

الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك

في ضوء الفقه الإسلامي

Sharia controls for lease-to-own
In the light of Islamic jurisprudence

بحث مقدم الى المؤتمر الدولي السنوي الرابع والعشرون

للكلبي الحقوق جامع المنصورة

الجوانب القانونية والاقتصادية للاستثمار العقاري

Legal and economic aspects of real
estate investment

إعداد

د/عبد الله عبد النبي عبد الله محمد الجنش

مدرس الفقه المقارن بكلية الشريعة والقانون بطنطا

Dr. Abdullah Abdunabi Abdullah Mohammed Al-Janash

Lecturer of Comparative Jurisprudence,

Faculty of Sharia and Law, Tanta

Al , Azhar University

الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي

ملخص

إن الإيجار المنتهي بالتمليك من العقود المستجدة التي يتعامل بها الناس في زماننا الآن، ويعد من أدوات الاستثمار قصيرة الأجل، المقصود منه تحقيق غرض تمويلي، يبدأ بتأجير العين من المؤجر، وينتهي بتمليكها للمستأجر في نهاية مدة عقد الإجارة، وهذا التمليك للعين المؤجرة إما أن يكون تمليكاً تلقائياً مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال مدة الإجارة، دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، أو تنتقل تلك الملكية بعقد جديد مستقل تماماً عن عقد الإجارة يلي هذا العقد، يسمى بعقد الهبة، أو تنتقل الملكية بعقد بيع بثمن، هذا الثمن إما أن يكون حقيقياً أو رمزياً إذا رغب المستأجر في شراء العين المستأجرة، ولا يتم ذلك إلا بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها بين الطرفين، ومن ثم فإن هذا العقد أداة ناجحة ومشروعة في الإسلام، ما دام أنه قد تمّ وفق الضوابط الشرعية له، وهذا مما يميز هذا العقد بالنسبة للاقتصاد القومي؛ لأنه يساعد على إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد مما يحقق نمواً اقتصادياً بشكل أسرع، وكذا الحد من ظاهرة البطالة للشباب؛ لأنه يزيد من فرص تشغيل الأيدي العاملة في المجتمع، وقد بينت دراسة هذا البحث مفهوم هذا العقد، وحكمه الشرعي في الفقه الإسلامي، ووضع الضوابط الشرعية لهذا العقد، حتى يكون كلا من المؤجر والمستأجر على بينة منها وقت التعاقد؛ لمعرفة ما يمنع هذا العقد من تمام صحته، وتصح معاملتهما، ولا يقعاً تحت طائلة العقد الفاسد أو الباطل، ومن بين هذه الضوابط، الالتزام بأحكام عقد الإجارة، يد المستأجر على العين يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير، يتحمل المؤجر نفقات الصيانة غير التشغيلية، والتأمين للعين على المؤجر دون المستأجر.

الكلمات المفتاحية: الضوابط - الشرعية - الإيجار - التملك.

Search summary:

The rent ended with ownership is one of the emerging contracts that people deal with our time now, It is one of the short - term investment tools, intended to achieve a financing purpose, which begins with the lease of the eye from The lessor, and ends with the ownership of the rent at the end of the lease contract, and this ownership of the leased property is either. It is automatically annexed for what the rent paid from the fee during the lease period, without the need to conclude a contract New, or that property is transferred with a new contract completely independent of the lease contract that follows this contract, called a contract The gift, or the ownership is transmitted with a sale contract at the price of this price, either it is real or symbolic if the one wishes to be rented in a Buying the rented eye, and this is not done until after paying all the agreed rental installments between the two parties, Hence, this contract is a successful and legitimate tool in Islam, as long as it has been done according to the legal controls for it, This is what distinguishes this contract for the national economy; It helps to create more projects Productivity in the country, which achieves economic growth faster, as well as reducing the phenomenon of unemployment for youth; Because it is It increases the chances of operating the workforce in society, and the study of this research

has shown the concept of this contract, And its legal ruling in Islamic jurisprudence, and setting the legal controls for this contract, so that both the lessor are The rented is aware of it at the time of the contract; To find out what prevents this contract from its complete health, and it is correct Their transactions, and they do not fall under the severity of the corrupt or false contract, and among these controls, the commitment to the provisions of the contract The lease, the hand of the one who is hired on the eye is a honesty hand that does not guarantee except by infringement or default, the lessor bears expenses Non -operative maintenance, eye insurance on the lessor without the tenant.

Keywords: controls - legitimate - rent - ownership

مقدمة

الحمد لله الذي رفع السماوات، وأرسل الرُّسل بالرسالات، وأيد أنبياءه بالمعجزات الواضحات، وبعث نبيّه محمداً ﷺ بالآيات البينات، عليه أفضل الصلوات وأزكى التسليمات.

وبعد،،،

إن الله ﷻ جعل شرعه حاكماً على جميع تصرفات بني البشر، وقامت شريعته على رعاية مصلحة الفرد والمجتمع، فلم يترك الناس سُدى وهملًا، ولم يخلقهم عبثاً ولَعِباً دون تشريع حكيم يضبط عباداتهم ومعاملاتهم وينظم شؤون حياتهم في الدنيا، ويحاسبهم عليها في الآخرة، بل وضع لهم نظاماً عادلاً وتشريعاً إلهياً مُحكماً يقتدون به في كل نواحي الحياة، وشرع لهم أحكاماً وضوابط لمعاملاتهم حتى لا يحيد الناس عن الصراط المستقيم الذي شرعه الله لعباده المؤمنين من أجل أن يمتثلوا به في معاملاتهم بين الناس.

ومع هذا التقدم التكنولوجي فقد كشف لنا العلم الحديث عن معاملات لم تكن موجودة من ذي قبل، ولم يتطرق إليها بالحديث عند فقهاءنا القدامى، بل وضعوا قواعد وأسس عامة يمكن أن يقاس عليها في المعاملات الجديدة التي تحدث بين الناس، ومن بين هذه المعاملات المعاصرة (الإيجار المنتهي بالتمليك).

لذا: فقد آثرت أن أكتب في هذا الموضوع ورقة بحثية موجزة، أبين فيها مفهوم الإيجار المنتهي بالتمليك، وحكمها، والضوابط الشرعية التي تحكم عملية الإيجار المنتهي بالتمليك، ولقد عنونتها بالعنوان التالي: (الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي) الذي جاء تحت المحور الخامس من محاور هذا المؤتمر، وهو بعنوان: (الجوانب الشرعية للاستثمار العقاري).

أولاً: أهمية الموضوع:-

- ١ - حماية الشريعة الإسلامية لمعاملات الإنسان والحفاظ عليها من الهلاك أو الضياع.
- ٢ - إبراز دور الشريعة الإسلامية في معالجة القضايا المعاصرة.
- ٣ - شمولية الشريعة الإسلامية؛ إذ إنها قائمة على رعاية وتحقيق مصلحة الفرد والمجتمع.

ثانياً: أهداف البحث:-

- ١ - إلقاء الضوء على مفهوم عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ووضع الضوابط الشرعية له.
- ٢ - الفقه الإسلامي كفيل بمسايرة كل عصر وجيل في إيجاد الضوابط الشرعية للمعاملات المعاصرة.
- ٣ - معرفة طرفي العقد بهذه الضوابط حتى تصح معاملتهما ولا يقع تحت طائلة العقد الفاسد أو الباطل.

ثالثاً: أسباب اختيار البحث:-

من الأسباب التي دعنتي لاختيار هذا البحث ما يلي:

- ١ - أهمية الموضوع خاصة فيما يعيشه الناس من معاملات جديدة ومستحدثة يردون معرفة حكمها.
- ٢ - قدرة الفقه الإسلامي على إيجاد حلول لكل معضلة ولو كانت جديدة بوضع ضوابط لها.

٣- رغبتي الشديدة في المشاركة في هذا المؤتمر بكلية الحقوق جامعة المنصورة؛ لرسوخ مكانتها العلمية.

رابعاً: إشكالية البحث:-

تكمن إشكالية هذا البحث في أن كثيراً من المتعاقدين يقعون في بعض المخالفات الشرعية لهذا العقد، فمنهم من يقدم البيع على الإجارة، ومنهم من يُخل بشروط العقد المتفق عليها، ومنهم من يختلف مع الآخر في مسألة مَنْ يتحمل النفقات الأصلية أو التي تطرأ على العقد أثناء مدة الإجارة، ومتى تنتقل ملكية العين المستأجرة، وغير هذا، لذا أردت أن أضع ضوابط لكل هذا وغيره؛ حتى يعلم المتعاقدين بها ويكون العقد بينهما صحيحاً دون مخالفة شرعية.

خامساً: منهجي في البحث:

لقد اتبعت في هذا البحث المنهج الاستقرائي، حيث إن استخدام هذا المنهج يقوم على استخلاص المعلومة الدقيقة حول الضوابط الشرعية المتعلقة بالبحث، مع بيان الحكم الشرعي لهذه المسألة، حيث تتبعت آراء المعاصرين في حكم مسألة الإيجار المنتهي بالتمليك، ووضعت لها الضوابط الشرعية من كلام أهل العلم الثقات، جمعاً في ذلك بين القديم والحديث، ثم مؤكداً ذلك ببعض قرارات المجامع الفقهية.

خطة البحث

لقد نظمت خطة هذا البحث في مقدمة، وثلاثة مباحث، وخاتمة، وذلك على النحو التالي:-

المقدمة: تناولت فيها أهمية الموضوع، وأهدافه، وأسباب اختياره، وإشكاليته، ومنهجي فيه، وخطته.

المبحث الأول: مفهوم الإيجار المنتهي بالتمليك.

المبحث الثاني: الحكم الشرعي للإيجار المنتهي بالتمليك.

المبحث الثالث: الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك.

الخاتمة: فقد ضمنتها أهم نتائج البحث والتوصيات، ثم أعقبت ذلك بعمل
الفهارس الفنية المفصلة التي تشتمل على المصادر والمراجع.

عدد خاص بالمؤتمر الدولي السنوى الرابع والعشرون د / عبد الله عبد النبى عبد الله محمد الجنش

المبحث الأول

مفهوم الإيجار المنتهي بالتمليك

مفهوم الإيجار المنتهي بالتمليك:

هذا المصطلح لم يكن موجوداً من ذي قبل عند الفقهاء القدامي، فهو مصطلح معاصر، وهو مركب من كلمتين: الأولى: الإجارة، والثانية: التملك. وسأعرف هاتين الكلمتين ثم أقوم بتعريف مفهوم هذا العقد باعتباره تعريفاً مركباً؛ لأن تعريف اللفظ المركب يتوقف على تعريف جزئيه أولاً.

أولاً: الإجارة لغة: اسم للأجرة أو الكِراء، تقول: استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج، أي يصير أجيري، وأجرته الدار: أكريتها^(١). والأجر والأجرة: ما يعود من ثواب العمل دنيوياً أو أخروياً^(٢). ومنه قوله ﷺ: "أ □ □ □ □". وقوله ﷺ: "أ □ □ □ □".^(٣) ني □ □ □ □^(٤).

ثانياً: الإجارة في اصطلاح الفقهاء:

فقد عرفها بعض الحنفية بأنها: "عقد على المنفعة بعوض هو مال"^(٥). وعرفها بعض المالكية بأنها: "هو تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"^(٦). وعند بعض

(١) الجوهري، الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية: ٥٧٥/٢ ، ٥٧٦.

(٢) البركتي، التعريفات الفقهية: ص ١٧.

(٣) سورة البقرة، من الآية: (٢٧٧).

(٤) سورة العنكبوت، من الآية: (٢٧).

(٥) قال السرخسي: "والعقد على المنافع شرعاً نوعان أحدهما: بغير عوض كالعارية والوصية بالخدمة، والآخر: بعوض وهو الإجارة". السرخسي، المبسوط: ٧٤/١٥.

(٦) الشرح الكبير وحاشية الدسوقي: ٢/٤.

الشفافية بأنها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم"^(١). وعند بعض الحنابلة بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم"^(٢).

