

## الإجارة المنتهية بالتملك صيغة استثمارية معاصرة

د. بن عوالي محمد الشريف

أستاذ محاضر بالجامعة الدولية أكادير بالمغرب

إن الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية هي من أساليب التمويل الإسلامي ومصدراً من مصادره، وفي العصر الحاضر تستعملها البنوك الإسلامية بشكل كبير وواسع، ولقد اهتم العلماء المعاصرون، والباحثون الاقتصاديون اهتماماً بالغ الأهمية بموضوع الإجارة المنتهية بالتملك، فذهب بعض العلماء المعاصرين إلى أن الإجارة المنتهية بالتملك هي صيغة استثمارية معاصرة تتلاءم مع التطوير الاقتصادي في العالم، بينما ذهب بعضهم إلى أنها عقد صوري المقصود منه البيع لا الإجارة، فهو عقد بيع في الأصل والداخل فيه هو لأجل امتلاك العين فقط، وقد ناقش الفريقان المسائل الفقهية المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك، والصور التي تنتهي بها.

لذلك كان لا بد من الوقوف على مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك وخطواتها وبعض صورها المتعلقة بالصورية وتكييفها الشرعي، ويحسن بنا أن نستعرض ما جاء في بحث منذر قحف في بحثه المقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدورة الثانية عشرة حيث قال: " ينبغي ألا يغيب عن بالنا أن الإجارة المنتهية بالتملك هي عقد تمويلي يقصد منه تقديم بديل للتمويل القائم على أساس القرض الربوي، وهو ظاهرة أثارها على المستوى الشرعي البنوك الإسلامية في سعيها لتنويع البدائل عن الربا من عقود يستريح فيها بالمال بما يتوافق مع أحكام الشريعة الغراء، وهو أيضاً عقد لم يتم اختراعه من قبل الخبراء المسلمين كما هو الشأن بالنسبة للمرابحة، وإنما عرفتة الأمم الغربية التي لم تعنى به كبديل للربا، لذلك يمكن أن نجد في بعض صوره ظواهر ربوية أو مخالفات شرعية أخرى جاءت بحكم استعارته من الغرب، مما يجعله بحاجة إلى التنقية والتصفية الشرعيتين<sup>1</sup>".

### تعريف الإجارة المنتهية بالتملك:

"هي أن يتعاقد اثنان على عقد إجارة، ويدفع الأجرة أقساطاً، لكنه إن واطب على دفع الأجرة لمدة معينة، أو لعدد من الأقساط في مواعيدها، تحوّل العقد إلى بيع<sup>2</sup>".

عرفتها المعايير الشرعية "بأنها إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر، في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها<sup>3</sup>".

<sup>1</sup> منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الدورة الثانية عشرة، الرياض: 1421هـ، 200م، ج1، ص364.

<sup>2</sup> زعتري، علاء الدين، الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، (دمشق: دار الكلم الطيب، ط2، 2008م)، ص122.

<sup>3</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، (المنامة: 2010 / 1431هـ)، ص127.

المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك: هي إجارة الأعيان (الأشياء)، وهي عقد يراد به تمليك منفعة مشروعة معلومة بعوض مشروع معلوم<sup>1</sup>.

### خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك:

- أن يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة للبنك الإسلامي كسيارة أجرة.
- يقوم البنك بشراء السيارة من البائع.
- يوكل البنك العميل باستلام السيارة، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمها حسب المواصفات المحددة في العقد.
- يؤجر البنك السيارة للعميل بأجرة محدد لمدة معينة، ويعده بتمليك السيارة له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو عن طريق البيع بسعر رمزي.
- عندما تنتهي مدة الإجارة والأقساط المحددة يتنازل البنك للعميل عن السيارة بعقد جديد<sup>2</sup>.

### صور الإجارة المنتهية بالتمليك المتعلقة بالصورية:

هناك عدة صور للإجارة المنتهية بالتمليك التي لها علاقة بالصورية ومن أبرزها:

- إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.
  - اقتران الإجارة بالهبة.
  - اقتران عقد الإجارة بوعده من المؤجر للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة<sup>3</sup>.
- التكييف الشرعي لهذه الصور: قبل الحديث عن التكييف الشرعي لهذه الصور يجدر بنا أن نشير إلى المسائل الفقهية التي ينبني عليها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، لأننا إذا عرفنا حكم هذه المسائل يمكننا الانتقال بسهولة بين الصور التي أماننا، وهي كما يلي: اشتراط عقد في عقد، وتعليق البيع على شرط، وتعليق الهبة على شرط، الوعد الملزم.

### إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية:

وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً بوصفها أقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكا للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد<sup>4</sup>.

1 انظر: المرجع السابق نفسه، ص122.

2 شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة، (الأردن: دار النفائس، ط6، 2007م)، ص323.

3 انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت: 1409هـ / 1988م، ج4، ص2639.

4 انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج4، ص2613.

وقد تعددت آراء الفقهاء في تكييف هذه الصورة ومن أبرزها ما يلي :

أولاً: بيع تقسيط معلق على سداد جميع الأقساط، فلا تنتقل الملكية إلا بعد الوفاء بسداد كامل الثمن<sup>1</sup>.

ثانياً: عقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية خلال المدة المحددة<sup>2</sup>.

ثالثاً: عقد إجارة مع بيع معلق على سداد جميع الثمن، فهو عقد إجارة في البداية وينتهي بالبيع عند سداد كامل الثمن، وتتحول الأقساط إلى ثمن المبيع.

بعد بيان آراء الفقهاء في تكييف الإجارة التي تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية يمكننا القول أن الرأي الأول هو أقرب للصواب، حيث أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في التطبيق العملي هو عقد بيع تقسيط معلق على سداد جميع الأقساط، ويتفق فيه المتعاقدان على إخفائه وإعلان صورة الإجارة. فالمقصد هو البيع لا الإجارة، والآثار المترتبة على العقد هي آثار البيع وليس الإجارة كالضمان والصيانة، فالعقد في هذه الحالة هو عقد بيع لا إجارة؛ لأن العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، فإذا انكشفت النية عن عقد بيع التقسيط عدَّ العقد بيعاً ولو سماه المتعاقدان إجارة<sup>3</sup>.

وتكييف الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها بيع تقسيط معلق على سداد جميع الأقساط يتفق مع البيع المعلق على سداد كامل الثمن، وتعليق البيع على شرط اختلف فيه الفقهاء في مسألة إلى قولين:

القول الأول: عدم الجواز، وهو رأي جمهور الحنفية والمالكية والشافعية والمشهور عند الحنابلة، وقد استدل جمهور الفقهاء بأن البيع لا يقبل التعليق، لأنه قائم على التمليك، والتعليق يحول دون التمليك إلا بوقوع مالا يجزم بتحقيق وقوعه<sup>4</sup>.

1 انظر: المحفوظ بن بيه، **الإيجار الذي ينتهي بالتمليك**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت: 1409/هـ 1988م، ج4، ص2666.

2 انظر: أبو غدة، عبد الستار، **الإجارة**، (مجموعة دله البركة، د.ط، 1419/هـ 1998م)، ص123.

3 انظر: العمراني، عبد الله بن محمد بن عبد الله، **العقود المالية المركبة**، (الرياض: دار كنوز اشبيليا، ط1، 1427/هـ 2006م)، ص209؛ انظر: محمد جبر الألفي، **الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير**، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الرياض: 1421هـ، 200م، ج1، ص608.

4 انظر: الزيّلعي، جمال الدين أبو محمد عبد الله بن يوسف بن محمد، **تبين الحقائق شرح كنز الدقائق**، تحقيق: محمد عوامة، (بيروت: مؤسسة الريان، ط1، 1418هـ/ 1997م)، ج4، ص131؛ انظر: القرافي، أبو العباس أحمد بن إدريس، **أنوار البروق في أنواع الفروق**، (الرياض: عالم الكتب، د.ط، د.ت)، ج1، ص229، راجع الفرق بين قاعدة قبول الشرط وبين قاعدة قبول التعليق على الشرط؛ انظر: الجمل، سليمان بن عمر بن منصور، **حاشية الجمل**، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1996م)، ج3، ص15؛ انظر: البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس، **كشف القناع عن متن الإقناع**، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال، (بيروت: دار الفكر، د.ط، 1402هـ)، ج3، ص195؛ انظر: أبو غدة، عبد الستار، **البيع المؤجل**، (جدة: البنك الإسلامي للتنمية، ط2، 1424/هـ 2003م)، ص35.

