ج11، ط1، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ص123؛ ابن منظور، لسان العرب، ج4، ط3، بيروت: دار صادر، ص10؛ الزَّبيدي، (بدون تاريخ)، تاج العروس من جواهر القاموس، ج10، دار الهداية، ص28.

[2] السرخسي، (1993م)، المبسوط، ج23، بيروت: دار المعرفة، ص79.

[3] القاضي عبد الوهاب، المعونة على مذهب عالم المدينة «الإمام مالك بن أنس» 1|1088، بدون طبعة، بدون تاريخ. القاضي عياض، التَّنْبيهَاتُ المُسْتَنْبَطَةُ على الكُتُبِ المُدَوَّنَةِ والمُخْتَلَطَةِ 3|1472، دار ابن حزم، بيروت – لبنان، ط1، 1432هـ - 2011م.

[4] الشربيني، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشافعي (المتوفى: 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج 3|438، ط1، دار الكتب العلمية، 1994م.

[5] المَرْداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير) 6|3، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة، ط1، 1415هـ - 1995م.

نلاحظ من هذه التعريفات أنّها كلها متشابهة إلى حد ما، ولكن تعريف الشافعية هو تعريف جامع مانع، فالقول بالمنفعة العين تشمل أن تكون بيعاً أو هبة، ومقصودة: يخرج المنافع التافهة، ومعلومة: حتى لا يدخل فيها الغرر والجهالة، والإباحة: لإخراج المنافع المحرمة، وبعوض يخرج من ذلك الوصية والهبة.

المطلب الثاني: مشروعية عقد الإجارة.

هو عقد مشروع عند جماهير العلماء وأدلتهم من القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة والإجماع والمعقول:

أولاً: القرآن الكريم:

1- **﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾**[الطلاق: 6]، فدّلت الآية الكريمة على جواز الإجارة في الرضاع، فإذا جاز عل ما يكون فيه جهالة مغتفرة من حيث مقدار اللبن وما يشربه الرضيع، جازت على مثله[1].

2- قوله تعالى حكاية عن ابنة شعيب عليه السلام: **﴿يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾**[القصص: 26]، فقال لموسى عليه السلام: **﴿عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ﴾**[القصص: 27]، وهذه الآية هي دليل على جواز الإجارة عند يقول بأنّ شرع الذين من قبلنا يُعدُّ شرعًا لنا[2].

3- **﴿لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا﴾**[الزخرف: 32]، أي: ليستعمل بعضهم بعضاً[3]، فهذه الآية الكريمة تدل على جواز العمل بأجر[4].

4- **﴿ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ﴾** البقرة: (233)، وجه الدلالة في الآية هو: نفي الله عز وجل الجناح عمن يسترضعون أولادهم، وإن الاسترضاع المراد هنا استرضاع بالأجرة، دليله قوله تعالى: **﴿إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ﴾** البقرة: (233)، أي: الأجر الذي قبلتم[5].

ثانياً: السنة النبوية:

تظهر مشروعية عقد الإجارة من السنة الشريفة من خلال عدة مواضع لعل أبرزها ما قاله رسول الله محمد ﷺ: " ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، وَمَنْ كُنْت خَصْمَهُ خَصَمْتُهُ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ

[1] الشافعي، الأم 4|26، دار المعرفة – بيروت، بدون طبعة، 1990م.
[2] القرافي، الذخيرة 5|371، المحقق: محمد بو خبزة، دار الغرب الإسلامي– بيروت، الطبعة: الأولى، 1994 م.
[3] الطبري، جامع البيان في تأويل القرآن 19|80، مؤسسة الرسالة، ط1، 2000م.
[4] السرخسي، المبسوط، 15|74.
[5] الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع 4|173، دار الكتب العلمية، الطبعة: الثانية، 1986م.

غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ، وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ "[1]، ويمكن استنتاج أنَّ وجه الدلالة في هذا الحديث يتمثل في أنّ الله سبحانه وتعالى توعَّد من يستأجر الأجير ولا يعطيه أجره؛ لأنّه ظلمه حين استخدمه واستحل عرقه بغير أجر[2].

وفي السياق ذاته؛ جاء عَنْ السيدة عَائِشَةَ –رضوان الله عليها– أَنَّهَا قَالَتْ: "اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ – صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ – وَأَبُو بَكْرٍ – رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ – رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خِرِّيتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثٍ فَأَتَاهُمَا فَارْتَحَلَا، وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ، وَالدَّلِيلُ الدِّيلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ طَرِيقَ السَّاحِلِ"[3]، ولعل أقل ما يُستدل بفعل النبي وصاحبه هو: الجواز[4].

ثالثاً: الإجماع:

إن الإجارة جائزة بإجماع العلماء على مدار عصور الإسلام، باستثناء الذي يروى عن عبد الرحمن بن الأصم[5] من قوله بعدم جواز الإجارة كون الإجارة غررًا، أي عقد على منفعة لم توجَد، وإن هذا غلط لا يمنع أن ينعقد الإجماع.[6]

رابعاً: المعقول:

شرعت العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة؛ لأنّه قد لا يستطيع كل واحد أن يكون له دار مملوكة يسكنها، أو أرض مملوكة يزرعها، أو وسيلة نقل، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن، ولا بالهبة والإعارة؛ فيحتاج إلى الإجارة فجوزت بخلاف القياس لحاجة الناس كالسلم ونحوه، ولو قيل: بعدم جواز الإجارة لوقع الناس في الحرج والضيق الشديد، بالإضافة إلى تعريض الكثير من الأملاك والأعيان لعدم الاستغلال والكساد.[7]

---

[1] رواه البخاري، كِتَابُ: البُيُوعِ، بَابُ: إِثْمِ مَنْ بَاعَ حُرًّا، حديث رقم: (2227)، 3|82.