ولعل هذا التعريف الأخير للحنابلة هو أقرب التعريفات للقبول – من وجهة نظري -؛ إذ إنه يشتمل على نوعي الإجارة، إجارة المنافع، وإجارة الأعمال، ويشتمل أيضاً على إجارة العين المرئية، والموصوفة في الذمة، ثم إن اشتراط أن تكون المنفعة مباحة وليست محرمة، وغيره من التعريفات لا يشتمل على هذا.

وعقد البيع والإجارة كلاهما عقد لازم، وتنتقل العين والمنفعة معاً في البيع، أما في الإجارة فتنتقل المنفعة فقط^(٣)، وتختلف الإجارة عن البيع بأن المنفعة في الإجارة لا تستوفى دفعة واحدة، بل شيئاً فشيئاً، أم البيع فإن المبيع فيه يستوفى دفعة واحدة، فليس كل ما تجوز إجارته يجوز بيعه كالإنسان^(٤).

ثالثاً: معنى التمليك في اللغة: مصدر تملك ويأتي مطاوَعًا لملك، وملكه تملكاً، أي: جعله يملك، وتملك الشيء تملكاً، أي: ملكه قهراً^(٥). **والملك:** مُثْلثة - بفتح الميم وكسر ها وضمها - يقال: مَلَكه يَمْلِكُه مَلْكًا، ومعناه: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به والانفراد بالتصرف فيه^(٦).

-
- (١) ابن الرفعة، كفاية النبيه في شرح التنبيه: ٢٠٢/١١.
- (٢) أبو النجا الحجاوي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل: ٢٨٣/٢، البهوتي، شرح منتهى الإرادات: ٢٤١/٢.
- (٣) د/ سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصميعي، الرياض، ط. الأولى، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م، ص ١٤٤.
- (٤) د/ رفيق يونس المصري، فقه المعاملات المالية، دار القلم، دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ص ١٨٩.
- (٥) أبو بكر الرازي، مختار الصحاح: ص ٢٩٨ مادة: (ملك).
- (٦) يراجع: ابن منظور، لسان العرب: ٤٩١/١٠، الفيروز آبادي، القاموس المحيط: ص ٩٥٤، مرتضى الربيدي، تاج العروس: ٣٤٦/٢٧، مادة: (ملك).

وأما في الاصطلاح: فقد عرفه الإمام الشافعي بأنه: "ما انقطع ملك صاحبه عنه إلى من ملكه إياه"^(١). وعرفه القرافي فقال: "الملك حكم شرعي مقدر في العين أو المنفعة، يقتضي تمكن من يضاف إليه من انتفاعه بالملوك والعوض عنه من حيث هو كذلك"^(٢). وقال ابن الشاط: "الملك هو تمكن الإنسان شرعاً بنفسه أو بنياية من الانتفاع بالعين أو بالمنفعة ومن أخذ العوض، أو تمكنه من الانتفاع خاصة"^(٣). وعرفه الجرجاني فقال: "هو اتصال شرعي بين الإنسان وبين شيء يكون مطلقاً لتصرفه فيه، وحاجزاً عن تصرف غيره فيه"^(٤).

والتملك قد يكون تملكياً للعين، وقد يكون تملكياً للمنفعة، وقد يكون بعوض، وقد يكون بغير عوض، فإذا كان تملكياً للعين بعوض فهذا بيع، وإذا كان تملكياً للعين بلا عوض عن غير احتياج فهذه هي الهبة، فإن كان عن احتياج فصدقة، وإذا كان تملكياً للمنفعة بعوض فهذه هي إجارة، وإذا كان تملكياً للمنفعة بلا عوض فهذه عارية^(٥).

رابعاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك باعتباره مصطلحاً مركباً:

يعد عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقداً حديثاً^(٦)، وهو من المعاملات المعاصرة^(٧)، فلم يعرّف في كتب الفقهاء المتقدمين، وإنما عرّفه المعاصرون بتعريفات عدة من أبرزها ما يلي:

(١) الإمام الشافعي، الأم: ٢٥/٤.

(٢) القرافي المالكي، الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق: ٢٠٨/٣، ٢٠٩.

(٣) حاشية ابن الشاط = إدرار الشروق على أنواء الفروق: ٢٠٩/٣.

(٤) الجرجاني، التعريفات: ص ٢٢٩.

(٥) النووي، المجموع شرح المذهب، "تكملة المطيعي": ٣٧٥/١٥.

(٦) نشأ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في إنجلترا عام ١٨٤٦م، تحت اسم (الهائيربير شاس) وأول من تعامل به تاجر يعمل في بيع الآلات الموسيقية، فقد كان يؤجر آلاته إجارة يعقبها تملك للعين، حيث =

عرفه الدكتور/ وهبة الزحيلي، فقال: "هو تملك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدات مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد"^(١).

بينما عرفه الدكتور/ محمد عثمان شبير، فقال: "هو أن يقوم المصرف (البنك) بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد"^(٢).

يحق للمستأجر تملك العين المستأجرة عند سداد القسط الأخير؛ إذا رغب في ذلك، وبعد اكتمال مدة الإيجار دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ثم تطور العقد فانتقل من الأفراد إلى المصانع والمؤسسات، فكانت مؤسسات سكك الحديد تشتري المركبات لحسابها ثم تسلمها لمناجم الفحم ثم توجرها إيجاراً منتهياً بالتمليك، ولكن بحالة متطورة وهي أن انتقال السلعة يكون بعقد جديد ومقابل ثمن إضافي، ونظمه ثم تطور العقد وتعددت صورته وانتقل للبلاد العربية والإسلامية أواخر القرن الهجري الماضي من خلال البنوك، وجعلت الإيجار المنتهي بالتمليك جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها. انظر: خالد بن عبد الله الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، كلية التربية - الرياض، ص ٦١ - ٦٤.

(٧) الهدف منه: "الحرص على ضمان حق البنك أو الشركة أو المؤسسة أو الأشخاص في بقاء العين المعقود عليها في ملك البائع (المؤجر) إلى حين أداء كامل الأقساط المستحقة على المشتري (المستأجر)، وأن يأمن المالك من مزاحمة غيره من الغرماء في حالة إفلاس المشتري؛ لأن العقد إذا كان بصورة الإيجار مكن ذلك المالك من استرداد ملكه". انظر: دُيَّان بن محمد الدُّيَّان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، تقديم: د/ عبد الله بن عبد المحسن التركي، وآخرون، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض - السعودية، ط. الثانية، ١٤٣٢هـ، ٥٢١/٩.

(١) د/ وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط. الثالثة، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م، ص ٣٩٤.

(٢) د/ محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، ط. السادسة، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م، ص ٣٢١، ص ٣٢٢.

وعرف كذلك بأنه: "تمليك المنفعة، ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة"^(١).

ويؤخذ على هذا التعريف الإجمال في بيان حقيقة العقد^(٢).

بينما جاء في استفسار البنك الإسلامي للتنمية الموجه إلى مجمع الفقه الإسلامي، وصف هذا العقد بأنه: عقد إجارة يتضمن التزاماً من المؤجر بهبة العين المستأجرة عقب وفاء جميع أقساط الأجرة، أما الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي فقد عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها: عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بملك المستأجر للمحل^(٣).

يتبين من خلال التعريفات السابقة أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، هو عبارة عن: عقد إجارة عين يتبعه تمليك تلك العين للمستأجر؛ إذا رغب المستأجر في تملكها^(٤).

ويمكن لي أن أعرف الإيجار المنتهي بالتمليك بما يلي: بأنه عقد يتفق فيه الطرفان على إجارة شيء ما مباحاً لمدة معينة بأجرة معلومة تدفع على أقساط خلال مدة الإيجار، تنتقل بعدها ملكية الشيء المستأجر للمستأجر – إذا رغب في ذلك - مع سداد

(١) د/ حسن الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، منشور ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ص ٢١١٠.

(٢) عبد الله بن منصور الغفيلي، نوازل الزكاة «دراسة فقهية تأصيلية لمستجدات الزكاة»، دار الميمان، الرياض، السعودية، القاهرة - مصر، ط. الأولى، ١٤٣٠ هـ - ٢٠٠٩ م، ص ٣١٣.

(٣) د/ منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك، وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض، العدد (١٢)، ج ٢، ص ٢٣١.

(٤) انظر: د/ عبد الله بن محمد العمراني، العقود المالية المركبة، دار كنوز إشبيليا - الرياض، ط. الأولى، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م، ص ١٩٤.

آخر قسط بعقد جديد، أي يتم تملكها بعقد مستقل إما عن طريق البيع بثمن (حقيقي أو رمزي)، أو عن طريق الهبة.

وهذه الإجارة المنتهية بالتمليك، تسمى البيع الإيجاري؛ لأنه إيجار ينتهي بالبيع، ويصلح في نطاق السلع القابلة للإيجار مثل السلع المعمرة أو الأصول الثابتة، ويلجأ إليه الباعة بدل البيع بالتقسيط، رغبة منهم في الاحتفاظ بملكية العين المبيعة حتى سداد آخر قسط من الأقساط الإيجارية التي تم الاتفاق عليها بين الطرفين، إذ هو بمثابة ضمان لهم إذا تخلف المشتري عن سداد الأقساط في ميعادها^(١).

وبعد جدل مُطَوَّل بين فقهاء القانون في تكييف الإجارة المنتهية بالتمليك، هل هي إجارة مقترنة بوعد بالبيع، أو بيع بالتقسيط معلق على شرط سداد جميع الأقساط، أو عدم تكييفها بعقد معين، وفي النهاية أخذت القوانين المدنية المعاصرة بأن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يكيف على أنه بيع بالتقسيط معلق على شرط سداد الثمن كاملاً؛ لأن الأجرة التي يدفعها المستأجر هي بمثابة قسط من الثمن^(٢). واقتصر النظام الإنجليزي على وصفه بأنه عقد إيجار، والقضاء الفرنسي على أنه مركب من عمليتين، تستقل كل منهما عن الأخرى، وهو أنه إيجار يليه بيع، واتجه أكثر الشراح إلى أنه إيجار مقرون بالبيع، وهذا التصور الأخير للقضاء الفرنسي هو ما يقره الفقه الإسلامي الذي يمنع من وجود صفتين في صفقة واحدة أو بيعتين في بيعة^(٣).

(١) د/ رفيق، فقه المعاملات المالية، مرجع سابق، ص ٢٨٢ بتصرف.

(٢) د/ محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي: ص ٣٢٣، ٣٢٤.

(٣) د/ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ١٩٥٢م، ٤/ ١٧٧ وما بعدها، د/ الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص ٣٩٦.

وجوزت أيضًا: لأن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى على ذي عقل حاجة الناس إليها تيسيرًا عليهم في طلب الرزق^(١)، ولأن الإجارة تحقق حاجة الناس إلى المنافع، وحاجة الملاك إلى المال^(٢).

(١) ابن قدامة، المغني: ٣٢٢/٥.

(٢) د/ محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص ٣٢١.

