

إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

# عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية"

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه  
حيثما ورد، وإن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل درجة أو لقب علمي أو  
بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

## DECLARATION

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification

Student's name:

اسم الطالب/ة: حنان كمال ضبان

Signature:

التوقيع: 

Date:

التاريخ: 17 أكتوبر 2015



الجامعة الإسلامية - غزة  
شؤون البحث العلمي والدراسات العليا  
كلية الشريعة والقانون  
قسم الفقه المقارن

# عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة

"دراسة فقهية"

**Finance Lease Contract and it is  
Contemporary Applications - A juristic Study**

إعداد الطالبة:

**حنان كمال الدين جمال ضبان**

إشراف فضيلة الدكتور:

**عاطف محمد حسين أبوهرييد**

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن

من كلية الشريعة والقانون في الجامعة الإسلامية-غزة

1436هـ/2015م



## نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ حنان كمال الدين جمال ضبان لنيل درجة الماجستير في كلية الشريعة والقانون / قسم الفقه المقارن وموضوعها:

### عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة - دراسة فقهية

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الخميس 12 ذو القعدة 1436 هـ، الموافق 2015/08/27م

الساعة الواحدة ظهراً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....  
.....  
.....

د. عاطف محمد أبو هرييد مشرفاً و رئيساً  
أ.د. مازن إسماعيل هنية مناقشاً داخلياً  
د. فلاح سعد الدلو مناقشاً خارجياً

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في كلية الشريعة والقانون / قسم الفقه المقارن.

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله ونزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق ،،،



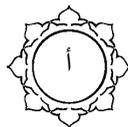
نائب الرئيس لشئون البحث العلمي والدراسات العليا

أ.د. عبدالرؤوف علي المناعمة



﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾

سورة المائدة (آية: 1).





إلى أعز ما أملك في هذا الوجود والدي الكريمين

"أمي الحنونة وأبي الغالي"

إلى شريك حياتي وسندي زوجي الغالي رمضان وابنتي الغاليتين

"منال، ليان".

إلى إخوتي وأخواتي الحبيبات مصدر فخري في الحياة

"إيمان، دعاء، فداء، ماجد"

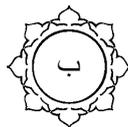
إلى كل أهلي وأقاربي

إلى كل من له الفضل في تربيتي وتعليمي أساتذتي الكرام

إلى صديقاتي ورفيقات دربي

إلى كل من ضحى لأجل الدين والوطن

إلى هؤلاء أهدي هذا العمل





قال الله ﷻ: ﴿رَبِّ أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحاً تَرْضَاهُ﴾<sup>(1)</sup>،  
فاللهم لك الحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك على ما أنعمت علي من نعم لا تحصي  
.. وعلى نعمة توفيقك لي لإتمام هذا البحث ."

أتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذي المشرف فضيلة الدكتور عاطف محمد أبو هرييد لتفضله بالإشراف على  
هذه الرسالة وعلى نصائحه وتوجيهاته القيمة .

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى عضوي لجنة المناقشة الذين تكروا بقبول مناقشة هذه الرسالة ، وهما :

1. فضيلة الأستاذ الدكتور/ مازن إسماعيل هنية - حفظه الله - مناقشاً داخلياً.

2. فضيلة الدكتور/ فلاح سعد الدلو - حفظه الله - مناقشاً خارجياً<sup>0</sup>

كما أتوجه بالشكر إلى الأساتذة الكرام في الجامعة الإسلامية الذين لم يبخلوا بمجهوداتهم ونصائحهم .

ولا يفوتني أن أتقدم بخالص شكري إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة وساهم من قريب أو بعيد ،

مادياً أو معنوياً في إنجاز هذا العمل .

شكراً للجميع ، سدد الله خطاكم .

(1) سورة النمل: (آية: 19).

## مُقَدِّمَةٌ

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيد المرسلين وخاتم النبيين المبعوث رحمة للعالمين، المؤسس الأول لدولة عالمية إنسانية لإنقاذ البشرية من رق العبودية، وتحقيق الهداية والصالح والخير للبشرية، ونشر رسالة الإسلام العالمية، قال تعالى: ﴿قَدْ جَاءَكُمْ رَسُولُنَا يُبَيِّنُ لَكُمْ كَثِيرًا مِمَّا كُنْتُمْ تُخْفُونَ مِنَ الْكِتَابِ وَيَعْفُو عَنْ كَثِيرٍ قَدْ جَاءَكُمْ مِنَ اللَّهِ نُورٌ وَكِتَابٌ مُبِينٌ﴾ (1).

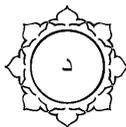
وبعد:

فمن المعلوم أن الإسلام هو شريعة الله في الأرض، الصالحة لكل زمان ومكان في مبادئها وقواعدها ووسائلها وغاياتها، وهي تعالج كل ما استجد في وقتنا الحالي.

ويعد عقد الإجارة من أهم أساليب التمويل الإسلامية التي تتمتع بمزايا عديدة، وتعتبر صيغته من صيغ التمويل التي تتضمن نقل حق المنفعة من شخص إلى شخص آخر مقابل ثمن يتفق عليه ولمدة زمنية متفق عليها، ولقد طرأ على هذا العقد مستجدات فأصبح له أنواع عدة، من أبرزها عقد التأجير التمويلي.

فإنَّ عقد التأجير التمويلي من العقود الهامة في عصرنا الحالي، ونجد أن بعض المصارف الإسلامية تستخدم التأجير التمويلي كأحدى صيغ التمويل والاستثمار، فهو يعتبر كأداة تمويل في مجال التجارة في عدة بلدان وأحد أنواع أعمال الوساطة المالية، وفيه لا يكون المؤجر منتجاً للأصل وإنما تتمثل وظيفته في تقديم التمويل لشراء الأصل من المنتج لحسابه وباسمه ثم يؤجره إلى المستأجر، ويناسب هذا النوع من العقود المؤسسات المالية المختلفة كأحدى صيغ الاستثمار الإسلامي، باستئجارها لهذا الأصل لمدة طويلة بحيث تغطي غالب الثمن ويكون لها الحق في نهاية العقد في أغلب صورته باختيار أحد ثلاثة أمور : رد العين المؤجرة أو شراء العين المؤجرة أو تمديد مدة الإجارة.

(1) سورة المائدة ( آية: 15).

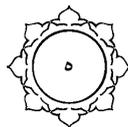


وعلى هذا قسمت بحثي إلى مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة، وقد تكلمت في الفصل الأول عن حقيقة التأجير التمويلي وأنواعه ومجالاته، وتناولت في الفصل الثاني خصائص عقد التأجير التمويلي وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي، وتحدثت في الفصل الثالث عن أركان عقد التأجير التمويلي وضوابطه والآثار المترتبة عليه، وأسباب انتهائه، وفي الختام أشكر الله تعالى على ما يسر لي من إتمام هذا البحث راجية من الصواب في القول والسداد في العمل، والله الموفق.

### أولاً: أهمية الموضوع:

تكمن أهمية هذا الموضوع في البنود التالية:

1. لأن عقد التأجير التمويلي يعطي دفعة قوية لنمو وتطوير النشاط الاقتصادي في فلسطين.
2. لأنه من خلال هذا العقد يمكن زيادة إمكانية الحصول على التمويل اللازم للمشاريع الصغيرة والكبيرة.
3. أن التأجير التمويلي من الأنشطة التي دخلت إلى كثير من البلاد الإسلامية ومنها مصر التي صدر بها القانون رقم 95 لسنة 1995م في شأن التأجير التمويلي، ولائحته التنفيذية.
4. أنه رغم العمل بصيغة التأجير التمويلي في بعض البلاد والبنوك الإسلامية إلا أنه يوجد خلاف فقهي كبير حول مدى جواز هذه الصيغة شرعاً.
5. لأن هذا النوع من التمويل يوفر مزايا عديدة تتمثل في إمكانية الحصول على منفعة استخدام الأصل بدون الحاجة إلي امتلاكه أو دفع مبالغ كبيرة والحصول على أحدث التقنيات ذات الأثمان العالية دون الحاجة إلي شراء هذه التقنيات .
6. فتح الطريق للباحثين لاقتحام هذا الموضوع وشد انتباه أصحاب رؤوس الأموال والصناعيين إلى هذا البديل المتاح والمنافس للأساليب التمويلية التقليدية.



**ثانياً: مشكلة البحث:**

جاءت هذه الدراسة في محاولة لبيان الحكم الشرعي لعقد التأجير التمويلي، ورأى الفقهاء المعاصرين في هذا العقد، حيث أصبح هذا العقد أسلوباً متبعاً في التمويل لدى معظم الشركات في هذه الأيام.

**ثالثاً: فرضيات البحث:**

في ضوء الأهداف المحددة للبحث وضعت الفرضيات التالية:

- أ. التأجير التمويلي يعتبر من العقود التمويلية الهامة، والتي تحتاج إلى تكييف فقهي دقيق لها، ووضع ضوابط شرعية حتى تصبح معاملة مالية جائزة بلا خلاف، وإذا تم مخالفة هذه الضوابط يخرج الشخص من دائرة المشروعية.
- ب. مشروعية عقد الإيجار التمويلي لها آثار اقتصادية كبيرة على المجتمعات فهو يوفر للمستأجرين تمويل لمشاريعهم بطريقة آمنة ودون ضرائب عليهم.

**رابعاً: هدف البحث:**

تهدف الباحثة إلى تحقيق العديد من الأهداف يمكن إجمالها فيما يلي:

- أ. التعريف بالتأجير التمويلي كأداة للمال في المشاريع وكأسلوب للتمويل.
- ب. التعرف على صور عقد التأجير التمويلي وشروطه وخصائصه وانتهائه.
- ت. التعرف على التكييف الفقهي لهذا العقد ومن ثم معرفة الحكم الشرعي له وما يتعلق به من أحكام.
- ث. بيان مدى سعة الشريعة وتيسيرها على الناس وصلاحياتها لكل زمان ومكان.

**خامساً: الدراسات السابقة:**

لقد وجدت العديد من الأبحاث والدراسات والمصنفات الحديثة التي تحدثت عن عقد التأجير التمويلي من الشقّين التجاري والقانوني، لكن القليل من الباحثين تطرقوا إلى الشق الشرعي



من هذا العقد بالشمول والتفصيل، ولذا عزمت على إيضاح ماهية هذا العقد وحكمه والآثار المترتبة عليه، ومن هذه المصنفات:

### 1- كتاب التأجير التمويلي للأستاذ الدكتور سمير محمد عبد العزيز.

ذكر الكاتب في كتابه هذا المفاهيم العامة في التأجير التمويلي، وركز على الجانب الاقتصادي، وقد بين مفهوم هذا العقد، وأنواعه، والعقود التي تتشابه معه وأوضح القيمة الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي.

### 2- كتاب التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي للأستاذ علاء الدين الخصاونة.

والكتاب وإن كان في موضوع بحثي إلا أنه في جملته بحث قانوني بحث، فلا يوجد فيه أي مقارنة بالفقه الإسلامي، وبحثي كما هو موضح في هذه الخطة، فهو يهدف إلى معرفة الجانب الشرعي لهذا العقد من تأصيل شرعي، وحكم فقهي له.

### 3- بحث بعنوان: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية للدكتور حسين شحاتة.

فهذا البحث كان بحثاً قصيراً تحدث بإيجاز عن مفهوم التأجير التمويلي ، وأطرافه وشروطه، وصوره في القانون الوضعي، وتقويمه من منظور إسلامي، والضوابط الشرعية له، لكنه لم يتناول التأصيل الشرعي له، وحكمه الشرعي، والعديد من الموضوعات التي يتناولها عقد التأجير التمويلي.

### 4- بحث بعنوان: معوقات التأجير التمويلي في الأردن للأستاذين علي مقابلة، ومحفوظ جودة.

تناول هذا البحث ماهية عقد التأجير التمويلي ، وخصائصه ، ومعوقات تطبيقه في القانون الأردني، فلم يشير إلى أي تأصيل فقهي له.

### 5- بحث بعنوان: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي للدكتورة نسرین محاسنة.

تحدث هذا الكتاب عن تعريف عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني، ومقارنته بمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، وعن أركان عقد التأجير التمويلي، والآثار المترتبة عليه، وأسباب انتهاؤه، وأشارت الباحثة في خلاله عن حكم التأجير التمويلي بإيجاز، ولم تُكَيَّف هذا العقد فقهيّاً، ولم تذكر أي ضوابط له.



سادساً: منهج البحث.

اتبعت في هذا البحث المنهج الاستقرائي الاستنباطي، وذلك تتبع حقيقة عقد لتأجير التمويلي، وبيان تكيفه الفقهي، وحكمه الشرعي، واستخلاص الضوابط الشرعية له، كما اتبعت المنهج التالي في البحث:

1. عزو الآيات القرآنية، وذلك بذكر السورة، ورقمها.

2. عند عرض المسائل الخلافية:

بدأت أولاً بتحرير محل النزاع، ثم ذكرت الأقوال في المسألة، وبينت من قال بها من أهل العلم، ويكون الخلاف على حسب الاتجاهات الفقهية، ثم ذكرت أدلة كل قول، ثم بينت الرأي الراجح، وسبب الترجيح.

3. قمت بتخريج الأحاديث وبيان درجتها؛ فإن كان ذلك في الصحيحين ( البخاري ومسلم ) أو أحدهما واكتفيت بهما وبالرواية التي تناسب الاستدلال أو بأحدهما، وإن كان ذلك في غير الصحيحين فحرصت على رد الأحاديث إلى مظانها مع الحكم عليها ما أمكن.

4. التعريف بالكلمات والمصطلحات الغريبة.

5. حرصت على الاعتماد على أمهات المصادر والمراجع الأصلية في التوثيق والنقل حرصاً على الأمانة العلمية ونسبة الفضل إلى أهلها.

6. اعتنيت بضرب الأمثلة؛ خاصة الواقعية -إذا وجدت-

سابعاً: هيكلية البحث:

يتكون هذا البحث من مقدمة، وثلاثة فصول رئيسة، وخاتمة وقد قسمت الفصول على النحو التالي:

الفصل الأول: حقيقة التأجير التمويلي وأنواعه ومجالاته.

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: حقيقة التأجير التمويلي.



المبحث الثاني: أنواع عقد التأجير التمويلي وصوره وإجراءات إبرامه.

المبحث الثالث: المجالات التي يطبق فيها التأجير التمويلي.

الفصل الثاني: خصائص عقد التأجير التمويلي وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي.

وفيه ثلاثة مباحث :

المبحث الأول: خصائص عقد التأجير التمويلي.

المبحث الثاني: التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي.

المبحث الثالث: الحكم الشرعي عقد التأجير التمويلي.

الفصل الثالث: أركان عقد التأجير التمويلي وضوابطه والآثار المترتبة عليه وأسباب انتهائه.

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: أركان عقد التأجير التمويلي.

المبحث الثاني: الضوابط الشرعية عقد التأجير التمويلي.

المبحث الثالث: الآثار المترتبة على عقود التأجير التمويلي.

المبحث الرابع: أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي.



# الفصل الأول

## حقيقة التأجير التمويلي

### وأنواعه ومجالاته.

ويشتمل على ثلاثة مباحث:

**المبحث الأول:** حقيقة التأجير التمويلي.

**المبحث الثاني:** أنواع عقد التأجير التمويلي وصوره وإجراءات إبرامه.

**المبحث الثالث:** المجالات التي يطبق فيها التأجير التمويلي.



# المبحث الأول

## حقيقة التأجير التمويلي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: الألفاظ ذات الصلة.

## المطلب الأول

### تعريف التأجير التمويلي

إنَّ مصطلح التأجير التمويلي مركب إضافي، ولمعرفة حقيقته، لابد من معرفة حقيقة الألفاظ المكونة له، وهي التأجير والتمويل؛ حتى نربط بين المفهومين، وبين مفهوم عقد التأجير التمويلي المراد بحثه.

#### أولاً: تعريف التأجير:

##### أ- التأجير لغةً:

التأجير من الإجارة، وهي مشتقة من الأجر، وجاءت من فعل أَجَرَ يُؤَجِّرُ أَجْرَةً وَإِجَارَةً، ولها معنيان:

الأول: الكراء على العمل، تقول: استأجرت الرجل، وفي التنزيل العزيز: ﴿عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ﴾. (1) أي يصير أجيري (2).

والثاني: جبر العظم الكسير (3).

##### ب- التأجير اصطلاحاً:

لقد عرّف أصحاب المذاهب الأربعة الإجارة بالتعريفات التالية:

أ. الحنفية: هي "عقد على المنافع بعوض" (4).

ب. المالكية: هي "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض" (5).

ج. الشافعية: هي "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم" (6).

د. الحنابلة: هي "عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم" (7).

(1) سورة القصص (آية:27).

(2) ابن منظور: لسان العرب، (10/4)، مجمع اللغة العربية: المعجم الوسيط، (6/1).

(3) الرازي: معجم مقاييس اللغة، (63/1).

(4) تبيين الحقائق للزليعي، (5/105)، المبسوط للسرخسي، (15/74).

(5) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدسوقي، (15/371).

(6) مغني المحتاج للشربيني، (3/438).

(7) أبو النجا: الإقناع، (2/283)، البهوتي: الروض المربع، (1/409)، البهوتي: كشف القناع، (3/546).

فيلاحظ أن أصحاب المذاهب الأربعة قد عرّفوا الإجارة بتعريفات عدة، وهي في جملتها متشابهة إلى حد ما، وهي تدل على أن الإجارة هي بيع للمنفعة، أو تملك لها، وأكتفي بشرح تعريف الشافعية؛ لأنه أدق التعاريف وأشملها، فقد بيّن حقيقة هذا العقد وأركانه، وبيان نوع المنفعة، وما يشترط فيها، فالتأجير عندهم هو: (عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم).

شرح التعريف:

(عقد): هو ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله (1).

(على منفعة): لإخراج العقد على العين، فالعقد عليها بيع، أو هبة (2).

(مقصودة): لإخراج المنافع التافهة كاستئجار تقاحة لشمها.

(معلومة): لإخراج المنفعة المجهولة حيث لا تصح الإجارة عليها لوجود الغرر، وبهذا القيد تخرج المضاربة والجعالة على عمل مجهول (3).

(قابلة للبدل): لإخراج المنافع غير القابلة للبدل كمنفعة البضع.

(الإباحة): لإخراج الإجارة على المنافع المحرمة كالإجارة على الغناء المحرم، أو حمل الخمر.

(بعوض): لإخراج هبة المنافع والوصية بها وإعارتها (4).

ثانياً: تعريف التمويل:

يعتبر مصطلح التمويل من المصطلحات الهامة في الفكر الاقتصادي، وخاصة إذا تم ربطه بالمشروعات.

أ. التمويل لغةً:

يرجع أصل لفظ التمويل إلى مصدر الفعل مؤل، فهو مشتق من المال: ( ومُلّت بعدنا تَمالُ ومِلتَ وتمّولتَ ) (5)، ومُلْتُهُ: (أعطيته المال) (6)، وتمول اتخذ مالاً وموله غيره (7).

(1) وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، (81/4).

(2) ابن عابدين: حاشية ابن عابدين، (4/6).

(3) المرجع السابق.

(4) الشرييني: مغني المحتاج، (438/3).

(5) ابن منظور: لسان العرب، (636/11)، الفيروز آبادي: القاموس المحيط، (52/4).

(6) الفيروز آبادي: القاموس المحيط، (52/4).

(7) الفيومي: المصباح المنير، (586/2).

وفي الحديث: قال رسول الله ﷺ: ( خُذْهُ فَنَمَوَّهُ وَتَصَدَّقْ بِهِ، فَمَا جَاءَكَ مِنْ هَذَا الْمَالِ وَأَنْتَ غَيْرُ مُشْرِفٍ وَلَا سَائِلٍ فَخُذْهُ، وَإِلَّا فَلَا تُتْبِعْهُ نَفْسَكَ )) (1).

فالمال هو: (ما يمتلك من كل شيء) (2)، أو (كل ما يملكه الفرد أو تملكه الجماعة من متاع أو عروض تجارة، أو عقار أو نقود) (3)، وجمع على أموال، وفي لسان العرب: (ما يملكه المرء من الذهب و الفضة )، ثم أطلق على (كل ما يقتنى و يملك من الأعيان) (4).

#### ب. التمويل اصطلاحاً:

وقد عرّفه الاقتصاديون على أنه: (عملية تتطوي على مجموعة الممارسات التي من شأنها الحصول على الأموال من مصادر مختلفة ومناسبة، والاستفادة القصوى من هذه الأصول بحيث تتحقق من جراء ذلك درجة عالية من الكفاءة في استخدام هذه الأموال) (5).

ومنهم من عرّفه أيضاً بأنه: (تدبير الأموال اللازمة لإقامة المشروع وما يلزم من مال لتشغيله بعد إنشائه، وتقرير كيفية استخدام الأموال المتاحة بأكبر قدر من الكفاءة) (6).

كما عرّفه بعض علماء الإدارة على أنه: (الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها) (7).  
وعرّفه أيضاً بعض علماء المحاسبة بأنه: (تدبير الأموال أو الموارد اللازمة للنشاط الاقتصادي سواء كان من الموارد الذاتية للشخص أو من غيره) (8).

وبعد عرض التعريفات المختلفة لمصطلح التمويل، يُلاحظ أنه يوجد اتفاق بصفة عامة بين تعريفه اللغوي، والاصطلاحي، حيث يُفهم من خلال التعريفين أنّ التمويل هو الإمداد بالمال للغير. فالتعريف اللغوي يبين أنّ التمويل هو تقديم، أو إعطاء المال للغير بأي صفة، وبأي سبيل.

(1) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الأحكام، باب رزق الحكام والعاملين عليها، ح 7163، (9/ 67).

(2) الزبيدي: تاج العروس، (30/427).

(3) مجمع اللغة العربية: المعجم الوسيط، (2/892).

(4) ابن منظور، (11/635).

(5) إبراهيم فهد، كنجو كنجو: الإدارة المالية، ص (41).

(6) محمود عساف: المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال، ص (102).

(7) طارق الحاج: مبادئ التمويل، ص (21).

(8) محمد عمر: التأجير التمويلي من منظور إسلامي وهي ورقة عمل مقدمة لمركز صالح كامل للاقتصاد

الإسلامي، ص (4)، وهي منشورة عبر الشبكة العنكبوتية:

. [www.darelmashora.com/download.ashx?docid=183](http://www.darelmashora.com/download.ashx?docid=183)

أما التعريف الاصطلاحي يوضح أن الغرض من التمويل هو تزويد طالب التمويل بالأموال اللازمة له لتحقيق أهدافه، أو للاستثمار، أو لتسديد التزاماته، فهو يحقق فوائد لكلا طرفيه (الممول، وطالب التمويل).

ثالثاً: تعريف التأجير التمويلي كمصطلح مركب:

لقد تعددت، واختلفت تعريفات العلماء لعقد التأجير التمويلي (التمويل عن طريق الإيجار)، رغم اتحادهما في المعنى، والخصائص المشتركة المتعلقة به، ولتوضيح ذلك إليك نظرة على تعريفات الاقتصاديين، والقانونيين، وصولاً إلى الاصطلاح الشرعي، وذلك كما يلي:

أ. تعريف الاقتصاديين:

فقد عرّفه الاقتصاديون بأنه هو: " وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم مؤسسة مالية بتأجير بعض التجهيزات، والآلات إلى عملائها، مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة بينهما "(1).

وعرّفه آخرون بأنه: " اتفاق تعاقدى بين طرفين يخول أحدهما إلى الانتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة "(2).

وعرّف أيضاً بأنه: " عقد يلتزم فيه أحد الأشخاص بتمويل الحصول على منقول يكون لازماً لحاجات مشروع اقتصادي يحتفظ فيه الممول بملكية المال ضماناً لاستيفاء حقوقه قبل المستفيد "(3).

ب. تعريف القانونيين:

اختلفت آراء القانونيين في تحديد وتعريف عقد التأجير التمويلي، كما يلي:

• جاء في القانون الأمريكي أن عقد التأجير التمويلي هو: " تأجير لا يتيح للمؤجر اختيار، أو تصنيع، أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث، يلتزم بتوريد البضائع، فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر "(4).

(1) عيسى بخيت: طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، رسالة ماجستير في جامعة محمد بوترة ومرداس، سنة 2011م، ص(22).

(2) عقيل السعدي: عقد الإيجار التمويلي، وهو بحث منشور في مجلة أهل البيت، العدد (2)، ص(95).

(3) هاني دويدار: الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية، ص(63).

(4) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(105)، بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية، على الرابط التالي: <http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670>

• جاء في القانون الانجليزي أن عقد التأجير التمويلي هو: " عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد، أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول، والمستأجر مستعملاً لها مقابل أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار "(1).

ت. تعريف الشرعيين الإسلاميين:

يلاحظ أن التأجير التمويلي بمفهومه السابق لدى شراح القانون الوضعي، والاقتصاديين هو من العقود المستحدثة نسبياً، وغير المسماة في الفقه الإسلامي.

وبعد البحث والتدقيق يتضح للباحثة أن الفقهاء المعاصرين لم يُعرفوا التأجير التمويلي، ولم يتعرضوا لماهيته، وأنواعه، وصوره، وخصائصه، وغيره، لكنهم أشاروا إليه ببعض الإشارات عند حديثهم عن الإجارة المنتهية بالتملك.

يتبين للباحثة من التعريفات السابقة لعقد التأجير التمويلي ( الاقتصادية - القانونية) أن هذه التعريفات رغم اختلاف صيغها لكنها تصب في مضمون واحد؛ نظراً لأن جميعها يُحاكي الواقع المعاصر لهذه المعاملة، فينجلي من خلال هذه التعريفات أن عقد التأجير التمويلي هو عقد جديد، يتمتع بطابع تمويلي بمقتضاه يقوم المؤجر بشراء العين بقصد تأجيرها إلى المستأجر، لمدة معلومة، مقابل قيمة إيجارية، يتفق عليها الطرفان، ويتميز هذا العقد بوجود طرف ثالث وهو المورد أو البائع، وعدم قابلية هذا العقد للإلغاء، ولا يلزم المستأجر بشراء هذه العين في نهاية مدة الإيجار، أو خلال هذه المدة، ويحتفظ المؤجر بملكية العين خلال فترة الإيجار.

التعريف الراجع:

ترجح الباحثة تعريف الاقتصاديين لعقد التأجير التمويلي، نظراً لان هذه التعاريف أعم وأشمل من تعاريف القانونيين، فقد اشتملت على كافة أنواع عقد التأجير التمويلي، بما فيها المباشر، وغير المباشر.

وتتمثل صورة عقد التأجير التمويلي: في أن المستأجر ( صاحب مشروع ) يكون في حاجة إلى استغلال الآلات، أو معدات معينة في مشروعه، فيتوجه المؤجر إلى ( شركة التأجير التمويلي) طالباً تمويلها للحصول على هذه المعدات، فيقوم المؤجر بتمويل شرائه، أو بنائه ويحتفظ بملكيته، ثم يقوم بتأجيره إلى المستأجر، ويلتزم المستأجر بالوفاء بأجرة دورية، طوال مدة التأجير، وسيأتي الحديث لاحقاً عن بعض الصور والأمثلة على التأجير التمويلي.

(1) صخر الخصاونة: عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، ص(32).

وتجدر الإشارة إلى أن عقد التأجير التمويلي يطلق عليه عدة مسميات، منها: الائتمان الإيجاري، أو التمويل بالاستئجار، أو التمويل التأجيري، أو الإيجار التمويلي، وغير ذلك من المسميات، التي اختلفت كل منها بحسب الزاوية، التي ينظر منها إلى التأجير التمويلي، إلا أنها تتفق في العناصر الأساسية المكونة له، وتصب في جوهرها في كونه مصدراً تمويلياً مبتكراً وحديثاً نسبياً، يوفر للمشروعات الاستثمارية أصولاً رأسمالية إنتاجية لآجال طويلة، عن طريق التأجير، ودون الحاجة إلى شرائها، أو تملكها، وتحمل تبعات تمويلها<sup>(1)</sup>.

ويرى البعض أن التأجير التمويلي نشأ كتطور للبيع الإيجاري كوسيلة للتغلب على ما يثيره تكيفه بأنه بيع من عقبات تهدد حقوق البائع، وتعوق استرداده للشيء الذي في حوزة المستأجر في حالة إفلاس الأخير مما يؤدي إلى مزاحمة الدائنين له في ثمن هذا الشيء<sup>(2)</sup>.

(1) بسام عثمان: النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية، وهو بحث منشور بمجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، سنة 2011م، المجلد (27)، العدد (3)، ص(604).

(2) حمدي أحمد: البيع الإيجاري، ص(87).

## المطلب الثاني

### الألفاظ ذات الصلة

أولاً: التأجير التشغيلي:

يُعرف عقد التأجير التشغيلي بأنه: " بيع نفع معلوم بعوض معلوم، وتعني أن يقوم المؤجر بشراء أصل من الأصول الثابتة، مثل المباني، والأراضي بهدف تأجيره إلى الغير بحسب عقود إجارة تتضمن بدل الإيجار، والمدة الزمنية للعقد، ثم يعود الأصل بعد ذلك إلى المؤجر ليؤجرها مرة أخرى"<sup>(1)</sup>.

