

# الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة ومتغيرة - صور تطبيقها في المصارف الإسلامية وبيان حكمها -

أ. بلحاجي عبد الصمد

كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية - جامعة تلمسان  
تلمسان - الجزائر

تاريخ القبول 2011-09-27

تاريخ الاستلام 2011-03-21

## الملخص

البحث يتناول بالدراسة معاملة مستحدثة يجري بها العمل في غالب المصارف الإسلامية، والعقد الذي أدرج فيه هذه المعاملة هو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وصورتها: أن يبرم المصرف الإسلامي مع المتعاملين عقد إجارة منتهية بالتمليك لمدة طويلة نسبيا - كعشر سنوات مثلا- مقسمة على عشرين فترة كل فترة مدتها ستة أشهر، ولكن قد تعترضه مشكلة إبقاء الأجرة على حالتها ثابتة دون زيادة أو نقصان، وأثناء هذه المدة قد تتغير الإجازات نحو الزيادة وهذا الغالب ويصدقه الواقع أو نحو النقصان.

تجاه هذا الإشكال وهو مواجهة مخاطر تقلبات الأجرة لجأت المصارف الإسلامية إلى سلوك طريقة جديدة في تقدير الأجرة وهو تقسيمها إلى عنصرين:

- 1- أجرة ثابتة كل ستة أشهر مثلا ولا تتغير طوال مدة سريان عقد الإجارة.
- 2- أجرة متغيرة تتغير بحسب تغير مؤشر الفائدة بين البنوك.

وتختلف المصارف الإسلامية في طريقة احتساب العنصر المتغير في تقدير الأجرة كما سيتبين معنا عند عرض صور تطبيقية له، وبناء على هذا فالأجرة تعلم وتحدد عند بدء كل فترة من فترات عقد الإجارة دون أن تكون معلومة المقدار وقت إجراء العقد.

والإشكالية التي سيحاول أن يجيب عنها البحث بعد عرض الأقوال وأدلتها ومناقشتها هو هل هذه الطريقة في تقدير الأجرة يحقق الضابط الذي اتفق عليه فقهاء المذاهب الفقهية وهو معلوميتها عند إجراء العقد؟

### المقدمة

الحمد لله رب العالمين وأفضل الصلاة وأتم التسليم على سيدنا محمد المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين وبعد: فيتناول هذا البحث معاملة مستحدثة ونازلة واقعة يجري بها العمل في غالب المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية ويطبقونها في عقودهم التي يستصرونها لإجراء هذه المعاملة المالية، وهذه النازلة الجديدة صدرت في جوازها الفتاوى الخاصة وكذا فتاوى جماعية وقرارات عن هيئات فقهية.

والعقد الذي أدرج فيه هذه المعاملة هو عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وصورتها: أن يبرم المصرف الإسلامي مع المتعاملين عقد إجارة منتهية بالتمليك لمدة طويلة نسبياً - كعشر سنوات مثلاً - مقسمة على عشرين فترة كل فترة مدتها ستة أشهر، ولكن قد تعترضه مشكلة إبقاء الأجرة على حالتها ثابتة دون زيادة أو نقصان، وأثناء هذه المدة قد تتغير الإجازات نحو الزيادة وهذا الغالب ويصدقه الواقع أو نحو النقصان.

تجاه هذا الإشكال لجأت المصارف الإسلامية إلى سلوك طريقة جديدة في تقدير الأجرة وهو تقسيمها إلى عنصرين:

- 1- أجرة ثابتة كل ستة أشهر مثلاً ومقدارها مبلغاً معيناً لا يتغير طوال مدة سريان عقد الإجارة.
- 2- أجرة متغيرة تتغير بحسب تغير مؤشر الفائدة بين البنوك في لندن المعروف باسم *libor* (London inter bank offer rate) أو غيره من مؤشرات الفائدة في الإمارات (Eibor) أو الكويت (Kibor) أو السعودية (SIBOR).

وتختلف المصارف الإسلامية في طريقة احتساب العنصر المتغير في تقدير الأجرة كما سيتبين معنا عند عرض صور تطبيقية له، وبناء على هذا فالأجرة تعلم وتحدد عند بدء كل فترة من فترات عقد الإجارة دون أن تكون معلومة المقدار وقت إجراء العقد.

والدراسات السابقة في هذه المسألة قليلة؛ فنجد فضيلة الدكتور محمد المختار السلامي في بحثه "مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرف" الذي قدمه في الندوة الثامنة والعشرين لمجموعة البركة المصرفية، تكلم عرضاً على مسألة تحديد الأجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة ولم يستقص الأقوال والأدلة في المسألة.

والدراسة الثانية لفضيلة الدكتور علي محيي الدين القره داغي في بحث تحت عنوان "صكوك الإجارة خصائصها وضوابطها - دراسة فقهية اقتصادية -" وهو بحث ضمن مجموعة بحوث ضمنها كتابه بحوث في فقه البنوك الإسلامية، تكلم بشكل مقتضب عن مسألة الاعتماد على مؤشر معين في تحديد الأجرة وذهب إلى الجواز مدعماً قوله بالأدلة، ولكنه لم يذكر الرأي المقابل الذي يرى المنع وهو ما يجعل القصور يعتري هذه الدراسة.

ومن هنا كانت الحاجة داعية إلى تقليب النظر في المسألة وإعادة النظر في كلام الفقهاء رحمهم الله في ضابط الأجرة وهو اشتراط معلوميتها عند العقد، واستيفاء البحث فيها وذلك بذكر الأقوال وأدلتها ثم مناقشتها للوصول إلى قول راجح تدعمه الأدلة.

والإشكالية التي سيحاول أن يجيب عنها البحث هو هل هذه الطريقة في تقدير الأجرة يحقق الضابط الذي اتفق عليه فقهاء المذاهب الفقهية وهو معلوميتها عند إجراء العقد أم لا؟ ولقد انتظم هذا البحث في أربعة مباحث وهي كالتالي:

**المبحث الأول: تعريف بالمصطلحات الواردة في العنوان.**

**المبحث الثاني: أدلة مشروعية الإجارة.**

**المبحث الثالث: شروط الأجرة في عقد الإجارة.**

**المبحث الرابع: حكم الإجارة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة ومتغيرة.**

**أولا: صور تطبيقها في المصارف الإسلامية.**

**ثانيا: أقوال الفقهاء المعاصرين في حكمها.**

**ثالثا: تحليل الأقوال ومناقشتها للتوصل إلى قول راجح - في رأي الباحث-**

وأسأل الله الكريم رب العرش العظيم أن يجعل أعمالنا خالصة لوجهه الكريم، والله ولي التوفيق.

