



# التأجير المنتهي بالتمليك

إعداد

سعد بن عبدالله السبر

فقه مقارن المعهد العالي للقضاء

ربيع أول 1429

## مقدمة

الحمد لله الذي أحل بنعمته الطيبات , وحرّم الخبائث , أحمده سبحانه حمداً لا ينفذ , وأشكره وأثني عليه فهو أهل الثناء والمجد , مسدي الخيرات , ودافع النكبات , وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له , وأصلي وأسلم على من بعثه ربه بالحق هاديا , وبشيراً إلى قيام الساعة نبينا محمد صلى الله عليه وسلم , صلاة دائمة إلى يوم لقاءه , وعلى آله وصحبه أجمعين , والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين . أما بعد :

فإن من نعم الله علينا أن هدانا لدينه الذي ارتضاه لنا وأكمّله وأتمه , وجعلنا من المسلمين , فبين لنا ما هو واجب فعله , وبين ما هو واجب تركه , وأبان ذلك بجلاء ووضوح , فما من نازلة بالمسلمين إلا ولها في شريعتنا حكما , ويبرز ذلك بشدة في المعاملات المالية المعاصرة حيث بين الله سبحانه وتعالى ما حرم على عباده وما أحل لهم بقوله : { وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا } (275) سورة البقرة , وبين ذلك غاية التبيين , حتى نزل قوله تعالى : { الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتَمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا } (3) سورة المائدة .

هذا وقد امتن الله علي بفضلته وكرمه وجوده أن اخترت موضوعا في المعاملات المالية المعاصرة هو " التأجير المنتهي بالتملك " , وسبب اختياري هذا الموضوع حيث أنه أصبح واقعا مهما يتعامل به الناس في عصرنا , وخاصة في شراء السيارات , ولاختلاف آراء العلماء الأفاضل ما بين مبيح لهذا الصورة ومحرم لها , مما يجعل الإنسان في حيرة من أمره , مع أنه في الحقيقة الذي يحرم له صورة , والذي يحل المسألة له صورة , وسيتبين ذلك من خلال العرض , و الحاجة الناس له كافة لكثرة التعامل به و لرغبتني في فهمه فهما كاملا , ومعرفة طريقة تكييفه من علمائنا المعاصرين , وضبط المسألة ضبطا كاملا , وللتدريب على البحث , فلأجل ذلك استعنت بالله واخترت هذا الموضوع .

وهو موضوع لم يتعرض له علماءنا السابقون لعدم التعامل به في عصرهم , ولكن عند تكييفه تظهر بعض صورته مشابه لما عند سلفنا , وتكلموا فيها .

لذا بحثت من خلال علمائنا الأجلاء , وذلك من خلال بعض المجامع الفقهية , وبعض الرسائل الجامعية , وفي تكييفه رجعت لبعض المصادر من كتب سلفنا , ولكن مع ذلك نحتاج إلى توضيح أقرب لعامة الناس لكي يكونوا على بينة وبصيرة من أمرهم .

والموضوع قام بدراسته علماءنا الأفاضل في عصرنا في المجامع الفقهية , وفي الرسائل الجامعية

وأهداف البحث توضيح الموضوع توضيحاً كاملاً وتبسيطه للناس ليسهل فهمه ، ومعرفة أحكامه وصوره المحرمة وصوره الحلال .

واعتمدت على مصادر أهمها كتب المذاهب الأربعة ، وكتب الاجتهاد الاجتماعي

و قمت بتقسيم البحث إلى مقدمة ، وتمهيد ، وثلاثة فصول ، وملحقات ، وخاتمة ، وفهارس عامة.

● مقدمة ، وقد اشتملت على :عنوان البحث, سبب اختيار موضوع البحث ، وأهميته ، وأهداف

البحث ، وخطة البحث , ومنهج البحث.

● تمهيد ، وقد اشتمل على ثلاثة مباحث :

1- المبحث الأول : تعريف الإجارة.

2- المبحث الثاني حكم الإجارة

3- المبحث الثالث : تعريف التمليك.

● الفصل الأول ، وقد اشتمل على أربعة مباحث :

1- المبحث الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك.

2- المبحث الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

3- المبحث الثالث : صور الإجارة المنتهية بالتمليك .

4- المبحث الرابع : الأسباب الداعية إلى إجراء هذا العقد .

● الفصل الثاني ، وقد اشتمل على خمسة مباحث :

1- المبحث الأول : اشتراط عقد في عقد.

2- المبحث الثاني: اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية.

3- المبحث الثالث: تعليق عقد البيع على شرط مستقبل.

4- المبحث الرابع: تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل.

5- المبحث الخامس : حكم الوعد والإلزام به.

● الفصل الثالث ، وقد اشتمل على خمسة مباحث وملحقات :

المبحث الأول : حكم صورة الإجارة التلقائية.

المبحث الثاني : حكم صورة الإجارة المقرونة ببيع السلعة بثمن رمزي.

المبحث الثالث : حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالبيع.

المبحث الرابع: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالهبة.

المبحث الخامس: حكم صورة الإجارة التخيرية

● الخاتمة ، وقد اشتملت على أبرز النتائج.

الملحقات ، وقد اشتملت على :

1- قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن التأجير المنتهي بالتمليك.

2- قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك.

3- قرار ندوة بيت التمويل الكويتي.

● الفهارس العامة ، وقد اشتملت على :

1- فهرس المصادر والمراجع.

2- فهرس الآيات القرآنية.

3- فهرس الأحاديث.

4- فهرس الموضوعات

## منهج البحث :

المنهج الذي سرت عليه في هذا البحث هو كما يلي :

1- أوثق الأقوال التي أنقلها من كتب القائلين بها أنفسهم ما استطعت ، وإلا ذكرت الكتب التي ذكرت ذلك النقل.

2- في المذاهب الفقهية الأربعة ، أوثق قول كل مذهب من كتب المذهب نفسه.

3- اذكر الآية القرآنية بين القوسين التاليين: { ... } ، وألتزم ذكر رقم الآية ، والسورة التي وردت فيها تلك الآية.

4- اذكر الحديث النبوي بين القوسين التاليين: « ... » ، وألتزم بتخرجه ، وإن لم يكن الحديث في الصحيحين بيّنت درجة ذلك الحديث بأقوال الأئمة.

5- إذا نقلت قولاً من أقوال العلماء أو غيرهم ، فإن وضعت الإشارتين التاليتين : " ... " فمعنى ذلك أنني ألتزم بنقل القول نصاً ، وأما إن نقلت قولاً دون تلك الإشارتين ، فمعنى ذلك أنني سوف أنقله بالمعنى.

6- قمت بالرجوع إلى مصادر الاجتهاد الاجتماعي وهي: مجمع الفقه الإسلامي بجدة التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي , هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية , ندوات بيت التمويل الكويتي , ورابطة العالم الإسلامي , ومجمع فقهاء الشريعة بأمريكا الشمالية , وقرارات الهيئة الشرعية بمصرف الراجحي .

أما جهدي في البحث فقمت بالرجوع لكتب المذاهب , وكتب اللغات , وكتب الاجتهاد الاجتماعي وهذه احتجت لوقت للحصول عليها وقراءتها وجمع الأقوال .  
وضيق الوقت الذي هو أعظم صعوبة ومشقة واجهتها لظروفي العملية حيث أذهب من العمل مباشرة للجامعة ( موظف بشركة الاتصالات ) , ولكثرة البحوث المكلف بها وأعتذر عن تجاوز الحد المسموح من الصفحات وذلك لأن المسألة تحتاج إلى نوع من البسط.  
ختاماً : أسأل الله أن يغفر لوالدي وأن يرحمها كما ربياني صغيراً , كما أسأله سبحانه أن يجزي مشايخي خير الجزاء وأخص منهم أستاذ المعاملات المعاصرة , فضيلة الدكتور : عبد الرحمن السند , حيث بين لنا الطريق في طريقة البحث للنوازل المعاصرة , و أستغفر الله مما حصل من خطأ وزلل وتقصير , وأسأله سبحانه التجاوز , والغفران .

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين,,,



# تمهيد

## المبحث الأول: تعريف الإجارة

الإجارة في اللغة : مشتقة من الأجر ، والأجر في اللغة له معنيان :

1- الكراء والأجرة على العمل.

2- الجبر .

قال ابن فارس : الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى ، فالأول الكراء على العمل ، والثاني جبر العظم الكسير ، فأما الكراء فالأجر والأجرة ، وأما جبر العظم فيقال منه : أجزت اليد.

فهذان الأصلان ، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يُجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله (1).

قال ابن منظور (2) : أجر : الأجر : الجزء على العمل ، والجمع أجور . والإجارة : من أجر يأجر ، وهو ما أعطيت من أجر

في عمل . والأجر : الثواب ، وقد أجره الله يأجره ويأجره أجرا وأجره الله إيجارا

قال ابن حجر (بكسر أوله على المشهور وحكى ضمها وهي لغة الإثابة يقال أجرته بالمد وغير المد إذا أثبته

وفي الاصطلاح هي : تمليك المنفعة بعوض معلوم ، وقيل تمليك منفعة رقبة بعوض (3) .

وقيل بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم (4)

(1) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (62/1).

