

التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك"

قراءة نقدية فقهية

لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي

إعداد الدكتورة 

إيمان بنت محمد بن عبد الله القثامي

أستاذ مساعد الفقة - قسم الشريعة

كلية الشريعة وأصول الدين

جامعة نجران

Email: Eman-Abdullah@yahoo.com

## التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية

### فقهيّة لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي

إيمان محمد عبدالله

قسم الشريعة - كلية الشريعة وأصول الدين - جامعة نجران - نجران - السعودية.

البريد الإلكتروني: [Eman-Abdullah@yahoo.com](mailto:Eman-Abdullah@yahoo.com)

#### الملخص :

هذا البحث محاولة لقراءة نقدية فقهيّة؛ لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك وفق النظام الخاص بهذا العقد؛ الذي أصدره المُنظّم السعودي بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ. وقد اشتمل هذا البحث على تمهيدٍ ومبحثين، تكلمتُ في التمهيد على تعريف الإيجار المنتهي بالتمليك، وصوره، وتاريخ نشأة التمويل من خلال التأجير، والأسباب الداعية لإجراء هذا النوع من العقود. ثمّ في المبحث الأول تكلمتُ عن الإشكالات الشرعية على نظام "التأجير التمويلي"، ومَهَّدتُ فيه لقراءة نقدية فقهيّة لفتاوى، وقرارات المجامع والهيئات الشرعية الخاصة بموضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك"، ثمّ أتبعْتُ ذلك بالمحاذير الفقهيّة في هذا العقد، ومَثَّلْتُ تلك المحاذير - وفق ما توصل إليه رأيي - في التحايل على الربا، وحصول الغرر، واشتمال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" على الوعد، واختلاف قَصْد أطراف التعاقد عن لفظ العقد. ثمّ تكلمتُ في المبحث الثاني عن الإشكالات التطبيقية الواردة على نظام "التأجير التمويلي"، وضَمَّنْتَهُ السمات العامة لنزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك" في ساحة القضاء السعودي، ثمّ الكلام على فسخ العقد لعجز المستأجر عن دَفْع الأقساط. ثمّ أتبعْتُ ذلك كله بخاتمة للبحث وفيها أهم النتائج، وفهرس الموضوعات والمراجع.

الكلمات المفتاحية : التمويل - الإيجار - التملك - الإيجار التمويلي.

-

**Funding through "lease-to-own ownership"  
Jurisprudential cash reading of the system Saudi  
Finance Lease**

**Iman Mohamed Abdullah**

**Department of Sharia , College of Sharia and  
Fundamentals of Religion , University of Najran ,  
Najran , Saudi Arabia.**

**Email: Eman-Abdullah@yahoo.com**

**Abstract:**

This research is an attempt to read a fiqh critique of the lease contract ending with ownership in accordance with the system for this contract, which was issued by the Saudi organizer by Royal Decree No. (M / 48) dated 8/8/1433 AH. This research included a preliminary and two studies, I spoke in the introduction on the definition of lease ending in ownership, its images, the date of the origination of financing through leasing, and the reasons for making this type of contract. Then, in the first topic, I talked about the legal problems on the "financial leasing" system, and I paved the way for reading jurisprudential critical reviews of fatwas, decisions of councils and legal bodies on the subject of "lease ending in ownership", and then I followed that with the doctrinal caveats in this contract, and I represented those caveats – which The mechanism of my opinion – regarding circumvention of usury, the occurrence of

deceit, the inclusion of a "lease-to-own lease" contract on the promise, and the difference in intent of the contracting parties to differ from the term. Then I talked about in the second topic about the application problems mentioned in the system of "financial leasing", and included in it the general features of the disputes of "lease-to-own ownership" contracts in the Saudi Judiciary Square, and then spoke about breaking the contract because the tenant was unable to pay the installments. Then I followed all of this with a conclusion to the research, which contained the most important results, index of topics and references.

**Keywords:** Finance - lease - Ownership - Financing lease.

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### المقدمة

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد..

فإنَّ الهيئات المالية الإسلامية لها عدة طرائق شرعية تكفل للمحتاج سد حاجته وتحقيق مراده إذا كان عينياً؛ كأن يحتاج آلات لمصنعه أو بيتاً للسكنى ونحو ذلك، وذلك عن طريق المضاربة أو المرابحة ونحوهما من العقود الجائزة. لكن لجأت تلك الهيئات لعدة صور لمعاملات حديثة ظناً منها أن ذلك يُخلّصها من المعاملات المحرمة التي تشتمل على الربا، فأوقعت تلك الهيئات نفسها بهذا التعامل في المحاذير الشرعية التي قرّرت منها.

ومن تلك المعاملات الحديثة: «عقد الإيجار المنتهي بالتمليك»، والذي أفرّد له المُنظّم السعودي نظاماً خاصاً صادراً بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.

وهذا العقد - من الناحية الفقهية - قد كَثُرَت فيه الدراسات المعاصرة؛ ومن

تلك الدراسات ما يلي:

١. دراسة الدكتور/ محمد سمير إبراهيم، المشاركة المنتهية بالتمليك والبيع بطريق التأجير في المؤسسات والبنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، بحث منشور بمجلة البنوك الإسلامية، العدد ٣٧، ذو القعدة ١٤٠٤هـ، أغسطس ١٩٨٤م. ابن بيه، عبدالله: الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت، سنة ١٤٠٩هـ، ١٩٨٨م.

٢. دراسة الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي أبو الليل: الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، ضمن أعمال المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، بعنوان: "المؤسسات المالية الإسلامية: معالم الواقع وآفاق المستقبل"، في الفترة: ٧-٩ ربيع الآخر ١٤٢٦هـ، الموافق: ١٥-١٧ مايو ٢٠٠٥م
٣. دراسة الأستاذ الدكتور/حسن الشاذلي: الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، وهو في الأصل بحث مقدم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.
٤. دراسة الدكتور/ عبد الله محمد: تأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.
٥. دراسة محمد عبد الله بريكان الرشيد: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، سنة ٢٠٠٩، ٢٠١٠م
٦. دراسة عقيل مجيد كاظم السعدي: عقد الإيجار التمويلي "الليسنج"، بحث منشور بمجلة أهل البيت، العراق، العدد الثامن، يونيو ٢٠٠٩م
٧. دراسة علي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، ط. البنك الإسلامي للتنمية، جدة، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٣م.

٨. دراسة الدكتور/ عبد العزيز بن علي الغامدي: الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة تأصيلية شرعية، بحث منشور بمجلة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد ٥٣، محرم ١٤٢٧هـ.

٩. دراسة سعود بن عبد الله الفهيد: الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، السعودية، م ١٢، ٤٨٤، شوال ١٤٢١هـ، يناير ٢٠٠١م.

١٠. دراسة الدكتور/ منذر قحف: الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مُقدّم في دورة مجمع الفقه الإسلامي، الدولي، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

١١. دراسة الدكتور/ علي محيي الدين القرة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة تطبيقية مقارنة، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، السنة الثانية عشرة، سنة ٢٠٠٠م.  
لكن هذه الدراسات على كثرتها فإنها اعتنت بذكر وصف لهذا العقد، والكلام على مدى مشروعيته؛ والجديد في هذه الدراسة التي أقوم بها يتلخص في نقطتين:

- الأولى: تعداد المحاذير الشرعية في هذا العقد، وإيجاد صورة له خالية من تلك المحاذير.

- الثانية: بيان جملة من القضايا التي حكم بها القضاء السعودي فيما يخص عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، وتنفيذ رأي القضاء بخصوصها.

وقد أسمى هذا البحث: «التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك"

قراءة نقدية

## فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي».

وقسمته إلى ما يلي:

التمهيد؛ ويشتمل على ما يلي:

أولاً: تعريف الإيجار المنتهي بالتمليك.

ثانياً: صور الإيجار المنتهي بالتمليك.

ثالثاً: تاريخ نشأة التمويل من خلال التأجير.

رابعاً: الأسباب الداعية لإجراء هذا النوع من العقود.

المبحث الأول: الإشكالات الشرعية على نظام "التأجير التمويلي"، وفيه تمهيد،

وأربعة مطالب:

التمهيد: وفيه استعراض نقدي لفتاوى وقرارات المجامع والهيئات الشرعية

الخاصة بموضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك".

المطلب الأول: التحايل على الربا.

المطلب الثاني: حصول الغرر في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

المطلب الثالث: اشتغال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" على الوعد.

المطلب الرابع: اختلاف قصد أطراف التعاقد عن لفظ العقد.

المبحث الثاني: الإشكالات التطبيقية الواردة على نظام "التأجير التمويلي"،

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: السمات العامة لنزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك"

في ساحة القضاء السعودي، ويشتمل على فرعين:

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية فقهية لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي —

**الفرع الأول:** حصول التعارض بين الجانبين التشريعي والقضائي حيال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

**الفرع الثاني:** تسبب الحكم القضائي في نزاعات عقود الإيجار المنتهي بالتمليك. ويشتمل على ما يلي:

**المطلب الثاني:** فسخ العقد لعجز المستأجر عن دفع الأقساط.

ثم أتبع ذلك بخاتمة للبحث وفيها أهم النتائج، وفهرس الموضوعات والمراجع.

والله تعالى أسأل القبول والتوفيق

وصلى الله وسلم وبارك على عبده ونبيه محمد،،،

## التمهيد

### أولاً: تعريف الإيجار المنتهي بالتمليك:

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك يُطلق عليه عدة إطلاقات؛ فيطلق عليه البيع الإيجاري؛ وذلك لأنَّ الهدف منه ليس الإيجار ولا البيع فقط؛ بل المراد هما معاً. ويطلق عليه أيضاً: الإيجار السائر للبيع، وذلك لأنَّ حقيقته في بداية ظهوره التحايل بجعل العقد إيجاراً ليُخفي صورته الحقيقية وهي البيع. ويطلق عليه أيضاً: الإيجار الذي ينقلب بيعاً؛ وذلك لأنَّ هذا العقد ينقلب بيعاً في نهاية مدة الإيجار.

ويطلق عليه أيضاً: الإجارة التمويلية؛ وذلك لأنَّ هناك من يُدخِل في هذا العقد طرفاً ثالثاً بين طرفي العقد الأصليين، وهي صورة عقد (عقد الليسنج: "*leasing Contract*").

ويطلق عليه: الإيجار المقترن بوعده بالبيع؛ وواضح أيضاً أن هذه التسمية تعتمد على ما في هذا العقد من وعد بالبيع قبل إنشاء عقد الإيجار<sup>(١)</sup>. و"الإيجار المنتهي بالتمليك" هو: تطبيق خاص لعقد الإيجار أو الإجارة في الفقه الإسلامي، ويتميز بأنَّه ينتهي بانتقال ملكية المال المأجور إلى المستأجر؛

---

(١) راجع: سمك، الأستاذ الدكتور/ عبد العزيز فتحي عبد الرحمن: الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة، ص ٩٨، مجلة مصر المعاصرة، القاهرة، م ٩٧، ع ٤٨١، سنة ٢٠٠٦م، وعلي أبو الفتح أحمد شتا، المحاسبة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، ص ٢١، ط. البنك الإسلامي للتنمية، جدة، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٣م، ودنيا، الدكتور/ شوقي، الإجارة المنتهية بالتمليك، ص ٧، بحث مُقدَّم في دورة مجمع الفقه الإسلامي، الدولي، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.



المؤجر، أو بدفع مقابل هذا الانتقال للملكية؛ وذلك المقابل إما أن يكون ثمنًا رمزيًا في نهاية مدة الإجارة، أو ثمنًا يتفقدان عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام العقد، وإما أن يكون مقابل أقساط يدفعها المستأجر، ويمكن أن يتخذ هذا القسط عدة أشكال:

١- مبلغ ثابت متساوٍ لجميع الأقساط، محدد في العقد، يتألف كل قسط منه من جزء متزايد يقابل أصل ثمن العين المؤجرة، ومن جزء متناقص يقابل أجره محسوبة على أساس مجموع الأجزاء المتبقية من أصل الثمن.

٢- مبلغ متناقص بشكل تدريجي محدد في العقد يتألف كل قسط منه من جزء ثابت يقابل نسبة من أصل الثمن (مثلًا ١٠% إذا كانت الإجارة لعشر سنوات)، وجزء متناقص يقابل أجره محسوبة على أساس مجموع الأجزاء المتبقية من أصل الثمن.

٣- مبلغ متناقص يتألف من جزأين، جزء ثابت مماثل، وجزء متناقص غير محدد بذاته في العقد ولكن قد حدد العقد طريقة حسابه، بحيث يعلم مقداره قبل بدء كل فترة إيجارية<sup>(١)</sup>.

وقد تضافرت عبارات الباحثين على أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المالية المركبة من إجارة وبيع، أو إجارة وهبة، وهو ما نص عليه المُنظَّم السعودي في المادة السابق ذكرها<sup>(٢)</sup>.

(١) راجع: قحف، الدكتور/ منذر: الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، ص ٨، بحث مُقدِّم في دورة مجمع الفقه الإسلامي، الدولي، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

(٢) راجع: سمك، الأستاذ الدكتور/ عبد العزيز فتحي عبد الرحمن: الإيجار المنتهية بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة، ص ٩٨، مجلة مصر المعاصرة، القاهرة، م ٩٧، ع ٤٨١، سنة ٢٠٠٦م.

### ثانياً: صور الإيجار المنتهي بالتمليك:

للإيجار التمويلي عدة صور، والمقصود هنا في تعداد الصور هو العَرَض فقط؛ دون التَّقْد؛ لأنَّ الدراسة النقدية لهذه الصور محله فيما يلي من المباحث.  
والناظر في نظام الإيجار التمويلي سيجد أنَّ المُنظَّم السعودي قد نصَّ على بعض صور هذا العقد الآتية، وذلك في المادة الثانية منه<sup>(١)</sup>، وعلى أية حال؛ فصور الإيجار المنتهي بالتمليك هي ما يلي:

#### الصورة الأولى:

إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية، وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً، كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالِكاً (أي: مشترياً) للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.  
ومن الممكن أن نتصور صياغة هذا العقد بأن يقول: أجزئك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا لمدة خمس سنوات مثلاً، على أنَّك إذ وقَّيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملك لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة في هذه السنوات - وقال الآخر: قَبِلْتُ<sup>(٢)</sup>.

(١) يراجع مواد هذا النظام على الرابط: [www.boe.gov.sa](http://www.boe.gov.sa). تاريخ دخول الموقع: ٢٠١٩/١١/٢٠ م.

(٢) راجع: الأستاذ الدكتور/ حسن: الإيجار المنتهي بالتمليك، ٥ / ٢١١٢، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، وهو في الأصل بحث مقدَّم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة =

### الصورة الثانية:

اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجّر بثمن رمزي، وذلك بأن يُصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجّرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجّرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ (رمزي) هو كذا.

ويمكن أن نتصور صيغة هذا العقد بأن يقول الشخص: أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة هي كذا -على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعثت هذه السلعة -إذا رغبت في ذلك بثمن هو كذا، ويقول الآخر: قبلت<sup>(١)</sup>.

### الصورة الثالثة:

اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجّر بثمن حقيقي، وهذه الصورة مثل الصورة الثانية؛ إلا أنّ الثمن هنا حقيقي، وليس رمزياً<sup>(٢)</sup>.

### الصورة الرابعة:

اقتران الإجارة بوعده بالبيع؛ وذلك بأن يتم الاتفاق على إجارة السلعة، مع وعد بالبيع في نهاية المدة إذا تم السداد، سواء كان ذلك مقابل مبلغ يدفعه بعد انتهاء عقد الإجارة - رمزياً أو حقيقياً - وسداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال هذه المدة أو كانت هذه الأقساط الإيجارية هي ثمن السلعة،

بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

(١) راجع: قحف، الدكتور/ منذر: الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجّرة، ص ٨، مرجع سابق.

(٢) راجع: الشاذلي، الأستاذ الدكتور/ حسن: الإيجار المنتهي بالتمليك، ٥/ ٢١١٢، مرجع سابق.

