



قوائم المحتويات متاحة على المجلات الأكاديمية العراقية

مجلة رؤية للدراسات الاجتماعية

الصفحة الرئيسية للمجلة: [/https://visj.dws.gov.iq](https://visj.dws.gov.iq)



الكفاءة الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك

دراسة في ضوء المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

k (Lease Ending with taml-rah Muntahiyah bi- Economic Efficiency of Ij A Study in Light of the Shariah Standards of the Accounting and – (Ownership "ion for Islamic Financial Institutions (AAOIFIAuditing Organizat

د. نادية سعدون جاسم علي/كلية التربية / الجامعة المستنصرية*

Keywords
Sharia standards,
economic
efficiency, ijārah
muntahiyah bi-
tamlīk

Abstract

This paper examines the significance of the *ijārah muntahiyah bi-tamlīk* contract by highlighting its high economic efficiency, through an analysis grounded in Sharia Standard No. (9) issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). The contract is distinguished by its ability to meet individual needs and facilitate access to such needs through cooperation with Islamic banks, in a manner consistent with the principles and rulings of Islamic Sharia.

In view of the importance of this topic, the paper addresses the distinctive economic efficiency of *ijārah muntahiyah bi-tamlīk*. Accordingly, it is entitled: “*The Economic Efficiency of Ijārah Muntahiyah bi-tamlīk: A Study in Light of Sharia Standards,*” with particular reference to Standard No. (9). The study is structured into two main sections, preceded by an introduction. The first section defines the key terms of the study, examines the concept of *ijārah muntahiyah bi-tamlīk*, outlines its operational mechanisms, and explores its maqāṣid within Islamic Sharia. The second section analyzes the principal regulatory controls that ensure the contract’s compliance with Sharia, including both substantive and ancillary conditions, with reference to the clauses and provisions of the relevant standard, which represents one of the most important Sharia frameworks governing financial transactions derived from Islamic legal sources. The paper concludes with the main findings and presents a set of recommendations.

ملخص

معلومات المقال

يتناول البحث أهمية عقد الإجارة المنتهية بالتملك باستعراض كفاءته الاقتصادية العالية، وذلك بتسليط الضوء عليه من منظور المعيار الشرعي رقم (٩) من المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، إذ يمتاز هذا العقد بدوره في تلبية ما يحتاجه الفرد، وتيسير الحصول على تلك الاحتياجات بالتعاون مع المصارف الإسلامية، وبما يتوافق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ولأهمية الموضوع تم إجراء البحث عن الكفاءة الاقتصادية التي تنفرد بها الإجارة المنتهية بالتملك، فاخترت عنوان: (الكفاءة الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك دراسة في ضوء المعايير الشرعية)، وهو معيار رقم (٩)، وفق المنهج الوصفي الاستدلالي، ودراسة الموضوع من الجانبين: الفقهي والاقتصادي. ومن أبرز نتائج البحث هو أن التزام المصرف الإسلامي بمعايير الإجارة المنتهية بالتملك يزيد ثقة عملائه به. فضلاً عن أثر ذلك الالتزام في تطوير العمل المصرفي بما يتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية.

تاريخ المقال:

الإرسال:

المراجعة:

القبول: 1\6\2026

الكلمات المفتاحية:

المعايير الشرعية،

الكفاءة الاقتصادية،

الإجارة المنتهية بالتملك

* Dr. Nadiya Sadoon Jasim/College of Education-Al-Mustansiriya University.

١. المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف خلقه محمد وآله الطيبين الطاهرين، وبعد:

فُتُحِدُ الإِجَارَةَ الْمُنْتَهِيَةَ بِالتَّمْلِيكِ مِنْ أَهْمِ صِيغِ التَّمْوِيلِ الْإِسْلَامِيِّ الْمَعْتَمَدَةِ فِي الْعَمَلِ الْمَصْرَفِيِّ الْإِسْلَامِيِّ؛ لِمَا لَهَا مِنْ دَوْرٍ فِي تَحْقِيقِ الرَّبْحِيَّةِ بَعِيدًا عَنِ الْأَسَالِيْبِ الرَّبْوِيَّةِ، فَضْلًا عَنْ مَسَاهِمَتِهَا فِي التَّنْمِيَةِ الْاِقْتِصَادِيَّةِ، وَهَذَا بِحَدِّ ذَاتِهِ يُبْرِزُ الْكِفَاءَةَ الْاِقْتِصَادِيَّةَ لَهَا، وَقَدْ اِهْتَمَّتْ هَيْئَةُ الْحَاسِبَةِ وَالْمَرَاجِعَةِ (AAOIFI) بِتَنْظِيمِ خَطَوَاتِ إِبْرَامِ الْعَقْدِ بِإِصْدَارِ مَعْيَارٍ خَاصٍ بِهِ، لِذَلِكَ طُرِحَ الْبَحْثُ لِيَبَيِّنَ الْكِفَاءَةَ الْاِقْتِصَادِيَّةَ لَهُ، فَضْلًا عَنْ إِبْرَازِ الْعِلَاقَةِ الْإِيجَابِيَّةِ بَيْنَ الْاَلْتِمَازِ بِتَطْبِيقِ بِنُودِ الْمَعْيَارِ الشَّرْعِيِّ عَلَى الْاِجَارَةِ وَارْتِفَاعِ مَسْتَوَى تِلْكَ الْكِفَاءَةِ، وَآثَرَهَا فِي تَطْوِيرِ الْعَمَلِ الْمَصْرَفِيِّ الْإِسْلَامِيِّ. تَمَّ تَقْسِيمُ الْبَحْثِ عَلَى مَبْحَثَيْنِ، سَبَقًا مَقْدَّمَةٌ عَنْهُ، بَيَّنَّتْ فِي الْمَبْحَثِ الْأَوَّلِ التَّعْرِيفَ بِمَصْطَلِحَاتِ الْبَحْثِ، وَمَفْهُومَ الْاِجَارَةِ الْمُنْتَهِيَةَ بِالتَّمْلِيكِ، وَجَرِيَّاتِ ذَلِكَ الْعَقْدِ، وَبُعْدَهَا الْمَقَاصِدِي فِي الشَّرِيعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ، أَمَّا الْمَبْحَثُ الثَّانِي فَقَدْ وَضَّحَتْ أَهْمَ الضَّوَابِطِ الَّتِي تَسِيرُ الْعَقْدُ نَحْوَ الْاِتِّجَاهِ الشَّرْعِيِّ، كَالضَّوَابِطِ الْمَوْضُوعِيَّةِ لَهُ وَالضَّوَابِطِ التَّبَعِيَّةِ، بِالرَّجُوعِ إِلَى فِقْرَاتِ وَبِنُودِ الْمَعْيَارِ الْمَعْنِيِّ الَّذِي يَمْتَلِّئُ إِحْدَى أَهْمِ الْمَعَايِرِ الشَّرْعِيَّةِ الْمُنظَّمَةِ لِلْمَعَامَلَاتِ الْمَالِيَّةِ الْمُسْتَنْدَةِ عَلَى النُّصُوصِ الشَّرْعِيَّةِ، وَخُتِمَ الْبَحْثُ بِأَهْمِ النَّتَائِجِ، وَالتَّوَصِيَّاتِ.

