



# التزامات المؤجر والمستأجر في نظام الإيجار التمويلي السعودي دراسة فقهية مقارنة

د. مزيد بن إبراهيم المزيد  
أستاذ مشارك بقسم الفقه  
كلية الشريعة والدراسات الإسلامية  
بجامعة القصيم



## المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فيُعدُّ عقد الإيجار التمويلي من أبرز صيغ التمويل المعاصرة؛ لما يتميز به من مرونة، ولما يحققه من مزايا لطرفي العقد، فهو يوفر ما تحتاجه الاستثمارات والمشاريع من أصول مالية - ثابتة ومنقولة - دون تحمل تكاليف شرائها، وبالمقابل يوفر حماية للجهة الممولة؛ باحتفاظها بملكية هذه الأصول حتى يتم الوفاء بقيمتها.

إلا أنَّ حداثة هذا العقد، وطبيعته المركبة من عقدي البيع والإجارة، قد أثرتا على ترتب الحقوق والالتزامات التعاقدية بين طرفيه، بما ينعكس على تحقيق التوازن المطلوب بين مصالح المتعاقدين<sup>(١)</sup>.

ولذا يختلف ثبوت هذه الحقوق والالتزامات باختلاف النظام الذي يحكمه والفتوى التي يُؤخذ بها، مما دفع حكومات الدول إلى إصدار الأنظمة التي تضبط أحكام هذا العقد وتحدد الآثار المترتبة عليه، كي يعرف كلُّ طرف ما له من حقوق وما عليه من التزامات، بما يقلل من الخلاف ويحسم النزاع بينهما.

وباعتبار أن التزامات كل طرف هي حقوق للطرف الآخر، فقد تفاوتت أنظمة الدول في تقرير التزامات كل طرف باختلاف المنطلقات التي يصدر عنها كل نظام.

(١) يقول شيخ الإسلام ابن تيمية: «المبايعة والمشاركة مبناها على العدالة من الجانبين»، مجموع الفتاوى، أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، بدون طبعة، ١٤١٦هـ، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، السعودية، (٨٤/٣٠).

كما أنه وبإزاء الأنظمة صدرت العديد من الفتاوى والاجتهادات الفقهية التي تقرر الأحكام المترتبة على هذا العقد.

وفي المملكة العربية السعودية صدر نظام الإيجار التمويلي<sup>(١)</sup> بالمرسوم الملكي رقم م/٤٨ وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ الموافق ٣/٧/٢٠١٢م، ثم صدرت اللائحة التنفيذية له من مؤسسة النقد العربي السعودي وبالاتفاق مع وزير العدل بالقرار رقم ١/م ش ت وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠١٣م.

وقد اختطَّ هذا النظام طريقاً له مستقلاً، حاول فيه -وبشكل متفرد- إيجاد توازن في الحقوق والالتزامات بين طرفي العقد؛ بما يحقق العدالة بين طرفيه، وفق قواعد المعاملات في الفقه الإسلامي، مما يجعله جديراً بالدراسة والعناية من قبل الباحثين في الفقه الإسلامي.

وستتناول في هذا البحث التزامات المؤجر والمستأجر المنصوص عليها في هذا النظام، وذلك بتوضيح مضامينها، وتأسيس أحكامها في الفقه الإسلامي، مع المقارنة -عند الاختلاف- بالأنظمة الأخرى<sup>(٢)</sup>.

### أهمية البحث:

تتجلى أهمية موضوع هذا البحث في ضرورة دراسة الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار التمويلي، في حق كل من المؤجر والمستأجر، من خلال ما ورد في النظام السعودي، نظراً إلى أن هذه الالتزامات المتقابلة هي ثمرة

(١) سمي هذا العقد في هذا البحث باسم (الإيجار التمويلي) اعتماداً على تسمية النظام له بهذا الاسم.

(٢) وسنسميها في هذا البحث بـ (الأنظمة الأخرى)، ومرادنا أنظمة الدول الأخرى التي نقارن بها نظام الإيجار التمويلي السعودي.

هذا العقد، خاصة مع تفاوت الأنظمة المقارنة في توزيعها بين المؤجر والمستأجر.

ومما يؤكد أهمية موضوع الالتزامات في الإيجار التمويلي أنها مقررّة نظاماً على سبيل الإلزام، ويجب التقيد بها تعاقدًا وقضاءً.

### أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى بيان الآثار المترتبة على عقد الإيجار التمويلي في حق كل من المؤجر والمستأجر في النظام السعودي، مع تأصيلها وفق قواعد المعاملات المالية في الفقه الإسلامي، ومقارنتها بالأنظمة الأخرى.

### مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة هذا البحث في تحديد الحقوق والالتزامات التي رتبها النظام السعودي بين طرفي التعاقد في الإيجار التمويلي، ومدى توافقها مع قواعد المعاملات في الفقه الإسلامي، ومدى علاقة النظام السعودي بالأنظمة الأخرى.

### الدراسات السابقة:

من أبرز الدراسات السابقة التي تناولت التزامات المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار التمويلي ما يلي:

1. واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني، للدكتور آدم نوح علي القضاة والدكتور موسى مصطفى القضاة.

٢. التوازن بين مسؤوليتي المؤجر والمستأجر في عقد التأجير التمويلي، دراسة في التشريع الأردني، د. نداء كاظم محمد جواد.
٣. التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي في التشريع العراقي، أ. صون كل عزيز عبد الكريم.
٤. اختلال التوازن في التزامات أطراف عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، إعداد: نابت أسماء، موساوي كهينة.  
 إلا أن هذه الدراسات القيمة لم تتطرق إلى أحكام النظام السعودي.
٥. بحث: التأجير التمويلي للدكتور: يوسف بن عبد الله الشبيلي، وهو بحث قيم، إلا أنه دراسة شاملة لجميع نظام التأجير التمويلي السعودي، فجاءت التزامات المؤجر والمستأجر في صفحة ونصف (ص ١٦٥-١٦٦)؛ ولذا فإن الحاجة تدعو إلى دراسة أحكام التزامات المؤجر والمستأجر في نظام الإيجار التمويلي السعودي، دراسة تفصيلية، خصوصاً وأن النظام السعودي تميز باستقلاليته وتفردته في تقرير أحكام هذا العقد.

### منهج البحث:

سلكنا في دراستنا لهذا الموضوع المنهج التحليلي التأصيلي المقارن، وذلك من خلال تحليل الأحكام المنظمة للالتزامات التعاقدية بين المؤجر والمستأجر، مع تأصيلها من خلال أحكام الفقه الإسلامي، ومقارنتها بكل من:

١. قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك.

٢. اتفاقية معهد روما (أتوا) لسنة ١٩٨٨م بشأن عقود التأجير التمويلي الدولية.

٣. المعيار التاسع بشأن (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

### هيكلية البحث:

جاءت هذه الدراسة في تمهيد ومبحثين وخاتمة:

التمهيد: في تعريف الإيجار التمويلي، وبيان خصائصه وصيغته، ومعنى الالتزامات.

المبحث الأول: وعرضنا فيه التزامات المؤجر، في خمسة مطالب، هي:

المطلب الأول: التزام المؤجر بتسليم الأصل المؤجر.

المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان الأصل المؤجر.

المطلب الثالث: التزام المؤجر بالتأمين على الأصل المؤجر.

المطلب الرابع: التزام المؤجر برد قيمة حق التملك في حال عدم استمرار العقد.

المطلب الخامس: التزام المؤجر بعدم التصرف بالأصل المؤجر.

المبحث الثاني: وعرضنا فيه التزامات المستأجر، في أربعة مطالب، هي:

المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع أقساط الإيجار.

المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر.

المطلب الثالث: التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر.

المطلب الرابع: التزام المستأجر برد الأصل المؤجر وتسليمه  
للمؤجر.

ثم ختمنا البحث ببيان أهم النتائج والتوصيات.

ومن الله نستمد العون، ونسأله التوفيق والسداد.

## التمهيد

سنمهد لموضوع بحثنا بتعريف الإيجار التمويلي، وعرض خصائصه، وبيان صيغته، وتوضيح معنى الالتزام، وذلك على النحو التالي:

### أولاً: تعريف الإيجار التمويلي:

الإيجار التمويلي مصطلح مركب من مصطلحين مفردين هما: (الإيجار) و(التمويل)، ونبدأ بتعريف مفردتيه، ثم نعرفه باعتباره مصطلحاً مركباً.

١ / أ- الإيجار في اللغة: مشتق من آجر البيت يُؤجره إيجاراً، مأخوذ من الأجر وهو: بدل المنفعة، ويطلق على الجزاء على العمل، وعلى الثواب<sup>(١)</sup>.

١ / ب- الإيجار في الاصطلاح: عرّف الفقهاء الإجارة بتعريفات متشابهة، تدل في جملتها على أنها: عقد على تملك منفعة بعوض.

وقد يضيف بعضهم إلى التعريف شروط صحة عقد الإجارة، فيقول: منفعة مباحة معلومة بعوض معلوم، وبعضهم يضيف أقسام الإجارة في التعريف، فيقول: من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: تاج العروس، محمد مرتضى الزبيدي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الهداية، الرياض، السعودية، (١٠/٢٥)؛ لسان العرب، محمد بن منظور، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ، دار صادر، بيروت، لبنان، (٤/١٠)؛ معجم اللغة العربية المعاصرة، د. أحمد مختار عمر، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ، عالم الكتب، بيروت، لبنان، (١/٦٤).

(٢) ينظر: العناية شرح الهداية، محمد بن محمد البابرتي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٩/٥٨)؛ الشرح الكبير على مختصر خليل، أحمد الدردير العدوي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٤/٢)؛ نهاية المحتاج، محمد بن أحمد الرملي، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٥/٢٦١)؛ شرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ، عالم الكتب، بيروت، لبنان، (٢/٢٤١).



لكن التعريف بأنه: «عقد على تملك منفعة بعوض»، كافٍ لبيان ماهية وتمييزها.

٢/ أ- تعريف التمويل في اللغة: التمويل مصدر مَوَّلَ يَمُولُ تمويلًا، والفاعل: مَمُولٌ، والمفعول: مَمَوَّلٌ. مأخوذ من المال، يقال: تمول الرجل، إذا صار ذا مال، ومَوَّلَ المؤسسة: أمدّها بالمال، ويحتاج المشروع إلى تمويل أي إلى مال<sup>(١)</sup>.

٢/ ب- تعريف التمويل اصطلاحاً: يختلف تعريف التمويل باختلاف الزاوية التي يُنظر إليه من خلالها، اقتصادياً أو محاسبياً أو قانونياً... إلخ. لكن أقربها إلى موضوع بحثنا هو: توفير الموارد المالية اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية<sup>(٢)</sup>.

### ٣/ تعريف الإيجار التمويلي باعتباره مصطلحاً مركباً:

نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من اتفاقية معهد روما (أتوا) لسنة ١٩٨٨م (١٤٠٨هـ)، بشأن عقود التأجير التمويلي الدولية، على أن صفقة عقد التأجير التمويلي تتضمن الخصائص التالية:

(١) ينظر: الصحاح، إسماعيل بن حماد الجوهري، الطبعة الرابعة، ١٤٠٧هـ، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، (١٨٢٢/٥)؛ لسان العرب، مرجع سابق، (٦٣٦/١١)؛ معجم اللغة العربية المعاصرة، مرجع سابق، (٢١٣٩/٣).

(٢) ينظر: مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، د. منذر القحف، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية، (ص: ١٢)؛ التمويل الاستثماري في الإسلام، الدكتور: محمد الفاتح المقري، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، القاهرة، مصر، (ص: ١٠).

أ. يحدد المستأجر المعدات ويختار المزود دون الاعتماد في الأصل على مهارة المؤجر ورأيه.

ب. يتم تملك المعدات من قبل المؤجر بما يرتبط باتفاق التأجير، والذي يكون بعلم المزود، إما أن يكون قد أبرم أو سيتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر.

ج. عند احتساب الأجرة الواجبة الأداء بموجب اتفاقية التأجير، يؤخذ بالحسبان، وبشكل خاص، استهلاك كافة تكلفة المعدة أو الجزء الأكبر منها<sup>(١)</sup>.

ويلاحظ أنهم عرضوا خطوات إجراء العقد، لكن من خلال هذه الخطوات تستخلص خصائصه، وأبرزها: أنه عقد يُرتَّب بين ثلاثة أطراف -وهم: المؤجر والمستأجر والمورد- يبدأ باختيار المستأجر ما يحتاجه من المعدات ونحوها، ثم يختار المورد الذي سيوفر هذه المعدات، ثم يملكها الممول (المؤجر)، وبعد ذلك يُبرم عقد بين الممول (المؤجر) والمتمول (المستأجر)، يراعى في احتساب الأجرة تغطية تكلفة الأصل المؤجر، أو الجزء الأكبر من قيمته، بحيث يأخذ المتعاقدان بالحسبان حق خيار التملك في نهاية العقد.

أما نظام الإيجار التمويلي السعودي فقد حدد أوصاف هذا العقد وإجراءاته في عدد من المواد نجملها فيما يلي:

(١) ينظر: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي، أ. صفاء عمر خالد بلعاوي، رسالة ماجستير بجامعة النجاح الوطنية بفلسطين، ٢٠٠٥م، (ص: ٣٤).

أ. يُعدُّ عقداً إيجارياً تمويليّاً كلُّ عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة أو منافع أو خدمات، أو حقوق معنوية، بصفته مالكاً لها أو لمنفعتها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف (المادة الثانية: البند الأول).

ب. يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول (المادة الرابعة).

ج. يسلم 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 (المادة العشرون).

ونستخلص من جملة هذه الأوصاف ما يلي:

١. أن عقد الإيجار التمويلي علاقة تعاقدية بين المؤجر والمستأجر.
٢. أن عملية التمويل صريحة في التعريف، حيث يقوم المؤجر بشراء الأصول المؤجرة من المورد أو المنتج من أجل تأجيرها على الغير كنشاط تجاري.
٣. أن الأصول المؤجرة يجوز أن تكون عقاراً أو منقولاً أو منافع أو خدمات أو حقوقاً معنوية.
٤. يجوز أن يكون المؤجر مالكاً للأصل أو مالكاً لمنفعته أو قادراً على تملكه أو قادراً على إقامته.

٥. يجوز أن يكون تملك المؤجر للأصل قد تمّ بناء على اختيار المستأجر وتفاهمه مع المورد أو المنتج أو المقاول.

٦. للمستأجر حق اختيار تملك الأصل المؤجر عند انتهاء المدة، بموجب العقد.

