

انقضاء عقد التأجير التمويلي

”دراسة فقهية“

دكتور/راشد عبد الرحمن أحمد العسيري

أستاذ مساعد - قسم اللغة العربية والدراسات الإسلامية

كلية الآداب - جامعة البحرين

الصخير - مملكة البحرين

ملخص الدراسة

تناولت الدراسة موضوع انقضاء عقد التأجير التمويلي لما لهذا الموضوع من أهمية كبيرة على مستوى الاقتصادي، حيث يعد عقد التأجير التمويلي من العقود المهمة وأحد صيغ التمويل والاستثمار التي أخذت حيزاً كبيراً من اهتمامات المستثمرين، وأداة من أدوات التمويل الإسلامي، وبديلاً جيداً لمعظم وسائل التمويل الأخرى.

وتعتبر مسألة انقضاء عقد التأجير التمويلي والأحكام المترتبة عليه من المسائل المهمة التي تحتاج إلى بيان، خاصة مع ما يتميز به هذه العقد من الخيارات المتعددة التي يتيحها عند انقضائه.

فجاءت هذا الدراسة لتسهم في تسليط الضوء على انقضاء عقد التأجير التمويلي من الناحية الفقهية، وبيان الحالات المتعددة التي ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي والأحكام المتعلقة به.

الكلمات الدالة: فقه إسلامي، المعاملات المالية المعاصرة، اقتصاد إسلامي، التأجير التمويلي.

The Expiration of the Financial Lease Contract

"Jurisprudence study"

Rashed AbdulRahmam Ahmed AlAseeri

College of Arts – University of Bahrain

Sakheer - Bahrain

Abstract

The study dealt with the issue of the expiration of the financial leasing contract due to its great importance on the economic level, as the financial leasing contract is an important contract and one of the means of financing and investing, and one of the Islamic financing tools, and a good alternative to most other financing methods.

The issue of the expiration of the financial leasing contract and the provisions resulting therefrom are among the important issues that need to be clarified, especially with the many features of this contract that are available at the end of it.

This study came to contribute to shedding light on the expiry of the finance lease in terms of jurisprudence, and to clarify the multiple cases in which the finance lease ends and the provisions related to it.

Key words: Islamic Jurisprudence, Contemporary Financial Transactions, Islamic Economics, Financial Lease.

المقدمة:

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا وسيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً.
أما بعد ...

تعد الصناعة المصرفية الإسلامية من أكثر القطاعات نمواً على مستوى الاقتصاد العالمي، وأكثرها ثباتاً وتطوراً. وتسهم المصارف الإسلامية وشركات التمويل الإسلامي في تمويل العديد من الأنشطة الاقتصادية على مستوى الأفراد أو الشركات، وتعزز من فرص التنافسية في معظم المجالات الاقتصادية من خلال المنتجات المصرفية التي تقدمها ودفع العجلة الاقتصادية.

ويعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المهمة في الصناعة المصرفية الإسلامية، حيث يحتل مكانة مميزة بين المنتجات المصرفية، ويعد اقبالاً كبيراً من قبل الأفراد والشركات في المساهمة في تحقيق النمو في عملياتهم المختلفة. ويعد عقد التأجير التمويلي إحدى صيغ التمويل والاستثمار التي أخذت حيزاً كبيراً من اهتمامات المستثمرين ورجال الأعمال، وبديلاً جيداً وناجحاً لمعظم وسائل التمويل الأخرى الموجودة.

وتشكل مسألة انقضاء عقد التأجير التمويلي والأحكام المترتبة عليه من المسائل المهمة التي تحتاج إلى بيان، خاصة مع ما يتميز به هذه العقد من الخيارات التي يتيحها عند انقضائه، من إمكانية تملك العين المستأجرة بعقد جديد، أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى، أو رد العين إلى المؤجر، وهي مميزات منحت عقد التأجير التمويلي هذه المكانة الكبيرة بين أوساط المتعاملين.

لذا كان من الأهمية تسليط الضوء على أحكام انقضاء عقد التأجير التمويلي من الناحية الفقهية، وبيان الحالات التي ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي والأحكام المتعلقة بها، لحاجة المتعاملين لهذه الأحكام.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية الدراسة في المكانة الكبيرة لعمليات التأجير التمويلي من قبل المصارف وشركات التمويل الإسلامية، فتكمن الأهمية فيما يلي:

- ١- الانتشار الكبير لعمليات التأجير التمويلي على مستوى الأفراد والشركات.
- ٢- المميزات التي يتيحها عقد التأجير التمويلي والضمانات التي يوفرها والتي عززت من مكانتها بين المنتجات المصرفية.
- ٣- الحاجة الى معرفة الأحكام الفقهية المتعلقة بإنقضاء عقد التأجير التمويلي.

إشكالية الدراسة:

تكمن إشكالية الدراسة في:

- بيان مفهوم عقد التأجير التمويلي وأبرز خصائصه.
- التفريق بين عقد التأجير التمويلي وغيره من العقود.
- بيان الأحكام الفقهية المتعلقة بإنقضاء عقد التأجير التمويلي.

هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى بيان مفهوم عقد التأجير التمويلي وتميزه عن العقود الأخرى، وذكر أبرز خصائصه، والأحكام الفقهية له، مع تسليط الضوء على جانب مهم من جوانب عقد التأجير التمويلي وهو الأحكام الفقهية المتعلقة بإنقضاء عقد التأجير التمويلي.

الدراسات السابقة:

لقد تناولت دراسات وأبحاث بعض المواضيع التي لها علاقة بالدراسة بشكل عام، أو منشورات تناولت طرفاً يسيراً منه.

وأستعرض فيما يلي لأبرز ما كُتب في هذا الباب:

- "التأجير التمويلي من منظور إسلامي"، للدكتور محمد عبدالحليم عمر، بحث مقدم لمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٨م.
- "التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية"، للدكتور حسين حسين شحاته، ضمن سلسلة بحوث ودراسات في الفكر المحاسبي الإسلامي، منشور على الصفحة الشخصية على شبكة الإنترنت.

- "التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي"، علاء الدين عبدالله الخصاصنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٢م.
- "عقد التأجير التمويلي"، محمد عابد الشوابكة، دار الثقافة، الأردن، ٢٠١١م.

وهي أبحاث تطرقت لبعض جوانب الموضوع إما من الناحية القانونية فقط، أو تناولت بعض الجوانب الفقهي له، لكنها لم تحط به من جميع الجوانب. أما ما سنتضيفه دراستي لهذه الأبحاث فهو تناول عقد التأجير التمويلي من الناحية الفقهية مع التركيز على إنقضاء عقد التأجير التمويلي وبيان الأحكام الفقهية المتعلقة به.

خطة الدراسة:

جاءت الخطة في مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة، أما المقدمة فتكلمت فيها عن أهمية الموضوع وأسباب اختياره والدراسات السابقة وخطة البحث ثم جاء المبحث الأول بعنوان: التعريف بمفردات الدراسة، وتضمن المبحث الثاني: عقد التأجير التمويلي نشأته وطريقة تكوينه، وتضمن المبحث الثالث: انقضاء عقد التأجير التمويلي، وانتهيت بالخاتمة التي تضمنت أهم النتائج والتوصيات. منهج الدراسة:

الطريقة التي اتبعتها في كتابة الدراسة تقوم على التالي:

١- المنهج الاستقرائي التحليلي:

حيث تتبعت المسائل الواردة في هذا الموضوع وقمت بدراستها، واستقراء العناصر المتمثلة بجوانب الثبات والمرونة ودراستها دراسة جيدة.

٢- عزو الآيات وتخريج الأحاديث:

قمتُ بعزو الآيات القرآنية الواردة في الدراسة إلى موضعها من المصحف الشريف، بذكر اسم السورة ورقم الآية، كما قمت بتخريج الأحاديث النبوية من كتب السنة المعتمدة.

- الخاتمة - النتائج والتوصيات -:

وأ تناول فيها خلاصة الجهد الذي بذلته في هذه الدراسة، وما ترجح لدي، والتوصيات التي استخلصتها منه.

المبحث الأول

التعريف بمفردات الدراسة

المطلب الأول: مفهوم الانقضاء.

١- تعريف الانقضاء في اللغة:

الانقضاء لغة: مشتق من قضى، والقاف والضاد والحرف المعتل أصل صحيح يدل على إحكام أمر وإتقانه وإنفاذه لجهته^(١)، قال الله تعالى: ((فَقَضَاهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ))^(٢)، أي أحكم خلقهن.

والقضاء بمعنى الحكم، ويأتي القضاء بمعنى الفراغ، ومنه قضى حاجته، ويأتي بمعنى الأداء، ومنه قضى دينه، والانقضاء: ذهاب الشيء وفناؤه^(٣).

ويأتي أيضاً بمعنى الأنقضاء بمعنى الفناء والانقطاع والمضي، والإتمام والأداء.

كما يأتي بمعنى نهاية الشيء وانصرامه^(٤) وهو النهاية والانتهاء.

٢- تعريف الانقضاء في الاصطلاح:

لا يخرج المعنى اللغوي عن المعنى الاصطلاحي فالانقضاء يعني نهاية الشيء والانتهاء.

والانقضاء في العقود: هو الانتهاء منها، وترتب آثارها عليه^(٥).