القول الثاني: الجواز بتعليق البيع على شرط إذا كان المعلق عليه أمراً ممكناً معلوماً، وهو قول عند الحنابلة واختاره شيخ الإسلام ابن تيمية، وتلميذه ابن القيم<sup>1</sup>. حيث إنهم استدلوا بأن هذا البيع لا يخالف كتاب الله، وأن الأصل في العقود الحل، والبيع ما تعرف عليه الناس سواء كان منجزاً أم معلقاً<sup>2</sup>، وهذا ما ذهب إليه بعض العلماء المعاصرين بصحة تعليق عقود المعاوضات على شرط ملائم للعقد يحقق غرضاً مشروعاً، وقد استدلوا بالآيات والأحاديث التي تأمر بالوفاء<sup>3</sup>، كقوله تعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) المائدة: (١).

وقد منع مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة من عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة في مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحدودة، بدون إبرام عقد جديد بحيث تنقلب الإجارة في النهاية بيعاً تلقائياً<sup>4</sup>.

وقد اقترح بعض الباحثين بديلاً شرعياً لهذه الصورة وهو أن يبرم عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المبيع بأي نوع من أنواع التصرف، تكون أقساطاً لثمن السلعة المنجمة، فإذا وفى بها كان له الحق أن يتصرف فيها، وإذا لم يوف كان للبائع الحق في أخذ السلعة منه<sup>5</sup>.

### اقتران الإجارة بالهبة:

وتبني هذه الصورة على مسألتين وهما:

أولاً: الوفاء بالوعد بهبة العين، وهو أن يكون الطرفان قد عقدا بينهما إجارة وبعد العقد، وعد البائع المشتري بأن يهبه تلك العين إذا وفى بأقساط الإيجار في وقته المحدد برغبته في الوفاء<sup>6</sup>.

ويبني حكم هذه الصورة على مسألة الوفاء بالوعد.

ثانياً: عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط، وهي أن يعد المؤجر المستأجر بهبة الشيء المستأجر في نهاية المدة، فتكون عقد إجارة في البداية وتتحول الملكية في النهاية إلى هبة.

1 العثيمين، محمد بن صالح بن محمد، الشرح الممتع على زاد المستقنع، (الرياض: دار ابن الجوزي، د.ط، 1422هـ)، ج8، ص 254؛ انظر: البعلي، علاء الدين أبو الحسن علي بن محمد بن عباس، الإختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، (بيروت: الكتب العلمية، د.ط، 1421هـ/2000م)، ص109؛ انظر: ابن القيم، محمد بن أبي بكر أيوب الزرعي، إعلام الموقعين عن رب العالمين، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد، (بيروت: دار الكتب العلمية، د.ط، 1973م)، ج3، ص387.

2 انظر: ابن عثيمين، الشرح الممتع على زاد المستقنع، ج13، ص71.

3 انظر: المحفوظ بن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ج4، ص2296؛ انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، ج4، ص2639؛ انظر: علي محي الدين القره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة تطبيقية مقارنة، العدد الثاني عشر، ج1، ص530؛ انظر: عياشي فداد، التعليق في العقود مع الإشارة إلى بعض التطبيقات المعاصرة، البنك الإسلامي للتنمية، بحث مقدم لهيئة الرقابة الشرعية. جدة، السعودية.

ص9؛ انظر: ابن عثيمين، الشرح الممتع على زاد المستقنع، ج8، ص250.

4 انظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الدورة الثانية عشر، 1421هـ، 2000م، ج1، ص697 وما بعدها، انظر: وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص406.

5 انظر: عبد الستار أبو غدة، الإجارة، ص120؛ انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج4، ص2640.

6 انظر: ابن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، ج4، ص2671.

