الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة في البنوك التشاركية.

ذ. إبراهيم والعيز.

باحث في الفقه الإسلامي-المغرب.

ملخص المداخلة:

إن أهمية عقد الإجارة تتجلى في تيسير شؤون الحياة على الناس لتحصيل أرزاقهم، وتحقيق منافعهم، وجلب مصالحهم، وتمويل بعضهم بعضا، واستثمار أموالهم وجهودهم فيما يعود عليهم وعلى مجتمعهم وأمتهم بالنفع.

ولهذا اقتضى المقام دراسة أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وفي نص الظهير الشريف رقم: 1.14.193؛ من خلال بيان مفهومه، وتقديم الدليل على مشروعيته، وتحديد أركانه.

وبحكم أهمية عقد الإجارة من الناحية العملية، سيتم التعرض لبعض تطبيقاته المعاصرة في البنوك التشاركية، ومنها: الإجارة التشغيلية، والإجارة المنتهية بالتمليك.

وفي الأخير ستختم الورقة البحثية ببيان الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك باعتبارها أساس التطبيقات العملية للمعاملات المالية في البنوك التشاركية، وذلك بذكر الراجح من أقوال الفقهاء والباحثين في الاقتصاد الإسلامي فيها قديما وحديثا.

الكلمات المفتاح: الإجارة-الإجارة التشغيلية-الإجارة المنتهية بالتمليك-بيع التقسيط.

مقدمة.

بسم الله الرحمـــــن الرحيم.

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

وبعد، فإن عقد الإجارة يعتبر من أهم العقود المالية في الحياة الاقتصادية المعاصرة تداولا وانتشارا لارتباطه المباشر بالاحتياجات اليومية للأفراد والجماعات، وإن أهمية هذا العقد وأثره في المعاملات المالية في الماضي والحاضر تتجلى كما هو معلوم في؛ تيسير شؤون الحياة على الناس لتحصيل أرزاقهم، وتحقيق مصالحهم، وتمويل بعضهم بعضا، واستثمار أموالهم وتنميتها فيما يعود عليهم وعلى مصالحهم كلها بالنفع.

ولذلك أعطى الإسلام اهتماما خاصا لموضوع الإجارة، وذلك لما بين أنها معاملة جائزة ومشروعة من خلال الحديث عنها في عدد من نصوص الوحي في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة[1]، ثم جاء الفقهاء الكبار من أئمة الفقه الإسلامي وقاموا بتنظيم عقد الإجارة ببيان مفهومه، وأهميته، وأركانه، ومقاصده، ومسائله، وتطبيقاته، وهو تنظيم يدل على عظمة الفقه الإسلامي وسبقه بقرون عدة في كل مجالات التشريع، غير أن عقد الإجارة في سياق تطبيقه في البنوك التشاركية يختلف شيئا ما عن عقد الإجارة كما تحدث عنها الفقهاء المتقدمون، وهذا ما تسعى هذه الورقة البحثية إلى بيانه من خلال مناقشة السؤالين الإشكاليين التاليين:

-**1**- هل عقد الإجارة الذي تولى الفقهاء بيان صورته في فقه البيوع هو نفسه الذي يتحدث عنه فقهاء الاقتصاد في البنوك التشاركية؟.

-**2**- كيف يمكن للبنوك التشاركية أن توسع عقد الإجارة في معاملاتها ليسهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويتجاوز تلبية حاجات الأفراد المحدودة؟.

هذه إذن هي إشكالية هذه الورقة البحثية كما أبان عنها هذان السؤالان، وتفترض الورقة أن:

* عقد الإجارة كما تحدث عنه الفقهاء تختلف صورته عن صورته في البنوك التشاركية، حيث تطبيقاته أشمل وأوسع.

* مقاصد عقد الإجارة في البنوك التشاركية تتجلى في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وليس مجرد رفع الحرج والضيق عن الناس، كما ذكر ذلك الفقهاء أثناء حديثهم عن عقد يعتبر في نظرهم من العقود المحظورة المستثناة في الشريعة لرفع الحرج.

والفرضيتان السابقتان سيتم فحصهما والتأكد منهما من خلال محاور ثلاثة، وهي كالآتي:

[1]- سأذكر البعض من هذه النصوص أثناء الكلام عن مشروعية عقد الإجارة في الشريعة الإسلامية.

