



عقد الإجارة المنتهية بالتّملك وأحكامه في الفقه الإسلامي والقانون المدني

إعداد

د. غسان عبد الحي برهان

الدكتور المساعد بقسم الفقه

الجامعة الأمريكية للعلوم الإنسانية - دولة الإمارات العربية المتحدة



رئيس مجلس الإدارة والتحرير

أ.د. كامل محمد جاهين إسماعيل

أستاذ الحديث وعلومه
وعميد كلية الدراسات الإسلامية للبنين بأسيوط

نائب رئيس مجلس الإدارة

أ.د. حسن إبراهيم مصطفى

أستاذ الحديث وعلومه المساعد
ووكيل الكلية لشئون التعليم والطلاب

مدير التحرير

د. أحمد فكري صديق

مدرس الفقه العام بالكلية

أعضاء مجلس الإدارة

أ.د. أحمد الأمير محمد جاهين

أستاذ التفسير وعلوم القرآن

د. حمدي محمد ضيف حسين

مدرس التفسير وعلوم القرآن

د. سامي خميس بهنسي

مدرس أصول الفقه بالكلية

د. محمد رمضان

مدرس أصول الفقه بالكلية

الهيئة الاستشارية

أ.د. طارق عثمان الرفاعي إبراهيم

أستاذ الدراسات الإسلامية بكلية الآداب
جامعة الملك فيصل بالملكة العربية السعودية

أ.د. بلخير طاهري الإدريسي

أستاذ أصول الفقه بجامعة وهران - بالجزائر

أ.د. أحمد عبد العزيز السيد سليم

أستاذ أصول الفقه بجامعة البحرين - بالبحرين

مجلة كلية الدراسات الإسلامية للبنين بأسيوط

مجلة علمية محكمة نصف سنوية

العدد السادس - إصدار ديسمبر ٢٠٢٢/٢٠٢٢م

الترقيم الدولي : ISSN 2812-5266

موقع المجلة <https://fisb.journals.ekb.eg>



عقد الإجارة المنتهية بالتّملك وأحكامه في الفقه الإسلامي والقانون المدني

غسان عبد الحي برهان

قسم الفقه بالجامعة الأمريكية للعلوم الإنسانية، دولة الإمارات العربية المتحدة

البريد الإلكتروني: al_bourhan@hotmail.com

ملخص البحث:

إن عقد الإجارة المنتهية بالتّملك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً، ولم يكتب فيها أحد من الفقهاء المتقدمين، ويعتبر هذا العقد شبيهاً بعقد البيع بالتقسيم وامتداداً له، وقد تبنته كثير من المؤسسات المالية الإسلامية كوسيلة من وسائل الاستثمار، لما فيه من ميزات تضمن استمرار ملكية البائع للسلعة حتى تسديد كامل الأقساط، وقد عُيّنت هذه الدراسة بالبحث في عقد الإجارة المنتهية بالتّملك من حيث نشأته وصوره، وبيان مشروعيته وتأصيله الفقهي، وما يترتب عليه من أحكام وأثار دراسة فقهية مقارنة بالقانون المدني، ليظهر للباحث أن هناك عدة اتجاهات لآراء الفقهاء والمجامع الفقهية والهيئات الشرعية في حكم عقد الإجارة المنتهية بالتّملك تتلخص بما يأتي:

الاتجاه الأول: بعدم جواز التعامل بهذا العقد بكافة صورته وأشكاله

الاتجاه الثاني: أنه عقد جائز وصحيح، مع التأكيد على إلغاء أي شرط فاسد فيه.

الاتجاه الثالث: ذهب إلى التفصيل في حكم العقد فلم يعطه حكماً واحداً شاملاً

لجميع صورته، وإنما يختلف حكمه باختلاف صورته ومورده.

وتوصل الباحث إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتّملك من العقود الحديثة التي يحكم

بجوازها ضمن ضوابط وأطر شرعية خاصة في هذا العقد تخرجه من دائرة الفساد أو

البطلان؛ لما يحققه العقد من تنمية اقتصادية وخصوصاً لصغار الكسبة وأصحاب

الدخل المحدود، مع حفظ حق المؤجر البائع لحين تسديد كامل الثمن. وقد أخذ القانون

المدني بهذا الرأي وأقرّ عقد الإجارة المنتهية بالتّملك، ووضع التشريعات التي تنظم تطبيقه

بما يضمن حقوق الطرفين.



كما توصل الباحث أن موت أحد طرفي العقد عائقاً في استمراريته إلا في حال وضعت أحكاماً خاصة لمثل هذه الحالات التي قد تتعرض لها بعض العقود وخاصة العقود الآجلة

الكلمات المفتاحية: الإجارة، المنتهية بالتمليك، العقود المعاصرة، العقود الآجلة،

العقود الحديثة.





The lease contract ending with ownership and its provisions in Islamic jurisprudence and civil law

Ghassan Abdel Hay Burhan

Department of Jurisprudence at the American University for the
Humanities

Email: al_bourhan@hotmail.com

Abstract

The Lease-to-Own Contract and its Provisions in Islamic Jurisprudence and Civil Law. The lease-to-own contract is one of the contemporary contracts that have recently emerged and was not addressed by early jurists. This contract is considered similar to the installment sales contract, with some extensions. Many Islamic financial institutions have adopted it as an investment tool due to its advantages, which ensure the seller's ownership of the commodity until all installments are paid. This study aims to examine the lease-to-own contract in terms of its origin, forms, its legitimacy, and its grounding in Islamic jurisprudence. It also explores the legal implications and effects of this contract through a comparative jurisprudential study with civil law. The researcher finds that there are several perspectives among jurists, jurisprudential councils, and Sharia bodies regarding the ruling of the lease-to-own contract, summarized as follows:

1. The first perspective: Deeming the use of this contract in all its forms and shapes as impermissible.
2. The second perspective: Considering it a valid and lawful contract while emphasizing the nullification of any invalid conditions within it.
3. The third perspective: Delving into the ruling of the contract, not providing a single comprehensive ruling for all its forms, but rather determining its ruling based on its form and context.

The researcher concludes that the lease-to-own contract, among modern contracts, can be considered permissible within specific Sharia guidelines and legal frameworks. This allows it to operate outside the



realm of corruption or invalidity, given the economic development it promotes, particularly for low-income individuals and small earners. However, it also safeguards the rights of the lessor-seller until the full price is paid. Civil law has recognized this opinion and established legislation to regulate its application to protect the rights of both parties. Furthermore, the researcher notes that the death of one of the contracting parties is an obstacle to the contract's continuity unless specific provisions are established for such cases, which may occur in some contracts, especially deferred contracts.

Keywords: Lease-to-Own, Contemporary Contracts, Deferred Contracts





بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فإن تلبية الشريعة الإسلامية لكل متطلبات حياة الإنسان، هو دليل على حيوية وصلاحية أحكام الشريعة لكل زمان ومكان، فليس من زمان إلا وقد وجد الفقهاء في الشريعة الإسلامية ما يفي أمور حياتهم عامة، وأمور المعاملات والعقود المتجددة خاصة، وهذا دليل على ربانية هذه الشريعة الإسلامية التي تضمنت في كتاب ربها وسنة نبيها صلى الله عليه وسلم كل أمور حياتهم، ثم جاء الفقهاء ليأخذوا من الكتاب والسنة كل ما يحتاجونه في أمور حياتهم ويجتهدوا في سبيل بيان حكم الله في أمور دينهم ودنياهم.

وقد برع الفقهاء في تأصيل المسائل، وأوجدوا الحلول للنوازل، واجتهدوا في استنباط الأحكام الفقهية مع مراعاة الأصول ومصالح الرعية، ومن أهم هذه المسائل ما يتعلق بالعقود المالية، ومنها عقد الإجارة المنتهية بالتملك، لتأتي هذه الدراسة مأسلة لهذا العقد، ومبينةً لحكمه في الشريعة الإسلامية، وكيفية تطبيقه وفق ضوابط الشريعة.

وبما أنه من العقود التي تحتاج إلى زمن لترتب أحكامه وحصول المبتغى منه، فكانت احتمالية موت أحد العاقدين كبيرة قبل إتمام العقد، وبالتالي لا بد من بيان أحكام موت أحد العاقدين في الشريعة الإسلامية والقانون المدني لحل الخصومة وفضّ النزاع الذي قد ينتج عن ذلك.

مشكلة البحث:

تتمثل الدراسة في الإجابة عن الأسئلة الآتية:

أولاً: كيف نشأ عقد الإجارة المنتهية بالتملك؟



ثانياً: ما التأصيل الفقهي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك؟

ثالثاً: ما الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك؟

رابعاً: كيف يطبق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حال موت أحد العاقدين في الشريعة والقانون؟

أهداف الدراسة:

- إظهار عظمة الشريعة الإسلامية في صلاحيتها لكل زمان ومكان، وتحقيق مصالح العباد في إيجاد الأحكام وتطبيقات الوقائع المستجدة.
- بيان حكم عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
- إيجاد وثيقة لفض النزاعات والخصومات التي قد تترتب على موت أحد العاقدين في عقد الإجارة المنتهية بالتملك قبل تمامه.
- بيان رأي قانون المعاملات المالية الإماراتي في هذا العقد والأحكام المتعلقة به.

منهج البحث

تعتمد الدراسة على المنهج الاستقرائي الفقهي التحليلي المقارن، حيث عرفتُ مصطلحات البحث، وبيّنت نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ثم وضحت الصور التطبيقية لهذا العقد، وأوردت اتجاهات الفقهاء والقانونيين في حكم عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وقد أوردت آراء المجامع الفقهية وفتاويهم في العقد.

