

## صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة والمنتھية بالتمليك

عبدالله بن محمد العمراني

أستاذ مشارك - قسم الفقه - كلية الشريعة- الرياض

المستخلص. يتناول هذا البحث أحكام صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة، وصكوك الإجارة المنتھية بالتمليك، وصكوك إجارة العين لمن باعها إجارة منتھية بالتمليك. وقد خلص البحث إلى النتائج الآتية:

- يجوز إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة بشرط توفر شروط السلم فيها.
- يجوز إصدار صكوك الأعيان الموصوفة في الذمة على أساس عقد الإجارة الموصوفة في الذمة ويعتبر المصدر لتلك الصكوك بائعاً لمنفعة العين الموصوفة في الذمة، والمكتتبون فيها مشتريين لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك المنفعة، ويملك حملة الصكوك تلك المنافع على الشيوخ بغنمها وعرمها.
- ويشترط أن يتضمن عقد إصدار الصكوك الشروط الشرعية لإجارة العين الموصوفة في الذمة.
- لا يجوز تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة قبل تعيين العين التي تستوفى المنفعة منها إلا بضوابط التصرف في الديون.
- يجوز إصدار صكوك إجارة منتھية بالتمليك بناء على عقد الإجارة، وهي إجارة منافع أعيان، وتراعى الضوابط الشرعية لعقد الإجارة وصكوك الإجارة عند التطبيق العملي.
- يجوز تداول صكوك الإجارة المنتھية بالتمليك ما دامت تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات الأعيان وفق المعايير والضوابط الشرعية.
- اختلف المعاصرون في حكم إجارة العين لمن باعها إجارة منتھية بالتمليك، والراجح المنع، وعلى ذلك فلا يجوز تصكيكها أو تداولها؛ وذلك لأن صكوك الإجارة في هذه المعاملة صيغة مركبة من جملة من العقود الصورية، مؤداها أنها حيلة على الربا.

## المقدمة

يسهم هذا الموضوع في تطوير مسيرة الصناعة المالية الإسلامية، وأدوات الاستثمار والتمويل الإسلامي، ببحث الأحكام الشرعية المتعلقة بمسائله، ويحوي هذا البحث ثلاث مسائل رئيسية، هي:

١. صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة.
٢. صكوك الإجارة المنتهية بالتمليك.
٣. صكوك إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتمليك.

وسيتم تناول كل مسألة من المسائل السابقة من ناحيتين:  
أولاً: حكم إصدار الصكوك.  
ثانياً: حكم تداول الصكوك.

وقد كانت هذه المسائل مما أوصى المجمع الفقهي الإسلامي الدولي في دورة سابقة بأن يجري فيها مزيد بحث. وتعد من المسائل الفقهية الدقيقة والعميقة من حيث تصورها، والخلوص إلى حكم فقهي فيها. وقد اجتهدت وسعي في هذا البحث وفق المنهج العلمي في بحث المسائل الفقهية.

### المبحث الأول: صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة

#### المسألة الأولى: تعريف صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة

• الإجارة في اللغة: مصدر أجر، وهي مشتقة من الأجر، وهو العوض، والجزاء على العمل<sup>(١)</sup>.

(١) ابن فارس، أبو الحسن (٤١٣هـ) معجم مقاييس اللغة (١/٦٢)، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الجليل، بيروت، الطبعة التاسعة؛ الفيروزآبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب (٤٠٧هـ) القاموس المحيط، تحقيق مكتب تحقيق التراث، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ص ٤٣٦؛ البعلبي، أبو عبدالله محمد بن أبي الفتح الحنبلي (١٣٨٥هـ) المطلع على أبواب المقنع، المكتب الإسلامي للطباعة والنشر، دمشق، سوريا، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ص ٢٦٣.

وفي الاصطلاح: تمليك المنفعة بعوض معلوم<sup>(٢)</sup>.

• الصكوك في اللغة: مادة الكلمة تدور على معنيين:

**المعنى الأول:** الضرب بشدة؛ جاء في معجم مقاييس اللغة:<sup>(٣)</sup> ((الصاد، والكاف أصل يدل على تلاقي شيئين بقوة وشدة...)).

**المعنى الثاني:** الكتاب، جاء في لسان العرب<sup>(٤)</sup> (( الصك: الكتاب فارسيّ معرب)).

وفي المغرب<sup>(٥)</sup>: (وأما الصك لكتاب الإقرار بالمال أو غيره فمعزّب)).

• وجاء تعريف صكوك الاستثمار اصطلاحاً في معايير هيئة المحاسبة<sup>(٦)</sup> بأنها: (وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع أو

(٢) النسفي، نجم الدين أبو حفص عمر بن محمد (١٤١٦هـ) *طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية*، ضبط وتخريج الشيخ خالد عبدالرحمن العك، بيروت، دار النفائس للطباعة النشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ص ٢٦١؛ *القونوي*، قاسم (١٤٠٧هـ) *أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء*، تحقيق الدكتور أحمد بن عبدالرزاق الكبيسي، جدة، دار الوفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، ص ٢٥٩؛ *الشرييني*، محمد الخطيب (د.ت.) *مغني المحتاج في شرح المنهاج*، بيروت، دار الفكر، (٣٣٢/٢)؛ *الحجاوي*، أبو النجا شرف الدين موسى *المقدسي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل*، تصحيح وتعليق عبداللطيف محمد موسى السبكي، بيروت، لبنان دار المعرفة للطباعة والنشر، (٢٨٣/٢).

(٣) *ابن فارس*، أبو الحسن (١٤١٣هـ) *معجم مقاييس اللغة*، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الجيل، بيروت، الطبعة التاسعة، ٢٧٦/٣.

(٤) *ابن منظور*، محمد، *لسان العرب*، بيروت، دار صادر، الطبعة الأولى ١٠/٤.

(٥) *المطرزي*، ناصرالدين (١٣٩٩هـ) *المغرب في ترتيب المعرب*، حلب، مكتبة دار الاستقامة، الطبعة الأولى ٤٧٨/١.

(٦) *هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية* (١٤٢٨هـ) *المعايير الشرعية*، المنامة، ص ٣١٠.

خدمات أو في موجودات مشروع معين أو نشاط استثماري خاص، وذلك بعد تحصيل قيمة الصكوك وقفل باب الاكتتاب وبدء استخدامها فيما أصدرت من أجله).

### • تعريف الإجارة الموصوفة في الذمة

قبل البدء في تعريف الإجارة في الذمة تحسن الإشارة إلى أن الإجارة الواردة على منافع الأعيان نوعان:

**النوع الأول:** الإجارة الواردة على منفعة عين معينة، سواء أعينت بالإشارة أم بالوصف، ويتعلق حق المستأجر بمنفعة العين المعينة المعقود عليها لا سواها.

**النوع الثاني:** الإجارة الواردة على منفعة عين موصوفة في الذمة، مثل أن يؤجره منفعة سيارة صفتها كذا، بحيث يصفها وصفاً نافعاً للجهالة والنزاع.

ويتعلق حق المستأجر فيها بمنفعة عين موصوفة في ذمة المؤجر لا بعين معينة، ولا بعمل في ذمة المؤجر.

### تعريف الإجارة الموصوفة في الذمة

هي الإجارة التي ترد على منفعة متعلقة بذمة المؤجر كاستئجار دابة أو سيارة ذات أوصاف معينة لإيصاله إلى مكان معين أو مدة معينة، أو القيام بعمل.

وعرفت الإجارة الموصوفة في الذمة بأنها<sup>(٧)</sup>: (بيع منافع مستقبلية بثمن حال) ويشير الفقهاء في تعليقاتهم إلى أنها سلم في المنافع، وأنها الإجارة التي ترد على منفعة عين متعلقة بذمة المؤجر، كاستئجار دابة ذات أوصاف معينة، لإيصاله إلى مكان معين، أو مدة معينة، أو القيام بعمل معين.

(٧) الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف، *المنتقى شرح الموطأ*، بيروت: دار الكتاب الإسلامي، ١١٧/٥؛ القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة (١٤١٩هـ) *حاشية قليوبي* وعصيرة، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، بيروت، دار الفكر، الطبعة الأولى، ٦٩/٣؛ الرحيباني، مصطفى السيوطي (١٩٦١م) *مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى*، دمشق، المكتب الإسلامي، ٦١٣/٣.

• وتعرف صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة بأنها (وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك)<sup>(٨)</sup>.

### المسألة الثانية: حكم إجارة العين الموصوفة في الذمة

اختلف الفقهاء في حكم العين الموصوفة في الذمة على قولين:

**القول الأول:** عدم جواز إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وهو مذهب الحنفية<sup>(٩)</sup>.

**القول الثاني:** جواز إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة وهو مذهب المالكية<sup>(١٠)</sup>، والشافعية<sup>(١١)</sup>، والحنابلة<sup>(١٢)</sup>.

### أدلة القول الأول

**الدليل الأول:** أن المنافع لا تعتبر أموالاً، لأن المال ما يمكن ادخاره لوقت الحاجة، والمنافع ليست بمال متقوم يثبت في الذمة وعلى ذلك فلا تجوز الإجارة الموصوفة في الذمة<sup>(١٣)</sup>.

(٨) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٨هـ) المعايير الشرعية، المنامة، ص ٣١٠.

(٩) مجلة الأحكام العدلية، مادة (٤٤٩) ٨٦/١.

(١٠) الدسوقي، محمد عرفة (د.ت). حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عيش، دار الفكر، بيروت، ٣/٤.

(١١) القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة (١٤١٩هـ) حاشية قليوبي وعميرة، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، بيروت، دار الفكر، الطبعة الأولى، ٣/٦٩-٧٠.