ومسألة اقتران عقد الإجارة بوعده الهبة تندرج تحت مسألة الهبة المعلقة على شرط<sup>1</sup> في الفقه الإسلامي، وقد اختلف فيها الفقهاء إلى قولين:

القول الأول: عدم صحة تعليق الهبة على شرط وهو قول الحنفية والشافعية والحنابلة<sup>2</sup>. وقد استدلوا بأن عقود التمليكات تثبت آثارها في الحال، فتعليقها على الشرط ينافي ما يقتضيه العقد، فلا يصح لما فيه من معنى القمار وجهالة المال، والهبة عقد من هذه العقود، وهي تقتضي التمليك في الحال، والتعليق ينافي تمام الملكية التي يبني عليها البيع، فالعقد المعلق قد يحدث وقد لا يحدث، وهذا ينافي كون هذه العقود تقتضي التمليك في الحال فضلاً عما يترتب عليه من غرر<sup>3</sup>.

القول الثاني: جواز الهبة المعلقة على شرط، وهو رأي المالكية وقول عند الحنفية<sup>4</sup>.

وقد استدلوا على جوازها بأنه إذا كان الشرط ملائماً أو متعارفاً عليه<sup>5</sup>.

والذي يظهر لنا أن الرأي الثاني هو أولى بالصواب وهذا ما ذهب إليه أغلب العلماء المعاصرين، فإذا كان الشرط ملائماً أو متعارفاً عليه، فإن الغرر ينتفي.

وقد ناقش العلماء المعاصرون هذه الصورة، فقد ذهب بعضهم في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي في سنة 1987م، إلى تبني هذه الصورة؛ ولكن لا بد من مراعاة الضوابط الآتية:

- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.
- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.
- نقل الملكية للمستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها له تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين البنك والمستأجر<sup>6</sup>.

وقد عارض بعض العلماء المعاصرين نقل الملكية للمستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها له من عدة نواحٍ، وذلك من ناحية أن شرط استكمال الأقساط قبل الهبة أو البيع بثمن رمزي في النهاية يدل على أن المقصود إنما هو نقل الملكية إلى طرف المستأجر وليس حقيقة البيع؛ لأن البنك الإسلامي ليس مؤسسة هبات أو تبرعات، ولا تنازلات

1 الهبة المعلقة على شرط: "هي الهبة التي اقترن بصيغتها ما يعلق إيجابها على شرط ممكن غير موجود، كقوله: إذا نجحت وهبتك ساعتني"، انظر: الموسوعة الفقهية الكويتية، (الكويت: دار السلاسل، ط2، 1427هـ)، ج42، ص136.

2 انظر: الكساني، بدائع الصنائع، ج6، ص117؛ ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ج8، ص428؛ الأنصاري، زكريا، أسنى المطالب في شرح روض الطالب، تحقيق: محمد محمد تامر، (بيروت: دار الكتب العلمية، ط1، 1422 هـ / 2000 م)، ج2، ص479؛ انظر: العمراني، أبو الحسين يحيى بن أبي الخير بن سالم، البيان في مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: قاسم محمد النوري، (جدة: دار المنهاج، ط1، 1421 هـ / 2000 م)، ج8، ص122؛ انظر: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي، حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع، (د.د، ط1، 1397هـ)، ج5، ص131.

3 انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج4، ص2642؛ انظر: المحفوظ بن بيه، الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، ج4، ص2666.

4 انظر: ابن عابدين، حاشية رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، ج8، ص428.

5 انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج4، ص2642.

6 انظر: الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، 1987، ملحق2، هيئة الفتوى والرقابة الشرعية، نقلا عن: محمد عبد الحميد الفقي، الأداء الاقتصادي للمصارف الإسلامية، (القاهرة: عالم الكتب، ط1، 2010م)، ص225.

عن أملاكه بأثمان رمزية، كما أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك القائم على الهبة بعد سداد جميع الأقساط يكون فيه كل قسط مؤلف من جزأين أحدهما أجرة محضه والآخر يحتسب جزءاً من ثمن أصل المؤجر، لذلك فهذا العقد ينقل ملكية جزء من الأصل مع سداد كل من هذه الدفعات، وانتقال الملك الجزئي هذا بقدر الجزء من القسط المحتسب من الثمن الأصلي<sup>1</sup>.

ومن ناحية أخرى فقد أعترض أيضاً إلى أن اللجوء إلى تسوية الإجارة المنتهية بالتملك بالهبة لا يستقيم؛ لأن القول بالهبة هو أسلوب من أساليب التحايل على تسوية عقود غير جائزة، فصاحب العين المؤجرة لا يقصد هبتها، والهبة لا تكون هبة إلا إذا كانت خالصة لوجه الله<sup>2</sup>.

