



عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

(طبيعته - صورته - حكمه)

دراسة فقهية

كالدكتور

محمد السانوسي محمد شحاته

الأستاذ المساعد بجامعة الملك خالد

كلية الشريعة وأصول الدين

العدد الثاني والعشرون

للعام ١٤٣٩هـ / ٢٠١٨م

الجزء الرابع

رقم الإيداع بدار الكتب المصرية ٦٩٤٠ / ٢٠١٨م

التقييم الدولي ISSN 2356-9050

(شكر وتقدير)

(الباحث يود شكر ...)

جامعة الملك خالد

علي الدعم الإداري والفني لهذا البحث



Abstract

The lease contract ends with ownership (nature, image, judgment), a jurisprudential study

The leasehold contract, defined by the jurisprudence and the judiciary under the title of "rent sale or underwriting for sale", is a type of contract. The practical reality is that people need some goods that they can not afford at once, either because they are weak or because they are weak. From dealing in a manner that almost takes most types of contracts, after most of the goods have moved from being a luxury until they become necessary, such as cars, refrigerators and other electrical appliances, which are purchased by customers for a simple advance payment and to pay the rest of the price in the form of periodic installments even if the payment of another S Have a commodity

Dr.

Mohammed Al - Sanousi Mohammed Shehata



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة

أهمية عقد التمك بالإيجار

يعتبر عقد التمك بالإيجار الذي عرفه الفقه والقضاء تحت مسمى " البيع الإيجارى أو الإيجار السائر للبيع " نوع من العقود أفرزه الواقع العملى ، نظرا لاحتياج الأشخاص لبعض السلع التى لا يستطيعون تدبير أثمانها دفعة واحدة ، إما لغلوها أو لضعف قدراتهم المالية ، ولقد شاع اللجوء لهذا النوع من التعامل بطريقة تكاد تستغرق معظم أنواع العقود ، بعد أن انتقلت معظم السلع من كونها كمالية إلى أن صارت ضرورية ، كالسيارات والثلاجات وسائر الأجهزة الكهربائية المختلفة التى يقتنيها العملاء نظير دفع مقدم بسيط على أن يوفى باقى الثمن فى صورة أقساط دورية حتى إذا ما أتم دفع آخر قسط تملك السلعة (١).

هذا وقد لجأ التجار إلى ابتكار هذا النوع من البيوع لحماية أنفسهم من خطر عدم الوفاء بالثمن ، حيث يحق لهم به الاحتفاظ بملكية الشئ المبيع الذى لم يسدد ثمنه بعد ، دون أن يرجع هذا الاحتفاظ بالملكية إلى شرط خاص - البيع بالتقسيط - (٢).

(١) د. محمد محيى الدين إبراهيم سليم - الوجيز فى عقد الإيجار ص ٣٦ ط : حمادة بقويسناط ١٩٩٧م .

(٢) د. مصطفى عبد الحميد عدوى - شرح أحكام عقد البيع ص ٣٤ ط : حمادة بقويسناط : الرابعة ط ١٩٩٩م .

فقد كانت الوسيلة الأولى التي لجأ إليها البائعون بالتقسيت لحماية أنفسهم من عدم وفاء المشتري بالثمن تنحصر في أن يحتفظ البائع لنفسه بالملكية لحين الوفاء بالثمن كاملاً ، وذلك بمقتضى شرط صريح في العقد يجعل إنتقال الملكية إلى المشتري معلقاً على شرط واقف هو دفع الثمن كاملاً ، فمتى تحقق الشرط انتقلت الملكية بأثر رجعي ، ولكن هذا الشرط لا يحقق للبائع الحماية التي يحققها له عقد التملك بالإيجار ، ذلك أن شرط الاحتفاظ بالملكية لا يغير من طبيعة العقد ، فيظل بيعاً ، والبيع ليس من عقود الأمانة، ولذلك فإذا تصرف المشتري في الشيء محل التعاقد إلى الغير ، ولو قبل أن تنتقل إليه الملكية لا يعتبر مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة (١) ، ويتميز عقد التملك بالإيجار بحيازة المشتري للشيء المبيع والتمتع به باعتباره مستأجراً، ويكون في نفس الوقت دائماً بوعد بالبيع يتحقق في نهاية العقد ، ويصبح بأعماله مالكا للشيء ، إما تلقائياً بمجرد سداد آخر قسط متفق عليه ، وإما بإعلان المستأجر رغبته في ذلك وبعد دفع مبلغ يتفق عليه كمقابل للشراء ، يمثل عادة الفرق بين القيمة الحقيقية للمبيع وجملة ما دفع من أقساط على هيئة أجرة ، ويلجأ البائعون إلى هذه الوسيلة الثانية إمعاناً منهم في ستر حقيقة البيع وإظهاره في صورة إيجار (٢).

(١) د. خميس خضر - العقود المدنية الكبيرة - البيع والتأمين والإيجار ص ٢٥ ط : دار

النهضة العربية - الطبعة الثانية ١٩٨٤ م .

(٢) د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل - البيع بالتقسيت والبيوع الإئتمانية الأخرى ص ٣٠٣ هامش

٦٦٦ ط ١٩٨٤ م .

وقد تطور هذا العقد ، وتعددت أسماؤه طبقاً لهذا التطور ، فقد كان أولاً يعرف بإسم البيع بالتقسيط والاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن ، ثم تطور وعرف بإسم الإيجار الساتر للبيع ، ثم إلى اسم الإيجار المقترن بوعده بالبيع ، أو الإجارة المنتهية بالتمليك^(١) . وهذه الأسماء ليست من باب المترادفات التي تخدم أى غرض ، إنما تعدد الأسماء كما يقول بعض فقهاء القانون المدنى " ناشئ عن تدرج نظرة المشرع لهذا العقد فى محاولة لترجمة الهدف الذى يرمى إليه ، والمصلحة التى يحرص على حمايتها ، فهو يرمى إلى الاستيثاق من أن المشتري سيفى بالثمن كاملاً فى الوقت المحدد ، وفى مقابل ذلك يشترط البائع أن تبقى ملكيته قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه بحيث يكون له الحق فى استرجاع الذات عند انعدام الوفاء فى الوقت المحدد ، وله الحق فى الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات فى حالة عدم البيع " ^(٢) .؛ هذا ولما كان عقد التمك بالإيجار بالإيجار شأنه كأى عقد من العقود الملزمة للجانبين اخترت الكتابة فى هذا البحث وتناولت فيه تعريف هذا العقد وطبيعته وصوره وما يميزه عن غيره وحكم التعامل به.

(١) د. عبد العزيز بدر حسين الجناعى - الإجارة المنتهية بالتمليك ص ٣٨٠ وما بعدها . د. على محيي الدين القرة داغى - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة - الإجارة المنتهية بالتمليك . دراسة فقهية مقارنة - بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامى - الدورة الثانية عشرة - جدة ص ٥٥ وما بعدها .