المطلب الثاني: مفهوم عقد التأجير التمويلي.

أولاً: تعريف العقد:

١- تعريف العقد في اللغة:

العقد مصدر عقده يعقده عقداً، ويستعمل اسماً فيجمع على عقود^(٦)، ومنه قول الله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ))^(٧).

(١) - معجم مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م، ٩٩/٥.

(٢) - سورة فصلت، الآية: ١٢.

(٣) - تاج العروس من جواهر القاموس، محمد بن محمد المرتضى الزبيدي، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، ط١، ٢٠٠١م، ٣٩/٣١٠.

(٤) - معجم مقاييس اللغة، ابن فارس، ٨٦/٤.

(٥) - انظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت، كلمة: انقضاء.

(٦) - لسان العرب، لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، دار التراث العربي، بيروت، ط٣، ١٩٩٣م، مادة عقد، ٣/٢٩٦.

(٧) - سورة المائدة، الآية: ١.

والعين والقاف والدادل أصل واحد يدل على شد وشدة وثوق، وإليه ترجع فروع الباب كلها (١).

يطلق العقد في اللغة على معان عدة، منها : الربط، والشد، والتوثيق، والإحكام، والعهد، والقوة، والجمع بين الشبئين.

وهذه المعاني متقاربة يجمعها معنى واحد وهو الربط الذي هو نقيض الحل (٢).
ولفظ العقد يطلق في الأمور الحسية كعقد الحبل، ويطلق أيضاً في الأمور المعنوية (٣)، كعقد البيع بمعنى إيجابه، وعقد النكاح بمعنى إحكامه وإبرامه (٤)، ومن الربط الحسي بين طرفي الحبل أخذت الكلمة للربط المعنوي بين الكلاميين (٥).

٢- تعريف العقد في الاصطلاح:

العقد في اصطلاح الفقهاء له معنيان:

المعنى الأول : معنى عام :

وهو كل التزام تعهد الإنسان بالوفاء به، سواء أكان نتيجة اتفاق بين طرفين كالبيع والإجارة ونحوهما، أو نتيجة إرادة شخص واحد ألزم نفسه بالتزام خاص، كاليمين والوقف والطلاق والنذر والإعتاق، وسواء كان هذا الالتزام دينياً؛ كأداء الفرائض والواجبات، وترك المحرمات، أم التزاماً دنيوياً.

وقد جرى استعمال هذا الإطلاق على لسان الفقهاء ، وجعلوا ما أبرمه المرء على نفسه من البيع والشراء، أو التزم به لله تعالى من الأيمان والنذور مندرجاً تحت مسمى العقد، فهو بذلك يتناول جميع الالتزامات الشرعية (٦).

(١) - انظر: معجم مقاييس اللغة، ابن فارس، ٩٩/٥، لسان العرب، ابن منظور، ١٣١/١٢.

(٢) - لسان العرب، ابن فارس، ٢٩٦/٣.

(٣) - رجح بعض الباحثين بأن إطلاق العقد على الربط المعنوي هو إطلاق حقيقي، انظر : مبدأ الرضا في العقود، علي محي الدين القرة داغي، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ط ٣، ٢٠٠٨م، ص ١٠٩ - ١١١.

(٤) - انظر : جامع البيان في تفسير القرآن، لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تحقيق : محمود محمد شاكر، دار المعارف، القاهرة، ٤٥١/٩، الجامع لأحكام القرآن، لأبي عبدالله محمد بن أحمد القرطبي، دار الكتب المصرية، ٢٣/٦، المفردات في غريب القرآن، الحسين بن محمد الراغب الأصفهاني، دار القلم، دمشق، ١٤١٢هـ، ط ١، ص ٣٤١.

(٥) - الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٦م، ص ١٧٣.

(٦) - انظر : أحكام القرآن، لأبي بكر الجصاص، تحقيق: محمد الصادي قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ١٤٠٥هـ، ٢٨٥/٣، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٦م، ص ١٧٣، أحكام المعاملات الشرعية، على الخفيف، دار الفكر العربي، القاهرة، ٢٠٠٥م، ص ١٨٦، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، رمضان علي الشرنباصي، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٣م، ص ١٤.

فالعقد بهذا المعنى يشمل ما عزم الإنسان فعله بإرادته لوحده أو بالاتفاق مع غيره.

المعنى الثاني: معنى خاص:

وهو ما كان نتيجة اتفاق بين طرفين، وهو عبارة عن الالتزام الصادر من طرفين متقابلين، وهو المعنى المراد لدى معظم الفقهاء عند بحثهم في صيغ العقود^(١)، فإذا أطلقت كلمة العقد تبادر إلى الذهن المعنى الخاص، أما المعنى العام فلا تدل عليه إلا بتنبه يدل على التعميم^(٢).

ويطلق العقد على ما ينشأ عن إرادتين لظهور أثره الشرعي في المحل، لذلك أطلق العقد على ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول^(٣).

وعرف كذلك بأنه: "ارتباط الإيجاب بالقبول الالتزامي"^(٤).

وموضوع البحث يتعلق بالمعنى الخاص للعقد والذي هو: ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله.

ثانياً: تعريف التأجير:

١- تعريف التأجير في اللغة.

التأجير من الإجارة، وهي مشتقة من أجر: والهمزة، والجيم، والراء أصلان، والإجارة هي اسم للأجرة أو الكراء^(٥).

والأجر جزء العمل، والفعل أَجَرَ يَأْجُرُ أَجْرًا، والمفعول مأجور، والأجير: المستأجر. والإجارة ما أعطيت من أجر في عمل.

الأجر: الثواب، كقول: أجره الله يأجره، ويأجره أجراً.

٢- تعريف التأجير في الاصطلاح.

إن التأجير والإجارة لفظان مترادفان وكلاهما بمعنى واحد في الاصطلاح الشرعي.

(١) - انظر: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، محمد أبو زهرة، ص ١٧٥، أحكام المعاملات الشرعية، علي الخفيف، ص ١٨٦، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، رمضان علي الشرنباصي، ص ١٤، نظرية العقد في الفقه الإسلامي، محمد أحمد سراج، ص ١٣، مبدأ الرضا في العقود، علي محي الدين القرة داغي، ص ١١٣، نظرية العقد في الفقه الإسلامي، محمد سلامة، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب، ص ١٠.

(٢) - الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، محمد أبو زهرة، ص ١٧٥.

(٣) - التعريفات، علي بن محمد بن علي الجرجاني، تحقيق: إبراهيم الأبياري، دار الكتاب العربي، بيروت، ط ١، ١٤٠٥هـ، ص ١٩٦.

(٤) - المنثور في القواعد الفقهية، بدر الدين بن محمد الزركشي، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ٢/٢٢٧.

(٥) - مختار الصحاح، محمد ابن أبي بكر الرازي، المكتبة المعاصرة، بيروت، ط ٥، ٢/٥٧٦.

والإجارة في اصطلاح الفقهاء هي: تملك المنافع بعوض^(١).
أو هو: " عقد على منفعة مباحة ، معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو
عمل معلوم بعوض معلوم " ^(٢).

ثانياً: تعريف التمويل:

١- تعريف التمويل في اللغة.

التمويل لغة من مول، وهي مشتقة من المال.
هي تموّل الرجل: اتخذ مالا، ومالَ يمالُ: كثر ماله.
والميم واللام أصلان صحيحان، يدل أحدهما على تقليب شيء، فالأول ملّتُ
الخبزة في النار أمّتها ملاً وذلك تقليبك إياها فيها^(٣).

٢- تعريف التمويل في الاصطلاح.

التمويل اصطلاحاً: معاملة بين طرفين تقوم على أساس توفير المستلزمات المالية
من أجل استخدامها من أحد الطرفين على سبيل الاستهلاك أو الاستثمار^(٤).

ثالثاً: تعريف عقد التأجير التمويلي:

عرف عقد التأجير التمويلي بأنه: تدبير الأموال اللازمة لإقامة المشروع وما
يلزم من مال لتشغيله بعد إنشائه، وتقرير كيفية استخدام الأموال المتاحة بأكبر قدر من
الكفاءة^(٥).

كما عرف أيضاً بأنه: تدبير الأموال أو الموارد اللازمة للنشاط الاقتصادي سواء
كان من الموارد الذاتية للشخص أو من غيره^(٦).
ويتبين من خلال التعريفين السابقين عدم ذكرهما لطرق انقضاء عقد التأجير
التمويلي.

ويمكن القول إن عقد التأجير التمويلي هو: وسيلة تمويلية قائمة على عقد التأجير،
يلتزم فيه المؤجر بمنح المستأجر عند نهاية مدة التأجير خيارات ثلاث: تملك العين، أو
تجديد العقد، أو رد العين المؤجرة.

(١) - التوفيق على مهمات التعاريف، عبدالرؤف المناوي، تحقيق: عبدالحميد حمدان، عالم الكتب، القاهرة، ط١، ١٩٩٠م، ص ٣٥.

(٢) - كشف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس البهوتي، ١٣/١٧٩١، مكتبة نزار مصطفى الباز، ط ١، ١٤١٧هـ.

(٣) - معجم المقاييس في اللغة، أحمد بن فارس، دار الفكر، مادة مل، ٥/٢٧٥.