أولا: الإجارة وأحكامها في الفقه الإسلامي وفي نص الظهير الشريف رقم: 1.14.193.

ثانيا: عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة في البنوك التشاركية.

ثالثا: الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك.

أولا: الإجارة وأحكامها في الفقه الإسلامي وفي نص الظهير الشريف رقم: 1.14.193.

أبين في هذا المحور أهم الأحكام المرتبطة بعقد الإجارة انطلاقا من الفقه الإسلامي ومن نص الظهير الشريف المنظم لعمل البنوك التشاركية؛ بتحديد مفهومه، وتقديم الأدلة على مشروعيته، وبيان أركانه وشروطه، وذلك كما يلي:

-1- مفهوم الإجارة:

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

- الكراء والأجرة على العمل.

- 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: أجرت يده، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء تجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله**"[2]، وفي مفردات الراغب: الإجارة "**ما يعود من ثواب العمل دنيويا كان أو أخرويا**"[3].

* **الإجارة اصطلاحا**: إن الناظر في العبارات التي عرف بها فقهاء المذاهب الإجارة يجدها متشابهة ومتقاربة، وبما أن السياق يفرض علي أن أروم شيئا من الاختصار، فإنني سأكتفي هنا بذكر تعريف فقهاء المالكية لهذا العقد، والذي جاءت صياغته كذلك عندهم متقاربة رغم طول العبارة عند البعض منهم واختصارها عند البعض الآخر، وقد اخترت من تعريفات السادة المالكية للإجارة التعريف الذي نص على أنها "**بيع منافع معلومة بعوض معلوم**"[4]، وزيادة في التوضيح والبيان أشير إلى أن تعريف الإجارة في نص الظهير الشريف المنظم للبنوك التشاركية

---

[2]- معجم مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس. تحقيق؛ عبد السلام هارون. طبعة؛ 1399هـ/ 1979م. دار الفكر. ج/ 1. ص/ 63.

[3]- المفردات في غريب القرآن، للراغب الأصفهاني. تحقيق؛ محمد سيد كيلاني. دار المعرفة-لبنان. دون الطبعة والتاريخ. ص/ 10-11.

[4]- البهجة في شرح التحفة، للشيخ عبد السلام التسولي. طبعة؛ 1412هـ/ 1991م. دار الفكر-بيروت. ج/ 2. ص/ 340.

هو نفسه الوارد عند الفقهاء المالكية، مع زيادات وإضافات فقط في العبارة، وفق ما يتطلبه السياق العام الذي تمت فيه الصياغة القانونية لمفهوم الإجارة، كما يجب أن يجري به التعامل في المعاملات البنكية في البنوك التشاركية، ونص تعريف الإجارة في الظهير المشار إليه هو؛ " **كل عقد يضع بموجبه بنك تشاركي، عن طريق الإيجار، منقولا أو عقارا محددا وفي ملكية هذا البنك تحت تصرف عميل قصد استعمال مسموح به قانونا**"[5].

-2- دليل مشروعية الإجارة:

لقد استدل جمهور الفقهاء على مشروعية عقد الإجارة بالقرآن والسنة والإجماع:

-أ- استدلوا من **القرآن الكريم** بعدد من الآيات، منها قوله تعالى: ﴿**قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين**﴾[6]، وقوله سبحانه: ﴿**فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن**﴾[7].

-**ب**- واستدلوا من **السنة النبوية** بقوله صلى الله عليه وسلم: (**قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يوفه أجره**)[8].

-**ج**- وأما **الإجماع** فإن الأمة أجمعت على جواز الإجارة، فكان العمل بها قائما في زمن الصحابة واستمر إلى يومنا من غير نكير، قال ابن رشد[9]: "**إن الإجارة جائزة عند جميع فقهاء الأمصار والصدر الأول**"[10]، وعلة جوازها كما قال الكاساني[11]: "**إن الشرع شرع لكل حاجة عقدا يختص بها، فشرع لتمليك العين بعوض عقدا وهو البيع، وشرع لتمليكها بغير عوض عقدا وهو الهبة، وشرع لتمليك المنفعة بغير عوض عقدا وهو الإعارة، فلو لم يشرع الإجارة**

---

[5]- المادة: 58 من الباب الأول من القسم الثاني من الظهير رقم: 1.14.193 الصادر في فاتح ربيع الأول 1436هـ (24 ديسمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم: 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها، والصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ؛ 19 ربيع الآخر 1436هـ/ 9 فبراير 2015م. عدد؛ 6333.