ومن خلال هذه الأوصاف التي عرضناها لهذا العقد يمكننا وضع تعريف موجز يتضمن أبرز مكونات هذا العقد، على النحو التالي:

**الإيجار التمويلي:** عقد إجارة، يتم بناء على ترتيب تمويلي بين طرفيه، يشترى بمقتضاه المؤجر أصلاً مالياً - اختاره المستأجر - بغرض تأجيره، على أن يكون للمستأجر في نهاية المدة الخيار في تملك الأصل المؤجر بحسب اتفاقهما.

### شرح التعريف:

«عقد إجارة» هذا الوصف يختصر التعريف، حيث يقتضي توفر أركان عقد الإجارة وخصائصه وشروطه المقررة فقهاً، كما يفيد أنه عقد معاوضة لازم، وأنه لمدة معلومة، وأنه بعوض معلوم، وأن العين المؤجرة مما يمكن الانتفاع بها مع بقاء عينها، سواء كانت عقاراً أو منقولاً، وأن المؤجر مالك للأصل أو منفعته أو له حق التصرف فيهما.

«يتم بناء على ترتيب تمويلي بين طرفيه» هذا الوصف يفيد وجود عمليات تسبق عقد الإيجار، تتم أولاً بين المستأجر والمورد، ثم بين المورد والمؤجر، بما يجعل أطراف تأسيس هذا العقد ثلاثة.

«يشترى بمقتضاه المؤجر أصلاً مالياً - اختاره المستأجر - بغرض تأجيره» هذا الوصف يفيد أن المؤجر دوره تمويلي وليس تشغيلياً.

«على أن يكون للمستأجر في نهاية المدة الخيار في تملك الأصل المؤجر بحسب اتفاقهما» هذه الجملة تبرز خاصية خيار التمليك في هذا العقد، وهو إثبات الخيار للمستأجر في تملك الأصل المؤجر في نهاية العقد إذا تضمن العقد ذلك، كما هو مقتضى (المادة العشرين) من النظام السعودي، والمادة (الحادية عشرة) من اللائحة التنفيذية للنظام.

### ثانياً: خصائص عقد الإيجار التمويلي:

ينفرد عقد الإيجار التمويلي بخصائص تميزه عن غيره من العقود، نجملها فيما يلي:

الخاصية الأولى: أنه يتشكل من ترتيبات مالية تتم بين ثلاثة أطراف هم: (المورد) و(المؤجر) و(المستأجر). وفي معنى المورد: المنتج والمقاول والبائع.

الخاصية الثانية: أن عقد الإيجار التمويلي أداة تمويل، وهذه الخاصية هي السمة الأساسية لهذا العقد، فهو وسيلة تمويل مضمون باحتفاظ الممول بملكية الأصل المؤجر حتى الوفاء بجميع أقساط العقد، ولذا نسب إليه العقد، وسمي (الإيجار التمويلي)<sup>(١)</sup>.

الخاصية الثالثة: أنه يتضمن حق الخيار للمستأجر في امتلاك الأصل أو إعادته للمالك عند انتهاء مدة الإيجار<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: التأجير التمويلي، محمد فهمي وآخرون، بدون طبعة، ١٤١٧هـ، مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، (ص: ١١).

(٢) ينظر: مميزات عقد الإيجار التمويلي، موقع البنوك السعودية، الرابط:

الخاصية الرابعة: أنه يتضمن التزاماً من جانب المؤجر بتملك الأصل المؤجر للمستأجر - إذا رغب في ذلك - مقابل ثمن يتفق عليه عند إبرام العقد، وفق صيغة معينة<sup>(١)</sup>.

### ثالثاً: صيغ الإيجار التمويلي:

عقد الإيجار التمويلي له حالتان:

الحالة الأولى: عقد إجارة حقيقية فقط، وذلك إذا كان مقدار القسط الإيجاري الذي يدفعه المستأجر يقتصر على القيمة الحقيقية لأجرة الأصل فقط (أي أن القسط يتناسب مع أجرة المثل).

فالعوض الذي يدفعه المستأجر في هذه الحالة إنما هو في مقابل المنفعة، فالعقد في هذه الحالة هو عقد الإجارة المعروف فقهاً، وأما ما سوف يتفق عليه المتعاقدان في نهاية العقد، فذاك عقد آخر سينشأ وتترتب عليه آثاره في حينه، على أنه لا يكون مقدار القسط الإيجاري في حدود أجرة المثل إلا في حالات نادرة، كما لو كانت مدة عقد الإيجار التمويلي طويلة جداً، بحيث تفي بقيمة الأصل المؤجر أو قريب منها، أو أن يتضمن العقد حق التملك للمستأجر بنهاية العقد لكن بدفعة مالية كبيرة جداً - قد لا يتمكن المستأجر من دفعها -<sup>(٢)</sup>.

(١) ينظر: الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية الشريعة والقانون، منشورات المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر، ١٤٢٦هـ، (ص: ١١٦).

(٢) ينظر: العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، د. محمد علي القرني، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد العاشر، ١٤١٨هـ، (٢/ ٥٥٠).

الحالة الثانية: أن يكون مقدار القسط الإيجاري الذي يدفعه المستأجر أكثر من أجره المثل.

بحكم الطبيعة التمويلية لعقد الإيجار التمويلي فإنه يقتضي أن جزءاً من القسط الإيجاري يقابل المنفعة، والجزء الباقي يتجه نحو سداد الثمن، لتغطية كامل ثمن الأصل مع هامش ربح مناسب، ولذا فإن القسط الإيجاري جزء منه هو عوض عن المنفعة، وجزء هو ثمن للرقبة، فإذا وصل عقد الإيجار التمويلي إلى نهاية مدته يكون المستأجر قد دفع كامل الثمن<sup>(١)</sup>.

على أن زيادة القسط الإيجاري على أجره المثل لها صيغتان، هما:

الصيغة الأولى: وهي الصيغة التقليدية المعهودة، والتي تأخذ بها عامة جهات التمويل:

وهذه الصيغة تتضمن عملية تعاقدية لا تقبل التجزئة، تتكون من التمليك والإيجار معاً، لكن ليس على سبيل الاجتماع وإنما على سبيل التعاقب والتوالي: يبدأ إيجاراً وينتهي تمليكاً، وأياً كانت طريقة التحول من الإيجار إلى التمليك؛ بالهبة أو بالبيع بثمن رمزي، أو بالوعد بالبيع... إلى غير ذلك من أنواع الصورية للعقد، فإن الممول لا يقبل اعتباره تمليكاً منذ انعقاده؛ لأنَّ المؤجر (الممول) يريد أن يظل مالكاً للعين طوال مدة العقد، قادراً على استردادها في حال توقف المستأجر عن السداد، كما أن هذه الصيغة التقليدية تقتضي أن يكون المقابل موحداً غير مجزأ، ولذا يُنصُّ وبشكل صريح في بنود العقد على: أن الأقساط إنما هي في مقابل المنفعة

(١) ينظر: العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، د. محمد علي القري، مرجع سابق، (٥٤٧/٢).

وحدها، بدلاً من المنافع وجزء من الثمن، خشية أن يُكَيِّفَه القضاء على أنه عقد بيع ناقل للملكية<sup>(١)</sup>.

وقد منع مجمع الفقه الإسلامي زيادة القسط الإيجاري على أجره المثل في قراره بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك رقم ١١٠ (٤/١٢) في دورته الثانية عشرة المنعقدة بالرياض، عام ١٤٢١هـ، حيث اشترط «أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع»<sup>(٢)</sup>.

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد سمحت في المعيار التاسع، في البند (٨/٨) «بزيادة الأجرة على أجره المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة»<sup>(٣)</sup>.

**الصيغة الثانية:** وهي الصيغة الجديدة التي سنّها نظام الإيجار التمويلي السعودي، وألزم بها جهات التمويل.

وقد تقدم أن جهات التمويل تلجأ إلى رفع قيمة الأقساط الإيجارية، بما يضمن لها استرداد كامل ثمن الأصل مع هامش ربح مناسب، دون تجزئة المقابل وإنما توحيده تحت مسمى أجره الأصل.

فجاءت اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي فقررت صيغة جديدة لعقد الإيجار التمويلي تقوم على أساسين هما:

(١) ينظر: الإجارة المنتهية بالتمليك، الدكتور: منذر قحف، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٢٦٧)؛ الإيجار المنتهي بالتمليك، الدكتور: محمد جبر الألفي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٥٩٨-٦٠٠).

(٢) ينظر: مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٦٩٧-٦٩٨).

(٣) ينظر: المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، صفر ١٤٣٩هـ، (ص: ٢٥٥).



الأساس الأول: فصل قيمة أجرة الأصل عن قيمة حق التملك في كل قسط إيجاري.

الأساس الثاني: تجزئة العقد إلى عقد إجارة وعقد تملك منذ بداية العقد، على سبيل التوازي وليس التعاقب.

ويرى الباحث -من وجهة نظره- أن هذه الصيغة الجديدة التي قررتها اللائحة تجاوزت فيها إشكال زيادة القسط الإيجاري على أجرة المثل بمسمى (الأجرة)، وأصبح عقد الإيجار التمويلي واضحاً منذ نشأته أنه يراعي مقتضيات عقدين منفصلين، أحدهما: إيجار منفعة الأصل مدة معلومة بعوض معلوم، والآخر: تملك رقبة الأصل -مستثنى منها المنفعة المؤجرة- بثمن معلوم، تملكاً معلقاً على شرط سداد الأقساط كاملة.

كما اشترطت اللائحة ألا تزيد قيمة الأجرة في كل قسط على أجرة المثل، وألا تنقص عن أجرة المثل.

حيث جاء في (المادة التاسعة) من اللائحة ما نصه: «إذا كان للمستأجر حق التملك، أو الوعد به، يجب أن يتضمن العقد جدولاً للسداد يحدد (قيمة أجرة الأصل) و(قيمة حق التملك) منفصلين، على ألا يقل القسط لأية مدة من مدد العقد عن أجرة الأصل لتلك المدة».

كما نصت (المادة الثانية) من النظام، في البند الأول على أنه: «يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر، وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد».

وللتمايز بين هاتين الصيغتين أثر كبير في تحديد التزامات المؤجر وحفظ حقوق المستأجر، كما سيأتي في المبحث الأول بإذن الله.

## رابعاً: معنى الالتزامات:

١. الالتزامات في اللغة: جمع التزام، وهو مصدر للفعل التزم، مأخوذ من الفعل لزم يلزم لزوماً، بمعنى ثبت ودام<sup>(١)</sup>.

٢. الالتزامات في الاصطلاح: الفقه الإسلامي يفرق بين الالتزام والإلزام، فيجعل الالتزام فيما يلتزمه الشخص باختياره، أما الإلزام فهو: فيما يلزم الشخص بإلزام الشارع له<sup>(٢)</sup>.

أما في الاستعمال الفقهي المعاصر: فقد ذكر الشيخ أحمد إبراهيم بك أن الالتزام يطلق بطريق الاشتراك على أحد معنيين: معنى خاص ومعنى عام، وتعريفه بمعناه الخاص هو: ما تقدم في استعمال الفقهاء، وتعريفه بالمعنى العام - وهو المراد هنا-: إيجاب الإنسان أمراً على نفسه إما باختياره وإرادته، وإما بإلزام الشرع إياه، فيلتزمه لأن الشرع ألزمه به، امثالاً وطاعة لأمر الشرع<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: لسان العرب، مرجع سابق، (١٢/٥٤١)؛ مقاييس اللغة، أحمد بن فارس، الطبعة الأولى، ١٣٩٩ هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٥/٢٤٥)؛ المصباح المنير، أحمد بن محمد الفيومي، بدون طبعة ولا تاريخ، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان، (٢/٥٥٢).

(٢) ينظر: الفروق، أحمد بن إدريس القرافي، بدون طبعة ولا تاريخ، عالم الكتب، بيروت، لبنان، (٣/٢٣١)؛ البحر المحيط، محمد بن عبد الله الزركشي، الطبعة الأولى، ١٤١٤ هـ، دار الكتبي، عمان، الأردن، (٤/١٩٤)؛ تقويم النظر، محمد بن علي ابن الدهان، الطبعة الأولى، ١٤٢٢ هـ، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية، (٣/١٤٤)؛ الفروع، محمد بن مفلح المقدسي، الطبعة الأولى، ١٤٢٤ هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، (١٠/٤٥٣).

(٣) ينظر: الالتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك، الطبعة الأولى، ١٤٣٤ هـ، المكتبة الأزهرية للتراث، القاهرة، مصر، (ص: ٢١).

وهذا المعنى العام للالتزامات هو الذي سار عليه نظام الإيجار التمويلي السعودي<sup>(١)</sup>، وبناء عليه التزمناه في عنوان هذا البحث.-

---

(١) ينظر -مثلاً-: (المادة السابعة) من نظام الإيجار التمويلي في المملكة.

## المبحث الأول التزامات المؤجر

يترتب على إبرام أيّ عقدٍ نشوءُ التزامات على أطرافه، ومن ذلك عقد الإيجار التمويلي، حيث يترتب التزامات متعددة على طرفيه، ومن المعلوم أن التزامات كل طرف تُعدُّ حقوقاً للطرف الآخر.

وسنعرض في هذا المبحث التزامات المؤجر، ثم في المبحث الثاني التزامات المستأجر. وستكون التزامات المؤجر في خمسة مطالب:

### المطلب الأول: التزام المؤجر بتسليم الأصل المؤجر:

يعد الالتزام بتسليم الأصل المؤجر وتمكين المستأجر من الانتفاع به طيلة مدة العقد من أولى الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، بحيث يكون الأصل المؤجر في حيازة المستأجر بما يُمكنه من الانتفاع به دون عوائق تحول دونه<sup>(١)</sup>.

وتُخرِّج أحكام تسليم الأصل المؤجر على أحكام تسليم العين المؤجرة في الفقه الإسلامي، فيما يتعلق بتحديد الملحققات التي تتبع الأصل المؤجر وكيفية التسليم ونفقاته وزمانه ومكانه، ما لم يتفق المتعاقدان على خلاف ذلك، أو يوجد عرف تجاري يقتضي غير ذلك.

(١) ينظر: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، د. محمد عايد الشوابكة، الطبعة الأولى، ١٤٣٢هـ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (ص: ١٥٢)؛ عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، أ. حنان كمال الدين جمال، كلية الشريعة والقانون بالجامعة الإسلامية بغزة، ١٤٣٦هـ، (ص: ٧٩).