(٤) - انظر: معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، علي بن محمد الجمعة، ص ١٩٠، مكتبة العبيكان، ط ١، ١٤٢١هـ.

(٥) - المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال، محمود عساف، مكتبة الخدمات الحديثة، جدة، ص ١٠٢.

(٦) - التأجير التمويلي من منظور إسلامي، محمد عبدالحليم عمر، ورقة بحثية، مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، ص ٤.

المبحث الثاني

عقد التأجير التمويلي نشأته وطريقة تكوينه

المطلب الأول: نشأة عقد التأجير التمويلي

تعد فكرة عقد التأجير التمويلي فكرة رائدة ولدتها الحاجة، حيث نشأت فكرة التأجير التمويلي في صورتها الأولى في الولايات المتحدة الأمريكية لدى أحد ملاك مصانع المواد الغذائية المحفوظة، ويدعى: (D.P. Booth junior) وذلك في أثناء الحرب مع كوريا سنة ١٩٥٠م، حين تقدمت وزارة الدفاع الأمريكية إلى مالك المصنع بطلب توريد كميات كبيرة من المواد الغذائية المحفوظة والتي كانت تفوق القدرة الإنتاجية للمصنع، وبغية في الاستفادة من هذا العرض توصل إلى فكرة في استئجار المعدات لإنتاج المواد الغذائية اللازمة بدلاً من شرائها، لكنه لم يجد من يقوم بتأجيره تلك المعدات، وعجز عن تلبية الطلب بأكمله.

وقد قاده ذلك إلى تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٥٢م، وأطلق عليها اسم: (United States Leasing Corporation)، وقد حققت الشركة نجاحاً كبيراً، مما دفع رجال أعمال إلى إنشاء شركات أخرى. ووصل صدى النجاح الكبير لشركات التأجير التمويلي الأمريكية إلى قارة أوروبا، فانتشرت في بداية الستينيات من القرن الماضي فروع لهذه الشركات.

وقامت في فرنسا تجربة لبنك الهند الصيني عام ١٩٥٧م، والذي قام بإنشاء شركة لتجربة هذا النشاط، وبعد نجاح هذه التجربة أنشئت شركة "لوكا فرانس" عام ١٩٦٢م، وهي أول شركة متخصصة في التأجير التمويلي في فرنسا^(١).

وأسهم هذا النجاح الكبير لشركات التأجير التمويلي والأرباح الطائلة لها إلى انتشار هذه الشركات في أغلب دول العالم، حيث خضعت لتنظيم قانوني وتشريعي ينظم العلاقة بين المتعاملين، كما كان ذلك دافعاً إلى إنشاء شركات للتأجير التمويلي في العديد من الدول العربية، حيث كانت مصر من أوائل الدول العربية التي تعاملت بها، وأصدرت تشريعات خاصة بها، ثم انتقلت هذه الشركات إلى باقي الدول العربية^(٢).

(١) - انظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني محمد دويدار، مطبعة الإصحاح القانونية، الإسكندرية، ط١، ص ١٠، عقد

الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥م، ص ٢٣.

(٢) - انظر: موسوعة التأجير التمويلي، قديري عبدالفتاح الشهاوي، ص ١٦، النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني دويدار،

المطلب الثاني: مميزات عقد التأجير التمويلي:

يتميز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود أن شركة التأجير التمويلي تمنح المستأجر خياراً في نهاية العقد تتيح له فرصة تملك المال المأجور^(١). حيث يخبر المستأجر عند نهاية العقد بين أن يملك العين الموجرة، أو تمديد مدة التأجير، أو إرجاع العين إلى مالكها.

وبهذا الخياريات يتميز عقد الإيجار التمويلي عن عقد التأجير العادي حيث إن المؤجر العادي لا يملك المستأجر العين الموجرة إلا بعقد بيع حادث وهو عقد جديد منفصل عن عقد الإيجار، وخيار تملك المال المؤجر يعد ركناً جوهرياً من أركان عقد التأجير التمويلي^(٢)، وهو أحد الخياريات الثلاث التي يمنحها العقد.

كما أن خيار تملك العين الموجرة يعد من أكثر الخياريات انتشاراً؛ فغالباً ما يقبل الممستأجر على شراء الأصل المؤجر لانخفاض قيمته عن القيمة السوقية، نظراً لأخذ أقساط الأجرة التي سددها طوال مدة العقد في الاعتبار عند تقدير الثمن، والتي تكون في الغالب مرتفعة نسبياً عن القيمة الايجارية في عقد الإيجار العادي^(٣).

المطلب الثالث: أنواع التأجير التمويلي والفرق بينه وبين العقود الأخرى. أنواع التأجير التمويلي:

للتأجير التمويلي أنواع مختلفة بإعتبارات متعددة، من أبرزها:

أولاً: التأجير التمويلي من حيث نوع العين المعقود عليه:

- ١- تأجير تمويلي على العقارات، كتأجير الأراضي والمباني والعقارات.
- ٢- تأجير تمويلي على المنقولات، كتأجير السيارات والمعدات والآلات والأجهزة.

ثانياً: التأجير التمويلي من حيث العين المعقود عليه:

- ١- تأجير تمويلي على عين معينة محددة.
- ٢- تأجير تمويلي على عين موصوفة.

الفرق بين عقد التأجير التمويلي وغيره من العقود المشابهة:**١ - التأجير المنتهي بالتمليك:**

التعاقد بين المستأجر والمؤجر على استئجار أصل معين لمدة محددة، لا يحق لأي طرف إنهاء العقد قبل إتمامها، يقوم المستأجر خلالها بسداد الأجرة

(١) - انظر: عقد الإيجار التمويلي، نجوى البدالي، ص ٣٦٩.

(٢) - انظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني محمد دويدار، ص ٣٦٤.

(٣) - انظر: عقد الإيجار التمويلي، نجوى البدالي، ص ٣٦٩.

المتفق عليها (تشمل ثمن الأصل مع الربح)، وبعد نهاية المدة تنتقل ملكية الأصل من المؤجر للمستأجر^(١).

فيكون القصد من التأجير المنتهي بالتمليك الحصول على العين بعد استيفاء الأجرة المتفق عليها، حيث تبقى ملكية العين للمؤجر طوال فترة التأجير، وعند انتهاء هذه الفترة يتم إبرام عقد جديد يتم من خلاله تملك العين، وهو بذلك يختلف عن التأجير التمويلي الذي يتيح للمستأجر خيارات ثلاث بعد انتهاء عقد التأجير، وهي تملك الأصل، أو رده إلى المؤجر، أو مدة الإجارة.

٢ - البيع بالتقسيط:

التعاقد بين البائع والمشتري على شراء العين، وسداد ثمنها على أقساط يتفق عليها لمدة محددة، فتنتقل ملكية العين إلى المشتري ويكون الثمن ديناً في ذمته، حيث يقوم المشتري خلال هذه المدة بسداد الأجرة المتفق عليها^(٢).

فيكون القصد من بيع التقسيط هو تملك العين مع بقاء ثمنها ديناً في ذمة المشتري يقوم بتسديده، بخلاف التأجير التمويلي الذي قد يكون القصد منه الانتفاع بالعين، أو تملكها في نهاية عقد التأجير بعقد جديد.

٣ - التأجير التشغيلي:

التعاقد بين المستأجر والمؤجر على استئجار أصل معين لمدة زمنية محددة، بعد شراء المؤجر له، ويقوم المستأجر خلالها بسداد الأجرة المتفق عليها، ولا يحق لأي طرف إنهاء العقد قبل إتمامها، وبعد نهاية المدة تبقى ملكية الأصل للمؤجر، ولا يتمتع المستأجر بحق شراء الأصل للمؤجر^(٣).

فيكون القصد من التأجير التشغيلي الانتفاع بالعين فقط، حيث تبقى ملكية العين للمؤجر، بخلاف التأجير التمويلي الذي قد يكون القصد منه الانتفاع بالعين، أو تملكها.

٤ - التأجير البدلي:

التعاقد بين المستأجر والمؤجر على استئجار أصل معين لمدة محددة، يقوم المستأجر خلالها بسداد الأجرة المتفق عليها، ويحق للمستأجر أن يشترط على المؤجر استبدال الأصل للمؤجر بأصل جديد خلال مدة الإيجار، مع زيادة

(١) - انظر: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد الحافي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، ٢٠٠١م، ص ٦٠.

(٢) - انظر: بيع التقسيط وأحكامه، سليمان بن تركي التركي، دار إشبيلية، الرياض، ص ٣٤.

(٣) - انظر: عقد الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، ص ٧٠.

في الأجرة المتفق عليها، وبعد نهاية المدة تبقى ملكية الأصل للمؤجر، ولا يتمتع المستأجر بحق شراء الأصل للمؤجر^(١).

فيكون القصد من التأجير البدلي الانتفاع بالعين فقط، حيث تبقى ملكية العين للمؤجر، مع إمكانية استبدال العين بأخرى خلال مدى الإيجار، بخلاف التأجير التمويلي الذي قد يكون القصد منه الانتفاع بالعين، أو تملكها.