[6]- القصص/ 26.

[7]- الطلاق/ 6.

[8]- صحيح البخاري. تحقيق؛ الدكتور محمد تامر.كتاب الإجارة-باب إثم من منع أجر الأجير. رقم؛ 2270. دار التقوى. دون الطبعة والتاريخ. ج/ 1. ص/ 442.

[9]- محمد بن أحمد بن محمد بن رشد الحفيد، فقيه مالكي، توفي –رحمه الله- سنة؛ 595هـ شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، للشيخ محمد مخلوف. تحقيق؛ عبد المجيد خيالي. ط/ 1. 1424هـ/ 2003م. دار الكتب العلمية-بيروت. ج/ 1. ص/ 212-213.

[10]- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لابن رشد الحفيد. تحقيق؛ محمد صبحي حسن حلاق. ط/ 1. 1415هـ مكتبة ابن تيمية-القاهرة. ج/ 3. ص/ 419.

[11]- الكاساني؛ علاء الدين أبو بكر بن مسعود، فقيه حنفي توفي –رحمه الله- سنة؛ 587هـ الجواهر المضية في طبقات الحنفية، لابن أبي الوفاء القرشي الحنفي. تحقيق؛ الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو. ط/ 2. 1413هـ/ 1993م. هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان-مصر. ج/ 4. ص/ 25 وما بعدها.

مع امتساس الحاجة إليها، لم يجد العبد لدفع هذه الحاجة سبيلا"[12]، ولذلك قالوا: "**فلما جاز عقد البيع على الأعيان، وجب أن يجوز عقد الإجارة على المنافع"**[13].

-3- أركان الإجارة:

الإجارة بيع مثل جميع البيوع، لا يختلف عنها إلا في أشياء خاصة به، وأركان البيع كما نص على ذلك الفقهاء تعود إلى ثلاثة أركان أساسية. قال العلامة الحطاب[14]: "**وللبيع ثلاثة أركان: الأول: الصيغة. الثاني: العاقد، والمراد به البائع والمشتري. الثالث: المعقود عليه، والمراد به الثمن والمثمن. فهي في الحقيقة خمسة، ولكن لما كان البائع والمشتري يشتركان في الشروط عبر عنهما بلفظ العاقد، وكذا الثمن والمثمن"**[15]، وأما عقد الإجارة فإن أركانه هي[16]:

- **الصيغة؛** وهي التعبير الصادر من المتعاقدين لينبئ عن معنى التراضي، وهذا التعبير يسمى بالإيجاب والقبول في عرف الفقهاء سواء كان هذا التعبير لفظيا أم خطيا[17].

- **العاقدان؛** وهما الأجير والمستأجر، وشرطهما التكليف والرضا والاختيار، وهي شروط لا بد من توفرها في جميع الالتزامات والعقود. والعاقدان في الإجارة كما في نص الظهير الشريف هما: "**البنك التشاركي، والعميل**".

- **المعقود عليه؛** وهو كما في التعريف الفقهي للإجارة، وفي نص الظهير المنظم للعمل بها في البنوك التشاركية:

- المنافع: وشرطها أن تكون معلومة ومباحة لا محرمة ولا واجبة[18].

---

[12]- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، للعلامة علاء الدين الكاساني الحنفي. تحقيق وتعليق؛ الشيخ علي محمد معوض، والشيخ عادل أحمد عبد الموجود. ط/ 2. 1424هـ/ 2003م. دار الكتب العلمية-بيروت. ج/ 5. ص/ 516.

[13]- الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبة الزحيلي. ط/ 34. 1435هـ/ 2014م. دار الفكر. ج/ 4. ص/ 371.