(١٢) البهوتي، منصور بن يوسف بن إدريس (١٤٠٢هـ) كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: طلال مصيلحي، بيروت، دار الفكر، ٣/٥٤٦.

(١٣) السرخسي، شمس الدين (١٤٠١هـ) المبسوط، بيروت دار المعرفة، ٥/٢٧١؛ الزيلعي، فخر الدين الحنفي (١٤١٣هـ) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، القاهرة، دار الكتب الإسلامية، ٥/١٣٢.

**المنافشة:**

لا يسلم بأن المنافع لا تعتبر أموالاً، بل المنافع أموال تصح المعاوضة عليها، فقد جعل النبي صلى الله عليه وسلم منفعة تعليم القرآن صدقاً، بل إنه يصح إقراض المنفعة<sup>(١٤)</sup> فيثبت في الذمة.

جاء في الاختيارات الفقهية<sup>(١٥)</sup>: ((يجوز قرض المنافع، مثل أن يحصد معه يوماً ويحصد معه الآخر يوماً، أو يسكن داراً ليسكن الآخر بدلها)).

**الدليل الثاني:** أن من شروط صحة عقد الإجارة كون المؤجر معيناً<sup>(١٦)</sup>، وعليه فلا يجوز ورود العقد على منفعة موصوفة في الذمة غير متعلقة بذات معينة.

**المنافشة:** يناقش بأن هذا الاشتراط يحتاج إلى دليل، وهو ينافي أن الأصل في العقود المالية الحل والإباحة.

**دليل القول الثاني:**

استدلوا بأن إجارة العين الموصوفة في الذمة من باب السلم في المنافع.

وعليه فإن جواز إجارة منافع الأعيان الموصوفة في الذمة منوط بتوفر شروط السلم فيها كما نص على ذلك الفقهاء<sup>(١٧)</sup>، ومن هذه الشروط:

(١٤) العمراني، عبدالله بن محمد (١٤٢٧هـ) *المنفعة في القرض، الرياض، دار ابن الجوزي، ص ٢٢٣.*

(١٥) البعلي، أحمد (د.ت.) *الاختيارات الفقهية الرياض، مكتبة الرياض الحديثة، ص ١٣١.*

(١٦) مجلة الأحكام العدلية، مادة (٤٤٩) (٨٦/١).

(١٧) الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف (١٤١٩هـ) *المنتقى شرح الموطأ، بيروت: دار الكتاب الإسلامي، ١١٧/٥؛ القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة، حاشية قليوبي وعميرة، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات، بيروت، دار الفكر، الطبعة الأولى، ٦٩/٣؛ الرحيباني، مصطفى السيوطي (١٩٦١م) *مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتهى، دمشق، المكتب الإسلامي، ٦١٣/٣؛ ميرة، حامد بن حسن، (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ١٦٩.**

- (١) أن تكون العين المؤجرة مما ينضبط بالوصف.
- (٢) وصف العين المؤجرة وصفاً ينفي الجهالة والغرر.
- (٣) تعجيل تسليم الأجرة - على الخلاف الآتي:

### المسألة الثالثة: حكم اشتراط تسليم الأجرة في مجلس العقد في الإجارة الموصوفة في الذمة:

اختلف جمهور الفقهاء - القائلون بجواز الإجارة في الذمة - في حكم اشتراط تسليم الأجرة في مجلس العقد على ثلاثة أقوال:

**القول الأول:** أنه يجب لصحة الإجارة الموصوفة في الذمة قبض المؤجر الأجرة في مجلس العقد إلا إذا شرع المستأجر باستيفاء المنفعة - كما لو ركب المستأجر السيارة الموصوفة في طريقه إلى المكان المشترط أن تحمله إليه، فيجوز عندئذ تأخير الأجرة. وهذا قول المالكية<sup>(١٨)</sup>.

**القول الثاني:** أنه يشترط في الإجارة الموصوفة في الذمة قبض المؤجر الأجرة في مجلس العقد مثل السلم. وهذا قول الشافعية<sup>(١٩)</sup>.

**القول الثالث:** أن الإجارة الموصوفة في الذمة إذا عقدت بلفظ السلم والسلف فإنه يشترط لصحة إجارة الذمة عندئذ تسليم الأجرة في مجلس العقد. وأما إذا لم تعقد بلفظ السلم والسلف فلا يشترط فيها تعجيل الأجرة. وهذا قول الحنابلة<sup>(٢٠)</sup>.

(١٨) محمد أبو البركات أحمد الدردير (د.ت.) الشرح الكبير، تحقيق: محمد عيش، بيروت، دار الفكر، ٣/٤.

(١٩) الشربيني، محمد الخطيب، (د.ت.) مغني المحتاج في شرح المنهاج، بيروت، دار الفكر، ٤٣٠/٢.

(٢٠) البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس، (١٩٩٦م) شرح منتهى الإرادات، بيروت، دار عالم الكتب الطبعة الثانية، ٢٩/٤.

**الأدلة:**

**دليل القول الأول:** أن شروع المستأجر في استيفاء المنفعة ينفي بيع المؤخر بالمؤخر، حيث أن قبض أوائل المنفعة كقبض أواخرها فارتفع المانع من التأخير<sup>(٢١)</sup>.

**المنافشة:**

يمكن أن يناقش بأنه بمجرد استيفاء المنفعة لم تعد موصوفة في الذمة وإنما تكون متعيّنة حينئذٍ.

**دليل القول الثاني:** أن الإجارة الموصوفة في الذمة سلم في المنافع، فكانت كالسلم في الأعيان فيشترط تسليم الأجرة في مجلس العقد<sup>(٢٢)</sup>.

**دليل القول الثالث:** أن الإجارة في الذمة إذا عقدت بلفظ السلم فإنها تكون سلمًا في المنافع وأما إذا لم تعقد بلفظ السلم فإنها لا تكون سلمًا في هذه الحالة فلا يلزم تسليم الأجرة حينئذٍ<sup>(٢٣)</sup>.

وقد رجح هذا القول بعض المعاصرين<sup>(٢٤)</sup> بناءً على أن الإجارة وإن كان لها شبه بالسلم من بعض الوجود فليست بسلم من كل وجه، وبالتالي فلا تنطبق عليها أحكام السلم من تعجيل الأجرة ونحوه مثل الاستصناع.

(٢١) محمد أبو البركات أحمد الدردير (د.ت.) الشرح الكبير، تحقيق: محمد عيش، بيروت، دار الفكر، ٣/٤.

(٢٢) الشربيني، محمد الخطيب (د.ت.) مغني المحتاج في شرح المنهاج، بيروت، دار الفكر، ٤٣٠/٢.  
(٢٣) البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (١٩٩٦م) شرح منتهى الإرادات، بيروت، دار عالم الكتب الطبعة الثانية، ٢٩/٤.

(٢٤) حماد، نزيه (٢٠٠٠م) صكوك الإجارة، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة عمان، ص ١٦؛ القره داغي، علي محي الدين (٢٠٠١م) صكوك الإجارة، خصائصها وضوابطها - دراسة فقهية اقتصادية -، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة عمان، ص ص: ٣٦-٣٩.



**الترجيح:**

بالتأمل في أدلة الأقوال الثلاثة، والبناء الفقهي لهذه المسألة وهو جواز الإجارة الموصوفة في الذمة بناءً على أنها سلم في المنافع، فإن الباحث يميل إلى القول الثاني خاصة وأن القول الثالث ليس واضحاً بشكل دقيق؛ لأن العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، ولعل مؤدى قول الحنابلة أنها إذا عقدت واقعاً حسب حقيقة العقد لا باللفظ فقط فيكون القول وجيهاً حينئذٍ.

وعلى كلٍ فإن المسألة ما زالت بحاجة إلى تأمل خاصة وأنه قد يقال: إن الإجارة قد لا تتفق مع البيع من كل وجه في الأحكام فلا يشترط حينئذٍ تسليم الأجرة في المجلس والله أعلم.

**المسألة الرابعة: حكم إصدار صكوك الإجارة الموصوفة في الذمة:**

بناءً على ما سبق من جواز الإجارة الموصوفة في الذمة فإنه يجوز إصدار صكوك الأعيان الموصوفة في الذمة على أساس عقد الإجارة الموصوفة في الذمة ويعتبر المصدر لتلك الصكوك بائعاً لمنفعة العين الموصوفة في الذمة، والمكنتيون فيها مشترين لها، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك المنفعة، وبملك حملة الصكوك تلك المنافع على الشبوع بغنمها وغمها<sup>(٢٥)</sup>.

ويشترط أن يتضمن عقد إصدار الصكوك الشروط الشرعية لإجارة العين الموصوفة في الذمة ومنها: وصف العين محل العقد وصفاً نافعاً للجهالة، وأن تكون العين الموصوفة مما يمكن ضبطه بالصفة، وتحديد موعد استيفاء منفعة العين المؤجرة، ومدتها، ومقدار الأجرة وطريقة الدفع ونحو ذلك.

(٢٥) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٨هـ) المعايير الشرعية، المنامة، ص ٣١٤.

كما يحسن التنبيه إلى أن هذا من حيث التأصيل الفقهي، ولا بد للجواز من توفر الضوابط الشرعية حين التطبيق في الواقع.

**المسألة الخامسة: حكم تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة:**  
اختلف المعاصرون في هذه المسألة على قولين:

#### القول الأول:

لا يجوز تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة قبل تعيين العين التي تستوفى المنفعة منها إلا بضوابط التصرف في الديون.  
وهذا ما تبناه قرار هيئة المحاسبة والمراجعة<sup>(٢٦)</sup>.

**القول الثاني:** يجوز تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة مطلقاً. وهذا قول لبعض المعاصرين<sup>(٢٧)</sup>.