٥- التأجير التمويلي اللاحق :

التعاقد بين المستأجر والمؤجر بأن يبيع المستأجر أصلاً معيناً للمؤجر، ثم يقوم بعد ذلك باستئجار هذا الأصل من المؤجر، بغرض الحصول على السيولة النقدية، وبعد نهاية المدة يكون للمستأجر الخيارات الثلاث وهي تملك الأصل، أو رده إلى المؤجر، أو مد مدة الإجارة^(٢).

فيكون القصد من التأجير التمويلي اللاحق الحصول على السيولة النقدية مع الاحتفاظ بالأصل وإن انتقل إلى المؤجر، بخلاف التأجير التمويلي الذي يكون غالباً بشراء المؤجر لعين جديدة مقصود الانتفاع الفعلي بها.

المطلب الرابع: مراحل عقد التأجير التمويلي:

يمر عقد التأجير التمويلي بعد تقديم الطلب ودراسته والموافقة عليه والاتفاق بين المؤجر والمستأجر بثلاث مراحل أساسية^(٣) وهي :

المرحلة الأولى: إنجاز عملية شراء الأصل.

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

المرحلة الثانية: تأجير الأصل.

يسلم المؤجر العين للمستأجر، بعد إبرام عقد التأجير التمويلي.

المرحلة الثالثة: انقضاء عقد التأجير التمويلي.

وهي المرحلة التي ينتهي فيها عقد التأجير التمويلي، ويكون للمستأجر الحق في اختيار أحد الاحتمالات الثلاث التالية:

- تملك العين بعقد جديد.

(١) - انظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني محمد دويدار، ص ٧١، عقد الإيجار التمويلي، نجوى البدالي، ص ٧٠.

(٢) - انظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني دويدار، ص ٧٣، عقد التأجير التمويلي، صخر أحمد الخصاونة، ص ٤١.

(٣) - التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، عمر هواري، حاج سعيد عمر، دار كنوز المعرفة العلمية، الأردن، ص ٦٧.

- طلب تجديد عقد التأجير التمويلي لمدة أخرى.
- إرجاع العين إلى المؤجر.

المطلب الخامس: صورة عقد التأجير التمويلي:

تتمثل صورة عقد التأجير التمويلي بقيام العميل المستأجر بطلب من أحد المصارف الإسلامية أو إحدى شركات التأجير التمويلي أصول معينة يريد استئجارها، فإذا تمت الموافقة على طلبه، يقوم المؤجر (المصرف الإسلامي / شركة التأجير التمويلي) بشراء هذه الأصول وتملكها، ثم يقوم بتأجيرها على المستأجر لمدة معينة، حيث يلتزم المستأجر بدفع القيمة على شكل أقساط دورية حسب الاتفاق في العقد.

وفي نهاية العقد يكون المستأجر الخيار بين أمور ثلاث، وهي:

أولاً: تملك الأصول المؤجرة بعقد جديد.

ثانياً: مد مدة عقد الإيجار بمبلغ محدد يتم الاتفاق عليه.

ثالثاً: رد الأصول المؤجرة محل العقد إلى المؤجر.

مثال ذلك:

ترغب إحدى الشركات المحلية بالحصول على معدات لأحد مصانعها، حيث لا تتوفر لديها السيولة النقدية لشراء تلك المعدات، فتوجهت إلى أحد المصارف الإسلامية، وأبدت رغبتها بالحصول على هذه المعدات عن طريق عقد التأجير التمويلي، فيقوم المصرف بدراسة الطلب، وفي حال الموافقة عليه، يقوم بشراء هذه المعدات ويتملكها، ثم يقوم بتأجيرها على الشركة بأجرة ينفق عليها ولمدة معينة.

وفي نهاية المدة يكون للمستأجر الخيار بين:

- شراء المعدات، مع الأخذ في الإعتبار ما تم سداده من إيجار دوري.

- تجديد العقد مرة أخرى، وستكون الأجرة أقل عن الأجرة السابقة.

- رد المعدات، وتنتهي بذلك العلاقة بينهما.

المطلب السادس: التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي:

عقد التأجير التمويلي مكون من عدة عناصر مكونة له، ولبيان حكم عقد التأجير التمويلي لابد من معرفة هذه العناصر وبيان الحكم الفقهي لها، وهذه العناصر هي:

١- عقد إجارة في المدة المحددة.

٢- وعد ملزم من المصرف بإمكانية تمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق

الهبة أو البيع في نهاية مدة الإجارة.

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

٤- اجتماع هذه العقود في عقد واحد.

وأتناول فيما يلي لحكم العناصر المكونة لعقد التأجير التمويلي:

أولاً: عقد الإجارة:

الإجارة من العقود المشروعة في الفقه الإسلامي، واستدل الفقهاء على مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

فمن القرآن الكريم:

- قال الله تعالى: ((قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتِ اسْتَأْجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ)) (١).

- قال الله تعالى: ((فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ)) (٢).

وجه الدلالة:

أوجب الشارع الأجرة للمرضعة على ولي أمر الرضيع

ومن السنة النبوية:

- عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: ((قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ)) (٣).

- عن أم المؤمنين السيدة عائشة رضي الله عنها، قالت: ((وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيْتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ فُرَيْسٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاْحِلَيْهِمَا، وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاْحِلَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ)) (٤).

وقد أجمع العلماء على مشروعية الإجارة، وتعد الإجارة من الوسائل التي تساعد الناس على الحصول على معاشهم، فالإجارة تحقق حاجة الناس إلى المنافع، وحاجة الملاك إلى المال.

(١) - سورة القصص، الآية: ٢٦.

(٢) - سورة الطلاق، الآية: ٦.

(٣) - أخرجه البخاري في صحيحه، صحيح البخاري، كتاب البيوع، باب أتم من باع حراً، ٧٩٢/٢.

(٤) - أخرجه البخاري في صحيحه، صحيح البخاري، كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيراً ليعمل له بعد ثلاثة أيام، أو بعد شهر، أو بعد سنة جاز، وهما على شرطهما الذي أشرطاه إذا جاء الأجل، ٧٩٠/٢.

ثانياً: عقد البيع:

عقد البيع من العقود المشروعة في الفقه الإسلامي، واستدل الفقهاء على مشروعيتها بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

فمن القرآن الكريم:

- قال الله تعالى: ((وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ)) (١).
- قال الله تعالى: ((وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ)) (٢).
- قال الله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ)) (٣).

ومن السنة النبوية:

- عن الزبير بن العوام رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم: ((وَالَّذِي نَفْسِي بِيَدِهِ، لَأَنْ يَأْخُذَ أَحَدُكُمْ حَبْلَهُ فَيَحْتَضِبَ عَلَى ظَهْرِهِ خَيْرٌ لَهُ مِنْ أَنْ يَأْتِيَ رَجُلًا فَيَسْأَلُهُ، أَعْطَاهُ أَوْ مَنَعَهُ)) (٤).
 - عن حكيم بن حزام رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: ((الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا، وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحَقَّتْ بَرَكَةٌ بَيْنَهُمَا)) (٥).
 - عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: ((إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ)) (٦).
- وقد أجمعت الأمة على مشروعية عقد البيع لحاجة الناس لذلك.

ثالثاً: الوعد الملزم:

اختلف الفقهاء في حكم الوعد على أربعة أقوال:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة والمالكية (٧) في قول إلى أن الوعد ملزم ديانة وغير ملزم قضاء.

(١) - سورة البقرة، الآية: ٢٧٥.

(٢) - سورة البقرة، الآية: ٢٨٢.

(٣) - سورة النساء، الآية: ١٢٩.

(٤) - أخرجه البخاري، صحيح البخاري، كتاب البيوع، باب بيع الميتة والأصنام، ٥٣٥/٢.

(٥) - أخرجه البخاري، صحيح البخاري، كتاب البيوع، باب البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، ٨٥/٣، ومسلم في صحيحه، صحيح مسلم، كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان، ١١٦٤/٣.

(٦) - أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب البيوع، باب البيع المنهي عنه، (٣٤١/١)، قال الألباني: اسناده صحيح رجاله كلهم ثقات ، وكذا قال البوصيري في الزوائد (١٣٥/١) راجع : إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل حديث رقم: ١٢٨٣ .

(٧) - انظر: العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، محمد أمين ابن عابدين، دار المعرفة، ٢٣١/٢، تحرير الكلام في مسائل الإلتزام، محمد بن محمد الحطاب، تحقيق: عبدالسلام محمود الشريف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٨٤م، ط١، ص ١٥٤، كشف القناع، البيهوتي، ٣٦٣/٣، الإنباف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي، دار إحياء التراث العربي، ط٥، ١٩٠/٥.

فالوعد فيه من الإحسان، يقول الله تعالى: ((مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ وَاللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ)) (١).

ولأن الوعد عقد من عقود التبرعات، وهي غير لازمة.