(2) لسان العرب - ابن منظور ج 4 ص 10

(3) انظر طلبه الطلبة للنسفي ص(261) ، وحدود ابن عرفه ص(551) و نهاية المحتاج ج17 ص229 والإقناع للحجاوي (283/2) و فتح الباري - ابن

حجر ج 4 ص 362

(4) الإنصاف ج6 ص 3

## المبحث الثاني : حكم الإجارة

وقال الكاساني الإجارة جائزة عند عامة العلماء ، وقال أبو بكر الأصم : إنها لا تجوز ، والقياس ما قاله ؛ لأن الإجارة بيع المنفعة والمنافع للحال معدومة ، والمعدوم لا يكتمل البيع فلا يجوز إضافة البيع إلى ما يؤخذ في المستقبل كإضافة البيع إلى أعيان تؤخذ في المستقبل فإذا لا سبيل إلى تجويرها لا باعتبار الحال ، ولا باعتبار المال فلا جواز لها رأساً لكننا استحسنا الجواز بالكتاب العزيز ، والسنة ، والإجماع (1) .

وقال ابن رشد (2) إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار ، والصدور الأول . وحكي عن الأصم ، وابن علية منعها . ودليل الجمهور قوله تعالى : { قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ } القصص: ٢٦ ، وقوله : { فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أُولَاهُنَّ وَأُنْمُوا بِبَنَاتِكُمْ مَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَازْتُمْ فَسْتُرْضِعْ لَهُ أُخْرَى } الطلاق: ٦ . ومن السنة الثابتة : ما حَرَّجَهُ الْبُخَارِيُّ ، عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ : " اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيَّتًا (2) .

قال الشافعي : قد ذكر الله عز وجل أن نبيا من أنبيائه أجر نفسه حججا مسماة ملكه بما بضع امرأة ، فدل على تجويز الإجارة (2)

قال ابن مفلح الإجارة ثابتة بالإجماع، ولا عبرة بمخالفة عبد الرحمن الأصم، وسنده قوله تعالى : { فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أُولَاهُنَّ وَأُنْمُوا بِبَنَاتِكُمْ مَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَازْتُمْ فَسْتُرْضِعْ لَهُ أُخْرَى } الطلاق: { قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ } القصص: ٢٦ و { فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا } الكهف: ٧٧ وعن عائشة في حديث الهجرة قالت : واستأجر رسول الله ، وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هاديا خريتا . والخريت : الماهر بالهداية . رواه البخاري . وعن عتبة بن الندر قال : كنا عند النبي ، فقرأ (طسم) حتى بلغ قصة موسى عليه السلام ، فقال : إن موسى أجر نفسه ثمان سنين أو عشر سنين على عفة فرجه ، وطعام بطنه . رواه ابن ماجه من رواية مسلمة بن علي ، وقد ضعفه جماعة والحاجة داعية إليها إن كل أحد لا يقدر على عقار يسكنه ، ولا على حيوان يركبه ولا على صنعة يعملها ، وهم لا يبذلون ذلك مجاناً ، فجوزت طلباً لتحصيل الرزق (4)

(1) بدائع الصنائع للكاساني ( ج 4 ص 173 )

(2) بداية المجتهد ونهاية المقتصد ج 2 ص 178

(3) أخرجه البخاري باب استئجار المشركين عند الضرورة أو إذا لم يوجد أهل الإسلام وعامل النبي ﷺ يهود خيبر ( ج 2 ص 790 ) و أخرجه البيهقي في السنن الكبرى كتاب الإجارة باب جواز الإجارة حديث رقم 11423 ( ج 6 ص 118 )

(3) كتاب الأم - الامام الشافعي ج 4 ص 26

(4) ابن مفلح ج 6 ص 57 المغني - عبدالله بن قدامه ج 6 ص 2 والحديث ضعيف

## المبحث الثالث : تعريف التمليك

**التمليك في اللغة :** مشتق من الملك ، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة.

قال ابن فارس : " الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة ، يقال : أملك عجيته : قوى عجيته

، وشده.

وملكت الشيء : قويته ، والأصل هذا ، ثم قيل ملك الانسان الشيء يملكه ملكاً ؛ لأن يده فيه قوية صحيحة " (1).

وأما التمليك في اصطلاح العلماء : فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي.

(1) معجم مقاييس اللغة لابن فارس (351/5 - 352).

## الفصل الأول

## وقد اشتمل على ثلاثة مباحث: المبحث الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً ، وكتبت فيها البحوث والفتاوى لبيان حكمها الشرعي ، من قبل هيئات الفتوى ، والمجامع الفقهية ، والبحوث والرسائل العلمية ، وغيرها ، وكثير من الباحثين في هذه المسألة المعاصرة تجده يعنى ببيان صورها ، وتكييفها الفقهي دون التركيز على تعريف فقهي يوضح المسألة . وكذلك فإن الإجارة المنتهية بالتمليك لم يكتب عنها أحد من الفقهاء المتقدمين ، وقد عرفه بعض المعاصرين ببعض التعريفات ، هذا مجملها :

- 1- " عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد" (1).
  - 2- "تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة" (2).
  - 3- " أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجره المثل - ، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر " (3) .
  - 4- " إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها ، ويتم التمليك بأحد الطرق المبينة في المعيار " (4).
- ولعل التعريف الثالث هو الأقرب للصورة المعاصرة ، أما الرابع فهو عرف الإجارة المنتهية بالتمليك حسب الصيغة المقترحة لها لتكون شرعية .

(1) الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحافي (ص 60).

(2) الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس (4/2612).

(3) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: (( الإجارة المنتهية بالتمليك )) للقره داغي ، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة ، العدد الثاني عشر (1/477) .

(4) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية المعاصرة (ص 164) .

## المبحث الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

تعود فكرة البيع الإيجاري (الإيجار المنتهي بالتمليك) إلى القانون الإنجليزي حيث لجأ أحد التجار بإنجلترا إلى هذه الطريقة المعروفة في القانون الإنلجو أمريكي باسم (Hir-Pur Chass) قاصداً رواج مبيعاته بتشجيع عملائه على الشراء بالتقسيط مع وجود ضمان كاف للتاجر نفسه حيث تبقى ملكيته للعين، ثم ما لبثت هذه الطريقة أن انتشرت نتيجة إنتاج الصناعات الكثيرة فلجأ إليها العديد من المصانع الكبيرة لتسويق مصنوعاتها مثل مصنع سنجر حيث كان يتعامل مع عملائه عن طريق عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين يمثل في حقيقته ثمناً لها، ثم تطور هذا العقد عن طريق مؤسسات السكك الحديدية التي كانت تشتري مكائن خاصة لمناجم الفحم من خلال البيع الإيجاري ، ثم تزايد انتشار هذا العقد مما دفع بالمشرعين إلى تنظيمه بنصوص قانونية، وذلك منذ بداية هذا القرن.

فقد تناوله فقهاء القانون تحت مسميات الإيجار السائر للبيع، أو البيع الإيجاري، أو الإيجار المملك، وذلك عند شرحهم للمواد القانونية الخاصة به مثل المادة (430) من القانون المدني المصري ، والمادة (398) من القانون المدني السوري، والمادة (419) من القانون المدني الليبي، والمادة (534) من القانون المدني العراقي، والمادة (140) من القانون المدني الكويتي

### عقد الليزنج:

وقد تطور الإيجار السائر، أو البيع الإيجاري في القانون الأنجلو أمريكي عندما دخلت المؤسسات المالية كوسيط بين العاقدين، وقامت بتمويل عملياتها التي سميت بعقد الليزنج (Leasing) أو ما يسمى في القانون الفرنسي بهذا المسمى؛ وبمسمى الإيجار الائتماني (Credit Boil)، بل سميت هذه المؤسسات نفسها بمؤسسات الليزنج، وكانت بداية هذا العقد في أمريكا عام 1953م، ثم في فرنسا عام 1962م، ولم يظهر في القانون المصري إلى اليوم

وقد امتازت هذه الصورة بتدخل طرف ثالث وهي المؤسسات المالية التي تقوم بشراء الأشياء التي هي في الغالب تجهيزات وصناعات كالطائرات، والقطارات، والسفن، والدور، ونحو ذلك ولكنها لا تريدها لنفسها، بل تشتريها لهذا الغرض، حيث تقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة مناسبة للطرفين طويلة - في الغالب) وقد يجددها لفترة أخرى، ثم يقوم المستأجر بإعادة الشيء المستأجر إلى المؤسسة، أو بتملكه مقابل ثمن يراعي في تحديده المبالغ التي دفعها كأقساط إيجار ، فليس في عقد الليزنج إلزام بشراء العين المؤجرة ، وكذلك تظل مملوكة للمؤسسة ، والجديد في الليزنج هو تدخل مؤسسة الليزنج التي لا تريد شراء هذه المعدات، وإنما تريد تحقيق الأرباح من خلال هذه العملية، ولذلك يقوم المستأجر نفسه بتحديد الأشياء التي يريدها، ومواصفاتها، بل قد توكله المؤسسة للقيام بشراء هذه الأشياء باسمها، فهو وكيل فمستأجر، لذلك يوجد بجانب عقد التأجير عقد<sup>1</sup> التوريد طرفاه الصانع، أو المورد، ومؤسسة الليزنج التي تحتفظ بملكية هذه الأشياء، وهي تنظر إلى كيفية استرجاع رأسمالها مع أرباحها، آخذة بنظر الاعتبار نوعية هذه الآلات والمعدات وعمرها الافتراضي والأقساط التي تتسلمها، مع قيمتها بعد انتهاء مدة الإيجار مع إتاحة حق الشراء الاختياري للمستأجر في نهاية العقد بأسعار تحدد بعد منذ البداية، أو بأسعار السوق السائدة ، وتحمله تكاليف الصيانة والإصلاح والتأمين وغيرها .