العلاقة بين التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي:

كل من العقدين يقومان على الفصل بين المنفعة والملكية، ومن ثم يبقى المؤجر في كليهما مالكا للعين المؤجرة، والمستأجر ليس له إلا الانتفاع بالعين طوال مدة العقد، وإن كان للمستأجر في عقد التأجير التمويلي بالإمكان أن يتاح له خيار تملك العين في نهاية العقد<sup>(2)</sup>.

ويفترقان في أن عقد التأجير التشغيلي عقد قصير الأجل نسبياً، حيث أن عمر العقد قد تكون أقل بكثير من العمر الإنتاجي للأصل، وبالتالي القيمة المتبقية للأصل تكون كبيرة نسبياً بعد انتهاء عقد الإيجار التشغيلي، بينما يعتبر التأجير التمويلي من العقود طويلة الأجل<sup>(3)</sup>.

كما أن مقصود المستأجر في التأجير التشغيلي هو الانتفاع بالعين فقط، بينما في التأجير التمويلي يكون مقصوده الانتفاع بالعين، وقد ينتهي بالتملك كما في بعض صورته.

وأيضاً فإن عقد التأجير التشغيلي يشتمل على عقد واحد فقط، بينما عقد التأجير التمويلي يشتمل على عدة عقود ( الوعد الملزم - البيع - الإجارة )<sup>(4)</sup>.

بالإضافة إلى أن الأجرة في عقد التأجير التشغيلي لا تغطي إلا نسبة بسيطة من مجموع التكلفة؛ لأن المؤجر يغطي التكلفة بتأجير الأصل أكثر من مرة، وهذا بخلاف الأجرة في عقد

(1) محمد العجلوني: البنوك الإسلامية، ص(268).

(2) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(82).

(3) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي، ص(9).

(4) المرجع السابق.

التأجير التمويلي، التي يجب أن تغطي في مجموعها ما لا يقل عن 75% من تكلفة الأصل، وهامش الربح، بل وفي بعض الأحيان تغطي المدة المتبقية من العمر الإنتاجي للأصل<sup>(1)</sup>.

كما أن المؤجر في عقد التأجير التشغيلي هو المسئول عن توفير خدمات الصيانة والتأمين، والضرائب على الأصل، وهذا لا ينطبق على التأجير التمويلي الذي ينص على أن تكون المصاريف من مسؤولية المستأجر<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: البيع الإيجاري (الإجارة المنتهية بالتمليك):**

يُعرّف عقد البيع الإيجاري: (بأن يصف المتعاقدان العقد بأنه إيجار، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة معينة ينقلب بعدها بيعاً)<sup>(3)</sup>.

ويبدو أن هذا الاتفاق من شأنه أن يجعل المشتري مستأجراً للشيء، والأجرة التي تدفع هي في الواقع أقساط الثمن وتنتقل الملكية إلى المشتري بدفع آخر قسط، فالعقد يتضمن إيجاراً وبيعاً في نفس الوقت، لذا سمي بالبيع الإيجاري<sup>(4)</sup>.

**العلاقة بين البيع الإيجاري والتأجير التمويلي:**

يتضح للباحثة مما ذكر أن بين عقدي التأجير التمويلي، والبيع الإيجاري (الإجارة المنتهية بالتمليك) عموم وخصوص، فعقد التأجير التمويلي أعم من عقد البيع الإيجاري، فيلاحظ أن عقد البيع الإيجاري يُلزم فيه المستأجر بتملك العين المؤجرة، بينما في عقد التأجير التمويلي نجد أنه قد يتيح المؤجر للمستأجر ثلاثة خيارات، إما شراء العين، أو تجديد عقد الإيجار، أو إنهاء العقد.

فيتضح أن هناك بعض أوجه التشابه بينه وبين البيع الإيجاري، منها: أن في كليهما قد يكون محل العقد عقاراً أو منقولاً، وأن المقابل الذي يدفعه المستأجر في كل منهما يتضمن جزءاً كمقابل للانتفاع بالشيء محل التعاقد وجزءاً آخرًا من الثمن الكلي له في حالة البيع، وأن في

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(84).

(2) محمد شمالي: مدى إمكانية تطبيق أسلوب التأجير التمويلي في المصارف وشركات الصناعات الإنشائية العاملة في قطاع غزة- دراسة تطبيقية-، وهي رسالة ماجستير في الجامعة الإسلامية بغزة، سنة 2013م، ص(37-38).

(3) توفيق فرج: عقد البيع والمعاوضة، ص(43).

(4) أشرف ويح: الوسيط في البيع بالتقسيط، ص(30).

كليهما يحتفظ المالك (البائع في البيع الإيجاري، والمؤجر في التأجير التمويلي) بملكية الشيء محل التعاقد حتى يحصل على الأقساط المتفق عليها كاملة، أو حتى نهاية المدة المتفق عليها<sup>(1)</sup>.

بينما يفترقان في أنّ التأجير التمويلي يتسم بأنه يتضمن مجموعة من العقود أو العمليات القانونية المترابطة فيما بينها لإتمام عملية التأجير التمويلي وتتمثل هذه العمليات فيما يلي : (الوعد الملزم - الوكالة - البيع - الإيجار)، أما عقد البيع الإيجاري وإن كان يتضمن معظم هذه العمليات القانونية كالإيجار والشراء والائتمان إلا أن وجودها فيه ليس على سبيل استقلال كل عملية على حدة حيث يبدأ مشتملاً على كل هذه العناصر فيحصل المستأجر على الأشياء محل التعاقد في صورة عقد الإيجار ثم تنتقل إليه الملكية تلقائياً ، وهو الأصل في عقد البيع الإيجاري، في نهاية المدة المتفق عليها أو بعد سداده للأقساط الدورية المطلوبة منه .

فيرى أن الفارق الجوهرى بين التأجير التمويلي والبيع الإيجاري يتمثل في قدر المبالغ الدورية التي يتعين على المستأجر في كل منهما، حيث تزيد هذه المبالغ بقدر ملحوظ في التأجير التمويلي عن مثيلتها في البيع الإيجاري ، ويرجع ذلك إلى أن المؤجر في التأجير التمويلي يقوم في الحقيقة بدور المقرض الذي يقدم أمواله للمستأجر بنية تنميتها واستثمارها ومن ثم يضيف إلى ثمن الشيء الأصلي مبلغ الفوائد وهامش الربح الذي يراه مناسباً فضلاً عن تخليه عن المبلغ الذي دفعه جملة وحصوله عليه في صورة أقساط دورية، أما في البيع الإيجاري فيهدف البائع أو المورد إلى زيادة حجم مبيعاته وتشجيع جمهور المستهلكين على التعاقد عليها ومن ثم يخشى من زيادة المبالغ الدورية عن القدر المعقول وما قد تؤدي إليه من إحجام المستهلكين عن التعامل معه وخاصة في ظل المنافسة الشديدة بين التجار في هذا الشأن وبالتالي يقتصر البائع المؤجر في هذه الحالة على توزيع الثمن الكلي للشيء المعقود عليه على المدة المتفق عليها مضافاً إلى هذا الثمن قدرًا بسيطاً من الربح المطلوب.

(1) حمدي أحمد: البيع الإيجاري، ص(94-101).

بالإضافة إلى أن في إحدى صور التأجير التمويلي يكون فيها العقد مكون من ثلاثة أطراف هم: (المستأجر، أو المؤجر، والبائع أو المورد)، أما البيع الإيجاري فله طرفان هما: (المؤجر، والمستأجر) (1).

وأيضاً يشترط فيمن يمارس نشاط التأجير التمويلي أن يكون شخصاً معنوياً مقيداً في سجل المؤجرين، تتوافر فيه القدرة على القيام بهذا النشاط، أما بالنسبة للبيع الإيجاري فيجوز أن يقوم به شخصاً معنوياً أو شخصاً طبيعياً (2).

### ثالثاً: البيع بالتقسيط:

لغة: التفريق وجعل الشيء أجزاءً، ويقال: قسط الدين تقسيطاً، إذا جعله أجزاءً معلومة تؤدي في أوقات معلومة (3).

اصطلاحاً: هو " أن يبيع سلعةً حاضرةً بثمن مؤجل يدفعه المشتري على دفعات معلومة المقدار والوقت " (4).

### العلاقة بين بيع التقسيط والتأجير التمويلي:

كل من عقد التأجير التمويلي، وبيع التقسيط، يقضيان بتسليم العين للمشتري أو المستأجر للانقضاء بها في أثناء مدة العقد، وعليه دفع أقساط معينة لمدة محددة وبشكل دوري (5). ويفترقان في مدة سداد الأقساط، فمدة السداد في بيع التقسيط قصيرة، بينما في التأجير التمويلي تستمر بحيث تستغرق عادة العمر الافتراضي للأصل، مما يجعل التدفقات النقدية التي يتحملها المستأجر منخفضة، وتتناسب مع ما يحققه الأصل من إيرادات (6).

(1) المرجع السابق.

(2) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(76).

(3) الحميري: شمس العلوم، (5491/8)، الزبيدي: تاج العروس، (32/20)، قلعجي، قنبيبي: معجم لغة الفقهاء، (141/1).

(4) أشرف ويح: الوسيط في البيع بالتقسيط، ص(17)، التوجيهي: مختصر الفقه الإسلامي، (419/3).

(5) محمد شمالي: مدى إمكانية تطبيق أسلوب التأجير التمويلي في المصارف وشركات الصناعات الإنشائية العاملة في قطاع غزة- دراسة تطبيقية-، وهي رسالة ماجستير في الجامعة الإسلامية بغزة، سنة 2013م، ص(36).

(6) سمير عبد العزيز: التأجير التمويلي ومداخله، ص(85).

كما أن في بيع التقسيط يكون المبيع موجوداً وقت العقد، بخلاف التأجير التمويلي فإن المبيع لا يكون موجوداً أثناء العقد<sup>(1)</sup>.

كما أن الملكية في بيع التقسيط تنتقل إلى المشتري بمجرد إبرام العقد، بينما في التأجير التمويلي يظل المؤجر مالكاً للمبيع إلى نهاية مدة العقد، كما يكون له الحق في استرداده، وإعادة بيعه في حالة إفلاس المشتري<sup>(2)</sup>.

وفي بيع التقسيط تعد الأقساط ديناً لازماً في ذمة المشتري بعد إبرام العقد، بينما في التأجير التمويلي تعد دفعات الإجارة ديوناً غير مستقرة إلا بعد التمكن من استيفاء المنفعة<sup>(3)</sup>.

---

(1) أشرف ويح: الوسيط في البيع بالتقسيط، ص(37).

(2) أشرف ويح: الوسيط في البيع بالتقسيط، ص(37).

(3) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي، ص(9) وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي:

<http://www.kantakji.com/media/8500/n435.pdf>

# **المبحث الثاني**

## **أنواع عقد التأجير التمويلي وصوره**

### **وإجراءات إبرامه**

وفيه ثلاثة مطالب:

- المطلب الأول:** أنواع عقد التأجير التمويلي .
- المطلب الثاني:** صور عقد التأجير التمويلي .
- المطلب الثالث:** إجراءات إبرام التأجير التمويلي .

## المطلب الأول

### أنواع عقد التأجير التمويلي

من الملاحظ أنّ لعقد التأجير التمويلي أنواعاً عديدةً في الواقع العملي، تختلف حسب الاعتبارات، والحيثيات المختلفة، ويتناول هذا المطلب الحديث عن أنواع التأجير التمويلي من خلال الاعتبارات التالية:

أولاً: أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث المحل الذي يرد عليه العقد:

فمن حيث المحل الذي يرد عليه العقد، يُلاحظ أن العقد ينقسم إلى نوعين:

أ- عقد التأجير التمويلي للعقارات<sup>(1)</sup>:

وذلك إذا انصب عقد الإيجار التمويلي على عقار، كالأراضي.

ولذا يُعرّف الأصل المؤجر في عقد التأجير التمويلي بأنه: " كل أصل غير منقول أو أصل منقول مادي، أو أصل معنوي يكون محلاً لعقد الإيجار التمويلي "<sup>(2)</sup>.

(1) تعددت آراء فقهاء المذاهب الفقهية في بيان ماهية العقار ، وهي كالاتي :

- 1- العقار عند الحنفية هو: (الأرض مبينة كانت أو غير مبينة) ، أو هو: ( كل ما له أصل كالدار والضيعة ). ابن الهمام: شرح فتح القدير، (216/6)، ابن نجيم: البحر الرائق، (198/7).
- 2- العقار عند المالكية هو: (الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر). الدسوقي: حاشية الدسوقي (479/3)، محمد بن عليش: منح الجليل، (232/5) .
- 3- العقار عند الشافعية: ( يطلق على كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل)، وقال بعضهم: ( وربما أطلق على المتاع )، والجمع عقارات. سليمان الجمل: حاشية الجمل، (763/5).
- 4- العقار عند الحنابلة هو: ( الأرض فقط )، وظاهر كلام الحنابلة أن الغراس والبناء ليس بعقاد . لكن صرح أبو السعادات بأن العقار هو الضيعة والنخل والأرض. مصطفى السيوطي: مطالب أولي النهي (102/4)، البهوتي: كشف القناع، (77/4).

(2) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(23-24).

ب- عقد التأجير التمويلي للمنقولات<sup>(1)</sup>:

وذلك عندما يرد العقد على أموال منقولة مثل: الآليات، والمعدات اللازمة للمشروع.

ثانياً: أنواع عقد التأجير التمويلي من حيث مآل حق الملكية:

يمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي من حيث مآل حق الملكية إلى قسمين رئيسيين هما:

أ- حق شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار من قبل المستأجر (التأجير التمليكي، أو الإجارة المنتهية بالتملك).

ب- عدم وجود حق في شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار من قبل المستأجر (التأجير التمويلي غير التمليكي).

أ- التأجير التمليكي (الإجارة المنتهية بالتملك):

فبعد التأجير التمويلي إذا تضمن منح المستأجر حق تملك العين، فيسمى حينئذ عقد الإيجار التمليكي، حيث يبرم المتعاقدان عقداً بمقتضاه يؤجر المؤجر للمستأجر المنقولات أو العقارات محل العقد، على أن يلتزم المستأجر بسداد أقساط الإيجار طوال مدة العقد، ثم يملك المستأجر المال بعد نهاية سداد الأقساط<sup>(2)</sup>.

وهي الصورة الغالبة لعقد التأجير التمويلي، ويتحمل المستأجر طوال مدة الإيجار أي تكاليف خاصة بالصيانة، أو الإصلاح<sup>(3)</sup>.

(1) المنقول: يشمل المنقول المادي، والمنقول المعنوي، فالمقصود بالمنقول المادي: في بعض قوانين التأجير التمويلي هو: (الذي يخصص لمباشرة نشاط إنتاجي سلع، أو خدمي)، فإنه بذلك يشمل الآلات، والمعدات، والتجهيزات، والسفن، وغيرها، بصرف النظر عن الغرض من استخدامها أي سواء كان لأغراض تجارية، أو صناعية، أو زراعية)، أما المنقول المعنوي فيشمل العنوان التجاري، والعلامة التجارية، وحقوق الملكية الصناعية، وحقوق المؤلف، وبراءات الاختراع، وبرامج الحواسيب، وأسهم الشركات، وغيرها. محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(139).

(2) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(25).

(3) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنقول، ص(50).

ب- الإيجار التمويلي غير التمليكي:

بالمقابل هناك عقود للإيجار التمويلي تكون بدون حق الشراء، حيث يتفق المتعاقدان على تمكين المؤجر المستأجر من الانتفاع بالمال، ولا يحق له تملك المال بعد نهاية العقد، وسداد أقساط الأجرة، وقد يشترط في بعض عقود التأجير التمويلي للمؤجر حق التمتع بعائد يصل على 95% من ثمن العين بعد بيعه، وهذا هو السائد في بريطانيا<sup>(1)</sup>.

ومدة عقد الإيجار التمويلي في هذا النوع لا تستغرق غالبية العمر الافتراضي للأصل (الآلات والمعدات)، وإنما تغطي هذه المدة جزءاً من العمر الافتراضي للأصل<sup>(2)</sup>.  
ثالثاً: أنواع عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى إبرام العقد:

يمكن تقسيم عقد التأجير التمويلي بالنظر إلى إبرام العقد إلى:

أ- التأجير التمويلي المباشر.

ب- التأجير التمويلي غير المباشر.

أ- التأجير التمويلي المباشر:

يكون هذا النوع من التأجير مباشراً، إذا تم عن علاقة تعاقدية مباشرة بين المؤجر والمستأجر بعد مفاوضات بينهما، وقد تكون على أنواع معينة من المعدات يقوم المؤجر بتوفير كامل قيمة الأصول المؤجرة من مصادره الخاصة<sup>(3)</sup>.

وتتمثل صورة هذا النوع بأن صاحب مشروع ما يكون في حاجة إلى استغلال لأصل معين كآلات والمعدات في مشروعه، فيتوجه إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي) طالباً تمويله، وتقوم الشركة بتمويل شراءه أو بناءه وتحتفظ بملكته ثم تقوم بتأجيره إلى المستأجر (صاحب المشروع)، ويلتزم المستأجر بالوفاء بأجرة دورية طوال مدة التأجير على أن يكون له الخيار عند نهاية المدة بين تملك الأصل أو رده إلى المؤجر أو إعادة استئجاره ويتضح من ذلك أن العلاقة بين المؤجر

(1) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(25).

(2) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنفوق، ص(51).

(3) بسام عثمان: النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية، وهو بحث منشور بمجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، سنة 2011م، المجلد(27)، العدد(3)، ص(615).

والمستأجر علاقة مباشرة يطلب فيها المستأجر سلعته ، ويدرس المؤجر طلبه ، ويحدث الاتفاق بينهما على إبرام عقد التأجير التمويلي (1).  
ب- التأجير التمويلي غير المباشر:

ويكون هذا النوع من خلال قيام الشركات المصنعة، أو المورد للأصل أو المعدات بتقديم العميل للمؤجر، وهو ما يطلق عليه تسهيلات البيع (2).

وتتمثل صورة هذا النوع بأن يقوم المستأجر بالتوجه مباشرة إلى المورد (البائع) ويتفق معه على سلعة معينة (محل العقد)، ثم يذهب المورد إلى المؤجر ويقدم له هذا العرض ويوضح استعداداه وموافقته على بيع السلعة إلى المؤجر فإذا وافق المؤجر على هذا العرض، فإنه ينعقد عقد البيع بين المؤجر والمورد، ومن ثم ينعقد عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، فيتبين من هذا المثال أن العلاقة بين المؤجر والمستأجر كانت علاقة غير مباشرة .

**يظهر للباحثة** مما ورد أن عقد التأجير التمويلي يرد على الأعيان بنوعيتها: العقارات، والمنقولات (المادية والمعنوية)، وأن بعض القوانين تشترط أن تكون السلعة المؤجرة هي سلعة إنتاجية أو خدمتية ، وأن عقد التأجير التمويلي قد يتضمن منح المستأجر تملك العين فيسمى التأجير التمويلي التمليكي، بالمقابل نجد أن هناك تأجير تمويلي لا يمنح المستأجر خيار تملك العين المؤجرة بالإضافة إلى أن عقد التأجير التمويلي قد يتم عن طريق علاقة تعاقدية مباشرة بين المؤجر والمستأجر بعد مفاوضات بينهما، أو عن طريق غير مباشر بتقديم المستأجر (العميل) للمؤجر عن طريق المورد.

(1) هاني دويدار : الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية ، ص(64).

(2) محمد الرشدي: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية- ، وهي رسالة ماجستير في جامعة الشرق الأوسط، سنة 2009-2010م، ص(22).

## المطلب الثاني

### صور عقد التأجير التمويلي

تعتبر صور عقد التأجير التمويلي الحالية هي أحد أبرز التطبيقات العملية المعاصرة لهذا العقد، وهي كالتالي:

أولاً: التأجير المباشر:

بموجب هذه الصورة من التأجير التمويلي يقوم المستأجر باختيار العين المرغوب في الانتفاع بها، فيحدد مواصفاتها وشروط تسليمها، ثم يقوم المؤجر (مالك العين) بشراء العين المنفق عليها له، ثم يجري بعدها المستأجر اتصالاته مع المؤجر؛ لعمل الترتيبات اللازمة للاستئجار، ومن ثم يقوم المؤجر بتأجيرها للمستأجر مباشرة، ثم يقوم المستأجر بتوقيع عقد التأجير، وعادة ما تكون الأعيان المؤجرة أعياناً جديدة<sup>(1)</sup>.

ويمنح الاستئجار المباشر الشركة فرصة الحصول على أصل جديد لا تملكه سابقاً، وعلى التمويل اللازم للحصول على هذا الأصل كشركة صناعة السيارات، أجهزة كمبيوتر، ومصروف تجاري، ومصروف إسلامي، ومؤسسة تمويل، أو شركة تأجير متخصصة<sup>(2)</sup>.

ثانياً: التأجير الممول (المتعدد الأطراف):

يعطى التأجير الممول عقود التأجير التي تتطلب اتفاقيات رأسمالية ضخمة، قد لا يستطيع المؤجر وحده ترتيبها، إذ يتضمن هذا الشكل ثلاثة أطراف، تشمل المستأجر، والمؤجر،

والمؤسسة المالية المقرضة، فيقوم المؤجر بشراء الأصل المطلوب، ويُمول جزءاً من تكاليفه، في حين يتعاقد مع مؤسسة إقراض متخصصة، أو يستقطب شريكاً يساعده في تدبير المال لتمويل

(1) علي مقابلة، محفوظ جودة: معوقات التأجير التمويلي، ص(91).

(2) فواز حموي: مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، وهو بحث منشور بمجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد(21)، العدد(1)، سنة 2005م، ص(231).

الجزء المتبقي، ولضخامة بعض المشاريع الممولة، قد يُلجأ إلى بعض الممولين من خارج الدولة، أي التمويل الأجنبي، وهذه الصورة هي ما يجب على الدول النامية الاهتمام بها<sup>(1)</sup>.

ثالثاً: التأجير التمويلي اللاحق أو المرتبط ( البيع مع إعادة التأجير):

تعني هذه الصورة قيام شخص طبيعي، أو اعتباري ببيع أعيان مملوكة له، أو جزء منها إلى شركة التأجير التمويلي، ثم يسترجع هذه الأعيان إلى حيازته بالإيجار، وهذه الصورة تقي المستأجر (صاحب المشروع) من الإفلاس، وتساعد على تطوير مشروعه، والمستأجر في عقد التأجير التمويلي هو البائع في عقد البيع، أما المؤجر فهو المشتري في عقد البيع، ولا يشهد هذا العقد تدخل طرف ثالث.

وينبغي على ما تقدم أن يكون للمستأجر أعمال إحدى الخيارات الثلاثة المتاحة، وهي تملك الأصل في نهاية مدة العقد، أو تجديد العقد، أو رد العين المؤجرة إلى المؤجر (شركة التأجير التمويلي)<sup>(2)</sup>.

ويتم عادة اللجوء إلى هذا الأسلوب لتحقيق مجموعة من الأهداف، تتمثل أهمها في:

أ - الحصول على رأس المال العامل ( السيولة النقدية )

ب - تكوين الأرباح، وذلك عندما تزيد القيمة السوقية للأصل على القيمة الدفترية.

ت - إعادة التمويل بأجل متوسط، أو طويل الأجل، إذا كان الشراء قد مُول وفق أسس قصيرة الأجل.

ت - تخفيض تكلفة التمويل السابق إذا أعيد التمويل بشروط أفضل<sup>(3)</sup>.

(1) علي مقابلة ومحفوظ جودة: معوقات التأجير التمويلي، ص(91)، محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(32).

(2) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(40-41).

(3) بسام عثمان: النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية، وهو بحث منشور بمجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، سنة 2011م، المجلد(27)، العدد(3)، ص(615).

رابعاً: التأجير التمويلي البدلي:

وهذه الصورة المرنة تمنح المستأجر خيار ،أو حق تحديث المعدات، أو تبديلها بأصل جديد، أو إضافة معدات جديدة للمعدات، أو الأصل القائم لتفادي الاضمحلال الذي يصيب الأصول المؤجرة.

ومما لا شك فيه أن هذه الميزة يقابلها ارتفاع قيمة الأقساط، ومعدل الفائدة على هذا العقد، ولا ترتبط مدة العقد بالعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، ومن ثم يكون للمستأجر أربعة خيارات، وليس ثلاثة كباقي صور عقد التأجير التمويلي.

وتتمثل هذه الصور في أن يتعاقد المؤجر ليس فقط على تأجير استخدام عين معينة، بل على استخدام عدد معين من الأعيان لفترة نقل في كل منها عن عمرها الإنتاجي، على أن يتحمل المستأجر دفع أقساط معينة، وبشكل دوري، مقابل حصوله على خدمة محل<sup>(1)</sup>.

خامساً: الإيجار المنتهي بالتمليك:

أهم ما يميز هذا النوع من العقود عن غيرها من صور عقود التأجير التمويلي، هو أولوية ملكية الأصل الرأسمالي إلى المستأجر في نهاية العقد بإحدى الطرق التي يتفق عليها بين الطرفين، ولهذا النوع صور متعددة منها: الإجارة المقترنة بالبيع، والإجارة المقترنة بالبيع بثمن رمزي، والإجارة مع خيار التملك، والإجارة المنتهية بالتمليك، والإجارة مع وعد البيع<sup>(2)</sup>.

يتضح من خلال الصور السابقة: أن التأجير التمويلي له صور متعددة لا يمكن حصرها، لارتباطها باتفاقات طرفي العقد، وأيضاً يعتبر من العقود طويلة الأجل بحسب الأصل، وأنها تنقل عبء الالتزامات العقدية على المستأجر مثل: (الصيانة- التأمين- الضرائب)، كما يُلاحظ تعدد صور عقد التأجير التمويلي يعكس مدى الأهمية الاقتصادية لهذا العقد، وقدرة هذا العقد على التكيف مع النظام الاقتصادي بشكل مستمر.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(32-33).

(2) محمد الرشدي: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك -دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية- ، وهي رسالة ماجستير في جامعة الشرق الأوسط، سنة 2009-2010م، ص(69-70).

### المطلب الثالث

#### إجراءات إبرام عقد التأجير التمويلي

يتطلب تنفيذ صيغة التأجير التمويلي، والتي تعتبر من صيغ التمويل المعاصرة الوقوف على الخطوات العملية لها، والتي تتضمن الإجراءات التنفيذية له، والتي تتم على مراحل ثلاثة هي:

1- **دراسة العملية** : وفيها يتقدم المستأجر بطلب إلى المصرف لتأجير معدات، أو سلعة ما، ويرفق بالطلب دراسة جدوى اقتصادية عن المشروع، وطبيعة المعدات المطلوبة، ومصدرها، وفاتورة مبدئية بالثمن، والضمانات المقدمة للوفاء، ومدة الإيجار، والمركز المالي للمستأجر، وكافة المستندات المتصلة بالموضوع، ويقوم المصرف بدراسة موقفه من هذا الطلب.

2- **تنفيذ العملية** : وفيها يقوم المصرف بشراء المعدات من المورد، ويدفع له الثمن، أو يوكل المستأجر في الاستلام و إنهاء كل ما يتعلق مع الجهات الإدارية، وللمصرف توكيله أيضاً، وبالرجوع مباشرة على المورد بالضمان، حالة وجود عيب في المعدات، ويتسلم المستأجر المعدات بعد معاينتها بمحضر استلام يقدمه إلى المؤجر، وأخيراً يوقع المؤجر مع المستأجر عقد الإيجار بعد امتلاك الأول للمعدات محل العقد ملكية تامة، ثم يقوم كل من الطرفين بتنفيذ الالتزامات المفروضة عليه طيلة مدة العقد، وإعداد تقارير دورية عن المتابعة .

3- **انتهاء عملية التأجير التمويلي**: فعند انتهاء المدة المتفق عليها، يكون أمام المستأجر أن يختار بين رد العين إلى المؤجر، أو طلب إعادة التأجير، أو تملك العين بحسب الاتفاق<sup>(1)</sup>.

**تري الباحثة** أن ما يقوم به المؤجر من دراسة العملية، وتحقيق طلب المستأجر (العميل) بشراء سلعة معينة ليتأجرها أمر ضروري، ولازم للحفاظ على أمواله المراد استثمارها، فضلاً على أن المؤجر لا بد أن يقوم بتعاملاته اللازمة وفقاً للشريعة الإسلامية، فلا يعقل أن يشتري سلعة محرمة شرعاً، أو أن يتعامل بالربا<sup>(2)</sup>.

(1) محمد البنا: القرض المصرفي، ص(590-591)، حسين شحاتة: الجوانب التطبيقية والمحاسبية لقانون التأجير التمويلي رقم 1995/95 والتعديلات عليه، ص(3)، وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: <http://www.darelmashora.com/Default.aspx?DepartmentID=26&Mode=MySelf>

(2) الزبا في اللغة: ربا الشيء يربو ربواً ورياء: زاد ونما، ومنه أخذ الزبا الحرام<sup>(2)</sup>. ابن منظور: لسان العرب، (1572/2).