**المبحث الأول: تعريف الإجارة لغة واصطلاحا.**

**أولا: تعريف الإجارة لغة.**

الإجارة لغة من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل، ومنه سمي الثواب أجرا لأن الله تعالى يعوض العبد به على طاعته أو صبره على مصيبته. وهي مثلثة أي بضم الهمزة وفتحها وكسرها لكن الكسر هو الأشهر والأفصح<sup>(1)</sup>.

**ثانيا: تعريف الإجارة شرعا.**

**تعريف الحنفية: عقد على المنافع بعوض<sup>(2)</sup>.**

ويؤخذ على هذا التعريف أنه لم يقيد المنفعة ولا العوض بالمعلومية، والتعريف أيضا غير مانع حيث تدخل المنفعة التافهة والمحرمة.

**تعريف المالكية: عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض<sup>(3)</sup>.**

ويتجه على تعريف المالكية ما اتجه إلى تعريف الحنفية، بالإضافة إلى أن ذكر كلمة (معاوضة) بعد كلمة (عقد) لا ضرورة لها لوجود النص على أن تملك المنفعة هو بعوض وهذا ما يجعل في التعريف تكرارا.

وعلماء المالكية لهم اصطلاح خاص بهم في التفريق بين الإجارة والكرأ فأطلقوا على العقد على منافع الأدمي وما ينقل من غير السفن والحيوان إجارة، وعلى العقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور وما ينقل من سفينة وحيوان كراء، وقد يطلقون الإجارة على الكراء والكرأ على الإجارة؛ وهذا مجرد اصطلاح لا يترتب عليه فروع فقهية<sup>(4)</sup>.

**تعريف الشافعية: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم<sup>(5)</sup>.**

وسياتي التعليق على التعريف عندما نقارن بين التعاريف.

**تعريف الحنابلة: عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئا فشيئا مدة معلومة من عين معلومة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم<sup>(6)</sup>.**

ويؤخذ على التعريف أنه لم يحترز من المنفعة التافهة وإن كانت مباحة كالأستئجار لشم تفاحة مثلا لأنها غير مقصودة.

ولعل تعريف الشافعية هو الأولى بالترجيح لأنه جامع لكل عناصر الإجارة، مانع لغيرها من دخول التعريف.

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

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

(على منفعة) لإخراج العقد على العين؛ فالعقد عليها بيع أو هبة.  
(مقصودة) لإخراج المنافع التافهة كاستئجار تفاعه لشمها.  
(معلومة) لإخراج المنفعة المجهولة حيث لا تصح الإجارة عليها لوجود الغرر، وبهذا القيد تخرج المضاربة والجمالة على عمل مجهول.  
(قابل للبذل) لإخراج المنافع غير القابلة للبذل كمنفعة البضع.  
(والإباحة) لإخراج هبة المنافع والوصية بها وإعارتها.  
(بعوض معلوم) لإخراج الإجارة بأجرة مجهولة<sup>(7)</sup>.

### ثالثاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك.

لقد عرفت الإجارة المنتهية بالتملك بتعريفات مختلفة من أبرزها ما يلي:

- 1- أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر<sup>(8)</sup>.
- 2- إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بإحدى الطرق المبينة في المعيار<sup>(9)</sup>.
- 3- عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد<sup>(10)</sup>.

يتبين من خلال التعاريف السابقة أن الإجارة المنتهية بالتملك عقد إجارة على منافع عين معينة يتبعها تملك العين نفسها بإحدى الصيغ التي ذكرها الفقهاء المعاصرون.

## المبحث الثاني: أدلة مشروعية الإجارة.

الإجارة جائزة عند عامة العلماء واستدلوا على جوازها بأدلة من الكتاب والسنة والإجماع والمعقول.

### 1- من الكتاب.

- قال تعالى: □ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ □<sup>(11)</sup>.
- الآية الكريمة تتضمن الأمر بآيتاء الأجرة على الإرضاع، والإرضاع دون عقد سابق يُعد تبرعاً لا يوجب أجراً فدل ذلك على جواز عقد الإجارة على الرضاع؛ وإذا جازت عليه جازت على غيره<sup>(12)</sup>.
- قال تعالى: □ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ □<sup>(13)</sup>.

في الآية الكريمة نفى الله سبحانه وتعالى الجناح والمؤاخذه عن الذي يسترضع لولده بالأجرة فدل ذلك على جواز الأجرة<sup>(14)</sup>.

### 2- من السنة النبوية.

- عن عائشة رضي الله عنها قالت: □ واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلاً من بني الدليل هادياً خريتماً وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال فأتاهما براحلتيهما صبح ثلاث □<sup>(15)</sup>.
- وجه الاستدلال من الحديث ظاهر فرسول الله صلى الله عليه وسلم فعل الإجارة وفعله يدل على الجواز والمشروعية<sup>(16)</sup>.

## أ. بلحاجي عبد الصمد ( 111-127 )

- عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: □ قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا، فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطه أجره □ (17).  
وجه الدلالة من الحديث: أن الله عز وجل توعد من يستأجر الأجير ولا يعطيه أجره، وهذا يستلزم مشروعية الإجارة (18).

### 3- من الإجماع.

لقد أجمع أهل العلم في كل عصر ومصر على جواز الإجارة، إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنه قال: لا يجوز ذلك. قال ابن قدامة رحمه الله: وهذا غلط، لا يمنع انعقاد الإجماع الذي سبق في الأعصار وسار في الأمصار (19).  
وقد نقل هذا الإجماع ابن المنذر فقال: "وأجمعوا على أن الإجارة ثابتة" (20). ونقل هذا الإجماع غير واحد من الفقهاء (21).

### 4- من المعقول.

يدل على جواز الإجارة المعقول أيضا، جاء في بدائع الصنائع: "لأن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها أو أرض مملوكة يزرعها أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبة والإعارة لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك؛ فيحتاج إلى الإجارة" (22).

## المبحث الثالث: الأجرة في عقد الإجارة.

الجمهور من العلماء (23) أن للإجارة أربعة أركان وهي:

1- العاقدان: المؤجر والمستأجر.