ولم يتفق على دفع شيء آخر، لا رمزي ولا حقيقي<sup>(١)</sup>.

#### الصورة الخامسة:

اقتران الإجارة بوعد بالهبة؛ وفيها يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، ويُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعدُّ المستأجر وعداً ملزماً— إذا وقى المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة— بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر؛ ويمكن تصوير صياغة العقد بأن يقول الشخص: "أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر— أو عام— هي كذا، لمدة خمس سنوات، وأعدك وعداً ملزماً بهبتها لك إذا تمَّ سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة"، ويقول الآخر: "قبلت".

#### الصورة السادسة:

الإجارة المنتهية بالتخيير بين أمور، وفيها يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، ويُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور:

الأول: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها— كأقساط إيجار، إذا حددَّ ثمن التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

---

(١) راجع: إبراهيم، محمد سمير، المشاركة المنتهية بالتمليك والبيع بطريق التأجير في المؤسسات والبنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ص ٦٢، بحث منشور بمجلة البنوك الإسلامية، العدد ٣٧، ذو القعدة ١٤٠٤ هـ، أغسطس ١٩٨٤ م.

**الثاني:** مدّة الإجارة لفترة أخرى.

**الثالث:** إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها<sup>(١)</sup>.  
وهناك صورة أخرى هي تطوّر للإجارة المنتهية بالتمليك، وتسمى (عقد اللينج:

"leasing Contract")، إلا أن التمويل فيها يكون من طرف ثالث؛ فيقوم الطرف الثالث بشراء السلعة أو يُوكّل العميل في شرائها، ثم يقوم بتأجيرها بإحدى الصيغ السابقة إيجاراً منتهياً بالتمليك<sup>(٢)</sup>.

**ثالثاً: تاريخ نشأة التمويل من خلال التأجير:**

وقد نشأ هذا النوع من العقود في صورة متطورة لبيع التقسيط المعروف، وهو البيع بالثمن المؤجل مع الزيادة على أصل الثمن، وقد كان يعرف باسم البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن ( Vent Atem Cement)، ثم تطورت وتعددت أسماؤه وصوره وذلك على المراحل الآتية:

**أولاً: البيع الإيجاري:**

وترجع فكرة هذه الصيغة إلى منتصف القرن السابع عشر، وتحديداً سنة ١٨٤٦م، حيث ظهر لأول مرة في المملكة المتحدة إثر تطويع عقد البيع بالتقسيط بما يؤدي إلى احتفاظ البائع بالمبيع لحين استيفائه كامل الثمن؛ فقد كان السائد عملاً في هذا الوقت اللجوء إلى البيع بالتقسيط حيث يقوم البائع بتقسيط ثمن البيع على المشتري إلى عدة أقساط تسهيلاً عليه للوفاء بالثمن،

---

(١) راجع: الشاذلي، الأستاذ الدكتور/ حسن: الإيجار المنتهي بالتمليك، ٥/ ٢١١٢، مرجع سابق.

(٢) راجع: راجع: إبراهيم، محمد سمير، المشاركة المنتهية بالتمليك والبيع بطريق التأجير في المؤسسات والبنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ص ٦٢، مرجع سابق.

غير أن هذا البيع كان محفوفاً بمخاطر تقاعس المشتري عن سداد أقساط الثمن على الرغم من انتقال ملكية المبيع آلياً، هذا بالإضافة إلى عدم تمكن البائع من استرداد المبيع في حالة إفلاس المشتري، وأمام هذا الخطر تفتق ذهن أحد تجار آلات موسيقية إلى إبرام عقد إيجار مع المشتري، مع تخويله حق تملك المبيع باكتمال مدة الإيجار المتفق عليها، والتي بانقضائها وسداد أجرتها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد للبيع والمتمثل في الأجرة التي سددتها المستأجر<sup>(١)</sup>.

وهكذا ظهر البيع الإيجاري، والذي هو في حقيقته عقد بيع ائتماني، يتم إظهاره في شكل عقد إيجار، فيظهر البائع في صورة المؤجر، والمشتري في صورة المستأجر، وتستوفى الأقساط المستحقة أجرة وليس ثمناً<sup>(٢)</sup>.

### ثانياً: الإجارة المقترنة بوعد البيع:

ونتيجة لخوف البائعين من تكييف القانون لهذا العقد السابق على أنه عقد بيع تقسيط، فقد تطورت صيغة هذا العقد ليصبح عقد إيجار مصحوب بوعد بالبيع، وذلك بأن يبرم المتعاقدان عقد إيجار، ويقترن هذا العقد الإيجاري بوعد بالبيع صادر من المؤجر لصالح المستأجر إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء

---

(١) راجع: ابن بيه، عبدالله: الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت، سنة ١٤٠٩ هـ، ١٩٨٨ م، ٤/٢٦٦٦، وأبو الليل، الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي: الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، ص ١١١٣، مرجع سابق.

(٢) راجع: الخميس، سليمان بن صالح: الإجارة الطويلة والمنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، ص ٢٦٥، رسالة ماجستير بكلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، سنة ١٤٢٠ هـ

خلال مدة الإيجار، أو مدة معينة يتم الاتفاق عليها، على أن الوعد بالبيع يكون قبل إبرام عقد الإيجار<sup>(١)</sup>.

### ثالثاً: الإجارة التمويلية:

ابتكر البائعون بالتقسيط وسيلة مستحدثة يتفادون بها ما يحقق بهم من مخاطر نتيجة التكييف القانوني للبيع الإيجاري والإيجار المقترن بالبيع، وهذه الوسيلة هي ما يسمى بـ (عقد الليننج: "Leasing Contract")<sup>(٢)</sup>.

وهو عقد يلتزم فيه أحد الأشخاص بتمويل استغلال منقول أو عقار في مشروع اقتصادي يحتفظ فيه الممول بملكية المال ضماناً لاستيفاء حقوقه من قبل المستفيد<sup>(٣)</sup>.

وينشأ هذا العقد نتيجة حاجة مشروع معين لمعدات وتجهيزات أو آلات أو عقارات، وهو لا يملك الأموال اللازمة للشراء، أو أنه لا يريد أن يفقد ما يملكه من سيولة نقدية يكون بحاجة لها من أجل تسيير نشاطه وأعماله، فيلجأ إلى مؤسسة مالية تسمى (مؤسسة الليننج) ويعرض عليها أن تقوم بشراء ما يحتاج إليه من البائع الذي يحدده المشروع وفقاً للمواصفات المطلوبة وبالثمن المنقذ عليه بين المشروع وبائع تلك المعدات أو الآلات أو التجهيزات على أن يتعهد

---

(١) راجع: القره داغي، الدكتور/ علي محيي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة تطبيقية مقارنة، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، السنة الثانية عشرة، سنة ٢٠٠٠م، ١/٥٣٠.

(٢) راجع: أبو الليل، الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية، ص ٢٧، ط. جامعة الكويت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٤ هـ، والمصري، الدكتور/ رفيق: البيع بالتقسيط، ص ٢٨، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة السابعة، سنة ١٤١٢ هـ.

(٣) راجع: السعدي، عقيل مجيد كاظم: عقد الإيجار التمويلي "الليننج"، ص ٩٥، بحث منشور بمجلة أهل البيت، العراق، العدد الثامن، يونيو ٢٠٠٩م.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية فقهية لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي —

المشروع باستئجارها لفترة وببديل محددين، مع إعطاء المشروع طالب التمويل عند انتهاء مدة الإيجار الحق إما بإعادة المعدات والتجهيزات والآلات موضوع العقد، أو تجديد العقد بشروط جديدة، أو شراء هذه الآلات<sup>(١)</sup>.

**وهذا العقد بهذه الصيغة الأخيرة له عدة ميزات، وهي:**

١- أنه عقد إيجار حقيقي، لا يخفي وراءه بيعاً ولا تقييماً، ولا احتفاظاً بالملكية، مع إعطاء المستأجر الخيار بين التملك، أو إعادة السلعة، أو تجديد العقد مرة أخرى.

٢- إدخال طرف ثالث في التعامل بين طرفي العقد، بحيث يقوم هذا الطرف بالتمويل بشراء السلعة، ثم تأجيرها لمن يرغب لمدة محددة، مقابل أجر محدد<sup>(٢)</sup>.

وهكذا استمر عقد الإيجار المنتهي بالتمليك في الانتشار حتى أخذت به بعض الدول الإسلامية وسنّت له قوانين وأنظمة، ومن تلك الدول المملكة العربية السعودية، والتي وضعت لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك نظاماً مكوناً من ثمان وعشرين مادة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ، كما أردفت المملكة هذا النظام بلائحته التنفيذية والمكونة من اثنتين وثلاثين مادة وسيأتي فيما يلي عرضٌ لهذا النظام ولائحته التنفيذية.

**رابعاً: الأسباب الداعية لإجراء هذا النوع من العقود:**

بالتأمل في الباعث على إجراء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال واقع

---

(١) راجع: إبراهيم، محمد سمير، المشاركة المنتهية بالتمليك والبيع بطريق التأجير في المؤسسات والبنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ص ٦٢، مرجع سابق.

(٢) راجع: الخميس، سليمان بن صالح: الإجارة الطويلة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، ص ٢٦٥، مرجع سابق.

هذا التعامل يتبين أنّ عدة أسباب دعت المؤسسات التي عملت بهذا العقد إلى إجراء هذا النوع من التعاقد<sup>(١)</sup>، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

#### ١- المخاطر من البيوع الائتمانية أو الآجلة:

فالبائع قد يُفضّل التحايل وإخفاء البيع بإظهاره في صورة عقد إيجار، فيُسمّى البيع إيجاراً، ويظهر هو في صورة المؤجّر، والمشتري في صورة المستأجر، فيشترط البائع أن تبقى ملكيته قائمة بشكل ما حتى وفاء المشتري بالتزامه، بحيث يكون للبائع الذي هو المؤجّر الحق في منع المشتري من تملك الذات موضع العقد، وأن يكون له الحق في استرجاع الذات عند عدم الوفاء في الوقت المحدد، وأن يكون له الحق في الحصول على مقابل انتفاع المشتري بالذات في حالة عدم البيع<sup>(٢)</sup>.

#### ٢- الأمان للمؤجر إذا أفلس المستأجر:

من أهداف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك: أن يَأْمَنَ المؤجّر من مزاحمة غيره من الغرماء في العين المؤجّرة في حالة إعسار المستأجر أو إفلاسه؛ لأنّ العين المؤجّرة لا تزال في ملك المؤجّر، فيستردّها لأنها مملوكة له، وهذا بخلاف

---

(١) وهذه الأسباب الآتية ليست لتبرير مثل هذا النوع من التعاقد؛ لأنه سيأتي فيما يلي من مسائل أنّ هذا النوع من التعاقد يشوبه عدة إشكالات شرعية وقانونية، بل الغاية من تعداد هذه الأسباب هو الوقوف على تاريخية هذا العقد، والدوافع التي أدت لظهوره.

(٢) راجع: الدكتور/ عبد الله محمد: تأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، ٥ / ٢٠٩٦، وهو في الأصل بحث مقدّم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية فقهية لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي —

بيع التقسيط الذي يكون ديناً على المشتري فيؤدي إلى مزاحمة الغرماء<sup>(١)</sup>.

### ٣- الضمانات الكثيرة في بيع التقسيط:

من أهداف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك: تفادي المستأجر الضمانات الكثيرة في حالة البيع بالتقسيط، فيلجأ المستأجر لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك دون حاجة لكثير من الضمانات؛ فأغلب التجار في هذا الوقت في كثير من الدول العربية وغيرها تحولوا في تعاملهم من نظام البيع بالتقسيط إلى الإجارة المنتهية بالتمليك؛ وذلك لأن عقد البيع بالتقسيط يجعلهم يأخذون بالضمانات الكافية من أجل السداد؛ كاشتراط ضامنٍ أو أكثر للمشتري، وكثير من الضامنين تحملوا المبالغ التي ضمنوها بسبب إعسار المدينين أو مماطلتهم، بينما الإجارة المنتهية بالتمليك لا يشترط فيها ضامن للدين، وهذا ما دفع كثيراً من التجار للأخذ بنظام الإجارة المنتهية بالتمليك<sup>(٢)</sup>.

### ٤- التهرب من الضرائب:

من أهداف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك: الهروب من الضرائب التي تُقرض على بعض الملاك في بعض الأنظمة<sup>(٣)</sup>.

---

(١) راجع: أبو الليل، الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي: الإيجار المنتهية بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، ص ١١٦، مرجع سابق.

(٢) راجع: سمك، الأستاذ الدكتور/ عبد العزيز فتحي عبد الرحمن: الإيجار المنتهية بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة، ص ٩٨، مرجع سابق.

(٣) راجع: الفنيسان، سعود بن عبد الله: الإيجار المنتهية بالتمليك، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، السعودية، م ١٢، ع ٤٨، شوال ١٤٢١هـ، يناير ٢٠٠١م.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

## ٥- الربح المالي للمؤسسة المؤجرة:

من أهداف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك: أن تملك المعدات المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأقساط يُوفّر على المؤسسة المالية المؤجرة كثيراً من التكاليف فيما لو كانت هذه المعدات تحتاج إلى تفكيك وإرجاع إليها<sup>(١)</sup>.

---

(١) راجع: الغامدي، الدكتور/ عبد العزيز بن علي: الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة تأصيلية شرعية، بحث منشور بمجلة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ع ٥٣، ص ٢٧٢، محرم ١٤٢٧هـ، والرشيدي، محمد عبد الله بريكان: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، ص ٨٦، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، سنة ٢٠٠٩، ٢٠١٠م.

## المبحث الأول

### الإشكالات الشرعية على نظام "التأجير التمويلي"

وفيه تمهيد، وخمسة مطالب:

- التمهيد: وفيه استعراض نقدي لفتاوى وقرارات المجامع والهيئات الشرعية الخاصة بموضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك".
- المطلب الأول: التحايل على الربا.
- المطلب الثاني: حصول الغرر في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.
- المطلب الثالث: اشتغال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" على الوعد.
- المطلب الرابع: اشتغال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على "بيعتين في بيعة".
- المطلب الخامس: اختلاف قَصْد أطراف التعاقد عن لفظ العقد.

## التمهيد

كما قلنا- سابقاً في الفصل الأول-؛ فإنَّ النظام السعودي أفرد لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك المرسوم الملكي الصادر برقم (م/٤٨) بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، وهذا النظام أودع المُنظَّم فيه ثمانٍ وعشرين مادة، كما أُردِف هذا النظام بلائحة تنفيذية وأُودِع فيها اثنتان وثلاثون مادة.

وفي بعض المواد في هذا النظام ولائحته التنفيذية فإنه يُثار عدَّة إشكالات شرعية تُجَعَل من هذا العقد -بصورته الحالية- يشتمل على عدة محاذير شرعية تجعله من العقود غير الجائزة شرعاً؛ وهذا بدوره يجعل هذا العقد مخالفاً للدستور السعودي؛ فقد جاء في المادة الأولى من النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ: «المملكة العربية السعودية دولة عربية إسلامية، ذات سيادة تامة، دينها الإسلام، ودستورها كتاب الله تعالى وسنة رسوله، ولغتها هي اللغة العربية، وعاصمتها مدينة الرياض».

وتنص المادة (٧) من هذا النظام على أن: «يستمد الحكم في المملكة العربية السعودية سلطته من كتاب الله تعالى، وسنة رسوله، وهما الحاكمان على هذا النظام وجميع أنظمة الدولة».

كما تنص المادة (٦٢) على أن: «تحمي الدولة حقوق الإنسان وفق الشريعة الإسلامية».

والمادة (٨٤) على أن: «تُطبَّق المحاكم على القضايا المعروضة أمامها أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً لما دل عليه الكتاب والسنة، وما يصدره ولي الأمر من أنظمة لا تتعارض مع الكتاب والسنة».