(1) استفتدت من بحث الشيخ د/ محي الدين القره داغي ضمن مجلة مجمع الفقه الاسلامي العدد الثاني عشر (565/1) حيث أنه جمع النشأة من عدت مراجع

ولذلك عرف القانون الفرنسي الصادر في 2 يوليو 1966م عقد اليزنج بأنه عمليات تأجير المعدات والتجهيزات والآلات والعقارات ذات الاستعمال الصناعي، والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل شركات تبقى محتفظة بملكية هذه التجهيزات، ويكون من شأن هذه العمليات أن تخول المستأجر الحق في شراء التجهيزات مزاي اليزنج (البيع الإيجاري):

أصبح اليزنج وسيلة جيدة لتمويل التجهيزات ساعدت على تنشيط المشروعات الصناعية، والتجارية، وتدوير السيولة وتحققت له مكانة مرموقة في الأسواق العالمية حيث حقق معدل نمو مرتفع للغاية، فقد بلغ معدل نموه في أوروبا الغربية وحدها على سبيل المثال (800 %) خلال الفترة من عام 1970 إلى عام 1979م، وتقدر الاستثمارات الأوروبية التي تتم حالياً عن طريقه (8 %) من إجمالي الاستثمارات، وفي عام 1981م بلغ رأس مال الشركات العاملة في مجال التأجير في الدول الصناعية (55) مليار دولار، وبذلك قد فاق كل وسائل التمويل الأخرى، وذلك لما يتمتع به من مزايا مقارنة بوسائل التمويل التقليدية الأخرى، وهذه المزايا هي:

- 1- يهتم نشاط اليزنج بالدرجة الأولى بمقدرة التدفقات النقدية للمستأجر على السداد دون التركيز على حجم أصوله ومقدار رأس ماله.
- 2- احتفاظ شركات اليزنج بملكية الأصل موضوع الإيجار يجعلها تتغاضى عن كثير من الضمانات التي تطلب في حالة التمويل النقدي.
- 3- تكون شروطه في الغالب أفضل وسائل التمويل المتاحة حيث تقدم المؤسسة (الطرف الثالث) في الغالب ما يقرب من (100 %) من التمويل المطلوب في حين أن التمويل التقليدي لا يتجاوز في أغلب الأحيان (70 %) مما يدفع المقرض المستفيد أن يبحث عن السيولة لتغطية الباقي (30 %).
- 4- يحقق مرونة أكثر في تقدير أقساط الأجرة مقارنة بأقساط سداد القروض في حالة التمويل التقليدي، وذلك لأن شركات اليزنج تركز على تحليل قدرة التدفقات النقدية على الوفاء بالتزامات المستأجر.
- 5- يقوم المستأجر في إطار نشاط اليزنج بتزويل كافة مدفوعاته مقابل استقلال الأصل محل الإيجار من حسابات الأرباح والخسائر الخاصة بشروطه.
- 6- لا تؤثر الاستفادة من اليزنج على قدرة المستأجر على الاستفادة من وسائل التمويل الأخرى، وذلك لأن التزاماته الناشئة عن عقد اليزنج تكيف على أساس كونها أحد مصروفات التشغيل، ولا تدخل عند حساب معدلات المديونية، وبالتالي لا تؤثر على القدرة الائتمانية للمستأجر.
- 7- تفادي القيود التي تلتزم بها البنوك في تمويلها للمشروعات، أو إقراضها حيث جعلتها عاجزة عن إشباع حاجة الائتمان في مختلف صورته.

8- يدفع عجلة التنمية إلى الأمام لما يتمتع به من تسهيلات كبيرة تؤدي إلى تذليل مشكلات التشييد والمرافق التي ترجع أساساً إلى ضعف إمكانيات أجهزة المقاولات الحالية .

وقد نشرت الأهرام في أغسطس 1983م، أن هيئة سوق المال بالاشتراك مع بنك مصر إيران للتنمية تعزم إدخال نظام الـليزنج كوسيلة تمويلية فعالة مستحدثة في مصر فقالت:

"ذلك أنه بالرغم من أن صدور قانون الاستثمار والمناطق الحرة كان إيذاناً بتحريك قوي على مدارج النمو الاقتصادي ، وهو تحرك يستهدف مسايرة التقدم التكنولوجي العالمي واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية لكي تسهم بدور فعال في دفع عجلة التنمية ودعم الصرح الاقتصادي لمصر المستقبل، ومع أن البنوك المصرية والمشاركة قامت بدور فعال في تمويل الكثير من المشروعات الجديدة، إلا أن طبيعة القيود التي تلتزم بها البنوك التجارية قد جعلتها عاجزة عن إشباع حاجة الائتمان في مختلف صورته، فبدت فجوة واسعة لم تستطع أن تسدها في مختلف الدول النامية إلا نوعية من شركات توظيف الأموال، التي تقوم بمزاولة نشاط الـليزنج أو التأجير المالي للعقارات والمنقولات المختلفة التي يستهدف سد احتياجات كافة القطاعات الإنتاجية والخدمية من الآلات والمعدات والمنشآت والتي عادة ما تعجز وسائل التمويل التقليدية عن مقابلتها".

"وبناء على ما سبق فقد قامت هيئة سوق المال بالاشتراك مع بنك مصر إيران للتنمية بدراسة كافة الجوانب القانونية والمالية والمحاسبية والتسويقية المتعلقة بمثل هذا النشاط، وذلك بالاستعانة بهيئة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي للإنشاء والتعمير نظراً لخبرتها في تقديم هذا النشاط في العديد من البلدان النامية، وعلى أثر النتائج الإيجابية للدراسات العديدة التي تم الانتهاء منها في هذا الشأن، يقوم حالياً بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية وشركة مانوفاكنتشورز ليسنج الأمريكية إحدى كبرى الشركات العالمية المتخصصة في هذا النشاط بالاضطلاع بمسؤولية تأسيس أول شركة تأجير مالي في مصر للمساهمة في سد النقص الملموس في هيكل ووسائل التمويل المتوسط والطويل الأجل المتاحة في مصر حالياً" (1) .

(1) انظر الإيجار المنتهي بالتمليك د/ محي الدين القره داغي ضمن مجلة مجمع الفقه الاسلامي العدد الثاني عشر (565/1)

## المبحث الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك

للإجارة المنتهية بالتمليك صور عديدة ، ولعل الصور الأوسع انتشاراً في تداول هذا العقد هي : الصورة الأولى : الإجارة التلقائية أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة ، ويصبح المستأجر مالِكاً - أي مشترياً - للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير ، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة في هذه السنوات ، ويقول الآخر : قبلت. (1)

فالعقد بهذه الصورة هو : إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.

الصورة الثانية : الإجارة المنتهية بالبيع بثمن رمزي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزي.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس بعتك هذه السلعة - إذا رغبت في ذلك - بثمن هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت. (2)

وهذه الصورة يمكن تفريعها إلى صورتين :

إحدهما : أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً.

والثانية : أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً.

فالعقد بهذه الصورة هو : اقتزان الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي ، أو حقيقي.

الصورة الثالثة : الإجارة المقرونة بوعد البيع أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين ، أو كانت هذه الأقساط

(1) ينظر : الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحث مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس (2613/4) .

(2) انظر المرجع السابق .

الإيجارية هي ثمن السلعة ، ولم يتفق العاقدان على دفع شيء آخر ، لا رمزي و لا حقيقي ، حسب ما يتفق عليه العاقدان في نهاية المدة (1)

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت .  
فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة بوعد بالبيع .

الصورة الرابعة : الإجارة المقرونة بوعد الهبه أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر .

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي :

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا ، لمدة خمس سنوات - مثلاً - ، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة ، ويقول الآخر : قبلت . (2)  
فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة بوعد بالهبة .

الصورة الخامسة : الإجارة التخيرية عقد الإجارة بوعد من المؤجر للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة :

( بأن يبيع له السلعة المؤجرة له بثمن - محدد أو حسب سعر السوق - أو مدة الإجارة لمدة أخرى ، أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك - أي أن المستأجر يكون بالخيار بين هذه الأمور الثلاثة ، أيها يختار يجب له ) .  
ويمكن أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور :  
الأول : تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها - كأقساط إيجار - ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد .

الثاني : مد مدة الإجارة لفترة أخرى .

الثالث : إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها (2) .

فالعقد بهذه الصورة هو : اقتران الإجارة بوعد التخير بالتملك أو مد مدة الإجارة أو إعادة العين المؤجرة

(3) انظر : الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث مجلة المجمع الفقهي الإسلامي بجدة ، العدد الخامس (2616/4) ، والإيجار المنتهي بالتملك للسلامي ضمن بحوث مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الثاني عشر ( 336/1 ) ، والإجارة وتطبيقاتها المعاصرة للقره داغي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة ، العدد الثاني عشر ( 484/1 ) .