الربا في الشرع: اختلفت تعريفات الفقهاء الأربعة لمصطلح الربا، كالتالي:  
الحنفية: "الفضل المستحق لأحد المتعاقدين في المعاوضة، الخالي عن عوض شرط فيه" (2). المرغيناني: شرح بداية المبتدئ، (61/2).

المالكية: " الزيادة في العدد أو الوزن، محققة أو متوهمة، والتأخير" (2). ابن عبد البر القرطبي: الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ص(303).

الشافعية بأنها: "عقد على عوض مخصوص غير معلوم التماثل في معيار الشرع، حالة العقد أو مع تأخير في البدلين أو أحدهما" (2). الرملي: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، (409/3).

## المبحث الثالث

# المجالات التي يطبق فيها التأجير التمويلي.

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: مجال العقارات.

المطلب الثاني: مجال المنقولات.

لقد انتشر التعامل بصيغة التأجير التمويلي على نطاق واسع عالمياً، بالنسبة لعدة مجالات أبرزها مجالات الطائرات، والحاسبات، والآلات، والمعدات، والمباني، ومجالات البترول، وغيرها. فعقد التأجير التمويلي لا يقتصر على الأموال المنقولة فقط، بل اتسع مجاله ليشمل تمويل الاستثمارات العقارية.

وأيضاً اتسعت عمليات التأجير التمويلي للمنقول، فشملت المنقولات المادية كالآلات، والمعدات، والسفن، والطائرات، وكذلك المنقولات المعنوية كالمحال التجارية، وعناصر الملكية الصناعية، مثل براءات الاختراع<sup>(1)</sup>.

وقد تعددت مجالات تطبيق عقد التأجير التمويلي في كافة مجالات الحياة المعاصرة، ومن التطبيقات الواردة عليه في المجالات الآتية:

أولاً: مجال العقارات.

ثانياً: مجال المنقولات.

لذا يتوقع أن يكون للتأجير التمويلي دوراً تمويلياً مهماً في مجالات عدة تناولت بعضاً منها في المطالب التالية:

(1) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنقول، ص(39).

## المطلب الأول

### مجال العقارات

يُلجأ إلى هذه الصورة من صور التأجير التمويلي بمناسبة قيام مشروعات تحتاج إلى عقارات، أو منشآت تمارس فيها نشاطها، ولا تتوافر لديها القدرة أو الرغبة اللازمة لشراء أو إقامة هذه المباني، ومن ثم فهي تلجأ إلى إحدى شركات التأجير التمويلي، وتطلب منها أن توفر لها هذه المنشآت<sup>(1)</sup>، وفي هذا المقام تناولت فرضيين: الأول يتمثل في تأجير عقار سبق بناؤه، والفرض الثاني يتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه.

ف نجد أن هناك العديد من القطاعات المختلفة، والمستفيدة من التأجير التمويلي في العقارات، فيشتمل القطاعات التالية: ( قطاع الأفراد، قطاع النقل، القطاع الصناعي، القطاع الطبي، قطاع المقاولات، القطاع السياحي، قطاع التعليم، قطاع الاتصالات والخدمات الأخرى)<sup>(2)</sup>.

#### أولاً: تأجير العقار السابق بناؤه :

يرد عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة على المباني أولاً، وحيث أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المقام عليها.

والمستأجر في هذه الحالة يبغى الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير، وذلك من خلال تمويل شركة التأجير لهذه الصفقة، فيقوم بالتفاوض مع البائع حول العقار، ويتقدم بطلب التمويل إلى شركة التأجير التمويلي مع تقديم كافة المعلومات والوثائق اللازمة، وبعد موافقة الشركة على تمويل الصفقة تقوم بشراء العقار، بما يشمل من أرض ومباني، ويتولى المستأجر استلام العقار من البائع بوصفه وكلياً عن شركة التأجير التمويلي ويحرر محضراً بذلك، وبعد ذلك تقوم شركة التأجير بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار، وبهذا فالفرض المتقدم لا يختلف عن التأجير التمويلي للمنقولات، وانتفاع المستأجر بالعقار المأجور يكون بذات الشروط، والأوضاع في حالة تأجير المنقولات تأجيراً تمويلياً.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(104).

(2) محمد العجلوني: البنوك الإسلامية، ص(265).

ويلتزم المستأجر بأداء الدفعات النقدية المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابلة للإلغاء، ويتمتع في نهاية مدة العقد بالخيار الثلاثي المميز لعمليات التأجير التمويلي، وهي إما تملك العقار مقابل أجر رمزي، أو إعادة إيجاره أو رده إلى شركة التأجير التمويلي<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً: تأجير العقار الذي يراد بناؤه :

وهذه الحالة هي الغالبة في عمليات التأجير التمويلي العقاري، فمن النادر أن يجد المستأجر عقاراً مبنياً يفي باحتياجاته، ويتفق مع طبيعة نشاطه؛ لذلك يلجأ المستأجر إلى إحدى شركات التأجير التمويلي لتمويل عملية بناء العقار الذي تتوافر به الخصائص الملائمة لمزاولة نشاطه، ويتطلب تمويل بناء العقار الحصول أولاً على الأرض، ومن ثم بناء العقار بعد ذلك لينتفع المستأجر به، فإذا كانت هذه الأرض مملوكة للغير تقوم شركة التأجير التمويلي بشراؤها وتملكها، ومع ملاحظة أنها كثيراً ما تعلق شراؤها للأرض على شرط حصولها على الترخيص الإداري اللازم للبناء، وذلك حتى تتفادى تملك الأرض في حالة استحالة المضي في تنفيذ الاتفاق المبرم بينها وبين المستأجر، أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستأجر، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة التأجير التمويلي على تمويل البناء فقط، وتبقى شركة التأجير التمويلي مالكة للمباني، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر للمؤجر حق عيني على الأرض يعزز حق ملكية المباني المقامة عليها، وهو يتحقق من خلال لجوء الطرفين إلى إبرام عقد خاص بإيجار الأرض بموجب من بعض الصور الخاصة لعقود الإيجار التي يعرفها القانون كما في فرنسا<sup>(2)</sup>.

(1) صفاء بلعاوي: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، وهي رسالة ماجستير في جامعة النجاح الوطنية، سنة 2005م، ص(41-42).

(2) المرجع السابق، ص(43).

## المطلب الثاني

### مجال المنقولات

ويكون هذا النوع على النحو التالي:

أولاً: مجال الصناعة:

تبعاً للمتغيرات الاقتصادية الدولية التي ترتب عليها حرية انسياب المنتجات فيما بين الدول، أصبح يلقي على المنتج الوطني عبء المنافسة غير العادلة، وغير المتكافئة من حيث الجودة، والسعر فضلاً على سياسة التوزيع مع منتج أجنبي؛ لذا كان لا بد من القيام بحالات التجديد، والإحلال لكثير من معدات الإنتاج المتطورة تقنياً، والقدرة على إنتاج سلعة ذات جودة، وقدرة تنافسية تؤهلها للحصول على الشهادات الدولية التي تثبت جودتها.

وتتطلب حالات التجديد، أو حتى التجهيز تمويلاً ضخماً، عادةً ما تعجز مصادر التمويل عن تقديمه، لذا فإن المستأجر سيلجأ للتأجير التمويلي الذي يوفر له المعدات التي عجزت أدوات التمويل التقليدية عن توفيرها، نتيجة تخوف الممولين من المخاطرة، وتقديم التمويل بالوسائل، والتي لا توفر الضمان الكافي لهم.

وينطبق هذا في مجال المقاولات، والتشييد، خصوصاً في مشروعات البنية الأساسية، فالملتزم في عقد البيوت قد يستخدم عقد التأجير التمويلي، من أجل الحصول على المعدات، والآلات، من أجل تأجير المباني، والمنشآت إلى الدولة، إذ يمكن لهذه الشركات أن تستخدم التأجير التمويلي لمواجهة منافسة الشركات الأجنبية العملاقة، إذ يمكنها الحصول على المعدات، والآلات ذات التقنية العالية، مرتفعة الثمن<sup>(1)</sup>.

والتي لا تستطيع الحصول عليها في ظل نقص التمويل الذاتي الذي تعاني منه الشركات، وهذا ينعكس بالإيجاب على مستوى الاقتصاد الوطني، ويمنع هروب العملات الصعبة إلى الخارج، كما ويمكن استخدام التأجير التمويلي في مجال البترول، والغاز لتوفير معدات الحفر، والتنقيب، والتكرير، وكذلك في مشاريع نقل هذه الخامات<sup>(2)</sup>.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(104).

(2) المرجع السابق.

وقد تتعد المجالات التي يمكن من خلالها تطبيق صيغة الإجارة التمويلية في القطاع الصناعي،  
ومن أهم هذه المجالات ما يلي:

- شراء وتأجير آلات التصوير .
- شراء وتأجير الجرارات الزراعية.
- شراء وتأجير معدات الصيد.
- شراء وتأجير أجهزة الكمبيوتر .
- شراء وتأجير آلات تصليح المنتجات الجلدية.
- شراء وتأجير معدات إصلاح وصيانة الأجهزة الكهربائية.
- شراء وتأجير معدات حرفة الصباغة.
- شراء وتأجير معدات حرفة السباكة.
- شراء وتأجير آلات تصنيع المواد الغذائية البسيطة (المخللات- الأجبان-الزبادي-...).
- شراء وتمليك معدات تربية الدواجن.
- شراء وتمليك معدات تربية النحل.

وبصفة عامة، فإن هذه الصيغة تصلح لمختلف المجالات التي تحتاج إلى تمويل رأسمالي<sup>(1)</sup>.

### ثانياً : مجال الزراعة:

يمكن للدول تبني التأجير التمويلي كوسيلة تمويل للأصول اللازمة، لتأسيس المشروعات العامة، وتجديدها، وإحلال المعدات في مشروعاتها العامة، بدلاً من المعدات القديمة، والتالفة، مما يدفع باتجاه استخدام أساليب حديثة تساعد على زيادة الإنتاج، وجودته دون تحميل ميزانية الدولة تكاليف شراء المعدات، وتقتصر التكاليف على دفع القيمة الإيجارية للمؤجر، خصوصاً أن الأموال لا تتوفر لدى هذه الدول، ولا تستطيع تحملها دفعة واحدة.

وهذا يصدق على الكثير من المشروعات الحكومية، والتي تعاني ضعف، وتدني مستويات الجودة، وارتفاع تكاليف المنتج، وبالتالي عدم قدرته على المنافسة في ظل اتفاقية منظمة التجارة الدولية، وبالتالي التخلي عنها للقطاع الخاص، الذي عادة ما يكون رأس المال أجنياً، ويشار هنا إلى أن التأجير التمويلي يُمكن القطاع الخاص من الحصول على التمويل لشراء هذه المشروعات،

(1) عصام أبو النصر: دور صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة، ص(8)، وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية: [ww.darelmashora.com/download.ashx?docid=2244](http://ww.darelmashora.com/download.ashx?docid=2244)

وعدم ذهابها للأجنبي، وباعتبار الزراعة إحدى مجالات تنفيذ السياسات الإصلاحية، فإن ذلك يتطلب استخدام الآلات الحديثة في العديد من مجالات الزراعة من الحرث، والري، والحصاد؛ لزيادة إنتاج الرقعة الزراعية، والتوسع فيها، والذي يعاني انحسار الرقعة الزراعية، وبالتالي يجب تعظيم إنتاج هذه الغلة باستخدام أحدث التقنيات الزراعية، والتي تتطلب تمويلاً ضخماً يمكن الحصول عليه من خلال التأجير التمويلي، بل يعد استخدام التقنيات الزراعية، والآلات، والمعدات الحديثة في نطاق الزراعة مواجهة غير مباشرة لاتساع نطاق التصحر<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: مجال تقديم الخدمات:

تشمل الخدمات الصحية، والنقل، والاتصالات، وغيرها، إذ أن التطور المذهل في تقنيات المعدات الطبية المستخدمة في الكشف عن الأمراض، ومعالجتها، وارتفاع أثمانها، يجعل من الصعب على الدول النامية، التي تعاني اقتصادياتها من التضخم، وارتفاع المديونية من توفير هذه المعدات لكافة شرائح المجتمع، خصوصاً في ظل الارتفاع السكاني التي تعاني منه، لذا يمكن الحصول على هذه المعدات من خلال التأجير التمويلي؛ لأنَّ الدولة لن تضطر إلا لدفع أقساط الإيجار، على فترات زمنية متباعدة، مما يمكنها من الحصول على عدد أكبر من المعدات، وهذا ينعكس على مستوى الرعاية الصحية بالإيجاب، أما ما يمكن الحصول عليه من خلال التأجير التمويلي، فتشمل بناء المستشفيات(العقارات)، وتجهيزها بالمعدات(المنقولات)، وبناء مصانع الأدوية، أما قطاع النقل فإنه يعاني من تعثر، وضعف قدراته، نتيجة وسائط النقل القديمة، ولا أقصد هنا فقط وسائط النقل البرية، كالحافلات المستخدمة في نقل مواد الخام، والأفراد على الطرقات، بل ويمتد القصد ليشمل القطارات، والبواخر، والسفن، والطائرات، إذ أنَّ الملاحظ في نطاق النقل تخلفه عن ركب العديد من الدول، التي تستخدم أحدث الوسائط ذات التقنية العالية، والتي توفر أقصى درجات الراحة للمسافرين، مما يجعلها قادرة على منافسة شركات النقل الأجنبية، أما في مجال الاتصالات فإنه في ظل العولمة، والثورة المعلوماتية، والتقنية التي يشهدها العالم، يغدو من الصعب على الدول ألا يكون لديها شبكات الاتصال، والانترنت، وبالتالي يمكن عن طريق التأجير التمويلي الحصول على ما تحتاج إليه من أجهزة الحواسيب الالكترونية، دون أن تكون ملزمة بشرائها، بل إن الدول قد تلجأ للتأجير التمويلي في سبيل الحصول على الأعمار الصناعية، وتقنياتها، وبناء محطات الاتصالات السلكية، واللاسلكية إلى هذا النوع من التأجير<sup>(2)</sup>.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(105-106).

(2) المرجع السابق.

ترى الباحثة أن تنوع مجالات التأجير التمويلي، ومواكبتها للتطورات المعاصرة، يؤدي إلى الإقبال الشديد على التعامل به، وبالتالي تزداد أهمية هذا العقد، ف جاء دور الشريعة الإسلامية ببيان حقيقة هذا العقد، والتأصيل الشرعي له، والحكم عليه بالجواز أو عدمه.

# الفصل الثاني

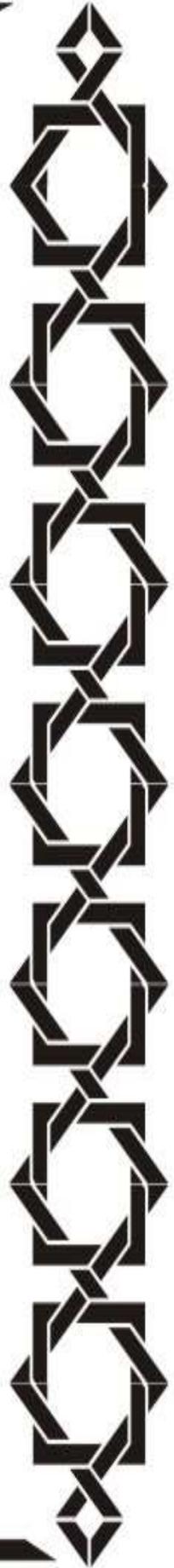
## خصائص عقد التأجير التمويلي وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي

وفيه ثلاثة مباحث :

**المبحث الأول:** خصائص عقد التأجير التمويلي.

**المبحث الثاني:** التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي.

**المبحث الثالث:** الحكم الشرعي لعقد التأجير التمويلي.



# المبحث الأول

## خصائص عقد التأجير التمويلي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: صفات عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: مزايا وعيوب عقد التأجير التمويلي.

## المطلب الأول

### صفات عقد التأجير التمويلي

يتميز عقد التأجير التمويلي ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من الأنظمة والعلاقات العقدية الأخرى، ومن أهم هذه الخصائص كما يلي:

**1. عقد رضائي:** يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الرضائية التي تتم بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، وتوافقهما، ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة<sup>(1)</sup>.

**2. عقد تمويلي:** يتميز عقد التأجير التمويلي بالطابع التمويلي، ويأتي ذلك الطابع من كون التأجير التمويلي يعد من وسائل تمويل الاستثمار متوسطة وطويلة الأجل، كما أن الرغبة في التمويل هي المحدد التي تدور حوله جميع أحكام هذا العقد، ويتغلب الطابع التمويلي على الطابع الإيجاري للعقد من زاوية أن المؤجر لا يقوم بشراء العين المؤجرة بقصد تأجيرها دون أن يُظهر له المستأجر، كما هو الشأن في الإيجار العادي، وإنما يقوم المؤجر بشراء هذه العين بناءً على طلب المستأجر الذي يختار<sup>(2)</sup>.

**3. عقد ربحي:** يتسم عقد التأجير التمويلي بالطابع الربحي، وذلك من خلال حرص المؤجر على استرداد كامل رأس المال المستثمر في العقد، مضافاً إليه هامش الربح المتوقع، وقد يوجد فيه خيار المستأجر بتملك المال في نهاية العقد، والتزامه بأداء كامل الأقساط<sup>(3)</sup>.

**4. عقد إلزامي:** يعتبر عقد الإيجار التمويلي من العقود الملزمة للجانبين، والتي تنشأ منذ لحظة إبرامها التزامات متقابلة، في ذمة كلا الطرفين المتعاقدين، وهما (المؤجر، والمستأجر)، فالتزامات كل منها سبب للالتزامات المتعاقدة الآخر، وبالتالي إذا بطل التزام أحد الطرفين، أو انقضى لأي سبب من الأسباب بطل أيضاً التزام الآخر، وانقضى<sup>(4)</sup>.

(1) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(178).

(2) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنقول، ص(46).

(3) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(64).

(4) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(109)، وهو بحث منشور عبر الشبكة

الالكترونية على الرابط التالي: <http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670>

5. **عقد دولي:** يغلب على عقد التأجير التمويلي الطابع الدولي، وذلك يعزى بصفة خاصة إلى لجوء أصحاب الصناعات، والمؤسسات في الدول النامية إلى شركات التأجير التمويلي الأجنبية، القادمة من الدول المتقدمة، والتي تملك رؤوس الأموال الضرورية لتجهيزها، كما تدعو الموردين الأجانب الذين يملكون المعدات، والأدوات الملائمة لنشاطهم، وعلى هذا النحو تعتبر عملية التأجير التمويلي دولية عندما يكون محل الإقامة، أو مقر المنشأة الرئيسية للمؤجر التمويلي، والمستأجر التمويلي في دولتين مختلفتين<sup>(1)</sup>.

6. **عقد شخصي (الثقة بين طرفي العقد):** يعتبر عقد الإيجار التمويلي من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، فقيام العقد يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالثقة المتبادلة بين طرفيه، حيث يراعي كل طرف الصفات الشخصية، والفنية، والمالية التي يتمتع بها الطرف الآخر، فالمستأجر يلجأ إلى المؤجر الذي يحوز السمعة والثقة التجارية العالية، وذلك حرصاً منه على مصالحه، وتوفيراً لما يحتاج إليه من أموال لاستثمارته، دون أن يرفق ذلك مشاكل تمويلية، أو قانونية، قد تكون السبب في إرهاقه، وإدخاله في منازعات قضائية، وكذلك الحال بالنسبة للمؤجر إذ لا يرضى بالتعاقد إلا مع المستأجر، الذي تتوفر فيه المؤهلات الكافية لضمان قيامه بالالتزامات العقدية، فتلجأ الشركات التي تقوم بأعمال الإيجار التمويلي عادة إلى مطالبة المتعاملين معها بتقديم الأوراق، والمستندات التي تظهر صفاته الشخصية، وطبيعة نشاطه، وحجم أعماله، وزبائنه، وميزانيته، والقروض التي حصل عليها، والعقود التي أبرمها، ومدى التزامه بالوفاء بالتزاماته<sup>(2)</sup>.

7. **عقد احتمالي:** نقل منافع ومخاطر ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، والمنافع معروفة وهي التشغيل، أو الاستخدام المريح طوال مدة الإيجار بدون توقف، أما المخاطر فتشمل إمكانيات الخسائر من طاقة غير مشغلة، أو من التقادم التكنولوجي، أو من تغيرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة، إضافة إلى ما يصيب العين المؤجرة من تلف، أو خسائر تحتاج معه إلى

(1) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنقول، ص(47-48).

(2) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(109-112)، وهو بحث منشور عبر

الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: <http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670>

صيانة، وإصلاح حيث إن مصروفات الصيانة، والتأمين تكون على عاتق المستأجر، وأنه ملتزم في جميع الأحوال بسداد أقساط الأجرة حتى نهاية العقد دون نظر إلى أية ظروف<sup>(1)</sup>.

8. تتفق أغلب القوانين التي تنظم أحكام عقد الإيجار التمويلي على منح المستأجر أن يختار واحد من ثلاث، وهي:

1. إما أن يشتري العين المؤجرة كلها، أو بعضها في الموعد، وبالثمن المحددين في العقد على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها.

2. وإما أن يجدد عقد الإجارة لمدة جديدة، وفي هذه الحالات تكون شروط العقد أخف، وأيسر من الشروط السابقة للعقد الأول.

3. وإما أن يعيد العين المؤجرة إلى المؤجر، وينهي العقد<sup>(2)</sup>.

9. **عقد معاوضة:** فعقد التأجير التمويلي يقوم على أساس المبادلة، فالمؤجر يقوم بتمويل الآلات أو العقارات مقابل الحصول على بدل الإجارة، إضافة إلى هامش ربح يحققه جراء هذه العملية، وفي المقابل فإن المستأجر المنتفع بالعقد يقوم باستخدام العين المؤجرة لتحقيق أغراضه، والسعي إلى الربح<sup>(3)</sup>.

**تري الباحثة** فيما ذكر أن عقد التأجير التمويلي يتميز بخصائص ينفرد بها عن باقي العقود، التي قد تشبهه به، ومن أهم هذه الخصائص الخيارات الثلاثة التي يتمتع بها المستأجر في نهاية المدة، والتي تعتبر إحدى ضوابط تحديد طبيعة هذا العقد، فلا يحق للمؤجر أن يحتفظ لنفسه بحق بيع الأعيان المؤجرة، أو استردادها، أو تجديد العقد، وإذا كان حق الخيار ممنوحاً للمستأجر، فإنه لا يتمتع به، ولا يحق له استخدامه إلا إذا أوفى بكافة الالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد.

(1) محمد عمر: التأجير التمويلي من منظور إسلامي، ص(8-9).

(2) المرجع السابق، ص(116).

(3) محمد الرشيدى: عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية-، وهي رسالة ماجستير في جامعة الشرق الأوسط، سنة 2010م، ص(25).

## المطلب الثاني

### مزايا وعيوب عقد التأجير التمويلي

أولاً: مزايا عقد التأجير التمويلي:

وتتنوع مزايا عقد التأجير التمويلي إلى:

أ- مزايا عقد التأجير التمويلي للمؤجر (شركة التأجير):

- 1- يتمتع المؤجر بمجموعة مزايا ضريبية، حيث يعفى من الضرائب المفروضة على الدخل بالنسبة لأرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلي، وكذلك خصم المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر والديون المشكوك فيها من أرباحه الخاضعة للضريبة، والتي تتكون من الأجرة، وثمان المؤجر إذا تم بيعه، ومن ثم تنعكس هذه المزايا بالإيجاب على المستأجر<sup>(1)</sup>.
- 2- يستطيع المالك استثمار الأصل الذي يمتلكه دون أن يضطر للتخلي عن ملكيته، وإنما يتم نقل المنفعة فقط.
- 3- يستطيع المالك أن يحقق عوائد جيدة، ومضمونة من خلال عقود التأجير خلال مدة سريان العقد بما يوفر تدفقات نقدية مستمرة له.
- 4- يقلل من حدة تأثير التقلبات الاقتصادية على المؤجر.
- 5- يقلل من مخاطر منح الائتمان بالنسبة للمستأجر، وذلك لسرعة استعادة الأصل في حال عدم التزام المستأجر بالدفع.
- 6- تمكين المؤجر من تخطيط إيراداته المستقبلية<sup>(2)</sup>.

ب- مزايا عقد التأجير التمويلي للمستأجر:

- 1- توفير تمويل كامل-بنسبة 100%- للأعيان المؤجرة، ومن ثم عدم استغراق المصادر التمويلية للشركة في الأعيان الثابتة.
- 2- تحقيق ميزة ضريبية، تتمثل في خصم القيمة الإيجارية- التي تكون عادة أكبر من قسط الإهلاك- من الأرباح، للوصول إلى الربح الخاضع للضريبة.

(1) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنفول، ص(43).

(2) حسين سمحان: أسس العمليات المصرفية الإسلامية، ص(284).

3- سرعة الحصول على الأصول المطلوبة، وبأسعار اليوم، بخلاف الاعتماد على زيادة رأس المال لتمويل الشراء، أو الاعتماد على الاقتراض من البنوك بفائدة، وخاصة في حالة عدم استجابة سوق رأس المال للطلب المتزايد على الأموال، أو في حالة وجود عوائق أمام المؤسسات المالية لمنح الائتمان<sup>(1)</sup>.

4- تناسب مدة التأجير مع العمر الإنتاجي للأصل المؤجر.

5- التشجيع على التحديث المستمر للأعيان لمواكبة التطورات التكنولوجية.

6- توفير بدائل تمويلية للمستأجر<sup>(2)</sup>.

7- أن التأجير التمويلي يتضمن كلفة أقل في حالات ليست بالقليلة، مقارنة بمصادر وأساليب التمويل الأخرى البديلة، الأمر الذي يمكن أن يخفف من كلف نشاط المستأجر، وزيادة أرباحه<sup>(3)</sup>.

8- يُمكن المستأجر من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطه دون حاجة إلى تجميد جزء كبير من أمواله، إذا هو قام بشرائها مما يتيح له سيولة أكبر يستخدمها في أوجه أخرى<sup>(4)</sup>.

#### ج- مزايا عقد التأجير التمويلي للمورد:

1- تصريف المخزون من منتجاته، مع فرصة الحصول على ثمنها معجلاً، بدلاً من الانتظار حتى يتقدم له مشترٍ لهذه المنتجات يعرض شرائها بالتقسيط، وبالتالي يصبح مهدداً بعدم استيفاء الأقساط، أو استرداد الأصول إذا أفلس المشتري.

2- بيع المورد لمنتجاته نقداً يكفل له فرصة تطوير قدراته الإنتاجية؛ لتوافر السيولة، وبذلك تتحرك استثماراته، ويصبح قادراً على المنافسة عن طريق تحديث منتجاته<sup>(5)</sup>.

#### د- مزايا عقد التأجير التمويلي للاقتصاد القومي:

1. يساعد أسلوب التأجير التمويلي للأصول، والمعدات الحديثة، والوحدات الإنتاجية متوسطة وصغيرة الحجم على اقتناء معدات حديثة.

(1) حسين شحاتة: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، ص(9).

(2) محمد العجلوني: البنوك الإسلامية، ص(265-266).

(3) فليح خلف: البنوك الإسلامية، ص(400).

(4) سمير عبد العزيز: التأجير التمويلي ومداخله، ص(7).

(5) حسام الدين ناصف: التأجير التمويلي الدولي للمنفق، ص(44-45).

2. إتاحة الأصول، والمعدات الرأسمالية عن طريق التأجير التمويلي يساعد على إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد، والإسهام بذلك في توفير فرص العمل، والمساهمة في معالجة البطالة الواسعة الانتشار في الدول النامية، عموماً، ومنها الدول الإسلامية.
3. يترتب على عقد التأجير التمويلي إقامة مشروعات جديدة، أو توسعات في المشروعات القائمة، وزيادة فرص العمالة في المجتمع، وهذه وظيفة اقتصادية اجتماعية هامة<sup>(1)</sup>.
4. تسهم عملية التأجير بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات، كما يعمل على المزيد من تراكم رؤوس الأموال.
5. لا تسبب في إرهاب الميزان التجاري للدولة إذا ما كان القائم بالتمويل شركة أجنبية، حيث لا يضطر المستثمر الوطني إلى شراء هذه المعدات من الخارج<sup>(2)</sup>.
6. دفع عجلة التنمية الاقتصادية ذلك أن التأجير التمويلي لا يتطلب التمويل الكامل بنسبة 100% لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للناجى القومي مما يدفع ببرامج التنمية.
7. سرعة تنفيذ المشروعات لما يوفرها التأجير التمويلي من إمكانيات للشركات ما كانت لتتوافر لها في غياب هذا النظام، الأمر الذي يترتب عليه مزيد من تشغيل الأيدي العاملة، إذ يقوم التأجير التمويلي بتمويل أصول رأسمالية مما يتطلب تشغيل وتدريب أيدي عاملة جديدة .
8. إدخال أسلوب جديد من أساليب التمويل يحل محل أشكال التمويل التقليدية، أو يمثل إضافة لها مما يتيح فرص أكثر للتمويل وأنواعاً أكثر مرونة، مع تبسيط إجراءات التمويل.
9. تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة التأجير التمويلي-خارج الحدود - إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط، بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة الشراء عن طريق الاستيراد.