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية لدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

وعلى ذلك فينبغي النظر في حكم الشريعة الإسلامية في هذا العقد وما ينتج عنه، على النحو التالي:

### استعراض نقدي لفتاوى وقرارات المجامع والهيئات الشرعية الخاصة

#### بموضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك"

مع توسُّع البلدان في الأخذ بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك عَفَدت عِدَّة هيئات شرعية كثيرًا من المؤتمرات وخلصت فيه لنتائج إما بجلٍّ أو حرْمة هذا النوع من التعاقد؛ وأكتفي في هذا المقام بعرض رأيين لاثنتين من الهيئات الإسلامية المعنية بهذا الأمر، وهي اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في المملكة العربية السعودية، ومجمع الفقه الإسلامي الدولي:

#### أولاً: فتوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء

##### نص الفتوى:

«الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، نبينا محمد،

وعلى آله وصحبه، وبعد:

فإنَّ مجلس هيئة كبار العلماء دَرَس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دورته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين.

وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في الرياض ابتداءً من تاريخ

١٤٢٠/١٠/٢٩ هـ استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى

المجلس بالأكثرية أنَّ هذا العقد غير جائز شرعًا لما يأتي:

أولاً: أنَّه جامع بين عقدين على عينٍ واحدةٍ غير مستقر على أحدهما، وهما

مختلفان في الحكم متنافيان فيه، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى

المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع لأنه ملك للمشتري، والإجارة  
توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والمبيع مضمون على المشتري  
بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عيناً ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع،  
والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عيناً ومنفعة، إلا أن يحصل  
من المستأجر تعد أو تفريط.

**ثانياً:** أن الأجرة تُقدَّر سنوياً أو شهرياً بمقدار مُقسطٍ يُستوفى به قيمة  
المعقود عليه، يُعدّه البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري  
بيعه.

**مثال ذلك:** إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال  
وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط  
من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه  
العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يُردُّ عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة،  
ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

**ثالثاً:** أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت  
ذمم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياح  
حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء  
ويرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو  
ذلك. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم» اهـ.

### **التعليق على الفتوى:**

الملاحظ على هذه الفتوى أنها حرمت التعامل بعقد الإيجار المنتهي  
بالتملك، وبنتى مجلس اللجنة ما أخذ به على عِدَّة أدلة، وهي ما يلي:

**الدليل الأول:** اشتمال العقد -أي: عقد الإيجار المنتهي بالتمليك-، على  
عقدين في عقد وهو غير مستقر على أحدهما، وهذا هو معنى التركيب في عقد

الإيجار المنتهي بالتمليك، وسيأتي الكلام عليه في الفصل الثاني.

**الدليل الثاني:** الأجرة المدفوعة في هذا العقد ليست أجرة على الحقيقة، بل هو في الحقيقة ثمن البيع، أو على الأقل جزء من الثمن الذي يُكْمَل في نهاية مدة الإجارة، وهذا هو معنى صورية العقد، وسيأتي الكلام عليه في الفصل الثاني.

**الدليل الثالث:** وهو دليل مَصْلُحي مَالِي، بمعنى أنه ينظر إلى ما يترتب على هذا العقد من مصالح أو مضار، وقد تَبَيَّنَ مجلس اللجنة أن هذا العقد - أي: عقد الإيجار المنتهي بالتمليك - أدَّى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة، كما أنه أدَّى إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

**والحقيقة:** أن هذا الدليل الأخير لمجلس اللجنة ليس قوياً؛ وذلك لأنَّ هذا الدليل المَالِي ليس قطعي الحصول، بل من الممكن أن يتم هذا العقد بلا إفلاس للدائن، كما أنَّ التعليل بأن ذمم كثير من الفقراء أصبحت مشغولة منهكة، هو تعليل وارد على كل معاملة لا يتم فيها دفع المبلغ المقابل للسلعة دفعة واحدة، كما في بيع النقسيط مثلاً.

وبالجملة فالدليل الثالث لمجلس اللجنة هو تعليل بالذرائع<sup>(١)</sup>، وأشهر القائلين

---

(١) سد الذرائع - كما يعرفها - الباجي: «هي المسألة التي ظاهرها الإباحة ويتوصل بها إلى فعل المحذور». راجع: البحر المحيط، للزركشي، (٣٥٨/٧)، ط. دار الكنتي - مصر، د.ت، وإحكام الفصول، للباجي، (٦٩٦/٢)، ط. دار الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة الثانية، سنة ١٩٩٥م.

وقال ابن العربي: «وهو كل عقد جائز في الظاهر يؤول أو يمكن أن يتوصل به إلى محذور». راجع: أحكام القرآن (٢/٢٦٥)، ط. دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٤ هـ، ٢٠٠٣م.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المتبني بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

بسد الذريعة المذهب المالكي<sup>(١)</sup> والحنبلي<sup>(٢)</sup>: فعن مذهب الإمام مالك يقول  
الخطاب: «مذهبه -رضي الله عنه- مبني على سد الذرائع واتقاء الشبهات فهو  
أبعد المذاهب عن الشبه»<sup>(٣)</sup>.

وعن مذهب الحنابلة يقول ابن النجار: «(وتُسَدُّ) بالبناء للمفعول (الذرائع)  
جمع ذريعة (وهي) أي الذريعة (ما) أي شيء من الأفعال أو الأقوال (ظاهره  
مباح، ويتوصل به إلى محرّم) ومعنى سدها: المنع من فعلها لتحريمه»<sup>(٤)</sup>.

إلا أن الفقهاء المانعين من سد الذريعة يرون أنّ أدلة القائلين بسد الذريعة  
هي أدلة إجمالية عامة لا تتناول جميع أفراد الباب؛ لأنّ الوسيلة أقسام وليست  
قسمًا واحدًا فهي تأخذ الأحكام التكليفية الخمسة، ثم هي غير منضبطة ويظهر  
ذلك لمن تأمل الفروع.

ومن الغريب أن يكون واحد من فقهاء المالكية هو الذي يوضح هذا الأمر،  
حيث يقول القرافي المالكي: «اعلم أن الذريعة هي الوسيلة للشيء، وهي ثلاثة  
أقسام منها ما أجمع الناس على سده ومنها ما أجمعوا على عدم سده ومنها ما  
اختلفوا فيه، فالمجمع على عدم سده كالمنع من زراعة العنب خشية الخمر  
والتجاور في البيوت خشية الزنا فلم يمنع شيء من ذلك، ولو كان وسيلة للمحرّم،  
وما أجمع على سده كالمنع من سبّ الأصنام عند من يعلم أنه يسب الله تعالى  
حينئذ، وكحفر الآبار في طرق المسلمين إذا علم وقوعهم فيها أو ظن، وإلقاء  
السم في أطعمتهم إذا علم أو ظن أنهم يأكلونها فيهلكون، والمختلف فيه كالنظر

(١) راجع: مواهب الجليل للخطاب، (٢٦/١)، مرجع سابق.

(٢) راجع: الكوكب المنير للفتوح (ص٥٩٦)، ط. مكتبة العبيكان، الطبعة الثانية، سنة  
١٤١٨هـ، ١٩٩٧م.

(٣) راجع: مواهب الجليل للخطاب (٢٦/١)، مرجع سابق.

(٤) راجع: الكوكب المنير للفتوح (ص٥٩٦)، مرجع سابق.

إلى المرأة لأنه ذريعة للزنا وكذلك الحديث معها، ومنها بيوع الآجال عند مالك رحمه الله، وبحكى عن المذهب المالكي اختصاصه بسد الذرائع، وليس كذلك بل منها ما أجمع عليه كما تقدم، وحينئذ يظهر عدم فائدة استدلال الأصحاب على الشافعية في سد الذرائع بقوله تعالى: {وَلَا تَسْبُوا الَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ فَيَسْبُوا اللَّهَ عَدُوًّا بِغَيْرِ عِلْمٍ} [الأنعام: ١٠٨]، ويقوله تعالى: {وَلَقَدْ عَلِمْتُمُ الَّذِينَ اعْتَدَوْا مِنْكُمْ فِي السَّبْتِ}، فذمهم لكونهم تذرعوا للصيد يوم السبت المحرم عليهم بحبس الصيد يوم الجمعة، ويقوله عليه السلام: "لعن الله اليهود حرمت عليهم الشحوم فباعوها وأكلوا أثمانها" إلى أن قال: "فهذه وجوه كثيرة يستدلون بها، وهي لا تفيد فإنها تدل على اعتبار الشرع سد الذرائع في الجملة، وهذا مجمع عليه وإنما النزاع في الذرائع خاصة، وهي بيوع الآجال ونحوها فينبغي أن تذكر أدلة خاصة لمحل النزاع، وإلا فهذه لا تفيد وإن قصدوا القياس على هذه الذرائع المجمع عليها، فينبغي أن يكون حجتهم القياس خاصة، ويتعين حينئذ عليهم إبداء الجامع حتى يتعرض الخصم لدفعه بالفارق ويكون دليلهم شيئاً واحداً وهو القياس وهم لا يعتقدون أن مدركهم هذه النصوص، وليس كذلك فتأمل ذلك، بل يتعين أن يذكروا نصوصاً أخرى خاصة بذرائع بيوع الآجال خاصة ويقنصرون عليها»<sup>(١)</sup>.

أضف إلى ذلك أن الأحاديث التي يستدل بها القائلون بالذريعة<sup>(٢)</sup> تدل

---

(١) راجع: الفروق للقرافي (٣/٢٦٦)، مرجع سابق.

(٢) ومن تلك الأحاديث: «من وقع في الشبهات وقع في الحرام كالراعي يرعى حول الحمى يوشك أن يرتع فيه ألا وإن لكل ملك حمى، ألا وإن حمى الله محارمه». وقوله صلى الله عليه وسلم: «دع ما يريبك إلى ما لا يريبك». وقوله صلى الله عليه وسلم: «الإثم ما حاك في صدرك وكرهت أن يطلع عليه الناس». وقد جعل الشوكاني هذه الأحاديث من أحسن ما يستدل به على هذا الباب.

على الورع، وهذا أمر لا خلاف فيه؛ لأنَّ أمر الورع واسع ومرغب فيه، ولكن العمل به مستحب لا واجب، ومما يدل على ذلك أيضًا ما ورد عن عقبة بن الحارث قال: تزوجت امرأة فجاءتنا امرأة سوداء فقالت: إني قد أرضعتكما، فأتيته النبي صلى الله عليه وسلم فقلت: تزوجت فلانة بنت فلان فجاءتنا امرأة سوداء فقالت: إني قد أرضعتكما وهي كاذبة قال فأعرض عني، قال: فأتيته من قبل وجهه فأعرض عني بوجهه، فقلت: إنها كاذبة، قال: وكيف بها وقد زعمت أنها قد أرضعتكما دعها عنك (١).

يقول العيني في العمدة: «قال صاحب التلويح: ذهب جمهور العلماء إلى أن النبي أفتاه بالتحرز من الشبهة، وأمره بمجانبة الريبة خوفًا من الإقدام على فرج يخاف أن يكون الإقدام عليه ذريعة إلى الحرام؛ لأنه قد قام دليل التحريم بقول المرأة، لكن لم يكن قاطعًا ولا قويًا... لكنه أشار عليه بالأحوط، يدل عليه أنه لما أخبره أعرض عنه، فلو كان حرامًا لما أعرض عنه بل كان يجيبه بالتحريم، لكنه لما كرر عليه مرة بعد أخرى أجابه بالورع» (٢).

أما الدليلان الأول والثاني فهما قويان وسيأتي - كما سبق التنويه - زيادة بيان لهما في الفصل الثاني.

---

(١) أخرجه البخاري، كتاب النكاح، باب شهادة المرضعة، حديث رقم (١٥٠٥).

(٢) راجع: عمدة القاري للعيني (١٦٧/١١)، ط. دار إحياء التراث العربي - بيروت، د.ت.

## ثانياً: قرارات مجمع الفقه الإسلامي

نظر مجمع الفقه الإسلامي الدولي بجدة موضوع "الإجارة المنتهية بالتمليك" في عدة جلسات، واتخذ حيال هذا الموضوع عدّة قرارات، وذلك كالتالي:

### القرار الأول

القرار رقم ١٣ (٣/١)

#### أ) نص القرار:

وهذا القرار جاء ردّاً على استفسارات تقدّم بها البنك الإسلامي للتنمية، ونصّ القرار ما يلي:

«إنّ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الثالث بعمّان عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية من ٨-١٣ صفر ١٤٠٧هـ، الموافق ١١-١٦ أكتوبر ١٩٨٦م، وبعد دراسة مستفيضة ومناقشات واسعة لجميع الاستفسارات التي تقدّم بها البنك إلى المجمع:

#### قرّر ما يلي بخصوص عمليات الإيجار:

أولاً: إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً.

ثانياً: إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثلث لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها، هو توكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

ثالثاً: إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

رابعاً: إنّ الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل.



أدى إلى الوقوع في محاذير شرعية كبيرة بسبب الجهل في التطبيق والتساهل في إدارة هذه الأمور من الناحية العملية من قبل مؤسسات التمويل سواء كانت بنوكاً أو غيرها.

٢- لم يُجِبْ مجمع الفقه الإسلامي على كل صور الإيجار المنتهي بالتمليك، ولكنه اكتفى بصورة منه؛ ولعل ذلك لأن هذه الصورة هي المقدمة من البنك الإسلامي للتنمية وهي المسئول عنها من قبله، والواضح أن البنك أجاز الوعد بانتقال ملكية المعدات المؤجرة في نهاية مدة الإجارة، وحدد هذا الانتقال للملكية بالهبة وليس بالبيع، وسيأتي في الفصل الثاني الكلام على الوعد وكونه من الإشكالات الفقهية التي يشتمل عليها عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

٣- من الملاحظ أيضاً على قرار المجمع هذا أنه علّق نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية على إمكانية ذلك، وبعيداً عن التساؤل عن شرعية ذلك؛ فإن التعليق على الإمكانية فيه نوع تساهل وعدم انضباط.

٤- ومن الملاحظ أيضاً أن المجمع اشترط أن يتم عقد الإيجار بعد التملك الحقيقي للمعدات التي يود البنك إيجارها للعميل، وأن يُبرَمَ عقد الإيجار بعقد منفصل عن عقد الوكالة وعقد الوعد، وهذا خروجاً من انتقاد هذا العقد بالتركيب الذي يعود عليه بالبطلان.

## القرار الثاني

القرار رقم ٣٣ (٤/٨)

ونصُّ القرار:

«إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨-٢٣ جمادى الآخرة ١٤٠٨ الموافق

٦- ١١ فبراير ١٩٨٨م، قَرَّر ما يلي:

أولاً: تأجيل النظر في كل من موضوع التأجير المنتهي بالتمليك، وموضوع المرابحة للآمر بالشراء، وكذلك تأجيل البت في موضوع تغيير قيمة النقد؛ للحاجة لاستيفاء جوانبه، إلى الدورة القادمة...».

### القرار الثالث

القرار رقم ٤٤ (٥/٦)

#### أ) نص القرار:

«إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ٦-١ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ، الموافق ١٠ - ١٥ ديسمبر ١٩٨٨م، وبعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ١٣ (٣/١) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قَرَّر ما يلي:

أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى، منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالإقسط 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:

- مدُّ مدة الإجارة.
  - إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
  - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
- ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تَقَرَّر تأجيل النظر فيها



### العلاقات بين الأطراف.

كما أنه ولمعالجة مشكلة التصرف في المبيع من قبل المشتري قبل تسديد جميع الأقساط، فيمكن اشتراط خيار للبائع يمنع المشتري من التصرف في المبيع حتى الانتهاء من دفع جميع الأقساط المستحقة في تواريخها، وإلا تَمَكَّن البائع منفرداً من فسخ العقد لأنَّ صفة البيع المقترن بخيار الشرط أنه غير لازم بسبب أنَّ الخيار يمنع لزوم العقد لمن اشترط الخيار لمصلحته.