(٢) د. السنهورى - الوسيط - ج ٤ م ١ ص ١٨٢ ط : ١٩٨٦ م.

ولقد قسمت البحث إلى مقدمه بينت فيها أهمية عقد التمك بالإيجار
ثم أعقبت المقدمة بثلاثة مباحث على النحو الآتي :

- **المبحث الأول: تعريف عقد الإيجار التمويلي وصوره**
- **المبحث الثاني: طبيعة الإيجار التمويلي، وما يميزه عن غيره
من العقود المشابهة له، وحكم التعامل به**
- **المبحث الثالث: مدى توافق التأجير التمويلي مع القواعد
الشرعية العامة المنظمة للمعاملات المالي**
- **الخاتمة: وتشتمل على المصادر والمراجع**



المبحث الأول

تعريف عقد الإيجار التمويلي وصوره

- **عقد الإيجار المنتهي بالتمليك هو:** عقد بيع في حقيقته الثمن فيه مقسطاً على أقساط متساوية، يشترط فيه البائع على المشتري أن يكون البيع معلقاً على شرط وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المحدد إذا وفى بالأقساط جميعها في المواعيد المتفق عليها، فإن التزم المشتري بالوفاء بالكيفية المتفق عليها أصبح العقد باتاً وانتقلت إليه الملكية بأثر رجعي، وإلا انفسخ العقد بأثر رجعي أيضاً، وصار كأن لم يكن بيعاً^(١).

ونظراً لما يثيره هذا العقد من مخاوف للبائع، وذلك في حالة إفلاس المشتري، ومن ثم يزاحم ببقية الثمن سائر الغرماء فكثيراً ما يلجأ المتعاقدون إلى إخفاء هذا البيع تحت ستار عقد إيجار - فيصان العقد بأنه إيجار، ويصان أقساط الثمن بأنها أجرة مقسطة، ثم يتفان على أنه إذا وفي المشتري بهذه الأقساط فقط، أو مع زيادة قليلة على مجموع الأقساط انقلب الإيجار بيعاً^(٢)، وهذا العقد له صور هي:

(١) في نفس المعنى - د/إبراهيم الدسوقي أبو الليل - البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى - ص ٣٠٣ هامش ٦٦٦ - ط ١٩٨٤م - د/مصطفى عبد الحميد عدوي - شرح أحكام عقد البيع - ص ٣٤ - ط ١٩٩٩م - د/حسني جاد الرب - صور وأحكام التملك بالإيجار - ص ٣ - ط ٢٠٠٩م

(٢) د/أحمد طه ريان - عقد الإيجار المنتهي بالتمليك - بحث منشور لسلسلة قضايا فقهية معاصرة - تأليف لجنة من أساتذة في نفس المعنى - د/علي محي الدين القرعة داغي - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة - الإجازة المنتهية بالتمليك - بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي - الدورة الثانية عشرة - جدة - ص ٥٥.

أولهما: أن يكون المتعاقدان يريدان في الحقيقة بيعاً بالتقسيط منذ البداية، حيث يجعل البائع الوعد الصادر منه معلقاً على شرط وفاء المستأجر بالثمن في المواعيد المحددة، وأن يجعل الثمن في حالة ظهور رغبة المستأجر في الشراء هو أقساط الإيجار، وقد يضاف إليها مبلغ رمزي، وهذا يؤدي إلى تكيف هذا العقد بأنه عقد بيع بالتقسيط لا عقد إيجار.

ثانيهما: أن يعقدا عقد إيجار حقيقة لكن يقترن به وعد بالبيع من البائع إذا أبدى المستأجر خلال مدة الإيجار على أن يكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدي مستقل عن أقساط الأجرة يتناسب هذا الثمن مع قيمة العين، وتكون الأقساط التي هي قيمة الإيجار هي أقساط بالثمن، وينتقل العقد من الإيجار إلى البيع من وقت ظهور الرغبة، ولا يستند إلى أثر رجعي وزال التزام المستأجر بدفع أقساط الأجرة، وحل محله التزام بدفع الثمن المتفق عليه، على أن يكون هذا الثمن مشمولاً بحق امتياز على المبيع^(١)، وهذه الصورة قد اتسع مجال العمل بها في الآونة الأخيرة، وصارت الحاجة ماسة إلى التعامل بها في بلاد المسلمين.

ثالثها: التأجير التمويلي:

في تطور لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك نشأ في العالم العربي والإسلامي هذا النوع من العقود الذي يتميز عن الصورتين السابقتين بدخول طرف ثالث، حيث يشترك في هذا التعاقد ثلاثة أطراف هم:

١- بائع العين، وهو صاحب السلعة.

(١) د/ عبد الرازق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني المصري - عقد البيع - من ص ١٧ إلى ص ١٨٢.

٢- مستأجر، وهو من يرغب في استئجار السلعة، ولكن نظراً لأنه
- أي المستأجر لا يملك ثمن هذه السلعة، فيلجأ إلى إدخال طرف ثالث هو
الممول.

١- انتقال ملكية العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة إلى المشتري
إما لزاماً بنص عقد الإيجار، وإما بإعطاء المشتري حق الخيار بالشراء،
ويراعي في تحديد ثمن الشراء ما سبق أن أداه المستأجر من أقساط الأجرة
عن المدة السابقة، فإذا لم يتم الشراء فإنه يعاد النظر في الأجرة، وذلك
برجوع المستأجر على المؤجر والمطالبة بفرق الأجرة على أساس أن قسط
الإجارة في التأجير التمويلي يكون أكبر من قسط الإجارة التشغيلي.

٢- تغطي مدة العقد القسم الأعظم من العمر الإنتاجي أو الانتفاعي
للعين المؤجرة، وبعضهم يحددها بما يعادل ٧٥% فأكثر من هذا العمر.

٣- ألا يكون العقد قابلاً للإلغاء حتى يضمن المؤجر استرداد قيمة
العين المؤجرة، وأنه إذا فسخ العقد قبل انتهاء مدة الإجارة بواسطة
المستأجر كان عليه أن يدفع باقي الأقساط.

٤- أن تحدد قيمة أقساط الإيجار خلال فترة التعاقد بما يغطي
ويضمن للمستأجر استرداد رأسماله وكذلك العائد من هذه الأموال، يتمثل في
هامش ربح وفوائد على الرصيد المتبقي في ذمة المستأجر، ويراعى أن
تكون القيمة الحالية لأقساط الإيجار عند بدء الإيجار أبر من أو مساوية
لقيمة الموجود المؤخر، وقد حددها البعض بـ ٩٠% فأكثر من القيمة
السوقية.



٥- نقل منافع ومخاطر ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، فالمنافع مثل النقل أو الاستخدام المربح طوال فترة مدة الإيجار، أما المخاطر فتشمل إمكانيات الخسائر من طاقة غير مستغلة، أو من التقادم التكنولوجي، أو من تغيرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة مضافة إلى ما يصيب العين المؤجرة من تلف أو خسائر تحتاج معه إلى صيانة وإصلاح، حيث أن مصروفات الصيانة والتأمين تكون على عاتق المستأجر، وأنه ملزم في جميع الأحوال بسداد أقساط الأجرة حتى نهاية العقد دون النظر إلى أية ظروف^(١).