2- العين أو المنفعة محل الإجارة.

3- الأجرة.

4- الصيغة.

أما الحنفية رحمهم الله فذكروا ركنا واحدا للإجارة وهو الإيجاب والقبول بلفظ دال عليه، وهذا الخلاف بين الجمهور والحنفية خلاف لفظي لا ثمره له؛ لأن الحنفية وإن اكتفوا بذكر الإيجاب والقبول كركن من أركان الإجارة إلا أنهم يرون أن العاقدين والمعقود عليه من أطراف العقد ومن شروط صحة الركن، ولا قيام للعقد إلا باجتماع ذلك كله (24).

ولقد اتفق الفقهاء رحمهم الله تعالى على أنه يشترط لصحة الإجارة أن تكون الأجرة معلومة وفيما يلي نصوص الفقهاء التي تؤكد ذلك:

ففي بدائع الصنائع: "الأجرة في الإجازات معتبرة بالثمن في البياعات؛ لأن كل واحد من العقدين معاوضة المال بالمال فما يصلح ثمنا في البياعات يصلح أجرة في الإجازات ومالا فلا؛ وهو أن تكون الأجرة مالا متوقفا معلوما" (25).

وفي المقدمات الممهدة: "لا تجوز الإجارة إلا بأجرة مسماة معلومة" (26).

وجاء في روضة الطالبين: "من الشروط المتفق عليها لصحة الإجارة وجوب كون الأجرة معلومة قدرا وجنسا وصفة وعليه فيجب على العاقدين العلم بالأجرة وبكل ما تختلف به كالأجل ومكان الإيفاء وصفة الأجرة" (27).

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

وجاء في المغني: "يشترط في عوض الإجارة كونه معلوما لا نعلم في ذلك خلافاً لذلك لأنه عوض في عقد معاوضة فوجب أن يكون معلوما كالثمن في البيع" (28).

وبناء على هذا فإنه إذا كانت الأجرة مجهولة فإن الإجارة لا تصح، ففي مغني المحتاج: "ويشترط كون الأجرة التي في الذمة معلومة جنساً وقدرًا وصيغة كالثمن في البيع... فلا تصح استئجار الدار مثلاً بالعمارة، كأجر تكهها بما تحتاج إليه من عمارة؛ لأن العمل بعض الأجرة، وهو مجهول فتصير الأجرة مجهولة" (29).

وفي المغني: "ولو استأجر راعياً لغنم بثلت درهماً ونسلها وصوفها وشعرها أو نصفه أو جميعه لم يجز... لأن الأجر غير معلوم" (30).

وأساس اشتراط معلومية الأجرة في عقد الإجارة هو حديث أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من استأجر أجيراً فليعلمه أجره" (31). بالإضافة إلى أن جهالة الأجرة تفضي إلى المنازعة بين العاقدين، لجريان المماكسة والمشاحة فيها، وانتفاؤها مطلوب شرعاً (32).

### المبحث الرابع: حكم الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة. أولاً: صور تطبيقها في المصارف الإسلامية.

صورة ذلك أن يبرم العميل عقد الإجارة مع المصرف على استئجار بناية لمدة عشر سنوات مثلاً على أن توزع الأجرة على عشرين فترة كل فترة مدتها ستة أشهر، بحيث تكون الأجرة للفترة الأولى معلومة ومحددة عند إجراء العقد، أما الأجرة للفتريات التالية فتكون متغيرة بحسب تغير مؤشر سعر الفائدة (33) كمؤشر الليبور مثلاً، وتحدد بحسب هذا المؤشر عند بدء كل فترة من فترات الإجارة.

وفيما يلي عرض لنماذج من هذا العقد في المصارف الإسلامية:

#### 1- مصرف الشارقة الإسلامي.

جاء في العقد الموسوم عقد إيجار أصل إجارة منتهية بالتملك:

البند الثالث: المدة والأجرة.

1-3 المدة الإجمالية لهذه الإجارة هي... سنوات تبدأ من تاريخ... على أن تجدد هذه الإجارة كل... أشهر، وأجرة ال... أشهر الأولى هي مبلغ وقدره... درهم تدفع حسب الجدول المرفق، وأما أجرة ال... التالية فتتكون من:

أ- أجرة... % سنوية.

ب- أجرة سنوية متغيرة تحدد بمؤشر... أشهر أيبور +... % على أن لا تقل هذه الأجرة عن نسبة... % من المبلغ المتبقي من مجموع القيمة الإيجارية الثابتة للمدة الإجمالية المتبقية لهذه الإجارة، وتحتسب الأجرة الثابتة بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة بالأرقام في بداية كل... شهر إيجارية كما هو مبين بالجدول المرفق.

يلتزم الطرف الثاني (المستأجر) التزاماً باتاً لا يجوز الرجوع فيه بتجديد عقد الإيجار كل... أشهر على أساس الأجرة المتفق عليها في هذا البند ويتم إخطار الطرف الثاني بالأجرة الجديدة التي يتم التجديد على أساسها بإشعار يرسل له كل... أشهر دون الحاجة إلى عقد جديد يوقع من الطرفين (34).

## 2- مصرف الإمارات الإسلامي.

جاء في العقد الموسوم عقد إجازة أصل منتهية بالتمليك بقسط ثابت وقسط متغير:  
المادة الثالثة: المدة والأجرة

1-3: المدة الإجمالية لهذه الإجازة هي... وتقسّم إلى فترات متساوية عددها... فترة متتالية ومدة كل منها... ، وتبدأ الفترة الأولى من تاريخ... وتكون أجرة الفترة الأولى هي مبلغ... درهم، وأما أجرة الفترات التالية فتتكون أجرة كل فترة من عنصرين:  
أ- أجرة ثابتة كل ستة شهور مقدارها... درهما.

ب- أجرة متغيرة تحدد بمؤشر أيبور + ... % (على أن لا تقل هذه الأجرة عن نسبة ... %)  
من المبلغ المتبقي من مجموع القيمة الإيجارية الثابتة للمدة الإجمالية المتبقية لهذه الإجازة.  
2-3: وتحتسب الأجرة الثابتة بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة بالأرقام في بداية كل فترة إيجارية لفترات الإجازة المذكورة كما هو مبين بالجدول المرفق.