الدراسات السابقة:

١- دراسة بعنوان: عقد الإيجار المنتهية بالتملك دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، سليمان وارد معيوف المساعيد، رسالة ماجستير في جامعة اليرموك، الأردن، ١٩٩٤م، تناولت هذه الدراسة عقد الإيجار المنتهية بالتملك في الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة وأوضح صالحة الشريعة لكل زمان ومكان وعلمية تعاليمها، وركزت الدراسة على الجانب القانوني وعانت ضعف من الناحية الفقهية، وتميز البحث الحالي كونه فصل أحكام الإيجار



المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي من حيث أقوال الفقهاء وأدلتهم، والقول الراجح وما أخذت به المجامع الفقهية بالإضافة إلى القانون المدني الإماراتي والسوري، بالإضافة إلى بيان أثر موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وهو ما لم يكن في الدراسة السابقة.

٢_ عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، محمد يوسف عارف الحاج محمد، رسالة ماجستير في جامعة النجاح، فلسطين، ٢٠٠٤م، تناول فيه الباحث عقد الإجارة كونه من عقود المعاوضات التي كلما تقدمت الحضارة زادت تعقيداته، وأوضح الحكم الفقهي في المستجدات من صورته، وتميز هذا البحث عن الدراسة السابقة كونه بحث القانون المدني الإماراتي والمصري، وهو ما لم يناوله بحث محمد يوسف عارف الحاج محمد.

مخطط البحث:

مقدمة: وتتضمن: مشكلة البحث، وأهداف البحث، ومنهج البحث، والدراسات السابقة، ومخطط البحث.

المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ونشأته، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك لغةً واصطلاحاً وقانوناً

المطلب الثاني: نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي والحكم الشرعي للعقد، وفيه مطلبان:

المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الثاني: الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثالث: أحكام موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وفيه مطلبان:



المطلب الأول: موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك
المطلب الثاني: دراسة نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتمليك صادر عن بنك دبي
الإسلامي.

خاتمة: وتتضمن النتائج والتوصيات.

فهرس المصادر والمراجع.

فهرالموضوعات.





المبحث الأول تعريف الإجارة المنتهية بالتملك ونشأته

وفيه مطلبان

المطلب الأول

تعريف الإجارة المنتهية بالتملك لغةً واصطلاحاً وقانوناً

أولاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في اللغة:

أ- الإجارة لغة:

الإجارة أصلها مادة أَجَرَ يَأْجِرُ، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجير: هو المستأجر، وجمعه أجراء، والأجر: الثواب؛ وقد أجره الله يَأْجُرُهُ وَيَأْجِرُهُ أَجْرًا وَأَجَرَهُ اللهُ إِجَارًا. وَانْتَجَرَ الرَّجُلُ: تصدق وطلب الأجر، وَالْأَجْرُ أَيضًا جِزَاءُ الْعَمَلِ ^(١) والإجارة بالكسر وهو المشهور، ويجوز فيها الضم والفتح. ^(٢)

ب- تعريف الإجارة اصطلاحاً:

عرف الفقهاء الإجارة بعدة تعاريف كلها متقاربة، بعضهم أضاف قيوداً وبعضهم لم يرَ حاجة إليها.

فقد عرفها الأحناف: "بأنها عقد على منفعة معلومة بعوض معلوم إلى مدة

(١) تهذيب اللغة (١١/١٢٣)، محمد بن أحمد بن الأزهرى الهروي، أبو منصور (المتوفى: ٣٧٠هـ)، دار

إحياء التراث العربي - بيروت، ط١، ٢٠٠١م- مقاييس اللغة (١/٦٢) أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين (المتوفى: ٣٩٥هـ)، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م

(٢) - تاج العروس من جواهر القاموس الزبيدي (١٠/٢٨) محمّد بن محمّد بن عبد الرزّاق الحسيني، أبو

الفيض، الملقّب بمرتضى، الزبيدي (المتوفى: ١٢٠٥هـ)، دار الهداية. - لسان العرب (٤/١٠) المؤلف:

محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي (المتوفى:

٧١١هـ)، دار صادر - بيروت، ط٣ ١٤١٤هـ.



معلومة"^(١)

وعرفها المالكية: أن الإجارة "عقد معاوضة على تملك منفعة في نظير عوض
أمدًا معلومًا، أو قدرًا معلومًا"^(٢)

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

وعرفها الحنابلة: "هي عقد على منفعة، مباحة، معلومة، من عين معينة، أو
موصوفة في الذمة، مدة معلومة، أو عمل معلوم، بعوض معلوم"^(٤)

وعرفتها الموسوعة الكويتية: بأنها "عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض"^(٥)
وجميع التعاريف تتفق على أن عقد الإجارة هو عقد على منفعة مباحة معلومة
بعوض.

ج- تعريف الإجارة قانوناً:

عرف قانون المعاملات المالية الإماراتي في المادة (٧٤٢) الإجارة بأنها: "تمليك

(١) البناية شرح الهداية (١٠/ ٢٢١) أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي
الحنفي بدر الدين العيني (المتوفى: ٨٥٥هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، ط ١٤٢٠ هـ -
٢٠٠٠ م

(٢) بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير (٦/٤) المؤلف: أبو
العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي (المتوفى: ١٢٤١هـ)، دار المعارف، بدون
طبعة وبدون تاريخ.

(٣) أسنى المطالب (٤٠٣/٢) محمد بن محمد درويش، أبو عبد الرحمن الحوت الشافعي (المتوفى:
١٢٧٧هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت ط ١٤١٨ هـ.

(٤) الروض المربع (٢٩٣/٥) الروض المربع شرح زاد المستقنع، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين
بن حسن بن إدريس الجهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ)، الناشر: دار المؤيد - مؤسسة الرسالة

(٥) الموسوعة الفقهية الكويتية (٢٥٢/١)



المؤجر للمستأجر، منفعة مقصودة من الشيء المؤجر، لمدة معينة، لقاء أجر معين" ^(١)
ويلاحظ أن نص المادة مأخوذ من الفقه الحنفي ^(٢)

أما التملك لغةً: مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة.

قال ابن فارس: "الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة، يقال: أملك عجينه: قوى عجينه، وشده، وملكت الشيء: قويته، والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً؛ لأن يده فيه قوية صحيحة" ^(٣)

ثانياً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك في الاصطلاح:

عقد الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً، وكتبت فيها البحوث والفتاوى لبيان حكمها الشرعي من قبل هيئات الفتوى، والمجامع الفقهية، والبحوث والرسائل العلمية وغيرها، وكذلك فإن الإجارة المنتهية بالتملك لم يكتب عنها أحد من الفقهاء المتقدمين، وقد عرفها بعض المعاصرين بأنها:

١- "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معين يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد" ^(٤)

٢- "تمليك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة" ^(٥)

(١) المادة (٧٤٢) من قانون المعاملات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة
(٢) مجلة الأحكام العدلية (ص: ٧٩) (المادة ٤٠٥) الإجارة في اللغة بمعنى الأجرة وقد استعملت في معنى الإيجار أيضاً وفي اصطلاح الفقهاء بمعنى بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم.

(٣) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (٣٥١/٥ - ٣٥٢) مرجع سابق - تاج العروس الزبيدي (٣٤٦/٢٧)
مرجع سابق لسان العرب ابن منظور (٤٩٣/١٠) مرجع سابق.

(٤) الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص ٦٠)، تأليف خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الطبعة الثانية ١٤٢١ هـ.

(٥) الإيجار المنتهية بالتملك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس (٢٦١٢/٤).

٣- " أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجرة المثل - على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر" ^(١)

٤- "إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بأحد الطرق المبينة في المعيار" ^(٢)

ولعل التعريف الثالث هو الأقرب للصورة المعاصرة، أما الرابع فهو عرف الإجارة المنتهية بالتمليك حسب الصيغة المقترحة لها لتكون شرعية.

ويلاحظ بأن التعريف الثالث هو الأكثر توضيحًا وانسجامًا مع الصورة الواقعية المعاصرة التي يتم التعامل فيها لهذا العقد في وقتنا الحاضر، وهي الصورة التي وردت في نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك دبي الإسلامي.

ثالثًا: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك في قانون المعاملات الإماراتي:

لم يعرف قانون المعاملات المدنية الإماراتي الإجارة المنتهية بالتمليك ولم يصدر قانونًا خاصًا ينظم هذا العقد.

ومن القوانين المدنية التي نظمت هذا العقد ووضعت له موادًا تبين حكمه وكيفية، القانون المدني السوري، حيث صدر المرسوم التشريعي رقم (٨٨) لعام (٢٠١٠) الخاص بترخيص شركات التأجير التمويلي جاء في المادة (١) " يقصد بالعقد عقد التمويل بطريقة الإجار أو الإجارة المنتهية بالتمليك المنظم وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي" ^(٣)

(١) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: (الإجارة المنتهية بالتمليك) للقره داغي، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر (٤٧٧/١)

(٢) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المعاصرة ص (١٦٤)

(٣) المرسوم التشريعي رقم ٨٨/ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٢ الخاص بالتأجير التمويلي المرسوم مكون من (٦٢)



المطلب الثاني

نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتأميل

هذا العقد امتداد للبيع بالتقسيط نشأ عام ١٨٤٦م. في إنجلترا حين لجأ إليه بعض التجار بقصد تسويق مبيعاته والاحتفاظ بحقه في ملكية سلعه حتى سداد جميع الأقساط ضمانا للسداد، ولهذا كان يطلق عليه في بدايته: "البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن". ونظرا لتزايد استعمالاته التجارية أدخلت عليه تنظيمات عام ١٩٣٨م، ثم في عام ١٩٥٤م و١٩٥٧م سمي باسم البيع الإيجاري، وحين انتقلت فكرة البيع الإيجاري إلى فرنسا ظهرت فوارق في تطبيقاته على المنقولات والعقار، ولذا تدخل القانون الفرنسي عام ١٩٧٨م لتنظيم هذه العقود.

