

الإجارة المنتهية بالتمليك
وتطبيقاتها في البنوك والنوافذ الإسلامية العمانية: دراسة تقويمية

إعداد

سعيد بن سالم بن سعيد السناني

بحث متطلب مقدم لنيل درجة الدكتوراه في معارف الوحي والتراث

قسم الفقه وأصول الفقه
كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية
الجامعة الإسلامية العالمية ماليزيا

يونيو ٢٠٢٠م

ملخص البحث

إن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك لدى المصارف الإسلامية العمانية الكاملة والنوافذ منها، من أهم العقود المطبقة، فلا يكاد يوجد مصرف إسلامي في السلطنة كاملاً أو نافذاً إلا ويعمل بهذا العقد، كما أن نصيب هذا العقد في العقود التمويلية للبنوك الإسلامية يكاد يصل حصة الأسد، يقدرها البعض بـ ٩٠٪ من الحصة التمويلية. جاءت هذه الدراسة بهدف دراسة بنود وشروط عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما تجربها المصارف والنوافذ الإسلامية العمانية وتحليلها وتقييمها وفق أحكام الشريعة والمعايير الشرعية والقرارات الجمعية، ثم الاجتهاد في بحث الحكم الشرعي في هذه العقود. اعتمد الباحث في دراسته على المنهج الاستقرائي لتتبع واستقراء ما كتب حول هذا الموضوع، والمنهج التحليلي التقويمي: وذلك من خلال دراسة ماهية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وطبيعته وتأصيله الفقهي، والعقود والشروط المقترنة به، والمنهج الميداني: وذلك بقيام الباحث بمقابلة هيئات الرقابة الشرعية بالمصارف والنوافذ بغرض جمع المعلومات حول عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها في هذه المؤسسات، والمنهج الإحصائي حيث قام الباحث بإعداد استبانتين، لقياس مدى وعي الموظفين والزبائن بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ثم معالجة البيانات إحصائياً؛ لاستخلاص النتائج، ثم قام الباحث بمناقشة النتائج حسب وسعه. توصل الباحث إلى أن بنود وشروط عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بعضها متوافق مع الضوابط الشرعية، والبعض منها فيه إشكالات شرعية تحتاج إلى تعديل وإعادة نظر، وبعض البنود والشروط يكتنفها نوع من الغموض. كما توصلت الدراسة إلى انخفاض نسبة الوعي لدى الموظفين في المصارف والنوافذ الإسلامية العمانية، وكذلك الحال بالنسبة للزبائن حيث أشارت نتائج الاستبيان إلى وجود وعي منخفض لبعض فقراته.

ABSTRACT

The lease-to-purchasing contract in the Islamic banks of Oman and their desks is one of the most important applied contracts. There is hardly any Islamic bank or desk in the Sultanate which does not offer this contract. The share of this contract almost reaches the lion's share as estimated by some with 90% of the financing share. This research aimed to study the terms and conditions of the lease-to-ownership contract as carried out by Islamic banks and desks as well as analyze and evaluate them in accordance with the provisions of Shariah, its standards and collective decisions. Then, the Islamic ruling would be identified on these contracts based on analogical reasoning. In efforts to actualize the objectives of this research, the researcher employed an inductive approach by which to trace and extrapolate what has been written on the topic. An evaluative analytical approach was also adopted to study the nature of the lease-to-purchase contract, the conditions governing it. Using a field approach, the researcher conducted an interview with the Shariah Supervisory Boards at banks and desks for the purpose of obtaining information about lease-to-purchasing contracts and their applications in those institutions. By a statistical approach, the researcher prepared two questionnaires to measure the awareness of employees and customers of lease-to-purchase contract. Then, the responses were statistically processed to arrive at results the most important of which is that the terms and conditions of the lease-to-purchase-contracts are in compliance with the provisions of Shariah, and that some of them contain legal confusions that require amendment and re-examination. Some of these terms and conditions are subject to ambiguity. The study also revealed a low level of awareness among employees in Islamic banks and desks in Oman. As for the customers, the results of the questionnaire indicated a low awareness among them.

APPROVAL PAGE

The thesis of Al Sinani Said Salim Said has been approved by the following

Mohamad Sabri Zakaria
Supervisor

Mohd Fuad Bin Md Sawari
Co-Supervisor

Luqman Zakariyah
Internal Examiner

Salahuddin Talab Salama Faraj
External Examiner

Amir Shahrudin
External Examiner

Akram Zeki Khedher
Chairperson

DECLARATION

I hereby declare that this thesis is the result of my own investigations, except where otherwise stated. I also declare that it has not been previously or concurrently submitted as a whole for any other degrees at IIUM or other institutions.

