



عقد الإجارة

أصوله الفقهية وتطبيقاته المعاصرة
في التمويل الإسلامي



إبراهيم بوحمرّة

عنوان البحث

عقد الإجارة

أصوله الفقهية وتطبيقاته المعاصرة
في التمويل الإسلامي

الدكتور إبراهيم بوحمرة

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الحمد لله الكبير المتعال، العزيز المهيمن ذي العظمة والجلال، البارئ المصور المنفرد بصفات الكمال، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين وخاتم النبيين، ورسول رب العالمين إلى الخلق أجمعين، وعلى آله الكرام الطيبين، وأصحابه الغر الميامين، صلاة دائمة مستمرة تستغرق سائر الأنبياء والمرسلين.

أما بعد:

يُعَدُّ عقد الإجارة من أقدم العقود المالية التي عرفها الإنسان، وهو في جوهره عقد يرد على المنافع بعوض معلوم، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين أو أداء عمل محدد مقابل أجر متفق عليه، وقد حظي هذا العقد بعناية واسعة في الفقه الإسلامي، إذ أفرد له الفقهاء أبوابًا خاصة، اشتملت على أركانه وشروطه وأحكامه التفصيلية، مع مراعاة مقاصد الشريعة الإسلامية في حفظ الحقوق وتحقيق العدل بين طرفي العقد.

ومع تطور الحياة الاقتصادية وتعدد حاجات الناس، لم يعد عقد الإجارة مقتصرًا على صورته التقليدية المتمثلة في استئجار المنازل أو استئجار الأجير لأداء عمل، بل توسعت تطبيقاته ليشمل صورًا معاصرة أكثر تعقيدًا، خاصة في إطار المؤسسات المالية الإسلامية، التي تبنت هذا العقد كأداة تمويلية بديلة عن القروض الربوية، فظهر ما يعرف بالإجارة المنتهية بالتملك، والتي أصبحت من أبرز منتجات البنوك الإسلامية في تمويل الأفراد والشركات، مع المحافظة على الضوابط الشرعية.

إنّ دراسة عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المؤسسات المالية الإسلامية تكشف عن مدى مرونة الفقه وقدرته على مواكبة التطورات الاقتصادية، كما تبرز الدور الكبير للعقود الشرعية في بناء نظام مالي عادل يوازن بين مصالح الأطراف، ويحقق التنمية بعيدًا عن المعاملات المحرمة.

ومن هنا تأتي أهمية هذا البحث في ربط الأصول الفقهية بالنوازل المعاصرة، وبيان كيف أسهم عقد الإجارة في صياغة صيغ تمويلية حديثة تتماشى مع أحكام الشريعة ومقاصدها.

وقد اقتضت طبيعة هذا البحث تقسيمه إلى مبحثين، يشتمل كل مبحث على ثلاثة مطالب، ويختتم البحث بخاتمة، وقد جاء ترتيبه وفق الآتي:

المبحث الأول: الإجارة في الفقه الإسلامي: مفهومها وأدلتها وأركانها وحكمها الشرعي

المطلب الأول: المدلول اللغوي والاصطلاحي للفظ الإجارة

المطلب الثاني: الأدلة الشرعية للإجارة وأركانها

المطلب الثالث: حكم بيع العين المُستأجرة للمُستأجر في الفقه الإسلامي

المبحث الثاني: عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة في البنوك والمؤسسات المالية

الإسلامية

المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك ومفهومها عند المعاصرين

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك وأحكامها الشرعية عند الفقهاء المعاصرين

المطلب الثالث: تطبيقات التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها الفقهي المعاصر

خاتمة

المبحث الأول: الإجارة في الفقه الإسلامي:

مفهومها وأركانها وأدلتها وحكمها الشرعي

المطلب الأول: المدلول اللغوي والاصطلاحي للفظ الإجارة في الفقه الإسلامي

أولاً: المدلول اللغوي للإجارة

الإجارة بالكسر هو المشهور في لغة العرب، وهي مشتقة من الأجر، ووردت بمعان منها جزاء العمل، ومنها الأجر الذي يأخذه الأجير أو المُستأجر نظير ما قام به من عمل، وهو ما نص عليه الخليل بقوله: «الأجرُ: جزاء العمل، أجر يأجر، والمفعول: مأجور، والأجير: المُستأجر، والإجارة: ما أُعْطِيَ من أجر في عمل»⁽¹⁾.

ووردت بمعنى الأجر أي الثواب وبمعنى الأجرة أي الكراء وهو ما أشار إليه الجوهري بقوله: «الإجارة: الأجر أي الثواب تقول: أجزه الله يأجزه ويأجزه أجراً، والأجرة: الكراء، وآجرته الدار: أكرتها»⁽²⁾.

وبه الزمخشري إلى أن الذي يقوم بإجارة الدار يُسمَّى المؤجر وليس المؤاجر كما هو مشهور على الألسنة حيث قال: «أجرني فلان داره فاستأجرتها، وهو مؤجر، ولا تقل مؤاجر فإنه خطأ وقبيح»⁽³⁾.

ثانياً: المدلول الاصطلاحي للفظ الإجارة

اختلفت تعاريف فقهاء المذاهب للإجارة من حيث الإيجاز والشمول والوضوح، وعرفوها بتعاريف متقاربة إلا أنها غير جامعة لقيود عقد الإجارة، باستثناء تعريف الحنابلة الذي جاء جامعاً مانعاً لقيودها، ويتضح ذلك من خلال استعراض بعض من أقوالهم المحددة لمفهوم الإجارة وإبداء بعض الملاحظات عليها إجمالاً، دون التعليق على كل تعريف على حدة.

⁽¹⁾ كتاب العين للخليل بن أحمد الفراهيدي، (مادة أجر): 6 / 173.

⁽²⁾ معجم الصحاح لإسماعيل بن حماد الجوهري، (مادة أجر): 2 / 576.

⁽³⁾ أساس البلاغة لجار الله الزمخشري، (مادة أجر): 1 / 22.

فقد عرفها جمع من فقهاء الحنفية بأنها: «عقد تملك منفعة بعوض»⁽¹⁾.
وعرفها المالكية بأنها: «بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها بعضه يتبع بعضه بتبعيضها»⁽²⁾.

واختار هذا التعريف ثلة من فقهاء المالكية⁽³⁾، خاصة شرح مختصر خليل وعلى رأسهم المحقق الحطاب صاحب مواهب الجليل الذي علق على قيود التعريف بقوله: «فيخرج كراء الدور والأرضين والسفن والرواحل والقراض والمساقاة والمغارسة والجعل»⁽⁴⁾.
وعرفها الشافعية بأنها: «عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم»⁽⁵⁾، وعلق زكريا الأنصاري على قيود التعريف بقوله: «فخرج «بمنفعة» العين، و«بمقصودة» التافهة، و«بمعلومة» القراض والجعالة على عمل مجهول، و«بقابلة» لما ذكر منفعة البضع، و«بعوض» هبة المنافع والوصية بها والشركة والإعارة، و«بمعلوم» المساقاة والجعالة على عمل معلوم بعوض مجهول»⁽⁶⁾.

ويلاحظ على تعاريف الحنفية والمالكية والشافعية إجمالاً أنها غير جامعة لقيود الإجارة لأنها اقتصرت على نوع واحد فقط من أنواع الإجارة وهي إجارة الأعيان المعتبرة، وأغفلت نوعين آخرين وهما: إجارة الأعيان الموصوفة في الزمة، وإجارة الأعمال التي تقع على عمل الأشخاص ويطلق عليها الإجارة التشغيلية، وعقد إجارة العمل له أهمية بالغة في عصرنا الحاضر، لأنه هو الذي ينظم العلاقة بين الدولة وموظفيها، والجماعات المحلية ومستخدميها، والشركات وعملها باعتبارهم أجراء عند هذه المؤسسات يربطهم بها عقد على أداء عمل معلوم لمدة معلومة مقابل أجر معلوم.

(1) المبسوط للسرخسي: 79 / 23، والمحيط البرهاني في الفقه النعماني لابن مازة: 463 / 7، وتبيين الحقائق شرح كنز الدقائق للزيلعي:

76 / 5، والبحر الرائق لابن نجيم: 297 / 7، وحاشية ابن عابدين: 3 / 6.