يقول الشيخ علي الخفيف: «وعقد الإجارة يفيد ملك منفعة العين المستأجرة بعوض، فإذا كان المستأجر عيناً استتبع أن يكون للمستأجر حق مطالبة المؤجر بتسليم العين المستأجرة لاستيفاء ما تم التعاقد عليه من منفعتها، والتزام المؤجر بتسليم العين إليه»<sup>(١)</sup>.

ويعلل الفقهاء وجوب تسليم العين للمستأجر: بأن تسليم المنفعة نفسها - التي هي محل العقد - لا يتصور، فأقيم تسليم العين مقام تسليم المنفعة؛ إذ التمكين من الانتفاع يحصل به.

وهذا ما عليه مذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والشافعية<sup>(٤)</sup>، والحنابلة<sup>(٥)</sup>.

وللعرف دور كبير في كيفية تنفيذ هذا الالتزام، حيث يقول الشيخ عبد الرحمن السعدي: «الصحيح: الرجوع إلى العرف فيما على المؤجر

(١) الضمان في الفقه الإسلامي، الشيخ علي الخفيف، منشورات معهد البحوث والدراسات العربية ١٣٩١هـ - ١٩٧١م، جامعة الدول العربية، القاهرة، مصر (٣٢/١).

(٢) ينظر: العناية، مرجع سابق، (٩/٧١)؛ البحر الرائق، زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم، الطبعة الثانية، بدون تاريخ، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، مصر، (٧/٣٠١).

(٣) ينظر: الذخيرة، أحمد بن إدريس القرافي، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، (٥/٣٩٦)؛ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، محمد بن محمد الخطاب، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٥/٤٢٢).

(٤) ينظر: المهذب، إبراهيم بن علي الشيرازي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٢/٢٥٤)؛ البيان في مذهب الإمام الشافعي، يحيى بن أبي الخير العمراني، الطبعة الأولى ١٤٢١هـ، دار المنهاج، جدة، السعودية، (٥/٧٦).

(٥) ينظر: المغني، عبد الله بن أحمد ابن قدامة، بدون طبعة ولا تاريخ، مكتبة القاهرة، مصر، (٥/٣٣٠)؛ المبدع في شرح المقنع، إبراهيم بن محمد ابن مفلح، الطبعة الأولى ١٤١٢هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٤/٤٢١).

والمستأجر، والعرف أصل كبير، يرجع إليه في كثير من الشروط والحقوق التي لم تقدر شرعاً ولا لفظاً<sup>(١)</sup>.

على أن للطبيعة الخاصة لعقد الإيجار التمويلي المتمثلة في اختيار المستأجر للأصل المؤجر - سواءً كان عقاراً أو منقولاً - بحيث إن المستأجر هو من يحدد المواصفات الفنية بما يتفق مع احتياجاته وغرضه، وهو من يحدد المورد أو المنتج الذي يوفر السلعة محل العقد، يجعل التسليم تارةً فعلياً وتارةً حكماً.

فيكون التسليم فعلياً في حالة ما إذا كان الأصل المؤجر بيد المؤجر، فيحصل مباشرةً من المؤجر للمستأجر، ويتصور هذا فيما إذا قام المؤجر باستلام الأصل مباشرةً من المورد أو المنتج أو المقاول<sup>(٢)</sup>.

لكن الغالب في عمليات تنفيذ التعاقد في التأجير التمويلي أن يحصل التسليم حكماً، حيث جرى العمل على قيام الممول بتوكيل الممول باستلام الأصل من المورد مباشرةً، فيستلمه بصفته وكيلاً عنه، قبل إبرام عقد الإيجار التمويلي<sup>(٣)</sup>.

وفي هذه الحالة يقع على عاتق المستأجر مسؤولية استلام المال المؤجر من المورد، وعليه القيام بجميع الأعمال اللازمة للتحقق من مدى مطابقتها

(١) المختارات الجلية من المسائل الفقهية، عبد الرحمن بن ناصر السعدي، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، الرياض، السعودية، (ص: ١٢٧).

(٢) ينظر: التنظيم القانوني لعقد الإيجار التمويلي، أ. سرى ١٩٨٠ الجشمعي، جامعة النهدين، كلية الحقوق، العراق، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م، (ص: ٦٢).

(٣) ينظر: النظام القانوني للإيجار التمويلي، د. هاني محمد دويدار، الطبعة الثانية، ١٤١٨هـ، مكتبة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، (ص: ٢٦٧).

للمواصفات الفنية التي تم الاتفاق عليها بين الممول (المؤجر) والمورد، وذلك بمعاينته للأصل وفحصه للتحقق من خلوه من العيوب.

وتتم عملية الاستلام بين المورد والمتمول (المستأجر) بموجب محضر استلام، كما أكدته (المادة الخامسة) من نظام الإيجار التمويلي السعودي، ونصها: «إذا فوض المؤجر المستأجر -كتابة- بتسلم الأصل المؤجر مباشرة من المورد أو المنتج أو المقاول، وفقاً للشروط والأوصاف المحددة في العقد، فيجب أن يكون التسليم بموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر، ويكون المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن أي بيان عن الأصل أثبت في محضر التسليم الموقع، وإن امتنع المورد أو المنتج أو المقاول عن توقيع المحضر، فللمستأجر رفض تسلمه».

وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي توكيل البنك أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها، واشترط ألا يُبرم عقد الإيجار إلا بعد التملك الحقيقي للمعدات، كما اشترط أن يُفصل عقد الإيجار عن عقد الوكالة، وختم القرار بقوله: «والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك»<sup>(١)</sup>.

(١) ينظر: القرار رقم (١) د/٣/٧/٨٦، الدورة الثالثة المنعقدة بالأردن سنة ١٤٠٧هـ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث، ١٤٠٨هـ، (١/٣٠٦).

## المطلب الثاني: التزام المؤجر بضمان الأصل المؤجر:

المقرر في الفقه الإسلامي أن ضمان العين المؤجرة يكون على المؤجر، ولا يضمن المستأجر هلاكها إلا في حال تعديه عليها أو تفريطه في حفظها؛ لكونها أمانة في يده، يردها بعد انتهاء مدة العقد<sup>(١)</sup>.

قال ابن قدامة: «والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر إن تلفت بغير تفريط لم يضمنها... ولا نعلم في هذا خلافاً؛ وذلك لأنه قبض العين لاستيفاء منفعة يستحقها منها، فكانت أمانة»<sup>(٢)</sup>.

وتعليل ذلك: أن المؤجر يلزمه تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة الإجارة، وهلاك العين المؤجرة يحول بين المستأجر والانتفاع بها، فيجب عليه ضمان هذا الانتفاع<sup>(٣)</sup>.

وهذا ما أخذ به نظام الإيجار التمويلي السعودي في (المادة التاسعة)، البند الثاني ونصه: «يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة».

(١) ينظر: بدائع الصنائع، أبو بكر بن مسعود الكاساني، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٤/٢١٠)؛ شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبد الله الخرشي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر للطباعة، بيروت، لبنان، (٧/٢٦)؛ نهاية المحتاج، مرجع سابق، (٥/٣٠٨)؛ مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن سعد الرحيباني، الطبعة الثانية، ١٤١٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، (٣/٦٩٧).

(٢) المغني، مرجع سابق، (٥/٣٩٦).

(٣) ينظر: إعانة الطالبين، أبو بكر بن محمد شطا البكري، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ، دار الفكر للطباعة، بيروت، لبنان، (٣/١٤٢).



وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم ١١٠ (٤/١٢)، ونص الشاهد منه: «يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين، من غير تلف ناشئ عن تعدي المستأجر أو تفريطه»<sup>(١)</sup>.

وكذلك هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار التاسع البند (٧/١/٤)<sup>(٢)</sup>.

أما الأنظمة الأخرى فهي بخلاف ذلك، حيث قررت أن الأصل المؤجر في عقد الإيجار التمويلي من ضمان المستأجر حتى وإن كان الهلاك راجعاً إلى قوة قاهرة أو فعل أجنبي، ولا يتحمل المؤجر تبعه الهلاك إلا في حالة ما إذا كان بسبب منه، كما هو في النظام الفرنسي<sup>(٣)</sup>، وتبعه النظام الأردني<sup>(٤)</sup>.

وفي تقرير النظام السعودي أن الضمان على المؤجر ما يؤكد استقلاله عن بقية الأنظمة الأخرى.

### المطلب الثالث: التزام المؤجر بالتأمين على الأصل المؤجر:

تقدم أن العين المؤجرة في عقد الإيجار التمويلي إذا تلفت فهي من ضمان المستأجر في الأنظمة المقارنة، وفي سبيل التخفيف من الآثار الناشئة عن تلف الأصل المؤجر وخشية من عجز المستأجر عن دفع التعويض، تميز

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٦٩٧).

(٢) ينظر: المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٥١).

(٣) ينظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، د. هاني دويدار، مرجع سابق، (ص: ٤١٦).

(٤) ينظر: قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة (٢٠٠٨م)، المادة (١٤).

الأنظمة<sup>(١)</sup> لجهات التمويل إلزام المستأجر بالتأمين على الأصل المؤجر تأميناً شاملاً على كل الأخطار، وطيلة مدة العقد<sup>(٢)</sup>.

ولذا فإن التأمين على الأصول المؤجرة يحقق ضماناً للمؤجر من الأخطار في حال وقوعها، ونقلًا لتبعية الهلاك إلى عاتق المستأجر، فإذا هلكت المعدات -مثلاً- يحصل المؤجر على الأقساط الإيجارية المتفق عليها عن باقي مدة العقد من شركة التأمين بالإضافة إلى الثمن المتفق عليه للتملك عند نهاية العقد<sup>(٣)</sup>.

إلا أن إلزام المستأجر بالتأمين لا يتفق مع أحكام الضمان في الفقه الإسلامي، حيث إن التأمين -في صيغته المشروعة- إنما هو مرتبط بتبعية هلاك الأصل، وبما أن يد المستأجر يد أمانة، فهذا يستوجب أن يتحمل المؤجر نفقات التأمين، بصفته مالكا للأصل وضامناً له.

وهذا ما أخذ به نظام الإيجار التمويلي السعودي في (المادة التاسعة، الفقرة الثالثة)، ونصها: «يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر»<sup>(٤)</sup>.

(١) كما جاء في المادة (١٧) من قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم (١٧٦) لسنة (٢٠١٨م).

(٢) ينظر: الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، د. نجلاء توفيق نجيب، مجلة رسالة الحقوق العلمية، جامعة جدارا، الأردن. المجلد الأول، العدد الأول، ٢٠٠٩م، (ص: ١٦٣).

(٣) ينظر: النواحي القانونية في عقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، (ص: ١١٥، ١١٧).

(٤) نظام الإيجار التمويلي في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤٨ وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.

وهو ما قرره مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم ١١٠ (٤/١٢) حيث ورد في الفقرة (ج) من البند (أولاً) ما نصه: «إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر، وليس المستأجر»<sup>(١)</sup>.

على أنه من الناحية العملية -وكما هو متوقع- فإن المؤجر إذا قام بالتأمين على الأصل المؤجر، فإنه يحمل المستأجر هذه النفقات بإضافتها إلى الأقساط الإيجارية.

كما أشارت إليه هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في البند (٥/١/٨) من المعيار التاسع، ونصه: «العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر... ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، ونفقة التأمين على المؤجر، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة»<sup>(٢)</sup>.

وكون التأمين من التزامات المؤجر -وإن أضيفت نفقاته إلى القسط الإيجاري- يحقق للمستأجر استقرار التكلفة المالية للأصل المؤجر، ويجعل المؤجر وحده في مواجهة تعثر شركات التأمين وتقلبات نفقاته وتحمل مخاطره.

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٦٩٧).

(٢) المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٤٧).

## المطلب الرابع: التزام المؤجر برد قيمة حق التملك في حال عدم استمرار العقد:

قررت اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي السعودي في (البند الأول من المادة التاسعة) ما نصه: «وفي حالة ما إذا كان للمستأجر حق تملك الأصل أو الوعد به في نهاية العقد - بحيث تزيد قيمة القسط الإيجاري عن أجرة المثل - وجوب فصل قيمة أجرة الأصل عن قيمة حق التملك». ثم قررت في البند الثاني من المادة نفسها، أنه: «إذا فُسخ العقد، أو انفسخ في أثناء مدة الإجارة برضا الطرفين، أو بأحكام العقد، أو بالنظام، فللمستأجر استرداد قيمة حق التملك للفترة التي دفعها».

وقد تفرد وتميز النظام السعودي بهذا الحكم الذي راعى فيه حماية المستأجر بحكم ضعف مركزه التعاقدية، في مقابل تفوق مركز شركة التمويل، وهذا التفرد والتميز يبرز من وجهين:

**الوجه الأول:** أنه ألزم بفصل قيمة حق التملك عن قيمة أجرة الأصل، واشترط العلم بكل منهما في بداية العقد، فلم يتركه لتقدير شركة التمويل عند نهاية العقد وحصول الفسخ، حيث يكون المستأجر وقتها متشوقاً إلى أي مبلغ تقدره له شركة التمويل ولو كان بعض حقه.

**الوجه الثاني:** أنه ألزم شركة التمويل في حال فسخ العقد أن تقوم برد المبالغ التي دفعها المستأجر في مقابل حق التملك.

وقد تحدثنا - فيما سبق - عن هذه الميزة التي تفرد بها النظام السعودي - في الخصائص - حيث راعى في عقد الإيجار التمويلي العدالة بتحقيق التوازن العقدي المطلوب بين أطرافه.

وقد يقول قائل: إن استحواذ شركة التمويل على جميع المبالغ التي استلمتها له ما يبرره، لأن الزائد على قيمة المنفعة يكون تعويضاً لها عن الخسائر التي نجمت عن فسخ العقد.

**والجواب:** أن مبدأ تعويض المتضرر عن الضرر الذي لحق به متقرر شرعاً، استناداً إلى قاعدة: (الضرر يزال)، لكنه مقيد بحدود الضرر الواقع فعلاً، ويمكن تقدير ذلك بالفارق بين القيمة المقدرة للأصل المؤجر وقت إبرام العقد والقيمة السوقية له عند الفسخ، بعد حسم المبالغ التي استلمتها شركة التمويل وحسم كلفة الأجل عن المدة المتبقية من العقد.

وبهذا يتبين أن البناء الحقوقي لعقد الإيجار التمويلي في النظام السعودي يختلف جذرياً عنه في الأنظمة الأخرى.

فالأنظمة الأخرى أخذت بالمقابل الموحد لأقساط العقد، وتحتسب على أنها تغطية لرأس المال والنفقات والأرباح، لكنها لا تُظهر القيمة الحقيقية للقسط الإيجاري على أن جزءاً منه في مقابل المنفعة، وجزءاً آخر يقابل حق التملك<sup>(١)</sup>.

