



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

معهد العلوم الإسلامية

قسم الشريعة



الإجارة المنتهية بالتملك عند الملكية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الليسانس

في العلوم الإسلامية - تخصص: فقه وأصول

المشرف:

أ. إدريس ريمي

الطلبة:

- عبد الجبار شارف

- جيلاني بحاد

السنة الجامعية: 1437-1438هـ / 2016-2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى القلب الذي سكب حنانه في قلبي.

إلى التي أضاءت لي شموع العلم والمعرفة.

إلى التي كانت دائما صبورة على هفواتي وزلاتي.

إلى التي كلما قلت لها وداعا، قالت لي متى الرجوع.

إلى والدتي منبع الدفء والحنان الذي لا ينضب.

إلى والدي الذي أفنى حياته كي أكون.

إلى مشايخي الذين بثوا في قلبي روح العلم والعمل.

إلى جامعتي التي منحتنا هذه الفرصة للتعلم والتواصل.

إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا.

شكر وتقدير

إن الشكر لله - عز وجل - أولاً وآخراً، فله الحمد كله، وله الشكر كله، لا نحصى نعمه، ولا نحصى ثناء عليه، ما أرادته كان، وما لم يردده غير كائن، خلق الإنسان من عدم، وعلمه ما لم يعلم، وأسبغ عليه نعمه ظاهرة وباطنة، فله الحمد والمنّة، والصلاة والسلام على سيد ولد عدنان سيدنا محمد ﷺ، وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً.

تلوح في سمائنا دوماً نجوم براقّة، لا يخفت بريقها عنا لحظة واحدة، نترقب إضاءتها بقلوب ولهانة، ونسعد بلمعائها في سمائنا كل ساعة، فاستحقت وبكل فخر أن يُرفع اسمها في علياننا، إليك يا معلمي يا من بذلت ولم تنتظر العطاء، إليك أهدي عبارات الشكر والتقدير، كما أرفع جميل الشكر والثناء وأتقدم بخالص الامتنان للمشرف الأستاذ / إدريس ريمي على ما بذله وقدمه من تسهيلات للخروج بهذا البحث المتواضع في شكله النهائي، وأرجوا من الله تعالى أن يجازي الجميع خير الجزاء، وأن يوفقهم إلى ما يحب ويرضى إنه ولي ذلك والقادر عليه.

ملخص البحث

يهدف هذا البحث إلى دراسة: "الإجارة المنتهية بالتملك عند المالكية"، وهو من صيغ التمويل الإسلامية وله أهمية كبيرة في تنمية عدد من القطاعات الاقتصادية، وقد تناول البحث هذا العقد عبر: مدخل ذكرت فيه نشأت الإجارة المنتهية بالتملك وأهم المناطق التي تواجد فيها، ثم مبحث أول: للتعريف به ودراسة مشروعيته وأركانه وشروطه والتفريق بينه وبين غيره من العقود، ثم مبحث ثاني: لدراسة اشتراطات هذا العقد وتكييف صورته التطبيقية المتداولة، ومبحث ثالث: لدراسة أهم المسائل المتعلقة به من ضمان وصيانة وأحكام الأجرة، مع ذكر أهم الحالات التي يكون بها انتهاء وفسخ هذا العقد، وذلك من خلال آراء المذهب المالكي.

وتوصل في الأخير إلى خاتمة تضمنت أهم النتائج والتوصيات.

Search Summary

The aim of this research is to study: "The expired rent by titling in Al-Maliki doctrine", which is one of the islamic funding formulas that has a great importance in the development of such a number of economic sectors. The research has addressed this contract through the expired rent by titling mentioned in an introduction and the most important areas in which it is located. First, to define it and to study its lawfulness, its elements and conditions, then differentiate it from other contracts. Second, To study the requirements of this contract and to adapt its current applied images. Third, To study the most important issues relating to it as the guarantee, maintenance and remuneration of the

fare, with this most important cases of termination and avoidance of the contract, through Al-Maliki doctrine views.

Finally, the search reached a conclusion that included the most important results and recommendations.

قائمة الأشكال

ج	الجزء
ص	الصفحة
هـ	هجري
ت	توفي
م	ميلادي
تحق	تحقيق
لا.ن	لا ناشر
لا.م	لا مكن طبع
د.ت	دون ذكر تاريخ
لا.ط	لا طبعة

مقدمة

الحمد لله الذي أحل بنعمته الطيبات، وحرّم الخبائث، أحمدده سبحانه حمدا لا ينفد، وأشكره وأثني عليه فهو أهل الثناء والمجد، مسدي الخيرات، ودافع النكبات، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأصلي وأسلم على النور الذي بعثه ربه بالهدى ودين الحق، نبينا وسيدنا محمد ﷺ، صلاة دائمة إلى يوم لقاءه، وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد:

انتشرت في عصرنا الراهن عمليات الإجارة بأنواعها، والتي لم تكن موجودة من قبل منذ سنوات ولكنها وفدت من الغرب إلى بلاد المسلمين، حيث ظهرت أشكال وصور متعددة من العقود المستحدثة، فتلجأ الكثير من المنشآت والشركات إلى استعمال بعض هذه الصور بدل شراء السلعة أو العقار مباشرة؛ إما لغلاء أسعاره أو لأنها تواجه صعوبات في تدبير الأموال اللازمة للشراء عن طريق زيادة رأس المال أو الاقتراض من الغير، ومن أبرز هذه الأنواع المنتشرة اليوم: الإجارة المنتهية بالتملك الذي هو موضوع البحث.

والإشكالية الرئيسية التي يتناولها هذا البحث هي: ما مدى مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك عند المالكية؟

وتشمل هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية من شأنها الإلمام بالجوانب المختلفة للبحث وهي:

ما هي الإجارة المنتهية بالتملك؟ ما هو تكييف اشتراطاتها؟ ما هي تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك؟ ما هي أهم أحكامها؟

أهمية البحث: لا تخفى أهمية هذا الموضوع، فإن عقد الإجارة المنتهية بالتملك الذي يستعمله الناس في وقتنا المعاصر على نطاق واسع فيه من الصور التي تكون فيها غرر أو ربا

وغير ذلك من المحظورات، فلا بد من الوقوف على حكمه، لذلك اختير بحث هذا الموضوع بالتركيز على التطبيقات العملية في البنوك الإسلامية، ولما كانت المساحة المطلوبة للكتابة محدودة ركز البحث بشكل خاص على المباحث الكلية في هذا العقد، بما يسهم في توضيح موضوعاته، وتصحيح التعامل به ويخدم الجانب التطبيقي منه في البنوك الإسلامية، معتمداً فيما جاء فيه من أحكام على الكتب المعتمدة في المذهب المالكي الموثوق بها، كما يتضح هذا جلياً من التوثيق للمعلومات بالهامش وقائمة المصادر والمراجع.

أهداف البحث: يهدف البحث إلى:

1. التعريف بالإجارة المنتهية بالتملك، ومعرفة مشروعيتها.
2. التعريف بصيغ الإجارة المنتهية بالتملك التي بدأت البنوك الإسلامية اعتمادها، ومعرفة الاشتراطات التي تطرأ عليها، مع تكييف هذه الاشتراطات.
3. معرفة الصيغ الجائزة للإجارة المنتهية بالتملك حسب أصول المذهب المالكي.
4. التعرض لبعض الأحكام العملية في الإجارة المنتهية بالتملك؛ كصيانة وضمان العين، وأحكام الأجرة، وحالات فسخ وانتهاء العقد.

أسباب اختيار البحث: يرجع السبب في اختيار البحث لـ:

1. لأهمية هذا الموضوع ومكانته العملية؛ حيث يمارس عقد الإجارة المنتهية بالتملك في أغلب البنوك الإسلامية.
2. السعي إلى التعرف على هذا العقد وتكييفه، ومعرفة أحكامه الشرعية وذلك حسب المذهب المالكي.
3. عرض عقد الإجارة المنتهية بالتملك على المذهب المالكي، وملاحظ تعامله مع مستجدات العصر.
4. تقديم بحث في هذا العقد لمن يعتمد المذهب المالكي، لأن كل البحوث السابقة جرة مجرى الدراسة المقارن بين المذاهب.

الدراسات السابقة:

حسب اطلاعنا المتواضع لم نجد أي بحث يتحدث عن الإجارة المنتهية بالتملك عند الملكية كبحت منفرد، ولكن يوجد في الفقه المقارن الكثير من البحوث في هذا العقد، وقد طُرح فيها مذهب الملكية، ومن أهم هذه البحوث نجد:

1. غسان محمد الشيخ، "الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي"، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في تخصص الفقه والأصول، كلية دمشق، جامعة العلوم الإسلامية، ط:1؛ دمشق: دار القلم، 1431هـ/ 2010م؛ كانت الدراسة أقرب ما تكون للبحث الذي بين أيدينا لكن لم تتحدث عن العقد عند الملكية بصفة خاصة بل كان المذهب تارة راجحا وأخرى مرجوحا.

2. عمر مونة، "عقد الإجارة المنتهية بالتملك"، دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، الرياض، 21-27 ديسمبر 2000؛ جاءت هذه الدراسة لتبيان حقيقة الإجارة المنتهية بالتملك، وصورها المعاصرة في المصارف الإسلامية من خلال الدراسة المقارن بين المذاهب، ولم تتطرق الدراسة إلى أهم مسائل الإجارة المنتهية بالتملك.

3. محمد الفاتح محمود بشير المغربي (2013م)، "الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق"، بحث في تخصص الإدارة المالية، كلية العلوم الإدارية، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، السودان، 2013م؛ هدفت الدراسة إلى التعريف بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وبيان مزاياها التنموية والاقتصادية، وتقديم التطبيق العملي المصري لها، ولم تتطرق لاشتراطات العقد ولا المسائل المتواجدة ضمن العقد.

4. أحمد محسن العوامي، "ضوابط التأجير المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي"، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في تخصص الفقه، كلية الدراسات الإسلامية، جامعة المدينة العالمية، القاهرة، مصر، 1434هـ؛ تهدف الدراسة إلى التعريف بالإجارة المنتهية بالتملك وبيان ضوابطها من خلال الدراسة المقارنة بين المذاهب، ولم تتطرق إلى العديد من الصور المعاصرة، مع عدم ذكر أهم مسائل عقد.

