

معاملات مصرفية معاصرة
م.د. سبأ محمد علي يوسف

قسم العلوم المالية والمصرفية الإسلامية
م/ الإجارة المنتهية بالتمليك
المرحلة الثالثة/ (الكورس الثاني)

الإجارة المنتهية بالتمليك

- معنى الإجارة المنتهية بالتمليك

الإجارة في اللغة: اسم للأجرة أو الكراء، فيقال: الأجر جزاء العمل والأجر والأجرة ما يعود من ثواب العمل دنيوياً أو أخروياً.

ومنه قوله ﷺ: (وَآتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا) [العنكبوت: ٢٧] وقوله: (أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ) [البقرة: ٢٦٢]

والإجارة في الاصطلاح: تمليك المنافع بعوض . وبعبارة أخرى: عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة .

والإجارة من العقود المشروعة بدليل قوله ﷺ: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ) [القصص: ٢٦] وقال ﷺ: (ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكَل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره). ولأن الإجارة تحقق حاجة الناس إلى المنافع، وحاجة الملاك إلى المال.

والمصارف الإسلامية تمتلك المعدات والعقارات المختلفة، ثم تقوم بتأجيرها إلى الناس لسد حاجاتهم، ويطلق على هذه الإجارة (الإجارة التشغيلية) تمييزاً لها عن الإجارة التمليلية التي تجريها بعض المصارف الإسلامية أو الإجارة المنتهية بالتمليك، فما حقيقة هذه الإجارة وما حكمها الشرعي ؟

حقيقة الإجارة المنتهية بالتمليك

المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك: أن يقوم المصرف بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد.

فهي تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدین والنتيجة.

فالعاقدان يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة وتكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه الشخص في بيع التقسيط كما يتفقان على أنه إذا وفي المشتري بالثمن كاملاً أصبحت الإجارة بيعاً، وصارت العين المؤجرة ملكاً للمستأجر.

وهي تختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فهي تتكون من عقدين مستقلين الأول: عقد إجارة يتم ابتداء وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة. **والثاني:** عقد تمليك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة.

وهي تختلف عن الإجارة العادية التشغيلية من حيث اقتناء المصرف للعين المؤجرة، فإنه يكتنئها بعد أن يتقدم أحد العملاء بطلب استئجار عين ما بقصد تملكها في النهاية، فيشتريها المصرف ويقدمها للعميل. وتحسب الأجرة الإجمالية على أساس تكلفة السلعة بالإضافة إلى الربح، ثم تقسط تلك الأجرة الإجمالية على فترات يتفق عليها. في حين أن العين في الإجارة التشغيلية قد تكون في ملك المصرف، وتحت يده قبل طلب العميل إبرام عقد الإجارة.

الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك

١. أن يبدي العميل رغبة في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي كسيارة أجرة.
٢. يقوم المصرف بشراء السيارة من البائع.
٣. المصرف يوكل العميل باستلام السيارة، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمها حسب المواصفات المحددة في العقد.
٤. المصرف يؤجر السيارة للعميل بأجرة محددة لمدة معينة، ويعده بتمليك السيارة له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو عن طريق البيع بسعر رمزي.
٥. عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن السيارة بعقد جديد.

التكليف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك

الناظر في حقيقة هذه المعاملة يجد أنها تجمع عدة عناصر وهي:

١. بيع تقسيط يقترن به شرط عدم نقل ملكية المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.
٢. وعد ملزم للمصرف بتمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق الهبة أو البيع في نهاية مدة الإجارة.
٣. عقد إجارة في المدة المحددة.
٤. الربط بين الإجارة والبيع والوعد في عقد واحد.

الحكم الشرعي في الإجارة المنتهية بالتملك

لبيان الحكم في هذه المعاملة لا بد من بيان الحكم الشرعي في كل عنصر من العناصر السابقة، ولكنني سأكتفي هنا ببيان حكم العنصر الأول وأحيل القارئ الكريم إلى ما سبق ذكره في الحكم الشرعي في بيع المرابحة للأمر بالشراء وما ذكرته في مقدمة هذا الموضوع من الإجارة العادية من العقود المشروعة المعرفة أحكام العناصر الأخرى. فأقول في حكم العنصر الأول وهو اشتراط عدم نقل الملكية إلا بعد الوفاء بجميع الثمن اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء إلى عدم جواز اشتراط عدم نقل الملكية في المبيع إلا بعد الوفاء بجميع الثمن، لأنه ينافي مقتضى العقد، فالبيع يقتضي نقل ملكية المبيع إلى المشتري.

القول الثاني: جواز هذا الشرط، لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة. عملاً بقوله ﷺ: (المسلمون عند شروطهم).

والراجع ما ذهب إليه أصحاب القول الثاني من جواز اشتراط هذا الشرط، لأن المبيع بمنزلة الرهن هنا، فتبقى ملكية المبيع للبائع حتى يستوفي جميع الثمن، وهو شرط يحقق غرضاً مشروعاً للبيع فلا مانع منه شرعاً.

بهذا يتبين أن معاملة الإجارة المنتهية بالتملك جائزة، وقد أجازها العلماء في الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت ٧-١١/٣/١٩٨٧ حيث اعتبرتها إجارة وهبة مع مراعاة الضوابط التالية:

١. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها عليها طيلة تلك المدة.
٢. تحديد مقدار كل قسط من أقساط الأجرة.
٣. نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة وهبها له تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين البنك (المالك) والمستأجر.

وقد جاء في الدورة الخامسة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقدة في الكويت ١-٦ جمادى الأولى / ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠ - ١٥ / ٢١ / ١٩٨٨ م ما يلي:

١. الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك بدائل منها البديلان التاليان.

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:
أمد مدة الإجارة.

بإنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

جشراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.