#### أدلة القول الأول:

#### الدليل الأول:

لا يجوز تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة؛ لأن قيمة الصك ما زالت نقوداً لم تتحول إلى عين، فلا يجوز تداولها إلا بضوابط الصرف؛ لأن ذلك من قبيل بيع النقد بالنقد<sup>(٢٨)</sup>.

(٢٦) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٨هـ) المعايير الشرعية، المنامة، ص ٣١٩.

(٢٧) حماد، نزيه (٢٠٠١م) صكوك الإجارة، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة عمان، ص ٢١؛ حسان، حسين حامد، صكوك الاستثمار، بحث غير منشور مقدم لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين، ص ٤٠؛ قحف، منذر (١٤١٥هـ) سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، المعهد الإسلامي للبحوث التدريب بالبنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى، ص ٥٥.

(٢٨) القره داغي، علي محي الدين (٢٠٠١م) صكوك الإجارة، خصائصها وضوابطها - دراسة فقهية اقتصادية-، المرجع السابق، ص ٣٦.

**المنافشة:**

**نوقش:** بأنه لا يسلم بأن تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة من قبيل بيع النقد بالنقد، وإنما هو بيع منفعة بنقد، وذلك لأن إجارة الموصوف في الذمة إنما تثبت المنفعة المعقود عليها في ذمة المؤجر، وقد نص الفقهاء في إجارة الأعيان الموصوفة في الذمة بأن المنفعة إنما تتعلق بذمة المؤجر لا بعين أو محل. وعليه فلو أجز منفعة دابة موصوفة في الذمة فهلكت وجب عليه أن يعطيه أخرى مكانها لأن حق المستأجر إنما تعلق بذمة المؤجر لا بعين معينة. وعليه فإنه وإن تعيّن العين الموصوفة في الذمة وشرع المستأجر في استيفاء المنافع الموصوفة في الذمة منها فإن حق المستأجر لا يتعلق بعينها وإنما يتعلق بذمة المؤجر، وهو ما يؤكد أن المستأجر قد استحق منفعة معلومة منذ العقد وإن لم تتعين العين التي تستوفى منها تلك المنفعة<sup>(٢٩)</sup>.

**الإجابة:** يمكن أن يجاب بأن المنظور إليه ليس الضمان حال الهلاك من عدمه، بل لأنها أصبحت ديناً في الذمة ودين السلم لا يجوز بيعه قبل قبضه.

**الدليل الثاني:** أن تأجير المنافع الموصوفة في الذمة يؤدي إلى بيع الدين بالدين؛ لأن المنفعة إذا كانت تستوفى من موصوف في الذمة فهي في حكم الدين؛ فلا يجوز إذًا إصدار الصكوك المتداولة بشأنها.

**المنافشة:**

نوقش من وجهين:

١. أن أصحاب هذا القول أجازوا إجارة الموصوف في الذمة، وعليه فإذا جاز للمؤجر أن يؤجر منفعة عين معدومة بالوصف المنضبط مقابل ما يدفعه المستأجر

(٢٩) ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ٣٧٢.

من أجرة، فما المانع أن يقوم مالك الصك بإعادة تأجير هذه المنفعة الموصوفة في ذمته للمستأجر الثاني، وذلك لأنه قد قام بمثل ما قام به الأول ولا فرق، فلماذا أجزتموه للأول ومنعتموه للثاني<sup>(٣٠)</sup>.

**الإجابة:** يجاب بأن المنفعة الموصوفة في الذمة أصبحت ديناً مثل دين السلم بناء على التخريج الفقهي للمسألة، ودين السلم لا يجوز بيعه قبل قبضه إلا لمن هو عليه بمثل الثمن أو دونه لا أكثر حالاً.

وما ذكر من عدم المانع يمكن قبوله بناءً على جواز السلم الموازي دون ربط بين العقدين وفق أحكام السلم والسلم الموازي.

٢. أن بيع الدين بالدين ليست كل صوره ممنوعة اتفاقاً، وإنما محل الاتفاق ابتداءً ببيع الدين بالدين<sup>(٣١)</sup>.

**الإجابة:** يجاب بأن مسألة بيع دين السلم قبل قبضه هي من صور بيع الدين المحرمة - باستثناء بعض الصور -.

### أدلة القول الثاني:

**الدليل الأول:** تداول صك ملكية منفعة عين موصوفة في الذمة إنما هو حوالة للوفاء بالالتزام، وليس بيعاً لنفس المنفعة الموصوفة<sup>(٣٢)</sup>.

### المناقشة:

**نوقش:** بأن العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني، فحامل

(٣٠) ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ٢٧٣.

(٣١) المرجع السابق.

(٣٢) قحف، منذر (١٤١٥هـ) *سندات الإجارة والأعيان المؤجرة*، المعهد الإسلامي للبحوث التدريب بالبنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى، ص ٥٦.

الصك إنما قام ببيع المنفعة الموصوفة بدليل أخذه عوضاً عن ذلك، وأما تسميته حوالة بالوفاء، فلا يغير من حقيقة العقد شيئاً<sup>(٣٣)</sup>.

**الدليل الثاني:** إجارة عين موصوفة في الذمة سلم في المنافع، وقد أجاز بعض المالكية، وشيخ الإسلام ابن تيمية، وابن القيم: التصرف في المسلم فيه قبل قبضه على تفصيل عندهم.

وعليه فتجوز إعادة تأجير المنفعة الموصوفة في الذمة قبل تعين العين محل الاستيفاء، وهو تداول صك ملكية منفعة العين الموصوفة في الذمة<sup>(٣٤)</sup>.

**المنافشة:** يمكن أن يناقش بأنه يلزم من إقرارهم بأنها سلم في المنافع عدم الجواز إلا في الحالة المستثناة على التفصيل الذي ذكره شيخ الإسلام وغيره بحيث لا يكون هناك زيادة على الدين، وليس المحذور هو عدم تعين العين.

**الدليل الثالث:** القياس على صكوك ملكية منافع الأعيان المعينة، فيجوز قياساً عليها تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة ولا فرق؛ لأن المنافع المعلومة قابلة للبيع بعقد الإجارة، وكذلك التداول سواء أكان عقد الإجارة الأول وارداً على عين معيّنة أم موصوفة في الذمة، إذ لا فرق بين كون المنفعة التي ترد عليها الملكية بعقد الإجارة متعلقة بعين محددة بذاتها، وبين كونها متعلقة بذمة المؤجر طالماً أنها محددة بالوصف المنضبط، مبيّنة على نحو تتحقق معها المعلوماتية المشترطة لصحة بيعها وتداولها<sup>(٣٥)</sup>.

(٣٣) ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ٣٧٤.

(٣٤) حسان، حسين حامد (د.ت.) صكوك الاستثمار، بحث غير منشور مقدم لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين، ص ٤٠.

(٣٥) حماد، نزيه (٢٠٠١م) صكوك الإجارة، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة عمان، ص ص: ٢١-٢٢.

**المناقشة:** يمكن أن يناقش بأن القياس مع الفارق؛ لأن الإجارة على عين موصوفة يترتب عليها دين في الذمة ثم إن هذا الدليل هو استدلال بمحل النزاع.

### الراجع:

بعد عرض القولين في المسألة وأدلة كل قول والمناقشات الواردة يتبين والله أعلم - رجحان القول الأول لظهور أدلته ومناقشة أدلة القول الثاني.

إلا أنه يمكن القول بالجواز بناءً على أحكام السلم والسلم الموازي دون ربط بين العقدين. لكن يؤخذ في الاعتبار مدى صلاحية هذا التصرف في التطبيق العملي ومدى توفر منافع مساوية للمنافع الأولى خاصة أن السلم في السلع المعينة أكثر رغبة بين الناس من السلم في المنافع.

### المبحث الثاني: صكوك الإجارة المنتهية بالتملك

#### المسألة الأولى: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك وصورها:

عقد الإجارة المنتهية بالتملك<sup>(٣٦)</sup> من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً، وكتبت فيها البحوث والفتاوى؛ لبيان حكمها الشرعي، من قبل هيئات الفتوى، والمجامع الفقهية، والبحوث والرسائل العلمية، وغيرها.

وكثير ممن كتب في هذا العقد اعتنى ببيان صورته، وتكييفه الفقهي دون التركيز على استخلاص تعريف له.

(٣٦) التملك في اللغة: مصدر ملك، أي جعله مالاً للمال.  
ابن فارس، أبو الحسن (١٤١٣هـ) معجم مقاييس اللغة (٥/٥٣١)، تحقيق: عبدالسلام هارون، دار الجيل، بيروت، الطبعة التاسعة؛ ابن منظور، محمد، لسان العرب، بيروت، دار صادر، الطبعة الأولى (١٠/٤٩٢)؛ الفيروزآبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب (١٤٠٧هـ) القاموس المحيط، تحقيق مكتب تحقيق التراث، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ص ١٢٣٢.  
وفي اصطلاح الفقهاء بمعناه اللغوي.

وفي المقابل عُرف هذا العقد بتعريفات، من أبرزها ما يأتي:

- (١) «تمليك المنفعة، ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة»<sup>(٣٧)</sup>.  
 (٢) «التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل»<sup>(٣٨)</sup>.

(٣) «أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة -قد تزيد على أجرة المثل-، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر»<sup>(٣٩)</sup>.

(٤) «تمليك منفعة عين معلومة، مدة معلومة، يتبعه تمليك للعين على صفة معلومة، مقابل عوض معلوم»<sup>(٤٠)</sup>.

(٥) «إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أوفي أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار»<sup>(٤١)</sup>.

يتبين من خلال التعريفات السابقة التعريف بعقد الإجارة المنتھية بالتمليك، وأنه عقد إجارة عين يتبعه تمليك العين للمستأجر.

