



التاريخ: 20/ ربيع الآخر/ 1443هـ

الرقم: 19/2021/375

الموافق: 25/ تشرين الثاني/ 2021م

قرار: 201/2

## ❖ حكم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك حسب المعمول به في بعض المصارف الإسلامية

### ❖ السؤال: ما حكم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك حسب المعمول به في بعض المصارف الإسلامية؟

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد الأمين، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد، فإن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو عبارة عن اتفاقية تتضمن أجرة معينة على مدد معلومة، ينتفع بموجبها المستأجر بمحل العقد، مع الوعد بأنه سيؤول في النهاية إلى ملكيته عن طريق الهبة، أو عن طريق البيع بعقد جديد يتضمن الإيجاب والقبول في حينه. وهناك تباينات بين المصارف الإسلامية في صور تطبيقها للإجارة المنتهية بالتمليك؛ ففي بعض المصارف تنتقل الملكية في نهاية العقد للمستأجر بثمن رمزي، بموجب عقد بيع صوري، غير أن الصورة الشائعة في معاملات أكثر المصارف، أن تنتهي الإجارة بالتمليك عن طريق الهبة؛ حيث تكون أقساط الإجارة عالية؛ لتتيح للمصرف تحقيق الربح، قبل أن يتم تنفيذ الهبة. ثم إن عقد الهبة يجعله بعض المصارف معلقاً على سداد جميع الأقساط، بينما تنص مصارف أخرى على أنه مجرد وعد، لا يتم تنفيذه إلا بعقد مستقل، بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.

ومن الواضح في الصور جميعها أن العاقدين أرادا البيع لا الإجارة؛ لأن الأقساط الإيجارية توازي ثمن العين لا منفعتها، ولأنهما ربطا تملك العين بإتمام دفع الأقساط الإيجارية.

وقد اختلف العلماء المعاصرون في حكم صور العقود المبرمة تحت مسمى الإجارة المنتهية بالتمليك؛ فمنهم من ذهب إلى جوازها، ومنهم من ذهب إلى منعها، واستبدال صورها ببديل البيع بالأقساط، ومنهم من قيد جوازها بضوابط، وأشار إلى ضابط الصور الممنوعة والجائزة:

فضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

وضابط الجواز: أن يستقل كل عقد عن الآخر زماناً؛ بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

ويرى مجلس الإفتاء الأعلى إجازة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، بشروط وضوابط؛ تحفظه من مخالفة أحكام الشرع، فيجب دراسة كل صورة من الصور التطبيقية للعقود المبرمة تحت مسمى الإجارة المنتهية بالتمليك، وإعطاء الحكم المناسب لكل صورة على حده، بناء على ما تتضمنه من بنود وشروط والتزامات، ولا تكون الصورة جائزة إلا بتوافر الشروط والضوابط الآتية:

1- يجب أن يكون شراء البنك للعين الإيجارية منفصلاً عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؛ فيجب أن يقوم البنك أولاً بتملك العين، ثم بعد ذلك يتم بشكل منفصل إبرام الإجارة المنتهية بالتمليك، عن طريق إجراء عقدين منفصلين، يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون عقد الهبة أو البيع الذي يحصل فيه التملك في نهاية المدة الإيجارية.



التاريخ: 20/ ربيع الآخر/ 1443هـ

الرقم: 19/2021/375

الموافق: 25/ تشرين الثاني/ 2021م

قرار: 201/2

- 2- يكون ضمان العين المؤجرة على المالك، لا على المستأجر، فيتحمل المؤجر ما يلحق العين من تلف، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة، من غير تفریط أو اعتداء منه.
- 3- يجب أن تطبق أحكام الإجارة طول مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- 4- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر خلال مدة الإجارة.
- 5- إذا فات التملك المقصود من العقد بسبب هلاك العين، أو لوجود عذر شرعي مقبول؛ فيجب أن يُعاد النظر في الأقساط العالية التي دفعها المستأجر، فيخصم منها أجرة المثل عن المدة التي استعملها المستأجر للعين قبل الهلاك أو قبل وجود العذر، ويعاد الباقي للمستأجر.
- 6- التمويل بهذه الطريقة يحتاج إلى مراقبة شرعية مستمرة لضبط الخطوات العملية؛ حتى لا يقع تلاعب في التطبيق، بهدف تقديم الأموال بفوائد ثابتة عن طريق بيع الأموال للبنك، وإعادة شرائها منه بطريق الإجارة المنتهية بالتمليك، فتكون النتيجة بيع عينة وتحايل محرم.

والله يقول الحق وهو يهدي السبيل