(١) د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٣٦ - في نفس المعنى - د/ رفيق المصري - البيع بالتقسيط - ص ٣١٣ - ط الدار الشامية - بيروت - ط ١٤١٠هـ - د/ عبد العزيز الجناعي - الإجارة المنتهية بالتمليك - ص ٣٨٠.

المبحث الثاني

طبيعة الإيجار التمويلي، وما يميزه عن غيره من العقود المشابهة له، وحكم التعامل به

أولاً: طبيعة الإيجار التمويلي وما يميزه عن غيره:

— رغم أن قانون التأجير التمويلي المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٠م سمي هذا العقد تأجيراً، إلا أنه باستقراء العدد من النصوص القانونية الواردة بشأنه تبين أنه عقد بيع أقرب منه إلى الإيجار^(١)، ويختلف الإيجار التمويلي عن عدة من العقود المشابهة له وهي التأجير البيعي، والإيجار المنتهي بالتمليك، والتأجير التشغيلي، وسوف نتناول بيان أوجه الاتفاق والاختلاف فيما يلي:

١- **التأجير البيعي:** هو عقد يملك فيه المستأجر العين المؤجرة عند نهاية مدة الإجارة حكماً بنص العقد دون ثمن، وذلك لأن المستأجر سدد الثمن في صورة أقساط الإيجار التي دفعها خلال مدة عقد الإيجار^(٢).

٢- **الإيجار المنتهي بالتمليك:** وهو عقد تأجير العين المؤجرة، ثم يقترن بها شرط في العقد، أو في صورة عقد مستقل، أو مواعدة ببيع أو هبة لعين في نهاية مدة الإيجار للمستأجر، على أن يكون نقل الملكية بعقد جديد غالباً.

(١) راجع المواد ٥، ٩، ٢٥، ٢٧ من قانون التأجير التمويلي ٩٥ لسنة ١٩٩٠م.

(٢) راجع في الإيجار في صورة بيع إيجاري - البند الحادي عشر في عقد إيجار مقترن بالبيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مشاراً إليه د/ عبد العزيز الجناعي - ص ٥٢٥.

٣- **التأجير التشغيلي:** وهو عقد إيجار عادي يجري التعامل به في كل مكان ويتضمن الاتفاق بين طرفين على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره يتفق عليها ولمدة معينة، ولا يتضمن حقاً للمستأجر بشراء العين عند نهاية العقد، كما أن المؤجر لا يلقي فيه عبء التأمين والصيانة ومسئوليات الأجرة، وأن الأقساط في مقابلة الانتفاع بالعين فقط دون جزء من تكلفة العين المؤجرة^(١).

ثانياً: حكم التعامل بعقد الإيجار التمويلي:

— بعد ذكر صور هذا العقد، وخصائصه، يتبين لنا أنه لا يخرج عن كونه عقد إيجار اشتمل على شرط التمكك، كما أنه اشتمل على وعد بالبيع، وأنه أيضاً يمكن إدراجه في صور عقد في عقد، كما أنه اشتمل على حيلة لتسهيل التمكك عن طريق الإيجار، وسوف نتناول أقوال الفقهاء في هذه الصور من العقود، ثم لفظ ذلك على الحكم على هذا العقد.

١- الحيل في الشريعة الإسلامية:

ذكرنا أن هذا العقد يستر عقداً آخر هو عقد إيجار حين يتمكن رجال القانون من تأخير حكم البيع الأصلي وهو انتقال الملكية فور التعاقد إلى ما بعد انتهاء تسليم أقساط الثمن في حكم استعمال الحيل في الشريعة الإسلامية، فالحيلة كما عرفها العلماء هي: نوع مخصوص من التصرف والعمل الذي يتحول به فاعله من حال إلى حال، ثم غلب استعمالها في العرف على سلوك الطرق الخفية التي يتوصل بها إلى حصول الغرض، بحيث

(١) د/ محمد عبد الحليم عمر - التأجير التمويلي من منظور إسلامي - ورقة عمل مقدمة إلى الحلقة النقاشية بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي في سبتمبر سنة ١٩٩٨م - ص٧.

لا يتفطن إليه إلا بنوع من الذكاء والفتنة، وهي جنس: تشمل التوصل إلى فعل الواجب أو ترك المحرم أو تخليص الحق، ونصرة المظلوم وقهر الظالم، وعقوبة المعتدي، كما تشمل الطرق التي من خلالها يتوصل إلى استغلال المحرم وإبطال الحقوق، وإسقاط الواجبات، ولكن غلب استعمال الحيل في عرف فقهاء الشريعة على النوع المذموم^(١)، كما جاء في الحديث: "قاتل الله اليهود، إن الله تعالى لما حرم عليهم الشحوم فحملوها ثم باعوها فأكلوا ثمنها"^(٢).

— وتقسيم الثمن إلى أقساط شهرية بقيمة الإيجار وتسمية هذا العقد بعقد الإيجار يعتبر وسيلة إلى حفظ المالك لحقه في ثمن الدار حتى لا يتصرف المستأجر فيها قبل حصول الأول على ثمنها كاملاً، وكذلك حصوله على عائد سلعته مدة بقائها بيد المشتري إلى وقت انتقال ملكيتها إليه يعد ذلك من الحيلة الموصلة على الحق أو على دفع الظلم بطريق مباحة^(٣)، ومن ثم فهو يعتبر من الحيل المشروعة لأنها حلال في ذاتها وموصلة إلى مشروع^(٤).

(١) د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٤١.

(٢) الحديث أخرجه البخاري في صحيحه - ج ٣، ص ٨٢ - كتاب البيوع - باب لا يذاب شحم الميتة ولا يباع وركه - ط الأميرية

(٣) في نفس المعنى - د/ عبد الله محمد عبد الله - مجلة الفقه الإسلامي - الدورة الخامسة - العدد الخامس - ج ٤، ص ٣٦٠٢ وما بعدها .

(٤) راجع في عرض أنواع الحيل - د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٤٣.

٢- حكم اشتراط عقد في عقد:

ذكرنا أن هذا العقد - التأجير التمويلي - يكمن في طبيعته أنه عقد إيجار يخفي عقد تملك عند سداد أقساط الأجرة عن المدة المتفق عليها. وقد اختلف فقهاء الشريعة في حكم اشتراط عقد في عقد، ويمكن حصر

الخلافاً في قولين:

القول الأول:

يرى الحنفية والشافعية والظاهرية والزيدية: عدم جواز اشتراط عقد في عقد مطلقاً أي سواء كان عقد بيع مع عقد إيجار أو غيره^(١).