والملاحظ على بعض التعريفات السابقة أنها عرفت الإجارة المنتھية بالتمليك حسب الصيغ المقترحة لها لتكون شرعية، كالتعريف الأخير، وبعضها عرفها

(٣٧) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، بحث الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٢٦١٢/٤).

(٣٨) بيت التمويل الكويتي (١٤١٠هـ) الندوة الفقهية الأولى، ملحق الفتاوى والتوصيات الفقهية.

(٣٩) القره داغي، علي محي الدين، (د.ت). الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة «الإجارة المنتھية بالتمليك» مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر، (١/٤٧٧).

(٤٠) الخميس، سليمان بن صالح، (١٤٢٠هـ) الإجارة الطويلة والمنتھية بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الفقه في كلية الشريعة بالرياض، ص ٣١١.

(٤١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٨هـ) المعايير الشرعية، المنامة، ص ١٦٤.

حسب الصيغة المعمول بها كالتعريف الثالث، وباقي التعريفات جاءت عامة شاملة لأغلب الصور على وجه العموم.

### صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك صور متعددة، وفيما يأتي أبرز صورها<sup>(٤٢)</sup>.

**الصورة الأولى:** إجارة تنتهي بالتملك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية. وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهي بتملك الشيء المؤجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً، كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً (أي مشترياً) للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ويمكن أن نتصور صيغة هذا العقد على النحو التالي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا، لمدة خمس سنوات مثلاً، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة، وقال الآخر قبلت<sup>(٤٣)</sup>.

### الصورة الثانية: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي.

وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يُمكنُ المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ (رمزي) هو كذا.

(٤٢) استبعدت الصور التي ليس لها علاقة بالإجارة المنتهية بالتملك، أو التي لها علاقة لكنها ليست أساسية فيها، كما استبعدت بعض الصور التي تعتبر داخلية ضمن صورة من الصور ومتفرعة عنها.

(٤٣) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٤/٢٦١٣).



ويمكن أن نتصور صيغة هذا العقد على النحو التالي:  
أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة هي كذا على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذه السلعة - إذا رغبت في ذلك- بئمن (رمزي) هو كذا، ويقول الآخر قبلت<sup>(٤٤)</sup>.

#### الصورة الثالثة: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بئمن حقيقي.

وهذه الصورة مثل الصورة الثانية إلا أن الثمن هنا ثمن حقيقي، وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ (حقيقي) هو كذا. وصياغة العقد كالصورة الثانية ويكون الثمن حقيقياً<sup>(٤٥)</sup>.

#### الصورة الرابعة: اقتران الإجارة بوعد بالبيع.

وذلك بأن يتم الاتفاق على إجارة السلعة، مع وعد بالبيع في نهاية المدة إذا تم السداد، سواء كان ذلك في مقابل مبلغ يدفعه بعد انتهاء عقد الإجارة -رمزياً أو حقيقياً- وسداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق على سدادها خلال هذه المدة، أو كانت هذه الأقساط الإيجارية هي ثمن السلعة، ولم يتفق على دفع شيء آخر، لا رمزي ولا حقيقي. حسب ما يتفق عليه العقادان في نهاية المدة<sup>(٤٦)</sup>.

(٤٤) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، بحث الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٢٦١٣/٤).

(٤٥) المرجع السابق.

(٤٦) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، بحث الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٢٦١٦/٤)؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، بحث الإيجار المنتهي بالتمليك للسلامي ضمن بحوث العدد الثاني عشر (٣٣٦/١)؛ القره داغي، علي محي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة «الإجارة المنتهية بالتمليك»، المرجع السابق.

### الصورة الخامسة: الإجارة المنتهية بالتخيير.

وهي: اقتران عقد الإجارة بوعده بالبيع، أو مد مدة الإجارة، أو انتهاء الإجارة ورد العين المستأجرة إلى المالك في نهاية مدة الإجارة.

وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر - بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة - في واحد من الأمور الثلاثة:

١- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن محدد عند بداية العقد.

٢- مد مدة الإجارة.

٣- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها<sup>(٤٧)</sup>.

### الصورة السادسة: الإجارة التمويلية.

وهذه الصورة هي تطور للإجارة المنتهية بالتملك وتسمى (عقد الليزنج) أو عقد تمويل المشروعات، أو الإيجار الائتماني. إلا أن التمويل يكون من طرف ثالث، فيقوم الطرف الثالث بشراء السلعة أو يوكل العميل في شرائها، ثم يقوم بتأجيرها بإحدى الصيغ السابقة إيجاراً منتهياً بالتملك<sup>(٤٨)</sup>.

(٤٧) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٢٦١٦/٤)؛ وهذه الصورة من الصور المقترحة من مجمع الفقه الإسلامي بجدة، ينظر: قرار المجمع في العدد الخامس (٢٧٦٣/٤)، مع ملاحظة أنهم نصوا أن يكون شراء العين المأجورة بسعر السوق في الخيار الأول.

(٤٨) أبو الليل، إبراهيم دسوقي، (١٤٠٤ هـ) البيع بالتقسيط والبيع الائتماني الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ص (٣٢، ٣٤، ٣١٨)؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للألفي ضمن بحوث العدد الثالث عشر (٦٠٠/١).

**الصورة السابعة: الإجارة المنتھية بالتملك بالبيع التدريجي للعين المؤجرة.**

وذلك بأن يتفق المصرف (المؤجر) مع العميل بأن يقوم العميل بشراء نسبة (٥٠%) - مثلاً - من الشيء المستأجر الذي يملكه المصرف بمبلغ نقدي أو مؤجل عن طريق المريحة، ثم يؤجر المصرف ما يملكه للعميل (المستأجر) مع بيع تدريجي لحصة المصرف إلى أن ينتهي العقد بتملك العميل كامل العين المستأجرة<sup>(٤٩)</sup>.

أي أنه - في كل مدة - يدفع المستأجر أجره العين ناقصاً منها الأسهم التي يمتلكها، فإذا دفع كامل الأسهم صار مالكاً<sup>(٥٠)</sup>.

**الألفاظ التي تطلق على الإجارة المنتھية بالتملك**

[١] الإجارة المنتھية بالتملك:

يطلق على هذه المعاملة الإجارة المنتھية بالتملك، أو الإيجار المنتھي بالتملك، أو التأجير المنتھي بالتملك، أو الإجارة التملكية. وهي عبارات بمعنى واحد تطلق على الإجارة المنتھية بالتملك، وهذا الإطلاق هو أشهر الألفاظ التي تطلق على هذه المعاملة<sup>(٥١)</sup>.

[٢] الإيجار الساتر للبيع:

يطلق على هذه المعاملة الإيجار الساتر للبيع؛ لأن حقيقته في بداية ظهوره التحايل، جعل هذا العقد إيجاراً ليخفي صورته الحقيقية وهي البيع.

(٤٩) قحف، منذر، الإجارة المنتھية بالتملك، وصكوك الأعيان المؤجرة، ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، الدورة الثانية عشرة ١٤٢١ هـ، (٣٦٧/١)؛ القره داغي، علي محي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة «الإجارة المنتھية بالتملك» مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، العدد الثاني عشر (٤٩٩/١).

(٥٠) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة، بحث العرض للسلامي، العدد الثاني عشر (٦٢٦/١).

(٥١) بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة في دورتيه الخامسة والثانية عشرة.

كما يسمى: البيع الإيجاري، أو الإيجار البيعي، أو الإيجار الذي ينقلب بيعاً<sup>(٥٢)</sup>.

### [٣] الإجارة التمويلية:

يطلق على هذه المعاملة الإجارة التمويلية، وذلك بأن يدخل في هذه المعاملة طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين؛ ليقوم بتمويل العقد، وتسمى: الإجارة الائتمانية، أو التمويل الإيجاري، أو (عقد الليزنج) أو عقد تمويل المشروعات<sup>(٥٣)</sup>.

### [٤] الإجارة مع الوعد بالتملك:

وهي من الألفاظ التي أطلقت على صورة متطورة لهذه المعاملة، وتم اقتراحها من قبل الهيئات الشرعية والمجامع الفقهية؛ لتكون بديلاً عن الإجارة المنتهية بالتملك، بحيث تكون بعقدين مستقلين، الأول إجارة، والثاني بيع أو هبة بناء على وعد سابق<sup>(٥٤)</sup>.

### [٥] الإجارة المنتهية بالتخيير:

يطلق هذا اللفظ على إحدى صور الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يكون فيها الخيار للمستأجر في نهاية المدة بين عدة أمور، إما شراء العين، أو مد مدة الإجارة، أو رد العين<sup>(٥٥)</sup>.

(٥٢) أبو الليل، إبراهيم دسوقي، (٤٠٤ هـ) البيع بالتفسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ص ٢٧.

(٥٣) المرجع السابق، ص ٣٤.

(٥٤) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٤/٢٦١٦)؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للسلامي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة العدد الثاني عشر (١/٣٣٦)؛ القره داغي، علي محي الدين، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة «الإجارة المنتهية بالتملك» مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، العدد الثاني عشر (١/٤٩٩). (١/٤٨٤).

(٥٥) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٤/٢٦١٦).

## [٦] الإجارة المنتھية بالبيع التدريجي للعين المستأجرة:

يطلق هذا اللفظ على إحدى صور الإجارة المنتھية بالتملك كما تقدم عند بيان الصور<sup>(٥٦)</sup>.

## [٧] الإجارة المالية:

يطلق بعضهم على الإجارة المنتھية بالتملك الإجارة المالية من باب إطلاق الكل على البعض، فالإجارة المنتھية بالتملك من فصيلة الإجارة المالية، والإجارة المالية هي اصطلاح اقتصادي معاصر لعقد الإجارة تقابل الإجارة التشغيلية، يبرز فيها جانب التمويل، والنواحي الائتمانية<sup>(٥٧)</sup>.