أهمية البحث: للبحث أهمية كبيرة، إذ يركز على الكفاءة الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك كون العقد من أهم الصيغ التمويلية المعاصرة في المصارف الإسلامية، كما أن له أهمية في تسليط الضوء على الدور الإرشادي للمعايير الشرعية في ضبط العقد بما يساهم في تحسين عمل المصارف الإسلامية.

مشكلة البحث: تتحدّد المشكلة البحثية عن مدى تصوّر تحقّق الكفاءة الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك في حال تمّ تطبيقها وفق بنود المعيار الشرعي الخاص بالإجارة.

هدف البحث: يهدف البحث إلى بيان أهمية تطبيق المعيار الشرعي رقم (٩) على عقد الإجارة المنتهية بالتملك، كما يبيّن دور الضوابط الشرعية المستنبطة من المعيار في تحقيق الكفاءة الاقتصادية للعقد.

فرضية البحث: إن الالتزام بتطبيق بنود المعيار الشرعي رقم (٩) يمثّل ركيزة أساسية لتعزيز الكفاءة الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وضمان استقراره التمويلي.

المبحث الأول: مدخل مفاهيمي للإجارة المنتهية بالتملك
تُعَدُّ عَقُودُ الْاِجَارَةِ الْمُنْتَهِيَةَ بِالتَّمْلِيكِ مِنْ أَهْمِ الْعَقُودِ التَّمْوِيلِيَّةِ فِي الْعَمَلِ الْمَصْرَفِيِّ الْإِسْلَامِيِّ، إِذْ هِيَ إِحْدَى وَسَائِلِ الْاِسْتِمَارِ الْاَمْنَةِ وَالبَعِيدَةِ عَنِ التَّعْقِيدِ، فَضْلًا عَنْ دَوْرِهَا الْكَبِيرِ فِي تَلْبِيَةِ اِحْتِيَاجَاتِ أَفْرَادِ الْمَجْتَمَعِ دُونَ اِسْتِثْنَاءِ، كَتَوْفِيرِ الْمَسْكَنِ وَوَسَائِلِ النُّقْلِ وَالْمَعْدَّاتِ وَالْاَجْهَازَةِ وَغَيْرِهَا.

ولأجل فهم خطوات وصور العقد، من المُستحسن الرجوع للأصل الذي بُنيَ عليه هذا العقد، وهي الإجارة.

٢. المطلب الأول: مفهوم الإجارة في الفقه الإسلامي

أولاً: تعريف الإجارة في الاصطلاح اللغوي، والفقه

الإجارة في اللغة: مصدر، وفعلها أَجَرَ يَأْجُرُ أَجْرًا، وَالْأَجْرُ: الْمُسْتَأْجَرُ، وَالْأَجْرُ وَالْأَجْرَةُ: الْكِرَاءُ عَلَى الْعَمَلِ، فَالْأَجْرُ جِزَاءُ الْعَمَلِ، وَالْاِجَارَةُ مَا أُعْطِيََتْ مِنْ أَجْرٍ فِي عَمَلٍ^(١)، وَعَرَّفَهَا الْجَرَجَانِيُّ بِأَنَّهَا: "العقد على المنافع بعوضٍ هو مال، وتمليك المنافع بعوضٍ إجارة، وبغير عوضٍ إجارة"^(٢)

وذكر الفارابي ذلك وبالمعنى نفسه، أن "الأجرة: الكراء، تقول: استأجرت الرجل فهو يأجرني ثماني حجج، أي يصير أجيري، وائتجرَ عليه بكذا من الأجرة"^(٣)

الإجارة في الاصطلاح:

ورد تعريف الإجارة في الاصطلاح الفقهي عند فقهاء المذاهب بمعانٍ متقاربة، نذكر منها:

(١) يُنظَرُ: مَعْجَمُ مَقَايِيسِ اللُّغَةِ، الرَّازِي، أَحْمَدُ بْنُ فَارَسِ بْنِ زَكَرِيَا الْقُرُوبِيِّ (٣٩٥هـ)، دَارُ الْفِكْرِ، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م، ج١، ص٦٣.

(٢) التَّعْرِيفَاتُ، الْجَرَجَانِيُّ، عَلِيٌّ بْنُ مُحَمَّدِ بْنِ عَلِيِّ الزَّيْنِ (٨١٦هـ)، دَارُ الْكُتُبِ الْعِلْمِيَّةِ، بَيْرُوت-لُبْنَان، ط١، ١٤٠٣هـ-١٩٨٣م، ج١، ص١٠، وَالتَّعْرِيفَاتُ الْفُقَهِيَّةُ، الْبُرْكِيُّ، مُحَمَّدُ عَمِيمُ الْإِحْسَانِ، دَارُ الْكُتُبِ الْعِلْمِيَّةِ، ط١، ١٤١٢هـ-٢٠٠٣م، ج١، ص١٦.

(٣) الصَّحَاحُ تَاجُ اللُّغَةِ وَالصَّحَاحُ الْعَرَبِيَّةُ، الْفَارَابِيُّ، أَبُو نَصْرِ إِسْمَاعِيلُ بْنُ حَمَادٍ (٣٩٣هـ)، دَارُ الْعِلْمِ لِلْمَلَايِينِ-بَيْرُوت، ط١، ١٤٠٧هـ-١٩٨٧م، ج٢، ص٥٧٦.

وهذه الصورة إجارة عوضها البضع، وهو لا يتبعض فلو أسقط لفظة بعضه لخرجت هذه الصورة من الحد، فيكون غير مُعكس، وهي إجارة شرعية^(٨) من السنة النبوية:

وردت أحاديث عديدة عن رسول الله صلى الله عليه وآله في جواز عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، نذكر منها: عن النبي صلى الله عليه وآله وسلم: ((مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمُهُ أَجْرَهُ))^(٩)، وعنه صلى الله عليه وآله وسلم: ((أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْفُهُ))^(١٠)، وجاء أيضاً عن النبي صلى الله عليه وآله وسلم: ((قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصَمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، ... وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ))^(١١)

٣. المطلب الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، ومقاصدها
أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

قبل البدء بتعريف الإجارة المنتهية بالتمليك، لا بد أن نبين أن الإجارة بالمفاهيم المصرفية الإسلامية على نوعين: الإجارة التشغيلية، والإجارة المنتهية بالتمليك، وسنوضح فكرة الإجارة التشغيلية بصورة عامة ثم نفصل في النوع الثاني موضوع بحثنا.

الإجارة التشغيلية تعني أن تؤجر الأصل التي يكتنيتها المصرف ويتملكها، لشخص ما بناءً على طلب الأخير من أجل القيام بعمل معين؛ للانتفاع منها، ثم بعد انتهاء المدة المحددة لتلك الإجارة،

"المعاوضة على المنفعة عملاً كانت أو غيره، فالأول مثل إجارة الخياط للحياطة، والثاني مثل إجارة الدار"^(١) فالإجارة عقد يكون على منفعة معلومة ومقصودة للمستأجر، وبعوض معلوم^(٢)، وهذا العقد يكون لازم من الطرفين؛ فهو عقد كالبيع يكون معاوضة، إذ يقتضي هذا العقد تملك الأجرة من قبل المؤجر، وبالمقابل تملك المنافع للمستأجر^(٣)

ثانياً: مشروعية الإجارة

ثبتت مشروعية الإجارة في الشريعة الإسلامية بالقرآن الكريم، والسنة النبوية المطهرة، فقد تضمنت نصوصاً قرآنية تدل على جوازها، منها:

من القرآن الكريم:

قال تعالى: { فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ }^(٤)، دلالة الآية الكريمة واضحة في جواز إعطاء أجرة مقابل منافع العين، ومنها أنه على الوالد أجرة إرضاع المطلقة وليدهما^(٥).