وفي الولايات المتحدة الأمريكية صنف العقد إلى صنفين: إجارة تشغيلية Operating Lease وإجارة مالية Financial Lease.

وقد مرّ هذا العقد خلال تطوره بمراحل عديدة وانتشر سريعا في دول أوروبا وأمريكا، واتخذ صوراً عديدة.

وكما انتشر هذا العقد في أوروبا وأمريكا انتشر في بقية دول العالم ومنها: الدول الإسلامية وتبنته كثير من المؤسسات المالية الإسلامية كوسيلة من وسائل الاستثمار بعد إدخال بعض التعديلات عليه من قبل الهيئات الشرعية وهيئات الرقابة في هذه المؤسسات، كما تناولته الدراسات الشرعية، فكتبت فيه البحوث والرسائل العلمية، وتناولته المجامع الفقهية والهيئات العلمية بالدراسة والنظر، وأصدرت بشأنه القرارات والفتاوى.^(١)

(١) بحث الشيخ د/ محي الدين القره داغي ضمن مجلة مجمع الفقه الاسلامي العدد الثاني عشر (٥٦٥/١) حيث أنه جمع النشأة من عدت مراجع - الإيجار المنتهية بالتأميل، الباحث: وزارة التعليم العالي، التصنيف: ٣٣-الإجارة والإجارة المنتهية بالتأميل



المبحث الثاني

صور الإجارة المنتهية بالتملك والحكم الشرعي للعقد

وفيه مطلبان:

المطلب الأول

صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك صور ذكرها المعاصرون من أهمها:

الصورة الأولى: أن يتم الإيجار بين الطرفين، ثم يلحق هذا العقد بوعده بيع العين المستأجرة مقابل مبلغ (حقيقي، أو رمزي) يدفعه المستأجر في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

والذي يظهر أن عقد الإجارة في هذه الحالة هو عقد صوري يتوصل من خلاله إلى تملك السلعة لا استيفاء منفعتها فقط.

الصورة الثانية: أن يتعاقد الطرفان على تأجير العين (الدار، السفينة، أو نحوهما) ويلحق به وعد بالهبة في عقد منفصل، أي أن المؤجر يهبها للمستأجر بعد انتهاء زمن محدد يدفع فيه جميع الأقساط الإيجارية المستحقة.

والسؤال هنا هل الوعد بالهبة ملزم للواهب؟

جمهور الفقهاء على استحباب الوفاء بالوعد. وقال بعضهم: بوجوبه إن كان مباحًا والواعد قادرًا على الوفاء بوعد^(١)

هذا وقد منع قانون المعاملات المدنية في دولة الإمارات العربية المتحدة الوعد

(١) المبسوط للسرخسي (٧٧/٧) المؤلف: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣هـ)، دار المعرفة - بيروت، بدون طبعة، ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م - بدائع الصنائع (٧-٨٤)، تحرير الكلام في مسائل الالتزام ص ١٥٤، البيان والتحصيل لابن رشد (١٨/٨)، حاشية قليوبي (٢/٢٦٠ - ٣٣٠) روضة الطالبين (٥/٣٩٠)، الإنصاف (١١/١٤٥).



بالبهبة فقد نصت المادة (٦٣٢) لا يجوز الوعد بالبهبة ولا هبة الأملاك في المستقبل.

الصورة الثالثة: أن يتضمن صلب العقد الإجارة والبيع سواء كان الثمن رمزياً أم حقيقياً، وذلك بأن يصاغ على عقد البيع معلقاً على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال المدة المعينة.

الصورة الرابعة: ذكرها بعض الباحثين، فقال: أن يكون إيجاراً حقيقياً، ومعه بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ويكون مؤجراً إلى أجل طويل (وهو آخر مدة عقد الإيجار) عند من يجيز الخيار المؤجل إلى أجل طويل كالإمام أحمد، ومحمد بن الحسن، وأبي يوسف^(١) بشرط أن تكون المدة معلومة محددة، واجتماع البيع مع الإجارة جائز في عقد واحد بشرط أن يكون لكل منهم موضوع خاص به

الصورة الخامسة: أن يُصاغ العقد على أساس عقد الإجارة، ولكن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء على أن يتم البيع في وقته، بعقد جديد تراعى فيه قيمة العين المؤجرة، أو حسب الاتفاق في وقته.

الصورة السادسة: أن يُصاغ العقد على أساس الإجارة كما في الصورة الخامسة، ولكن يعطى حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور:

- شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- مد مدة الإجارة لفترة أو لفترات أخرى.
- إعادة العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة إلى صاحبها، ولا مانع من أن يعطى له

(١) المبسوط للسرخسي ((٤١/١٣) - الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (١٥/٢) المؤلف: موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجراوي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجا (المتوفى: ٩٦٨هـ)، دار المعرفة بيروت - كشاف القناع عن متن الإقناع (٢٠٢/٣) المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس الهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية.



حق إنهاء عقد الإجارة.

الصورة السابعة: أن يقوم شخص أو (مؤسسة) ببيع الدار، أو الطائرة، أو
الباخرة للبنك، ثم بعد الشراء يقوم البنك بتأجيرها للبائع الأول مع وعد بالبيع، أو
الهبية.^(١)



(١) كتاب البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الأخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (٣١٥-٣١٧) جامعة الكويت ١٩٨٤- ط. ١- بحث الدكتور عبد الله محمد عبد الله في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (٤/٢٦٠٥-٢٦٠٦)، وبحث الدكتور عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (٤/٢٦٦٣-٢٦٦٦).



المطلب الثاني

الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

من خلال تتبع الرسائل العلمية والبحوث وقرارات المجامع الفقهية وفتاوى الهيئات الشرعية؛ فإنه يمكن حصر الاتجاهات الفقهية المعاصرة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك في ثلاث اتجاهات:

الاتجاه الأول: أن هذا العقد غير جائز، وبه صدر قرار هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، وعليه بعض الباحثين، وظاهر قولهم إن هذا الحكم شامل لجميع صور هذا العقد وتطبيقاته.

واستدلوا بالآتي:

١- أن عقد الإيجار المنتهية بالتملك عقد مركب من عقدين مختلفين واردين على عين واحدة في زمن واحد، وليس العقد مستقرًا على أحدهما، بل هو متردد بين عقد الإجارة وبين عقد البيع أو الهبة، وأثار هذه العقود ومقتضياتها مختلفة فيما يتعلق بانتقال الملكية والتصرف في العين والضمان وغير ذلك، وهذا داخل في النهي عن بيعتين في بيعة.

٢- ما يشتمل عليه هذا العقد من شروط فاسدة في عقد الإجارة كاشتراط دفعة مقدمة ليست محسوبة من الأجرة، واشتراط التأمين والضمان والصيانة الأساسية على المستأجر.

٣- ما يشتمل عليه هذا العقد من ظلم للمستأجر، في زيادة الأجرة عن أجرة المثل فيما لو أعسر المستأجر في الأقساط المتأخرة ولم يملك العين محل العقد.^(١)

(١) قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهية بالتملك. قرار رقم [١٩٨] وتاريخ

الاتجاه الثاني: أنه عقد جائز وصحيح.

وظاهر قول أصحاب هذا الاتجاه أن هذا الحكم شامل لجميع صورته وتطبيقاته، مع اتفاقهم على إلغاء ما تضمنه من الشروط الفاسدة، وعدم تأثيرها على صحة العقد.

وقد اختلف أصحاب هذا الاتجاه في توصيف العقد:

فمنهم من خرج على أنه بيع بالتقسيط متضمن لرهن، وعقد الإجارة فيه غير مقصود، وإنما يستر عقدًا يقصده البائع وهو عقد الرهن، واستدل بالآتي:

١- أن المتعاقدين في هذا العقد لا يقصدان إلا البيع.. والعبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، ويدل على ذلك:

أ- أن كثيرًا من التجار يلزمون المستأجرين بدفعة مقدمة من قيمة السلعة مما يدل على إرادة البيع.

ب- أن طريقة حساب الدفعات في هذا العقد هي طريقة حساب أقساط البيع، ويظهر ذلك في الزيادة عن أجرة المثل.

ج- تنصل المالك من تحمل تبعات العين المؤجرة كالضمان والصيانة الأساسية وغيرهما، وقد ورد هذا التحمل في صيغة نموذج الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك دبي الإسلامي في البندين (٤، ٥)، وكذلك في حالة التراجع عن اتمام العقد كما البندين (٦، ٧) ولو كان عقد إجارة لتحمل ذلك، وأثبت نموذج بنك دبي الإسلامي ملكية العين للمتعامل بمجرد الحصول عليها.

د- أن بعض التجار المتعاملين بهذا العقد يعاملون العين المؤجرة معاملة العين المرهونة إذا أفلس المستأجر أو عجز عن السداد، فبعد استرداد العين تباع ويستوفي البائع من قيمتها، وقد ورد هذا الشرط في نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك دبي الإسلامي.

ومنهم من عده إجارة تنقلب بيعًا في نهاية المدة مستدلًا بالآتي:

١- أن الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز.



٢- قياسه على بيع العربون.

٣- قياسه على التصرفات الموقوفة.

٤- جواز تعليق العقود على الأمور المستقبلية.

ومنهم من قال: إنه عقد جديد، والأصل في العقود والشروط الصحة والجواز.^(١)

وبعد البحث والتدقيق في بعض الأبحاث المعدة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعبر مواقع الانترنت تبين أن كثيراً من الهيئات والمؤسسات والشخصيات المعتمدة في العالم الإسلامي قد أجازت العمل بهذا العقد ومنها:

المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة «المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية» والتي اعتمدها دولة الإمارات العربية المتحدة كمرجعية لجميع المؤسسات المالية في الدولة ببيان رسمي تمت الإشارة إليه آنفاً.