(1) مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: موسوعة فتاوى المعاملات المالية،(4/27)، فليح خلف: البنوك الإسلامية ص(401-402).

(2) هشام جبر: الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق، وهي عبارة عن ورقة عمل مقدمة لمؤتمر العلمي الثاني بعنوان: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، سنة 2013م، ص(17)، وهي منشورة عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: /iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2013/05/د. - هشام- جبر.docx

10. زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة مما يؤدي الى تخفيض التكلفة التي تتحمل بها المشروعات<sup>(1)</sup>.

ترى الباحثة أن التأجير التمويلي أصبح ظاهرة واسعة الانتشار عالمياً، مما يؤكد على أهمية هذا النوع من النشاط وضرورته الاقتصادية- للدول النامية خاصة -حيث أن التعامل بهذا العقد يمنح المشروعات الاستثمارية فرصة للتغلب على مشكلة التقادم التكنولوجي للآلات، والمعدات الصناعية، كما يخفف من العبء الضريبي على عاتق المشروع المستأجر، بالإضافة لانفتاح المصارف نفسها بتوسيع خدماتها، فتصبح لديها نشاطات عديدة، ومتنوعة، منها التأجير للقطاعات الزراعية، والصناعية، وخصوصاً عند عدم امتلاك هذه القطاعات للأموال الكافية لشراء الأصول اللازمة للمشروع.

ما سبق يؤكد على أهمية دراسة عقد التأجير التمويلي من الناحية الشرعية، ووضع الضوابط الشرعية له.

ومع هذه المزايا الهامة لعقد التأجير التمويلي، إلا أن هذا العقد لا يخلو من عيوب، وهي كالتالي:

**ثانياً: عيوب عقد التأجير التمويلي:**

**تنقسم عيوب عقد التأجير التمويلي إلى:**

**أ- عيوب عقد التأجير التمويلي للمؤجر:**

1. خسارته في بعض الحالات للمدة المتبقية من العمر الاقتصادي للعين المؤجرة، في حالة أن المستأجر لم يرق بشرائه، ولم يتم إعادة تأجيره للآخرين، إلا أنه يمكن للمؤجر تفادي هذا العيب بفرض أقساط محسوب فيها المدة المتبقية (النفاية أو الخردة للعين المؤجرة).

2. ضعف آلية المؤجر في التخلص من العين المؤجرة بعد استردادها من المستأجر<sup>(2)</sup>.

**ب- عيوب عقد التأجير التمويلي للمستأجر:**

1. عدم التوازن بين التزامات وحقوق عقد التأجير التمويلي لصالح المؤجر، إذ يتحمل المستأجر كافة الالتزامات العقدية، ومنها تلك التي كانت على عاتق المؤجر (كالصيانة، وضمان العيوب الخفية...).

(1) سمير عبد العزيز: التأجير التمويلي ومداخله، ص(7).

(2) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(100-102).

2. عادة ما يرتبط عقد التأجير التمويلي بقرض من أحد البنوك؛ من أجل توفير المال للمؤجر ليشتري المأجور، وبالتالي فإن فوائد هذا القرض حتماً سيحتسبها المؤجر من ضمن تكاليف ومصاريف العقد، وبالتالي احتسابها على المستأجر في النهاية، بل وقد يقبل - تحت وطأة الحاجة - إلى احتساب المدة المتبقية من عمر العين المؤجرة عند تقدير قيمة الأقساط<sup>(1)</sup>.
3. صعوبة القيام بإجراء أي نوع من التحسينات على الأصل المستأجر دون الحصول على موافقة المؤجر.
4. زيادة تكلفة الاستئجار في الأجل الطويل عن تكلفة الشراء والتملك<sup>(2)</sup>.

---

(1) المرجع السابق.

(2) فواز حموي: مشكلة الاستئجار التمويلي وأثرها في اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، ص(235).

## المبحث الثاني

التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي.

بعد بيان حقيقة عقد التأجير التمويلي، كان من الجدير بالذكر بيان التكييف الشرعي لهذا العقد؛ حتى يمكن الحكم عليه، بناءً على قاعدة: "الحكم على الشيء فرع عن تصوره"<sup>(1)</sup>.

وأود أن أشير إلى أن الباحثة لم تعثر -على حد علمها- على تكييف فقهي لعقد تأجير تمويلي عند العلماء المعاصرين، فكان لا بد لها أن تجتهد في البحث عن تكييف فقهي لهذا العقد من خلال التحري عن حقيقته وصوره وخطوات إبرامه.

أما بالنسبة لتكييفه في الفقه القانوني فإنه لا يزال مختلفاً عليه نظراً لطبيعته المركبة، ولو أن القضاء قد اعتبره إجباراً يتضمن كثيراً من الشروط الجزائية، وليس بيعاً ائتمانياً<sup>(2)</sup>.

**مما سبق يتبين أن عقد التأجير التمويلي يشتمل على عدة خطوات:**

1. وعد ملزم من المستأجر باستئجار العين المراد شراؤها من قبل المؤجر، بناء على طلب المستأجر ومواصفاته.
2. شراء المؤجر للعين المراد استئجارها من المورد.
3. يوقع المؤجر مع المستأجر عقد الإجارة، بعد أن يمتلك المؤجر هذه الأعيان (محل العقد) ملكية تامة.
4. دمج هذه المعاملات مع بعضها (اجتماع عقود في عقد واحد).
5. قد يُشترط في بعض صور عقد التأجير التمويلي أن ينتهي عقد الإجارة بالتملك، فبذلك يتضمن عقد بيع آخر.

**فترى الباحثة أن عقد التأجير التمويلي عقد مستحدث يتضمن أكثر من عقد، فالعقود المكونة له هي: ( وعد ملزم - عقد بيع - عقد إجارة)، فلذا يمكن تخريج عقد التأجير التمويلي على أنه:**

**أولاً : عقد إجارة : وتعرف - كما سبق ذكرها - بأنها ( عقد على منفعة مباحة معلومة مدة**

(1) ابن النجار: مختصر التحرير شرح الكوكب المنير، (50/1).

(2) محمد الألفي: الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، وهو بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد

(12)، (399/12).

معلومة من عين معينة ، أو موصوفة بالذمة ، أو عمل معلوم بعوض معلوم (1).

فعقد الإجارة عقد يقوم على منفعة مباحة معلومة وفيه تبقى ملكية الشيء المؤجر للمؤجر.

ويتضح ذلك من مدى تطابق أركان عقد الإجارة كما في عقد التأجير التمويلي، فيلاحظ أن المؤجر: هو مالك الأرض (الشركة).

المستأجر: هي الشركة الطالبة تمويلاً لمشروعها.

العين المؤجرة: هي منفعة الأرض التي سينشأ عليها المشروع.

الأجرة: وهي التي تؤخذ مقابل المنفعة.

فبذلك يتضح أن أركان عقد التأجير التمويلي قد توفرت في عقد الإجارة، حيث أن بعض وجوه الاختلاف لا يؤثر في تكييفه بأنه عقد إجارة.

وقد ذهب محمد الألفي إلى تكييفه بأنه عقد إيجار يتضمن كثيراً من الشروط الغير مألوفة في الإيجارات، ولكن ارتضاها الطرفان ليحقق كل منهما منفعة مشروعة، وخاصة أن المستأجر لا يلتزم بشيء بعد انتهاء مدة الإجارة(2).

ولو نُظِرَ إلى التأجير التمويلي لوجد أنّ المستأجر فيه يقوم باختيار العين المرغوب فيها، ويحدد مواصفاتها وشروط تسليمها، فيقوم مالك العين بشرائها وتأجيرها إلى المستأجر مباشرة، حيث يُجري بعدها المستأجر اتصالاته مع المؤجر؛ لعمل الترتيبات اللازمة للاستئجار، ومن ثم يقوم المستأجر بتوقيع عقد التأجير (3).

(1) ابن النجار: منتهي الإيرادات (64/3)، أبو النجا: الإقناع (283/2)، البهوتي: الروض المربع (409/1)، البهوتي: كشف القناع (546/3).

(2) محمد الألفي: الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، وهو بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (12)، (404/12).

(3) علي مقابلة ومحفوظ جودة: معوقات التأجير التمويلي، ص(91).

فيلاحظ من خلال الصورة السابقة لعقد التأجير التمويلي أنه: يتفق مع عقد الإجارة العادية في أنه عقد على منفعة، وهي متحققة في كلا العقدين، كما أنه يشترط في كليهما المدة المعلومة، والثلثن المعلوم.

### ثانياً: عقد البيع:

أ. لغة: هو مطلق المبادلة، ويقال: باعه الشيء وباعه منه وله بيعاً ومبيعا ، أعطاه إياه بثلثن<sup>(1)</sup>، والبيع والشراء من الأضداد، فيطلق البيع ويراد به الشراء ، وقد يطلق الشراء ويراد به البيع<sup>(2)</sup>، كقوله تعالى: ﴿ وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ مِنَ الزَّاهِدِينَ ﴾<sup>(3)</sup> ، أي باعه إخوته - أي إخوة يوسف عليه السلام - بثلثن قليل .

### ب. اصطلاحاً :

فالبيع: هو " مبادلة المال بالمال بالتراضي "<sup>(4)</sup>، وعُرف أيضاً بأنه " مقابلة مال بمال على وجه مخصوص "<sup>(5)</sup>

ويلاحظ أن هذه التعريفات متقاربة ، وتتضمن ما يلي :

- أن البيع يكون من طرفين تحصل بينهما المبادلة .
  - وأن البيع يقع هذا التبادل على مال أو ما في حكمه ، وهو المنفعة من الجانبين .
  - أن ما ليس بمال أو ما في حكمه لا يصح بيعه.
  - أن كلا من الطرفين يمتلك ما آل إليه بموجب البيع ملكاً مؤبداً.
- مما سبق يتبين منه مفهوم عقد البيع بأنه مبادلة مال بالتراضي، وأركانه هي العاقدین ( البائع والمشتري )، والمعقود عليه المبيع، والصيغة (الإيجاب والقبول )، ويشترط في العاقدین الأهلية وفي

(1) الجوهري: الصحاح في اللغة، (3/ 324).

(2) ابن منظور: لسان العرب، (8/ 23).

(3) سورة يوسف (آية:20).

(4) المرغيناني: الهداية في شرح بداية المبتدي، (3/ 55).

(5) الشرييني: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، (2/ 322).

المعقود عليه أن يكون موجوداً ومعلوماً ومقدوراً على تسليمه وأن يكون مالاً منقوماً وأن يكون مملوكاً للبائع .

أما بالنسبة لعقد البيع فقد وجد متحققاً في أغلب صور عقد التأجير التمويلي عن طريق تملك المستأجر للسلعة بناءً على الوعد المسبق من المؤجر وتحمله لتبعية الهلاك وتنفيذه لآثار عقد البيع من تسليم المبيع حسب الأوصاف المحددة في نموذج طلب الشراء وتحديده الأقساط المستحقة (ثمن المبيع ) دون زيادة مشروطة لاحقة (1).

ثالثاً: الوعد الملزم:

أ. الوعد لغة: مصدر (وَعَدَ) يعد وعداً وعدة، وموعوداً وموعداً وموعدةً (2)، وهو مستعمل في الخير والشر. (3)

وقد وردت صيغ الوعد اللغوية أكثرها واردة في الكتاب، منها:

أ. المواعدة التي في قوله تعالى: ﴿وَإِذْ وَعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً﴾ (4).

وقوله تعالى: ﴿وَلَكِنَّ لَا تُؤَاعِدُوهُمْ سِرًّا﴾ (5).

ومنها: التوعد الوارد في قوله تعالى: ﴿وَلَا تَقْعُدُوا بِكُلِّ صِرَاطٍ تُوعِدُونَ وَتَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ﴾ (6).

ترى الباحثة- فيما اطلعت فيه من كتب اللغة - أنه لم يتم تعرض إلى تحديد المعنى الأصلي للفظ الوعد -، لكنهم قالوا (وعد الفعل - أي هدر، ووعدت الأرض - أي رجي خيرها )، ولعل هذا المعنى هو المعنى الأصلي لكلمة الوعد.

(1) أحمد نصار: التكييف الفقهي للعقود المالية المستجدة وتطبيقاتها على نماذج التمويل الإسلامية المعاصرة ،

ص (5-7)، <http://www.feqhweb..com/vb/t19525.html>

(2) الفارابي: الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، (2/ 551)، مجمع اللغة العربية: المعجم الوسيط، (2/ 1043).

(3) الفيروزآبادي: القاموس المحيط، ص(326).

(4) سورة البقرة (آية: 51).

(5) سورة البقرة (آية: 235).

(6) سورة الأعراف (آية: 86).

ب. الوعد اصطلاحاً:

قال ابن عرفة المالكي بأن الوعد هو: " إخبار عن إنشاء المخبر معروفاً في المستقبل "(1). وعرفه العيني بقوله: " هو الإخبار بإيصال الخير في المستقبل "(2).

يستنتج أن المقصود بالوعد الملزم هو تعهد من المستأجر باستئجار السلعة التي طلبها حال شراء المؤجر لها وتملكها، ويكون متحققاً في واقع عقد التأجير التمويلي عن طريق تقديم الطلب من قبل المستأجر حتى يشتريها المؤجر له، وتقع في ملكه فتقدمه لهذا الطلب بمثابة وعد ملزم للمستأجر له لأنه تحقق عرفاً وقانوناً(3).

الخلاصة :

من خلال التكييفات السابقة لعقد التأجير التمويلي، يظهر للباحثة أن عقد التأجير التمويلي هو عقد يجمع بين عدة عقود هي (وعد ملزم - إجارة - بيع).

فالعقد التأجير التمويلي، وعقد الإجارة يتفقان في أن العقد يكون على منفعة العين، لكن رغم ذلك يختلف هذا العقد عن الإيجار العادي من بعض النواحي، منها:

أ. من حيث الالتزامات الملقاة على المستأجر، حيث إن الالتزام بالتسليم محل العقد يقع على عاتق المستأجر خلافاً للقواعد العامة في عقد الإيجار، التي تلزم المؤجر بذلك.

ب. الأجرة في عقد التأجير التمويلي تكون مرتفعة قياساً على الإيجار العادي، فيدخل في تقديرها (أجرة الانتفاع، ونسبة معينة تقابل استهلاك العين، وتكاليف إبرام العقد، وهامش الربح).

ج. أن الالتزام بصيانة العين المؤجرة تقع على عاتق المستأجر في عقد التأجير التمويلي، خلافاً للقواعد العامة للإجارة(4).

(1) محمد عليش: فتح العلي المالك، (1/254).

(2) محمود العيني: عمدة القاري، (1/220).

(3) أحمد نصار: التكييف الفقهي للعقود المالية المستجدة وتطبيقاتها على نماذج التمويل الإسلامية المعاصرة، ص

(7-5)، <http://www.feqhweb.com/vb/t19525.html>

(4) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(131-132)، وهو بحث منشور عبر

الشبكة العنكبوتية في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية على الرابط التالي:

[www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670](http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670)

وكذلك يتفق عقد التأجير التمويلي - في بعض صوره - مع عقد البيع بأن انتقال الملكية تحدث فيهما، لكنه يختلف عنه في العديد من الأمور، منها الآثار المترتبة على البيع تختلف عنها في عقد التأجير التمويلي.

وعليه فإنَّ عقد التأجير التمويلي هو عقد جديد، له طبيعته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود التي يتفق معها في بعض خصائصها، ويفارقها في بعضها الآخر، وسيأتي الحكم عليه في مكانه.

## المبحث الثالث

# الحكم الشرعي لعقد التأجير التمويلي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حكم العناصر المكونة لعقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: أقوال الفقهاء في عقد التأجير التمويلي وأدلتهم والترجيح بين الفريقين.

## المطلب الأول

### حكم العناصر المكونة لعقد التأجير التمويلي

إن هذه المعاملة تجمع بين عدة عناصر، ولبيان الحكم الشرعي لابد من الخوض في كل عنصر من العناصر التي تم ذكرها في التكييف الشرعي لعقد التأجير التمويلي وهي ( الإجارة- البيع- الوعد الملزم )، وأورد حكم كل عقد من هذه العقود، وهي كالآتي:

#### أولاً: حكم الإجارة :

تعتبر الإجارة مشروعة في الفقه الإسلامي، وتستمد شرعيتها من الكتاب، والسنة النبوية، والإجماع على جوازها، والمعقول، وأدلة مشروعيتها كالتالي:

#### أ-الكتاب:

دللت الآيات الكريمة على جواز الإجارة، ومنها:

- قوله تعالى: ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾<sup>(1)</sup>.

وجه الدلالة: جاء في التفسير أنه: إذا وضعت حملهن وهن طواقق، فقد بن بانقضاء عدتهن، ولها حينئذ أن ترضع الولد، ولها أن تمتنع منه ، فإن أرضعت استحقت أجر مثلها، وهذا دليل على مشروعية عقد الإجارة، حيث أوجب الشارع الأجرة للمرضعة على ولي أمر الرضيع<sup>(2)</sup>.

#### ب- السنة الشريفة:

هناك أحاديث كثيرة تدل على جواز الإجارة، منها:

- قول النبي ﷺ: (( أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه ))<sup>(3)</sup>.

وجه الدلالة: فالأمر بإعطاء الأجر دليل على صحة الإيجار<sup>(4)</sup>.

(1) سورة الطلاق (آية:6).

(2) ابن كثير: تفسير ابن كثير، (153/8).

(3) أخرجه ابن ماجه في سننه، كتاب الأحكام،باب أجر الأجراء،ح2443، (817/2)، وهو حديث صحيح.

(4) الصنعاني: سبل السلام، (82/3)، الشوكاني: نيل الأوطار،(292/5).

ج- الإجماع:

أجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة؛ لأن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان، وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من حاجة إليها<sup>(1)</sup>.

د- المعقول:

لأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على ما يبتغونه من المنافع التي لا ملك لهم في أعيانها، فالحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فالفقير محتاج إلى مال الغني، والغني محتاج إلى عمل الفقير، ومراعاة حاجة الناس أصل في تشريع العقود، فشرعت لتسدّ بذلك الحاجة، ويكون المكلف موافقاً لأصل الشرع<sup>(2)</sup>.

ثانياً : حكم البيع:

أ-الكتاب:

دللت الكثير من الآيات على جواز البيع، ومنها:

- قوله تعالى: ﴿أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾<sup>(3)</sup>.
- قوله تعالى: ﴿وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ﴾<sup>(4)</sup>.
- قوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾<sup>(5)</sup>.

وجه الدلالة: فهذه الآيات صريحة في حل البيع وإن كانت مسوقة لأغراض أخرى غير إفادة الحل.

(1) ابن قدامة: المغني، (321/5).

(2) السرخسي: المبسوط، (75-74/10)، الكاساني: بدائع الصنائع، (174/4)، ابن رشد: بداية المجتهد، (240/2).

(3) سورة البقرة { آية: 275}.

(4) سورة البقرة { آية: 282}.

(5) سورة النساء { آية: 29}.

ب- السنة الشريفة:

دلت العديد من الأحاديث النبوية على جواز البيع، منها:

- قول النبي ﷺ: (( البيعان بالخيار ما لم يتفرقا )) (1).
  - قول النبي ﷺ: (( لا تبيعوا الذهب بالذهب إلا سواء بسواء، والفضة بالفضة إلا سواء بسواء، وبيعوا الذهب بالفضة )) (2).
- وجه الدلالة: عموم الأحاديث النبوية تدل على مشروعية البيع.

ج- الإجماع: أجمع الأئمة على مشروعية البيع وأنه أحد أسباب التملك، كما أن الحكمة تقتضيه، لأن الحاجة ماسة إلى شرعيته، إذ الناس محتاجون إلى الأعواض، والسلع، والطعام والشراب الذي في أيدي بعضهم ولا طريق لهم إليه إلا بالبيع والشراء (3).

ثالثاً : حكم الوعد :

اتفق العلماء على مشروعية الوعد وعلى فضل الوفاء به، واختلفوا في كون الوعد ملزماً، أو غير ملزم على أقوال:

القول الأول: أن الوعد غير ملزم قضاءً في جميع الأحوال، وإن كان مأموراً بالوفاء به ديانةً، وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء من الحنفية (4)، وأشهب (5) من المالكية، (6) والشافعية (7)، والحنابلة (8).

(1) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب بيع الذهب بالذهب، ح(2079)، (58/3)

(2) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب بيع الذهب بالذهب، ح(2175)، (74/3)

(3) علي حيدر: درر الحكام في شرح مجلة الاحكام، (101/3).

(4) ابن عابدين: العقود الدرية في تنقيح الفتاوى المحمدية، (321/2).

(5) هو: أشهب بن عبد العزيز بن داود بن إبراهيم القيسي، وهو من أهل مصر، صحب الإمام مالكاً، وآلت إليه

رئاسة المذهب بعد وفاة ابن القاسم، قيل اسمه مسكين، وأشهب لقب له، قال الشافعي: ما أخرجت مصر أفقه من

أشهب لولا طيش فيه، توفي بمصر سنة 204هـ، برهان الدين اليعمري: الديباج المذهب، ص (98)، شمس الدين

البرمكي: وفيات الأعيان، (215/1).

(6) الحطاب: تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص(154).

(7) البهوتي: كشاف القناع، (363/3).

(8) المرادوي: الإنصاف، (190/5).

ودليلهم:

1. أن الوفاء به تفضل وإحسان، ويقول الله تعالى: ﴿ مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ وَاللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴾ (1).

2. ماروي عن رسول الله ﷺ : (( إِذَا وَعَدَ الرَّجُلُ وَيَتَوَيُّ أَنْ يَفِيَّ بِهِ فَلَمْ يَفِ بِهِ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِ )) (2).

3. أَنَّ رَجُلًا قَالَ لِرَسُولِ اللَّهِ ﷺ: أَكْذِبُ امْرَأَتِي؟ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: (( لَا خَيْرَ فِي الْكَذِبِ، فَقَالَ الرَّجُلُ: يَا رَسُولَ اللَّهِ أَعِدْهَا وَأَقُولُ لَهَا، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: لَا جُنَاحَ عَلَيْكَ )) (3).

وجه الدلالة: تدل هذه الأحاديث على استحباب الوفاء بالوعد، وإن كان لا يلزم به صاحبه.

4. إجماع الفقهاء على أن الموعود لا يُضاب بما وعد به مع الغرماء، وقال ابن بر في التمهيد: " وإنما قلنا ذلك غير واجب فرضاً لإجماع الجميع على أن من وعد بمال لم يدخل مع الغرماء، فلذلك قلنا إيجاب الوفاء من حسن المرء.

5. الوعد من جنس التبرعات، والتبرعات عقود غير لازمة.

القول الثاني: يكون الوعد ملزماً قضاءً ، وهذا قول للمالكية، وفيه قول عند الحنفية (4).

دليلهم:

1- قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ (5).

وجه الدلالة: يقول ابن كثير في تفسير هذه الآية: " فيها إنكار على من وعد وعداً ولم يَفِ به، وبهذه الآية احتج من السلف من قال بوجوب الوفاء بالوعد مطلقاً (6).

(1) سورة التوبة ( آية : 91).

(2) أخرجه الترمذي في سننه، كتاب الإيمان عن رسول الله ، باب ما جاء في علامة النفاق، ح(2633)، (20/5)، وقال ابن عيسى: هذا حديث غريب.

(3) أخرجه الإمام مالك في موطنه، كتاب الإيمان عن رسول الله ، باب ما جاء في ، ح(20)، (168/2).

(4) ابن نجيم: البحر الرائق، (8/6)، ابن عابدين: حاشية ابن عابدين، (84/5)، الحطاب: تحرير الكلام، ص(154)، ابن حزم : المحلى، (28/8).

(5) سورة المائدة ( آية : 1).

(6) ابن كثير: تفسير القرآن العظيم، (106/8).

2- قوله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ﴾. (1).

3- قال تعالى: ﴿كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾. (2).

4- قال ﷺ: (( أربع من كن فيه كان منافقا خالصاً، ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من نفاق حتى يدعها: إذا أؤتمن خان، إذا حدث كذب، وإذا عاهد غدر، وإذا خاصم فجر)) (3).

وجه الدلالة: تدل هذه النصوص على الأمر بالوفاء بالوعد، وتحريم إخلافه، وتدل أيضاً على إلزام الوعد لمن وعد.

القول الثالث: وجوب الوفاء بالوعد إذا عقد على سبب، وهو مذهب المالكية، وقد اختلف الفقهاء في هذا المذهب إلى قولين:

القول الأول: أن الوعد يكون لازماً، ويجب الوفاء به إذا كان الوعد قد تم على سبب ودخل الموعد له بسبب الوعد في الشيء (4)، وهو قول ابن القاسم (5)، وسحنون (6).

القول الثاني: أن الوعد يكون لازماً ويجب الوفاء به إذا لتم الوعد على سبب (7) وإن لم يدخل الموعد له في مباشرة الشيء، وهو قول أصبغ (8).

(1) سورة المؤمنون ( آية : 8).

(2) سورة الصف ( آية : 3).

(3) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، ح (34)، (16/1).

(4) القرافي: الفروق، (51/1)، عليش: فتح العلي المالك، (205/1).

(5) عبد الرحمن بن القاسم، من أصحاب مالك من علماء مصر، وفقهائها، وكان من أهل الورع، والتقوى، توفي عام 191هـ، الذهبي: سير أعلام النبلاء، (120/9).

(6) هو سحنون عبد السلام بن حبيب بن حسان، فقيه المغرب، تولى قضاء القيروان، ساد أهل المغرب في

المذهب المالكي، توفي سنة 204هـ، الذهبي: سير أعلام النبلاء، (120/9).

(7) القرافي: الفروق، (51/1)، عليش: فتح العلي المالك، (205/1).

(8) هو صبغ بن سعيد بن نافع، مفتي الديار المصرية، ومن أئمة المالكية، قال عنه يحيى بن معين أنه من أعلم خلق الله برأي مالك، توفي سنة 225هـ، الذهبي: سير أعلام النبلاء، (656/10).

**القول الرابع:** وجوب الوفاء بالوعد ديانة لا قضاءً، وذهب إليه بعض الفقهاء، منهم: السبكي<sup>(1)</sup>، وابن حجر العسقلاني<sup>(2)</sup>، وذلك عندما استشكلوا تأويل الأدلة القوية التي تأمر بالوفاء بالمواعيد، والعهود.

قال ابن حجر: "وينظر هل يمكن أن يقال يحرم الإخلاف، ولا يجب الوفاء، أي يَأْتَم بِالْإِخْلَافِ، وَإِنْ كَانَ لَا يَلْزَمُ بِوَفَاءِ ذَلِكَ"<sup>(3)</sup>.

### الترجيح:

ترجح الباحثة الضابط الذي استخلصه الدكتور علي السرطاوي من مجموع أدلة الفقهاء في مسألة إلزام الواعد بوعده، ومضمون هذا الضابط:

1. أن المواعيد التي ترد على الأمور الأخلاقية، كالوعد بزيارة أو ما شابه فالراجح فيها أن تكون ملزمة ديانة لا قضاءً.

2. أما المواعيد التي ترد على أمور المعاملات كالبيع، فإن كانت الإرادة جادة وجازمة في إنشاء التزام في المستقبل بموجب ذلك الوعد، فيكون ملزماً ديانة وقضاءً، إلا لضرورة.

أما إن كانت الإرادة من وراء الوعد هي المساومة والمفاوضة، فإن الوعد لا يكون ملزماً<sup>(4)</sup>.

### رابعاً: حكم اجتماع عقود في عقد واحد:

التأجير التمويلي يؤدي في بعض صورته إلى اشتراط عقد في عقد، وقد كان للفقهاء في هذه المسألة قولان:

**القول الأول:** منع اشتراط عقد في عقد، وهذا قول الجمهور من الحنفية<sup>(5)</sup>، والمالكية<sup>(6)</sup>، والشافعية<sup>(7)</sup>، والحنابلة<sup>(8)</sup>.

(1) ابن علان المقدسي: الفتوحات الربانية على الأذكار النووية، (6/208-209).

(2) ابن حجر العسقلاني: فتح الباري، (5/325).

(3) المرجع السابق.

(4) علي السرطاوي: الوعد وأثره في الالتزام وتطبيقاته في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، ص (59).

(5) السرخسي: المبسوط، (13/16).

(6) الدسوقي: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (3/66).

(7) النووي: المجموع، (9/230).

(8) ابن قدامة: الشرح الكبير، (11/230).

أدلتهم:

1. قال رسول الله : (( لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح مالم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك ))<sup>(1)</sup>.
2. عن أبي هريرة - رضي الله عنه -: (( أن النبي نهى عن بيعتين في بيعة ))<sup>(2)</sup>، وفسروا المراد به اشتراط عقد في عقد.

