

## أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في حكم عقود الإجارة المنتهية بالتملك

علي مفتاح غيث الزوالي<sup>1</sup>، أيمن محمد الفيتوري الأجنف<sup>1</sup>

محاضر بقسم التمويل و المصارف ، كلية المحاسبة – جامعة غريان<sup>1</sup>

### Abstract

This study, entitled: The effect of being guided at the interest rate on the ruling of lease contracts ending with ownership, that gets the concept of lease contracts ending with ownership, and the concept of interest rate, all the way to knowing the effect of being guided by the interest rate in determining the desired return. To achieve the objectives of the study, the approved lease contracts ending with ownership that were applied in the Jordanian Islamic banks (Jordan Islamic Bank and the Arab International Islamic Bank) were chosen for their work on the most important forms of lease contracts ending with ownership.

As for the most important findings of the study, it can be summarized that the Islamic banks in question are guided and dependent on the interest rate in determining the return of the lease contracts ending with ownership, and that this leads to ignorance of the fare for subsequent periods, and ignorance of the fare for the entire period of the contract leads to the corruption of the contract. This is in violation of the rules and provisions of Islamic Sharia.

Finally, the study recommended the researchers to conduct extensive and in-depth studies of jurisprudence on the lease contracts ending with ownership, as well as recommended those in charge of Islamic financial institutions, educational institutions and jurisprudence councils in cooperation with each other to provide a legitimate indicator for these institutions as an alternative to the interest rate index (LIBOR).

Key words: lease contracts, ownership, interest rate guidance, LIBOR.

### الملخص

إن هذه الدراسة والتي بعنوان : أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في حكم عقود الإجارة المنتهية بالتملك جاءت للتعرف على مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك، ومفهوم سعر الفائدة، وصولاً إلى معرفة أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد العائد المرجو منها.

ولتحقيق أهداف الدراسة، فقد تم اختيار نماذج عقود الإجارة المنتهية بالتملك المعتمدة والمطبقة بالبنوك الإسلامية الأردنية (البنك الإسلامي الأردني، والبنك العربي الإسلامي الدولي)، وذلك لتطبيقهما لأهم صور عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

أما أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة فيمكن إجمالها في أن البنوك الإسلامية محل البحث تسترشد وتعتمد على سعر الفائدة في تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك، وأن هذا يؤدي إلى جهالة الأجرة للفترة اللاحقة، وجهالة الأجرة لكامل مدة العقد تفضي إلى فساد العقد. وهذا مما يخالف ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

وختاماً فقد أوصت الدراسة الباحثين بضرورة إجراء دراسات مستفيضة ومعقدة من الناحية الفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وكذلك أوصت القائمين على المؤسسات المالية الإسلامية والمؤسسات التعليمية والمجامع الفقهية بالتعاون فيما بينهم لطرح مؤشر شرعي خاص بهذه المؤسسات بديلاً عن مؤشر سعر الفائدة (الليبور).

**الكلمات الدالة:** عقود الإجارة، التملك، الاسترشاد بسعر الفائدة، الليبور.

## الاطار العام للدراسة : خطة الدراسة

### أولاً : المقدمة :

الحمد لله رب العالمين وأفضل الصلاة وأتم التسليم على سيدنا محمد خير المرسلين وعلى آله وأصحابه الغر الميامين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

اهتمت الشريعة الإسلامية اهتماماً بالغاً بالمال وما يتعلق به من أحكام وتشريعات، وكون الناس جُبلوا على حب المال، جاءت الشريعة بضوابط تنظم أمور الناس والعباد لتُجنبهم الوقوع في المعاملات المحرمة، والغش، والخداع، وترشدهم إلى المعاملات التي تضمن لهم السلامة في الدنيا والنجاة في الآخرة.

ومع أنين المجتمعات المسلمة من وطأة البنوك التقليدية واضطرار أبناء هذه المجتمعات ومؤسساتها للتعامل مع هذه البنوك بالربا، إذ بزغ الفجر بظهور البنوك الإسلامية ومحاولة تخليص الأمة من هذا الخطر، فقد أوجدت هذه البنوك بعض صيغ المعاملات المالية الإسلامية كبدائل للتخلص من التعامل بالربا، ومن هذه الصيغ المرابحة للأمر بالشراء، والإجارة المنتهية بالتملك، والسلم، والاستصناع، وغيرها.

وقد انتشر تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك من قبل عدد كبير من البنوك والمؤسسات الإسلامية في معظم دول العالم، وأصبح من صيغ التمويل والاستثمار المستخدمة لديها بل ومن أهمها خاصة في الآونة

الأخيرة، لما يحققه هذا العقد من ميزات للمصارف والمؤسسات الإسلامية من جهة، وللعلماء من جهة أخرى.

ولاختلاف المجامع الفقهية والمؤتمرات العلمية والفقهاء المعاصرين حول مشروعية هذه الصيغة التمويلية بين مُحرمٍ ومجيز، وكذلك للمساهمة في نجاح وإنجاح تجربة البنوك الإسلامية، وتصحيح أي انحراف قد يشوبها من جراء التطبيق العملي، فقد تم اختيار موضوع (أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في حكم عقود الإجارة المنتهية بالتملك)، وستسعى الدراسة إلى مناقشة هذا الإشكال الذي يكتنف تطبيق هذه الصيغة التمويلية من خلال بحث وبيان أثره على مشروعية هذه العقود، وسيتم ذلك من خلال دراسة نماذج عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في البنوك الإسلامية الأردنية كعينة.

#### ثانياً : مشكلة الدراسة :

تعتبر صيغة الإجارة المنتهية بالتملك التي تجرئها البنوك الإسلامية من العقود المستحدثة الوافدة من الغرب إلى بلاد المسلمين، ولذلك فإن تطبيق هذه الصيغة ومحاولة إضفاء الشرعية عليها قد وجهت له بعض الانتقادات، وخاصةً فيما يخص اعتماد هذه الصيغة على سعر الفائدة في تحديد العائد الإيجاري. لذا فإن التساؤل الرئيس الذي سوف تحاول الدراسة الإجابة عنه ما يلي :

ما حكم الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك؟  
ويتفرع عن هذا التساؤل التساؤلات التالية :

1. ما مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك؟ وما صورها وما أقوال الفقهاء المعاصرون في حكمها؟
2. ما مفهوم سعر الفائدة، وما هي المؤشرات المقترحة بديلاً عنه؟
3. ما أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك؟

#### ثالثاً : أهداف الدراسة :

تسعى الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف من أهمها :

1. بيان مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك، وصورها، وأقوال الفقهاء المعاصرون في حكمها.
2. التعرف على مؤشر سعر الفائدة، وأهم المؤشرات المقترحة بديلاً عنه.
3. معرفة أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتملك.

#### رابعاً : أهمية الدراسة :

إن أهمية هذه الدراسة تستمد من أهمية الموضوع الذي سوف نتناوله وهو حكم الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك، إذ تعتبر هذه الصيغة من صيغ التمويل الأكثر استخداماً سواءً من قبل البنوك الإسلامية التي تعتمد عليها في تمويلاتها لعملائها خاصةً في الآونة الأخيرة، ولما لهذه الصيغة من مزايا متمثلة في انخفاض المخاطر إلى أدنى مستوياتها أو انعدامها، أو من قبل العملاء الذين يرون أن هذه الصيغة هي الأنسب من ناحية تحقيق أهدافهم المرجوة من دون تحمل التبعات الممكنة تحملها في حال استخدامهم غيرها من صيغ التمويل.