أما النظام السعودي فقد كشف الغطاء عن حقيقة هذا العقد، وتعامل معه بوضوح مع مرونة مناسبة، حيث أخذ بالمقابل الجزأ، وأصبح عقد الإيجار التمويلي يراعى فيه مقتضيات عقدين منفصلين.

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد نحت باتجاه الأنظمة المقارنة، حيث سمحوا في البند (٨ / ٨): «بزيادة الأجرة على أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة».

(١) ينظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، د. هاني دويدار، مرجع سابق (ص: ٣٨٠).

لكنها لم تسمح بإرجاع الزائد على أجرة المثل إلى المستأجر في حال تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته بسبب من المستأجر<sup>(١)</sup>، مع أن هذه الزيادة قد تكون أضعاف أجرة المثل، ومع أن السبب الذي تعذر معه استمرار العقد قد يكون المستأجر معذوراً به، كإعساره أو إفلاسه أو تعثر وضعه المالي.

### المطلب الخامس: التزام المؤجر بعدم التصرف بالأصل المؤجر:

تقدم القول بأن نظام الإيجار التمويلي السعودي حدد حالتين لصيغة الإيجار التمويلي، هما:

الحالة الأولى: ألا يكون للمستأجر حق تملك الأصل المؤجر في نهاية العقد، وضابطها: أن تكون قيمة القسط الإيجاري تتناسب مع أجرة المثل، وألا يلتزم المستأجر بدفع مبلغ مالي إضافي في نهاية العقد، فهذا عقد إيجار تمويلي لم يتضمن حق التملك، فيأخذ حكم عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

الحالة الثانية: أن يكون للمستأجر حق تملك الأصل أو الوعد به في نهاية العقد، وضابطها: أن تزيد قيمة القسط الإيجاري عن أجرة المثل زيادة غير معتادة، أو أن يلتزم المستأجر بدفع مبلغ مالي إضافي في نهاية العقد مقابل تملك الأصل.

(١) جاء في المعيار التاسع، البند (٨/٨)، ونص الشاهد منه: «إذا تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته، من دون تسبب من المستأجر فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل». ينظر: المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٥٥).

وبيّننا حكم النظام في هذه الحالة، وأنه راعى في هذا العقد مقتضيات أحكام عقدين منفصلين في أحكامهما، ينشآن منذ بداية العقد على سبيل التوازي وليس التعاقب، أحدهما عقد إجارة، والآخر عقد تملك الرقبة، وأن النظام ألزم بالفصل بين عوض كل منهما.

وإذا علمنا أن انتقال الملكية بعوض إنما يكون بعقد بيع أو ما في معناه، فلا مناص من تكييف انتقال ملكية الأصل المنصوص عليه في النظام على أنه بيع معلق على شرط الوفاء بأقساط العقد.

وبهذا يكون عقد الإيجار التمويلي قد جمع عقد إجارة على المنفعة بعوض معلوم، وعقد بيع معلق على شرط بعوض معلوم (ومحله رقبة العين مستثنى منها منفعتها مدة معلومة).

والبيع المعلق على شرط بيع صحيح كما اختاره شيخ الإسلام ابن تيمية<sup>(١)</sup>، وابن القيم، والشيخ ابن سعدي<sup>(٢)</sup>.

وقال ابن القيم<sup>(٣)</sup>: «ليس في الأدلة الشرعية، ولا القواعد الفقهية، ما يمنع تعليق البيع بالشرط، والحقُّ جوازه، فإن المسلمين على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً»<sup>(٤)</sup>.

(١) نظرية العقد، أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، بدون طبعة، ١٣٦٨هـ، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، مصر، (ص: ٢٢٧).

(٢) المختارات الجلية من المسائل الفقهية، عبد الرحمن بن ناصر السعدي، مرجع سابق، (ص ١٠٢).

(٣) بدائع الفوائد، محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، (٤/٩٦).

(٤) وهو يشير إلى حديث عمرو بن عوف المزني رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا))، وقد أخرجه

وحكم العقد المعلق على شرط، عند الشافعية والحنابلة، أنه: ينعقد وينشأ فوراً بتلاقي الإيجاب بالقبول، لكن تتأخر آثار العقد فيه إلى حين حصول الأمر المعلق عليه.

قال ابن السبكي: «والتعليق له أثر في تأخير حكمه مع بقاء سببه، [ثم خَرَجَ عليه مسائل فقال:]... ومنها: التكفير قبل الحنث يجوز عندنا؛ لانعقاد السبب»<sup>(١)</sup>.

وقال الطوفي: الشرط إذا دخل على السبب، تأثيره في تأخير حكمه حتى يوجد لا في منع السببية<sup>(٢)</sup>.

وبناءً على هذا يتخرج حكم تصرف الممول بالأصل المعقود عليه ببيعه أو رهنه على النحو التالي:

---

البخاري معلقاً بصيغة الجزم، كتاب الإجارة، باب أجرة السمسة. صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ، دار طوق النجاة، بيروت، لبنان، (٩٢/٣)؛ وأخرجه أبو داود، كتاب الأقضية، باب في الصلح، حديث رقم (٣٥٩٤)، سنن أبي داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، بدون طبعة وتاريخ، المكتبة العصرية، صيدا، لبنان، (٣٠٤/٣)؛ وأخرجه الترمذي، كتاب الأحكام، باب ما ذكر في الصلح بين الناس، حديث رقم (١٣٥٢)، وقال: «حديث حسن صحيح»، سنن الترمذي، محمد بن عيسى الترمذي، الطبعة الثانية ١٣٩٥هـ، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي، القاهرة، مصر، (٦٢٦/٣)، وصححه الألباني، ينظر: إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، محمد ناصر الدين الألباني، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، (١٤٢/٥).

(١) الأشباه والنظائر، عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٢/٢٩، ٣٤).

(٢) ينظر: شرح مختصر الروضة، سليمان بن عبد القوي الطوفي، الطبعة الأولى، ١٤٠٧هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، (٢/٦٢٥).



أولاً: إذا لم يكن للمستأجر حق في تملك الأصل المؤجر في نهاية العقد، فحكم تصرف الممول ببيع العين المؤجرة أو رهنها يأخذ حكم تصرف المؤجر بالعين المؤجرة في الفقه الإسلامي.

وقد ذهب المالكية<sup>(١)</sup>، والشافعية<sup>(٢)</sup>، والحنابلة<sup>(٣)</sup> إلى صحة بيع العين المؤجرة، وتكون المنافع مستثناة منها.

وحيثهم: أن يد المستأجر إنما هي على المنفعة، والبيع على الرقبة، فلا منافاة بينهما، ولا تعارض بين المحليين<sup>(٤)</sup>.

وذهب الحنفية إلى أن البيع موقوف على إجازة المستأجر<sup>(٥)</sup>، وحيثهم: تعلق حق المستأجر بالعين المؤجرة<sup>(٦)</sup>.

(١) ينظر: المعونة على مذهب عالم المدينة، عبد الوهاب بن علي البغدادي بدون طبعة ولا تاريخ، المكتبة التجارية، مكة المكرمة، السعودية، (١/١١٠٦)؛ مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، مرجع سابق، (٥/٤٠٨).

(٢) ينظر: نهاية المحتاج، مرجع سابق، (٥/٣٢٨)؛ فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، زكريا بن محمد الأنصاري، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٣٠٠/١).

(٣) ينظر: المحرر في الفقه، عبد السلام بن عبد الله ابن تيمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٤هـ، مكتبة المعارف، الرياض، السعودية، (١/٢٨٩)؛ كشاف القناع، منصور بن يونس البهوتي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٤/٣١).

(٤) ينظر: حاشية البجيرمي على شرح المنهج، سليمان بن محمد البجيرمي، بدون طبعة، ١٣٦٩هـ، مطبعة الحلبي، القاهرة، مصر، (٢/٣٦٩ و ٣/١٨٦)؛ كشاف القناع، مرجع سابق، (٤/٣١).

(٥) ينظر: البحر الرائق، مرجع سابق، (٦/١٦٣)؛ بدائع الصنائع، مرجع سابق، (٤/٢٠٧).

(٦) ينظر: التجريد، أحمد بن محمد القدوري، الطبعة الثانية، ١٤٢٧هـ، دار السلام، القاهرة، مصر، (٧/٣٦٣٤)؛ بدائع الصنائع، مرجع سابق، (٤/٢٠٨).

ونوقش: بأن البيع وارد على غير المعقود عليه في الإجارة، فليس في بيعها إبطال لحق المستأجر، فلم تعتبر إجازته<sup>(١)</sup>.

ثانياً: إذا كان للمستأجر حق تملك الأصل المؤجر في نهاية العقد - كما أوضحناه سابقاً-، والحكم في هذه الحالة: أن الأصل المؤجر تعلق به حق للمتمول بأن يتملك رقبته بموجب بيع معلق على شرط، وهذا الحق للمتمول يمنع الممول من التصرف فيه بما يضر صاحب الحق.

وتعليل ذلك: أنه إذا مُنِع الراهن من التصرف بالعين المرهونة، لتعلق حق المرتهن بها<sup>(٢)</sup>، فمُنِع البائع من التصرف بالعين المباعة على شرط يكون من باب أولى؛ لأن تعلق حق المشتري بالعين أقوى من تعلق حق المرتهن بالمرهون، إذ البيع موافقة على نقل ملك العين إلى المشتري، بينما الرهن توثيق للدين، ولا ينتقض هذا الاستدلال بأن البيع المعلق يحتمل فيه حصول الأمر المعلق عليه وقد لا يحصل، لأن الرهن كذلك يحتمل الاستيفاء منه، وقد لا يحصل.

وبعد هذا التوصيف لصيغة عقد الإيجار التمويلي في النظام السعودي والتكييف الفقهي له، ثم بيان الحكم الشرعي لتصرف الممول بالأصل المؤجر تخريجاً على قواعد المعاملات في الفقه الإسلامي؛ نعرض -أولاً-

(١) ينظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف، عبد الوهاب بن علي البغدادي، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، (٢/٦٦٤)؛ المغني، مرجع سابق، (٣٥٠/٥).

(٢) ينظر: المغني، مرجع سابق، (٤/٢٧٢)، المجموع شرح المهذب، يحيى بن شرف النووي، مع تكملة السبكي والمطيعي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٢٣٩/١٣).

حكم الأنظمة في تصرف الممول بالأصل المؤجر، ثم نعرض حكم النظام السعودي.

### حكم تصرف الممول بالأصل المؤجر في الأنظمة:

رغم أن الأنظمة تُلزم الممول بنقل ملكية الأصل إلى الممول في نهاية مدة العقد، إذا اختار ذلك، بشرط أن يكون قد أوفى بجميع الالتزامات التي يليها العقد على عاتقه؛ بناء على أن الأصل هو التزام الممول بنقل الملكية في نهاية مدة الإيجار.

إلا أنها بالمقابل تجيز للمول التصرف في الأصل المؤجر تصرفاً ناقلاً للملكية.

ولذا ثار تساؤل في القضاء الفرنسي حول حقوق المستأجر إذا لم يقبل من انتقلت إليه ملكية الأصل (المتصرف إليه) إنفاذ عقد الإيجار التمويلي.

فصّل النظام الفرنسي في هذا الإشكال وقضى: بأن المشتري الثاني (المتصرف إليه) يلتزم بأحكام عقد الإيجار التمويلي طوال مدته، ويظل ملتزماً بالتزامات الممول (المتصرف) ذواتها، على أن يبقى هذا الأخير ضامناً لوفاء (المتصرف إليه) بتلك الالتزامات، باعتبار أنه الشخص الذي التزم للمتمول أصالة<sup>(١)</sup>.

وقد أخذت الاتفاقية الدولية الخاصة بعقد التأجير التمويلي بهذا الاتجاه، فأعطت في المادة (١ / ١٤) المؤجر التمويلي الحق في نقل ملكية

(١) ينظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، د. هاني محمد دويدار، مرجع سابق، (ص: ٣٧١ - ٣٧٢).

الأصل المؤجر للغير على ألا يترتب على ذلك تغير في حقوق الأطراف والتزاماتهم<sup>(١)</sup>.

ثم سار على هذا الاتجاه عدد من الأنظمة الأخرى مثل نظام التأجير التمويلي المصري، في المادة (٢٣) حيث نصت على أنه: «يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به، ولا يترتب على هذا التنازل أي إخلال بالحقوق والضمانات المقررة للمستأجر بموجب العقد»<sup>(٢)</sup>.

وواضح أنهم لا يشترطون موافقة المستأجر، لكن يشترطون إشعاره به، وهذا بخلاف نظام التأجير التمويلي الأردني، الذي اشترط موافقة المستأجر على بيع الأصل المؤجر أو رهنه<sup>(٣)</sup>.

ومن الممكن أن نجد تفسيراً لاتجاه الأنظمة الأخرى إلى جواز تصرف الممول بالأصل الذي تعلق به حق تملك للمستأجر؛ وذلك أنهم يكيفون عقد الإيجار التمويلي بأنه عقد إيجار يتحول إلى عقد تمليك إذا سدد الممول (المستأجر) جميع الأقساط، فهو يبدأ إيجاراً وينتهي بيعاً، ولذا لا يقبلون تجزئة القسط الإيجاري ولو زاد على أجره المثل أضعافاً مضاعفةً، لأنهم يعدُّونه في مقابل المنفعة، كي يظل المالك محتفظاً بملكية الأصل المؤجر،

(١) ينظر: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، (ص: ١١٩).  
(٢) قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم المصري، رقم (١٧٦) لسنة (٢٠١٨م).

(٣) قانون التأجير التمويلي الأردني رقم (٤٥) لسنة (٢٠٠٨م)، حيث جاء في المادة (١٢/٤): «يترتب للمؤجر حق بيع المأجور أو رهنه بموافقة المستأجر، بشرط ألا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر».

كما أنهم لا يقبلون بفصل عقد الإيجار عن عقد التمليك، ولا بازدواجهما، وإنما يردان على محل واحد وبعوض واحد على سبيل التعاقب والتوالي<sup>(١)</sup>.

لكن هذا التفسير لا ينسجم مع الاتجاه الجديد الذي أتى به نظام التأجير التمويلي السعودي - من وجهة نظر الباحث - والذي ألزم بتجزئة القسط الإيجاري وفصل قيمة الأجرة عن قيمة الرقبة، مما استوجب نشوء عقدين منفصلين واجتماعهما في عقد الإيجار التمويلي، ولكل واحد منها أحكامه الخاصة به، ويبدأ سريانها منذ بداية العقد.