قال تعالى: { إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّ بِمَا نُنْفِئُكَ مِنْ أَجْلِ الْعَالَمِينَ }^(٦)، تدل الآية الكريمة أن التزويج هنا يكون مقابل الإجارة في رعي الماشية، ولمدة ثماني سنين، فهي مدة معلومة لمنفعة معلومة^(٧).

(١) منهاج الصالحين (المعاملات)، السيستاني، علي الحسيني، دار المؤرخ العربي، بيروت-لبنان، ط٢٢، ١٤٤٣هـ-٢٠٢٢م، ج٢، ص١١٨.

(٢) يُنظر: مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشريبي، شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب (٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ-١٩٩٤م، ج٣، ص٤٣٨.

(٣) كشف القناع عن متن الإقناع، البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين (١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية، ج٤، ص٢٣.

(٤) سورة الطلاق/ الآية ٦

(٥) يُنظر: الجامع لأحكام البيان - تفسير القرطبي، القرطبي، أبو عبد الله محمد بن أحمد (٦٧١هـ)، دار الكتب المصرية-القاهرة، ط٢، ١٣٨٤هـ-١٩٦٤م، ج١٨، ص١٦٨.

(٦) سورة القصص/ الآية ٢٧

(٧) يُنظر: التفسير الميسر، نخبة من أساتذة التفسير، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف-السعودية، ط٢، ١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م، ج١، ص٢٨٨.

(٨) شرح مختصر خليل، الخرشبي، محمد بن عبد الله (١١٠١)، دار الفكر للطباعة- بيروت، د.ط، ج٧، ص٣.

(٩) السنن الكبرى، البيهقي، أحمد بن الحسين بن علي (٤٥٨هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط٣، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م، ج٦، ص١٩٨، رقم الحديث: (١١٦٥١).

(١٠) سنن ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد (٢٧٣)، دار الرسالة العالمية، ط١، ١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م، ج٢، ص٥١١، رقم الحديث: (٢٤٤٤).

(١١) أخرجه البخاري في صحيحه، البخاري، محمد بن إسماعيل، دار طوق النجاة، ط١، ١٤٢٢هـ، ج٣، ص٩٠، رقم الحديث: (٢٢٧٠).

ثانياً: حقيقة الإجارة المنتهية بالتملك ومُجرباتها في المصارف الإسلامية

عقد الإجارة - مدار البحث - لكي يكون عقداً صحيحاً متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية، لا بد أن يمرّ بعدة خطوات، لذلك يتّضح لنا من فحوى التعريفات أن هناك أساسيات يجب اعتمادها عند إبرام العقد، ومحظورات يجب تجنبها.

ثالثاً: مُجريات عقد الإجارة المنتهية بالتملك:

١ - مرحلة الوعد بالاستئجار

يُقَدِّم الشخص الراغب باستئجار العين - ولنفرض بيئاً - طلباً للمصرف الإسلامي يبيّن فيه وصفاً وإحاطة كاملة بذلك البيت؛ ليتمكّن الأخير من شرائه بعقد بيع، وتملكه، ثم إحارته للشخص - والذي يُطلق عليه بعد التعامل مع المصرف بـ (العميل أو الزبون) -، وقبل ذلك يدفع العميل مبلغاً معيناً يسمى: (هامش الجدّية)*؛ للتأكد من مصداقيته في وعده.

٢ - مرحلة إبرام العقد

يتفق الطرفان - المصرف الإسلامي والعميل - على بنود العقد الذي يُعد من العقود اللازمة التي ليس لأحد منهما تعديله أو فسخه إلا باتفاق وتراضي بينهما؛ وذلك لأنها عقدٌ معاوضة، فكان لازماً، كالبيع، ولأنّها نوع من البيع^(١)، ومن بنودها أن تُحدّد مُدّة معلومة للإجارة، وأن تكون الأجرة معلومة، ودفعها يكون بطريقة واضحة للطرفين، كأن يكون على شكل دُفعاتٍ، وتُسحق الأجرة بالمنفعة أي بالسكن في البيت -مثالنا السابق-، وأن يتحمّل المصرف - المؤجّر - أي ضررٍ يطرأ على العين لم يكن بتعمّد أو تعدّد من المستأجر أثناء مُدّة الإجارة، وهو ما يُسمّى بالصيانة الأساسية، أما الضرر الحاصل بفعل المستأجر فيتحمّلها هو، وهي ما تسمى بالصيانة التشغيلية، ويتم توقيع عقد الإجارة وفق البنود المتفق عليها^(٢).

تُسرد الأصل للملكها؛ لئتم تأجيرها لآخر، وهكذا. على أن يكون المالك -المصرف- ضامناً في حال تعرضها للتلف^(٣).

وقد عرّفها وهبة الزحيلي بأنها: "تمليك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدّات المدّة زمنية، بأجرة معلومة تزيد عن أجرة المثل، على أن يُملك المؤجر العين المؤجّرة للمستأجر بناءً على وعدٍ سابقٍ بتمليكها، في نهاية المدّة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقّات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقدٍ جديدٍ"^(٤).

الإجارة المنتهية بالتملك تعني: "أن يقوم المصرف بتأجير عين كسيارة إلى شخص، ومدّة معيّنة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه أيّامها بعد انتهاء المدّة، ودفع أقساط الأجرة بعقدٍ جديدٍ"^(٥).

وجاء في معناها معنى مقارب: إجارة يقترب بها الوعد بتمليك العين المؤجّرة إلى المستأجر في نهاية مدّة الإيجار عن طريق وعد بالبيع بسعر السوق، أو وعد بالهبة بعد سداد الأقساط، ولا بد في حالات التملك جميعها من إبرام عقد التملك عند تنفيذ الوعد بعد انتهاء مدّة عقد الإجارة، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً^(٦).

وهذه الإجارة تختلف عن الإجارة التشغيلية من حيث ما يؤول إليه العقد، إذ أن ملكية الأصل المؤجّرة تكون في حيازة المستأجر بعد انتهاء سداد الأقساط المتفق عليها^(٧)، أما الأصل في الإجارة التشغيلية فتعود إلى مالكها بعد انتهاء مدّة العقد.

(١) يُنظر: الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، أرشيد، محمود عبد الكريم، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن-عمان، ط١، ٢٠٠١م، ص٦٦.

(٢) المعاملات المالية المعاصرة، الزحيلي، وهبة، دار الفكر للنشر والتوزيع، دمشق، ط١٠، ٢٠٠٢م، ص٣٩٤.

(٣) المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، شبير، محمد عثمان، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن-عمان، ط٦، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٧م، ص٣٢٢.

(٤) يُنظر: المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دار الميمان للنشر والتوزيع، النامة-البحرين، ١٤٤٠هـ-٢٠١٨م، المعيار الشرعي رقم(٩): الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، الصفحات: ٢٦١، ٢٥٤، ٢٧٠.

(٥) يُنظر: التمويل واستثمار الأموال في الشريعة الإسلامية، فرفور، حسام الدين، المؤتمر ٢ للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، دمشق-سوريا، ص١٢، ٢٠٠٧م.

(٦) المغني، ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد(ت:٦٢٠هـ)، مكتبة

القاهرة، د.ط، ١٣٨٨هـ-١٩٦٨م، ج٥، ص٣٣٣.