منهج البحث: المنهج الذي سرنا عليه في هذا البحث هو كما يلي:

خلال المدخل استعنا بالمنهج التاريخي؛ حيث ذكرنا لمحة عن نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك وكيف انتقلت إلى البنوك الإسلامية، أما خلال المباحث الثلاثة استعنا بالمنهج الاستقرائي والاستنباط لتعامل مع النصوص والأدلة واستخراج الأحكام، واستعنا بالمنهج التحليلي والوصفي للوصول إلى تقديم صورة كلية وشمولية للموضوع.

وقد قسمنا البحث إلى مدخل وثلاث مباحث؛ حيث تحدثنا في المدخل حول تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك، (والمبحث الأول) حول ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك، وقد قسم إلى مطلبين؛ الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك، والثاني: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة العادية وبيع السلم، (والمبحث الثاني) اشتراطات الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها، وقسم بدوره إلى مطلبين؛ المطلب الأول: اشتراطات الإجارة المنتهية بالتمليك، والمطلب الثاني: تطبيقات الإجارة المنتهية بالتمليك، (والمبحث الثالث) مسائل متعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك، وقسم أيضا إلى مطلبين: المطلب الأول: أحكام الإجارة المنتهية بالتمليك، والمطلب الثاني: حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وختم بإذن الله تعالى بخاتمة شملت أهم النتائج والتوصيات العامة، والله المستعان.

هذا هو مضمون البحث، فما كان فيه من إصابة فلهي من الله، وما كان فيه من خطأ فهو من أنفسنا والشيطان، والله ورسوله منه بريئان، وفي الختام أسأل الله الكريم رب العرش العظيم أن يرزقنا السداد والإعانة، وأن يرزقنا الإخلاص في الأقوال والأعمال، وأن يجعل هذا العمل في موازين حسناتنا.

مدخل: حول تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتملك

إن عالم الاستثمار الإسلامي اليوم وتحت ظل البنوك الإسلامية وجد العديد من أدوات الاستثمار، منها ما هو معروف سابقاً كالبيع المراجحة، وبيع الأجل، وبيع التقسيط، ومنها ما هو حديث النشأة تمت صياغته وتعديله وفق المناهج الإسلامية، ومن أهمها الإجارة المنتهية بالتملك التي سعت إلى تحقيق مصلحة المؤجر والمستأجر، وكانت أداة ناجحة جدية بالبحث وإلقاء مزيد من الضوء على مدى مشروعيتها وصورها، ويعود تاريخ نشأتها إلى القانون الإنجليزي . بريطانيا . في إيجاد ما يسمى بالبيع الإيجاري أو الإجارة التملك، وكان ذلك في منتصف القرن التاسع عشر، وتحديدًا في عام 1846م، وبعدها ظهر عقد اللينج [Leasing] في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953م، ثم ظهر في فرنسا تحت تسمية [Credit Bail] عام 1962م، وهذان العقدان يعتبران حالة جديدة للإجارة المنتهية بالتملك، وبعد ذلك انتقل هذا العقد إلى الدول الإسلامية من خلال البنوك الإسلامية التي جعلتها جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها، وقد حمل فقهاء القانون المصري على اعتبار هذا النوع بيع بالتقسيط في بداية الأمر، واقتصر النظام الإنجليزي على وصفه بأنه عقد إيجار، والقانون الفرنسي أنه مركب من عمليتين، تستقل كل منهما على الأخرى، وهو أنه إيجار يليه بيع، واتجه أكثر الشراح إلى أنه إيجار مقرون ببيع، وهذا التصور الأخير للقضاء الفرنسي هو ما يقره الفقه الإسلامي¹، وجعل البنك الإسلامي للتنمية عقد الإيجار المنتهية بالتملك جزءاً من العمليات الاستثمارية التي يقوم بها، حيث قام بتطبيق هذا العقد في عام 1986م، ومنذ تطبيقه وحتى عام 1990م استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية².

¹: وهب الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة. (ط:1؛ دمشق: دار الفكر، 2006م)، ص396.

²: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي. بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في تخصص الفقه والأصول، كلية دمشق، جامعة العلوم الإسلامية، (ط:1؛ دمشق: دار القلم، 1431هـ/ 2010م)، ص29.

المبحث الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

انتشر عقد الإجارة المنتهية بالتملك انتشاراً كبيراً، سواء على مستوى الشركات الكبيرة، أو على مستوى الشركات الصغيرة والأفراد، وذلك للفوائد والمزايا التي يحققها المتعاقدان من خلاله، وكون الإجارة المنتهية بالتملك عقد جديد نوعاً ما، فكان من الضروري بيان ماهيته وذلك من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك

نبدأ في هذا المطلب بتعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وبيان مشروعيته وأركانه، وذلك عبر الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك

من المناسب قبل تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك بيان المصطلحات المتعلقة به (العقد، الإجارة، التملك، البيع):

– **العقد:** في اللغة نقيض الحل؛ عقده يعقده عقداً وتعقداً وعقده¹، أما في الاصطلاح: فنجد أن له معنيين عام وخاص؛ فالمعنى العام يطلق على كل التزام تعهد به الإنسان على نفسه سواء كان يقابله التزام آخر أم لا، وسواء كان التزاماً دينياً كالنذر أو دينوياً كالبيع ونحوه، أما المعنى الخاص فيطلق على كل اتفاق تم بين إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو نقله، فهو لا يتحقق إلا من طرفين أو أكثر، وهذا هو المعنى الغالب عند إطلاق الفقهاء للعقد في الاصطلاح الفقهي².

¹: محمد ابن المنظور، لسان العرب. ج3(ط:3؛ بيروت: دار صادر، 1414هـ)، ص296.

²: ابن رجب، القواعد. (لا.ط؛ بيروت: دار الكتب العلمية، د.ت)، ص78.

- **الإجارة:** في اللغة اسم لأجرة يقال: أجزت المملوك فهو مأجور أجزاً، وأجزته أجزراً، وأجزرت الرجل إجارة، إذا كان لك جازاً، وقد أجزت المملوك مؤاجرة¹، أما في الاصطلاح فهي: "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"².

- **التمليك:** مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة، وملكت الشيء: قوته والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً؛ لأن يده فيه قوة صحيحة، وأملكه الشيء وملكه إياه تملياً بمعنى واحد أي: جعله ملكاً له يملكه³، أما في الاصطلاح: فلا يخرج عن المعنى اللغوي.

- **البيع:** في اللغة مقابلة شيء بشيء⁴؛ فمقابلة السلعة بالسلعة تسمى بيعاً لغة كمقابلتها بالنقد، ويقال لأحد المتقابلين: مباع، وللآخر: ثمن، أما اصطلاحاً فهو: "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعت لذة"⁵.

إن بيان المصطلحات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك (العقد، الإجارة، التملك، البيع) كانت فكرة عامة حول العقد، وذلك تمهيداً لتعريفه.

ويمكن تعريفه على النحو الآتي: "تمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة، يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم"⁶.

¹ محمد بن دريد، جهمرة اللغة. تحقق: رمزي منير بعلبكي، ج2(ط:1؛ بيروت: دار العلم للملايين، 1987م)، ص1088.

² محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير. ج4(لا.ط؛ دمشق: دار الفكر، د.ت)، ص2.

³ محمد ابن المنظور، لسان العرب، مرجع سابق، ج10، ص492.

⁴ المرجع نفسه، ج2، ص422.

⁵ محمد الخطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل. ج4(ط:3؛ دمشق: دار الفكر، 1412هـ/ 1992م)، ص225.

⁶ محمد الفاتح محمود بشير، الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق، بحث في تخصص الإدارة المالية، كلية العلوم الإدارية، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، السودان، 2013م، ص8.

فتمليك منفعة من عين معلومة مدة معلومة؛ هذه هي الإجارة، ويتبعه تمليك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم؛ هذا هو الانتهاء بالتمليك، فمثل أن يشتري البنك عقارا أو عينا ما، ليس بنية التمليك بل قصد الاستثمار، عن طريق تأجير هذا الشيء مدة ثلاث سنوات مثلا، بأجرة المثل أو أكثر، تدفع على أقساط معينة، ثم يملك المستأجر هذا الشيء بناء على وعد سابق بمقتضى عقد جديد بعد انتهاء مد الإجارة.

الفرع الثاني: مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

بعد تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك، نتطرق في هذا الفرع إلى ذكر مشروعية الإجارة أولا؛ لأنها الأساس الذي تنطلق منه الإجارة المنتهية بالتمليك، ومنها نتوجه إلى معرفة مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك ثانيا.

أولا: مشروعية الإجارة

الإجارة جائزة¹، مشروعة بنص القرآن الكريم والسنة النبوية وإجماع العلماء، وتوضح ذلك كما يلي:

- الأدلة من القرآن الكريم على مشروعية الإجارة نذكر منها:

1. قال تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ [القصص: 26]؛ حيث طلب والد المرأتين من موسى عليه السلام أن يؤجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى عليه السلام على ذلك، فدل ذلك على تجويز الإجارة، ومضت بها السنة، وعمل بها غير واحد من صحابة رسول الله صلى الله عليه وسلم.

¹: أبو سعيد ابن البراذعي، التهذيب. تحقق: محمد الأمين بن الشيخ، ج3(ط؛1، دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، 1423هـ/2002م)، ص314.

²: محمد بن إدريس الشافعي، تفسير الإمام الشافعي. تحقق: أحمد بن مصطفى الفران، ج3(ط؛1، المملكة العربية السعودية: دار التدمرية، 1427هـ/2006م)، ص1168.

2. قال تعالى: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ تَخَدَّتْ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾ [الكهف: 77]؛ أي لو شئت أعطيت عليه شيئاً¹، وفي ذلك بيان لجواز الإجارة.

3. قال تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ﴾ [الطلاق: 6]؛ حيث دلت هذه الآية على أن المطلقات اللاتي لهن ولد رضيع فإن لهن أن يرضعن ذلك الولد، ولهن أن تمتنعن، فإن أرضعن فأعطوهن أجورهن²، فدلّت على مشروعية الإجارة على الرضاع، وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه.

– الأدلة من السنة النبوية الشريفة على مشروعية الإجارة نذكر منها:

1. رواه ابن عباس رضي الله عنه: «أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ اخْتَجَمَ وَأُعْطِيَ الْحَجَّامَ أَجْرَهُ»³؛ ولو كان النبي ﷺ يعلم كراهية في أجره لم يعطه، فدلّت على مشروعية الإجارة⁴.
2. قال ﷺ: «لَا يُسَاوِمُ الرَّجُلُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ، وَلَا يَخْطُبُ عَلَى خِطْبَةِ أَخِيهِ، وَلَا تَنَاجَشُوا، وَلَا تَبَايَعُوا بِالْقَاءِ الْحَجَرِ، وَمَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ»⁵؛ فنهى النبي ﷺ عن استئجار الأجير حتى تبين له أجره⁶، فدلّت أيضاً على مشروعية الإجارة.