3-3: ويعدّ المستأجر بتجديد عقد الإيجار وبالأجرة المتفق عليها في هذه المادة ويتم إخطار المستأجر بالتجديد بإشعار يرسل له قبل بداية كل فترة جديدة بيومين دون الحاجة إلى عقد جديد يوقع من الطرفين<sup>(35)</sup>.

## 3- بنك البركة الجزائري.

جاء في العقد الموسوم عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد:  
المادة الرابعة: مبلغ الإيجار

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر، وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة الماضية والمعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة إلى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد.

وفي العقد الموسوم: عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري عملي على أصول غير منقولة عبارة واضحة على أن هذا التغيير في مبلغ الإجازة لا يحتاج إلى موافقة العميل وإنما يدخل حيز التطبيق ما إن يراه المصرف موافقا لسياسته الداخلية.

جاء في المادة السابعة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها.  
كما يمكن مراجعة مبلغ الإيجار وفق الشروط المصرفية المعمول بها لدى بنك البركة الجزائري دون حاجة إلى الحصول على موافقة العميل على ذلك<sup>(36)</sup>.

## ثانيا: حكمها.

اختلف العلماء المعاصرون في حكم الإجازة المنتهية بالتمليك بأجرة ثابتة ومتغيرة إلى قولين:

## القول الأول:

ذهب إلى الإفتاء بجواز هذه المعاملة المستحدثة كثير من هيئات الفتوى التابعة للمصارف الإسلامية من بينها بنك البركة الجزائري ومصرف الشارقة الإسلامي ومصرف الإمارات الإسلامي وبنك أبوظبي الإسلامي والهيئة الشرعية الموحدة لبنك البركة وبه صدرت فتوى ندوة البركة الحادية عشرة التي انعقدت بجدة مابين 31 يناير و1 فبراير 1996م ونصها: "يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجازة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات بشرط أن تكون أجرة المثل

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

منضبطة أو مرتبطة بمعيار معلوم بحيث لا مجال فيه للنزاع؛ وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد<sup>(37)</sup>.  
وأيضاً قال بجوازها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي<sup>(38)</sup>.  
ثم صدر المعيار الشرعي رقم 09 لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية بالبحرين بجوازها ونص المعيار: "في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط. ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال للنزاع فيه لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى"<sup>(39)</sup>.

### القول الثاني:

ذهب الشيخ المختار السلامي مفتي تونس الأسبق وعضو مجمع الفقه الإسلامي بجدة المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي إلى عدم جواز هذه المعاملة المستحدثة<sup>(40)</sup>.  
أدلة القول الأول:

1- إن تحديد الأجرة للفترات التالية للفترة الأولى بناء على ربطها بمؤشر سعر الفائدة أو نحوه في المستقبل الذي سيعلم في حينه يعتبر بمنزلة تحديدها بمقدار معلوم للطرفين وقت التعاقد لأيلولة ذلك المؤشر إلى العلم بها؛ فالجهالة وإن كانت في البداية ولكنها تنتهي بالعلم عند الحاجة، وبالتالي لا تؤدي إلى النزاع الذي يجعل العقد فاسداً.

2- إن ربط الأجرة في الفترات المستقبلية لعقد الإجارة بمؤشر سعر الفائدة يُعد من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل، وأيدوا هذا الدليل بمذهب ابن تيمية رحمه الله حيث أجاز البيع والتأجير بسعر ما يبيعه الناس أو حسب سعر السوق بأن يتفق الطرفان على التأجير لمدة محددة ويجعلان الأجر حسب أجرة المثل الذي يحدد فيما بعد<sup>(41)</sup>، وعلى ضوء ذلك يمكن اعتبار ذلك المؤشر أو نحوه بمثابة أجر المثل.

3- إن ربط الأجرة في الفترات المستقبلية بناء على ما يؤول إليه مؤشر سعر الفائدة يعتبر تجديداً للعقد لفترة لم تستحق أجرها بعد<sup>(42)</sup>.

4- رواية ابن القاسم عن الإمام مالك أنه لا بأس باستعمال الخياط المخالط<sup>(43)</sup> الذي لا يكاد يخالف مستعمله دون تسمية أجر فإذا فرغ أرضاه بشيء يعطيه إياه<sup>(44)</sup>.

### أدلة القول الثاني:

1- إن الأجرة وإن كانت توول إلى العلم بها إلا أن ذلك لا يرفع عنها صفة الجهالة وقت التعاقد التي تمنع صحة عقد الإجارة وتفسده؛ لأن العاقدين لا يعرفان مقدار الأجرة الواجبة في الفترات اللاحقة فلا المؤجر يدري كم سيأخذ ولا المستأجر يعرف كم سيعطي وذلك نظراً للتغير الدائم للمؤشر.

2- التغييرات التي تتلاحق على نسبة الفائدة وخاصة إذا كانت فترة التمويل طويلة ستنتهي إلى مقادير كبيرة توجب الاختلاف والتنازع أو الرضوخ للطرف الأقوى والشعور بالضم.

3- إن المؤشر الذي أخفيت حقيقته هو في العرف البنكي يمثل نسبة الفائض؛ فإن كان الليبور فهو نسبة الفائض في سوق لندن وإن كان الليبور فهو النسبة في سوق باريس وهكذا فهو في الحقيقة ربط مستقبلي لقيمة الإجارة بالتغيرات التي تدخل على نسبة الفائدة الربوية<sup>(45)</sup>.

### ثالثاً: الترجيح مع مناقشة القول المرجوح:



## أ. بلحاجي عبد الصمد ( 111-127 )

الذي يترجح - في نظر الباحث - والعلم عند الله تعالى هو عدم صحة عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة وذلك لما يلي:

1- إن نصوص الفقهاء رحمهم الله تعالى التي ذكرناها في صدر البحث واضحة كل الوضوح في اشتراط معلومية الأجرة حتى تصح الإجارة؛ وهذه المعلومية لا بد أن تكون في بداية العقد لكامل مدة الإجارة. أما ربط الأجرة للفترات التالية للفترة الأولى بمؤشر متغير فإنه يجعل الأجرة تزيد وتنقص وبالتالي تكون الأجرة مجهولة للمتعاقدين.

