مجلة الدراسات الإسلامية - جامعة كابل
Journal of Islamic Studies - Kabul University
رقم تسجيل المجلة: RCTD GIJR - 0015-25 الرقم الدولي: e-ISSN: 3078-6355
JIS Journal Of Islamic Studies Kabul University e-ISSN:3078-6355
https://doi.org/10.62810/jis.v2i2.252

الإجارة المنتهية بالتمليك؛ مفهومها وأهميتها الاقتصادية

الملخص: تواجه أفغانستان ومعظم دول العالم الإسلامي تحديات اقتصادية مزمنة تتمثل في انتشار الفقر، وقلّة فرص الاستثمار، وتباطؤ النمو الاقتصادي. وقد أدّت هذه الظروف إلى زيادة الحاجة للبحث عن آليات تمويل شرعية فعّالة تسهم في تعزيز التنمية وتقلّل من الاعتماد على المعاملات الربوية. تهدف هذه الدراسة إلى توجيه المجتمع نحو اعتماد صيغ تمويلية آمنة وفعّالة، وبيان دور صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في تمويل المشروعات الاقتصادية الكبرى، مع الالتزام بالضوابط الشرعية. وقد اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع البيانات من المصادر المكتبية وتحليلها. وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية: الإجارة في الشريعة الإسلامية عقدٌ على منفعةٍ معلومةٍ بعِوَضٍ معلوم، وهي مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع. كما أن الإجارة التشغيلية تمثّل أحد التطبيقات الحديثة التي تقوم على تأجير الأصول لأداء عمل محدد ثم استردادها وإعادة تأجيرها. أما الإجارة المنتهية بالتمليك فتتميّز باقتران عقد الإجارة بوعدٍ بتمليك العين المؤجرة في نهاية المدة أو خلالها، وفق الضوابط الواردة في المعايير الشرعية. وتُظهر النتائج أن لهذه الصيغة أهمية كبيرة للمؤجر؛ إذ تمكّنه من استخدام أصول رأس المال دون الحاجة لشرائها مباشرة، مما يمنحه مرونة مالية ويعدّ تمويلاً خارج الميزانية. كما أنها مهمّة للمستأجر لما توفره من ضمانات قوية، كون الأصل يبقى مملوكًا للمؤجر، مما يحميه من مخاطر الإفلاس أو إساءة الاستخدام. وتبرز أهميتها كذلك في الجانب الاقتصادي من خلال تسريع إقامة المشروعات، وتفعيل الموارد والخبرات، والحد من الآثار التضخمية، وتمكين المشروعات الوطنية من الاستفادة من المعدات والتقنيات الحديثة. وتخلص الدراسة إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك تعدّ أداة تمويلية إسلامية قادرة على الإسهام الفعّال في تنشيط الاقتصاد ودعم الاستثمار في المجتمعات الإسلامية، ولا سيما الفقيرة والنامية.

الكلمات المفتاحية: الإجارة، الإجارة المنتهية بالتمليك، الإجارة التشغيلية، التمويل الإسلامي، التنمية الاقتصادية، أفغانستان.

الباحث:

المحاضر نور أحمد مزمل، وكيل الجامعة لشؤون الطلاب– جامعة لغمان، أفغانستان.

البريد الالكتروني: muzammiln٢a@gmail.com

تاريخ المادة:

تاريخ الإرسال: (٢٠ جمادى الأولى ١٤٤٧)

تاريخ الإصلاح: (٢٨ جمادى الاولى ١٤٤٧)

تاريخ القبول: (١٠ جمادى الآخرة ١٤٤٧)

تاريخ النشر: (٢٩ جمادى الآخرة ١٤٤٧)

Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlīk: Its Concept and Economic Importance

ABSTRACT: Afghanistan, like many countries across the Islamic world, faces persistent economic challenges, including poverty, limited investment opportunities, and slow economic growth. These conditions have intensified the need for effective Sharia-compliant financing mechanisms that support development while reducing dependence on interest-based transactions. This study examines Ijārah Muntahiyah bi-Tamlīk (lease ending with ownership) as a viable Islamic financing model capable of supporting large-scale economic projects and protecting society from prohibited usurious practices. Adopting a descriptive-analytical methodology, the study collects and analyzes data from authoritative textual and scholarly sources. The findings indicate that Ijārah in Islamic jurisprudence is a contract granting a known usufruct in exchange for a known consideration, and the Qur'an, the Sunnah, and scholarly consensus affirm its legitimacy. Operational Ijārah represents a modern leasing structure in which assets are rented for a specific task before being reclaimed and re-leased. Ijārah Muntahiyah bi-Tamlīk is characterized by coupling the lease contract with a promise to transfer ownership at the end of the term or during it, in accordance with Sharia standards. This model offers significant advantages for both lessors and lessees, including financial flexibility, robust asset protection, and reduced insolvency risk. Economically, it accelerates project implementation, optimizes resource and expertise utilization, mitigates inflationary pressures, and enables access to modern equipment and technologies. The study concludes that Ijārah Muntahiyah bi-Tamlīk is an effective Islamic financing tool that can contribute to economic revitalization and investment growth, particularly in impoverished and economically underdeveloped Islamic societies.

Keywords: Afghanistan, Economic development, Ijārah, Ijārah Muntahiyah bi-Tamlik, Islamic finance, Operational leasing.

المقدمة:

الحمدلله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

لقد أنعم الله على عباده بأعلى نعمه إذ أرسل خاتم النبيين محمدا صلى الله عليه وسلم بكتابه المبين هداية لهذه الأمة وسعادتها، فهو نور وهدى وشفاء لما في الصدور، وقد تكفل الله لنا فيه بالفوز في الحياة الآخرة وبالراحة والسعادة في الحياة الدنيا بتنظيم جميع أمور حياتنا من السياسة، والحرب، والسلم، والاجتماع، والاقتصاد، والرفاهية، وغيرها. إني كتبت هذه السطور في (الإجارة المنتهية بالتمليک، مفهومها وأهميتها الاقتصادية) بصدد تطبيق وشيوع هذا العقد في الأمور المالية الأفغانية لحماية المشاريع التنموية ودعم الاقتصاد في الكل، ولأن نتحاشى الربا والعقود والمعاملات المحرمة في مجتمعنا الإسلامي.