وجه الدلالة: تدل هذه الأحاديث عن عدم جواز اشتراط عقد في عقد، وذلك لنهي النبي عن بيعتين في بيعة، فيدل ذلك على عدم الجواز.

**القول الثاني:** جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع، كالجمع بين البيع، والقرض، أو بين الإجارة والقرض، وهو قول ابن تيمية - رحمه الله -<sup>(3)</sup>، وغيره.

أدلتهم:

1. أن الأصل في المعاملات والشروط الحل، والصحة.
2. أن قوله: (( ولا شرطان في بيع )) ظاهر أنه بعيد عن هذه المسألة، فإن البيع في هذه المسألة قد اقترن بشرط واحد، وهو أن يبيعه هذه السلعة بكذا بشرط أن يبيعه تلك السلعة بكذا، وليس فيه شرطان، وإنما يوجد العقد، يوجد شرط فيه، فالأول يطالب بمقتضى العقد، والثاني بمقتضى الشرط<sup>(4)</sup>.
3. نهى النبي عن بيعتين في بيعة، إن المراد به: بيع العينة، حيث تضمن بيع مؤجل وبيع حاضر، وتضمن أيضاً الشرطين: شرط التأجيل، وشرط الحلول<sup>(5)</sup>.

الراجع:

ترجح الباحثة القول الثاني القائل بجواز اشتراط عقد في عقد أي جواز اجتماع عقود في عقد واحد، عملاً بالأصل في العقود والشروط، أما الأحاديث التي استدلت بها الجمهور فهي لا تدل على المنع،

(1) النووي: المجموع، (230/9).

(2) أخرجه النسائي في سننه، كتاب البيوع، باب اجتناب الشبهات في الكسب (43/4).

(3) ابن تيمية: مجموعة الفتاوى، (62/29).

(4) حسن الشاذلي: الإيجار المنتهي بالتمليك، وهو بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (5)، (2635/4).

(5) ابن تيمية: مجموعة الفتاوى، (432/29).

لأن المراد بها النهي عن بيع العينة أو عن انعقاد عقد على ثمنين مختلفين لأجلين دون أن يحدد واحداً منهما.

وبذلك يتبين أن عقد التأجير التمويلي جائز شرعاً، باعتبار العقود التي يتكون منها.

وقد أشرت مسبقاً إلى أن بعض أنواع قد يشترط فيه انتقال الملكية إلى المستأجر، فيتضمن بذلك عقد بيع آخر، فأبين حكم ذلك كالتالي:

حكم اشتراط عدم نقل ملكية العين المؤجرة إلا بعد الوفاء بسداد جميع الأقساط الإيجارية:

تعريف الشرط :

أ. لغة هو " : الإلزام شيء والتزامه في البيع ونحوه " (1).

ب. اصطلاحاً:

يُعرّف الدكتور محمد فتحي الدريني الشرط التقييدي المقترن بالعقد بأنه: " التزام وارد في التصرف القولي عند تكوينه، زائد عن أصل مقتضاه شرعاً " (2).

اتفق الفقهاء في جواز الشرط الذي يقتضيه العقد، وعدم جواز الشرط الذي ينافي مقتضى العقد،

واختلفوا في مسألة وجود شرط غير ملائم لمقتضى العقد، كاشتراط عدم نقل ملكية العين المؤجرة إلا بعد الوفاء بسداد جميع الأقساط الإيجارية؛ ذلك لأن الأصل في البيع أن يكون باتاً، فتعليق البيع على هذا الشرط لا يوافق عليه أكثر العلماء؛ لأنه مناف لتمام الملكية التي ينبني عليها البيع، وفيه جهالة بالمال، وقد اختلفوا فيها على قولين:

القول الأول: عدم جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن، وهو ما ذهب إليه جمهور الفقهاء (3).

أدلة القول الأول:

1. لأن ذلك ينافي مقتضى العقد، فعقد البيع عقد منجز، ويقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري.

(1) ابن منظور: لسان العرب ، (1، 165).

(2) محمد:الدريني: بحوث مقارنة في الفقه الإسلامي وأصوله ، (2، 414).

(3) السرخسي: المبسوط، (3، 14) ، ابن رشد: بداية المجتهد، (3، 5)، السيوطي: الأشباه والنظائر، ص(453).

2. لأن الشرط الملائم هو ما لا يقتضيه العقد صورةً، ولكنه يؤكد معناه معنىً، فهو جائز استحساناً لا قياساً، لأن القياس عندهم أن أي اشتراط مما لا يقتضيه العقد هو زيادة خالية عن العوض فلا تجوز لأنها شبيهة بالربا، لكنهم استثنوا العرف الملائم لمقتضى العقد وإن لم يكن من مقتضاه<sup>(1)</sup>.

3. لأنهم يرون أن الأصل هو الحظر في الشروط المقترنة بالعقود، ولا يستثنون من هذا الأصل إلا بنطاق ضيق<sup>(2)</sup>.

**القول الثاني:** جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن؛ وهو ما ذهب إليه الحنابلة<sup>(3)</sup>.

**أدلة القول الثاني:**

1. لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة، عملاً بقول النبي ﷺ: (( الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ ))<sup>(4)</sup>.

2. لأنهم يرون أن الشارع الحكيم قد أذن للناس بما شاءوا أن يفعلوه من عقود وشروط فالحل هو الأصل عندهم، ولا يفسد الشرط عند الحنابلة إلا إذا اشتمل على أمر يجرمه الشارع، مثل الربا أو الغرر أو إذا أوجب ما ينقض الحكم الأصلي للعقد ويلغيه وينافي مقتضاه، كأن يجمع بين متناقضين<sup>(5)</sup>.

3. لأن ليس كل شرط لا يوجبه العقد يعتبر منافياً لمقتضاه، لأن عدم الاقتضاء لا يستلزم المنافاة<sup>(6)</sup>.

**الراجع:**

ترجح الباحثة القول الثاني القائل بجواز وجود شرط غير ملائم لمقتضى العقد، كاشتراط عدم نقل ملكية العين المؤجرة إلا بعد الوفاء بسداد جميع الأقساط الإيجارية في عقد التأجير

(1) محمد الدريني: بحوث مقارنة في الفقه الإسلامي وأصوله، (٢، ٤٢٥).

(2) ابن رشد: بداية المجتهد، (3، 5).

(3) ابن تيمية: كتب ورسائل وفتاوى ابن تيمية في الفقه، (29، 133).

(4) أخرجه أبو داود في سننه، كتاب الأفضية، باب في الصلح، ح(3594)، (3/304).

(5) ابن تيمية: كتب ورسائل وفتاوى ابن تيمية في الفقه، (29، 133).

(6) مصطفى الزرقا: المدخل الفقهي العام، (1/522).

التمويلي؛ ذلك لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة، ولأن أدلة الجمهور خلاف ذلك، وأيضاً لأن المبيع في هذا العقد بمنزلة الرهن هنا، فتنقص ملكية المبيع للبائع حتى يستوفي جميع الثمن، وهو شرط يحقق غرضاً مشروعاً للبيع، ولا يتعارض مع نص شرعي، ومقتضى العقد فلا مانع منه شرعاً<sup>(1)</sup>.

---

(1) محمد شبير: المعاملات المالية المعاصرة، ص(330)، أحمد شويح: المعاملات المالية المعاصرة في الشريعة الإسلامية، ص (125-126).

## المطلب الثاني

### أقوال الفقهاء في عقد التأجير التمويلي وأدلتهم والترجيح بين الفريقين

عقد الإجارة من العقود المتفق على مشروعيتها في الشريعة الإسلامية<sup>(1)</sup>، غير أن عقد التأجير التمويلي يعتبر عقداً مركباً، فهو لون من ألوان المعاملات المالية الحديثة، لذا فإن عقد التأجير التمويلي يعتز به حكمان، إليك بيانهما:

**القول الأول:** الجواز، بناءً على أن الأصل في العقود الإباحة، مع ضرورة توافر ضوابط شرعية فيه، وذهب إلى هذا القول بعض الفقهاء المعاصرين، منهم الدكتور محمد الروكي<sup>(2)</sup>.

**القول الثاني:** المنع، وعدم الجواز، بناءً على وجود عدة مخالفات، ومحاذير شرعية في عقد التأجير التمويلي، وذهب إلى هذا القول بعض الفقهاء المعاصرين، منهم الدكتور رفيق المصري<sup>(3)</sup>، و الدكتور محمد العمراوي<sup>(4)</sup>.

#### أسباب الاختلاف:

- 1- اختلاف الفقهاء في حكم اجتماع عقدين مختلفين في عقد واحد، نظراً لاختلاف كلا العقدين في الأحكام.
- 2- الخلاف في حكم الشريعة الإسلامية في المسائل التي يثيرها عقد التأجير التمويلي، فبالتالي أدى اختلافهم في مشروعية هذا العقد .
- 3- اختلافهم هل هناك حاجة داعية إلى عقد التأجير التمويلي وهل يعتبر بديلاً إسلامياً للتمويل يغني المسلمين من التمويل الربوي.

(1) ابن المنذر: الإجماع، ص (101).

(2) محمد الروكي : الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، وهو مقال منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الموقع التالي: [www.majalah.new.ma](http://www.majalah.new.ma)

(3) رفيق المصري: بيع التقييط، ص (128).

(4) محمد العمراوي: الكراء المنتهي بالتمليك، وهو مقال منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي:

C:\Users\lenovo\Desktop\انواع الكراء المنتهي بالتمليك (الليزنيك).html

أدلة القول الأول (القائلين بالجواز):

ذهب فريق من العلماء المعاصرين بجواز التعامل بعقد التأجير التمويلي، واستدلوا بالأدلة التالية من المعقول :

1. أن الأصل في العقود الإباحة والصحة<sup>(1)</sup>، فلم يرد نص يمنع من التأجير التمويلي، ولا كان للمتقدمين عهد به على الصورة التي يتعامل بها الناس اليوم، وقاعدة الفقهاء في العقود أن الأصل فيها الإباحة ما لم يقد دليل على خلاف ذلك<sup>(2)</sup>.
2. أن عقد التأجير التمويلي عقد مكون من عقدين جائزين، وهما الإجارة والبيع، وهذه العقود تجوز منفردة، ولم يترتب على اجتماعها محذور، فيكون بذلك عقداً جائزاً.
3. حاجة الناس إلى مثل هذا النوع من التعامل ؛ كونه يسهم في حل العديد من مشكلات الناس، من حيث توفير السيول المالية اللازمة لممارسة نشاط اقتصادي معين، أو حتى توفير مشاريع استثمارية تغني الأفراد عن اللجوء إلى القروض الربوية<sup>(3)</sup>.
4. أما ما يتعلق بالمحاذير الشرعية التي تصاحب عقد التأجير التمويلي فقالوا أنها تحتاج إلى بعض الضوابط الشرعية والشروط والقيود ، بحيث يتم التوصل لبديل إسلامي يختلف عن صيغ القوانين الوضعية<sup>(4)</sup>.
5. تحقيق المنافع لطرفي المعاملة، فعقد التأجير التمويلي يمثل تطوراً لأساليب وصور الائتمان المقترن بعمليات حقيقية، وبالنظر في الحاجة التي أدت إلى هذا التطور والتي يلبيها هذا العقد فعلى سبيل المثال فإن عقد التأجير التمويلي يحد من مخاطر الائتمان بعدم إمكانية تحصيل الأقساط، ذلك أنه في البيع بالأجل والذي تنتقل فيه الملكية للمشتري يصعب على البائع استرداد السلعة أو وجود حق له عليها عند الإفلاس، أما اقتران البيع بصيغة التأجير، فإنه قانوناً وشرعاً تظل ملكية العين المستأجرة في يد المؤجر، وبالتالي إذا توقف العميل عن السداد

(1) السرخسي: المبسوط، (124/18)، الشافعي: الأم، (3/3).

(2) محمد الروكي: الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، وهو مقال منشور عبر الشبكة

الالكترونية على الموقع التالي: [www.majalah.new.ma](http://www.majalah.new.ma)

(3) نسرين محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، ص(127-128).

(4) المرجع السابق.

أو أفلس يسترد المؤجر العين، ومن جانب آخر فإن شرط عدم إلغاء العقد والتأمين ضد الإلغاء يضمن للمؤجر تحصيل جميع أقساط الأجرة حتى نهاية العقد<sup>(1)</sup>.

وأيضاً بالنسبة للمستأجر، فإن هذه الصيغة توفر له الحصول على الأصول اللازمة لنشاطه بطريقة سهلة وبدون دفع مقدم كما في البيع بالتقسيط وبالتالي تمنحه ائتمانياً بنسبة 100% من قيمة الأصل ويسدده من إيرادات استخدام الأصل<sup>(2)</sup>.

6. التأجير التمويلي يحصل من جهة المتعاقد المستفيد برضاه، وإرادته السليمة، ورغبته التي يفسح عنها، فلا ضغط ولا إكراه ولا إلقاء، ومن ثم فهو داخل في عموم الاستثناء الوارد في قوله تعالى: ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾<sup>(3)</sup>، والتراضي في حقيقته الفقهية هو: صدور الإيجاب والقبول واضحين متطابقين متصلين، وكل ذلك حاصل في التأجير التمويلي، فهو من التجارة المبنية على التراضي.

ثم إن المتعاقد المستأجر حينما ينشئ هذا العقد لا ينشئه بقصد التحايل على الشرع، أو بقصد تحليل المحرم، أو بغير ذلك من المقاصد الخبيثة الفاسدة، وإنما ينشئه بقصد تحصيل الرزق الطيب، ومن أصول الشرع في معاملات المكلفين وضوابط حليتها: صلاح مقاصدهم وعدم مجافاتها عن مقاصد الشرع<sup>(4)</sup>.

7- سلامة الأركان، وصحة الشروط في عقد التأجير التمويلي:

إنما توجد حقيقة البيع، وماهيته موصوفة بالصحة، إذا استوفى العقد أركانه واستجمع شروطه، وهذا حاصل في التأجير التمويلي، فالبائع هو المصرف أو الوسيط المحيل عليه. والمشتري هو المستفيد، والمبيع محدد ومعلوم، والثمن هو مجموعة الأقساط التي تسدد في المدة المتفق على تسميتها.

(1) محمد عبد الحليم عمر: التأجير التمويلي من منظور إسلامي، وهو ورقة عمل مقدمة لمركز صالح كامل، سنة 1988م، ص(13-14).

(2) المرجع السابق.

(3) سورة النساء (الآية:29).

(4) محمد الروكي: الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، وهو مقال منشور عبر الشبكة

الالكترونية على الموقع التالي: [www.majalah.new.ma](http://www.majalah.new.ma)

لكن لا بد من التنبيه إلى أنه يُشترط على المتعاقد المستفيد أن لا يباشر هذا العقد إلا بعد التأكد من القدرة على تسديد جميع الأقساط الشهرية، لأن العجز عن أحدها يفضي إلى ترتب الفوائد، وهي ربا، فيكون العقد حينئذ مشبوهاً، كما أنه يشترط أن لا يكون التأمين التجاري داخلياً في محتوى العقد وصيغته<sup>(1)</sup>.

### أدلة القول الثاني (القائلين بعدم الجواز):

فقد استدل القائلون بعدم جواز عقد التأجير التمويلي بعدة أدلة من المعقول، وهي كالآتي:

1- اجتماع عقدي البيع والإيجار في عقد واحد، الأمر الذي يحتم عدم جواز الجمع بين الأحكام المتعلقة بالعقدين في عقد واحد، لأنها تدخل تحت النهي عن بيعتين في بيعة<sup>(2)</sup>، أو صفقتين في صفقة، ودليلهم: عن أبي هريرة قال: (( نَهَى رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ ))<sup>(3)</sup>.

وجوابه: أن الذي يدخل في مدلول بيعتين في بيعة، هو اشتراط عقد في عقد، مثل أن يقول: بعثك بيتي هذا بألف دينار، على أن تبيعني بيتك بخمسائة<sup>(4)</sup>، وعقد التأجير التمويلي، ليس فيه اشتراط عقد في عقد، وإنما فيه اجتماع عقدين في عقد، فلا يدخل في مدلول النهي.

2- وجود غرر أو جهالة، أو ربا، وهذا بحد ذاته سبب لفساد العقود في الفقه الإسلامي، ويتحقق الغرر عندما يقوم المستأجر بدفع مبلغ الإيجار الذي لا يكون معادلاً لأجر المثل، الأمر الذي

(1) محمد الروكي: الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته، وهو مقال منشور عبر الشبكة

العنكبوتية على الموقع التالي: [www.majalah.new.ma](http://www.majalah.new.ma)

(2) بيعتان في بيعة: هو أن يبيع مبيعاً واحداً بأحد ثمنين مختلفين، أو يبيع أحد مبيعين بثمن واحد، ومثال الأول:

أن يقول: بعثك هذا الثوب بعشرة نقداً، أو بعشرين، إلى أجل، على أن البيع قد لزم في أحدهما.

ومثال الثاني: أن يقول: بعثك أحد هذين الثوبين بكذا، على أن البيع قد لزم، الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته،

(3498/5).

(3) أخرجه الترمذي في سننه، كتاب البيوع، باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، ح1231، (525/3)،

وهو حديث صحيح.

(4) العظيم أباذي: عون المعبود، (239/9).

يفضي إلى جهالة فاحشة في الثمن، وهذا أكثر ما يحصل عندما يربط القسط أو مبلغ الإيجار بتغيرات الأسعار، بحيث لا يكون المستأجر عالماً ابتداءً بإجمالي المبلغ الذي هو ملزم بدفعه<sup>(1)</sup>.

3- وجود العديد من المخالفات الشرعية لنظام التأجير التمويلي، ومن أهمها ما يلي:

أ- أحياناً تقوم الشركة المؤجرة بتمويل شراء العين عن طريق قرض بفائدة، وتقوم بإضافة فوائد هذا القرض إلى تكلفة العين مما يؤدي إلى عدة آثار سلبية منها:

1- ارتفاع تكلفة العين.

2- ارتفاع قيمة الإيجار.

3- ارتفاع قسط الإهلاك وهذا يسبب مشكلات اقتصادية.

4- القيام بعملية ربوية محرمة شرعاً.

ب- قد يسيء المستأجر استخدام هذه العين ولاسيما في حالة تعهد الشركة المؤجرة بالصيانة واستبدال قطع الغيار، ويترتب على ذلك ضرر، مما يتطلب وضع ضوابط شرعية للمحافظة على العين.

ج- أحياناً يكون هناك إلزام للمستأجر بالتأمين على العين لدى شركات التأمين التقليدية وهذا يزيد من تكلفة الاستفادة من العين ولاسيما أنه لا توجد شركات تأمين تعاوني إسلامي، كما أن هناك الكثير من الفقهاء لا يجيزون التأمين التجاري<sup>(2)</sup>.

4- أن القاعدة الفقهية تقول "العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني، لا بالألفاظ والمباني"، أي أنه يُنظر إلى مقصود العقد ومبناه، وليس إلى تسميته ولفظه عند الحكم عليه شرعاً، وبالنظر في عقد التأجير التمويلي سواء من حيث نشأته، أو المقصود منه وإجراءاته نجد أن المقصود منه البيع، والتأجير ستار أو حيلة<sup>(3)</sup>، ذلك لأن أسلوب عقد التأجير التمويلي يضارع أسلوب القرض بفائدة،

(1) نسرین محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، ص(127).

(2) حسين شحادة: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، ص(7-8).

(3) محمد عبد الحليم عمر: التأجير التمويلي من منظور إسلامي، وهو ورقة عمل مقدمة لمركز صالح كامل، سنة 1988م، ص(17-18).

تحت ستار الإجارة، إذ تكاد تقتصر مسؤولية المؤجر ( شركة التأجير التمويلي ) على التمويل، لاسيما إذا تضمن شرطاً يعفي المؤجر من كل مسؤولية أمام المستأجر عن العيوب الخفية للعين المؤجرة، وتحمل مخاطر هلاك العين، أو تلفها، ويلقي على المستأجر أيضاً أعباء ونفقات الإصلاح، والصيانة، والتأمين، ولاشك أن تدخل طرف ثالث مثل المورد، وظيفته التمويل، لا بد وأن ينبئ عن حقيقة العملية، فأقساط الإجارة هي أقساط قرض في حقيقتها، والمؤجر في الظاهر مؤجر، لكنه مقرض بفائدة في الواقع، ويريد أن يحتفظ بملكية الأصل على سبيل الضمان، حتى إذا ما تخلف المقرض عن السداد، كانت العين لا تزال في ملك المقرض، فيحتمي المقرض بهذا من التعرض للمخاطر<sup>(1)</sup>.

5- إن هذا العقد فاسد من وجوه:

أ. أنه عقد ربوي، إذ من ضمن بنوده أن المستأجر إذا عجز عن دفع الأقساط زيد عليه فيها، وهذا هو الربا الصريح المحرم بنص القرآن، والحديث، والإجماع، والقياس، والآية الكريمة التي ذكر فيها حلية البيع، ذكر فيها تحريم الربا، فقد قال تعالى: ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾<sup>(2)</sup>، والغريب أن بعض الناس يأخذون بالجملة الأولى (أحل البيع) من الآية، ويحجمون عن الأخذ بالجملة الثانية (حرم الربا)، مع أن تمام معنى الآية لا يكمل إلا بالأخذ بالجملتين معاً<sup>(3)</sup>.  
 ب. أن العقد مشتمل على شرط باطل هو المتقدم ذكره، وما كان كذلك فهو باطل على تفصيل بين الفقهاء ليس هذا محله. وقد ورد في الحديث أن رسول الله ﷺ: (( ما بال رجال يشترطون شروطا ليست في كتاب الله، ما كان من شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مائة شرط ))<sup>(4)</sup>.  
 ج. أنه بيع معلق بنهاية أمد الكراء (الإجارة)، وذلك لا يجوز للقاعدة الفقهية: " البيع والنكاح لا يصح تعليقهما بالشرط "<sup>(5)</sup>.

(1) رفيق المصري: بيع التسييط، ص(128).

(2) سورة البقرة (آية:275).

(3) محمد العمراوي: الكراء المنتهي بالتملك، وهو مقال منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي:

C:\Users\lenovo\Desktop\انواع الكراء المنتهي بالتملك (اللينك).html

(4) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب إذا اشترط شروطا في البيع لا تحل، ح2729، (73/3).

(5) ابن القيم: إعلام الموقعين عن رب العالمين، (4/366).

**الترجيح:**

لا تكاد معاملة من المعاملات المالية المعاصرة تخلو من خلاف فقهي بين الفقهاء المعاصرين، ومن ثم فقد دار النقاش حول هذا الضرب من العقود بين المنع والإباحة، والمختار عندي من ذلك- والله أعلم -: القول الأول القائل بالجواز مع الإلزام بالضوابط الشرعية لهذا العقد، والتي سيتم التعرض لها لاحقاً.

فلا مانع من استحداث عقود مالية بحيث لا تتعارض مع القواعد العامة للتشريع.

**أسباب الترجيح:**

- 1- حاجة الناس لهذا النوع من العقود، وحاجتهم إلى التيسير، وإيجاد بدائل إسلامية للتمويل تغني المسلمين عن التمويل الربوي .
- 2- ذلك لأن عقد التأجير التمويلي عقد مركب، يتكون من عدة عقود، إحداها عقد الإجارة، فبذلك يترتب عليه العديد من أحكام عقد الإجارة، وآثارها التي قررها الشارع الحكيم، وبعد سداد الأقساط الإيجارية، وانقضاء الإجارة ودفع المستأجر للعين المؤجرة، فإن المؤجر يسترد العين، وكذلك يتكون من عقد البيع، والوعد الملزم، وهما عقدان مشروعان.

## الفصل الثالث

# أركان عقد التأجير التمويلي وضوابطه والآثار المترتبة عليه وأسباب انتهائه

وفيه أربعة مباحث :

**المبحث الأول:** أركان عقد التأجير التمويلي.

**المبحث الثاني:** الضوابط الشرعية لعقد التأجير التمويلي.

**المبحث الثالث:** الآثار المترتبة على عقود التأجير التمويلي.

**المبحث الرابع:** أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي.



# المبحث الأول

## أركان عقد التأجير التمويلي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: الأركان المكونة للعقد في الفقه الإسلامي.

المطلب الثاني: أركان عقد التأجير التمويلي ومدى مطابقتها لأركان العقد.

إنَّ عقد الإيجار التمويلي كسائر العقود التجارية، لا بد فيه أن تتوفر كافة الأركان الأساسية العامة لأي ركن وهي (الصيغة- العاقدان- المعقود عليه )، وحيث لكل ركن من الأركان شروطه المعتبرة، وفي هذا المطلب نتحدث الباحثة عن الأركان المكونة لأي عقد بشكل عام، ومن ثم تبين مدى مطابقة هذه الأركان، وتحققها في عقد التأجير التمويلي، وهذا على النحو التالي:

### المطلب الأول

#### الأركان المكونة للعقد في الفقه الإسلامي

ينعقد العقد في الفقه الإسلامي بصفة عامة عند اجتماع أركانه، وتوافر الشروط التي يتطلبها الشارع في كل ركن منها، ويُلاحظ أنَّ عدد أركان العقد عند جمهور الفقهاء تختلف عن عدد أركانه عند الحنفية، فجمهور الفقهاء يرون أن الركن هو: " ما يتوقف عليه وجود الشيء وإن لم يكن جزءاً من حقيقته"، وبذلك تكون الأركان عندهم ثلاثة إجمالاً، وخمسة تفصيلاً، وهي:

- العاقد: وهما طرفا العقد .
- المعقود عليه: وهو الأجرة، والمنفعة.
- الصيغة: وهي الإيجاب، والقبول<sup>(1)</sup>.

أما فقهاء الحنفية فإنهم يعرفون الركن بأنه: ما يتوقف عليه وجود الشيء، وكان داخلياً في ماهيته، وماهية العقد هي الصيغة التي يتحقق بها، وبذلك يكون ركن الإجارة عندهم هو الصيغة وحدها<sup>(2)</sup>، هذا والخلاف بين الجمهور، والحنفية في هذه المسألة خلاف لفظي، لا يترتب عليه اختلاف في العمل.

والآن أتناول تعريف أركان العقد عامة:

**الركن الأول: العاقدان:** وهما طرفا العقد، ومن يبرماه حيث يصدر منهما الإيجاب والقبول، باللفظ أو الفعل.

**الركن الثاني: المعقود عليه:** هو " كل ما وقع عليه التعاقد، وظهرت فيه أحكامه وآثاره"<sup>(3)</sup>.

**الركن الثالث: الصيغة:** هي "ما صدر من المتعاقدين دالاً على توجه إرادتهما الباطنة لإنشاء العقد وإبرامه"<sup>(4)</sup>.

(1) ابن عابدين: رد المحتار (14/7)، الخرشي: حاشية الخرشي، (5/ 261)، الشريبي: مغني المحتاج (2/323)، البهوتي: كشف القناع ( 7/146).

(2) الزيلعي: تبين الحقائق، (5/105)، الكاساني: بدائع الصنائع، (4/174).

(3) وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته، (4/172).

(4) المرجع السابق، (4/94).

## المطلب الثاني

### أركان عقد التأجير التمويلي مدى مطابقتها لأركان العقد

يعتبر عقد التأجير التمويلي من عقود المعاوضات المالية، لذلك لا بد من أن تتوفر فيه أركان العقود عامة في الشرع الإسلامي، وأتناول أركان هذا العقد، ليتضح مدى مطابقتها للأركان العامة في الفقه الإسلامي.

أولاً: أطراف عقد التأجير التمويلي: تتمثل أطراف هذا العقد في الآتي:

1- المؤجر (شركة التأجير التمويلي): وهو المصرف الممول للعملية الذي يقوم بشراء العين، بغرض تأجيرها إلى المستأجر، وطالما أن الأمر كذلك فهو يقوم بعملية شراء العين المتفق عليها لصالح المستأجر، لذلك يتم شراء ما يحتاجه المستأجر الذي يحدد المواصفات الخاصة بالعين والذي تنتقل بعد الاتفاق من المنتج إلى المستأجر مع بقاء حقوق امتلاك الأصل له<sup>(1)</sup>.

أنواع المؤجرين:

تمارس عمليات التأجير التمويلي في الدول المتقدمة أنواعاً رئيسة من الشركات هي على النحو التالي:

#### 1- البنوك التجارية والشركات التابعة لها:

البنوك التجارية- في الأصل- شركات متخصصة في تجارة المال، والتمويل للمدة القصيرة واشتراكها في التمويل عن طريق الائتمان الإيجاري، يساعد على تطوير التمويل قصير الأجل وتحويله إلى ائتمان طويل الأجل، مع مراعاة السيولة المتولدة من الأجرة، أو الأقساط والضمانات التي تحصل عليها، من خلال الاحتفاظ بحق الملكية<sup>(2)</sup>.

(1) بلوج بو العيد: التمويل التأجيري كإحدى صيغ التمويل الإسلامي، ص(4)، وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: [www.univ-ecosetif.com/seminars/PMEPMI/09.pdf1](http://www.univ-ecosetif.com/seminars/PMEPMI/09.pdf1)

(2) فتح المحضار: محاسبة عقود الإيجار (دراسة تطبيقية في شركة طيران الخطوط الجوية اليمنية)، وهي رسالة دكتوراة في جامعة دمشق، سنة 2005م، ص(55-58).