(1) انظر : الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث مجلة المجمع الفقهي الإسلامي بجدة ، العدد الخامس (2616/4)

(2) انظر : بحث الدكتور حسن علي الشاذلي في مجلة المجمع الفقهي ، الدورة الخامسة (2613/4-2617) ، والإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحايبي (ص 66-70) ، وهذه الصورة من الصور المقترحة من مجمع الفقه الإسلامي بجدة ، انظر قرار المجمع في العدد الخامس (2763/4) ، ولكن يجب التنبه على أنهم نصوا أن يكون شراء العين المأجور بسعر السوق في الخيار الأول .

## المبحث الرابع : الأسباب الداعية إلى إجراء هذا العقد

- عندما نتأمل ما هو الباعث على مثل هذا العقد ؟ , فمن خلال واقع التعامل , ومن خلال المراحل التاريخية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك , يمكن أن نستخلص بعضاً من الأسباب الداعية إلى إجراء مثل هذا العقد فمن أبرزها ما يأتي :
- 1- أن يضمن المؤجر (صاحب السلعة ) بقاء السلعة المعقود عليها في ملكه , حتى لا يتمكن المستأجر (المشتري) من التصرف في تلك السلعة إلا بعد أداء كامل القيمة , بحيث يستطيع المؤجر استرداد السلعة إذا ما أخل المستأجر في الدفع فيحصل على حقه في التأخير .<sup>(1)</sup>
  - 2- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يسهل على المستأجر الحصول على ما يريده بأقساط تنتهي فيما بعد إلى التمليك , دون الحاجة إلى كثير من الضمانات التي تشترط في بيع التقسيط , كالكفيل الغارم .<sup>(2)</sup>
  - 3- قد يلجأ المستأجر إلى التعامل بهذا العقد – أحياناً – رغبة منه في تجنب الضرائب التي قد تفرض على بعض الملاك في بعض الأنظمة .<sup>(3)</sup>
  - 4- أن تمليك المعدات المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأقساط يوفر على المؤسسة المالية كثيراً من التكاليف فيما لو كانت هذه المعدات تحتاج إلى تفكيك وإرجاع إليها .<sup>(4)</sup>

(1) انظر : البيع بالتقسيط لإبراهيم أبو الليل ص( 32 ) , والإيجار المنتهي بالتمليك لابن بيه , ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجده , العدد الخامس (2663/4) , وبيع التقسيط للتركي ص( 194 ) .  
 (2) انظر : البيع بالتقسيط لإبراهيم أبو الليل ص( 34 ) .  
 (3) انظر : بيع التقسيط للتركي ص( 194 ) , والتأجير المنتهي بالتمليك للدخيل ص( 28 ) .  
 (4) انظر : الإجارة المنتهية بالتمليك للقره داغي , من مجلة مجمع البحوث الإسلامية بجدة , العدد الثاني عشر ( 491/1 )

## الفصل الثاني: أحكام بعض المسائل الفقهية التي ينبي عليها عقد الإيجارة المنتهية بالتمليك

### وقد اشتمل على خمسة مباحث , المبحث الأول : اشتراط عقد في عقد

الإيجار المنتهي بالتمليك يؤدي في بعض صورته إلى اشتراط عقد في عقد ، ونظراً لذلك فسوف نبين أقوال العلماء في هذه المسألة ، ثم نذكر القول الراجح فيها .  
القول الأول :

ذهب جمهور العلماء إلى منع اشتراط عقد في عقد ، وهذا القول هو قول الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة (1).

واستدلوا بما يلي : عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « لا يجل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك » (2).

عن أبي هريرة - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهى عن بيعتين في بيعة ، وفسروا الحديث بأن المراد به اشتراط عقد في عقد (3).

القول الثاني :

ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره إلى جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإيجارة والقرض (4) ، واستدلوا بأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة .  
الترجيح :

الراجح هو أن اشتراط عقد في عقد جائز ولا بأس به إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإيجارة والقرض ؛ لحديث « لا يجل سلف وبيع » .

وأما قوله - صلى الله عليه وسلم - : « ولا شرطان في بيع » فإن الحديث ظاهر أنه بعيد عن هذه المسألة ، فإن البيع في هذه المسألة قد اقتزن بشرط واحد وهو أن يبيعه هذه السلعة بكذا بشرط أن يبيعه تلك السلعة بكذا ، وليس فيه شرطان ، وإنما يوجد العقد ، ويوجد شرط فيه ، فالأول يطالب بمقتضى العقد ، والثاني بمقتضى الشرط (5).

(1) انظر المبسوط (16/13) ، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (66/3) ، والمجموع شرح المهذب (230/9) ، الشرح الكبير (230/11).

(2) أخرجه الترمذي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك ، رقم الحديث (1234) ، وأخرجه النسائي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب شرط قي بيع وهو أن يقول أبيعك هذه السلعة ، رقم الحديث (4630) ، وأخرجه ابن ماجه في سننه ، في كتاب التجارات ، باب النهي عن بيع ما ليس عندك ، رقم الحديث (2188) ، وأخرجه الإمام أحمد في مسنده ، رقم الحديث (6633) ، قال الألباني : حسن صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (18\2)].

(3) أخرجه أبو داود في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب فيمن بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (3461) ، وأخرجه الترمذي في سننه ، في كتاب البيوع ، في باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (1231) ، وأخرجه النسائي في سننه ، كتاب البيوع ، باب فيمن باع بيعتين في بيعة ، رقم الحديث (4632) ، وأخرجه أحمد في مسنده ، رقم الحديث (10157) ، قال الألباني : صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (16\2)].

(4) انظر مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (62/29).

(5) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2635/4).

وأما نهي النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيعتين في بيعة ، فإن المراد به - كما ذكر شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره - بيع العينة ، حيث تضمن بيع مؤجل وبيع حاضر ، وتضمن أيضاً الشرطين : شرط التأجيل ، وشرط الحلول (1) .

---

(1) انظر : مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (432/29)

## المبحث الثاني: اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد اشتمل في كثير من صورته على شروط منها :

- أن يتحمل المستأجر نفقات صيانة السلعة والحفظ والتأمين.
- ألا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الإجارة المتفق عليها بأي تصرف يضر بمصلحة المستأجر ، أو يخرج السلعة من تحت يده.
- أن يبيع المؤجر الشيء المؤجر على المستأجر إذا وفي بالأقساط المتفق عليها في المدة المحددة لهذه الإجارة<sup>(1)</sup>
- أو أن يجعل المؤجر للمستأجر الحق في أن يملك الشيء المؤجر في مقابل ثمن معين ، أو مدة الإجارة ، أو ورد الشيء إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة. إذا رغب في ذلك. : لذلك وجب علينا بحث هذه المسألة.

**أولاً : حكم اقتران عقود المعاوضات بشرط واحد :**

- اختلف العلماء في هذه المسألة على أقوال : **القول الأول** : ذهب الحنفية إلى أن الشرط الصحيح في العقد هو أحد ثلاثة شروط : 1- شرط يقتضيه العقد. 2- شرط يلائم العقد. 3- شرط يجري التعامل به ، أي جرى به العرف. وأي شرط لا يدخل تحت أحد من هذه الأنواع ، فهو شرط فاسد<sup>(2)</sup> .

**القول الثاني** : ذهب المالكية أن الشرط صحيح إلا إذا أفضى إلى محذور شرعي ، أو خالف مقتضى العقد<sup>(3)</sup>.

**القول الثالث** : ذهب الشافعية إلى أن الشرط لا يكون صحيحاً إذا وُجد فيه محذور شرعي ، أو خالف مقتضى العقد ، أو كان شرطاً لا غرض فيه<sup>(4)</sup>.

**القول الرابع** : ذهب الحنابلة إلى صحة جميع الشروط في العقود ، ويستثنون من ذلك الشروط التي تخالف الشرع ، والشروط التي تخالف مقتضى العقد<sup>(5)</sup>

**القول الخامس** : وهو قول شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله -<sup>(6)</sup> وغيره ، أن الأصل في ذلك الحل والصحة ، إلا إذا خالف الشرط الشرع ؛ لقوله - صلى الله عليه وسلم - : « الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حراماً حلالاً ، أو أحل حراماً »<sup>(7)</sup> ، وهذا القول هو الراجح.

(1) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2633/4).

(2) انظر حاشية ابن عابدين [الناشر عالم الكتب للنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية ، طبع عام 1423هـ] (282-283).

(3) انظر تحرير الكلام في مسائل الالتزام للحطاب (ص 339-365).

(4) انظر معني المحتاج للخطيب (33/2).

(5) انظر الشرح الكبير (23/11). (6) انظر مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (126/29-180) ، وقد استفاد شيخ الإسلام - رحمه الله - في تقرير هذه المسألة.

(7) ( أخرجه الترمذي من حديث كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جده ، في سننه ، في كتاب الأحكام ، باب في

الصلح ، رقم الحديث (1352) ، وقال عنه : هذا حديث حسن صحيح ، وأخرجه ابن ماجه في كتاب سننه ، في كتاب الأحكام ، باب

الصلح (2353)

ثانياً : حكم اشتراط أكثر من شرط في عقود المعاوضات المالية :

ورد في الباب حديث عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك » (1).

وقد اختلف العلماء في تفسير الحديث على أقوال منها :

**القول الأول :** أن المراد به التردد بين النقد والنسيئة في صيغة واحدة ، كأن يقول : بعتك بكذا

نقداً وبكذا نسيئة ، فيقبل الآخر على الإبهام - أي لم يحدد أي الصفقتين قبل - (2).

