

بسم الله الرحمن الرحيم
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
أكاديمية السودان للعلوم المصرفية
والمالية

الإجارة المنتهية بالتمليك
وتطبيقاتها العملية في
المصارف الإسلامية: دراسة
حالة

بنك التضامن الإسلامي الفترة من
2003 - 2007م

Eljarah Ma ntahie Bittamleek and
its practical Applications on
Islamic Banks : Acase Study of Tadamon Islamic Bank

from 2003 - 2007

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في
الدراسات المصرفية والمالية

إعداد الطالب: أزهرى محمد الأمين
إشراف الدكتور: عبد المنعم محمد
الطيب

2009م - 1430هـ

O

قال تعالى:
{ قَالَتْ اخْدَاهُمَا يَا ابْتِ اسْتَاَجِرُهُ اِنِّي خَيْرٌ مِّنْ
اسْتَاَجَرْتَ الْقَوِيَّ الْاَمِيْنُ قَالَ اِنِّي اُرِيْدُ اَنْ
اَنْكِحَكَ اِخْدَى ابْنَتِي هَاتِيْنِ عَلَيَّ اَنْ تَاْجُرِي
تَمَانِيَّ حَجَّ فَاِنْ اَنْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
وَمَا اُرِيْدُ اَنْ اَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي اِنْ شَاءَ
اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِيْنَ }

﴿

(26 - 27) سورة القصص

الإهداء

إلي من قال فيهم المولي عز وجل :

(وَإِخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّبَابِ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ
رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيْتَنِي صَغِيرًا)
إلي الذين ساهموا في إرثاء دعائم التجربة
المصرفية الإسلامية .
إلي زملائي ورفقاء دربي في ميدان العلم
والمعرفة .

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام علي أشرف المرسلين
سيدنا محمد وعلي آله وصحبه أجمعين .

الشكر لله من قبل ومن بعد.

قال رسول الله صلي الله عليه وسلم : (من لا يشكر الناس لا
يشكر الله) .

الشكر موصول لكل من جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
وأكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية وأخص بالشكر
أساتذتي الأجلاء بأكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية الذين
تعلمت منهم الكثير .

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلي أستاذي الجليل الدكتور عبد
المنعم محمد الطيب الذي أشرف علي هذه الدراسة والذي كان
عوناً لي بعد الله سبحانه وتعالى .

كما أتقدم بالشكر لأسرة مكتبة أكاديمية السودان للعلوم المصرفية
وأسرة مكتبة جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا .
كما أتقدم بخالص شكري وتقديري لكل من وقف معي في إخراج
هذا البحث .

مستخلص البحث

يتناول هذا البحث بالدراسة الإجارة المنتهية بالتمليك وتطبيقاتها العملية في المصارف من خلال تجربة بنك التضامن الإسلامي للفترة من 2003 - 2007م ويهدف هذا البحث للتعرف على مدى تطبيق المصارف السودانية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك. من خلال دراسة حالة بنك التضامن الإسلامي كما يهدف الى ابراز أهمية وإمكانية تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

وقد انتهج الباحث في هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي القائم على اختبار صحة الاستبيان والفرضيات وهي تبين الآراء الفقهية حول الإجارة المنتهية بالتمليك تؤثر في انتشارها وضعف الدراية الكافية بالتمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك يؤدي إلى تقليل التعامل المصرفي بها والتركيز على صيغ تمويلية بعينها يؤثر في التداول المصرفي للإجارة المنتهية بالتمليك.

وتوصل البحث إلى عدة نتائج أهمها أن تركيز المصارف على صيغ معينة أدى إلى تقليل التعامل بالإجارة المنتهية بالتمليك كما أن تبين الآراء الفقهية حولها أدى إلى عدم انتشارها وكذلك قلة البرامج التدريبية الخاصة بالصيغ المستحدثة.

كما توصل البحث إلى عدة توصيات أهمها العمل على تنويع صيغ التمويل المصرفي لتغطية كافة الاحتياجات مع الاهتمام بتدريب العاملين في إدارات الاستثمار لمواكبة المستجدات في التمويل المصرفي مع تفعيل دور هيئات الرقابة الشرعية بالمصارف من خلال قيام ندوات ومؤتمرات لمناقشة المشاكل التي تواجه التمويل في المصارف.

Abstract

This study aims at discussing *ijarah muntahia bittamleek* as one of financing techniques applied in today's banks, taking 1-Tadamon Islamic Bank as a case study during 2003 – 2007 to

investigate at what extension the Sudanese Banks could apply *ijarah muntahia bittamleek* as well as to show how this financial technique is important to be applied in the Islamic Banks.

The descriptive and analytical methodologies both were applied to test the study's hypotheses, which are: Inconsistency of Fighi issues relevant to *ijarah muntahia bittamleek* would limit its realization, Lack of familiarity with financing through *ijarah muntahia bittamleek* would lead to lessening of use in banking works and applying of certain financing techniques would affect *ijarah muntahia bittamleek* to be common in banking works.

The study concluded many results, the most important ones are: the banks use certain financing techniques which lead to shrink transactions of *ijarah muntahia bittamleek*, Divergence of Fighi issues and shortage of training programs related to modern financing techniques lead to limited use of *ijarah muntahia bittamleek*.

The study also suggested many recommendations most important are: to use various financing techniques applied for all activities, train investment staff to pursue financing techniques improvements and activate the role of Shari'a Supervisory Boards through forums and conferences prepared for investigating financing problems.