القول الثاني:

يرى أشهب من المالكية والإمامية: "جواز اشتراط عقد في عقد مادام ذلك يحقق غرضاً مشروعاً، ووافقهم المالكية والحنابلة وبعض الشافعية فيما إذا كان عقد بيع مع عقد إيجار، وذلك لتوافق أحكام العقدين في الأركان والشروط غالباً. جاء في الشرح الكبير "لا تفسد الإجارة مع بيع صفقة واحدة، ولا يفسد البيع أيضاً لعدم، سواء كانت الإجارة في نفس المبيع كسواء ثوب بدراهم معولمة على أن يخيطه البائع - على أن تكون بعض الدراهم في مقابلة الثمن والبعض في مقابلة الخياطة. وأما إن كانت الإجارة في غير نفس المبيع فيجوز من غير شرط"^(٢).

(١) الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج٢، ص ٤١ - أبو الحسن - التسولي - البهجة -

شر- التحفة - ج٢، ص ١٠.

(٢) الإمام الدردير - الشرح الكبير - على حاشية الدسوقي - ج٤، ص ٥.

وجاء في مغني المحتاج "ولو جمع في صفقة مختلفي الحكم كإجارة وبيع كأن يقول: أجرتك داري شهراً، وبعتك ثوبي هذا بدينار، صحافي الأظهر"^(١)، وجاء في الروض المربع" أو جمع بين بيع وصرف أو إجارة أو خلع أو نكاح بعوض واحد. صح البيع وما جمع إليه بالقيم"^(٢).

الأدلة

أدلة القول الأول:

— استدلل القائلون بعدم جواز اقتران عقد بالسنة منها ما روي أن النبي (ﷺ) نهى عن بيعتين في بيعة، وعن صفقتين في صفقة"^(٣).

وجه الدلالة:

الحديث صريح في النهي عن اقتران عقد بيع في عقد آخر وعن صفقة في صفقة، وأن الاختلاف بين البيع والإجارة في اشتراط التأقيت فيها، وهو مبطل للبيع، كما أن الإجارة تنفسخ بالتلف بعد القبض دونه وهو مبطل للعقد"^(٤).

مناقشة:

ناقش المبيحون دليل المانعين فقالوا: الحديث محمول على أن المراد منهما النهي عن إيجاب البيع في سلعة بثمنين مختلفين إلى أجلين أو إيجاب

(١) الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤١.

(٢) ابن القاسم النجدي - الروض المربع - ج ٢، ص ١٦٩ - البهوتي - كشف القناع - ج ٢، ص ٢٩ - لنفس المؤلف - شرح منتهى الإرادات - ج ٢، ص ١٧.

(٣) الحديث أخرجه النسائي في سننه - ج ٧، ص ٢٨٨، وأحمد في مسنده - ج ١، ص ١٧٥.

(٤) الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤١.

البيع في سلعتين بثمنين مختلفين، ثم يقبل الطرف الآخر، ثم يفترقان على هذا دون تحديد ثمن معين^(١).

أدلة القول الثاني:

— استدل المباحون لاقتران عقد بعقد، وخاصة عقد الإيجار بالمعقول فقالوا: إن اقتران عقد بعقد يحقق غرض مشروع، وأن الثمن لا يؤثر في صحة ذلك، لأن المسمى يوزع على قيمتهما^(٢).

الترجيح:

بعد عرض آراء الفقهاء في حكم اقتران عقد بعقد وعرض أدلة كل رأي ومناقشة أدلة القائل بعدم الجواز، وبتطبيق هذه الأحكام والآراء على موضوع البحث - الإيجار المنتهي بالتمليك - نرى أنه عقد صحيح متى توفرت شروط صحة كل عقد منهما: البيع والإيجار - ولم يقترن بهما ما يؤدي إلى بطلانه من شرط باطل أو أن يشتمل على غرر^(٣).

٣- حكم اشتراط شرط في عقد:

غالباً ما يقترن عقد الإيجار: موضوع البحث - بشرط لينقلب إلى عقد بيع هذا الشرط مفاده سداد الأقساط في ميعادها، وقد اختلف الفقهاء في حكم اقتران العقد بشرط، وحاصل الخلاف في قولين:

(١) المرجع السابق - نفس الموضوع.

(٢) الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤١.

(٣) في نفس المعنى - د/ حسن الشاذلي - مجلة المجتمع الفقهي - الدورة الخامسة - ج ٤،

ص ٢٦٣٠ وما بعدها.

القول الأول:

ويرى أنصاره: عدم صحة تعليق عقود المعاوضات على شرط مطلقاً وممن ذهب إلى هذا الحنفية والمالكية والشافعية ورواية عند الحنابلة والزيدية والإمامية والإباضية^(١).

القول الثاني:

ويرى أنصاره: جواز تعليق عقود المعاوضات على شرط، وممن ذهب إلى هذا الحنابلة في قوله مرجوح^(٢)، كما رجحه بعض المعاصرين متى كان الشرط ملائماً للعقد، ويحقق غرضاً مشروعاً له^(٣).

الأدلة

أدلة الجمهور:

استدل الجمهور على قولهم بعدم جواز اقتران العقد بشرط بالسنة والمعقول.

- أما السنة فمنها ما روي أن النبي (ﷺ): "نهى عن بيع وشرط"^(٤).

(١) الكاساني - بدائع الصنائع - ج ٥، ص ١٧١ - الخرخشي - حاشيته على مختصر خليل -

ج ٥، ص ٨٠ - النووي - المجموع - ج ٩، ص ٣٦٤ - البهوتي - كشاف القناع - ج ٣،

ص ١٩٤ - ابن مفتاح - المنتزح المختار - ج ٣، ص ٥٦ - العاملي - مفتاح الكرامة -

ج ١٠، ص ١٢٣ - الحفيش - شرح كتاب النيل - ج ٨، ص ١٤٧.

(٢) ابن قدامة - المغني - ج ٤، ص ٥٨٣ - البهوتي - كشاف القناع - ج ٣، ص ١٩٤.

(٣) د/ حسن الشاذلي - نظرية الشروط.

(٤) الحديث أخرجه الحاكم - كتاب علوم الحديث - ص ١٢٨ - باب الأحاديث التي عارضتها

مثلها - ط دار الكتب - ط ١٩٣٧م.

وجه الدلالة:

– الحديث صريح في النهي عن اقتران العقد بشرط^(١).

– كما استدل الجمهور على قولهم بعدم جواز اقتران العقد بشرط بالمعقول فقالوا إن عقود المعاوضات عقود تمليكات، وهذه تثبت آثارها في الحال فتعليقها على شرط ينافي ما تقتضيه هذه العقود، فلا يصح لما فيه من معنى القمار أو المخاطرة، حيث يترد العقد بالشرط بين الوجود إذا تحقق الشرط، أو العدم إذا لم يتحقق الشرط، أو أيهما مثل بيع الملامسة أو المنابذة وهي منهي عنها^(٢).

أدلة القول الثاني:

استدل الحنابلة ومن وافقهم من المعاصرين على قولهم بجواز تعليق العقود على شرط بأدلة من الكتاب والمعقول.