¹ مقاتل بن سليمان، تفسير مقاتل بن سليمان. تحقق: عبد الله محمود شحاته، ج2 (ط:1)، بيروت: دار إحياء التراث، 1423هـ، ص597.

² نفس المرجع، ج4، ص366.

³ أخرجه: محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري. تحقق: محمد زهير الناصر، ج3 (ط:1)، بيروت: دار طوق النجاة، 1422هـ، كتاب: الإجارة، باب: خراج الحجّام، ص93.

⁴ ابن البطال، شرح صحيح البخاري. تحقق: ياسر بن إبراهيم، ج6 (ط:2)، السعودية: دار الراشد، 1423هـ/ 2003م، ص408.

⁵ أخرجه: أحمد بن الحسين البيهقي، السنن الكبرى. تحقق: محمد عبد القادر عطا، ج6 (ط:3)، بيروت: دار الكتب العلمية، 1424هـ/ 2003م، كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، ص168. ضعيف (ابن الملّقن، البدر المنير. تحقق: مصطفى أبو الغيط وآخرين، ج7 (ط:1)، السعودية: دار الهجرة، 1425هـ/ 2004م، ص38).

⁶ الملا علي القاري، شرح مسند أبي حنيفة. تحقق: خليل محيي الدين الميس، (ط:1)، بيروت: دار الكتب العلمية، 1405هـ/ 1985م، ص124.

- أما الإجماع: فقد أجمعت الأمة الإسلامية على مشروعية الإجارة من زمن سيدنا محمد ﷺ إلى يومنا هذا، وقد قال الإمام الشافعي¹: "فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله ﷺ ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إيجارها وعوام فقهاء الأمصار"².

ثانيا: مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك

عندما ظهرت الإجارة المنتهية بالتملك في المعاملات الإسلامية وخاصة من قبل المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، أثارة تحفظا لدى أكثر الفقهاء المعاصرين؛ لأن الناظر إلى صيغ العقد يتراء له بداية أنها من قبيل عقدين في عقد واحد، هما الإجارة والتملك، وكما هو معلوم فإن الشرع نهي عن كل عقد يتضمن عقدين، ولكن في حقيقة الأمر هما عقدان منفصلان مستقلان: عقد إجارة ابتداء فإن انتهت بدأ عقد جديد مستقل منفصل هو عقد التملك، وبالتالي لم يتواجد فيه عقدان في عقد واحد، وكلا العقدين جائزين بالأدلة السابقة الذكر، وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقد في الكويت (1409/6/1هـ) يؤكد مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك، ويبين الصور الجائزة، وغير الجائزة، وقد صدر قرار ثاني في الدورة الثانية عشر يؤكد القرار الأول³.

ومن قال بمشروعية هذا العقد هيئات علمية شرعية موثوقة معروفة تضم خيرة علماء وفقهاء العالم الإسلامي المعروفة بالعلم الغزير، والفهم الدقيق للفقه والأصول، خاصة في مجال المعاملات المالية، فضلا عن التقوى والورع وثقة الناس بهم، ومن هذه الهيئات نجد:

- الهيئة الشرعية للشركة الراجحي للاستثمار، فتوى رقم (43)، وفتوى رقم (93).

¹: محمد بن إدريس القرشي الشافعي، ثالث الأئمة الأربعة، العالم المجتهد، وصاحب المذهب الشافعي، ومؤسس علم أصول الفقه، ولد بغزة عام 150هـ، من أئمة: مالك والحسن الشيباني، ومن تلاميذه: أبو ثور الكلبي وابن حنبل، ومن كتبه الأم والرسالة، توفي بمصر عام 204هـ. (إسماعيل بن كثير، طبقات الشافعيين. تحقق: حمد عمر هاشم ومحمد عزب، د.ط، المدينة المنورة: مكتبة الثقافة، 1413هـ / 1993م)، ص1.

²: محمد بن إدريس الشافعي، الأم. ج4(ط:2؛ بيروت: دار الفكر، 1983م)، ص26.

³: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص69. 70.

- الهيئة الشرعية في بيت التمويل الكويتي، فتوى رقم (314)، وفتوى رقم (435).

- الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردن للتمويل والاستثمار، فتوى رقم (17).

- الهيئة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي، فتوى رقم (16)، وفتوى رقم (49)¹.

الفرع الثالث: أركان الإجارة المنتهية بالتملك وشروطها

إن أركان الإجارة المنتهية بالتملك مثل أركان الإجارة العادية، إلا أن هناك فرق جوهري مهم في الصيغة، يجب الانتباه إليه، وإلا فسدت الإجارة المنتهية بالتملك، وانتقلت إلى إجارة عادية أو إلى عقد فاسد، وذلك بحسب صيغة العقد.

وأركان الإجارة أربعة: (العاقدان، الصيغة، الأجرة، المنفعة)²

- الركن الأول: العاقدان

وهما المؤجر والمستأجر، ولا بد أن يكونا أهلاً للتعاقد، فيشترط في العاقدان ما يلي³:

1. أن يكونا ذا أهلية؛ فلا تنعقد من المجنون والصبي الذي لا يميز، لأنه لا يتأتى لهم الرضا الذي تقوم عليه العقود.

2. ويشترط فيهما وقوع الإجارة منهما عن تراضٍ، فإذا وقع العقد مشوباً بإكراه فإنه يفسد، قال تعالى: **﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾** [النساء: 29]؛ فكل بيع كان عن تراضٍ من المتبايعين جائز إلا بيعاً حرّمه رسول الله ﷺ⁴.

- الركن الثاني: الأجرة

¹: المرجع السابق، ص 72. 73.

²: محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج 4، ص 2.

³: أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة. تحق: محمد بو خبزة، ج 5 (ط: 1، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1994م)، ص 372 - 375.

⁴: محمد بن إدريس الشافعي، تفسير الإمام الشافعي، مرجع سابق، ص 430.

شروط الأجرة: "كل ما صح أن يكون ثمناً في البيع صح أجرة؛ لأنها معاوضة مكايسة"¹.

– الركن الثالث: المنفعة

اشترط الفقهاء المالكية في المنفعة الشروط التالية: أن تكون مباحة، متقومة، مملوكة، غير متضمنة استيفاء عين بالأصالة، مقدورا على تسليمها، حاصلة للمستأجر، معلومة²، وتفصيلها كالتالي:

1. أن تكون مباحة؛ فلا يجوز إجارة أواني الذهب مثلاً.
2. أن تكون مملوكة؛ احترازا من الأوقاف والربط ومواضع الجلوس من المساجد والطرق والمدارس وغير ذلك.
3. أن تكون متقومة؛ أي ذات قيمة شرعاً أو عرفاً، فلا يصح استئجار آلات الملاهي، ولا استئجار كلب لصيد أو حراسة في الأصح، ولا استئجار رجل ليقول كلمة لا تتعب، وإن روجت السلعة، ولا استئجار دراهم ودنانير للتزيين بها.
4. أن تكون المنفعة مقدورا على تسليمها؛ فلا تصح إجارة المغصوب لغير من في يده، ولا إجارة أرض للزراعة ليس فيها ماء دائم ولا يكفيها المطر المعتاد.
5. ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين، فلا تصح إجارة البستان لأخذ ثمرته، ولا الشاة لأخذ صوفها أو لبنها.
6. أن تكون المنفعة معلومة للعاقدين عينا وصفة وقدرًا ببيان وحل المنفعة وعينها وصفتها وتقديرها بالزمن، كإجارة الدور للسكنى مدة سنة.
7. أن تكون المنفعة مباحة الاستعمال، فلا تصح الإجارة على كلباً أو خنزيراً أو جلد ميتة.

– الركن الرابع: الصيغة

¹: أحمد بن إدريس بالقرائي، الذخيرة، مرجع سابق، ص 375.

²: نفس المرجع، ص 396.

الصيغة: وهي الإيجاب والقبول، وهما أمانة رضا المتعاقدين، لأن الرضا أمر خفي، فجعلت الصيغة دليلاً على رضا كل من المتعاقدين.

الإيجاب هو: كل لفظ يصدر من المؤجر ويدل على تمليك المنفعة بعوض دلالة ظاهرة، أما القبول فهو: كل لفظ يصدر من المستأجر يدل على الرضا بتمليك المنفعة دلالة ظاهرة¹. ويشترط في صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ما يلي²:

1. موافقة الإيجاب والقبول.
2. اتصال الإيجاب والقبول في مجلس العقد إن كان المتعاقدين حاضرين، أو مجلس العلم إن كانا غائبين.
3. عدم تعليق الصيغة على شرط.
4. خلوا الصيغة عن اشتراط أحد المتعاقدين على الآخر عقداً آخر في نفس العقد.
5. مآل ملكية العين المؤجرة للمستأجر بعد انتهاء الإجارة عن طريق وعد بالبيع أو الهبة أو نحوه...، فإن لم يكن مآلها للمستأجر فلا تسمى إجارة منتهية بالتمليك³.

¹: محمد الحطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، مرجع سابق، ج4، ص229.

²: وهب الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، مرجع سابق، ص3835.

³: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص75.

المطلب الثاني: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية وبيع السلم

ثمة فروق واضحة بين هذه العقود الثلاثة: عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الإجارة العادية، وعقد بيع التقسيط، وبيانها من الأهمية بمكان؛ ذلك حتى لا يختلط بعضها ببعض، ويمكن توضيحها على النحو الآتي:

الفرع الأول: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية

تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن الإجارة العادية فيما يلي¹:

1. في الإجارة المنتهية بالتملك العين المؤجرة تؤول ملكيتها في نهاية العقد للمستأجر، أما الإجارة العادية فالعين تبقى ملكيتها للمؤجر لا تؤول إلى المستأجر.
2. كما أن الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك تكون عادة أكثر من الأجرة في الإجارة العادية، إذ تقدر الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك على أساس تكلفة السلعة مضافاً إليها الربح، أما الأجرة في الإجارة العادية فإنها لا تقدر على أساس تكلفة السلعة، وغالباً ما تقدر على أساس قيمة المنفعة.
3. أن العين المؤجرة يقتنيها المصرف (المؤجر) عادة بعد تقدم العميل بطلب استئجارها، أما الإجارة العادية فالعين تكون في ملك المؤجر بداية.