[2] ابن بطال، شرح صحيح البخاري 6|398، مكتبة الرشد – السعودية، الرياض، ط2، 2003م.

[3] رواه البخاري، حديث رقم: (2263)، 3|88.

[4] الكاساني، بدائع الصنائع 4|173.

[5] عبد الرحمن بن عبد الله، وقيل: عبد الرحمن بن عمرو الأصم الثقفي، سمع أنس بن مالك، روى عنه: سفيان الثوري، كان ثقة، تابعي من البصرة، وكان مؤذن الحجاج. انظر: ابن مَنْجُويَه، رجال صحيح مسلم 1|403، دار المعرفة – بيروت، ط1، 1407هـ.

[6] ابن قدامة، المغني 5|321، مكتبة القاهرة، بدون طبعة، بدون تاريخ.

[7] الكاساني، بدائع الصنائع 4|174.

المطلب الثالث: أركان عقد الإجارة.

يرى الحنفية أنّ لعقد الإجارة ركن واحد وهو الإيجاب والقبول، أي: الصيغة، وأن العاقدان والمعقود عليه والأجرة، تعتبر من لوازم العقد ومستلزماته[1].

والصيغة: ما يتم به إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه كالاستئجار، وتعقد أيضًا: بأعرتك هذه الدار شهرًا بكذا؛ لأنّ العارية بعوض إجارة، أو وهبتك منافعها شهرًا بكذا، أو صالحتك على أن تسكن هذه الدار لمدة شهر بكذا[2].

ويرى المالكية[3] والشافعية[4] والحنابلة[5]: أنّ لعقد الإجارة بالإضافة إلى الصيغة أربعة أركان:

1- المستأجر.

2- الأجير.

ويشترط فيهما العقل والبلوغ، أي أهلية كل منهما للاعتبار تصرفات المالية[6].

3- العين، أو المنفعة (المعقود عليه) وهي: محل عقد الإجارة، ومن شروطها أن تكون متقومة، فما لا تتقوم منفعته لا يصح استئجاره[7].

4- الأجرة: وهي: العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر في مقابلة المنفعة التي يأخذها منه، أو الثمن ويجب أن يكون الثمن معروفاً قدراً وصفة[8].

---

[1] الكاساني، بدائع الصنائع 4|174-176. الدُّبْيَانِ، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة 8|375، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض – السعودية، ط2، 1432هـ.

[2] الطيّار، وآخرون، الفِقهُ الميَسَّر 6|179، مَدَارُ الوَطن للنَّشر، الرياض – السعودية، الطبعة: الأولى 1432هـ-2011م.

[3] القرافي، الذخيرة 9|203، دار الغرب الإسلامي- بيروت، الطبعة: الأولى، 1994م.

[4] النووي، روضة الطالبين وعمدة المفتين 5|173، بيروت- دمشق- عمان، ط3، 1991م.

[5] البهوتي، كشاف القناع 3|547، دار الكتب العلمية، بدون طبعة، بدون تاريخ.

[6] النووي، روضة الطالبين 5|173.

[7] المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل 7|544، دار الكتب العلمية، ط1، 1416هـ-1994م.

[8] المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل 7|494. الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير 4|2، دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.

المبحث الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك، والتكييف الشرعي لها.

المطلب الأول: تعريف:

الإيجار المنتهي بالتمليك عقد معاصر، ظهر التعامل بها حديثاً، عرّف بعدة تعريفات منها:

1- تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة[1].

2- إيجار يقترن به الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية المدة الإجارة أو في أثنائها[2].

3- عقد على إيجار عين معلومة، تدفع أجرتها على أقساط في مدّة معينة، يتبعها تمليك للعين نفسها بمقتضى العقد الأول، أو بعقد جديد مقابل عوض معلوم أو بدون عوض[3].

4- اتفاق طرفين على إجارة عين لمدة محددة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل بشرط انتهائها بتمليك تلك العين لمن استأجرها[4].

الألفاظ التي تطلق على الإيجار المنتهي بالتمليك:

تطلق عليها عدة ألفاظ منها: الإيجار المنتهي بالتمليك، الإيجار الساتر للبيع، الإجارة التمويلية، الإجارة مع الوعد بالتمليك، الإجارة المنتهية بالتخيير، الإجارة المنتهية بالبيع التدريجي[5].

والهدف من إنشاء مثل هذا العقد هو: الحرص على أن تبقى المنفعة المستأجرة في ملك المؤجر حتى أداء الأقساط المستحقة كاملةً، وأن يأمن المالك (المؤجر) مزاحمة غيره من الغرماء في حال أفلس المشتري، فإن كان العقد على هيئة إيجار فإن ذلك يجعل يتيح إمكانية أن يسترد المالك ملكه[6].

---

[1] الغفيلي، نوازل الزكاة «دراسة فقهية تأصيلية لمستجدات الزكاة» ص312+313، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض – السعودية، ط1، 2009م.

[2] المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى 1439هـ-2017م، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوفي) ص270، المعيار رقم: (9)، مكتبة فهد الوطنية، المنامة- البحرين.

[3] الغفيلي، نوازل الزكاة ص312+313.