وفي حقيقة الأمر والله أعلم أن هذه الصورة هي أولى بالجواز وأولها بالصواب وذلك إذا كان الشرط ملائماً أو متعارف عليه فإن الغرر في معظم الأحوال ينعدم، وهذا ما ذهب إليه قرار مجمع الفقه الإسلامي في الدورة الخامسة سنة 1988م<sup>3</sup>، حيث أنه يجوز أن يعد المؤجر المستأجر في نهاية المدة التي حددت لعقد الإجارة بعد سداد جميع الأقساط أن يهبه الأصل، ويكون الوعد في هذه الحالة ملزماً على رأي المالكية، ولا بد حينئذٍ بإبرام عقد هبة، فإذا لم يتم التملك رغم وفاء المستأجر بالتزاماته، فإنه يعاد النظر في الأجرة بالرجوع إلى أجرة المثل ورد الفرق للمستأجر وذلك مراعاة للعدالة<sup>4</sup>.

وقد ذهبت بعض البنوك الإسلامية في ماليزيا إلى تبني هذه الصورة<sup>5</sup>، فقد جاء في ورقة بحثية صادرة عن البنك المركزي الماليزي أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك تتم عن طريق نقل الملكية للمستأجر في نهاية المدة بواسطة الوعد بالهبة، ويتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل بعد انتهاء عقد الإجارة الذي يترتب عليه سداد جميع الأقساط<sup>6</sup>.

## اقتران عقد الإجارة بوعد من المؤجر للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة بثلاث خيارات

وهي: شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو مد مدة الإجارة لمدة أخرى، أو تعاد العين المؤجرة إلى المالك.

1 انظر: منذر قحف، أساسيات التمويل الإسلامي، (اسرا: الأكاديمية العالمية للبحوث الشرعية، د.ط، 2011م)، ص103.

2 انظر: تعقيب صالح المرزوقي ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ج1، ص673.

3 انظر: قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، (دمشق: دار القلم، ط2، 1998م)، ص95؛ انظر: عبد الستار أبو غدة، الإجارة، ص139.

4 علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة في عقود الإجارة المنتهية بالتملك، (جدة: البنك الإسلامي للتنمية، ط1، 2003م)، ص21.

5 مقابلة مع الأستاذ يونس صوالحي رئيس الهيئة الشرعية لبنك HSBC Amanah بماليزيا بتاريخ: 12-18-2014م.

6 http://www.bnm.gov.my/documents/conceptpaper/ljarah\_CP.pdf بتاريخ: 12/9/2014م.

وقد اعترض على هذه الصورة بأنها صورية وليست حقيقية، حيث أنها لا تدخل في صور الإجارة المنتهية بالتملك، فإذا جعل الخيار للمستأجر في بعض هذه الخيارات حسب سعر السوق، فهي ليست من الإجارة المنتهية بالتملك إذا كانت الأجرة بأجرة المثل حيث لا تملك وإنما خيار في أمور مثل إيجار جديد أو بيع أو فسخ العقد<sup>1</sup>.

ونوقش هذا: أن الإجارة بأجرة المثل أو بأكثر من أجر المثل داخل تحت قاعدة التراضي مادام المتعاقدان قد اتفقا على هذا النحو<sup>2</sup>.

ونوقش أيضاً: إن القول بأن الإيجار مبني على أجرة المثل وعلى جزء من الثمن هو الثمن الزائد عن أجرة المثل هو قول غير صحيح؛ لأن القضية ليست بيعاً وإنما وعد، وهذا الوعد يلزم بأمرين: إما الوفاء به، أو تحمل الضرر الناتج عن النكول عن الوفاء به، فالزيادة هي ثمن الوعد وليست جزء من الثمن<sup>3</sup>.

وقد أجاز معظم الفقهاء المعاصرون هذه الصورة في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي، وفي الدورة الثانية عشرة<sup>4</sup>. وقد فصل الأستاذ منذر قحف بأن قرار المجمع نص على جواز عقد الإجارة المنتهية بالتخيير باعتباره بديلاً مباحاً، وليس من باب الإجارة المنتهية بالتملك<sup>5</sup>.