ولقد سلم المجيزون لهذه المعاملة أن المؤشر قد يزيد وقد ينقص وبالتالي تكون الأجرة تبعا لذلك، ففي نص فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي: "وفيها - أي الإجارة - يعد المستأجر بأن يستأجر هذه المدة بأجرة تتحدد وفقا للمؤشر بالزيادة أو النقصان"<sup>(46)</sup>. والأجرة إذا كان هذا حالها فإن الإجارة لا تجوز، يقول ابن عبد البر: "ولا تجوز الإجارة ولا الكراء بالمجهول الذي يقل مرة ويكثر أخرى"<sup>(47)</sup>.

ولا شك أن الأجرة إذا كانت تتحدد وفقا لمؤشر سعر الفائدة الذي يزيد مرة وينقص أخرى - كما أقر بذلك المجيزون لهذه المعاملة - فإنها تكون مجهولة بالنسبة للمؤجر والمستأجر؛ وبالتالي فإن الإجارة لا تصح وتكون فاسدة.

2- الذين يجيزون اعتماد المؤشر في الفترات اللاحقة يمنعون اعتماده في بداية العقد لتحديد الأجرة وذلك حتى يتوافر لها شرط العلم، جاء في فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي "حتى يتم تحديد القسط المتغير من الأجرة على أساس الأبيور كل ستة أشهر فإنه يجب لكي تكون الأجرة معلومة وتصح الإجارة أن تكون مدة عقد الإيجار الأول لمدة ستة أشهر تحدد فيها الأجرة بالأرقام حتى يتوافر لها شرط العلم، ثم يعد المستأجر المؤجر وعدا ملزما بتحديد هذه المدة كل ستة أشهر بأجرة تحدد على أساس سبعين نقطة فوق الأبيور من رصيد الأجرة الثابتة"<sup>(48)</sup>.

فإذا منعوا اعتماد المؤشر في بداية العقد وإن كان يظهر في اليوم التالي للعقد فمن باب أولى أن يمنعوا اعتماد مؤشر يظهر بعد ستة أشهر.

3- الالتزام بالإجارة بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة لا يجعلها تختلف عن بيع الحصة<sup>(49)</sup> واللامسة<sup>(50)</sup> والمنابذة<sup>(51)</sup> الذي انعقد الإجماع على منعه، ووجه الشبه بين هذه البيوع وعقد الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة وجود الجهالة والمخاطرة والغرر؛ ففي بيع الحصة مثلا يجهل البائع والمشتري على حد سواء على أي ثوب ستقع عليه الحصة، وكذا في بيع الملامسة والمنابذة، ووجود الجهالة والمخاطرة في المعاملة يؤدي إلى تضرر أحد الطرفين وانقاع الآخر وهو أكل للمال بالباطل.

4- المعاملة فيها غرر ومخاطرة وذلك لأن كل واحد من طرفي عقد الإجارة يبقى على أمل في رجحان جهته؛ وفي المقابل سيشتعر بالندامة إن تغير مؤشر سعر الفائدة في المستقبل لغير مصلحته وحينئذ سيسعى في نقض العقد والامتناع عن تنفيذه لانتفاء رضاه بنتيجة العقد، ومعاملة هذا مألها فإن الشرع لا يقرها.

5- الارتفاع في معدل التغير والمؤشر سيؤثر بشكل ملموس في مقدار القسط الواجب سداده على العميل، وهذا ما يؤدي إلى تعثر كثير من العملاء في سداد أقساطهم. أما الأدلة التي استدل بها المجيزون فترد عليها المناقشات التالية:

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

1- قولهم بأن الأجرة للفترات اللاحقة ستؤول إلى العلم لدلالة المؤشر عليها في حينه يناقش بأن هذا لا ينفي الجهالة عن الأجرة عند إنشاء العقد؛ وهذا هو المحذور حيث اشترط العلماء معلومية الأجرة لكامل مدة الإجارة حتى لا يقع هناك نزاع وخصوصة في حالة ما إذا تغير مؤشر الفائدة في الفترة اللاحقة لغير مصلحة أحد الطرفين.

2- قولهم بأن ربط الأجرة للفترات اللاحقة بمؤشر سعر الفائدة يعد من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل منقوض بأن أجرة المثل لا يرجع إليها إلا عند فساد عقد الإجارة.

يقول الخطيب الشربيني: "وتستقر في الإجارة الفاسدة سواء قدرت بعمل أم بمدة أجرة المثل سواء أكانت أكثر من المسمى أم لا" (52).

ثم إن أجرة المثل يرجع فيها شرعا إلى تقويم المقومين من أهل الخبرة بناء على العرض والطلب واعتبار رغبات الناس واحتياجاتهم، يقول ابن تيمية: "وأجرة المثل ليست شيئا محدودا، وإنما هي ما يساوي الشيء في نفوس أهل الرغبة" (53).

وبناء على هذا لا يصح أن يرجع في تحديد أجرة المثل إلى مؤشر سعر الفائدة في أي بلد من البلدان لأنه غير معتبر شرعا.

3- أما تأييد قولهم بمذهب ابن تيمية بجواز البيع أو التأجير بسعر ما يبيعه الناس أو حسب سعر السوق فهذا يُسلم لهم ولكن المنصوص عنه رحمه الله أن هذا الجواز مقيد بأن يكون سعر السوق أو سعر ما يبيع به الناس معلوما للطرفين عند إنشاء العقد.

يقول ابن تيمية: "فالذي رأيته من نصوص أحمد أنه إذا كان البائع عالما بقدر الثمن جاز للمشتري أن يشتريه منه بذلك الثمن وإن لم يعلم قدره فإنه ثمن مقدر في نفس الأمر وقد رضي هو بخبرة البائع وأمانته، وأما إذا كان السعر لم ينقطع بعد ولكن ينقطع فيما بعد ويجوز اختلاف قدره فهذا منع منه - أي الإمام أحمد - لأنه ليس وقت البيع ثمن مقدر في نفس الأمر، والأسعار تختلف باختلاف الأزمنة فقد يكون سعره فيما بعد العقد أكثر مما كان وقت العقد، فأما إذا باعه بقيمته وقت العقد فهذا الذي نص أحمد على جوازه" (54).

فالنص صريح في أن سعر المثل يراد به سعر المثل السائد حين التعاقد وليس سعر المثل في المستقبل لأن هذا غير موجود حين التعاقد ولا يمكن العلم به.

يوضح هذا الفهم الذي فهمناه من نص ابن تيمية قول د. الصديق الضرير: "أما سعر السوق الذي أجاز بعض الفقهاء البيع به ونوافقهم على جوازه فإنما يعني سعر السوق في وقت البيع فقط ولا يشمل البيع بسعر السوق في المستقبل فإن هذا لا تجيزه قواعد الفقه الإسلامي ولا أعلم أحدا من الفقهاء أجازوه" (55).