(2) شرح حدود ابن عرفة: ص: 392، واختار هذا التعريف شرح مختصر خليل.

(3) التاج والإكليل لمختصر خليل للمواق: 493 / 7، ومواهب الجليل للحطاب: 389 / 5، وشرح مختصر خليل للخرشي: 2 / 7، شرح الزرقاني على مختصر خليل: 3 / 7، والفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني للنفراوي: 109 / 2.

(4) مواهب الجليل: 389 / 5.

(5) أسنى المطالب في شرح روض الطالب لزكريا الأنصاري: 403 / 2، والإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع: 348 / 2، ومغني المحتاج: 438 / 3، كلاهما للخطيب الشيريني.

(6) أسنى المطالب: 403 / 2.

وانفرد المالكية بتفريقهم بين الإجارة والكراء، فخصصوا الإجارة لمنافع الإنسان، وخصصوا الكراء لما عداه من المنافع كاللدور والحيوان والسفن ونحوها.

وأما تعريف الحنابلة فقد جمع ما احتاجه التعريف من قيود جعلته جامعا مانعا ومشملا على الأنواع الثلاثة للإجارة حيث جاء فيه: «الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئا فشيئا مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم»⁽¹⁾.

فخرج بقيد «عقد على منفعة» عقود: البيع والصدقة والهبة لأنها تقع على الأعيان لا المنافع، وتفيد تملك العين.

وخرج بقيد «مباحة» المنافع المحرمة كالإجارة للزنا والحانة للخمر ونحو ذلك من المحرمات، كما خرج بقيد «معلومة» المنفعة المجهولة؛ لأن الجهالة تفضي إلى المنازعة.

وخرج بقيد «تؤخذ شيئا فشيئا» العقود الحائلة التي تتم فورا كالبيع، بخلاف منفعة الإجارة التي تتحصل تدريجيا طيلة الفترة الزمنية للإيجار.

وخرج بقيد «مدة معلومة» المدة غير المعلومة؛ لأن عدم تحديد مدة زمنية معلومة لبداية مدة عقد الإجارة ونهايتها، يؤدي إلى الجهالة والغرر المفضي إلى النزاع.

وخرج بقيد «عين معلومة» العين غير المعيّنة؛ لأن الإجارة ترد على منفعة العين المعيّنة المرئية كهذه الشقة للسكن مثلا، وهذه هي إجارة منفعة الأعيان، وخرج بقيد «موصوفة في الذمة» العين غير الموصوفة في الذمة؛ لأن الإجارة تقع على الأعيان الموصوفة في الذمة مثل استئجار سفينة بأوصاف محددة أو سيارة ونحو ذلك، وهذه هي إجارة الأعيان الموصوفة في الذمة.

وخرج بقيد «عمل معلوم» العمل غير المعلوم؛ لأن الإجارة ترد على عمل معلوم يقوم به شخص معين يسمى الأجير⁽²⁾ كالخياط والطبيب والمهندس والأستاذ والموظف وغيرهم من الأجراء، وهذه هي إجارة العمل.

(1) الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل للحجاوي: 2/ 283، والروض المربع: 7/ 81، وكشاف القناع: 3/ 546، كلاهما للبهوتي.

(2) الأجير نوعان: أجير خاص وأجير مشترك، والأجير الخاص هو الذي يعمل لواحد أو جهة واحدة مثل الموظف مع الدولة، والأجير المشترك هو الذي يعمل لأكثر من واحد مثل الخياط والبناء والطبيب، ينظر فقه المعاملات المالية لرفيق يونس المصري، ص 190.

وخرج بقيد «عوض معلوم» العوض غير المعلوم في الإجارة بأنواعها الثلاث: إجارة منفعة الأعيان والإجارة الموصوفة في الذمة وإجارة العمل؛ لأن عدم تحديد الأجرة وومعرفتها بصورة تامة يؤدي إلى الجهالة والغرر.

المطلب الثاني: الأدلة الشرعية لعقد إجارة وبيان أركانه

أولاً: الأدلة الشرعية لعقد الإجارة

عقد الإجارة من العقود المقررة في الفقه الإسلامي، وقد دلت على مشروعيتها الأدلة الشرعية من الكتاب والسنة، كما انعقد الإجماع والقياس على جوازها؛ لما اشتملت عليه من تلبية حاجات الناس وتحقيق مصالحهم، ولأنها من العقود المبنية على تبادل المنافع بعوض مشروع، وفيما يلي بيان أبرز هذه الأدلة مع شواهد من أقوال فقهاء المذاهب الأربعة:

أما من الكتاب فقد استدل الفقهاء على مشروعية عقد الإجارة بآيات عدة من القرآن الكريم، منها قوله تعالى في شأن استئجار المرضعات: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ﴾ [سورة الطلاق آية 6]».

وجه الدلالة: دلت الآية الكريمة على وجوب دفع الأجرة مقابل المنفعة، وهي هنا منفعة الإرضاع، مما يثبت صحة عقد الإجارة ومشروعيته.

ومما ورد في الكتاب أيضاً قوله تعالى على لسان شعيب عليه السلام: ﴿إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَكِيحك إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرْنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ﴾ [القصص: 27].

وجه الدلالة: هذه الآية دليل صريح على مشروعية عقد الإجارة، إذ إن شعيباً عليه السلام آجر موسى عليه السلام مقابل تزويجه إحدى ابنتيه، فدلّت على جواز المعاوضة على المنافع، وقد نبه الإمام الشافعي إلى ذلك بقوله: «ذكر الله عز وجل أن نبيا من أنبيائه (شعيب عليه السلام) آجر نفسه حِجَجاً مَسَامَةً مَلَكَهُ بِهَا بَضْعُ امْرَأَةٍ، فدل على تجويز الإجارة» (1).

وأما من السنة فقد استدل الفقهاء على مشروعية عقد الإجارة بأحاديث عدة، منها:

(1) كتاب الأم للشافعي: 4/ 26، باختصار وتصرف يسير.

ما رواه ابن عمر رضي الله عنه عن النبي ﷺ أنه قال : «مثلكم ومثل الذين من قبلكم من اليهود والنصارى كمثل رجل استأجر أجيرا من الصبح إلى الظهر بقيراط»⁽¹⁾. وجه الدلالة: ورود الإجارة في معرض التقرير دون نكير، مما يدل على مشروعيتها. وما رواه أبو هريرة رضي الله عنه في الحديث الصحيح ، عن النبي ﷺ أنه قال: «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعط أجره»⁽²⁾. وجه الدلالة الحديث نص على ذم من استأجر أجيرا ولم يؤد له أجرته، ومقتضى ذلك إقرار الإجارة في أصلها، إذ لو لم تكن مشروعة لما ذكر هذا الوعيد على الإخلال بها. وأما الإجماع، فقد انعقد إجماع الفقهاء على جواز عقد الإجارة، حيث نص إمام الحرمين الجويني على ذلك بقوله: «وقد أجمع من إجماعه اعتبار على صحة الإجارة»⁽³⁾، وذكر الكاساني في بدائع الصنائع أن: «الإجارة جائزة عند عامة العلماء وهي عقد على المنافع بعوض، والأصل فيها الكتاب والسنة والإجماع»⁽⁴⁾، وقال ابن جزى الغرناطي: «الإجارة جائزة عند الجمهور»⁽⁵⁾، كما قرر ابن قدامة أن: «الأصل في الإجارة الكتاب والسنة والإجماع»⁽⁶⁾.

(1) الحديث معناه صحيح لكنه لم يرد بهذا اللفظ في كتب الحديث، فقد أخرجه البيهقي عن ابن عمر في حديث طويل هذا طرف منه أن النبي ﷺ قال: «إنما مثلكم ومثل أهل الكتابين قبلكم مثل رجل استأجر أجيرا، فقال: من يعمل ما بين غدوة إلى نصف النهار على قيراط»، ينظر السنن الكبرى للبيهقي: 12 / 117، وأخرجه البخاري عن ابن عمر وهو طرف من الحديث بلفظ: «مثلكم ومثل اليهود والنصارى، كمثل رجل استعمل عمالا، فقال: من يعمل لي إلى نصف النهار على قيراط»، ينظر صحيح البخاري: 6 / 191، وأخرجه الترمذي بنفس ألفاظ البخاري، ينظر: سنن الترمذي: 5 / 153.