الخاتمة: وبعد فقد تناول هذا البحث دراسة الإجارة المنتهية بالتملك من حيث مفهومها وخطواتها وبعض صورها المتعلقة بالصورية وتكييفها الشرعي، حيث يظهر لنا جلياً أننا لا نستطيع القول بأن الإجارة المنتهية بالتملك جائزة مطلقاً أو غير جائزة مطلقاً؛ ولا نستطيع أن نعمم عدم جواز صورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك على صورة أخرى، فحكمها الشرعي يختلف حسب صورها. ويمكننا القول إن الصور الجائزة هي:

- الإجارة عن طريق الهبة المعلقة على سداد جميع الأقساط.
- الإجارة عن طريق التخيير، إما بوعد من المؤجر للمستأجر ببيع السلعة المؤجرة له عند انتهاء مدة الإجارة أو مد مدة الإجارة لمدة أخرى أو تعاد العين المؤجرة إلى المالك.

ويرى الباحث أن توضع شروطاً وضوابطاً عامة للإجارة المنتهية بالتملك حتى تكون إجارة حقيقة وليست صورية وهي كالاتي:

1 انظر: تعقيب سعود الثبيتي ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الدورة الثانية عشرة، (الرياض، 1421هـ/ 2000م)، ج1، ص679.

2 انظر: تعقيب وهبة الزحيلي ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الدورة الثانية عشرة، (الرياض، 1421هـ/ 2000م)، ج1، ص671.

3 انظر: تعقيب عبد الله بن منيع ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الدورة الثانية عشرة، (الرياض، 1421هـ/ 2000م) ج1، ص691.

4 انظر: القرار رقم 44، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت، ج4 ص 2763؛ انظر: القرار رقم 110: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، 1421هـ/ 2000م، ج1، ص697 وما بعدها.

5 انظر: منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، 1421هـ/ 2000م، الرياض، ج1، ص362.

- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع .
  - إنهاء عقد الإجارة بهبة العين أو التخيير بمد مدة الإجارة أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين إلى صاحبها أو شراء العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة .
  - نقل الملكية في نهاية الإجارة بسعر السوق .
  - نفقات التأمين والصيانة يتحملها المصرف .
  - الإلزام بالوعد بالتمليك مقبول شرعاً؛ ولكن الأسلم الخيار بين العميل والبنك حتى تكون إجارة حقيقية .
- ومما تجدر الإشارة إليه أن بعض العلماء اقترحوا بعض البدائل الشرعية للإجارة المنتهية بالتمليك، ويمكننا القول إن هذه البدائل تعتبر حلاً وسطاً لمن يرى أن الإجارة المنتهية بالتمليك هي عقد صوري مطلقاً وليست عقداً حقيقياً، وفيما يلي بيان لهذه البدائل :
- عقد بيع مع اشتراط عدم نقل الملكية أو عدم التصرف في المبيع إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل .
  - عقد بيع بالتقسيط مع إعطاء الخيار ( أي خيار الشرط ) للبائع، أو المشتري، أو لكليهما وذلك بأن يقول : بعث لك هذه السيارة بمبلغ كذا على أن تقسط المبلغ على عشرين شهراً كل شهر تدفع كذا، ولي الخيار لمدة عشرين شهراً، وهذا العقد لمن يرى بجواز مدة الخيار مدة طويلة معلومة .
  - صيغة العقد على أساس الهبة بثواب ( أي بعوض ) بأن يقول صاحب الدار، أو المعدادات : " وهبتك هذه الدار على أن تعطيني أو بشرط أن تعطيني في كل شهر مبلغ كذا لمدة عشرين شهراً مثلاً"<sup>1</sup> .
  - القراض والذي يقدم فيه صاحب رأس المال ماله للعامل ليعمل به ثم ليتقاسم الطرفان الربح . مع النظر إلى شروط القراض<sup>2</sup> .



<sup>1</sup> انظر: حسن علي بالشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، ج4، ص 2656؛ انظر: علي محي الدين القره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة تطبيقية مقارنة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ج1، ص 530.

<sup>2</sup> انظر: تعقيب الطيب سلامة ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ج1، ص684.