الفرع الثاني: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع السلم

تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن بيع السلم فيما يلي²:

1. يختلف البيع بالتقسيط عن الإجارة المنتهية بالتملك من حيث كون البيع بالتقسيط عقداً واحداً منجزاً منذ إنشائه، إلا أن الثمن فيه مقسط على أقساط محددة، أما الإجارة المنتهية

¹: وهب الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ص 395.

²: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 75.

بالتمليك فإنها تتكون من عقدين مستقلين، العقد الأول هو عقد إجارة تطبق عليه أحكام الإجارة وآثارها ، والعقد الثاني عقد تمليك عند انتهاء مدة الإجارة أو في أثنائها ببيع أو هبة حسب الوعد الصادر من المؤجر للمستأجر.

2. كما أن بيع التقسيط يختلف عن الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الحقوق والالتزامات، ففي بيع التقسيط يتحمل المشتري عند قبضه العين تبعة هلاكها وصيانتها والتأمين عليها لأنه مالك للعين، أما في الإجارة المنتهية بالتمليك فإن المستأجر لا يتحمل تبعة هلاك العين ما لم يكن منه تعد أو تقصير ولا يتحمل نفقات الصيانة الأساسية، كما أنه لا يتحمل تكاليف التأمين لأنه لا يعد مالكا للعين.

المبحث الثاني: اشتراطات الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها

نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الإشكاليات الواردة على الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها، وذلك من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: اشتراطات الإجارة المنتهية بالتملك

من الأهمية بمكان قبل الدخول في تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك المستخدمة من قبل بعض المؤسسات المالية الإسلامية، أو التي يمكن استخدامها، يلزمنا بحث بعض المسائل الفقهية أو الاشتراطات التي ينبغي عليها هذا العقد؛ حيث أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ينبغي على هذه الاشتراطات، فإذا عرفنا حكمها تبين لنا التكيف الصحيح في هذا العقد.

الفرع الأول : اشتراط أو اجتماع عقد في عقد

إن اجتماع عقد في عقد منهي عنه، ويبطل به العقد، وأدلة ذلك:

1. أن النبي ﷺ «نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ»¹.

ورد النهي في هذا الدليل على اجتماع بيعتين في بيعه، قال الفقهاء المالكية في معنى بيعتين في بيعه أن يتناول عقد البيع بيعتين على أن لا تتم منهما إلا واحدة مع لزوم العقد، فهذا هو معنى بيعتين في بيعه، مثل: أن يتبايعا هذا الثوب بدينار، وهذا الآخر بدينارين على أن يختار أحدهما أي ذلك شاء، وقد لزمهما ذلك أو لزم أحدهما فهذا يوصف بأنه بيعتان؛ لأنه قد عقد بيعه في الثوب الذي بالدينارين، وبيعه أخرى في الثوب الذي بالدينار، ولم تجمعهما

¹: أخرجه: مالك بن أنس، الموطأ. تحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، ج2 (د.ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1406هـ/ 1985م) كتاب البيوع، باب: النهي عن بيعتين في بيعه، ص663. حسن صحيح (جمال الدين الزيلعي، نصب الراية. تحقق: محمد عوامة، ج4 ط1، بيروت: مؤسسة الريان، 1418هـ/ 1997م)، ص20).

صفقة؛ لأنه لا يتم البيع فيهما، ويوصف بأنه في بيعة؛ لأنه إحدى البيعتين فمثل هذا لا يجوز سواء كان ذلك بنقد واحد أو نقدين مختلفين¹.

إذن فالنهي الذي ورد في الحديث هو عن بيعتين في بيعة، والإجارة المنتهية بالتملك ليست من قبيل بيعتين في بيعة.

2. أن النبي ﷺ «نَهَى عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ»².

ورد النهي في هذا الدليل على اجتماع عقد في عقد إذا كان العقدين في نفس الصفقة، قال ابن وهب³: هما الصفقة الواحدة⁴.

إذن النهي الذي ورد في الحديث هو أن تجمع صفقتين في صفقة، والإجارة المنتهية بالتملك ليست صفقتين في صفقة؛ لأن كل عقد منفصل تماماً عن الآخر ويربطهما وعد، والوعد من طريق واحد لا يعد عقداً؛ لأن العقد كل ما يتوقف على إيجاب وقبول⁵، إذن وجود الوعد مع الإجارة ليست من قبيل اجتماع عقدين في عقد، ومن الأدلة على ذلك حديث جابر، أنه كان يسير على جمل له قد أعيأ، فأراد أن يسييه قال: فلحقني النبي ﷺ فدعا لي وضربه فسار سيرا لم يسر مثله، فقال: «بِعْنِيهِ بِأَوْقِيَةٍ»، قلت: لا، ثم قال: «بِعْنِيهِ»، فبعته بأوقية، واستثيت عليه حملانه إلى أهلي، فلما بلغت أتيته بالجمل فنقد لي ثمنه، ثم رجعت فأرسل في أثري، فقال: «أَتُرَانِي مَا كَسْتُكَ لِأَخْذِ جَمَلِكَ، خُذْ جَمَلَكَ وَدَرَاهِمَكَ فَهُوَ

¹: سليمان بن خلف القرطبي، المنتقى شرح الموطأ. ج5(ط؛1، مصر: مطبعة السعادة، 1332هـ)، ص36.

²: أخرجه: أحمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد، ج6(ط؛1، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1421هـ/ 2001م)، مسند عبد الله بن مسعود ﷺ، ص324. صحيح(ابن حجر العسقلاني، الدراية في تخريج أحاديث الهداية. تحقق: عبد الله هاشم، ج2(د.ط، بيروت: دارالمعرفة، د.ت)، ص152).

³: هو عبد الله بن وهب بن مسلم الفهري، ولد بمصر سنة 125هـ، ومن مشايخه: مالك والليث ويحيى بن أيوب، ومن كتبه رواية الموطأ وكتاب الجامع وكتاب تفسير غريب الموطأ، توفي سنة 197هـ عن 72 عاماً. (محمد مخلوف، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية. تحقق: عبد المجيد خيالي، ج1(ط؛1، لبنان: دار الكتب العلمية، 1424هـ/ 2003م)، ص89).

⁴: مالك بن أنس، المدونة. ج3(ط؛1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1415هـ/ 1994م)، ص20.

⁵: محمد بن عرفة، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج3، ص5.

لَكَ»¹، وفي الحديث دلالة واضحة على جواز اجتماع عقد بيع وعقد إجارة؛ لأن اشتراط منفعة معلومة بمثابة إجارة، ولكن ليست في عقد واحد، وهذا ما كان يعمل به ملك²، فقد كان يجيز البيع والإجارة أن يجتمعا³.

3. أن النبي ﷺ قال: «لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ»⁴.

ورد النهي في هذا الدليل على اجتماع عقد معاوضة مع السلف؛ لأنه يؤدي إلى محذور وهو الربا⁵.

إذن النهي الذي ورد في الحديث هو عن عقد معاوضة وسلف، وهذا الدليل لا يدخل في النهي عن الإجارة المنتهية بالتملك؛ لأن اجتماع إجارة مع بيع أو هبة لا يؤدي إلى محذور، ومن الأدلة على ذلك قول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم إلا شرطا حرم حلالا، أو أحل حراما»⁶.

¹ أخرجه: مسلم بن الحجاج، صحيح مسلم. تحقق: محمد عبد الباقي، ج3 (د.ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، د.ت)، كتاب المساقات، باب بيع البعير واستثناء ركوبه، ص1221.

² أبو عبد الله مالك بن أنس بن أبي عامر الأصبحي الحميري المدني، إمام دار الهجرة وأحد الأئمة الأربعة، ولد سنة 93هـ، اشتهر بعلمه الغزير وقوة حفظه للحديث النبوي وثبته فيه، من مشايخه: ابن هرمز ونافع، ومن تلاميذه: الإمام الشافعي توفي 179هـ ودفن بالبقيع. (محمد مخلوف، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية. مرجع سابق، ص89) و(أبو اسحاق الشيرازي، طبقات الفقهاء. تحقق: إحسان عباس، (ط؛1، بيروت: دار الرائد العربي، 1970م)، ص68.

³ مالك بن أنس، المدونة. مرجع سابق، ص414.

⁴ أخرجه: أحمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مرجع سابق، ج11، مسند عبد الله بن عمرو ؓ، ص253. حسن صحيح (الدين الزيلعي، نصب الراية، مرجع سابق، ج4، ص18).

⁵ أبو الحسن العدوي، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني. تحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، ج2 (د.ط، بيروت: دار الفكر، 1414هـ - 1994م)، ص163.

⁶ أخرجه: أبو عيسى الترمذي، الجامع الكبير. تحقق: بشار عواد معروف، ج3 (د.ط، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1998م)، أبواب الأحكام، باب ما ذكر عن رسول الله ﷺ في الصلح بين الناس، ص28. وقال: حديث حسن صحيح.

من خلال هذه الأدلة نجد أن النهي المقصود في اشتراط عقد في عقد هو: وجود العقدين في صفقة واحدة، أو وجود ضرر لأحد المتعاقدين، أو يؤدي العقد إلى محذور، وفي ما دون ذلك يجوز اجتماع عقد في عقد، كاجتماع إجارة وهبة أو إجارة وبيعة¹، وهذا ما هو موجود في الإجارة المنتهية بالتملك.

الفرع الثاني: تعليق عقد البيع على شرط مستقبل

لا يجوز تعليق البيع على شرط مطلقاً؛ لأنه تملك يثبت أثره في الحال، وتعليقه على شرط يتنافى مع ما يقتضيه العقد، ويؤدي إلى الغرر لما فيه من قمار بسبب أن الملكية في الأصل تنتقل بالجزم فتكون في هذه الحالة مع الشرط معلقة لا جزم فيها².

الفرع الثالث: تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل

يجوز في باب التبرعات التعليق على شرط، لأن الغرر لا يؤثر على صحة الهبة، ومن أدلة ذلك: حديث أم سلمة قالت: لما تزوجني رسول الله ﷺ قال: «إني قد أهديت إلى النجاشي حلة وأواقي من مسك، ولا أرى النجاشي إلا قد مات، ولا أرى إلا هديتي مردودة علي، فإن ردت علي فهي لك»، قالت: وكان كما قال رسول الله ﷺ، وردت عليه هديته، فأعطى كل امرأة من نسائه أوقية مسك، وأعطى أم سلمة بقية المسك والحلة³، فهذا يدل على جواز تعليق الهبة على شرط في المستقبل⁴.