Al Sinani Said Salim Said

Signature: Date:

إقرار بحقوق الطبع وإثبات مشروعية استخدام الأبحاث غير المنشورة

حقوق الطبع ٢٠٢٠م محفوظة ل: سعيد بن سالم بن سعيد السناني

الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها في البنوك والنوافذ الإسلامية العمانية:

دراسة تقويمية

لا يجوز إعادة إنتاج أو استخدام هذا البحث غير المنشور في أي شكل وبأي صورة (آلية كانت أو إلكترونية أو غيرها) بما في ذلك الاستنساخ أو التسجيل، من دون إذن مكتوب من الباحث إلا في الحالات الآتية:

- ١- يمكن للآخرين اقتباس أية مادة من هذا البحث غير المنشور في كتابتهم بشرط الاعتراف بفضل صاحب النص المقتبس وتوثيق النص بصورة مناسبة.
- ٢- يكون للجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا ومكتبها حق الاستنساخ (بشكل الطبع أو بصورة آلية) لأغراض مؤسساتية وتعليمية، ولكن ليس لأغراض البيع العام.
- ٣- يكون لمكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا حق استخراج نسخ من هذا البحث غير المنشور إذا طلبتها مكتبات الجامعات ومراكز البحوث الأخرى.
- ٤- سيزود الباحث مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا بعنوانه مع إعلامها عند تغير العنوان.
- ٥- سيتم الاتصال بالباحث لغرض الحصول على موافقته على استنساخ هذا البحث غير المنشور للأفراد من خلال عنوانه البريدي أو الإلكتروني المتوفر في المكتبة. وإذا لم يجب الباحث خلال عشرة أسابيع من تاريخ الرسالة الموجهة إليه، ستقوم مكتبة الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا باستخدام حقها في تزويد المطالبيين به.

أكد هذا الإقرار: سعيد بن سالم بن سعيد السناني

التاريخ:

التوقيع:

شكر وتقدير

الحمد لله حمد كثيرا طيبا مباركا كما يحب ربنا ويرضى، أحمد ربي الذي سهل عليّ إتمام هذا البحث، وأسأله سبحانه أن يجعل هذا البحث المتواضع خالصا لوجهه وابتغاء مرضاته.

وأثني بعد شكر الله بصادق الدعاء وجزيل الشكر ووافر العرفان لوالدي الكريمين الذين لهما الفضل بعد الله في تربيته وتعليمي، فأسال الله أن يمد أعمارهما في طاعة وخير.

ثم أتقدم بالشكر لوزارة الأوقاف والشؤون الدينية الموقرة على موافقتها الكريمة على مواصلة دراسة الدكتوراه، وأخص بالشكر الدكتور حميد الحجري مدير دائرة التنمية البشرية على اهتمامه الكبير.

ثم أشكر الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا خاصة البرفسور مجدي إبراهيم حاج-نائب عميد كلية المعارف وعلوم الوحي سابقا-على حسن تعاونه معنا وتسهيله الإجراء الإدارية علينا.

كما أتوجه بالشكر الجزيل والامتنان لمشري العيزين الكريمين الدكتور محمد صبري على جهده وحسن تعاونه وتعامله واهتمامه، وللدكتور محمد فؤاد سواري الذي بذل جهدا كبيرا في إتمام البحث، فلهما كل الشكر والعرفان والتقدير وخالص الدعاء. والشكر موصول للبرفسور حسام الدين الصيفي الذي بذله وقته وجهده في بحثي بنصائحه القيمة وتوجيهاته فكان له الأثر البالغ في إخراج هذا البحث بالصورة الطيبة النافعة فجزاه الله خيرا. ثم أشكر الأستاذ الدكتور عارف علي عارف على كرمه ومساندته الكريمة في بحثي. وكذلك أتوجه بالشكر والتقدير إلى الأخ العزيز الدكتور يحيى النجار الذي بذل جهدا كبيرا لا يقدر في دراستي في الدكتوراه، فجزاه الله خير الجزاء، ثم لحضرة الدكتور أزهرى معلم عبد الله رئيس الالتزام الشرعي بميثاق للصيرفة الإسلامية التابع لبنك مسقط، الذي أكن له عظيم الامتنان وخالص الشكر والعرفان لما بذله من جهد لا يوصف لإنجاز هذا البحث، مقدرا تفانيه وإخلاصه في إسداء النصح والتوجيه لإخراج هذا البحث.

كما لا يفوتني أن أتقدم بوافر الشكر للدكتور منصور القضاة رئيس الالتزام الشرعي بينك نزوى لما أسهم به من توجيهات واقتراحات سديدة وحرصه الشديد على تجويد بحثي، فالشكر أهديه والتوفيق أرجو له. وأخير

وأخيرا أعود بشكري وامتناني إلى كل من أسهم وشارك بأي جهد، لا سيما الدكتور يحيى النجار الذي بذل لي خدمة عظيمة في إتمام بحثي، والدكتور حسين الفارسي الذي أعانني على إتمام هذا البحث، ثم الأستاذ مصطفى الناعي على بذل وقته في تصويب بحثي وإضافته الملاحظات القيمة النافعة، ثم الشكر موصول لرؤساء الالتزام الشرعي والموظفين بالمصارف والنواذ الإسلامية العمانية على تقديمهم المعلومات الكافية حول البحث العلمي، وحسن تعاوني معي لإتمام البحث، فجزاهم الله خيرا.

فهرس المحتويات

ب.....	ملخص البحث
ج.....	ملخص البحث بالإنجليزية
د.....	صفحة القبول
ه.....	صفحة التصريح
و.....	صفحة الإقرار
ز.....	الإهداء
ز.....	شكر وتقدير
ح.....	فهرس المحتويات
ق.....	فهرس الجداول
ش.....	فهرس الأشكال

الفصل الأول: خطة البحث وهيكله العام ١.....