المبحث الثاني

الحكم الشرعي للإيجار المنتهي بالتمليك

مما هو معلوم شرعاً أن الأصل في المعاملات حرية التعاقد وصحة الشروط إلا ما دل دليل من الشرع عليه بالبطلان أو نهى عنه بالنص أو القياس الصحيح، ولقد تبين من النصوص المتعددة أن الاجتماع بين العقود يؤثر في الصحة والبطلان والإباحة والحرمة، كما في البيع والسلف، وزواج المرأة مع أختها أو عمتها^(١)، وحيث إن الإجارة المنتهية بالتمليك في حقيقة أمرها معاملة ذات شقين تتكون من عقود والتزامات متتابعة ومتراصة مع بعضها، الهدف منها هو تحقيق غرض تمويلي، تبدأ بتأجير العين من المؤجر، وتنتهي بتمليكها للمستأجر في نهاية مدة عقد الإجارة، ولا يتم ذلك إلا بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها بين الطرفين، ومن ثم فهي أداة ناجحة ومشروعة في الفقه الإسلامي من أدوات الاستثمار القصيرة الأجل^(٢)، المقصود بها تمليك العين المؤجرة إما أن يكون تمليكا تلقائيا مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال مدة الإجارة، ومن ثم تنقلب بعدها الإجارة بيعا تلقائيا في نهاية المدة دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، أو تنتقل تلك الملكية بعقد جديد يختلف عن عقد الإجارة يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر يسمى بعقد هبة مستقل تماما عن عقد الإجارة يلي هذا العقد، أو بعقد بيع بثمن إما أن يكون هذا الثمن حقيقيا أو رمزيا؛ إذا رغب المستأجر في شراء العين المستأجرة، ويكون انتقال العين للمالك الجديد وهو المستأجر معلقا على شرط سداد جميع الأجرة التي

(١) د/ منذر قحف، بعنوان الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، رابط البحث على موقع الملتقى الفقهي، ص ٢٠ <http://www.ahlalhdeeth.com/vb/showthread.php?tarikh-ziyara-mawqac> ٢٠٢٥/٢/٢٠م.

(٢) د/ الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ص ٤١٠.

تم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر، ويكون عقد البيع في أثناء مدة الإجارة أو بعد انتهاء مدتها؛ خشية أن يجتمع عقدان (عقد البيع وعقد الإجارة) في عقد واحد؛ لورود النهي عن ذلك^(١)؛ لحديث: ما روي عن عمرو بن شعيب عن أبيه - محمد - عن جده - هو عبد الله بن عمرو بن العاص - رضي الله عنهما - قال: قال رسول الله ﷺ: (لَا يَحِلُّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ، وَلَا شَرْطَانٌ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)^(٢).

وجه الدلالة من الحديث: إن الحديث قد اشتمل على أربع صور منهي عنها، الأولى: (لا يحل سلف وبيع) أي: لا يحل بيع مع شرط سلف، والمراد بالسلف هنا القرض، وصورة ذلك حيث يريد الشخص أن يشتري سلعة بأكثر من ثمنها لأجل النساء. والثانية: (ولا شرطان في بيع)، وهو أن يقول له: بعثك هذا الثوب نقدًا بدينار ونسيئة بدينارين وهو كالبيعتين فيبيعة، وقيل هو أن يشرط البائع على المشتري أن لا يبيع السلعة ولا يهبها. والثالثة: (ولا ربح ما لم يضمن)، أي ما لم يملك، كالغصب، وقيل معناه ما لم يقبض؛ لأن السلعة قبل قبضها ليست داخلية في ضمان المشتري إذا تلفت، تلفت من مال البائع. والرابعة: (ما ليس عندك) أي: ما ليس في ملكك وقدرتك، فدل على أنه لا يحل بيع الشيء قبل أن يملكه^(٣).

(١) د/ نزيه حمّاد، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة، دار القلم، دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م، ص ٣٩٢ بتصرف.

(٢) أخرجه أحمد، في: "المسند"، مسند المكثرين من الصحابة، مسند عبد الله بن عمرو بن العاص - رضي الله عنهما -، برقم: ٦٦٧١، ٢٥٣/١١، وأبو داود، في: "سننه"، أول كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، برقم: ٣٥٠٤، ٣٦٤/٥.

درجة هذا الحديث:

هذا الحديث صحيح، فقد قال عنه الترمذي في: "سننه": ٥٢٧/٣، "هذا حديث حسن صحيح". وقال ابن الملقن في: "خلاصة البدر المنير": ٥٨/٢، "قال الحاكم: هذا حديث صحيح على شرط جملة من أئمة المسلمين".

(٣) الصنعاني، سبل السلام: ٢١/٢، الشوكاني، نيل الأوطار: ٣٥٣/٥.

صورة انتقال العين تلقائيًا بعد انتهاء مدة الإجارة: كأن يقول المؤجر للمستأجر: أجزتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر – أو عام هي كذا لمدة ثلاث سنوات مثلاً، على أنك إذا وفيت بسداد جميع الأقساط في ميعادها المتفق عليه بيننا كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط، ويقول الآخر: (المستأجر) قبلت^(١)، فقصد المتعاقدين من هذه الصيغة هو البيع لا الإجارة.

وحيث إن تملك العين المؤجرة تملكاً تلقائياً مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال مدة الإجارة، فينقلب بعدها عقد الإجارة بيعاً تلقائياً في نهاية المدة دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ومن ثم اختلفت أنظار العلماء المعاصرين في حكم هذا العقد على ثلاثة آراء:

الرأي الأول: ذهب أصحاب هذا الرأي إلى عدم جواز الإجارة المنتهية بالتمليك تلقائياً، وهو قول أكثر العلماء المعاصرون، ومنهم: د/ حسن علي الشاذلي^(٢)، د/ عبد الله

(١) ينظر: د/ حسن الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي بالرياض، ج ٥ ص ٢١١١.

(٢) قال: "لا يجوز إجارة عين غير مملوكة للمؤجر، وذلك لأن الإجارة تملك لمنافع العين بعوض، وهذا التملك يستدعي أن تكون العين مملوكة لمن يملك منفعتها بعوض، فإذا كان مالكا لها صح تأجيرها، أي بيع منفعتها، وإلا لم يصح له تأجيرها، فحكمها حكم البيع". د/ حسن الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي بالرياض، ج ٥ ص ٢١١٦ – ٢١١٦. وتأكيداً على هذا فقد قالت الحنفية: (قال شمس الأئمة السرخسي: إنما يشترط الملك والوجود للقدرة على التسليم، وهذا لا يتحقق في المنافع؛ لأنها عرض لا تبقى زمانين، فلا معنى للاشتراط، فأقمنا العين المنتفع بها مقام المنفعة في حق إضافة العقد إليها ليرتب القبول على الإيجاب.. ويبدأ بتسليم المعقود عليه ليتمكن من الانتفاع؛ لأن عين المنفعة لا يمكن تسليمها، فأقمنا التمكن من الانتفاع مقامه) الاختيار، لمودود الموصلي: ٥٠/٢، ٥١. وقالت الشافعية: (ويشترط في المنفعة: كون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شرعاً؛ ليتمكن المستأجر منها، والقدرة على التسليم تشمل ملك الأصل، وملك المنفعة). مغني المحتاج: ٤٤٧/٣. وقالت الحنابلة: (في شروط صحة عقد البيع، الشرط الرابع: أن يكون المبيع مملوكاً لبائعه وقت التعاقد، وكذا الثمن ملكاً تاماً؛ لقوله ﷺ لحكيم بن

محمد عبد الله^(١)، د/ وهبة الزحيلي^(٢)، الشيخ/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه^(٣)، دُيَّان بن محمد الدُّيَّان^(٤)، وغيرهم.

الرأي الثاني: ذهب أصحاب هذا الرأي إلى جواز الإجارة المنتهية بالتملك تلقائياً من غير حاجة إلى إبرام عقد جديد، وبه قال بعض المعاصرين، ومنهم: د/ سعد بن ناصر الشثري^(٥)، د/ محمد جبر الألفي^(٦)،

-
- حزام رحمه الله: (لا تبع ما ليس عندك، أي: ما ليس ملكك وقدرتك)، رواه ابن ماجة، والترمذي وصححه). كشف القناع: ١٥٧/٣، نيل الأوطار: ١٨٤/٥.
- (١) عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي بالرياض، ج ٥ ص ٩٦ وما بعدها.
- (٢) د/ الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص ٤١٢.
- (٣) الشيخ/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، بحث مقدم لمؤتمر مجمع الفقه الإسلامي بالرياض، ج ٥ ص ٢١٥١.
- (٤) حيث قال: "الإجارة المنتهية بالتمليك بتوصيف العقد فيها بأنه هبة لا تجوز مطلقاً عندي فهو عقد بيع مستتر بعقد الإجارة من غير فرق بين أن تكون الأجرة بثمن المثل أو بأقل أو بأكثر؛ لأن الإجارة إن كانت بأكثر من ثمن المثل، وقدم الثمن باسم الأجرة، بينما هو في الواقع قيمة المبيع موجلاً جعل على شكل أقساط حماية لحق البائع، فإن العقد لا يجوز". المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، للدُّيَّان، مرجع سابق، ٥٣٤/٩.
- (٥) حين سئل الشيخ عن حكم عقد الإيجار مع البيع، أجاب في: فتاوى واستشارات الإسلام اليوم - (ج ٨ / ص ٣٣٨)، حيث قال: ويمكن تصحيح هذا العقد من خلال أحد الطرق الآتية: ومنها: أن يكون عقد الإجارة ينقلب بسداد جميع الأقساط إلى كونه عقد بيع ذاتياً بلا حاجة لعقد جديد، فهذه الصورة أرى جوازها وإن كان الأغلبية يرون المنع منها. تاريخ الفتوى: ١٤٢٥/٣/٧هـ، تاريخ زيارة موقع الملتقى الفقهي: ٢٠٢٥/٢/٢٠م.
- (٦) د/ محمد جبر الألفي الإيجار: أهميته، مشروعيته، خصائص عقده، بتاريخ: ٢٠١٨/٢/٦م - ١٤٣٩/٥/٢٠هـ، رابط موقع شبكة الألوكة <https://www.alukah.net/sharia> تاريخ زيارة الموقع، ٢٠٢٥/٣/٦م.

الشيخ/ محمد بن جبير^(١)، الشيخ/ سلمان العودة^(٢) وغيرهم^(٣).

الرأي الثالث: التوقف حتى يمكن النظر في الصورة التي يشتمل عليها عقد الإيجار المنتهي بالتملك، وممن قال بذلك: د/ سعد بن تركي الخثلان، فبعد أن عرض قرار مجمع الفقه الإسلامي بالرياض قال بذلك^(٤).

الأدلة والمناقشة:-

أولاً: أدلة الرأي الأول: استدل أصحاب الرأي الأول بالمعقول من عدة وجوه، حيث قالوا:

١- إن العقد بتلك الصورة قد اشتمل على عقدين مختلفين عقد إجارة وعقد بيع في وقت واحد، علمًا بأن المعقود عليه عين واحدة، فكان ممنوعًا شرعًا؛ لحديث: قال

(١) ورقة بحثية للشيخ/ محمد بن جبير - رحمه الله - التي قدمها لهيئة كبار العلماء، مخالفًا فيها قرار الهيئة بتحريم الإجارة المنتهية بالتملك رقم ١٩٨، موقع الشيخ على الرابط، <http://www.ibn-jebreen.com>، فتوى رقم: ٨٨٦٢.

(٢) **حيث قال:** "لا بأس بشراء سيارة بتأجير ينتهي بالتملك على القول الراجح، والله أعلم". بحث منشور للشيخ/ سلمان العودة، بعنوان: الإجارة المنتهية بالتملك، رابط البحث على موقع ملتقى الفقه، ص ٨

http://www.islamtoday.net/pen/show_question_content1.cfm?id=5884
تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٢/٢٠م.

(٣) وقد صدر بالقول بالجواز بشرط الفصل بين العقدين عقد الإجارة وعقد البيع، قرار مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، رقم ٤/١١٠، وقرار المعايير الشرعية للمؤسسات الإسلامية، ص ١١٧، وفتوى الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي في الفترة ٧-١١ / ٣ / ١٩٨٧ م. وفتوى الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي، ١ / ١١٤-١١٥.

(٤) **حيث قال:** "وبهذا يتبين أن للتأجير المنتهي بالتملك صورًا ممنوعة وصورًا جائزة، فلا نقول إنه ممنوع مطلقًا ولا جائز مطلقًا؛ حتى ينظر في الصورة التي يشتمل عليها العقد". ومن قوله هذا يظهر بأنه متوقف في الحكم على مسألة الإجارة المنتهية بالتملك؛ حتى ينظر إلى صورتها أولاً. د/ الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ص ١٤٤.

رسول الله ﷺ: (لَا يَحِلُّ سَلَفٌ وَبَيْعٌ...) ^(١)، وعن مالك - رحمه الله - أنه بلغه، أن رسول الله ﷺ: (نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ) ^(٢).