أسئلة البحث:

- هل يلعب عقد الإجارة المنتهية بالتمليک دورا فعّالا في كسب المجتمع من الأرباح وإفادتهم بتمويل المشاريع الاقتصادية الكبرى؟
- كيف نوجه الناس إلى تطبيق آليات فعالة في مجال التمويل والاستثمار؟
- ماذا يغير تطبيق عقد إجارة منتهية بالتمليک من المجتمع الإسلامي؟

سبب اختيار الموضوع وأهميته:

تتلخص أسباب اختيار هذا الموضوع وأهميته في ما يلي:

– إنها تساعد في تعزيز الاقتصاد الوطني بتقديم تمويل عبر المعدات الثابتة لأصحاب المشاريع.

– إنها تقدم بديلا عن البيع بالتقسيط الذي فيه نوع خطر على البائع بعدم تسديد الأقساط وخروج المبيع عن يد البائع بالعقد.

– إنها تقدم تمويلا عاريا عن المحرمات مثل الربا وغيره.

– وجود ضمان قوي بهذا النوع من العقد، فهو يستطيع بهذا استرداده عند الحاجة دون قدرة المستأجر على التصرف فيه، أو مشاركة الغرماء له عند إفلاس المستأجر.

– الاستفادة من ميزات ضريبية، حيث إن الأجرة تخصم من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها.

اشكالية البحث:

من الواضح أن أفغانستان خاصة والعالم الإسلامي عامة تعبر عن مرحلة التخلف في هذه الفترات من الزمن، وأكبر الأسباب وراءه هو قلة الإنتاج والأنشطة الاقتصادية. هذا من جانب؛ ومن جانب آخر هناک حاجة ماسّة إلى التمويل للمشاريع الاقتصادية والشركات الإنتاجية، كي تستمر بأنشطتها وتؤتي أكلها كل حين باذن الله. استجابة لهذا الأمر كتبت في موضوع (الإجارة المنتهية بالتمليک؛ مفهومها وأهميتها الاقتصادية) حتى يتوجه المجتمع إلى فوائد وأهمية هذا العقد، و بالتالي يبدأ الناس يستثمرون في تهيئة الموارد اللازمة لتمويل الإنتاج الوطني و المشاريع الاقتصادية الكبرى.

أهداف البحث:

- توجيه الناس وتنبيه المجتمع إلى تطبيق آليات فعّالة في مجال التمويل والاستثمار بما فيها الإجارة المنتهية بالتمليك.
- كسب المجتمع للأرباح والمنافع المادية من خلال تطبيق آلية أكثر إفادة في التمويل المشاريع الاقتصادية الكبرى.
- توقي المجتمع الإسلامي من المحرمات والربا خاصة في المعاملات المالية والمقاولات الاقتصادية.

منهج البحث:

لقد جمعت في هذه المقالة مواد متعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؛ مفهومها وأهميتها الاقتصادية، واستخدمت فيه المنهج المكتبي بتتبع المنهج الوصفي والتحليلي.

الدراسات السابقة:

يكتسب موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك أهمية خاصة في الدول النامية– ومنها أفغانستان– نظراً لدوره المتزايد في دعم تمويل الأصول وتحريك النشاط الاقتصادي بعيداً عن المعاملات الربوية. وقد تناولت جملة من الدراسات هذا العقد من زوايا متعددة، مما يشكّل رصيداً معرفياً يمكن الاستفادة منه في فهم بنيته المفهومية والاقتصادية. فقد بحثت بعض الدراسات في ماهية الاجارة المنتهية بالتمليك وصورها وأهميتها وخصائصها، مع التركيز على مدى انسجامها مع أحكام الشريعة الإسلامية. وركزت دراسات أخرى على التطبيقات العملية لهذا العقد في البنوك الإسلامية، من حيث تقييم مدى التزام هذه التطبيقات بالضوابط الشرعية. وتبرز أهمية هذه الدراسات بالنسبة للمجتمع الأفغاني في أنها تقدّم إطاراً نظرياً ومقارناً يساعد على تكييف صيغ الإجارة المنتهية بالتمليك بما يتوافق مع البيئة الاقتصادية والمالية الأفغانية، ويوجه الباحثين نحو بيان دور هذه الصيغة في تحفيز الاستثمار المشروع وتطوير قطاع التمويل الإسلامي في البلاد:

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك– دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية لمحمد عبد الله بريكان الرشيدي؛ الذي قدم هذه الرسالة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص من جامعة الشرق الأوسط. أورد فيها الكاتب كلمات عن ماهية التأجير التمويلي بما فيها مفهوم هذا العقد، وأهميته، وأنواعه، وخصائصه. ثم بحث عن الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، وأخيرا كتب في عقد التأجير التمويلي من وجهة النظر الإسلامية من الضوابط الشرعية للتعامل به، وصوره.

الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك البركة الجزائري للدكتور الطيب لحيلح وفضيلة بارش. مقالة تم نشرها في مجلة حوليات جامعة الجزائر١، العدد٣٢، الجزء الرابع/ديسمبر٢٠١٨. كتبا في هذه المقالة عن مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وصورها، وأخيرا تقييم هذا العقد كما يجريه بنك البركة الجزائري (وكالة قسنطينة٤٠٢).

الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك لمكرم محمد صلاح الدين مبيض؛ وهي رسالة الماجستير في المحاسبة.كتب فيها عن الدور التمويلي للاجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، ثم بحث عن الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي، وأخيرا بحث عن الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية.

خطة البحث:

المبحث الأول: مفهوم الإجارة ومشروعيتها وأنواعها.

المبحث الثاني: إجارة منتهية بالتمليک خصائصها وصورها وضوابطها.

المبحث الثالث: أهمية التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليک.

المبحث الأول: مفهوم الإجارة ومشروعيتها وأنواعها:

المطلب الأول: تعريف الإجارة:

الإجارة لغة: من أجر يأجِر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر: الثواب؛ وقد أجره الله يأجره ويأجره أجرا وآجره الله إيجارا. وأْتجر الرجل: تصدق وطلب الأجر[١].

