

الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق كما يجريها البنك العربي

الإسلامي الدولي في الأردن

Theory and Practice of the Leasing Contract Ending by Ownership as Performed by the Islamic International Arab Bank in Jordan

د. محمود أبو شريعة

جامعة عمان العربية

كلية الأعمال قسم التمويل والمصارف

ملخص:

يهدف البحث إلى التعرف على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كصيغة من صيغ التمويل الإسلامي بالإضافة إلى كيفية تطبيق هذا العقد في البنك العربي الإسلامي الدولي للفترة من 2013 - 2017م، كما يهدف هذا البحث إلى إبراز أهمية وإمكانية تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية. واشتمل البحث على مباحث تتعلق بالعقد أهمها التعريفات اللغوية والإصطلاحية والفقهية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ومشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وصور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك. وقد استخدم البحث المنهج الوصفي التحليلي لكونه ملائماً لعرض المفاهيم المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، والوقوف على آلية تطبيق هذا العقد كصيغة تمويل إسلامي في البنك العربي الإسلامي الدولي الأردني. وقد توصل البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها أن تركيز المصارف على صيغ معينة أدى إلى تقليل التعامل بالإجارة المنتهية بالتمليك كما أن تباين الآراء الفقهية حولها أدى إلى عدم انتشارها وكذلك قلة البرامج التدريبية الخاصة بالصيغ المستحدثة. كما توصل البحث إلى عدة توصيات أهمها العمل على تنوع صيغ التمويل المصرفي لتغطية كافة الاحتياجات مع الاهتمام بتدريب العاملين في إدارات الاستثمار لمواكبة المستجدات في التمويل المصرفي الإسلامي مع تفعيل دور هيئات الرقابة الشرعية بالمصارف من خلال قيام ندوات ومؤتمرات لمناقشة المشاكل التي تواجه التمويل في المصارف الإسلامية.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، الإجارة المنتهية بالتمليك، التكييف الفقهي

Abstract

Leasing contract ending by ownership is a contemporary application and form of Islamic finance, which is made available as a highly demanded service to clients by many Islamic banks in Jordan and worldwide. This study aims to provide sufficient background on the leasing contract ending by ownership and its application in the Islamic International Arab Bank in Jordan from 2013 through 2017. This study also aims to shed light on the importance of the leasing contract ending by ownership and its applicability to Islamic banks. Furthermore, this study emphasizes on various aspects related to the leasing contract ending by ownership including its linguistic and jurisprudence definitions, its legality, and its forms. In order to conduct this study, the descriptive analytical method is used due to its suitability in presenting the concepts of the leasing contract ending by ownership, and determining the mechanism of applying this contract as a form of Islamic finance in the Islamic International Arab Bank in Jordan. This study found that banks concentrate on certain forms of the leasing contract ending by ownership that declined its use. It is also found that the divergence of jurisprudential opinions about the leasing contract ending by ownership and lack of training programs on using newly developed forms led to non-proliferation of this contract. Based on the study findings, this study recommends diversifying the bank's financing forms to cover all clients' needs with special emphasis on training employees of the investment departments to be updated about the evolving developments in bank financing. In addition, enforcing the role of banks' Shari'ah supervisory boards through conducting seminars and conferences to discuss the problems that face financing in Islamic banks.

Keywords: Leasing, Leasing Contract Ending by Ownership, Adaptation of Jurisprudence

مقدمة (Introduction) :

الحمد لله رب العالمين، الحمد لله خير الحاكمين، الحمد لله القائل : ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾ (275) سورة البقرة، الحمد لله القائل: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ (29) سورة النساء، الحمد لله الذي أباح التجارة لعباده، وحرم عليهم الظلم، والصلاة والسلام على نبينا محمد الذي بين ما أنزل إليه من ربه امتثالاً لقوله تعالى: ﴿وَمَا أَنْزَلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ إِلَّا لِتُبَيِّنَ لَهُمُ الَّذِي اخْتَلَفُوا فِيهِ وَهُدًى وَرَحْمَةً لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ﴾ (64) سورة النحل، فبين ما يحل لهم من أنواع البيوع، وما يحرم عليهم منها، وبيّن ذلك غاية التبيين، فصلاة الله وسلامه على أشرف الأنبياء والمرسلين، وخاتم النبيين، النبي المصطفى الأمين، نبينا محمد ابن عبد الله، وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

لقد نشأت المصارف الإسلامية في العالم الإسلامي على أنها مصارف شاملة، تعمل بمختلف الصيغ الاستثمارية إلا أن الملاحظ عدم تركيزها على صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، مفضلة الصيغ الأخرى القائمة على البيوع مثل المرابحة للأمر بالشراء، متأثرة بالواقع المصرفي القائم على الأساس الربوي، إضافة إلى انخفاض المخاطرة ان لم تكن معدومة في البيوع، مقارنة بالصيغ الأخرى العالية المخاطر كالمشاركة والمضاربة مثلاً لكونهما قائمين على الربح والخسارة بين العميل والبنك.