ويمكن أن تستخدم في ذلك بعض المدخرات المودعة لديها لمدة طويلة، أو متوسطة، وكذلك الودائع التي تفضل نظام المشاركة، كما تلجأ إلى البنك المركزي عن طريق الاقتراض، أو خصم الأوراق المالية المرتبطة بهذا التمويل.

## 2- المؤسسات المصرفية المتخصصة (البنوك الصناعية الزراعية وبنوك التنمية والاستثمار):

من أغراض هذه المؤسسات الرئيسية توفير الأموال، والقروض طويلة الأجل للمشروعات العامة والخاصة، الصناعية، أو الزراعية وهي تقوم بتعبئة المدخرات، سواء برؤوس أموالها، أو الالتجاء إلى السوق المالية بسنداتها، أو الحصول على القروض العامة، وإمدادات البنك المركزي وفوائض البنوك التجارية، كما أنها أيضاً توفر الخبرات التكنولوجية، وتستورد الأجهزة الإنتاجية بالخبرة والدراسة. وبصفة عامة فإن هذه المؤسسات ليست مجرد مؤسسات مالية وادخارية، بل هي مؤسسات تكوين، وإعداد رأس المال الصناعي بكافة أبعاده ومراحلته منذ تكونه كإدخار سائل وحتى تحوله إلى أجهزة وآلات تقوم بالإنتاج والتسويق<sup>(1)</sup>.

## 3- شركات التأجير المتخصصة:

هي مؤسسات مالية تكونت برؤوس أموال فردية، ومتباينة من حيث المصدر، لكي تمارس وتتخصص في هذا النوع من الائتمان، وتتدخل بصفة خاصة لصالح المشروعات الصغيرة ذوات الحجم المتوسط؛ لتمويل عمليات المخزون، والأجهزة الإنتاجية، والآلات، والأوراق التجارية ومنح الضمانات، ولقد تجمعت هذه المؤسسات في مجموعات كبيرة تمارس الائتمان الإيجاري، كنشاط رئيسي ذي عائد مرتفع وساعدها على ذلك قدراتها المالية الجديدة، وخبراتها في الأخطار التجارية ومعرفة احتياجات السوق<sup>(2)</sup>.

## 4- الشركات المؤسسة بواسطة المستخدمين للأجهزة والآلات (التمولين) :

هي مؤسسات مستقلة تكونت بواسطة عدد من المشروعات التي ترغب في الحصول على الأجهزة الإنتاجية، والآلات اللازمة لإنتاجها، وتجدد فيها باستمرار، وتسعى في الوقت نفسه إلى توفير التمويل اللازم لها مع الاحتفاظ باستقلاليتها فتقوم الشركة الجديدة، من خلال مساهمات الأعضاء (رؤوس الأموال)، ( والقروض الخارجية ) بخدمة أعضائها من المشروعات المشتركة، فتشتري الأجهزة والآلات من المنتجين، والموردين، وتؤمنها للمستخدمين من الأعضاء المؤسسين

(1) مصطفى شيحة: النقود والمصارف والائتمان، ص(335-338).

(2) المرجع السابق.

لها ، والمستفيدين من خدماتها، وقد يمتد نشاطها إلى كافة المشروعات الأخرى، والتي ترغب من هذا الائتمان<sup>(1)</sup>.

### 5- الشركات المؤسسة بواسطة منتجي الأجهزة والآلات:

المشكلة الأساسية التي تواجه الصناعات الإنتاجية تتركز في تأمين المبيعات من الأجهزة والآلات، وتسويقها في أحسن الظروف، والتسويق بالطبع يلزمه التمويل والائتمان، حيث أن تكلفة وأثمان هذه المواد مرتفعة.

وقد وجدت بعض المشروعات الصناعية الكبرى المتعددة الجنسيات أن ترك مشكلة التمويل في أيدي المؤسسات المالية سيؤدي أيضا إلى تسرب الفوائض من المشروعات الإنتاجية إلى المشروعات المالية، خاصة أن الوسيط المالي هو الذي سيفرض في النهاية شروطه على كل من المنتج لهذه الأجهزة والآلات والمستخدم لها<sup>(2)</sup>.

2- **المستأجر (المستفيد):** وهو الذي يستخدم الأصل ويلتزم بدفع الأقساط الإيجارية في المواعيد المتفق عليها<sup>(3)</sup>.

3- **المورد (المنتج):** وهو الذي يقوم بصناعة الأصل أو الأصول محل التأجير حسب رغبة المستأجر، والمؤجر هو الذي يقوم بإمضاء عقد التصنيع أو الشراء من المنتج بعقد يعرف بعقد الاشتراط لصالح الغير - الذي هو المستأجر -، وقد يدخل في العملية طرف رابع يقوم بالتمويل أي المقرض كالبنك أو مؤسسة تمويلية تقوم بتقديم قروض للمؤجر ليشتري الأصل، وهذا بضمان الأصل محل التأجير، لذلك قد يطلب المقرضون ضمانات إضافية من المؤجر وهذا حسب الدراسة الائتمانية<sup>(4)</sup>.

(1) مصطفى شيحة: النقود والمصارف والائتمان، ص(335-338).

(2) فتح المحضار: محاسبة عقود الإيجار (دراسة تطبيقية في شركة طيران الخطوط الجوية اليمنية)، وهي رسالة دكتوراة في جامعة دمشق، سنة 2005م، ص(55-58).

(3) محمد عبد العزيز زيد: الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، ص(67).

(4) بلوج بو العيد: التمويل التأجيري كأحدى صيغ التمويل الإسلامي، ص(5)، وهو بحث منشور عبر الشبكة

الالكترونية على الرابط التالي: [www.univ-ecosetif.com/seminars/PMEPMI/09.pdf](http://www.univ-ecosetif.com/seminars/PMEPMI/09.pdf)

ثانياً: المعقود عليه:

إن محل العقد في عقد الإيجار التمويلي له طابعه الخاص، والذي يساهم في تأكيد خصوصية العقد، فيجب أن يكون المحل من الآلات والمعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي، وبالتالي فالعقد لا يرد على الأموال الاستهلاكية أو التي تستعمل للأغراض الشخصية للمتعاقدين، بحيث إذا انصب العقد على أموال استهلاكية لا نكون أمام عقد تأجير تمويلي<sup>(1)</sup>؛ لذلك يجب أن تتوفر هذه الصفة الخاصة في العين محل العقد، وإلا لا نكون أمام عملية إيجار تمويلي أصلاً؛ لأن اشتراط هذه الميزة تعد من طبيعة العقد، حيث يُلاحظ أن عملية الإيجار التمويلي تعتبر في الحقيقية وسيلة لتمويل استثمارات مشروع معين، وبضمان فعال للشركة الممولة، فلو سُمح بورود العقد على أموال استهلاكية لأهدرنا نظام العقد وطبيعته، فالممول يضمن حقه باسترداد مبلغ التمويل عن طريق الاحتفاظ بملكية العين محل العقد، والمستأجر عندما يستهلك هذه العين يعرض ضمان الممول للخطر<sup>(2)</sup>.

ثالثاً: الصيغة:

وهي الدالة على الرضا، فتتم الصيغة بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول، وتوافقهما، ولا يشترط لانعقاده شكلية معينة، واشتراط الكتابة في هذا العقد هو فقط لإثبات حقوق الطرفين، وليس شرطاً للانعقاد.

والإيجاب والقبول قد يحدث من أي طرف من أطراف عقد التأجير التمويلي، كالاتي:

• **الإيجاب قد يصدر من المستأجر إلى المؤجر (الممول):** فإذا صادف قبولاً من الممول ينعقد العقد، وقد يوكل الممول المستفيد في شراء العين المؤجرة .

• **الإيجاب قد يصدر من البائع (المورد) إلى المؤجر (الممول):** في بعض الأحيان قد يحدث أن يتجه هذا المستأجر مباشرة إلى البائع، ويتفق معه على شروط شراء العين، ويحصل منه على إيجاب موجه للشركة الممولة لشراء العين، ويقوم بتقديم هذا العرض إلى الممول مع الطلب المتضمن لإيجابه، فإذا قبل الممول بذلك ينعقد عقد الإيجار التمويلي بين المستفيد والممول، وفي نفس الوقت ينعقد عقد البيع بين المؤجر والمورد.

(1) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(184-185).

(2) المرجع السابق، ص(184).

• الإيجاب قد يصدر من المؤجر (الممول) إلى المستأجر: فيعرض الأول على الثاني تمويل شراء المعدات التي يحتاجها مقابل أقساط محددة بعد أن يكون الممول قد اتفق مع البائع على شراء العين، فإذا صادف هذا الإيجاب قبولاً من المستفيد ينعقد العقد، وقد يحدث أن يتجه البائع إلى المستفيد ويعرض عليه اللجوء إلى عملية الإيجار التمويلي للحصول على الأموال التي يريدتها، ويكون الإيجاب في هذه الحالة موجه من المستفيد إلى الممول والبائع يلعب دور الوسيط بينهما، كما قد يتجه البائع إلى الممول ليقنعه بتمويل شراء المال لصالح المستفيد<sup>(1)</sup>.

وهذا الأمر ينعكس بدوره على التزامات الطرفين، حيث أن تحديد الدور الذي يقوم به كل من المستأجر والمؤجر يؤثر على التزامات الطرفين، فإذا قام المؤجر بشراء العين بنفسه من المورد، ثم قام بتسليمه للمستأجر نتيجة عقد الإيجار التمويلي، فإنه في هذه الحالة يلتزم بضمان عيوب العين الخفية، وبضمان التصرف والاستحقاق في مواجهة المستأجر، ويلتزم أيضاً بتحمل تبعه إصلاح العين، وصيانته، وهلاكه، وهذا ما لا يسعى المؤجر لتحقيقه، حيث يحاول أن يتخلص من كل هذه الالتزامات، ويلقي بها على عاتق المستأجر.

أما إذا كان المستأجر هو من تولى عملية شراء العين من البائع كوكيل عن المؤجر، فإنه يتحمل ما به من عيوب، كما يتحمل نتائج عدم مطابقة العين لأغراضه، حيث أنه تسلم العين نيابة عن المؤجر، لذلك كان عليه أن يبذل العناية المطلوبة في فحص العين، واختياره، وكان بإمكانه اكتشاف ما به من عيوب لذلك يتحمل نتيجة خطئه<sup>(2)</sup>.

**تخلص الباحثة إلى أن أركان العقد الثلاثة اللازمة والمعتبرة شرعاً في كل عقد معتبر، وهي**

( العاقدين - المعقود عليه - الصيغة )، أنها قد توافرت في عقد التأجير التمويلي.

(1) علاء الدين الخصاونة: التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، ص(178).

(2) المرجع السابق.

## **المبحث الثاني**

### **الضوابط الشرعية لعقد التأجير التمويلي**

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المعاصرة التي تعتمد بدرجة كبيرة على عنصر التمويل، فكان لابد من مراعاة الضوابط الشرعية العامة لهذا العقد، وهي كالتالي:

**الضابط الأول:** لا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية ولا للمتعاملين معها الاتفاق في أي عقد أو معاملة على أمر لا يقره الشرع من جميع الوجوه، ولو أقرته القوانين المعمول بها، لأن الشرع هو مصدر الأحكام وليس القانون ولا العقد ولا ما يتراضى عليه المتعاقدان.

**الضابط الثاني:** يجب على المؤسسات المالية الإسلامية والمتعاملين معها توفير الغطاء القانوني الملزم لتعاملاتهم المالية المتوافقة مع أحكام الشرع، كل ما كان هذا ممكناً، وذلك تجنباً لتغيير أي من الطرفين بالطرف الآخر، متمثلاً بإبرامه عقوداً ملزمة شرعاً لكنها غير ملزمة قانوناً، ثم التخلي عن موجباتها عليه متمسكاً بعدم الإلزام القانوني.

**الضابط الثالث:** يجب على المؤسسات المالية الإسلامية وعلى المتعاملين معها الاستفادة مما تنتيحه القوانين من حرية التعاقد واشتراط الشروط، من أجل الخروج بصيغ شرعية وقانونية لهذه العقود، وذلك على الوجه الآتي:

أ. إذا كان الحكم القانوني لا يتوافق مع الحكم الشرعي، لكن القانون لم يعتبره من الأحكام الملزمة (ليس نصاً آمراً)، وأجاز للمتعاقدين الاتفاق على خلافه، فإن من الواجب على المتعاقدين أن ينصا على خلافه مما يتوافق مع الحكم الشرعي.

ب. إذا كان الحكم القانوني يتوافق مع الحكم الشرعي، لكن القانون لم يعتبره من الأحكام الملزمة (ليس نصاً آمراً)، وأجاز للمتعاقدين الاتفاق على خلافه، فإنه لا يجوز للمتعاقدين أن ينصا على خلافه مما يتعارض مع الحكم الشرعي.

ج. في حال أوجب الشارع حقاً لأحد الطرفين أو التزاماً عليه، ولم يوجبه القانون، لكن لا يوجد ما يمنع قانوناً من إضافته إلى العقد، فمن الواجب أن يضاف إلى العقد وينص عليه بوضوح.

د. في حال منع الشارع الطرفين من إضافة حق أو التزام إلى العقد على صورة شرط من الشروط، ولم يمنعه القانون، فلا يجوز شرعاً أن ينص عليه في العقد<sup>(1)</sup>.

(1) آدم نوح القضاة: العمل المصرفي الإسلامي بين قرارات المجامع الفقهية والقوانين السارية، ص(59-61).

**الضابط الرابع:** يجب على المؤسسات المالية الإسلامية وعلى المتعاملين معه الالتزام بالإجراءات والترتيبات التي يفرضها القانون لتحقيق مصالح مشروعة للعاقدين وللمجتمع، إذا كانت متوافقة مع قواعد السياسة الشرعية الإسلامية.

**الضابط الخامس:** يجب على المصارف الإسلامية وعلى المتعاملين معها الالتزام بالشروط، والصيغ الشرعية للعقود المنظمة للحقوق والالتزامات المتبادلة بينهم، وعدم الاكتفاء بشمول مضمونها بالعقود المجازة قانوناً؛ وذلك تأكيداً على سيادة الشرع والاحتكام إليه من جهة، وتوضيحاً للحقوق والالتزامات المفروضة على كل طرف من جهة أخرى، وخاصة في المستجدات التي قد تطرأ على العقد وتنفيذه لاحقاً.

**الضابط السادس:** في حال رغب أحد طرفي العقد من الاستفادة من بعض الميزات والحقوق التي يفرضها القانون له، وكانت هذه الميزة مقره شرعاً من حيث الأصل، ولكن لا بد من النص عليها في العقد، أو الاتفاق عليها اتفاقاً منفصلاً عنه، فإن من واجبه المطالبة بإضافة هذا الشرط أو إبرام هذا الاتفاق، ولا يصح منه الاكتفاء بالإلزام القانوني، وفي حال عدم قيام هذا الشرط أو الاتفاق فلا يجوز له المطالبة بهذه الميزة أو الحق، ما لم يتم سبب شرعي آخر للجواز.

**الضابط السابع:** على جميع الأحوال لا يجوز للمؤسسات المالية الإسلامية، ولا للمتعاملين معها اللجوء إلى القضاء للمطالبة بأي حق من الحقوق، أو تنفيذ أي حكم من الأحكام ما لم يتوفر له السند الشرعي الكافي، ولا يجوز لأي منهما الامتناع عن أداء حق أو تنفيذ حكم، ولو لم يلزم به القانون أو القضاء ما لم يتم لديه المانع الشرعي المجيز لذلك.

**الضابط الثامن:** في جميع العقود المبرمة بين المصارف الإسلامية والمتعاملين معها، يجب أن ينص في العقد على أن أحكام هذه العقد، وجميع الآثار الناشئة عنه خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، وفي حال نشوب خلاف بين طرفيه يكون المرجع هو التحكيم الشرعي عند أهل الاختصاص والخبرة<sup>(1)</sup>.

(1) آدم نوح القضاة: العمل المصرفي الإسلامي بين قرارات المجامع الفقهية والقوانين السارية، ص(59-61).

وبذلك ترى الباحثة أنه بالإمكان تكييف أحكام عقد التأجير التمويلي، بحيث تصبح هذه الأحكام متلائمة مع الضوابط الشرعية للتعامل مع هذا النوع من العقود، وأن هذه الضوابط العامة في عقد التأجير التمويلي لا بد عند تطبيقه من توافرها حتى يكون العقد صحيحاً.

# **المبحث الثالث**

## **الآثار المترتبة على عقود التأجير التمويلي**

وفيه مطلبان :

المطلب الأول: التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي.

تناول هذا المبحث أهم آثار عقد التأجير التمويلي، وهي الالتزامات التي تقع على عاتق كل أطراف عقد التأجير التمويلي، مع الأخذ بعين الاعتبار أن التزامات كل طرف تشكل حقوقاً للطرف الآخر، وبدأت بالتزامات المؤجر، ومن ثمَّ التزامات المستأجر وفق المطالب الآتية:

### المطلب الأول

#### التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي

يفرض عقد التأجير التمويلي على المؤجر مجموعة من الالتزامات، يمكن بيانها في النقاط التالية:  
أولاً: الالتزام بالتسليم:

أحد أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر هو تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، ومضمونه أن تصبح الأعيان المؤجرة في حيازة المستأجر بما يمكنه من الانتفاع بها دون عوائق. ويتم تطبيق القواعد العامة للإجارة حال تسليم العين المؤجرة في عقد التأجير التمويلي، وذلك من حيث: كيفية التسليم، وزمانه، ومكانه، ومصاريفه، ومقداره، هذا ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك، أو وجد عرف تجاري يقضي بغير ذلك<sup>(1)</sup>.

على أن الآلية التي يتم بها تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر في عقد التأجير التمويلي تختلف في بعض الأحيان عن آلية التسليم المعروفة في العقود التقليدية " كالبيع والقروض"، ومرد هذا الاختلاف وجود طرف ثالث هو: بائع العين، أو مورده، أو المقاول، هذا من ناحية، وتوكيل المؤجر للمستأجر باستلام العين المؤجرة من هذا الطرف الثالث مباشرة من ناحية أخرى، إذ درجت عقود التأجير التمويلي على الإذن، أو على توكيل المستأجر من استلام العين مباشرة من البائع، أو المورد وفقاً للشروط والمواصفات المحددة في العقد والمتفق عليها، وتتم عملية الاستلام بموجب محضر استلام يدون، ويثبت فيه حالة العين، وما بها من عيوب، ومدى مطابقتها للشروط والمواصفات، ويتم توقيع المحضر من المستأجر والمورد، أو المقاول، وإذا امتنع المورد (المقاول) عن توقيع المحضر فللمستأجر رفض تسلّم العين المؤجرة، ومن باب أولى إذا رفض المورد، أو المقاول، أو البائع تحرير، وتنظيم محضر استلام؛ فإنَّ للمستأجر أن يمتنع عن استلام الأعيان،

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(152-153).

وإلا كان مسؤولاً في مواجهة المؤجر عما قد يعتري الأعيان من عيوب، ونقص، أو عن أي بيانات تذكر في محضر الاستلام فيما يتعلق بطبيعة العين، أو حالتها، وفي هذه الحالة لا ينتقل عبء التسليم من المؤجر إلى المورد، أو المقاول، أو البائع، بل يبقى المؤجر ملتزماً أيضاً بهذا العبء ما لم يتفق طرفا عقد التأجير التمويلي على غير ذلك، وليس الأمر إلا إنذاراً من المؤجر للمورد، والمقاول بهذا التسليم<sup>(1)</sup>.

أما عن موقف الفقه الإسلامي من هذه المسألة، فتجدر الإشارة إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي الذي يعلق على مسألة توكيل العميل في شراء الآلات، والأدوات، ويقول القرار بجواز هذه العملية بشرط أن تكون الوكالة بعقد منفصل، وكذلك يشترط أن يمتلك المؤجر المواد أولاً، ثم بعد ذلك يتم إبرام العقد، حيث يركز القرار على الفصل بين العقود، الوكالة، والبيع، والإيجار، مع التوصية بأنه من الأفضل أن يكون الوكيل غير العميل<sup>(2)</sup>.

ولاشك أن قيام المستأجر بعملية الاستلام يوفر الوقت، والجهد، والنفقات عليه، بحيث لا ينتظر إلى أن تستلم الشركة العين أولاً، والقيام بالمعاينة، والفحص للتأكد من خلوها من العيوب، مع ما يترتب على هذه الإجراءات من تكاليف، ونفقات مالية، ومن ثم يتم اختصار هذه المرحلة، وتجري المعاينة، وتدفع النفقات مرة واحدة بدل المرتين<sup>(3)</sup>.

فالفقه الإسلامي يعول بشكل كبير على ركن المنفعة في عقد الإيجار، فإذا انتفى الانتفاع بطل العقد، لعدم حصول مقصود العقد<sup>(4)</sup>.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(152-153).

(2) قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم(1)، في دورته الثالثة، المنعقد في عمان، المملكة الأردنية الهاشمية، مجلة الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، العدد(3)، (305/1).

(3) نسرين محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد(4)، ص(149).

(4) الكاساني: بدائع الصنائع، (193/4)، الشرييني: مغني المحتاج، (335/2).

التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي :

يجب على المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر حتى يتسنى له الانتفاع ، ويشمل التسليم كذلك ملحقات هذه العين التي لا يتم الانتفاع المطلوب إلا بها وفقاً للعرف<sup>(1)</sup>.

وهذا ما نصت عليه صراحة المادتان 583 ، 584 من مجلة الأحكام العدلية .

حيث تنص المادة 583 على أنه " إذا انعقدت الإجارة الصحيحة على المدة أو المسافة فيلزم تسليم المأجور للمستأجر<sup>(2)</sup> .

وتنص المادة 584 على أنه " لو أجر أحد ملكه وكان فيه مال لا تلزم الأجرة ما لم يسلمه فارغاً إلا أن يكون قد باع المال المستأجر أيضاً<sup>(3)</sup> .

وبناءً على ذلك فإنه يجب على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر ويمكنه من الانتفاع بها فإن كان له فيها متاعاً يتعارض مع هذا الانتفاع وجب عليه تخليتها من هذا المتاع أو مما يوجد فيها من أشياء .

وهذا ما اتفق عليه فقهاء الشريعة الأجلاء حيث أوجبوا على المؤجر تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بما يمكنه من الانتفاع بها بأن يخلي بينه وبينها أو يسلمه مفاتيحها أو يخليها مما فيها من أمتعة لتوقف الانتفاع على ذلك<sup>(4)</sup>.

ثانياً: التزام بالضمان :

لما كان انتفاع المستأجر بالأعيان المستأجرة طول مدة الإيجار يعتبر ركناً أساسياً في العقد، وجب على المؤجر ضمان هذا الانتفاع.

(1) محمد مذكور: عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن، ص(117).

(2) مجموعة من المؤلفين: مجلة الأحكام العدلية، ص (108).

(3) المرجع السابق.

(4) ابن الهمام: فتح القدير، (20/77)، ابن رشد: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، (4/5)، الرملي: نهاية المحتاج،

(297/5)، ابن قدامة: المغني، (33/8).

ويشمل الالتزام بالضمان: ضمان التعرض للمستأجر، وضمان العيوب الخفية، وتبعية الهلاك، كالاتي:

### 1. ضمان التعرض:

يلتزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالمأجور، وفي ملكيته للعين بعد إعمال خيار تملكها، أي يمتد نطاق الالتزام إلى فترة العقد، وما بعد فترة العقد، سواء كان التعرض صادراً منه أو من غير المتعاقدين، وسواء كان تعرضاً مادياً، أو قانونياً.

كما يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله، أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأعيان المؤجرة، ما لم يكن المستأجر قد أقر بمعابنتها، وباستلامها طبقاً لشروط التعاقد.

ويمتد ضمان المؤجر ليشمل كل ما من شأنه أن يؤثر على أي حق من حقوق المستأجر

كحق التملك في نهاية مدة العقد، ولهذا يتمتع على المؤجر أن يرتب رهناً على العين، لأنه سيؤثر على حق المستأجر في تملك عين خالية من أي حق للآخرين في نهاية مدة العقد<sup>(1)</sup>.

### 2. ضمان العيوب الخفية:

يلتزم المؤجر وفق القواعد العامة بضمان العيوب الخفية، ما لم يكن قد علم المستأجر بها وقبلها، أو كانت مما جرى العرف على التسامح فيها، ومن ثم متى وُجد العيب جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني المتمثل هنا بإصلاح العيب، وله أيضاً المطالبة بفسخ العقد، والمطالبة بالتعويض متى كان لذلك داع، ولم يكن المؤجر جاهلاً بوجود العيب، أو كان من اليسير عليه أن يعلم به، أو أن يقوم بإصلاح العيب على نفقته، ثم يعود ويرجع على المؤجر.

وخروجاً على هذا الأصل يمكن الاتفاق بين المؤجر، والمستأجر على الإعفاء من ضمان العيوب الخفية، ما لم يكن من شأن العيب أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو ما أعد له؛ لأن هذا يؤدي إلى انتفاء الغاية التي وجد من أجلها العقد، وهي التمكين من الانتفاع، على أنه ليس للمؤجر الاتفاق مع البائع، أو المورد على إعفاء هذا الأخير من ضمان العيوب الخفية، إلا أنه إن وقع صح فيما بينهما، وفي هذه الحالة ليس للمستأجر إلا الرجوع على المؤجر ما لم يكن يعلم باتفاق المؤجر مع البائع وقبّله .

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(159-161).

وفي هذا الخصوص يُلاحظ أن الشركات والمؤسسات التمويلية تلجأ للاتفاق مع المستأجر، أو النص في العقد على إعفائها من ضمان العيوب الخفية .

ويتحمل المستأجر ضمان العيوب الخفية في مواجهة المؤجر باعتباره وكيلاً عنه، وعلى اعتبار أن العين قد تعود له في نهاية مدة العقد، وأنه للمالك طيلة مدة العقد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى لأن المستأجر يستطيع مطالبة البائع والمورد مباشرة بضمان العيوب الخفية.

ولا يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد التأجير التمويلي استناداً لوجود عيوب خفية، إلا إذا كان من شأن هذا العيب أن يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور، لأنها في هذه الحالة تأخذ حكم هلاك المأجور<sup>(1)</sup>.

### 3. تبعة الهلاك:

يعتبر الالتزام الأساسي، والأهم الملقى على عاتق المؤجر هو تمكين المستأجر من الاستمرار في الانتفاع بالأعيان المؤجرة، لذلك هو يتحمل تبعة هلاك هذه الأعيان المؤجرة فيهلكها يستحيل أن ينفذ المؤجر التزاماته، فبذلك يعطى الحق للمستأجر بأن يمتنع عن تنفيذ التزاماته بدفع الأقساط، وغيرها، ويطلب فسخ العقد.

وقد نصت بعض القوانين بأنه: يتحمل المؤجر تبعة هلاك العين المؤجرة متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك العين المؤجرة، وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأعيان المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد، والتمن المحدد فيه<sup>(2)</sup>.

أما في حالة الهلاك الجزئي فيتم النظر إلى مقدار الهلاك، فإذا لم يكن من شأن هذا الهلاك أن يؤدي إلى عدم صلاحية الأعيان للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو لم يؤدي إلى نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً فلا يتم فسخ العقد؛ لأن الهلاك الجزئي يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح، فيجب عليه إصلاح ما أصاب العين المؤجرة من عطب، أو هلاك نتيجة للاستعمال، بينما إذا كان هذا الهلاك الجزئي من الجسامة بحيث يستحيل معه إصلاح العين المؤجرة، والانتفاع بها فإنه في هذه الحالة يأخذ حكم الهلاك الكلي.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(161-162).

(2) المرجع السابق.

وحتى يتحمل المؤجر تبعة الهلاك يشترط المشرع القانوني أن يكون الهلاك لسبب لا دخل للمستأجر فيه كما في حالة الكوارث الطبيعية، أو فعل الغير الذي لا يسأل عنه المستأجر، أما إذا كان الهلاك بسبب المستأجر فهو الذي يسأل عنه، ولا يتحمل المؤجر أي مسؤولية<sup>(1)</sup>.

• التزام المؤجر بالضمان في الفقه الإسلامي :

ويضمن المؤجر في الفقه الإسلامي انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر انتفاعاً تاماً وهادئاً وهو يلقي عليه عبء ضمان أي عيب يوجد في هذا الشيء يفوت على المستأجر المنفعة المقصودة منه أو فوات وصف مقصود من الإجارة ، فإن وجد عيب من هذا القبيل قبل استيفاء المنفعة وبعد العقد كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد أو الاستمرار فيه مع دفع الأجرة كاملة<sup>(2)</sup>.

ويضمن المؤجر العيب سواء كان سابقاً على بداية عقد الإيجار أم طرأ بعد انعقاده، وهذا ما نصت عليه المادة 515 من المجلة أيضاً بقولها : " لو حدث في المأجور عيب قبل استيفاء المنفعة فإنه كالموجود في وقت العقد"<sup>(3)</sup>.