وجه الدلالة من الحديث: إن نهى النبي ﷺ عن بيعتين في بيعه محمول على ظاهره من التحريم، والنهي يقتضي فساد المنهي عنه، وعلة النهي هي عدم استقرار الثمن في صورة بيع الشيء الواحد بثمنين والتعليق بالشرط المستقبل في صورة بيع هذا على أن يبيع منه ذلك، وهذا يصدق على بيع الإجارة المنتهية بالتملك، حيث إنه جمع بين عقدين على عين واحدة، وهو غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ^(٣).

وقد نوقش هذا بما يلي:

بأن هذا يقال إذا كان الجمع بين عقد البيع والإجارة على العين الواحدة في وقت واحد، علماً بأن هذا غير موجود في عقد الإجارة المنتهية بالتملك؛ لأنه يتم فيها الفصل بين العقدين، ومن ثم لا يردان على العين في وقت واحد ^(٤).

(١) سبق تخريجه في هذا البحث: ص ٩.

(٢) أخرجه مالك، في: "الموطأ"، كتاب البيوع، باب النهي عن بيعتين في بيعه، برقم: ٧٢، ٦٦٣/٢، وأحمد، في: "المسند"، مسند المكثرين من الصحابة، مسند أبي هريرة ر، برقم: ١٠١٤٨، ١٣٤/١٦.

درجة هذا الحديث: قال ابن الملقن: "رواه الثلاثة، وقال الترمذي: حسن صحيح، وقال الحاكم: صحيح على شرط مسلم، ورواه مالك بلاغاً". خلاصة البدر المنير: ٥٧/٢. وقال الهيثمي: "رواه أحمد، والبزار، ورجال أحمد رجال الصحيح". مجمع الزوائد ومنبع الفوائد: ٨٥/٤.

(٣) الباجي، المنتقى شرح الموطأ: ٣٦/٥، الشوكاني، نيل الأوطار: ١٨١/٥.

(٤) انظر: محمد الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ص ١٧٩، د/ مرضي بن مشوح العنزوي، الإجارة المنتهية بالتملك، بتاريخ: ٢٠١٧/١٢/٧ م - ١٤٣٩/٣/١٨ هـ. رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> تاريخ الزيارة للموقع: ٢٠٢٥/٣/٦ م.

٢- إن العقدان مختلفان لاختلاف أحكامهما وآثارهما، ففي البيع تنتقل الملكية للمشتري والضمان عليه، وفي الإجارة فالملك للمؤجر والضمان عليه ما لم يتعد المستأجر أو يقصر.

٣- عقد الإجارة في هذه الصورة جيلة للتوصل للبيع بالتقسيط الذي هو مقصد المتعاقدين منذ بداية العقد، والأصل أن يبني العقد على الوضوح.

ويمكن أن يجاب عن هذا:

بأن الوسيلة مباحة، والمقصد مباح، والعلماء اتفقوا على جواز الحيلة؛ إذا كانت الوسيلة مباحة، والمقصد مباحاً، لأن الوسائل لها أحكام المقاصد، فكما أن وسيلة المحرم محرمة فوسيلة الواجب واجبة، ووسيلة الجائز والمباح جائزة ومباحة، والوسيلة إلى أفضل المقاصد أفضل الوسائل وإلى أقبح المقاصد أقبح الوسائل وإلى ما يتوسط متوسطاً، وما دام أن عقد الإجارة في هذه الصورة جيلة للتوصل للبيع بالتقسيط صحيح فيكون جائزاً^(١).

٤- إن العقد بهذه الصورة يشتمل على غرر؛ لأنه يتردد بين البيع والإجارة، ويشتمل كذلك على غبن، وهو بهذه الخصائص هو عقد بيع ومجازفة، والأجرة فيها أعلى من أجرة المثل، ولأن المستأجر قد يتعسر في سداد آخر قسط، وقد دفع من قبل أقساطاً لا تناسب الإجارة إذ هي في الحقيقة ثمن العين، ومن ثم يضيع عليه الثمن والمثمن واللذين قد ربحهما البائع، ولا يرد عليه ما أخذ منه؛ بناءً على أنه استوفى المنفعة، وهذا خلاف للقاعدة الشرعية التي تقول: الأصل ألا يجتمع العوضان

(١) انظر: القرافي المالكي، الفروق = أنوار البروق في أنواء الفروق، ٣٣/٢، العنزي، الإجارة المنتهية بالتملك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net>.

لشخص واحد؛ لأنه بمعنى العبث، ولا يخفى ما في هذا من الظلم، وأكل لأموال الناس بالباطل^(١).

وقد نوقش هذا بما يلي:

إن أي معاملة ربما لا تخلو من غرر محتمل فيها، والإجارة المنتهية بالتملك لا تحتوي على غرر فاحش يبطلها؛ لأن المستأجر يدخل فيها على بينة منذ بداية العقد، ويعلم بأنه عقد إجارة له أحكامه الخاصة، وأنه سيوقع على شرط استرداد العين عند انتهاء مدة الإجارة بعد حصوله على المنفعة أو عند إخلاله بدفع الأقساط المتفق عليها، وإذا تم استرداد العين من المستأجر فيكون ما دفعه مقابل المنفعة التي حصل عليها خلال مدة الإجارة، والمستأجر قد رضي بذلك، ومثل هذا ينص عليه في العقد من باب حفظ الحقوق لأصحابها عند وجود خلل من أحد الطرفين تجاه الآخر، إذن فمن أين يأتي الغرر الفاحش فيها وقد اتضحت معالم العقد منذ البداية وتم الاتفاق عليها^(٢).

٥- إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة ومنهكة مما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء^(٣).

نوقش هذا بما يلي:

(١) انظر: محمد المنيعي، الإجارة المنتهية بالتمليك، بحث منشور في مجلة العدل، العدد الثالث عشر، ١٤٢٢هـ، ص ٣٦، قرار هيئة كبار العلماء، رقم ١٩٨، وتاريخ: ١١ / ٦ / ١٤٢٠هـ، ابن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس، ص ٢٦١، العنزي، الإجارة المنتهية بالتمليك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net>. تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٣/١٠م.

(٢) انظر: محمد الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ص ١٨٢، يوسف بن عبد الله بن صالح الشبيلي، التأجير التمويلي، بحث منشور في مجلة الجمعية الفقهية، العدد الحادي عشر، ١٤٣٣هـ، ص ١٥٥ بتصرف.

(٣) انظر: قرار هيئة كبار العلماء رقم ١٩٨، وتاريخ: ١١ / ٦ / ١٤٢٠هـ.

بأن هذا لا يصح أن يكون دليلاً على المنع؛ لأن ذلك سيؤدي إلى منع البيع إلى أجل، ومنع القرض أيضاً، إضافة إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك تيسر للفقراء أن ينتفعوا بأعيان، ويملكوا أعياناً أخرى لا يستطيعون دفع أثمانها بالبيع؛ نظراً لعدم إيجاد مال معهم لتمليكها^(١).

ثانياً: أدلة الرأي الثاني: استدل أصحاب الرأي الثاني بالمعقول من عدة وجوه، حيث قالوا:

١- إن الإجارة المنتهية بالتمليك عقد جائز؛ لأنه إجارة في الزمان الأول، وعند تسديد الثمن ينتقل إلى كونه بيعاً، فالعقدان لم يجتمعا في زمان واحد، والممنوع منه اجتماع العقدين في زمان واحد، لكن لا بد أن يلاحظ أن تنطبق أحكام الإجارة على هذا العقد في الزمان الأول، وتطبق أحكام البيع في الزمان الثاني، فلو تلفت السلعة قبل سداد جميع الثمن لكانت مضمونة للمالك الأول المؤجر؛ لأن هذا هو مقتضى عقد الإجارة، ولا تكون بيعاً إلا بسداد جميع الثمن^(٢).

٢- إن هذا العقد في حقيقته أنه بيع بالتقسيط، مشروط بعدم انتقال الملكية للمشتري إلا بعد سداد الأقساط جميعها، وأن الصيغة في العقد ستر للعقد الحقيقي، فهو إجارة

(١) انظر: محمد الحاج، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ص ١٨٢، العنزي، الإجارة المنتهية بالتمليك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net>. تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٣/١٠م.

(٢) قال: "ومنه بيع العربون: تعطيه ألف جنيه، تشتري منه هذه السيارة بمائة ألف جنيه، تقول: هذه مائة جنيه، فإن أردت إتمام البيع بعد ذلك فإني سأدفع لك الثمن، فإن لم آت بالثمن في الوقت المحدد فإنك تمتلك هذا المقدم، فهذه الصورة الصواب أنها جائزة؛ لوقوع إجماع الصحابة عليها، وهذا العقد كان في الزمان الأول بيعاً، ثم لما لم يسدد انتقل إلى كونه هبة، فهنا العقدان لم يجتمعا في زمان واحد". هذا الدليل استدل به، د/ سعد بن ناصر الشثري، في مأخذه في جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في معرض شرحه لمنظومة القواعد الفقهية لابن سعدي في قاعدة: (المشغول لا يشغل وكل مشغول فلا يشغل، مثاله: المرهون والمسبل) ٢٨ مارس ٢٠٠٨م، من موقع الملتقى الفقهي، ص ١٨. تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٢/٢٠م.

صورته، والعبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، أي أنه ينبغي استقراء ملابسات التعاقد للوصول إلى النية المشتركة لطرفيه، فإذا كشفت نية المتعاقدين عن أنه عقد بيع بالتقسيط، عد العقد بيعاً، ولو سماه المتعاقدان إجارة، ويترتب على هذا التكييف الفقهي للعقد انتقال ملكية الشيء من المؤجر – البائع - إلى المستأجر – المشتري - بمجرد العقد^(١).

وقد نوقش هذا الدليل من وجوه:

الوجه الأول: من شروط العقد أن يكون ضمان العين على المؤجر مما يدل على أن الإجارة حقيقية، وليست صورية^(٢).

الوجه الثاني: القول بصحة العقد بناءً على أنه بيع تقسيط بشرط عدم نقل الملكية إلا بعد سداد جميع الأقساط لا يمكن التسليم به؛ لأن هذا الشرط ينافي مقتضى العقد؛ لأن مقتضى العقد أن تنتقل الملكية للمشتري بمجرد العقد^(٣).

ويمكن أن يجاب عن هذه المناقشة بما يلي:

مقتضى العقد الإطلاق وعدم التقييد، والشرط المنافي لمقتضى العقد شرط صحيح؛ بشرط إذا كان لأحد المتعاقدين قصد صحيح في اشتراطه، شريطة ألا ينافي مقصود العقد، أو مقصود الشارع، مثل اشتراط الولاء لغير المعتق، وشرط عدم نقل

(١) د/ محمد جبر الألفي، الإيجار: أهميته، مشروعيته، خصائص عقده، بتاريخ: ٢٠١٨/٢/٦ م - ١٤٣٩/٥/٢٠ هـ، رابط موقع شبكة الألوكة <https://www.alukah.net/sharia> تاريخ زيارة الموقع، ٢٠٢٥/٣/٦ م، عبد الله محمد عبد الله، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ص ٢١٠٥.

(٢) انظر: الشبيلي، التأجير التمويلي، منشور في مجلة الجمعية الفقهية، العدد الحادي عشر، ١٤٣٣ هـ، ص ١٥٣-١٥٤.

(٣) انظر: خالد بن عبد الله الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، كلية التربية - الرياض، ص ٢٧٥.

الملكية للمشتري لا ينافي المقصود من العقد، وليس فيه مخالفة للشارع؛ فالمشتري ينتفع بالعين في هذه الفترة، لكنه لا يتصرف بها في بيع أو هبة فهو كرهن العين، وفيه قصد صحيح للبائع ليحفظ حقه، وشرط التجارة التراضي، فإذا رضي المشتري بذلك فهذا له، والأصل في الشروط الصحة إلا ما دل الدليل على منعه، ولا دليل يمنع منه^(١).