هناك اشياء ضرورية يحتاجها الإنسان في حياته كالمسكن مثلاً إلا أنه غير قادر على تملك ما يحتاج إليه. وقد يكون قادرا على التملك، ولكنه غير راغب في تملك ما يحتاج إليه، خاصة إذا احتاج إليه لفترة قصيرة، وبالتالي كانت هناك الحاجة إلى عملية الإيجار. فوجد المؤجر والمستأجر، إذ أن لكل منهما مصلحة في ذلك. فمصلحة المؤجر أن يحصل على عائد من وراء السلعة التي يملكها مع بقائها على ملكه.

يعد عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المستحدثة والوسائل التمويلية الاستثمارية التي ابدعتها المصارف الإسلامية وشركات التمويل، وهو من صيغ المعاملات المالية المعاصرة والتي تحتاج إلى تحرير، وتوضيح، وتكييف صحيح، فكان لا بد من الوقوف على حكمها، وبيان الآراء الفقهية حوله، ومشروعيتها، والفتاوى والقرارات الصادرة بحق هذا العقد كقرار المجمع الفقهي الإسلامي، وقرار مجلس هيئة كبار العلماء في

موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك بالإضافة إلى قرار دائرة الإفتاء العام الأردني لذلك اخترت بحث هذا الموضوع بالتركيز على التطبيق العملي في البنك العربي الإسلامي الدولي الأردني.

مشكلة الدراسة (Research Problem):

كثر في وقتنا الحاضر الكثير من الابتكارات واستحداث أدوات متنوعة من المنتجات المالية الإسلامية، فمنها ما هو متطابق ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، ومنها ما هو مخالف لها. لذا تكمن مشكلة الدراسة هنا في أن العقد المسمى بالإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المستجدة والعقود المركبة الذي يتكون من عدة عقود. ونظراً لتعدد صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك فإن ذلك يثير عدداً من الإشكاليات والتساؤلات والتي نالت نصيباً وافراً عند الفقهاء بين مجيز ومانع لهذا العقد لأسباب وآراء مختلفة. لذلك جاء هذا البحث للإجابة عن التساؤلات الآتية:

- 1- ما هو مفهوم الإجارة المنتهي بالتمليك؟
- 2- ما هو التكييف الفقهي لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك؟
- 3- ما هي صور عقد الإجارة المنهي بالتمليك؟
- 4- كيفية تطبيق عقد الإجارة المنتهي بالتمليك كما يجريها البنك العربي الإسلامي الدولي؟

أهداف البحث (Research Objectives):

يهدف هذا البحث لتحقيق الأهداف التالية:

1. التعريف بمفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك.
2. بيان مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
3. بيان أهم صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
4. تقديم الإجراءات العملية المتبعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يطبقها البنك العربي الإسلامي الدولي.

أهمية البحث (Significance of the Research) :

تكمن أهمية البحث في ضرورة تمييز البنوك الإسلامية عن غيرها من البنوك التقليدية في طبيعة عملها لكونها متوافقة مع المبادئ الإسلامية. بالإضافة إلى طبيعة هذا العقد لأنه يتكون من عقدين عقد الإجارة وعقد البيع أو الوعد بالبيع أو الهبة. ومن هنا حرص الباحث على التوصل لفهم معالم عقد الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها وصوره وبعض المسائل الفقهية حوله وأهم الفتاوى الشرعية التي تبين حكم هذا العقد. كما تنبع أهمية البحث من تزويد المهتمين والباحثين والمتعاملين بمثل هذه العقود بالتكليف الشرعي وصوره المتعددة واستخداماته وخطواته كما تجريره المصارف الإسلامية.

الدراسات السابقة (Literature Review) :

1. المساعيد، سليمان وارد (1994) عقد الإيجار المنتهي بالتملك، دراسة مقارنة بين الشريعة والنظم المعاصرة. هدف البحث إلى بيان حاجة المجتمع إلى معرفة الأحكام الشرعية لعقد الإيجار المنتهي بالتملك. وذلك نظرا لأهمية عقد الإيجار المنتهي بالتملك الاقتصادية مما دعا تطبيقه في الأنظمة المعاصرة والاستفادة منه، بالإضافة إلى أهمية إدخاله إلى العالم الإسلامي بصور إسلامية سليمة لتستفيد منه الأمة الإسلامية في تنمية إقتصادياتها، ولدحض محاولة أعداء الإسلام بالتقليل والنيل من الدين الإسلامي، فعقد الإيجار المنتهي بالتملك من العقود حديثة التطبيق، إلا أن الفقه الإسلامي استطاع استيعابه.
2. الحاج محمد، محمد يوسف عارف (2004) عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي. هدف هذا البحث إلى تحليل وبيان عقد الإجارة للتوصل إلى فهم معالمه الأساسية، ومحاولة تبين موقف الفقه الإسلامي منه لكونه من العقود المستجدة. إضافة إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يعتبر من العقود الحديثة الواسعة الانتشار والمستخدم في المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية. إذ توصل البحث إلى جواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك بضوابط محددة.
3. الرشيد، محمد عبدالله (2010) عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية. هدف هذا البحث هدف هذا البحث إلى توضيح

مفهوم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان طبيعته القانونية، وبيان الحكم المترتب على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، كما وبين البحث صور الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية. وأثار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

4. الزيدانيين، هيام محمد (2012) عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة). هدف البحث إلى التعريف بالإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان التكييف الفقهي والقانوني لهذا العقد. بالإضافة إلى بيان صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك. كما شملت الباحثة في بحثها بعض المسائل الفقهية التي تلزم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وحكمها في الشريعة الإسلامية. كما وتوصلت الدراسة لعقد مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك خالٍ من بعض السلبيات التي تدور حول العقد والمعمول به في كل من البنك الإسلامي الأردني والبنك العربي الإسلامي الدولي الأردني.