الفرع الرابع: حكم الوعد والإلزام به

¹: أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة. مرجع سابق، ص415.

²: المرجع السابق.

³: أخرجه: أحمد بن حنبل، مسند الإمام أحمد بن حنبل، مرجع سابق، ج45، حديث أم كلثوم بنت عقبة أم حميد بن عبد الرحمن، ص246. ضعيف (أبو الحسن الهيثمي، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد. تحقق: حسام الدين القدسي، ج4(د.ط، القاهرة: مكتبة القدسي، 1414 هـ / 1994م)، ص148).

⁴: محمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد. ج4(د.ط، القاهرة: دار الحديث، 1425هـ / 2004م)، ص116.

يجب الوفاء بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب ودخل الموعد في شيء نتيجة الوعد، قال سحنون¹: "الذي يلزم من الوعد مثل: اهدم دارك وأنا أسلفك ما تبني به، أو أخرج إلى الحج وأنا أسلفك، أو أشتري سلعة، أو تزوج امرأة وأنا أسلفك، لأنك أدخلته بوعدك في ذلك ومجرد الوعد فلا يلزم الوفاء به بل الوفاء به من مكارم الأخلاق"²، فيلزم إذا دخل الموعد في ضرر نتيجة عدم الوفاء، ولزومه يكون ديناً إلا بعذر، وقضاء بتنفيذ ما وعد به أو التعويض عن الضرر الواقع³، ومن الأدلة على ذلك قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: 1]، وقوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾ [الاسراء: 34]، وقوله تعالى: ﴿كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾ [الصف: 3]، وقوله ﷺ: «آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ»⁴، وتشمل الأدلة السابقة وجوب الوفاء بالوعد وحرمة الإخلاف به، وأيضاً قوله ﷺ: «لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ»⁵، فالموعد إذا دخل في السبب ولم يف الواعد بما وعد يتضرر، فيلزم على الواعد الالتزام بالوعد دفعاً للضرر.

الفرع الخامس: البيع بضمن رمزي

¹: هو عبد السلام بن سعيد بن حبيب التنوخي (سحنون)، ولد في القيروان سنة 160هـ، من مشايخه: ابن القاسم وابن وهب وأشهب، ومن تلاميذه: القرطبي ووهب بن نافع، عنه انتشر المذهب المالكي بالمغرب، من أهم أعماله تصنيف المدونة، توفي سنة 240هـ. (محمد مخلوف، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية. مرجع سابق، ص103).

²: أحمد بن إدريس القرافي، الفروق. ج4 (د.ط، القاهرة: دار عالم الكتب، د.ت)، ص25.

³: أحمد بن علي المنجور، شرح المنهج المنتخب إلى قواعد المذهب. تحقق: الشيخ محمد الأمين، (د.ط، جدة: دار عبد الله الشنقيطي، د.ت)، ص440.

⁴: أخرجه: البخاري، صحيح البخاري، مرجع سابق، ج1، كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، ص16.

⁵: أخرجه: مالك بن أنس الموطأ، مرجع سابق، ج2، كتاب الأقضية، باب القضاء في المرفق، ص745. مرسل (ابن دقيق العيد، الإمام بأحاديث الأحكام. ج2 (ط2، السعودية: دار ابن حزم، 1423هـ/ 2002م)، ص565).

من القواعد العامة المعروفة في الفقه الإسلامي أن الإنسان حر التصرف فيما يملك¹، ومن هنا لا مانع شرعا يمنع المالك للعين المؤجرة من بيع العين للمستأجر كيف شاء بثمن حقيقي أو رمزي أو حتى دون مقابل عن طريق الهبة.

الفرع السادس: وجود شبهة بيع العينة

بيع العينة هو: مَنْ طلبت منه سلعة قبل ملكه إياها لطالبها بعد شرائها²؛ سميت بذلك لاستعانة البائع بالمشتري على تحصيل مقصده من دفع قليل ليأخذ عنه كثيرا، وهذا محظور، فإذا كان في العقد شبهة بيع لعينة فإن هذا يؤول إلى الربا فيمنع للتهمة سدا للذرائع؛ لأن مذهب مالك ينظر ما خرج عن اليد ودخل به ويلغي الوسائط³.

المطلب الثاني: تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك

بعد معرفة حكم الإشكاليات التي ترد على الإجارة المنتهية بالتملك نتطرق إلى التطبيقات؛ وذلك كالآتي:

الفرع الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك

أهم الصور المشهورة للإجارة المنتهية بالتملك المتداولة في المصارف الإسلامية هي⁴:

الصورة الأولى: عقد إجارة مقترن بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.

الصورة الثاني: عقد إجارة مقترن بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي.

¹: أحمد النفراوي، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني. ج2(د.ط، بيروت: دار الفكر، 1415هـ/ 1995م)، ص147.

²: محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج3، ص88.

³: أبو القاسم الغرناطي، القوانين الفقهية. تحقق: محمد بن محمد مولاي، ص171.

⁴: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص110.

الصورة الثالث: عقد إجارة مقترن بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.

الصور الرابع: عقد إجارة مقترنة ببيع على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.

الصور الخامس: عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد.

الصور السادس: عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.

الصور السابع: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.

الصورة الثامنة: عقد إجارة مقترن بوعد بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر.

الصورة التاسعة: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.

الصورة العاشرة: عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.

الصورة الحادية عشر: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن يتفق عليه الطرفان.

الفرع الثاني: التكيف الشرعي للصور الإجارة المنتهية بالتملك

ويمكن تكيف صور الإجارة المنتهية بالملك بناء عن الاشتراطات السابقة فيما يلي:

التكيف الشرعي للصورة الأولى: عقد إجارة مقترن بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة، هذه الصورة جائزة ومشروعة¹؛ لمشروعية الإجارة، والتزام الوفاء بالعهد إذا

¹: وهب الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، مرجع سابق، ص405.

كان مرتبطا بسبب ودخل الموعود في شيء نتيجة الوعد، والوعد بتمليك العين ليس من قبيل اجتماع عقدين في عقد واحد، والهبة منفصلة عن الإجارة.

التكييف الشرعي للصورة الثاني: عقد إجارة مقترن بوعد تمليك العين المؤجرة عن طريق البيع بضمن حقيقي أو مجازي، هذه الصورة جائزة ومشروعة أيضا؛ للأدلة السابقة.

التكييف الشرعي للصورة الثالث: عقد إجارة مقترن بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط، هذه الصورة جائزة ومشروعة أيضا؛ لأن اجتماع عقد التبرع مع عقد المعاوضة لا مانع منه¹، فلا يؤدي إلى غرر أو محذور، وكذلك لا مانع من تعليق الهبة على شرط سداد الأقساط للأدلة السالفة الذكر.

تكييف الصور الرابع: عقد إجارة مقترنة ببيع على شرط سداد الأقساط بضمن حقيقي أو رمزي، هذه الصورة غير جائزة؛ لأنه لا يجوز تعليق البيع على شرط².

التكييف الشرعي للصور الخامس: عقد إجارة ينتهي بالتمليك مقابل الأقساط ودون عقد جديد، يرى في هذه الصيغة أن الملكية تنتقل عند سداد الأقساط الإيجارية من غير حاجة إلى عقد جديد، وهذا في ظاهره عقد بيع بالتقسيط، لكن عقد الإجارة جاء صريحا بلفظ: أجزتك، وكلا المتعادين قصدا للإجارة، إذن هذه الصورة غير جائزة؛ لأنه ثمة جهالة في حقيقة العقد وهذا ما لا يقبله الشرع³.

التكييف الشرعي للصور السادس: عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة، هذه الصورة لا إشكال في مشروعيتها، لاستقلال كل عقد عن الآخر.

التكييف الشرعي للصور السابع: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة، هذه الصورة جائزة؛ لعدم اشتغالها على محذور.

¹: محمد بن رشد الحفيد القرطبي، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، مرجع سابق، ص 116.

²: أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، مرجع سابق، ص 415.

³: سليمان بن خلف القرطبي، المنتقى شرح الموطأ، مرجع سابق، ص 36.

التكييف الشرعي للصورة الثامنة: عقد إجارة مقترن بوعده بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر، هذه الصورة جائزة؛ إذ لا مانع من اجتماع عقد مع عقد إذا كان كل عقد منفصل عن الآخر، ولأن خيار الشرط جائز دفعا للغبن والضرر.

التكييف الشرعي للصورة التاسعة: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد¹، هذه الصورة جائزة لخلوها من أي محذور.

التكييف الشرعي للصورة العاشرة: عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة، هذه الصورة غير جائزة؛ لوجود شبهة بيع العينة².

التكييف الشرعي للصورة الحادية عشر: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن يتفق عليه الطرفان، هذه الصورة جائزة؛ لعدم وجود محذور وخلوها من الغرر.

الفرع الثالث: خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك وبعض البدائل

يتم تطبيق هذا العقد على وفق الخطوات التالي³:

1. إبداء العميل رغبته في العقد على العين كآلة أو عقار.
2. شراء المصرف العين وتملكها وتسليمها ودفع الثمن للمالك.
3. قد لا يتسلم المصرف العيد بل يوكل العميل بتسليمها وإشعار المصرف بتطابقها مع المواصفات المطلوبة.
4. يؤجر المصرف العين بأجرة محددة لمدة معينة، ويصدر منه وعد بتمليك العين بما يتفق عليه.

¹: أبو القاسم ابن الجلاب، التفریع فی فقه الإمام مالک. تحق: سید کسروی حسن، ج2(ط؛، بیروت: دار الکتب العلمیة، 1428 هـ/ 2007م)، ص148.

²: أبو القاسم الغرناطي، القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص171.

³: وهب الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص408. 409.

5. عند انتهاء مدة الإجارة ودفع ما اتفقا عليه، يتنازل المصرف للعميل عن الملكية بحسب الوعد إما بهبة أو بيع بثمن حقيقي أو رمزي، وتنتقل ملكية العين للعميل.

الفرع الرابع: بدائل الإجارة المنتهية بالتملك

يمكن في حال الشك في جواز صورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك اللجوء إلى العديد من العقود الأخرى الجائزة التي تعتبر كبدايل لهذه الصور، ومن هذه البدائل:

1. بيع التقسيط¹.
2. الإجارة يشترط الخيار².
3. شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند نهاية مدة الإجارة³.

¹: محمد المواق، التاج والإكليل لمختصر خليل. ج6(ط؛1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1416هـ / 1994م)، ص127.