[4] الطيار، الفقه الميسر 10|79.

[5] العمراني، العقود المالية المركبة(دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية)، ص198-199، دار كنوز إشبيليا، الرياض، ط1، 1427هـ-2006م.

[6] الدُّبْيَانِ، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة 9|521، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض – السعودية، ط2، 1432هـ.

وأيضاً يسهل على المستأجر الحصول على ما يريده بأقساط تنتهي فيما بعد إلى التمليك، دون الحاجة إلى كثير من الشروط التي تمثِّل ضماناتٍ في البيع من خلال الأقساط[1].

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

الصورة الأولى: البيع الإيجاري:

البيع الإيجاري الأكثر شهرة في المؤسسات المالية غير الإسلامية، وهي تمثِّل اتفاق العاقدان على تسمية هذا العقد إيجاراً، بشرط أن تنتقل العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أتم المستأجر جميع دفع جميع الأقساط، ويكون الانتقال تلقائي دون الحاجة لعقد جديد[2].

ويلجأ إلى مثل هذه الصورة صاحب السلعة، بدل بيع التقسيط، رغبة منه في الاحتفاظ بملكية السلعة، خلال مدة تسديد الأقساط، فلا تنتقل ملكيتها إلى الطرف الآخر إلا بعد سداد الثمن المقسط كاملًا، ومن مميزاتها بالنسبة لصاحب السلعة: أنّه لو أفلس لم تدخل السلعة في التفليسة، ولو عقدت هذه المعاملة بيعًا بالتقسيط لانتقلت ملكية المبيع إلى المشتري بمجرد إبرام عقد البيع، فإذا أفلس كانت أملاكه، ومنها هذا المبيع، موضع قسمة بين الدائنين أي الغرماء[3].

وهذه الصورة غير معمول بها في المصارف الإسلامية فهي وذلك للخلل الواقع في ماهية العقد فهي تطبق أحكام البيع والإجارة معاً على العين المؤجرة، ثمّ تنتقل ملكيتها للمستأجر بمجرد سداد آخر قسط، أما الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعة فإنّها تطبق أحكام الإجارة دول مدة الإجارة، ثم يحصل التمليك[4]؛ وذلك لأنّ هذه الثورة من الصور التي اعتبرها المجمع الفقهي من الصور الممنوعة؛ لأنّها لا تتضمن عقد جديد يتضمن البيع[5].

[1] العمراني، العقود المالية المركبة ص205.

[2] محمد يوسف عارف الحاج محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، ص74، إشراف: جمال الكيلاني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، 3003م.

[3] مجلة مجمع الفقه الإسلامي 7|198.

[4] المعايير الشرعية ص261.

[5] انظر: قرار المجمع الفقهي قرار رقم: (110).

الصورة الثانية: الإيجار المنتهي بالتمليك المقرون بالوعد:

وتختلف هذه الصورة عن الصورة الأولى؛ أنّها تشتمل على عقدين اثنين، الأول: الإجارة، والثاني: البيع، وليس مثل الصورة الأولى التي تشمل عقد واحد فيه إجارة وبيع معاً، فيصاغ هذا العقد على أنّه عقد إجارة، بحيث يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين في مقابل أجرة محددة للإجارة، على أن يعد المؤجر المستأجر، وعداً ملزماً ببيع العين المؤجرة في نهاية المدة إذا وفى المستأجر الأقساط الإيجارية في المدة المحددة[1].

وهذه الصورة تعتبر من الصور الجائزة، بسبب أنه يوجد عقدان منفصلان مستقلان عن بعضهما زمانًا، فيصبح إبرام البيع بعد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الحكم[2].

الصورة الثالثة: الإيجار المنتهي بالتمليك من خلال الهبة:

إبرام عقد الإجارة مقترناً بوعد من المؤجر بالهبة العين المستأجرة، بعد إتمام الأقساط الإيجارية، فهي إجارة مع وعد بالهبة، ويتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل، بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية، أو إجارة مع عقد هبة فوري معلق بسداد جميع الأقساط الإيجارية[3].

الصورة الرابعة: الإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

اتفاق العاقدين على إجراء عقود إجارة متتالية، ومترادفة للحصة التي يملكها المؤجر من العين المؤجرة، ويدفع المستأجر مبلغاً عند كل فترة إيجارية، يكون لقاء منفعة ذلك الجزء، ويدفع مبلغاً آخر لشراء أسهم أو أجزاء من ذات العين المؤجرة، وهذه الصورة تطبقها الجمعية التعاونية الإسلامية في كندا[4].

[1] انظر: المعايير الشرعية ص 268. عطيات، رزان ناصر (2019م): الإجارة المنتهية بالتمليك: مخاطرها، وطرق الوقاية (البنك الإسلامي الأردني نموذجاً) ص12، إشراف: الدكتور: مجدي غيث.

[2] انظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي عام 2000م.

[3] قحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ص15، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي، الرياض، 2000م. المعايير الشرعية ص 253.

[4] محمد يوسف الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ص75.

المطلب الثالث: ضوابط:

أولاً: ضابط المنع: ورود عقدين مختلفين في الوقت ذاته، على العين ذاتها في الزمن ذاته[1]. وبناء على هذا الضابط فإن الصورة الأولى البيع الإيجاري غير جائزة، لأنّها عقد واحد يتضمن الإجارة والبيع.