(٧) يُنظر: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، شبير، مصدر سابق، ص٣٢٨.

٣- مرحلة التملك

يتم تحديد الطريقة التي يتملك بها المستأجر العين -البيت-، وهي كثيرة، ومن أهمها ما توافقت مع الشريعة الإسلامية، وهي أن يكون التملك بعقد جديد بعد انتهاء مدة عقد الإجارة، وإكمال دفعات الأجرة، إما بعقد هبة، وإما بعقد بيع بثمن السوق أو بثمن رمزي بعد الاتفاق من الطرفين، وفي الحالات جميعها يكون هناك وعد بالبيع أو الهبة عند إبرام عقد الإيجار.^(١)

رابعاً: البعد المقاصدي من الإجارة المنتهية بالتمليك

يتميز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بأنه من الصيغ التمويلية الناجحة التي تعود بالنفع على المؤجر، والمستأجر، والاقتصاد بصورة عامة، محققاً بذلك جملة من المقاصد الشرعية التي وجدت لجلب المنفعة للناس، ودفع المفسدة عنهم، ومن أهم تلك المقاصد:

١- تحقيق العدالة

وذلك بتقييد العقد بصفة الإلزامية، "ومستنده ما ثبت من قصد الشارع إلى إقامة العدل، ونفي الظلم في المعاملات عامة، وفي العقود خاصة"^(٢)، وكذلك ينتفع كل من الطرفين بحسب مقتضى العقد، فالمستأجر يحصل على منفعة العين المؤجرة مقابل مبلغ الأجر الذي يبذله للمؤجر، والأخير يحصل على ذلك المبلغ، مما يحقق مبدأ العدالة بينهما، والتوازن في الحقوق والواجبات، فضلاً عن تحقيق العدل في مسألة تحمّل ضرر التلف من قبل الجهة المتسببة للتلف إن كانت بتعدٍ وتقصير.

٢- حفظ المال

وهو أهم مقصد شرعي، إذ يُعدّ من الضروريات الخمس، فأباحة الإجارة والعمل بها يسهم في تداول الأموال وتبادلها بطرق مشروعة، وبالوقت نفسه يصونها من الركود والضياع^(٣).

٣- تيسير حاجات الناس

يُعدّ هذا النوع من الإجارة من أهم العقود التي تقدّم الخدمات الأساسية للناس، وتلبي احتياجاتهم الجوهرية كالسكن ووسائل النقل، فضلاً عن بعض المعدّات والآلات التي يحتاجونها لمعيشتهم، والتي يعجزون عن توفيرها؛ لعدم امتلاكهم ثمنها نقداً، وبهذه الإجارة يتيسّر لهم ذلك، وتيسير الأمور من مقاصد الشريعة^(٤)، قال تعالى: ﴿يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ﴾^(٥)

وقد أكّد فقهاء المذاهب على أهمية الإجارة للفرد والمجتمع، ومنهم ابن قدامة في قوله: "فإنّ 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، فإنّه ليس لكلّ أحد دار يملكها، ولا يقدر كلّ مسافر على بيع أو دابة يملكها، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعاً، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر، ولا يمكن كلّ أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعاً به، فلا بدّ من الإجارة لذلك، بل ذلك ممّا جعله الله تعالى طريقاً للرّزق، حتّى إن أكثر المكاسب بالصنائع"^(٦)

٤. المبحث الثاني: ضوابط الإجارة المنتهية بالتمليك ودورها في

رفع الكفاءة الاقتصادية في ضوء المعيار الشرعي(٩)

قبل البدء بتوضيح الكفاءة الاقتصادية للإجارة بالاستناد على جمع ضوابطها من المعيار الشرعي لهذا العقد، من المستحسن توضيح مصطلحات هذا المبحث.

الضوابط: مفردتها ضابط لزوم الشيء وحبسه يقال رجل ضابط، أي قوي شديد، وهو إحكام الشيء وإتقانه، وحفظه بالحزم^(٧). وما يهمننا في بحثنا هو الضابط الفقهي.

(٤) يُنظر: علم المقاصد الشرعية، الخادمي، مصدر سابق، ج ١، ص ٣٢

(٥) سورة البقرة/ الآية ١٨٥

(٦) المغني، ابن قدامة، مصدر سابق، ج ٥، ص ٣٢١.

(٧) يُنظر: لسان العرب، ابن منظور، ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي (ت: ٧١١هـ)، دار صادر - بيروت، ج ٧، ص ٣٤٠، والقاموس المحيط، الفيروز آبادي، محمد بن يعقوب (ت: ٨١٧هـ)، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت - لبنان، ط ٨، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ص ٦٧٥، وتاج العروس من جواهر القاموس، الزبيدي، محمد بن عبد الرزاق (ت: ١٢٠٥هـ)، دار الهداية، ج ١٩، ص ٤٣٩

(١) قضايا الفقه والفكر المعاصر، الزحيلي، وهبة، دار الفكر للنشر والتوزيع، دمشق، ط ١، ١٤٢٨هـ - ٢٠٠٧م، ص ١٢٩.

(٢) نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، الريسوي، أحمد، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، ط ٢، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م، ج ١، ص ٣٤٦.

(٣) يُنظر: علم المقاصد الشرعية، الخادمي، نور الدين بن مختار، ط ١،

١٤٢١هـ - ٢٠٠١م، ج ١، ص ١٧٥

الكفاءة الاقتصادية: وفرة العوائد الاستثمارية على المجتمع جراء استثمار الموارد في النشاطات الاقتصادية، فالنشاط الذي يكون بسبب الاستخدام الأكبر للموارد هو الأكثر كفاءة اقتصادياً^(٥) وجاءت بتعريف آخر مقارب من حيث المضمون: مقياس لمدى القدرة على الاستخدام الأمثل للموارد التي تتسم بالندرة في ظل تعدد حاجيات المجتمع^(٦)

إذ إن من الضروري أن تتماشى أساسيات الكفاءة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وأن تتسجم مع مقاصدها، ومن أهمها العدالة في التوزيع سواء كانت تخص السلع والخدمات إنتاجية أو الدخل، بالتالي يسد حاجات الأفراد جميعهم وبأنسب الطرق، دون حصول تأثيرات سلبية، فهذا العدالة توصل إلى الكفاءة^(٧).

ومن مجمل التعريفات يمكن الخروج بتعريف الكفاءة الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتمليك بأنها:

مدى قدرة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على تقديم أعلى مستويات الخدمات للأفراد، وبأقل جهد ممكن، وبقدرات شرائية تستوعب دخلهم، وبمخاطر أقل على المصرف الإسلامي من غيرها من الصيغ التمويلية الإسلامية.

٣- المعايير الشرعية (AAOIFI)

هي مجموعة من المعايير الشرعية المستندة على أحكام الشريعة الإسلامية، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)*، وقد أسسها جمع من علماء الشريعة مع أبرز المحاسبين الفنين، وعدلتها البنوك المركزية - ومنها البنك المركزي

(٥) يُنظر: الإنتاجية نحو إطار نظري للمفهوم والمحددات مع التطبيق على الصناعة التحويلية في مصر، جامعة عين الشمس، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، ١٩٨٧م، العدد ١

(٦) يُنظر: كفاءة النظام الاقتصادي-مراجعة وتقييم للمعايير والقواعد- الأفندي، محمد أحمد، جامعة صنعاء، مجلة الدراسات الاجتماعية، ٢٠١٧م، مج ٢٣، العدد ٢، ص ٨٩

(٧) يُنظر: مستقبل علم الاقتصاد من منظور إسلامي، شابر، محمد عمر، ترجمة المصري، رفيق يونس، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٤م، ص ١٥٩.