الوجه الثالث: إن عقد الإيجار المنتهي بالتملك يشتمل على الغرر؛ لأنه في حالة انفساخ العقد قبل استيفاء جميع الأقساط لأي ظرف كان فإن البائع يكون قد جمع بين العوض والمعوض، ثم إن المشتري يضيع عليه جميع ما دفعه من أقساط، ثم إن هذه الأقساط قد دفعت على أنها ثمن للعين المؤجرة مقابل المنفعة المتعاقد عليها وليست ثمنًا للعين نفسها، فكيف تصير وتتحوّل ثمنًا للعين المؤجرة في نهاية المدة^(٢).

٤- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك لا يخرج عن كونه بيع بأقساط مؤجلة، وrehن للعين، فلا يجوز للمشتري أن يتصرف فيها ببيع أو هبة حتى يستوفي كامل الثمن، وهما عقدان صحيحان لازمان^(٣).

(١) انظر: تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلّيم بن تيمية، مجموع الفتاوى، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، الناشر: مجمع الملك فهد - السعودية، عام النشر: ١٤١٦هـ/١٩٩٥م، ١٥٦/٢٩، الشيخ/ عبد الرحمن بن ناصر السعدي، المناظرات الفقهية، تعليق: أشرف بن عبد المقصود، مكتبة أضواء السلف، الرياض، ط. الأولى، ٢٠٠٠م - ١٤٢٠هـ، ص ٨٦، الإجارة المنتهية بالتملك، للعنزي، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> تاريخ الزيارة للموقع: ٢٠٢٥/٣/٦م.

(٢) انظر: الشبيلي، التأجير التمويلي، منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد الحادي عشر، ١٤٣٣هـ - ٢٠١١م، ص ١٥٤، د/ الشاذلي، الإجارة المنتهية بالتملك، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ص ٢١٣، الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك، ص ٩٢، العنزي، الإجارة المنتهية بالتملك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> تاريخ الزيارة للموقع: ٢٠٢٥/٣/٦م.

(٣) انظر: ورقة الشيخ/ محمد بن جبير - رحمه الله - التي قدمها لهيئة كبار العلماء، مخالفًا فيها قرار الهيئة بتحريم الإجارة المنتهية بالتملك رقم ١٩٨. موقع الشيخ على الرابط، <http://www.ibn-jebreen.com> فتوى رقم: ٨٨٦٢.

وقد نوقش هذا بما يلي:

بأن هذا يشتمل على الغرر في حال انفساخ العقد؛ لأن الممنوع من العقود ما فيه غرر أو ربا أو ظلم، وتردد العقد بين حصول البيع وعدمه، وأن عقد البيع لازم للبائع ولازم للمشتري، أما عقد الإجارة المنتهية بالتملك فالعقد فيها لازم للمؤجر وغير لازم للمستأجر، فله إنهاء المدة، ورد العين للمؤجر^(١).

٤ - أنه بيع أدرج فيه شرط جزائي، وهو عدم انتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد وفاء المستأجر بجميع الأقساط، وحينئذ يصبح مالكا بأثر رجعي، والأصل في الشروط الصحة ما لم يرد دليل بالمنع، بناء على جواز تعليق البيع على شرط كما روي عن الإمام أحمد^(٢).

الرأي المختار: بعد عرض الآراء، وأدلة كل رأي، ومناقشة ما يحتاج منها إلى مناقشة تبين لي- والله أعلم- أن الرأي المختار منها هو جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك إذا ما تم الفصل بين العقدين، إذ لا يمكن أن تجري أحكام العقدين على العين بوقت واحد.

سبب الاختيار: إن الإجارة المنتهية بالتملك عقد جائز؛ لأنه إجارة في الزمان الأول، وعند تسديد الثمن ينتقل إلى كونه بيعاً، فالعقدان لم يجتمعا في زمان واحد، والممنوع منه اجتماع العقدين في زمان واحد، لكن يجب أن تنطبق أحكام الإجارة على

(١) انظر: العمراني، العقود المالية المركبة، ص ٢٠٩، د/ مرضي العنزي، الإجارة المنتهية بالتملك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> تاريخ الزيارة للموقع: ٢٠٢٥/٣/٦ م.

(٢) د/ محمد جبر الألفي، الإيجار: أهميته، مشروعيته، خصائص عقده، بتاريخ: ٢٠١٨/٢/٦ م - ١٤٣٩/٥/٢٠ هـ، رابط موقع شبكة الألوكة <https://www.alukah.net/sharia> تاريخ زيارة الموقع، ٢٠٢٥/٣/٦ م، السعدي، المناظرات الفقهية، مرجع سابق، ص ٨٣.

هذا العقد في الزمان الأول، وتطبق أحكام البيع في الزمان الثاني، فلو تلفت السلعة قبل سداد جميع الثمن لكانت مضمونة للمالك الأول المؤجر؛ لأن هذا هو مقتضى عقد الإجارة، ولا تكون بيعاً إلا بسداد جميع الثمن، ولأن الأصل في المعاملات الصحة والجواز إلا ما دل الدليل على المنع، ولم يثبت دليل يمنع المعاملة بالإجارة المنتهية بالتملك.

ويمكن تعديل صورة الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة لأصحاب الرأي الأول الذين قالوا بعدم الجواز، وذلك بأن يتم الفصل بين العقدين، بحيث يتبع عقد الإجارة عقد البيع فيستقل كل منهما عن الآخر، وعقد البيع معلق لزومه على تمام مدة الإجارة وسداد جميع الأقساط، وجواز تعليق العقود على الشروط هو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية، وابن القيم، وذلك وفق ضوابط وشروط وأحكام معينة؛ لأن الأصل في المعاملات الصحة إلا إذا دل دليل على المنع، ولم يثبت دليل ينص صراحة على منع الإجارة المنتهية بالتملك تلقائياً إلا إذا كانت أحكام العقدين تسري على المعقود عليه في وقت واحد، والعقدان هنا لم يجتمعا في زمان واحد^(١).

وأيضاً: لتعليق النبي ﷺ الولاية مع عظم شأنها وخطورتها بقوله ﷺ: عن عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما -، قال: أَمَرَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ فِي غَزْوَةِ مُوتَةَ زَيْدُ بْنُ حَارِثَةَ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: (إِنْ قُتِلَ زَيْدٌ فَجَعْفَرٌ، وَإِنْ قُتِلَ جَعْفَرٌ فَعَبْدُ اللَّهِ بْنُ رَوَاحَةَ)^(٢).

(١) العنزي، الإجارة المنتهية بالتملك، رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> تاريخ الزيارة للموقع: ٢٠٢٥/٣/٦م.

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المغازي، باب غزوة مؤتة من أرض الشام، برقم: ٤٢٦١، ١٤٣/٥.

المبحث الثالث

الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك

أولاً: المراد بالضابط في اللغة: جمع ضابط، وهو مأخوذ من الضَبَطَ، وهو لزوم الشيء وحبسه، وضبط الشيء أي: حفظه بالحزم، ويقال رجل ضابط، أي: قوي شديد، والضبط إحكام الشيء وإتقانه^(١)، ويقال: ضبط الكتاب ونحوه، بمعنى أصلح خلله أو صحّحه، أو شكّله بالحركات^(٢). فالضبط يأتي على معان متعددة منها: الحزم والقوة والحبس والإتقان والإصلاح.

ثانياً: معناه في الاصطلاح: إن ألفاظ العلماء في تعريفه قد تعددت، إلا أن أقربها تعريفاً مناسباً والذي ينسحب على معنى البحث هنا، أنه حكم كلي أو قضية كلية تنطبق على جزئياتها التي هي من باب واحد، ومن الممكن أن نقول بأن الضابط: هو كل ما يحصر جزئيات أمر معين^(٣).

أو هو ما انتظم صوراً متشابهة في موضوع واحد من أبواب الفقه يكشف عن حكم الجزئيات التي تدخل تحت موضوعه^(٤).

(١) لسان العرب: ٣٤٠/٧، القاموس المحيط: ص ٦٧٥، تاج العروس: ٤٣٩/١٩، مادة: (ضبط).

(٢) تاج العروس: ٤٤٣/١٩، د/ أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، ط. الأولى، ١٤٢٩ هـ - ٢٠٠٨ م، ١٣٤٥/٢، المعجم الوسيط: ٥٣٣/١، مادة: (ضبط).

(٣) محمد رواس قلجعي - حامد صادق قنبي، معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، ط. الثانية، ١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م، ص ٢٨١، د/ يعقوب بن عبد الوهاب البأخسين، القواعد الفقهية، مكتبة الرشيد، الرياض، ط. الأولى، ١٤١٨ هـ - ١٩٩٨ م، ص ٦٦.

(٤) د/ عبد الرحمن إبراهيم زيد الكيلاني، قواعد المقاصد عند الإمام الشاطبي، دار الفكر، دمشق - سورية، ط. الأولى، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠٠ م، ص ٤٢، د/ عبد العزيز عزام، القواعد الفقهية، دار الحديث - القاهرة، سنة: ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م، ص ٢٨.

ثالثاً: الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك:

تمثل الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك هدفاً كبيراً بما يحقق المصلحة لكل من المؤجر والمستأجر بحيث يعرف كل منهما ما له وما عليه من حقوق وواجبات تجاه الآخر خلال هذا العقد قبل الإقدام عليه وانعقاده من الطرفين، إذ إنها ضوابط خاضعة لشروط وأركان عقدي الإجارة والبيع في الأصل، وبيان تلك الضوابط يأتي على النحو التالي:

الضابط الأول: يجب على المتعاقدين الالتزام بأحكام وقواعد الإجارة، والتي منها: أن يكون عقد الإجارة مستوفياً أركانه، وشروطه، ومن ذلك: علم المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) بالأجرة المدفوعة، وثم تحديد مدة الإجارة؛ لأن عدم تحديدها يجعل العقد مجهولاً، ومع الجهالة لا يصح العقد، وأن تكون العين المعقود عليها صالحة للإجارة بحيث لا تكون محرمة أو غير مملوكة لصاحبها، والوعد بالتمليك بعد سداد آخر قسط وانتهاء مدة الإجارة.

اختلف الفقهاء في أركان عقد الإجارة، فذهب الجمهور إلى أن أركانها: الصيغة (الإيجاب والقبول) والعاقدان، والمعقود عليه (المنفعة والأجرة). وقالت المالكية أركانها أربعة: الأول: عاقد (مؤجر ومستأجر) كالبيع. الثاني: صيغة. كالبيع، فتتأكد بما يدل على الرضا وإن معاطاة. الثالث: أجر؛ كالبيع ويشترط كونه طاهراً منتقفاً به مقدوراً على تسليمه معلوماً ذاتاً وأجلاً أو حلوّاً. الرابع: منفعة، وهي المعقود عليها^(١).

بينما ذهب الحنفية إلى أنها ركن واحد هو الصيغة (الإيجاب والقبول) فقط، وذلك بلفظ دال عليها وهو لفظ الإجارة، والاستئجار، والاكتراء، والإكراء، فإذا وجد ذلك

(١) الدردير، حاشية الصاوي مع الشرح الصغير: ٧/٤، ٨.

فقد تم الركن^(١)، وأما العاقدان والمعقود عليه فاطراف للعقد ومن مقوماته، فلا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله، ومن ثم فإن الخلاف بينهما خلاف لفظي لا ثمرة له^(٢).

وصيغة عقد الإجارة يرى الجمهور هي: ما يتم بها إظهار إرادة المتعاقدين من لفظ أو ما يقوم مقامه يوجب به أمرًا على نفسه، وذلك بإيجاب يصدره المملك، وقبول يصدره المملك، بينما يرى الحنفية أن الإيجاب ما صدر أولاً من كلام أحد المتعاقدين للدلالة على رغبته في إنشاء العقد والقبول: هو ما صدر بعد ذلك من الآخر^(٣).