١.....	المقدمة
٣.....	مشكلة البحث
٤.....	أسئلة البحث
٥.....	أهداف البحث
٥.....	أهمية البحث
٦.....	حدود البحث
٧.....	منهج الدراسة
٨.....	الدراسات السابقة

الفصل الثاني: التأصيل الفقهي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك ٢١.....

٢١.....	المبحث الأول: التعريف بالإجارة المنتهية بالتملك:
---------	--------------------------------------------------

- المطلب الأول: تعريف الإجارة وأنواعها ٢١
- الفرع الأول: تعريف الإجارة لغة: ٢١
- الفرع الثاني: تعريف الإجارة اصطلاحاً: ٢١
- الفرع الثالث: مشروعية الإجارة: ٢٥
- المطلب الثاني: أنواع الإجارة..... ٢٧
- الفرع الأول: الإجارة الواردة على منافع الأعيان: ٢٧
- الفرع الثاني: الإجارة الواردة على العمل..... ٢٨
- المطلب الرابع: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ٣٣
- الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك: ٣٣
- الفرع الثاني: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك..... ٣٦
- الفرع الثالث: الألفاظ التي تطلق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك .. ٣٦
- الفرع الرابع: مصالح عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ٣٧
- المطلب الخامس: الإجارة المنتهية بالتمليك والعقود المشابهة لها ٤٠
- الفرع الأول: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والبيع بالتقسيط: ٤٠
- الفرع الثاني: الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة العادية: ٤١
- الفرع الثالث: الفرق بين الإجارة المعينة في المنافع، والإجارة الموصوفة في
الذمة..... ٤٣
- الفرع الرابع: مقارنة بين البيع الإيجاري والإجارة المنتهية بالتمليك..... ٤٥
- الفرع الأول: التعريف بالبيع الإيجاري ٤٥
- المبحث الثالث: بعض الأحكام الفقهية المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك
..... ٥٠
- المطلب الأول: حكم إجارة العين لمن باعها عليه..... ٥٠
- الفرع الأول: تعريف العينة التأجيرية (إجارة العين لمن باعها) ٥٠
- المطلب الثاني: حكم ربط الأجرة بمؤشر سعر الفائدة ٥٧
- الفرع الأول: تعريف الأجرة المتغيرة: ٥٨

الفرع الثاني: مفهوم مؤشر سعر الفائدة: ٥٩.....	٥٩
الفرع الثالث: توصيف الأجرة المتغيرة: ٥٩.....	٥٩
الفرع الرابع: حكم الأجرة المتغيرة: ٦٠.....	٦٠
المطلب الثالث: أحكام ضمان العين المؤجرة وصيانتها في الإجارة المنتهية بالتملك ٦٥.....	٦٥
الفرع الأول: حكم اشتراط المؤجر على المستأجر الضمان ٦٦.....	٦٦
الفرع الثاني: صيانة العين المؤجرة إجارة منتهية بالتملك ٦٨.....	٦٨
الفرع الثالث: حكم اشتراط التأمين على المستأجر ٧٢.....	٧٢
الفرع الخامس: العربون في الإجارة المنتهية بالتملك ٧٤.....	٧٤
المطلب الرابع: انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك ٧٦.....	٧٦
الفرع الأول: انتهاء العقد بانتهاء المدة ٧٦.....	٧٦
الفرع الثاني: انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالإقالة ٧٦.....	٧٦
الفرع الثالث: انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالفسخ ٧٨.....	٧٨
الفرع الرابع: الآثار المترتبة على انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك ٨٨.....	٨٨
المبحث الثالث: دراسة لبعض الشروط في الإجارة المنتهية بالتملك: ٨٨.....	٨٨
المطلب الأول: الشروط الجزائية في عقد الإجارة المنتهية بالتملك ٨٩.....	٨٩
الفرع الأول: تعريف الشرط الجزائي: ٩٠.....	٩٠
الفرع الثاني: حكم الشرط الجزائي: ٩١.....	٩١
الفرع الثالث: اشتراط زيادة في الدين عند التأخر في التسديد ٩٣.....	٩٣
الفرع الرابع: اشتراط زيادة في الدين عند التأخر في التسديد تصرف في وجوه البر، أو لأعمال خيرية، أو لمصالح المسلمين العامة ٩٨.....	٩٨
الفرع الخامس: اشتراط حلول الأقساط في الإجارة المنتهية بالتملك ١٠٣.....	١٠٣
الفرع السادس: اشتراط أن تكون نفقات الدعوى على المدين المماطل ١٠٧.....	١٠٧
الفرع السابع: تمديد مدة الإجارة في الإجارة المنتهية بالتملك ١١٠.....	١١٠
الفرع الثامن: اشتراط حق فسخ العقد وتعويض الضرر الواقع ١١١.....	١١١

- المطلب الثاني: الوعد في الإجارة المنتهية بالتملك ١١٣
- الفرع الأول: تعريف الوعد والمواعدة ١١٤
- الفرع الثاني: حكم الإلزام بالوعد ١١٤
- الفرع الثالث: وعد المصرف بتأجير العين قبل شرائها، والوعد من العميل
باستئجار العين ١١٧
- الفرع الثالث: حكم الوعد الملزم والمواعدة الملزمة ١١٨
- الفرع الخامس: حكم المبالغ النقدية التي يأخذها المؤجر في مرحلة
المواعدة: ١٢١
- المبحث الرابع: صور الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها الفقهي ١٢٢