[14]- الحطاب؛ هو أبو عبد الله محمد بن عبد الرحمن الرعيني، فقيه مالكي توفي -رحمه الله- سنة؛ 954هـ. الفكر السامي في تاريخ الفقه الإسلامي، لمحمد بن الحسن الحجوي الثعالبي الفاسي. اعتنى به؛ هيثم خليفة طعيمي. ط/ 1. 1427هـ/ 2006م. المكتبة العصرية-بيروت. ج/ 2. ص/ 201-202.

[15]- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب. تحقيق؛ زكريا عميرات. طبعة؛ 1423هـ/ 2003م. دار عالم الكتب. ج/ 6. ص/ 12.

[16]- شرح ميارة الفاسي على تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام. تحقيق؛ عبد اللطيف حسن عبد الرحمن. ط/ 1. 1420هـ/ 2000م. دار الكتب العلمية-بيروت. ج/ 2. ص/ 171.

[17]- عقد الاستصناع أو عقد المقاولة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، للدكتور كاسب بن عبد الكريم البدران. ط/ 2. 1404هـ/ 1984م. دون بيانات مكان الطبع. ص/ 90.

- والعوض: والمقصود به الأجرة أو الثمن، وشرطه أن يكون مباحا ومعلوما عند طرفي العقد.

-4- أنواع الإجارة:

عقد الإجارة كما يتحدث عنه الباحثون المعاصرون في الاقتصاد الإسلامي، ويجري به التعامل في المصارف المالية الإسلامية في مختلف بلدان العالم، وستتعامل به البنوك التشاركية عندنا في المغرب -كما يدل على ذلك الظهير المنظم لمعاملاتها- نوعان: الإجارة التشغيلية، والإجارة التمليكية، جاء في المادة 58 من ظهير البنوك التشاركية: "**تكتسي الإجارة أحد الشكلين التاليين:**

- إجارة تشغيلية عندما يتعلق الأمر بإيجار بسيط؛

- إجارة منتهية بالتمليك عندما تنتهي الإجارة بتحويل ملكية المنقول أو العقار المستأجَر للعميل تبعا للكيفيات المتفق عليها بين الطرفين"[19].

وبيان ذلك في المحور الموالي من محاور هذه الورقة البحثية:

ثانيا: عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة في البنوك التشاركية.

يتضح من نص الظهير الشريف المنظم للبنوك التشاركية أن آفاق عمل هذه البنوك بهذا العقد سيتجه نحو التمويل والاستثمار في كل ما يمكن أن يدخل في إطار بيع المنافع بعوض معلوم، فتنمي ثروتها أولا، وتساعد ثانيا أفراد المجتمع من مستثمرين وأصحاب المهن على قضاء حوائجهم وجلب مصالحهم وتنمية أموالهم.

ومن آفاق التمويل والاستثمار التي يمكن للبنوك التشاركية أن تقوم بها بموجب تطبيق وتنزيل عقد الإجارة على أرض الواقع:

---

[18]- قال في فقه السنة: "لا تصح الإجارة على المعاصي، لأن المعصية يجب اجتنابها.... ولا تصح الإجارة على الصلاة والصوم، لأن هذه فرائض عينية يجب أداؤها على من فرضت عليه". فقه السنة، للشيخ السيد سابق. ط/ 21. 1420هـ/ 1999م. دار الفتح للإعلام العربي- القاهرة. ج/ 3. ص/ 140-141.

[19]- المادة: 58 من الباب الأول من القسم الثاني من الظهير رقم: 1.14.193 الصادر في فاتح ربيع الأول 1436هـ (24 ديسمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم: 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها، والصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ: 19 ربيع الآخر 1436هـ/ 9 فبراير 2015م. عدد: 6333.

-1- **الإجارة التشغيلية**: وهي أن يقوم البنك التشاركي بتأجير الناس مختلف المعدات والعقارات التي يملكها لسد حاجاتهم وتحقيق منافعهم[20].

ويطلق على هذا النوع من أنواع الإجارة: **الإجارة التشغيلية** تمييزا لها عن **الإجارة التمليكية** أو **الإجارة المنتهية بالتمليك** التي تجريها بعض المصارف الإسلامية، ونص الظهير المنظم لعمل البنوك التشاركية على أن الإجارة التمليكية ستكون موضوعا للمعاملات المالية لها، والإجارة التشغيلية جائزة، لأنها تقوم على تأجير الأصول للقيام بعمل محدد، ثم يسترد المؤجر الأصول لتأجيرها مرة أخرى لشخص آخر، وهي تعود إلى إجارة المنافع، والعقد على المنافع المباحة جائز بخلاف العقد على المنافع المحرمة[21].