القول الثاني: ذهب بعض الفقهاء كابن شبرمة وإسحاق بن راهوية والحسن

البصري وهو قول عند المالكية (٢) أن الوعد ملزم قضاء، واستدلوا بما يلي:

- قال الله تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)) (٣).
 - قال تعالى: ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ)) (٤).
 - قال الله تعالى: ((وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ)) (٥).
 - عن أبي هريرة رضي الله عنه قال قال رسول الله ﷺ: ((آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبًا، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا لُؤْتِمِنَ خَانَ)) (٦).
 - عن عبدالله بن عمرو رضي الله عنه قال قال رسول الله ﷺ: ((أَرْبَعٌ مَنْ كُنَّ فِيهِ كَانَ مُنَافِقًا خَالصًا، وَمَنْ كَانَتْ فِيهِ خِصْلَةٌ مِنْهُنَّ كَانَتْ فِيهِ خِصْلَةٌ مِنَ النِّفَاقِ حَتَّى يَدَعَهَا: إِذَا لُؤْتِمِنَ خَانَ، وَإِذَا حَدَّثَ كَذَبًا، وَإِذَا عَاهَدَ غَدَرَ، وَإِذَا خَاصَمَ فَجَرَ)) (٧).
- القول الثالث: ذهب بعض فقهاء المالكية إلى أن الوعد ملزم قضاء إذا كان متعلقاً بسبب، وإن لم يدخل الموعود بسبب العدة في شيء (٨).
- القول الرابع: ذهب المالكية في المشهور (٩) عندهم إلى أن الوعد ملزم قضاء إذا كان متعلقاً بسبب ودخل الموعود فيه.
- وقد رجح كثير من العلماء المعاصرين القول الرابع بأن الوعد ملزم قضاء إذا كان متعلقاً بسبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد.

(١) - سورة التوبة، الآية: ٩١.

(٢) - انظر: المحلى بالآثار، علي بن أحمد بن حزم، دار الفكر، بيروت، ٢٨/٨، تحرير الكلام في مسائل الإلتزام، الخطاب، ص ١٥٤.

(٣) - سورة المائدة، الآية: ١.

(٤) - سورة المؤمنون، الآية: ٨.

(٥) - سورة الصف، الآية: ٣.

(٦) - أخرجه البخاري، صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، ٢١/١، ومسلم في صحيحه، صحيح مسلم، كتاب الإيمان، باب بيان خصال المنافق، ٧٨/١.

(٧) - أخرجه البخاري في صحيحه، صحيح البخاري، كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، ١٦/١، ومسلم في صحيحه، صحيح مسلم، كتاب الإيمان، باب بيان خصال المنافق، ٧٨/١.

(٨) - البيان والتحصيل، ابن رشد، ١٨/٨.

(٩) - تحرير الكلام، الخطاب، ص ١٥٤، البيان والتحصيل، ابن رشد، ١٨/٨.

وبهذا القول أخذ مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في دولة الكويت ما نصه: (أن الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الإنفراد يكون ملزماً للواعد ديانة إلا لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر) (١).

رابعاً: اجتماع أكثر من عقد في عقد واحد.

اختلف الفقهاء في اجتماع عقود في عقد واحد على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية في قول، والشافعية والحنابلة في قول إلى عدم جواز اجتماع عقود في عقد واحد إلا في حالة واحدة عند المالكية والشافعية وهي اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة (٢).
واستدلوا لذلك:

- عن أبي هريرة - رضي الله عنه - ((نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعَيْنِ فِي بَيْعَةٍ)) (٣).
- عن عبدالله بن عمرو بن العاص - رضي الله عنهما - قال رسول الله ﷺ: ((لَا يَحِلُّ سَلْفُ وَبَيْعٍ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ، وَلَا رِبْحُ مَا لَمْ يُضْمَنْ، وَلَا بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)) (٤).
- عن عبدالله بن مسعود رضي الله عنه قال: ((نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ)) (٥).

فهذه الأحاديث تدل بمجموعها على عدم جواز دمج عقود وشروط في عقد واحد. القول الثاني: ذهب أشهب من المالكية وابن تيمية من الحنابلة إلى القول بجواز اجتماع عقود وشروط في عقد واحد لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة (٦).

(١) - دورة مجمع الفقه الإسلامي، الكويت، في الفترة من ٦-١ جمادى الأولى ١٤٠٩هـ، ١٠ - ١٥ ديسمبر ١٩٨٨م.
(٢) - انظر: فتح القدير، كمال الدين بن الهمام، دار الفكر، بيروت، ٤٤١/٦، المدونة، مالك بن أنس، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م، ط١، ٣/١٨٨، المهذب، إبراهيم بن علي الشيرازي، دار الكتب العلمية، ٢٨٠/١، المغني، ابن قدامة المقدسي، ٤/٢٦٠.
(٣) - رواه الترمذي، كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، ٣٥٧/٤، حديث رقم: (١٢٣١)، قال الترمذي: حديث حسن صحيح، وأخرجه النسائي في سننه، كتاب البيوع، باب اجتناب الشبهات في الكسب، ٤/٤٣.
(٤) - رواه أبو داود في سننه، السنن، كتاب البيوع والإجازات، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، رواه الترمذي كتاب البيوع باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، ٣٦١/٤، حديث رقم: (١٢٣٤)، قال الترمذي: حسن صحيح، وقال الألباني: الحديث حسن، انظر: الإرواء (١٤٨/٥)، ابن ماجه في سننه، السنن، كتاب التجارات، باب تانهي عن بيع ما ليس عندك وعن ربح ما لم يضمن، ٢٣٦.
(٥) - الترمذي كتاب البيوع - باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، ٣٥٧/٤، حديث رقم: (١٢٣١)، قال الترمذي: حديث حسن صحيح وأخرجه أحمد في مسنده، المسند، ٣٩٨/١.
(٦) - نظرية العقد، ابن تيمية، ص ١٨٨.

وإن المراد من النهي في الأحاديث التي أوردها من قال بعدم جواز اجتماع العقود والشروط في عقد واحد لا تدل على المنع^(١)، لأن المراد بها النهي عن انعقاد عقد على ثمنين مختلفين لأجلين دون تحديد لأي منهما. والراجح ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من جواز اجتماع عقود في عقد واحد.

حكم عقد التأجير التمويلي:

بما أن الأصل في العقود والشروط الإباحة، وأن العناصر التي يتكون منها عقد التأجير التمويلي من عقود وشروط هي جائزة، يترجح مما سبق أن عقد التأجير التمويلي جائز شرعاً.

وقد صدرت قرارات وفتاوى فقهية عدة تجيز عقد التأجير التمويلي، ووضعت ضوابط وشروط له، ومن هذه القرارات والفتاوى:

- قرارات مجمع الفقه الإسلامي:

١- جاء في دورة مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ الموافق ١٠ - ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م^(٢)، ما يلي:
الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى، منها البديلان التاليان:

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

- مد مدة الإجارة.
 - إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
 - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- ٢- كما عرض البنك الإسلامي للتنمية بعض الاستفسارات عن عمليات الإيجار على مجمع الفقه الإسلامي بجدة في دورته المنعقدة في عمان في سنة ١٩٨٦ وكان قراره ما يلي^(٣):

(١) - انظر: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، محمد عثمان شبير، دار النفائس، عمان، ط٦، ٢٠٠٧م، ص٣١٧.

(٢) - انظر: موقع مجلة مجمع الفقه الإسلامي على شبكة الإنترنت.

(٣) - انظر: موقع مجلة مجمع الفقه الإسلامي على شبكة الإنترنت.

المبدأ الأول: إن الوعد من البنك بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً.

المبدأ الثاني: يستطيع البنك توكيل أحد عملائه لشراء ما يحتاجه العميل مما هو محدد الأوصاف والتمن، لكي يؤجره بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً، ويفضل أن يقوم بعملية الشراء شخص آخر غير العميل الذي يقوم بعملية التأجير.

المبدأ الثالث: يتم عقد الإيجار بعد التملك الحقيقي للأصل ويبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

المبدأ الرابع: يجوز الوعد بهبة المعدات بعد انتهاء مدة الإجارة ويكون ذلك بعقد منفصل.

المبدأ الخامس: يتحمل البنك إصلاح واهتلاك الأصل بصفته مالكا له بشرط أن لا يكون ذلك ناتجا عن تقصير من المستأجر، كما يتحمل أيضا نفقات التأمين.

٣- كما جاء في دورة مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في مؤتمره الثاني عشر بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ - ١ رجب ١٤٢١هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ أيلول (سبتمبر) ٢٠٠٠م ما يلي^(١):
بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك:

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 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.

ت- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانتت المنفعة.

(١) - انظر: موقع مجلة مجمع الفقه الإسلامي على شبكة الإنترنت.

- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر .
- ث- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
- ج- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

- الفتوى الصادرة عن بيت التمويل الكويتي^(١)، وجاء فيها:

- إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر ويجعل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بتملك المستأجر للمحل.
- فقد اعتبرت إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:
- ضبط مدة الإجارة وهذا بتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
 - تحديد مبلغ قسط الإجارة.
 - تنتقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذاً لوعده سابق لذلك بين المالك والمستأجر.

(١) - انظر: فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لمنتجات بيت التمويل الكويتي، فرع البحرين.

المبحث الثالث

انقضاء عقد التأجير التمويلي

ينقضي عقد التأجير التمويلي بأحد الأسباب التالية:

أولاً: انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: الإنهاء الاختياري.

ثالثاً: الإنهاء الإجمالي.

وأتناول فيما يلي هذه الأسباب بالتفصيل.

المطلب الأول: انتهاء مدة عقد التأجير.

يتم إبرام عقد التأجير التمويلي لمدة معينة، فإذا انتهت المدة المنفق عليها، فإنه توجد احتمالات ثلاث في نهاية هذه المدة، وهي:

- انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر.

فتنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر بأحد الخيارات التي يتضمنها عقد التأجير التمويلي، حيث يتيح العقد للمستأجر بعد انتهاء عقد الإجارة أن يملك العين المؤجرة سواء بالوعد بالبيع أو الوعد بالهبة أو الهبة المعلقة، وذلك بعقد جديد.

ويعد انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر من أكثر الخيارات انتشاراً؛ فغالباً ما يقبل المشروع المستفيد على شراء الأصل المؤجر لانخفاض قيمته عن القيمة السوقية، نظراً لأخذ أقساط الأجرة التي سددها طوال مدة العقد في الاعتبار عند تقدير الثمن، والتي تكون في الغالب مرتفعة نسبياً عن القيمة الإيجارية في عقد الإيجار العادي^(١).

وفي الغالب يعلن المستأجر عن رغبته بتملك العين قبل نهاية المدة المحددة للعقد، وهو أمر منصوص عليه في العقد حتى يكون المؤجر على بينة من ذلك.

ولا حرج في هذه الحالة شرعاً بعد انتهاء عقد الإجارة من تملك العين بعقد جديد، فهو عقد بيع منفصل لا يدخل في العقد السابق - عقد الإجارة-.

وهذا ما نص عليه قرار مجمع الفقه الإسلامي في الصور المشروعة في عقد التأجير، حيث جاء في بيان ضابط جواز التأجير المنتهي بالتمليك ما نصه:

" وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوزاي الوعد في الأحكام، وأن تكون الإجارة فعلية وليست سائراً للبيع"^(٢).

(١) - عقد الإيجار التمويلي، نجوى البدالي، ص ٣٦٩.

(٢) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١/٦٩٧.

وانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بعقد بيع جديد بعد انتهاء عقد الإجارة يخرج ضابط المنع الذي صدرت به فتوى هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك رقم: (١٩٨) بتحريم الإيجار المنتهي بالتمليك إذا جمع بين عقدين على عين واحدة في وقت واحد.

فالعقد في التأجير التمويلي يكون إجارة، فإذا تم الانتهاء منها تم إبرام عقد بيع جديد له.

جاء في قرار المجمع الفقهي رقم (١١٠) والمتعلق بموضوع الإيجار المنتهي بالتمليك صور من العقود الجائزة منها: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان^(١).

أما ما يتعلق بوعد المؤجر للمستأجر ببيع العين بعد انتهاء عقد التأجير التمويلي فهو وعد ملزم ديانة وقضاء كما بينا ذلك سابقاً؛ لأن الوعد متعلق بسبب، ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد.

- تجديد عقد التأجير لمدد جديدة.

يمكن للمستأجر في عقد التأجير التمويلي أن يطلب تجديد استئجار العين لمدة جديدة، ويتم ذلك بطلب صريح منه بالرغبة في تجديد العقد، أو بصورة تلقائية إذا تم النص على ذلك في بنود العقد، ووفق القانون المنظم لهذه العملية^(٢).

وغالبا ما يكون هذا الاحتمال قائماً في حال وجود الحاجة الفعلية للانتفاع بها، وارتفاع كلفة التملك.

ولا يوجد ما يمنع شرعاً من إبرام عقد التأجير التمويلي مرة أخرى بعد انتهاء العقد الأول.

- رد العين المؤجرة إلى ملك المؤجر.

بعد انتهاء مدة عقد التأجير التمويلي، وفي حال عدم رغبة المستأجر بتملك العين المؤجرة بإحدى طرق التملك، وعدم رغبته بإعادة استئجار هذه العين مرة أخرى، فإن العين المؤجرة تبقى في ملك المؤجر وحيازته، وله مطلق التصرف بها.

(١) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١/٦٩٧.

(٢) - توجد بعض القوانين المحلية والتي تنص على أن العقد لايد لتجديده من اخطار المستأجر بنية التجديد قبل انتهاء العقد بفترة.

- انتهاء العمر الافتراضي للعين المؤجرة.
- إذا انتهى العمر الافتراضي للعين المؤجرة فلا تصبح لها قيمة مادية يمكن الانتفاع بها.
- المطلب الثاني: الإنهاء الاختياري.**
- ويتم الإنهاء الاختياري في عقد التأجير التمويلي بأن يتفق العاقدان على فسخ العقد باختيارهما قبل انتهاء المدة المحددة في العقد.
- ويعد الفسخ إقالة بالتراضي بين العاقدين، وتوجد عدة احتمالات بعد عملية الفسخ:
- أن يتملك المستأجر العين المؤجرة، وهو ما يسمى بالإنهاء المبكر، وهذا هو الاحتمال الأغلب في حالات الإنهاء الاختياري، ويجوز بيع العين المؤجرة قبل انقضاء مدة الإجارة على المستأجر.
- أن يجدد العقد بينهما مرة ثانية بصفة أخرى وشروط أخرى، كأن يتفقا على زيادة مدة الإجارة، أو تعديل الأجرة، أو غير ذلك.
- أن تبقى العين المؤجرة في ملك المؤجر بردها إليه، ويعفى المستأجر من سداد أجرة المدة اللاحقة.

المطلب الثالث: الإنهاء الإجمالي:

- ويتم الإنهاء الإجمالي لعقد التأجير التمويلي بأحد أمرين:
- أولاً: هلاك العين المؤجرة.**
- إذا هلكت العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي هلاكاً كلياً بحيث انعدمت منفعتها المطلوبة، أو هلكت جزئياً، بحيث يصعب الانتفاع بها بصورتها الجديدة، فإنه لا يخلو هذا الهلاك من أمرين:
- أن يكون بفعل المستأجر:
- فإن كان الهلاك بفعل المستأجر لسوء استعمال، أو إهمال أو تقصير، فإن المستأجر يتحمل المسؤولية عن الهلاك الذي لحق بالعين.
- سواء كان الهلاك كلياً فيضمن قيمة الأصل، وإن كان جزئياً فيضمن قيمة الجزء الهالك.

- أن لا يكون بفعل المستأجر.

يختلف الحكم فيما إذا كان هلاك العين بشكل كلي أم جزئي:

فإذا كان الهلاك كلياً:

إذا وقع الهلاك الكلي على معين في عقد التأجير التمويلي فيفسخ العقد كما قال بذلك جمهور الفقهاء من الحنفية، والمالكية، والشافعية، والحنابلة^(١).

أما إذا وقع الهلاك الكلي في عقد التأجير التمويلي على موصوف في الذمة، فلا يفسخ العقد بذلك؛ إنما يلزم المؤجر أن يقدم مثل مواصفات الأصل، وتستمر الإجارة لباقي المدة في العقد، فإذا تعذر أن يقدم مثله أنفسخ العقد.

- إذا كان الهلاك جزئياً:

إذا كان الهلاك جزئياً في عقد التأجير التمويلي على معين وكان الهلاك غير مخل بالمنفعة بالعقد فلا يفسخ العقد، وليس للمؤجر الأجرة خلال فترة التوقف عن الانتفاع. أما إذا طالت المدة وخشي وقوع الضرر من طول التوقف فله الحق في الفسخ لرفع الضرر الذي وقع عليه.

أما إذا وقع الهلاك الجزئي في عقد التأجير التمويلي على موصوف في الذمة، فيجب على المؤجر تقديم بديل عن الأصل الذي تعطلت منفعته، وتستمر الإجارة لباقي المدة في العقد، إلا إذا تعذر البديل.

ثانياً: إخلال أحد العاقدين بشروط العقد:

السبب الثاني أسباب الإنهاء الإجمالي لعقد التأجير التمويلي إذا أحل أحد العاقدين بشروط العقد فيحرق للطرف الآخر أن يفسخه، ومن أهم أنواع إخلال العاقدين بشرط في عقد التأجير التمويلي:

- عدم دفع الأجرة:

إذا امتنع المستأجر في عقد التأجير التمويلي عن سداد الأجرة المتفق عليها في العقد، وقام المؤجر بطلبها فامتنع المستأجر عن ذلك^(٢)، فللمؤجر أن يطالب بحقه في فسخ العقد، لوقوع الضرر عليه بعدم انتفاعه بالأجرة المحددة في العقد وعدم انتفاعه بمنفعة العين، يقول النبي ﷺ: ((لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ))^(٣).

(١) - انظر: تحفة الفقهاء، علاء الدين محمد بن أحمد السمرقندي، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م، ٣٥٠/٢، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، لوبكر بن مسعود الكاساني، دار الكتب العلمية، ٥٢/٤، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل، محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٨٨م، ٥٠٣/٨، الشرح الصغير، رديري، ٤٩/٥، الأم، محمد بن إريس الشافعي، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٠م، ٢٠/٤، روضة الطالبين وعمدة المفتين، محي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتبة الإسلامية، بيروت، ط٢، ١٩٩١م، ٢٢٣/٥، المغني، عبدالله بن أحمد ابن قدامة، المغني، تحقيق: عبدالله التركي، وزارة الشؤون الإسلامية والإرشاد، السعودية، ٥٣/٨، الإحصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي، دار إحياء التراث العربي، ط٢، ٤٤٦/١٤.

(٢) - لأي سبب كان سواء كان مباطلاً أو مفلساً أو غير ذلك.