4- أما استدلالهم بأن ربط الأجرة للفترات المستقبلية بمؤشر معين يعتبر تجديدا للعقد لفترة لم تستحق أجرتها بعد، معنى هذا أن عقد الإجارة غير لازم لكامل المدة بل متى انتهت الفترة الأولى فإنه يحق للمستأجر إما تجديد العقد وفقا للأجرة الجديدة أو عدم تجديده، ولكن هذا يناقضه الصورة التطبيقية للعقد على أرض الواقع، فالمواد التي عرضناها تبين أن عقد الإجارة عقد لازم لا يحق للمستأجر الرجوع عنه ولا حتى الحصول على موافقة العميل في حالة ما إذا رأى المصرف تغيير الأجرة؛ فتجديد العقد إذن صوري وليس حقيقيا.

5- وأخيرا استدلالهم برواية ابن القاسم عن الإمام مالك فجوابها أن سياق الرواية يدل على أن المستأجر قد اعتاد على التعامل مع ذلك الخياط في خياطة ملابس الأجرة التي ترضيه وهذا

## أ. بلحاجي عبد الصمد ( 111-127 )

يعني وجود عادة جارية بينهما فيما يقع به التراضي بينهما، وذلك يقتضي معلومية الأجرة حكما بالنسبة للطرفين ابتداء بموجب العادة وما تعارفا عليه.

### الخاتمة

أوجز أهم النتائج التي توصل إليها البحث في النقاط التالية:

- 1- التعريف المختار للإجارة - في رأي الباحث - : عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم.
- 2- وردت عدة تعريفات للإجارة المنتهية بالتملك ننتبين من خلالها أنها عقد إجارة على منافع عين معينة يتبعها تملك العين نفسها بإحدى الصيغ التي ذكرها الفقهاء المعاصرون.
- 3- الفقهاء رحمهم الله تعالى متفقون على أنه يشترط لصحة الإجارة أن تكون الأجرة معلومة لكامل مدة عقد الإجارة، وعلى هذا لو تكون الأجرة مجهولة فإن الإجارة لا تصح.
- 4- الصورة التطبيقية للإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة في المصارف الإسلامية هو أن يبرم المصرف مع المتعامل عقد إجارة منتهية بالتملك لمدة طويلة نسبيا مقسمة على فترات، كل فترة مدتها ستة أشهر مثلا ويجعل الأجرة فيها مكونة من عنصرين:  
أ- أجرة ثابتة لكل فترة محددة لا تتغير طوال مدة سريان عقد الإجارة.  
ب- أجرة متغيرة تتغير بحسب تغير مؤشر الفائدة بين البنوك.
- 5- الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة وأخرى متغيرة وفق الصورة التي تجريها المصارف الإسلامية فاسدة وغير صحيحة وذلك لجهالة الأجرة في الفترات اللاحقة لارتباطها بالمؤشر المتغير بالزيادة أو النقصان وهذا ما أقرت به الهيئة الشرعية لبنك دبي الإسلامي والقائلة بجواز هذه المعاملة.

وأیضا للغرر والمخاطرة المحققان بهذه المعاملة فكل واحد من طرفي العقد على أمل في رجحان جهته على حساب الطرف الآخر، وهذا ما يؤدي إلى الاختلاف والتنازع أو الرضوخ للطرف الأقوى والذي هو في هذه الحالة المصرف دون أدنى شك، أما في الحالة التي لا يرضخ فيها المتعامل فإنه سيحاول بكل وسيلة التنصل من دفع الأقساط المترتبة عليه وهذا ضرر آخر يربأ المصرف أن يقع فيه.  
هذا آخر ما توصل إليه البحث والحمد لله أولا وآخرا.

### فهرس المصادر والمراجع

- القرآن الكريم.
- ابن أبي شيبه، عبد الله بن محمد ت 235 هـ. المصنف في الأحاديث والآثار، حققه وصححه عبد الخالق الأفغاني/ الدار السلفية - الهند. الطبعة الثانية/ 1399 هـ - 1979 م.
- ابن المنذر، أبو بكر محمد بن إبراهيم ت 318 هـ. الإجماع/ دار الكتب العلمية - بيروت. الطبعة الأولى/ 1405 هـ - 1985 م.
- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم ت 728 هـ. القواعد النورانية الفقهية، تحقيق د. أحمد بن محمد الخليل/ دار ابن الجوزي - الدمام. الطبعة الثانية/ 1428 هـ.

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم ت 728 هـ. العقود، تحقيق محمد حامد الفقي. مكتبة السنة المحمدية، توزيع مكتبة ابن تيمية - القاهرة.
- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم ت 728 هـ. الفتاوى الكبرى، دار الكتب العلمية - بيروت. الطبعة الأولى/ 1408 هـ - 1987 م.
- ابن جزري، أبو عبد الله محمد الكلبي ت 741 هـ. القوانين الفقهية، دار الفكر - بيروت.
- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر ت 1252 هـ. رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، دار عالم الكتب - الرياض. طبعة خاصة/ 1423 هـ - 2003 م.
- ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله ت 463 هـ. الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، تحقيق محمد محمد ولد ماديك/ مكتبة الرياض الحديثة- الرياض. الطبعة الثانية/ 1400 هـ - 1980 م.
- ابن قدامة، أبو محمد عبد الله بن أحمد ت 620 هـ. المغني، تحقيق د. عبد الله بن عبد المحسن التركي ود. عبد الفتاح الحلو/ دار عالم الكتب - الرياض. الطبعة السادسة/ 1428 هـ - 2007 م.
- أبو الوليد، محمد بن أحمد بن رشد ت 520 هـ. المقدمات الممهدة، تحقيق د. محمد حجي/ دار الغرب الإسلامي - بيروت. الطبعة الأولى/ 1408 هـ - 1988 م.
- أبو الوليد، محمد بن أحمد بن رشد ت 520 هـ. البيان والتحصيل، تحقيق د. محمد حجي/ دار الغرب الإسلامي- بيروت. 1406 هـ - 1986 م.
- أبو الوليد، محمد بن أحمد بن محمد بن رشد ت 590 هـ. بداية المجتهد ونهاية المقتصد/ دار الكتب العلمية - بيروت. الطبعة العاشرة/ 1408 هـ - 1988 م.
- الأمانة العامة للهيئة الشرعية، مجموعة البركة. قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي، جدة. الطبعة السابعة/ 1426 هـ - 2006 م.
- البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل ت 256 هـ. الجامع الصحيح، تقديم أحمد محمد شاكر. دار إحياء التراث العربي.
- البهوتي، منصور بن يونس ت 1051 هـ. كشف القناع عن متن الإقناع، راجعه هلال مصيلحي مصطفى/ دار الفكر - بيروت. 1402 هـ - 1982 م.
- البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين ت 458 هـ. السنن الكبرى، وبحاشيته الجوهر النقي لابن التركماني ت 745 هـ/ دار المعرفة - بيروت.
- الحافي، خالد بن عبد الله بن براك. الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية/ 1421 هـ - 2001 م.
- الدردير، أحمد بن محمد ت 1201 هـ. الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، تحقيق علي السيد الهاشم. طبع على نفقة الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان.
- الزبيدي، محمد مرتضى الحسيني ت 1205 هـ. تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق عبد الستار أحمد فراج. دون رقم الطبعة أو تاريخ النشر.
- الزيلعي، عبد الله بن يوسف بن محمد ت 762 هـ. نصب الراية لأحاديث الهداية مع حاشيته بغية الأملعي في تخريج الزيلعي، تحقيق محمد عوامة. مؤسسة الريان للطباعة والنشر - بيروت، دار القبلة للثقافة الإسلامية - جدة. الطبعة الأولى/ 1418 هـ - 1997 م.
- السلامي، محمد المختار. مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي، مجموعة البركة المصرفية.