الضابط الثاني: يدُ المُستأجر على العين كالدار، والدابة، ونحو ذلك يد منفعة، أي يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير؛ حتى لو هلك في يده بغير صنّعه لا ضمان عليه؛ لأن قبض الإجارة - كما يقول الكاساني - قبض مأذون فيه، فلا يكون مضموناً، كقبض الوديعة والعارية، سواء أكانت الإجارة صحيحة أم فاسدة^(٤)، فلا يضمن المستأجر إلا بالتعدي؛ لأن يده يد أمانة، بخلاف الصانع فإنه يضمن ما غاب عليه ما دام أنه نصب نفسه للناس^(٥)، ونص الشافعية على أن يد المستأجر على العين المأجورة يد أمانة كذلك، بعد انتهاء عقد الإجارة، إذا لم يستعملها، في الأصح، استصحاباً لما كان

(١) الكاساني، بدائع الصنائع: ١٧٤/٤، حاشية ابن عابدين "رد المحتار على الدر المختار": ٥/٦، وجاء في مجلة الأحكام العدلية، في (المادتين: ٤٣٣ ، ٤٣٤) "تتعد الإجارة بالإيجاب والقبول كالبيع، وهما عبارة عن الكلمات التي تستعمل لعقد الإجارة، كأجرت، وكريت، واستأجرت، وقيلت". مجلة الأحكام العدلية: ص ٨٣ ، ٨٤.

(٢) الموسوعة الفقهية الكويتية: ٢٥٤/١.

(٣) بدائع الصنائع: ١٧٤/٤، الشرح الصغير: ٧/٤، المذهب في فقه الإمام الشافعي: ١٦٤/٢، نهاية المحتاج: ١٦/٥، المغني: ٦٧/٥، كشاف القناع: ٤٦١/٣.

(٤) بدائع الصنائع: ٢١٠/٤.

(٥) انظر: الغرناطي، القوانين الفقهية: ص ١٨٣.

كالمودع، فإنه أمين ولو بعد المدة، وفي قول ثان: يد ضمان^(١)، ومن ثم فإن الأفات التي تطرأ على الشيء المستأجر كالحوادث وغيرها ليست مضمونة بالنسبة للمستأجر ما لم يكن متعدياً في حفظها وصيانتها^(٢).

ويجب أن يكون التأمين تعاونياً لا تجارياً ويتحملة المالك (المؤجر)، والأجرة المدفوعة تعتبر ثمناً للمنفعة المستوفاة من المستأجر، فلا يحق له استردادها إذا لم يتحقق الوعد بالتأمين.

قال الخطيب الشربيني^(٣) - رحمه الله :- "لا ضمان على الأجير في تلف ما بيده؛ لأنه أمين على العين؛ لأنه لا يمكن استيفاء حقه إلا بوضع اليد عليها ولو بعد مدة الإجارة إن قدرت بزمان، أو مدة إمكان الاستيفاء، ولا يضمن إلا بعدوان منه كأن ترك الانتفاع بالدابة فتلفت بسبب، كانهدام سقف إصطبلها عليها في وقت لو انتفع بها فيه عادة لسلمت وكان ضربها فوق عادة فيها، أو أركبها أثقل منه، أو حمل الدابة فوق طاقتها، فيصير ضامناً لها لتعديه"^(٤).

(١) وقال السبكي: "إنها بعد المدة أمانة شرعية كثوب ألقته الريح بداره، فإن تلفت عقب انقضاء المدة قبل التمكن من الرد على المالك، أو إعلامه، فلا ضمان جزماً، أما إذا استعملها فإنه يضمنها قطعاً". انظر: النووي، منهاج الطالبين: ص ١٦٢، الشربيني، مغني المحتاج: ٤٧٦/٣.

(٢) محمد تقي العثماني، بحوث في قضايا فقهية معاصرة، دار القلم - دمشق، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م، ٢٠٥/١.

(٣) الخطيب الشربيني: هو محمد بن أحمد الشربيني، شمس الدين، فقيه شافعي، مفسر، متكلم نحوي، صرفي، من أهل القاهرة. من تصانيفه: السراج المنير في تفسير القرآن، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، مغني المحتاج، شرح شواهد القطر، مناسك الحج، فتح الخالق المالك في حل ألفاظ كتاب ألفية ابن مالك في النحو، تقارير على المطول في البلاغة. توفي في الثاني من شعبان سنة: ٩٧٧هـ. الزركلي، الأعلام: ٦/٦، رضا كحالة، معجم المؤلفين: ٢٦٩/٨.

(٤) الخطيب الشربيني، الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع: ٣٥٢/٢.

معنى هذا: أن الأجير ليس عليه ضمان العين التي تحت يده إلا بعدوان منه أو تقصير، وذلك بأن فرط في حفظها وتعرضها للتلف أو الضياع أو السرقة، وذلك لأنه أمين على حفظ العين المستأجرة التي استأجرها من قبل المؤجر، فيجب عليه أن يحفظها من الهلاك والتلف.

الضابط الثالث: يتحمل المؤجر نفقات الصيانة غير التشغيلية والتأمين للعين المؤجرة على المؤجر دون المستأجر، بناء على القاعدة الشرعية الغنم بالغرم، فالمؤجر كما يغرم الأجرة من المستأجر يجب أن يغرم الصيانة والتأمين؛ لأن العين المؤجرة ملك للمؤجر، أما المستأجر فإنه يتحمل النفقات الخاصة بالتشغيل كالزيت والبنزين ونحو ذلك، ولا تنتقل ملكية الشيء المستأجر (الأصل) إلا بعد وفاء المستأجر بسداد جميع الأقساط المتفق عليها بين الطرفين.

قال النووي^(١) - رحمه الله -: "يجب على المكري (المؤجر) تسليم مفتاح الدار إلى المكثري (المستأجر)؛ ليتمكن من الانتفاع بها، وعمارتها، أي: العين المأجورة على المؤجر، كبناء وتطيين سطح ووضع باب، وميزاب وإصلاح منكسر، وغلق يعسر فتحه، فإن بادر وأصلحها فلا خيار، وإلا فللمكثري (المستأجر) الخيار؛ لتضرره بنقص المنفعة"^(٢).

(١) النووي: هو الإمام الفقيه المحدث اللغوي، يحيى بن شرف بن مري بن حسن النووي أو (النواوي) الشافعي، أبو زكريا، محيي الدين، من أهل نوى من قرى حوران جنوبي دمشق، ولد سنة: ٦٣١هـ، علامة في الفقه الشافعي والحديث واللغة، تعلم في دمشق وأقام بها زمناً. من تصانيفه: المجموع شرح المذهب، لم يكمله، وروضة الطالبين، والمنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، وغير ذلك كثير. توفي سنة: ٦٧٦هـ. الزركلي، الأعلام: ١٤٩/٨، رضا كحالة، معجم المؤلفين: ٢٠٢/١٣.

(٢) النووي، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه: ص ١٦١، ومعه: حاشيتنا قلوبية وعميرة: ٧٩/٣.

معنى هذا: أن الانتفاع بالعين المؤجرة لا يمكن استيفاء منفعتها إلا بما يمكن أن يتحقق به الانتفاع كمفاتيح البيت أو إعطاء رخصة السيارة المستأجرة، وإلا كان من حق المستأجر فسخ العقد لتحقق الضرر بنقص المنفعة، أو مقدمات التمكن من الانتفاع بالعين المستأجرة.

ويراد بالصيانة التشغيلية: ما تحتاجه الآلة كالسيارة وغيرها للاستمرار في العمل كالزيت ونحوه، فتكون على المستأجر^(١).

الضابط الرابع: أن يكون عقد البيع في أثناء مدة الإجارة، أو بعد انتهاء مدتها حتى لا يجتمع عقدان (عقد البيع والإجارة) في عقد واحد؛ إذ الإجارة المنتهية بالتمليك ترد على عقد واحد فقط؛ لورود النهي عن ذلك كما في حديث عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده - رضي الله عنهما - قال: قال رسول الله ﷺ: (لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)^(٢).

الضابط الخامس: يتم نقل الملكية إلى المُستأجر إما بعقد هبة منفصل عن عقد الإجارة، وإما بعقد بيع، وفي الحالتين يكون هناك وعد بالبيع أو الهبة عند إبرام عقد الإجارة^(٣).

الضابط السادس: لا بد من كون المنافع والأجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك معلومة^(٤)؛ لأن الجهالة في المعقود عليه تقضي إلى المنازعة كجهالة الثمن

(١) فتاوى بحثية، ضوابط عقد التأجير المنتهي بالتمليك، دائرة الإفتاء العام، الأردن، رقم الفتوى: (٢٨٦٧)، بتاريخ: ٢٩/١٢/٢٠١٣م.

(٢) سبق تخريجه في هذا البحث، ص ٩.

(٣) د/ وهبة الزحيلي، قضايا الفقه والفكر المعاصر، دار الفكر - دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص ١٢٩.

(٤) **قال القدوري:** "والمنافع تارة تصير معلومة بالمدة كاستئجار الدور للسكنى والأرضين للزراعة فيصح العقد على مدة معلومة؛ لأن المدة إذا علمت تصير المنافع معلومة، وتارة تصير معلومة بالعمل والتسمية كمن استأجر رجلاً على صبغ ثوب أو خياطته، أو استأجر دابة ليحمل عليها مقداراً معلوماً أو يركبها مسافة سماها؛ لأنه إذا بُيِّنَ لون الصبغ وقدره وجنس الخياطة وقدر المحمول =

والمثمن في البيع^(١)، لعموم حديث: النبي ﷺ حيث قال: (..وَمِنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْهُ أَجْرُهُ)^(٢).

قال بدر الدين العيني^(٣) - رحمه الله -: "فالحديث دل بعبارته على اشتراط إعلام الأجرة، ودل بدلالته على اشتراط إعلام المنافع؛ لأن اشتراط إعلامها لقطع المنفعة، فالمنفعة تشاركها في المعنى"^(٤).

وجنسها والمسافة تصير المنافع معلومة، وتارة تصير معلومة بالتعيين والإشارة كمن استأجر رجلا لينقل له هذا الطعام إلى موضع معلوم؛ لأنه إذا عرف ما يحمله والموضع الذي يحمله إليه تصير المنفعة معلومة". القدوري، مختصر القدوري في الفقه الحنفي: ص ١٠١، ومعه: مودود الموصلي، الاختيار لتعليل المختار: ٥١/٢.

(١) المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي: ٢٣٠/٣، الموصلي، الاختيار لتعليل المختار: ٥١/٢.
(٢) رواه البيهقي عن أبي هريرة في حديث أوله: "لا يسأوم الرجل على سوم أخيه"، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، وتكون الأجرة معلومة، برقم: ١١٦٥١، ١٩٨/٦، ورواه عن أبي سعيد الخدري، وهو منقطع، برقم: ١١٦٥٢، وتابعه معمر بن حماد بن أبي سليمان مرسلا، ورواه عبد الرزاق عن أبي هريرة وأبي سعيد، أو أحدهما بلفظ: "من استأجر أجيرا فليُسَم له أجرته". كتاب البيوع، باب الرجل يقول: بع هذا بكذا، فما زاد فلك، وكيف إن باعه بدين؟، برقم: ١٥٠٢٤، ٢٣٥/٨، وهو عند أحمد عن إبراهيم عن أبي سعيد بمعناه، مسند المكثرين من الصحابة، مسند أبي سعيد الخدري، برقم: ١١٦٥٦٥، ١١٦/١٨.

درجة هذا الحديث:

قال الهيثمي: "وإبراهيم بن يزيد النخعي لم يسمع من أبي سعيد فيما أحسب". مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، للهيثمي: ٩٧/٤. وقال ابن حجر العسقلاني: "وهو عند أحمد وأبي داود في المراسيل من وجه آخر، وهو عند النسائي في المزارعة غير مرفوع بل موقوف". التلخيص الحبير، لابن حجر: ١٣٣/٣. وأعله البيهقي بالإرسال بين إبراهيم النخعي وأبي سعيد. السنن الكبرى، للبيهقي: ١٩٨/٦.