(2) صحيح البخاري باب إثم من منع الأجير: 3 / 90، رقم الحديث: 2270، وهو حديث قدسي عند البخاري مستثله قال رسول الله ﷺ: قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة... انظر الحديث في المتن أعلاه.

(3) نهاية المطلب في دراية المذهب لإمام الحرمين الجويني: 8 / 65.

(4) بدائع الصنائع في ترتيب الصنائع للكاساني: 4 / 173-174، باختصار وتصرف.

(5) القوانين الفقهية لابن جزي المالكي: 1 / 181.

(6) المغني لابن قدامة: 5 / 321.

أما من القياس فإن الفقهاء قاسوا الإجارة على البيع، بل اعتبروها صنفاً من أصناف البيوع يمتلك بمقتضاها المستأجر المنفعة، كما يمتلك البائع بموجب عقد البيع العين، أما من القياس فقد استند الفقهاء في إثبات صحة الإجارة إلى القياس على البيع، إذ اعتبروها صنفاً من أصناف البيوع، حيث يمتلك بمقتضاها المستأجر المنفعة، كما يمتلك البائع بموجب عقد البيع العين. وقد نصّ على ذلك الإمام الشافعي في كتاب الأم: حيث جاء فيه: «الإجارات صنف من البيوع، يملك بها المستأجر المنفعة التي في البيت والدابة إلى المدة التي اشترط حتى يكون أحق بالمنفعة التي ملك من مالها، ويملك بها مالك الدابة والبيت العوض الذي أخذه عنها»⁽¹⁾.

وبهذا، تتضح مشروعية عقد الإجارة بالأدلة الشرعية كافة، من القرآن الكريم والسنة النبوية، بالإضافة إلى إجماع الفقهاء والقياس على عقود البيوع، إذ تهدف الإجارة إلى تلبية حاجات الناس وتحقيق تبادل المنافع، وقد توسع الفقهاء في كتبهم في بيان حكم الإجارة وأركانها وواجباتها، مؤكدين أنها من العقود اللازمة ضمن عقود المعاوضة.

ثانياً: بيان أركان عقد الإجارة

الأطراف المتعاقدة في عقد الإجارة هم: المؤجر والمستأجر وهما العاقدان، والمنفعة والأجرة وهما المعقود عليه، وتنعقد الإجارة باتفاق الفقهاء باستخدام ألفاظ الإجارة أو الكراء، فقد قال إمام الحرمين الجويني: « فأما القول في الألفاظ التي تنعقد الإجارة بها فاللفظ الشائع الصريح في الباب: الإجارة والإكراء كقول المالك: أكرتلك هذه الدار سنة، أو أجزتلك بكذا »⁽²⁾، كما يمكن أن تنعقد الإجارة بصيغ أخرى مثل: «أجزتلك منافع هذه الدار شهراً بكذا» أو «أكرتلك منافع هذه الدار عاماً بكذا»، وقد اختلف الفقهاء في انعقاد الإجارة باستخدام لفظ البيع وغيره من الألفاظ.

عقد الإجارة من العقود المالية المهمة في الفقه الإسلامي، ويقوم على ركنين أساسيين يضمنان صحة العقد وتحقيق مقصده الشرعي، ودراسة أركان الإجارة تساعد على فهم كيفية

⁽¹⁾ كتاب الأم للشافعي: 26 / 4، بتصرف يسير.

⁽²⁾ نهاية المطلب: 68 / 8.

انعقادها وما يترتب عليها من حقوق وواجبات للأطراف المتعاقدة.

1- الركن الأول: العاقدان (المُؤَجِّر والمُسْتَأْجِر)

يُعدُّ وجود الطرفين اللذين يتمتعان بالأهلية الشرعية والقدرة على التعاقد أمرًا أساسيًا لصحة عقد الإجارة، فالمُؤَجِّر يجب أن يكون مالكا للعين المؤجَّرة، والمُسْتَأْجِر يجب أن يكون قادرًا على الوفاء بحقوقه المالية والالتزامات المترتبة على العقد.

2- الركن الثاني: موضوع الإجارة (العين المؤجَّرة)

العين المؤجَّرة هي الشيء أو الخدمة التي يتم استئجارها، ويجب أن تكون محددة المعالم، قابلة للاستخدام، ومباحة شرعًا، ويشترط أن يكون وصفها واضحًا لضمان حقوق الطرفين ومنع النزاعات.

3. الركن الثالث: الأجرة (الثمن المتفق عليه)

الأجرة هي المقابل المالي الذي يدفعه المُسْتَأْجِر للمُؤَجِّر مقابل الانتفاع بالعين المؤجَّرة، ويجب أن تكون محددة مقدارًا أو نوعًا بطريقة واضحة، حتى يتحقق العدل والوضوح بين الطرفين.

تتجلى أهمية هذه الأركان الثلاثة في ضمان صحة عقد الإجارة وتحقيق مقاصده الشرعية، إذ تمثل الأساس الذي يقوم عليه العقد، وتحدد بدقة حقوق والتزامات كل طرف من أطرافه.

المطلب الثالث: حكم بيع العين المستأجرة له مستأجر في الفقه الإسلامي

اتفق فقهاء المذاهب على جواز بيع العين المؤجرة للمستأجر قبل انتهاء مدة الإجارة، ويثبتوا السبب في ذلك هو أن المستأجر قد استحق منفعة العين بعقد الإجارة الأول، ثم تملك رقبته بعقد البيع اللاحق، فاجتمع له بذلك ملك العين وملك منفعتها، وفيما يأتي بيان آراء المذاهب في هذه المسألة:

أولاً - بيع العين المستأجرة للمستأجر عند الحنفية

لم عثر عند فقهاء الحنفية، سواء المتقدمين أو المتأخرين، على من تطرق صراحة لمسألة بيع العين المستأجرة للمستأجر⁽¹⁾ باستثناء المحقق ابن عابدين الذي تناول هذه المسألة في حاشيته بقوله: «لو بيع المستأجر من مستأجره، لا يتوقف البيع على إجازة المستأجر، بل ينفذ لأن العين في يده»⁽²⁾.

وعلى ابن عابدين جواز بيع العين المستأجرة (المكترية) للمستأجر (المكثري) بأن ذلك لا يتوقف على إجازة المستأجر؛ إذ تنتقل ملكية العين إليه بمقتضى عقد البيع، ليصبح بذلك مالكا للمنفعة والعين معا.

وأما باقي فقهاء الحنفية، فقد أثاروا مسألة بيع العين المستأجرة لغير مستأجرها، واتفقوا على أن جواز ذلك متوقف على إجازة المستأجر ورضاه، يقول السرخسي: «إن المؤجر إذا باع العين المستأجرة برضى المستأجر، بطلت الإجارة ونفذ البيع»⁽³⁾. وبما أن فقهاء الأحناف قد أجازوا بيع العين المستأجرة لغير مستأجرها، فإن بيعها لمستأجرها نفسه جائز من باب أولى، لأن العين في ملكيته.

(1) في حدود ما اطلعت عليه من كتب فقه الأحناف.

(2) حاشية ابن عابدين: 111/5.

(3) المبسوط للسرخسي: 134 / 13.

ثانياً: بيع العين المُستأجرة للمستأجر عند الملكية

أما فقهاء الملكية فقد أثبتوا صحة عقد البيع الطارئ على عقد الإجارة، وجزموا بأن عقد الإجارة الأول لا يفسخ ويستمر ساري المفعول إلى حين انتهاء مدته، وقد نبه على هذا ابن شاس بقوله: «إذا بيعت الدار المُستأجرة من المُستأجر صح البيع، ولم تنفسخ الإجارة، واستوفي المبتاع المنفعة بحكم الإجارة»⁽¹⁾.