## ٨- الإجارة المبتدئة بالتملك:

وهذا اللفظ يطلق على صورة مقترحة لتكون بديلاً عن الإجارة المنتھية بالتملك، ولذلك لم أذكرها ضمن الصور، وتسمى التملك الحال مع استثناء المنافع، وتكون ببيع العين إلى المستفيد من التمويل مع استثناء منافعها لمدة الإجارة بثمن يدفع عند العقد، ثم تباع المنافع المستتناة بعقد إجارة لمشتري العين نفسه، فتكون الدفعة الأولى لقاء ثمن العين، وتكون الدفعات الدورية التالية لقاء أجرتها عن مدة استثناء المنافع<sup>(٥٨)</sup>.

(٥٦) قحف، منذر (١٤٢١هـ) الإجارة المنتھية بالتملك، وصكوك الأعيان المؤجرة، ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، الدورة الثانية عشرة (١/٣٦٧).

(٥٧) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث الإجارة المنتھية بالتملك لشوقي دنيا ضمن بحوث مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، العدد الثاني عشر (١/٥٦٩)، وهذا من حيث الإطلاقات والاصطلاحات، وأما الأحكام، فلا بد أن تعرض أحكام هذه العقود المعاصرة على أحكام الشريعة التي تتناسب كل زمان ومكان؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث العرض للسلامي، العدد الثاني عشر (١/٦٢٢).

(٥٨) قحف، منذر (١٤٢١هـ) الإجارة المنتھية بالتملك، وصكوك الأعيان المؤجرة، ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، الدورة الثانية عشرة (١/١٤٢١هـ)، (١/٣٧٠) ويقارن مع؛ مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، بحث العرض للسلامي، الثاني (١/٦٢٦، ٦٢٧).

### المسألة الثانية: حكم الإجارة المنتهية بالتمليك

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك في صورها المشهورة من العقود المالية المركبة، وفيما يأتي بيان حكمها، وذلك وفق الصور الآتية:

**حكم الصورة الأولى وهي: إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية**  
وهذه الصورة فيها جمع بين الإجارة والبيع المعلق على سداد كامل الثمن، والعقد فيها متردد بينهما غير مستقر على واحد منهما.

وهذا التركيب في هذه الصورة له أثر في حكم هذه المعاملة؛ حيث إنه يؤدي إلى عدة أمور تؤدي إلى التحريم، وأبرز هذه المآخذ الناتجة عن تركيب هذه الصورة بهذه الكيفية ما يأتي:

١- أن العقد غير مستقر على واحد من العقدين المكونين لهذه المعاملة، وذلك أنه متردد بين أن يكمل الأقساط فيكون بيعاً<sup>(٥٩)</sup>، وأن لا يكمل فيكون ما دفعه أجرة مقابل عقد الإجارة.

٢- أن في هذه المعاملة جهالة للثمن والأجرة، بسبب التردد بين العقدين<sup>(٦٠)</sup>.

٣- أن في هذه المعاملة غرراً، وأكلاً لأموال الناس بالباطل؛ لأن المستأجر قد يعجز عن السداد فيضيع عليه الثمن، مع أنه إن كان العقد بيعاً فإنه يستحق المبيع ويلتزم بسداد الثمن الذي دفعه، أو ما يقابله من المبيع - في حال الصلح، وفسخ العقد-، كما أن المشتري يستحق الثمن عند فسخ المبيع بعيب أو نحوه.

(٥٩) والملاحظ في هذه الصورة أن عقد الإجارة ينقلب بيعاً إذا سدد كامل الثمن، وعلى ذلك فهل عقد البيع بدون ثمن أو أن الأقساط الإيجارية انقلبت ثمناً؟ وكلا الافتراضين غير مقبول فقهاً.

(٦٠) مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، مناقشات مجمع الفقه الإسلامي بجدّة، العدد الثاني عشر (٦٧٥/١).

وإن كان ما دفعه أجرة لمنفعة العين في عقد الإجارة فإنه دفع أكثر من أجرة المثل؛ طمعاً في الحصول على رتبة العين المعقود عليها، فيكون المشتري خاسراً للثمن والمثمن، ويكون البائع قد حصل على الثمن والمثمن، وفي هذا ظلم لأحد العقدين<sup>(٦١)</sup>.

ووجه الغرر في هذه المعاملة هو دخوله في عقد على سلعة ربما تحصل له إذا سدد الأقساط، وربما لا تحصل له، فيكون قد دفع مالاً في شيء غير متحقق الوقوع، وإنما هو متردد بين الحصول وعدمه.

٤- أن العقدين عقد الإجارة والبيع متواردان على عين واحدة، وبالنظر للواقع العملي لهذه المعاملة يتبين وجود التنافي بين العقدين في بعض الآثار والأحكام، كالضمان، والصيانة، وغيرها من الأحكام، وذلك أن الضمان في عقد الإجارة يكون على المؤجر، وكذا الصيانة غير التشغيلية، بينما نجد في الواقع العملي أن الضمان، والصيانة، يكونان على المستأجر، مما يدل على أن حقيقة العقد ليست إجارة، وإنما بيع، أو أنها إجارة لكن اشترط فيها ما ينافي أحكامها.

ويتبين كذلك أنه لا يصح توارد العقدين على محل واحد في وقت واحد مع تنافي الأحكام والآثار.

وبهذا صدرت الفتاوى والقرارات بمنع هذه المعاملة، مثل قرار هيئة كبار العلماء<sup>(٦٢)</sup>، وقرار مجمع الفقه الإسلامي بجدة<sup>(٦٣)</sup>.

وبهذا يتبين أن التركيب في هذه الصورة أدى إلى التحريم، للأسباب السابقة.

(٦١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، بحث الإيجار المنتهي بالتملك لابن بيه ضمن

بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس (٤/٢٦٦٩).

(٦٢) القرار رقم (١٩٨) في تاريخ ٦/١١/١٤٢٠هـ.

(٦٣) القرار رقم ١١٠ (٤/١٢).

هذا وقد اقترح تصحيح لهذه الصورة، كما في توصيات الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، ونصها: «إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

(أ) ضبط مدة الإجارة، وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

(ب) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

(ج) نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذًا

لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر...»<sup>(٦٤)</sup>.

وجاء في التأجير المنتهي بالتمليك<sup>(٦٥)</sup>: «فبناءً على ذلك يصح تخريج عقد

التأجير المنتهي بالتمليك على التكييف المذكور<sup>(٦٦)</sup>، ويعتبر صحيحًا عند من قال

بجواز هذه المسائل جميعها، إلا أنه يراعى في تطبيق ذلك أمور:

١- يجب أن يترتب على عقد الإجارة جميع آثاره خلال المدة المتفق عليها، والتي من أهمها أن المالك المؤجر هو الذي يتحمل تبعات هلاك وتلف العين المؤجرة، إن تلفت بغير قصد أو تقريط من المستأجر أو غيره، ولا يجوز تحميل ذلك على المستأجر؛ لأن هذا هو مقتضى عقد الإجارة.

٢- أن الهبة الموعود بها ليست هبة محضة، بل هي من قبيل هبة الثواب، وذلك لأجل الزيادة المدفوعة على الأقساط الإيجارية أو المتمثلة في الدفعة الأولى، وهبة الثواب حكمها حكم البيع إلا أنها تفارقه من جانب تحديد العوض ومقداره،

(٦٤) بيت التمويل الكويتي (١٤١٠هـ) الندوة الفقهية الأولى، ملحق الفتاوى والتوصيات الفقهية.

(٦٥) للدخيل، ص ١٢١.

(٦٦) عقد إجارة ينتهي بهبة العين المؤجرة إلى المستأجر.



ففي هبة الثواب العوض مسكوت عنه، وعن مقداره. وتحديده راجع إلى قيمة الموهوب أو إلى ما يرضى به الواهب، فإذا طرأ ما يفسخ العقد فلمن فات غرضه بالفسخ الرجوع على الآخر بقدر ما فاتته، فلو فسخ العقد بأفة سماوية أو من جهة المؤجر فللمستأجر الرجوع بما زاد عن أجرة المثل؛ لأنه لم يرض بدفع الزيادة على أجرة المثل إلا لأجل المستأجر، فللبائع أن يرجع على المستأجر بما لحقه من ضرر؛ بناء على ما شرطاه من شروط جزائية».

وخلاصة رأي المصححين لهذه الصورة أنها تصح إذا روعيت ضوابط أبرزها:

١- أن يكون العقد عقد إجارة تترتب عليه آثاره وأحكامه طيلة المدة.

٢- في حالة فسخ العقد يرجع المستأجر على المؤجر بما زاد عن أجرة المثل.

إلا أنه يؤخذ في الاعتبار ضرورة وجود جهة رقابية لتطبيق ذلك بشكل صحيح، وإلا فإن الواقع يدل على أن تطبيق هذه الصورة بما فيها من مأخذ هو الأكثر شيوعاً، وعلى ذلك فتمنع سداً للذريعة.

وخلاصة القول في بيان أثر التركيب، هو أنه بالتأمل في الصورة المصححة يتبين أنها لا تكون صحيحة إلا بتطبيق أحكام الإجارة طيلة المدة، أي أن العقدين لا يتواردان في وقت واحد، بينما الصورة محل البحث لا يوجد فيها هذا الانفصال، مما يدل على أن التركيب له أثر في تحريم هذه الصورة بصورتها الأساس التي هي محل البحث؛ للمآخذ السابقة التي أثرت فيها، وأدت إلى التحريم.

**حكم الصورة الثانية وهي: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي**

هذه الصورة عقد مركب فيها جمع بين عقد الإجارة وعقد البيع المعلق على

سداد كامل الثمن.