والأجرة والإجارة والأُجارة: ما أعطيت من أجر[٢].

وقال بعض أهل العربية: "الإجارة فعالة من المفاعلة وآجر على وزن فاعل لا أفعل؛ لأن الإيجار لم يجئ منه، والمضارع يؤاجر، واسم الفاعل المؤاجر وعند الخليل أجرت زيدا مملوكي أوجره إيجارا وفي الأساس آجر وهو مؤجر ولم يقل مؤاجر، فإنه غلط ومستعمل في موضع قبيح، وقد جوز صاحب الكشاف في مقدمة الأدب كون آجره الدار من باب الإفعال والمفاعلة معا"[٣].

الإجارة شرعا: تعاريف الإجارة عند فقهاء المذاهب الأربعة متفقة في المعنى، فالأحناف تعرف الإجارة بأنها عقد على المنفعة بعوض هو مال[٤]. وعرفها الحصفكي بأنها (تمليك نفع) مقصود من العين (بعوض) ٥. وقال صاحب درر الحكام بأنّها عقد على منفعة معلومة ببدل معلوم[٦].

وقد أورد في شرح هذا التعريف ما يدخل تحت هذا التعريف وما لا يدخل؛ ما نصه: (هي) أي الإجارة (بيع منفعة) احتراز عن بيع عين (معلومة) جنسا وقدرا (بعوض) مالي أو نفع من غير جنس المعقود عليه كسكنى دار بركوب دابة، ولا يجوز بسكنى دار أخرى

---

١ جمال الدين ابن منظور الأنصاري، ١٤١٤هـ، لسان العرب، ط: ١، بيروت: دار صادر، ٤: ١٠.

٢ ابن منظور، لسان العرب، ٤: ٥.

٣ عبد الرحمن بن محمد شيخي زاده، (د.ت)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، (د.ط)، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ٢: ٣٦٨.

٤ محمد بن أحمد السرخسي، ١٩٩٣م، المبسوط، (د.ط)، بيروت: دار المعرفة، ١٥: ٧٤.

٥ محمد أمين ابن عابدين، ١٩٩٢م، رد المحتار على الدر المختار، ط: ٢، بيروت: دار الفكر، ٦: ٤.

٦ محمد بن فرامرز ملا خسرو، (د.ت)، درر الحكام شرح غرر الحكام، (د.ط)، بيروت: دار إحياء الكتب العربية، ٢: ٢٥٥.

للربا (معلوم) قدرا وصفة في غير العروض؛ لأن جهالتهما تفضي إلى المنازعة (دين) أي مثلي كالمكيل والموزون والعددي المتقارب (أو عين) أي قيمي كالثياب والدواب وغيرهما فخرج البيع والهبة والعارية والنكاح، فإنه استباحة المنافع بعوض لا تمليكها [١].

وعرفها فقهاء المالكية بأنها تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض [٢].

وقد عرفها الشافعية بأنها عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم[٣].

المطلب الثاني: مشروعية الإجارة:

الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع.

أما الكتاب العزيز[٤] فقوله عز وجل خبرا عن أب المرأتين اللتين سقى لهما موسى – عليه الصلاة والسلام – ﴿ قَالَ إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖ﴾ [٥] أي على أن تكون أجيرا لي أو على أن تجعل عوضي من إنكاحي ابنتي إياك رعي غنمي ثماني حجج، وما قص الله علينا من شرائع من قبلنا من غير نسخ يصير شريعة لنا مبتدأة ويلزمنا على أنه شريعتنا لا على أنه شريعة من قبلنا لما عرف في أصول الفقه، وقوله عز وجل: ﴿فَإِذَا قُضِيَتِ ٱلصَّلَوٰةُ فَٱنتَشِرُواْ فِي ٱلۡأَرۡضِ وَٱبۡتَغُواْ مِن فَضۡلِ ٱللَّهِ وَٱذۡكُرُواْ ٱللَّهَ كَثِيرا لَّعَلَّكُمۡ تُفۡلِحُونَ ﴾[٦] والإجارة ابتغاء الفضل، وقوله عز وجل: ﴿ لَيۡسَ عَلَيۡكُمۡ جُنَاحٌ أَن تَبۡتَغُواْ فَضۡلا مِّن رَّبِّكُمۡ﴾ [٧] وقد قيل نزلت الآية في حج المكاري فإنه روي أن رجلا جاء إلى ابن عمر – رضي الله عنهما – فقال: إنا قوم نكرِي، ونزعم أن ليس لنا حج فقال: ألستم تحرمون، وتقفون، وترمون؟ فقال: نعم، فقال – رضي الله عنه –: أنتم حجاج، ثم قال: سأل رجل رسول الله – صلى الله عليه وسلم – عما سألتني فلم يجبه حتى أنزل الله عز وجل ﴿ لَيۡسَ عَلَيۡكُمۡ جُنَاحٌ أَن تَبۡتَغُواْ فَضۡلا مِّن رَّبِّكُمۡ﴾ فقال رسول الله – صلى الله عليه وسلم –: أنتم حجاج [٨].

---

١ شيخي زاده، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، ٢: ٣٦٨.

٢ محمد بن أحمد المالكي الدسوقي، (د.ت)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (د.ط)، بيروت: دار الفكر، ٤: ٢.

٣ شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، ١٩٩٤م، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، المحقق: علي محمد معوض، عدل احمد عبد الموجود، ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ٣: ٤٣٨.

٤ الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٣.

٥ سورة القصص، رقم الآية: ٢٧.

٦ سورة الجمعة، رقم الآية: ١٠.

٧ سورة البقرة، رقم الآية: ١٩٨.

٨ سليمان بن الأشعث أبو داود السجستاني، (د.ت)، سنن أبي داود، المحقق: محمد محيي الدين عبد الحميد، بيروت: المكتبة العصرية، رقم الحديث: ١٧٣٣، ٢: ١٤٢.