ونفس الحكم أكده القرافي حيث قال: «بيع الدار المُستأجرة للمكثري لا يوجب الفسخ، ويستوفي المبتاع المنافع بحكم الإجارة، ولتستمر الإجارة إلى آخر المدة»⁽²⁾. وأما ابن جزي، فقد قطع بجواز بيع الأرض المكترة للمكثري، مع عدم انفساخ الكراء، واشترط أن يبقى واجب الكراء للبائع (المؤجر)، ويُمنع على المشتري أن يشترط واجب الكراء لأنه قد يكون ذريعة إلى الربا المحرم، وقد نص على ذلك بقوله: «يجوز للمؤجر بيع الأرض المكترة للمكثري، ولا يفسخ الكراء، ويكون واجب الكراء في بقية مدة الكراء للبائع، ولا يجوز أن يشترطه المشتري لأنه يؤول إلى الربا»⁽³⁾.

ثالثاً: بيع العين المُستأجرة للمستأجر عند الشافعية

وأما فقهاء الشافعية، فقد جزموا بجواز بيع العين المُستأجرة للمستأجر، وهو القول المعتمد في المذهب الذي أجمع عليه أئمة المذهب المتقدمون والمتأخرون كما سيتبين ذلك من استعراض بعض أقوالهم في حكم هذه المسألة: قال الماوردي: «فإذا بيعت الدار المُستأجرة على المُستأجر، فالبيع جائز والإجارة بحالها، ويصير جامعاً بين ملك المنفعة بالإجارة والرقبة بالبيع»⁽⁴⁾.

وعلى الماوردي جواز بيع الدار المُستأجرة للمستأجر وعدم انفساخ الإجارة؛ بأن المُستأجر بعد شرائه للعين المُستأجرة أصبح مالكا للعين بعقد البيع، والمنفعة بعقد الإجارة. أما الشيرازي، فقد نص على أن المؤجر إذا باع العين المستأجرة للمكثري، صح عقد

(1) عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة لابن شاس: 3 / 942.

(2) الذخيرة للقرافي 5 / 540، باختصار وتصرف يسير.

(3) القوانين الفقهية، ص: 183.

(4) الحاوي الكبير: 7 / 403.

البيع، وهو قول واحد متفق عليه في المذهب، حيث قال:

وأما الشيرازي فقد نص على أن المؤجر إذا باع العين المستأجرة للمكثري صح عقد البيع، وهو قول واحد متفق عليه في المذهب، حيث قال: «إن أجزر عينا ثم باعها من المستأجر صح البيع، قولاً واحداً؛ لأنه في يده لا حائل دونه فصح بيعها منه»⁽¹⁾.

وأما أبو حامد الغزالي فقد قطع بصحة عقد البيع مع استمرار عقد الإجارة وبقائها قائمة إلى حين استيفاء المنفعة حتى نهاية مدة الإجارة، وقد نبه إلى ذلك بقوله: «إذا باع مالك الدار الدار المستأجرة من المستأجر فالظاهر الصحة، وتستوفي المنفعة في بقية المدة بحكم الإجارة»⁽²⁾.

وأما المتأخرون من محققي المذهب، فقد أثبتوا صحة عقد البيع الطارئ على الإجارة، وعدم انفساخ الإجارة بمقتضى البيع.

قال ابن حجر الهيتمي: «ويصح بيع العين المستأجرة حال الإجارة للمكثري قطعاً إذ لا حائل، ولا تنفسخ الإجارة في الأصح؛ لأنها واردة على المنفعة، والمالك على الرقبة فلا تنافي»⁽³⁾.

وأما الخطيب الشربيني فقد قطع أيضاً بصحة عقد البيع، وعدم انفساخ الإجارة بطريان المالك على العين بل تبقى قائمة إلى انتهاء مدة الإجارة، لأن تملك المكثري للعين بموجب عقد البيع، وتملكه للمنفعة بمقتضى عقد الإجارة يؤدي إلى عدم التنافي بين العقدين، وقد أشار إلى ذلك بقوله: «يصح بيع العين المستأجرة للمكثري قبل انقضاء مدة الإجارة؛ لأنها بيده من غير حائل، ولا تنفسخ الإجارة في الأصح؛ لأن المالك لا ينافيها»⁽⁴⁾.

(1) المذهب للشيرازي: 2 / 265.

(2) الوسيط في المذهب لأبوحامد الغزالي: 4 / 206، بتصرف يسير.

(3) تحفة المحتاج: 6 / 199، بتصرف يسير.

(4) مغني المحتاج: 3 / 491.

رابعاً: بيع العين المُستأجرة للمستأجر عند الحنابلة

أما فقهاء الحنابلة فقد جزموا بصحة بيع العين المُستأجرة لمُستأجرها ولغيره، وهو المعتمد في المذهب كما نص على ذلك المرداوي حيث قال: «ويجوز بيع العين المُستأجرة، هذا هو المذهب نص عليه، وعليه الأصحاب»⁽¹⁾.

وعلل الحنابلة صحة عقد بيع العين المُستأجرة لمُستأجرها؛ بأن المستأجر ملك المنفعة بعقد الإجارة وملك ذات العين بعقد البيع، وقد نبه على ذلك ابن مفلح بقوله: «يجوز بيع العين المُستأجرة سواء باعها لمُستأجرها أو لغيره؛ لأنها عقد على المنافع، فلم يمنع الصحة؛ لأن يد المُستأجر على المنافع، والبيع على الرقبة، فلا يمنع ثبوت اليد على أحدهما تسليم الآخر»⁽²⁾.

وأما البهوتي فقد علل صحة عقد بيع العين المُستأجرة للمستأجر بقوله: «ولا تنفسخ الإجارة ببيع العين مؤجرة ولو كان البيع للمُستأجر؛ لأنه ملك المنفعة بعقد الإجارة، ثم ملك العين بعقد البيع، فلم يتنافيا»⁽³⁾.

وعلل ذلك بأن تملك المُستأجر للمنفعة والعين معاً لا يؤدي إلى تنافي بين العقدين.

اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على جواز بيع العين المُستأجرة للمستأجر قبل انتهاء مدة الإجارة، مع استمرار عقد الإجارة دون انفساخ، ليجتمع للمستأجر ملك العين ومنفعتها معاً. ويبرز هذا الاتفاق مرونة الفقه الإسلامي في تلبية الحاجات العملية، وهو ما يهيئ الأرضية لفهم التطبيقات المالية المعاصرة، وخاصة صيغة الإجارة المنتهية بالتملك التي تقوم على الجمع بين عقد الإجارة وعقد البيع، وسيُستعرض تفصيلها في المبحث التالي.

اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على جواز بيع العين المُستأجرة للمستأجر قبل انتهاء مدة الإجارة، مع استمرار عقد الإجارة دون انفساخ، ليجتمع للمستأجر ملك العين ومنفعتها معاً. ويبرز هذا الاتفاق مرونة الفقه الإسلامي في تلبية الحاجات العملية، وهو ما يهيئ الأرضية لفهم التطبيقات المالية المعاصرة، وخاصة صيغة الإجارة المنتهية بالتملك التي تقوم على الجمع بين عقد الإجارة وعقد البيع، وسيُستعرض تفصيلها في المبحث التالي.

(1) الإنصاف: 68 / 6، باختصار وتصرف يسير.

(2) المبدع في شرح المقنع: 444 / 4.

(3) شرح منتهى الإبرادات: 269 / 2.

المبحث الثاني: التطبيقات المالية المعاصرة لعقد الإجارة

في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية

من المقطوع به كما ذهب إليه فقهاؤنا، أنَّ المستأجر (المكثري) إذا انتقل إليه ملك الرقبة بعقد بيع من المؤجر، يجتمع له بذلك ملك المنفعة وملك العين معاً، فيصير مالكا للعين والمنافع جميعاً، وتعدُّ هذه الصورة عند الفقهاء تأصيلاً لبعض الصيغ التمويلية المعاصرة، أو على الأقل صورة قريبة في مالها منها، وفي مقدمتها الإجارة المنتهية بالتملك؛ حيث يبدأ المستأجر مالكا للمنفعة بمقتضى عقد الإجارة، ثم يصبح مالكا للعين ملكاً تاماً بعد انقضاء مدة العقد وسداد كامل الأقساط المتفق عليها.