– أما الكتاب فمنه قوله تعالى: **لَيْسَ أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**^(٣).

وجه الدلالة:

الآية صريح في الأمر بالوفاء بكل عقد، سواء كان مشتملاً على شرط أم كان ناجزاً^(٤).

(١) الكاساني - البدائع - ج ٥، ص ١٧١.

(٢) راجع مراجع الجمهور السالفة ود/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٦٧.

(٣) سورة المائدة - الآية ١.

(٤) المقدس - الشرح الكبير على المغني - ج ٤، ص ٥٤.

كما استدلت الحنابلة بالمعقول فقالوا: إن تعليق العقد على شرط لا يؤدي إلى غرر أو مخاطرة، أو أكل أموال الناس بالباطل، وأنه ليس من قبيل بيع الملامسة أو المنابذة^(١).

وبتطبيق هذه الآراء على موضوع البحث نرى أن تعليق عقد البيع على شرط ملائم له ويحقق غرضاً مشروعاً جائزاً وأن هذا التعليق صحيح مادام الطرفان قد اتفقا عليه وصدرت الصيغة باتة مدلولها مثل قوله: أجرتك هذه السلعة بأجرة كذا على أنك إذا سددت الأجرة بانتظام حتى نهاية سنة كذا أو شهر كذا بعتك هذه السلعة المؤجرة بثمن كذا ويقول الآخر. قبلت، فالأجل المتفق عليه قد وضع في قلب شرط وهو سداد الأجرة في خلال هذه المدة^(٢).

٤- حكم اقتران عقد بوعده بعقد آخر:

— عند اقتران عقد الإيجار بوعده بعقد البيع، فإنه يجب التفرقة في هذه الحالة من حالات هي:

١- أن يكون الوعد تبادلياً ملزماً لهما بإجراء عقد البيع، فإنه يجب أن نرجح إلى معرفة، هل الثمن حقيقي أم رمزي، ومن ثم نقضي بأن العقد بيع أو إيجار مقترناً بوعده بالبيع، وتكون في حالة مماثلة لحالة ما إذا اقترن عقد الإجارة بعد بيع معلق على شرط هو سداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

(١) المقدس - الشرح الكبير - الموضوع السابق.

(٢) د/ حسن الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج٤، ص ٢٦٤٤.

٢- أن يكون الوعد صادراً من المستأجر بشراء هذه السلعة المؤجرة له بعد سداد هذه الأقساط الإيجارية في المدة المحددة بعد دفع ثمن معين، ولم يصدر وعد من الآخر. فبمقتضى هذا الوعد أن يكون المالك مخيراً في نهاية المدة من أن يطالبه بالشراء، أم لا يطالبه وتطبق على العقد أحكام الإيجار.

٣- أن يكون الوعد صادراً فقط من المؤجر ببيع السلعة المؤجرة وهنا يجب البحث في الثمن المحدد، فإن كان الثمن رمزياً فحينئذ سيطلب المستأجر المؤجر ببيع السلعة له قطعاً وفاءً بعهدة ويلزم المؤجر ببيعها له بالثمن، هذا وقد حاول بعض الفقهاء المعاصرين أن يجد مخرجاً لهذا العقد بتخريجه على المسألة المشهورة عند المالكية وهي: ما إذا قال البائع للمشتري بعد عقد البيع. إذا أتيتك بالثمن ردّ إلى المبيع، فقبل المشتري بذلك. فإن ذلك يلزمه، كما يمكن أن يتخرج الجواز أيضاً على قاعدة الشروط اللاحقة لا يبطل بها العقد^(١).

٥- حكم بيع الشيء غير المملوك لبائعه وقت التعاقد:

يتصور هذا الأمر عندما يتدخل طرف ثالث بين المالك والمستأجر يسمى الممول، يتولى مهمة التأجير وضمان الأقساط للمالك، ويترتب على هذا أن يرد العقد على عين غير مملوكة للممول وقت التعاقد فإنه يكون حينئذ بيعاً أو إجارة لسلعة غير مملوكة للبائع أو المؤجر، وبيع شيء غير مملوك للبائع وقت التعاقد لا يصح، وهذا محل اتفاق بين الفقهاء. جاء في

(١) الشيخ/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه - أستاذ بكلية الآداب - جامعة الملك عبد العزيز بجدة - مجلة المجمع الفقهي - ص ٣٦٧٣.

الاختيار "إنما يشترط الملك والوجود للقدرة على التسليم وهذا لا يتحقق في المنافع، 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"^(١).

- **وجاء في بداية المجتهد** "يشترط في المعقود عليه سلامته من الغرر وذلك بكونه معلوم الوجود، معلوم الصفة، معلوم القدر مقدوراً على تسليمه وذلك للطرفين الثمن والمثمن"^(٢).

- **وجاء في مغني المحتاج** "ويشترط في المنفعة كون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شرعاً ليتمكن المستأجر منها والقدرة على التسليم فيشمل ملك الأصل وملك المنفعة"^(٣).

- **وجاء في كشف القناع** "الشرط الرابع. أن يكون المبيع مملوكاً لبائعه وقت التعاقد، وكذا الثمن - ملكاً تاماً أو مأذوناً له في بيعه.

الشرط الخامس: أن يكون المبيع ومثله الثمن مقدوراً على تسليمه حال العقد، لأن ما لا يقدر على تسليمه شبيه بالمعدوم، والمعدوم لا يصح بيعه فكذا ما أشبهه"^(٤).

- **ومما سبق يتبين لنا أنه إذا باع الممول شيئاً للعميل وكان هذا الشيء غير داخل في ملك الممول أو غير مملوك له كان بيعه غير صحيح**

(١) الموصلي - الاختيار لتعليل المختار - ج٢، ص٢٢٢.

(٢) ابن رشد - بداية المجتهد - ج٢، ص١٢٩ - ط دار الفكر.

(٣) الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج٢، ص٤٢.

(٤) البهوتي - كشف القناع - ج٢، ص٩١.

إلا السلم فإنه مستثنى وموضوع بحثنا ليس من السلم كما تبين لنا أيضاً أنه لا يصح إجارة عين غير مملوكة للمؤجر، لأن الإجارة تملك منافع عين بعوض، وهذا التملك يستدعي أن تكون العين مملوكة له تملك منفعاتها بعوض، وقد قدمنا أن البيع يشتمل على بيع وإجارة وأن الجمهور لا يجوزونه^(١).

٦- حكم بيع وإجارة الشيء غير المقبوض:

ويتصور هذا فيما إذا كان الممول لم يتم له شراء، أو تم الشراء ولم يتم القبض، ثم قام ببيعها للعميل أو تأجيرها له، فإن هذا البيع أو الإجارة يكون غير صحيح، وذلك لأن النهي الوارد في الأحاديث العامة التي تنهى عن بيع ما لم يقبض تسري على كل عقد من عقود المعاوضات المالية الأخرى، إذ أن ذكر بعض أفراد التصرفات لا ينفي الحكم عما عداه، لأنه ثابت بالأحاديث التي أفادت عموم الحكم، وهو اشتراط قبض المبيع قبل بيعه^(٢).

