

الفصل الثامن

الصور التي تجوز في الإيجار المنتهي بالتمليك والصور التي لا تجوز

المبحث الأول: الصور التي تجوز في عقد الإيجار
المنتهي بالتمليك ..

المبحث الثاني: الصور التي لا تجوز في الإيجار المنتهي
بالتمليك ..

المبحث الثالث: التطبيق العملي لعملية الإيجار المنتهي
بالتمليك المقبو شرعا

المبحث الأول

الصور التي تجوز في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك

الصورة الأولى: إبرام إجارة عادية بين اثنين ثم يتبعها وعد بالبيع أو الهبة وهذا جائز شرعا لعدم قيام عقدين في عقد. ويعد هذا الوعد ملزما إذا سدد المستأجر جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة وهذا ما نص عليه عقد الإيجار المقرون بالبيع في شركة الراجحي المصرفية للاستثمار: الشرط الحادي عشر، وهذا الإيجار المنتهي بالتمليك في البند السابع لشركة البركة للاستثمار والتنمية.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة في الرياض عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة واقتن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

الصورة الثانية: إجارة شيء كالدار أو الطائرة أو آلة ثم يتبعها وعد بالهبة في نهاية المدة وسداد جميع أقساط الإجارة وهو أيضا جائز ونص عليه البند ٤) فقرة (ب) في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لشركة الجميح للسيارات، ونصت عليه المادة الثانية عشرة وهبة المعدات للمستأجر من اتفاقية البنك الإسلامي للتنمية (اتفاقية تمويل بالإجارة)، وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة في الرياض: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقتن به عقد هبة العين للمستأجر معلقا على سداد كامل الأجرة؛ وذلك بعقد مستقل أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك على وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة في دورته الثالثة.

الصورة الثالثة: يعقد عقد الإجارة مستقلا عن عقد البيع وتحدث المساومة على قيمة العين المؤجرة في الوقت الذي يتم الاتفاق عليه، وهذا جائز بالاتفاق.

ويعد أيضا جائزا إبرام عقد إجارة مقرونة ببيع المأجور للمستأجر في نهاية المدة؛ أي يكون البيع تابعا للإجارة بعد انتهائها، لأنه روعي عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية أنها تساوي في مجموعها ثمن المبيع مع الربح؛ لكن يراد إظهار كون الاتفاق في بدايته عقد إجارة وفي النهاية عقد بيع، هذه الصورة هي مرتبط الفرس وهي المقصودة في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك غالبا.

الصورة الرابعة: يبرم عقد الإجارة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر بين أحد أمور ثلاثة:

إما شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة. وإما تمديد مدة الإجارة لفترة زمنية أخرى. وإما إنهاء عقد الإجارة ورد العين المؤجرة إلى صاحبها. وهذا جائز نص عليه قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة رقم ٥/٦/٤٤. إن هذه الصور الأربعة المذكورة في عقد الإيجار المنتهي بالتملك هي الجائزة شرعا لخلوها من المانع الشرعي والله أعلم.

والأدلة على ذلك فيما يلي:

ليست هذه الإجارة مشتملة على بيع في آن واحد حينما تنتهي مدة الإجارة تنقلب بيعاً؛ وهذا هو الممنوع شرعاً؛ وأن فتوى كثير من الفقهاء التي حرمت الإيجار المنتهي بالتملك كانت لهذا السبب في اعتقادي؛ وإنما الجائز فيه هو أن يبرم عقد الإجارة مستقلاً عن البيع بعد انتهاء مدة الإجارة، وفي الجريدة الرسمية المغربية نصت على إبرام عقد جديد؛ وقد سبق هذا في التكييف القانوني؛ جاء في المادة ١٠: «لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار».

يبرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار كما هو مبين في المادة (٤) من هذا القانون. وليس كما هو في القانون البريطاني الذي يشتمل على الربا.

لقد سبق في فصل حرية الاشتراط أن الأصل في العقود والشروط الإباحة ما لم يكن دليل يمنع ذلك؛ وهذا هو رأي جمهور الفقهاء. ونص ابن القيم على جواز الحيل التي تفضي إلى المباح وأعطى مثالا على ذلك استئجار الشمع وبيعه.

وجود وعد ملزم قبل العقد أو بعده لا يؤثر في العقد في نظر جمهور الفقهاء لكونه ليس عقدا أصلاً.

أجاز المالكية كما سبق - الإجارة مع البيع صفقة واحدة. و يؤيد هذا الاتجاه فتاوى شرعية لبيت التمويل الكويتي: إذا كان الوعد بالهبة بعد انتهاء سداد الأقساط وكذلك مجمع الفقه الإسلامي الدولي ١٩٨٨.

لكن يجب على من يريد أن يبرم عقد الإيجار المنتهي بالتملك أن يتأكد من الشروط التي سبق ذكرها في الصور المقبولة عند جمهور الفقهاء؛ حتى لا يسقط في عقد الإيجار المنتهي بالتملك كما هو في البيئة الغربية المشتملة على الربا.