إلا أنه ومع ذلك - وعلى غير عادته - أخذ نظام الإيجار التمويلي السعودي بهذا الاتجاه فأجاز في (المادة الخامسة عشرة) تصرف الممول في الأصل المؤجر، حيث نص على أنه: «إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد».

وهذه المادة لا تتفق مع صفة العقد ومكوناته التي جاء بها النظام السعودي - من وجهة نظر الباحث - ولا تتسق مع الاتجاه الذي نحاه باعتباره عقد إجارة اقترن به عقد بيع معلق على شرط السداد.

وقد جاءت اللائحة التنفيذية فضيقت حدود هذا الحق وقيدته، كما هو منطوق (المادة الرابعة) منها: «للمؤجر التنازل عن حقوقه المترتبة على العقد دون موافقة المستأجر، إلا إذا نصَّ العقد على خلاف ذلك، وفي جميع الأحوال يجب أن يراعى في التنازل الآتي:

١. ألا يترتب عليه ضرر بالمستأجر.

(١) ينظر: البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، د. إبراهيم دسوقي أبو الليل، الطبعة الأولى ١٤٠٤هـ، مطبوعات جامعة الكويت، (ص: ٣٠٥)؛ الإيجار المنتهي بالتمليك، د. محمد جبر الألفي، مرجع سابق، (١/ ٥٩٨).

٢. أن يسري من تاريخ قيده في سجل العقود.
٣. ألا يعفي المؤجر من التزاماته المترتبة على العقد.
٤. إذا نشأ عن التنازل تغيير في جهة تسلم الأجرة فيسري هذا التغيير في حق المستأجر من تاريخ إبلاغه به»<sup>(١)</sup>.

لكننا نرى أن الإشكال يكمن في مبدأ حق تصرف المؤجر بالأصل المؤجر للحثيات التالية:

أولاً: أن الأصل المؤجر قد تعلق به حق المشتري بتملكه في نهاية العقد تملكاً معلقاً على شرط السداد، وقد قبل الممول هذا البيع ورضي به، فليس من حقه إذا بيعه مرة ثانية، خاصة وأنه استلم أجزاء من ثمنه.

ثانياً: في حوزة الممول أموال قبضها من الممول على أنها أجزاء من ثمن تملك الأصل، فما مصير هذه الأموال بعد بيع الأصل لمشتري ثان، هل له حق تملكها، أم أنها تبقى وديعة عنده؟ ثم هل هذه الوديعة يردها على المشتري الأول، أم يسلمها وديعة للمشتري الثاني؟ ثم كيف يستردها المشتري الأول (المستأجر) في حال فسخ العقد، أو اختيار عدم التملك: هل يرجع على الممول أم يرجع على المشتري الثاني؟ خاصة وأن اللائحة قد أثبتت له حق الاسترداد، كما جاء في (المادة التاسعة).

ثالثاً: أن الأصل المؤجر في حال جواز بيعه من قبل الممول لمشتري ثان، فإن العقد الأول ما زال ساري المفعول، فيحتمل أن يدفع الممول جميع الأقساط فيتملكه بموجب العقد، ويحتمل أن يفسخ العقد فيستحق الممول استرداد جميع المبالغ المالية التي دفعها للممول على أنها حق تملك،

(١) اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، مرجع سابق.

فالعقد في حق المشتري الثاني متردد بين احتمالين غير مستقر على أحدهما، مما يجعله بيع غرر غير صحيح.

رابعاً: أن اللائحة لم توضح الحقوق والالتزامات المترتبة على البيع الثاني، ولم تفسر ما جاء في (المادة الخامسة عشرة) من النظام (من أن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد) وما هي هذه الحمولة؟ وكيف تنتقل؟ وكيف تسترد؟ كما أن اللائحة لم توضح سبب عدولها عن (مصطلح البيع) الوارد في (المادة الخامسة عشرة) من النظام، إلى (مصطلح التنازل) الوارد في (المادة الرابعة) من اللائحة، وهل لهذا العدول أثر في حكم التصرف ونوعه.

لما سبق نرى قصر سريان مدلول (المادة الخامسة عشرة) على حالة ما إذا خلا عقد الإيجار التمويلي من حق التملك؛ بأن كانت قيمة القسط الإيجاري في حدود أجرة المثل فقط، وعدم جواز تصرف الممول بالأصل المؤجر إذا كان العقد يتضمن حق المستأجر بالتملك في نهاية العقد.

## المبحث الثاني التزامات المستأجر

رتب النظام على عقد الإيجار التمويلي جملة من الالتزامات على المستأجر، وقد حددها النظام في عدد من المواد، سنعرضها في المطالب التالية:

### المطلب الأول: التزام المستأجر بدفع أقساط الإيجار:

يُعدُّ التزام المستأجر بدفع أقساط الإيجار المتفق عليها في مواعيد استحقاقها الالتزام الأساسي له، وذلك في مقابل منفعة الأصل المؤجر.

والوفاء بأقساط العقد يكون بحسب الاتفاق المبرم بين الطرفين، من جهة قيمة القسط الإيجاري، سواء اقتصر على قيمة المنفعة أو تضمن معها قيمة حق التملك، ومن جهة مواعيد الوفاء بها، سواء كانت شهرية أو نصف سنوية أو سنوية، أو بحسب المواعيد المتفق عليها بينهما، ومن جهة مكان الوفاء.

وقد نص النظام في (المادة السادسة، البند الأول)، على أن: «يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجر».

وقد تضمن هذا البند ثلاثة أحكام متتالية، وهي:

الحكم الأول: يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد:



وهذا الحكم يتفق مع أحكام دفع الأجرة في الفقه الإسلامي<sup>(١)</sup>، ويستند هذا الحكم إلى عدد من الأحاديث النبوية، منها:

١. ما رواه أبو هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عن النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ))<sup>(٢)</sup>.

وجه الاستدلال بالحديث:

تضمن الحديث الوعيد الشديد لمن استوفى منفعة الأجير ولم يدفع له أجرته، فكذا من استوفى منفعة عين مالية ولم يدفع أجرتها، بجامع استيفاء المنفعة مع الامتناع عن دفع العوض في كل منهما<sup>(٣)</sup>.

٢. عن عمرو بن عوف المزني رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ((الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا))<sup>(٤)</sup>.

(١) ينظر: المحيط البرهاني في الفقه النعماني، محمود بن أحمد البخاري، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٧/٤٨٠)؛ الشرح الكبير على مختصر خليل، مرجع سابق، (٤/٣)؛ روضة الطالبين، يحيى بن شرف النووي، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، (٥/١٧٤)؛ المغني، مرجع سابق، (٨/١٩).

(٢) أخرجه البخاري، باب إثم من منع أجر الأجير، الحديث (٢٢٧٠)، صحيح البخاري، مرجع سابق، (٣/٩٠)؛ وابن ماجه، باب أجر الأجراء، الحديث (٢٤٤٢)، سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد القزويني، بدون طبعة ولا تاريخ، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر، (٢/٨١٦).

(٣) ينظر: فتح الباري شرح صحيح البخاري، أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، بدون طبعة، ١٣٧٩هـ، دار المعرفة، بيروت، لبنان، (٤/٤١٨).

(٤) سبق تحريجه.

## وجه الاستدلال بالحديث:

دل الحديث على أن العاقد يثبت له شرطه إذا لم يكن منهياً عنه، وإذا ثبت الشرط، وجب الوفاء به<sup>(١)</sup>.

**الحكم الثاني:** أن المستأجر يدفع الأجرة ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر: وهذا الحكم يتفق مع أحكام دفع الأجرة في الفقه الإسلامي كما قال الكاساني: «ولو أجر المنزل فارغاً، وسلم المفتاح إلى المستأجر، فلم يفتح الباب حتى مضت المدة، لزمه كل الأجرة؛ لوجود التسليم وهو التمكين من الانتفاع برفع الموانع في جميع المدة»<sup>(٢)</sup>.

وقال ابن قدامة: «وإن سلمت إليه العين التي وقعت الإجارة عليها، ومضت المدة، ولا حاجز له على الانتفاع، استقر الأجر وإن لم ينتفع»<sup>(٣)</sup>.

**الحكم الثالث:** يدفع المستأجر الأجرة ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجر:

وهذا الحكم الذي قرره النظام لا يتفق مع أحكام دفع الأجرة في الفقه الإسلامي، كما أنه لا يتسق مع (المادة التاسعة) من النظام المتعلقة بتبعية هلاك العين المؤجرة - كما سبق -.

ذلك أن الأجرة في الفقه الإسلامي تستحق بالتمكن من الانتفاع وإن لم ينتفع المستأجر، فإذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بسبب أجنبي أو بسبب

(١) ينظر: مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، علي بن محمد القاري، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (١٩٦٢/٥)؛ معالم السنن، حمد بن محمد الخطابي، الطبعة الأولى، ١٣٥١هـ، المطبعة العلمية، حلب، سوريا، (١٦٦/٤).

(٢) بدائع الصنائع، مرجع سابق، (١٧٩/٤).

(٣) المغني، مرجع سابق، (١٩/٨).

أمر غالب لم تلزمه الأجرة، وهذا الحكم الذي قرره النظام السعودي يتفق فيه مع الأنظمة الأخرى.

ودفع الأجرة مع عدم الانتفاع يدور في الفقه والنظام بين ثلاث حالات:

الأولى: إذا كان عدم الانتفاع بسبب من المستأجر، وفي هذه الحالة يتفق الفقه والنظام في لزوم دفع الأجرة.

الثانية: إذا كان عدم الانتفاع بسبب من المؤجر، وفي هذه الحالة يتفق الفقه والنظام على عدم لزوم دفع الأجرة.

الثالثة: إذا كان عدم الانتفاع بسبب فعل أجنبي أو أمر غالب، وفي هذه الحالة يختلف الفقه والنظام، ففي الفقه الإسلامي لا يلزم المستأجر دفع الأجرة<sup>(١)</sup>، وفي النظام يلتزم المستأجر بدفع الأجرة<sup>(٢)</sup>.

ومنشأ الخلاف هو في ضمان العين المؤجرة (وقد تقدم حكمه في المبحث الأول)، ففي الفقه الإسلامي الضمان على المؤجر حتى وإن كان التلف راجعاً إلى أمر غالب أو فعل أجنبي، ولا يتحمل المستأجر تبعه الهلاك إلا إذا كان بسببه.

(١) ينظر: البحر الرائق، مرجع سابق، (٧/٨)؛ الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، أحمد بن غانم النفراوي، بدون طبعة، ١٤١٥هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (١١٣/٢)؛ أسنى المطالب في شرح روض الطالب، زكريا بن محمد الأنصاري، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، لبنان، (٤٣١/٢)؛ الشرح الكبير على متن المقنع، عبد الرحمن بن محمد ابن قدامة المقدسي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان، (٦/١١١ - ١١٢).

(٢) ينظر: عقد التأجير التمويلي، د. محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، (ص: ١٦٨)؛ النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، (ص: ١٢٠).

وفي الأنظمة الأخرى الضمان على المستأجر حتى وإن كان التلف راجعاً إلى قوة قاهرة أو فعل أجنبي، ولا يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إلا إذا كان بسببه .

وإذا كان النظام السعودي - كما تقدم - أخذ برأي الفقه الإسلامي في أن يد المستأجر يد أمانة لا يضمن إلا في حال التعدي أو التفريط، فكان حرياً به أن يتسق حكمه هنا مع ما قرره في حكم الضمان، فلا يلزم المستأجر دفع الأجرة إلا إذا كان عدم الانتفاع بسبب من المستأجر .

ويمكن تخريج ما قضى به النظام هنا - من إلزام المستأجر بدفع الأجرة ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر إذا لم يكن عدم الانتفاع بسبب من المؤجر - على قول بعض الفقهاء بصحة تضمين يد الأمانة بالشرط .

وقد قال بصحة اشتراط الضمان على الأمين، من السلف: قتادة، وعبيد الله بن الحسن العنبري، وداود الظاهري<sup>(١)</sup>، وهو قول عند المالكية<sup>(٢)</sup>، ورواية عند الحنفية<sup>(٣)</sup>، ورواية عن الإمام أحمد .

قال ابن قدامة: «لا يصح شرط الضمان... وعن أحمد أنه سئل عن ذلك، فقال: المسلمون على شروطهم، وهذا يدل على نفي الضمان بشرطه»<sup>(٤)</sup>.

(١) ينظر: الحاوي الكبير، علي بن محمد الماوردي، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٧/١١٨)؛ نيل الأوطار، محمد بن علي الشوكاني، الطبعة الأولى، ١٤١٣هـ، دار الحديث، القاهرة، مصر، (٥/٣٥٤).

(٢) ينظر: التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، خليل بن إسحاق الجندي، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الدار البيضاء، المغرب، (٦/٤٩٠).

(٣) ينظر: تبين الحقائق، مرجع سابق، (٥/٨٥).

(٤) المغني، مرجع سابق، (٥/٣٩٧).

فإذا كانت المسألة محل خلاف، وقد اختار ولي الأمر أحد القولين فيها، فإن المقرر في القواعد الفقهية: أن حكم الحاكم يرفع الخلاف في مسائل الاجتهاد ويُرجع القول واحداً<sup>(١)</sup>.

**مسألة: اشتراط تقديم حلول الأقساط المؤجلة عند تأخر المستأجر عن السداد:**

يتفرع عن التزام المستأجر بدفع الأجرة مسألة اشتراط حلول الأقساط المؤجلة عند تأخره عن السداد، وقد قضت (المادة السادسة) من نظام الإيجار التمويلي، في البند الثاني: بجواز اشتراط تقديم حلول دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.

وهذا الحكم الذي قضى به النظام السعودي -بالحلول المقيد- جاء خلافاً لما قرره هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار التاسع، البند (٢/٦) -بالحلول المطلق- ونصه: «للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر، بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة، مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين في المدة المتبقية...»<sup>(٢)</sup>.

وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي بقراره رقم ٥١ (٦/٢) في البند (خامساً) بشأن البيع بالتقسيط، ما نصه: «يجوز شرعاً أن يشترط البائع

(١) ينظر: ترتيب الفروق واختصارها، محمد بن إبراهيم البقوري، بدون طبعة، ١٤١٤هـ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالمملكة المغربية، (١/٣٥٧)؛ مطالب أولي النهى، مرجع سابق، (٦/٣٩١).

(٢) المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٤٩).

بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها، عند تأخر المدين عن أداء بعضها، ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد»<sup>(١)</sup>.