وأما السنة[١]، فقد روي عن النبي – صلى الله عليه وسلم – أنه قال: «أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه» [٢] وهذا أيضا يدل على جواز الإجارة، وعن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – أنه قال: «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، ومن كنت خصمه خصمته رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حرا فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه، ولم يعطه أجره» [٣]، وأدنى ما يستدل بفعل النبي – صلى الله عليه وسلم – الجواز.

وروي «أن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – مر على رافع بن خديج، وهو في حائطه فأعجبه فقال: لمن هذا الحائط فقال: لي يا رسول الله استأجرته فقال رسول الله – صلى الله عليه وسلم –: لا تستأجره بشيء منه» [٤] خص – صلى الله عليه وسلم – النهي باستئجاره ببعض الخارج منه ولو لم تكن الإجارة جائزة أصلا لعم النهي إذ النهي عن المنكر واجب، وكذا بعث رسول الله – صلى الله عليه وسلم – والناس يؤاجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم فكان ذلك تقريرا منه والتقرير أحد وجوه السنة [٥].

وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأصم حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة – رضي الله عنهم – إلى يومنا هذا من غير نكير، فلا يعبأ بخلافه إذ هو خلاف الإجماع [٦].

المطلب الثالث: أنواع الإجارة:

الإجارة نوعان:

اولاً: إجارة على المنافع: أي أن المعقود عليه فيها هو المنفعة، كإجارة الدور والمنازل والحوانيت والضياع، والدواب للركوب والحمل، والثياب والحلي للبس، والأواني والظروف للاستعمال.

---

١ علاء الدين أبو بكر بن مسعود كاساني، ١٩٨٦م، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط: ٢، بيروت: دار الكتب العلمية، ٤: ١٧٤.

٢ محمد بن يزيد ابن ماجة القزويني، (د.ت)، سنن ابن ماجة، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، مصر: دار احياء الكتب العربية، رقم الحديث: ٢٤٤٣، ٢: ٨١٧؛ حكم الحديث: صحيح، محمد ناصر الدين الألباني، (١٩٩٧م)، صحيح وضعيف سنن ابن ماجة، الرياض: ١٩٩٧م، رقم الحديث: ٢٤٤٣، ٥: ٤٤٣.

٣ محمد بن اسماعيل ابو عبد الله البخاري، ١٤٢٢ق، صحيح البخاري، المحقق: محمد زهير بن ناصر، (ط: ١)، مصر: دار طوق النجاة، رقم الحديث: ٢٢٧٠، ٣: ٩٠.

٤ أبو حنيفة النعمان بن ثابت، (د.ت)، مسند أبي حنيفة رواية الحصكفي، المحقق: عبد الرحمن حسن محمود، (د. ط)، مصر: الآداب، كتاب الزراعة: رقم الحديث٢.

٥ الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٣.

٦ الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٤؛ الشربيني، مغني المحتاج، ٣: ٤٣٩؛ وهبة بن مصطفي الزحيلي ،(د.ت)، الفقه الإسلامي وأدلته، ط: ١٢، دمشق: دار الفكر، ٥: ٣٨٠٣.

ويجوز العقد على المنافع المباحة، أما المنافع المحرمة كما عرفنا فلا تجوز الإجارة عليها، لأنها محرمة، فلا يجوز أخذ العوض عليها كالميتة والدم، وذلك باتفاق العلماء [١].

ثانياً: إجارة على الأعمال: أي أن المعقود عليه هو العمل، وهي التي تعقد على عمل معلوم كبناء وخياطة قميص وحمل إلى موضع معين وصباغة ثوب وإصلاح حذاء ونحوه [٢].

والأجير نوعان: أجير خاص وأجير مشترك:

فالأجير الخاص أو أجير الوَحَد: هو الذي يعمل لشخص واحد مدة معلومة. وحكمه: أنه لا يجوز له العمل لغير مستأجره.

والأجير المشترك: هو الذي يعمل لعامة الناس كالصباغ والحداد والكواء ونحوهم. وحكمه: أنه يجوز له العمل لكافة الناس، وليس لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره [٣].

المبحث الثاني: إجارة منتهية بالتمليک خصائصها وصورها وضوابطها:

المطلب الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليک:

عند ما نتحدث عن الإجارة المنتهية بالتمليک لا بد أن يكون لنا المام بالإجارة التشغيلية، فلذا نقدم بتعريف الإجارة التشغيلية ثم نذهب إلى التفاصيل في الإجارة المنتهية بالتمليک:

الإجارة التشغيلية: تعرف الإجارة التشغيلية بأنها أسلوب من أساليب الاستثمار التي يمكن للمصرف الإسلامي استخدامها لتوظيف الأموال لتلبية طلبات وحاجات عملائه. ويقوم المصرف بموجب الإجارة التشغيلية باقتناء العين أو الأصل الذي تكون له قابلية جيدة للتسويق، ثم يتولى المصرف إجارة تلك الأعيان لمن يرغب فيها بهدف تشغيلها واستيفاء منافعها مدة محددة يتفق عليها، وبانتهاء تلك المدة تعود الأعيان إلى حيازة المصرف، وتكون متاحة لمستخدمين آخرين، وهكذا.

ويمكن تعريف الإجارة التشغيلية بتعريف واضح مختصر فنقول: الإجارة التشغيلية: نوع من أنواع الإجارة المعاصرة يقوم على تأجير الأصول للقيام بعمل محدد، ثم استرداد المؤجر الأصول لتأجيرها مرة أخرى لشخص آخر [٤].

والفرق بين الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك، أن الإجارة التشغيلية تستمر بتملك المستأجر للموجودات المستأجرة، والإجارة المنتهية بالتمليك تعطي خياراً للمستأجر بتملك العين المستأجرة.

---

١ الزحيلي، الفقه الإسلامي، ٥: ٣٨٣٨.

٢ المرجع السابق، ٥: ٣٨٤٥.

٣ الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٤.

٤ موقع النهار، العطار، فريال، الإجارة التشغيلية، استرجعت بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٦ الرابط:

https://www.annaharkw.com/annahar/Article.aspx?id=٦٦٥٤٤٧&date=١٦٠٦٢٠١٦.