(١) د/ حسن الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج٤، ص٢٦١٨ وما بعدها.

(٢) د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص٨٠ وما بعدها - د/ حسن الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج٤، ص٢٦٢١.

المبحث الثالث

مدى توافق التأجير التمويلي مع القواعد الشرعية العامة للمنظمة للمعاملات المالية

— انطلاقاً من مقاصد الشريعة الإسلامية من تحقيق مصالح الناس وضعت بعض القواعد التي تتعلق بالمعاملات المالية ومنها ما يلي:

١- قاعدة تحصيل المنافع ودرء المفساد، وبتطبيق هذه القاعدة على العقد موضوع البحث، نجدها تتحقق فيما يلي:

أ- الحد من مخاطر الائتمان لعدم إمكانية تحصيل الأقساط ويتضح ذلك أنه حينما يقترن البيع بصيغة التأجير، فإنه قانوناً وشرعاً تظل ملكية العين المستأجرة في يد المؤجر، وبالتالي فإنه إذا توقف العميل عن السداد أو أفلس، فإن المؤجر يسترد العين، وهذا يخالف البيع بالأجل، حيث تنتقل فيه الملكية للمشتري، ومن ثم يصعب على البائع استرداد السلعة أو حتى وجوب حق له عليها عند الإفلاس.

ب - المزايا الضريبية: حيث أنه بموجب قانون التأجير التمويلي تعفى أرباح المؤجر من عمليات التأجير من الضرائب لمدة خمس سنوات فضلاً عن الإعفاء الجمركي على الأعيان المستوردة بغرض التأجير.

ج- أن عقد التأجير التمويلي يوفر للمستأجر الحصول على الأصول اللازمة لنشاطه بطريقة سهلة وبدون دفع مقدم كما في البيع بالتقسيط، وبالتالي تمنحه ائتماناً بنسبة ١٠٠% من قيمة الأصل على أن يسدد هذا الأصل من إيرادات استخدامه ولكن لكي تتحقق هذه الأهداف لكل

أطرافه يلزم أن تكون الأقساط معلومة والمدة معلومة والعين المؤجرة معلومة، وأن يخلو العقد من الربا والغرر.

د- أنه يحقق التراضي الكامل بين طرفي المعاملة، ولا يتضمن شرطاً ينقص من الإرادة الحرة للمتعاقدين^(١).

- المحاذير الشرعية في عقد التأجير التمويلي، وكيفية تفاديها:

رغم أن هذا العقد يتفق والقاعدة الفقهية - تحصيل المنافع ودرء المفسد - وقد ذكرنا صوراً من هذه المنافع لكل أطرافه إلا أن ذلك لا يعني أن هذا العقد يسلم من التعارض مع الشروط التي يتطلبها الشرع في العقود، وكذلك مع القواعد الفقهية التي يجب مراعاتها في التعاقد، وسوف نذكر ذلك فيما يلي:

١- أن هذا العقد يتعارض وقاعدة أن العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بألفاظها والمباني^(٢)، وبيان ذلك أن العقد - موضوع البحث - يتفق فيه المستأجر مع المؤجر على شراء عقار بثمن محدد يتفقان على تقسيطه على أقساط شهرية ثم يلبسان هذا العقد ثوب الإيجار، وربما ينصا في العقد على أنه يعد انتهاء تلك المدة يملك المستأجر العين محل العقد، فيكون قصد المتعاقدين البيع لا الإيجار فيكون الإيجار حيلة للبيع.

٢- أن هذا العقد كما قدمنا يعد من العقود المنهي عنها شرعاً لأنه من باب بيعتين في بيعة، أو صفقتين في صفقة، أو أنه اشتمل على شرط ليس من مقتضى العقد، بل إن هذا العقد ينطوي على عدة وعود وعقود تبدأ

(١) د/ أحد طه ريان - المرجع السابق - ص ٨٣ وبما بعدها.

(٢) ابن نجيم - الأشباه والنظائر - ص ٢٧.

بطلب المستأجر من الممول شراء العين من صانعها أو تأجيرها مع وعده بإيجارها ثم يبرم معه عقد إيجار ووعده بالشراء، ثم عقد شراء في نهاية المدة^(١).

٣- أن هذا العقد قد إلى أكل أموال الناس بالباطل، من حيث أنه لو تعذر على المستأجر الاستفادة من العين المؤجرة لأسباب تتعلق بكساد السوق مثلاً، فإن المستأجر يتحمل الإيجار حتى نهاية المدة دون أن يكون قد حصل على ربح مقابل ما دفع، وإذا أراد الفسخ فإنه يدفع للمؤجر باقي الأقساط.

٤- أن هذا العقد ينطوي على فوائد ربوية محرمة وهي التي تحسب عن باقي الأقساط، وقد يصرح بها في دفاتر المؤجر والمستأجر^(٢)، وتفادياً لهذه المحاذير اقترح بعض المعاصرين بعض الاقتراحات التي يمكن أن تساهم في تصحيح هذه العقود من الوجهة الشرعية^(٣).

أولاً: عقد الإيجار المنتهي بالتمليك:

فهذا العقد بشكله القانوني الحالي لا يمكن أن يكون جائزاً شرعاً إلا

إذا أخذ إحدى الصيغ الآتية:

(١) د/ محمد عبد الحليم عمر - الورقة المقدمة للمناقشة في مركز صالح من ص ١٦ إلى ص ١٩.

(٢) د/ محمد عبد الحليم عمر - المرجع السابق - نفس الموضوع.

(٣) د/ عبد الله محمد عبد الله - مجلة المجمع الفقهي الإسلامي - الدورة الخامسة - العدد الخامس - ج ٤، ص ٢٥٩٩ إلى ص ٢٦٠١.

١- أن يكون إيجاراً حقيقياً، ومعه بيع خيار عند من يجيز الخيار المؤجل إلى أجل طويل يزيد على ثلاثة أيام، متى كانت المدة معلومة محددة، وقد ذكرنا أن اجتماع البيع مع الإيجار جائز في عقد واحد متى كان لكل منهما موضوع خاص به.

٢- وعد بالبيع لاحق بعقد الإيجار، وهذه الصيغة لا نجد لها سنداً في أصل وجوب الوفاء بالوعد الواقع على سبب.

٣- أن يبيعه بشرط ألا يمضي البيع إلا بدفع الثمن، وهذه الصيغة جائزة، فتكون ذات المبيع بها محبوسة للثمن للإشهاد، ويكون البيع معلقاً غير نافذ.

٤- أن يبيعه بيعاً باتاً على ألا يتصرف المستأجر في المبيع حتى يفي بالثمن فيلزمه الوفاء بذلك، وتصير العين المستأجرة كالمرهونة.