وإذا وازناً بين هذين الحكمين، وجدنا أن المادة (٢/٦) من نظام الإيجار التمويلي السعودي أقرب إلى قواعد العدل والإنصاف، حيث قيدت حلول الأقساط بالألا تتجاوز عدد الأقساط التي تأخر المستأجر عن سدادها.

ولو أضاف النظام قيماً آخر وهو: ألا يكون تأخره ناتجاً عن عذر ألجأه إلى تأخير السداد لكان أولى، وإن كان للمحكمة سلطة تقديرية في إيقاف مفاعيل هذا الشرط عند العذر، على أن تقييد الأقساط التي تحل على المستأجر أخف عليه مما لو كان الحلول مطلقاً غير مقيد.

على أن حكم نظام الإيجار التمويلي السعودي بالحلول المقيد أقرب إلى الالتزام بمعايير الشرط الجزائي الذي أقرته هيئة كبار العلماء في المملكة بقرارها رقم (٢٥) وتاريخ ٣١/٨/١٣٩٤هـ، ونصه: «إن الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه في العقود شرط صحيح معتبر، يجب الأخذ به، ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام الموجب له يعتبر شرعاً، فيكون العذر مسقطاً لوجوبه حتى يزول، وإذا كان الشرط الجزائي كثيراً عرفاً - بحيث يراد به التهديد المالي ويكون بعيداً عن مقتضى القواعد الشرعية - فيجب الرجوع في ذلك إلى العدل والإنصاف، على حسب ما فات من منفعة، أو لحق من مضرة، ويرجع تقدير ذلك عند الاختلاف إلى الحاكم الشرعي»<sup>(٢)</sup>.

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس، ١٤١٠هـ، (١/٤٤٨).

(٢) ينظر: أبحاث هيئة كبار العلماء، الصادر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، الرياض (١/٢٩٥).

حيث إن الحكم بحلول أعداد أكثر من الأقساط التي تأخر المستأجر عن سدادها يعد كثيراً عرفاً، يخرج به عن قواعد العدل والإنصاف. وأما في الأنظمة الأخرى فقد أثار الشرط الجزائي الوارد بعقد الإيجار التمويلي منازعات عديدة، حاول من خلالها عملاء شركات التمويل الحد من آثاره: بادعاء بطلانه تارةً، وبمطالبة القاضي بخفضه تارةً أخرى، حتى تدخل النظام الفرنسي عام ١٩٧٥م (١٣٩٥هـ) بإعطاء القاضي سلطة تعديل الشروط الجزائية الواردة بالعقود أياً كانت طبيعتها بتخفيض الشرط الجزائي المغالى فيه<sup>(١)</sup>، ويرى الباحث أن الحل القضائي يتطلب وقتاً وجهداً وتكاليف مالية للتقاضي، وأولى منه ما قضى به النظام السعودي.

### المطلب الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر:

يقتضي عقد الإيجار التمويلي التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر، لأنه أمانة في يده، وقد وضعت (المادة السابعة في البند الأول) من النظام معايير هذا الالتزام، فقالت: «يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد».

حيث جعلت المعيار الأول لاستعمال الأصل المؤجر، هو: ما يتفق عليه المتعاقدان، بأن يُحدد في العقد كيفية الاستعمال ونوعه وفقاً لتعليمات التشغيل، وما ينبغي مراعاته من الإجراءات الفنية عند استعماله.

(١) ينظر: النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق (ص: ٥٢٤-٥٢٥)؛ البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، مرجع سابق (ص: ٢٥٧).

ثم جعلت المعيار الثاني فيما لم يحدد في العقد: بأن ألزمت المستأجر بالاستعمال المعتاد، أي وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها<sup>(١)</sup>.

وهذان المعياران يتفقان مع قواعد المعاملات في الفقه الإسلامي، حيث يجب إعمال الشرط أولاً؛ بناءً على القاعدة الفقهية: «الأصل في الشروط الصحة واللزوم»<sup>(٢)</sup>، وهذه القاعدة مستنبطة من قول النبي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ((المسلمون على شروطهم، إلا شرطاً حراماً حلالاً، أو أحلاً حراماً))<sup>(٣)</sup>.

وقول عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: «مقاطع الحقوق عند الشروط»<sup>(٤)</sup>، ومعناه: أن الفصل بين الحقوق إنما يتحدد تبعاً للشروط التي يشترطها المتعاقدان، فالمشترط على نفسه قيّد نفسه بالشرط، فيجب عليه الوفاء بما اشترط<sup>(٥)</sup>.

(١) وبنحو هذا ما جاء في البند (٤/١٣٥) من المعيار التاسع لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ونص هذا البند: «يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعاً»، المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٤٧).

(٢) ينظر: القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، د. محمد مصطفى الزحيلي، الطبعة الأولى، ١٤٢٧هـ، دار الفكر، دمشق، سوريا، (٢/٨٣٣).

(٣) سبق تخريجه من حديث أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ.

(٤) أورده البخاري تعليقاً، صحيح البخاري، باب الشروط في النكاح، مرجع سابق، (٧/٢٠). ووصله الحافظ ابن حجر، ينظر: تعليق التعليق على صحيح البخاري، أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان، (٣/٤٠٩)؛ وينظر أيضاً: فتح الباري، مرجع سابق، (٩/٢١٧).

(٥) ينظر: موسوعة القواعد الفقهية، محمد صدقي بن أحمد آل بورنو، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، (١٠/٨٠٩).



ثم أعمل النظام العرف ثانياً؛ بناءً على قاعدة: «المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً»<sup>(١)</sup>، أي إن كل موضع يُراعى فيه شرعاً صريح الشرط، فإذا لم يوجد الشرط، فإنه يُراعى ما تعارف الناس العمل عليه بدون اشتراط<sup>(٢)</sup>.

ويدل على هذا الحكم خصوصاً قاعدة: «المعروف بين التجار كالمشروط بينهم»، وهذه القاعدة في معنى سابقتها، إلا أن تلك في مطلق العرف، وهذه خاصة في عرف التجار، ومعناها: إذا وقع التعارف والاستعمال من التجار على شيء غير مصادم للنص فإنه يتبع وينصرف إليه عند الإطلاق<sup>(٣)</sup>.

على أن عقد الإجارة من أهم الموضوعات الفقهية التي للعرف مدخل كبير في أحكامها، سواء بالنسبة للمؤجر مالك العين ومسؤولياته وما يجب عليه، أو للمستأجر وتعامله مع العين وكيفية انتفاعه بها<sup>(٤)</sup>.

ويستتبع التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر تحمله التزامات فرعية حددها النظام، وهي:

**أولاً:** إذا كان اقتناء الأصل المؤجر أو تشغيله أو تسييره يستلزم استصدار رخصة أو اتخاذ إجراءات إدارية من الجهات المختصة، كما لو كان الأصل سيارة أو معدة أو سفينة أو طائرة، فيلتزم المستأجر باستخراج هذه الرخصة باسمه، وإلا فيجوز أن تصدر باسم المؤجر متضمنة ما يدل على أن الأصل في حيازة المستأجر، على أن يتحمل المستأجر جميع الرسوم

(١) ينظر: القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، مرجع سابق، (١/٣٤٩).

(٢) ينظر: شرح القواعد الفقهية، أحمد ابن الشيخ محمد الزرقاء، الطبعة الثانية، ١٤٠٩هـ، دار القلم، دمشق، سوريا، (١/٢٣٧).

(٣) ينظر: القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، مرجع سابق، (١/٣٥١).

(٤) ينظر: فقه المعاملات المالية الحديثة، الدكتور: عبد الوهاب بن إبراهيم أبو سليمان، الطبعة الثالثة، ١٤٣٢هـ، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية، (١/٤٦٢).

النظامية للحصول على هذه الرخصة وتجديدها ما لم يتفق على خلاف ذلك<sup>(١)</sup>.

ثانياً: الالتزام بعدم إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر متضمنة طبيعة التغيير أو التعديل ونطاقه وتحديد المسؤول عن التكلفة<sup>(٢)</sup>.

ثالثاً: الالتزام بإشعار المؤجر - على عنوانه - بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كلياً أو جزئياً فور حدوثها، عن طريق بيانات الاتصال الواردة في العقد<sup>(٣)</sup>.

رابعاً: تمكين المؤجر من وضع بياناته على الأصل المؤجر لحمايته، بما في ذلك اسمه، ورقم تسجيل العقد في سجل العقود<sup>(٤)</sup>.

خامساً: تمكين المؤجر - أو من ينييه - من الكشف على الأصل المؤجر للتحقق من استمرار حيابة المستأجر له، ولفحص حالته. وقد قيدت المادة (٢/١٢) هذا الحق للمؤجر بالألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر.

كما أن (المادة الخامسة) من اللائحة التنفيذية وضعت ضوابط لتنفيذ هذا الحق حيث أوجبت أن يُنصّ في العقد أو أحد ملحقاته على وسيلة هذا الكشف وموعده ومدته، وقيدته بالألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر

(١) (المادة الثانية عشرة، البند الأول) من نظام الإيجار التمويلي، و(المادة الثامنة) من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.

(٢) (المادة الثامنة) من نظام الإيجار التمويلي.

(٣) ينظر: (المادة السابعة، البند الثاني) من نظام الإيجار التمويلي، و(المادة السادسة، البند الأول) من اللائحة التنفيذية.

(٤) ينظر: (المادة الثانية عشرة) من نظام الإيجار التمويلي.

أو تقييداً لانتفاعه بالأصل المؤجر؛ وذلك كي لا يتعسف المؤجر في استعمال هذا الحق.

### المطلب الثالث: التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر:

فصّلت (المادة السابعة) من نظام الإيجار التمويلي السعودي فيمن تلزمه صيانة<sup>(١)</sup> الأصل المؤجر، وفرقت بين الصيانة الأساسية والصيانة التشغيلية، فألزمت المؤجر بالصيانة الأساسية، وألزمت المستأجر بالصيانة التشغيلية.

ثم قررت الاستثناء من هذا الحكم فيما لو اتفق الطرفان على التزام المستأجر بالصيانة الأساسية، كما هو نص (المادة السابعة، في البند الأول).

#### والفرق بين الصيانة الأساسية والصيانة التشغيلية يتلخص فيما يلي:

- أن الصيانة الأساسية: هي ما يجب إصلاحه عند حدوث عطل أو عيب أو تلف في العين المؤجرة ويخل بالانتفاع بها.

- أن الصيانة التشغيلية: هي ما تحتاج إليه العين المؤجرة نتيجة الاستعمال المعتاد كي يستمر الانتفاع بها، مثل تغيير ما يستهلك أو يتآكل أو يتلف أو ينتهي مفعوله خلال فترة تشغيل دورية، كاستبدال الإطارات

(١) مصطلح (الصيانة) من المصطلحات المعاصرة، وهو في اللغة: بمعنى الحفظ، ينظر: مقاييس اللغة، أحمد بن فارس الرازي، مرجع سابق، (٣/ ٣٢٤). وفي الاصطلاح: مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء العين على الحالة التي تصلح فيها لأداء الأعمال المرادة منها. ينظر: معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ، دار النفائس، عمان، الأردن (١/ ٢٧٩). ويطلق الفقهاء على مفهوم الصيانة عدة ألفاظ، منها: المرمة - من رمت الحائط - والعمارة والتجديد. ينظر: صيانة الأعيان المؤجرة، د. محمد عثمان شبير، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ، دار النفائس، عمان، الأردن، (٢/ ٧٤١).

وقطع الغيار وتغيير الزيوت للمعدات، والكشف الدوري على الآلات من قبل المختصين<sup>(١)</sup>.

قال ابن قدامة في التفريق بين هذين النوعين: «وعلى المكري ما يتمكن به من الانتفاع... كبناء حائط إن سقط، وإبدال خشبه إن انكسر، وعليه تبليط الحمام وعمل الأبواب...، وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة، فعلى المكري»<sup>(٢)</sup>.

### حكم صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي:

الأصل أن عقد الإجارة وارد على المنافع، ويد المستأجر فيه يد أمانة، ويد الأمانة لا ضمان عليها إلا في حالة التعدي أو التفريط، ولذا فالصيانة الأساسية تكون على المؤجر، ولا يجوز تحميلها للمستأجر، أما الصيانة التشغيلية التي تحتاجها العين المؤجرة لاستمرار الانتفاع بها فيتحملها المستأجر<sup>(٣)</sup>.

(١) ينظر: صيانة الأعيان المؤجرة، مرجع سابق، (٥/٧٤٣).

(٢) المغني، مرجع سابق، (٥/٣٤٠).

(٣) ينظر: رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، محمد أمين بن عمر ابن عابدين، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان، (٦/٧٩)؛ شرح الزرقاني على مختصر خليل، عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، (٧/٩٧)؛ البيان في مذهب الإمام الشافعي، مرجع سابق، (٧/٣٤٣)؛ الإنصاف، علي بن سليمان المرادوي، الطبعة الثانية، بدون تاريخ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (٦/٦٧).

وهذا ما قرره مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، في البند أولاً، الفقرة (٦): «تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة»<sup>(١)</sup>. وهذا ما أخذت به هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار التاسع، البند (٥/١/٧) ونصه: «لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين، التي يتوقف عليها بقاء المنفعة»<sup>(٢)</sup>.

### حكم صيانة الأصل المؤجر في الأنظمة الأخرى:

الحكم الذي قرره نظام الإيجار التمويلي السعودي يختلف عن ما عليه الأنظمة الأخرى، حيث اتفقت تلك الأنظمة على إلزام المستأجر بنفقات الصيانة والإصلاح في عقد الإيجار التمويلي دون تفريق بين الصيانة الأساسية والتشغيلية<sup>(٣)</sup>.

### حكم اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر:

أجازت (المادة السابعة) - كما سبق - اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر، ويكون الشرط صحيحاً إذا قبل المستأجر هذا الشرط والتزم به. وحكم هذا الشرط في الفقه الإسلامي، عند جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة: أنه شرط غير صحيح، لأن الأمر المشروط

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ، (١/٦٩٨).

(٢) المعايير الشرعية، مرجع سابق، (ص: ٢٤٧).

(٣) ينظر: النواحي القانونية في عقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، (ص: ١٢٩)؛ عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، مرجع سابق، (ص: ٨٩).

فيه جهالة، فقد يحصل وقد لا يحصل، وإذا حصل لا يعلم مقدار نفقة إصلاحه<sup>(١)</sup>.

ولذا أجاز الفقهاء هذا الشرط إذا عُرِفَت قيمة نفقات الإصلاح عند إبرام العقد، فتلزم المستأجر، وعليه الوفاء بها<sup>(٢)</sup>.