الإجارة المنتهية بالتمليك: جاء تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك في المعايير الشرعية بحيث: هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبيّنة في المعيار[١].

وعرفها محمد عثمان شبير بأنها عبارة من 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 التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين والنتيجة [٢].

وهناك تعريف آخر وهي: الاستئجار الذي لا يتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاؤه من قبل المستأجر الذي يستهلك قيمة المعدات بكاملها، أي أن الأقساط التي يدفعها المستأجر تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة [٣].

المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك:

نظراً للتعريفات السابقة الذكر والإيضاحات الواردة في هذا العقد تبين أن الإجارة المنتهية بالتمليك تتمتع بخصائص [٤] آتية:

– الإجارة المنتهية بالتمليك تتطلب الإطفاء لكامل قيمة الأصل، أو جزء منه خلال فترة سريان العقد، أي كامل دفعات الإجارة ستغطي كامل أو جزء من تكاليف الأصل .

– يتحمل المستأجر بعض النفقات، مثل نفقات الصيانة التشغيلية، أما نفقات بقاء المنفعة فتقع على المؤجر، كما يتحمل المؤجر الضرائب وإقساط التأمين للأصل المؤجر خلال فترة سريان العقد، لأنه لا يزال المالك للأصل.

– عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود اللازمة، لا يستقل أحد الطرفين بإنهائه قبل المدة المتفق عليها، بمعنى أنه لا يحق لأي من الطرفين إنهاء العقد بإرادة منفردة، ولكن يجوز فسخ العقد برضا الطرفين.

– الهدف الرئيسي للإجارة المنتهية بالتمليك هي تملك الأصل من قبل المستأجر علما بأنه مخيرا بين تملك الأصل أو إعادته للمؤجر.

---

١ مجموعة المؤلفين، ٢٠١٥م، المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، ط: ٢، البحرين: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ١: ٢٠٨.

٢ محمد عثمان شبير، ٢٠٠١م، المعاملات المالية المعاصرة، ط: ٤، عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع، ٣٢٦.

٣ فواز صالوم حموي، ٢٠٠٥، مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، *مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانون*، مجلد ٢١، ع: ١، ٢٦٦.

٤ محمد المومني، (د.ت)، الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق، (د.ط)، ١١.

المطلب الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك:

١. الإجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بالهبة: وفي هذه الصورة يتم إبرام عقد الإجارة، مع التزام المالك (البنك الإسلامي) بهبة الأصل المستأجر إلى المستأجِر، بعقد مستقل، وبمجرد أن يفي المستأجر بكافة التزاماته بسداد آخر قسط، وتكون الأقساط عالية بحيث تمكن البنك الإسلامي من استرداد أمواله زائد العائد المتفق عليه.
٢. الإجارة المنتهية بالتمليك ذات الخيار المتعدد، حيث يكون لمستأجر الأصل عدة خيارات في نهاية مدة الإجارة هي: تمديد عقد الإجارة في ضوء الأسعار السائدة في ذلك الحين، رد العين المؤجرة إلى البنك الإسلامي، تملك العين المستأجرة.
٣. الإجارة المنتهية بالتمليك مع خيار التملك: وفي هذه الصورة يكون الخيار لمستأجر الأصل بتملك الأصل خلال مدة الإجارة أو في نهايتها بعقد جديد، وبسعر جديد.
٤. الإجارة المنتهية بالتمليك مع وعد البيع: وفي هذه الصورة يبدأ استئجار الأصل مقترنا بوعد بيع الأصل المستأجر في نهاية المدة إذا رغب المستأجر بذلك ومن ثم يتم إبرام عقد البيع لاحقا، إما بسعر السوق أو بسعر محدد مسبقا ومتفق عليه.
٥. الإجارة المنتهية بالتمليك بالبيع بثمن رمزي: وفي هذه الصورة يكون عقد إجارة ابتداء يتحول في نهاية مدة الإجارة ليصبح عقد بيع بثمن رمزي، مقابل التزام المستأجر بسداد كافة الأقساط الإيجارية طوال مدة العقد [١].

المطلب الرابع: ضوابط الجواز والمنع للإجارة المنتهية بالتمليك:

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد من العقود المركبة، وقد صدر بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ١١٠ (١٢/٤) ما نصه [٢] كما يلي:

أولا: 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:

١– وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زمانا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢– أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

٣– أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

١أحمد مختار السلامي، (د.ت)، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد١٢، ٢٢٠.

٢مجموعة المؤلفين، (د.ت)، قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤)، *مجلة مجمع الفقه الإسلامي*، العدد١٢، ٤٦٠.

٤– إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

٥– يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

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

ثانيا– من صور العقد الممنوعة:

أ– عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعا تلقائيا.

ب– إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.

ج – عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلا إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار). وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثا– من صور العقد الجائزة:

أ– عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣ في دورته الثالثة).

ب– عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

جـ– عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د– عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦) أو حسب الاتفاق في وقته.

المطلب الخامس: البيع بالتقسيط بدلا عن الإجارة المنتهية بالتمليک:

انه يختلف عقد الإيجار عن عقد البيع بالتقسيط، ولا يحقق ما يمكن أن يرغب فيه المالك أو المستأجر.

ففي عقد الإيجار المالك للمعدات أو المنزل أو السيارة، هو المؤسسة المالية، يوضح هذا ما جاء في العقد النمطي للبنك الإسلامي للتنمية: أنه يجب أن يعلق على المعدات وفي مكان واضح، أنها ملك للبنك الإسلامي للتنمية، ويتبع ذلك أن ضمانها منه، عملا

بالقاعدة (الخراج بالضمان) بينما في البيع الآجل بالتقسيط تخرج الملكية عن البنك ويتحول الضمان إلى المشتري (الذي هو المستأجر في عقد الإيجار)، وما ينبني على ذلك أن يد المستأجر هي يد أمانة لا حق له إلا في المنفعة مقابل ما يدفعه من أقساط الإيجار، ويتنزل وارثه منزلته، ولا تقبل أية مخاصمة في حال إفلاس المستأجر من غرمائه؛ فالمؤجر يكتسب طمأنينة أكبر وأتم على استرداد نفقاته وأرباحه، إما من الأجرة وإما من الأعيان.