*كلمة (أيوفي) أو (AAOIFI) هو مختصر للأحرف الأولى من: Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions، وتعني هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

١- **الضوابط الفقهية** يُقصد بها: "حكم أغلي يُعرف منه أحكام الجزئيات الفقهية المتعلقة بباب واحد من أبواب الفقه مباشرة"^(١). وهذا يختلف عن القاعدة الفقهية التي لا تتعلق بباب واحد، بل تكون شاملة لكل أبوابه، فالضابط الفقهي يميز الشيء عن غيره بوضع حدود متوافقة مع الأحكام الشرعية، ويُعوّل عليه، ويُأخذ به في مورد الفهم. وقد وضّح الشاطبي المعنى الجوهرى للضابط بقوله: "لا بُدّ من تعيين موضع الالتفات الذي يجلب المصالح، من الالتفات الذي يجرّ المفساد، بضابط يُرجع له"^(٢).

٢- الكفاءة الاقتصادية:

من الممكن توضيح المفهوم العام للكفاءة؛ للتوصل به إلى تعريف الكفاءة بوصفها من الجانب الاقتصادي.

فالكفاءة تعني إنتاج أكبر قدر يمكن إنتاجه بأقلّ التكاليف^(٣)، أي أن يتميّز العمل بسميزات ينفرد بها عن غيره، فيمتلك بذلك صفة الكفاءة.

ومن حيث العموم هي مدى القدرة الاقتصادية على تحقيق الأهداف المرسومة^(٤).

(١) القواعد والضوابط الفقهية المتضمنة للتيسير/ عبد الرحمن بن صالح، نشر عمادة البحث العلمي بالجامعة الإسلامية، المدينة المنورة-السعودية، ط١، ١٤٣٣هـ-٢٠١٣م، ج١، ص٤٠.

(٢) الموافقات، الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد(ت:٧٩٠هـ)، دار ابن عفان، ط١، ١٤١٧هـ-١٩٩٧م، ج١، ص٣٧١.

(٣) Dario Campagna Andrea Formisano (2013) Fundamental Information Product and Production Process Modeling and Configuration 124

(٤) (Gattoufi, S. S. Sakr & M. Omran. 2008. Tracking the impact of mergers and acquisitions on the efficiency of commercial banks in MENA Countries using malmquist index based approach. In Proceedings of Equity and Economic Development ERF 15TH Annual Conference, Nov, 23-25. Available from http://www.erf.org.eg/CMS/uploads/pdf/1224070710_15thA_C FINC Gattoufi Sakr Omran.pdf

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ ((نَهَى... عَنْ رِبْحِ مَا لَمْ يُضْمَنْ))^(٣).

إذ ينصُّ المعيار على أنه: "يُشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارها عند اتفاق إرادة الطرفين"^(٤)

وبالاستناد على ضوابط المعيار يحقق عقد الإجارة كفاءة هيكلية^(٥) وهي أحد أنواع الكفاءة الاقتصادية، إذ يحقق العقد إذا التزم المصرف بتطبيق المعيار عليه استثماراً كبيراً وفعالاً للموارد في الأصول الحقيقية، فضلاً عن تعزيز المصدقية والشفافية بينه وبين الزبائن.

ثانياً: فصل عقد الإجارة عن عقد التمليك

التأكد من استقلال عقد الإجارة عن عقد البيع، أو عن الوعد بالتمليك، وأن يكون كل منهما منفصلان عن بعضهما. وبخلافه يكون بمثابة بيعتين في عقد واحد، وهذا ما نمت عنه الشريعة الإسلامية، فقد جاء أن ((النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ وَنَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ))^(٦)، وفي لفظ آخر: ((نَهَى عَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ، وَعَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ))^(٧).

فقد جاء في المعيار أنه يجب بعد انتهاء مدة عقد الإجارة تحديد الطريقة التي يتملك المستأجر ذلك الأصل الذي استأجره، ويكون بوثيقة أخرى مستقلة عن العقد الأول، ومن هذه الطرق أمّا بعقد بالبيع بسعر السوق، أو بعقد هبة ونحو ذلك، مع التأكيد في هذا المعيار على عدم جواز ذكر أن عقد البيع لأجل التملك هو جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك^(٨)؛ لتضمّنه الإشكال

العراقي - مرجعاً للمصارف الإسلامية للاسترشاد بها، وتطبيقها؛ لضمان مدى التزام المصارف بالأحكام الشرعية في عملها^(١).

المعيار الشرعي رقم (٩):

يهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، بدءاً من الوعد بالاستئجار، وانتهاء بإعادة العين المؤجرة في الإجارة التشغيلية، أو تملكها في الإجارة المنتهية بالتمليك في نهاية مدة الإجارة أو خلالها، فضلاً عن بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المصارف الإسلامية^(٢) تُقاس مدى كفاءة الإجارة المنتهية بالتمليك اقتصادياً بحسب التزام وتطبيق المصارف الإسلامية لضوابط وإجراءات المعيار الشرعي رقم (٩) الخاص بهذا العقد.

إذ يضمن هذا الالتزام نمواً وتطوراً اقتصادياً كبيراً يدفع بعجلة النشاط الاقتصادي نحو الأمام، فضلاً عن تحقيقها العدالة بين طرفي العقد -المصرف والعميل- من حيث توزيع المخاطر، والضمانات وغيرها من الأمور التي تعزز ثقة العملاء بالمصرف وبالعكس.

لذلك هناك ضوابط شرعية يمكن استنتاجها من الخطوات الإجرائية لمعيار الإجارة المنتهية بالتمليك رقم (٩)، قسّمها على قسمين، هما: الضوابط الموضوعية، والتشغيلية مع تبعاتها.

١.٤.١. المطلب الأول: الضوابط الموضوعية لصحة العقد ودورها في الكفاءة الاقتصادية

يتضمّن معيار الإجارة جملة من الضوابط التي تُعد أساساً لصحة هذا العقد، إذ يرفعه لمستوى الكفاءة، ويميّزه عن غيره من عقود التمويل الإسلامي، ومن هذه الضوابط التي وجدتها في هذا المعيار بالاستقراء بعد دراسته وتحليل نصوصه:

أولاً: التملك الحقيقي للأصل من قبل المصرف الإسلامي

فالمصرف عليه أن يتملك الأصل - العين - المراد تأجيرها، قبل تأجيرها للمستأجر، حتى نبتعد عن شبهة التمويل الصوري من حيث التعاقد الباطني بين المستأجر ومالك العين الأول -البائع لها-، وألا يكون عمل المصرف شكلياً، فالتأجير هو بيع المنفعة للمستأجر، فقد ورد

(٣) السنن الكبرى، البيهقي، أحمد بن الحسين بن علي (ت: ٤٥٨هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط ٣، ١٤٣٤هـ - ٢٠١٣م، ج ٥، ص ٥٧٠، رقم الحديث: (١٠٩٢٢).

(٤) المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، الفقرة ١/٣ منه، ص ٢٤٢.