وهذا التركيب يؤدي إلى الغبن، وأكل أموال الناس بالباطل؛ وذلك لأنه في

حالة فسخ عقد الإجارة، وعدم تمكن المستأجر من سداد كامل الثمن، فإنه يفوت

عليه تملك العين التي كان يرغب في تملكها، وتفتت عليه الأقساط الكبيرة التي هي أكثر من أجره المثل، والتي دفعها أملاً في تملك العين.

وأشار بعض الباحثين إلى مأخذ آخر على هذه الصورة مفاده: أن اقتران عقد الإجارة - مع تحديد الأجرة المرتفعة كثيراً عن أجره المثل خلال المدة التي اشترط استمرار الإجارة فيها بهذه الأجرة- بعقد البيع في نهاية هذه المدة، وبعد سداد هذه الأقساط الإيجارية، - وجعل ثمن المبيع رمزياً- يفصح بصورة واضحة عن أن المقصود هو عقد بيع من أول الأمر، وليس عقد إجارة ثم عقد بيع، وأن كل ما دفع هو الثمن<sup>(٦٧)</sup>.

كما أن جعل الثمن رمزياً يبطل العقد؛ لجهالة الثمن، لما تقدم من أن الثمن الحقيقي لم يسمياه<sup>(٦٨)</sup>.

### حكم الصورة الثالثة، وهي: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي

هذه الصورة هي عقد مركب من عقدين على عين واحدة<sup>(٦٩)</sup>.  
والعقدان هما عقد إجارة، وعقد بيع معلق على شرط هو سداد كامل الثمن.  
وهذا التركيب يؤدي إلى جهالة الثمن والمثمن.

(٦٧) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، بحث الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس (٢٦٤٦/٤).

(٦٨) الخميس، سليمان بن صالح (١٤٢٠هـ) الإجارة الطويلة والمنتوية بالتمليك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الفقه في كلية الشريعة بالرياض، ص ٤١٦.

(٦٩) يرى بعض الباحثين أن العقدين واردان على محلين لا على محل واحد، باعتبار أن البيع وارد على الرقبة، والإجارة واردة على المنفعة.

مجلة مجمع الفقه الإسلامي، تعقيب القرني ابن عيد، العدد الثاني عشر (٦٦٨/١)، لكن الأمثلة التي أوردها الفقهاء في جواز الجمع بين الإجارة والبيع كانت على محلين منفصلين أي على رقبة عين ومنفعة عين أخرى.

أما جهالة الثمن فتكون حينما يكون الاتفاق على ثمن حقيقي هو سعر السوق في نهاية المدة؛ وذلك لأن سعر السوق في نهاية المدة أمر مجهول، علمًا بأن هذه المسألة وهي تعليق البيع على سعر السوق لاحقًا تختلف عن مسألة البيع بسعر السوق عند إنشاء العقد، والتي أجازها بعض الفقهاء، ويمكن أن تصاغ هذه الصورة بالكيفية السابقة وهي شرط البيع بسعر السوق مع جعل الخيار للمشتري أو للعاقدين، فتنتمي الجهالة المؤثرة في العقد<sup>(٧٠)</sup>.

وأما جهالة المثلث فتكون حينما يكون الاتفاق على ثمن حقيقي عند العقد على العين محل العقد في نهاية المدة، وذلك لأن الاستعمال مؤثر في صفة المبيع، وهذا مؤدٍ لجهالة المبيع<sup>(٧١)</sup>، والعين يختلف سعرها باختلاف استعمالها وتشغيلها، وقد تتلف بدون تعد ولا تقريط بحيث لا تساوي شيئًا.

فتبين مما تقدم أن التركيب في هذه الصورة يؤدي إلى جهالة في الثمن والمثلث، فأدى إلى التحريم.

وأما إذا قيل إن العقدین منفصلان بحيث يكون العقد إجارة تترتب عليه أحكامه، ثم يتبعه تمليك حسبما يتفقان عليه في حينه، فإن هذه صورة جديدة ليس فيها تركيب، وإنما هي إجارة ثم بيع مستقل.

#### حكم الصورة الرابعة، وهي: اقتران الإجارة بوعده بالبيع

هذه من الصور الجائزة، والتي نص قرار المجمع الدولي على جوازها.

#### حكم الصورة الخامسة، وهي: الإجارة المنتهية بالتخيير

هذه الصورة فيها تركيب في حالة ما إذا كان الخيار للمستأجر مع إلزام المؤجر بذلك بسعر السوق.

(٧٠) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، تعقيب الضرير، العدد الثاني عشر (١/٦٥٧).

(٧١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، تعقيب الثبيتي، العدد الثاني عشر (١/٦٧٨).

وهذه الصورة محل تأمل، من حيث مدى تأثير هذا التركيب على حكم هذه الصورة؛ وذلك لأن سعر السوق في المستقبل فيه جهالة بالنسبة للمؤجر، لكن إذا كان الخيار للمستأجر فالذي يبدو أن ذلك جائز، وذلك أن لزوم العقد لا يكون إلا حين اختيار المستأجر ذلك، والمؤجر كأنه باع بسعر السوق حين إنشاء العقد، فتكون الجهالة يسيرة حينئذٍ، ولا تؤثر على صحة العقد. والله أعلم.

وهذه الصورة أجازها، بل واقترحها مجمع الفقه الإسلامي بجدة في دورته الخامسة<sup>(٧٢)</sup>.

### حكم الصورة السادسة، وهي: الإجارة التمويلية

العلاقة بين الطرف الثالث والأمر بالشراء في هذه الصورة هي علاقة المرابحة المركبة، ويتوقف الحكم عليها على إجراء عقد المرابحة للأمر بالشراء وفق الضوابط الشرعية.

### حكم الصورة السابعة، وهي: الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع التدريجي

حقيقة هذه الصورة هي المشاركة المتناقصة، ويتوقف الحكم عليها على إجراء عقد المشاركة المتناقصة وفق الضوابط الشرعية.

يتبين مما سبق تعدد صور المسألة وتشعبها، ومدى تأثير التركيب<sup>(٧٣)</sup> في كل صورة.

(٧٢) مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس (٢٧٦٣/٤)، القرار رقم (٦).  
 (٧٣) مما تجدر الإشارة إليه أن التركيب المؤثر هو التركيب الذي يؤدي إلى محذور، كالتفاني في الأحكام والآثار، أو يؤدي إلى جهالة مؤثرة أو أكل لأموال الناس بالباطل، والملاحظ على بعض من بحث المسألة هو التعميم، ففريق حرم المعاملة لأنها من قبيل اشتراط عقد في عقد مع أن هذه المسألة فيها تفصيل، وأنه ليس كل اشتراط عقد في عقد محرماً، وفريق أجاز هذه المعاملة؛ لأنه رجح أن اشتراط عقد في عقد جائز بناء على كلام بعض الفقهاء، مع أن أولئك الفقهاء نصوا على جواز اجتماع عقد الإجارة والبيع على محلين، والمسألة محل البحث إنما هي على محل واحد في وقت واحد أو في وقتين.  
 ينظر: - على سبيل المثال - الإجارة المنتهية بالتمليك للحافي، ص ١٦٤.

### المسألة الثالثة: حكم إصدار صكوك الإجارة المنتھية بالتمليك

تقدم الكلام على حكم الإجارة المنتھية بالتمليك، والحديث عنها عن الصور الجائزة وفق الضوابط التي وردت في قرار المجمع الفقهي الدولي.

وبناء على ذلك فإنه يجوز من حيث الأصل إصدار صكوك إجارة منتھية بالتمليك بناء على عقد الإجارة، وهي إجارة منافع أعيان، وتراعى الضوابط الشرعية لعقد الإجارة وصكوك الإجارة عند التطبيق العملي.

وفيما يأتي أورد مثالين يمكن تصورهما في هذه المعاملة:

المثال الأول: شركة (س) لتأجير السيارات تأجيرًا منتھية بالتمليك.

- تقوم بإنشاء محفظة لشراء مجموعة من السيارات بغرض التأجير المنتھي بالتمليك.

- تقوم بتأجير السيارات تأجيرًا منتھيًا بالتمليك لصالح حملة الصكوك.

- يستحق حملة الصكوك الأجرة الدورية.

- بعد سداد كامل الأقساط ينتهي الصك بعد استيفاء حملة الصكوك جميع

القيمة مع الربح.

المثال الثاني: شركة (س) لتأجير الطائرات تأجيرًا منتھيا بالتمليك.

تقوم شركة (س) بشراء طائرات من شركة (بوينج) ومن ثم تقسيم المحفظة

إلى صكوك.

- تقوم شركة (س) بتأجير الخطوط الجوية هذه الطائرات تأجيرًا منتھيًا بالتمليك.

- بعد سداد كامل الأقساط يتم تملك الخطوط الجوية للطائرات وبذلك يكون

حملة الصكوك قد تسلموا جميع القيمة مع الربح.

### المسألة الرابعة: حكم تداول صكوك الإجارة المنتهية بالتملك

يجوز تداول هذه الصكوك ما دامت تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات الأعيان وفق المعايير والضوابط الشرعية.

### المبحث الثالث: صكوك إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك

#### المسألة الأولى: تعريف إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك

**صورة المسألة:** أن يقوم المشتري بإجارة العين التي اشتراها لمن باعها منه بإجارة منتهية بالتملك.

والإجارة إما أن تكون إجارة تشغيلية أو منتهية بالتملك لكن محل المسألة المطلوبة إجارة منتهية بالتملك.