وبمعالجة هاتين المشكلتين الرئيسيتين تُصَبِح هذه الصورة من الصور المأمونة لبائع العقارات والسيارات وغيرها مع الاحتفاظ للبائع بحقه كاملاً<sup>(١)</sup>؛ إلا أنَّ المجمع وتصديقاً لأنه يرى في هذا القرار بعض الإشكالات الفقهية والتطبيقية في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ فإنه أجاز بعد انتهاء مُدَّة الإجارة مدَّة مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

وهذا لا إشكال فيه؛ ما دام أن هذه الأحوال الثلاثة كانت بعد انتهاء مدة الإيجار، بشرط عدم اشتراط أحدها في بداية عقد الإيجار بين الطرفين.

### القرار الرابع

#### القرار رقم ١١٢ (١٢/٤)

#### أ) نص القرار:

إنَّ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من

---

(١) راجع: البشير، توفيق الطيب: التمويل المصرفي الإسلامي للتنمية الاقتصادية، ص ١٠٥، رسالة دكتوراه بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة أم درمان الإسلامية، رمضان ١٤١٧ هـ، يناير ١٩٩٧ م.

٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ، ١ رجب ١٤٢١هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م، وبعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع "الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير"، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرّر ما يلي:

### الإيجار المنتهي بالتمليك:

#### أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

- **ضابط المنع:** أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.
- **ضابط الجواز:** وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.
- أن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع.
- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تقريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.
- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمّله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

### ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

- عقد إجارة ينتهى بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.
  - إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
  - عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).
- وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

### ثالثاً: من صور العقد الجائزة:

- عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣ (٣/١)<sup>(١)</sup>.
- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر

---

(١) وهو القرار الذي اتخذته المجمع في دورة مؤتمره الثالث بعمّان عاصمة المملكة الأردنية الهاشمية من ١٣-٨ صفر ١٤٠٧هـ، الموافق ١١-١٦ أكتوبر ١٩٨٦م.

- السوق عند انتهاء مدة الإجارة، وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦)<sup>(١)</sup>.
- عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
  - عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق، وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦)<sup>(٢)</sup>، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى».

#### (ب) التعليق على القرار:

في هذا القرار نصّ المجمع على بعض الصور الجائزة والصور الممنوعة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، وأيد في هذا القرار أيضاً بصورة ضمنية ما جاء في فتوى اللجنة الدائمة لهيئة كبار العلماء في السعودية.

وفي هذا القرار أيضاً وفي ضابط الجواز لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك، وهو وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة؛ ما قيل

---

(١) وهو القرار الذي اتخذته المجمع في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ، الموافق ١٠ - ١٥ ديسمبر ١٩٨٨ م.

(٢) وهو القرار الذي اتخذته المجمع في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ، الموافق ١٠ - ١٥ ديسمبر ١٩٨٨ م.

في القرار الأول، وهو الوعد، وكونه من الإشكالات الفقهية التي يشتمل عليها عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ كما أن إبرام عقد البيع إذا كان بعد انتهاء عقد الإجارة بدون اشتراط في بداية الإجارة فهذا أمر جائز لا إشكال فيه، وأما إن اشترط البيع في عقد الإجارة فهو أيضاً من الإشكالات الفقهية التي يشتمل عليها عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ وسيأتي تفصيل الكلام على ذلك في الفصل الثاني.

إضافة إلى أن القرار نص على اشتراط أن تكون الإجارة فعلية حقيقية وليست ساترة للبيع، والحاصل في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك هو كون الإجارة ساترة للبيع، وكون نية الطرفين البيع وليس الإيجار، وهذا من منارات الإشكالات التطبيقية لهذا العقد، والذي يترتب عليه عند النزاع - كما سيأتي عرّضه في نزاعات القضايا المرتبطة بهذا العقد - إبطال عقد الإيجار وكونه بيعاً وليس إيجاراً، وهو ما يُعبّر عنه بصورية هذا العقد، وسيأتي الكلام على هذه الجزئية - أي: صورية العقد - في الفصل الثاني.

وبناء على ما تقدم مُفصلاً: فإنَّ اشتمال هذا العقد على محاذير شرعية تجعل "نظام الإيجار التمويلي" من الأنظمة التي تخالف مواد الدستور السعودي؛ كما أنَّ هذا العقد - بصورته الحالية - يثير عدة إشكالات تطبيقية تجعله مثار نزاع بين أطراف التعاقد، يضاف إلى ذلك أنَّ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك بصورة السائدة لم يستطع حتى الآن أن يُثبِت جوازه فقيهياً أو مفتياً، بأدلة شرعية سليمة<sup>(١)</sup>، وهذا هو ما نميل إليه ونرجّحه، كما سيأتي في المبحث الآتي.

---

(١) راجع: المصري، الدكتور/ رفيق يونس: الإيجار المنتهي بالتمليك... مناقشة آراء القائلين بالجواز، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد: ٤٩، السنة الثالثة عشرة، ص ٢٥٧-٢٦١.

والمواد التي هي محل الإشكال في نظام الإيجار التمويلي هي كما يلي:

#### أولاً: المادة رقم (١):

نص المادة:

«١- يُعدُّ عقداً إيجارياً تمويلياً كل عقد يقوم المؤجّر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة أو منافع أو خدمات أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو قادراً على إقامتها وذلك إذا كان حصول المؤجّر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف، وتوضح اللائحة ذلك.

٢- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين؛ يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام هذا العقد، إمّا بشرط يُعلّق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعده بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام العقد، أو بالهبة».

#### ثانياً: المادة رقم (٦):

نص المادة:

«١- يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد، ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلّا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجّر.

٢- يجوز اشتراط تقديم حلول دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.

٣- يجوز تعجيل جزء من الأجرة، ويرد المعجل من الأجرة إن تعذر تسليم الأصل أو الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر».

#### رابعاً: المادة رقم (١٥):

نص المادة:

«إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل محمّلة

بالعقد».

#### خامساً: المادة رقم (٢٠):

##### نص المادة:

«مع مراعاة ما ورد في المادة (التاسعة) من هذا النظام، يُسَلَّم المستأجر الأصل المؤجر - بالحالة المتفق عليها في العقد- إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، ما لم يختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد».

#### سادساً: المادة رقم (٢١):

##### نص المادة:

«للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن سداد دفعات مستحقة وفقاً لما تحدده اللائحة، بما يحقق العدالة بين طرفي العقد».

#### سابعاً: المادة رقم (٢٢):

##### نص المادة:

«١- يفسخ العقد إذا هلك الأصل المؤجر هلاكاً كلياً.  
٢- إذا كان هلاك الأصل هلاكاً جزئياً مُخِلاً بالمنفعة، ولم يقدّم المؤجر خلال ميعاد مناسب بإعادة الأصل المؤجر إلى الحال التي كان عليها، أو إبدالها بأصل مماثلٍ يقبلها المستأجر؛ جاز للمستأجر فسخ العقد أو الاتفاق مع المؤجر على استمرار العقد، وتعديل الأجرة بما يتناسب مع حال الهلاك الجزئي للأصل، وفي حال استمرار العقد على حاله، فلا أجرة على المدة التي استغرقت

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية فقهية لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي —

للإصلاح ما لم يعوضه المؤجر خلال هذه المدة بأصل آخر لا يقل عن الأصل المؤجر.

٣- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر دون سبب من المستأجر يفسخ عقد الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنع.

٤- تُحدّد اللائحة المعايير المحددة لما يستحقه كل طرف عند فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة، بما يحقق العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مع مراعاة ما استُحقّ من تعويضات ائتمانية».

وبالنظر والتأمل في هذه المواد السابقة يتضح أنّ الإشكالات الشرعية فيها لا تخلو من واحدٍ من أربعة، وهي: التحايل على الربا، والغرر أيضاً الذي يشتمل عليه عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، واختلاف نية وقصد أطراف التعاقد عن لفظ العقد، واشتمال العقد على الوعد.

والإشكالات التطبيقية، وهي التي تكون في ساحة القضاء حال النزاع بين أطرافه، وتكمن في حصول التعارض بين الجانبين التشريعي والقضائي حيال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، كما أنّ العقد قد يتطرّق إليه الفسخ لعجز المستأجر عن دفع الأقساط.

وفي المباحث التالية أُبيّن كل هذه الإشكالات بتفصيلٍ بيّنٍ مُستشهداً في كلّ منها بتلك المواد النظامية التي سبق ذكرها.

\*\*\*\*\*

## المطلب الأول التحايل على الربا

في صورة من صور التّأجير التمويلي، وهي (عقد الليسنج: "leasing Contract")، يقوم طرف ثالث بشراء السلعة أو يُوكّل العميل في شرائها، ثم يقوم بتأجيرها بإحدى الصيغ السابقة إيجاراً منتهياً بالتمليك.

فهذه الصورة فيها تحايل واضح على الربا؛ وذلك لاشتغالها على محظور شرعي؛ وهذا المحظور مُتمثّل في كونها تخفي ورائها بيع ما لا يملكه البنك، وذلك حين توكيل العميل بالشراء ثم التّأجير له، وهذا تماماً هو عين ما فعلته البنوك في التّورق المُنظّم، وهو كما عرّفه مجلس المجمع الفقهي الإسلامي لرابطة العالم الإسلامي في دورته السابعة عشرة المنعقدة بمكة المكرمة، في الفترة من ١٩-٢٣/١٠/١٤٢٤هـ الذي يوافق: ١٣-١٨/١٢/٢٠٠٣م بأنه: «قيام المصرف بعمل نمطي يتم فيه ترتيب بيع سلعة (ليست من الذهب أو الفضة) من أسواق السلع العالمية أو غيرها، على المستورق بثمن آجل، على أن يلتزم المصرف- إما بشرط في العقد أو بحكم العرف والعادة- بأن ينوب عنه في بيعها على مشتري آخر بثمن حاضر، وتسليم ثمنها للمستورق»<sup>(١)</sup>.

---

(١) ينظر: مجلة المجمع الفقهي الإسلامي، السنة ١٥، العدد ١٧، سنة ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤م، ص ٢٨٧. وهناك فارق بين التورق والتوريق؛ فالتوريق: هو تحويل الأدوات المالية الاستثمارية إلى أوراق مالية يسهل تداولها بيعاً وشراءً في سوق الأوراق المالية، فهو تحويل للموجودات العينية أو المنافع إلى صكوك قابلة للتداول، ويطلق عليه أيضاً: التصكيك أو التسنيد. انظر: الضوابط الشرعية للتوريق والتداول للأسهم والحصص والصكوك للدكتور/ محمد عبد الغفار الشريف، =

### والمصارف الإسلامية تُجري نوعين من عقود التورق:

**النوع الأول:** التورق الحقيقي، وصورته أن يشتري شخص سلعة من البنك بئمن مؤجل ثم يبيعه على جهة أخرى نقداً، ليحصل بذلك على حاجته من النقود.

**النوع الثاني:** التورق المنظم، وتتم هذه المعاملة بشراء شخص سلعة من إحدى المصارف الإسلامية بالأجل، ومن ثم يوكله ببيعها قبل أن يقبضها قبضاً حقيقياً.

والفرق بين التورق المنظم والحقيقي، أن العميل في المنظم لا يقبض السلعة قبضاً حقيقياً ولا يتولى بيعها بنفسه، في حين أن العميل في الحقيقي بالخيار بين أن يحتفظ بالسلعة أو يبيعها بنفسه في السوق، لأن قبضه لها قبضاً حقيقياً يمكنه من التصرف فيها كما يشاء، وقد تضع بعض البنوك خيارات متعددة للعميل في نماذج التورق المنظم، بأن تخيره بين قبض السلعة بنفسه أو يوكل البنك أو طرفاً ثالثاً له علاقة بالبنك ببيعها<sup>(١)</sup>.

وإنما حُلِّصت البنوك بهذا النوع من التعامل "أي: التورق"؛ ظناً منها أن ذلك يُخلِّصها من المعاملات المحرمة التي تشتمل على الربا، فأوقعت البنوك نفسها بهذا التعامل في الربا من ناحية أخرى، وذلك لاشتغال عقد التورق على شبهة الربا، ولما فيه من التحايل على المحرم.

ص ٣-٤، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة المنعقدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ١-٥ جمادى الأولى ١٤٣٠هـ، الموافق ٢٦-٣٠ إبريل ٢٠٠٩م.  
(١) الدبو، الدكتور/ إبراهيم، التورق حقيقته وأنواعه، ص ٢ بتصرف، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة المنعقدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ١-٥ جمادى الأولى ١٤٣٠هـ، الموافق ٢٦-٣٠ إبريل ٢٠٠٩م.

وهذا أيضاً هو شأن البنوك في التعامل بعقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ فقد أخذت به البنوك ووسعت من نطاق التعامل به على حساب غيره من العقود الأخرى ظناً منها أن هذا العقد خالٍ من الموانع الشرعية؛ فإذا بها تقع في محذور أكبر، وهو التحايل على الربا المحرم.

وقد نهى الشرع الكريم عن بيع ما لا يملكه الشخص؛ وذلك في حديث حكيم بن حزام، قال: قلت: يا رسول الله! الرجل يسألني البيع وليس عندي، أفأبيعه؟ قال: «لا تبع ما ليس عندك»<sup>(١)</sup>.

فالحديث يدل على النهي عن بيع شيء معين بذاته لا يملكه الإنسان، ويكون الحصول عليه على غرر واحتمال، كما أوضح ذلك سؤال حكيم بن حزام نفسه، وهو: أن الرجل يأتي إليه ويطلب منه شراء سلعة يعتقد أنها عنده، وهي في الحقيقة ليست عنده، والمشتري لا يعلم، وحكيم لم يثنأ أن يخبره، فبيعه السلعة على أمل أن يشتريها من السوق ثم يسلمها له، ولذلك نهى النبي ﷺ عن ذلك<sup>(٢)</sup>.

والمراد من الحديث النهي عن بيع ما ليس عند الإنسان من الأعيان؛ وذلك

---

(١) رواه أبو داود، كتاب: الإجارة، باب: في الرجل يبيع ما ليس عنده، حديث رقم: ٣٥٠٣، والترمذي، كتاب: البيع، باب: ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، حديث رقم: ١٢٣٢، والنسائي، كتاب: البيوع، باب: يبيع ما ليس عند البائع، حديث رقم: ٤٦١٣، وابن ماجه، كتاب: التجارات، باب: النهي عن بيع ما ليس عندك، وعن ربح ما لم يضمن، حديث رقم: ٢١٨٧.

(٢) راجع: العجيري، سارة بنت صالح، المسائل الفقهية والمعاصرة بحديث: «لا تبع ما ليس عندك»، دراسة تأصيلية، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد ٣٦، سنة ٢٠١٦، ص ٢٩٢.

لأنَّ السَّلْمَ مستثنى من ذلك؛ فهو بيع ما ليس عند الإنسان إلى أجل<sup>(١)</sup>.  
وبيع ما لا يملك هو عين ما يحصل في صورة (عقد الليسنج: "leasing"  
Contract)؛ كما هو واضح من طريقة التعاقد بهذه الطريقة، يضاف إلى ذلك  
أنَّ هذه الطريقة تشتمل على غرر في محل العقد، والغرر منهي عنه بنص  
أحاديث النبي ﷺ، واشتمال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على غرر في  
صيغته ومحلّه، وهذا كافٍ للقول بإبطال هذا العقد.

\*\*\*\*\*

---

(١) راجع: الشافعي، الرسالة، ص ٢٣٩، تحقيق: أحمد شاكر، ط. مكتبة الحلبي، مصر، الطبعة  
الأولى، سنة ١٣٥٨هـ، ١٩٤٠م، والخطابي، معالم السنن، ٣/١٤٠، ط. المطبعة العلمية-  
حلب، الطبعة الأولى، سنة ١٣٥١هـ، ١٩٣٢م، وشرح صحيح البخاري لابن بطال،  
٦/٢٦٠، ط. مكتبة الرشد - السعودية، الطبعة الثانية، سنة ١٤٢٣هـ - ٢٠٠٣م.

## المطلب الثاني

### حصول الغرر في عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك"

المقصود بـ«الغرر» هو: الجهل الحاصل في المعاملات<sup>(١)</sup>، ويكون هذا الجهل إمّا في المقصود من المعاملة، أو في طريق حصول هذا المقصود<sup>(٢)</sup>، ومدار الغرر على أمرين:

١- وجود جهالة في المبيع.