وما يميز هذا البحث (الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق كما يجريها البنك العربي الإسلامي الدولي الأردني) عن الدراسات السابقة هو إظهار هذا العقد وتطبيقاته بالإضافة إلى مقارنة هذا العقد من حيث نسبة تمويل العملاء للأعوام 2013 – 2017م والتي شهدت نمواً مضطرباً مع تمويلات أخرى مثل تمويل المرابحة، المضاربة، الاستصناع والمشاركة لدى البنك وخطواته وأهم التمويلات الإستثمارية التي تندرج تحت عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

منهجية البحث (Research Methodology) :

اعتمد الباحث في بحثه على المنهج الوصفي من خلال البحث المكتبي وذلك باستعراض أهم الكتب والبحوث والمقالات المتعلقة بموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك، ثم اعتمد على المنهج التحليلي من خلال تحليل البيانات الواردة في محفظة تمويل العملاء في البنك العربي الإسلامي الدولي.

المبحث الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الأول: تعريف الإجارة لغةً واصطلاحاً:

أولاً: الإجارة لغة:

عرفها ابن منظور في كتابه لسان العرب أن الأجر هو الجزاء على العمل والجمع أجور والإجارة من أجر يأجر وهو ما أعطيت من أجر في عمل والأجر الثواب وقد أجره الله يأجره ويأجره أجراً وأجره الله إيجاراً وأتجر الرجل تصدق وطلب الأجر. كما وعرفها كذلك الفيروز آبادي في القاموس المحيط الجزاء على العمل كالإجارة، والأجرة: الكراء، وأجرته فأجرني: صار أجيري.

ثانياً: الإجارة اصطلاحاً:

- عند الحنفية: هي عقد على المنافع بعوض.
- عند المالكية: هي تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض.
- عند الشافعية: عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم.
- عند الحنابلة: هي عقد على منفعة مباحة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم.

ومن هذه التعريفات استنتج الباحث أن التعريفات قد تباينت عند الأئمة الأربعة في اللفظ مع اتفاقها في المعنى، وأن تعريف الحنابلة تضمن جميع تعريفات الأئمة الآخرين فهو أوسع وأشمل.

المطلب الثاني: تعريف التمليك لغةً واصطلاحاً:

أولاً: التمليك لغة:

مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة. قال ابن فارس: "الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة، يقال: أملك عجينه: قوى عجينه، وشده. وملكت الشيء: قويته، والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً؛ لأن يده فيه قوية صحيحة".

ثانياً: التمليك اصطلاحاً:

فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي.

المطلب الثالث: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك:

هناك عدة تعريفات لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما عرفها الفقهاء المعاصرين في العصر الحديث، حيث لم يكتب عن هذا العقد أحد من الفقهاء المتقدمين، ومن هذا التعريفات ما يلي:

- شبير: وهي أن يقوم البنك بتأجير عين كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع أقساط الأجرة بعقد جديد، فهي تشبه بيع التسييط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين.
 - الحايي: وهي عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما للآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد.
 - الجناعي: وهي إتفاقية إيجار ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة على مدد معلومة على أن محل العقد سيؤول إلى ملكية المستأجر خلال مدة الإجارة أو في نهايتها بواسطة هبتها أو بيعها بإيجاب وقبول في حينه وعقد جديد.
 - هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية: عرفت على أنها العقد الذي يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.
- ومن التعريفات السابقة للإجارة المنتهية بالتمليك استنتج الباحث عدة خصائص لهذا العقد كأداة تمويلية مستخدمة في المصارف الإسلامية تلبى حاجة العملاء من أصول وعقارات دون الحاجة إلى شرائها، أو دفع ثمنها دفعة واحدة ومن هذه الخصائص ما يلي:
1. يتطلب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك الإطفاء الكامل لقيمة الأصل وبعدها تنتقل ملكية السلعة للمستأجر.

2. لا يحق لاي من الطرفين فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك قبل نهاية الفترة المحددة، وإذا أراد أحد الطرفين فسخ العقد فلا بد من موافقة ورضا الطرف الآخر.
3. تملك الأصل من قبل المستأجر في نهاية المدة بواسطة هيبتها أو بيعها في حينه ويعقد جديد علماً بأن المستأجر مخير بين تملك الأصل أو إعادته للمؤجر.

المبحث الثاني

مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد مشروع في القرآن الكريم، والسنة النبوية، واجماع الفقهاء، والقياس. ومن هذه الدلائل على مشروعيتها ما يلي:

المطلب الأول: الأدلة من القرآن الكريم

- 1- قوله تعالى: ﴿أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾ سورة الطلاق: آية (6).