ومن ناحية أخرى فإن البيع بالتقسيط تقطع صلة البائع بالسلعة المبيعة (المعدات) ويتعلق حقه بذمة المشتري فكل الظروف التي تعطل المشتري عن الانتفاع بالأعيان المشتراة لا أثر لها على صفقة البيع، بينما الإيجار فإنه تسقط فيه الأجرة عن المستأجر في كثير من الأحوال كحالة غصب الأعيان المكتراة أو غصب المنفعة.

وقال أصبغ: من اكترى رحى سنة فأصاب أهل ذلك المكان فتنة جلوا بها عن منازلهم، وجلا معهم المكتري، أو بقي آمنا إلا أنه لا يأتيه الطعام لجلاء الناس فهو كبطلان الرحى بنقص الماء أو كثرته، ويوضع عنه قدر المدة التي جلوا فيها، وكذلك الفنادق التي تكرى لأيام الموسم [١].

والمشتري بالتقسيط إذا أخل بالوفاء بالتزاماته فإنه يعتبر مدينا ينطبق عليه قوله تعالى: ﴿وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا۟ خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ﴾ [٢] أما المكتري فإنه يسقط حقه في البقاء إذا عجز عن دفع معلوم الإيجار.

هذه بعض الوجوه التي يختلف فيها بيع التقسيط عن الإجارة المنتهية بالتمليك؛ مما يدل على أن غرض المتعاملين لا يتساوى فيه بيع التقسيط والإجارة المنتهية بالتمليك [٣].

المبحث الثالث: أهمية التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك:

يوفر التمويل بالإجارة للحياة الاقتصادية خدمات كثيرة لا يقوم التمويل بغيرها بتوفيرها لما هنالك من فروق في الخصائص والطبائع بين كل أداة تمويلية وأخرى، فليس كل فرد في حاجة إلى منفعة ما يقدر على تملك الأصل المنتج لهذه المنفعة، ومن ثم يقف عاجزا عن إشباع هذه الحاجة، مما قد يرتب المزيد من الخسائر الاقتصادية [٤].

ومما هو جدير بالإشارة أن فقهاءنا القدامى قد أشاروا إلى ذلك ونبهوا إليه في تراثنا الفقهي العريق، يقول ابن قدامة: "إن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك فإنه ليس لكل أحد دار يملكها، ولا يقدر كل مسافر على بعير أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم

---

١ محمد بن يوسف الغرناطي المالكي المواق، ١٩٩٩م، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ٥: ٤٣٣.

٢ سورة البقرة، رقم الآية: ٢٨٠.

٣ السلامي، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، ٢١٨.

٤ شوقي أحمد دنيا، (د.ت)، الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة اقتصادية وفقهية، *مجلة مجمع الفقه الإسلامي*، العدد١٢، ٣٨٤.

تطوعا وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، ولا يمكن كل أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعا به، فلابد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله طريقا للرزق حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع" [١] ويقول الكاساني: "إن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة، لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها أو أرض مملوكة يزرعها أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبة والإعارة، لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك فيحتاج إلى الإجارة فجوزت لحاجة الناس كالسلم ونحوه" [٢].

إن تشريع عقد الإجارة المنتهية بالتمليک قد طورته المؤسسات الإسلامية واستفادت منه باتخاذه كآلية من آليات النشاط الاقتصادي، ذلك أن الباعثين للمشاريع المؤثرة في تطور الاقتصاد هم في حاجة إلى تمويل يمكنهم من إنجاز مشاريعهم، والاقتراض بدون فائدة يكاد يكون مستحيلا، لأن المحتاج للسيولة النقدية قد يجد من يقرضه مواساة وطلبا للأجر، وتوثيقا لروابط الصلة الدينية، لينقذ المحتاج من الضائقة تبعا لمرض يستدعي العلاج، أو لمتابعة الدراسة العالية في الاختصاصات المكلفة، أو أزمة مالية لمجابهة نفقات العائلة ونحو ذلك، أما أن تجد من يقرضك بدون فائدة لبعث مشروع اقتصادي كبير فيكاد يكون مستحيلا [٣].

إنه لتحقيق هذا الغرض استحدثت آليات عديدة، عمل على ضبطها فقهاء مستشارون لدى المؤسسات الإسلامية، منها البيع بالمرابحة للآمر بالشراء، والبيع بالتقسيط، والإيجار المنتهي بالتمليك، والمغارسة على الطريقة المالكية، والاستصناع على المعمول به في مذهب أبي حنيفة رحمه الله وغير ذلك [٤].

المطلب الأول: أهميتها بالنسبة للمستأجر:

- الاستفادة [٥] من الأصول الرأسمالية في نشاطه دون الحاجة إلى تخصيص جزء من سيولته لشرائها، مما يتيح له فرصة أوسع في توظيف أمواله واستخدامها في تحقيق مقصوده، فهي كما يقال تمويل من خارج الميزانية، وتظهر أهمية ذلك بشكل بارز كلما كبر ثمن هذه الأصول وكلما غلبت حالة الكساد.
- الحماية من آثار التضخم، ويبدو ذلك جليا كلما كانت مدة الإجارة طويلة وكانت الأجرة محددة وشاعت حالة التضخم.
- تتيح له التمويل بنسبة ١٠٠٪ حيث لا يتحمل عادة بأية نسبة من قيمة الأصول، عكس ما هو عليه الحال في العديد من أدوات التمويل الأخرى.

---

١ عبد الله بن أحمد المقدسي الحنبلي ابن قدامة، ١٩٦٨م، المغني لابن قدامة، (د. ط)، القاهرة: مكتبة القاهرة، ٥: ٤٣٣.

٢ الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٤.

٣ مجموعة المؤلفين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ١٢: ٢١٦.

٤ المرجع السابق، ١٢: ٢١٦.

٥ دنيا، الإجارة المنتهية بالتمليک دراسة اقتصادية وفقهية، ١٢: ٣٨٥.