٢- وجود شك في حصول أحد عوضيّ البيع<sup>(٣)</sup>.

والأصل في الغرر هو ما روى مسلم في الصحيح، عن أبي هريرة رضي الله عنه؛ قال: نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحصة، وعن بيع الغرر<sup>(٤)</sup>.

يقول الإمام النووي: «وأما النهي عن بيع الغرر؛ فهو أصل عظيم من أصول كتاب البيوع؛ ولهذا قدّمه الإمام مسلم ويدخل فيه مسائل كثيرة غير منحصرة؛ والمعدوم، والمجهول، وما لا يُقدَّر على تسليمه، وما لم يتم ملك البائع

---

(١) راجع: السرخسي، أبو بكر محمد بن أحمد، المبسوط، (٦٨/١٣)، ط. دار المعرفة، د.ت، والقراي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، الذخيرة، (٣٥٥/٤)، ط. دار الغرب الإسلامي - بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٩٩٤هـ.

(٢) راجع: السكاكر، عبد الله بن حمد، قاعدة الغرر، دراسة تأصيلية، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، الكويت، العدد ٦٩، يونيو ٢٠٠٧م، المجلد ٢٢، ص ١٧٢.

(٣) راجع: وفا، محمد، أبرز صور البيوع الفاسدة، ص ٧٤، ط. المكتبة الأزهرية للتراث، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٠م.

(٤) رواه مسلم، كتاب: البيوع، باب: بطلان بيع الحصة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم: ١٥١٣.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

عليه، ويبيع السمك في الماء الكثير، واللبن في الضرع<sup>(١)</sup>، ويبيع الحَمَل في البطن... ونظائر ذلك، وكل هذا بيعه باطل؛ لأنه غرر من غير حاجة» اهـ.

**والغرر حاصل في عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" من حيثيتين:**

**الحيثية الأولى:** الغرر الحاصل في صيغة العقد.

**الحيثية الثانية:** الغرر الحاصل في محل العقد؛ وفيما يلي الكلام على كُلِّ

منهما تفصيلاً:

**أولاً: الغرر الحاصل في صيغة عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك":**

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك يحتوي على غرر حاصل في صيغته، وذلك يظهر في طريقة التسويق؛ والمقصود بالتسويق: هو طريقة الإعلان عن السلع التي يتم العقد عليها عقداً إيجارياً منتهياً بالتمليك، والناظر في طرق الإعلان عن ذلك لا يجد عناء في فهم أن المراد من هذا العقد هو البيع وتملك السلعة، لا الإيجار الذي هو ملك المنفعة فقط، وذلك واضح من الثمن المقابل لهذه السلع، فالثمن ثمن بيع وإن أطلق عليه قسط إيجاري.

وقد نشرت صحيفة الشرق الأوسط يوم الخميس ١٦ جمادى الأولى ١٤٢١هـ، الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٠٠، في العدد (٧٩٣٣) إحصائية عن نسبة استحواذ عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على سوق السيارات، فنشرت أن ٨٠% من السعوديين يشترون سياراتهم الجديدة بموجب نظام "التأجير المنتهي بالتمليك".

**ولاستبيان ذلك وزيادة في الإيضاح:** فإن إحدى أكبر شركات بيع السيارات

في السعودية تكشف في إعلانها عن بيع سيارة ما يلي:

«تُقدّم شركة (...) مجموعة واسعة من أفضل الحلول لنظام تمويل السيارات

(١) أي: اللبن في مدْرَه في الحيوانات؛ كالبقر والغنم.

والمستهلكين على حد سواء، لقطاع الشركات والبيع بالتجزئة فى المملكة العربية السعودية على النحو التالى:

التمويل بالتأجير أو التأجير مع الوعد بالتمليك: وفى هذا النوع من التمويل يقوم المؤجر بتزويد المستأجر بمركبة أو آلة ثقيلة و/أو تجهيزات لفترة زمنية محددة مسبقاً، يتم خلالها دفع إيجار شهري بقيمة محددة أيضاً بما فيها التأمين.

**والمزايا فى ذلك:**

١. عدم الحاجة لكفيل غارم.
٢. إمكانية السداد حتى ٦٠ شهر.
٣. إمكانية التأجير للسعوديين والمغتربين.
٤. خيار الدفعة الأخيرة.
٥. تأمين شامل خلال فترة التأجير.
٦. إصلاح لدى الوكيل.
٧. خيار إعادة الشراء.
٨. إمكانية الاستبدال.

**والخطوات المطلوبة هى مايلى:**

قم بزيارة أقرب معرض للـ(....) للسيارات، أو اتصل على الرقم المجانى (....)، واختر السيارة التى تريدها واحصل على عرض سعر، واملأ الطلب وقدم المستندات المطلوبة، ووقع عقد البيع واحصل على السيارة وفقاً للموعد المحدد». هذا نص إعلان فى إحدى أكبر شركات تسويق السيارات فى المملكة، ومن الملاحظ أن الخطوات والمزايا المقدمة هى لعقد بيع يملك فيه السيارة، لا عقد إيجار، وإن سُمى بذلك لفظاً؛ بل إن طريقة صياغة هذا العقد لا يفهم منه إلا البيع الضمنى، وفى ذلك غرر واضح بيّن؛ وذلك لاختلاف كل من البيع والإيجار من حيث المعنى والمفاد، فالبيع فيه نقل للملكية مع حق الانتفاع

وصحة التصرف، والإيجار لا يملك فيه المستأجر إلا حق الانتفاع فقط، بلا نقل للملكية أو حق في التصرف.

### ثانياً: الغرر الحاصل في محل عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك":

نصّ نظام التأجير التمويلي في المادة الأولى السابق ذكرها على أن المؤجّر قد يعدّ المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار بالبيع بثمن رمزي لا يساوي في الحقيقة الثمن الحقيقي للسلعة محل الإيجار، وهذه المسألة تعتبر من عوار نظام التأجير التمويلي، وذلك لما تشتمل عليه من غرر فاحش في محل العقد، وعلى قرينة صحة الإلزام بالوعد؛ فإن جمهور الفقهاء يرون أنّ البيع الحاصل بثمن رمزي يدفعه المستأجر لا يصح إذا كان الثمن لا يساوي القيمة الحقيقية للسلعة المؤجرة<sup>(١)</sup>؛ أي: يشترط لصحة هذا البيع - على فرض صحة الإلزام بالوعد - بقاء مائة الثمن.

وقد استدلت الفقهاء على ذلك: بأنه لا حدّ لأكثر الرّبح، وكذا لا حدّ لأقلّ الثمن أيضاً ما دام شرط الثمن متحققاً، وهنا شرط الثمن غير متحقّق<sup>(٢)</sup>.

**وخلاصة ذلك:** هو اشتغال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك على غرر في صيغته ومحلّه، وهذا كافٍ للقول بإبطال هذا العقد، لكن السؤال: إذا بطل عقد الإيجار المنتهي؛ فهل تبطل العلاقة بين المستأجر والمؤجّر أم لا؟  
جواب هذا السؤال يُعرف مما يأتي في المبحث الثاني من هذا الفصل.

---

(١) راجع: ابن الهمام، فتح القدير، ٢٢٩/٦، ط. دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٥هـ، والدردير، الشرح الكبير، ١٠/٣، ط. دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٠هـ، والنووي، روضة الطالبين، ٣٣٨/٣، ط. المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثالثة، سنة ١٤١٢هـ، ١٩٩١م، والبهوتي، كشف القناع، ١٥٢/٣، ط. وزارة العدل، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.

(٢) راجع: الخميس، سليمان بن صالح، الإجارة الطويلة والمنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، ص ٢٦٥، مرجع سابق.

### المطلب الثالث

#### اشتمال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" على الوعد

من الإشكالات الشرعية في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ هو الوعد بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر، وهذا هو ما نصت عليه المادة الأولى من نظام الإيجار التمويلي.

والوفاء بالوعد مختلف فيه من الناحية الفقهية على أقوال:

**القول الأول:** أن الوعد ملزم ديانةً، وهو غير ملزم قضاءً، إلا أنه يُكره إخلافه، وهذا ما عليه الجمهور من الفقهاء<sup>(١)</sup>.

**القول الثاني:** الوعد ملزم ديانةً ويُقضى به، وهذا قول عند المالكية<sup>(٢)</sup>.

**القول الثالث:** الوعد ملزم قضاءً إذا كان مُتَعَلِّقًا بسببٍ مطلقاً، أي: سواء تَرَتَّب عليه فعلٌ للموعد له أم لا؛ كأن وَعَدَ شخصٌ شخصاً آخر ببيع بيت مثلاً، فأقْدَمَ الموعد بالشراء على تحضير بعض مواد البناء، وهو قول عند المالكية أيضاً<sup>(٣)</sup>.

**القول الرابع:** الوعد ملزم قضاءً إذا كان مُتَعَلِّقًا بسبب، ودخل الموعد بسبب الوعد في شيء من الالتزام، وهو قول آخر عند المالكية، وهذا هو القول الذي أخذ به مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته المنعقدة في الكويت

---

(١) راجع: ابن نجيم، الأشباه والنظائر، ص ٢٨٨، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٩هـ، ١٩٩٩م، وابن مفلح، المبدع ٣٤٥/٩، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٨هـ، ١٩٩٧م.

(٢) راجع: الخطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص ١٥٤، ط. دار الغرب الإسلامي، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٤هـ، ١٩٨٤م.

(٣) راجع: الخطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ص ١٥٤، مرجع سابق.

في الفترة (١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩هـ، الموافق ١٠-١٥ ديسمبر ١٩٨٨م) حيث جاء في القرار: «الوعد- وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد- يكون مُلْزِمًا للواعد ديانةً إلا لعذر، وهو ملزم قضاءً إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد، وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر».

وقد نصّت المادة الخامسة عشرة من نظام التأجير التمويلي على أنّه: «إذا باع المُؤجّر الأصل المُؤجّر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل مُحمّلة بالعقد». وهذا أيضاً من مميزات الإشكال في هذا النظام؛ وذلك لأنّ المُؤجّر الجديد قد لا يلتزم بما ألزمه به المُؤجّر القديم، وهو إكمال الإجارة للمستأجر، وكذا بيع الشيء المُؤجّر بعد انتهاء الإجارة.

#### تأثير مسألة الوعد على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك:

والذي ينبغي الإشارة إليه هو أثر الوعد على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ ذلك أنّ أثره يكون من جانبين:

**الجانب الأوّل:** وجود الوعد في الإيجار المنتهي بالتمليك غالباً في حالة لا يصح معها إيقاع العقد.

**الجانب الثاني:** وهو تأثير الوعد بالبيع على إرادة البائع أو المُؤجّر عند تنفيذ الوعد؛ فإنه إذا ألزم العاقدان نفسيهما بالوعد ثم بعد انتهاء مدة الإجارة وأراد المُؤجّر التجديد للمستأجر وفاء بوعدده، وكذا إذا وعد المستأجر المُؤجّر بأن يستأجر منه قبل أن يملك المُؤجّر العين، ثم أراد المستأجر أن يُنفذ ما وعد به؛ فهل هذه الإرادة تعتبر تامة أم لا؟

**والذي يظنّ لي:** أنّ إرادة العاقدين مع الوعد بالبيع أو الإيجار بسعر معين ضمن الوعد ليست إرادة صحيحة، بل هي ناقصة، ولا تكفي في الدلالة على رضا العاقد؛ وذلك لما يلي:

١- أنّ العاقد- وهو المُؤجّر صاحب العين أو البائع على الحقيقة- يُوقّع العقد،

وليس له حرية الاختيار الحقيقية؛ وذلك لما يترتب على هذا العقد من الخسارة في العين عليه -أي: على المؤجر صاحب العين- في حالة عدم إجراء للعقد بعد انتهاء مدة الإيجار.

٢- أن العاقد الملتزم بالعقد بوعده سابق على العقد لا يحق له مناقشة الثمن أو الأجرة للعين، وذلك كما هو مكفول لكل عاقد قبل إنشاء أي عقد، من تحديد الثمن والتراضي عليه، أو تحديد الأجرة والتراضي عليها، فدل عدم صحة مناقشة العاقد للثمن أو الأجرة على أن إرادته لم تختلف أثناء الموعدة، ومعلوم أن الإرادة في الموعدة لا تكفي في إجراء العقد.

٣- أن الوعد الذي سبق في البيع صار بمنزلة البيع المضاف للمستقبل، وما صدر من العاقد تنفيذاً لهذا الوعد لا أثر له، لأنه لو لم يصدره لفضي عليه به<sup>(١)</sup>.

وعلى الرغم من ترجيح مجمع الفقه الإسلامي لإلزامية الوعد في صورة ما إذا دخل الموعود بسبب الوعد في شيء من الإلتزام؛ إلا أن الذي أخذ به القضاء السعودي هو أن الوعد غير ملزم قضاءً؛ وذلك كما هو منصوص عليه في المبدأ الثالث والعشرين من المبادئ والقرارات القضائية<sup>(٢)</sup>؛ وهذا يتفق مع الأحكام التي أصدرها القضاء السعودي في عدة قضايا تخص عقد الإيجار المنتهي بالتمليك كما سيأتي بيانه.

---

(١) راجع: الخميس، سليمان بن صالح، الإجارة الطويلة والمنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، ص ٢٦٠، مرجع سابق.

(٢) راجع: المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامية بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، في الفترة من عام ١٣٩١هـ إلى عام ١٤٣٧هـ، ص ٣٧، ط. مركز البحوث بوزارة العدل السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٣٨هـ، ٢٠١٧م.

## المطلب الرابع

### اختلاف قصد أطراف التعاقد عن لفظ العقد

الواضح من نص المادة الأولى لنظام الإيجار التمويلي، وخاصة في الفقرة الثانية منه أن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لا يقصد منه العاقدان عقد الإيجار في المقام الأول، بل يُبطن كل واحد منهما إرادة عقد البيع، وهذه الإرادة تظهر جلياً فيما تنص عليه هذه المادة من جواز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام هذا العقد.

وهذه الإرادة المُبطنَة في العقد تجعل منه مثاراً للنزاع حين اختلاف العاقدين؛ فالأول وهو المؤجر يدعي عقد الإيجار، والثاني وهو المستأجر يدعي عقد البيع بناء على الإرادة المُبطنَة.

وهذه الإرادة المُبطنَة أيضاً في هذا العقد تُبطله؛ ذلك أن العبرة - كما يقول الأصوليون - في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني؛ - وسيأتي في المبادئ القضائية ما يُبين ذلك -؛ وإنما كان النظر في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إلى المقصد والغاية منه وليس للفظ؛ إذ هو عقد جديد غير مُسمّى في الفقه الإسلامي ضمن العقود المُسمّاة.

على أن قاعدة «العبرة في العقود للمعاني» هي قاعدة شرعية، وكما لها دور كبير في إصلاح بعض فساد العقود إذا أمكن تحويلها إلى عقد آخر صحيح عن طريق اعتبار المعنى؛ فإن لها أيضاً تأثيراً كبيراً في إبطال بعض العقود؛ وفي ذلك يقول شيخ الإسلام ابن تيمية: «تتعقد العقود بكل ما دل على مقصودها من قول أو فعل، فكل ما عدّه الناس بيعاً أو إجارة فهو بيع أو إجارة، وإن اختلف اصطلاح الناس في الألفاظ والأفعال انعقد العقد عند كل قوم بما

يفهمونه بينهم من الصيغ والأفعال»<sup>(١)</sup>.