#### المسألة الثانية: حكم إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتملك

تبين فيما تقدم أن الإجارة المنتهية بالتملك معاملة مركبة من عقود والتزامات متتابعة مترابطة، تهدف إلى تحقيق غرض تمويلي تبدأ بتأجير العين، وتنتهي بتمليكها للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بعد سداده كل الأقساط، وسيكون الحديث عن صور الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة وبالضوابط التي جاءت في قرار المجمع، وهي:

١. وجود عقدين منفصلين، يستقل كل منها عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد الهبة أو الوعد بهما بعد عقد الإجارة.

٢. أن تكون الإجارة حقيقة فعلية، وليست سائرة للبيع.

٣. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا المستأجر.

٤. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر، لا المستأجر.

٥. يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتھية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة.

٦. تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

أما مسألة إجارة العين لمن باعها إجارة منتھية بالتمليك فقد اختلف المعاصرون فيها على قولين:

**القول الأول:** عدم جواز هذه المعاملة وهذا قول أكثر المعاصرين منهم الأستاذ الدكتور الصديق الضيرير<sup>(٧٤)</sup>.

والأستاذ الدكتور نزيه حماد<sup>(٧٥)</sup> ومعالي الشيخ عبدالله بن سليمان بن منيع<sup>(٧٦)</sup>.

**القول الثاني:** جواز هذه المعاملة وهذا قول بعض المعاصرين ومنهم الدكتور عبدالستار أبو غدة<sup>(٧٧)</sup>، والأستاذ الدكتور حسين حامد حسان<sup>(٧٨)</sup>.

**أدلة القول الأول:**

**الدليل الأول:** أن صكوك الإجارة في هذه المعاملة بهذه الصيغة من العينة المحرمة فهي عكس العينة.

وذلك أن صكوك الإجارة بالوصف السابق عبارة عن منظومة عقدية مترابطة تتألف من عقود ووعود متتابعة على وجه لا يقبل التجزئة صيغت لتحقيق هدف

---

(٧٤) ينظر: تعقيبه على بحث اشتراط الإجارة في عقد البيع ص ١٢ الملتقى الفقهي الرابع للراجحي.  
 (٧٥) صكوك الإجارة، ص: ٢٣-٢٧، وإجارة العين لمن باعها، ص: ٩-١٤.  
 (٧٦) كما صرح بذلك في الملتقى الفقهي الرابع لمصرف الراجحي حيث تراجع عن رأيه الذي وافق فيه على إجارة منتج صكوك حكومة البحرين.  
 (٧٧) ينظر تعقيبه في ملتقى الراجحي.  
 (٧٨) ينظر تعقيبه في ملتقى الراجحي.

تمويلي محدد، يتلخص في أن طالب التمويل - المقترض - قد باع عقارًا يملكه إلى الممول - المقرض - (حملة الصكوك) بثمن معجل ثم استعادته بتأجير منته بالتمليك بمبلغ أعلى.

فيكون مصدر الصكوك قد باع عيّنًا بثمن حال ثم استعاد ملكيتها ممن باعها منه بثمن مؤجل مقسط يزيد عن الثمن الحال<sup>(٧٩)</sup>.

### المناقشة:

نوقش بما يأتي أولاً: أن العينة المحرمة لا تتحقق إلا بشروط ومنها: ألا يتغيّر المبيع تغيّرًا يكون نقص الثمن من أجله، والصورة في هذه المعاملة يفصل العقد الثاني فيها عن العقد الأول مدة طويلة، هي كفيلة بحوالة الأسواق وتغيّر حال المبيع، ثم إنه قد تم الفصل بين البيعة الأولى والثانية بعقد أجنبي طويل الأمد، وعليه فإنه ينتفي وصف العينة عن صكوك الإجارة في هذه المعاملة بهذا الاعتبار<sup>(٨٠)</sup>.

### الإجابة:

أجيب بما يأتي<sup>(٨١)</sup>:

١. أن العينة لم تحرم لذاتها وإنما لكونها ذريعة وحيلة على الربا، وعليه فإنه وإن قيل بأن هذه الشروط قد انتفت فإن صكوك الإجارة هنا صيغة ظاهرة كونها ذريعة إلى الربا.

(٧٩) ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ص: ٤٠٦-٤٠٧.

(٨٠) ينظر: اشتراط الإجارة في عقد البيع، عبدالله العمار، ص ٤٣، وتعقيب الشيخ محمد تقى العثماني، ص ص: ١-٢، وتعقيب عبدالستار أبوغدة، ص ٤، من الملتقى الفقهي الرابع لمصرف الراجحي.

(٨١) ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) صكوك الإجارة، الرياض، دار الميمان للنشر والتوزيع، ص ص: ٤٠٧-٤٠٩.



٢. أن ما ذكر من مضي مدة طويلة بين العقدين هو أمرٌ غير مؤثر، ولا ينفي الحيلة الربوية في صكوك الإجارة، وذلك لأن العوض الثاني محدد مسبقاً، والزيادة (الأجرة) محددة سلفاً مع تعهد وضمان كامل من المصدر باستمرار الإجارة، ثم الشراء بالحالة التي تكون عليها، وبالثمن المعلوم المحدد سلفاً، وعليه فلو كان شراء العين بعد عشر سنوات مثلاً بسعر السوق الحقيقي - لكان مقبولاً ما ذكر من وجود مدة كافية لحوالة الأسواق.

**ثانياً:** أن العقود الفاسدة إذا أمكن تصحيحها على وجه فهو الأولى. وما ذكر من كون صكوك الإجارة من قبيل بيع العينة له وجاهاته، ولكن يمكن تصحيح العقد ونفي العينة بإدخال طرف ثالث، ومثاله: أن يبيع (البائع) إلى وسيط مالي (بنك) العين، وعندما يملكها وتدخل في ضمانه يقوم بتصكيكها وبيعها للمستثمرين ثم يقومون هم بإجارتها على (البائع) تأجيلاً منتهياً بالتمليك.

### الجواب:

**أجيب:** بأن العينة إنما حرمت لما تؤول إليه من ربا المحرم، فلا ينقلب الحرام حلالاً بإدخال طرف ثالث<sup>(٨٢)</sup>.

يقول ابن قيم الجوزية ((وللعينة صورة خامسة، وهي أقبح صورها وأشدّها تحريماً، وهي أنّ المترابين يتواطآن على الربا ثم يعمدان إلى رجل عنده متاع فيشتريه من المحتاج ثم يبيعه للمربي بثمن حالّ ويقبضه، ومن ثم يبيعه إياه للمربي ثمن مؤجل وهو ما اتفقا عليه، ثم يعيد المتاع إلى ربه ويعطيه شيئاً، وهذه تسمى الثلاثية، لأنها بين ثلاثة وإذا كانت السلعة بينهما خاصة فهي الثلاثية، وفي

(٨٢) ينظر: تعقيب عجيل النشمي في الملتقى الفقهي الرابع لمصرف الراجحي، ص٧؛ وصكوك الإجارة لحامد ميرة، ص٤٠٩.

الثلاثية أدخلها بينهما محلاً يزعمان أنه يحل ما حرم الله من الربا، وهو كمحلل النكاح، فهذا محلل الربا، وذلك محلل الفروج، والله لا تخفى عليه خافية، بل يعلم خائنة الأعين وما تخفي الصدور))<sup>(٨٣)</sup>.

### الدليل الثاني:

تعد صكوك الإجارة في هذه المعاملة صورة من بيع الوفاء الذي نص جمهور العلماء على تحريمه<sup>(٨٤)</sup>.

وبيع الوفاء: أن يتواطأ اثنان على أن يقرض أحدهما الآخر مبلغاً من المال، على أن يدفع المقرض عيناً - كعقار - إلى المقرض ينتفع بها أو بغلتها، على أنه متى ما رد المال رد العين.

فيرجع إليه القرض وزيادة منفعة العقار.

وصكوك الإجارة هنا ينطبق عليها هذا القصور، لأن مصدر الصكوك في حقيقة الأمر قد أخذ من المكتتبين في الصكوك مبلغاً، وأعطاهم عيناً ينتفعون بغلتها، حتى يرد المبلغ في نهاية المدة.

### المناقشة:

**نوقش:** بأنه من المحتمل النكول عن الوعد، وعدم الإبرام للبيع بمعارضة المستأجر أو المؤجر، فيتبين أن عودة الأعيان المؤجرة إلى الملك السابق ليست حتمية، وأنها إن عادت تعود من خلال عقد البيع الذي لا بد منه مع وجود التعهد، وبهذا يزول الاشتباه بأن إجارة العين لمن باعها إجارة منتهية بالتمليك من قبيل بيع الوفاء؛ لأن بيع الوفاء يتم فيه - بعد الشراء لمحله - تعهد بالرد للمبيع في أي وقت

(٨٣) إعلام الموقعين ٣/٣٢٣.

(٨٤) العمراني، عبدالله بن محمد، المنفعة في القرض، ص ٣٦٨.

يعيد فيه البائع الثمن للمشتري، وهذا الرد ملزم ولا يحتاج إلى عقد بيع جديد بين المالك الحالي والمالك السابق بل يثبت الحق للمالك السابق بمجرد رد الثمن (القرض) ولا يملك المشتري بالوفاء بالبيع للغير. في حين أن المؤجر في التأجير المنتهي بالتمليك يملك البيع للغير وتنتقل الملكية محملة بالوعد بالتمليك كما ينتقل حق أي مستأجر في حالة بيع المؤجر الأصل المؤجر إجارة تشغيلية<sup>(٨٥)</sup>.

### الجواب:

يمكن أن يجاب من وجهين:

١. أنه لا يسلم بوجود هذا الفرق لأن المعاملة حسب تطبيقها في الواقع معاملة مركبة من عقود والتزامات مترابطة لا مجال لتخلف أي من الالتزامات فيها حسب الطريقة التي تجري بها.

٢. أنه وإن سلم وجود هذا الفرق فإن العبرة بالنتائج التي تؤدي إلى هذه المعاملة، فإنها تتشابه مع بيع الوفاء.