-2- **الإجارة المنتهية بالتمليك**: نقرر في البداية أنه لم يرد عند الفقهاء المتقدمين تعريف للإجارة المنتهية بالتمليك، لكون هذا النوع من العقود يدخل ضمن المعاملات المالية المعاصرة التي مست الحاجة إليها في العصر الحاضر، واحتاج الناس إلى التعامل بها بسبب تنوع المعاملات الاقتصادية وتعددها، وقد عرفها بعض الباحثين المعاصرين بأنها: "**عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد**"[22]، وأما صورتها فهي "**أن يقوم البنك التشاركي بتأجير عين كسيارة أو دار إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد**"، وهذا ما عناه الظهير المنظم لعمل البنوك التشاركية بقوله مبينا كيفية التعامل بالإجارة المنتهية بالتمليك: "**إجارة منتهية بالتمليك عندما تنتهي الإجارة بتحويل ملكية المنقول أو العقار المستأجَر للعميل تبعا للكيفيات المتفق عليها بين الطرفين**"[23].

---

[20]- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ط/ 6. 1437هـ/ 2007م. دار النفائس-عمان. ص/ 321. بتصرف.

[21]- الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبة الزحيلي. ج/ 4. ص/ 759.

[22]- الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، للأستاذ خالد بن عبد الله الحافي. الرقم الجامعي: 4149563. كلية التربية بالرياض-جامعة الملك سعود. ص/ 58.

[23]- المادة: 58 من الباب الأول من القسم الثاني من الظهير رقم: 1.14.193 الصادر في فاتح ربيع الأول 1436هـ (24 ديسمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم: 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها، والصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ: 19 ربيع الآخر 1436هـ/ 9 فبراير 2015م. عدد: 6333.

وتختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن الإجارة التشغيلية من حيث اقتناء البنك التشاركي للعين المؤجرة، فإنه يقتنيها بعد أن يتقدم أحد العملاء بطلب استئجار عين ما بقصد تملكها في النهاية، فيشتريها البنك ويقدمها للعميل، وتحسب الأجرة الإجمالية على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، ثم تقسط تلك الأجرة الإجمالية على فترات يتفق عليها، في حين أن العين في الإجارة التشغيلية قد تكون في ملك البنك قبل طلب العميل إبرام عقد الإجارة[24].

-3- **العلاقة بين الإجارة المنتهية بالتمليك وبيع التقسيط**: يمكن اختصار العلاقة بينهما في:

-أ- الإجارة المنتهية بالتمليك تشبه بيع التقسيط[25] في القصد الذاتي للمتعاقدين (**تمليك البنك العين للعميل**)، فطرفا العقد يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة، على أساس أن تكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه المشتري في بيع التقسيط، كما يتفقان على أنه إذا وفى المشتري بالثمن كاملا، صارت الإجارة بيعا، وصارت العين المؤجرة ملكا للمستأجر "**العميل**".

-**ب**- وتختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين: الأول وهو عقد الإجارة الذي يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة، والثاني عقد تمليك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة[26].

-3- **الخطوات التطبيقية للإجارة المنتهية بالتمليك**: إن الإجارة المنتهية بالتمليك هي موضوع للمعاملات المالية في المصارف الإسلامية في جميع بلدان العالم، وهي أيضا موضوع للمعاملات المالية للبنوك التشاركية في المغرب، ومن أجل تنزيلها والانتقال بها من الجانب النظري إلى الشق التطبيقي، فلا بد من أن تمر بالخطوات التالية ضمانا لحقوق طرفي العقد (**البنك والعميل**):

* أن يبدي العميل رغبته في التعامل بالإجارة المنتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى البنك التشاركي (**منزل للسكن مثلا**).

* يقوم البنك بشراء المنزل من البائع.

---

[24]- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ص/ 322.