ولا يأخذ الحكم بالجواز ويتعامل مع أي صورة منه والله أعلم بالصواب.

المبحث الثاني

الصور التي لا تجوز في الإيجار المنتهي بالتمليك

إن الصور الممنوعة في الإيجار المنتهي بالتمليك يمكن حصرها في ثلاث وهي:

١ - اشتغال الاتفاق على إجارة وبيع معا وهذا ممنوع شرعا لنهي النبي عليه الصلاة والسلام عن صفقتين في صفقة، إذا كان المعقود عليه شيئا واحدا، أما إذا تعدد المعقود عليه فلا مانع شرعا، مثال على ذلك: «إذا قال شخص لآخر بعثك سيارتي وأجرتك منزلي فلا مانع شرعا لتعدد المعقود عليه».

والمالكية أجازوا الجمع بين الإجارة والبيع في صفقة واحدة لعدم تضادهما وقد سبق بيان ذلك.

ومنع مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة في الرياض عقد إجارة ينتهي بالتمليك مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعا تلقائيا.

٢ - اجتماع الإجارة مع البيع بخيار الشرط إلى أجل معلوم أو محدد وطويل المدة عملا برأي من أجاز الخيار إلى أجل طويل كالإمام أحمد والمالكية.

ومنع المجمع الفقهي الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة في الرياض عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر ويكون مؤجلا إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

٣ - شراء المصرف سيارة أو منزلا ثم إيجار الشيء نفسه للبائع الأول مع وعد بالبيع أو الهبة وهذا من بيوع العينة.

المثال على ذلك أن يذهب شخص ما إلى البنك ويبيع له (فيلا) ثم يؤجرها هو بنفسه من البنك بأجرة مرتفعة والربح للبنك مع الوعد بالبائع وهذا حرام.

بناء على ما سبق فإن مصطلح الإيجار المنتهي بالتمليك يشتمل على الصور التي تجوز والصور التي لا تجوز، فعلى كل من أراد التعامل بالإيجار المنتهي بالتمليك أن يميز بين هذه الصور كما وصفت

المبحث الثالث

التطبيق العملي لعملية الإيجار المنتهي بالتمليك المقبول شرعاً

التطبيق العملي لعملية الإيجار المنتهي بالتمليك على الشكل الآتي :

- أولاً: يتقدم المستأجر (المتعامل) إلى البنك أو مؤسسة التمويل (المؤجر) بتأجير معدات أو سلعة ما مرفقة بطلب والمستندات الآتية :
 - دراسة جدوى اقتصادية عن المشروع المطلوب تمويل معداته
 - طبيعة المعدات أو السلع ومصدرها
 - فاتورة مبدئية بالثمن
 - الضمانات المقدمة للوفاء بالالتزامات تجاه المؤسسة التمويلية .
 - المدة الإيجارية المطلوبة .
 - مركزه المالي
 - الميزانيات والضرائب والتأمينات
 - التسجيل التجاري/ البطاقة الضريبية
 - أية مستندات أخرى
- طلب المتعامل هذا يعتبر إيجاباً من جانبه كمستأجر ولا يتم العقد إلا إذا وجد قبولاً من الممول (المؤجر) .
- ويجب أن يحدد في الطلب مواصفات المعدات أو السلع بكل دقة .
- ثانياً: يقوم البنك بدراسة موقف المتعامل من خلال ما يلي :
 - الاستعلام عن المتعامل من حيث سمعة المتعامل ومقدرته المالية والائتمانية والتسويقية وخبرته العملية من مصادر مختلفة .
 - إجراء استعلام عن السلعة
- إذا تم التأكد من موقف المتعامل وموقف السلعة بالسوق يتم أخذ الموافقة من السلطات المخولة باتخاذ القرار في المؤسسة التمويلية .

تنفيذ العملية:

- ١ - تقوم المؤسسة الممولة أو الممول بشراء المعدات أو السلع من البائع أو العين المراد تأجيرها وتتملكها بدفع الثمن المطلوب.
- ٢ - يمكن للمؤسسة التمويلية أن تمنح توكيلاً للمستأجر في استلام العين أو السلع وإنهاء كل ما يتعلق بها مع الجهات الإدارية.
- ٣ - يمكن للمؤسسة التمويلية إعطاء توكيل للمستأجر بأن يرجع بالضمان مباشرة على البائع في حالة وجود عيوب في تلك المعدات.
- ٤ - بعد تحقق المستأجر من المعدات ومن مطابقتها للمواصفات المطلوبة التي حددها هو نفسه سابقاً يقوم بتحرير محضر استلام يقدمه إلى المؤسسة التمويلية (المؤجر) . . فيعتبر بهذا أنه قد سلم العين.
- ولهذا المحضر أهمية خاصة، إذ يترتب عليه انتهاء عقد البيع المبرم بين المؤسسة التمويلية (المؤجر) والبائع وانتقال تبعة المعدات إلى المشتري وأيضاً انتهاء عقد الوكالة والاستلام الموقع بين المؤسسة التمويلية والمستأجر.
- ٥ - بعد محضر الاستلام يوقع الطرفان عقد الإيجار في هذه المرحلة تم توقيع عقد الإيجار، لأن المؤسسة التمويلية قد ملكت العين أو الأصل المطلوب ملكية تامة شرعية ولذا جاز لها أن يؤجر. أما إذا تم العقد قبل ذلك فالمؤسسة التمويلية لم تملك ولم تحز الأصل المطلوب ولا يجوز ذلك كما بينت في فصل قبض المبيع.
- يقوم كل من الطرفين (المؤسسة التمويلية والمتعامل) بالالتزامات المفروضة عليهما طوال مدة سيران العقد حيث تلتزم المؤسسة التمويلية بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف، كما يلتزم المستأجر بدفع الأقساط الإيجارية في الآجال المحددة المتفق عليها.