ومن هنا تبرز عدة تساؤلات مركزية، منها: ما المقصود بـ الإجارة المنتهية بالتملك؟ وما أبرز صورها التطبيقية المعاصرة؟ وما حكمها الشرعي في ضوء أقوال الفقهاء المعاصرين؟ إضافة إلى ذلك، ما هي الخطوات والإجراءات العملية المتبعة في هذه المعاملة، وكيف تُطبق في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية باعتبارها من أبرز أدوات التمويل المعاصر؟

المطلب الأول: الإجارة المنتهية بالتملك: نشأتها ومفهومها

أولاً: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك

تكتسي معاملة الإجارة المنتهية بالتملك أهمية قصوى في المعاملات المالية المعاصرة، وقد ظهرت في التشريعات الدولية الغربية منذ القرن التاسع عشر وتحديدًا سنة: 1846م بإنجلترا، وتناولته القوانين الوضعية والبنوك التقليدية تحت مسميات متعددة مثل الإيجار البيعي، أو الإيجار المملك، أو الإيجار والاقتناء، أو التأجير التمويلي أو التأجير الساتر للبيع، أو التأجير الرأسمالي⁽¹⁾، ونظراً لأهمية هذه المعاملة المالية، فقد تم تقنينها بأصول وقواعد محاسبية دولية، وبعد ظهور البنوك الإسلامية سنة 1950م وانتشارها في نهاية تسعينيات القرن العشرين (ما بين سنة: 1990م، وسنة: 2000 م)⁽²⁾، بدأ تطبيق الصيغ

⁽¹⁾ بحث بعنوان: الإيجار المنتهي بالتملك لحسن علي الشاذلي، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة عدد الخامس: 2107/5، وينظر عمليات التمويل الإسلامي، ص 206.

⁽²⁾ النظام المصرفي الإسلامي لعزالدين خوجة، ص 35.

التمويلية الشرعية للإجارة المنتهية بالتملك في عدد من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية. مع أن الإجارة المنتهية بالتملك نشأت وتطورت في إطار التشريعات الدولية والقوانين الوضعية، ثمّ تمّ تكييفها من الناحية الشرعية وتطبيقها في البنوك الإسلامية، فإنني سأبدأ أولاً بعرض تعريف لجنة المعايير المحاسبية الدولية باعتبارها المرجع الأصلي لهذه المعاملة، ثمّ أستعرض تعريف المشرّع المغربي للإجارة المنتهية بالتملك في قانون البنوك التشاركية، وأختم بتعريف الفقهاء المعاصرين مقتصرًا على الصور الجائزة، مع تقديم تعليق موجز على هذه التعريفات.

ثانياً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

1 - تعريف لجنة الأصول المحاسبية الدولية

عرفت لجنة الأصول المحاسبية الدولية الإيجار التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك بأنه: «عقد الإجارة الذي تتحول من خلاله كل مخاطر ونفقات ملكية الأصل من المؤجّر إلى المستأجر، سواء تحولت ملكية الأصل للمستأجر أم لا»⁽¹⁾.

2 - تعريف المعيار المحاسبي للمملكة المتحدة

وهذا التعريف أوجز من تعريف لجنة الأصول المحاسبية الدولية حيث نص على أن: «الإيجار التمويلي يؤدي إلى تحويل معظم مخاطر ومنافع ملكية الأصل إلى المستأجر»⁽²⁾.

يتضح من التعريفين أنه بمقتضى عقد التمويل الإيجاري الدولي يتحمل المستأجر جميع المخاطر، بما في ذلك نفقات الصيانة والمصاريف المرتبطة بالعين المؤجرة أثناء مدة الإجارة، وهذا يتعارض مع الضوابط الشرعية للإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في البنوك الإسلامية، حيث تقع مسؤولية العين المستأجرة على مالك الأصل طيلة مدة العقد، وهو ما اتفقت عليه المذاهب الفقهية، ويُعدّ هذا اختلافاً جوهرياً بين الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية والإجارة التمويلية كما تطبقها المعايير الدولية والبنوك التقليدية.

⁽¹⁾ لجنة الأصول المحاسبية الدولية، الأصول المحاسبية الدولية ص: 173، نقلاً عن عمليات التمويل الإسلامي، ص: 207، وينظر المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية، ص: 326.

⁽²⁾ المعيار المحاسبي للمملكة المتحدة رقم (21)، نقلاً عن عمليات التمويل الإسلامي ص: 207.

3 - تعريف المشرع المغربي للإجارة المنتهية بالتملك

عرفها المشرع المغربي في المادة (58) بأنها: «كل عقد يضع بموجبه بنك تشاركي عن طريق الإيجار منقولاً أو عقاراً محددًا في ملكية هذا البنك تحت تصرف عميل قصد استعمال مسموح به قانوناً، يكتسي أحد الشكلين التاليين:

- إجارة تشغيلية عندما يتعلق الأمر بإيجار بسيط.
 - إجارة منتهية بالتملك عندما تنتهي الإجارة بتحويل ملكية المنقول أو العقار المُستأجر للعميل تبعاً للكيفيات المتفق عليها بين الطرفين»⁽¹⁾.
- يتضح من تعريف المشرع المغربي أن ضابط الإجارة المنتهية بالتملك هو انتقال ملكية العين والمنفعة معاً سواء كانت منقولة أو عقاراً من ملكية البنك إلى ملكية المُستأجر (المكتر) بحسب الصيغة التمويلية للإجارة المتفق عليها بين البنك والعميل.
- ولم أثر على تعريف محدد للفقه المعاصرين يضبط قيود الإجارة المنتهية بالتملك في صورتها الجائزة، باستثناء تعريف الصادق الغرياني، حيث ذكر أنها: «عقد إيجار يعقده الممول (المُؤجر) مع المستفيد (المُستأجر) خال من أي شرط إلزامي ببيع العين المُستأجرة إليه في نهاية المدة، مقرون بعقد هبة معلق على سداد الأقساط، أو وعد له بذلك، أو بيعها إليه فيما بعد»⁽²⁾.
- يتبين من التعريف أن الإجارة المنتهية بالتملك هي عقد إيجار مستوفٍ لأركانه وشروطه، وانتفت عنه الموانع الشرعية، يملك بمقتضاه المستأجر منفعة العين المُستأجرة خلال مدة محددة، ويقترن بعقد الإجارة عقد هبة للعين المُستأجرة معلق على سداد الأقساط كاملة، أو وعد بالهبة بعد الوفاء بجميع الأقساط، ويُعدّ كل من الهبة المعلقة والوعد بها صحيحاً شرعاً، كما نصّت المعايير على جواز الهبة المعلقة على سداد الأقساط حيث جاء فيها: «مستند مشروعية تعليق الهبة على إتمام الإجارة هو أن الهبة تقبل التعليق»⁽³⁾، أو يقترن بعقد الإجارة وعد بالبيع يكون غير ملزم بعد سداد جميع الأقساط المتفق عليها.

(1) المادة (58) من القانون رقم 103.12 المتعلق بالبنوك التشاركية بالمغرب، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6328 بتاريخ 1 ربيع الثاني 1436هـ، (22 يناير 2015 م)، ص 462.

(2) قضايا فقهية ومالية معاصرة للصادق بن عبد الرحمن الغرياني، ص 282.

(3) المعيار الشرعي رقم 9 المتعلق بتملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك، ص: 268.

المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك وحكمها الشرعي عند الفقهاء

المعاصرين

تُعَدّ الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية المستجدة التي لها صور متعددة، بعضها جائز شرعاً، وبعضها محرم، وسأكتفي هنا بتوصيف بعض الصور وبيان حكمها الشرعي.

أولاً: الإجارة المنتهية بالتملك تلقائياً دون إبرام عقد جديد وحكمها الشرعي

توصيف الصورة:

تمثل هذه الصورة في أن يبرم المتعاقدان عقد إجارة ينتهي تلقائياً بتملك المستأجر للعين المُستأجرة تلقائياً بعد سداد آخر قسط، دون الحاجة إلى عقد جديد، مثال ذلك: استئجار سيارة مقابل أجرة محددة لفترة سنة، على أن تنتقل ملكية السيارة تلقائياً إلى المستأجر إذا أتم دفع جميع الأقساط، ويكون العقد بصيغة: «أجرتك هذه السيارة بمبلغ كذا شهرياً لمدة سنة، وعند الالتزام بسداد الأقساط كاملة، تنتقل ملكية السيارة إليك»، ويجب المستأجر: «قبلت».