²: عبد الوهاب البغدادي، التلقين في الفقه الإسلامي. تحت: محمد بو خيزة، ج2(ط؛1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1425هـ / 2004م)، ص143.

³: محمد عlish، منح الجليل شرح مختصر خليل. ج5(د.ط، بيروت: دار الفكر، 1409هـ / 1989م)، ص187.

المبحث الثالث: مسائل متعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك

بعد بيان مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ومشروعيتها، وأركانها، والإشكاليات الوارد فيها، وصورها الجائزة والغير جائزة، فإن من الأهمية بمكان دراسة بعث المسائل التي تعرض عليها؛ وذلك لضبطها وتنقيتها من تصرفات تجعلها فاسدة أو باطلة.

المطلب الأول: أحكام الإجارة المنتهية بالتمليك

مع تنوع العين المؤجرة وظهور أشياء ومعدات لم تكن موجودة سابقاً، كالسيارات والآلات والمعدات الثقيلة... ومع كثرة المشاكل التي تقع بين المؤجر والمستأجر في مسائل: صيانة وضمان وأجرة العين، كان من الضروري بحث ما يتعلق بهذه المسائل وبيان المسئول عنها؛ وذلك عبر الفروع التالية:

الفرع الأول: صيانة العين المؤجرة

إن صيانة العين المؤجر تكون للمالك المؤجر، فإن أبي جاز للمستأجر فسخ العقد أو إبقائه بجميع الأجرة¹، ومن المسائل المتعلقة بالصيانة نجد:

المسألة الأولى: اشتراط الصيانة على المستأجر

لا يجوز اشتراط الصيانة على المستأجر؛ لأنه شرط مخالف لمقتضى العقد، ويؤدي إلى جهالة الأجرة وهذا مفسدة للعقد، فإن وقع الشرط وسكن المستأجر لزم أجر الثل وله ما أنفق، وأجر مثلها في القيام عليها إن كان فعل ذلك بإذن المؤجر، وإلا كان تبرعاً².

المسألة الثانية: صيانة الآلات والمعدات الحديثة

¹: أحمد بن إدريس القرافي، الذخيرة، مرجع سابق، ص493.

²: محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج5، ص4.

إن صيانة العقارات عادة تكون بشكل موسمي في فترات محددة، أما المعدات والآلات فتتسم بالصيانة المستمرة، لذلك يصعب تقديرها مسبقاً لارتباطها بطبيعة التشغيل ونوعه وكفاءات الكوادر الفنية التي تقوم بهذه الصيانة، التي تتطلب بأن تكون لدى المؤجر فرقة خاصة متكاملة، وقد طرح هذه المشكلة بنك التنمية الإسلامي، وصنف أعمال الصيانة في المعدات والآلات في ثلاث أنواع¹؛ هي:

1. التشغيل السليم: ويشمل قراءة معدات قياس الحرارة والمياه والزيوت، ومتابعة ذلك للتأكد من سلامتها طول فترات التشغيل.
2. الصيانة الوقائية: وتتمثل في أعمال محددة تتم في أجال معلومة يحدث فيها تغيير بعض الأجزاء وضبط البعض الآخر.
3. الصيانة الطارئة: وهي أعمال يجب القيام بها عند حدوث عطل يجب القيام بها عند حدوث عطل فني غير متوقع مما قد يترتب عليه تغيير أجزاء هامة، وتتطلب مهارة فنية فائقة، وهذا النوع من الصيانة يمكن التقليل منه بالتشغيل السليم والصيانة الوقائية. وبعد انتهاء الإجارة وتملك المستأجر العين تنتقل الصيانة للمالك الجديد.

الفرع الثاني: ضمان العين المؤجرة

إن يد المستأجر يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي، أو التقصير، أو مخالفة الشروط المتفق عليها في العقد، أو مخالفة العرف السائد في الإجارة²، وعلى هذا فإن تبعة هلاك العين تقع على المؤجر لأنه المالك، ويمكن في بعض الحالات تحميل المستأجر تبعة الهلاك؛ ونجد منها³:

¹: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتأميل في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 200.

²: انظر: الذخيرة، محمد بن إدريس القرافي، مرجع سابق، ج 5، ص 502؛ والمدونة، مالك بن أنس، مرجع سابق، ص 427 و 449؛ والمهذب في اختصار المدون، أبو سعيد ابن البراذعي. ج 3 (ط 1)، دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، 1423 هـ - 2002 م)، ص 374.

³: المرجع السابق، ص 200. 209.

1. قيام المستأجر تطوعاً منه بتحمل تبعة هلاك العين المؤجرة: يجوز للمستأجر عند كتابة العقد أو بعده أن يعد بتحمل تبعة العين، والعقد صحيح؛ لعدم وجود أي محذور شرعي، ولأن اجتماع العقد مع الوعد لا يكون من قبيل اجتماع عقدين في عقد كما سبق، كما أنه ملزم بتنفيذ وعده عند المالكية.
2. اشتراط ضمان العين في صلب العقد من البداية: هذا غير جائز ويفسد العقد¹؛ لأنه شرط ينافي بمقتضى العقد.
3. قيام المستأجر باستعمال العين عملاً شديداً فيه غرر بغير إذن المؤجر: فعليه فيه الضمان إن أصيبت وإن كانت العين قد جعلت في الإجارة وذلك؛ لأنه إنما أذن له من الإجارة فيما تجري فيه الأعمال وتؤمن فيه البلى، ولم يؤذن له في الاعتراض².
4. اشتراط المؤجر من المستأجر إثبات حالات عدم الضمان: لا يجوز تحميل المستأجر عبء الإثبات؛ لأنه شرط مخالف لمقتضى العقد، وفيه غرر على المستأجر فماذا لو هلك أو هدمت العين المؤجرة دون تفريط من المستأجر ولم يجد إثباتاً على ذلك أيكون ضامناً؟ فالقاعدة أن يد المستأجر أمينة إلا إذا غبت عكس ذلك.
5. طلب المؤجر من المستأجر إحضار طرف ثالث يضمن العين المؤجرة: فليس هناك مانع شرعي يمنع هذه الحالة.

الفرع الثالث: أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك

هناك العديد من الأحكام والضوابط المتعلقة بالأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك، والتي تحقق العدالة، وتدفع الغرر والجهالة المفضية للنزاع والشقاق بين المتعاقدين: ويمكن بيان هذه الضوابط والأحكام من خلال المسائل التالية:

المسألة الأولى: معلومية الإجارة

¹: المهذب في اختصار المدونة، أبو سعيد ابن البراذعي، مرجع سابق، ص 374.

²: أنس بن مالك، المدونة، مرجع سابق، ص 441.

لا يجوز أن تكون الأجرة في الإجارة مجهولة للمتعاقدين؛ لأنها عوض في عقد معاوضة محضة كالثمن في البيع¹.

المسألة الثانية: جعل الأجرة جزء من الناتج أو حصة شائعة

إن كانت الأجرة جزء معلوما سواء كان الناتج قليلا أو كثيرا جاز ذلك، أما إن كانت الأجرة حصة شائعة كالربع ونحوه ولا نظر في قلة وكثرة المنتج فهذا غير جائز؛ لأن فيه غرر².

المسألة الثالثة: تملك الأجرة في عقد الإجارة

الأجرة لا تملك بنفس الإجارة، وإنما تملك جزء فجزء حسب ما يقبض من الناتج؛ لأن المعاوضة إذا لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين لا يثبت العوض الآخر³.

المسألة الرابعة: تردد الإجارة

كقول المؤجر: أأجرك داري اليوم بعشرة وإن استأجرتها غدا فعشرين، فهذا يؤدي إلى بطلان العقد والشرط؛ لأن كبيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة، وهذا منهي عنه⁴.

المسألة الخامسة: كون الأجرة منفعة⁵

يجوز أن تكون الأجرة منفعة؛ سواء كانت من جنس الشيء المستأجر أو غيره، وجواز ذلك بالقياس على الأعيان فالمنافع قد أقيمت في الشرع مقام الأعيان.

ومن المسائل أيضا: دفع مبلغ من المال كمقدمة عند إبرام العقد، وتعديل الأجرة خلال العقد فلا مانع شرعي يمنع ذلك؛ لكن يشترط في ذلك رضا المتعاقدان.

¹: نفس المرجع، 427.

²: محمد بن أحمد عlish، منح الجليل شرح مختصر خليل. ج7 (د.ط، بيروت: دار الفكر، 1409هـ/1989م)، ص457.

³: أبو القاسم الغناطي، القوانين الفقهية، مرجع سابق، ص297.

⁴: أحمد بن إدريس بالقراي، الذخيرة. مرجع سابق، ص377.

⁵: نفس المرجع، ص390.

المطلب الثاني: حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

يتفرع عن هذا المطلب فرعين أساسيين، الأول في حالات انتهاء وفسخ عقد الإجارة العادية، والثاني في حالات انتهاء وفسخ الإجارة المنتهية بالتملك، وذلك في التطبيقات المعاصرة.

الفرع الأول: حالات انتهاء وفسخ الإجارة العادية

ومن أهم ما ينتهي أو يفسخ به عقد الإجارة العادية ما يلي:

1. انتهاء الإجارة بالإقالة

كما أن الإقالة جائزة في البيع، لقوله ﷺ: «مَنْ أَقَالَ نَادِمًا بَيْعَتَهُ، أَقَالَ اللَّهُ عَثْرَتَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ»¹، فهي كذلك جائزة في الإجارة؛ لأن الإجارة بيع منافع، والإقالة هي: "ترك المبيع لبائعه بثمنه"²؛ أي فسخ عقد البيع وإلغاء حكمه وآثاره باتفاق الطرفين، وعقد الإجارة من عقود المعاوضة كالبيع، فهو عقد لازم لقوله تعالى: «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» [المائدة: 1]، فليس لأحد المتعاقدين فسخه دون رضا الطرف الآخر، فإذا تم الاتفاق على الفسخ تنتهي أحكام وآثار عقد الإجارة³.

2. انتهاء الإجارة بهلاك العين المؤجرة المعينة

تنتهي الإجارة إذا تلفت العين، وذلك لعدم استيفاء المنفعة من المعقود عليه، فكل عين يستوفي منها المنفعة بهلاكها تنفسخ الإجارة كموت الدابة المعينة، وكانهدام الدار⁴، سواء كان

¹: أخرجه: محمد بن حبان التميمي ت354، صحيح ابن حبان. تحقق: شعيب الأرنؤوط، ج11 (ط؛2)، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1414هـ/1993م)، كتاب البيوع، باب الإقالة، ص404.