الفصل الثالث: تقويم الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية العمانية ١٤٣

- تمهيد: ١٤٤
- المبحث الأول: تقويم مرحلة الوعد ١٤٧
- المطلب الأول: البنود والشروط المتفقة مع المعايير الشرعية (الأيوبي) وقرارات
المجمع الفقهي الدولي ١٤٧
- الفرع الأول: الوعد باستئجار العين ملزم من طرف واحد ١٤٧
- الفرع الثاني: المبلغ المقدم من العميل لضمان الجديدة هو ملك للعميل
ويكون أمانة لدى المصرف ١٤٩
- الفرع الرابع: اشتراط عقد الإجارة في عقد البيع ١٥٣
- الفرع الخامس: الشراء وإعادة التأجير بعد مضي مدة كافية بتغير العين
او صفتها ١٥٥
- الفرع السادس: العربون في الإجارة المنتهية بالتملك: ١٥٦
- المطلب الثاني: البنود والشروط التي لا تتوافق مع المعايير الشرعية (الأيوبي). ١٥٧
- الفرع الأول: المبلغ المقدم من العميل لضمان الجديدة هو ملك للعميل
ويكون أمانة لدى المصرف ١٥٧

المبحث الثاني: مرحلة التعاقد.....	١٥٨
المطلب الأول: البنود والشروط المتفقة مع المعايير الشرعية (الأيوبي)	١٥٨
الفرع الأول: تسليم العقار للعميل عند بدء عقد الإجارة:	١٥٨
الفرع الثاني: تصرف المصرف في الدفعة المقدمة إذا فسخ عقد الإجارة	
بسبب لا يعود للمستأجر.....	١٥٩
الفرع الرابع: المؤشر في الأجرة المتغيرة له أحد أعلى وحد أدنى	١٦٠
الفرع الخامس: أجرة الفترة الإيجارية الأولى ثابتة عند العقد غير خاضعة	
للتغيير.....	١٦١
الفرع السادس: إشعار المستأجر بالأجرة عند كل فترة إيجارية:	١٦١
الفرع السابع: إذا تغير المؤشر الذي يعتمد عليه المصرف فإن الأجرة	
تظل ثابتة لا تتغير.....	١٦٢
الفرع الثامن: زيادة تكلفة إضافية على المستأجر بعد تجديد العقد أو	
تجديد الفترة الإيجارية:.....	١٦٢
الفرع التاسع: الصيانة الرئيسة والتشغيلية للعقار:	١٦٣
الفرع العاشر: الضرائب والتأمين للعقار:	١٦٤
الفرع الحادي عشر: تلف العقار يتحمله المصرف دون المستأجر.....	١٦٥
الفرع الثاني عشر: التأمين الإسلامي على العقار:	١٦٦
الفرع الثالث عشر: يشترط المصرف على الزبون عدم استخدام العقار	
المؤجر في نشاطات غير شرعية.....	١٦٧
الفرع الرابع عشر: المسؤولية عن العيوب أو الخلل الطارئ بعد العقد:..	١٦٨
الفرع الخامس: في حال المشاركة المتناقصة وتأجير حصة أحد الطرفين	
للاخر فإن كلا الطرفين يتحمل الصيانة والتأمين بحسب نسبته في	
المشاركة.....	١٦٩
الفرع السادس عشر: حالات إخلال العميل المماطل بالسداد:.....	١٦٩
الفرع السابع عشر- اشتراط غرامة التأخير تصرف لجهات خيرية:.....	١٧٢

- الفرع الثامن عشر: يتم أخذ تعويض من العميل المماطل بقدر التكلفة الفعلية عن الأضرار التي تكبدها المصرف في فترة المماطلة عن السداد. ١٧٤
- الفرع التاسع عشر: تعالج بعض حالات تعثر العميل في السداد بإعادة جدولة المديونية للفترات السابقة مقابل نسبة زيادة الأرباح..... ١٧٥
- الفرع العشرين: في حال توقف الانتفاع بالعقار لأجراء صيانة من قبل المؤجر أو ظروف قاهرة فإن المصرف لا يؤخذ أجره على العميل في هذه الفترة..... ١٧٦
- المطلب الثاني: البنود والشروط التي لا تتوافق مع المعايير الشرعية(الأيوبي). ١٧٦
- الفرع الأول: تصرف المصرف في الدفعة المقدمة إذا فسخ عقد الإجارة بسبب لا يعود للمستأجر..... ١٧٦
- الفرع الثاني: المؤشر في عقد الإجارة المنتهية بالتملك معلوم ومنضبط للطرفين..... ١٧٨
- الفرع الثالث: زيادة تكلفة إضافية على المستأجر بعد تجديد العقد أو تجديد الفترة الإيجارية..... ١٧٩
- الفرع الرابع: حالات إخلال العميل المماطل بالسداد:..... ١٨٠
- الفرع الخامس: يتم أخذ تعويض من العميل المماطل بقدر التكلفة الفعلية عن الأضرار التي تكبدها المصرف في فترة المماطلة عن السداد. ١٨٦
- المبحث الثالث: مرحلة التملك ١٨٧
- المطلب الأول: البنود والشروط التي تتوافق مع المعايير الشرعية(الأيوبي)..... ١٨٧
- الفرع الأول: يتم نقل ملكية العين المؤجرة من المصرف إلى العميل بالوعد بالبيع بعقد مستقل بثمن حقيقي عند التملك ١٨٧
- الفرع الثاني: نقل ملكية العين المؤجرة من المصرف إلى العميل بالوعد بالبيع بعقد مستقل بثمن رمزي..... ١٨٩
- الفرع الثالث: نقل ملكية العين المؤجرة من المصرف إلى العميل بالوعد بالهبة معلق على شرط سداد الأقساط في مواعيدها..... ١٩٠