اختلف الفقهاء المعاصرون في حكم هذه الصورة بين فريقين:

- **المجيزون:** خَرَجُوا هذه الصورة على أنها عقد بيع معلق على شرط سداد كامل الأقساط المتفق عليها خلال مدة الإجارة.
- **المانعون:** استندوا إلى أن هذا التكييف غير سليم، لأن عقد الإجارة يختلف عن عقد البيع من حيث الأحكام والآثار:
- بالنسبة لمسؤولية الضمان: في عقد البيع يتحملها المشتري، بينما في الإجارة تقع على المؤجر (المالك) لأن العين المستأجرة عند المستأجر مجرد أمانة.
- بالنسبة للفسخ والآثار المترتبة عليه: في البيع، إذا فسخ العقد يسترجع المشتري الثمن كما ورد في حديث عائشة رضي الله عنها أن رسول الله ﷺ قال: «الخراج بالضمان»⁽¹⁾.

(1) سنن أبي داود: 3/ 284، رقم الحديث: 3508، قال الألباني حديث حسن، وقال الحافظ ابن حجر: صححه ابن القطان، ينظر: التلخيص الحبير لابن حجر: 3/ 51.

بخلاف عقد الإجارة ، إذا فسخ العقد يظل للمؤجر الحق في الأقساط المؤداة.

بالنسبة لاحتفاظ المالك بالملكية: في البيع بالتقسيط، انتقال الملكية يجب أن يكون فور العقد، والاحتفاظ بها مخالف لطبيعة عقد البيع. واستدل المانعون بأن احتفاظ المالك بالملكية في بيع التقسيط مخالف لمقتضى عقد البيع الذي يقتضي انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد وتسليم السلعة المباعة للمشتري وتسلم البائع للثمن ولو كان مؤجلاً، وقد نصت المعايير على منع هذه الصورة حيث جاء فيها: «مستند منع التملك مضافاً للمستقبل هو أن البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل لأن أثره لا يختلف عن صيغته»⁽¹⁾.

وفي ضوء ما سبق، يترجح عدم جواز هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك، وهو ما أكد عليه قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 12/4/110 بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، حيث نص على أنّ من صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الممنوعة: «عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً»⁽²⁾.

ثانياً: الإجارة المنتهية بالتمليك بعقد البيع وحكمها الشرعي

توصيف الصورة:

في هذه الصورة يبرم البنك عقد إجارة يؤجر بمقتضاه سيارة بأجرة محددة وأجل معلوم، وتنص صيغة العقد على قول المؤجر للمستأجر: «أجرتك هذه السيارة بمبلغ كذا شهرياً مقسطة على أربعة وعشرين شهراً، وعلى أنه إذا التزمت بسداد الأقساط الأربعة والعشرين كاملة خلال المدة المحددة، أبيعك هذه السيارة بيعاً باتاً بثمن كذا سواء كان الثمن حقيقياً أو رمزياً»، ويجيب المستأجر: «قبلت».

يتضح من هذا التوصيف أن هذه الصورة تتضمن عقدين مستقلين: عقد إجارة وعقد

⁽¹⁾ المعيار الشرعي رقم 9 المتعلق بتمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك، ص: 269.

⁽²⁾ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 23 إلى 28 شتبر 2000م: مجلة مجمع الفقه الإسلامي: 12 / 461.

بيع معلق على شرط سداد الأقساط كاملة خلال مدة الإجارة.
منع الفقهاء هذه الصورة لعدة أسباب أهمها:

- لا يجوز الجمع بين عقد الإجارة وعقد البيع على نفس العين، إذ لكل منهما أحكام وآثار مختلفة.

- اشتراط عقد البيع ضمن عقد الإجارة مخالف لجوهر الإجارة ويخلّ بالضوابط الشرعية.

- ورود عقدين مختلفين على نفس العين يُعدُّ غير جائز شرعاً.

وقد نصّ قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 12/4/110 على منع ورود عقدين مختلفين على عين واحدة، مؤكداً أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك الممنوعة شرعاً، حيث نص على أن: «من صور عقد الإيجار المنتهي بالتملك الممنوعة: إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل»⁽¹⁾.

وعلل أحد الباحثين تحريم هذه الصورة بمخاطر الجهالة والغرر حيث قال: «ووجه ذلك أن عقد البيع المعلق على سداد الأجرة قد أبرم على عين مجهولة غير معلومة الصفة، وذلك لأن هذه العين المؤجّرة -خاصة مع طول فترة الإجارة- قد تتلف تلفاً كلياً من غير تعدٍ من المستأجر ولا تفريط، وإن لم تتلف فإنها ستتغير تغيراً مؤثراً في صفتها لا محالة»⁽²⁾.

⁽¹⁾ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية

من 23 إلى 28 شتبر 2000م: مجلة مجمع الفقه الإسلامي: 12 / 461.

⁽²⁾ صكوك الإجارة دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية لحامد ميرة، ص 275-276.

ثالثاً: الإجارة المنتهية بالوعد بالبيع وحكمها الشرعي

توصيف الصورة

تتفاوت هذه الصورة بحسب نوع الوعد، إذ قد يكون الوعد ملزماً للطرفين أو غير ملزم:

- الوعد الملزم: في هذه الحالة يُعَدُّ الوعد بمثابة عقد بيع، وقد سبق توصيفها في الصورة السابقة، ورُجِّح القول فيها بالمنع.

- الوعد غير الملزم: في هذه الحالة يبرم البنك عقد إجارة يؤجّر بموجبه آلات أو معدات بأجرة محددة وأجل معلوم، وتنص صيغة العقد على قول المؤجّر للمستأجر: «أجرتك هذه الآلات والمعدات بمبلغ كذا شهرياً مقسطة على أربعة وعشرين شهراً لمدة سنتين، على أن يعذك المؤجّر ببيع هذه الآلات والمعدات بشرط أداء الأقساط كاملة خلال المدة المحددة». في هذه الصورة: لا حرج في أن يكون الثمن حقيقياً أو رمزياً أو بسعر السوق، طالما تم الاتفاق بين الطرفين برضا تام.

ومن المفيد التأكيد على أنَّ تملك العين للمستأجر لا يتم ضمن عقد الإجارة نفسه، وإنما عبر وثيقة مستقلة عنه، وذلك دفعاً لشبهة اختلاط عقدي الإجارة والبيع، وقد نصّت المعايير الشرعية على أن هذا التملك يتم بإحدى الصيغ المحددة، منها: «الوعد بالبيع يكون بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق»⁽¹⁾.

يتبين من هذه الصورة أن الإجارة المنتهية بالوعد بالبيع تشتمل على عقدين منفصلين لا تعلّق لأحدهما بالآخر:

- عقد إجارة مستوفٍ لجميع الشروط والأركان.

- عقد بيع بالتراضي مكتمل الأركان وخالٍ من الموانع الشرعية.

والعقدان خاليان من أي محذور شرعي يقدر في صحتهما أو يمنع من نفاذهما.

وبما أن الوعد في هذه الصورة غير ملزم لكلا الطرفين، فإن لهما الخيار: إما تنفيذ البيع

(1) المعيار الشرعي رقم 9 المتعلق بملك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك، البنذ: 1/1/8، ص: 253، بتصرف يسير.

أو فسخه حسب إرادتهما.
وبناءً على ذلك، يترجح أن هذه الصورة سائغة شرعاً في النظر الفقهي، ولا يُعرف خلاف في جوازها.

رابعاً: الإجارة المنتهية بالتملك بالهبة وحكمها الشرعي

توصيف هذه الصورة

في هذه الصورة يبرم البنك عقد إجارة يؤجّر بمقتضاه سيارة بأجرة محددة وأجل معلوم، وتنص صيغة العقد على قول المؤجّر للمستأجر: «أجرتك هذه السيارة بمبلغ كذا شهرياً مقسطة على أربعة وعشرين شهراً لمدة سنتين، على أن أهب لك السيارة شريطة أداء الأقساط كاملة خلال المدة المحددة»، ويقول المستأجر: «قبِلْتُ».