٥- وعد بهبة لاحق بعقد إيجار وهي جائزة^(١).

ثانياً: إجارة منتهية بالتمليك دون ثمن للسلعة عند تملكها سوى الأقساط الإيجارية:

وهذه الصورة بشكلها القانوني والعرفي الآن ليست جائزة إلا إذا صيغت بطريقة أخرى هي أن يعقد العقد بيعاً بشرط ألا يتصرف المشتري بأي تصرف ناقل للملكية حتى يتم سداد جميع الثمن المؤجل، أو أن تشتمل الصيغة على هبة السلعة بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد الأجرة المتفق عليها.

(١) د/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه - مجلة المجمع الفقهي الإسلامي - ج٤، ص ٢٦٧٣ وما بعدها.

ثالثاً: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي بعد الانتهاء من سداد الأقساط الإيجارية، وهذه الصورة يمكن تصحيحها بمثل الصورة السابقة.

رابعاً: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي بعد الانتهاء من سداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة وهذه الصورة جائزة شرعاً بشكلها الحالي.

خامساً: اقتران الإجارة بوعده بالبيع، وهذه الصورة تختلف باختلاف محل الوعد، فإن كان الوعد صادراً من الجانبين وحددوا للمبيع ثمن رمزي، فيمكن تصحيحها بمثل الصورة الثالثة، أما إن كان الثمن حقيقي فيمكن تصحيحها بمثل الصورة الرابعة، أما إن كان الوعد صادراً من المستأجر سواء بثمن حقيقي أو رمزي، فالصورة صحيحة ويجب على المستأجر الوفاء بالوعد، أما أن كان الوعد صادراً من المؤجر وكان الثمن رمزياً فإن تصحيح هذه الصورة يكون يمثل الصورة الثالثة، أما إن كان الثمن حقيقياً فيمكن تصحيح العقد بمثل الصورة الرابعة.

سادساً: اقتران الإجارة بوعده من المؤجر للمستأجر ببيع السلعة المؤجرة له بعد انتهاء المدة أو مددة الإيجار لفترة أخرى، أو إعادة العين إلى مالكها، وهذه الصورة صحيحة.

- وفي كل الصور التي ذكرناها والتي تحتوي على وعد بالبيع أو الشراء أو بهما معاً لأبد من صيغة جديدة عند انتهاء مدة الأجازة لأن الوعد



لا يصح أن يكون عقداً يشتمل على إيجاب وقبول فإذا تخلف الشخص باشره القاضي^(١).

هذا وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورة مؤتمره الخامس المنعقد بالكويت من ١ إلى ٦ جمادي الأول ١٤٠٩هـ الموافق ١٠ إلى ١٥ ديسمبر ١٩٩٨م بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك حيث استبداله ببديلين.

١- البيع بالتقسيم مع الحصول على الضمانات الكافية.

٢- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة، والخيار يكون على أحد الأمور وهي:

١- مد مدة الإجارة.

٢- شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة^(٢).

هذا وقد علت الندوة الفقهية لبيت التمويل الكويتي من ٧ إلى ١١ رجب عام ١٤٠٧هـ مارس عام ١٩٨٧م القول بصحة الإيجار المنتهي بالتمليك متى روعيت فيه الأمور الآتية:

١- ضبط مدة الإجارة، وتطبيق أحكامها طيلة هذه المدة.

٢- تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

(١) د/ حشن الشاذلي - الإيجار المنتهي بالتمليك - بحث مقدم إلى الدورة الخامسة من دورات

مجمع الفقه الإسلامي بجدة ومنشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي - ج ٤، ص ٢٦٥٦.

(٢) في نفس المعنى - د/ إلياس ناصف - البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد اليزنج

- سلسلة أبحاث قانونية مقارنة - ص ٤٨.

٣- نقل الملكية إلى المستأجر نهاية المدة بواسطة هبتها له تنفيذاً
لوعده سابق من المالك المستأجر^(١).

٤- يضاف إلى ما سبق وبعد بيان طبيعته نستطيع القول بأن هذا
النظام - الإيجار المنتهي بالتمليك - غايته - التملك، ووسيلته الإجارة،
والغاية والوسيلة مشروعتان، فيكون مشروعاً^(٢).

(١) مشاراً إليه في د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٩٢ وما بعدها.

(٢) د/ حسني محمد جاد الرب - صور وأحكام التملك بالإيجار - المرجع السابق - ص ٢١.



فهرس المراجع

- ١- في نفس المعنى - د/إبراهيم الدسوقي أبو الليل - البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى - ص ٣٠٣ هامش ٦٦٦ - ط ١٩٨٤م - د/ مصطفى عبد الحميد عدوي - شرح أحكام عقد البيع - ص ٣٤ - ط ١٩٩٩م - د/ حسني جاد الرب - صور وأحكام التملك بالإيجار - ص ٣ - ط ٢٠٠٩م
- ٢- د/ أحمد طه ريان - عقد الإيجار المنتهي بالتمليك - بحث منشور لسلسلة قضايا فقهية معاصرة - تأليف لجنة من أساتذة في نفس المعنى - د/ علي محي الدين القرعة داغي - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة - الإجازة المنتهية بالتمليك - بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي - الدورة الثانية عشرة - جدة - ص ٥٥.
- ٣- د/ عبد الرازق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني المصري - عقد البيع - من ص ١٧ إلى ص ١٨٢.
- ٥- د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٣٦ - في نفس المعنى - د/ رفيق المصري - البيع بالتقسيط - ص ٣١٣ - ط الدار الشامية - بيروت - ط ١٤١٠هـ - د/ عبد العزيز الجناعي - الإجارة المنتهية بالتمليك - ص ٣٨٠.
- ٥- راجع المواد ٥، ٩، ٢٥، ٢٧ من قانون التأجير التمويلي ٩٥ لسنة ١٩٩٠م.

٦- راجع في الإيجار في صورة بيع إيجاري - البند الحادي عشر في عقد إيجار مقترن بالبيع لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار - مشاراً إليه د/ عبد العزيز الجناعي - ص ٥٢٥.

٧- د/ محمد عبد الحليم عمر - التأجير التمويلي من منظور إسلامي - ورقة عمل مقدمة إلى الحلقة النقاشية بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي في سبتمبر سنة ١٩٩٨م - ص ٧.

٨- د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٤١.

٩- الحديث أخرجه البخاري في صحيحه - ج ٣، ص ٨٢ - كتاب البيوع - باب لا يذاب شحم الميتة ولا يباع وركه - ط الأميرية

١٠- في نفس المعنى - د/ عبد الله محمد عبد الله - مجلة الفقه الإسلامي - الدورة الخامسة - العدد الخامس - ج ٤، ص ٣٦٠٢ وما بعدها .

١١- راجع في عرض أنواع الحيل - د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٤٣.

١٢- الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤١ - أبو الحسن - النسولي - البهجة - شر - التحفة - ج ٢، ص ١٠.