### التخريج الفقهي لهذا الشرط:

تقدم أن النظام ألزم المؤجر بالصيانة الأساسية، وألزم المستأجر بالصيانة التشغيلية، ثم أجاز الاتفاق على تحميل المستأجر مسؤولية الصيانة الأساسية إذا قبل هذا الشرط والتزم به.

وتقدم أن المذاهب الفقهية ترى عدم صحة هذا الشرط، إذا كانت نفقات الصيانة غير معلومة للمتعاقدين عند إبرام العقد.

ويمكن تخريج صحة هذا الشرط على القول بصحة اشتراط الضمان على الأمين؛ لأنه إذا صحَّ اشتراط الضمان الكلي على المستأجر إذا تلفت العين المستأجرة، فصحة الضمان الجزئي مثله في الحكم، فذاك تلف كلي وهذا تلف جزئي.

(١) ينظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان بن علي الزيلعي، الطبعة الأولى، ١٣١٣هـ، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، مصر، (٥/١٢١)؛ التهذيب في اختصار المدونة، خلف بن أبي القاسم القيرواني، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ، دار البحوث للدراسات الإسلامية، دبي، (٣/٤٧٤)؛ نهاية المحتاج، مرجع سابق (٥/٢٦٧)؛ مطالب أولي النهى، مرجع سابق، (٣/٥٨٨).

(٢) ينظر: المحيط البرهاني في الفقه النعماني، مرجع سابق، (٧/٥٣١)؛ شرح مختصر خليل للخراسي، مرجع سابق، (٧/٤٧)؛ تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد ابن حجر الهيتمي، بدون طبعة، ١٣٥٧هـ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، (٦/١٢٧)؛ المبدع، مرجع سابق، (٤/٤٣٧).

وقد قال بصحة اشتراط الضمان على الأمين - كما سبق بيانه - من السلف: قتادة، وعبيد الله بن الحسن العنبري، وداود الظاهري<sup>(١)</sup>، وهو قول عند المالكية<sup>(٢)</sup>، ورواية عند الحنفية<sup>(٣)</sup>، ورواية عن الإمام أحمد.

قال ابن قدامة: «لا يصح شرط الضمان... وعن أحمد أنه سئل عن ذلك، فقال: المسلمون على شروطهم، وهذا يدل على نفي الضمان بشرطه»<sup>(٤)</sup>.

فإذا كانت المسألة محل خلاف، وقد اختار ولي الأمر أحد القولين فيها، فإن المقرر في القواعد الفقهية: أن حكم الحاكم يرفع الخلاف في مسائل الاجتهاد ويُرجع القول واحداً<sup>(٥)</sup>.

على أن شركات التمويل، وخروجاً من هذا الالتزام، تلجأ عادةً إلى تضمين عقد التأمين أعمال الصيانة غير المتوقعة بحيث يشمل الهلاك والتعب والتعطل<sup>(٦)</sup>.

### المطلب الرابع: التزام المستأجر برد الأصل المؤجر وتسليمه للمؤجر:

يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار التمويلي وتسليمه للمؤجر، ما لم يرغب المستأجر في امتلاكه بموجب العقد، هذا الحكم هو ما قرره (المادة العشرون) من نظام الإيجار التمويلي السعودي.

(١) ينظر: الحاوي الكبير، مرجع سابق، (٧/١١٨)؛ نيل الأوطار، مرجع سابق، (٣٥٤/٥).

(٢) ينظر: التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، مرجع سابق، (٦/٤٩٠).

(٣) ينظر: تبين الحقائق، مرجع سابق، (٥/٨٥).

(٤) المغني، مرجع سابق، (٥/٣٩٧).

(٥) ينظر: ترتيب الفروق واختصارها، مرجع سابق، (١/٣٥٧)؛ مطالب أولي النهى، مرجع سابق، (٦/٣٩١).

(٦) ينظر: الإجارة المنتهية بالتملك، الدكتور: منذر قحف، مرجع سابق، (١/٣٧٢).

وهو ما نصت عليه اتفاقية معهد روما الدولية (أتوا) بشأن عقود التأجير التمويلي، والأنظمة التي سارت على نهجها<sup>(١)</sup>.

ولم يحدد النظام كيفية الرد، ولا إجراءات التسليم، مُرجعاً ذلك - فيما يظهر - لاتفاق المتعاقدين، حسب ما يلائمها.

وهذا الحكم يتفق مع أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بوجوب تسليم العين المؤجرة إذا انقضت مدة الإجارة، لكن الفقهاء مختلفون في كيفية التسليم:

فمنهم من قال: يجب على المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة، ليستردها المؤجر، فيكفي من المستأجر التمكين والتخلية، ولا يلزمه الرد ولا مؤنوته. وهذا هو مذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>، والمالكية<sup>(٣)</sup>، والحنابلة<sup>(٤)</sup>، وأحد القولين في المذهب الشافعي<sup>(٥)</sup>.

ومنهم من قال: يلزم المستأجر ردّ العين المؤجرة إذا انقضت مدة الإجارة. وهو القول الثاني عند الشافعية<sup>(٦)</sup>، وقول عند الحنابلة<sup>(٧)</sup>.

وهذا الخلاف إنما هو في حال عدم وجود اتفاق على كيفية التسليم والرد، أما في حال اشتراط المؤجر تسليمه العين المؤجرة في نهاية العقد

(١) ينظر: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق (ص: ١٣٢).

(٢) ينظر: تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، مرجع سابق، (٨٩/٥).

(٣) ينظر: الذخيرة، مرجع سابق، (٢٠١/٦).

(٤) ينظر: شرح منتهى الإيرادات، مرجع سابق، (٢٧٦/٢).

(٥) ينظر: أسنى المطالب، مرجع سابق، (٤٣٧/٢).

(٦) ينظر: نهاية المطلب في دراية المذهب، عبد الملك بن عبد الله الجويني، الطبعة الأولى، ١٤٢٨هـ، دار المنهاج، الرياض، السعودية (٨/١٨٦).

(٧) ينظر: الإنصاف، مرجع سابق، (٨٣/٦).



بطريقة محددة، فيلزم المستأجر التسليم بها؛ لوجوب الوفاء بما اشترطه على نفسه<sup>(١)</sup>.

ونظام الإيجار التمويلي يشترط أن تكون العقود محررة<sup>(٢)</sup>، وشركات التمويل عند صياغة العقد تأخذ بالاعتبار تحديد إجراءات تسليم الأصل المؤجر بشكل واضح، فإن لم يشترط في العقد فإنه يلزم المستأجر التسليم بموجب ما يقتضيه النظام.

(١) جاء في كشف القناع: «وفي التبصرة: يلزم المستأجر رد العين المؤجرة إذا شرط عليه» كشف القناع، مرجع سابق (٤/٤٦).

(٢) نصت (المادة الثالثة) من نظام الإيجار التمويلي على أنه: «يجب أن يجرر عقد كتابي أو إلكتروني بين المؤجر والمستأجر، يتضمن بيانات تتعلق بالعاقدين، والأصل المؤجر، وحالته، والأجرة، وآجال سدادها، ومدة العقد وشروطه».

## الخاتمة

من خلال دراسة التزامات المؤجر والمستأجر الواردة في نظام الإيجار التمويلي السعودي، مقارنةً بأحكام الفقه الإسلامي، ومقابلتها بالالتزامات الواردة في الأنظمة الأخرى، نجمل ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات فيما يلي:

### أولاً: النتائج:

١. تميل الأنظمة المقارنة عند تقرير التزامات كل من المؤجر والمستأجر إلى تغليب صفة التمويل على صفة التأجير؛ لذلك خرجت في أحكامها عن أحكام عقد الإجارة، وحملت المستأجر غالب هذه الالتزامات، فأجازت مضاعفة قيمة الأقساط الإيجارية، مع الإبقاء على وصفها بأنها أجرة في مقابل الانتفاع، بينما حقيقتها خلاف ذلك، كما أنها حملت المستأجر كافة الأخطار التي يتعرض لها الأصل المؤجر.

بينما نظام الإيجار التمويلي السعودي، اختط له طريقاً مستقلاً، راعى من خلاله ثلاثة أمور:

الأول: مراعاة أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والمسؤوليات التعاقدية المترتبة عليه.

الثاني: مراعاة التوازن في الحقوق والالتزامات بين المؤجر والمستأجر على نحو عادل.

الثالث: الوضوح في تكييف هذا العقد، والتعامل معه وفق حقيقته وإرادة المتعاقدين منه، بوصفه عقداً يراعي مقتضيات عقدين منفصلين

في أحكامهما، ينشأن معاً منذ بداية العقد، أحدهما عقد على المنفعة والآخر عقد على تملك الرقبة، وألزم بفصل قيمة الأجرة عن قيمة تملك الأصل.

٢. يقضي النظام بالتزام المؤجر بتسليم الأصل للمؤجر للمستأجر وتمكينه من الانتفاع به طيلة مدة العقد، ويخضع تنفيذ هذا الالتزام لاتفاق المتعاقدين، سواء كان التسليم فعلياً من المؤجر للمستأجر، أو حكماً فيما إذا كانت العين في حيازة المستأجر، بأن كان قبضها من المورد مباشرة بتفويض من الممول.

٣. يتفق نظام الإيجار التمويلي مع أحكام الفقه الإسلامي في أن تبعة هلاك الأصل المؤجر تكون على المؤجر، ما لم يكن هلاكه ناشئاً عن تعدي المستأجر أو تفريطه، وهذا الحكم يخالف ما جاءت به الأنظمة الأخرى التي تقضي بأن تبعة الهلاك تكون على المستأجر ما لم يكن الهلاك بسبب من المؤجر.

٤. اتساقاً مع ما قرره النظام بتحميل المؤجر تبعة هلاك الأصل المؤجر، فقد ألزم النظام المؤجر بأن يتحمل نفقة التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر، وهذا الحكم يخالف ما جاءت به الأنظمة الأخرى من جواز اشتراط تأمين الأصل للمؤجر على المستأجر.

٥. تميز نظام الإيجار التمويلي السعودي وتفرد عن الأنظمة الأخرى، بإلزام المؤجر بردّ ما زاد على أجرة المثل في حال عدم تملك المستأجر للأصل المؤجر، وقد راعى النظام تطبيق هذا الحكم منذ بداية العقد، حيث ألزم بفصل قيمة حق التملك عن قيمة المنفعة، بينما الأنظمة الأخرى أخذت

بالمقابل الموحد لأقساط الأجرة، مع أنه في أحيان كثيرة تكون قيمتها أضعاف قيمة الأجرة الحقيقية للأصل المؤجر.

٦. اضطرب نظام الإيجار التمويلي السعودي في حكم تصرف المؤجر بالأصل المؤجر، حيث سائر الأنظمة الأخرى بجواز بيع الأصل المؤجر للغير محملاً بالعقد التمويلي، وقد أوضح الباحث -من وجهة نظره- أن هذا الحكم لا ينسجم مع المبدأ الجديد الذي أخذ به النظام السعودي، بالإلزام بالمقابل الجزأ، وذلك بفصل قيمة المنفعة عن قيمة حق التملك بما يترتب عليه حق المستأجر بتملك الأصل في نهاية العقد، ورجح الباحث أنه لا يصح بيع الأصل إذا كان عقد التمويل يتضمن حقاً للمستأجر بتملك الأصل المعقود عليه في نهاية العقد، واقترح الباحث قصر سريان حكم هذه المادة على ما إذا كان عقد الإيجار التمويلي خالياً من حق التملك للمستأجر.

٧. يقضي النظام بالتزام المستأجر دفع الأقساط الإيجارية في مواعيد استحقاقها، في مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر مع حق تملكه في نهاية العقد -إذا كان الاتفاق يستوجب ذلك-، والنظام بهذا الحكم يتفق مع الفقه الإسلامي ويتوافق مع الأنظمة الأخرى، إلا أن النظام ألزم بدفع الأجرة ولو لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر ما لم يكن ذلك بسبب من المؤجر، وهذا مخالف لأحكام الإجارة عند جمهور الفقهاء، حيث إن الفقه لا يلزم المستأجر بدفع الأجرة في حال عدم تمكنه من الانتفاع ما لم يكن ذلك بسبب من المستأجر نفسه، وأوضح الباحث أنه يمكن تخريج مشروعية ما جاء في النظام على قول بعض الفقهاء بجواز تضمين يد الأمانة بالشرط.

٨. أجاز النظام اشتراط تقديم حلول دفعات إيجارية مستقبلية في حال تأخر المستأجر عن السداد، إلا أن النظام قيد الجواز بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر المستأجر عن سدادها، وقد قارن الباحث هذا الحكم -بالجواز المقيد- مع قرار هيئة كبار العلماء في المملكة في حكم الشرط الجزائي، وما قرره مجمع الفقه الإسلامي الدولي، وما تعمل عليه هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وما تقضي به الأنظمة الأخرى، وتوصل الباحث إلى أن ما جاء به النظام السعودي يتسق مع قرار هيئة كبار العلماء في المملكة، كما أنه أكثر عدلاً وإنصافاً وتوازناً من قرار المجمع الفقهي الإسلامي الدولي وهيئة المحاسبة والمراجعة، كما أنه تميز بوضع معيار عادل لحل المشكلة قبل حدوثها، بخلاف أنظمة الدول الأخرى التي أحالت النزاع إلى القضاء ليفصل فيه، وهذا يتطلب وقتاً وجهداً وتكاليف مالية للتقاضي.

٩. حدد النظام معيارين لتنفيذ التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر، وهما على سبيل الترتيب: ما يتفق عليه المتعاقدان، ثم ما يكون في حدود الاستعمال المعتاد، كما رتب النظام على هذا الالتزام الأساسي خمسة التزامات فرعية، أوضحناها في ثنايا البحث.

١٠. أخذ النظام السعودي بحكم الفقه الإسلامي بشأن الصيانة، فألزم المؤجر بالصيانة الأساسية، والمستأجر بالصيانة التشغيلية، وهو بهذا الحكم يخالف الأنظمة الأخرى التي حمّلت المستأجر نفقات الصيانة والإصلاح أيّاً كانت طبيعتها، على أن النظام أجاز اتفاق المتعاقدين على تحمل المستأجر الصيانة الأساسية، وقد ناقش الباحث حكم هذا الشرط في الفقه الإسلامي، ثم عرض أوجه التخريج الفقهي لصحته.

١١. قضى النظام بالتزام المستأجر بتسليم الأصل المؤجر إلى المالك عند انتهاء مدة العقد، وقد قارن الباحث هذا الالتزام بأحكام رد العين المؤجرة في الفقه الإسلامي، حيث قال بعض الفقهاء بوجوب التسليم للمؤجر، بينما رأى أكثرهم أنه يكتفى بالتخلية، ثم أوضح الباحث أن التزام المستأجر بالتسليم أمر زائد على الحكم العام المطلق، حيث إنه يلزم إما باتفاق المتعاقدين، أو بموجب النظام.