- الفرع الرابع: نقل ملكية العين المؤجرة من المصرف إلى العميل تلقائياً بمجرد سداد كافة الأقساط دون إبرام عقد جديد ١٩٢
- الفرع الخامس: يتم التمليك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة ١٩٣
- الفرع السادس: يتم تمليك العين المؤجرة بوثيقة مستقلة في نهاية عقد الإجارة ١٩٣
- الفرع السابع: يشترط البنك في حال التمليك بالهبة أو الوعد بالبيع بأنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ١٩٥
- الفرع الثامن: يتم أحياناً شراء المصرف لأرض فضاء لا بناء عليها من العميل ثم يقوم المصرف بتأجيرها للعميل إجارة منتهية بالتمليك ١٩٥
- الفرع التاسع: الوعد بتمليك العين المؤجرة هو وعد ملزم من طرف واحد، والطرف الآخر مخير ٢٠٠
- الفرع العاشر: إذا هلكت العين المؤجرة بدون تعدد من المستأجر فإن المصرف يرد للمستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجره المثل ٢٠٢
- الفرع الحادي عشر: يتم استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك لسداد مديونية العميل لدى بنك تقليدي عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك ٢٠٣
- الفرع الثاني عشر: يتم خصم الأرباح المؤجلة في عقد الإجارة حال السداد المبكر من قبل العميل ٢٠٦
- الفرع الثالث عشر: إذا انتقل العميل من مصرف آخر يقوم المصرف المنتقل إليه بشراء العقار مباشرة من المصرف الأول عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك ٢١٠
- الفرع الرابع عشر: نسبة المخاطرة والمسؤولية التي يتحملها المصرف من جراء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هي ٠٪ ٢١١

- الفرع الخامس عشر: المعايير المطبقة في الإجارة المنتهية بالتملك لدى
المصرفي هي المعايير الشرعية الصادرة عن الأيوبي ٢١١
المطلب الثاني: البنود والشروط التي لا تتوافق مع المعايير
الشرعية(الأيوبي)..... ٢١٢
الفرع الأول: يتم نقل ملكية العين المؤجرة من المصرف إلى العميل بالوعد
بالبيع بعقد مستقل بثمن حقيقي عند التملك ٢١٢
الفرع الثاني: إذا هلكت العين المؤجرة بدون تعد من المستأجر فإن
المصرف يرد للمستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد
إذا كانت أكثر من أجرة المثل ٢١٣

الفصل الرابع: قياس مدى وعي الموظفين والزبائن بعقد الإجارة المنتهية بالتملك . ٢١٥

- تمهيد: ٢١٥
المبحث الأول: قياس مدى وعي الموظفين بعقد الإجارة المنتهية بالتملك ٢١٨
المطلب الأول: منهجية الدراسة وإجراءاتها ٢١٨
الفرع الأول: الهدف من الاستبانة..... ٢١٨
الفرع الثاني: منهج الدراسة:..... ٢١٩
الفرع الثالث: مجتمع الدراسة: ٢١٩
الفرع الرابع: عينة الدراسة:..... ٢١٩
الفرع الخامس: أداة الدراسة: ٢٢٢
الفرع السادس: ثبات أداة الدراسة: ٢٢٢
الفرع السابع: تطبيق أداة الدراسة: ٢٢٣
الفرع الثامن: صدق أداة الدراسة: ٢٢٣
الفرع التاسع: المعالجة الإحصائية:..... ٢٢٦
المطلب الثاني: عرض نتائج الدراسة لمدى وعي الموظفين بعقد الإجارة
المنتهية بالتملك ٢٢٧

٢٢٧.....	الفرع الأول: النتائج المتعلقة بالسؤال الأول:
٢٣٣.....	الفرع الثاني: النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني:
٢٣٣.....	الفرع الثالث: النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث:
٢٣٤.....	الفرع الرابع: النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع:
٢٣٦.....	المطلب الثالث: مناقشة نتائج الدراسة.....
٢٣٦.....	الفرع الأول: مناقشة نتائج السؤال الأول:
٢٣٨.....	الفرع الثاني: مناقشة نتائج السؤال الثاني:
٢٣٨.....	الفرع الثالث: مناقشة نتائج السؤال الثالث:
٢٣٩.....	الفرع الرابع: مناقشة نتائج السؤال الرابع:
٢٤٠.....	المبحث الثاني: قياس مدى وعي الزبائن بعقد الإجارة المنتهية بالتتمليك
٢٤٠.....	المطلب الأول: منهجية الدراسة وإجراءاتها
٢٤٠.....	الفرع الأول: الهدف من الاستبانة:
٢٤١.....	الفرع الثاني: مجتمع الدراسة:
٢٤١.....	الفرع الثالث: عينة الدراسة:
٢٤٣.....	الفرع الرابع - أداة الدراسة:
٢٤٤.....	الفرع الخامس: ثبات أداة الدراسة:
٢٤٤.....	الفرع السادس: تطبيق أداة الدراسة:
٢٤٤.....	الفرع السابع: صدق أداة الدراسة:
٢٤٨.....	الفرع الثامن: المعالجة الإحصائية:
	المطلب الثاني: عرض نتائج الدراسة لمدى وعي الزبائن بعقد الإجارة المنتهية
٢٤٨.....	بالتتمليك
٢٤٩.....	الفرع الأول: النتائج المتعلقة بالسؤال الأول:
٢٥٤.....	الفرع الثاني: النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني:
٢٥٥.....	الفرع الثالث: النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث:
٢٥٦.....	المطلب الثالث: مناقشة نتائج الدراسة