فهرس المحتويات

الصفحة	البيان	الرقم
أ	استهلال	1
ب	الإهداء	2
ج	شكر و عرفان	3
د	مستخلص البحث	4
هـ	Abstract	5
و	فهرس المحتويات	6
ز	فهرس الجداول	7
ح	فهرس الأشكال	8
ط	فهرس الملاحق	9
1	المقدمة	10
5	الفصل الأول : ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك وصورها وشروطها	11
6	المبحث الأول : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك	12
16	المبحث الثاني : التكيف الفقهي للإجارة المنتهية بالتمليك	13
25	المبحث الثالث : صور وشروط الإجارة المنتهية بالتمليك	14
32	الفصل الثاني : التطبيق العملي للإجارة المنتهية بالتمليك	15
33	المبحث الأول : خلفية تاريخية عن بنك التضامن الإسلامي	16
39	المبحث الثاني : الجوانب الإجرائية لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك	17
47	المبحث الثالث : مساهمة بنك التضامن في التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك	18
56	الفصل الثالث : إجراءات الدراسة الميدانية	19
82	النتائج	20
83	التوصيات	21
84	المراجع	22
87	الملاحق	23

فهرس الجداول

الصفحة	البيان	الرقم
47	توزيع التمويل عبر الصيغ التمويلية في الفترة من 2003 - 2007م	1
48	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2003م	2
49	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2004م	3
50	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2005م	4
51	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2006م	5
52	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2007م	6
53	معدل نمو الإجارة المنتهية بالتملك لفترة من 2003 - 2007 م (عام أساس)	7
54	معدل نمو الإجارة المنتهية بالتملك لفترة من 2003 - 2007 م (معدل نمو سنة سابقة)	8
57	حجم عينة الدراسة	9
59	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر	10
60	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق المؤهل العلمي	11
61	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق سنوات الخبرة	12
62	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق الوظيفة	13
63	الإجارة المنتهية بالتملك تلبى إحتياجات المجتمع المتجدده	14
64	الإجارة المنتهية بالتملك أسلوب من أساليب البيع بالتقسيط	15
65	ارتفاع قيمة الأجرة عن أجرة المثل	16
66	فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتملك	17
67	قد تكون الإجارة المنتهية بالتملك ساترة للبيع	18
68	الإجارة المنتهية بالتملك لا تكون ضمن أولويات البرامج التدريبية	19
69	قلة الادراسات والبحوث الخاصة بالجوانب التطبيقية للإجارة المنتهية بالتملك	20
70	الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية الحديثة للمصارف السودانية	21
71	عدم دراية العاملين بخطوات الإجارة المنتهية بالتملك	22
72	تركيز المصارف علي صيغ تمويلة معينة	23
73	السقف الإئتماني للإجارة المنتهية بالتملك	24
74	توفر الضمانات الكافية للإجارة المنتهية بالتملك	25
75	تملك العميل للسلعة فى الإجارة المنتهية بالتملك	26
76	مخاطر الإجارة المنتهية بالتملك	27
78	نتائج عبارات الفرضية الاولى	28
80	نتائج عبارات الفرضية الثانية	29
81	نتائج عبارات الفرضية الثالثة	30

فهرس الإشكال

الصفحة	البيان	الرقم
42	الإجراءات التنفيذية للإجارة المنتهية بالتملك	1
48	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2003م - 2007م	2
49	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2003م	3
50	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2004م	4
51	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2005م	5
52	توزيع التمويل عبر ا لصيغ التمويلية للعام 2006م	6
53	توزيع التمويل عبر الصيغ التمويلية للعام 2007 م	7
54	معدل نمو الإجارة المنتهية بالتملك لفترة من 2003 - 2007 م (عام أساس)	8
55	معدل نمو الإجارة المنتهية بالتملك لفترة من 2003 - 2007 م (معدل نمو سنة سابقة)	9
59	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر	10
60	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق المؤهل العلمي	11
61	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق سنوات الخبرة	12
62	التوزيع التكراري لأفراد عينة الدراسة وفق الوظيفة	13
63	الإجارة المنتهية بالتملك تلبى إحتياجات المجتمع المتجدده	14
64	الإجارة المنتهية بالتملك أسلوب من أساليب البيع بالتقسيط	15
65	إرتفاع قيمة الأجرة عن أجرة المثل	16
66	فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتملك	17
67	قد تكون الإجارة المنتهية بالتملك ساترة للبيع	18
68	الإجارة المنتهية بالتملك لا تكون ضمن أولويات البرامج التدريبية	19
69	قلة الدراسات والبحوث الخاصة بالجوانب التطبيقية للإجارة المنتهية بالتملك	20
70	الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية الحديثة للمصارف السودانية	21
71	عدم دراية العاملين بخطوات الإجارة المنتهية بالتملك	22
72	تركيز المصارف علي صيغ تمويلة معينة	23
73	السقف الإئتماني للإجارة المنتهية بالتملك	24
74	توفر الضمانات الكافية للإجارة المنتهية بالتملك	25
75	تملك العميل للسلعة فى الإجارة المنتهية بالتملك	26
76	مخاطر ا لإجارة المنتهية بالتملك	27

فهرس الملاحق

الصفحة	البيان	الرقم
87	الاستبيان	1
90	عقد إجارة تمليكية	2
93	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي	3
96	قرار هيئة كبار العلماء	4