ثانياً: ضابط الجواز ويجب أن يتضمن المعايير الآتية:

1- أن يوجد عقدان منفصلان مستقلان عن بعضهما زمانًا، ليصبح إبرام البيع بعد الإجارة، أو أن يوجد وعد تمليك في نهاية مدة الإجارة أو أن يوجد خيار للمستأجر بعد الانتهاء من دفع أقساط الأجرة في ترك محل العقد أو شرائه[2].

ووفق ذلك، فيمكن القول بجواز الصورتين الثانية والرابعة لعقد الإيجار المنتهي بالبيع وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع التدريجي، وذلك لأن كلًّا منها يتضمن عقودًا مستقلة.

2- استجماع الإجارة لأركانها وتوافر شروطها وانتفاء ما يمنعها وألا تكون ساترة للبيع[3].

3- أن يكون ضمان السيء المؤجر على مالكه، لا على مستأجره، فيتحمل مؤجر الشيء ما يلحق بذلك الشيء شرط ألَّا يوجد تقصير أو تجاوز من المستأجر[4].

4- إن اشتمال العقد على تأمين الشيء المستأجر، يجعل من الواجب ألَّا يكون التأمين تجاريًّا، بل أن يكون التأمين تأمينًا تعاونيًّا إسلاميًّا، وأن يتحمله المالك المؤجر، لا أن يتحمله المستأجر[5].

5- من الواجب تطبيق أحكام الإجارة على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك الشيء[6].

---

[1] البسام، توضِيحُ الأحكَامِ مِن بُلوُغ المَرَام 5|65، مكتَبة الأسدي، مكّة المكرّمة، ط5، 2003م.

[2] الطيار، الفقه الميسر 10|78.

[3] الدبيان، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ 9|547.

[4] المعايير الشرعية ص251. الرشيدي، بريكان، محمد عبدالله ، عقد الإجارة المنهية بالتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية ص64، بحث نقدم لنيل شهادة الماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2010م.

[5] الطيار، الفقه الميسر 10|79.

[6] المعايير الشرعية ص254.البسام، توضِيحُ الأحكَامِ مِن بُلوُغ المَرَام 5|65.

6- من الواجب أن تكون نفقات صيانة العين المؤجرة على المؤجر، وليس على المستأجر، وذلك طوال مدة إجارة العين[1].

7- أنّ يكون المبيع وقت العقد الثاني مملوكاً للمصرف، حتى لا يدخل في بيع ما ليس عند الإنسان[2].

المطلب الرابع: الحكم الشرعي في الإجارة المنتهية بالتمليك.

اختلف العلماء في حكم الإجارة المنتهية بالتمليك بين الإباحة والحظر ولكل فريق أدلته التي استند إليها:

أولا: فريق المانعين وأدلتهم:

1- استدلوا بما ذهب إليه الحنفية[3] أنّ اشتمال عقد على عقدين في سلعة واحدة، مثل: البيع والإجارة فيه غرر وجهالة وتفضي إلى المنازعة والخصومة.

2- تضمُّنها بيعتين في بيعة المنهي عنه، وقد وَرَدَ نهي النبي ﷺ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ[4] بسبب ما في ذلك من غرر وضرر[5].

3- تضمن هذا العقد شرطًا يجعل العقد باطلًا؛ فلو اعتبرناها عقد مشابه للبيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية للبائع إلى أن يسدد جميع الأقساط ففي ذلك مخالفة لما يقتضيه عقد البيع من نقل الملك بمجرد العقد، فالمبيع يصبح ملكًا للمشتري، والثمن يصبح ملكًا للبائع، ولا يحق للبائع الاحتفاظ بملكية المبيع بعد العقد لمجرد أنه وافق على تأجيل الثمن[6].

4- جمع بين عقدين مختلفين (إجارة وبيع) في وقت واحد على عين واحدة وفي زمن واحد[7].

---

[1] المعايير الشرعية ص 247.

[2] مجلة مجمع الفقه الإسلامي 5|2107.

[3] الكاساني، بدائع الصنائع 4|185.

[4] رواه مالك.

[5] التويجري (2009): موسوعة الفقه الإسلامي 3|537، بيت الأفكار الدولية، ط1، 1430هـ - 2009م.

[6] الدبيان، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ 9|529.

[7] الطيار، الفقه الميسر 10|79.

5- بالإمكان أن يُستعاض عن صور الإجارة المنتهية بالتمليك ببدائل، مثل: البيع بالأقساط مع تحصيل ما يكفي من ضمانات، وعقد إيجار مع منح المستأجر الخيار بعد سداد مكا عليه من أقساط في أثناء المدة بإحدى الخيارات التالية: مد مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها، أو أن يشتري الشيء الذي استأجره بسعر السوق بعد أن تنتهي مدة الإجارة[1]، وهذا ما أشار إليه مجمع الفقه الإسلامي[2].

ثانياً: فريق المجيزين وأدلتهم:

1- استدلوا بأنّ المالكية[3] والشافعية[4] والحنابلة[5] أجازوا اجتماع عقدين مختلفي الحكم كالإجارة والبيع أو السلم في صفقة واحدة، وأنّ اجتماع عقدين مختلفي الحكم لا يمنع الصحة، وبالتالي جواز الإيجار المنتهي بالتمليك.

2- لم يشرع عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على الإطلاق بلا ضوابط؛ إنّما وضع له ضوابط يجب الالتزام بها، ومنها: انفصال واستقلال العقدين زمانًا، ليكون إبرام البيع بعد الإيجار، أو أن يوجد وعد تمليك في نهاية مدة الإيجار، أو وجود خيار للمستأجر بعد إنهاء تسديد الأجرة في شراء محل العقد أو تركه[6].