[25]- بيع التقسيط: "هو عقد على مبيع حال، بثمن مؤجل يؤدى مفرقا على أجزاء معلومة، في أوقات معلومة". بيع التقسيط وأحكامه، للأستاذ سليمان بن تركي التركي. ط/ 1. 1424هـ/ 2003م. دار إشبيليا-الرياض. ص/ 34.

[26]- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ص/ 322.

* البنك يوكل العميل باستلام المنزل، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد.

* البنك يؤجر المنزل للعميل بأجرة محددة لمدة معينة، ويعده بتمليك المنكل له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو البيع بثمن رمزي.

* عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل البنك للعميل عن المنزل بعقد جديد[27].

ثالثا: الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك.

إن الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثا، وكتبت فيها البحوث والفتاوى لبيان حكمها الشرعي، والسؤال الذي يفرض نفسه في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك، هو: **ما حكم اشتراط عدم نقل الملكية إلا بعد الوفاء بجميع الثمن؟**.

والجواب هو أن الفقهاء اختلفوا في المسألة، والذي ذهب إليه المالكية هو جواز هذا الشرط، لأن الأصل في العقود والشروط عندهم الإباحة إلا ما قام الدليل على رده[28]، عملا بقول النبي صلى الله عليه وسلم: "**المسلمون عند شروطهم**"[29]، وعلة القول بالجواز هو أن المبيع هنا "**بمنزلة الرهن، فتبقى ملكية المبيع للبائع حتى يستوفي جميع الثمن، وهو شرط يحقق غرضا مشروعا للبيع فلا مانع منه شرعا**"[30]، وبهذا يتبين أن معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك جائزة في المذهب المالكي، وبه أخذ الظهير المنظم للمعاملات المالية للبنوك التشاركية، فقال:"**تكتسي الإجارة أحد الشكلين التاليين:**

- **إجارة تشغيلية عندما يتعلق الأمر بإيجار بسيط؛**

---

[27] - المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ص/ 323.

[28] - القبس في شرح موطأ مالك بن أنس، لأبي بكر بن العربي المعافري.تحقيق؛ الدكتور محمد عبد الله ولد كريم. ط/ 1. 1992م. دار الغرب الإسلامي-بيروت. ج/ 2. ص/ 846.

[29] - سنن أبي داود. اعتنى به؛ أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان. كتاب القضاء–باب في الصلح. م رقم؛ 3594. كتبة المعارف-الرياض. دون الطبعة والتاريخ. ص/ 644-645.

[30] - المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ص/ 325.

- إجارة منتهية بالتمليك عندما تنتهي الإجارة بتحويل ملكية المنقول أو العقار المستأجَر للعميل تبعا للكيفيات المتفق عليها بين الطرفين"[31].

أما الفقهاء والباحثون المعاصرون في الاقتصاد الإسلامي، فقد تباينت أنظارهم في موضوع: **عقد الإجارة المنتهية بالتمليك**، وقد أجازها العلماء في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت في الفترة ما بين: 7 و **11** مارس **1987**م، حيث اعتبرها إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:

-**أ**- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.

-**ب**- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.

-**ج**- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة وهبها له تنفيذا لوعد سابق بذلك بين البنك (المالك) والمستأجر[32].

كما أجاز الإجارة المنتهية بالتمليك مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض من **25** جمادى الثانية إلى غرة رجب **1421**هـ (**23-28** ديسمبر **2000**م)، باحترام جملة من الضوابط، أهمها: "**وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زمانا: بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة**"[33].

وانطلاقا من كل ما ذكر في حكم الإجارة المنتهية بالتمليك، يظهر للباحث أن نص الظهير الشريف قد رجح الرأي الفقهي الذي قال بجواز المعاملة بهذه الصورة من صور الإجارة، وهو رأي مال إليه بعض الفقهاء قديما، ورجحه بعض المعاصرين الذين اهتموا بدراسة وتحليل المعاملات المالية في المصارف الإسلامية كما بينا ذلك في هذا البحث.

---

[31]- المادة: 58 من الباب الأول من القسم الثاني من الظهير رقم: 1.14.193 الصادر في فاتح ربيع الأول 1436هـ (24 ديسمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم: 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها، والصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ: 19 ربيع الآخر 1436هـ/ 9 فبراير 2015م. عدد: 6333.