حيث دلت هذه الآية على أن المطلقة التي لها ولد رضيع فإن لها أن ترضع ذلك الولد، ولها أن تمتنع، فإن أرضعت استحقت أجر مثلها. فدللت الآية على مشروعية الإجارة، حيث أمر الله بإعطاء الزوجة الأجرة على الرضاع، فأجاز الإجارة على الرضاع، وإذا جازت عليه جازت على مثله وما هو في معناه.

- 2- قوله تعالى: ﴿وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ﴾ سورة البقرة: آية (233).

حيث نفى الله تعالى في هذه الآية الجناح عمن يسترضع لولده، أي يستأجر امرأة ترضع ولده بالأجرة، فدل ذلك على مشروعية الإجارة.

- 3- قوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلَأَ

عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿سورة القصص: الآيات: (26-27).

حيث طلب والد المرأتين من موسى - عليه السلام - أن يؤجره نفسه لرعي الغنم مقابل عوض معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه، ووافق موسى على ذلك، فدل ذلك على أن الإجارة كانت مشروعة عندهم، ولم يأت في شرعنا ما يمنعها، وشرع من قبلنا شرع لنا إذا سكّت عنه.

المطلب الثاني: الأدلة من السنة النبوية

1- قوله - صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة - رضي الله عنه: « قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ؛ رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره » صحيح البخاري.

فقوله - صلى الله عليه وسلم -: « ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره » يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

2- قوله - صلى الله عليه وسلم -: « أحق ما أخذتم عليه أجرأ كتاب الله » صحيح البخاري.

وهذا الحديث يدل صراحة على مشروعية الإجارة.

3- ما رواه ابن عباس رضي الله عنه: « أن النبي صلى الله عليه وسلم احتجهم وأعطى الحجام أجره » صحيح البخاري.

المطلب الثالث: إجماع الفقهاء

فقد أجمعت الأمة الإسلامية على مشروعية الإجارة من عهد الرسول عليه الصلاة والسلام إلى يومنا هذا، فقد قال الإمام الشافعي في كتابه الأم: "فمضت بها السنة وعمل بها غير واحد من أصحاب رسول الله صلى الله عليه وسلم ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجارتها وعوام فقهاء الأمصار".

المطلب الرابع: القياس

فإن عقد الإجارة يُقاس على عقد البيع في جوازه، حيث أن البيع عقد على الأعيان، والإجارة عقد على المنافع، والحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان جاز العقد المنافع.

قال موفق الدين ابن قدامة: " والعبرة أيضاً دالة عليها، فإن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع". ومن هنا يستنتج الباحث أن الحكمة من مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك أنها وسيلة هامة للتيسير على الناس لكي تمكنهم من الحصول على منافع أعيان لا يستطيعون تملكها مباشرة. بالإضافة إلى أن هذا العقد أخذ بالانتشار والتوسع في المؤسسات المالية والمصارف الإسلامية كصيغة استثمارية هامة.

المبحث الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتمليك والتكليف الفقهي لهذا العقد

المطلب الأول: صور الإجارة المنتهية بالتمليك

يقول أبو الهيجاء (2007) إن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك هي صيغة تمويلية من وجهة نظر العميل واستثمارية من وجهة نظر المصرف، حيث يقوم المصرف بشراء الأصول وتأجيرها للعملاء، بعقود تتضمن وعد المؤجر للمستأجر بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد قيمة الأصل المأجور، بالإضافة إلى الأجرة، لهذا تكون الأجرة أعلى من أجرة المثل، وغالباً ما يتم سداد هذا الثمن على أقساط. وللإجارة المنتهية بالتمليك صور عديدة كما بينها الشاذلي (1988)، ولعل الصور الأوسع إنتشاراً في تداول هذا العقد هي على النحو التالي:

الصورة الأولى: أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر - إذا رغب المستأجر في ذلك - 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 تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي:

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 في هذه السنوات، ويقول الآخر: قبلت.

فالعقد بهذه الصورة هو: إجارة تنتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.

الصورة الثانية: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن 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 مبلغ معين.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي:

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 بعتك هذه السلعة - إذا رغبت في ذلك - بثمن هو كذا، ويقول الآخر: قبلت.

وهذه الصورة يمكن تفريعها إلى صورتين:

أحدهما: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً.

والثانية: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً.

فالعقد بهذه الصورة هو: اقتران الإجارة ببيع الشيء المؤجر بثمن رمزي، أو حقيقي.

الصورة الثالثة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا، لمدة خمس سنوات - مثلاً -، وأعدك وعداً ملزماً ببيعها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، ويقول الآخر: قبلت.

فالعقد بهذه الصورة هو: اقتران الإجارة بوعدهم بالبيع.

الصورة الرابعة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر.

ويمكن تصوير صياغة العقد على الوضع الآتي:

أجرتك هذه السلعة بأجرة في كل شهر - أو عام - هي كذا، لمدة خمس سنوات - مثلاً -، وأعدك وعداً ملزماً بهبتها لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، ويقول الآخر: قبلت.