الفرع الأول: مناقشة نتائج السؤال الأول: ٢٥٧.....

الفرع الثاني: مناقشة نتائج السؤال الثاني: ٢٥٧.....

الفرع الثالث: مناقشة نتائج السؤال الثالث: ٢٥٨.....

الخلاصة..... ٢٥٩.....

أولاً: النتائج: ٢٥٩.....

ثانياً: التوصيات: ٢٦٢.....

المصادر والمراجع..... ٢٦٤.....

أولاً: المصادر والمراجع بالعربية ٢٦٤.....

ثانياً: المقالات والمجلات: ٢٩٣.....

ثالثاً: الرسائل العلمية: ٢٩٥.....

رابعاً: المؤتمرات والندوات العلمية: ٣٠٨.....

خامساً: المواقع الإلكترونية: ٣١٠.....

سادساً: عقود المصارف والنوافذ الإسلامية العمانية: ٣١٣.....

سابعاً: المقابلات الشخصية: ٣١٥.....

الملاحق..... ٣١٧.....

ملحق (١): استثمار بنك نزوى ٣١٧.....

ملحق (٢): استثمار بنك العز الإسلامي ٣٢٥.....

ملحق (٣): استثمار نافذة صحار الإسلامي ٣٣٢.....

ملحق (٤): استثمار نافذة ميسرة لخدمات الصيرفة الإسلامية ٣٣٨.....

ملحق (٥): استبانة لقياس مدى وعي الموظفين في المصارف والنوافذ الإسلامية

العمانية بعقد الإجارة المنتهية بالتملك ٣٤٦.....

- ملحق (٦): استبانة لمعرفة مدى وعي الزبائن في المصارف والنوافذ الإسلامية
العمانية بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ٣٤٨
- ملحق (٧): قائمة أسماء المحكمين للاستبيانين ٣٥٠

فهرس الجداول

- ٢٢٠ جدول (٤,١) توزيع عينة الدراسة من الموظفين على اسم المصرف والنافذة
- ٢٢٠ جدول (٤,٢) توزيع أفراد العينة من الموظفين وفقا لمتغير الجنس والمؤهل الدراسي
- ٢٢١ جدول (٤,٣) يبين توزيع أفراد العينة من الموظفين وفقا لمتغير الوظيفة
- ٢٢٤ جدول (٤,٤) نتائج اختبار "ت" للعينتين المستقلتين للفروق بين المجموعة الأعلى والأدنى في مستوى الوعي بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك
- ٢٢٤ جدول (٤,٥) يبين الإحصاءات الوصفية لعبارات استبانة ووعي الموظفين مرتبة تنازليا
- ٢٢٨
- ٢٢٨ جدول (٤,٦) توزيع درجات الموظفين على بنود الاستبانة والتكرارات والنسب المئوية لكل درجة
- ٢٣١
- ٢٣١ جدول (٤,٨) نتائج اختبار "ت" للعينتين المستقلتين للفروق بين الموظفين الذكور والإناث في مستوى وعيهم بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك
- ٢٣٣
- ٢٣٣ جدول (٤,٩) المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لدرجات الموظفين حسب المصرف الذي يعملون فيه
- ٢٣٤
- ٢٣٤ جدول (٤,١٠) نتائج تحليل التباين الأحادي للفروق في مستوى وعي الموظفين بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للمصرف الذي يعملون به
- ٢٣٤
- ٢٣٤ جدول (٤,١١) نتائج اختبار "ت" للعينتين المستقلتين للفروق بين الموظفين الذكور والإناث في مستوى وعيهم بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك
- ٢٣٥
- ٢٣٥ جدول (٤,١٢) يبين توزيع عينة الدراسة من الزبائن على اسم المصرف والنافذة والجنس
- ٢٤٢
- ٢٤٢ جدول (٤,١٣) نتائج اختبار "ت" للعينتين المستقلتين للفروق بين المجموعة الأعلى والأدنى في مستوى الوعي بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك
- ٢٤٦

- جدول (٤ , ١٤) الإحصاءات الوصفية لعبارات استبانة وعي الزبائن مرتبة تنازليا ٢٥٠
- جدول (٤ , ١٥) توزيع درجات الزبائن على بنود الاستبانة والتكرارات والنسب
المئوية لكل درجة ٢٥٢
- جدول (٤ , ١٦) توزيع أفراد العينة على مستويات الوعي بعقد الإجارة المنتهية
بالتملك ٢٥٣
- جدول (٤ , ١٧) نتائج اختبار "ت" للعينتين المستقلتين للفروق بين الزبائن الذكور
والإناث في مستوى وعيهم بعقد الإجارة المنتهية بالتملك ٢٥٥
- جدول (٤ , ١٨) المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لدرجات الزبائن
حسب المصرف الذي يعملون فيه ٢٥٦
- جدول (٤ , ١٩) نتائج تحليل التباين الأحادي للفروق في مستوى وعي الزبائن
بعقد الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمصرف الذي يتعاملون
معه ٢٥٦