3- أنّ هذا العقد شُرع من أجل اطمئنان البائع إلى الوصول إلى حقّه قبل إباحة التصرف للمشتري في الشيء المبيع، فإن لم يوف انفسخ العقد[7].

4- هناك من صور الإجارة المنتهية بالتمليك ما هي جائزة وما هي محرمة، وهذا ما جاء في قرار المجمع الفقهي الذي فصل بين صور الإيجار المنتهي بالتمليك المباحة والمحظورة[8].

---

[1] الزُّحَيْلِيّ، وَهْبَة ، فِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ 7|5161، دار الفكر، دمشق، ط4، بدون تاريخ.

[2] انظر: مجمع الفقه الإسلامي دورة مؤتمره الخامس بالكويت 1409 هـ- 1988م.

[3] الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير 4|5، دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.

[4] الشربيني، مغني المحتاج 2|399.

[5] ابن قدامة، الكافي في فقه الإمام أحمد 2|20، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م.

[6] الطيار، الفقه الميسر 10|80.

[7] الدبيان، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ 9|528.

[8] انظر: قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة بالرياض في السعودية، 1421هـ- 2000م.

5- الإيجار المنتهي بالتمليك لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة، واقترن بها وعد بالتمليك في نهاية المدة، وتأكدت مشروعيتها بقرار المجمع الفقهي الذي فصل الصورة الجائزة وغير الجائزة[1].

6- ومن المعاصرين من اعتبر الإجارة المنتهية تطبق بأسلوب الإجارة للأمر بالشراء عند إبداء العميل رغبته بالاستئجار، فيأمره بشرائها ويعده المصرف بتأجيرها له، ثم يتملكها المصرف ويؤجرها للعميل، وبعد سداد الأقساط الإيجارية يبرم عقد جديد وهو البيع[2].

7- منهم من اعتبره تطبيقًا مطورًا للبيع بالتقسيط فرضه العمل التجاري، خاصة وأنّ سداد المشتري للثمن المتفق عليه يتم مقسطًا إلى دفعات، فهو عقد بيع بالتقسيط بشرط عدم نقل الملكية إلا بعد سداد الأقساط[3].

الترجيح:

يرى الباحث إجازة مثل هذا العقد ولكن مع مراعاة الضوابط التي أقرها مجمع الفقه الإسلامي، لضمان عدم الغرر والجهالة، ولأنّ الأصل في العقود الإباحة ما لا تتضمن شيء محظور، أو ضرر لأحد الأطراف، وأن الأصل بالشروط المقترنة بالعقد الجواز، ولا تمنع إلا إذا خالفت نصاً أو ناقضت مقتضى العقد، ولأنّ الإجارة المنتهية بالتمليك تتم على مرحلتين وعقدين منفصلين، ولما في هذا العقد من مصلحة لكل من المؤجر والمستأجر، وقول المانعين بأنّ هذا العقد بيع في بيعتين غير صحيح وذلك لوجود عقدين مستقلين.

المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في فلسطين وأثارها:

المطلب الأول: الإيجار المنتهي بالتمليك في فلسطين المصدر (البنك الإسلامي الفلسطيني نموذجاً)

أولاً: تعريف بالبنك الإسلامي الفلسطيني:

أُسِّس كشركة مساهمة عامة محدودة في عام 1995م، وبدأ نشاطه في بداية عام 1997م، ويمارس البنك أعماله الاستثمارية والتجارية والمالية والمصرفية وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ويقدم

[1] المعايير الشرعية ص261.

[2] قحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك ص14.

[3] الدبيان، المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة 9|521.

الخدمات المصرفية الإسلامية ويعمل على تنمية وتطوير وجذب كوادر بشرية ذات كفاءة عالية، معززاً رسالته التي تتمثل بأن يتميَّز البنك الإسلامي الفلسطيني عن غيره من البنوك في الأسواق المستهدفة عبر تقديم الحلول المصرفية النوعية والعصرية بحسب أحكام الشريعة، والسير قدماً لتلبية الاحتياجات المالية لكافة شرائح المجتمع المحلي تحقيقاً لمبدأ المشاركة في المكاسب، حصل على عدة جوائز كان آخرها جائزة أفضل بنك إسلامي في فلسطين للعام 2019م، وجائزة البنك الرقمي الأكثر ابتكاراً في فلسطين للعام 2019م[1].

ثانياً: أهم معالم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في البنك الإسلامي الفلسطيني[2]:

1- عنوان العقد إيجار منتهٍ بالتمليك.

2- يبحث العقد في إيجار حال، مع التزام المؤجر بنقل ملكية العين المأجورة إلى المستأجر، بعد الانتهاء من دفع الأقساط الإيجارية.

3- الثمن يكون على شكل دفعة أولى، وأقساط شهرية تحدد قيمتها حسب الاتفاق، تكون مدتها عشر سنوات، وتكون الدفعة النهائية أكبر من الدفع الشهرية.

4- إذا تراجع المستأجر عن إتمام العقد لأي سبب كان تعتبر المبالغ المدفوعة، بغض النظر عن قيمة المبالغ المدفوعة بدل إيجار أو تعويض عن الضرر الذي قد يلحق بالمؤجر.

5- يلتزم المستأجر بدفع النفقات الإيجارية، كما يلتزم بضمان ما يتلف من المأجور.

6- التأمين يجب أن يكون تأميناً تعاونياً إسلامياً ومن حقّ المستأجر.