فالعقد بهذه الصورة هو: اقتران الإجارة بوعده بالهبة.

الصورة الخامسة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور: الأول: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها - كأقساط إيجار -، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

الثاني: مدة الإجارة لفترة أخرى.

الثالث: إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها.

المطلب الثاني: التكييف الفقهي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

تنبني حكم صور هذا العقد على بيان التكييف الفقهي الصحيح لكل صورة، وعليه سيستعرض الباحث وبشكل مختصر كل صورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك لبيان تكييفها الشرعي الصحيح.

الصورة الأولى: تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة.

يقول الحسون (1426هـ) في كتابه الإجارة المنتهية في التمليك في الفقه الإسلامي أنه يتضح لنا من صورة هذا العقد أنه صيغ في بدايته على أنه إجارة، وأنه بيع في نهايته، ولكن هذه الصياغة لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لأمر منها:

1- أن كل مبيع لا بد له من ثمن، وهنا لا يوجد ثمن وقت تمام البيع - أي في

نهاية مدة الإجارة - إذ أن ما دفع كان أجرة.

2- أن الأجرة المقدرة للسلعة في المدة المحددة ليست أجرة المثل ، بل روعي فيها أنها هي ثمن السلعة ، مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه.

3- أن إرادة المتعاقدين متجهة إلى بيع هذه السلعة وليس إيجارها ، وقد دفعهما إلى جعل العقد بهذه الصورة خوف البائع - المؤجر - من عدم الحصول على ثمن السلعة إذا كان الثمن مؤجلاً ، والمشتري يرغب في اقتناء هذه السلعة والانتفاع بها مع عدم وجود إمكانات لديه لشراؤها بالنقد، فصاغوا العقد بالصورة التي ذكرناها سابقاً.

وتكثيف العقد تكييفاً صحيحاً لا بد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها، وإن لم تكن صحيحة بطلت. وهذه الشروط لا يمكن أن يُقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع؛ لأن المتعاقدين أرادوا العقد إجارة لا بيعاً، فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والباطنة.

بين الشاذلي (1988) في بحثه المقدم في مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك بطلان هذه الصورة التي تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة. وإذا تبين بطلان هذه الصورة فهل يمكن إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة، تكون خالية من المحاذير الشرعية؟

ذهب بعض العلماء إلى إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة ، وتكون خالية عن المحاذير الشرعية، وهذه الصورة هي: أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المباع بأي نوع من أنواع التصرف - معاوضة أو تبرعاً - إلا بعد سداد جميع الثمن، وإلا انفسخ العقد.

وما يُدفع من أقساط تكون أقساط ثمن السلعة المنجمة، فإذا وفي بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها، وإذا لم يوفى كان للبائع أخذ السلعة منه، وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال.

الصورة الثانية: وقد تم سابقاً تفرّيع هذه الصورة إلى صورتين الأولى: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ رمزي. وحكم هذه الصورة ينبني على حكم ثلاث مسائل فقهية وهي:

1- هل يصح اجتماع عقدين في عقد؟

وللإجابة عن هذا السؤال فقد ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره إلى جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض، أو بين الإجارة والقرض.

2- هل يصح تعليق عقد البيع على شرط؟

وللإجابة عن هذا السؤال فقد ذهب الفنيسان (1421 هـ) إلى جواز تعليق عقد البيع على شرط.

3- في هذه الصورة روعي أن ما اتفق على أنه أقساط إيجارية هي في

حقيقتها جزء من ثمن هذه السلعة، فهل يصح أن يكون ثمن المبيع رمزياً ؟

ثمن المبيع في الفقه الإسلامي لا بد أن يكون مقارباً لقيمة السلعة الحقيقية؛ وذلك لأن البيع هو معاوضة مال بمال، ومعاوضة المال بالمال معناها أن يأخذ البائع من المشتري عوض هذه السلعة وهو الثمن، أو بلفظ آخر قيمتها، أو ما يقارب ذلك في الأسواق، وأن يأخذ المشتري السلعة من البائع عوض ما دفعه من ثمن أو ما يقارب ذلك، حيث يُغتفر التفاوت اليسير، ولكن المطلوب هو تحقيق العدل بين العوضين ، والعدل أن تكون السلعة معادلة للثمن الذي حُد لها ، وأن يكون الثمن معادلاً للسلعة التي عُيّن له .

وأما الصورة الثانية: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ حقيقي. فهذه الصورة هي مثل الصورة السابقة، إلا أنه قد حُد هنا ثمن حقيقي للسلعة المؤجرة يدفعه المستأجر بعد انتهاء سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها. وقد وُجد في الصورة مسألتان فقهيتان، هما:

1- مسألة اجتماع عقدين في عقد - عقد الإجارة وعقد البيع - وقد رجحنا جواز اجتماع عقدين في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع.

2- مسألة تعليق عقد البيع على شرط، وقد رجحنا جوازه كذلك.

الصورة الثالثة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - ببيع العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر بمبلغ معين.

وينبني حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد، وهل هو لازم أم لا، فالتقول

الراجع في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء استناداً إلى:

1. قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ سورة المائدة: الآية: (1).