- تحقيق إمكانية التوسع في مشروعه وسرعة الحصول على المعدات المطلوبة والمتطورة دون الاضطرار إلى التوسع في عدد الملاك أو طرح أسهم جديدة، وما قد ينجم عن ذلك من مشكلات.
- تهيئ للمشروع فرصة جيدة لبرمجة نفقاته في المستقبل، والتعرف عليها سلفا، مع عدم تحميله لمشكلات الاستهلاك والمخصصات.
- الاستفادة من ميزات ضريبية، حيث إن الأجرة تخصم من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها، عكس ما لو كانت حصة مشاركة فهي توزيع للربح وليست عبئا عليه، ومن ثم فلا يستفيد من تخفيض الضرائب، مما يجعل التمويل بهذه الأداة غالبا أقل كلفة من غيره، خاصة وأن المؤجر نظرا لما يتمتع به من ميزات ضريبية فإنه يعرض معداته بسعر منخفض.
- ثم هي في النهاية تعد أداة مغايرة لغيرها من الأدوات التمويلية، ما يتيح لطالب التمويل الحصول على احتياجاته تحت أفضل الشروط.

المطلب الثاني: أهميتها بالنسبة للمؤجر:

- تتيح له [١] فرصة توظيف ماله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي.
- وجود ضمان قوي، عكس ما لو تم التمويل من خلال البيع الآجل أو المنجم، حيث إن الأصل المؤجر ما زال على ملكيته، ومن ثم يستطيع استرداده عند الحاجة دون قدرة المستأجر على التصرف فيه، أو مشاركة الغرماء له عند إفلاس المستأجر.
- الاستفادة من بعض الميزات الضريبية التي يوفرها له الكثير من القوانين السائدة.
- تتيح له إمكانية تخطيط إيراداته المستقبلية، وفي بعض صور التأجير يضمن المؤجر استمرارية التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل، وكذلك تحميل المستأجر بعض الضمانات والمخاطر.
- يمكن التمويل بهذا الأسلوب المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية في تقديم التمويل المطلوب، مثل اشتراك شركة الراجحي مع بنك (تشيز مانهاتن) في تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركة طيران الإمارات، مما يحقق للمؤسسات المالية مجالات أرحب وفرصا أوسع للاستفادة من خبرات الغير.
- في بعض الحالات تكون مخرجا جيدا لتوظيف الأموال دون التفريط في ملكيتها مثل أموال الوقف وبضع الأموال الحكومية.

المطلب الثالث: أهميتها بالنسبة للاقتصاد:

– تسهم بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات.

– تسهم في إقامة المشروعات دون تباطؤ كبير في انتظار الحصول على التمويل اللازم، ومن ثم عدم التعرض للتضخم والارتفاع المستمر في أسعار المعدات، كما أنه يتيح للمشروعات الوطنية فرصة الاستفادة من المعدات الحديثة.

– كما يعمل على المزيد من تراكم رؤوس الأموال.

---

١ مجموعة المؤلفين، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، ١٢: ٣٦٨.

– لا يتسبب في إرهاق الميزان التجاري للدولة إذا ما كان القائم بالتمويل شركة أجنبية، حيث لا يضطر المستثمر الوطني إلى شراء هذه المعدات من الخارج [١].

– تساعد الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعات الاقتصادية في الحصول على المعدات وآلات الحديثة والمتطورة تكنولوجيا، وهذا يؤدي إلى تحسين نوعية الإنتاج، ورفع الطاقة الإنتاجية، خاصة القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تستخدم معدات وآلات قد تكون بدائية في بعض الحالات.

– تساهم الإجارة المنتهية بالتمليك في حالة أن الشركة مالكة الأصل، شركة أجنبية، لذا فإن أثر ذلك سيكون إيجابي على ميزان المدفوعات، حيث يقتصر التحويل للخارج على الدفعات الإيجارية، على مدى فترة استخدام الأصل، وعلى العكس من ذلك لو تم استيراد المعدات من الخارج، وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند الشراء بما يشكل ضغوطا على ميزان المدفوعات.

تساعد الإجارة المنتهية بالتمليك على إنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية، أو تحسين القائم منها، وهذا بدوره له أثر على زيادة التنمية الاقتصادية، إضافة إلى زيادة فرص العمل في المجتمع، وهذه وظيفة اقتصادية هامة [٢].

نتيجة البحث:

١. يتبيّن من خلال دراسة مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك أن الإجارة في الشرع عبارة عن عقد على منفعة معلومة ببدل معلوم. والإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع. وفي أهمية الإجارة يقول الكاساني: "إن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة، لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها أو أرض مملوكة يزرعها أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبة والإعارة، لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك فيحتاج إلى الإجارة فجوزت لحاجة الناس كالسلم ونحوه" [٣].

٢. واتضح كذلك أن الإجارة التشغيلية نوع من أنواع الإجارة المعاصرة يقوم على تأجير الأصول للقيام بعمل محدد، ثم استرداد المؤجِّر الأصول لتأجيرها مرة أخرى لشخص آخر.

٣. كما ظهر أن الإجارة المنتهية بالتمليك هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدي الطرق المبيّنة في المعيار.

٤. وتبين من دراسة أهميتها الاقتصادية أنّ هذا العقد يمثّل أحد أهم أدوات التمويل المعاصرة التي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وتلبي في الوقت ذاته حاجات السوق الحديثة. فقد ساعد هذا النوع من العقود في توفير بدائل حقيقية للتمويل الربوي، من خلال بناء علاقة تعاقدية تقوم على المنفعة المشروعة وتقاسم المخاطر بين المؤجِّر والمستأجر بصورة عادلة.

---

١ المرجع السابق، ١٢: ٣٦٨.

٢محمد المومني، (د.ت)، الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق، (د.ط)، ١٤.

٣الكاساني، بدائع الصنائع، ٤: ١٧٤.

٥. كما ظهرت أنّ الإجارة المنتهية بالتمليك تسهم بفاعلية في دعم التنمية الاقتصادية، خصوصاً في الدول التي تعاني من ضعف القدرة الاستثمارية، إذ تتيح للمؤسسات والأفراد الفرصة للحصول على الأصول الإنتاجية دون الحاجة إلى سيولة كبيرة، الأمر الذي يقوّي الإنتاج، ويرفع معدلات الادخار والاستثمار.