ثالثاً: الالتزام بنقل الملكية :

قبل التحدث عن هذا الالتزام أود أن أشير أن هذا الالتزام يكون في بعض صور التأجير التمويلي التي تنتهي بالتمليك، فيلاحظ مما سبق أن المؤجر يحتفظ بملكية العين المؤجرة طوال مدة عقد التأجير التمويلي، وذلك على سبيل ضمان المؤجر لحقوقه، وليس بهدف التملك بحد ذاته، فبمجرد استرداد المؤجر لما قدمه من تمويل لا يبقى له مبرر لاحتفاظه بالملكية؛ لذلك فالعقد يمنح المستأجر في نهاية مدته الحق بتملك العين المؤجرة مقابل ثمن رمزي يتم الاتفاق عليه، مدته الحق بتملك العين المؤجرة مقابل ثمن رمزي يتم الاتفاق عليه،

(1) صفاء بلعاوي:النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه القانوني،وهي رسالة ماجستير في جامعة النجاح الوطنية بفلسطين،سنة2005م،ص(115-116).

(2) الكاساني: بدائع الصنائع، (4/199)، الدسوقي: حاشية الدسوقي، (4/29)، الشيرازي: المهذب، (1/105)، ابن قدامة: المغني، (6/30).

(3) مجموعة من المؤلفين: مجلة الأحكام العدلية، (1/97).

فإذا ما أعمل المستأجر خيار التملك، وأبدى رغبته بشراء العين المؤجرة، يصبح هناك التزاماً على عاتق المؤجر بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر سواء كان هذا المحل منقولاً أو عقاراً

ويُلاحظ أن انتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر يمثل مصلحة مشتركة لكلا طرفي العقد، فبالنسبة للمستأجر الذي تكبد أعباء مالية باهظة مقابل تمويل المؤجر للأصل يستطيع تملك المعدات بثمن يمثل العمر الافتراضي للأصل، والذي يقل كثيراً عن قيمته السوقية وقت تملك المستفيد له، أما المؤجر فيبعد استرداده كامل حقوقه المالية يتخلص من هذه المعدات المستهلكة بعد انتهاء عمرها الافتراضي، وانخفاض قيمتها، ويتخلص من عناء التصرف فيها من خلال بيعها، أو تأجيرها إلى شخص آخر غير المستأجر (1).

---

(1) صفاء بلعاوي: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه القانوني، وهي رسالة ماجستير في جامعة النجاح الوطنية بفلسطين، سنة 2005م، ص(115-116).

## المطلب الثاني

### التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي

للمستأجر دور أساسي في إتمام عملية التأجير التمويلي، فتتجلى حقوقه باختيار الأعيان موضوع العقد (تجهيزات، ومعدات...)، وحسب حاجته لها، ووفق المواصفات الفنية التي يتطلبها نشاطه، ويفاوض موردها، أو بائعها، فيحصل نتيجة المفاوضة على وعد بالبيع - كما في بعض صورته -، ثم يبحث عن الممول، ويعقد معه عقد الإيجار التمويلي، ويترتب على العقد أن يدفع الممول قيمة المواد لمالكها الأساسي (البائع).

وكما يترتب للمستأجر حق آخر ينشأ عن عقد الإيجار، وهو حق الرجوع على البائع بدعوى مباشرة من أجل حماية حقه بالانتفاع بتلك الأعيان، سواء بالنسبة للتسليم في الموعد المحدد بعقد البيع، أو بعدم وجود عيوب خفية بالعين المؤجرة محل العقد<sup>(1)</sup>.

ونظراً للوظيفة التمويلية لشركة التأجير التمويلي (المؤجر)، فإنها ستعفي نفسها من أغلب الالتزامات، وتلقي عبئها على المستأجر، مما يعني أنه سيلتزم بالالتزامات التي كان يتحملها المؤجر في الأصل<sup>(2)</sup>، وهي:

#### أولاً: الالتزام بدفع قسط الأجرة:

أحد أهم التزامات المستأجر الوفاء بالقسط (الأجرة)، والتي ترتبط بتمكين المؤجر للمستأجر من الأعيان المؤجرة.

أما عن الكيفية المحتملة لدفع الأقساط فقد تكون شهرية، أو سنوية، أو موسمية، خصوصاً إذا ما كانت الأعيان المؤجرة تتعلق بخدمة أرض زراعية، لكن مع هذا فمن غير المتوقع أن تكون الأقساط يومية، أو أقل من شهرية؛ لأن العقد يرد عادة على أعيان ضخمة القيمة، ولذا قد يكون من الطريف دفع ثمنها يومياً، بل وإن في هذه الطريقة مشقة، وصعوبة لحسابات المشاريع المستأجرة، وإرهاقاً لها، ولا يتفق مع مصلحتها.

(1) عقيل السعدي: عقد الإيجار التمويلي، وهو بحث منشور بمجلة أهل البيت، العدد (8)، ص (101).

(2) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص (168).

وقد تكون الأقساط متساوية، أو أقساطاً متحركة تزايداً، أو تناقصاً، بل وقد يتحدد القسط بصدور حكم بإنقاص ثمن المأجور، أو قسط التأمين.

وان أهم ما يميز قسط الأجرة في عقد التأجير التمويلي بأنه ليس مقابل الانتفاع، بل هو قسط لقيمة غير قابلة للانقسام تغطي في مجموعها اضمحلال قيمة الأصل، وتكاليف، ومصاريف العقد وهامش الربح، وأن هذا القسط يعتبر مرتفعاً مقارنة ببديلات الإيجار، وذلك لقلّة الضمانات التي يتطلبها المؤجر، ومراعاة للمخاطر التي قد يتعرض لها كاستعادته للأعيان في نهاية مدة العقد وصعوبة التصرف بها<sup>(1)</sup>.

#### • التزام المستأجر بدفع الأجرة في الفقه الإسلامي :

من أبرز الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر في الفقه الإسلامي الالتزام بدفع الأجرة المتفق عليها في مواعيدها باعتبارها مقابل المنفعة التي يحصل عليها بمقتضى عقد الإيجار.

ويصح أن تكون الأجرة نقداً، أو عيناً، أو منفعة، حيث أجاز الفقهاء أن تكون الأجرة نقداً بشرط أن تكون معلومة كخمسة دراهم أو عشرة دنانير، وهذا هو الغالب في الأجرة لأن النقد هو الوسيلة الغالب لتداول السلع والمنافع في المجتمعات، ويغلب أن تكون الأجرة من نقد البلد المتعاقد فيه أيضاً<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً: الالتزام بالمحافظة على المأجور:

ويتطلب الحديث عن هذا الالتزام التطرق إلى مسألتين هما: التزام المستأجر بحسن استخدام الأصل المؤجر، والتزام المستأجر بصيانة الأصل المأجور.

#### 1. الالتزام بالاستخدام السليم للمأجور:

فيلتزم المستأجر باستعمال الأعيان المؤجرة في الحدود التي يسمح بها العقد، حيث يتم تحديد كيفية الاستعمال، وعدد ساعات التشغيل، والمستوى الفني للعمال، والمكان الذي توضع فيه الأعيان المؤجرة، ومواعيد الصيانة الدورية، فإذا لم يتفق المتعاقدان صراحة، أو ضمناً

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(168-170).

(2) ابن عابدين: حاشية ابن عابدين، (1/9)، ابن رشد: بداية المجتهد (415/2)، أبو الحسن البصري: الحاوي

الكبير، (392/7)، المرادوي: الإنصاف، (6/11).

على نوع الاستعمال، وجب على المستأجر أن يستعمل الأعيان المؤجرة بحساب ما أعدت له، أو وفقاً لما يقتضيه العرف<sup>(1)</sup>.

ومتى تم تحديد طريقة الاستعمال امتنع على المستأجر إساءة استعمال الأعيان المؤجرة أي استعمالها بصورة غير طبيعية كالآلات الميكانيكية مثلاً، حيث يكون لها نظام معين للتشغيل، ولا يجوز تجاوز هذا النظام حتى لا يشكل إفراطاً في الاستعمال فيؤدي إلى تقصير العمر الاستهلاكي للألة، ويعرضها بشكل مستمر للتوقف أو الهلاك.

وقد يتطلب استعمال الأعيان المؤجرة الحصول على تراخيص، أو إجراءات إدارية من جهات معينة كأن تكون الأعيان ( سيارات، سفن، طائرات)، وهنا يقع على عاتق المستأجر الحصول على هذه التراخيص، وما تتطلبه من رسوم ونفقات ويصدر الترخيص باسم المؤجر ويذكر فيه أن العين بحيازة المستأجر بموجب عقد الإيجار التمويلي .

ويحتفظ المؤجر بحق التفيتش الدوري على الأعيان، وذلك للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزامه بحسن استعمال الأعيان المؤجرة فإذا تبين له أن المستأجر قد أخل بالتزامه كان له أن يوجه إنذار للمستأجر بضرورة التقيد بالأصول والقواعد الفنية والإدارية، أو طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

ويجب على المؤجر عند استعمال حقه بالتفتيش الدوري، وعدم التعسف في استعمال هذا الحق بشكل يخل بانتفاع المستأجر من الأعيان المؤجرة، حيث لا يجوز للمؤجر أن يتجاوز في استعمال حقه حدود حسن النية.

ووفقاً للفقهاء الإسلامي فإن المستأجر ملزم باستعمال العين بحسب الشروط أو العرف ، بما يؤدي إلى المحافظة على المأجور<sup>(2)</sup>.

#### • التزام المستأجر بالمحافظة على الشيء في الفقه الإسلامي :

الالتزام بالمحافظة على الشيء محل التعاقد من الالتزامات الرئيسية الهامة التي تقع على عاتق المستأجر في الفقه الإسلامي أيضاً حيث يتفق الفقهاء على أنه يجب على المستأجر

(1) نسرین محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد(4)، ص(158).

(2) المرجع السابق.

المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف وفق الغرض المطلوب منها ووفق ما اتفق عليه مع المؤجر ولا يزيد عليها<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا تنص المادة 426 من المجلة بقولها : " من استحق منفعة معينة بعقد الإجارة له أن يستوفي عينها ، أو مثلها أو ما دونها ولكن ليس له أن يستوفي ما فوقها ، وفي حالة عدم تحديد المنفعة فيترك تحديدها للعرف أو العادة<sup>(2)</sup> .

ونظرا لكون الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر فلا يضمن ما يطرأ عليه من هلاك أو تلف بدون تعرضه لأن قبضه له قبض مأذون فيه .

أما إذا تعدى في استعماله له أو قصر في المحافظة عليه فيضمنه سواء كان نتيجة ذلك تلف هذا الشيء أم هلاكه أم نقصان قيمته<sup>(3)</sup>.

وهو ما نصت عليه المادة 602 من مجلة الأحكام العدلية بقولها " يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور أو طرأ على قيمته نقصان بتعديه"<sup>(4)</sup> .

وبدل على تميز الفقه الإسلامي في هذا الصدد في ظل الاختلاف الشديد لدى فقهاء القانون الوضعي .

## 2. الالتزام بصيانة الأعيان المؤجرة:

تتفق القوانين المنظمة لعقد الإيجار التمويلي على إلزام المستأجر بصيانة الأعيان المؤجرة وملحقاتها، وهذا على خلاف القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار العادي والتي تفرض هذا الالتزام على عاتق المؤجر .

ويبدو ذلك منطقياً نظراً للطبيعة الخاصة التي يتميز بها عقد الإيجار التمويلي، بالإضافة إلى إن المستأجر هو الذي يقوم باستلام الأعيان، وهو الذي يقوم بالتأكد من صحتها وخلوها من العيوب التي تؤثر في استعمالها، وعليه فيلتزم بصيانة وإصلاح المعدات لما يتمتع به من خبرة في مجال تشغيلها وصيانتها .

(1) الشيرازي: المهذب، (453/1).

(2) مجموعة من المؤلفين: مجلة الأحكام العدلية، (82/1).

(3) الكاساني: بدائع الصنائع، (182/4)، البهوتي: كشف القناع، (37/4).

(4) مجموعة من المؤلفين: مجلة الأحكام العدلية، (112/1).

وحتى يكون تنفيذ المستأجر لالتزامه بالصيانة، والإصلاح صحيحاً يجب أن يتم وفقاً لتعليمات المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها، ويحق له متابعة تنفيذ هذه التعليمات من خلال شرط يوضع في العقد، ولا يعتبر ذلك تعرضاً للمستأجر في استعماله للعين المؤجرة ما دامت تتم في الفترات المحددة، وبالطريقة المتفق عليها في العقد تنفيذاً لحق المؤجر في الرقابة لتجنب سوء الاستعمال، أو الإهمال في الصيانة.

أما إذا أهمل المستأجر تنفيذ التزامه بالصيانة، وترتب على ذلك هلاك الأعيان المؤجرة، فإنه يتحمل المسؤولية عن ذلك ويستمر في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين ويحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار التمويلي إذا أهمل، أو امتنع المستأجر عن القيام بأعمال الصيانة ضمن المدة المحددة أو ضمن مدة معقولة، وأدى ذلك إلى هلاك المأجور<sup>(1)</sup>.

#### • التزام المستأجر بالصيانة في الفقه الإسلامي :

بالرغم من عدم استخدام فقهاء الشريعة الإسلامية للفظ الصيانة صراحة إلا أنهم استخدموا كلمات تدل على معناها كالمرممة والعمارة والميزاب وذلك للدلالة على ما يتم إصلاحه في العين المؤجرة كبناء حائط ، أو إبدال خشبه منكسرة أو عمل أبواب ومجرى ماء إلى غير ذلك مما تتطلبه العين المؤجرة من إصلاحات<sup>(2)</sup>.

والالتزام بصيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي يقع على عاتق المؤجر بصفة أساسية ورئيسية ولا يجوز اشتراط قيام المستأجر بأعمال الصيانة وأي شرط من هذا القبيل يعتبر فاسداً لأن المؤجر هو المالك لهذه العين ويجب عليه نفقاتها كما أن اشتراط ذلك على المستأجر يؤدي إلى جهالة الأجرة<sup>(3)</sup>.

(1) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(131-132)، وهو بحث منشور عبر

الشبكة العنكبوتية في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية على الرابط التالي:

[www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670](http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670)

(2) السرخسي: المبسوط، (157/15)، الدسوقي: حاشية الدسوقي، (404/5)، الرملي: نهاية المحتاج، (264/5)،

ابن قدامة: المغني، (33/8).

(3) السرخسي: المبسوط، (157/15)، الدسوقي: حاشية الدسوقي، (404/5)، الرملي: نهاية المحتاج، (264/5)،

ابن قدامة: المغني، (33/8).

وبناء على ذلك يقع على المؤجر في التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي صيانة العين أو الشيء محل التعاقد وترميمها لأن صفة الإيجار هي الغالبة على هذا العقد والإيجار ينصب على المنفعة وليس العين أما الصيانة فتتعلق بالعين وليس المنفعة .

ووفق الفقه الإسلامي فإن أعمال الصيانة يجب أن تكون على المؤجر وليس المستأجر، وذلك على أساس أن المؤجر هو مالك الرقبة، ومن الآراء التي قيلت في هذا الموضوع أنه لا بد من التمييز بين ثلاثة أنواع من أعمال الصيانة :

**النوع الأول :** الصيانة اللازمة للتشغيل السليم للألة ، وهذه يتحملها المستأجر .

**النوع الثاني:** الصيانة الوقائية مثل تغيير بعض قطع الغيار من وقت لآخر، يتحملها المستأجر أيضاً.

**النوع الثالث:** الصيانة الجوهرية الناتجة عن حوادث طارئة أثرت على أداء المأجور، أو تشغيلها، وهذه يتحملها المؤجر (المالك)<sup>(1)</sup>.

وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي أن نفقات الصيانة غير التشغيلية يجب أن يتحملها المؤجر باعتباره المالك، وليس المستأجر وذلك طوال مدة الإجارة<sup>(2)</sup>.

**ثالثاً: رد المال المؤجر عند انتهاء العقد:**

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار التمويلي ما لم يرغب بشراؤه، أو تجديد العقد، وذلك لأن عقد الإيجار التمويلي من العقود الزمنية التي تنتهي بانقضاء المدة.

فيجب على المستأجر رد الأعيان المؤجرة إذا لم يستخدم حق الخيار، ويتم الرد بالحالة المتفق عليها، وليس بالحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد، وهذا جاء مخالفاً لما تقضي به و نالقواعد

(1) نسرین محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد(4)، ص(159-160).

(2) قرار مجلس الفقه الإسلامي رقم 110(4/12) في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض من 28-

2000/9/23م، وهو منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: [www.fiqhacademy.org.sa](http://www.fiqhacademy.org.sa)

العامة في عقد الإيجار، والتي توجب على المستأجر رد المأجور في الحالة التي تسلمها عليها؛ وذلك انسجاماً مع طبيعة عقد الإيجار التمويلي التي تفرض على المستأجر رد المعدات عند انتهاء عمرها الافتراضي.

وإذا أخلَّ المستأجر بالتزامه بالرد فإنه يحق للمؤجر أن يطالب بالتنفيذ العيني متى كان التنفيذ ممكناً، وأن يطالب بالتعويض عن الأضرار التي ترتبت نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه، وإذا كانت الأعيان المؤجرة منقولة، وامتنع المستأجر عن ردها جاز للمؤجر طلب تحريك الدعوى الجزائية بحق المستأجر بتهمة ارتكابه جريمة تبيد الأموال المنقولة (خيانة الأمانة)<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: الالتزام بدفع الضرائب المترتبة على المأجور والتأمين عليه :

أما ما يتعلق بالضرائب المتعلقة بالأعيان المؤجرة، فقد قرّر أن الأصل هو تحمل المؤجر لهذه الضرائب، إلا أنه قرر استفادة المؤجر من أي إعفاءات جمركية، أو ضريبية تتحقق على المأجور، ومقررة أصلاً للمستأجر، على أن زوال هذه الإعفاءات لأي سبب، يترتب عليه تحمل المؤجر لهذه الضرائب، والرسوم.

ووفقاً لما يجري عليه العمل في القوانين الوضعية، فإن عقود التأجير التمويلي تلزم المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة كامل قيمتها ضد الأخطار المتعارف عليها، ويلتزم المستأجر بإرسال وثائق التأمين إلى المؤجر لإخطاره بإبرام عقد التأمين، ولقد جاز للمؤجر اشتراط تأمين العين المؤجرة لضمان حق المؤجر في استيفاء الأجرة، ويتحمل المستأجر تكاليف هذا التأمين<sup>(2)</sup>.

أما رأي مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع فهو أن المؤجر هو الذي يجب أن يتحمل نفقات التأمين باعتباره المالك، وهذا هو أحد الضوابط في الإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للفقه الإسلامي<sup>(3)</sup>.

(1) صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، ص(134-135)، وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية في مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية على الرابط التالي:

[www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670](http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&ald=71670)

(2) نسرين محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد(4)، ص(164).

(3) قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110(4/12) في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000م، وهو منشور عبر الشبكة العنكبوتية على الرابط التالي: [fiqhacademy.org.sa](http://fiqhacademy.org.sa).

وأخيراً: أكتفي بهذا القدر من الالتزامات، مؤكدة أن هناك التزامات ثانوية كثيرة، لم أتطرق إليها في بحثي، ذلك لصعوبة إجمالها، ولأنها تخضع لإرادة الطرفين، وأجمل هذه الالتزامات في عجالة:

**\*\*التزامات المستأجر الثانوية:**

- 1- عدم ترتيب أي التزامات "حقوق" على الأعيان المؤجرة .
- 2- إخطار المؤجر عن أي عيب يلحق بالعين.
- 3- إخطار المؤجر على أي نقص يلحق بالأصول المؤجرة أو بزمته المالية<sup>(1)</sup>.

**\*\*التزامات المؤجر الثانوية:**

- 1- الامتناع عن إنشاء حقوق عينية، أو رهان المأجور، أو التنازل عنه، ما لم يتم الاتفاق مع المستأجر على غير ذلك خطياً.
- 2- الامتناع عن نقل ملكية الأعيان المؤجرة أو التصرف بها على أي وجه من الوجوه<sup>(2)</sup>.

(1) محمد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي، ص(179).

(2) المرجع السابق.

## المبحث الرابع

### أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: انتهاء عقد الإيجار التمويلي قبل حلول أجله  
(فسخ العقد).

المطلب الثاني: انتهاء عقد الإيجار التمويلي بحلول أجله.

من المعلوم أنه عند انتهاء المدة الإيجارية المتفق عليها في عقد التأجير التمويلي، والتي يكون خلالها عقد الإجارة غير قابل للفسخ يكون أمام المستأجر ( المتعامل ) خيارات ثلاثة بحسب الاتفاق، وهي:

1. إما أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر.
2. أو يطلب إعادة التأجير بشروط جديدة.
3. أو يملك العين المؤجرة<sup>(1)</sup>.

لذلك تناول هذا المبحث أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي في مطلبين، كما يلي:

---

(1) محمد عبد العزيز زيد: الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، ص(69).

## المطلب الأول

### انتهاء عقد الإيجار التمويلي قبل حلول أجله (فسخ العقد)

أولاً: الإنهاء الاختياري:

ينتهي عقد التأجير التمويلي انتهاءً اختيارياً بأن يتفق العاقدان على فسخ عقد الإجارة باختيارهما قبل انقضاء مدته، وقد يترتب على ذلك:

- تملك المستأجر للأصل المؤجر إذا عجل سداد دفعات إيجارية.
- رد العين المؤجرة إلى مالكيها.
- تجديد العقد بصفة أخرى، بأن يتفقا على زيادة مدة الإجارة، أو تعديل الأجرة، ونحو ذلك، ويجوز للطرفين بعد فسخ الإجارة ثم التعاقد مرة أخرى تعديل أجرة الفترات القادمة التي لم تستوفى منفعتها، ولو ترتب على ذلك زيادة في الأجرة على ألا يتخذ ذلك حيلة للزيادة في أجرة الفترات السابقة<sup>(1)</sup>.

ثانياً: الإنهاء الإجباري:

يكون الإنهاء الإجباري لعقد التأجير التمويلي بأحد الأمرين :

- أولاً: الهلاك الكلي للأصل المؤجر، وكذا الهلاك الجزئي، الذي يمنع من الانتفاع إذا طالت مدته، وتضرر المستأجر، ويلحق بالهلاك الكلي تعذر استيفاء المنفعة، ويرجع في هذا الحال إلى أجرة المثل.
- فينتهي عقد التأجير التمويلي إذا ما لحق بالآلات محل المشروع خسارة شاملة، بحيث لا يرجى استمرار المشروع نظراً لحاجته لمصروفات كبيرة لإصلاح الأضرار التي لحقت به.
- ثانياً: إخلال أحد العاقدين بشروط العقد، فيحق للطرف الآخر الفسخ، كأن يمتنع المستأجر عن دفع الأجرة، أو يمتنع المؤجر عن القيام بالصيانة الأساسية اللازمة عليه، وإذا مارس الطرف المتضرر في هذا الحال حقه في فسخ العقد، فحينئذ يستحق المؤجر الأجرة المحددة

(1) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي (دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي)، ص (30-31) مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: موسوعة فتاوى المعاملات المالية، (33/4).

إلى تاريخ الفسخ أيضاً، أما إذا لم يمارس الطرف المتضرر حقه في العقد فيبقى العقد على أحكامه.

فيجوز عندئذ للمؤجر أن ينهي عقد التأجير التمويلي المبرم مع المستأجر إذا ما أخل أحدهما بالتزاماته العقدية<sup>(1)</sup>.

---

(1) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي (دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي)، ص (30-31) مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية: موسوعة فتاوى المعاملات المالية، (4/33).

## المطلب الثاني

### انتهاء عقد الإيجار التمويلي بحلول أجله

يعتبر من أحد أبرز أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي انتهاء مدة هذا الإيجار، وقد ينتهي عقد الإجارة بأمر أخرى، كالاتي:

**أولاً:** شراء الأعيان موضوع عقد التأجير التمويلي: وبذلك يتم انتقال أصل ملكية العين المؤجرة للمستأجر عند ممارسة المستأجر خيار التملك، فأحياناً يُنص في عقد التأجير التمويلي على حق المستأجر في شراء المعدات محل العقد-إذا رغب في ذلك- في نهاية مدة الإجارة، مقابل ثمن محدد، وبذلك يصبح المستأجر(المتعامل) يمتلك العين والمنفعة، ويكون مصدر هذا الحق وعداً من جانب المؤجر، فالمستأجر ليس ملزماً بالشراء، ومع ذلك فإن المؤجر الذي يقوم بأسلوب التأجير التمويلي كإحدى وسائل التمويل يجعل من مصلحة المتعاملين(المستأجرين) في ألا يعدلوا عن ممارسة خيار الشراء أبداً.

**ثانياً:** رد الأعيان المؤجرة إلى المؤجر: فإذا لم يرغب المستأجر في شراء العين المؤجرة من معدات أو سلع، أو لا يرغب بإعادة الاستئجار مرة أخرى، فإن الالتزام بإعادتها يصبح واجباً، وينبغي أن تكون صيانة المعدات جيدة، ولا يُلتفت في هذا الشأن للتلفيات التي تحدث نتيجة للتقدم لقدم عمر الأصل، وفي حالة اعتراض المؤجر على سوء حالة المعدات، فإن الخلاف يسوى بتحكيم أحد الموردين، أو أحد المنتجين، ويتم رد المعدات على نفقة، ومسؤولية المستأجر، وفي حالة التأجير يلتزم المؤجر بالتعويض، ويجب أن يحدد التعويض بمعرفة هيئة الرقابة الشرعية، ولا يُترك للمؤجر ذلك<sup>(1)</sup>.

**ثالثاً:** تجديد عقد التأجير التمويلي: تعطي غالبية عقود التأجير التمويلي حق تجديد العقد لفترات لاحقة، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية، أم تلقائياً بوضع نص في العقد بالتحديد عند دخول مرحلة جديدة.

(1) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي (دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي)، ص30-

(31)، محمد عبد العزيز زيد: الإجارة بين الفقه الإسلامي والفقه المعاصر، ص(69-70).

فقد يتضمن العقد وعداً من جانب المؤجر بأن يعيد تأجير المعدات إلى المستأجر مرة أخرى، إذا رغب الأخير في ذلك، بعد انتهاء مدة التأجير التمويلي.

وفي حالة خلو العقد من مثل هذا الوعد، فإن إعادة التأجير تتم طبقاً لاتفاق جديد بين المؤجر، والمستأجر.

رابعاً: انتهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر<sup>(1)</sup>.

---

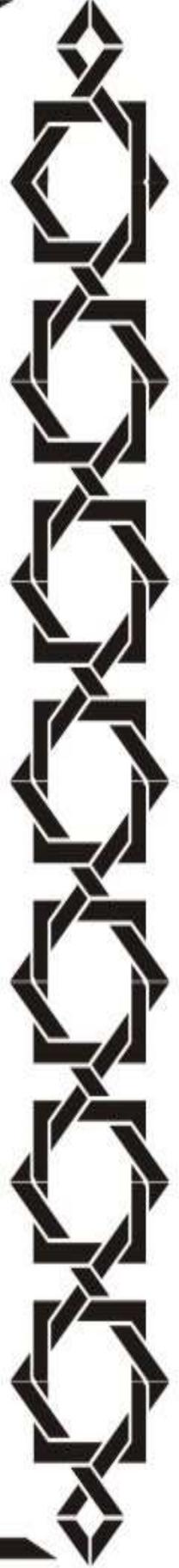
(1) يوسف الشبيلي: عقد التأجير التمويلي (دراسة شرعية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي)، ص(30-31)، محمد عبد العزيز زيد: الإجارة بين الفقه الإسلامي والفقه المعاصر، ص(69-70).

# الخاتمة

وتحتوي على:

أولاً: النتائج.

ثانياً: التوصيات.