(٣) - أخرجه ابن ماجه في سننه، السنن، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، ٧٨٤/٢.

وهذا الضرر الواقع على المؤجر عذر يجيز فسخ العقد كما قرر فقهاء الحنفية عند كلامهم عن حكم جواز فسخ الإجارة للعذر^(١).

كما أنه لا يخلو عقد من العقود اليوم إلا ويشترط الوفاء بالأجرة، فيكون من قبيل المشروط، وقد تم بموافقة العاقدان عليه، وهو شرط جائز لا يحرم حلالاً ولا يحل حراماً، والوفاء به واجب؛ لقول النبي ﷺ: ((المسلمون على شروطهم))^(٢).

فإذا شرط المؤجر على المستأجر فسخ العقد عند وجود سبب معين فإن الأصل في الشروط الصحة واللزوم^(٣).

فإن أمهل المؤجر المستأجر فترة لسداد الأجرة المستحقة عليه، وقام بإخطاره رسمياً بذلك، وحدد له أجل، فامتنع عن السداد، فله أن يمارس حقه في الفسخ بعد استنفاد كافة الوسائل في هذا الجانب.

فإذا تم فسخ العقد فيحق للمؤجر استعادة العين المؤجرة، ويطالب بالأجرة التي تعذر سدادها إلى تاريخ فسخ عقد التأجير التمويلي.

- عدم القيام بالصيانة المتفق عليها.

إذا امتنع المؤجر عن القيام بالصيانة اللازمة للعين، والمبينة في عقد التأجير التمويلي، فللمستأجر الحق في طلب فسخ العقد لوقوع الضرر عليه المتمثل في عدم صيانة العين حسب الاتفاق، ولأنه تم اشتراطه في العقد فوجب الوفاء به شرعاً كما بينا ذلك سابقاً.

- وفاة المستأجر:

إذا توفي المستأجر في أثناء فترة عقد التأجير التمويلي، فقد اختلف الفقهاء في انقضاء العقد:

فقد ذهب الحنفية أن العقد ينقضي بموت المستأجر^(٤).

وذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(٥): إن العقد لا ينقضي بوفاة المستأجر، والراجح ما ذهب إليه جمهور الفقهاء في عدم انقضاء العقد بوفاة المستأجر إلا إذا لم يترك المستأجر مالاً يفي بالأجرة المستحقة بالعقد.

(١) - انظر: المبسوط، محمد بن أحمد السرخسي، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م، ٨٨/١٥، بدائع الصنائع، الكسائي، ٥٣/٤، التجريد، أحمد محمد النوري، تحقيق: محمد أحمد سراج، دار السلام، ٣٥٧١/٧.

(٢) - أخرجه أبو داود في سننه، السنن، كتاب الأقضية، باب الصلح، ٣٠٤/٣.

(٣) - انظر: مجموع الفتاوى، أحمد بن محمد ابن تيمية، تحقيق: عبدالرحمن بن قاسم، مجمع الملك فهد، المدينة المنورة، ١٩٩٥م، ٣٤٦/٢٩، إعلام الموقعين عن رب العالمين، محمد بن أبي بكر ابن القيم، تحقيق: محمد عبدالسلام إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٩٩١م، ٣٧٩/٥.

(٤) - انظر: شرح مختصر الطحاوي، أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص، دار البشائر الإسلامية، ٢٠١٠م، ص ١٢٨.

(٥) - انظر: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٤م، ٢٣٠/٢، روضة الطالبين، النووي، ٢٤٥/٥، المغني، ابن قدامة، ٤٣/٨.

الخاتمة:

- في نهاية هذا البحث أود ذكر أهم النتائج التي توصلت إليها منها:
- بينت الدراسة أن عقد التأجير التمويلي هو: وسيلة تمويلية قائمة على عقد التأجير، يلتزم فيه المؤجر بمنح المستأجر عند نهاية مدة التأجير خيارات ثلاث: تملك العين بعقد جديد، أو تجديد العقد، أو رد العين المؤجرة.
- بينت الدراسة الفرق بين عقد التأجير التمويلي وبين غيره من العقود الأخرى المشابهة كالتأجير المنتهي بالتمليك أو التأجير التشغيلي، والتأجير البديلي.
- بينت الدراسة أن عقد التأجير التمويلي يمر بالعديد من المراحل من شراء الأصل وتملكه، ثم تأجيره، ثم نهايته وما يترتب عليه من خيارات متاحة له.
- وضحت الدراسة أن عقد التأجير التمويلي يتيح في نهاية عقد التأجير خيارات ثلاث: تملك العين بعقد جديد، أو تجديد العقد، أو رد العين المؤجرة.
- وضحت الدراسة عدم وجود تداخل بين عقد التأجير في التأجير التمويلي وبين عقد البيع الذي يلي انتهاء مدة العقد في حال رغبة المستأجر بالتملك.
- وضحت الدراسة أن عقد التأجير التمويلي يتكون من عدد من العقود والشروط وهي جائزة شرعاً.
- رجحت الدراسة جواز عقد التأجير التمويلي بناء على ما ترجح عند التكييف الفقهي للعقد.
- رجحت الدراسة قول جمهور الفقهاء في عدم انقضاء العقد بوفاة المستأجر إلا إذا لم يترك المستأجر مالا يفي بالأجرة المستحقة بالعقد
- وضحت الدراسة أن عقد التأجير التمويلي ينقضي بأحد الأسباب التالية: انتهاء مدة الإجارة، أو الإنهاء الاختياري للعقد، أو الإنهاء الإجباري له.
- عند انقضاء عقد التأجير التمويلي توجد احتمالات ثلاث، وهي: انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، أو تجديد عقد التأجير لمدد جديدة، أو رد العين المؤجرة إلى ملك المؤجر.
- بينت الدراسة أنه في حالة الإنهاء الاختياري في عقد التأجير التمويلي يتم فسخ العقد باختيارهما قبل انتهاء المدة المحددة في العقد.
- وضحت الدراسة أن الفسخ في عقد التأجير التمويلي يعد إقالة بالتراضي بين العاقدين. ويحق بعد الفسخ أن يملك المستأجر العين المؤجرة، أو أن يجدد العقد بينهما مرة ثانية أو أن تبقى العين المؤجرة في ملك المؤجر بردها

إليه، ويعفى المستأجر من سداد أجرة المدة اللاحقة.
- وضحت الدراسة أن الإنهاء الإجباري لعقد التأجير التمويلي يتم بأحد أمرين: هلاك العين المؤجرة، إخلال أحد العاقدين بشروط العقد.

التوصيات:

وفي نهاية هذه الدراسة يوصي الباحث بالإهتمام بعقد التأجير التمويلي خاصة من الناحية الفقهية والتشريعية والتنظيمية، وضرورة التأكد من مدى موافقة نماذج العقود في المصارف الإسلامية وشركات التأجير التمويلي الإسلامية للأحكام الفقهية والضوابط المعدة لهذا العقد.

ودعوة المستثمرين ورجال الأعمال في البلاد الإسلامية إلى ضرورة الاستثمار في عقد التأجير التمويلي سواء في مجال العقارات أو المنقولات لما له من أهمية كبيرة في تنشيط الحركة الاقتصادية.

وصلى الله وسلم على سيدنا ونبيينا محمد، وعلى آله وصحبه، ومن سار على نهجه واقتفى أثره واستن بسنته إلى يوم الدين، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.



ملحق رقم: ١

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه
أجمعين

قرار رقم: ١٣ (١/٣) (١)

بشأن

استفسارات البنك الإسلامي للتنمية

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الثالث بعمان عاصمة المملكة
الأردنية الهاشمية من ٨-١٣ صفر ١٤٠٧هـ، الموافق ١١-١٦ تشرين الأول (أكتوبر)
١٩٨٦م،

بعد دراسة مستفيضة ومناقشات واسعة لجميع الاستفسارات التي تقدم بها البنك إلى المجمع،
قرر ما يلي:

أ- بخصوص أجور خدمات القروض في البنك الإسلامي للتنمية:

أولاً: يجوز أخذ أجور عن خدمات القروض على أن يكون ذلك في حدود النفقات الفعلية.

ثانياً: كل زيادة على الخدمات الفعلية محرمة لأنها من الربا المحرم شرعاً.

ب- بخصوص عمليات الإيجار:

أولاً: إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر
مقبول شرعاً.

ثانياً: إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات
وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والتمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك
الأشياء بعد حيازة الوكيل لها، هو توكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء
غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

ثالثاً: إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد
الوكالة والوعد.

رابعاً: إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل.

(١) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي.

خامساً: إن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

سادساً: إن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية، كلما أمكن ذلك، يتحملها البنك.

ج- بخصوص عمليات البيع بالأجل مع تقسيط الثمن:

أولاً: إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية ببيع المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً.

ثانياً: إن توكيل البنك أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك، بغية أن يبيعه البنك تلك الأشياء بعد وصولها وحصولها في يد الوكيل، هو توكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

ثالثاً: إن عقد البيع يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات والقبض لها، وأن يبرم بعقد منفصل.

د- بخصوص عمليات تمويل التجارة الخارجية:

ينطبق على هذه العمليات المبادئ المطبقة على عمليات البيع بالأجل مع تقسيط الثمن.