وكذلك الهيئة العليا للرقابة الشرعية للبنوك والمؤسسات المالية بالسودان مع

الالتزام عند البيع بالسلامة الشرعية المصرفية.^(٢)

(١) (الإجارة المنتهية بالتملك). إعداد الدكتور علي محيي الدين القرة داغي. بحث ضمن مجلة مجمع

الفقه الاسلامي العدد الثاني عشر (٥٦٥/١)

(٢) وهناك العديد من الإصدارات التي صدرت في شأن جواز عقد الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك ومنها:

١. كتاب هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين

٢. عقد الايجار للدكتور/ عبد الستار أو غدة، الأمين العام للهيئة الشرعية الموحدة بمجموعة دلة البركة ١٩٩٨م.

٣. أدوات الاستثمار الإسلامي، إعداد الدكتور/ عز الدين محمد خوجة الأمين العام للمجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، مراجعة الدكتور/ عبد الستار أبو غدة، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٢م.

٤. البنوك الإسلامية الدولية ونظام التأجير التمويلي للدكتور/ هشام خالد بقسم القانون الدولي الخاص بجامعة طنطا، ٢٠٠١م.

٥. سلسلة مطبوعات بنك التضامن الإسلامي، عقد الإجارة في الفقه والقانون، إعداد إدارة الفتوى



الاتجاه الثالث: التفصيل في حكم هذا العقد؛ فلا يُعطى حكمًا واحدًا بالمنع أو بالجواز في جميع صورته؛ وإنما يختلف الحكم باختلاف صيغته وصورته؛ فيجوز بضوابط معينة ويمنع إذا اختلّت هذه الضوابط أو شيء منها، على اختلاف بين أصحاب هذا الاتجاه في التفصيلات على ما يأتي بيانه.

أولاً: ضابط المنع:

أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ثانياً: ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً 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 إذا كان بغير تعد أو تقصير من المستأجر، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

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

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

والبحوث، ٢٠٠٢ م.

٦. البيوع في الفقه الإسلامي، سلسلة مطبوعات البنك الإسلامي السوداني، إعداد الشيخ عبد الرحمن حاج نور، مراجعة الشيخ المرحوم/ عبد الجبار المبارك. ينظر بحث بعنوان: الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق إعداد، دكتور محمد الفاتح محمود بشير المغربي، أستاذ إدارة الأعمال، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية - كلية العلوم الإدارية.



٦- تكون نفقة الصيانة غير التشغيلية على المؤجر، لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

نص قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم (١١٠) الذي أجاز العمل بعقد الإجارة المنتهية بالتأميل بصور محددة، أنه تطبق على هذا العقد أحكام عقد الإجارة طيلة مدة العقد، فقد جاء في الفقرة (٥) من القرار: " يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتأميل أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين"^(١)، وجاء في قرار بيت التمويل الكويتي بشأن (التأجير المنتهي بالتأميل) الصادر بتاريخ: ٧-١١ (رجب، ومارس) ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م عند الحديث عن شروط العمل بهذا العقد ما نصه: " ضبط مدة الإجارة، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة"^(٢)

والذي أميل إليه هو جواز العمل بهذا العقد وذلك لعدة أسباب:

١- بناءً على قرار مجمع الفقه الإسلامي وضمن الشروط الشرعية التي وضعها، مع ضرورة وجود أحكام خاصة تنظم هذا العقد وتضمن حقوق أطرافه، وتحقيق مصلحتهم، وخصوصاً في حالة موت أحد أطرافه أثناء مدته.

٢- للفوائد والمقاصد التي يحققها عقد الإجارة المنتهية بالتأميل والتي قد لا تتحقق بغيره من العقود القريبة منه مثل البيع بالتقسيط، وذلك لأن البيع بجميع صوره يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري، في حين أن البنك -مثلاً- قد لا يريد ذلك حفاظاً على حقه في العين المؤجرة بحيث إذا لم يتمكن المستأجر من دفع الأجرة، فإن ملكيتها لم تنتقل إلى أحد، وحقه محفوظ، إضافة إلى أن البنك يريد أن يكون له مرونة في زيادة أرباحه ولاسيما في مثل العقود طويلة الأجل، أو أن

(١) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهية بالتأميل، وصكوك التأجير.

(٢) قرار بيت التمويل الكويتي بشأن (التأجير المنتهية بالتأميل) الصادر بتاريخ: ٧-١١ (رجب، ومارس) ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م.



المتعامل معه يخاف على هبوط الأرباح فيعطي له عقد الإجارة المنتهية بالتملك مرونة لا تتوافر في البيع بالتقسيط الذي يقسط الثمن على فترات محددة لا يجوز له أن يزيد شيئاً، أو ينقص، إضافة إلى أمور أخرى تعود إلى الضمانات ونقل الملكية.

٣- لما يحققه العقد من تنمية اقتصادية واجتماعية فقد تشتري بعض الشركات سيارات -مثلاً- للأجرة ثم تتعاقد مع السائقين بأجور شهرية لها، مع وعد بأنه بعد عشر سنوات -مثلاً- تبيعها لهم، أو تبيعها لهم بسعر رمزي، فالشركة تستفيد من الأجرة والسائق يستفيد مرتين: مرة من خلال ما يوفره للإنفاق على نفسه وعلى أسرته، ومرة أخرى حيث تعود إليه ملكية السيارة، وحينئذ يحافظ عليها أكثر مما لو كان أجيراً، وهكذا الأمر في الدور والمساكن، في حين أن المستأجر ليس لديه المال الكافي للشراء، وبذلك تتحقق أهداف اجتماعية وتنمية اقتصادية جيدة، فالإيجار المنتهي بالتملك يفيد صغار الموظفين، وقليلي الدخل والمرتبات حيث لا يمكنهم شراء الدور، أو الشقق بسبب عدم القدرة المادية، فيلجؤون إلى الإيجار المنتهي بالتملك الذي يحافظ أيضاً على حقوق البنوك أو الشركات، كما يفيد أصحاب المصانع والشركات الذين ليس لديهم السيولة الكافية، فيكون الأمثل للطرفين، هو الإجارة المنتهية بالتملك.





المبحث الثالث

أحكام موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

وفيه مطلبان:

المطلب الأول

موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

لقد اختلف الفقهاء في حالة موت أحد العاقدين في إجارة الأعيان قبل انتهاء مدة الإجارة، هل يفسخ عقد الإجارة؟ أم يستمر حتى انتهاء على قولين:

القول الأول: قالوا بانفساخ عقد الإجارة بموت أحد المتعاقدين أو كليهما، وذلك في نوعي الإجارة العين والذمة وبناءً على ذلك فإن موت المستأجر أو المؤجر أو كلاهما قد أثر على عقد الإجارة حيث أبطل الموت الأثر المترتب على العقد، وهو قول الأحناف وسفيان الثوري^(١) والتابعي الليث بن سعد^(٢).

(١) سفيان الثوري: هو أبو عبد الله سفيان بن سعيد بن مسروق الثوري الكوفي، أحد الأئمة الخمسة المجتهدين، مصنف كتاب (الجامع)، ولد سنة سبع وتسعين اتفاقاً، قيل "إنه أخذ عن ستمائة شيخ، وعرض القرآن أربع مرات على حمزة بن الزيات". روى عنه: أبو حنيفة، وابن جريج، وشعبة، وكان عجباً في قيامه لليل، كان - رحمه الله - على عقيدة أهل الحديث، وعلى طريقة ومنهج الصحابة كان موته - رحمه الله - في شعبان سنة (١٦١هـ) ينظر الطبقات الكبرى أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع الهاشمي بالولاء، البصري، البغدادي المعروف بابن سعد (المتوفى: ٢٣٠هـ) دار الكتب العلمية - بيروت ط ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م - سير أعلام النبلاء للذهبي (٧/٢٣٨ وما بعدها)

(٢) هو: الليث بن سعد بن عبد الرحمن الفهقي، الإمام، الحافظ، سنة أربع وتسعين، بقلقشندة، بمصر؛ شيوخ الليث بن سعد: عطاء بن أبي رباح، وابن أبي مليكة، ونافع مولى عبد الله بن عمر، وغيرهم تلاميذ الليث بن سعد: روى عنه خلق كثير، منهم: ابن لهيعة، وابن وهب، وابن المبارك، وغيرهم، توفي سنة خمسٍ وسبعين ومائة، وكان عمره إحدى وثمانين سنة، اتصف بالفتحة والكرم والحجة والبيان ينظر تهذيب التهذيب (٤٥٩/٨) أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى: ٨٥٢هـ)، دائرة المعارف النظامية، الهند، ط ١، ١٣٢٦هـ - الطبقات الكبرى لابن سعد (٧/٥١٧) - سير أعلام النبلاء للذهبي (٨/١٣٦ وما بعدها) - تاريخ بغداد للخطيب



فإن كان المتوفى هو المؤجر فإن العين تنتقل إلى ورثته بحكم الإرث، فتبتدئ مدة الإجارة في حقهم من جديد في حالة رغبة المستأجر البقاء والاستمرار في العين المؤجرة ورغبة الورثة أيضاً في استمرار الإجارة معه، وفي هذا يتم التعاقد بينهم بعقد جديد ينتج أثره بينهما كما أن للورثة الزيادة في الأجرة أو الإنقاص منها، ولا يعول على مقدار الأجرة في العقد السابق لبطان أثره بموت من تم التعاقد معه، وللورثة الحق في التصرف في العين المستأجرة من بيع أو نحوه وإخراج المستأجر منها.