وكل هذه البنود متفقة مع معايير الشريعة المبينة سابقاً[3].

المطلب الثاني: حكم الوعد والإلزام به:

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك المطبق في المؤسسات المصرفية الإسلامية مبني وفق وعد في بعض صوره، فهل يجب الوفاء بالوعد أم لا ؟

[1] انظر: موقع البنك الإسلامي الفلسطيني، على الرابط: https://islamicbank.ps/ar/about/overview/pib

[2] محمد يوسف الحاج، الإجارة المنتهية بالتمليك ص166.

[3] انظر: الضوابط ص 10+20.

اختلف العلماء على أقوال على نحو التالي:

- **القول الأول:** رأي الأحناف، إذ قالوا بأن الوعد يجب الوفاء به إن كان معلقاً على شرط[1].
- **القول الثاني:** أنه يجب الوفاء بالوعد إذا كان الوعد على سبب، ودخل الموعود في نتيجة للوعد بكلفة، وهذا قول المالكية[2]، فيُلزم به نفياً للضرر.
- **القول الثالث:** أن الوفاء بالوعد مستحب، وهو قول الشافعية[3] والحنابلة[4] ومن يقولون بهذا الرأي يرون أنه ليس ملزمًا قضاءً، رغم أنّه ملزم ديانةً، لأنّه تفضل وإحسان، ولأنّه يأتي ضمن معاني الهبة قبل القبض.
- **القول الرابع:** أنّه من الواجب أن يوفى بالعقود وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، واستدل بجملة من الأدلة منها قول الله عز وجل: **﴿أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾** المائدة: (1)، ولقد أمر الله عز وجل بأن يوفى بالعقود عمومًا، إلى جانب الأمر بأن يوفى بعهد الله عز وجل وبالعهود ويتضمن ذلك ما يعقده المرء على نفسه، بدليل قوله: **﴿وَلَقَدْ كَانُوا عَاهَدُوا اللَّهَ مِنْ قَبْلُ لا يُوَلُّونَ الأَدْبَارَ وَكَانَ عَهْدُ اللَّهِ مَسْئُولا﴾** الأحزاب: (15)، وهذا دليل على أن عهد الله يتضمن ما عقده المرء على نفسه، وإن لم يؤمر بنفس العهود قبل العهد والنذر والبيع، وإنما أمر بالوفاء به[5].

وإن معايير الشريعة تضمنت أن يكون الوعد ملزماً لمن صدر منه الوعد والطرف الآخر يكون مخيراً، تجنباً للمواعدة الممنوعة وهذا ما نص عليه المعايير الشرعية[6].

[1] الحموي، غمز عيون البصائر 3|237، دار الكتب العلمية، ط1، 1985م.

[2] القرافي، الذخيرة 5|366.

[3] النووي، روضة الطالبين 5|390.

[4] ابن مفلح، المبدع في شرح المقنع 8|138، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، 1418هـ – 1997م.

[5] ابن تيمية، الفتاوى الكبرى 3|83، دار الكتب العلمية، بدون طبعة، بدون تاريخ.

[6] المعايير الشرعية ص254.

وذهب الدكتور علي السرطاوي[1] إلى أنّ الوعد في الأمور الأخلاقية مثل: الزيارة أو التبرعات أو ما شابه ذلك تكون ملزمة ديانةً لا قضاءً، أما في المعاملات من البيع وما شابه ذلك فإنّها ملزمة ديانةً وقضاءً، وخاصة إذا كان الوعد مبني عليه التزام في المستقبل، وليس هناك وعد محرم أو فيه تحايل على الشرع، بل يجب أن يلزم الطرف الغير ملتزم بتعويض إن أحدث ضرر، أما إذا كان الوعد من باب المساومة والمفاوضة فلا يكون ملزماً[2].

الراجح: أنّه يجب إلزام المستأجر في نهاية المدة الإيجارية بالشراء إذا لم يكن هناك مبرر أو داعٍ لعدم الالتزام؛ خصوصاً في حالة أن تكون المنفعة من سلع والتي تفقد الكثير من قيمتها في حال الاستهلاك، وخاصة إذا كانت المدة الإيجارية أو الأقساط الإيجارية لا تساوي رأس مال السلعة مما يوقع المصرف في خسائر، وكذلك يجب على المصرف الالتزام بالبيع إن وفّى المستأجر بكامل الالتزامات المادية، وأيضاً ما الداعي لتفرقة في الإلزام بين الطرفين إذا التزم كل طرف بما وعد.

المطلب الثالث: أقرب العقود إلى الإيجار المنتهي بالتمليك.

من أقرب العقود إلى الإيجار المنتهي بالتمليك عقد الإجارة، والبيع بالتقسيط:

أولاً: عقد الإجارة:

فالإجارة هي: عقد معاوضة على منافع الأعيان، وهي بيع منافع معلومة، بعوض معلوم[3]، والإجارة المنتهية بالتمليك هي تمليك منفعة ثم تمليك العين، أو إجارة مقترنة بوعدٍ بالبيع في نهاية المدة الإيجارية، فهي تشبه الإجارة ولكن باتباعها بوعدٍ أو عقد بالبيع، فالاجارة تنتهي بانتهاء عقد الإيجار، والإيجار المنتهي بالتمليك، تنتهي بالبيع للمستأجر[4].