(٣) **بدر الدين العيني:** هو محمود بن أحمد بن موسى بن حسين، أبو الثناء وأبو محمد، قاضي القضاة، بدر الدين العيني، أصله من حلب فقيه حنفي، ومؤرخ من كبار المحدثين، تفقه على والده، كان فصيحا باللغتين العربية والتركية، كان سريع الكتابة، برع في الفقه الحديث، والتفسير، واللغة والتاريخ وغيرها من العلوم، وولي في القاهرة الحسبة، ونظر السجون، ثم قضاء قضاء الحنفية بالديار المصرية، من تصانيفه: عمدة القاري في شرح البخاري، تاريخ البدر في أوصاف أهل العصر، البنابة في شرح الهداية، رمز الحفائق شرح الكنز. توفي عام ٨٥٥ هـ. أبو الحسنات اللكنوي، الفوائد البهية في تراجم الحنفية، ص ٢٠٧ وما بعدها، الزركلي، الأعلام: ١٦٣/٧.

(٤) العيني، البنابة شرح الهداية: ٢٢٧/١٠.

وعليه، فيكون الحكم بصحة عقد الإيجار المنتهي بالتملك متوقفاً على توافر تلك الضوابط المذكورة.

ومما يدعم ويؤكد على هذه الضوابط التي سبق ذكرها ما جاء من قرارات المجمع الفقهية:

أولاً: ما جاء من قرار مجمع الفقه الإسلامي بالرياض، حيث جاء فيه ما يلي:

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين. قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير^(١).

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

(١) ينظر في ذلك: قرار مجلة مجمع الفقه الإسلامي، بالرياض، العدد (١٢)، ج ٢، ص ١٩٨٢، ١٩٨٣. ورابط موقع مركز الدراسات القضائية التخصصي: <https://iifa-5819https://www.cojss.net/vb/showthread.php?5819> تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٣/١٣ م.

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

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

ب- ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

٣- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

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

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

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

ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

أ- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المُستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تتقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

ب- 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.

ج- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإجارة). وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد إجارة يمكن المُستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣ في دورته الثالثة).

ب- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم: ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

ج- عقد إجارة يمكن المُستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمُستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د- عقد إجارة يمكن المُستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦) أو حسب الاتفاق في وقته... والله سبحانه وتعالى أعلم.

ثانيًا: ما جاء في قرار هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، رقم (١٩٨) بتاريخ: ١٤٢٠/١٢/١٦ هـ. وجاء فيه: الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ: ١٤٢٠/١٠/٢٩ هـ استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً؛ لما يأتي^(١):

(١) ينظر في ذلك: مركز الدراسات القضائية التخصصية، الشبكة العنكبوتية، رابط الموقع: <https://iifa-https://www.cojss.net/vb/showthread.php?٥٨١٩> تاريخ زيارة الموقع: ٢٠٢٥/٣/١٣ م.

أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع؛ لأنه ملك للمشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنفعه، فتلفه عليه عيئاً ومنفعة، فلا يرجع بشيء منها على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عيئاً ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط.

ثانياً: إن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه، مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أفسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ بناء على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

ثالثاً: إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما أدى إلى إفلاس بعض الدائنين لضياح حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

ثالثاً: ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ٦-١ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ م، حيث جاء فيه:

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين، وعلى آله وصحبه أجمعين. قرار رقم: ٤٤ (٥/٦)^(١) بشأن الإيجار المنتهي بالتملك.

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ٦-١ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ م، بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع: الإيجار المنتهي بالتملك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم: ١٣ (٣/١) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر ما يلي:

أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتملك ببدايل أخرى، منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية. الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.

(١) ينظر في ذلك: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، بالكويت، العدد الخامس، ج٤، ص٢٥٩٣. من رابط موقع المجمع: <https://iifa-aifi.org/ar/١٧٦٠.html>

- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
 - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- ثانيًا: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتملك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم نماذج لعقودها، وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها. والله أعلم.

الخاتمة

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه ومنْ والاه.

وبعد،،

فلقد تبين لي بعد عرض الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتمليك عدة نتائج، أهمها ما يلي:

أولاً: الإيجار المنتهي بالتمليك من العقود المستجدة، ويعد من أدوات الاستثمار قصيرة الأجل، القصد منه تحقيق غرض تمويلي للمتعاقدين، وهو أداة ناجحة ومشروعة في الفقه الإسلامي.

ثانياً: يجب على المتعاقدين أن يطبقا على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة.

ثالثاً: نفقات الصيانة غير التشغيلية يتحملها المؤجر وليس المستأجر طوال مدة الإجارة.

رابعاً: التأمين على العين المؤجرة يجب أن يكون تعاونياً إسلامياً وليس تجارياً، ويتحمله المؤجر دون المستأجر.

خامساً: لا بد من وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زمائناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة

الإجارة حتى لا يجتمع عقدان في عقد واحد؛ لأن الإجارة المنتهية بالتمليك ترد على عقد واحد فقط، ويكون شراء العين وانتقالها إلى المستأجر بسعر السوق يومها.

سادساً: يَدُ المُسْتَأْجِر على العين المستأجرة يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير.

أهم التوصيات:

أولاً: أوصي الباحثين بإبراز دور الشريعة الإسلامية في معالجة القضايا المعاصرة المختلفة.

ثانياً: أوصي بالإشهاد على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من قبل الطرفين (المؤجر والمستأجر)؛ تفادياً لتلاعب البعض بما اتفق عليه فيما بينهما، ثم فرض تعويض للطرف المتضرر من قبل الآخر جزاء إخلاله بالاتفاق.

ثالثاً: أود أن أوصي بجعل الآراء الفقهية في المسائل المستجدة المعاصرة في قالب نصوص ومواد فقهية يسهل الرجوع إليه عند احتياجها كالنصوص والمواد القانونية.

رابعاً: أوصي بالاستفادة الكاملة من مزايا الإيجار المنتهي بالتمليك في تمويل كافة المجالات المختلفة في التجارة، والصناعة، والزراعة، والعقارات، وذلك وفق الضوابط الشرعية لها.

قائمة المصادر والمراجع

(مرتبة على حسب حروف المعجم)

أولاً: القرآن الكريم.

ثانياً: من كتب التفسير وعلوم القرآن:

١ - الجامع لأحكام القرآن = تفسير القرطبي: لأبي عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر، شمس الدين القرطبي، ت ٦٧١ هـ، تحقيق: أحمد البردوني، وإبراهيم أطفيش، دار الكتب المصرية - القاهرة، ط. الثانية، ١٣٨٤ هـ - ١٩٦٤ م.

٢ - روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني: لشهاب الدين محمود بن عبد الله الحسيني الألويسي، ت ١٢٧٠ هـ، تحقيق: علي عبد الباري عطية، دار الكتب العلمية - بيروت، ط. الأولى، ١٤١٥ هـ.

ثالثاً: من كتب الحديث والآثار وشروحهما وتخريجهما:

١ - التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير: لأبي الفضل أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، ت: ٨٥٢ هـ، تحقيق: أبو عاصم حسن بن عباس بن قطب، مؤسسة قرطبة - مصر، ط. الأولى، ١٤١٦ هـ - ١٩٩٥ م.

٢ - الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه = صحيح البخاري: لمحمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري الجعفي، ت: ٢٥٦ هـ، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، دار طوق النجاة، ط. الأولى، ١٤٢٢ هـ.

٣- خلاصة البدر المنير: لابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي بن أحمد الشافعي المصري، ت: ٨٠٤هـ، مكتبة الرشد للنشر والتوزيع، ط. الأولى، ١٤١٠هـ - ١٩٨٩م.

٤- سبل السلام شرح بلوغ المرام: لمحمد بن إسماعيل الصنعاني أبو إبراهيم، المعروف بالأمير، ت ١١٨٢هـ، ط. دار الحديث، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٥- سنن أبي داود: لأبي داود سليمان بن الأشعث بن إسحاق السجستاني الأزدي، ت: ٢٧٥هـ، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، ومحمد كامل قره بللي، ط. دار الرسالة العالمية، ط. الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.

٦- سنن الترمذي: لمحمد بن عيسى بن موسى أبو عيسى الترمذي السلمي، ت: ٢٧٩هـ تحقيق: أحمد محمد شاكر، وآخرون، ط. مصطفى البابي الحلبي، مصر، ط. الثانية، ١٣٩٥هـ - ١٩٧٥م.

٧- مجمع الزوائد ومنبع الفوائد: لأبي الحسن نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان الهيثمي، ت: ٨٠٧هـ، تحقيق: حسام الدين القدسي، ط. مكتبة القدسي، القاهرة، ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.

٨- المسند: لأحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، ت: ٢٤١هـ، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، وآخرون، ط. مؤسسة الرسالة، ط. الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠١م.

٩- المصنّف: لأبي بكر عبد الرزاق بن همام بن نافع الصنعاني، ت: ٢١١هـ، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي، دار المجلس العلمي، الهند، ط. المكتب الإسلامي - بيروت، ط. الثانية، ١٤٠٣هـ.

١٠ - المنتقى شرح الموطأ: لأبي الوليد سليمان بن خلف بن سعد بن أيوب القرطبي الباجي الأندلسي، ت: ٤٧٤ هـ، مطبعة السعادة - بجوار محافظة مصر، ط. الأولى، ١٣٣٢ هـ.

١١ - موطأ الإمام مالك: لمالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي، ت: ١٧٩ هـ، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، عام النشر: ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٥ م.

١٢ - نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار: لمحمد بن علي بن عبد الله الشوكاني اليمني، ت: ١٢٥٠ هـ، تحقيق: عصام الدين الصباطي، دار الحديث، مصر، ط. الأولى، ١٤١٣ هـ - ١٩٩٣ م.

رابعاً: من كتب الفقه الإسلامي:

أ- من كتب الفقه الحنفي:

١ - الاختيار لتعليل المختار: لعبد الله بن محمود بن مودود الموصلي الحنفي، ت: ٦٨٣ هـ، تعليق: الشيخ/ محمود أبو دقيقة، مطبعة الحلبي - القاهرة، بدون رقم طبعة، تاريخ النشر: ١٣٥٦ هـ - ١٩٣٧ م.

٢ - بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: لعلاء الدين أبو بكر بن مسعود الكاساني الحنفي، الملقب: بملك العلماء، ت: ٥٨٧ هـ، دار الكتب العلمية، ط. الثانية، ١٤٠٦ هـ - ١٩٨٦ م.

٣ - البناية شرح الهداية: لأبي محمد محمود بن أحمد بدر الدين العيني، ت: ٨٥٥ هـ، دار الكتب العلمية - بيروت، لبنان، ط. الأولى، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠ م.

٤- المبسوط: لمحمد بن أحمد بن أبي سهل السرخسي، شمس الأئمة، ت: ٤٨٣هـ، دار المعرفة - بيروت، بدون رقم طبعة، بتاريخ: ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م.

٥- مجلة الأحكام العدلية: للجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، تحقيق: نجيب هواويني، الناشر: نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، كراتشي، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٦- مختصر القدوري في الفقه الحنفي: لأحمد بن محمد بن أحمد أبو الحسين القدوري، ت: ٤٢٨هـ، تحقيق: كامل محمد عويضة، دار الكتب العلمية، ط. الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م.

٧- الهداية في شرح بداية المبتدي: لأبي الحسن برهان الدين علي بن أبي بكر المرغيناني، ت: ٥٩٣هـ، تحقيق: طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

ب- من كتب الفقه المالكي:

١- بلغة السالك لأقرب المسالك، المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير: لأحمد بن محمد الخلوتي أبو العباس، الشهير بالصاوي المالكي، ت: ١٢٤١هـ، ط. دار المعارف، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٢- حاشية الدسوقي: لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، ت: ١٢٣٠هـ، والشرح الكبير: لأبي البركات سيدي أحمد الدردير، ط. دار الفكر، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٣- القوانين الفقهية: لأبي القاسم، محمد بن أحمد بن جزي الكلبي الغرناطي، ت: ٧٤١هـ، بدون رقم طبعة وتاريخ.