#### خامساً : منهجية الدراسة :

سوف يتم استخدام أكثر من منهج علمي لتحقيق الهدف من هذه الدراسة :  
**المنهج الاستنباطي:** إن استخدام هذا المنهج يكون بدراسة أثر الاسترشاد بسعر الفائدة بشكل عام وصولاً إلى حكمه بشكل خاص.

**المنهج الاستقرائي:** استخدام هذا المنهج يكون بجمع وتتبّع آراء الفقهاء وأدلّتهم في كل جزئيات الدراسة للوصول لحكم عام عن موضوع الدراسة.

**المنهج التطبيقي:** سيتم استخدام هذا المنهج لدراسة التطبيق العملي من خلال بحث ومناقشة نماذج عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في البنوك (محل الدراسة).

#### سادساً : حدود الدراسة :

تضمنت الدراسة مناقشة عقود الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة والخاصة بالبنك الإسلامي الأردني للاستثمار والتمويل<sup>(1)</sup>، والبنك العربي الإسلامي الدولي<sup>(2)</sup> دون غيرهما من البنوك الإسلامية.

واقترنت الدراسة على مناقشة هذه العقود المعتمدة والمطبقة بالبنوك محل الدراسة خلال الفترة ما بين 2017/7/1م وحتى 2018/7/1م.

1- تأسس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار، (كشركة مساهمة عامة محدودة) سنة 1978م، لممارسة الأعمال التمويلية والمصرفية والاستثمارية طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء، بموجب القانون الخاص بالبنك الإسلامي الأردني رقم (13) لسنة 1978م، وتم إلغاء القانون المذكور، واستعوض عنه بفصل خاص بالبنوك الإسلامية ضمن قانون البنوك رقم (28) لسنة 2000م، وأصبح ساري المفعول اعتباراً من تاريخ 2000/8/2م.

2- تأسس البنك العربي الإسلامي الدولي كشركة مساهمة عامة لممارسة أعماله المصرفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء بمقتضى قانون الشركات لسنة 1989م، وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (327) بتاريخ 1997/3/30م.

### سابعاً : الدراسات السابقة :

الرشيدي، محمد عبدالله بريكان(2009م). عقد الإجارة المنتهية بالتمليك-دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية<sup>(3)</sup>.

هدفت الدراسة إلى: توضيح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان الطبيعة القانونية له، واستعراض القوانين المقارنة، وذكر الحكم المترتب على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك. وأهم ما توصلت إليه الدراسة: أن المشرع الأردني أحسن في اشتراط تنظيم هذا العقد خطياً بين المؤجر والمستأجر، وكذلك في جعله محل هذا العقد يشمل جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة، وكذلك في عدم اشتراطه تخصيص هذا العقد للاستعمال المهني كما فعل المشرع المصري حيث خص هذا العقد بالنشاط المهني، وكذلك في إخضاعه أطراف العقد لشروط موضوعية لا نظير لها في عقد الإيجار العادي. وأهم ما أوصت به الدراسة: نشر مفهوم التأجير التمويلي بين المؤسسات الخاصة والشركات، وكذلك توضيح وتسهيل عملية الإجراءات المتبعة للدوائر والمؤسسات الحكومية المرتبطة بتنفيذ القوانين التي تنظم التأجير التمويلي، وكذلك إيجاد مظلة ضمان للأصول المؤجرة. ويستفاد منها في: معرفة الطبيعة القانونية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك، ومعرفة الآثار المترتبة على هذه العقود.

الخصاونة، صخر أحمد(2005م). عقد التأخير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي<sup>(4)</sup>.

هدفت الدراسة إلى: بيان أحكام عقد التأجير التمويلي الذي استحدثه المشرع الأردني بموجب القانون رقم (16 لسنة 2002م)، ومقارنته بالقوانين الأخرى في الدول التي سبقتها، كجمهورية مصر العربية، وبيان آراء الفقه في المسائل التي يثيرها هذا العقد.

3- الرشيدي، محمد عبدالله بريكان (2009م). عقد الإجارة المنتهية بالتمليك-دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن.

4- الخصاونة، صخر أحمد(2005م). عقد التأخير التمويلي في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان، الأردن.

وأهم ما توصلت إليه الدراسة: أن المشرع الأردني قد قطع كل الخلافات التي دارت حول تكييف العقد وتحديد طبيعته القانونية، وأن هذا العقد هو عقدٌ مميزٌ عن غيره من العقود المشابهة، وأنه ذو طبيعة خاصة به، وكذلك توصلت إلى أن هذا النوع من العقود معروف ومقبول التعامل به في البنوك الإسلامية ضمن ضوابط ومحددات تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

ويستفاد منها في: معرفة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، ومعرفة أهم الفوارق بين عقد التأجير التمويلي الأردني وغيره من عقود التأجير التمويلي الأخرى، ومعرفة بعض الأحكام الفقهية التي يثيرها هذا العقد.

### الحاج، محمد يوسف عارف(2003م). عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي<sup>(5)</sup>.

هدفت الدراسة إلى: التعرف على عقد الإجارة في الفقه الإسلامي من حيث المشروعية والأهمية، وأهم الأحكام، وكذلك بيان نشأة عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وبيان أهم ميزات هذا العقد بالنسبة لأطرافه، وما هي أقرب العقود شبيهاً به، والتعرف على أهم المسائل الفقهية ذات العلاقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، واستعراض الواقع العملي لهذا العقد ومدى انتشار استخدامه.

وأهم ما توصلت إليه الدراسة: جواز عقود الإجارة المنتهية بالتملك بضوابط معينة، وأن السنوات العشر الأخيرة شهدت توسعاً كبيراً في استخدام الإجارة بتطبيقاتها المختلفة لاسيما في دول الخليج. وأهم ما أوصت به الدراسة: اعتماد أسلوب الإجارة المنتهية بالتملك بضوابطه كوسيلة تمويلية للمشاريع التنموية المختلفة، وأوصت كذلك البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية والهيئات الشرعية المشرفة عليها بالتنسيق فيما بينها لأن ذلك يساهم في توحيد آرائهم حول شرعية أو عدم شرعية الأساليب الاستثمارية والتمويلية التي تعتمد عليها هذه المؤسسات.

ويستفاد منها في: معرفة العديد من الجزئيات الخاصة بعقود الإجارة في الفقه الإسلامي، وعقود الإجارة المنتهية بالتملك، وكذلك معرفة بعض أحكام هذه العقود.

5- محمد، محمد يوسف عارف الحاج(2003م). عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

دراسة (Maky , 2012).