**القول الثاني :** أن المراد به اشتراط شرطين فاسدين في العقد ، وهذا قول عند الحنابلة ، وعليه فيكون اشتراط شرطين

فاسدين يبطل العقد ، أما اشتراط شرطين صحيحين أو أكثر فإنه يصح ويصح العقد (3).

ولعل هذا القول هو أقرب الأقوال إلى التفسير الصحيح للحديث وأن اشتراط شرطين فأكثر صحيح لا يفسد العقد ؛ لأنه

لما كانت هذه الشروط لا تؤثر في صحة العقد وهي منفردة فيلزم ألا تؤثر فيه وهي مجتمعة.

(1) سبق تخريجه في (ص : 15 )

(2) نقله الدكتور حسن الشاذلي عن الحنفية والشافعية والمالكية والبعوي والخطابي [انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه

الإسلامي ، الدورة الخامسة (2635/4)].

(3) انظر الشرح الكبير (228/11)

## المبحث الثالث: تعليق عقد البيع على شرط مستقبل

اختلف العلماء في هذه المسألة على قولين هما :

**القول الأول :** أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل غير جائز ، وهذا قول الجمهور <sup>(1)</sup>.

وعللوا قولهم : بأن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد ؛ إذ أن مقتضى العقد الفورية ، وألا يكون معلقاً.

**القول الثاني :** أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل جائز وصحيح ، وهذا هو قول شيخ الإسلام ابن تيمية <sup>(2)</sup>.

واستدل بما يلي :

- 1- عن عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - قال : أمر رسول الله - صلى الله عليه وسلم - في غزوة مؤتة زيد بن حارثة ، فقال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « إن قُتل زيد فجعفر ، وإن قُتل جعفر فعبد الله بن رواحة » <sup>(3)</sup> ، فالنبي - صلى الله عليه وسلم - علق عقد الولاية على أمر مستقبل.
- 2- أن الأصل في الشروط في العقود الإباحة والصحة.

والقول الثاني هو الراجح في هذه المسألة.

---

(1) انظر تبين الحقائق شرح كنز الدقائق (44/5) ، والفروق (229/1) ، والمجموع شرح المهذب للنووي (249/9) ، والشرح الكبير (249/11).

(2) انظر الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية لعلي البعلبي (ص276).

(3) أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب المغازي ، في باب باب غزوة مؤتة من أرض الشام ، رقم الحديث (4261).

## المبحث الرابع : تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل

اختلف العلماء في هذه المسألة ، واختلفا فيهما كما اختلفا في المسألة السابقة ، والأقوال فيها هي :

**القول الأول :** عدم جواز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل ، وهذا قول الجمهور من الحنفية <sup>(1)</sup> والشافعية <sup>(2)</sup> والحنابلة <sup>(3)</sup>.

وعللوا قوهم هذا : بأن الأصل في العقود أن تكون منجزة.

**القول الثاني :** أن تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل جائز ولا بأس به (وهو قول في مذهب الحنفية) أجاز تعليقها على

الشرط الملازم أو المتعارف ، وهو رأي المالكية <sup>(4)</sup> .

لأن المتبرع متفضل ، والمتفضل يقبل تبرعه على الصورة التي أرادها ما دام لا يجل حراماً ولا يجرم حلالاً لقوله تعالى: { مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ } (91) سورة التوبة

وأيضاً يثور تساؤل آخر وأخير ، وهو هل يجوز أن يعد المؤجر المستأجر بأن يهبه السلعة في نهاية المدة التي حددت لعقد الإجارة ، وبعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها خلال هذه المدة .

فنقول إذا جاز تعليق عقد البيع على شرط مستقبل - على الراجح - ، فجوازه في الهبة من باب أولى ؛ لأن عقود

التبرعات أوسع من عقود المعاوضات <sup>(5)</sup> .

(1) قد قال الكاساني في كلامه عن شرائط الهبة في كتابه **بدائع الصنائع** (6/184) : " أما الأول فهو ألا يكون معلقاً بماله خطر الوجود والعدم من دخول زيد ، وقدم خالد ، والرقبي ونحو ذلك ... لأن الهبة تملك العين للحال ، وأنه لا يحتمل التعليق بالخطر والإضافة إلى الوقت كالبيع ."

(2) انظر **أسنى المطالب** (2/479).

(3) انظر **المغني** (8/250).

(4) الالتزامات ، للحطاب: 1/180

(5) انظر بحث الشاذلي ضمن مجلة مجمع الفقه الاسلامي ضمن دورته الخامسة (4/2657)

## المبحث الخامس حكم الوعد والإلزام به

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مبني على وعد في بعض صوره ، فهل يجب الوفاء بالوعد أم لا ؟

اختلف العلماء في هذه المسألة على أقوال منها :

**القول الأول :** أن الوفاء بالوعد مستحب ، وهو قول الشافعية (1) والحنابلة (2) ، وأصحاب هذا القول يقولون أنه غير ملزم

قضاء وإن كان مأموراً بالوفاء به ديانة ؛ لأنه تفضل وإحسان ، لقوله تعالى : { مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ } (91) سورة التوبة (3).

**القول الثاني :** أن الوعد يجب الوفاء به إن كان معلقاً على شرط ، وهو قول الحنفية (4).

**القول الثالث :** أن الوعد يجب الوفاء به إذا كان الوعد على سبب ، ودخل الموعد في نتيجة للوعد بكلفة ، وهذا قول

المالكية (5).

واستدلوا بقاعدة : لا ضرر ولا ضرار.

**القول الرابع :** أن الوعد يجب الوفاء به ، وهو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - (6).

واستدلوا بما يلي :

1. قول الله تعالى : { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } (1) سورة المائدة.

2. قول الله تعالى : { وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ } (8) سورة المؤمنون.

3. قول الله تعالى : { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ . كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ } (2 - 3)

سورة الصف .

4. عن أبي هريرة - رضي الله عنه - قال : قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « آية المنافق ثلاث ، إذا حدث

كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا أؤتمن خان » (7).

وهذا يدل على تحريم إخلاف الوعد.

**والراجح :** أن الوفاء بالوعد لازم.

(1) انظر الفتوحات الربانية على الأذكار النووية (258/6).

(2) انظر المبدع (345/9).

(3) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2649/4).

(4) انظر غمز عيون البصائر للحموي (237/3).

(5) انظر تحرير الكلام على مسائل الالتزام للحطاب (ص 154-155) ، والفروق (25/4).

(6) انظر الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (ص331).

(7) أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب الإيمان ، في باب علامة المنافق ، رقم الحديث (33) ، وأخرجه مسلم في صحيحه ، في كتاب الإيمان ، في باب

بيان خصال المنافق ، رقم الحديث (59).



## الفصل الثالث: في حكم عقد الإجارة المنتهية بالتملك

### ويشتمل على ثلاثة مباحث: المبحث الأول: حكم صورة الإجارة المنتهية بالتملك.

هذه الصورة - كما سبق - تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة ، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة .

وفي هذه الصورة يتضح لنا أن العقد صيغ في بدايته على أنه إجارة ، وأنه يبيع في نهايته ، ولكن هذه الصياغة لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمر منها : 1- أن كل مبيع لابد له من ثمن ، وهنا لا يوجد ثمن وقت تمام البيع - أي في نهاية مدة الإجارة - إذ أن ما دفع كان أجرة.

1- أن الأجرة المقدرة للسلعة في المدة المحددة ليست أجرة المثل ، بل روعي فيها أنها هي ثمن السلعة ، مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه.

2- أن إرادة المتعاقدين متجهة إلى بيع هذه السلعة وليس إجارتها ، وقد دفعهما إلى جعل العقد بهذه الصورة خوف البائع - المؤجر - من عدم الحصول على ثمن السلعة إذا كان الثمن مؤجلاً ، والمشتري يرغب في اقتناء هذه السلعة والانتفاع بها مع عدم وجود إمكانيات لديه لشرائها بالنقد ، فصاغوا العقد بالصورة التي ذكرناها سابقاً.

لذلك كيفها شرّاح القانون بأنها بيع تقسيط (2) ، ولم يعتدوا بعقد الإجارة الذي صرح به العاقدان ؛ نظراً للقرائن التي تظهر أنه عقد بيع . فقد ذهبت بعض القوانين في البلاد العربية إلى تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أنه بيع تقسيط ، وقضت بسرّيان أحكام البيع بالتقسيط على عقد الإجارة المنتهية بالتملك ، حتى لو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً.

ففي القانون المصري - مثلاً - ، نجد أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك إذا كانت صورته هي : أنه يبيع في الحقيقة ، لكن تم إظهاره في صورة عقد إيجار لكي يضمن البائع استيفاء كامل الثمن قبل انتقال الملكية للمشتري ، فإن هذه الحالة تخضع لأحكام البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية لحين استيفاء الثمن إعمالاً لنص الفقرة الرابعة من المادة [430] من القانون المدني المصري التي نظمت البيع المؤجل الثمن أي الائتماني ، وأجازت اشتراط الاحتفاظ بالملكية عندئذ حين استيفاء كامل الثمن . وكذلك نفس الأحكام السابقة ذكرها المنظم الكويتي بتقريره في المادة [140] من قانون التجارة رقم [68] لسنة 1980م ، بسرّيان أحكام البيع بالتقسيط ، ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً (3).