**والمقصود بقاعدة:** «العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني»، هو الاعتداد بالمقاصد التي عينتها القرائن التي توجد في عقد فتكسبُه حكم عقد آخر غير العقود التي وضعت لها هذه الألفاظ أصلاً إذا قصد العاقدان هذا المعنى، وهذا هو ما أكدّه السرخسي الحنفي؛ حيث قال: «الألفاظ قوالب المعنى؛ فلا يجوز إلغاء اللفظ وإن وجب اعتبار المعنى إلا إذا تَعَدَّرَ الجمع»<sup>(٢)</sup>. فإذا لم يظهر مخالفة بين القصد واللفظ تعلّق الحكم بهما، وإذا تبين بالقرائن أنّ اللفظ مخالف للقصد بتَعَدُّرَ الجمع بينهما؛ فالعبرة حينها بالقصد والمعنى<sup>(٣)</sup>، فالقصد على ذلك أَجْدَرُ بالاعتبار من لفظ لا يفيد قصد العاقد، بل وإنه لم يوضع هنا إلا للتعبير عن هذا القصد فالصيغ تُخْبِرُ عما في النفس من معاني، ولتصح الصيغ يجب مطابقتها لما أُخْبِرَتْ عنه، وإلا كان خيراً كاذباً، ثم يُحْكَمُ بالجمع بين اللفظ والمعنى.

فاللفظ لا يصير مُؤَثَّرًا على العقود والتصرفات إلا إذا اقترن بمعناه بقرينة فالعبرة للمعنى الذي دليله اللفظ فإذا لم يفهم من اللفظ معناه صرنا إلى غيره لتعذره<sup>(٤)</sup>.

---

(١) راجع: ابن تيمية، مجموع الفتاوى، لابن تيمية، ٧/٢٩، ط. مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، سنة ١٤١٦هـ، ١٩٩٥م.

(٢) راجع: السرخسي، المبسوط، ٧٩/١٢، مرجع سابق.

(٣) راجع: الباز، سيرين عيسى أحمد، قاعدة العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة، ص ١٩، رسالة ماجستير بكلية الشريعة، جامعة آل البيت، الأردن، سنة ٢٠١٠م.

(٤) راجع: عبد الحميد، محمد بن حمد، قاعدة العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بالقانون المدني الأردني، ص ٢٠، بحث منشور بمجلة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية، السعودية، سنة ٢٠١٢م.

**وليس المراد من المقاصد هنا:** المقاصد المجردة التي بقيت حبيسة النفس ولم تظهر إلى الوجود بفعل مادي يدل عليها، ومن ثمَّ فالمراد بالمقاصد والمعاني هنا هي التي عَيَّنَّتها القرائن اللفظية التي توجد في عقد فتكسبه حكم عقد آخر<sup>(١)</sup>. وهذه القاعدة محل إعمال عند جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والحنابلة في الجملة<sup>(٢)</sup>، فالعبرة عندهم بالمعنى المقصود لا باللفظ المنطوق؛ ولذلك عبَّروا عن القاعدة بالأسلوب الخبري؛ لأنَّ معناها ومدلولها متفق عليه بينهم؛ قال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله: «الاعتبار في العقود بالمعاني والمقاصد، لا بمجرد اللفظ، هذا أصل عند أحمد وجمهور العلماء، وأحد الوجهين في مذهب الشافعي»<sup>(٣)</sup>.

**والدليل على وجوب الأخذ بنيات العاقدين ما دامت القرائن تدل على ذلك ما يلي:**

١- قوله تعالى: {مَنْ بَعَدَ وَصِيَّةً يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَارٍّ} [النساء: ١١].

---

(١) راجع: الباز، سيرين عيسى أحمد، قاعدة العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة، ص ٢٠، مرجع سابق.

(٢) لم يخالف في ذلك إلا الشافعية؛ فإنهم يُرجِّحون اللفظ على المعنى في كثير من المسائل؛ ولذلك يذكرون القاعدة بصيغة مقرونة بالاستفهام، والترجيح عندهم مختلف في الفروع؛ كما قال السيوطي؛ فإراعى اللفظ تارة، والمعنى تارة؛ وذلك حسب المدرك، والضابط عندهم في هذه المسألة هو ما نقله ابن السبكي عن ابن الرفعة: «أن ينظر إلى اللفظ عند بُعد المعنى، وإلى المعنى عند قربه». ينظر: السيوطي، الأشباه والنظائر، ص ١٦٦، ط. دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩٠م، وابن السبكي، الأشباه والنظائر ١/١٧٦، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩١م.

(٣) راجع: ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، ٥/١٠٠، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٨هـ، ١٩٨٧م.

ووجه الدلالة: أَنَّ الله تعالى قَدَّم الوصية على الميراث؛ إن لم يَقْصِدِ الموصي الإضرار بالورثة؛ وإن قصد الموصي ضرراً كان ذلك حَرَاماً، وكان لورثته إبطال الوصية، وحَرُمَ على الموصي له الأخذ بها بدون رضاهم، فدل ذلك على اعتبار الشرع للقصد في العقود الشرعية<sup>(١)</sup>.

٢- الحديث المتفق عليه، وفيه قول النبي ﷺ: «إنما الأعمال بالنيات، ولكل امرئ ما نوى»<sup>(٢)</sup>.

٣- العقود ليست من باب العبادات التي يُشْرَعُ فيها التَّعَبُّدُ بالألفاظ، بل هي من باب العادات التي تصح من المسلم وغير المسلم، ولم يَشْرَعِ اللهُ ورسوله ﷺ لنا التعبد بألفاظٍ معينةٍ فيها لا نتعدها، فلا يرتبط صحتها وجوازها بلفظ معين، وإنما يتبع مقاصدها والمراد منها بأي لفظ كان<sup>(٣)</sup>.

ويتطبيق ما ذُكِرَ على عَقْدِ الإيجار المنتهي بالتمليك يتضح: أَنَّ القَصْدَ الأساسي من هذا العقد هو انتقال ملكية السلعة محل الإيجار إلى المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار بحيث يكون هذا الانتقال مَبْنِيًّا على وَعْدٍ بذلك مشروطاً في عقد الإيجار، والانتقال للملكية ينافي عقد الإيجار، وذلك لأنَّ عقد الإيجار عقد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، والعقود الناقلة للملكية كالبيع والهبة والوصية لا تَرِدُ على المنفعة، بل تَرِدُ على العين نفسها.

(١) راجع: ابن كثير، تفسير القرآن العظيم، ٤٦١/١، ط. دار المعرفة، بيروت، سنة ١٩٦٩م.  
(٢) رواه البخاري، كتاب: الوحي، باب: كيف كان بدء الوحي إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم؟، حديث رقم: ١، ومسلم، كتاب: الإمارة، باب: قوله صلى الله عليه وسلم: «إنما الأعمال بالنية»، حديث رقم: ١٩٠٧.

(٣) راجع: ابن تيمية، مجموع الفتاوى لابن تيمية، ١٠٨/٣٣، ط. مرجع سابق، وابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد، إعلام الموقعين، ٣٢٦/١، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩١م.

**وعلى ذلك:** فليس القصد الحقيقي من عقد الإيجار المنتهي بالتمليك هو الإيجار نفسه؛ بل المراد من ذلك شراء السلعة المؤجرة؛ ولهذا السبب فإن القضاء السعودي قد أخذ في أكثر من قضية خاصة بالنزاع حول الإيجار المنتهي بالتمليك بكون هذا العقد عقد بيع بالتقسيط، وليس عقد إجارة، وما ذلك إلا لإعمال القصد والهدف من هذا العقد.

وسياتي في المبحث الثاني عرضاً لنماذج من هذه القضايا، والتي تُبين أنّ القضاء السعودي في أكثر من قضية نزاعية حول هذا العقد قد أغفل الجانب اللفظي التعاقدية وأعمل المعنى من هذا العقد.

## المبحث الثاني

### الإشكالات التطبيقية الواردة على نظام "التأجير التمويلي"

ويشتمل على مطلبين:

المطلب الأول: السمات العامة لنزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك" في  
ساحة القضاء السعودي.

المطلب الثاني: فسخ العقد لعجز المستأجر عن دفع الأقساط.

## المطلب الأول

### السمات العامة لنزاعات عقود " الإيجار المنتهي بالتمليك " في ساحة القضاء السعودي

ويشتمل على فرعين:

الفرع الأول: حصول التعارض بين الجانبين التشريعي والقضائي حيال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك.

الفرع الثاني: تسبب الحكم القضائي في نزاعات عقود الإيجار المنتهي بالتمليك.

## الفرع الأول

### حصول التعارض بين الجانبين التشريعي

### والقضائي حيال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك"

الناظر في ساحات القضاء السعودي، وتحديدًا في النزاعات الخاصة بعقود الإيجار المنتهي بالتمليك، سيدرك أن هناك تفاوتاً بين الجانبين التشريعي والقضائي فيما يخص هذا العقد، أي: عقد الإيجار المنتهي بالتمليك؛ علماً بأن كون المؤسسة أو الأفراد المؤجرين أو الممولين مرخص لهم من قبل مؤسسة النقد السعودي؛ فإن ذلك يُخوّل للسلطات تكوين لجان قضائية خاصة للنظر في النزاعات الخاصة بهذه العقود، أمّا في حالة كون المؤسسة أو الأفراد المؤجرين أو الممولين ليس مرخص لهم من قبل مؤسسة النقد السعودي، فإن النزاعات الحاصلة بين أطراف هذا العقد تنظرها المحاكم التجارية.

والتفاوت بين الجانبين التشريعي والقضائي فيما يخص هذا العقد يمكن رصده في أنّ الجانب التشريعي أقرّ هذا النوع من العقود، حتى جعل له نظاماً خاصاً بمرسوم ملكي، إلا أنّ الجانب القضائي في النزاعات الخاصة بهذا النوع من العقود خالف هذا النظام؛ حتى أنه - في بعض القضايا - أبطل هذا النوع من العقود.

ونظراً لكثرة أنواع القضايا التي تخص نزاعات عقود الإيجار المنتهي بالتمليك؛ فإني أكتفي بعرض بعض القضايا التي تُبيّن هذا التفاوت الكبير بين الجانبين التشريعي والقضائي التي تخص هذا الجانب، وذلك فيما يلي:

#### ١- القضية الأولى:

وهي القضية رقم (٣٦٩ / ٢ / ق) لعام ١٤٢٨ هـ، والتي حُكم فيها بالحكم

الابتدائي رقم (١٣١/د/تج/ ٢ / ٢) لعام ١٤٣٣ هـ.

### وقائع القضية:

تدور وقائع هذه الدعوى حول أنّ أحد الأشخاص تعاقد مع معرض للسيارات لشراء عدد من السيارات عن طريق عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، وطالب المدعي (المستأجر) إلزام المدعى عليها (صاحبة المعرض) بإعادة المبلغ المسلم لها من قيمة السيارات محل الدعوى، والتعويض عن الأضرار التي لحقت به بناء على تعاقدته مع المدعى عليها بموجب عقود إيجار منتهية بالتمليك، وسحب المدعى عليها لعدد من هذه السيارات، وذلك بسبب تخلف المدعي (المستأجر) عن السداد، والعقد يُحوّل للمدعية عليها ذلك.

وتبيّن للقاضي أنّ حقيقة العقود بين الطرفين هي عقود بيع تقسيط، وليست عقود إجارة، والعبرة في العقود بالمقاصد والمعاني.

والتكليف الصحيح للعقد المبرم بين الطرفين هو أساس الفصل في الخصومة بينهما؛ ليتم النظر فيه وفق القواعد والأحكام الشرعية المتعلقة به، وحيث أنّ المحكمة بتأملها في العقد تبين لها أنّ حقيقته عقد بيع بالتقسيط؛ ذلك أن الظاهر من بنود العقد توجه إرادة طرفيه إلى ذلك، والقاعدة تنص على أنّ (العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني).

ومما يؤكّد أن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد بيع، وليس إيجاراً ما يلي:

١- تمسك المدعي بأنّ العقد هو عقد بيع.

٢- العقد قد تضمّن دفعة أولى بمبلغ كبير يفوق بأضعاف قيمة إيجار الشهر الأول.

٣- أنّه تمّ إلزام المدعي (المستأجر) بتكاليف الأضرار والإصلاحات، وإلزامه أيضاً بكامل الأقساط في حال حدوث هلاك كلي للسيارة مطلقاً ولو لم يتعد أو يفطر.

٤- نصوص العقود المبرمة بين الطرفين وتصرفاتهما أظهرت إرادتهما، وأنها

متجهة منذ إبرام العقود إلى البيع لا الإجارة.

وعليه فقد حكمت المحكمة بما يلي:

١- تكييف العقود محل الدعوى- بعد دخولها مرحلة التنفيذ- على أنها عقود بيع بالتقسيط.

٢-إلزام (...) صاحب مؤسسة (...) بأن يدفع لشركة (...) مبلغاً قدره (٤١١,٠٣١) أربعمئة وأحد عشر ألفاً وواحد وثلاثون ريالاً.

٣-رفض ما عدا ذلك من طلبات لما هو موضح بأسباب الحكم.

وقد أيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم، بحكمها رقم (١/٢٧) لعام ١٤٣٤هـ؛ حيث حكمت بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء<sup>(١)</sup>.

## ٢- القضية الثانية:

وهي حكم القاضي في المحكمة العامة بالرياض؛ في الدعوى المقيدة

بتاريخ: ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ.

## وقائع القضية:

تدور هذه الدعوى حول ادعاء أحد الأطراف شراء سيارة "جمس صالون موديل ٢٠٠٨م" من المدعى عليه بعقد إيجار منتهي بالتمليك على أقساطٍ لمدة ثلاث سنوات، وأنَّ السيارة تَلَفَت وهي في يد المدعى، ويريد من المدعى عليه تعويضه بسيارة أخرى.

وبعد عدة جلسات في هذه القضية، فقد افتتحت جلسة في يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٣٥/١/٣هـ، وحضر فيها الطرفان، وجرى دراسة ما تمَّ ضبطه وما في أوراق المعاملة ومن بينها عقد الطرفين المرفق صورته في القضية بتاريخ

---

(١) تراجع هذه القضية في: مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية، ١٠٥٣/٣، مصطلح: «بيع»، ط. ديوان المظالم- الرياض، سنة ١٤٣٦هـ.

٢٠٠٩/٢/١١م، والموصوف بأنه عقد إيجار سيارة، وقد ذُكر أن مدة الإيجار ٥٩ شهرًا، وقيمة الإيجار (١٧٢,٤٧١ ريالاً).

**وبالتأمل في هذا العقد وشروطه يظهر أنه عقد بيع وليس عقد إيجار، وذلك لما يلي:**

١- أن الطرف الأول سمى نفسه...<sup>(١)</sup>، ومن المعلوم أن التقسيط غالبًا يكون في البيع وليس في الإيجار، وكذلك المدة الطويلة للإيجار والقيمة الكبيرة التي تعادل قيمة البيع.

٢- ما ورد في شروطه، منها: ١/٣ وذكر فيها أن مدة الإيجار وفقًا للتاريخ الميلادي، وينتهي هذا العقد بانتهاء مدته، ولا يجوز إنهاؤه قبلها إلا في الحالات الواردة في المادة ١، وهذا الشرط يدل على أن المراد هو البيع وليس الإيجار؛ لأن من المعلوم أن الإيجار في السيارات يملك المستأجر إعادة السيارة للمؤجر في أي وقت وتتم تصفية حساب الأجرة.

٣- ما ورد في الفقرة ٧/٥، وفيها أن الطرف الثاني يلتزم بالاستمرار في سداد الدفعات الشهرية في مواعيدها طوال مدة بقاء السيارة والصيانة للإصلاح من أضرار حوادث المرور أو سوء الاستخدام أو أي إجراءات نظامية، ولا يحق له المطالبة بسيارة بديلة، ولو كان العقد إيجارًا لما لزم الطرف الثاني دفع الأقساط مع تعطل منفعة السيارة للأسباب المذكورة.

٤- ما ورد في الفقرة ٨/٥ حيث ورد فيها أن على الثاني إحضار السيارة للأول قبل نهاية رخصة السير لإنهاء إجراءات التجديد، ويتحمل الثاني كافة الغرامات لتأخره في الإحضار ويلتزم بعدم مطالبة الأول بخصم مدة بقاء السيارة لإكمال الإجراءات النظامية قيمة الأجرة المستحقة، ولو كانت السيارة مؤجرة على الثاني لم يلزمه دفع أجرتها فترة بقائها لتجديد الاستمارة

(١) معلومات مضموسة مراعاة للخصوصية.



== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
== التمويل عن طريق " الإيجار المنتهي بالتمليك " قراءة نقدية فقهيّة لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي ==

واعتباره عقد بيع، وهذا يدل على أنه إذا أُعْمِلَ القصد والمعنى في هذا العقد-  
أي: عقد الإيجار المنتهي بالتمليك-؛ فإن العقد لا يَبْطُلُ؛ وذلك لأن تصحيح  
العقود أولى من إبطالها؛ وفقاً لما هو منصوص عليه في المبدأ الرابع والعشرين،  
والخامس والعشرين من المبادئ والقرارات القضائية<sup>(١)</sup>؛ وهذا متوافق أيضاً مع ما  
حكمت به المحكمة العامة في الرياض في الدعوى المُقَيَّدة بتاريخ: ٢٨ / ١٢ /  
١٤٣٣ هـ

وعلى الرغم من عدم إبطال العقد فإن الحكم القضائي جعل هذا العقد يَنْقَلِبُ  
بيعاً على حسب المقصود منه، إلا إذا اشتمل على ما يُخِلُّ بصحته، وهذا ما  
أخذ به القضاء السعودي أيضاً، كما في القضية السابقة، وكما في القضية  
التالية.

### ٣- القضية الثالثة:

وهي القضية رقم (٣٥٧٢/٢/ق) لعام ١٤٢٨ هـ؛ وفي هذه القضية حُكِمَ  
بالحكم الابتدائي رقم (٨/د/تج/٨) لعام ١٤٢٩ هـ؛ حيث حكمت ببطان عقد  
الإيجار المنتهي بالتمليك.  
**وقائع القضية:**

وتدور وقائع هذه الدعوى حول مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها  
بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به لسحبها عدداً من سياراته بسبب تأخره  
عن سداد بعض الأقساط.  
وقد قرر طرفا النزاع ثبوت أن العقدين تضمننا محلاً واحداً وهو المتعاقد  
عليه، وأن العقد الأخير (التملك بالتأجير) يلزم المدعى عليها بمجرد تسديد كامل

---

(١) راجع: المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة  
بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، في الفترة من عام ١٣٩١ هـ إلى عام ١٤٣٧ هـ، ص ٣٨،  
مرجع سابق.

أقساط السيارات بنقل ملكيتها تلقائياً للمدعي دون قيد أو شرط.

وأنّ التكليف الشرعي لتصرف المدعى عليها بإعادة التعاقد مع المدعي بالعقد الأخير هو بطلان العقد؛ لعدم ملكية المؤجر للسيارات محل التعاقد؛ لأنها مبيعة بالعقد الأول بينهما، وما العقد الأخير إلا محاولة من المدعى عليها لإضافة ضمانات أخرى لصالحها وتغيير جوهر العقد الأول (عقد البيع بالتقسيط) الذي تم بتوافر شروطه وأركانه.

**وقد حكمت المحكمة في ذلك بما يلي:**

١- إبطال العقد الثاني المسمى عقد التملك بالتأجير وعدم ترتيب أي أثر تعاقدى عليه.

٢- النص في عقد بيع السيارات على عدم أحقية المدعي التصرف في السيارات موضوع العقد بأي وجه من أوجه التصرف؛ لأنها مرهونة لصالح المدعى عليها ضماناً للوفاء بقيمة الأقساط غير المسددة، وإثر ذلك: انتفاء علاقة السببية بالضرر الذي لحق بالمدعي لمخالفته شروط العقد، ولذا تم رفض الدعوى.

وقد أيدت محكمة الاستئناف الحكم الصادر في الحكم الابتدائي، وذلك بحكمها رقم (١٥٩/إس/٣) لعام ١٤٣٠هـ.

**وعلى ذلك:** فإن أعمال قاعدة: «العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني» يجعلنا لا نطلق على عقد الإيجار المنتهي بالتمليك أنه عقد إيجار، بل هو عقد بيع بالتقسيط، وإن كانت صورة العقد إيجاراً.

## الفرع الثاني

### تسبب الحكم القضائي في نزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك"

المقصود بتسبب الحكم القضائي للمحكمة أن تشتمل على الأسباب التي بُنيت عليها<sup>(١)</sup>، وقد جاء في الأنظمة القضائية التي صدرت في المملكة عدة مواد تُؤكِّد تقنين التسبب بل توجبه، سواء المواد القديمة أو الحديثة مما يدل على أنَّ للتسبب أصلاً سابقاً<sup>(٢)</sup>؛ ومن ذلك ما نُصَّ عليه في نظام المرافعات الشرعية الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ: ٢٢/١/١٤٣٥هـ، حيث نص في المادة (١٦٦) على (الآتي) : «تصدر المحكمة خلال مدة لا تتجاوز عشرين يوماً من تاريخ النطق بالحكم صكاً حاوياً لخلاصة الدعوى، والجواب، والدفوع الصحيحة، وشهادة الشهود بلفظها وتزكيته، وتحليف الأيمان، وأسماء القضاة الذين اشتركوا في الحكم، وأسماء الخصوم، ووكلائهم، وأسماء الشهود، واسم المحكمة التي نظرت الدعوى أمامها، وعدد ضبط الدعوى، وتاريخ ضبطها، وأسباب الحكم ونصه، وتاريخ النطق به، مع حذف الحشو والجملة المكررة التي لا تأثير لها في الحكم، ثم يوقع عليه ويختمه القاضي أو القضاة الذين اشتركوا في الحكم».

وهو ما أكَّده نظام الإجراءات الجزائية الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم

---

(١) المهوس، يوسف بن محمد بن إبراهيم، تسبب الحكم القضائي بين الفقه الإسلامي والنظام القضائي السعودي، ص ٦٥، رسالة ماجستير بجامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، كلية الدراسات العليا، قسم العدالة الجنائية، ١٤٢٥هـ، ٢٠٠٤، وآل حنين، عبد الله محمد سعد، تسبب قرار التحقيق في الجريمة، مجلة العدل، العدد ١٠، السنة الثالثة، ربيع الآخر، ص ١٠٨.

(٢) المهوس، يوسف بن محمد بن إبراهيم: تسبب الحكم القضائي بين الفقه الإسلامي والنظام القضائي السعودي، ص ٨٥، مرجع سابق.

(م/٢) وتاريخ: ٢٢/١/١٤٣٥ هـ.

وورد النص على التسبب أيضاً في نظام تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر في المادتين (٤٢،٦٩) منه.

كما ورد النص على تسبب الحكم في تعليمات تمييز الأحكام الشرعية في الفقرة (١٩) بلفظ: «على القاضي ذكر الحثيات التي يبني عليها حكمه».

وهذا يدل أن ذكر أسباب الحكم موجود في النظام القضائي السعودي.

وحرص المحكمة على تسبب حكمها نابع من ألا تجعل المحكمة نفسها عرضة للانتقاد وخاصة من الخصوم ولا تضع نفسها في موطن شبهة ، بل عليها أن تبرز موقفها وحكمها، فالقاضي إذا وضَّح حكمه وسببه فإن هذا بياناً لوجهة الحكم القضائي كما يُعد دفاعاً عنه، فإذا صدرت الأسباب وجيهة فإنها تُزيل الريبة من نفس كل من يطلع على الحكم؛ إذ يُعلم أن القاضي إنما قضى عن علم وبموجب قوي، وليس لمجرد الهوى، وبذلك تحصل الثقة بالقاضي ويرتفع عن الشبهات، وهذا مقصد من أهم المقاصد الشرعية.

**قال السرخسي:** «ينبغي له أن يعتذر إلى كل من يخاف أن يقع في نفسه عليه شيء إذا قضى عليه، وأن يفسر للخصم ويبين له حتى يعلم أنه قد فهم عنه حجة وقضى عليه بعدما فهم، وبذلك تنتفي عنه تهمة الميل وينقطع عنه طمع الخصم والقالة فيه، ولأنه يصون بذلك الخصوم عن الفتنة والشكاية منه»<sup>(١)</sup>.

**وقال ابن القاص:** «فإن لم يأت بجرهم وأراد القاضي إنفاذ الحكم عليه بما ثبت عنده دعاه فأجلسه وأعذر إليه، فقرأ عليه المحضر وبين له جميع ما احتج

---

(١) راجع: السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة، المبسوط، ١٦/١٠٨، ط. دار المعرفة- بيروت، سنة ١٤١٤ هـ، ١٩٩٣ م.

به واحتج خصمه عليه، وإن كان بحضرة الفقهاء سألهم بحضرتة ليخبروه بوجود الحكم عليه؛ ليكون أطيب لنفس المحكوم عليه، وأبعد من التهمة»<sup>(١)</sup>.  
يضاف إلى ذلك أن تسبب الأحكام من أعظم الضمانات التي جعلها الفقه والنظام على القضاة، وهو وسيلة مؤثرة لحماية القاضي مما قد يواجهه من ضغوط لإصدار حكمه على نحو لا يتفق مع العدالة، وبذلك يكون التسبب ضماناً لحيدة القاضي وفصله في الدعوى وفقاً لما يترجح عنده<sup>(٢)</sup>.  
وقد مرَّ في القضايا الثلاث التي سَبَقَ ذِكْرُهَا ما يُؤكِّد هذه السمة في حكم القاضي في النزاعات التي تخص عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك"، ولعدم التكرار والحشو فإنني أحيل القارئ على نصوص هذه الأحكام لاستبيان تسبب الحكم القضائي فيها.

---

(١) راجع: ابن القاص، أبو العباس أحمد بن أبي أحمد، أدب القاضي، ٩٠/١، دراسة وتحقيق: الدكتور/ حسين خلف الجبوري، ط. مكتبة الصديق - السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م.

(٢) المهوس، يوسف بن محمد بن إبراهيم، تسبب الحكم القضائي بين الفقه الإسلامي والنظام القضائي السعودي، ص ٩٨، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### فسخ العقد لعجز المستأجر عن دفع الأقساط

في بعض الأحيان قد يعجز المستأجر عن دفع الأقساط؛ وبناء على ما سبق من تكييف العقد على أنه عقد بيع بالتقسيط؛ فإن العاجز عن دفع الأقساط هو مدينٌ لصاحب السلعة؛ فما هي القواعد المنظمة للضمان العام في النظام السعودي؟

**والجواب:** إن كثيراً من الأنظمة تُقرر أن الضمان الحاصل في هذه الصورة يستوي فيه ما إذا كانت هذه الأموال عقارات أم منقولات مفرزة أم شائعة، وقد نصت المادة ٣/٢٢ من نظام التنفيذ السعودي على أنه: «يُخصَّص قاضي التنفيذ الأموال المنفذ عليها بما يحقق سرعة الوفاء».

ولكن في هذه الصورة التي نحن بصددنا؛ فإن المال غالباً ما يكون مُفرزاً، والمال المفرز: هو المال الذي يسيطر عليه مالك واحد بحيث لا يشاركه أحد في ملكيته، وفي هذه الصورة من الملكية فإن المالك يجمع السلطات ويحوز الخصائص المقررة نظاماً للملكية، وتدخل الأموال المعنوية أو الحكيمة في هذا الحكم.

وسواء أكان المال تحت يد مالكة بحيث تتحد صفة المالك والحائز في شخص واحد، أم كان الحائز غير المالك.

ولا يمنع من الحجز على المال المملوك للمدين كون المال مثقلاً بتأمين أو رهنٍ أو امتياز لدائن آخر، ذلك أن هذه الحقوق العينية التبعية تضمن لصاحبها فقط التقدم على غيره من الدائنين دون استثنائه بالحجز عن سواه.

كما أن بعض الأنظمة تُقرر أن الأصل هو حرية الدائن في أن يختار ما

يشاء من أموال المدين لإجراء التنفيذ عليه، فالدائن حر في اختيار ما يشاء من أموال المدين لإجراء التنفيذ عليها، ومن ثمَّ يَحِقُّ له أن يحجز على العقار قبل المنقول أو العكس، وله أن يحجز على عقار معين دون عقار، كما أن له أن يحجز على منقول دون غيره، وله أن يبدأ بمال معين ولو كان التنفيذ عليه أكثر كلفة على المدين من التنفيذ على غيره، أو كان لهذا المال قيمة خاصة لدى المدين.

وهذه الحرية مقيدة في حالة ما إذا كان للدائن ضمان خاص على بعض أموال المدين، فيُمنع من التنفيذ على غير ما خصص لدينه، إلا إذا كان ما خصص للوفاء به غير كافٍ، ويستوي أن يكون عدم الكفاية قائماً وقت نشوء الدين أو أن يكون طارئاً فيما بعد.

وعلة هذا القيد أنه وإن كان يحد من حرية الدائن فهو لا يضر بمصلحته؛ إذ المعقول أنه ما دام للدائن ضمان خاص على مالٍ للمدين يكفي للوفاء بالدين فلا محل للتنفيذ على مال آخر، ومزاحمة الدائنين العاديين مزاحمة غير مشروعة.

ولكن هل يشترط التناسب بين الدَّين الذي لم يَدْفَعه الشخص المتعثر والمال المنفذ عليه؟

الحقيقة أنَّ بعض الأنظمة تُقَرِّر هذا المبدأ؛ فللدائن بدين مهما صغرت قيمته أن ينفذ على أي مال للمدين مهما كبرت قيمته لأن قيام الدائن بإجراءات التنفيذ لا يحول دون مشاركة غيره له في الحجز أو إنشاء حجز آخر على ذات المال المحجوز، مما يترتب عليه تقسيم الحصيلة على الجميع دون تمييز، ومن هنا فإن الدائن غالباً ما يلجأ إلى توقيع الحجز على مالٍ يزيد عن حقه، لكن عند

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المتبقي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

إيقاع البيع لا يباع من المال إلا ما يفى بدين الحاجز فقط دون زيادة<sup>(١)</sup>.  
وإذا كانت القاعدة المتقدمة قد اقتضت رعايتها مصلحة الدائن المنفذ في الحصول على كامل دينه، فقد حاولت الأنظمة التي تقررها أن تخفف من وطأتها على المدين بوسائل شتى تختلف باختلاف طرق التنفيذ، وأهم هذه الوسائل الكف عن البيع في حجز المنقول، والإيداع مع التخصيص في حجز ما للمدين لدى الغير، ونظام وقف إجراءات التنفيذ بالنسبة لبعض العقارات في التنفيذ على العقار، لكن نظام التنفيذ السعودي - ٢/٢٢ - قرَّر أنه: «لا يجوز الحجز على أموال المدين إلا بمقدار قيمة الدين المطالب به، ما لم يكن المال المحجوز غير قابل للتجزئة».

\*\*\*\*\*

---

(١) أبو الوفاء، أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية، ص ٢٧٢، ط. منشأة المعارف، سنة ١٩٧٨ م.

## الخاتمة والنتائج

بعد هذا التطواف في أروقة هذا البحث خلصتُ فيه إلى ما يلي:

- ١- الإيجار المنتهي بالتمليك" هو: تطبيق خاص لعقد الإيجار أو الإجارة في الفقه الإسلامي، ويتميز بأنه ينتهي بانتقال ملكية المال المأجور إلى المستأجر؛ فيصبح مالكاً له في مقابل مبالغ الإيجار التي قام بسدادها للمؤجر والتي تعادل عادة قيمة الشيء المؤجر، وإذا لم تعادلها قام المستأجر بتكتملتها.
- ٢- يَنصُّ النظام السعودي على أنَّ الإيجار التمويلي هو عقد إجارة يتضمَّن التزاماً من المؤجر بانتقال ملكية الشيء المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار، وذلك إما على سبيل الهبة من المؤجر للمستأجر للشيء المؤجر، أو بدفع مقابل هذا الانتقال للملكية؛ وذلك المقابل إما أن يكون ثمناً رمزياً في نهاية مدة الإجارة، أو ثمناً يتفقان عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام العقد، وإما أن يكون مقابل أقساط يدفعها المستأجر.
- ٣- من الأسباب الداعية لإجراء هذا النوع من العقود، المخاطر من البيوع الائتمانية أو الآجلة، والأمان للمؤجر إذا أفلس المستأجر، والضمانات الكثيرة في بيع التقسيط، والتهرب من الضرائب، والريح المالي للمؤسسة المؤجرة.
- ٤- المحاذير الشرعية في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لا تخلو من واحدٍ من أربعة، وهي: التحايل على الربا، واشتغال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك على الغرر، واختلاف نية وقصد أطراف التعاقد عن لفظ العقد، واشتغال العقد على الوعد.
- ٥- المحاذير التطبيقية في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك - وهي التي تكون في

ساحة القضاء حال النزاع بين أطرافه- تكمن في حصول التعارض بين  
الجانبين التشريعي والقضائي حيال عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، كما أن  
العقد قد يتطرق إليه الفسخ لعجز المستأجر عن دفع الأقساط.