### The economic & socialism effects for the rental with reference to gulf C.C.st. (6).

هدفت الدراسة إلى: التعرف على مجالات تطبيق التأجير التمويلي كونه من أهم صيغ التمويل الإسلامي، وكذلك الاستفادة من تجربة مجلس التعاون الخليجي في مجال تطبيق هذه الصيغة. وأهم ما توصلت إليه الدراسة: أن أساليب التمويل الإسلامية تتمتع بمزايا عديدة تجعلها تمثل أرضية مشتركة بين المؤسسات الإسلامية والمؤسسات التقليدية في الدول العربية عامة، ودول مجلس التعاون الخليجي خاصة، وأن عقد الإجارة يعتبر استثماراً ناجحاً، ويلبي الحاجات الضرورية لأفراد المجتمع. وأهم ما أوصت به الدراسة: تعديل الأنظمة والقواعد المحاسبية والمالية المعمول بها والمتعلقة بنشاط التأجير التمويلي لتصبح أكثر مرونة، ولتلي متطلبات التغيير والتجديد بما يتوافق مع صيغ التمويل الإسلامي.

دراسة (Knubley , 2010).

### Proposed changes to leasing accounting (7).

هدفت الدراسة إلى: التعرف على مدى تأثير التعديلات التي أقرها مجلس المعايير الدولية للمحاسبة (IASB) على محاسبة عقود الإيجار على المؤجرين، وكذلك إيجاد آليات عمل تساعد على خلق بيئة ومناخ عمل مناسبين، والارتقاء بمستوى الأداء لتحسين سير العمل المحاسبي في عمليات التمويل التأجيري.

وأهم ما توصلت إليه الدراسة: أنه يوجد تأثير للتعديلات التي أقرها مجلس المعايير الدولية للمحاسبة على المؤجرين الذين يعتبرون الإيجار نفقات تشغيلية، كما يوجد تأثير أيضاً لهذه التعديلات على المؤجرين الذين يقدرون العقارات على أساس تكاليفها وليس قيمتها العادلة.

6 -Maky, ban yaseen(2012). The economic & socialism effects for the rental with reference to gulf C.C.st, Arab Gulf Journal, Volume(40), Number(1-2).

7 -Knubley,Rachel (2010). **Proposed changes to leasing accounting**, Journal of Property Investment & Finance, volume(28), Number(5).

وأهم ما أوصت به الدراسة: التأكيد على أهمية تفعيل دور مجلس المعايير الدولية للمحاسبة، والتخفيف من حالة التشدد الائتماني لتمويل مشروعات النقل المختلفة.  
دراسة (Al-Shiab, Bawnih, 2008).

#### Determinants of Financial Leasing Development in Jordan<sup>(8)</sup>.

هدفت الدراسة إلى : تحديد أبرز العوامل المؤثرة في استخدام التأجير التمويلي كمصدر من مصادر التمويل والمتمثلة في العامل الضريبي، والعامل المحاسبي، وعامل التشريعات، والعامل التسويقي. وأهم ما توصلت إليه الدراسة: أن هناك محددات متعلقة بالتشريعات، وغياب الحوافز المشجعة لتطبيق نظام التأجير التمويلي والتعامل به من قبل الشركات الأردنية، وأن العوامل محل الدراسة لها أثر في نشر فكرة استخدام التأجير التمويلي بشكل أوسع.  
وأهم ما أوصت به الدراسة: ضرورة السعي وباستمرار لتعزيز الشركات القائمة وتعاونها، والعمل على تقديم تسهيلات كافية لاجتذاب نشاط التمويل التأجيري إلى دولة الكويت.

#### المبحث الأول: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك

#### المطلب الأول: نشأة وتطور الإجارة المنتهية بالتملك

إن عقود الإجارة المنتهية بالتملك من العقود الوافدة من الغرب على بلاد المسلمين، ويرجح بعض الباحثين أن فكرة هذه العقود ترجع إلى تطور عقد (Hire-Purchase) الذي بدوره نشأ عام 1846م، في إنجلترا كصورة متطورة من بيع التقسيط، حيث قام أحد تجار آلات موسيقية ( آلة البيانو ) ببيع هذه الآلات مع تقسيط أثمانها إلى عدة أقساط، بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى الصورة المعتادة لعقد البيع، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة باكتمال مدة الإيجار، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها<sup>(9)</sup>.

وفي عام 1938م كانت هناك بعض التعديلات على عقد (Hire-Purchase)، حيث تدخل المشرع لحماية الأفراد من الملاك، وكنتيجة لهذه التعديلات ظهر عقد (Leasing) في الولايات المتحدة الأمريكية

8 -Al-Shiab, Bawnih, Mohammad Salam, Samsi (2008). **Determinants of Financial Leasing Development in Jordan**, Studies of Business and Economics, Volume(14), Number(2).

9- أبو الليل، إبراهيم دسوقي(1404هـ). البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، ط1، مطبوعات جامعة الكويت، ص32.



وانجلترا، وبعد أن استقر عقد (Leasing) انتقل إلى فرنسا عام 1962م، وسماه القانون الفرنسي (-Credit Bail)، وفي هذه المرحلة اتخذ هذا العقد طابعاً جديداً، يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين، المؤجر والمستأجر، هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بتمويل العقد، بشراء الأموال، ثم تأجيرها إلى من يرغب في التعاقد معه، لمدة محددة، مقابل أجر محدد، وبانتهاء المدة يستطيع المستأجر إما تملك هذه الأموال مقابل ثمن زهيد غالباً ما يتم الاتفاق عليه مسبقاً عند التعاقد، وإما إعادة هذه الأموال، كما قد يتم الاتفاق على تجديد عقد الإيجار بقيمة إيجارية أقل من سابقتها<sup>(10)</sup>.

فالجديد في هذه الحالة، أو في هذا العقد (Leasing) هو أن المؤجر لا يكون مالكاً أصلاً للأشياء محل الإيجار، وإنما يقوم بشرائها خصيصاً لهذا الغرض، لذلك فالمستأجر هو الذي يقوم بتحديد هذه الأشياء تحديداً كافياً<sup>(11)</sup>.

### المطلب الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

لم يُعرف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بهذه التسمية إلا بظهور البنوك الإسلامية في العصر الحديث ، لذلك لم يكن معروفاً عند الفقهاء المتقدمين، أما الفقهاء المعاصرين الذين كتبوا عن هذا العقد قد اختلفوا في تعريفه وسبب اختلافهم يرجع لوجود عدة صور لهذا العقد، وممن عرف عقد الإجارة المنتهية بالتمليك :

1. عرفه الشنري بأنه : "عقد بعوض على منفعة عين، ينقلب إلى ذاتها بسداد جميع العوض"<sup>(12)</sup>.

تكتفي الدراسة هنا وتوافق على النقد الوارد على هذا التعريف من قبل الدكتور رفيق المصري حيث قال: "لم أفهم كيف ينقلب؟ وهل ينقلب بواسطة البيع، أم بواسطة الهبة؟ وهل هو قبل الانقلاب إجارة تترتب آثارها بحيث إن المؤجر مالك، والمستأجر أمين لا يضمن إلا إذا تعدى، وإذا ارتفعت قيمة السلعة كان ارتفاعها للمؤجر، وإذا انخفضت، انخفضت عليه، أم هو قبل الانقلاب بيع تترتب آثاره بحيث إن المشتري مالك، وضامن لما يملك، وإذا ارتفعت قيمة السلعة كان هو الغانم، وإذا انخفضت كان هو المسؤول؟ لم يدخل الباحث في شيء من هذا كله مع أن أهميته أساسية وحاسمة"<sup>(13)</sup>.