بعد أن انتهيت من البحث بفضل الله ﷻ فقد خلصت إلى بعض النتائج والتوصيات وكانت على النحو التالي:

### أولاً: النتائج:

1. أن عقد التأجير التمويلي هو عقد جديد، يتمتع بطابع تمويلي بمقتضاه يقوم المؤجر بشراء العين بقصد تأجيرها إلى المستأجر، لمدة معلومة، مقابل قيمة إيجارية، يتفق عليها الطرفين، ويتميز هذا العقد بوجود طرف ثالث وهو المورد أو البائع، وعدم قابلية هذا العقد للإلغاء، ولا يلزم المستأجر بشراء هذه العين في نهاية مدة الإيجار، أو خلال هذه المدة، ويحتفظ المؤجر بملكية العين خلال فترة الإيجار.
2. عقد التأجير التمويلي هو عقد ثنائي الأطراف من حيث الإبرام، وعقد ثلاثي من حيث التنفيذ، على الرغم من الدور الكبير لكل من المورد، والمقاول في هذا العقد، إلا أنه في الواقع القانوني لا يعدان طرفاً في عقد التأجير التمويلي.
3. يمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي جميع الأموال المنقولة، وغير المنقولة، ومن القوانين من خصص هذه الأموال للاستعمال المهني، أو أن تكون ذات طبيعة إنتاجية.
4. يعد الإيجار هو العنصر التعاقدي الأساسي في عقد التأجير التمويلي.
5. تم تكييف عقد التأجير التمويلي بعدة تكييفات من خلال بيان حقيقة هذا العقد، واشتماله على عدة عقود، فيتضح للباحثة أن هذا العقد هو عقد مركب، ولا يشبه أي عقد من العقود المعاصرة، وله طبيعته الخاصة.
6. اختلاف الفقهاء المعاصرون في بيان حكم عقد التأجير التمويلي نظراً لوجود أسباب لهذا الاختلاف، ومن أبرزها تباين أقوال الفقهاء القدامى في حكم اجتماع عقدين مختلفين في عقد واحد.
7. توصلت الباحثة إلى أن عقد التأجير التمويلي من المعاملات المالية المعروفة، والمقبول التعامل بها في المصارف الإسلامية ضمن ضوابط، ومحددات تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.
8. يجب على المصارف الإسلامية وعلى المتعاملين معها الالتزام بالشروط والضوابط والصيغ الشرعية للعقود المنظمة للحقوق والالتزامات المتبادلة بينهم، وعدم الاكتفاء بشمول مضمونها بالعقود المجازة قانونياً حتى يجوز التعامل بهذا العقد.

9. أن عقد الإيجار التمويلي كسائر العقود التجارية، لابد فيه من توافر كافة الأركان الأساسية العامة لأي عقد، وهي (الصيغة- العاقدان- المعقود عليه).
10. يترتب على عقد التأجير التمويلي بعض الالتزامات التي تقع على عاتق كل أطراف هذا العقد، مع الأخذ بعين الاعتبار أن التزامات كل طرف تشكل حقوقاً للطرف الآخر.
- فيلتزم المؤجر في عقد التأجير التمويلي بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وهذا مُقرر عند الفقهاء، وينقل الالتزام بالصيانة والضمان على المستأجر، وهذه المسألة فهي محل خلاف عند الفقهاء، والراجح عدم جواز اشتراط ذلك.
11. ينتهي عقد التأجير التمويلي نهاية طبيعية برد المال المؤجر إذا لم يشأ المستأجر ان يُعمل خيار شراء العين المؤجرة أو خيار تجديد العقد.

**ثانياً: التوصيات:**

- العمل على إنشاء هيئة رقابة شرعية من قبل الجمعيات العمومية للمؤسسات والمصارف الإسلامية؛ للمشاركة في صياغة المعاملات المصرفية في حدود ما يسمح به الشرع؛ ولمتابعة تطبيقها كي لا تخالف الشرع.
- على الشركات العاملة في المعاملات المعاصرة عدم إقحام الناس في المعاملات المحرمة وعليها وضع جميع معاملاتها في الصور الجائزة وتحت الضوابط الشرعية الصحيحة.
- الإسراع في إصدار قانون ينظم أحكام عقود التأجير التمويلي وفق ما توصلت إليه النظم الاقتصادية المعاصرة، ووفق الإطار الشرعي لهذه العقود.

# الفهارس العامة

❖ أولاً: فهرس الآيات الكريمة.

❖ ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية والآثار.

❖ ثالثاً: فهرس الكتب.

❖ رابعاً: فهرس الموضوعات.



أولاً: فهرس الآيات الكريمة.

رقم الصفحة	رقم الآية	الآية	م.
سورة البقرة			
34	51	﴿ وَإِذْ وَعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً... ﴾.	1.
34	235	﴿ وَلَكِنْ لَا تُوعِدُوهُمْ سِرًّا ﴾.	2.
53	275	﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾.	3.
39	282	﴿ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ﴾.	4.
سورة النساء			
50	29	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾.	5.
سورة المائدة			
أ، 41	1	﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾.	6.
أ	10	﴿ قَدْ جَاءَكُمْ رَسُولُنَا يُبَيِّنُ لَكُمْ كَثِيرًا مِمَّا ... ﴾.	7.
سورة الأعراف			
34	86	﴿ وَلَا تَقْعُدُوا بِكُلِّ صِرَاطٍ تُوعِدُونَ وَتَصُدُّونَ ... ﴾.	8.
سورة التوبة			
41	91	﴿ مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ وَاللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴾.	9.
سورة يوسف			
33	20	﴿ وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ دَرَاهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا فِيهِ... ﴾.	10.
سورة المؤمنون			
42	8	﴿ وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ ﴾.	11.

رقم الصفحة	رقم الآية	الآية	م.
سورة النمل			
ب	11	﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ ... ﴾.	12.
سورة القصص			
3	27	﴿ عَلَيَّ أَنْ تَأْجِرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ ﴾.	13.
سورة الصف			
42	3	﴿ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾.	14.
سورة الطلاق			
38	6	﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾.	15.

ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية والآثار.

رقم الصفحة	طرف الحديث
42	(أربع من كن فيه كان منافقا خالصاً، ومن كانت فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من نفاق حتى يدعها : إذا أوْتمن خان، إذا حدث كذب ، وإذا عاهد غدر ، وإذا خاصم فجر).
38	(أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه).
40	(البيعان بالخيار ما لم يتفرقا).
40	(لا تبيعوا الذهب بالذهب إلا سواء بسواء، والفضة بالفضة إلا سواء بسواء، وبيعوا الذهب بالفضة).
53	(ما بال رجال يشترطون شروطاً ليست في كتاب الله، ما كان من شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مائة شرط).
44	(نهى النبي ﷺ عن بيعتين في بيعة).

ثالثاً: فهرس المصادر والمراجع:

1- القرآن الكريم والتفسير:

- القرآن الكريم.

- كتب التفسير وعلوم القرآن.

1.	ابن كثير	الإمام المحدث: ابن كثير؛ تفسير القرآن العظيم، تحقيق د. محمد ابراهيم البنا، دار ابن حزم-بيروت/لبنان، الطبعة الأولى 1419هـ-1998م.
----	----------	---

2- كتب السنة النبوية، وشروحها.

- السنة النبوية:

2.	أحمد	الإمام: أحمد بن حنبل؛ الموسوعة الحديثة لمسند الإمام احمد، المشرف العام على الموسوعة: د. عبد الله بن عبد المحسن التركي ، تحقيق السند: الشيخ شعيب الأرنؤوط، مؤسسة الرسالة بيروت/ لبنان، الطبعة الأولى 1421هـ-2001م.
3.	البخاري	أبي عبد الله محمد بن إسماعيل بن ابراهيم بن بردزبه؛ صحيح البخاري، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع- بيروت/ لبنان 1421هـ-2001م.
4.	أبو داود	سليمان بن الأشعث بن إسحاق الأزدي السجستاني؛ سنن أبو داود، حكم على أحاديثه وآثاره وعلق عليه العلامة المحدث محمد بن ناصر الدين الألباني، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع -الرياض، الطبعة الثانية، سنة 1427هـ-2007م.
5.	الترمذي	الإمام المحدث: أبي عيسى محمد بن عيسى بن سورة؛ سنن الترمذي ، تحقيق وتعليق: أحمد محمد شاكر ،ومحمد فؤاد عبد الباقي، وإبراهيم عطوة عوض، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي - مصر، الطبعة: الثانية، 1395 سنة هـ - 1975 م، عدد الأجزاء(5).
6.	ابن ماجه	الإمام: أبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، سنن ابن ماجه، وبهامشه كفاية الحاجة في تحقيق سنن ابن ماجه: للحافظ شهاب الدين أحمد بن أبي بكر التوحيدي، دار الفكر- بيروت/ لبنان 1424هـ-2004م.

- شروح الحديث:

7.	الشوكاني	الشيخ المجتهد العلامة محمد بن علي بن محمد الشوكاني؛ نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار من أحاديث الأخبار، المكتبة التوفيقية.
8.	الصنعاني	الإمام محمد بن إسماعيل بن صلاح الكحلاني ثم الصنعاني: سبل السلام، دار الحديث، بدون طبعة وبدون تاريخ، عدد الأجزاء (2).
9.	العظيم آبادي	العلامة أبي الطيب محمد شمس الحق العظيم آبادي مع شرح الحافظ ابن القيم الجوزية؛ عون المعبود شرح سنن أبو داود، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع-الطبعة الثانية 1388هـ-1968م. الطبعة الثالثة 1399هـ-1979م.
10.	العيني	محمود بن أحمد بن موسى الغيتابي الحنفي بدر الدين العيني: عمدة القاري شرح صحيح البخاري، دار إحياء التراث العربي- بيروت.

3- كتب أصول الفقه:

11.	ابن القيم	إعلام الموقعين عن رب العالمين؛ حققه وفصله وضبط غرائبه وعلق على حواشيه محمد محي الدين عبد الحميد.
12.	ابن النجار	الإمام تقي الدين أبو البقاء محمد بن أحمد بن عبد العزيز بن علي الفتوح المعروف بابن النجار الحنبلي، تحقيق: محمد الزحيلي ونزيه حماد، مكتبة العبيكان، الطبعة الثانية، سنة 1418هـ - 1997م، عدد الأجزاء (4)

4- كتب المذاهب الفقهية:

- المذهب الحنفي:

13.	السرخسي	شمس الدين؛ المبسوط، دار المعرفة- بيروت/ لبنان 1406هـ-1986م.
14.	ابن عابدين	محمد أمين؛ حاشية رد المحتار على الدر المختار، شرح تنوير الأبصار في فقه مذهب الإمام أبي حنيفة النعمان، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي

		الحلبي وأولاده-مصر الطبعة الثانية 1404هـ-1984م.
15.	الكاساني	علاء الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، الطبعة الثانية، 1406هـ - 1986م، عدد الأجزاء(7).
16.	المرغيناني	علي بن أبي بكر بن عبد الجليل الفرغاني المرغيناني: الهداية في شرح بداية المبتدي، تحقيق: طلال يوسف، دار احياء التراث العربي - بيروت - لبنان، عدد الأجزاء(4).
17.	ابن نجيم	زين الدين بن إبراهيم بن محمد، المعروف بابن نجيم المصري، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، الطبعة الثانية - بدون تاريخ، عدد الأجزاء(8).
18.	ابن الهمام	كمال الدين محمد بن عبد الواحد اليسواسي المعروف بابن الهمام الحنفي؛ شرح فتح القدير على شرح الهداية، شرح بداية المبتدي، تأليف شيخ الإسلام برهان الدين على بن آل بكر المرغيناني، دار الفكر - بيروت/ لبنان 1406هـ-1986م.

- المذهب المالكي:

19.	الدسوقي	العالم شمس الدين الشيخ محمد عرفة؛ حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لابي البركان سيدي أحمد الدردير بهامشه الشرح المذكور مع تقديرات العلامة المحقق سيدي الشيخ محمد عيش شيخ السادة المالكية، دار الفكر - بيروت/ لبنان 1423هـ-2002م.
20.	ابن رشد	أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث - القاهرة سنة 1425هـ - 2004م.
21.	عlish	محمد بن أحمد بن محمد عlish، أبو عبد الله المالكي: منح الجليل شرح مختصر خليل، دار الفكر - بيروت، سنة 1409هـ/1989م عدد الأجزاء(9).

22.	القرطبي	أبو الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي: البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، تحقيق: محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية، 1408 هـ - 1988 م، عدد الأجزاء (20).
23.	مالك بن أنس	مالك بن أنس بن مالك بن عامر الأصبحي المدني: المدونة، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، سنة 1415 هـ - 1994 م عدد الأجزاء (4).

- المذهب الشافعي:

24.	الرملي	محمد بن أبي العباس أحمد حمزة بن شهاب الدين؛ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، دار الكتب العلمية-بيروت/ لبنان 1424 هـ-2003 م.
25.	الشافعي	الشافعي أبو عبد الله محمد بن إدريس بن العباس بن عبد مناف المظلي القرشي المكي : الأم، دار المعرفة - بيروت، سنة 1410 هـ/1990 م، عدد الأجزاء (8).
26.	الشربيني	شمس الدين محمد بن الخطيب الشربيني؛ مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، اعتنى به: محمد خليل عيتاني، دار المعرفة بيروت، ط1، 1418 هـ / 1997 م.
27.	الشيرازي	أبي اسحاق؛ المذهب في فقه الإمام الشافعي <small>رحمته</small> ، تحقيق وتعليق وبيان الراجح في المذهب بقلم: الدكتور محمد الزحيلي، دار القلم-دمشق/ الدار الشامية-بيروت الطبعة الأولى 1417 هـ-1996 م.
28.	الماوردي	أبي الحسن علي بن محمد بن حبيب البصري البغدادي؛ الأحكام السلطانية والولايات الدينية، بهامشه اقتباس الأنام في تخريج أحاديث الأحكام، تأليف د. خالد رشيد الجميلي، جامعة بغداد - بغداد/العراق 1409 هـ-1989 م.

- المذهب الحنبلي:

29.	البهوتي	الشيخ العلامة منصور بن يونس بن ادريس؛ كشاف القناع عن متن الإقناع، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع 1402هـ-1992م.
30.	السيوطي	مصطفى بن سعد بن عبده السيوطي شهرة، الرحيباني دمشقي الحنبلي: مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، المكتب الإسلامي، الطبعة الثانية، سنة 1415هـ - 1994م، عدد الأجزاء (6).
31.	ابن قدامة	أبو محمد موفق الدين عبد الله بن قدامة الجماعلي المقدسي ثم دمشقي الحنبلي، الشهير بابن قدامة المقدسي: المغني، مكتبة القاهرة، سنة 1388هـ - 1968م، عدد الأجزاء (10).
32.	المرداوي	علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرادوي الدمشقي الصالحي الحنبلي: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، دار إحياء التراث العربي الطبعة: الثانية، عدد الأجزاء (12).

5- كتب الفقه العام والكتب العامة:

33.	أحمد	حمدي سعد أحمد: البيع الإيجاري دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، سنة 2007م
34.	بدران، محمد، سراج	مركز الدراسات الفقهية والإسلامية (أحمد بن بدران، علي جمعة محمد، محمد سراج): موسوعة الفتاوى المعاملات المالية، دار السلام للطباعة والنشر، سنة 2009م.
35.	البنا	محمد البنا: القرض المصرفي دار الكتب العلمية - بيروت- لبنان، سنة 2006م.
36.	الحاج	طارق الحاج: مبادئ التمويل، دار الصفاء للنشر - عمان - الأردن، سنة 2002م.
37.	الخصاونة	صخر أحمد الخصاونة: عقد التأجير التمويلي " دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل، عمان - الأردن، سنة 2005م.

38.	خلف	فليح حسن خلف: البنوك الإسلامية ، جدارا للكتاب العالمي - عالم الكتب الحديثة - الأردن ، سنة 2006 م .
39.	دويدار	هاني دويدار: الوجيز في العقود التجارية والعمليات المصرفية ، دار الجامعة الجديدة ، سنة 2003 م.
40.	الزحيلي	وهبة الزحيلي: الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر المعاصر، الجزء (5)، دار المسلم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2004م.
41.	الزرقا	مصطفى أحمد؛ الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد المدخل الفقهي العام، دار الفكر . مطابع ألف ياه-الأديب/ دمشق 1967-1978م.
42.	زيد	محمد عبد العزيز زيد: الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي - دراسات في الاقتصاد الإسلامي ، الطبعة الأولى 1417هـجري - 1996م .
43.	سمحان	حسين محمد سمحان : أسس العمليات المصرفية الإسلامية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة ، الطبعة الأولى ، سنة 2013م.
44.	شبير	محمد عثمان شبير: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي ، دار النفائس للنشر والتوزيع الأردن ،سنة 2007 م .
45.	الشوابكة	محمد عايد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع .
46.	شويدح	أحمد شويدح: المعاملات المالية المعاصرة في الشرعية الإسلامية ، المركز الدولي للنشر ، الطبعة الثانية ، سنة 2003 م .
47.	عبد العزيز	سمير محمد عبد العزيز: التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية التطبيقية - دراسة مقارنة ، مكتبة الإشعاع - عمان - الأردن ،سنة 2001م.
48.	عساف	محمود عساف: المنهج الإسلامي في إدارة الأعمال ، مكتبة عين سمش ، 1987 م .
49.	فرج	توفيق حسن فرج : عقد البيع والمعاوضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، سنة 1985.
50.	فهد، كنجو	إبراهيم فهد ، كنجو كنجو: الإدارة المالية ، دار المسيرة - عمان - الأردن ، سنة 1997 م.

51.	القاضي	هشام محمد القاضي: التمويل العقاري دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، دار الفكر الجامعي ، سنة 2012 م .
52.	مدكور	محمد مدكور: عقد الإيجار في الفقه الإسلامي المقارن ، دار النهضة العربية ، 1998 م .
53.	المصري	رفيق يونس المصري : بيع التقييط تحليل فقهي واقتصادي ، دار القلم - دمشق ، الطبعة الثانية ، سنة 1418 هجرى - 1997م.
54.	ويح	أشرف ويح: الوسيط في البيع بالتقييط، دار النهضة العربية، سنة 1999م.

#### 6- كتب السياسة الشرعية:

55.	أفندي	علي حيدر خواجه أمين أفندي: درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، تعريب: فهمي الحسيني، دار الجيل، الطبعة الأولى، سنة 1411هـ - 1991م، عدد الأجزاء(4).
-----	-------	---

#### 7- كتب السير والتراجم

56.	البرمكي	الإمام أبو العباس شمس الدين أحمد بن محمد بن إبراهيم بن أبي بكر ابن خلكان البرمكي الإربلي: وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان تحقيق: إحسان عباس، دار صادر - بيروت، عدد الأجزاء(7).
57.	اليعمري	الإمام إبراهيم بن علي بن محمد، ابن فرحون، برهان الدين اليعمري: الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، تحقيق وتعليق: الدكتور محمد الأحمدى أبو النور، دار التراث للطبع والنشر - القاهرة، عدد الأجزاء(2).

#### 8- كتب اللغة:

58.	أبادي	الفيروز أبادي؛ القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت/ لبنان، الطبعة الأولى 1406هـ-1986م.
59.	أنيس	إبراهيم أنيس وآخرون؛ المعجم الوسيط، قام بإخراجه: إبراهيم مصطفى، القاهرة 1392هـ-1972م.

60.	الزبيدي	العالم محمد بن محمد الحسيني، أبو الفيض، الملقب بمرتضى الزبيدي: تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق: مجموعة من المحققين، دار الهداية.
61.	الفارابي	العالم أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي: الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار، دار العلم للملايين - بيروت، الطبعة الرابعة، 1407 هـ - 1987 م، عدد الأجزاء (6).
62.	ابن فارس	أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا؛ معجم مقاييس في اللغة، حققه: شهاب الدين أبو عمرو، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع - بيروت/ لبنان.
63.	الفيومي	العالم العلامة أحمد بن علي المقرئ الفيومي؛ المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي، دار الفكر - بيروت المطبعة الأميرية.
64.	قلعجي، قتيبي	العالم محمد رواس قلعجي - حامد صادق قتيبي: معجم لغة الفقهاء، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، سنة 1408 هـ - 1988 م.
65.	ابن منظور	ابن منظور؛ لسان العرب، دار المعارف.
66.	اليمني	العالم نشوان بن سعيد الحميري اليمني: شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، تحقيق: د حسين بن عبد الله العمري - مطهر بن علي الإيراني - د يوسف محمد عبد الله، دار الفكر المعاصر (بيروت - لبنان)، دار الفكر (دمشق - سورية)، الطبعة الأولى، سنة 1420 هـ - 1999 م، عدد الأجزاء (11).

### 9- الدوريات ورسائل الماجستير ومواقع الانترنت:

- الدوريات:

67.	الألفي	محمد الألفي: الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، وهو بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (12)، سنة 2007م.
68.	السعدي	عقيل السعدي: عقد الإيجار التمويلي، وهو بحث منشور عبر الشبكة العنكبوتية بمجلة أهل البيت، العدد (8)

69.	الشاذلي	حسن الشاذلي: الإيجار المنتهي بالتمليك ، وهو بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي-جدة، ، المجلد(4)، العدد الخامس، سنة 1988م.
70.	عثمان	بسام عثمان: النقل التأجير التمويلي ودوره في تفعيل مشروعات بالسكك الحديدية، وهو بحث منشور بمجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والاقتصادية، سنة 2011م، المجلد(27)، العدد(3)،
71.	محاسنة	نسرین محاسنة: التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، وهو بحث منشور في مجلة الحقوق، العدد(4)، سنة1432هـ.
72.	مقابلة، جودة	علي مقابلة ومحفوظ جودة: معوقات التأجير التمويلي، وهو بحث منشور في مجلة مؤتة للبحوث والدراسات-عمان-الأردن، المجلد(18)، العدد(4)، سنة2003م .

- أبحاث ومقالات الانترنت:

73.	صون عبد الكريم: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي	<a href="http://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&amp;ald=71670">www.iasj.net/iasj?func=fulltext&amp;ald=71670</a>
74.	حسين شحاتة: الجوانب التطبيقية والمحاسبية لقانون التأجير التمويلي رقم 1995/95	<a href="http://www.darelmashora.com/Default.aspx?DepartmentID=26&amp;Mode=MySelf">http://www.darelmashora.com/Default.aspx?DepartmentID=26&amp;Mode=MySelf</a>
75.	عصام أبو النصر: دور صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك في دعم وتنمية الصناعات الصغيرة	<a href="http://www.darelmashora.com/download.ashx?docid=2244">www.darelmashora.com/download.ashx?docid=2244</a>

www.darelmashora.com/download.ashx?docid=183	حسين شحاتة: التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية	.76
: http://www.kantakji.com/media/8638/ija.swf	إبراهيم أبو الليل: الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي	.77
www.univ-ecosetif.com/seminars/PMEPMI/09.pdf	بعلوج بو العيد: التمويل التأجيري كإحدى صيغ التمويل الإسلامي	.78
C:\Users\lenovo\Desktop امنوعات الكراء المنتهي بالتمليك (الليزينك).html	محمد العمر اوي: الكراء المنتهي بالتمليك	.79
www.majalah.new.ma	محمد الروكي: الإيجار المنتهي بالتمليك والأدلة الشرعية على إباحته	.80
: iefpedia.com/arab/wp- content/uploads/2013/05/د-هشام-.docx	هشام جبر: الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق،	.81
www.saaid.net/book/9/2471.doc	فهد الحسون: الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقہ الإسلامي	.82

- رسائل الماجستير:

عيسى بخيت: طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، رسالة ماجستير في جامعة محمد بوترة ومرداس، سنة 2011م.	بخيت	.83
صفاء بلعاوي: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، وهي رسالة ماجستير في جامعة النجاح الوطنية، سنة 2005م.	بلعاوي	.84

85.	الرشيدي	محمد الرشيدي: عقد الإجارة المنتهية بالتملك -دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية- ، وهي رسالة ماجستير في جامعة الشرق الأوسط، سنة 2009-2010م.
86.	شمالي	محمد شمالي: مدى إمكانية تطبيق أسلوب التأجير التمويلي في المصارف وشركات الصناعات الإنشائية العاملة في قطاع غزة- دراسة تطبيقية-، وهي رسالة ماجستير في الجامعة الإسلامية، سنة 2013م،
87.	المحضر	فتح المحضر: محاسبة عقود الإيجار (دراسة تطبيقية في شركة طيران الخطوط الجوية اليمنية)، وهي رسالة دكتوراة في جامعة دمشق ،سنة 2005م.

رابعاً: فهرس الموضوعات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	البسمة
ب	الإهداء
ج	شكر وتقدير
د	مقدمة
19-1	<b>الفصل الأول</b> <b>حقيقة التأجير التمويلي وأنواعه ومجالاته.</b>
2	المبحث الأول حقيقة التأجير التمويلي
3	المطلب الأول تعريف التأجير التمويلي
9	المطلب الثاني الألفاظ ذات الصلة
3	المبحث الثاني أنواع عقد التأجير التمويلي وصوره وإجراءات إبرامه
4	المطلب الأول أنواع عقد التأجير التمويلي
8	المطلب الثاني صور عقد التأجير التمويلي
11	المطلب الثالث إجراءات إبرام عقد التأجير التمويلي
12	المبحث الثالث المجالات التي يطبق فيها التأجير التمويلي.
14	المطلب الأول مجال العقارات
16	المطلب الثاني مجال المنقولات
54-20	<b>الفصل الثاني</b> <b>خصائص عقد التأجير التمويلي وتكييفه الفقهي وحكمه الشرعي</b>
21	المبحث الأول خصائص عقد التأجير التمويلي
22	المطلب الأول صفات عقد التأجير التمويلي
25	المطلب الثاني مزايا وعيوب عقد التأجير التمويلي
30	المبحث الثاني التكييف الفقهي لعقد التأجير التمويلي.
37	المبحث الثالث الحكم الشرعي لعقد التأجير التمويلي
38	المطلب الأول حكم العناصر المكونة لعقد التأجير التمويلي

رقم الصفحة	الموضوع
48	المطلب الثاني أقوال الفقهاء في عقد التأجير التمويلي وأدلتهم والترجيح بين الفريقين
88-55	<b>الفصل الثالث</b> <b>أركان عقد التأجير التمويلي وضوابطه والآثار المترتبة عليه وأسباب انتهاءه</b>
56	المبحث الأول أركان عقد التأجير التمويلي
57	المطلب الأول الأركان المكونة للعقد في الفقه الإسلامي
58	المطلب الثاني أركان عقد التأجير التمويلي مدى مطابقتها لأركان العقد
63	المبحث الثاني الضوابط الشرعية لعقد التأجير التمويلي
67	المبحث الثالث الآثار المترتبة على عقود التأجير التمويلي
68	المطلب الأول التزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي
75	المطلب الثاني التزامات المستأجر في عقد التأجير التمويلي
83	المبحث الرابع أسباب انتهاء عقد التأجير التمويلي
85	المطلب الأول انتهاء عقد الإيجار التمويلي قبل حلول أجله (فسخ العقد)
87	المطلب الثاني انتهاء عقد الإيجار التمويلي بحلول أجله
92-89	<b>الخاتمة</b>
90	أولاً: النتائج:
92	ثانياً: التوصيات:
109-93	<b>الفهارس العامة</b>
94	أولاً: فهرس الآيات الكريمة.
96	ثانياً: فهرس الأحاديث النبوية والآثار.
97	ثالثاً: فهرس المصادر والمراجع:
108	رابعاً: فهرس الموضوعات
110	الملخص باللغة العربية
111	الملخص باللغة الإنجليزية

## المخلص باللغة العربية

تناولت هذه الرسالة موضوعاً يعد من أهم مواضيع المعاملات المالية المعاصرة التي كثر العمل بها في الآونة الأخيرة وهو: عقد التأجير التمويلي المختلف في حكمه بين العلماء، فهذا البحث يبين ماهية هذا العقد، وأنواعه، وصوره، ومجالاته، وخصائصه، وتكييفه الفقهي، وحكمه الشرعي، وأركانه، وضوابطه الشرعية، وغير ذلك مما يتعلق بهذا العقد، وقد تكوّنت هذه الرسالة من ثلاثة فصول وخاتمة وهي كالآتي:

**الفصل الأول:** قد تناولت فيه حقيقة عقد التأجير التمويلي، وأنواعه، ومجالاته.

**أما الفصل الثاني:** تناولت فيه الحديث عن خصائص عقد التأجير التمويلي، وتكييف الفقهي، وحكمه الشرعي، وخلصت فيه إلى أن عقد التأجير التمويلي من العقود المستحدثة الجائزة؛ مع ضرورة الالتزام بالضوابط الشرعية له.

**والفصل الثالث والأخير:** فقد اشتمل على أربعة مباحث تناولت فيها أركان عقد التأجير التمويلي وضوابطه، والآثار المترتبة عليه، وأسباب انتهائه، وخلصت فيه إلى أن أركان هذا العقد هي نفس أركان عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وأنه لا بد من الاحتماء بالضوابط الشرعية لهذا العقد تفادياً للخطأ والذلل والوقوع في الحرام.

**ثم الخاتمة:** تناولت فيها أهم النتائج والتوصيات التي توصلت إليها في هذا البحث.

## المخلص باللغة الإنجليزية

### Abstract

This thesis studies one of the most important topics of contemporary financial transactions that many transact with recently which are: financing leasing contract disputed among Muslim scholars. This research shows the nature of this contract, types, the manners, fields, characteristics, and legal controls, and other things pertaining to this contract .

This study consists of three chapters and a conclusion which are:

**Chapter One:** explains the nature of financial leasing contract, types, and fields .

**The second chapter:** Illustrates characteristics of financial leasing contract, religious adaptation, its legality. The chapter concludes that the financial leasing contracts are acceptable new contracts as long as it adheres to the Islamic controls.

**The third chapter:** includes four sections which explain the pillars of financial leasing contract, controls, and its implications, and the reasons for termination. It concluded that the elements of this contract is the same as the elements of the lease agreements in Islamic jurisprudence, and it is essential to observe the Islamic controls in order to avoid errors and be permissible. **Finally,** in the conclusion lists the most important findings and recommendations the study draws.