والله تعالى أعلى وأعلم، وصلى الله وسلم وبأمرك على سيدنا محمد،

وعلى آله وصحبه أجمعين. آمين.

## المراجع

١. إبراهيم، محمد سمير، المشاركة المنتهية بالتمليك والبيع بطريق التأجير في المؤسسات والبنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، بحث منشور بمجلة البنوك الإسلامية، العدد ٣٧، ذو القعدة ١٤٠٤هـ، أغسطس ١٩٨٤م.
٢. ابن السبكي، الأشباه والنظائر، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩١م.
٣. ابن القاص، أبو العباس أحمد بن أبي أحمد، أدب القاضي، دراسة وتحقيق: الدكتور/ حسين خلف الجبوري، ط. مكتبة الصديق - السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٩هـ، ١٩٨٩م.
٤. ابن القيم، إعلام الموقعين، ط. دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩١م.
٥. ابن القيم، محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد، إعلام الموقعين، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩١م.
٦. ابن الهمام، كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي: فتح القدير، ط. دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٥هـ.
٧. ابن بيه، عبدالله: الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الدورة الخامسة، الكويت، سنة ١٤٠٩هـ، ١٩٨٨م.
٨. ابن تيمية، الفتاوى الكبرى، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٨هـ، ١٩٨٧م.
٩. ابن تيمية، مجموع الفتاوى، لابن تيمية، ط. مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة النبوية، سنة ١٤١٦هـ، ١٩٩٥م.

١٠. ابن حجر الهيتمي، الزواجر عن اقتراف الكبائر، ط. دار الفكر، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٧هـ، ١٩٨٧م.
١١. ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد القزويني، السنن، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، وعادل مرشد وآخرون، ط. دار الرسالة العالمية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٣٠هـ، ٢٠٠٩م.
١٢. ابن مفلح، المبدع، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٨هـ، ١٩٩٧م.
١٣. ابن نجيم، الأشباه والنظائر، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٩هـ، ١٩٩٩م.
١٤. أبو الليل، الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي: الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، ضمن أعمال المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر، كلية الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، بعنوان: "المؤسسات المالية الإسلامية: معالم الواقع وآفاق المستقبل"، في الفترة: ٧-٩ ربيع الآخر ١٤٢٦هـ، الموافق: ١٥-١٧ مايو ٢٠٠٥م.
١٥. أبو الليل، الأستاذ الدكتور/ إبراهيم الدسوقي: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية، ط. جامعة الكويت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٤هـ.
١٦. أبو الوفا، أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية، ط. منشأة المعارف، سنة ١٩٧٨م.
١٧. أبو بكر البيهقي، أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخسروجردي الخراساني، السنن الكبرى، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثالثة، سنة ١٤٢٤هـ، ٢٠٠٣م.
١٨. أبو بكر بن أبي شيبة، عبد الله بن محمد بن إبراهيم بن عثمان، الكتاب المصنف في الأحاديث والآثار، تحقيق: كمال يوسف الحوت، ط. مكتبة

الرشد- الرياض، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٩هـ.

١٩. أبو داود، سليمان بن الأشعث بن إسحاق بن بشير بن شداد بن عمرو، السنن، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، ط. المكتبة العصرية، بيروت، سنة ١٤٢٠هـ، ١٩٩٩م.

٢٠. أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل بن هلال بن أسد الشيباني، مسند الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: شعيب الأرنؤوط، وعادل مرشد وآخرون، ط. مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢١هـ، ٢٠٠١م.

٢١. الأستاذ الدكتور/حسن: الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، وهو في الأصل بحث مقدّم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

٢٢. آل خنين، عبد الله محمد سعد، تسبب قرار التحقيق في الجريمة، مجلة العدل، العدد ١٠، السنة الثالثة.

٢٣. الإمام مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، ط. دار إحياء التراث العربي- بيروت، سنة ١٤٢٧هـ، ٢٠٠٦م.

٢٤. الباز، سيرين عيسى أحمد، قاعدة العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة، رسالة ماجستير بكلية الشريعة، جامعة آل البيت، الأردن، سنة ٢٠١٠م.

٢٥. البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبدالله، الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله صلى الله عليه وسلم وسننه وأيامه، المعروف

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية لدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
== التمويل عن طريق "الإيجار المتبقي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي ==

ب"صحيح البخاري"، تحقيق: محمد زهير بن ناصر الناصر، ط. دار طوق  
النجاة، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٢هـ.

٢٦. البشير، توفيق الطيب: التمويل المصرفي الإسلامي للتنمية الاقتصادية،  
رسالة دكتوراه بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة أم درمان الإسلامية،  
رمضان ١٤١٧هـ، يناير ١٩٩٧م.

٢٧. البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين: كشاف القناع، ط. وزارة  
العدل، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.

٢٨. الترمذي، محمد بن عيسى بن سؤرة بن موسى بن الضحاك، أبو عيسى،  
الجامع الكبير المعروف ب"سنن الترمذي"، تحقيق: بشار عواد معروف، ط.  
دار الغرب الإسلامي - بيروت، سنة ١٩٩٨م.

٢٩. الجصاص، أحكام القرآن، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى،  
سنة ١٤١٥هـ، ١٩٩٤م.

٣٠. الجويني، عبد الملك بن عبد الله بن يوسف، البرهان في أصول الفقه، ط.  
دار الكتب العلمية - بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٨هـ، ١٩٩٧م.

٣١. الخطاب، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، ط. دار الغرب الإسلامي،  
بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٤هـ، ١٩٨٤م.

٣٢. الخطابي، أبو سليمان حمد بن محمد بن إبراهيم بن الخطاب البستي،  
معالم السنن، ط. المطبعة العلمية - حلب، الطبعة الأولى، سنة ١٣٥١هـ،  
١٩٣٢م.

٣٣. الخطيب الشربيني، محمد بن أحمد: مغني المحتاج إلى معرفة معاني  
ألفاظ المنهاج، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة  
١٩٩٤م

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

٣٤. الخميس، سليمان بن صالح: الإجارة الطويلة والمنتوية بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير بكلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، سنة ١٤٢٠هـ.

٣٥. الدبوع، الدكتور/ إبراهيم، التورق حقيقته وأنواعه، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة المنعقدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ١-٥ جمادى الأولى ١٤٣٠هـ، الموافق ٢٦-٣٠ إبريل ٢٠٠٩م.

٣٦. الدردير، الشرح الكبير، ط. دار الفكر، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢٠هـ.

٣٧. الدكتور/ عبد الله محمد: تأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، بحث مقدم للمجمع في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

٣٨. دنيا، الدكتور/ شوقي، الإجارة المنتوية بالتمليك، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

٣٩. الرشيد، محمد عبد الله بريكان: عقد الإجارة المنتوية بالتمليك، دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، سنة ٢٠٠٩، ٢٠١٠م.

٤٠. زكريا بن محمد بن أحمد بن زكريا الأنصاري: فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، ط. دار الفكر للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، سنة ١٤١٤هـ،

١٩٩٤م.

٤١. السبكي، تاج الدين أبو نصر عبد الوهاب، الإبهاج، ط. دار الكتب العلمية- بيروت، سنة ١٤١٦هـ، ١٩٩٥م.

٤٢. السرخسي، شمس الدين أبو بكر محمد بن أبي سهل: المبسوط، تحقيق: خليل محيي الدين الميس، ط. دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٢١هـ، ٢٠٠٠م.

٤٣. السعدي، عقيل مجيد كاظم: عقد الإيجار التمويلي "الليسنج"، بحث منشور بمجلة أهل البيت، العراق، العدد الثامن، يونيو ٢٠٠٩م.

٤٤. السكاكر، عبد الله بن حمد، قاعدة الغرر، دراسة تأصيلية، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية، الكويت، العدد ٦٩، يونيو ٢٠٠٧م، المجلد ٢٢.

٤٥. سمك، الأستاذ الدكتور/ عبد العزيز فتحي عبد الرحمن: الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة، مجلة مصر المعاصرة، القاهرة، م٩٧، ع ٤٨١، سنة ٢٠٠٦م.

٤٦. السنهوري، الوسيط في القانون المدني المصري، ط. دار التراث العربي، سنة ٢٠١١م.

٤٧. السيوطي، الأشباه والنظائر، ط. دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، سنة ١٤١١هـ، ١٩٩٠م.

٤٨. الشافعي، الرسالة، تحقيق: أحمد شاکر، ط. مكتبة الحلبي، مصر، الطبعة الأولى، سنة ١٣٥٨هـ، ١٩٤٠م.

٤٩. الشريف، الدكتور/ محمد عبد الغفار، الضوابط الشرعية للتوريق والتداول للأسهم والحصص والصكوك، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي الدولي، الدورة التاسعة عشرة المنعقدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ١-٥

جمادى الأولى ١٤٣٠هـ، الموافق ٢٦-٣٠ إبريل ٢٠٠٩م.

٥٠. الشنقيطي، محمد الشيباني بن محمد بن أحمد، تبيين المسالك شرح تدريب السالك إلى أقرب المسالك، ط. دار الغرب الإسلامي، الطبعة الثانية، سنة ١٩٩٥م.

٥١. عبد الحميد، محمد بن حمد، قاعدة العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بالقانون المدني الأردني، بحث منشور بمجلة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية، السعودية، سنة ٢٠١٢م.

٥٢. العجيري، سارة بنت صالح، المسائل الفقهية والمعاصرة بحديث: «لا تبع ما ليس عندك»، دراسة تأصيلية، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد ٣٦، سنة ٢٠١٦م.

٥٣. العسقلاني، ابن حجر، تهذيب سنن أبي داود وإيضاح علله ومشكلاته، ط. دار الفكر - بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤٠٤هـ، ١٩٨٤م. والحديث رواه أبو داود.

٥٤. علي أبو الفتوح أحمد شتا، المحاسبة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، ط. البنك الإسلامي للتنمية، جدة، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٣م.

٥٥. الغامدي، الدكتور/ عبد العزيز بن علي: الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة تأصيلية شرعية، بحث منشور بمجلة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، العدد ٥٣، محرم ١٤٢٧هـ.

٥٦. الفنيسان، سعود بن عبد الله: الإيجار المنتهي بالتمليك، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، السعودية، م ١٢، ٤٨٤، شوال ١٤٢١هـ، يناير ٢٠٠١م.

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق " الإيجار المتشي بالتمليك " قراءة نقدية فقهية لنظام " الإيجار التمويلي " السعودي —

٥٧. قحف، الدكتور/ منذر: الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مُقدّم في دورة مجمع الفقه الإسلامي، الدولي، الدورة الثانية عشرة المنعقدة بالرياض من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ، الموافق ٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م.

٥٨. القرة داغي، الدكتور/ علي محيي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة تطبيقية مقارنة، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، السنة الثانية عشرة، سنة ٢٠٠٠م.

٥٩. الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الثانية، سنة ١٤٠٦هـ، ١٩٨٦م.

٦٠. المالكي، محمد حسين: تهذيب الفروق والقواعد السننية في الأسرار الفقهية، ط. وزارة الأوقاف السعودية، سنة ١٤٣١هـ، ٢٠١٠م.

٦١. الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، تحقيق: علي محمد معوض، وعادل أحمد عبد الموجود، ط. دار الكتب العلمية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة ١٤١٩هـ، ١٩٩٩م.

٦٢. المبادئ والقرارات القضائية الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة والعامة بمجلس القضاء الأعلى والمحكمة العليا، في الفترة من عام ١٣٩١هـ إلى عام ١٤٣٧هـ، ط. مركز البحوث بوزارة العدل السعودية، الطبعة الأولى، سنة ١٤٣٨هـ، ٢٠١٧م.

٦٣. مجموعة الأحكام والمبادئ التجارية، مصطلح: «بيع»، ط. ديوان المظالم- الرياض، سنة ١٤٣٦هـ.

٦٤. المرادوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان: الإنصاف في معرفة

== المجلد الأول من العدد السادس والثلاثين لجمعية لدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالإسكندرية ==  
— التمويل عن طريق "الإيجار المنتهي بالتمليك" قراءة نقدية فقهية لنظام "الإيجار التمويلي" السعودي —

الراجح من الخلاف، ط. دار إحياء التراث العربي، الطبعة الثانية، سنة  
١٣٧٥هـ، ١٩٥٦م.

٦٥. المصري، الدكتور/ رفيق يونس: الإيجار المنتهي بالتمليك... مناقشة آراء  
القائلين بالجواز، بحث منشور بمجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العدد: ٤٩،  
السنة الثالثة عشرة.

٦٦. المصري، الدكتور/ رفيق: البيع بالتقسيط، بحث منشور بمجلة مجمع الفقه  
الإسلامي، الدورة السابعة، سنة ١٤١٢هـ.

٦٧. المهوس، يوسف بن محمد بن إبراهيم، تسبيب الحكم القضائي بين الفقه  
الإسلامي والنظام القضائي السعودي، رسالة ماجستير بجامعة نايف العربية  
للعلوم الأمنية، كلية الدراسات العليا، قسم العدالة الجنائية، ١٤٢٥هـ،  
٢٠٠٤.

٦٨. النسائي، أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب بن علي الخراساني، السنن  
الكبرى، تحقيق: حسن عبد المنعم شلبي، ط. مؤسسة الرسالة- بيروت،  
الطبعة الأولى، سنة ١٤٢١هـ، ٢٠٠١م.

٦٩. النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف، روضة الطالبين وعمدة  
المفتين، تحقيق: زهير الشاويش، ط. المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة  
الثالثة، سنة ١٤١٢هـ، ١٩٩١م.

٧٠. النووي، روضة الطالبين، ط. المكتب الإسلامي، بيروت، الطبعة الثالثة،  
سنة ١٤١٢هـ، ١٩٩١م.

٧١. وفا، محمد، أبرز صور البيوع الفاسدة، ط. المكتبة الأزهرية للتراث،  
الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٠م.

## فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
مُلخَص البحث.....	٥٠٨.....
المُقَدِّمة.....	٥٠٩.....
التمهيد.....	٥١٧.....
المبحث الأول: الإشكالات الشرعية على نظام "التأجير التمويلي".....	٥٣٠.....
التمهيد.....	٥٣١.....
المطلب الأول: التحايل على الربا.....	٥٥١.....
المطلب الثاني: حصول الغرر في عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك".....	٥٥٥.....
المطلب الثالث: اشتغال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك" على الوعد.....	٥٥٩.....
المطلب الرابع: اختلاف قَصْد أطراف التعاقد عن لَفْظ العقد.....	٥٦٢.....
المبحث الثاني: الإشكالات التطبيقية الواردة على نظام "التأجير التمويلي".....	٥٦٧.....
المطلب الأول: السمات العامة لنزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك" في ساحة القضاء السعودي.....	٥٦٨.....
الفرع الأول: حصول التعارض بين الجانبين التشريعي والقضائي حيال عقد "الإيجار المنتهي بالتمليك".....	٥٦٩.....
الفرع الثاني: تسبب الحكم القضائي في نزاعات عقود "الإيجار المنتهي بالتمليك".....	٥٧٦.....
المطلب الثاني: فسخ العقد لعجز المستأجر عن دَفْع الأقساط.....	٥٧٩.....
الخاتمة والنتائج.....	٥٨٢.....
المراجع.....	٥٨٤.....
فهرس الموضوعات.....	٥٩٣.....