(٥) يُنظر: قياس الكفاءة الاقتصادية في المؤسسات المصرفية، الجموعي، قريسي محمد، ٢٠٠٥م، أطروحة غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التيسير، الجزائر، ص ١٤

(٦) السنن الكبرى، مصدر سابق، ج ٥، ص ٥٧٠، رقم الحديث: (١٠٩٢٢).

(٧) السنن الكبرى، مصدر سابق، ج ٥، ص ٥٦١، رقم الحديث: (١٠٨٨٠).

(٨) يُنظر: المعيار الشرعي رقم (٩)، الفقرة: ١/٨، ص ٢٥٣.

(١) يُنظر: المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين-المنامة، دار الميمان للنشر والتوزيع-الرياض، ٢٠١٨م، مقدمة المعايير الشرعية، الصفحات: ١٢، ١١، ١٠.

(٢) المعايير الشرعية (بتصرف)، مصدر سابق، ص ٢٤٠.

وعند تخلف أو نكول الواعد عن طلبه الذي كان قد قدمه للمصرف سيُلحَق ضرراً بالأخير، أما بتأبَع تعليمات معيار الإجارة فسيحقق حماية للمصرف، واطمئناناً للواعد بمصادقية العمل، إذ ينص المعيار على أنه "يجوز للمصرف الطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً له يحجزه لضمان الجدية في تنفيذ وعده بالاستئجار"^(٦)، وهو ما يُسمى بهامش الجدية التي تم توضيح معناها فيما سبق.

٢- النكول عن سداد الأجرة بعد إبرام العقد

قد يتأخر المستأجر عن دفع الأجرة الشهرية تماماً منه ومماطلة لا لعذر، أو يمتنع في بعض الأحيان مع تمكُّنه مع الدفع، وهذا النكول هو ظلم كما ورد عن رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم: (مَطْلُ الْعَنِيِّ ظُلْمٌ)^(٧)، وبالوقت ذاته مخالفة حقيقية لأحد بنود العقد، وبما أن المصارف الإسلامية تعمل وفق مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية، وتحرم التعامل بالغرامل التأخيرية أو أخذ زيادة على الأجرة في حال التأخر بدفع ما بالذمة من الأجرة^(٨).

فهذا الأمر يدفعهم للمماطلة والتهاون؛ لعدم وجود رادع قوي كما هو الحال بالمصارف التجارية المعروفة بفرض الغرامات التأخيرية^(٩)، لكن يمكن ضبط ومعالجة ذلك بحسب ما جاء به معيار الإجارة إذ ينص على أنه "يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها"^(١٠)، فأبي تأخير عن السداد أو امتناع عنه يُبلغ المستأجر بفسخ عقد الإجارة معه، فيضطر لدفع ما بذمته من أجرة؛ لحاجته لذلك الأصل.

وبذلك اثبت عقد الإجارة المنتهية بالتملك جدارته في معالجة هذه الأمور مقارنة بغيره من العقود التمويلية كعقد المراجعة وغيره، فقد ذكر أبو غدة أن أغلب المخاطر الناشئة بالمماطلة والتي تكون بسبب

الشرعي السابق الذكر مع دليله. فإذا التزم المصرف بتطبيق فقرة المعيار هذه، فسوف يعكس مدى مصداقيته من حيث التعامل.

ثالثاً: تحمُّل المخاطر وإدارتها

مصطلح المخاطرة ظهر مؤخراً، إذ لم يكن معروفاً بهذا المصطلح في الكتب القديمة، ويُقصد به في المعنى اللغوي "الإشرافُ على هلكة. وخاطرٌ بنفسه يُخاطرُ: أشفَى بها على خطرٍ هلكٍ"^(١١).

أما في اصطلاح الاقتصاد الإسلامي فيعني الخطر عدم المعرفة المتينة من النتائج المأمولة لعمل ما، أي هناك احتمالية للخسارة^(١٢) ومن أهم المخاطر المحيطة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك:

مخاطر النكول

يُقصد بالنكول: "التكَل، بالتحرّك، من التَّنْكِيل وهو المنع والتَّنجِيح عمّا يُريد؛ ومنه التُّكُول في اليمين وهو الامتناعُ منها وتركُ الإقدام عليها"^(١٣)، أي التراجع عن وعده، أو الامتناع عن تأدية ما عليه من التزامات تجاه المصرف.

ويُعدُّ النكول من أكبر المخاطر التي قد يتعرض لها المصرف الإسلامي من قِبَل الواعد بالاستئجار* في مرحلة الوعد قبل إبرام العقد، ومن قِبَل المستأجر بعد إبرامه، وسنذكر مخاطر المرحلتين كما يأتي:

١- النكول عن الوعد من قبل الواعد بالاستئجار

الأصل الوفاء بالوعد؛ لقوله تعالى: ﴿وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا﴾^(١٤)، فكل العهود والوعد التي تُقطع بين الناس، ومنها البيوع والاجارات يجب الوفاء بها^(١٥)

(١) يُنظر: لسان العرب، ابن منظور، مصدر سابق، ج٤، ص٢٥٢

(٢) يُنظر: نظام التأمين، الزرقا، مصطفى أحمد، بحث من ضمن البحوث المختارة في المؤتمر العالمي للاقتصاد الإسلامي، المركز العالمي للبحوث، ط١، ١٩٨٠م، ص٣٧٦

(٣) لسان العرب، ابن منظور، مصدر سابق، ج١١، ص٦٧٨.

* يُطلَق على الشخص الذي يتقدّم بطلب للمصرف الإسلامي لتأجير أصلٍ معيَّنة منه، (الواعد بالاستئجار) أي يعد المصرف بأنه سيؤجر ذلك الأصل، ويُطلَق على الشخص الذي أوفى بوعده، وأبرم عقد الاستئجار مع المصرف (المستأجر)، وقد نوّهتُ لذلك؛ لأنّي ذكرتُ المصطلحين في عبارة واحدة.

(٤) سورة الإسراء/ من الآية ٣٤

(٥) يُنظر: تفسير الطبري جامع البيان في تأويل القرآن، الطبري، محمد بن جرير بن يزيد (ت: ٣١٠)، مؤسسة الرسالة، ط١، ١٤٢٠هـ — ٢٠٠٠م، ج١٧، ص٤٤٤.

(٦) المعيار الشرعي رقم (٩)، مصدر سابق، الفقرة: ٣/٢، ص٢٤٢.

(٧) أخرجه البخاري في صحيحه، ج٣، ص١١٨، رقم الحديث: (٢٤٠٠)، ومسلم في صحيحه، النيسابوري، مسلم بن الحجاج أبو الحسن (ت: ٢٦١هـ)، دار إحياء التراث العربي. ج٣، ص١١٩٧، رقم الحديث: (١٥٦٤).

(٨) يُنظر: المعيار الشرعي رقم (٩)، الفقرة: ٣/٦، ص٢٥٠.