أما إذا كان المستأجر هو المتوفى فإن لورثته بناءً على فسخ عقد الإجارة عدم الانتفاع بباقي المنفعة واسترداد حصتها من المؤجر، ولهم طلب إنقاص الأجرة في حال رغبتهم في تجديد عقد الإجارة.

ويضاف إلى ما تقدم أن عقد الإجارة إذا انفسخ بموت المتعاقدين أو أحدهما وقد تضمن التزاماً من أحد الطرفين للآخر، فإن ورثة المتوفى لا يجبروا على هذا الالتزام؛ إذ أنه قد تم مع متعاقد قد هلك فلا يتحمل الورثة تبعه تصرفه، ومثال ذلك: إذا اشترط المؤجر على المستأجر إصلاح ما يقع من تلف في العين المستأجرة، فإن مات المستأجر مثلاً وقد حدث في العين المستأجرة ما يوجب المطالبة بالإصلاح كالكسر للباب أو السقف أو الجدار ونحو ذلك، فإن الورثة لا يجبرون على إصلاحه أو دفع تعويض للمؤجر مقابل ما أتلفه المستأجر المتوفى^(١)

القول الثاني: وقد ذهبوا إلى القول إن الإجارة لا تنفسخ بموت أحد العاقدين أو كلاهما، مع سلامة المعقود عليه، وعليه فإن وفاة المتعاقدين أو أحدهما في عقد الإجارة

البغدادي (٥٢٤/١٤) أبو بكر أحمد بن علي بن ثابت ابن أحمد بن مهدي الخطيب البغدادي (المتوفى: ٤٦٣هـ) دار الغرب الإسلامي - بيروت ط ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢

(١) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع الكاساني (٢٢٢/٤) قال: "وكذلك لو استأجر رجلان من رجل دارا فمات أحد المستأجرين فإن رضي الوارث بالبقاء على العقد، ورضي العاقد أيضاً جاز، ويكون ذلك بمنزلة عقد مبتدأ" تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (١٤٥/٥) - المبسوط للسرخسي (١٣٣/١٩) وقول الثوري والليث نقله في الحاوي الكبير (٤٠٠/٧) - بداية المجتهد ونهاية المقتصد (٤/١٥)

(١٥) - المغني لابن قدامة (٣٤٧/٥)



لا يؤثر على عقدها؛ لبقائه بعدهما ولزوم إتمامه ممن يخلفهما من الورثة إلى حين انتهاء مدة العقد، باعتبار عقد الإجارة من العقود اللازمة التي يجب الوفاء بها متى اكتملت الشروط والأركان، وهو قول جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة، وعثمان البتي^(١) وابن سيرين^(٢).

فإن مات المؤجر لعين معينة، تركت العين المؤجرة عند المستأجر لاستيفاء المنفعة من تلك العين، ولا يستطيع ورثة المؤجر إخراج المستأجر من الدار المؤجرة مثلاً إلا بالتراضي فيما بينهم، مع استطاعتهم لبيع تلك الدار المؤجرة مع بقاء المستأجر فيها لاستيفاء حقه بالمنفعة^(٣).

وكذلك الحال إذا مات المستأجر فلا يفسخ عقد الإجارة ويلتزم ورثته بالأجرة المستحقة على مورثهم كما يقومون مقامه باستيفاء المنفعة^(٤).

(١) عثمان البتي، فقيه البصرة، حدث عن: أنس بن مالك، والشعبي، وعبد الحميد بن سلمة، والحسن. وعنه: شعبة، وسفيان، وهشيم، يزيد بن زريع، وثقه: أحمد، والدارقطني، وابن سعد، وابن معين، فيما نقله عباس عنه، وروى: معاوية بن صالح، عن ابن معين: ضعيف، وقال أبو حاتم: شيخ، يكتب حديثه. مات سنة ١٤٣ هـ وفيها أرخه بن جرير والقرباب، ينظر سير أعلام النبلاء للذهبي (١٤٩/٦) - تهذيب التهذيب (١٤٥/٧) -

(٢) محمد بن سيرين، أبو بكر الأنصاري، البصري، مولى أنس بن مالك، ولد محمد لسنتين بقيتا من خلافة عمر بن الخطاب، سمع: أبا هريرة، وعمران بن حصين، وابن عباس، وعدي بن حاتم، وابن عمر، وخلقاً سواهم، وروى عنه: قتادة، وأيوب، وغيرهم، كان عالماً بالقضاء والفرائض والحساب،، توفي سنة ١١٠ هـ، ينظر: تهذيب الكمال، (٣٤٤/٢٥) يوسف بن عبد الرحمن بن يوسف، المزني (المتوفى: ٧٤٢ هـ)، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط ١٤٠٠ - سير أعلام النبلاء، للذهبي، (٦٠٦/٤)

(٣) حاشية الصاوي على الشرح الصغير = بلغة السالك لأقرب المسالك (٤/ ٤٩) - مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣/ ٤٨٥) - المغني لابن قدامة (٥/ ٣٤٧) - نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٥/ ٢٨٠) - المجموع للنووي (١٥/ ٨٩)

(٤) حاشية الصاوي على الشرح الصغير = بلغة السالك لأقرب المسالك (٤/ ٤٩) - منح الجليل شرح مختصر خليل (٧/ ٥١٨) الحاوي الكبير (٧/ ٤٠٠) - روضة الطالبين وعمدة المفتين (٥/ ٢٤٥)



كما وأضاف الأحناف إلى ما تقدم أن عقد الإجارة إذا انفسخ بموت المتعاقدين أو أحدهما وقد تضمن التزامًا من أحد الطرفين للآخر، فإن ورثة المتوفى لا يجبروا على هذا الالتزام؛ إذ أنه قد تم مع متعاقد قد هلك فلا يتحمل الورثة تبعه تصرفه^(١)

والملاحظ أن أحكام موت العاقد في عقد الإجارة عند الفقهاء لا يمكن أن تنسجم مع الغاية والمقصد من عقد الإجارة المنتهية بالتملك، فموت العاقد المؤجر أو المستأجر يبطل للعقد عند الأحناف، وبالتالي لا يستمر العقد، وفي ذلك ضرر على المستأجر المشتري الذي يدفع الأجرة التي غالبًا ما تزيد عن أجرة المثل.

وكذلك عند الجمهور الذين قالوا بعدم انفساخ العقد، بل يستمر حتى نهاية المدة المتفق عليها، ولكن لهم الحرية في التصرف بالعين فلهم بيعها وبالتالي فوّتوا على المستأجر المشتري مصلحته في تملك العين المؤجرة نهاية العقد.

لذا لا بدّ من وجود أحكام خاصة في حالة موت العاقد في مثل هذه العقود والله أعلم.

ومن الأبحاث التي قدمت للمجمع الفقه الإسلامي بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك بحث بعنوان (الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك التأجير) للشيخ محمد المختار السلامي مفتي الجمهورية التونسية سابقًا، وقد أورد صورًا لهذا العقد وكيفه بصيغة شرعية تضمن حق أطراف العقد في حال موت أحد العاقدين أثناء العقد:

الصورة الأولى: وهي أن يقترن عقد الإجارة بهبة العين هبة معلقة على دفع آخر قسط من أقساط الإيجار، وقبض المستأجر للعين وبقاؤها تحت يده كاف في القبض الموجب لتنفيذ الهبة في أمدها المحدد في العقد، وفي حالة موت المؤجر يقدم المستأجر على الغرماء ولا حق للورثة في الرجوع في الهبة لو مات الواهب قبل الأجل المحدد؛ لأن حيابة المستأجر للعين حيابة تامة معتبرة.

الصورة الثانية: وهي أن يعد المؤجر المستأجر في صلب العقد بهبة العين عند

(١) تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (١٤٥/٥) - المبسوط للسرخسي (١٣٣/١٩)



سداد آخر قسط، وقد استشهد بكلام الخطاب^(١) -عندما تكلم عن الالتزام المعلق الذي فيه منفعة للملتزم- على أن هذا الوعد ملزم وعلى المؤجر أن ينفذ وعده عند سداد آخر قسط، ولو مات المؤجر قبل بلوغ الأجل فلم يعثر الباحث (الشيخ محمد المختار السلامي) على نص صريح يلزم الورثة بتنفيذ الوعد، ولكنه يرى أن الراجح هو التزام الورثة بتنفيذ الوعد باعتبار أنهم وارثون للمورث فيما له وفيما عليه من حقوق تسعها التركة.^(٢)

هذا وقد اعتمدت دولة الإمارات العربية المتحدة في بيان رسمي صادر عن مصرف الإمارات المركزي، أنه سيتعين على جميع لجان الرقابة الشرعية الداخلية في جميع المصارف الإسلامية والنوافذ الإسلامية للمصارف التقليدية وشركات التمويل التي تقدم منتجات وخدمات متوافقة مع الشريعة الإسلامية في الإمارات، الالتزام بتطبيق المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة «المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية»، «أيوبي»، اعتباراً من أول سبتمبر ٢٠١٨.^(٣)

وقد جاء في المعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية معيار (الإجارة والإجارة المنتهية بالتأمليك)^(٤) حيث أجاز المعيار العمل بهذا العقد ضمن شروط وصور محددة كالتالي ذكرها مجمع الفقه الإسلامي والتي أوردتها آنفاً، وقد وضعوا بعض الأحكام التي يمكن إجمالها فيما يأتي:

(١) تحرير الكلام في مسائل الالتزام (ص١٩٩) المؤلف: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالخطاب الرعيي المالكي (المتوفى: ٩٥٤هـ) الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان ط ١٤٠٤ هـ - ١٩٨٤ م

(٢) مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدورة الثانية عشرة (ص ٤٤٥-٤٤٦)