(1) بيع التقسيط هو : عقد على مبيع حال بثمن مؤجل ، كله أو بعضه ، يؤدي مفرقاً على أجزاء معلومة في أوقات معلومة [انظر الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي لخالد الحائفي (ص 74)].

(2) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2638/4-2639).

(3) انظر بحث الدكتور عبد الله محمد عبد الله في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2605/4-2606) ، وبحث الدكتور عبد الله بن بيه في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،

الدورة الخامسة (2663/4-2666) ، والبيع بالتقسيط والبيع الائتماني الأخرى للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل (ص315-317).

تكييف هذه الصورة في الفقه الإسلامي :

لتكليف العقد تكييفاً صحيحاً لا بد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها ، وإن لم تكن صحيحة بطلت .

وهذه الشروط لا يمكن أن يُقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع ؛ لأن المتعاقدين أرادا العقد إجارة لا بيعاً ، فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والباطنة .

وهل يمكن أن يكون العقد بيعاً معلقاً والتمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها ؟ ، إن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دُفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة ، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة ؟ ، فتحويلها إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لا يتمشى مع القواعد التي تحدد أن لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده صحيحاً منتجاً واجب الوفاء بما يقضي به .

بناء على ما سبق يتبين بطلان هذه الصورة التي تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً ، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد ، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة ، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة (1) .

وإذا تبين بطلان هذه الصورة فهل يمكن إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة ، تكون خالية من المحاذير الشرعية ؟ ذهب بعض العلماء إلى إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة ، وتكون خالية عن المحاذير الشرعية ، وهذه الصورة هي : أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المبيع بأي نوع من أنواع التصرف - معاوضة أو تبرعاً - إلا بعد سداد جميع الثمن ، وإلا انفسخ العقد .

وما يُدفع من أقساط تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة ، فإذا وفي بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها ، وإذا لم يوفى كان للبائع أخذ السلعة منه ، وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة ، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال (2) .

(1) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2639/4-2640) ، وذهب إلى منع هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (697/1-699) .

(2) وقد قال بهذا القول الدكتور حسن الشاذلي ، وذكر أنه يجوز في الفقه إجراء عقد بيع مع اشتراط عدم نقل ملكية المبيع إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل ، وأن الملكية ذهبوا إلى جواز بيع المالك للسلعة بشرط ألا يتصرف فيها المشتري ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطي الثمن ، فهذا بمنزلة الرهن وكان الثمن مؤجلاً [انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (2639/4-2640)] .

## المبحث الثاني: حكم صورة الإجارة التي حدد فيها ثمن رمزي للمبيع

وقد سبق إيضاحها ، وهي نفس الصورة السابقة إلا أنه قد حدد هنا في هذه الصورة ثمن رمزي للسلعة المؤجرة يدفعه المستأجر إذا رغب في شرائها بعد انتهاء سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها.

ومن الواضح في هذه الصورة أن هذا العقد قد احتوى على:

1- عقد إجارة - ناجز- حددت فيه الأجرة ، ومدة الإجارة - فإذا انتهت المدة انفسخ عقد الإجارة - أو إذا امتنع عن سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها-.

2- عقد بيع - يتم في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك- ودفع الثمن الذي اتفقا عليه-(الثمن الرمزي).

هذا العقد (البيع) عقد معلق على شرط ، وهو سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال مدة محددة. وهذا البيع حدد فيه ثمن معين (رمزي) للسلعة.

وبناء على ترجيحنا \_ بصحة اجتماع عقدين (1) ، وجواز اقتران عقود المعاوضات (2) ، وجواز تعليق البيع على شرط مستقبل

(3) ، وجواز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل (4) ، ووجوب بالوعد والإلزام به (5) \_ لا يعتبر الثمن الرمزي- الذي حدده

المتعاقدان في هذه الصورة التي معنا - ثمنًا حقيقيًا للسلعة- حتى يمكن القول بأنه قد اجتمع في هذا العقد عقدان: عقد إجارة

- وعقد بيع - ولكن هذا الثمن الرمزي هو جزء من الثمن وباقي الثمن هو ما يدفعه أو دفعه المستأجر (المشتري) من أقساط

ظهرت في صورة أجرة عن كل فترة من الفترات المحددة لانتهاء عقد الإجارة . ولذلك كيّفه فقهاء القانون الوضعي بأنه

عقد بيع بثمن مقسط ، إلا أن تكييفه بذلك في الفقه الإسلامي يحول دونه صراحة الصيغة في أنه عقد إجارة ، أُريدت أحكامه

وآثاره خلال هذه المدة ولم يرد عقد البيع بآثاره وأحكامه إلا بعد انتهاء مدة الإجارة والقيام بالالتزامات التي أوجبها

العقد ومنها دفع جميع الأقساط الإيجارية.

لذلك فإن هذا العقد يمكن أن يصاغ بديل له على الوجه الذي بيناه في الصورة المتقدمة وهي ( عقد بيع يشترط فيه عدم

التصرف في المبيع بأي نوع من أنواع التصرفات- معاوضة أو تبرعًا- حتى يتم سداد جميع الأقساط (الثمن) على الوجه المتفق

عليه ) .

(1) انظر (ص 15)

(2) انظر (ص 17)

(3) انظر (ص 19)

(4) انظر (ص 20)

(5) انظر (ص 21)

## المبحث الثالث حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالبيع

هذه الصورة - كما سبق بيانها - هي : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين (1).

وينبغي حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد ، وهل هو لازم أم لا ، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجح في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء (2).

وبناء على هذا ، فيكون الوعد الصادر من المالك - المؤجر - ببيع هذه السلعة المؤجرة للمستأجر إذا رغب في ذلك ودفع ثناً لها هو كذا ، فيكون وعداً ملزماً للمالك - المؤجر - ببيعها للمستأجر بعد تحقق الشرط - وهو استيفاء جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها ، وإبداء رغبته في شرائها ، وتقديم الثمن الذي اتفق عليه - .

وهذا إذا كان الوعد صادراً من المالك ، أما إذا كان قد صدر من منهما - بأن وعد المالك ببيع السلعة للمستأجر ، ووعد المستأجر المالك بشراء هذه السلعة إذا تحقق الشرط وهو الوفاء بكل الأقساط الإيجارية المتفق عليها خلال المدة المحددة ، وحدد الثمن - فحينئذٍ يكون كل منهما ملزماً بإجراء هذا البيع على الوضع الذي اتفق عليه .

ولابد من صيغة جديدة في كلتا الحالتين ؛ لأن العقد لا ينعقد إلا بصيغة باتة دالة على أنه أراد البيع في الحال ، والآخر أراد الشراء في الحال ، والصيغة التي معنا هي وعد بالبيع ، ووعد بالشراء ، فلا بد لإتمام هذا البيع من صيغة لعقد البيع تصدر عند الانتهاء من تحقق الشرط المعلق عليه الوعد بالبيع ؛ وذلك لعدم وجود صيغة له من قبل ، وإنما الموجود هو وعد به فقط .  
ولفلا يحدث النزاع ينبغي عند عقد الإجارة المقترنة بوعد بالبيع تبين المُلزم بالوعد ، فإن كان المشتري وحده يُين ، وإن كان البائع وحده يُين ، وإن كان كلاهما يُين (3).

وهذه الصورة بالضوابط المذكورة جائزة - إن شاء الله - ؛ لعدم وجود المحذور الشرعي فيها (4).

(6) انظر (ص 12 و 13).

(7) انظر (ص 21).

(3) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (4/2648-2651).

(4) ذهب إلى جواز هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (4/12) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (1/697-699).

## المبحث الرابع: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعده بالهبة

هذه الصورة - كما سبق بيانها - هي : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة ، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - هبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر (1).

وينبغي حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد ، وهل هو لازم أم لا ، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجح في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء (2).

وعليه فهذه الصورة جائزة - إن شاء الله - ؛ لعدم وجود المحذور الشرعي فيها (3).

(1) انظر (ص 19).

(2) انظر (ص 30 - 31).

(3) ذهب إلى جواز هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4) ، والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (1/697-699).

## المبحث الخامس: حكم صورة الإجارة التخيرية

الصورة الخامسة- اقتران عقد الإجارة بوعد من المؤجر للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة :

( بأن يبيع له السلعة المؤجرة له بثمن - محدد أو حسب سعر السوق - أو مدة الإجارة لمدة أخرى ، أو إعادة العين المؤجرة إلى المالك- أي أن المستأجر يكون بالخيار بين هذه الأمور الثلاثة ، أيها يختار يجب له ) .  
ولقد بين فقهاء القانون أن هذا العقد يحتوي على:

- 1- عقد توريد : طرفاه: الشركة المنتجة للسلعة (المورد) وشركة الليزنج المشترية لهذه السلعة منها التي تصبح مالكة لها.
- 2- عقد التأجير : طرفاه: العميل (المستأجر) لهذه السلعة ، والمالك: وهو شركة الليزنج.
- 3- وعد من مؤسسة الليزنج للعميل (المستأجر) بأنه في نهاية مدة الإجارة يكون له الحق في اختيار واحد من ثلاثة أمور:  
- شراء السلعة بثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق أن دفعها أقساط إيجارية.  
- مد مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.  
- إعادة السلعة (المؤجرة) إلى مالكةها (مؤسسة الليزنج).

ويلاحظ أنه في هذا العقد تكون مدة الإجارة طويلة نسبي حتى تتمكن المؤسسة المالية من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل.