يتضح من هذا التوصيف أن هذه الصورة تمثل عقد إجارة مقترناً بهبة معلقة على أداء الأقساط كاملة خلال مدة الإجارة، وهي بذلك تتضمن عقدين مستقلين: عقد الإجارة وعقد الهبة في نهاية مدة الإجارة.

ومن المفيد القول إن اشتراط الهبة ضمن عقد الإجارة جائز شرعاً ولا يشوبه أي محذور، وقد أجازتها المجامع الفقهية والمعايير الشرعية، حيث نصت على أن من الطرق الشرعية لتمليك العين للمستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك: «عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط»⁽¹⁾.

خامساً: الإجارة المنتهية بالتملك بالوعد بالهبة وحكمها الشرعي

توصيف الصورة

في هذه الصورة يبرم البنك عقد إجارة يؤجّر بمقتضاه سيارة بأجرة محددة وأجل معلوم، وتنص صيغة العقد على قول المؤجّر للمستأجر: «أجرتك هذه السيارة بمبلغ كذا شهرياً مقسطة على أربعة وعشرين شهراً لمدة سنتين، وأعدك هبة السيارة شريطة أداء الأقساط كاملة خلال المدة المحددة»، ويقول المستأجر: «قبِلْتُ».

(1) المعيار الشرعي رقم 9 المتعلق بتمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك، البنذ: 3/1/8، ص: 253.

وتعتبر هذه الصورة جائزة شرعاً لاحتوائها على عقدين مستقلين:

- عقد الإجارة الذي ينتهي بانتهاء مدة الإجارة.
 - عقد هبة جديد يُبرم بناءً على الوعد، يتم بموجبه تملك العين المستأجرة للمستأجر.
- وتشبه هذه الصورة الصورة السابقة (الإجارة بالهبة)، وقد أجازها الفقهاء المعاصرون والمجامع الفقهية والهيئات الشرعية.
- وقد صدر قرار عن مجمع الفقه الإسلامي بشأن جواز الإجارة المنتهية بالتمليك بالوعد بالهبة، حيث نص على أن: «الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل»⁽¹⁾.

المطلب الثالث: التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك وتكييفها الفقهي

يُعدّ التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك من أكثر الصيغ التمويلية شيوعاً في البنوك الإسلامية، نظراً لمرونته وقدرته على تحقيق أرباح منتظمة، ولهذا السبب، تتعدد صور هذه الصيغة بين الجائزة وغير الجائزة، وتتنوع تطبيقاتها المعاصرة.

ومن المسلم به أن أصول هذه الصيغة التمويلية مستمدة من الفقه الإسلامي، كما سبق الإشارة إليه في مسألة بيع العين المستأجرة للمستأجر، وتُعدّ هذه المسألة التي تناولها فقهاؤنا الأعلام نموذجاً للصيغة التمويلية المستجدة، المعروفة اليوم باسم الإجارة المنتهية بالتمليك، والمطبقة في البنوك الإسلامية المعاصرة.

⁽¹⁾ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثالثة بعمان في الأردن، من 11 إلى 16 أكتوبر 2000م: مجلة مجمع الفقه الإسلامي: 12 / 212.

ويطرح السؤال: كيف يتم التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك؟

أولاً: التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك كما تجريه البنوك الإسلامية

تُطَبَّق البنوك الإسلامية في الوقت الحاضر الإجارة المنتهية بالتملك كإحدى الصيغ التمويلية المستجدة في التمويل الإسلامي المشروع، والتي تُقَدَّم للعملاء الراغبين في الاستفادة من هذه العملية، ويقوم البنك في هذا الإطار باقتناء الممتلكات والأصول، كالسيارات والمعدات والآلات للمصانع وغيرها، ثم يضعها رهن إشارة العميل المستأجر لاستيفاء منافعها.

ويملك المستأجر بموجب عقد الإجارة منفعة العين أو الأصل دون ملكيته الفعلية، وتنتهي هذه الصيغة التمويلية بعد انتهاء مدة الإجارة بتمليك المستأجر للعين أو الأصل بمقتضى عقد جديد مستقل عن عقد الإجارة الأول.

ويطرح السؤال: ما هي الخطوات والإجراءات المتبعة في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك؟

1 - الخطوات والإجراءات المتبعة في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك

ينبغي التنبيه ابتداءً إلى أن الخطوات والإجراءات المتبعة في التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك تشبه إلى حد كبير إجراءات صيغة المراجعة للآمر بالشراء، إذ يكمن القاسم المشترك بين الصيغتين في أنهما تنعقدان بناءً على طلب الواعد ولصالحه، ويمكن إجمال هذه الخطوات فيما يلي:

- يتقدم الراغب في الاستئجار بطلب إلى البنك لشراء أصل معين، سواء كان منقولاً أو عقاراً أو سيارة، ويعدُّ بالاستئجار.
 - يقوم البنك بإجراء دراسة وافية لحالة الراغب في التمويل لضمان الملاءمة والقدرة على الالتزام بسداد الأقساط.
 - بعد موافقة البنك على التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، يتم تنفيذ العملية بناءً على طلب الواعد بالاستئجار.
- وفما يلي نموذج توضيحي للتمويل بالإجارة المنتهية بالتملك لتبيان الإجراءات عملياً

2- نموذج توضيحي للتمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك (السيارة أنموذجاً)

من المؤكد أن التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك كما تجريه البنوك الإسلامية غالباً ما يُطبَّق على بيع السيارات، لأسباب منها وفرتها في السوق، وسهولة إجراءات البيع مع شركات السيارات، وغيرها من العوامل.

وسأعرض بإيجاز شديد نموذجاً موافقاً للضوابط الشرعية من حيث الممارسة التطبيقية والجوانب الشرعية، متجنباً التطرق إلى الاختلالات التطبيقية في بعض البنوك الإسلامية لأنها كثيرة ولا حصر لها.

بعد الموافقة النهائية على طلب التمويل، يمكن للبنك أن يطلب من الواعد بالاستئجار الدفعة المقدمة أو ما يُعرف بهامش الجدية لضمان جدية العميل ووفائه بوعده، كما نبه إلى ذلك عزالدين خوجة حيث قال: «يجوز للبنك أن يطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً يحجزه لديه لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي، بحيث يتم عند النكول تحميل الواعد الفرق بين تكلفة الأصل المراد تأجيره ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير الأصل على أساسه للغير، أو تحميله في حالة بيع الأصل الفرق بين تكلفته وثن بيعه»⁽¹⁾.

يقوم البنك بشراء السيارة بالأوصاف المتفق عليها بناءً على طلب الواعد بالاستئجار، ويتملك البنك الملكية الكاملة للسيارة، بحيث يتحمل مسؤولية الضمان وتبعات المخاطر وهلاكها حتى تسليم السيارة للعميل.

وبعد أن يتحقق الواعد بالاستئجار من مطابقة السيارة للأوصاف المطلوبة، يقوم الطرفان - البنك باعتباره المؤجر، والواعد باعتباره المستأجر - بإبرام عقد إجارة، بمقتضاه يستأجر المستأجر السيارة من البنك بأجرة معلومة قدرها 120,000 درهم (مائة وعشرون ألف درهم)، لمدة اثني عشر شهراً، ابتداءً من 2024/01/01 وتنتهي في 2025/01/01م، مقسطة على دفعات شهرية متساوية قدر كل منها 10,000 درهم. وتتضمن هذه الأجرة المعلومة هامش الربح المتفق عليه مسبقاً مع الواعد بالاستئجار.

(1) عمليات التمويل الإسلامي، ص: 205.

وينص العقد على أن مسؤولية الضمان والمخاطر والهالك المتعلقة بالسيارة أثناء مدة الإجارة تقع على مالك الأصل وهو البنك المؤجر، ولا يتحمل المستأجر هذه المسؤولية إلا في حالة التعدي أو الإفراط، كما تقع على البنك المؤجر مسؤولية صيانة السيارة وإصلاحها طوال مدة الإجارة، وليس على المستأجر.

وبخصوص الضمانات لضمان وفاء المستأجر بالتزاماته وسداد الأقساط كاملة، يقوم البنك التشاركي في المغرب، على سبيل المثال، برهن السيارة المباعة لصالحه لدى مصالح مركز تسجيل السيارات، وذلك بتسطير البطاقة الرمادية وكتابة عبارة الرهن لصالح البنك، وبعد أن يقوم المستأجر بسداد آخر قسط مستحق، يقوم البنك برفع اليد عن الرهن لدى الإدارة المختصة، فتنتقل الملكية الكاملة للسيارة للمستأجر.