(٩) يُنظر: إدارة المخاطر في البنوك التقليدية، المكاوي، محمد محمود، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، ط١، ٢٠١٢م، ص٦٦

(١٠) المعيار الشرعي رقم (٩)، مصدر سابق، الفقرة: ٢/٧، ص٢٥٢

وهناك نوعان من الصيانة: الصيانة الأساسية كتصليح أو ترميم العين المستأجرة التي يتحملها المصرف الإسلامي، ولا يجوز اشتراط تلك الصيانة على المستأجر، والصيانة التشغيلية التي تكون على المستأجر، من صيانة التلف الحاصل بفعله أثناء مدة إجارته، وشرعية هذه الصيانة مستندة على دلالة الحديث النبوي الشريف: (الْحَرَجُ بِالضَّمَانِ)^(٦)، فضلاً عن القاعدة الفقهية: (مَنْ لُهُ الْعُنْمُ فَعَلَيْهِ الْعُرْمُ)^(٧)، أي أن كل مَنْ ينتفع من شيء عليه ضمانه، فهناك قائمة بين الانتفاع والغرامة^(٨)

وينص المعيار على أن: "العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعدد أو تقصير"^(٩)، أي أن المال أو الأصل بعده مالا إذا تلف بيد الأمين له من غير تقصير منه ولا تعدد، فلا يضمن شيء منه^(١٠).

وهذا التوازن العادل في إجراءات الصيانة يحفظ القيمة النوعية للأصل، فيتحقق جراء الالتزام بالمعيار الكفاءة الفنية للإجارة المنتهية بالتملك عن طريق التقليل من احتمالية الخسائر التي قد تكون مفاجئة، فضلاً عن التوازن الإجرائي في حفظ الأصل من التلف.

ثانياً: الضمانات والتوثيقات المشروعة

من الأفضل وجود ضمانات أو بنود توثيقية في العقد؛ لضمان عدم التلاعب بصيغة العقد وبالتالي الابتعاد عن المعاملة الصورية، أو الإنكار الجزئية معينة قد تم الاتفاق عليها.

فقد ذكر المعيار أن توثيق الحصول على الأجرة، أو على الضمانات ومنها الكفالة والرهن وما شابه ذلك من التوثيقات، من الأمور الجائزة شرعاً^(١١)

(٦) سنن ابن ماجه، ابن ماجه، محمد بن يزيد (ت: ٢٧٣هـ)، دار إحياء الكتب العربية، ج ٢، ص ٧٥٣.

(٧) القواعد مائة قاعدة فقهية معني ومدركاً وموردًا، المصطفوي، محمد كاظم، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين، إيران-قم، ط ٤، ١٤٢١هـ، ص ٢٨٥.

(٨) يُنظر: القواعد، المصطفوي، مصدر سابق، ص ٢٨٥.

(٩) المعيار الشرعي رقم (٩)، الفقرة: ٨/١/٥، ص ٢٤٧.

(١٠) يُنظر: المدع في شرح المقنع، برهان الدين، إبراهيم بن محمد بن عبد الله (ت: ٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط ١، ١٤١٨هـ - ١٩٩٧م، ج ٥، ص ٩٣.

(١١) المعيار الشرعي رقم (٩)، الفقرة: ٦/١، ص ٢٤٩.

عدم قدرة العميل في سداد ما عليه من أقساط، هي مخاطر عقد المرابحة^(١)

وهذه الجدارة والكفاءة تكون في حال التزام المصرف من قبل هيئة الرقابة الشرعية الموجودة بمتابعة إجراءات العقد بحسب ما تضمنته المعيار الشرعي الخاص بالإجارة.

رابعاً: معلومية الأجرة ومدتها

من الضوابط المهمة لتحديد الأجرة، أي تكون معلومة من حيث الأقساط، ومدّة الإجارة أي الأجل معلوم؛ كي لا تكون هنالك جهالة تُثير الشكوك حول العين المستأجرة، فقد ورد عن النبي صلى الله عليه وآله وسلم، أنه قال: (مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ)^(٢).

وقد نص المعيار على "وجوب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدّة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدّة، ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغيّر بحسب أي طريقة معلومة للطرفين"^(٣)، فعلى سبيل المثال إذا كان التعاقد على أجار البيت لمدة سنة واحدة، فيؤجر للسنة الأشهر الأولى بـ (٤٠٠) ألف دينار عراقي، والستة الأخرى بـ (٥٠٠) ألف دينار عراقي.

وأثر ذلك واضحاً في تحقيق الكفاءة الاستثمارية والرجحية في عدالة الأجر ومعلوماته، مما يؤدي إلى تقليل التعثر المالي.

٢.٤.٤. المطلب الثاني: الضوابط التشغيلية والالتزامات التبعية وأثرها في الكفاءة الاقتصادية

أولاً: أحكام الصيانة، وإجراءاتها المتوازنة

من المعلوم عند فقهاء الشريعة أن يد المستأجر على الأصل المستأجر يد أمانة، قال تعالى: { وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ }^(٤).

إذ تدل الآية بعمومها أن الأمانات التي وضعت عند الناس، وكذلك العهود يجب أن يراعوها، ويحافظوا عليها^(٥).

(١) يُنظر: البنك الإسلامي للتنمية، أبو غدة، عبد الستار، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط ١، ١٩٩٩م، ص ٧٥.

(٢) سبق تخريجه في هذا البحث، ص ٣.

(٣) المعيار الشرعي رقم (٩)، مصدر سابق، الفقرة: ١/٢/٥، ص ٢٤٨.

(٤) سورة المؤمنون/ الآية ٨

(٥) يُنظر: تفسير المتريدي، المتريدي، محمد بن محمود (ت: ٣٣٣هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط ١، ١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م، ج ٧، ص ٤٥٣.

وهذا يحقق كفاءة عالية من حيث الاستقرار التمويلي، وتعزيز الثقة بين طرفي العقد، فضلاً عن زيادة ثقة الزبائن بالمصرف الإسلامي المتبع لأحكام معيار الإجارة، محققاً كفاءة استثمارية كبيرة.

ثالثاً: وجود تأمين تكافلي إسلامي

يُعد التأمين التكافلي من أهم العمليات المصرفية التي تقلل المخاطرة، بالأخص في حالة تأجير الأصل^(١)، ويُقصد به: ذلك النظام الذي يقوم على التعاون بين أفراد أو مجموعات يتعاونون على أساس التكافل بالتعويض عن الضرر الذي يلحق بأي طرف منهم عن تحقق المخاطر المشابهة، ويُطلق عليهم بالمساهمين في تحمّل الأضرار للمؤمن له التي تعرّض للضرر^(٢)، ودليه قوله تعالى: {وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ} ^(٣)، فالتأمين الإسلامي يُبنى على التعاون، لا على المعاوضة والغرر كما في التأمين التجاري. وقد أشار المعيار إلى أهمية التأمين التكافلي أو التعاوني بضرورة وجود التأمين على العين المستأجرة من قبل المؤجر بطريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً، وأن نفقة التأمين تكون على المؤجر^(٤)، فيكون ضمان الأصل على المالك، ومستنده أن رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم (قضى أن الخراج بالضمان)^(٥). فالالتزام بضوابط المعيار لعقد الإجارة يرفع من كفاءتها؛ لأن ذلك الالتزام يحقق التكافل الاقتصادي، فضلاً عن العدالة التعاقدية بين الطرفين.

يتبين لنا بعد عرض أهم الضوابط التي تؤطر عقد الإجارة المنتهية بالتملك بأطر الشريعة الإسلامية من طريق استقراء الفقرات الخاصة بالمعيار الشرعي رقم (٩): الإجارة المنتهية بالتملك، فضلاً عن الرجوع إلى النصوص الشرعية للاستدلال، أن الالتزام بتلك

(١) يُنظر: إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، الجوادي، بلال كاظم، بيت الحكمة-بغداد، ط١، ٢٠١٠م، ص١٩١، نقلًا عن: البلتاجي، محمد، تمويل المنشآت الصغيرة بصيغ التمويل الإسلامية، ضمن: النشرة المصرفية العربية، ٢٠٠٦م، ص٧٩

(٢) يُنظر: المشكلات العلمية والحلول الإسلامية، لطفي، أحمد محمد، دار الفكر الفكري الجامعي-الإسكندرية، ٢٠٠٧م، ص٢٤٠.