(٣) البيان صادر في صحيفة البيان الرسمية الإماراتية في ٥ ذي الحجة ١٤٣٩ الموافق ١٦ أغسطس

٢٠١٨

(٤) المعيار رقم (٩) المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٩/ الموافق نوفمبر ٢٠١٧ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، مقرها في المنامة، صدر المعيار بتاريخ ٤/ربيع الأول ١٤٢٣ الموافق ١٦/أيار ٢٠٠٢



- في حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك
- كما أن الوعد بالتملك بإحدى الطرق المشروعة ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيراً، تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين - بصورتها الممنوعة-؛ لأنها حينئذ تشبه العقد.
- في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالبيع أو بالهبة لا بدّ من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد.
- يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتملك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المؤجر بالتملك أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجره المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.
- إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحاليتين، فإنه يرجع إلى أجره المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجره المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجره المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة
- في هذه المادة (إذا هلكت العين المؤجرة) مراعاة لخصوصية هذا العقد، فما قد يحدث من ضرر على أحد أطراف العقد بسبب تطبيق أحكام عقد الإجارة عليه، تأتي هذه المادة لرفع الضرر الذي قد يحدث في حالة تعثر تطبيق العقد وتحقيق مقصده بسبب خارجي، ويرى الباحث أنه من الممكن أن تطبق هذه المادة في حالة موت العاقد أثناء العقد وقبل تمامه لأن الموت سبب خارجي يمنع استمرار العقد حتى نهايته وتحقيق غايته.^(١)

(١) المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٩ / الموافق نوفمبر ٢٠١٧ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، مقرها في المنامة صدر المعيار بتاريخ ٤/ربيع الأول ١٤٢٣ الموافق ١٦/أيار ٢٠٠٢



المطلب الثاني

دراسة نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتأميل

صادر عن بنك دبي الإسلامي

من خلال الاطلاع ودراسة نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتأميل الصادر عن بنك دبي الإسلامي يمكن ملاحظة الآتي:

- ١_ هو عقد وتعهد لا رجعة فيه بالإجارة مقابل أجرة ثابتة مستحقة في الذمة.
- ٢_ دفعة الإجارة مستحقة الدفع عند بدء فترة الإجارة مبلغاً محدداً، تتكون من: أ_ قيمة إيجار ثابتة، ب_ قيمة إيجار متغيرة، ج_ قيمة إيجار تكميلية^(١).
- ٣_ يتحمل المستأجر(المعامل) كافة الرسوم (تسجيل، رهن، دمغة) وكافة الضرائب، وأي نفقات أخرى تتعلق بالعين المستأجرة^(٢).
- ٤_ بعد بدء الإجارة يتحمل المستأجر المسؤولية الكاملة تجاه الغير، ويتحمل كافة نفقات الصيانة للعين المستأجرة^(٣).
- ٥_ في حالة رجوع المستأجر عن إتمام عقد الإجارة المنتهية بالتأميل قبل استحقاق البنك الحكمي للعين المستأجرة يلتزم المتعامل(المستأجر) بتعويض البنك التكاليف الفعلية ودفع الخسائر العملية الناتجة عن تراجع المستأجر^(٤).
- ٦_ إذا كان لدى المتعامل (المستأجر) حساب ادخار وديعة لأجل فقط، يجب عليه أن يفتح حساب جاري لغرض سداد الدفعات الحالية والمستقبلية المستحقة عليه للبنك^(٥).

(١) انظر البند رقم (٢) من نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتأميل الصادر عن بنك دبي الإسلامي.

(٢) المرجع السابق البند رقم (٤).

(٣) المرجع السابق البند رقم (٥).

(٤) المرجع السابق البندين رقم (٦، ٧).

(٥) المرجع السابق البند رقم (١٢).



٧_ عند حدوث خلل في وظيفة أو عمل المستأجر الذي حصل بناء عليه على عقد الإجارة المنتهية بالتملك فإنه يحق للبنك طلب وثائق أخرى بالشكل الذي يراه البنك مناسبًا، وتسوية المبالغ المستحقة من مستحقات نهاية الخدمة أو المعاش المصروف للمستأجر لدى تركه عمله^(١).

٨_ إتمام العقد وإنفاذه مرهون بموافقة شركة أو جهة العمل التي يعمل فيها المستأجر، على مواصلة تحويل راتب المستأجر إلى حسابه في البنك^(٢).

٩_ مجرد حصول المستأجر على العين المؤجرة يصبح مسؤولاً عن كافة المخاطر المتعلقة بها من حيث (الصيانة، التكافل، الضمان، انخفاض القيمة)، وفي حالة التخلف عن السداد سيكون هناك فرق بين القيمة السوقية للعين المستأجرة ومبلغ التمويل المتفق عليه مع البنك، وفي حالة التخلف عن السداد يحق للبنك استعادة ملكية العين المستأجرة^(٣).

١٠_ عند ترك المستأجر لوظيفته أو عمله أو انتهاك أي تعهد من تعهداته أو تبين عدم صحة المعلومات المقدمة للبنك أو وفاته أو مغادرته للدولة بشكل دائم، فإنه يحق للبنك أن يطالب بجميع الأقساط المستحقة والأرباح والإيجارات حسب الاقتضاء وأي رسوم ومصاريف أخرى، وتصبح كلها مستحقة وواجبة السداد على الفور، ويحق للبنك ممارسة جميع حقوقه المتاحة بموجب القانون^(٤).

١١_ تفويض المستأجر البنك لتجميد أي مبالغ موجودة في أي حساب من حسابات المستأجر لدى البنك في أي وقت يراه البنك ضروريًا وبدون اشعار مسبق^(٥).

(١) انظر المرجع السابق البند رقم (١٥).

(٢) انظر المرجع السابق البند رقم (١٦).

(٣) انظر المرجع السابق بند التحذيرات والتبعات.

(٤) انظر المرجع السابق الصفحة رقم ٣.

(٥) انظر المرجع السابق البند رقم (٢١).



من خلال الدراسة السابقة يظهر أن البنوك لجأت إلى عقد الإجارة المنتهية بالتّملك هروبًا من الخطورة التي قد تترتب على البيع بالتقسيم في انتقال ملكية السلعة مباشرة إلى المشتري بمجرد القبض، إلا أن صيغة العقد بما فيها من شروط تجعل المستأجر يتعامل مع السلعة كأنه مالكًا حقيقيًا لعينها، من حيث المسؤولية والصيانة وتبعاتها، إلا أنه لا يملك التصرف بها إلا بعد سداد كامل أقساطها، مع حماية كاملة للبنك من أي أضرار أو تكاليف أو تبعات.





الخاتمة

في نهاية هذا البحث، يذكر الباحث ما توصل اليه من نتائج:

- ١_ الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المعاصرة المستحدثة التي لم يرد ذكرها عند المتقدمين من الفقهاء.
- ٢_ الإجارة المنتهية بالتملك هي أن يتفق طرفي العقد على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر.
- ٣_ اختار الباحث القول بجواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك؛ ضمن شروط وضوابط خاصة تراعي مصلحة طرفي العقد دون الخلل بالضوابط الشرعية للتكييف الشرعي؛ لما له من أثر ايجابي وبناء في الاقتصاد الاسلامي على مستوى الدول والأفراد.
- ٤_ لا تنفسخ الإجارة المنتهية بالتملك بموت أحد طرفي العقد، بل يبقى قائماً إلى مدته وزمنه المحدد، ويحل الورثة محل طرف العقد المتوفى، وهو قول جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة.
- ٥_ يوصي الباحث الباحثين في مجال الاقتصاد الاسلامي، بأهمية وضع ضوابط وأسس لتنظيم عقود الإجارة المنتهية بالتملك ووضعها موضع التنفيذ في البنوك والمؤسسات الاسلامية العاملة في الدول الاسلامية





فهرس المصادر والمراجع

القرآن الكريم

- ١_ أدوات الاستثمار الإسلامي، الدكتور/ عزالدين محمد خوجة الأمين العام للمجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، مراجعة الدكتور/ عبد الستار أبو غدة، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٢م.
- ٢_ أسنى المطالب، محمد بن محمد درويش، أبو عبد الرحمن الحوت الشافعي (المتوفى: ١٢٧٧هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت ط ١٤١٨هـ.
- ٣_ الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، المؤلف: موسى بن أحمد بن موسى بن سالم بن عيسى بن سالم الحجواي المقدسي، ثم الصالحي، شرف الدين، أبو النجا (المتوفى: ٩٦٨هـ)، دار المعرفة بيروت.
- ٤_ الإجارة المنتهية بالتأميل في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي، تأليف خالد بن عبد الله ابن براك الحافي، الطبعة الثانية ١٤٢١هـ.
- ٥_ الإجارة المنتهية بالتأميل بين النظرية والتطبيق إعداد، دكتور محمد الفاتح محمود بشير المغربي، أستاذ إدارة الأعمال، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية - كلية العلوم الإدارية.
- ٦_ الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: ((الإجارة المنتهية بالتأميل)) الدكتور علي معي الدين القره داغي، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر
- ٧_ الإيجار المنتهية بالتأميل للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس
- ٨_ البناية شرح الهداية، أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني (المتوفى: ٨٥٥هـ)، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، ط ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٠م
- ٩_ بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير، المؤلف: أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، الشهير بالصاوي المالكي (المتوفى: ١٢٤١هـ)، دار المعارف، بدون طبعة وبدون تاريخ.
- ١٠_ البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى الدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل، جامعة الكويت ١٩٨٤- ط ١-
- ١١_ البيوع في الفقه الإسلامي، سلسلة مطبوعات البنك الإسلامي السوداني، إعداد الشيخ عبد الرحمن حاج نور، مراجعة الشيخ المرحوم/ عبد الجبار المبارك.