10- أبو الليل، البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الأخرى، مرجع سابق، ص34.

11- أبو الليل، البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الأخرى، مرجع سابق، ص318.

12- الشنري، سعد بن ناصر بن عبدالعزيز (2000م). عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ط1 ، دار الحبيب، الرياض، ص13.

13- المصري، رفيق يونس(2002م).مراجعة علمية لكتاب: عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، م 14، ص114 و115.

2. أما الحافي، فقد قال في تعريفه لهذا العقد بأنه: "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد"<sup>(14)</sup>.

لم يوضح هذا التعريف سبب انتقال ملكية العين المؤجرة هل هو ناشئ عن طلب المستأجر وعن رغبته في ذلك أم باتفاق الطرفين؟ وكذلك ما نوع وما طبيعة العقد الجديد؟

3. وعرف المساعيد عقد الإجارة المنتهي بالتمليك بأنه: "تمليك للمنفعة يتبعه تملك للعين المستأجرة بعد انتهاء مدة الإيجار"<sup>(15)</sup>.

4. وعرف الشاذلي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بأنه: "إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة"<sup>(16)</sup>.

توجد عدة مآخذ على التعريفين السابقين، وأهم هذه المآخذ عدم شمولهما لصور عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، كذلك عدم ذكر الكيفية أو الوسيلة المستخدمة في تملك منفعة العين المؤجرة فضلاً عن ذكر طريقة تملك العين نفسها.

من خلال استعراض تعريفات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ومناقشتها، فإن الدراسة تقترح التعريف التالي لهذه العقود: (عقد يتفق فيه العاقدان منذ البداية على تملك عين معلومة بالهبة أو بالبيع التدريجي أو بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي في نهاية أو خلال مدة معلومة من تأجيرها).

#### شرح التعريف المقترح :

1- اتفاق العاقدان منذ البداية على تملك عين معلومة : رغم أن العقد في بدايته هو عقد إجارة إلا أن الدراسة في هذا التعريف قدمت تملك العين على إجارتها، وهذه إشارة على أن العاقدان إنما قصدا التملك لا الإجارة وما الإجارة هنا إلا وسيلة للوصول كل من العاقدان إلى مراده الحقيقي (البيع بالنسبة للمؤجر، والشراء بالنسبة للمستأجر).

2- بالهبة أو بالبيع التدريجي أو بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي: هذه هي الطرق أو الوسائل المستخدمة في تملك العين، ويتم الاتفاق عليها من البداية.

3- في نهاية أو خلال مدة معلومة من تأجيرها: يفهم من هذه الصياغة أن مدة الإجارة التي تسبق التملك تختلف من صورة إلى أخرى، بمعنى أنه في معظم صور هذا العقد يسمح للمستأجر بتملك العين قبل انتهاء مدة الإجارة بشرط التزامه بدفع ما تبقى من أقساط إيجارية وقت التملك، وهذه إشارة أخرى تؤكد ما

14- الحافي، خالد بن عبد الله بن براك (1420هـ). الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، ط1، المطابع الوطنية الحديثة، ص60.

15- المساعيد، سليمان وارد معيوف (1994م). عقد الإيجار المنتهي بالتمليك - دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة، جامعة اليرموك، أربد، الأردن. ص18.

16- الشاذلي، حسن علي (1409هـ)، الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد 5، ج4، ص2612.

ذكر في النقطة الأولى من شرح التعريف وهي أن قصد المتعاقدين هو تملك العين محل العقد وليس إجارتها.

ولابد من التنبيه هنا على أن اقتراح الدراسة لهذا التعريف هو من باب وصف هذه العقود، وليس من باب ذكر تعريف للصور الجائزة من هذه العقود.

### المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك

سوف يقتصر هذا المطلب على ذكر صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المعمول بها أو المطبقة في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، كونها هي المقصودة في هذه الدراسة، دون غيرها من الصور، ومنها ما يلي :

#### الصورة الأولى : عقد إجارة منتهية بالتمليك التلقائي :

تطبيق هذه الصورة يتم باتفاق العاقدين على إجارة عين معينة بشرط أن ملكية العين المؤجرة تنتقل تلقائياً إلى المستأجر بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية، ودون الحاجة إلى إبرام عقد جديد لنقل ملكية هذه العين.

#### الصورة الثانية : عقد إجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة :

تطبيق هذه الصورة يتم باتفاق العاقدين على إبرام عقد إجارة عين معينة مقترناً إما بهبة هذه العين المؤجرة للمستأجر أو بوعده بهبة هذه العين، بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية، وفي هذه الصورة عادةً ما تكون الأقساط عالية وهذا ما يبرر هبة العين المؤجرة للمستأجر، يقول القحف: "الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة عقد إجارة تكون فيها الأقساط عالية بحيث تتيح للمصرف الإسلامي استرداد رأسماله مضافاً إليه عائد متفق عليه، وبالتالي فإن ما يبرر الهبة هو كون المؤجر قد استرد فعلاً قيمة العين المؤجرة من خلال أقساط الأجرة"<sup>(17)</sup>.

وهذه هي الصورة التي يقوم البنك الإسلامي الأردني للاستثمار والتمويل بتطبيقها.

17- قحف، منذر (1421هـ). الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد 12، ج1، ص364.

### الصورة الثالثة : عقد إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع في نهاية عقد الإجارة :

تطبيق هذه الصورة يتم باتفاق العاقدين على إبرام عقد إجارة عين معينة مقترناً ببيع المؤجر هذه العين للمستأجر في نهاية مدة الإجارة وبعد سداده جميع الأقساط الإيجارية، وهذا البيع يكون بسعر رمزي أو بسعر حقيقي.

### الصورة الرابعة : عقد إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي للعين المؤجرة :

هذه الصورة تختلف عن الصور السابقة من حيث ملكية العين في بداية العقد، ففي هذه الصورة يتفق العاقدان على الاشتراك في ملكية العين محل العقد بنسبة شائعة لكل منهما، بشرط تعهد أحدهما بتمليك الآخر حصته في العين بعد مدة من تأجيله إياها، أو خلال هذه المدة، ويكون هذا التمليك عادةً بالبيع التدريجي.

وهذه هي الصورة التي يقوم البنك العربي الإسلامي الدولي بتطبيقها.

### الصورة الخامسة : عقد إجارة منتهية بتخيير المستأجر بين عدة خيارات :

تطبيق هذه الصورة يتم باتفاق العاقدين على إبرام عقد إجارة عين معينة مع إعطاء المستأجر بعد سداده جميع الأقساط الإيجارية الحق في إحدى ثلاثة خيارات هي<sup>(18)</sup>:

- 1- تملك هذه الأعيان المؤجرة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.
- 2- مد مدة الإجارة لفترة - أو لفترات- أخرى.
- 3- إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة أو المؤجرة لها.

### المبحث الثاني: مفهوم سعر الفائدة

#### المطلب الأول: تعريف سعر الفائدة

هو المؤشر الرئيسي الذي تستخدمه البنوك ومؤسسات الائتمان والمستثمرون لتثبيت تكلفة الاقتراض في أسواق المال في جميع أنحاء العالم، وكلمة ليبور هي اختصار لعبارة London Inter-Bank Offered

18- الشانلي، الإيجار المنتهي بالتمليك، مرجع سابق، عدد 5، ج4، ص2614.