كما أن ثمن المبيع في نهاية المدة- إذا اختار المستأجر الشراء - يمكن أن يحدد في بداية عقد الإجارة أو بأسعار السوق السائدة عند نهاية العقد - مع مراعاة القيمة الاستردادية للشيء للمؤجر.

كما يلاحظ أن مؤسسة الليزنج قد توكل العميل في شراء الأشياء التي يرغب في استئجارها من الشركة المورد طبعاً للمواصفات التي تم الاتفاق عليها نوعاً وكمّاً وصفة.

كما يلاحظ أن مؤسسة الليزنج تظل مالكة للسلعة المؤجرة ، وأن المستأجر يلتزم بعدم التصرف فيها كما يتحمل أيضاً بموجب هذا العقد ، تكاليف الصيانة والإصلاح والتأمين وغيرها.

النظر في هذا العقد على ضوء قواعد الفقه الإسلامي:

هذا العقد تصاحبه الأمور التالية:

أولاً: أنه تعاقد على سلعة غير مملوكة للمؤسسة التي تؤجرها للعميل- وقت التعاقد-.

وقد سبق أن بينا أن هذا التصرف لا يصح في الفقه الإسلامي ، ومن ثم يجب أن تكون السلعة مملوكة للمؤسسة وقت إبرام عقد التأجير مع العميل ، ومقبوضة على الوجه الذي رجحنا الأخذ به.

ثانياً: أن هذا العقد قد اشتمل على أكثر من عقد بصورته التي بينها فقهاء القانون.

وعد بالتأجير- عقد توكيل- عقد توريد - عقد تأجير- وعد بالبيع أو مد مدة الإجارة ... ثم عقد بيع - أو إجارة أخرى ... في النهاية.

أو بالاختصار ( وعد بالتأجير - عقد إجارة - وعد بالبيع أو مد مدة الإجارة ... ، ثم عقد بيع ، أو إجارة أخرى بمقتضى هذا الوعد ) .

وإن اجتماع مثل هذه العقود وهذه الوعود قد تؤثر على الوفاء بمتطلبات أو موجبات هذه التصرفات التي اتفق عليها. ولكن إذا أخذنا برأي الفقه الإسلامي في أن تكون السلعة مملوكة مقبوضة للمؤسسة وقت التعاقد فإننا بذلك نطوي ونختصر بعض من التصرفات التي تجتمع في هذا العقد حسب صورته القانونية ، وهي: ( عقد التوكيل ، وعقد التوريد ، والوعد بالإجارة ...).

ونصبح حينئذٍ أمام عقد إجارة مقترنة بوعده بالبيع بثمن محدد أو حسب سعر السوق ، أو مد مدة الإجارة ، أو إعادة السلعة إلى المؤسسة على الوجه الذي بيناه آنفًا.

وبناءً على ذلك لا يكون هناك محذور في هذا التصرف لأنه يتساوى مع صورة الإجارة المقترنة بوعده بالبيع بثمن حقيقي ... ، بل إنها هنا تكون أكثر مرونة بالنسبة للمستأجر ، إذ تعطيه الحق في اختيار واحد من أمور ثلاثة بعد انتهاء مدة الإجارة: ( شراء السلعة ... مد مدة الإجارة ... إعادة السلعة إلى المال ( المؤسسة ) .

ومن ثم فلا مانع من صحة هذه الصورة إذا ما تم تملك السلعة (المراد تأجيرها) للمؤسسة قبل إبرام هذا العقد ، وقبضها على الوجه الذي سبق أن رجحنا الأخذ به في موضعه من البحث (1).

(1) انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الخامسة (4/2648-2651).



### الخاتمة :

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فمن خلال ما بينه سابقاً يمكن استخلاص أحكام وضوابط وشروط عامة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك (1) :

- 1- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.
- 2- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر ، أو تفریطه ، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
- 3- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ، ويتحملة المالك المؤجر ، وليس على المستأجر.
- 4- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.
- 5- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طول مدة الإجارة.
- 6- ألا يطالب المستأجر بدفعة مقدمة يعدها المؤجر حقاً له على المستأجر ، وذلك عند العقد ، والملاحظ على هذه الدفعة أنها ليست أجرة مقدمة ، ولا ضماناً لسداد الأجرة وقت استحقاقها في حال تعثر السداد ، وإنما هي دفعة مقدمة للمؤجر يأخذها على اعتبارها جزء من حقه.
- 7- ينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية :
  - أ- بانتهاء مدة الإجارة ، وتملك المستأجر للسلعة المؤجرة بعقد جديد.
  - ب- إذا اتفق العاقدان - المؤجر والمستأجر - في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما .
  - ج - إذا لم يقيم المؤجر بصيانة العين فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة.
  - د - إذا تلفت العين المؤجرة أثناء المدة بغير تعدٍ ولا تفریط من المستأجر.
  - هـ- إذا أفلس المستأجر ، ولم يمض شيء من مدة الإجارة فإنه يحق للمؤجر فسخ العقد.

(1) اقتبست هذه الأحكام مما يلي :

- 2- نظام لعقد الإجارة المنتهية بالتملك اقترحه خالد الحافي في كتاب الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي (ص 268-288).
- 3- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك ، وصكوك التأجير ، في الدورة الثانية عشرة (697/1-699).
- 4- مقال للشيخ عبد الله المنيع في المجلة العربية ، رقم العدد [294] ، السنة [26] ، عدد رجب 1422 هـ ، (ص 66-67).
- 5- قرار هيئة كبار العلماء المحلق بالبحث
- 8- ينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية :

- ب- بانتهاء مدة الإجارة ، وتملك المستأجر للسلعة المؤجرة بعقد جديد.  
ب- إذا اتفق العاقدان - المؤجر والمستأجر - في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما .  
ج - إذا لم يتم المؤجر بصيانة العين فللمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة.  
د - إذا تلفت العين المؤجرة أثناء المدة بغير تعدٍ ولا تفريط من المستأجر.  
هـ- إذا أفلس المستأجر ، ولم يمضِ شيء من مدة الإجارة فإنه يحق للمؤجر فسخ العقد.

و أخيراً : فإن يجب على المرء أن يتق الله عز وجل وأن يراقبه في السر والعلن , وأن يراجع أهل العلم في ما أشكل عليه حتى يعبد الله على بصيرة

والله أعلم وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين , , ,

كتبه

سعد بن عبدالله بن عبدالعزيز السبر

المشرف العام على شبكة السبر

إمام وخطيب جامع الشيخ عبدالله الجارالله بالرياض

[salsaber@hotmail.com](mailto:salsaber@hotmail.com)

## الملحقات والفتاوى

## قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12)

## بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير

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

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك 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 :

- 1- 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.
- 2- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.
- 3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه ، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتته المنفعة.
- 4- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجر ، وليس المستأجر.
- 5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.
- 6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

## ثانياً : من صور عقد الممنوعة :

عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

إجارة عين لشخص بأجر معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

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

### ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

- 1- عقد إجارة يمكن 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 بالهبة بعد سداد كامل الأجرة - وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهيئة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة.
- 2- عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الأجرة - وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة.
- 3- عقد إجارة يمكن 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.
- 4- عقد إيجار يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة ، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تمليك العين المؤجرة في أي وقت يشاء ، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق - وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (5/6) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً : هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة

قادمة - إن شاء الله تعالى -.

### - صحكوك التأجير :

يوصي المجمع بتأجيل موضوع صحكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة.

والله سبحانه وتعالى أعلم<sup>(1)</sup>

(1) انظر مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، الدورة الثانية عشرة (1/697-699).



## قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

### قرار رقم [198] وتاريخ 1420/11/6 هـ (1)

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد:

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قِبل عدد من الباحثين ، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29 هـ ، استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

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

**ثانياً :** أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه

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

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويهرنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك.

والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

(1) انظر هذا القرار : في كتاب : قرارات هيئة كبار العلماء : 225 / 3 .

## قرار بيت التمويل الكويتي

بشأن ( **التأجير المنتهي بالتمليك** ) الصادر بتاريخ : 7-11 ( رجب ، ومارس ) 1407 هـ - 1987م<sup>1</sup>  
إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة ، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي :  
(أ) ضبط مدة الإجارة ، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.  
(ب) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.  
(ج) نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه ، تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر .  
هذا.. والندوة تؤكد ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع ضمن (استفسارات البنك الإسلامي للتنمية).

لبيت التمويل الكويتي 7-11 ( رجب ، ومارس ) 1407 هـ - 1987م

<sup>1</sup> انظر : مجلة المجمع الفقهي الاسلامي : 2704/4 ، وموقع بيت التمويل الكويتي على الانترنت .