2. قول الله تعالى: ﴿وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ﴾ سورة المؤمنون: الآية (8).

الصورة الرابعة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - بهبة العين المؤجرة في نهاية العقد على المستأجر.

وينبني حكم هذه المسألة على مسألة الوفاء بالوعد، وهل هو لازم أم لا، وسبق أن ذكرنا أن القول الراجع في هذه المسألة هو وجوب الوفاء بالوعد ديانة وقضاء. وعليه فهذه الصورة جائزة لعدم وجود المحذور الشرعي فيها. كما وذهب إلى جواز هذه الصورة مجمع الفقه الإسلامي في قراره رقم 110 (12/4)، في دورته الثانية عشر، الصادر بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك الإيجار.

الصورة الخامسة: أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، مع وعد ملزم من المؤجر

في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور وهي على النحو التالي:

الأول: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها - كأقساط إيجار - ، وهذا الثمن محدد عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

الثاني: مد مدة الإجارة لفترة أخرى.

الثالث: إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها.

بين الشاذلي (1988) في بحثه المقدم لـمجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة والصادر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك أن هذه الصورة لا محذور شرعي فيها؛ لأنها تتساوى مع صورة الإجارة المقترنة بوعده بالبيع بثمن حقيقي، بل إنها أكثر مرونة بالنسبة للمستأجر؛ إذ تعطيه الحق في اختيار واحد من ثلاثة أمور بعد انتهار مدة الإجارة.

المطلب الثالث: القرارات والفتاوى الصادرة حول مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

أولاً: قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، و صكوك التأجير

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، و صكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

- الإيجار المنتهي بالتمليك: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع : أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب- ضابط الجواز

1- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة ، وال خيار يوازي الوعد في الأحكام.

2- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

3- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تضريطه ، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

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

5- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.

6- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.

ثانياً: قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، قرار رقم [198]

وتاريخ 1420/11/6هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد:

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت

إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29هـ، استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي:

أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع ؛ لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تضريط.

ثانياً : أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوي به قيمة العقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه بناء على أنه استوفى المنفعة ، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة إيفاء القسط الأخير.

ثالثاً : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين ؛ لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويهرنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك.

ثالثاً: قرار دائرة الإفتاء العام الأردني في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك (عقار)، قرار

رقم 219/1/3/2 تاريخ 2016/2/8م

وردنا من/ البنك العربي الإسلامي الدولي السؤال الآتي:

نرجو بيان الرأي الشرعي في عقد إجارة منتهية بالتمليك (عقار) الخاص بالبنك

العربي الإسلامي الدولي؟

الجواب وبالله التوفيق:

والحمد لله، والصلاة والسلام على سيدنا رسول الله.

بعد الإطلاع والتدقيق على عقد إجارة منتهية بالتمليك (عقار) الخاص بالبنك العربي الإسلامي الدولي المعدل لسنة 2016 من لم يظهر لنا وجود أية محالقات شرعية، وبالتالي فهو عقد صحيح تترتب عليه آثاره الشرعية. وتقع على القائمين على البنك مسؤولية تطبيق الشروط والإجراءات بشكل شرعي. والله تعالى أعلم.

المطلب الرابع: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية تمر عملية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك بعدة خطوات كما بينها الزحيلي (2002) في كتابه المعاملات المالية المعاصرة وهي على النحو التالي:

- 1- أن يبدي العميل رغبة في إجارة منتهية بالتمليك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي.
- 2- يقوم المصرف بشراء العين من صاحبها الأصلي.
- 3- المصرف يوكل العميل بإستلام العين، ويطلب منه إشعاره بأنه قد تسلمها حسب المواصفات المحددة في العقد.
- 4- المصرف يؤجر العين للعميل بأجرة محددة لمدة معينة، ويعده بتمليك العين له إذا وفي بجميع الأقساط عن طريق هبة أو عن طريق البيع بسعر رمزي.
- 5- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن العين بعقد جديد.

المبحث الرابع

تطبيق البنك العربي الإسلامي الدولي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الأول: نبذة عن البنك

البنك العربي الإسلامي الدولي (شركة مساهمة عامة محدودة)، انطلافاً من الآية الفصيل بين الحلال والحرام (وأحل الله البيع وحرم الربا)، وإيماناً برسالة الإسلام السامية في الاقتصاد المبنية على العدالة والمشاركة، وكفاءة مصرفية تجارية واستثمارية ومالية، مدعومة

بخبرات مصرفية متميزة، بدأ البنك العربي الإسلامي الدولي ممارسة أعماله المصرفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في الثاني عشر من شوال عام 1418 هجرية، الموافق للتاسع من شباط عام 1998 ميلادية، واليوم يعد البنك العربي الإسلامي الدولي واحداً من أبرز المؤسسات المصرفية الإسلامية في الأردن والمنطقة.

وقد تأسس البنك العربي الإسلامي الدولي كشركة مساهمة عامة بمقتضى قانون الشركات لسنة 1989 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (327) بتاريخ / 30 / 1997.