Rate، أي معدل الفائدة المعروض من قبل البنوك في لندن، وهو يمثل مجموعة معدلات على أسعار الفائدة على القروض المتبادلة بالعملة الرئيسية بين البنوك الدولية في سوق لندن، إذ يجري استخدامه في اتفاقيات الإقراض على المدى القصير، وفي عقود المشتقات المالية المتعلقة بسعر الفائدة كالعقود الآجلة وعقود المبادلات، ويتم تحديد هذا المؤشر (الليبور) يومياً من قبل جمعية المصرفيين البريطانيين British Bankers Association (BBA)، ويعد علامة تجارية مملوكة لها.

وتستخدم أغلب الدول في العالم ذات النظام البنكي المتطور معدل مشابه لليبور، كمؤشر يستخدم لتسعير فائدة القروض المتبادلة بين بنوكها، حيث نجد أن الحروف الهجائية الأربعة الأخيرة لمصطلح ليبور أي (يبور ibor) استخدمت في تسمية هذه المعدلات، مثلاً: (Sibor) هذه التسمية لمعدل الفائدة أو معدل الإقراض بين البنوك في شرق آسيا وعلى رأسها بنوك سنغافورة والسعودية، ونجد في مصر يطلق عليه كايبور (Caibor)، وفي الكويت كيبور (Kibor)، وهكذا<sup>(19)</sup>.

### المطلب الثاني : أضرار التعامل بسعر الفائدة

لما كان سعر الفائدة ما هو إلا أداة لحساب فوائد الإقراض والاقتراض الربوية، فإن التعامل بسعر الفائدة يعني التعامل بنوعٍ من أنواع الربا، الذي حرّمته جميع الشرائع السماوية، وذلك لما للربا من مضار اجتماعية واقتصادية على الأفراد والمجتمعات، وقد تتعب قنطججي سلبيات معدل الفائدة من وجهة نظر بعض الاقتصاديين الغربيين على النشاط الاقتصادي، وهذه أهمها<sup>(20)</sup>:

- 1- إن الفائدة هي أحد أسباب التضخم.
- 2- أن الفائدة هي أداة رديئة ومضللة في تخصص الموارد، ولا تعبر الناحية الاجتماعية أي اهتمام، فتحرم المجتمع من مشروعات ضرورية وتعيق حركة التنمية فيه.
- 3- عدم التكافؤ بين عناصر الإنتاج.
- 4- تشير الدلائل الإحصائية إلى عدم وجود ترابط إيجابي كبير بين الفائدة والادخار.
- 5- إن ارتفاع أسعار الفائدة يؤدي إلى زيادة التكاليف مما يشكل مانعاً من الاستثمار.

19- ناصر، سليمان، بن زيد، ربيعة(2013م).ارتباط تسعير الصكوك الإسلامية بمعدل الفائدة لليبور كعامل مهدد لسلامة الاستثمار فيها، بحث مقدم إلى المؤتمر العالمي التاسع للاقتصاد الإسلامي، 9-11 سبتمبر 2013م، اسطنبول، تركيا، ص8.

20- قنطججي، سامر مظهر(2004م). أيهما أصلح في الاستثمار: معيار الربح أم معيار الفائدة، ط1، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، لبنان، ص28-29.

### المطلب الثالث : البدائل الشرعية المقترحة لسعر أو معدل الفائدة

إن استخدام أو استرشاد البنوك الإسلامية بسعر الفائدة، وربط عوائد وأرباح عملياتها التمويلية المختلفة كالمرابحة والإجارة والاستصناع والسلم وغيرها من البيوع الآجلة بهذا المؤشر يثير العديد من علامات الاستفهام حول مشروعية هذه المعاملات، خاصة وأن هذه البنوك ومنذ نشأتها أعلنت الالتزام الكامل بأحكام الشريعة الإسلامية في كل تعاملاتها وعدم التعامل بالفائدة المصرفية أخذاً وعطاءً بشكل مباشر أو مستتر باعتبارها من الربا الحرام.

لذلك فقد جاءت التوصيات من قبل العديد من المؤتمرات والجامع الفقهية والندوات بالمسارعة في إيجاد مؤشرات خاصة بالبنوك الإسلامية بديلاً عن سعر الفائدة، واستجابة لذلك فقد قدم عدد من الباحثين في الاقتصاد الإسلامي بعض المؤشرات الإسلامية البديلة لسعر الفائدة، وقد ذكر السحيباني هذه المؤشرات والمقترحات حسب تسلسلها التاريخي، وهي كما يلي (21):

- 1- شحاته (1978م): متوسط النسب المئوية للأرباح المتوقعة إلى رأس المال المستثمر.
- 2- الجارحي (1981م): مؤشر معدل العائد على الودائع المركزية قصيرة الأجل وهو ما أسماه (المعام)، وهذه الودائع هي حسابات استثمار يفتحها البنك المركزي لدى البنوك التجارية ليستثمرها في القطاع الإنتاجي.
- 3- الهواري (1982م): معدل العائد على أفضل استثمار بديل يتصف بمواصفات المشروع تحت الدراسة من حيث الشرعية والأولوية الإسلامية ودرجة المخاطرة.
- 4- Zarqa (1983): معدل العائد المتوقع على الاستثمار الحقيقي.
- 5- الأبجي (1985م): وسط المعدل المتوقع مقدراً بأوزان نسبية لعوائد الاستثمارات المثيلة التي تتصف بدرجة المخاطرة نفسها للمشروع تحت الدراسة.
- 6- Mirakhor (1996): معدل العائد على الاستثمار للمشروعات التي تتصف بدرجة مخاطرة نفسها، والتي يمكن حسابها من بيانات السوق المالية باستخدام نظرية (q) توبن (Tobin's q theory).
- 7- الزامل (2007م): قدم ثلاثة مقترحات وهي حسب الأولوية :  
- معدل العائد على الصكوك والسندات الحكومية وشبه الحكومية ذات السيولة العالية التي تتميز بقلّة المخاطرة مع قابليتها للبيع في السوق الثانوية.

21- السحيباني، آلية تحديد معدلات ليبور، مرجع سابق، ص18.

- معدل العائد على أسواق الأسهم العالمية التي تتميز بالمخاطرة المتدنية وارتفاع السيولة كمؤشر داو جونز.
- معدل العائد على الصناديق والمحافظ التي تكون منخفضة المخاطر وذات سيولة عالية.
- 1- البلتاجي (2007م): معدل لربحية تمويل البئوع الآجلة يعتمد على: نسبة الزكاة، ومعدل مخاطر الصناعة، ومعدل مخاطر العمل، ومعدل مخاطر الصيغة، وتكلفة البنك.
- 2- القطان (2007م): معدل يعتمد على: نسبة الزكاة، ونسبة التضخم المتوقعة، وعلاوة المخاطرة.
- بالرغم من هذه الجهود إلا أنه لم يتم حتى الآن تطبيق أي من هذه المقترحات على أرض الواقع، بل إن البنوك والمؤسسات الإسلامية لاتزال تعتمد صراحةً أو ضمناً على معدل سعر الفائدة (الليبور) أو نظائره، وتؤكد الدراسة في هذا الموضوع على أن البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية لا تستطيع التخلي عن معدل سعر الفائدة في تحديد عوائدها، ما استمرت في الاعتماد على صيغ التمويل بالدين وما دامت تعتمد على هذه الصيغ في تمويلاتها، وجل أنشطتها، بدلاً من المشاركات، وهذا ما يجعلها تتشابه مع البنوك والمؤسسات التقليدية في هيكله عوائدها و مخاطرها، الأمر الذي يضطرها إلى محاكاة هذه البنوك والمؤسسات في تعاملها بسعر الفائدة.