## أ. بلحاجي عبد الصمد ( 111-127 )

- الشربيني، محمد بن محمد الخطيب ت 977 هـ. مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي- مصر. 1377هـ- 1958 م.
- الشنقيطي، محمد الأمين بن محمد المختار ت 1393 هـ. أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن، إشراف بكر بن عبد الله أبو زيد. دار عالم الفوائد - مكة المكرمة. الطبعة الأولى/ 1426م.
- الصنعاني، أبو بكر عبد الرزاق بن همام ت 211 هـ. المصنف، تحقيق الشيخ حبيب الرحمن الأعظمي. المكتب الإسلامي - بيروت. الطبعة الثانية/ 1403 هـ.
- الضرير، الصديق محمد الأمين. الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، سلسلة صالح كامل للرسائل الجامعية في الاقتصاد الإسلامي. الطبعة الثانية/ 1416 هـ- 1995م.
- العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر ت 852 هـ. فتح الباري بشرح صحيح البخاري، دار الريان للتراث - القاهرة. الطبعة الأولى/ 1407 هـ - 1986م.
- العسقلاني، أحمد بن علي بن حجر ت 852 هـ. التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، دار الكتب العلمية، بيروت. الطبعة الأولى/ 1418 هـ - 1989م.
- الفيروز آبادي، محمد بن يعقوب ت 817 هـ. القاموس المحيط، دار إحياء التراث العربي - بيروت. الطبعة الأولى/ 1412 هـ - 1991م.
- القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد ت 671 هـ. الجامع لأحكام القرآن، دار الكتب العلمية - بيروت. 1413 هـ - 1993م.
- القره داغي، علي محيي الدين. الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، 1421 هـ.
- القره داغي، علي محيي الدين. بحوث في فقه البنوك الإسلامية، دار البشائر - بيروت. الطبعة الأولى/ 1428 هـ- 2007م.
- القره داغي، علي محيي الدين. فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي، دار البشائر- بيروت. الطبعة الأولى/ 1426 هـ- 2005م.
- الكاساني، أبو بكر بن مسعود ت 587 هـ. بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الفكر - بيروت. الطبعة الأولى.
- المرغيناني، علي بن أبي بكر ت 593 هـ. الهداية شرح بداية المبتدي، دار الفكر - بيروت.
- ميرة، حامد. صكوك الإجارة، سلسلة مطبوعات المجموعة الشرعية - بنك البلاد. دار الميمان- الرياض. 1429 هـ- 2008م.
- النسائي، أحمد بن شعيب ت 303 هـ. سنن النسائي، دار إحياء التراث العربي - بيروت.
- النووي، يحيى بن شرف ت 676 هـ. روضة الطالبين وعمدة المفتين، المكتب الإسلامي - بيروت. الطبعة الثانية/ 1405 هـ- 1985م.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية. المنامة، البحرين. 1425 هـ.

## الهوامش

1. انظر القاموس المحيط للفيروز آبادي 1/ 683، تاج العروس من جواهر القاموس للزبيدي 25/ 10.

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

2. انظر حاشية ابن عابدين 9/ 4، الهداية شرح بداية المبتدي للمرغيناني 3/ 256.
3. انظر الشرح الصغير للدردير 4/ 399.
4. انظر القوانين الفقهية لابن جزي ص 237.
5. انظر مغني المحتاج للشربيني 2/ 332.
6. انظر كشف القناع على متن الإقناع للبهوتي 3/ 546.
7. انظر مغني المحتاج للشربيني 2/ 332.
8. الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة للقره داغي ضمن بحوث مجلة الفقه الإسلامي ع 12/ ج 1/ ص 477.
9. المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ص 164.
10. الإجارة المنتهية بالتملك لخالد الحافي ص 60.
11. سورة الطلاق الآية رقم 06.
12. انظر الجامع لأحكام القرآن للقرطبي 9/ 111، مغني المحتاج للشربيني 2/ 332.
13. سورة البقرة الآية رقم 233.
14. انظر أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن للشنقيطي 1/ 255.
15. رواه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب إذا استأجر أجيرا ليعمل له بعد ثلاث أيام. انظر صحيح البخاري 3/ 116.
16. انظر فتح الباري بشرح صحيح البخاري لابن حجر 4/ 518، بدائع الصنائع للكاساني 4/ 256.
17. رواه البخاري في صحيحه في كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير. انظر صحيح البخاري 3/ 118.
18. انظر فتح الباري بشرح صحيح البخاري لابن حجر 4/ 488.
19. المغني لابن قدامة 8/ 6.
20. الإجماع لابن المنذر ص 60.
21. انظر بداية المجتهد ونهاية المقتصد لابن رشد 2/ 220، بدائع الصنائع للكاساني 4/ 256، مغني المحتاج للشربيني 2/ 332، المغني لابن قدامة 8/ 6.
22. بدائع الصنائع للكاساني 4/ 256، وانظر المغني لابن قدامة 8/ 6.
23. انظر الشرح الصغير للدردير 4/ 400، مغني المحتاج للشربيني 2/ 332، كشف القناع للبهوتي 3/ 547.
24. انظر بدائع الصنائع للكاساني 4/ 256.
25. بدائع الصنائع للكاساني 4/ 283.
26. المقدمات الممهדות لابن رشد الجد 2/ 166.
27. روضة الطالبين للنووي 5/ 174.
28. المغني لابن قدامة 8/ 28.
29. مغني المحتاج للشربيني 2/ 334.
30. المغني لابن قدامة 8/ 15.
31. رواه النسائي في السنن في كتاب المزارعة، باب الثالث من الشروط فيه المزارعة والوثائق