[1] علي محمد مصلح السرطاوي، أكاديمي فلسطيني وخبير في الاقتصاد الإسلامي، شغل منصب وزير العدل في الحكومة الحادي عشرة، من محافظة سلفيت، كان عضو الرقابة الشرعية ببنك الأقصى الإسلامي، ثم عضو الرقابة الشرعية بالبنك الإسلامي الفلسطيني، وترأس الرقابة الشرعية بشركة التكافل الفلسطينية للتأمين، ورئيس هيئة رقابة شركة إجارة الفلسطينية. انظر: https://vision-pd.org/archives/406236

[2] السرطاوي، علي محمد مصلح، الوعد والمواعدة في صيغ التمويل الإسلامي، جامعة النجاح، فلسطين، 2018م.

[3] المرداوي، الإنصاف 6|3.

[4] المعايير الشرعية ص270، الطيار، الفقه الميسر 10|79.

ثانياً: البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط هو: جعل ثمن السلعة موزعًا على أقساط محددة[1]، ويُعرف أيضاً: بأنّه: أن يبيع التاجر السلعة مدفوعة الثمن فورًا بسعر، ومؤجلة أو مقسطة الثمن بسعر أعلى[2].

البيع بالتقسيط جائز شرعاً ولا مانع منه، وهو ما أقره المجمع الفقهي[3] إذ قال الله عز وجل: **﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ﴾** [البقرة: 282]، وكذلك ما ورد في الحديث من أنّ الرسول ﷺ قدم المَدِينَةَ وَهُمْ يُسْلِفُونَ فِي الثِّمَارِ السَّنَتَيْنِ وَالثَّلاَثَ، فَقَالَ: " أَسْلِفُوا فِي الثِّمَارِ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ"[4].

الجامع المشترك بين البيع بالتقسيط والإجارة المنتهية بالتمليك من حيث المآل النهائي لهما، فكل منها يهدف في نهاية الأمر إلى نقل ملكية العين إلى المشتري، والإجارة المنتهية بالتمليك نقل ملكية العين إلى المستأجر، ولكن في البيع بالتقسيط يتم نقل الملكية فوراً، وفي الإيجار المنتهي بالتمليك تنقل ملكية العين بعد سداد الأقساط، فالبيع من خلال الأقساط يحصل المشتري على العين بثمن مقسط في حال عدم توفر السيولة لديه، والبائع يزيد من أرباحه ويزيد من ثمن العين في نظير ذلك[5] .

الخاتمة:

إن من أبرز ما خلص إليه البحث من نتائج كان كما يلي:

1- الإجارة المنتهية بالتمليك: اتفاق طرفان، ضمن عقد، على تأجير طرف منهما الطرف المقابل عينًا مقابل أجرة محددة يدفعها المستأجر ضمن أقساط في مدة معينة، بعد انتهاء تلك المدة تنتقل ملكية العين للمستأجر بعد انتهاء سداده القسط الأخير بعقد جديد.

2- الإجارة من العقود الجائزة بأدلة من القرآن والسنة والإجماع والمعقول.

---

[1] الطيار، الفقه الميسر 10|11.

[2] الزحيلي، الفِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ 7|5172.

[3] انظر: قرار المجمع الفقهي رقم (51) المؤتمر السادس، جدة، 1410هـ-1990م.

[4] متفق عليه، رواه البخاري.

[5] محمد يوسف عارف، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المعاصرة ص62-63.

3- تطلق عليها عدة ألفاظ منها: الإيجار المنتهي بالتمليك، والإيجار الساتر للبيع، والإجارة التمويلية، والإجارة مع الوعد بالتمليك، والإجارة المنتهية بالتخيير، والإجارة المنتهية بالبيع التدريجي.

4- هناك صور متعددة للإيجار المنتهي بالتمليك منها: البيع الإيجاري، والإيجار المنتهي بالتمليك المقرونة بالوعد، والإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق الهبة، والإيجار المنتهي بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

5- من ضوابط الإيجار المنتهي بالتمليك: استجماع أركان الإجارة، وتطبيق أحكام الإجارة على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين المستأجرة، وأن تكون العين المبيعة مملوكةً للمؤسسة المصرفية في وقت العقد الثاني، كي لا يدخل في بيع ما ليس عند المرء وغيرها.

6- الإيجار المنتهي بالتمليك عقد مستحدث اختلف العلماء في حكمه بين المجزين والمانعين والكل له أدلته التي استند إليها، والراجح هو الجواز، مع مراعاة الضوابط الشريعة والمعايير ولحاجة النّاس لمثل هذه العقود.

7- يطبق الإيجار المنتهي بالتمليك في فلسطين (البنك الإسلامي الفلسطيني نموذجاً) ضمن المعايير الشرعية.

8- اختلف العلماء في حكم الوفاء بالوعد والذي يمثل أحد مراحل الإجارة المنتهية بالتمليك بين الجواز وعدمه، والراجح أنّه يجب الوفاء بالوعد إذا اتصل بعقود المعاوضات وترتب على ذلك التزام مستقبلي ولم يوجد مبرر لعدم التزام، حفظاً لحقوق ولمنع الإضرار بالمتعاقدين.

9- أقرب العقود للإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد الإجارة والبيع بالتقسيط.

قائمة المصادر والمراجع:

1- القرآن الكريم.

2- ابن بطال، علي بن خلف، **شرح صحيح البخاري**، مكتبة الرشد - السعودية، الرياض، ط2، 2003م.

3- ابن تيمية، **الفتاوى الكبرى**، دار الكتب العلمية، بدون طبعة، بدون تاريخ.

4- ابن مفلح، **المبدع في شرح المقنع**، دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان، ط1، 1997م.