²: محمد بن يوسف الغزنائي، التاج والإكليل لمختصر خليل. ج6 (ط؛1)، بيروت: دار الكتب العلمية، 1416هـ/1994م)، ص424.

³: عبد الله بن أبي زيد النفزي، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات. تحقق: محمد عبد العزيز الدباغ، ج7 (ط؛1)، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1999م)، ص55.

⁴: أحمد بن محمد الخلوئي الصاوي، حاشية الصاوي. ج4 (د.ط، مصر: دار المعارف، د.ت)، ص49.

الهلاك جزئيا أو كلياً، وهذا في ما يخص العين المعينة، أما العين الموصوفة في الذمة فإذا هلكت لا تبطل الإجارة، وعلى المؤجر أن يقدم بديلاً مماثلاً من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها¹.

3. انتهاء الإجارة بانقضاء المدة

ينتهي عقد الإجارة بانقضاء مدته المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر، ويكون هذا في الحالة العادية للإجارة.

4. فسخ عقد الإجارة بسبب العيب

المقصود بالعيب هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت في الأجرة، فمتى حدث عيب يخل بالانتفاع كان المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها، كما إذا حدثت بالدابة المؤجرة مرض، أو عرج، أو حدث خلل، أو عطل في محرك السيارة، أو تهدم بعض بناء الدار وغير ذلك من العيوب في إجارة منافع الأعيان، وكذلك مثل: أن يحصل في إجارة منافع الأشخاص ضعف في البصر، أو جنون، أو برص للشخص المستأجر للخدمة، قال مالك: "هو مما يفسخ به الكراء عندنا؛ لأنها عيوب لا يستقيم أن يلزمها الناس في كرائهم إلا أن يرضوا بذلك"².

5. فسخ عقد الإجارة بالإفلاس

والمقصود بالمفلس هو الذي تكون ديونه أكثر من ماله، والإفلاس يكون للمستأجر والمؤجر، فالمستأجر إذا أفلس بعد العقد سواء مضى شيء من مدة العقد أو لا فعلى المؤجر حق فسخ الإجارة؛ لأنه وجد عين ماله عند من أفلس، أما المؤجر إذا أفلس فلا تنفسخ الإجارة؛ لأن المستأجر أحق بالعين من الغرماء، وسواء قبضت العين أو لم تقبض؛ لأن حقه متعلق بعين المال، والمنفعة مملوكة له³.

¹: حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، مرجع سابق، ج4، ص29.

²: مالك بن أنس، المدونة. مرجع سابق، ص483.

³: المرجع السابق، ج3، ص266.

6. فسخ عقد الإجارة لتعذر استيفاء المنفعة

تنفسخ الإجارة بتعذر الاستيفاء، كتلف العين وامتناع المؤجر من التسليم، وموت الرضيع أو المريض أو انسلاخ السن، وانقطاع شرب الأرض، وتلف زرعها لفسادها لا بتقصيره وعد اهتمامه¹.

ومما لا يوجب فسخ الإجارة: موت أحد المتعاقدين ما دام استيفاء المنافع ممكناً²، وأيضاً وجود عذر؛ لأن الإجارة عقد لازم كالبيع³، ولا سبيل للفسخ قبل مضي المدة⁴.

الفرع الثاني: حالات انتهاء وفسخ عقد الإجارة المنتهية بالتملك

إن جميع حالات انتهاء وفسخ الإجارة العادية تنطبق على الإجارة المنتهية بالتملك إذا حدثت قبل نهاية العقد بالبيع أو الهبة (بالتملك)؛ لأن الإجارة المنتهية بالتملك هي إجارة عادية فبل أن تنتهي بالتملك، ووجود الوعد بالتملك لا يخرجها عن كونها إجارة، وفيما يأتي التطبيقات المعاصرة لحالات انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك⁵:

1. انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع في نهاية مدة الإجارة: وذلك بإبرام عقد جديد عند انتهاء الإجارة

2. انتهاء الإجارة بالهبة: وتكون بعقد جديد، إما بعد تمام الأقساط إن اشترط ذلك، وإما تنفيذاً لوعده سابق فينفذ بعد انتهاء مدة الإجارة.

3. انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين المستأجرة: فلو هلكت العين أو استحال نقلها بسبب من الأسباب انتهى العقد، ويجب إعادة النظر في

¹: عبد الرحمن البغدادي، إرشاد السائل إلى أشرف المسالك في فقه الإمام مالك. (ط:1، مصر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي، د.ت)، ص88.

²: عبد الوهاب البغدادي، التلقين. تحق: محمد بو خبزة، ج2 (ط:1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1425هـ-2004م)، ص159.

³: محمد بن يوسف الغرناطي، التاج والإكليل لمختصر خليل. مرجع سابق، ص561.

⁴: شمس الدين محمد الخطاب، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل. مرجع سابق، ج5، ص408.

⁵: غسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص223.

الإجارة فإن تجاوزت أجرة المثل وتضرر المستأجر رد إلى المستأجر من الإجارة الأجر المدفوع
ما زاد.

الخاتمة

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد: فقد توصلنا في هذا البحث إلى عدت نتائج، نوجزها فيما يلي:

1. عقد الإجارة المنتهية بالتملك جائز في أصله، وقد يصبح غير جائز إذا فقد شرطاً أو ركناً من أركانه.
2. الإجارة المنتهية بالتملك ليست من قبيل اجتماع عقدين في عقد واحد، فهما عقدان منفصلان مستقلان: عقد إجارة ابتداء فإن انتهت بدأ عقد جديد مستقل منفصل هو عقد التملك.
3. وجود وعد بالبيع أو وعد بالهبة في الإجارة ليس من قبيل اجتماع عقدين في عقد؛ لأن الوعد من طرف واحد لا يعد عقداً؛ فالعقد عند الفقهاء هو "ارتباط إيجاب بقبول".
4. الوعد في الإجارة المنتهية بالتملك يكون واجبا دينا وقضاء عند المالكية؛ إذا دخل الموعد في الإجارة.
5. لا يجوز تعليق البيع على شرط مطلقاً؛ لأنه تملك يثبت أثره في الحال، وتعليقه على شرط يتنافى مع ما يقتضيه العقد، ويؤدي إلى الغرر لما فيه من قمار بسبب أن الملكية في الأصل تنتقل بالجزم فتكون في هذه الحالة مع الشرط معلقة لا جزم فيها.
6. يجوز في باب التبرعات التعليق على شرط، لأن الغرر لا يؤثر على صحة الهبة.
7. للمستأجر حرية التصرف في ماله فيبيعها كيف شاء؛ بثمن حقيقي أو رمزي أو حتى دون مقابل عن طريق الهبة.
8. إذا كان في عقد الإجارة المنتهية بالتملك شبهة بيع لعينة فإن هذا يؤول إلى الربا فيمنع للتهمة سدا للذرائع؛ لأن مذهب مالك ينظر ما خرج عن اليد ودخل به ويلغي الوسائط.
9. الصور المتداولة للإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية إحدى عشرة؛ تسع منها جائزة وثلاثة غير جائزة كما سبق بيانه.

10. عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو شرعاً عقد إجارة وإن كان محل الإجارة سيؤول إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولذلك لا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم نقل ملكية العين إلى المستأجر.

11. أن المذهب المالكي يستطيع مواكبة المستجدات المعاصرة للإجارة المنتهية بالتملك والتعامل معها حسب أصول شرعية ثابتة ومرنة.

ومن خلال هذا الجهد المتواضع نتوصل إلى جملة من التوصيات يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. البحث عن عقود مالية جائزة سهلة الاستعمال، وتجلب المصلحة للمتعاقدان بدل العقود الممنوعة المنتشرة في بعض البنوك الإسلامية.

2. تشجيع الأبحاث والدراسات لتطوير المنتجات المالية الإسلامية.

3. العمل على نشر ثقافة الابتكار وتدريب العاملين على آليات التفكير الإبداعي وأدواته للانتقال إلى منتجات مالية إسلامية.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

وصلى الله على عبده ورسوله المبعوث رحمة للعالمين

وعلى آله وصحبه أجمعين

فهرس الآيات القرآنية

الآية أو شطرها — السورة ورقمها	رقم الآية	الصفحة
سورة النساء [4]		
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ...﴾	29	11
سورة المائدة [5]		
﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾	1	30-20
سورة الإسراء [17]		
﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾	34	20
سورة الكهف [18]		
﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ...﴾	77	9
سورة القصص [28]		
﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ اسْتَجِرَّه...﴾	26	8
سورة الصف [61]		
﴿كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾	3	20
سورة الطلاق [65]		
﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۚ﴾	6	9

فهرس الأحاديث النبوية

الصفحة	طرف الحديث
19	إني قد أهديت إلى النجاشي حلة وأواقي من مسك، ولا...
20	آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ،...
17	بِعْنِيهِ بِأَوْقِيَّةٍ...بِعْنِيهِ ،...أَتُرَانِي مَا كَسْتُكَ لَا خُذَ جَمَلَكَ، خُذْ...
20	لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ
18	لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ
9	لَا يُسَاوِمُ الرَّجُلُ عَلَى سَوْمِ أَخِيهِ، وَلَا يَخْطُبُ...
18	المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً، أو أحل حراماً
30	مَنْ أَقَالَ نَادِمًا بَيْعَتُهُ، أَقَالَ اللَّهَ عَشْرَتَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

فهرس الآثار

الصفحة	الراوي	طرف الأثر
9	عبد الله ابن العباس	أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ اخْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ
16	أبو هريرة	نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ
17	أبو هريرة	نَهَى عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ

فهرس الأعلام المترجم لهم

الاسم	الصفحة
عبد السلام بن سعد بن حبيب التنوخي (سحنون) ت240هـ	20
عبد الله بن وهب بم مسلم الفهري ت 197هـ	17
مالك بن أنس بن أب عامر الأصبحي ت 179هـ	18
محمد بن إدريس الشافعي ت 204هـ	10

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: كتب

1. أحمد: أحمد بن حنبل ت 241هـ، مسند الإمام أحمد، ط؛1، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1421هـ/ 2001م.
2. البخاري: محمد بن إسماعيل البخاري ت 256هـ، صحيح البخاري. تحقق: محمد زهير الناصر، ط؛1، بيروت: دار طوق النجاة، 1422هـ.
3. ابن البراذعي: أبو سعيد ابن البراذعي ت 372هـ، التهذيب في اختصار المدونة، ط؛1، دبي: دار البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث، 1423 هـ/ 2002م.
4. ابن البطال: علي بن خلف ابن البطال ت 449هـ، شرح صحيح البخاري، تحقق: ياسر بن إبراهيم، ط؛2، السعودية: دار الراشد، 1423هـ/ 2003م.
5. البيهقي: أخرجه: أحمد بن الحسين البيهقي ت 458هـ، السنن الكبرى، تحقق: محمد عبد القادر عطا، ط؛3، بيروت: دار الكتب العلمية، 1424هـ/ 2003م.
6. الترمذي: محمد بن عيسى الترمذي ت 279هـ، الجامع الكبير، تحقق: بشار عواد معروف، د.ط، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1998م.
7. ابن جزى: محمد بن أحمد ابن جزى الكلبي ت 741هـ، القوانين الفقهية، تحقق: محمد بن محمد مولاي.
8. ابن الجلاب: عبيد الله بن الحسين ابن الجلاب ت 378هـ، التفرع في فقه الإمام مالك، تحقق: سيد كسروي حسن، ط؛، بيروت: دار الكتب العلمية، 1428 هـ/ 2007م.
9. حبان: أخرجه: محمد بن حبان التميمي ت 354، صحيح ابن حبان. تحقق: شعيب الأرناؤوط، ط؛2، بيروت: مؤسسة الرسالة، 1414هـ/ 1993م.
10. أبو حبيب: د سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي. ط؛2، دمشق: دار الفكر، 1408هـ/ 1988م.