## أ. بلحاجي عبد الصمد ( 111-127 )

- 31 / 7، والبيهقي في السنن الكبرى في كتاب الإجارة، باب لا يجوز الإجارة حتى تكون معلومة (6 / 120)، وابن أبي شيبه في المصنف في كتاب البيوع والأقضية، باب من كره أن يستعمل الأجير حتى يبين له أجره (6 / 203)، وعبد الرزاق في مصنفه (8 / 235) رقم الحديث 15023. والحديث مروى عن أبي سعيد الخدري أيضا. قال أبو زرعة: "الموقوف هو الصحيح"، والحديث منقطع فإبراهيم النخعي لم يسمع من أبي هريرة ولا من أبي سعيد الخدري. انظر التلخيص الحبير لابن حجر 3 / 145، نصب الراية للزيلعي 4 / 130.
32. انظر حاشية ابن عابدين 7 / 9.
33. هو مقياس دولي يتم به تحديد سعر الفائدة الربوية حتى تسترشد به البنوك في تحديد سعر الفائدة عند الإقراض والاقتراض تحت إشراف البنك المركزي في كل بلد، ومن أشهر هذه المقاييس هو مقياس الليبور libor وهي حروف ترمز إلى سعر الإقراض بين البنوك في لندن the london inter bank offer rate. انظر صكوك الإجارة لحامد ميرة ص 229.
34. انظر عقد إيجار أصل إجارة منتهية بالتمليك الصادر عن مصرف الشارقة الإسلامي.
35. انظر عقد إجارة أصل منتهية بالتمليك بقسط ثابت وقسط متغير الصادر عن مصرف الإمارات الإسلامي.
36. انظر عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك الأفراد وعقد تمويل بالاعتماد الإيجاري عملي على أصول غير منقولة الصادرين عن بنك البركة الجزائري.
37. قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي ص 188.
38. انظر فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 4 / 56، 4 / 135.
39. المعايير الشرعية ص 149.
40. انظر مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي للإسلامي ص 12.
41. انظر العقود لابن تيمية ص 436.
42. انظر بحوث في فقه البنوك الإسلامية للقره داغي ص 349، صكوك الإجارة لحامد ميرة ص 229، المعايير الشرعية ص 160.
43. وهو الخياط الذي بينه وبين مستأجره خلطة، واعتاد المستأجر على التعامل مع ذلك الخياط في خياطة ملابسه بالأجرة التي ترضيه. معنى ذلك وجود عادة جارية بينهما في تحديد مقدار الأجرة يدفعها المستأجر للأجير بدلا عن عمله.
44. انظر البيان والتحصيل لابن رشد 8 / 423.
45. انظر مراعاة مقاصد الشريعة ومآلات الأفعال في العمل المصرفي للإسلامي ص 11-12.
46. فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 4 / 135.
47. الكافي لابن عبد البر 2 / 745.
48. فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي 4 / 56.
49. اختلف في تفسير بيع الحصة فقيل: هو أن يقول: ارم هذه الحصة فعلى أي ثوب وقعت فهو لك بدرهم، وقيل: هو أن يقول: بعثك من هذه الأرض مقدار ما تبلغ هذه الحصة إذا رميتها، وقيل: هو أن يقول: بعثك هذا بكذا على أي متى رميت هذه الحصة وجب البيع. انظر المغني لابن قدامة 6 / 298.
50. الملامسة أن يبيع شخص لشخص شيئا دون أن يشاهده؛ على أنه متى لمسها وقع البيع. انظر

## الإجارة المنتهية بالتملك بأجرة ثابتة ومتغيرة

- المغني لابن قدامة 6 / 298.
51. المنابذة أن يقول الرجل: أي ثوب نبتته إليّ فقد اشتريته بكذا. انظر المغني لابن قدامة 6 / 298.
52. مغني المحتاج للخطيب الشربيني 2 / 358، وانظر أيضا المغني لابن قدامة 8 / 42.
53. الفتاوى لابن تيمية 30 / 188.
54. العقود لابن تيمية ص 436.
55. الغرر وأثره في العقود للصدّيق الضرير ص 291.



## **The Lease that Ends with Title Transfer with Fixed and Floating Rent: Applications in the Islamic Banks and their Ruling**

**Mr. Belhadji Abdessamad**

**College of Humanities & Social Sciences - Abou Bakr Belkaid University  
Tlemcen - Algeria**

### **Abstract**

This paper discusses one of the modern transactions applied in Islamic banks. It is based on a contracted termed “Ijarah Muntahia Bittamlik” (lease ending with title transfer). Typically, the Islamic bank signs a long-term lease agreement, ten years for example, with its clients. The ten years shall be divided into twenty periods, six months each. However, pricing here remains the bank’s major concern. This is because Islamic banks, similar to conventional banks, price their products against interest rate. As interest rate increases, Islamic banks tend to increase their rentals. The mechanism adopted to achieve this goal involves dividing lease rentals into two parts. One is fixed, and it represents the bank’s cost of financing. The other is variable and linked to the interest rate; it represents the bank’s profit. This originally variable rate is determined at the start of each Ijarah period. However, it remains unknown at the time of contracting. Obviously, this practice raises a Shariah concern since Shariah dictates that rental in any lease agreement must be fixed from day one, or at least future adjustments, if any, must be predetermined and made known. The paper is an attempt to address this problem and bring up all Fiqh discussions pertaining to the matter, in order to determine its Shariah validity or otherwise.