### ثانياً: التوصيات:

من خلال عرض مسائل هذا البحث فقد تبين للقارئ تميز أحكام عقد الإيجار التمويلي في النظام السعودي عن الأنظمة الأخرى واستقلاله في تقرير أحكام هذا العقد، وتوازنه في توزيع الالتزامات، إلا أنه بحاجة إلى مراجعة بعض الأحكام التي قررها، خصوصاً القول بجواز تصرف الممول ببيع الأصل المعقود عليه إذا كان العقد يتضمن حقاً للمتمول بتملكه في نهاية العقد.

كما أن عقد الإيجار التمويلي في النظام السعودي لا زال بحاجة إلى المزيد من الدراسات والبحوث المتعمقة في مسائله التفصيلية، خاصة مع الجهود والمبادرات المتميزة التي تقوم بها وزارة العدل ومؤسسة النقد العربي السعودي في ضبط الممارسات العملية لشركات التمويل في المملكة. وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، وصلى الله وسلم على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## المصادر والمراجع

### أولاً: قائمة المراجع الشرعية واللغوية:

١. أبحاث هيئة كبار العلماء، الصادر عن هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، الرياض.
٢. الإجارة المنتهية بالتملك، الدكتور: منذر قحف، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ.
٣. إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، محمد ناصر الدين الألباني، الطبعة الثانية ١٤٠٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٤. أسنى المطالب في شرح روض الطالب، زكريا بن محمد الأنصاري، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٥. الأشباه والنظائر، عبد الوهاب بن تقي الدين السبكي، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٦. الإشراف على نكت مسائل الخلاف، عبد الوهاب بن علي البغدادي، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ، دار ابن حزم، بيروت، لبنان.
٧. إعانة الطالبين، أبو بكر بن محمد شطا البكري، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ، دار الفكر للطباعة، بيروت، لبنان.
٨. الالتزامات في الشرع الإسلامي، أحمد إبراهيم بك، الطبعة الأولى، ١٤٣٤هـ، المكتبة الأزهرية للتراث، القاهرة، مصر.
٩. الإنصاف، علي بن سليمان المرادوي، الطبعة الثانية، بدون تاريخ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
١٠. الإيجار المنتهي بالتملك، الدكتور محمد جبر الألفي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ.
١١. البحر الرائق، زين الدين بن إبراهيم ابن نجيم، الطبعة الثانية، بدون تاريخ، دار الكتاب الإسلامي، القاهرة، مصر.

١٢. البحر المحيط، محمد بن عبد الله الزركشي، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ، دار الكتبي، عمان، الأردن.
١٣. بدائع الصنائع، أبو بكر ابن مسعود الكاساني، الطبعة الثانية، ١٤٠٦هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
١٤. بدائع الفوائد، محمد بن أبي بكر ابن قيم الجوزية، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان.
١٥. البيان في مذهب الإمام الشافعي، يحيى بن أبي الخير العمراني، الطبعة الأولى ١٤٢١هـ، دار المنهاج، جدة، السعودية.
١٦. تاج العروس، محمد مرتضى الزبيدي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الهداية، الرياض، السعودية.
١٧. تبين الحقائق شرح كنز الدقائق، عثمان بن علي الزيلعي، الطبعة الأولى، ١٣١٣هـ، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، مصر.
١٨. التجريد، أحمد بن محمد القدوري، الطبعة الثانية، ١٤٢٧هـ، دار السلام، القاهرة، مصر.
١٩. تحفة المحتاج في شرح المنهاج، أحمد بن محمد ابن حجر الهيتمي، بدون طبعة، ١٣٥٧هـ، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
٢٠. ترتيب الفروق واختصارها، محمد بن إبراهيم البقوري، بدون طبعة، ١٤١٤هـ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالمملكة المغربية.
٢١. تعليق التعليق على صحيح البخاري، أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، الطبعة الأولى، ١٤٠٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٢٢. تقويم النظر، محمد بن علي ابن الدهان، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية.
٢٣. التمويل الاستشاري في الإسلام، الدكتور: محمد الفاتح المقرئ، الطبعة الأولى، ٢٠١٨م، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، القاهرة، مصر.



٢٤. التهذيب في اختصار المدونة، خلف بن أبي القاسم القيرواني، الطبعة الأولى، ١٤٢٣هـ، دار البحوث للدراسات الإسلامية، دبي.
٢٥. التوضيح في شرح مختصر ابن الحاجب، خليل بن إسحاق الجندي، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ، مركز نجيبويه للمخطوطات وخدمة التراث، الدار البيضاء، المغرب.
٢٦. حاشية البجيرمي على شرح المنهج، سليمان بن محمد البجيرمي، بدون طبعة، ١٣٦٩هـ، مطبعة الحلبي، القاهرة، مصر.
٢٧. الحاوي الكبير، علي بن محمد الماوردي، الطبعة الأولى، ١٤١٩هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٢٨. الذخيرة، أحمد بن إدريس القرافي، الطبعة الأولى، ١٤١٥هـ، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٢٩. رد المحتار على الدر المختار (حاشية ابن عابدين)، محمد أمين بن عمر ابن عابدين، الطبعة الثانية، ١٤١٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٣٠. روضة الطالبين، يحيى بن شرف النووي، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٣١. سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد القزويني، بدون طبعة ولا تاريخ، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، مصر.
٣٢. سنن أبي داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، بدون طبعة وتاريخ، المكتبة العصرية، صيدا، لبنان.
٣٣. سنن الترمذي، محمد بن عيسى الترمذي، الطبعة الثانية ١٣٩٥هـ، شركة مكتبة ومطبعة البابي الحلبي، القاهرة، مصر.
٣٤. شرح الزرقاني على مختصر خليل، عبد الباقي بن يوسف الزرقاني، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٣٥. شرح القواعد الفقهية، أحمد ابن الشيخ محمد الزرقاء، الطبعة الثانية، ١٤٠٩هـ، دار القلم، دمشق، سوريا.

٣٦. الشرح الكبير على متن المقنع، عبد الرحمن بن محمد ابن قدامة المقدسي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتاب العربي، بيروت، لبنان.
٣٧. الشرح الكبير على مختصر خليل، أحمد الدردير العدوي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٣٨. شرح مختصر خليل للخرشي، محمد بن عبد الله الخرشي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر للطباعة، بيروت، لبنان.
٣٩. شرح مختصر الروضة، سليمان بن عبد القوي الطوفي، الطبعة الأولى، ١٤٠٧هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
٤٠. شرح منتهى الإرادات، منصور بن يونس البهوتي، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ، عالم الكتب، بيروت، لبنان.
٤١. الصحاح، إسماعيل بن حماد الجوهري، الطبعة الرابعة، ١٤٠٧هـ، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان.
٤٢. صحيح البخاري، محمد بن إسماعيل البخاري، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ، دار طوق النجاة، بيروت، لبنان.
٤٣. صيانة الأعيان المؤجرة، د. محمد عثمان شبير، بحوث فقهية في قضايا اقتصادية معاصرة، الطبعة الأولى، ١٤١٨هـ، دار النفائس، عمان، الأردن.
٤٤. الضمان في الفقه الإسلامي، الشيخ علي الخفيف، معهد البحوث والدراسات العربية، ١٣٩١هـ جامعة الدول العربية، القاهرة، مصر.
٤٥. العقود المستجدة، ضوابطها ونماذج منها، د. محمد علي القري، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد العاشر، ١٤١٨هـ.
٤٦. العناية شرح الهداية، محمد بن محمد البابرتي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٤٧. فتح الباري شرح صحيح البخاري، أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني، بدون طبعة، ١٣٧٩هـ، دار المعرفة، بيروت، لبنان.

- ٤٨ . فتح الوهاب بشرح منهج الطلاب، زكريا بن محمد الأنصاري، الطبعة الأولى، ١٤١٤هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٤٩ . الفروع، محمد بن مفلح المقدسي، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
- ٥٠ . الفروق، أحمد بن إدريس القرافي، بدون طبعة ولا تاريخ، عالم الكتب، بيروت، لبنان.
- ٥١ . فقه المعاملات المالية الحديثة، الدكتور: عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، الطبعة الثالثة، ١٤٣٢هـ، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية.
- ٥٢ . الفواكه الدواني على رسالة أبي زيد القيرواني، أحمد بن غانم النفراوي، بدون طبعة، ١٤١٥هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٥٣ . القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، د. محمد مصطفى الزحيلي، الطبعة الأولى، دار الفكر، دمشق، سوريا.
- ٥٤ . كشف القناع، منصور بن يونس البهوتي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٥٥ . لسان العرب، محمد بن منظور، الطبعة الثالثة، ١٤١٤هـ، دار صادر، بيروت، لبنان.
- ٥٦ . المبدع في شرح المقنع، إبراهيم بن محمد ابن مفلح، الطبعة الأولى ١٤١٢هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- ٥٧ . مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثالث، ١٤٠٨هـ.
- ٥٨ . مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس، ١٤١٠هـ.
- ٥٩ . مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، ١٤٢١هـ.
- ٦٠ . المجموع شرح المهذب، يحيى بن شرف النووي، مع تكملة السبكي والمطيعي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
- ٦١ . مجموع الفتاوى، أحمد بن عبد الحليم ابن تيمية، بدون طبعة، ١٤١٦هـ، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، السعودية.

٦٢. المحرر في الفقه، عبد السلام بن عبد الله ابن تيمية، الطبعة الثانية، ١٤٠٤هـ، مكتبة المعارف، الرياض، السعودية.
٦٣. المحيط البرهاني في الفقه النعماني، محمود بن أحمد البخاري، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٦٤. المختارات الجلية من المسائل الفقهية، عبد الرحمن بن ناصر السعدي، الطبعة الثانية، ١٤٠٥هـ، الرئاسة العامة للبحوث العلمية والإفتاء، الرياض، السعودية.
٦٥. مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، علي بن محمد القاري، الطبعة الأولى، ١٤٢٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٦٦. المصباح المنير، أحمد بن محمد الفيومي، بدون طبعة ولا تاريخ، المكتبة العلمية، بيروت، لبنان.
٦٧. مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى، مصطفى بن سعد الرحيباني، الطبعة الثانية، ١٤١٥هـ، المكتب الإسلامي، بيروت، لبنان.
٦٨. معالم السنن، حمد بن محمد الخطابي، الطبعة الأولى، ١٣٥١هـ، المطبعة العلمية، حلب، سوريا.
٦٩. المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مملكة البحرين، صفر ١٤٣٩هـ.
٧٠. معجم اللغة العربية المعاصرة، د. أحمد مختار عمر، الطبعة الأولى، ١٤٢٩هـ، عالم الكتب، بيروت، لبنان.
٧١. معجم لغة الفقهاء، محمد رواس قلعجي، الطبعة الثانية، ١٤٠٨هـ، دار النفائس، عمان، الأردن.
٧٢. المعونة على مذهب عالم المدينة، عبد الوهاب بن علي البغدادي بدون طبعة ولا تاريخ، المكتبة التجارية، مكة المكرمة، السعودية.
٧٣. المغني، عبد الله بن أحمد ابن قدامة، بدون طبعة ولا تاريخ، مكتبة القاهرة، مصر.

٧٤. مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي، د. منذر القحف، الطبعة الأولى، ١٤١١هـ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية.
٧٥. مقاييس اللغة، أحمد بن فارس الرازي، الطبعة الأولى، ١٣٩٩هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٧٦. المذهب، إبراهيم بن علي الشيرازي، بدون طبعة ولا تاريخ، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
٧٧. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، محمد بن محمد الخطاب، الطبعة الثالثة، ١٤١٢هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٧٨. موسوعة القواعد الفقهية، محمد صدقي بن أحمد آل بورنو، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان.
٧٩. نظرية العقد، أحمد بن عبد الحلیم ابن تيمية، بدون طبعة، ١٣٦٨هـ، مطبعة السنة المحمدية، القاهرة، مصر.
٨٠. نهاية المحتاج، محمد بن أحمد الرملي، الطبعة الأخيرة، ١٤٠٤هـ، دار الفكر، بيروت، لبنان.
٨١. نهاية المطلب في دراية المذهب، عبد الملك بن عبد الله الجويني، الطبعة الأولى، ١٤٢٨هـ، دار المنهاج، الرياض، السعودية.
٨٢. نيل الأوطار، محمد بن علي الشوكاني، الطبعة الأولى، ١٤١٣هـ، دار الحديث، القاهرة، مصر.

### ثانياً: قائمة المراجع في الأنظمة:

٨٣. الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية الشريعة والقانون، منشورات المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر، ١٤٢٦هـ.
٨٤. البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الأخرى، د. إبراهيم دسوقي أبو الليل، الطبعة الأولى ١٤٠٤هـ، مطبوعات جامعة الكويت.

٨٥. التأجير التمويلي، محمد فهمي وآخرون، بدون طبعة، ١٤١٧هـ، مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.
٨٦. التنظيم القانوني لعقد الإيجار التمويلي، أ. سرى الجشمعي، جامعة النهدين، كلية الحقوق، العراق، ١٤٣٠هـ - ٢٠٠٩م.
٨٧. الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، د. نجلاء توفيق نجيب، مجلة رسالة الحقوق العلمية، جامعة جدارا، الأردن. المجلد الأول، العدد الأول، ٢٠٠٩م
٨٨. عقد التأجير التمويلي، د. محمد عايد الشوابكة، الطبعة الأولى، ١٤٣٢هـ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
٨٩. عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، أ. حنان كمال الدين جمال، كلية الشريعة والقانون بالجامعة الإسلامية بغزة، ١٤٣٦هـ.
٩٠. قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨م.
٩١. قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم المصري رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨م.
٩٢. اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي في المملكة، بالقرار رقم ١ / م ش ت وتاريخ ١٤ / ٤ / ١٤٣٤هـ.
٩٣. موقع البنوك السعودية، الرابط <https://www.saudi-banks.info/ar>.
٩٤. نظام الإيجار التمويلي في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / ٤٨ وتاريخ ١٣ / ٨ / ١٤٣٣هـ.
٩٥. النظام القانوني للإيجار التمويلي، د. هاني محمد دويدار، الطبعة الثانية، ١٤١٨هـ، مكتبة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر.
٩٦. النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي، أ. صفاء عمر خالد بلعاوي، رسالة ماجستير بجامعة النجاح الوطنية بفلسطين، ٢٠٠٥م.