[32]- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ص/ 325.

[33]- فقه المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور سعد بن تركي الخثلان. ط/ 2. 1433هـ/ 2012م. دار الصميعي للنشر والتوزيع-الرياض. ص/ 148.

خاتمة.

أؤكد في خاتمة هذا البحث على أن هنالك حاجة ماسة إلى القيام بدراسات فقهية جادة حول عقد الإجارة وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، من أجل أن تصير في عصرنا الحالي وسيلة فعالة للاستثمار الأمثل للأموال لتحقيق تنمية اقتصادية تساهم في تحقيق الرخاء في المجتمعات الإسلامية.

ولتحقيق هذا الهدف لا بد من القيام بمراجعة جملة من المسائل والآراء الفقهية التي نظر لها فقهاؤنا المتقدمون في باب الإجارة وصور تطبيقها، إذ ليس هناك من شك في أن الكثير من تلك المسائل والآراء الفقهية المتعلقة باستثمار الأموال عن طريق هذا العقد هي ظرفية ومتأثرة بالواقع الاقتصادي والاجتماعي والأخلاقي الذي كان سائدا فيما سبق من الزمان.

وأخذا بعين الاعتبار أن ذلك الواقع قد طرأ عليه تغير كبير في عدد غير قليل من جوانبه، فلا بد -تبعا لذلك- من أن تتغير كثير من المسائل والآراء والاجتهادات الفقهية، عملا بالقاعدة الفقهية الراسخة التي تقول: "**لا ينكر تغير الفتوى بتغير الأزمنة والأمكنة والأحوال والعادات والتقاليد والأعراف**"[34].

وتنزيلا لفحوى هذه القاعدة فقد اجتهد كثير من الفقهاء والدارسين المعاصرين، فقاموا بمراجعة بعض الأحكام الفقهية المتعلقة باستثمار الأموال عن طريق عقد الإجارة، فأنتجت تلك المراجعة صورة جديدة لهذا العقد، -**أطلق عليها؛ الإجارة المنتهية بالتمليك**-، مستحضرين في هذا الاجتهاد جميع التغيرات والمستجدات التي عرفها قطاع استثمار المال في الواقع المعاصر، وقصدهم من ذلك؛ تحقيق أسلمة متكاملة للأنظمة الاقتصادية السائدة اليوم تصورا وتطبيقا وممارسة، لتحل بذلك العقود الاستثمارية الإسلامية، ومنها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، محل كثير من المعاملات المالية الفاسدة التي نهى عنها الشرع الحكيم، لنتائجها المدمرة وخطرها الآثم.

نتائج البحث:

في خاتمة هذا البحث في موضوع الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة في البنوك التشاركية، أسجل الخلاصات التالية:

- الفقه الإسلامي الزاخر بالمذاهب والآراء يضمن مصالح الناس ويؤمن لهم راحتهم وسعادتهم، ويحث على مواكبة التطور الدائم في جميع المستجدات المرتبطة بحياة الإنسان، ومنها الحياة الاقتصادية، لما في ذلك من نفع مستمر وفلاح دائم.

[34]- المضاربة المشتركة في المؤسسات المالية المعاصرة، للدكتور قطب مصطفى سانو. مجلة مجمع الفقه الإسلامي. ع/ 13. 1422هـ/ 2001م. ج/ 3. ص/ 246.

◆ الفقهاء المتقدمون وضحوا بتفصيل الأحكام المرتبطة بصورة الإجارة التشغيلية، أما الفقهاء والباحثون المعاصرون فقد بينوا -بتفصيل كذلك- أهم الأحكام المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك، باعتبارها صورة جديدة للاستثمار فرض التعامل بها الواقع المعاصر، وذلك لحفظ الناس من الوقوع في الحرج والمشقة، أو التعامل بالربا الناتج عن قلة العلم بأحكام المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية.

◆ تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك التشاركية سيساهم في التنمية الاقتصادية، وفي تحريك عجلة النشاط الاقتصادي، وسيلبي رغبات الأفراد والشركات والمقاولات، ويخفف من حدة الأزمات التي تعرقل مسيرة التنمية.

◆ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يحل محل كثير من المعاملات المالية الربوية التي نهى عنها الشرع الحكيم، لنتائجها المدمرة وخطرها الآثم.