ج- من كتب الفقه الشافعي:

- ١- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع: لشمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني، ت: ٩٧٧هـ، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات - دار الفكر، بيروت، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.
- ٢- الأم: للفقيه محمد بن إدريس الشافعي، أبو عبد الله، ت: ٢٠٤هـ، ط: دار المعرفة - بيروت - سنة النشر: ١٤١٠هـ - ١٩٩٠م.
- ٣- حاشيتا قليوبي وعميرة على منهاج الطالبين: لأحمد سلامة القليوبي، ت: ١٠٦٩هـ، وأحمد البرلسي عميرة، ت: ٩٥٧هـ، دار الفكر - بيروت - بدون رقم طبعة، نشر سنة: ١٤١٥هـ - ١٩٩٥م.
- ٤- كفاية النبيه في شرح التنبيه: لأحمد بن محمد بن علي الأنصاري، المعروف بابن الرفعة، ت: ٧١٠هـ، تحقيق: مجدي محمد سرور باسلوم، دار الكتب العلمية، ط: الأولى، ٢٠٠٩م.
- ٥- المجموع شرح المذهب: لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، ت: ٦٧٦هـ، (مع تكملة السبكي، والمطيعي)، دار الفكر، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.
- ٦- منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه: لأبي زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي، ت: ٦٧٦هـ، تحقيق: عوض قاسم أحمد عوض، دار الفكر، ط: الأولى، ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٥م.

٧- المذهب في فقه الإمام الشافعي: لأبي اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف الفيروز آبادي الشيرازي، ت: ٤٧٦ هـ، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، ط. الأولى، ١٤١٦ هـ - ١٩٩٥ م.

٨- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: لشمس الدين محمد بن أبي العباس الرملي، ت: ١٠٠٤ هـ، دار الفكر، بيروت، ط. أخيرة، ١٤٠٤ هـ - ١٩٨٤ م.

د- من كتب الفقه الحنبلي:

١- الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل: لموسى بن أحمد بن سالم المقدسي، أبو النجا الحجاوي ت: ٩٦٨ هـ، تحقيق: عبد اللطيف محمد موسى السبكي، دار المعرفة بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٢- دقائق أولي النهى لشرح منتهى الإرادات: لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي الحنبلي، ت: ١٠٥١ هـ، ط: عالم الكتب، ط. الأولى، ١٤١٤ هـ - ١٩٩٣ م.

٣- كشف القناع عن متن الإقناع: لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتي الحنبلي، ت: ١٠٥١ هـ، نشر: دار الكتب العلمية، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٤- المغني: لموفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد، الشهير بابن قدامة المقدسي، ت: ٦٢٠ هـ، مكتبة القاهرة، بدون رقم طبعة، تاريخ النشر: ١٣٨٨ هـ - ١٩٦٨ م.

خامساً: من كتب اللغة ومعاجمها:

١- تاج العروس من جواهر القاموس: لأبي الفيض محمد بن محمد بن عبد الرزاق الحسيني، الملقب: بمرتضى الزبيدي، ت: ١٢٠٥ هـ، تحقيق: مجموعة من المحققين، ط. دار الهداية، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٢- **الصاحح تاج اللغة وصحاح العربية:** لأبي نصر إسماعيل بن حمّاد الجوهري الفارابي، ت: ٣٩٣هـ، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين - بيروت، ط. الرابعة، ١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م.

٣- **القاموس المحيط:** لمجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، ت: ٨١٧هـ، تحقيق: مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة، محمد نعيم العرقسوسي، مؤسسة الرسالة، بيروت - لبنان، ط. الثامنة، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.

٤- **لسان العرب:** لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي بن منظور، ت: ٧١١هـ، دار صادر - بيروت، ط. الثالثة، ١٤١٤هـ.

٥- **مختار الصحاح:** لأبي عبد الله زين الدين محمد بن أبي بكر الرازي، ت: ٦٦٦هـ، تحقيق: يوسف الشيخ محمد، المكتبة العصرية - الدار النموذجية، بيروت - صيدا، ط. الخامسة، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.

٦- **معجم اللغة العربية المعاصرة:** د/ أحمد مختار عبد الحميد عمر، ت: ١٤٢٤هـ، نشر: عالم الكتب، ط. الأولى، ١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م.

٧- **المعجم الوسيط:** لمجمع اللغة العربية بالقاهرة: لإبراهيم مصطفى، وأحمد الزيات، وحامد عبد القادر، ومحمد النجار، ط. دار الدعوة، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

سادساً: من كتب المعاجم الفقهية والمصطلحات:

١- **التعريفات الفقهية:** لمحمد عميم الإحسان المجددي البركتي، دار الكتب العلمية، ط. الأولى، ١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م.

٢- التعريفات: لعلي بن محمد بن علي الزين الشريف الجرجاني، ت: ٨١٦هـ، تحقيق: ضبطه وصححه جماعة من العلماء بإشراف الناشر، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط. الأولى، ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣م.

٣- معجم لغة الفقهاء: لمحمد رواس قلنجي، وحامد صادق قنبي، دار النفائس، ط. الثانية، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٨م.

سابعاً: من كتب القواعد الأصولية والفقهية

١- الفروق = أنوار البروق في أنواع الفروق: لأبي العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس المالكي، الشهير بالقرافي، ت: ٦٨٤هـ، ط. عالم الكتب، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٢- القواعد الفقهية: د/ عبد العزيز محمد عزّام، دار الحديث - القاهرة، بدون رقم طبعة، سنة: ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.

٣- القواعد الفقهية: د/ يعقوب بن عبد الوهاب البّاحسين، مكتبة الرشيد، الرياض، ط. الأولى، ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م.

٤- قواعد المقاصد عند الإمام الشاطبي: د/ عبد الرحمن إبراهيم زيد الكيلاني، دار الفكر، دمشق - سورية، ط. الأولى، ١٤٢١هـ - ٢٠٠٠م.

ثامناً: من كتب التراجم والتاريخ:

١- الأعلام: لخير الدين بن محمود بن محمد بن علي بن فارس الزركلي، ت ١٣٩٦هـ، دار العلم للملايين، ط. الخامسة عشر - أيار/ مايو، ٢٠٠٢م.

٢- معجم المؤلفين: لعمر بن رضا بن محمد راغب بن عبد الغني كحالة، ت ١٤٠٨ هـ، مكتبة المثنى - بيروت، دار إحياء التراث العربي - بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

٣- الفوائد البهية في تراجم الحنفية: لأبي الحسنات محمد عبد الحي اللكنوي، ت ١٣٠٤ هـ، تحقيق: السيد محمد بدر الدين أبو فراس النعاني، دار المعرفة، بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، وبدون تاريخ.

تاسعاً: من المراجع العلمية الحديثة والفتاوى:

١- الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي: لخالد بن عبد الله الحافي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، كلية التربية - الرياض.

٢- الإجارة المنتهية بالتمليك: لمحمد المنيعي، بحث منشور في مجلة العدل، العدد الثالث عشر، ١٤٢٢هـ.

٣- الإجارة المنتهية بالتمليك، وصكوك الأعيان المؤجرة: د/ منذر قحف، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض، العدد (١٢).

٤- الإيجار الذي ينتهي بالتمليك: للشيخ/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس.

٥- بحوث في قضايا فقهية معاصرة: محمد تقي العثماني، دار القلم - دمشق، بدون رقم طبعة، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م.

٦- التأجير التمويلي - دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي: ليوسف بن عبد الله بن صالح الشبيلي، منشور في مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد الحادي عشر، ٢٠١١م - ١٤٣٣هـ.

- ٧- التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه: لعبد الله محمد عبد الله، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الرياض، العدد الخامس، ص ٢١٠.
- ٨- العقود المالية المركبة - دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية: د/ عبد الله بن محمد العمراني، دار كنوز إشبيليا - الرياض، ط. الأولى، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- ٩- فتاوى بحثية، ضوابط عقد التأجير المنتهي بالتمليك، دائرة الإفتاء العام، الأردن، رقم الفتوى: (٢٨٦٧)، بتاريخ: ٢٩/١٢/٢٠١٣م.
- ١٠- فقه المعاملات المالية المعاصرة: د/ سعد بن تركي الخثلان، دار الصميعي، الرياض، ط. الأولى، ١٤٣٣هـ - ٢٠١٢م.
- ١١- فقه المعاملات المالية: د/ رفيق يونس المصري، دار القلم، دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م.
- ١٢- في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة: د/ نزيه حماد، دار القلم، دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
- ١٣- قضايا الفقه والفكر المعاصر: د/ وهبة الزحيلي، دار الفكر - دمشق، ط. الأولى، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م.
- ١٤- مجموع الفتاوى: لتقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن تيمية، ت: ٧٢٨هـ، تحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، الناشر: مجمع الملك فهد - السعودية، عام النشر: ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.
- ١٥- المعاملات المالية أصالة ومعاصرة: لأبي عمر دُيَّان بن محمد الدُّيَّان، تقديم: عبد الله بن عبد المحسن التركي، وآخرون، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض - السعودية، ط. الثانية، ١٤٣٢هـ.

١٦ - المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي: د/ محمد عثمان شبير، دار النفائس، الأردن، ط. السادسة، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م.

١٧ - المعاملات المالية المعاصرة: د/ وهبة الزحيلي، دار الفكر، دمشق، سوريا، ط. الثالثة، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م،

١٨ - المناظرات الفقهية: للشيخ/ عبد الرحمن بن ناصر السعدي، تعليق: أشرف بن عبد المقصود، مكتبة أضواء السلف، الرياض. ط. الأولى، ٢٠٠٠م - ١٤٢٠هـ.

١٩ - الموسوعة الفقهية: لوزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بالكويت، عدد الأجزاء: خمسة وأربعون جزءاً، ط. الثانية، وطبعات أخرى، ط. من ١٤٠٤ - ١٤٢٧هـ، دار السلاسل - الكويت -.

٢٠ - نوازل الزكاة «دراسة فقهية تأصيلية لمستجدات الزكاة»: لعبد الله بن منصور الغفيلي، دار الميمان للنشر والتوزيع، الرياض - المملكة العربية السعودية، القاهرة - جمهورية مصر العربية، ط. الأولى، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.

٢١ - الوسيط في شرح القانون المدني: د/ عبد الرزاق السنهوري، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، بدون رقم طبعة، سنة: ١٩٥٢م.

عاشراً: من روابط الشبكة العنكبوتية (الإنترنت):

- رابط موقع شبكة الألوكة: <https://cp.alukah.net> الإجازة المنتهية بالتملك، د/ مرضي بن مشوح العنزي، بتاريخ: ٢٠١٧/١٢/٧م - ١٤٣٩/٣/١٨هـ.

- رابط موقع شبكة الألوكة: <https://www.alukah.net/sharia> الإيجار: أهميته، مشروعيته، خصائص عقده، د/ محمد جبر الألفي، بتاريخ: ٢٠١٨/٢/٦م - ١٤٣٩/٥/٢٠هـ.

- موقع الشيخ على الرابط، <http://www.ibn-jebreen.com> ورقة بحثية للشيخ/ محمد بن جبير - رحمه الله - التي قدمها لهيئة كبار العلماء، مخالفاً فيها قرار الهيئة بتحريم الإجارة المنتهية بالتملك رقم ١٩٨، فتوى رقم: ٨٨٦٢.
- رابط موقع ملتقى الفقهاء، http://www.islamtoday.net/pen/show_question_content1.cfm?id=5884 بحث منشور للشيخ/ سلمان العودة، بعنوان: الإجارة المنتهية بالتملك.
- رابط موقع ملتقى الفقهاء، <http://www.ahlalhdeth.com/vb/showthread.php?> د/ منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة.
- رابط موقع مجمع الفقه الإسلامي الدولي بالكويت: <https://iifa-aifi.org/ar/1760.html>
- رابط مركز الدراسات القضائية التخصصية: <https://iifa-cojss.net/vb/showthread.php?5819>

تم بحمد الله وتوفيقه وامتنانه