المطلب الثاني: محفظة العملاء بالصيغ الاستثمارية

جدول 1: محفظة تمويل العملاء بالصيغ الاستثمارية للفترة (2013-2017)

البند/السنة	2013	2014	2015	2016	2017
تمويل المراجعة	315,681,007	382,322,411	435,580,712	535,283,401	609,403,424
المضاربة	4,021,517	813,354	9,170,558	255,367	NA
الاستصناع	10,914,369	14,119,042	13,793,605	13,528,634	16,389,625
المشاركة	11,306	NA	NA	NA	NA
الإجارة	306,723,429	412,660,857	489,738,214	568,938,839	620,283,994

المصدر: البنك العربي الإسلامي الدولي (2019)

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن نسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك العربي الإسلامي الدولي ونتيجة لإنفتاح البنوك الإسلامية على الاقتصاد ومواكبة التطورات الاقتصادية فقد استطاع البنك العربي الإسلامي الدولي استقطاب أعداد كبيرة من المتعاملين، وكمثال على ذلك فإن الباحث تابع التقارير السنوية للبنك العربي الإسلامي الدولي من عام 2013 إلى عام 2017، كأحد أهم الرواد في مجال العمل المصرفي الإسلامي، حيث تبين للباحث أن الإجارة المنتهية بالتمليك تشهد تطوراً ونموً واضحين، مما يدعو إلى التفاؤل بنجاح هذه التجربة، ففي عام 2013 كانت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك 306,723,429 دينار أردني، لترتفع هذه الموجودات إلى 412,660,857 دينار أردني في عام 2014، وفي عام 2015 واصلت الموجودات ارتفاعها إلى أن وصلت إلى 620,283,994

في عام 2017 دينار أردني، وهذا يشير إلى أن هذه الصيغة الاستثمارية هامة وفعالة، إلا أن الباحث لاحظ أن البنك الإسلامي الأردني لم يبين عدد المشاريع التي تم تمويلها بهذه الصيغة، وقد تبين نسبتها بالمقارنة مع بقية الصيغ الاستثمارية مثل المشاركة، المضاربة والمرابحة. مما يدل على أن الإجارة المنتهية بالتمليك أخذت حيزاً لا بأس به من إجمالي الاستثمارات التي يتعامل بها البنك العربي الإسلامي الدولي، وهذا دليل على أهمية هذه الصيغة الاستثمارية، كما يعتقد الباحث بأن هذه النسبة سوف تزداد مع المستقبل. في حين أن الصيغة الاستثمارية للمشاركة في الجدول أعلا أخذت حيزاً ضئيلاً جداً في عام 2013 بقيمة 11,306 دينار أردني ولم تستمر بسبب تعثر العملاء عن السداد كونها مبنية على مبدأ الربح والخسارة ولهذا السبب تم توقف التعامل بصيغة المشاركة أما بالنسبة لصيغة المضاربة فتم التوقف عن العمل بها في عام 2017 بسبب تعليمات بازل III والتي نصت على احتياطي ما بين 20% إلى 40% وهذه النسبة تعتبر عالية وعبئاً كبيراً بتجميد مبالغ كبيرة كاحتياطي للتعامل بصيغة المضاربة. وأخيراً صيغة تمويل المرابحة وتبين من الجدول أعلا إجمالي الاستثمارات التي يتعامل بها البنك العربي الإسلامي الدولي بتزايد مستمر ففي عام 2013 كانت موجودات تمويل المرابحة 315,681,007 دينار أردني واستمرت بالزيادة حتى وصلت في عام 2017 إلى 609,403,424 دينار أردني وهذا دليل على أهمية هذه الصيغة الاستثمارية بجانب صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في البنك العربي الإسلامي الدولي

كيفية تطبيق البنك لعمليّة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

- 1- يحضر العميل أوراقاً ثبوتية تتضمن ما يلي:
 - عرض سعر من صاحب العقار بثمن العقار.
 - أوراق تثبت ملكية العقار المراد استنجاره.
 - كشف حساب بنكي لآخر 6 أشهر.
 - شهادة راتب حديثة
 - كشف الإشتراك في الضمان الاجتماعي.
 - صورة عن عقد العمل (للمغتربين).
 - صورة عن شهادة التسجيل ورخصة المهن (لأصحاب المهن الحرة).
- 2- يقدم العميل طلباً للبنك يسمى طلب تمويل إجارة منتهية بالتمليك.

- 3- بعد إحضار العميل الأوراق السابقة، يعرض الطلب على لجنة مختصة في البنك لمنح الموافقة أو رفضها على التمويلز
- 4- في حالة الموافقة يتم إعداد العقود التالية :
- وعد بالإستئجار من العميل للبنك (وعد ملزم).
 - عقد بيع بين البنك والبائع الأصلي للعقار المراد إستئجاره من قبل العميل بالطرق القانونية التي تثبت ملكية العقار كاملاً للبنك، إلا أنه لا يسجله في الدوائر الحكومية.
- 5- بعد امتلاك البنك للعقار امتلاكاً تاماً، يبرم البنك عقد ايجار مع عميله. وفي هذا العقد تحدد فيه المدة المطلوبة للإستئجار، عدد الدفعات المطلوبة حتى التملك، والدفعة الشهرية المتفق عليها.