- ١٢_ البنوك الإسلامية الدولية ونظام التأجير التمويلي للدكتور/ هشام خالد بقسم القانون الدولي الخاص بجامعة طنطا، ٢٠٠١ م.
- ١٣_ تاج العروس من جواهر القاموس الزبيدي لمحمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى، الزبيدي (المتوفى: ١٢٠٥هـ)، دار الهداية.
- ١٤- تاريخ بغداد للخطيب البغدادي أبو بكر أحمد بن علي بن ثابت بن أحمد بن مهدي الخطيب البغدادي (المتوفى: ٤٦٣هـ) دار الغرب الإسلامي - بيروت ط ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢.
- ١٥_ تبين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، عثمان بن علي بن محجن البارعي، فخر الدين الزليعي الحنفي (المتوفى: ٧٤٣هـ)، الحاشية: شهاب الدين أحمد بن محمد بن أحمد بن يونس بن إسماعيل بن يونس الشلبي (المتوفى: ١٠٢١هـ)، المطبعة الكبرى الأميرية - بولاق، القاهرة، الطبعة: الأولى، ١٣١٣هـ (ثم صورتها دار الكتاب الإسلامي ط ٢).
- ١٦_ تحرير الكلام في مسائل الالتزام، المؤلف: شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالخطاب الرعيني المالكي (المتوفى: ٩٥٤هـ)، الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان ط ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤ م
- ١٧_ تهذيب التهذيب، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد بن أحمد بن حجر العسقلاني (المتوفى: ٨٥٢هـ)، دائرة المعارف النظامية، الهند، ط ١، ١٣٢٦هـ
- ١٨_ تهذيب اللغة، محمد بن أحمد بن الأزهر الهروي، أبو منصور (المتوفى: ٣٧٠هـ)، دار إحياء التراث العربي - بيروت، ط ١، ٢٠٠١ م
- ١٩_ تهذيب الكمال، يوسف بن عبد الرحمن بن يوسف، المزي (المتوفى: ٧٤٢هـ)، مؤسسة الرسالة - بيروت، ط ١، ١٤٠٠
- ٢٠_ الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي، الشهير بالماوردي (المتوفى: ٤٥٠هـ)، المحقق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، الطبعة: الأولى، ١٤١٩هـ - ١٩٩٩ م.
- ٢١_ روضة الطالبين وعمدة المفتين، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ) تحقيق: زهير الشاويش، المكتب الإسلامي، بيروت- دمشق- عمان، الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ/ ١٩٩١ م.



- ٢٢- الروض المرعب، الروض المرعب شرح زاد المستقنع، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس الهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١ هـ)، الناشر: دار المؤيد - مؤسسة الرسالة
- ٢٣- عقد الإجارة في الفقه والقانون، سلسلة مطبوعات بنك التضامن الإسلامي، إعداد إدارة الفتوى والبحوث، ٢٠٠٢ م.
- ٢٤- عقد الإيجار للدكتور/ عبد الستار أو غدة، الأمين العام للهيئة الشرعية الموحدة بمجموعة دلة البركة ١٩٩٨ م.
- ٢٥- الطبقات الكبرى أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع الهاشمي بالولاء، البصري، البغدادي المعروف بابن سعد (المتوفى: ٢٣٠ هـ) دار الكتب العلمية - بيروت ط ١٤١٠ هـ - ١٩٩٠ م-
- ٢٦- قانون المعاملات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة
- ٢٧- قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهية بالتملك قرار رقم [١٩٨] وتاريخ ١٤٢٠/١١/٦ هـ
- ٢٨- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهية بالتملك، وصكوك التأجير (ملحق في نهاية المبحث)
- ٢٩- قرار بيت التمويل الكويتي بشأن (التأجير المنتهية بالتملك) الصادر بتاريخ: ٧-١١ (رجب، ومارس) ١٤٠٧ هـ - ١٩٨٧ م (ملحق في نهاية المبحث)
- ٣٠- كشف القناع عن متن الإقناع، المؤلف: منصور بن يونس بن صلاح الدين ابن حسن بن إدريس الهوتي الحنبلي (المتوفى: ١٠٥١ هـ)، دار الكتب العلمية.
- ٣١- لسان العرب، المؤلف: محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الأنصاري الرويفعي الإفريقي (المتوفى: ٧١١ هـ)، دار صادر - بيروت، ط ١٤١٤ هـ.
- ٣٢- المبسوط للسرخسي، المؤلف: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة السرخسي (المتوفى: ٤٨٣ هـ)، دار المعرفة - بيروت، بدون طبعة، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م
- ٣٣- مجلة الأحكام العدلية، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، المحقق: نجيب هوايني، الناشر: نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي
- ٣٤- مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة، تصدر عن منظمة المؤتمر الاسلامي بجدة
- ٣٥- المجموع شرح المذهب ((مع تكملة السبكي والمطيعي))، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف



النووي (المتوفى: ٦٧٦هـ)، دار الفكر

٣٦_ المعايير الشرعية النص الكامل للمعايير الشرعية التي تم اعتمادها حتى صفر ١٤٣٩ / الموافق نوفمبر ٢٠١٧ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية، مقرها في المنامة.

٣٧_ مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي (المتوفى: ٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤١٥هـ - ١٩٩٤م

٣٨_ المغني لابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة الجماعلي المقدسي ثم الدمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي (المتوفى: ٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، بدون طبعة

٣٩_ مقاييس اللغة، أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي، أبو الحسين (المتوفى: ٣٩٥هـ)، دار الفكر، ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م

٤٠_ منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد بن أحمد بن محمد بن محمد بن عليش، أبو عبد الله المالكي (المتوفى: ١٢٩٩هـ)، دار الفكر - بيروت، بدون طبعة، ١٤٠٩هـ / ١٩٨٩م

٤١_ الموسوعة الفقهية الكويتية، صادر عن: وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية - الكويت عدد الأجزاء: ٤٥ جزء، الطبعة: (من ١٤٠٤ - ١٤٢٧ هـ)، الأجزاء ١ - ٢٣: الطبعة الثانية، دار السلاسل الكويت

٤٢_ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة شهاب الدين الرملي (المتوفى: ١٠٠٤هـ)، دار الفكر، بيروت، ط أخيرة - ١٤٠٤هـ / ١٩٨٤م





Index of sources and references

-The Holy Quran

- 1-Adawat Al-Estithmar Al-Islami, Prof. Ezzedine Muhammad Khoja, Secretary-General of the General Council of Islamic Banks and Financial Institutions, reviewed by Prof. Abdel Sattar Abu Ghadda, third edition, 2002 AD.
- 2-Asna Al-Mataleb, Muhammad bin Muhammad Darwish, Abu Abdul Rahman Al-Hout Al-Shafi'i (died: 1277 AH), Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya - Beirut, 1st edition 1418 AH.
- 3-Al-Eqna' Fi Fiqh Al-Imam Ahmad ibn Hanbal, author: Musa ibn Ahmad ibn Musa ibn Salem ibn Issa ibn Salem al-Hijjawi al-Maqdisi, then al-Salhi, Sharaf al-Din, Abu al-Naja (died: 968 AH), Dar al-Ma'rifa, Beirut.
- 4-Al-Ejara Al-Montahiya Bil-Tamlek Fi Daw Al-Fiqh Al-Islami by Khaled Al-Hafi, written by Khalid bin Abdullah bin Barak Al-Hafi, second edition 1421 AH-
- 5-Al-Ejara Al-Montahiya Bil-Tamlek Bayn Al-Nazariya Wa Al-Tatbeq, prepared by Prof. Muhammad Al-Fateh Mahmoud Bashir Al-Maghrabi, Professor of Business Administration, University of the Holy Qur'an and Islamic Sciences - College of Administrative Sciences.
- 6-Al-Ejara Wa Tatbeqataha Al-Mo'asira: ((Al-Ejara Al-Montahiya Bil-Tamlek)) Prof. Ali Mohieddin Al-Qaradaghi, within the research papers of the Journal of the Islamic Jurisprudence Academy in Jeddah, issue 12
- 7-Al-Ejar Al-Montahiya Bil-Tamlek by Al-Shazli, within the research of the Journal of the Islamic Jurisprudence Academy in Jeddah, issue five
- 8-Al-Binaya Sharh Al-Hidaya, Abu Muhammad Mahmoud bin Ahmed bin Musa bin Ahmed bin Hussein Al-Ghitabi Al-Hanafi Badr Al-Din Al-Aini (died: 855 AH), Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya - Beirut, Lebanon, 1st edition 1420 AH - 2000 AD.
- 9-Belghat Al-Salek Li'Aqrab Al-Masalik Al-Ma'rof Bi Hashiyat Al-Sawi 'Ala Al-Sharh Al-Saghir, author: Abu al-Abbas Ahmad bin Muhammad al-Khalouti, famous as al-Sawi al-Maliki (died: 1241