### المبحث الثالث: أثر الاسترشاد بسعر الفائدة في حكم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الأول: علاقة تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك (محل الدراسة) بسعر الفائدة

سيتم في هذا المطلب بيان كيفية تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك، وكذلك بيان علاقة تحديد هذا العائد بسعر الفائدة (Libor)، وذلك من خلال دراسة عقود الإجارة المنتهية بالتمليك المطبقة في البنوك محل الدراسة :

أولاً : كيفية تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك في عقود ( البنك الإسلامي الأردني للاستثمار والتمويل) :

من خلال دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الذي يطبقه البنك الإسلامي الأردني للاستثمار والتمويل فقد تبين أن هذا البنك من البنوك التي تسترشد بسعر الفائدة في تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك، ويكون

ذلك بالاعتماد على سعر الفائدة في تحديد عائد السنة الإيجارية الأولى، ثم بتغيير العائد في السنوات الإيجارية اللاحقة بحسب التغيير الحادث في سعر الفائدة ويؤكد ذلك ما يلي :

1- نصت الفقرة رقم (3) من البند الرابع من بنود عقد التأجير التمويلي على أنه: " يحق للفريق الأول (المؤجر) بعد مرور سنة واحدة على الأقل من تاريخ تسليم المستأجر للعين المؤجرة أن يعيد النظر في مقدار الإجارة لفترة / لفترات العقد اللاحقة، بزيادة الأجرة بمقدار الزيادة الحاصلة على سعر إعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الأردني، لتحقق الزيادة على الأجرة عائداً للفريق الأول بمقدار الزيادة النسبية الحاصلة على سعر إعادة الخصم المذكور، وهكذا مرة بعد أخرى كلما زاد سعر إعادة الخصم المذكور أعلاه....." (22).

تبين من هذه الفقرة أن تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك يعتمد اعتماداً رئيسياً ومباشراً على سعر إعادة الخصم (23) المقرر من قبل البنك المركزي الأردني، وأن التغيير في سعر إعادة الخصم سيؤدي إلى تغيير عائد الإجارة، مما ينعكس على الأجرة بالزيادة أو النقصان، وبذلك نخلص إلى أن الأجرة في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك محل الدراسة هي أجرة معلومة فقط بالنسبة للسنة الأولى من مدة هذا العقد، وأما باقي مدة الإجارة فتحسب الأجرة لكل سنة على أساس سعر الفائدة في حينه، وبالتالي فإنها غير معلومة وقت إنشاء العقد.

**ثانياً : كيفية تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك في عقود (البنك العربي الإسلامي الدولي) :**

من خلال دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الذي يطبقه البنك العربي الإسلامي الدولي فقد تبين أن هذا البنك هو أيضاً من البنوك التي تسترشد بسعر الفائدة في تحديد عائد الإجارة، ويكون ذلك بالاعتماد على سعر الفائدة في تحديد عائد السنة الإيجارية الأولى، ثم يتغير العائد في السنوات الإيجارية اللاحقة بحسب التغيير الحادث في سعر الفائدة، ويؤكد ذلك ما يلي :

22- الفقرة رقم (3) من البند الرابع من بنود عقد التأجير التمويلي الذي يطبقه البنك الإسلامي الأردني للاستثمار والتمويل.

23- سعر إعادة الخصم: هو سعر الفائدة ( سعر البنك ) الذي يتقاضاه البنك المركزي مقابل إعادة خصم الأوراق التجارية (المخصومة لديه ) وأذن الخزينة الموجودة لدى البنوك التجارية لزيادة نسبة السيولة لديها، ينظر: صالح، أدوات السياسة النقدية والمالية الملائمة لترشيد دور الصيرفة الإسلامية، مجلة الاقتصاد الإسلامي العالمية، العدد أغسطس 2014، منشور على شبكة الإنترنت:



1- نصت الفقرة رقم (9/ج) من الاتفاق بين أطراف عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أنه: "يتم تجديد وتعديل نسبة عائد الإجارة سنوياً بالزيادة أو النقصان اعتماداً على سعر الجودبير لمدة 12 شهراً (الليبور لمدة 12 شهر في حال عدم توفر الجودبير) في يوم التجديد شريطة أن لا يقل السعر عن الحد الأدنى للهامش المتغير، كما أن أي تغير على الهامش المتغير سيؤدي إلى التعديل على نسبة عائد الإجارة وعلى الأقساط من حيث القيمة أو العدد أو كليهما، ....."(24)

يتضح من هذه الفقرة أن تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتملك يعتمد اعتماداً رئيسياً ومباشراً على سعر الجودبير<sup>(25)</sup> أو الليبور، وأن التغير في سعر الجودبير سيؤدي إلى تغير كل من عائد الإجارة وعدد أقساط الإجارة وقيمة هذه الأقساط، مما ينعكس على الأجرة بالزيادة أو النقصان، وبذلك نخلص إلى أن الأجرة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك محل الدراسة هي أجرة معلومة فقط بالنسبة للسنة الأولى من مدة هذا العقد، وأما باقي مدة الإجارة فتحسب الأجرة لكل سنة لاحقة على أساس سعر الفائدة في حينه، وبالتالي فهي غير معلومة وقت إنشاء العقد، وكذلك مدة عقد الإجارة وعدد الأقساط قد تتغير بتغير سعر الجودبير.

### المطلب الثاني: أثر الاسترشاد بسعر الفائدة على مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك محل الدراسة

لقد تبين لنا من المطلب السابق أن تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك محل الدراسة مرتبط ارتباطاً مباشراً مع سعر الفائدة ومعتمداً عليه، وأن التغير في سعر الفائدة من فترة إلى أخرى سيؤدي إلى التغير في عائد الإجارة (الأجرة)، وهذا الأمر يترتب عليه عدم معلومية الأجرة وقت إنشاء العقد إلا بالنسبة للسنة الإيجارية الأولى من مدة العقد، ومع ذلك فقد أصدرت بعض المؤسسات المالية الإسلامية فتاوى وقرارات بجواز هذه المسألة من أهمها ما يلي :

1- المعيار الشرعي رقم (9) لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، فقد نصت الفقرة الخامسة منه على ما يلي :

"2/5- أحكام الأجرة

24- الفقرة رقم (9/ج) من الاتفاق بين أطراف عقد الإجارة المنتهية بالتملك الذي يطبقه البنك العربي الإسلامي الدولي.