المبحث الخامس

النتائج والتوصيات

المطلب الأول: النتائج

لقد توصل الباحث في ختام بحثه إلى عدد من النتائج وهي على النحو التالي:

1. يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتمليك واحداً من أهم العقود في الشريعة الإسلامية المستحدثة والتي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية في كافة جوانبها ولقيت اهتماماً كبيراً من الفقهاء والعلماء.
2. عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو شرعاً عقد إجارة وأن كان محل الإجارة سيؤول إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة. فهو عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية الشيء المستأجر للمستأجر عند سداه لآخر قسط بعقد جديد.
3. تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم الصيغ المتعامل بها في البنك العربي الإسلامي الدولي تليها المرابحة والاستصناع.

المطلب الثاني: التوصيات

وبناءً على النتائج السابقة فإن الباحث يوصي بما يلي:

1. توصي هذه الدراسة على إدارة البنك العربي الاسلامي الدولي، التوسع والاستفادة من مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك، في تمويل مختلف القطاعات التجارية والعقارية والصناعية وذلك في إطار الضوابط الشرعية .
2. توصي هذه الدراسة على إدارة البنك العربي الاسلامي الدولي بالقيام بحملات دعائية عن مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك وترويج في وسائل الإعلام المختلفة المرئية والمسموعة ، حتى تبين لعملائها هذه الصيغة وتسويقها بشكل أفضل ، وحتى تكون قريبة من عملائها .
3. توصي هذه الدراسة على إدارة البنك العربي الاسلامي الدولي الاستمرار بعمل المؤتمرات العلمية، واستعراض التجارب والنماذج الدولية في هذا المجال لاستخلاص نتائج تلك التطبيقات والاستفادة منها.

المصادر والمراجع

القرآن الكريم

- ابن تيمية. (1415هـ). مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية. جمع وترتيب عبدالرحمن بن نحمد بن قاسم وابنه محمد. مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف.
- ابن فارس، أبو الحسن أحمد بن فارس بن زكريا. (1399هـ). معجم مقاييس اللغة. تحقيق عبدالسلام محمد هارون. ط1، ج9، دار الفكر: بيروت.
- ابن قدامه، موفق الدين أبي محمد عبدالله بن قدامه المقدسي. (1412هـ). المغني. تحقيق د. عبدالله ابن عبدالمحسن التركي و د.
- عبدالفتاح محمد الحلو. ط2، مطبعة هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان: القاهرة.
- ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي. (ب ت). لسان العرب. ط1، ج4، دار صادر: بيروت.
- أبو الهيجاء، الياس. (2007). تطوير آليات المشاركات في المصارف الإسلامية - دراسة حالة الأردن -. رسالة دكتوراة غير منشورة، جامعة اليرموك، اربد: الأردن.
- البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله. (1987). الجامع الصحيح المختصر. تحقيق د. مصطفى ذيب البغا. ط3، ج5، دار ابن كثير: بيروت.
- البهوتي، منصور بن يونس. (1996). شرح منتهى الإيرادات. ج2، عالم الكتب: بيروت.
- الحاج محمد، محمد يوسف عارف. (2004). عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي. جامعة النجاح. نابلس: فلسطين.
- الحايف، خالد بن عبد الله بن براك. (1421هـ). الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي. ط2.
- الحسون، فهد بن علي. (1426هـ). الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي. مكتبة مشكاة الإسلامية.
- الجناعي، عبدالعزيز بدر حسين. (2002). الإجارة المنتهية بالتملك تحقق التنمية الاجتماعية والاقتصادية. صحيفة الرأي العام: الكويت.
- الفنيسان، سعود. (1421هـ). الإيجار المنتهي بالتملك. العدد 48. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة.

- الفيروز آبادي، محمد بن يعقوب. (1978). القاموس المحيط. ط3، ج1، دار النشر: الهيئة المصرية العامة للكتاب.
- الدردير، أبو البركات سيدي أحمد. (ب ت). الشرح الكبير. تحقيق محمد عيش. ج2، دار الفكر: بيروت.
- السرخسي، محمد بن أبي سهل. (2000). المبسوط. تحقيق خليل محي الدين الميس. ط1، ج15، دار الفكر: بيروت.
- الشافعي، أبي عبد الله محمد بن إدريس. (1983). الأم. ط2، ج4، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع: بيروت.
- الشرييني، محمد الخطيب. (ب ت). مغني المحتاج إلى معرفة المنهاج. ج2، دار الفكر: بيروت.
- الشاذلي، حسن علي. (1988). الإيجار المنتهي بالتمليك. بحث مقدم إلى مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع. من منشورات: مجمع الفقه الإسلامي.
- المساعيد، سليمان وارد. (1994). عقد الإيجار المنتهي بالتمليك، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والنظم المعاصرة. جامعة اليرموك، اربد، الأردن .
- شبير، محمد عثمان. (2001). المعاملات المالية المعاصرة. ط4، دار النفائس للنشر والتوزيع: عمان.
- هيئة معايير الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. (1998). معايير الحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. منشورات الهيئة: البحرين.