١٣- الإمام الدردير - الشرح الكبير - على حاشية الدسوقي - ج ٤، ص ٥.

١٤- الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤١.

١٥- ابن القاسم النجدي - الروض المربع - ج ٢، ص ١٦٩ - البهوتي - كشف القناع - ج ٢، ص ٢٩ - لنفس المؤلف - شرح منتهى الإرادات - ج ٢، ص ١٧.



- ١٦- الحديث أخرجه النسائي في سننه - ج٧، ص٢٨٨، وأحمد في مسنده
- ج١، ص١٧٥.
- ١٧- الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج٢، ص٤١.
- ١٨- المرجع السابق - نفس الموضوع.
- ١٩- الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج٢، ص٤١.
- ٢٠- في نفس المعنى - د/ حسن الشاذلي - مجلة المجتمع الفقهي -
الدورة الخامسة - ج٤، ص٢٦٣٠ وما بعدها.
- ٢١-- الكاساني - بدائع الصنائع - ج٥، ص١٧١ - الخرخشي - حاشيته
على مختصر خليل - ج٥، ص٨٠ - النووي - المجموع - ج٩،
ص٣٦٤ - البهوتي - كشاف القناع - ج٣، ص١٩٤ - ابن مفتاح -
المنتزع المختار - ج٣، ص٥٦ - العاملي - مفتاح الكرامة - ج١٠،
ص١٢٣ - الحفيش - شرح كتاب النيل - ج٨، ص١٤٧.
- ٢٢- ابن قدامة - المغني - ج٤، ص٥٨٣ - البهوتي - كشاف القناع -
ج٣، ص١٩٤.
- ٢٣- د/ حسن الشاذلي - نظرية الشروط.
- ٢٤- الحديث أخرجه الحاكم - كتاب علوم الحديث - ص١٢٨ - باب
الأحاديث التي عارضتها مثلها - ط دار الكتب - ط١٩٣٧م.
- ٢٥- الكاساني - البدائع - ج٥، ص١٧١.
- ٢٦- راجع مراجع الجمهور السالفة ود/ أحمد طه ريان - المرجع السابق
- ص٦٧.



- ٢٧- سورة المائدة - الآية ١.
- ٢٨ المقدسي - الشرح الكبير على المغني - ج ٤، ص ٥٤.
- ٢٩- المقدسي - الشرح الكبير - الموضوع السابق.
- ٣٠- د/ حسن الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج ٤، ص ٢٦٤٤.
- ٣١- الشيخ/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه - أستاذ بكلية الآداب -
جامعة الملك عبد العزيز بجدة - مجلة المجمع الفقهي - ص ٣٦٧٣.
- ٣٤- الموصلي - الاختيار لتعليل المختار - ج ٢، ص ٢٢٢.
- ٣٥- ابن رشد - بداية المجتهد - ج ٢، ص ١٢٩ - ط دار الفكر.
- ٣٦- الشربيني الخطيب - مغني المحتاج - ج ٢، ص ٤٢.
- ٣٧- البهوتي - كشف القناع - ج ٢، ص ٩١.
- ٣٨- د/ حسن الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج ٤، ص ٢٦١٨ وما
بعدها.
- ٣٩- د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص ٨٠ وما بعدها - د/ حسن
الشاذلي - مجلة المجمع الفقهي - ج ٤، ص ٢٦٢١.
- ٤٠- د/ أحد طه ريان - المرجع السابق - ص ٨٣ وبما بعدها.
- ٤١- ابن نجيم - الأشباه والنظائر - ص ٢٧.
- ٢٤- د/ محمد عبد الحليم عمر - الورقة المقدمة للمناقشة في مركز صالح
من ص ١٦ إلى ص ١٩.
- ٤٣- د/ محمد عبد الحليم عمر - المرجع السابق - نفس الموضوع.



- ٤٤- د/ عبد الله محمد عبد الله - مجلة المجمع الفقهي الإسلامي - الدورة الخامسة - العدد الخامس - ج٤، ص٢٥٩٩ إلى ص٢٦٠١.
- ٤٥- د/ عبد الله الشيخ المحفوظ بن بيه - مجلة المجمع الفقهي الإسلامي - ج٤، ص٢٦٧٣ وما بعدها.
- ٤٦- د/ حشن الشاذلي - الإيجار المنتهي بالتمليك - بحث مقدم إلى الدورة الخامسة من دورات مجمع الفقه الإسلامي بجدة ومنشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي - ج٤، ص٢٦٥٦.
- ٤٧- في نفس المعنى - د/ إلياس ناصف - البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد الليزنج - سلسلة أبحاث قانونية مقارنة - ص٤٨.
- ٤٨- مشاراً إليه في د/ أحمد طه ريان - المرجع السابق - ص٩٢ وما بعدها.
- ٤٩- د/ حسني محمد جاد الرب - صور وأحكام التملك بالإيجار - المرجع السابق - ص٢١
- ٥٠- د. محمد محيي الدين إبراهيم سليم - الوجيز في عقد الإيجار ص ٣٦
ط : حمادة بقويسنا ط ١٩٩٧ م .
- ٥١- د. مصطفى عبد الحميد عدوى - شرح أحكام عقد البيع ص ٣٤ ط :
حمادة بقويسنا ط:الرابعة ط ١٩٩٩ م .
- ٥٢- د. خميس خضر - العقود المدنية الكبيرة - البيع والتأمين والإيجار
ص ٢٥ ط : دار النهضة العربية - الطبعة الثانية ١٩٨٤ م .



- ٥٣- د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل - البيع بالتقسيط والبيوع الإئتمانية
الأخرى ص ٣٠٣ هامش ٦٦٦ ط ١٩٨٤ م .
- ٥٤- د. عبد العزيز بدر حسين الجناعي - الإجارة المنتهية بالتمليك ص
٣٨٠ وما بعدها. ،د. على محيي الدين القرة داغى - الإجارة
وتطبيقاتها المعاصرة - الإجارة المنتهية بالتمليك . دراسة فقهية
مقارنة - بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي - الدورة الثانية عشرة -
جدة ص ٥٥ وما بعدها .
- ٥٥- د. السنهورى - الوسيط - ج ٤ م ١ ص ١٨٢ ط : ١٩٨٦ م



فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع	م
٣٦٩٦	Abstract	١
٣٦٩٧	المقدمة.	٢
٣٧٠١	المبحث الأول: تعريف عقد الإيجار التمويلي وصوره	٣
٣٧٠٥	المبحث الثاني: طبيعة الإيجار التمويلي، وما يميزه عن غيره من العقود المشابهة له، وحكم التعامل به	٤
٣٧١٧	المبحث الثالث: مدى توافق التأجير التمويلي مع القواعد الشرعية العامة المنظمة للمعاملات المالي	٥
٣٧٢٤	فهرس المصادر والمراجع	٦
٣٧٣٠	فهرس الموضوعات	٧