**الدليل الثالث:** أن صكوك الإجارة في هذه المعاملة صيغة مركبة من جملة من العقود الصورية، مؤداها أنها حيلة على الربا. ويتضح ذلك من خلال ما يأتي:

١. أن هذه الصكوك ما هي إلا السندات الربوية مع تغيير الأسماء فالسند سمي صك إجارة، وعائد السند سمي أجرة، وما يمثله السند من قرض سمي ملكية عين مؤجرة، واسترداد قيمة السند عند إطفائه سمي بيع العين على المستأجر.

٢. ازدادت الصكوك على السندات بمجموعة من الأوراق التي يوقعها الطرفان في مجلس واحد، فهي دراهم بدارهم بينهما حريرة، ويكون إثما أكبر لاقتران الربا بالحيلة.

(٨٥) ينظر تعقيب عبدالستار أبو غدة في الملتقى الفقهي الرابع لمصرف الراجحي، ص ٦.

٣. أنه ليس للمكتنين غرض صحيح في تملك العين المباعة، خصوصاً مع جهالة العين المباعة، في بعض التطبيقات.

٤. أنه وجد في بعض التطبيقات<sup>(٨٦)</sup> بيع لمرافق حيوية، لا يتصور أن تتنازل فيها الدول حقيقة عن ملكية مرافقها السيادية، وتجعل التصرف فيها لغيرها من المواطنين والأجانب. مما يدل على أن العقد صوري وليس حقيقة، الهدف منه الحصول على التمويل<sup>(٨٧)</sup>.

### أدلة القول الثاني:

جاءت أدلة القول الثاني مضمنة في المناقشات لأدلة القول الأول.

### الراجع:

يتبين من خلال الأدلة والمناقشات أن الراجع والله أعلم هو القول الأول، وهو منع هذه الصورة، وعلى ذلك فلا يجوز تصكيكها أو تداولها.

### المراجع

ابن فارس، أبو الحسن (١٣٤١هـ) معجم مقاييس اللغة، تحقيق: عبدالسلام هارون، بيروت: دار الجيل، الطبعة التاسعة.

ابن منظور، محمد، لسان العرب، بيروت: دار صادر، الطبعة الأولى.

أبو الليل، إبراهيم دسوقي (١٤٠٤هـ) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الطبعة الأولى.

الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف، المنتقى شرح الموطأ، بيروت: دار الكتاب الإسلامي.

(٨٦) مثل: إصدار صكوك البحرين عام ٢٠٠٤م والذي باعت فيه الحكومة جزءاً مشاعاً من أرض مطار البحرين الدولي.

(٨٧) ميرة، حامد بن حسن، صكوك الإجارة، المرجع السابق، ص: ٤١٣-٤١٤.

البعلي، أبو عبدالله محمد بن أبي الفتح الحنبلي (١٣٨٥هـ) المطلاع على أبواب المقنع، المكتب الإسلامي للطباعة والنشر، دمشق، سوريا، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى.

البعلي، أحمد (د.ت.) الاختيارات الفقهية، الرياض: مكتبة الرياض الحديثة.  
البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (٩٩٦م) شرح منتهى الإرادات، بيروت: دار عالم الكتب الطبعة الثانية.

البهوتي، منصور بن يوسف بن إدريس (١٤٠٢هـ) كشاف الفناع عن متن الإقناع، تحقيق: طلال مصيلحي، بيروت: دار الفكر.

بيت التمويل الكويتي (١٤١٠هـ) الندوة الفقهية الأولى، ملحق الفتاوى والتوصيات الفقهية.  
الحجاوي، أبو النجا شرف الدين موسى المقدسي، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تصحيح وتعليق: عبداللطيف محمد موسى السبكي، بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر.

حسان، حسين حامد (د.ت.) صكوك الاستثمار، بحث غير منشور مقدم لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين.

حماد، نزيه، صكوك الإجارة، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة عمان.

الخميس، سليمان بن صالح (١٤٢٠هـ) الإجارة الطويلة والمنتھية بالتملك في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم الفقه في كلية الشريعة بالرياض.

الدسوقي، محمد عرفة (د.ت.) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، بيروت: دار الفكر.

دنيا، شوقي أحمد (١٤٢١هـ) الإجارة المنتھية بالتملك دراسة اقتصادية وفقهية، ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجددة، الدورة الثانية عشرة ١٤٢١هـ.

الرحيبياني، مصطفى السيوطي (١٩٦١م) مطالب أولى النهى في شرح غاية المنتھى، دمشق: المكتب الإسلامي.

الزيلي، فخر الدين الحنفي (١٤١٣هـ) تبیین الحقائق شرح كنز الدقائق، القاهرة: دار الكتب الإسلامية.

السرخسي، شمس الدين (١٤٠١هـ) الميسوط، بيروت: دار المعرفة.  
 الشربيني، محمد الخطيب (د.ت.) معني المحتاج في شرح المنهاج، بيروت: دار الفكر.  
 محمد أبو البركات أحمد الدردير، (د.ت.) الشرح الكبير، تحقيق: محمد عليش، بيروت: دار  
 الفكر.

العمراني، عبدالله بن محمد (١٤٢٧هـ) المنفعة في القرض، الرياض: دار ابن الجوزي.  
 الفراج، يوسف، (٢٠٠٩م) الإجارة الموصوفة في الذمة، مقال في صحيفة الاقتصادية السعودية  
 ٢٤/١٠/٢٠٠٩م.

الفيروزآبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب (١٤٠٧هـ) القاموس المحيط، تحقيق: مكتب تحقيق  
 التراث، بيروت: مؤسسة الرسالة، الطبعة الثانية.

قحف، منذر (١٤٢١هـ) الإجارة المنتهية بالتملك، وذكوك الأعيان المؤجرة، ضمن مجلة  
 مجمع الفقه الإسلامي بجدة، الدورة الثانية عشرة.

قحف، منذر (١٤١٥هـ) سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، المعهد الإسلامي للبحوث التدريب  
 بالبنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الأولى.

القره داغي، علي محي الدين، (د.ت.) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة «الإجارة المنتهية بالتملك»  
 مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر.

القره داغي، علي محي الدين، (٢٠٠١م) ذكوك الإجارة، خصائصها وضوابطها - دراسة  
 فقهية اقتصادية -، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي  
 في دورته الخامسة عشرة، والمنعقد في الفترة ٦-١١/٣/٢٠٠١م في مسقط، سلطنة  
 عمان.

القليوبي، شهاب الدين أحمد بن أحمد بن سلامة (١٤١٩هـ) حاشية قليوبي وعميرة، تحقيق:  
 مكتب البحوث والدراسات، بيروت: دار الفكر، الطبعة الأولى.

القونوي، قاسم (١٤٠٧هـ) أنيس الفقهاء في تعريفات الألفاظ المتداولة بين الفقهاء، تحقيق:  
 أحمد بن عبدالرزاق الكبيسي، جدة: دار الوفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية.

المطرزي، ناصر الدين (١٣٩٩هـ) المغرب في ترتيب المعرب، حلب: مكتبة دار الاستقامة،  
 الطبعة الأولى.

ميرة، حامد بن حسن (١٤٢٩هـ) ذكوك الإجارة، الرياض: دار الميمان للنشر والتوزيع.

النسفي، نجم الدين أبو حفص عمر بن محمد (١٤١٦هـ) *طلبة الطلبة في الاصطلاحات الفقهية*، ضبط وتخريج: الشيخ خالد عبدالرحمن العك، بيروت: دار النفائس للطباعة النشر والتوزيع، الطبعة الأولى.

الھواويني، نجيب (منسق)، *مجلة الأحكام العدلية*، بيروت، ١٣٨٨ھ-١٩٦٨م.

هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (١٤٢٨ھ) *المعايير الشرعية*، المنامة.

*مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجهة*، بحث الإيجار المنتھي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث العدد الخامس (٢٦١٢/٤).

## Leasing *Sukuk* (Instruments) that is Described in the Disclosure and Ending with Possessing

**Abdullah Ibn Muhammaed Al-Omrani**

*Associate Professor*

*The Shari'a College in Riyadh, Saudi Arabia*

*Abstract.* This research handles judgments of leasing *Sukuk* that is described in the disclosure and ending with possessing and *Sukuk* of property leasing for who sells it in a leasing ending with possessing.

The research has reached the following conclusions:

– It is allowed to lease a property described in a disclosure conditioned that it has the SALAM conditions in it.

– It is allowed to issue a property *Sukuk* described in the disclosure based on the leasing contract that is described in the disclosure. The source of those *Sukuk* is considered a seller of the property benefit that is described in the disclosure. The subscribers in them are considered their purchasers. The outcome of the subscription is the price of this benefit. The *Sukuk* holders own these benefits advantageously or disadvantageously.

It is conditioned that *Sukuk* issuance contract contains the shari'a (legal) conditions of leasing a property described in the disclosure.

– It is not allowed to pass around *Sukuk* of property benefit ownership that is described in the disclosure before appointing the property to benefit from except with the regulations of acting on debts.

– It is allowed to issue *Sukuk* of leasing that is ending with possessing based on the leasing contract, which is a benefit property leasing, and the *Shari'a* regulations of the leasing contract & leasing *Sukuk* are to be observed upon practical application.

– It is allowed to pass around *Sukuk* of leasing ending with possessing as it represent a common portion of an available property in accordance with standards and *Shari'a* regulations.

The contemporary scholars differ with regard to the judgment of leasing for who sells it as a leasing ending with possessing, the predominant is the prohibition, based on this it is not allowed to be shaped as *Sukuk* or passing it around; as the leasing *Sukuk* in this dealing is a compound formula of the unreal contracts that lead to usury.