25- الجودبير: هو سعر مرجعي لسعر الفائدة على الاقتراض بين البنوك في الأردن، وقد استحدث هذا المؤشر في شهر تشرين الثاني عام 2005 نتيجة التعاون المشترك بين جمعية

البنوك وكافة البنوك في المملكة ودعم وتعاون من البنك المركزي الأردني، جمعية البنوك في الأردن: <http://www.abj.org.jo/ar-jo/Home.aspx>

1/2/5 يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو عيناً (سلعة) أو منفعة (خدمة)، ويجب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة، ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين (انظر البند 3/2/5).

2/2/5 تجب الأجرة بالعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد، ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة.

3/2/5 في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع؛ لأنه يصبح هو أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.

4/2/5 يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة مكونة من جزأين محددين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر؛ مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها، ويكون الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب.

5/2/5 يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة، وذلك من باب تجديد عقد الإجارة، أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها.<sup>(26)</sup>

1- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 115(9/12) في دورته الثانية عشرة في الرياض، حيث جاء فيه:  
"رابعاً: الربط القياسي للأجور والإجازات :

أ- تأكيد العمل بقرار مجلس المجمع رقم 75(8/6) الفقرة : أولاً بجواز الربط القياسي للأجور تبعاً للتغير في مستوى الأسعار .

ب- يجوز في الإجازات الطويلة للأعيان تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى والاتفاق في عقد الإجارة على ربط أجرة الفترات اللاحقة بمؤشر معين شريطة أن تصير الأجرة معلومة المقدار عند بدء كل فترة."<sup>(27)</sup>

26- المعيار رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، سنة 2010، ص115.

27- قرارات مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، القرار رقم 115(9/12)، منشور على موقع المجمع على الانترنت:

<http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/12-9.htm>

2- الفتوى رقم (2/11) من فتاوى ندوة البركة الحادية عشر التي انعقدت في جدة من (31 يناير-1 فبراير 1996م)، وقد نصت هذه الفتوى على :

"يتحقق العلم بالأجرة في عقد الإجارة الواردة على الأشياء إذا تم الاتفاق على مدة معلومة موزعة على فترات، مع تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات، وذلك بقصد استفادة المتعاقدين من تغير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد."<sup>(28)</sup>

إلا أن هذا الرأي الذي ذهب إليه هذه المؤسسات لا يسلم له بالصحة، وذلك لأن الفقهاء المتقدمين قد اتفقوا على أن معلومية الأجرة شرطاً لصحة عقد الإجارة كاشتراط معلومية الثمن في عقد البيع، وهذه بعض أقوالهم :

1- جاء في المقدمات الممهدة لابن رشد: " فلا تجوز الإجارة إلا بأجرة مسماة معلومة وأجل معروف "<sup>(29)</sup>.  
2- وجاء في الكافي لابن عبد البر: " ولا تجوز الإجارة ولا الكراء بالمجهول الذي يقل مرة ويكثر أخرى ولا في العمل غير معلوم ولا إلى مدة غير معلومة "<sup>(30)</sup>.

3- وجاء في بدائع الصنائع للكاساني: " والأجرة في الإجازات معتبرة بالثمن في البياعات لأن كل واحد من العقدين معاوضة المال بالمال فما يصلح ثمناً في البياعات يصلح أجرة في الإجازات وما لا فلا "<sup>(31)</sup>.  
4- وجاء في المغني لابن قدامة: " أنه يشترط في عوض الإجارة كونه معلوماً. لا نعلم في ذلك خلافاً؛ وذلك لأنه عوض في عقد معاوضة، فوجب أن يكون معلوماً، كالثمن في البيع "<sup>(32)</sup>.

إن اشتراط معلومية الأجرة لصحة عقد الإجارة، يرجع إلى أن عقد الإجارة كغيره من عقود المعاوضات إنما يصح بالتراضي، وتراضي العاقدين لا يتحقق إلا بمعلومية البديلين لكل منهما، بمعنى أن عدم معلومية العاقدين أو أحدهما بأحد البديلين أو كليهما في عقود المعاوضات يترتب عليه عدم التراضي، وهذا من موجبات أكل أموال الناس بالباطل، قال تعالى: (( يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ

28- فتاوى ندوات البركة (1981-1997م)، ص 188.

29- ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي(1988م). المقدمات الممهدة، ط1، ج2، دار الغرب الإسلامي، ص166.

30- ابن عبد البر، يوسف بن عبدالله بن محمد القرطبي(1980م). الكافي في فقه أهل المدينة، ط2، ج2، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص745.

31- الكاساني، علاء الدين أبويكر بن مسعود بن أحمد الحنفي(1986م). بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط2، ج4، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ص193.

32- ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبدالله بن أحمد بن محمد المقدسي(1968م). المغني، د. ط، ج5، مكتبة القاهرة، ص327.

بِحَمِّ رَحِيمًا)) النساء : 29، هذا من ناحية، ومن ناحيةٍ أخرى فإن عدم معلومية الأجرة عادةً ما تقضي إلى المنازعة بين أطراف العقد.

مما سبق نخلص إلى أن الاسترشاد بسعر الفائدة في تحديد عائد الإجارة المنتهية بالتمليك، يترتب عليه عدم معلومية الأجرة، وأن عدم معلومية الأجرة لكامل مدة العقد وقت إنشائه يؤدي إلى عدم صحة عقد الإجارة باتفاق الفقهاء المتقدمين، وأما ما ذهب إليه بعض المؤسسات المالية الإسلامية من جواز هذه المسألة فالرد عليها بما يلي :

1- أولاً: بالنسبة لقرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 115(9/12) في دورته الثانية عشرة في الرياض، والفتوى رقم (2/11) من فتاوى ندوة البركة الحادية عشر، فكلاهما لم يذكر أي دليل أو أي مستند لجواز هذه المسألة، وبالتالي فلا حاجة لمناقشة هذه الفتاوى وبكفي ما ذكرناه من أقوال الفقهاء المتقدمين في ردها وإبطالها.

2- ثانياً: بالنسبة للمعيار الشرعي رقم (9) لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، فقد ذكر مستندات جواز هذه المسألة جاء فيها :

مستند جواز استخدام مؤشر لتحديد أجرة الفترات التالية للفترة الأولى من مدة الإجارة هو أن التحديد بذلك يؤول إلى العلم وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل وهو لا مجال فيه للنزاع ويحقق استفادة المتعاقدين من تغيير مستوى الأجرة مع استبقاء صفة اللزوم لكامل مدة العقد، كما جاء في فتوى ندوة البركة الحادية عشرة.

مستند جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية أنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجرتها فلم تعد ديناً وبذلك لا تتحقق جدولة الدين الممنوعة شرعاً، أما لو تمت زيادتها عما مضى من المدة مع زيادة أجل السداد تكون من الربا<sup>(33)</sup>.

والرد على ذلك من وجوه :

أولاً : إن اشتراط معلومية الأجرة لا يتحقق بمعرفة أجرة الفترة الأولى فقط من العقد، بل لابد من أن تكون الأجرة معلومة لكامل مدة العقد وقت إنشائه، وأما تحديد الأجرة للفترة الأولى من العقد، والاتفاق على ربط

33- المعيار رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، سنة 2010، صفحة 124.