## أولاً: فهرس المصادر والمراجع

### مصادر هذا البحث ومراجعته بعد القرآن الكريم هي :

- 1- الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي ، تأليف خالد بن عبد الله بن براك الحافي ، الطبعة الثانية 1421هـ.
- 2- الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ، اختارها الشيخ علاء الدين أبو الحسن علي بن محمد بن عباس البعلبي الدمشقي ، أشرف على تصحيحه الشيخ عبد الرحمن حسن محمود ، الناشر المؤسسة السعيدية في الرياض.
- 3- أسنى المطالب شرح روض الطالب ، للقاضي أبي يحيى زكريا الأنصاري الشافعي ، وبهامشه حاشية الشيخ أبي العباس بن أحمد الرملي الكبير الأنصاري ، الناشر دار الكتاب الإسلامي في مصر.
- 4- الأم ، للإمام أبي عبد الله محمد بن إدريس الشافعي ، خرّج أحاديثه وعلّق عليه محمود مطرجي ، الناشر دار الكتب العلمية في لبنان ، الطبعة الأولى 1413هـ.
- 5- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، للإمام علاء الدين أبي بكر ابن مسعود الكاساني الحنفي ، تحقيق محمد خير طعمه حلي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، الطبعة الأولى 1420هـ.
- 6- بداية المجتهد ونهاية المقتصد ، لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد ابن رشد القرطبي ، تحقيق ماجد الحموي ، الناشر دار ابن حزم في لبنان ، الطبعة الأولى 1416هـ.
- 7- البيع بالتقسيط والبيع الأئتمانية الأخرى ، للدكتور إبراهيم دسوقي أبو الليل ، مطبوعات جامعة الكويت الطبعة الأولى 1404هـ
- 8- بيع التقسيط و أحكامه ، للشيخ سليمان بن تركي التركي ، دار إشبلييا ، الطبعة الأولى 1424هـ
- 9- المبسوط ، لشمس الدين السرخسي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، طبع عام 1414هـ.
- 10- تبين الحقائق شرح كنز الدقائق ، تأليف فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي ، الناشر دار الكتاب الإسلامي ، الطبعة الثانية.
- 11- تحرير الكلام في مسائل الالتزام ، للإمام أبي عبد الله محمد بن محمد الحطاب ، تحقيق عبد السلام محمد الشريف ، الناشر دار الغرب الإسلامي في لبنان ، الطبعة الأولى 1404هـ.
- 12- حاشية ابن عابدين على شرح الشيخ علاء الدين محمد بن علي الحصكفي لمتن تنوير الأبصار للشيخ شمس الدين التمرتاشي ، تحقيق عبد المجيد طعمه حلي ، الناشر دار المعرفة في لبنان ، الطبعة الأولى 1420هـ.
- 13- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ، للعالم شمس الدين الشيخ محمد عرفة الدسوقي على الشرح الكبير ، لأبي البركات سيدي أحمد الدرور ، وبهامشه الشرح المذكور مع تقريرات للمحقق سيدي الشيخ محمد عlish ، الناشر دار الفكر.

- 14- رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ، لمحمد أمين الشهير بابن عابدين ، دراسة وتحقيق وتعليق الشيخ عادل أحمد عبد الموجود ، والشيخ علي محمد معوض ، الناشر دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية ، طُبع عام 1423هـ.
- 15- الذخيرة ، لشهاب الدين أحمد بن إدريس القراني ، تحقيق الأستاذ محمد بو خبزة ، الناشر دار الغرب الإسلامي في لبنان ، الطبعة الأولى 1994م.
- 16- الروض المربع بشرح زاد المستقنع ، للشيخ منصور بن يونس البهوتي ، مراجعة وتحقيق وتعليق محمد عبد الرحمن عوض ، الناشر دار الكتاب العربي في لبنان ، الطبعة الثانية 1406هـ.
- 17- سنن أبي داود ، حكم على أحاديثه وآثاره وعلّق عليه : محمد ناصر الدين الألباني ، الناشر مكتبة المعارف للنشر والتوزيع في الرياض ، الطبعة الأولى.
- 18- صحيح سنن الترمذي ، لمحمد ناصر الدين الألباني ، الناشر مكتبة المعارف للنشر والتوزيع في الرياض ، الطبعة الثانية 1422هـ.
- 19- سنن البيهقي الكبرى للبيهقي ، الناشر مكتبة دار الباز الطبعة 1414 ، تحقيق محمد عبد القادر عطا.
- 20- غمز عيون البصائر شرح كتاب الأشباه والنظائر لابن نجيم ، شرح السيد أحمد بن محمد الحموي ، الناشر دار الكتب العلمية في لبنان ، الطبعة الأولى ، 1405هـ.
- 21- الفتوحات الربانية على الأذكار النووية ، لمحمد علان الصديقي ، الناشر دار الفكر في لبنان ، طُبع عام 1398هـ.
- 22- الفروق ، لشهاب الدين أبي العباس أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن الصنهاجي المشهور بالقراني ، وبهامشه الكتابين تهذيب الفروق ، والقواعد السننية في الأسرار الفقهية ، الناشر دار عالم الكتب.
- 23- المبدع في شرح المقنع ، لأبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد ابن مفلح ، الناشر المكتب الإسلامي في دمشق ، طُبع عام 1394هـ.
- 24- المجلة العربية ، والتي تصدر في المملكة العربية السعودية ، عدد 294 ، السنة 26 ، عدد رجب 1422هـ.
- 25- مجلة مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي. طبعة دار البشائر 1418هـ.
- 26- المجموع شرح المهذب للشيرازي ، للإمام أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي ، تحقيق محمد نجيب المطيعي ، الناشر دار عالم الكتب للطباعة والنشر ، طُبع عام 1423هـ.
- 27- مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية ، جمع وترتيب عبد الرحمن بن محمد بن قاسم ، وساعده ابنه محمد ، الناشر جمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف ، طُبع عام 1415هـ.
- 28- معجم مقاييس اللغة ، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا ، تحقيق وضبط عبد السلام محمد هارون ، الناشر دار الجيل في لبنان ، طُبع عام 1420هـ.

- 29- **المغني** ، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن قدامة المقدسي ، تحقيق الدكتور عبد الله ابن عبد المحسن التركي ، والدكتور عبد الفتاح محمد الحلو ، الناشر مطبعة هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان في القاهرة ، الطبعة الثانية 1412هـ.
- 30- **لسان العرب** ابن منظور ، الناشر دار إحياء التراث العربي الطبعة 1405 هـ
- 31- **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج** ، شرح الشيخ محمد الشربيني الخطيب ، على متن **المنهاج** لأبي زكريا يحيى بن شرف النووي ، الناشر دار إحياء التراث العربي في لبنان 1377.
- 32- **المقنع** ، لموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، و**الشرح الكبير** ، لشمس الدين أبي الفرج عبد الرحمن بن محمد بن أحمد بن قدامة المقدسي ، و**الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف** ، لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرادوي ، تحقيق عبد الله عبد المحسن التركي ، الناشر مطبعة هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان .

## ثانياً: فهرس الآيات القرآنية

{الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا ... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ... } (275) سورة البقرة ..... 1

{الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتِمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ الْإِسْلَامَ دِينًا ...}

(3) سورة المائد ..... 1

{ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَيْتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعْ لَهُ أُخْرَى { الطلاق: ٦

6 .....  
{ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ {القصص: ٢٦

6 .....  
{فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا {  
الكهف: ٧٧ ..... 6

{لَيْسَ عَلَى الضُّعْفَاءِ ... مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ ... } (91) سورة التوبة ..... 21-20

{وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ} (8) سورة المؤمنون ..... 21

{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ... } (1) سورة المائدة ..... 21

{يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ... } (2 - 3) سورة الصف ..... 21



## فهرس الأحاديث

- 6 ..... « إن رسول الله وأبا بكر استأجرا رجلا من بني الدليل »
- 15 ..... « نهي النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيعتين في بيعة »
- 18-15 ..... « لا يجل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ... »
- 17 ..... « الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً ، أو أحل حراماً »
- 19 ..... « إن قُتل زيد فجعفر ، وإن قُتل جعفر فعبد الله بن رواحة »

## فهرس الموضوعات

4 . 1	المقدمة
5	تمهيد
5	المبحث الأول :تعريف الإجارة
6	المبحث الثاني : حكم الإجارة
7	المبحث الثالث : تعريف التملك
8	الفصل الأول
8	المبحث الأول:تعريف الإجارة المنتهية بالتملك
9	المبحث الثاني : نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
12	المبحث الثالث صور الإجارة المنتهية بالتملك
14	المبحث الرابع : الأسباب الداعية إلى إجراء مثل هذا العقد
15	الفصل الثاني أحكام بعض المسائل الفقهية التي يبني عليها عقد الإجارة المنتهية بالتملك .
15	المبحث الأول اشتراط عقد في عقد
17	المبحث الثاني:اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية
19	المبحث الثالث:حكم تعليق عقد البيع على شرط مستقبل
20	المبحث الرابع : حكم تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل
21	المبحث الخامس : حكم الوعد والإلزام به
22	الفصل الثالث حكم صور الايجار المنتهي بالتملك
16	المبحث الأول حكم صورة الإجارة المنتهية بالتملك الأولى
	المبحث الثاني حكم صورة الإجارة بالبيع بثمن رمزي
25	المبحث الثالث حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالبيع
26	المبحث الرابع: حكم صورة الإجارة المقرونة بوعد بالهبة
27	المبحث الخامس : حكم صورة الإجارة التخيرية



29	..... الخاتمة
31	..... الملحقات والفتاوى
	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12) بشأن موضوع الإيجار
31	..... المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير
33	قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك...
34	..... قرار بيت التمويل الكويتي
35	..... الفهارس العامة
35	..... فهرس المصادر والمراجع
38	..... فهرس الآيات القرآنية
39	..... فهرس الأحاديث
41_40	..... فهرس الموضوعات

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ,,,  
سعد بن عبدالله السبر

salsaber@hotmail.com