٦. إضافة إلى ذلك، يتضح أنّ هذا العقد يتمتع بأهمية عالية تجعله مناسباً لتلبية احتياجات القطاعات المختلفة مثل الإسكان، النقل، الخدمات، والمشاريع الصغيرة، مع حفاظه على الضوابط الشرعية التي تمنع الغرر والربا. كما أنّ التجارب العملية للدول الإسلامية أظهرت أنّ تطبيقه بطريقة سليمة، مقرونة برقابة شرعية ومهنية قوية، يمنع من المخاطر المالية ويحقق مستويات أعلى من الاستقرار الاقتصادي.

٧. وفي الأخير، يمكن القول بأن الإجارة المنتهية بالتمليك تشكّل أداة تمويلية قوية تجمع بين الأصالة الشرعية والفعالية الاقتصادية، وتمتلك قدرة واضحة على دعم خطط التنمية في البلدان النامية مثل أفغانستان، شريطة وضع إطار قانوني وتنظيمي دقيق يضمن سلامة التطبيق ويحمي حقوق الطرفين.

التوصيات:

- أقترح على الباحثين في الاقتصاد الإسلامي أن يقوموا بالدراسات الساحوية في البنوك الإسلامية لأجل تسهيل طرق تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليک حتى ينتفع المجتمع والمستثمرون من ميزاتها الاقتصادية العالية.
- وأقترح كذلک على الباحثين الأعزاء أن يكتبوا مقالات، ويلقوا خطبات ومحاضرات حول أهمية هذا العقد، لكي يلفت انتباه السلطات الحكومية المالية، ويجذب أنظار التجار والمستثمرين لرفع الأقدام في سبيل تطبيق هذا العقد، ولدفع المجتمع دفعة اقتصادية شاملة ومستدامة.
- مقترحي للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أن تتيح فرصة تقديم التمويل الإسلامي للمستثمرين عبر عقد اجارة منتهية بالتمليک زيادة للأنشطة الاقتصادية وتكثيرا للإنتاج القومي للمجتمع الإسلامي عامة والبلاد الأفغانية خاصة.

المصادر والمراجع:

١– القرآن الكريم.

٢– ابن قدامة، عبد الله بن أحمد المقدسي الحنبلي، المغني لابن قدامة، (د. ط)، القاهرة: مكتبة القاهرة، ١٩٨٦م.

٣– ابن ماجة، محمد بن يزيد القزويني، سنن ابن ماجة، المحقق: محمد فؤاد عبد الباقي، (د.ط)، مصر: دار احياء الكتب العربية، (د.ت).

٤– ابن منظور، جمال الدين ابن منظور الأنصاري، لسان العرب، ط: ١، بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ.

٥– أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني، سنن أبي داود، المحقق: محمد محيي الدين عبد الحميد، (د.ط)، بيروت: المكتبة العصرية، (د.ت).

٦- أبو حنيفة النعمان بن ثابت، مسند أبي حنيفة رواية الحصكفي، المحقق: عبد الرحمن حسن محمود، (د. ط)، مصر: الآداب، (د.ت).

٧- الألباني، محمد ناصر الدين، صحيح وضعيف سنن ابن ماجة، الرياض: مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، ١٩٩٧م.

٨- البخاري، محمد بن اسماعيل ابو عبد الله، صحيح البخاري، المحقق: محمد زهير بن ناصر، (ط: ١)، مصر: دار طوق النجاة، ١٤٢٢ق.

٩- حموي، فواز صالوم، مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانون، مجلد ٢١، ع: ١، ٢٠٠٥.

١٠-الخطيب الشربيني، شمس الدين محمد بن محمد، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، المحقق: علي محمد معوض، عدل احمد عبد الموجود، ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م.

١١-الدسوقي، محمد بن أحمد المالكي،حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، (د.ط)، بيروت: دار الفكر، (د.ت).

١٢-دنيا، شوقي أحمد، الإجارة المنتهية بالتمليک دراسة اقتصادية وفقهية، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد١٢، (د.ت).

١٣- الزحيلي، وهبة بن مصطفي، الفقه الإسلامي وأدلته، ط: ١٢، دمشق: دار الفكر. (د.ت).

١٤- السرخسي، محمد بن أحمد، المبسوط، (د.ط)، بيروت: دار المعرفة، ١٩٩٣م.

١٥- السلامي، أحمد مختار، الإيجار المنتهي بالتمليک وصكوک التأجير، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد: ١٢، (د.ت).

١٦- شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة، ط: ٤، عمان: دار النفائس للنشر والتوزيع، ٢٠٠١م.

١٧- شيخي زاده، عبد الرحمن بن محمد، مجمع الأنهر في شرح ملتقي الأبحر، (د.ط)، بيروت: دار إحياء التراث العربي، (د.ت).

١٨- ابن عابدين، محمد أمين، رد المحتار، على الدر المختار، ط: ٢، بيروت: دار الفكر، ١٩٩٢م.

١٩- العطار، فريال، الإجارة التشغيلية، استرجعت بتاريخ ١٦/١١/٢٠٢٥.

https://www.annaharkw.com/annahar/Article.aspx?id=٦٦٥٤٤٧&date=١٦٠٦٢٠١٦

٢٠- الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط: ٢، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٨٦م.

٢١- مجموعة المؤلفين، المعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، ط: ٢، البحرين: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ،٢٠١٥م.

٢٢- مجموعة المؤلفين، قرار رقم: ١١٠(١٢/٤)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد: ١٢، (د.ت).

٢٣- ملا خسرو، محمد بن فرامرز، درر الحكام شرح غرر الحكام، (د.ط)، بيروت: دار إحياء الكتب العربية، (د.ت).

٢٤- المواق، محمد بن يوسف الغرناطي المالكي، التاج والإكليل لمختصر خليل، ط: ١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م.

٢٥- المومني، محمد، الإجارة المنتهية بالتمليک بين النظرية والتطبيق، (د.ط)، (د.ت).