أجرة باقي الفترات بأي مؤشر وإن كان منضبطاً، فلا تتحقق به معلومية الأجرة، ولا ترتفع به الجهالة عنها، الأمر الذي تمتع معه صحة عقد الإجارة باتفاق الفقهاء.

ثانياً : إن الاحتجاج على جواز ربط تحديد أجرة الفترات اللاحقة بمؤشر معين، بأنه من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل لا يسلم له بالصحة، وذلك لأن الأجرة المسماة هي المعقود عليها، وهي التي ترضى عليها العاقدان سواء أكانت مساوية لأجرة المثل أم لا، وهي المعتبرة في عقد الإجارة، وليس أجرة المثل، ولا يرجع إلى أجرة المثل إلا في حال فساد عقد الإجارة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن الذي يحدد أجرة المثل إذا لزم الأمر هم أهل الخبرة، وليس مؤشر الإقراض والاقتراض (الليبور).

ثالثاً : إن الاحتجاج على جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية بأنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجرتها، غير مقبول من الناحية الشرعية، وذلك لأن عقد الإجارة عقد لازم للمدة كلها، ولا يحتاج إلى تجديد خلال هذه المدة، وتتوه الدراسة في هذا الموضوع على أن هذا الاحتجاج دليل قطعي على أن هذا المعيار لا يرى جواز تعديل الأجرة خلال مدة العقد اللازم، ولذلك فقد لجأ إلى إدخال فكرة تجديد العقد كمسوغ شرعي لهذا التعديل، كلما احتاج إلى ذلك.

إن كل ما تمت مناقشته في هذا البحث كان على أساس أن الإجارة في هذا العقد هي إجارة حقيقية مقصودة، وأما إذا نظرنا إليها بأنها في حقيقتها (عقد بيع أجل سُنر بالإجارة) لغايات معينة من قبل أطراف العقد، فإن مسألة حرمة الاسترشاد بسعر الفائدة فيه أوضح، وذلك لأن تغيير قيمة الدين الناتج من عقد البيع الأجل من فترة إلى أخرى نتيجة لتغير سعر الفائدة يعد من الربا المحرم اتفاقاً، وعلى ذلك أجمع الفقهاء المتقدمين والمعاصرين، والله أعلم.

## النتائج والتوصيات

### أولاً : أهم النتائج :

- 1- البنوك الإسلامية (محل الدراسة) تسترشد بسعر الفائدة في تحديد عائد عقود الإجارة المنتهية بالتملك.
- 2- الاعتماد على سعر الفائدة في تحديد العائد الإيجاري للفترات اللاحقة يؤدي إلى جهالة الأجرة، وجهالة الأجرة لكامل مدة العقد تفضي إلى فساد العقد. وهذا مما يخالف ضوابط وأحكام الشريعة الإسلامية.

## ثانياً: أهم التوصيات:

- 1- توصي الدراسة الباحثين والدارسين العمل على وضع دراسات مستفيضة ومعقدة من الناحية الفقهية والفنية لعقد الإجازة المنتهية بالتعليم.
- 2- على المؤسسات المالية الإسلامية والمؤسسات التعليمية والجامع الفقهية التعاون فيما بينهم لطرح مؤشر مالي شرعي خاصاً بها بدلاً عن مؤشر سعر الفائدة (الليبور).
- 3- توصي الدراسة البنوك الإسلامية ضرورة العمل على ابتكار منتجات مصرفية تتوافق مع أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية، بحيث تكون بديلاً عن العقود المحاطة بالشبهات الفقهية.

## فهرس المصادر والمراجع

### المراجع باللغة العربية:

- [1] القرآن الكريم (برواية حفص عن نافع).
- [2] آدم، موسى (2007م). المؤشرات البديلة عن معدل الفائدة-أهمية الموضوع ومبرراته، الجهود السابقة والجوانب التي تتطلب التطوير، بحث مقدم إلى مؤتمر "الأسواق المالية الإسلامية نحو مؤشرات مالية بديلة عن معدل الفائدة"، المنعقد بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- [3] ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد القرطبي (1988م). المقدمات الممهدة، ط1، دار الغرب الإسلامي.
- [4] ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله بن محمد القرطبي (1980م). الكافي في فقه أهل المدينة (تحقيق محمد محمد أحمد ولد ماديك الموريتاني)، ط2، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- [5] ابن قدامة، أبو محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي (1968م). المغني، د ط، مكتبة القاهرة، القاهرة، مصر.
- [6] ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي الأنصاري (1414هـ). لسان العرب، ط3، دار صادر، بيروت، لبنان.

- [7] الأمين، د. حسن عبد الله (د. ن). **الفوائد المصرفية والربا**، من مطبوعات الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية.
- [8] البلتاجي، محمد (2007م). **نحو إيجاد معدل لاحتساب ربحية البيوع الآجلة**، ضمن الأبحاث المقدمة إلى مؤتمر "الأسواق المالية الإسلامية نحو مؤشرات مالية بديلة عن معدل الفائدة"، المنعقد بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- [9] البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس (د. ن). **كشاف القناع عن متن الإقناع**، د. ط، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- [10] جامع، أحمد (1986). **التحليل الاقتصادي الجزئي**، ط5، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.
- [11] الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة المالكي (د. ن). **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير**، د. ط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
- [12] الرازي، زين الدين أبو عبد الله بن عبد القادر الحنفي (1999م). **مختار الصحاح** (تحقيق يوسف الشيخ محمد)، ط5، المكتبة العصرية، الدار النموذجية، بيروت، صيدا.
- [13] السحبياني، محمد إبراهيم (2007م). **آلية تحديد معدلات ليبور، وإمكانية الاستفادة منها**، ضمن الأبحاث المقدمة إلى مؤتمر "الأسواق المالية الإسلامية نحو مؤشرات مالية بديلة عن معدل الفائدة"، المنعقد بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- [14] الشربيني، شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب الشافعي (1994م). **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
- [15] الفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب (2005م). **القاموس المحيط** (تحقيق مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة)، ط8، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان.
- [16] قنطقجي، سامر مظهر (1425هـ). **أيهما أصلح في الاستثمار: معيار الربح أم معيار الفائدة**، ط1، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، لبنان.
- [17] ناصر، الغريب (1996م)، **أصول المصرفية الإسلامية**، د. ط، دار أبولو للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة.

المراجع باللغة الاجنبية:

- [1] Maky, ban yaseen(2012). **The economic & socialism effects for the rental with reference to gulf C.C.st**, Arab Gulf Journal, olume(40), Number(1-2).
- [2] Knubley, Rachel (2010). **Proposed changes to leasing ccounting**, Journal of Property Investment & Finance, volume(28), Number(5).
- [3] Al-Shiab, Bawnih, Mohammad Salam, Samsi (2008). **Determinants of Financial Leasing Development in Jordan**, Studies of Business and Economics, Volume(14), Number(2).

المواقع على شبكة المعلومات الدولية:

- [1] <http://www.fiqhacademy.org.sa/qrarat/>.
- [2] <http://www.qaradaghi.com/>.
- [3] <http://www.kantakji.com/>.
- [4] <http://www.iefpedia.com/>.
- [5] <http://www.iifef.com/>.
- [6] <http://www.giem.info/article/>.
- [7] <http://www.abj.org.jo/>.