فهرس الأشكال

- شكل (٤,١) توزيع أفراد العينة من الموظفين وفقا لمتغيري الجنس والمؤهل
الدراسة ٢٢١
- شكل (٤,٢) توزيع أفراد العينة من الموظفين وفقا لمتغير الوظيفة ٢٢٢
- شكل (٤,٣) منحى توزيع استجابات أفراد العينة الاستبانة الخاصة بالموظفين ٢٢٥
- شكل (٤,٤) خط توزيع استجابات أفراد العينة في الاستبانة الخاصة بالموظفين ٢٢٦
- شكل (٤,٥) توزيع أفراد العينة من الموظفين على مستويات ٢٣٢
- شكل (٤,٦) توزيع أفراد العينة من الزبائن على المصارف الإسلامية ٢٤٣
- شكل (٤,٧) توزيع أفراد العينة من الزبائن على متغير الجنس ٢٤٣
- شكل (٤,٨) منحى توزيع استجابات أفراد العينة الاستبانة الخاصة بالزبائن ٢٤٧
- شكل (٤,١٠) توزيع أفراد العينة من الزبائن على مستويات الوعي ٢٥٤

الفصل الأول

خطة البحث وهيكله العام

المقدمة

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين، والصلاة والسلام على سيد الأولين والآخرين والمبعوث رحمة
للخلق أجمعين؛ سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين.

لقد شهد العصر الحاضر والله الحمد ظهورا كبيرا وواسعا للمصارف الإسلامية التي تسعى
دائما إلى تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المالية المعاصرة، وإيجاد البدائل والحلول
الشرعية للمعاملات المالية المحرمة المنتشرة في المصارف التقليدية، ومن المعاملات المالية المعاصرة
التي تحتاج إلى مزيد من الدراسة والتعمق، رغم وجود الدراسات والبحوث فيها، معاملة الإجارة
المنتهية بالتملك، حيث تباينت أقوال العلماء، واختلفت أنظار المجتهدين في حكمها وتكييفها
ما بين مجيز ومانع، وذلك لأن هذه المعاملة لها من الضوابط الشرعية الدقيقة، والشروط والعقود
المركبة، ما يؤدي الإخلال بها إلى الخروج عن الدائرة الشرعية، كما أن هذه المعاملة أضحت
مصدرا مهما للاستثمار والتمويل التي يستعملها الناس في وقتنا الحاضر على نطاق واسع، سواء
على مستوى الأفراد أو المؤسسات. عقد الإجارة المنتهية بالتملك من العقود المالية المركبة، فهو
عقد مركب من إجارة وبيع في أشهر صورها، وكذلك من عقد بيع وعقد هبة، فهو من قبيل
اجتماع عقدين في عقد واحد أو اشتراط عقدين في عقد، والأصل في هذا العقد الجواز إذا
تحققت فيه ضوابط الجواز المقررة من الهيئات والجماع الشرعية؛ لأن الأصل في المعاملات الحل
ما لم يمنع من ذلك مانع شرعي، أو يؤدي تركيب العقود إلى الجهالة والغرر وأكل أموال الناس
بالباطل أو التحايل على الربا، ولا يمكن الحكم على هذا العقد بحكم عام إلا بعد الاطلاع
على نموذج الصيغة المعمول بها؛ لأن للعقد صورا مختلفة يختلف الحكم الشرعي نتيجة اختلاف
صوره^١.

^١ انظر: عبد الله بن محمد بن عبد الله العمراني، العقود المالية المركبة: دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، (الرياض: دار كنوز
أشبلييا، ط ٢، ١٤٣٢هـ / ٢٠١٠م)، ص ٢٢٢.

كما أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يختلف عن الإجارة العادية في المال وهو تملك المستأجر العين المؤجرة بعد مدة الإجارة مباشرة، وهو عقد يشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الخاص للمتعاقدين ولكن مختلف عنه تماما؛ لأنه يتكون من عقدين عقد إجارة وعقد بيع أو الوعد بالبيع أو الهبة، كما أن بيع التقسيط تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري مباشرة عند البيع، بحيث يستطيع أن يتصرف فيها ببيع ونحوه، وليس الأمر كذلك في الإجارة المنتهية بالتملك، فلا تنتقل ملكية المبيع إلى المستأجر، بل تبقى ملكا للمؤجر، كما إنها تختلف عن الإجارة التشغيلية السائدة في السوق، حيث لا تنتهي فيها بتمليك المستأجر الأصل أو العقار المعني، بل يخرج المستأجر من العين المؤجرة فور انتهاء مدة الإجارة^٢. إن هذا العقد يحقق مصالح عظيمة لعل من أهمها أنه البديل عن الفوائد الربوية في القروض المقدمة من البنوك التقليدية لشراء المساكن وغيرها، كما أنه يمثل أداة من أدوات الاستثمار في المصارف الإسلامية بحسب الشروط التي تتفق مع قواعد الشرع وأحكامه.

عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد جديد ومعقد في سلطنة عمان، فهو جديد؛ لأن الإجازات السائدة تقتضي أن يخلي المستأجر العقار للمؤجر فور انتهاء مدة الإجارة، ولا تنتقل ملكية العقار إلا بتفاهم جديد يتم إنشاؤه في حينه، وهو أيضا معقد لأن الدراسات تثبت أن العمانيين من أكثر شعوب العالم في نسبة امتلاك العقار، وحيث إن كثيرا من الناس لا يقدر على شراء العقار بسهولة، فإن الإجارة المنتهية بالتملك تدفع بالحركة دفعا فتكثر الصفقات والمعاملات، ومن ثم تكثر الخلافات والإشكالات والمنازعات، فمثلا معظم القضايا المرفوعة للمحاكم في السلطنة لها علاقة بالإجارة المنتهية بالتملك. وكذلك الإجارة المنتهية بالتملك في السلطنة يعترها كثير من الغموض، مما يستدعي التشمير عن ساعد الجد للوصول للصورة الشفافة، هذه الصور تغيب عن كثير من الزبائن والمتعاملين مع البنوك الإسلامية العمانية، كما أن كثيرا من القائمين والعاملين في البنوك الإسلامية العمانية لا يفهمون مسائل الإجارة المنتهية

^٢فواز محمد القحطاني، القواعد والضوابط الفقهية المؤثرة في المعاملات المصرفية الإسلامية، (المدينة النبوية: مكتبة المغامسي، ط ١، ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م)، ج ١، ص ٢١٥ - ٢١٨؛ هيام محمد الزيدانيين، "عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة"، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، (عمان: كلية الشريعة، الجامعة الأردنية، العدد ١ عمان، ٢٠١٢م)، ج ٣٩، ص ١١٣.

بالتملك والموقف الشرعي منها، ولا شك أن الزبائن والعاملين سيسعدون إذا اتضحت لهم الجوانب الشائكة في هذا العقد.

ومن الجدير بالذكر أن عقد الإجارة المنتهي بالتملك لدى المصارف الإسلامية العمانية الكاملة والنوافذ منها، من أهم العقود المطبقة، فلا يكاد يوجد بنك إسلامي في السلطنة كاملاً أو نافذاً إلا ويعمل بهذا العقد، كما أن نصيب هذا العقد في العقود التمويلية للبنوك الإسلامية يكاد يصل حصة الأسد، يقدرها البعض بـ ٩٠٪ من الحصة التمويلية، علاوة على ذلك، فإن المشاريع التمويلية الكبرى في هذه المؤسسات المالية الإسلامية غالباً ما يكون عقد الإجارة المنتهي بالتملك أحد أهم عقودها، فالتمويل العقاري، وتمويل الطائرات، وبناء الشوارع، وإصدارات الصكوك، والاستصناع، والتمويل المجمع، وأمثالها (B. O. T)، كلها تتم بهذا العقد أو بالاقتران به، ويترتب على هذا أن الحصة الربحية للبنوك الإسلامية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بطبيعة الحال هي النسبة الأعلى مقارنة بالحصة الربحية للمنتجات الأخرى^٣.

مشكلة البحث

تكمن مشكلة الدراسة في أن عقد الإجارة المنتهي بالتملك عقدٌ مُرَكَّبٌ من عدّة عقودٍ مُجْتَمَعَةٍ، كالهبة والإجارة والبيع، وله صورة عدة يختلف حكمها باختلافها، وتحكمه عدة قواعد وضوابط فقهية تؤثر فيه حلاً وحرمة، لاسيما وأنه عند زيارة الباحث للمصارف والنوافذ الإسلامية في سلطنة عمان ومقابلة المسؤولين والمستشارين الشرعيين فيها^٤، وجد أن ثمة صوراً لهذا العقد،

^٣ هذا بناء على ما قاله الأستاذ أزهري معلم عبد الله، المراجع الشرعي الداخلي ورئيس إدارة الالتزام والتدقيق الشرعي، المقابلة مع الباحث، ميثاق للصيرفة الإسلامية ببنك مسقط الرئيسي، المقابلة مع الباحث، عبر البريد الإلكتروني، ٢٠ سبتمبر ٢٠١٨م.

^٤ قام الباحث بزيارة لعدد من هيئات الرقابة الشرعية والمدققين الشرعيين في المصارف والنوافذ الإسلامية العمانية، وكذلك التواصل معهم عبر الهاتف منهم: الأستاذ أزهري عبد الله معلم، المقابلة مع الباحث، بميثاق للصيرفة الإسلامية، بنك مسقط، الفرع الرئيسي، مسقط، ولاية السيب، ١٩ مارس ٢٠١٨م؛ وعيسى الصقري، مساعد مدير الرقابة الشرعية، المقابلة مع الباحث، بنك العز الإسلامي، مسقط، القرم، ١٣ مارس ٢٠١٨م، ورضا اللواتي، المدقق الشرعي ببنك صحار، المقابلة مع الباحث، بنك صحار الإسلامي، مسقط، روي، ٢٠ مارس ٢٠١٨م، ؛ والأستاذ عبد الحكيم عثمان، المقابلة مع الباحث، نافذة ميسرة للخدمات الصيرفة الإسلامية، مسقط، العذبية و، ٢٠ مارس، ٢٠١٨م،