- AH), Dar al-Ma'aref, without edition and without date.
- 10-Al-Bay' Biltaqset Wa Al-Beyo' Al-E'timaniya Al-Okhra, Prof. Ibrahim Desouki Abu Al-Lail, Kuwait University 1984 - 1st edition. -
- 11-Al-Beyo' Fi Al-Fiqh Al-Islami Selselat Matbo'at Al-Bank Al-Islami Al-Sodani, prepared by Sheikh Abdul Rahman Haj Nour, reviewed by the late Sheikh Abdul Jabbar Al Mubarak.
- 12-Al-bonok Al-Islamiya Al-Dawliya Wa Nizam Al-Taajer Al-Dawli by Prof. Hisham Khaled, Department of Private International Law, Tanta University, 2001 AD.
- 13-Taj Al-'Aros Min Jawahir Al-Qamous Al-Zobidy Muhammad bin Muhammad bin Abdul Razzaq Al-Husseini, Abu Al-Fayd, nicknamed Murtada, Al-Zubaidi (died: 1205 AH), Dar Al-Hidaya.
- 14-Tariekh Baghdad by Al-Khatib Al-Baghdadi Abu Bakr Ahmed bin Ali bin Thabit bin Ahmed bin Mahdi Al-Khatib Al-Baghdadi (died: 463 AH), Dar Al-Gharb Al-Islami - Beirut, 1st edition 1422 AH – 2002.
- 15-Tabyen Al-Haqaaiq Sharh Kanz Al-Daqaaiq Wa Hashiyat Al-Shalabi, Othman bin Ali bin Muhjin Al-Barai, Fakhr al-Din al-Zayla'i al-Hanafi (died: 743 AH), footnote: Shihab al-Din Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Yunus bin Ismail bin Yunus al-Shalabi (died: 1021 AH), the printing press. Al-Kubra Al-Amiriya - Bulaq, Cairo, first edition, 1313 AH (then reproduced by Dar Al-Kitab Al-Islami, 2nd edition)
- 16-Tahrir Al-Kalam Fi Masaail Al-Eltizam, Author: Shams Al-Din Abu Abdullah Muhammad bin Muhammad bin Abdul Rahman Al-Tarabulsi Al-Maghribi, known as Al-Hattab Al-Ra'ini Al-Maliki (died: 954 AH), Al-Gharb Al-Islami, Beirut - Lebanon, 1st edition 1404 AH - 1984 AD
- 17-Tahtheeb Al-Tahtheeb, Abu al-Fadl Ahmad ibn Ali ibn Muhammad ibn Ahmad ibn Hajar al-Asqalani (died: 852 AH), Department of Regular Encyclopedias, India, 1st edition, 1326 AH.
- 18-Tahtheeb Al-Lughah, Muhammad bin Ahmed bin Al-Azhari Al-Harawi, Abu Mansour (died: 370 AH), Dar Ehyaa Al-Turath Al-Arabi - Beirut, 1st edition, 2001 AD.
- 19-Tahtheeb Al-Kamal, Yusuf bin Abdul Rahman bin Yusuf, Al-Mazzi (died: 742 AH), Al-Risala Foundation - Beirut, 1st edition 1400.



- 20-Al-Hawi Al-Kabir Fi Fiqh Al-Imam al-Shafi'i doctrine, which is an explanation of Mukhtasar al-Muzani, Abu al-Hasan Ali bin Muhammad bin Muhammad bin Habib al-Basri al-Baghdadi, famous for al-Mawardi (died: 450 AH), editor: Sheikh Ali Muhammad Moawad - Sheikh Adel Ahmad Abd al-Mawjoud, Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, Beirut. – Lebanon, first edition, 1419 AH - 1999 AD.
- 21-Rawdat Al-Talibin Wa 'Omdat Al-Muftin, Abu Zakaria Muhyi al-Din Yahya bin Sharaf al-Nawawi (died: 676 AH), edited by: Zuhair al-Shawish, Islamic Office, Beirut-Damascus-Amman, third edition, 1412 AH/1991 AD.
- 22-Al-Rawd Al-Mori', Al-Rawd Al-Murabba' Sharh Zad Al-Mustaqni', author: Mansour bin Yunus bin Salah Al-Din Ibn Hassan bin Idris Al-Bahuti Al-Hanbali (died: 1051 AH), publisher: Dar Al-Muayyad - Al-Risala Foundation
- 23-'Aqd Al-Ejara Fi Al-Fiqh Wa Al-Qanon, Islamic Solidarity Bank Publications Series, prepared by the Fatwa and Research Department, 2002 AD.
- 24- 'Aqd Al-Ejar by Prof. Abdel Sattar or Ghada, Secretary General of the Unified Sharia Board of Dallah Al Baraka Group, 1998 AD.
- 25-Al-Tabaqat Al-Kubra Abu Abdullah Muhammad bin Saad bin Muni' Al-Hashemi in loyalty, Al-Basri, Al-Baghdadi, known as Ibn Saad (died: 230 AH) Dar Al-Kutub Al-Ilmiyya - Beirut, 1st edition 1410 AH - 1990 AD. -
- 26-Qanon Al-Mo'amalat Al-Maliya Fi Dawlat Al-Emarat Al-Arabia Al-Motahida
- 27- Qarar Majles Hay'at Kibar Al-'Olamaa Fi Mawdo' Al-Ejar Al-Montahiya Biltamlek, Resolution No. [198] dated 11/6/1420 AH
- 28-Qarar Majles Mojama' Al-Fiqh Al-Islami No. 110 (12/4) on the subject of rent ending with ownership, and leasing deeds (appendix at the end of the section)
- 29- Kuwait Finance House's decision regarding (lease ending with ownership) issued on: 7-11 (Rajab and March) 1407 AH - 1987 AD (Appendix at the end of the section)
- 30-Kashaf Al-Qina' 'An Matn Al-Eqna', author: Mansour bin Yunus bin Saladin bin Hassan bin Idris al-Bahuti al-Hanbali (died: 1051 AH),



Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.

- 31-Lisan Al-Arab, author: Muhammad bin Makram bin Ali, Abu al-Fadl, Jamal al-Din Ibn Manzur al-Ansari al-Ruwaifa'i al-Ifriqi (died: 711 AH), Dar Sader - Beirut, 3rd edition 1414 AH.
- 32-Al-Mabsot by Al-Sarkhasi, author: Muhammad bin Ahmad bin Abi Sahl Shams Al-A'imam Al-Sarkhasi (died: 483 AH), Dar Al-Ma'rifa - Beirut, without edition, 1414 AH - 1993 AD.
- 33- Majalat Al-Ahkam Al-'Adliya, Lajna Mokawana Min 'Eddat 'Olamaa Wa Foqahaa Fi Al-Khilafa Al-'Othmaniya, editor: Najeeb Hawawini, publisher: Noor Muhammad, Karkhana Tajarat Kutub, Aram Bagh, Karachi
- 34-Mjalat Mojama' Al-Fiqh Al-Islami Al-Tabi' Limonazamat Al-Mo'tamar Al-Islami Bi Jaddah, issued by the Organization of the Islamic Conference in Jeddah
- 35-Al-Majmo' Sharh Al-Muhathab ((Ma' Takmilat Al-Subki Wa Al-Muti'i)), Abu Zakaria Muhyiddin Yahya bin Sharaf Al-Nawawi (died: 676 AH), Dar Al-Fikr
- 36-Al-Ma'aier Al-Shar'iyah Al-Nass Al-Kamel Lil Ma'aier Al-Shar'ia Allati tam E'timadaha Hata Safar 1439/corresponding to November 2017, the Accounting and Auditing Authority for Islamic Financial Institutions, cataloging of the King Fahd National Library, headquartered in Manama.
- 37-Mughni Al-Muhtaj Ela Ma'rifat Ma'ani Alfaz Al-Minhaj, Shams Al-Din, Muhammad bin Ahmad Al-Khatib Al-Shirbini Al-Shafi'i (died: 977 AH), Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, First Edition, 1415 AH - 1994 AD.
- 38-Al-Mughani by Ibn Qudamah, Abu Muhammad Muwaffaq al-Din Abdullah bin Ahmad bin Muhammad bin Qudamah al-Jumaili al-Maqdisi, then al-Dimashqi al-Hanbali, known as Ibn Qudamah al-Maqdisi (died: 620 AH), Cairo Library, no edition.
- 39-Maqaies Al-Lughah, Ahmed bin Faris bin Zakaria Al-Qazwini Al-Razi, Abu Al-Hussein (died: 395 AH), Dar Al-Fikr, 1399 AH - 1979 AD
- 40-Menah Al-Jalil Sharh Mokhtasar Khalil, Muhammad bin Ahmad bin Muhammad Alish, Abu Abdullah al-Maliki (died: 1299 AH), Dar Al-Fikr - Beirut, without edition, 1409 AH/1989 AD.



- 41-Al-Mawso'a Al-Fiqhiya Al-Kwuaitiya, issued by: Ministry of Endowments and Islamic Affairs – Kuwait Number of parts: 45 parts, edition: (from 1404 - 1427 AH), parts 1 - 23: second edition, Dar Al Salasil Kuwait
- 42-Nihayat Al-Muhtaj 'Ela Sharh Al-Minhaj, Shams al-Din Muhammad bin Abi al-Abbas Ahmad bin Hamza Shihab al-Din al-Ramli (died: 1004 AH), Dar al-Fikr, Beirut, last edition - 1404 AH/1984 AD.





فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
١٣٠١	مقدمة.....
١٣٠١	مشكلة البحث.....
١٣٠٢	أهداف الدراسة.....
١٣٠٢	منهج البحث.....
١٣٠٢	الدراسات السابقة.....
١٣٠٣	مخطط البحث.....
١٣٠٥	المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك ونشأته.....
١٣٠٥	المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك لغةً واصطلاحًا وقانونًا.....
١٣٠٩	المطلب الثاني: نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.....
١٣١٠	المبحث الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتمليك والحكم الشرعي للعقد.....
١٣١٠	المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتمليك.....
١٣١٣	المطلب الثاني: الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.....
١٣١٩	المبحث الثالث: أحكام موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.....
١٣١٩	المطلب الأول: موت العاقد في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.....
	المطلب الثاني دراسة نموذج عقد الإجارة المنتهية بالتمليك صادر عن بنك دبي الإسلامي.....
١٣٢٥	الإسلامي.....
١٣٢٨	الخاتمة.....
١٣٢٩	فهرس المصادر والمراجع.....
١٣٣٨	فهرس الموضوعات.....