5- ابن قدامة، **المغني**، مكتبة القاهرة، بدون طبعة، بدون تاريخ.

6- ابن قدامة، **الكافي في فقه الإمام أحمد**، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م.

7- ابن مَنْجُويَه، **رجال صحيح مسلم**، دار المعرفة – بيروت، ط1، 1407هـ.

8- ابن منظور، **لسان العرب**، دار صادر – بيروت، ط3 - 1414هـ.

9- الأزهري، **تهذيب اللغة**، دار إحياء التراث العربي – بيروت، ط1، 2001م.

10- البخاري، **صحيح البخاري**، دار طوق النجاة، الطبعة: الأولى، 1422هـ.

11- بريكان، محمد عبدالله (2010): **عقد الإجارة المنهية بالتمليك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية**، بحث نقدم لنيل شهادة الماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2010م.

12- البسام، **توضِيحُ الأحكَامِ مِن بُلوُغِ المَرَام**، مكتَبة الأسدي، مكّة المكرّمة، ط5، 2003م.

13- البهوتي، **كشاف القناع عن متن الإقناع**، دار الكتب العلمية، بدون طبعة، بدون تاريخ.

14- التويجري، (2009): موسوعة الفقه الإسلامي، ط1، بيت الأفكار الدولية.

15- الحموي، **غمز عيون البصائر في شرح الأشباه والنظائر**، دار الكتب العلمية، ط1، 1985م.

16- الدُّبْيَانِ، (1432هـ): **المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة**، ط2، الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.

17- الدسوقي، محمد بن (ت: 1230هـ)، **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير**، دار الفكر، بدون طبعة وبدون تاريخ.

18- الزَّبيدي، **تاج العروس من جواهر القاموس**، دار الهداية، بدون طلعة.

19- الزُّحَيْلِيّ، **فِقْهُ الإسلاميُّ وأدلَّتُهُ**، ط4، دمشق: دار الفكر.

20- السرخسي، **المبسوط**، دار المعرفة – بيروت، بدون طبعة، 1993م.

21- الشافعي، **الأم**، بيروت: دار المعرفة، 1410هـ- 1990م.

22- الشربيني، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م.

23- الطبري، **جامع البيان في تأويل القرآن**، مؤسسة الرسالة، ط1، 2000م.

24- الطيّار، وآخرون (2011): **الفِقهُ الميَسَّر**، ط1، الرياض: مَدَارُ الوَطن للنَّشر.

25- عبد الوهاب، **المعونة على مذهب عالم المدينة**، المحقق: حميش عبد الحقّ، المكتبة التجارية، مصطفى أحمد الباز – مكة المكرمة، بدون طبعة، بدون تاريخ.

26- عطيات، رزان ناصر، **الإجارة المنتهية بالتمليك: مخاطرها، وطرق الوقاية (البنك الإسلامي الأردني نموذجاً)**، إشراف: الدكتور: مجدي غيث، 2019م.

27- عفانة، حسام الدين بن موسى محمد، **فقه التاجر المسلم**، المكتبة العلمية، الطبعة: الأولى، بيت المقدس 1426هـ - 2005م.

28- العمراني، عبد الله بن محمد، **العقود المالية المركبة(دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية)**، دار كنوز إشبيليا، الرياض، الطبعة الأولى، 1427هـ-2006م.

29- عياض، ابن موسى بن عياض بن عمرون اليحصبي السبتي، أبو الفضل (المتوفى: 544هـ)، **التَّنْبِيهَاتُ المُسْتَنْبَطَةُ على الكُتُبِ المُدَوَّنَةِ والمُخْتَلَطَةِ**، تحقيق: الدكتور محمد الوثيق، دار ابن حزم، بيروت – لبنان، الطبعة: الأولى، 1432هـ - 2011م.

30- الغفيلي، عبد الله بن منصور (2009): **نوازل الزكاة «دراسة فقهية تأصيلية لمستجدات الزكاة»**، ط1، الرياض: دار الميمان للنشر والتوزيع.

31- قحف، (2000): **الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة**، الرياض: بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي،.

32- **قرارات المجمع الفقهي**، صادر عن: منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في السعودية، 1421هـ- 2000م.

33- القرافي، شهاب الدين أحمد، **الذخيرة**، دار الغرب الإسلامي- بيروت، ط1، 1994م.

34- الكاساني، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، دار الكتب العلمية، ط2، 1986م.

35- مالك بن أنس، **الموطأ**، مؤسسة زايد بن سلطان آل نهيان للأعمال الخيرية والإنسانية – أبو ظبي – الإمارات، ط1، 2004م.

36- محمد يوسف عارف الحاج محمد، **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي**، إشراف: جمال الكيلاني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، 3003م.

37- مسلم، **المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم**، دار إحياء التراث العربي – بيروت، بدون طبعة، بدون تاريخ.

38- المَرْداوي، **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (المطبوع مع المقنع والشرح الكبير)**، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، القاهرة، ط1، 1995م.

39- **مجلة مجمع الفقه الإسلامي**، تصدر عن منظمة المؤتمر الاسلامي بجدة، بدون طبعة، بدون تاريخ..

40- **المعايير الشرعية** النص الكامل للمعايير الشرعية التي اعتُمِدَت حتى 2017م، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوفي)، مكتبة فهد الوطنية، المنامة- البحرين.

41- المواق، **التاج والإكليل لمختصر خليل**، دار الكتب العلمية، ط1، 1994م.

42- النووي، **روضة الطالبين وعمدة المفتين**، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، ط3، 1991م.