تمليك العين المؤجرة:

- التأجير التمويلي يتميز عن التأجير التشغيلي بمنح المستأجر خيار الشراء وله أهمية قانونية في هذا التمييز.
- عندما يرغب المستأجر في الشراء يتم إبرام عقد البيع بين المستأجر والمؤسسة التمويلية.

والفقه الإسلامي يرى أن يكون هناك فصل بين عقد الإيجار وعقد البيع وبذلك يصير ملك المنفعة بعقد وملك الرقبة بعقد قال صاحب المغني رحمه الله:

«لا تبطل (الإجارة) لأنها تملك المنفعة بعقد ثم ملك الرقبة (البيع) بعقد آخر فلم يتنافيا كما تملك الثمرة بعقد ثم تملك الأصل بعقد آخر^(١).

بقي على هذا العقد اعتراضان هما: قيام المستأجر بالتأمين التجاري وصيانة العين المؤجرة وهما من تبعات المالك وليس المستأجر.

أجاب الدكتور الزحيلي عن التأمين التجاري بما يلي:

التأمين من تبعات الملك سواء قام به المؤجر نفسه بالتأمين على الأشياء والآلات والمعدات المؤجرة حفاظا على ملكه أو قام به العامل بالوكالة عن المؤجر ثم يخضم مقابل التأمين من الأجرة وتزاد عادة لتغطية ذلك.

والإجارة المنتهية بالتملك كغيرها من العقود يكون التأمين فيها على المؤجر فإن قام به المستأجر من غير إذن المؤجر أو موافقته كان متبرعا^(٢).

الصيانة:

إن الأصل في الصيانة الأساسية أن تكون واجبة شرعا على المؤجر في كل ما يتعلق ببقاء وصلاح العين المؤجرة لاستيفاء المنفعة منها، وكذلك بكل ما يتلف من أجزاء العين المؤجرة التي تدوم طويلا ولا تتلف عادة إلا بسبب عارض.

ويجوز أن تجعل تكاليف الصيانة العادية التي تحتاج إليها العين المستأجرة عادة نتيجة الاستعمال الطبيعي على عاتق المستأجر لأن هذا شيء معروف في العادة.

وأقر المجمع الفقهي السابق جواز توكيل المصرف للجهة المستأجرة صيانة العين المؤجرة مقابل مبلغ مقطوع.

ولا مانع شرعا أيضا من توكيل المصرف المستأجر بإجراء التأمين على المعدات محل الإيجار على نفقة المصرف.

ويجوز إجارة العين مع الوعد ببيعها في نهاية مدة الإجارة إلى المستأجر مقابل مبلغ رمزي أو حقيقي أو إعطاء المستأجر الخيار بعد انتهاء سداد الأقساط في الآتي:

- مد مدة الإجارة

(١) انظر الإجارة بين الفقه الاسلامي و التطبيق المعاصر: من ٦٧ / ٧١.

(٢) المعاملات المالية ص ٤٠٣.

- إنهاء عقد الإجارة

- شراء العين المؤجرة

ويرى البعض أن يكون هناك فصل بين عقد الإيجار وعقد البيع وهو ما رجحته في هذا البحث والله أعلم بالصواب .

ملاحظة أساسية في الموضوع :

لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك صور مختلفة قد ذكرت بعضها وبينت الصور المقبولة شرعا في رأي جمهور الفقهاء من المجامع الفقهية المعاصرة لأن العقد جديد ليس له نظير في الفقه القديم .

ولا يجوز شرعا لمن يقرأ أو يسمع بجواز عقد الإيجار المنتهي بالتمليك ويتعامل معه عموما بدون التمييز بين المقبول والممنوع .

والممنوع باتفاق الفقهاء هو المنقول كما هو في البيئة الغربية خاصة في القانون الإنجليزي .

ورجحت جواز الصور المقبولة في الفقه بعد قراءة متواضعة لاختلافات الفقهاء في الموضوع والمقارنة بين الأدلة ومطابقتها، بناء على أن العقود من العادات التي تحكمها المصالح ما لم تتناقض مع الشرع .