بعد انتهاء مدة الإجارة المنتهية بالتملك وسداد جميع الأقساط في المدة المحددة، يملك المستأجر - إلى جانب منفعة العين المستأجرة (أي السيارة) - العين المستأجرة نفسها بعقد جديد من العقود المشروعة، بحيث يكون هذا العقد مستقلاً عن عقد الإجارة الأول، وينتهي بالتملك الشرعي للعين المستأجرة بطريقة صحيحة.

ومن الصور التي يمكن أن تقترن بها الإجارة لتجعل من صيغة الإجارة المنتهية بالتملك صيغة جائزة شرعاً:

- الإجارة مقرونة بعقد هبة: يهب المؤجر العين المستأجرة للمستأجر بشرط سداد الأقساط كاملة وفي الآجال المحددة، مع وجوب أن يكون عقد الهبة منفصلاً ومستقلاً عن عقد الإجارة.

- الإجارة مقرونة بوعده بالهبة: يتعهد المؤجر بهبة العين المستأجرة للمستأجر بشرط سداد الأقساط كاملة في المدة المحددة، ويكون الوعد ملزماً في حال رغبة الطرفين في التنفيذ.

- الإجارة مقرونة بوعده بالبيع غير ملزم: يمنح الطرفان خياراً بين إمضاء عقد البيع أو فسخه بعد سداد الأقساط، مما يحقق المرونة الشرعية.

وقد سبق التطرق إلى هذه الصيغ التعاقدية عند الحديث عن بعض صور الإجارة المنتهية بالتملك، ورُجِّح جوازها شرعاً نظراً لاستقلالها عن عقد الإجارة وتحقيقها لمقاصد الشريعة.

ثانياً: التكيف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك

لا جرم أن الإجارة المنتهية بالتملك تُعدُّ من الصيغ التمويلية المستحدثة التي انتشر التعامل بها على نطاق واسع، سواء في المؤسسات المالية الدولية أو في البنوك الإسلامية، مما أدى إلى تعدد صورها وتنوع مجالات تطبيقاتها المعاصرة؛ فكان منها ما هو جائز شرعاً، ومنها ما هو غير جائز، ومنها ما وقع فيه الخلاف بين الفقهاء المعاصرين.

وبناءً على ما تقدّم، فقد تباينت أنظار الفقهاء في التخرج الشرعي لهذه المعاملة وتكييفها الفقهي، فانقسمت اتجاهاتهم إلى عدة مسالك، من أبرزها:

- تكييفها على أنها **عقد إجارة محض**، تترتب عليه أحكام الإجارة المعروفة.
- اعتبارها **عقد بيع** في حقيقتها، تُستعمل صيغة الإجارة فيها وسيلة للتقسيط.
- النظر إليها على أنها **إجارة مقرونة ببيع مشروط** بسداد جميع أقساط الإجارة في المدة المحددة.

- تخرجها على أنها **إجارة مقرونة بوعد بالبيع** معلق على شرط الوفاء الكامل بالأقساط.
- تكييفها على أنها **إجارة مقرونة بهبة أو وعد بالهبة** معلقين على تمام الأداء.
- اعتبارها نوعاً من **بيع التقسيط مع احتفاظ البائع بملكية العين** حتى يتم السداد الكامل للثمن.

وهناك تخریجات وتكيفات أخرى متفرعة عن هذه الاتجاهات، وكلها تدل على سعة الفقه الإسلامي ومرونته في التعامل مع الصيغ التمويلية المعاصرة.

نظراً لتعدد التكيفات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك واختلاف مناهجها الشرعي، فقد اختلف الفقهاء المعاصرون في التكييف الشرعي لهذه المعاملة. فذهب بعضهم إلى أنها عقد إجارة محض، ورآها آخرون عقد بيع في حقيقتها، بينما اعتبرها فريق ثالث إجارة مقرونة ببيع مشروط أو بوعد بالبيع، وذهب غيرهم إلى أنها إجارة مقرونة بهبة أو بوعد بالهبة، كما خرّجها بعضهم على أنها بيع بالتقسيط مع بقاء الملكية للبائع حتى تمام السداد. ويكشف هذا التعدد عن مرونة الفقه الإسلامي وقدرته على استيعاب المعاملات التمويلية الحديثة.

ويظهر أن التكييف الأقرب للإجارة المنتهية بالتملك كما تطبقها البنوك الإسلامية هو أنها بيع بالتقسيط مع اشتراط البائع عدم تصرف المشتري في العين حتى سداد كامل

الأقساط، إذ يكون قصد الطرفين منصّباً على التملك لا على الانتفاع، غير أن هذا التكييف يُعترض عليه بأن بيع التقسيط يقتضي انتقال الملكية فور العقد للمشتري، ويثبت له حق التصرف في العين، ولا يجوز للبائع الاحتفاظ بالملكية أو منع التصرف لمجرد تقسيط الثمن، وقد أكّد على هذا قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 6/2/53 المتعلق ببيع التقسيط، حيث جاء فيه: «لاحق للبائع في بيع التقسيط في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع»⁽¹⁾.

وحاصل القول إن التكييف الفقهي الأمثل للإجارة المنتهية بالتمليك هو اعتبارها عقد بيع بالتقسيط مع اشتراط ضمانات كافية للبائع لاستيفاء الأقساط المؤجلة، بما يحقق المصلحة الشرعية ويجنب أي محاذير فقهية.

ومما لا شك فيه أن اشتراط البائع في بيع التقسيط الحصول على ضمانات كافية لاستيفاء الأقساط المؤجلة يُعد مطلباً شرعياً لحفظ حقه، ولا يُعتبر مخالفاً للمقاصد الشرعية لعقد البيع بالتقسيط، بل ينسجم معها ويؤكدّها، إذ يضمن تحقيق التوازن والعدالة بين طرفي المعاملة.

(1) مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من 14 إلى 20 مارس 1990م، ينظر مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد السابع: 699/7.

خاتمة

خلص البحث إلى أن عقد الإجارة يُعدُّ من العقود المشروعة الراسخة في الفقه الإسلامي، وأن تطويع هذا العقد في الصيغ التمويلية المعاصرة يعكس مرونة الفقه وواقعيته في مواكبة احتياجات العصر، وتبرز صيغة الإجارة المنتهية بالتملك كأحد أبرز التطبيقات الحديثة، إذ تجمع بين منفعة الإجارة وغاية التملك، وهي امتداد لما أجازته الفقهاء من بيع العين المستأجرة للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة مع استقلال عقد البيع عن عقد الإجارة، وقد أسهمت هذه الصيغة في تلبية حاجات الأفراد والمؤسسات إلى التملك الميسر، مع الحفاظ على الضوابط الشرعية وحماية حقوق طرفي العقد.

وبناءً على ما سبق، يمكن تقديم جملة من التوصيات العملية للمؤسسات المالية الإسلامية، أهمها:

- 1- التوثيق الدقيق للعقود بما يضمن الفصل بين عقد الإجارة وعقد البيع أو الهبة، دفعًا للشبهات الشرعية.
 - 2- الالتزام بالضوابط الفقهية من حيث تحديد المنفعة، وضبط الأجرة، وضمان العين المؤجرة على المالك حتى تمام التملك.
 - 3- تفعيل الرقابة الشرعية داخل المؤسسات المالية لضبط التطبيقات العملية للإجارة المنتهية بالتملك ومتابعتها باستمرار.
 - 4- تطوير منتجات مالية بديلة مستوحاة من عقد الإجارة بما يواكب احتياجات السوق ويعزز ثقة المتعاملين بالمؤسسات الإسلامية.
- وبذلك فإن الإجارة المنتهية بالتملك تمثل نموذجًا متوازنًا يجمع بين مقاصد الشريعة ومتطلبات العصر، مما يؤكد قدرة المؤسسات المالية الإسلامية على تقديم بدائل تمويلية عملية، تحقق العدالة وتدفع الحرج، وتغني عن المعاملات الربوية المحرمة.