انتهـــى، وبالله التوفيق.

لائحة المصادر والمراجع:

* القرآن الكريم برواية الإمام ورش.

-1- الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، للأستاذ خالد بن عبد الله الحافي. الرقم الجامعي: 4149563. كلية التربية بالرياض-جامعة الملك سعود.

-2- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، للعلامة علاء الدين الكاساني الحنفي. تحقيق وتعليق؛ الشيخ علي محمد معوض، والشيخ عادل أحمد عبد الموجود. ط/ 2. 1424ه/ 2003م. دار الكتب العلمية-بيروت.

-3- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، لابن رشد الحفيد. تحقيق؛ محمد صبحي حسن حلاق. ط/ 1. 1415هـ مكتبة ابن تيمية-القاهرة.

-4- البهجة في شرح التحفة، للشيخ عبد السلام التسولي. طبعة؛ 1412هـ/ 1991م. دار الفكر-بيروت.

-5- بيع التقسيط وأحكامه، للأستاذ سليمان بن تركي التركي. ط/ 1. 1424هـ/ 2003م. دار إشبيليا-الرياض.

-6- الجواهر المضية في طبقات الحنفية، لابن أبي الوفاء القرشي الحنفي. تحقيق؛ الدكتور عبد الفتاح محمد الحلو. ط/ 2. 1413هـ/ 1993م. هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان-مصر.

-7- سنن أبي داود. اعتنى به؛ أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان. مكتبة المعارف-الرياض. دون الطبعة والتاريخ.

-8- شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، للشيخ محمد مخلوف. تحقيق؛ عبد المجيد خيالي. ط/ 1. 1424هـ/ 2003م. دار الكتب العلمية-بيروت.

-9- شرح ميارة الفاسي على تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام. تحقيق؛ عبد اللطيف حسن عبد الرحمن. ط/ 1. 1420هـ/ 2000م. دار الكتب العلمية-بيروت.

-10- صحيح البخاري. تحقيق؛ الدكتور محمد تامر. دار التقوى. دون الطبعة والتاريخ.

-11- عقد الاستصناع أو عقد المقاولة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، للدكتور كاسب بن عبد الكريم البدران. ط/ 2. 1404هـ/ 1984م. دون بيانات مكان الطبع.

-12- الفقه الإسلامي وأدلته، للدكتور وهبة الزحيلي. ط/ 34. 1435هـ/ 2014م. دار الفكر.

-13- فقه السنة، للشيخ السيد سابق. ط/ 21. 1420هـ/ 1999م. دار الفتح للإعلام العربي-القاهرة.

-14- فقه المعاملات المالية المعاصرة، للدكتور سعد بن تركي الخثلان. ط/ 2. 1433هـ/ 2012م. دار الصميعي للنشر والتوزيع-الرياض.

-15- الفكر السامي في تاريخ الفقه الإسلامي، لمحمد بن الحسن الحجوي الثعالبي الفاسي. اعتنى به؛ هيثم خليفة طعيمي. ط/ 1. 1427هـ/ 2006م. المكتبة العصرية-بيروت.

-16- القبس في شرح موطأ مالك بن أنس، لأبي بكر بن العربي المعافري.تحقيق؛ الدكتور محمد عبد الله ولد كريم. ط/ 1. 1992م. دار الغرب الإسلامي-بيروت.

-17- المضاربة المشتركة في المؤسسات المالية المعاصرة، للدكتور قطب مصطفى سانو. مجلة مجمع الفقه الإسلامي. ع/ 13. 1422هـ/ 2001م.

-18- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير. ط/ 6. 1437هـ/ 2007م. دار النفائس-عمان.

-19- معجم مقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس. تحقيق؛ عبد السلام هارون. طبعة؛ 1399هـ/ 1979م. دار الفكر.

-20- المفردات في غريب القرآن، للراغب الأصفهاني. تحقيق؛ محمد سيد كيلاني. دار المعرفة-لبنان. دون الطبعة والتاريخ.

-21- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن عبد الرحمــن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب. تحقيق؛ زكريا عميرات. طبعة؛ 1423هـ/ 2003م. دار عالم الكتب.