هـ- بخصوص التصرف في فوائد الودائع التي يضطر البنك الإسلامي للتنمية لإيداعها في المصارف الأجنبية:

يحرم على البنك أن يحمي القيمة الحقيقية لأمواله من آثار تذبذب العملات بواسطة الفوائد المنجزة من إيداعاته. ولذا يجب أن تصرف تلك الفوائد في أغراض النفع العام كالتدريب، والبحوث، وتوفير وسائل الإغاثة، وتوفير المساعدات المالية للدول الأعضاء، وتقديم المساعدة الفنية لها، وكذلك للمؤسسات العلمية والمعاهد والمدارس وما يتصل بنشر المعرفة الإسلامية.

والله أعلم ؛؛



ملحق رقم: ٢

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 بالتمليك

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦
جمادى الأولى ١٤٠٩ الموافق ١٠ - ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م،
بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي
بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله،
وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم 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 بالتمليك ببدايل أخرى، منها البديلان التاليان:
(الأول): البيع بالإقسط مع الحصول على الضمانات الكافية.
(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط
الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:
- مد مدة الإجارة.

- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك 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 !!

(١) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ٥، ٤/٢٠٩٣.



ملحق رقم: ٣

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه
أجمعين

قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤) (١)

بشأن موضوع

الإيجار المنتهي بالتمليك

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ - ١ رجب ١٤٢١هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ أيلول (سبتمبر) ٢٠٠٠م.

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وذكور التأجير). وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء.

قرر ما يلي:

• الإيجار المنتهي بالتمليك:

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 بالتمليك في نهاية مدة الإجارة. والخيار يوازي

الوعد في الأحكام.

٢. أن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع.

ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما

يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تقريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا

فاتت المنفعة.

(١) - مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ١٢، ٣١٣/١.

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

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

هـ- 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 المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب 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).

د- وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

أ- عقد إجارة يُمكن المستأجر 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

بالبهية بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣. (١/٣)

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. (٦/٥)

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

د- عقد إجارة يُمكن المستأجر 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.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى.

والله الموفق؛؛

المصادر والمراجع:

القرآن الكريم.

- الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد عبدالله الحافي، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، ٢٠٠١م.
- أحكام القرآن، أبو بكر الجصاص، تحقيق: محمد الصادي قمحاوي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ١٤٠٥هـ.
- أحكام المعاملات الشرعية، على الخفيف، دار الفكر العربي، القاهرة، ٢٠٠٥م.
- إعلام الموقعين عن رب العالمين، محمد بن أبي بكر ابن القيم، تحقيق: محمد عبدالسلام إبراهيم، دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٩٩١م.
- الأم، محمد بن إدريس الشافعي، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٠م.
- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي، دار إحياء التراث العربي، ط٢.
- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، دار الحديث، القاهرة، ٢٠٠٤م.
- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ابوبكر بن مسعود الكاساني، دار الكتب العلمية.
- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل، محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٨٨م.
- بيع النقيط وأحكامه، سليمان بن تركي التركي، دار إشبيلية، الرياض.
- تاج العروس من جواهر القاموس، محمد بن محمد المرتضى الزبيدي، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، ط١، ٢٠٠١م.
- التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، حسين حسين شحاته، ضمن سلسلة بحوث وداسات في الفكر المحاسبي الإسلامي، منشور على الصفحة الشخصية على شبكة الإنترنت.
- التأجير التمويلي من منظور إسلامي، محمد عبدالحليم عمر، بحث مقدمة لمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، القاهرة، ١٩٩٨م.
- التجريد، أحمد محمد القدوري، تحقيق: محمد أحمد سراج، دار السلام.

- تحرير الكلام في مسائل الإلتزام، محمد بن محمد الحطاب، تحقيق: عبدالسلام محمود الشريف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٨٤م، ط١.
- تحفة الفقهاء، علاء الدين محمد بن أحمد السمرقندي، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٩٤م.
- التعريفات، علي بن محمد بن علي الجرجاني، تحقيق: إبراهيم الأبياري، دار الكتاب العربي، بيروت، ط١، ١٤٠٥هـ.
- التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، علاء الدين عبدالله الخصاونة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٢م.
- التمويل الإسلامي ودور القطاع الخاص، فؤاد السرطاوي، دار المسيرة، عمان، ط١، ١٤٢٠هـ.
- التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، عمر هواري، حاج سعيد عمر، دار كنوز المعرفة العلمية، الأردن.
- التوقيف على مهمات التعاريف، عبدالرؤوف المناوي، تحقيق: عبدالحميد حمدان، عالم الكتب، القاهرة، ط١، ١٩٩٠م.
- جامع البيان في تفسير القرآن، لأبي جعفر محمد بن جرير الطبري، تحقيق: محمود محمد شاكر، دار المعارف، القاهرة.
- الجامع لأحكام القرآن، لأبي عبدالله محمد بن أحمد القرطبي، دار الكتب المصرية.
- روضة الطالبين وعمدة المفتين، محي الدين يحيى بن شرف النووي، تحقيق: زهير الشاويش، المكتبة الإسلامية، بيروت، ط٢، ١٩٩١م.
- سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- سنن أبي داود، سليمان بن الأشعث، تحقيق: محمد محي الدين عبدالحميد، المكتبة العصرية، بيروت.
- سنن الترمذي، محمد بن عيسى الترمذي، تحقيق: بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨م.
- سنن النسائي، أحمد بن شعيب النسائي، تحقيق: عبدالفتاح أبو غدة، مكتب المكبوعات الإسلامية، حلب، ط٢، ١٩٨٦م.

- شرح مختصر الطحاوي، أحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص، دار البشائر الإسلامية، ٢٠١٠م.
- صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، تحقيق: محمد الناصر، دار طوق النجاة، بيروت، ط١.
- صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج، تحقيق: محمد فؤاد عبدالباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت.
- عقد الإيجار التمويلي، نجوى إبراهيم البدالي، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٥م.
- عقد التأجير التمويلي، صخر أحمد الخصاونة، دار وائل للنشر، ٢٠٠٥م.
- عقد التأجير التمويلي، محمد عابد الشوابكة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠١١م.
- العقود الدرية في تفتيح الفتاوى الحامدية، محمد أمين ابن عابدين، دار المعرفة.
- فتح القدير، كمال الدين بن عبدالواحد ابن الهمام، دار الفكر، بيروت.
- كشف القناع عن متن الإقناع، منصور بن يونس البهوتي، مكتبة نزار مصطفى الباز، ط١، ١٤١٧هـ.
- لسان العرب، لأبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، دار التراث العربي، بيروت، ط٣، ١٩٩٣م.
- مبدأ الرضا في العقود، علي محي الدين القرعة داغي، دار البشائر الإسلامية، بيروت، ط٣، ٢٠٠٨م.
- المبسوط، محمد بن أحمد السرخسي، دار المعرفة، بيروت، ١٩٩٣م.
- مجلة مجمع الفقه الإسلامي، مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي.
- مجموع الفتاوى، أحمد بن محمد ابن تيمية، تحقيق: عبدالرحمن بن قاسم، مجمع الملك فهد، المدينة المنورة، ١٩٩٥م.
- المحلى بالأثر، علي بن أحمد ابن حزم، دار الفكر، بيروت.
- مختار الصحاح، محمد ابن ابي بكر الرازي، المكتبة المعاصرة، بيروت، ط٥.
- المدونة، مالك بن أنس، دار الكتب العملية، بيروت، ١٩٩٤م، ط١.

- مسند أحمد، أحمد بن محمد بن حنبل، تحقيق: عبدالله التركي، مؤسسة الرسالة، ٢٠٠١م، ط١.
- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، محمد عثمان شبير، دار النفائس، عمان، ط٦، ٢٠٠٧م.
- معجم المصطلحات الاقتصادية والإسلامية، علي بن محمد الجمعة، مكتبة العبيكان ، ط١، ١٤٢١هـ.
- معجم مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق : عبدالسلام محمد هارون، دار الفكر، بيروت، ١٩٧٩م.
- المغني، عبدالله بن أحمد ابن قدامة، المغني، تحقيق: عبدالله التركي، وزارة الشؤون الإسلامية والإرشاد، السعودية.
- المفردات في غريب القرآن، الحسين بن محمد الراغب الأصفهاني، دار القلم، دمشق، ١٤١٢هـ ، ط١.
- الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، محمد أبو زهرة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٩٦م.
- المنشور في القواعد الفقهية، بدر الدين بن محمد الزركشي، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت.
- المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال، محمود عساف، مكتبة الخدمات الحديثة، جدة.
- المهذب، إبراهيم بن علي الشيرازي، دار الكتب العلمية، بيروت.
- الموسوعة الفقهية الكويتية، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الكويت.
- النظام القانوني للتأجير التمويلي، هاني محمد دويدار، مطبعة الإشعاع القانونية، الإسكندرية، ط١.
- النظريات العامة في الفقه الإسلامي، رمضان علي الشرنباصي، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٣م.
- نظرية العقد في الفقه الإسلامي، محمد أحمد سراج، القاهرة.
- نظرية العقد في الفقه الإسلامي، محمد سلامة، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، المغرب.