11. ابن حجر: أحمد ابن حَجَر العَسْقلاني ت 852هـ، الدراية في تخريج أحاديث الهداية، تحقيق: عبد الله هاشم، د.ط، بيروت: دار المعرفة، د.ت.
12. الخطاب، محمد بن عبد الرحمان ت 954هـ، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، ط:3؛ دمشق: دار الفكر، 1412هـ/ 1992م.
13. ابن دريد: أبو بكر بن دريد ت 321هـ، جمهرة اللغة، تحقيق: رمزي منير بعلبكي، ط:1؛ بيروت: دار العلم للملايين، 1987م.
14. ابن دقيق: محمد ابن دقيق العيد ت 702هـ، الإمام بأحاديث الأحكام، ط:2، السعودية: دار ابن حزم، 1423هـ/ 2002م.
15. ابن رجب: أحمد بن رجب ت 795هـ، القواعد، لا.ط؛ بيروت: دار الكتب العلمية، د.ت.
16. ابن رشد: محمد بن رشد ت 595هـ، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، د.ط، القاهرة: دار الحديث، 1425هـ/ 2004م.
17. الزحيلي: وهب الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ط:1؛ دمشق: دار الفكر، 2006م.
18. الزيلعي: جمال الدين الزيلعي ت 762هـ، نصب الراية، تحقيق: محمد عوامة، ط:1، بيروت: مؤسسة الريان، 1418هـ/ 1997م.
19. الشافعي: محمد بن إدريس الشافعي ت 204هـ، الأم، ط:2؛ بيروت: دار الفكر، 1983م.
20. الشافعي: محمد بن إدريس الشافعي ت 204هـ، تفسير الإمام الشافعي، تحقيق: أحمد بن مصطفى الفرّان، ط:1، المملكة العربية السعودية: دار التدمرية، 1427هـ/ 2006م.
21. الشيرازي: أبو اسحاق الشيرازي ت 476هـ، طبقات الفقهاء، تحقيق: إحسان عباس، ط:1، بيروت: دار الرائد العربي، 1970م/ 68.
22. الصاوي: أحمد بن محمد الصاوي ت 1241هـ، حاشية الصاوي، د.ط، مصر: دار المعارف، د.ت.

23. العدوي: أبو الحسن العدوي ت 1189هـ، حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني، تحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي، د.ط، بيروت: دار الفكر، 1414هـ - 1994م.
24. ابن عرفة: أحمد بن عرفة ت 1230هـ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، لا.ط؛ دمشق: دار الفكر، د.ت.
25. عساكر: عبد الرحمن البغدادي ت 732هـ، إرشاد السالك إلى أشرف المسالك في فقه الإمام مالك، ط: 1، مصر: مطبعة مصطفى البابي الحلبي، د.ت.
26. عlish: محمد بن أحمد عlish ت 1299هـ، منح الجليل شرح مختصر خليل، د.ط، بيروت: دار الفكر، 1409هـ/1989م.
27. القاري: الملا علي القاري ت 1014هـ، شرح مسند أبي حنيفة، تحقق: خليل محيي الدين الميس، ط: 1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1405هـ/1985م.
28. القاضي عبد الوهاب: عبد الوهاب البغدادي ت 422هـ، التلقين، تحقق: محمد بو خبزة، ط: 1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1425هـ-2004م.
29. القراني: أحمد بن إدريس القراني ت 684هـ، الذخيرة، تحقق: محمد بو خبزة، ط: 1، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1994م.
30. القراني: أحمد بن إدريس القراني ت 684هـ، الفروق، د.ط، القاهرة: دار عالم الكتب، د.ت.
31. القرطبي: سليمان بن خلف القرطبي ت 474هـ، المنتقى شرح الموطأ، ط: 1، مصر: مطبعة السعادة، 1332هـ.
32. ابن كثير: إسماعيل بن كثير ت 774هـ، طبقات الشافعيين، تحقق: حمد عمر هاشم ومحمد عزب، د.ط، المدينة المنورة: مكتبة الثقافة، 1413هـ/1993م.
33. مالك: مالك بن أنس ت 179هـ، الموطأ، تحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، د.ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1406هـ/1985م.

34. مالك: مالك بن أنس ت 179هـ، المدونة، ط؛1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1415هـ/ 1994م.
35. مخلوف: محمد مخلوف ت 1360هـ، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، تحقق: عبد المجيد خيالي، ط؛1، لبنان: دار الكتب العلمية، 1424هـ/ 2003م.
36. مسلم: مسلم بن الحجاج ت 261هـ، صحيح مسلم، تحقق: محمد عبد الباقي، د.ط، بيروت: دار إحياء التراث العربي، د.ت.
37. مقاتل: مقاتل بن سليمان ت 150هـ، تفسير مقاتل بن سليمان، تحقق: عبد الله محمود شحاته، ج2(ط؛1، بيروت: دار إحياء التراث، 1423هـ)، ص597.
38. ابن الملقن: سراج الدين عمر بن الملقن ت 804هـ، البدر المنير، تحقق: مصطفى أبو الغيط وآخرين، ط؛1، السعودية: دار الهجرة، 1425هـ/ 2004م.
39. المنجور: أحمد بن علي المنجور ت 1051هـ، شرح المنهج المنتخب إلى قواعد المذهب، تحقق: الشيخ محمد الأمين، د.ط، جدة: دار عبد الله الشنقيطي، د.ت.
40. ابن المنظور: محمد ابن منظور ت 711هـ، لسان العرب، ط؛3، بيروت: دار صادر، 1414هـ.
41. المواق: محمد بن يوسف الغرناطي ت 897هـ، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط؛1، بيروت: دار الكتب العلمية، 1416هـ/ 1994م.
42. النفرازي: أحمد النفراوي ت 1126هـ، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني، د.ط، بيروت: دار الفكر، 1415هـ/ 1995م.
43. النفري: عبد الله بن أبي زيد النفري ت 386هـ، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، تحقق: محمد عبد العزيز الدباغ، ط؛1، بيروت: دار الغرب الإسلامي، 1999م.
44. الهيثمي: نور لدين الهيثمي ت 807هـ، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، تحقق: حسام الدين القدسي، د.ط، القاهرة: مكتبة القدسي، 1414هـ/ 1994م.

ثالثاً: المقالات والبحوث والرسائل الجامعية

1. الحاج محمد: محمد يوسف، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة، رسالة ماجستير في تخصص الفقه الإسلامي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2004.
2. الرشيدى: محمد عبد الله، عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2010.
3. عمر مونة: الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، الرياض، 21-27 ديسمبر 2000.
4. العوامي: أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في تخصص الفقه، كلية الدراسات الإسلامية، جامعة المدينة العالمية، القاهرة، مصر، 1434هـ.
5. القرة داغي: علي محي الدين، الإيجار المنتهية بالتملك، مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، 23-28 ديسمبر، 2000.
6. محمد الشيخ: أغسان محمد الشيخ، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في تخصص الفقه والأصول، كلية دمشق، جامعة العلوم الإسلامية، ط: 1؛ دمشق: دار القلم، 1431هـ/ 2010م.
7. محمود بشير: محمد الفاتح محمود بشير، الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق، بحث في تخصص الإدارة المالية، كلية العلوم الإدارية، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، السودان، 2013م.

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
مقدمة	أ
مدخل: حول تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتملك	5
المبحث الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك	6
المطلب الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك	6
الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة المنتهية بالتملك	6
الفرع الثاني: مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك	8
الفرع الثالث: أركان الإجارة المنتهية بالتملك وشروطها	11
المطلب الثاني: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية وبيع السلم	14
الفرع الأول: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية	14
الفرع الثاني: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع السلم	14
المبحث الثاني: اشتراطات الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها	16
المطلب الأول: اشتراطات الإجارة المنتهية بالتملك	16
الفرع الأول: اشتراط أو اجتماع عقد في عقد	16
الفرع الثاني: تعليق عقد البيع على شرط مستقبل	19
الفرع الثالث: تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل	19
الفرع الرابع: حكم الوعد والإلزام به	19
الفرع الخامس: البيع بضمن رمزي	20
الفرع السادس: وجود شبهة بيع العينة	21
المطلب الثاني: تطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك	21
الفرع الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك	21
الفرع الثاني: التكيف الشرعي للصور الإجارة المنتهية بالتملك	22

24	الفرع الثالث: خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك وبعض البدائل
25	الفرع الرابع: بدائل الإجارة المنتهية بالتملك
26	المبحث الثالث: مسائل متعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك
26	المطلب الأول: أحكام الإجارة المنتهية بالتملك
26	الفرع الأول: صيانة العين المؤجرة
27	الفرع الثاني: ضمان العين المؤجرة
28	الفرع الثالث: أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك
30	المطلب الثاني: حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك
30	الفرع الأول: حالات انتهاء وفسخ الإجارة العادية
32	الفرع الثاني: حالات انتهاء وفسخ عقد الإجارة المنتهية بالتملك
34	خاتمة
36	فهرس الآيات القرآنية
37	فهرس الأحاديث النبوية
38	فهرس الآثار
39	فهرس الأعلام المترجم لهم
40	قائمة المصادر والمراجع
45	فهرس المواضيع