(٣) سورة المائدة/ من الآية ٢

(٤) يُنظر: المعيار الشرعي رقم(٩)، الفقرة: ٨/١/٥، ص٢٤٧.

(٥) سنن الترمذي، محمد بن عيسى (ت:٢٧٩هـ)، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨م، ج٢، ص٥٧٢، رقم الحديث:(١٢٨٥).

الضوابط يمثل المرتكز الأساسي لتحقيق كفاءة اقتصادية لذلك العقد، إذ تبني الضوابط التشغيلية الأسس الصحيحة للعقد المتوافقة مع الأحكام الشرعية، مع تحقيق العدالة في توزيع المخاطر؛ لدلالة قاعدة:(العُثم بالغرْم)، كما تعمل الضوابط التشغيلية على تحقيق التكافل الاقتصادي، والعدالة التعاقدية بتعزيز الثقة، فضلاً عن زيادة ثقة الزبائن بالمصرف الإسلامي المتبع لأحكام معيار الإجارة، محققاً كفاءة استثمارية كبيرة.

٥. الخاتمة:

الحمد لله رب العالمين على توفيقه تعالى بإتمام كتابة بحثي المتواضع هذا، الذي بذلت فيه ما بوسعي مع مراعاة عدم الإطالة والتوسّع في الفرعيات قدر الإمكان، أرجو أن يكون بحثاً ذا فائدة للباحثين في الاقتصاد الإسلامي، وأخيراً أختتم البحث بما توصّلت إليه من نتائج، وتوصيات، أخصّها ببعض النقاط:

الاستنتاجات:

- ١- الالتزام بالمعيار الشرعي الخاص بالإجارة يزيد ثقة العملاء بالمصرف الإسلامي المتبع لتلك المعايير.
- ٢- الالتزام بتطبيق الضوابط الموضوعية والتشغيلية والتبعية للعقد ترفع من مستوى الكفاءة الاقتصادية للإجارة المنتهية بالتملك
- ٣- المصارف الإسلامية المطبقة للمعايير الشرعية تحضى بمصداقية كبيرة، وشفافية في العمل، مما يحرك عجلة الاستثمار نحو تطوير العمل المصرفي الإسلامي.
- ٤- أهمية عقد الإجارة المنتهية بالتملك في تيسير احتياجات الناس، وتذليلها مصاعبها-بالأخص الذين لا يملكون ثمن البيت أو السيارة أو ما شابه ذلك نقدًا-، فضلاً عن تحقيقها العدالة في إجراءاتها.

التوصيات:

- ١- التأكيد على دور أعضاء هيئة الرقابة الشرعية في مراقبة مدى تطبيق المصارف الإسلامية لمعيار الإجارة المنتهية بالتملك، والوقوف على المخالفات الشرعية فيه.
- ٢- ضرورة وجود تأمين تكافلي تعاوني إسلامي قائم على التبرع والتعويض عن الضرر الفعلي، وتجنّب التأمين

التجاري الذي هدفه الأول الربح، والمبني على الغرر من حصول خطر أو عدمه.

٣- الحث على عمل ورش تعليمية، ودورات تدريبية للطلبة الباحثين في المجال الاقتصادي، ولموظفي المصارف الإسلامية، عن كفاءة وفاعلية عقد الإجارة بنوعيه: التشغيلي، والمنتهي بالتمليك، وأهميته لأفراد المجتمع والمصارف الإسلامية.

تضارب المصالح

يؤكد الباحث/الباحثون عدم وجود أي تضارب في المصالح المالية أو المهنية أو الشخصية قد يؤثر في تصميم الدراسة أو تحليل البيانات أو تفسير النتائج أو نشرها، وأن جميع الإجراءات البحثية تمت وفق معايير النزاهة والموضوعية العلمية.

قائمة المصادر:

من بعد القرآن الكريم

١- إدارة المخاطر في البنوك التقليدية، المكاوي، محمد محمود،

المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، ط ١، ٢٠١٢م.

٢- إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية، الجواد، بلال

كاظم، بيت الحكمة-بغداد، ط ١، ٢٠١٠م. نقلًا عن:

البلتاجي، محمد، تمويل المنشآت الصغيرة بصيغ التمويل

الإسلامية، ضمن: النشرة المصرفية العربية، ٢٠٠٦م.

٣- الإنتاجية نحو إطار نظري للمفهوم والمحددات مع التطبيق

على الصناعة التحويلية في مصر، جامعة عين الشمس،

المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، ١٩٨٧م.

٤- البنك الإسلامي للتنمية، أبو غدة، عبد الستار، المعهد

الإسلامي للبحوث والتدريب، ط ١، ١٩٩٩م.

٥- تاج العروس من جواهر القاموس، الزبيدي، محمد بن عبد

الرزاق(ت:١٢٠٥هـ)، دار الهداية.

٦- التعريفات الفقهية، البركتي، محمد عميم الإحسان، دار

الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٢هـ-٢٠٠٣م.

٧- التعريفات، الجرجاني، علي بن محمد بن علي الزين

(ت:٨١٦هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط ١،

١٤٠٣هـ-١٩٨٣م.

٨- تفسير الطبري جامع البيان في تأويل القرآن، الطبري،

محمد بن جرير بن يزيد (ت:٣١٠هـ)، مؤسسة الرسالة،

ط ١، ١٤٢٠هـ-٢٠٠٠م.

٩- تفسير الماتريدي، الماتريدي، محمد بن

محمود(ت:٣٣٣هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان،

ط ١، ١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م.

١٠- التفسير الميسر، نخبة من أساتذة التفسير، مجمع الملك

فهد لطباعة المصحف الشريف-السعودية، ط ٢،

١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م.

١١- التمويل واستثمار الأموال في الشريعة الإسلامية،

فرفور، حسام الدين، المؤتمر ٢ للمصارف والمؤسسات

المالية الإسلامية، دمشق-سوريا، ٢٠٠٧م.

١٢- الجامع لأحكام البيان - تفسير القرطبي، القرطبي، أبو

عبد الله محمد بن أحمد (ت:٦٧١هـ)، دار الكتب

المصرية-القاهرة، ط ٢، ١٣٨٤هـ-١٩٦٤م.

١٣- سنن ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد(ت:٢٧٣هـ)،

دار الرسالة العالمية، ط ١، ١٤٣٠هـ-٢٠٠٩م

١٤- سنن الترمذي، محمد بن عيسى (ت:٢٧٩هـ)، دار

الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٨م.

١٥- السنن الكبرى، البيهقي، أحمد بن الحسين بن

علي(ت:٤٥٨هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان،

ط ٣، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.

١٦- الشامل في معاملات وعملات المصارف الإسلامية،

أرشيد، محمود عبد الكريم، دار النفائس للنشر والتوزيع،

الأردن-عمان، ط ١، ٢٠٠١م.

١٧- شرح مختصر خليل، الخرشبي، محمد بن عبد الله

(ت:١١٠١هـ)، دار الفكر للطباعة- بيروت، د.ط.

١٨- الصحاح تاج اللغة والصحاح العربية، الفارابي، أبو

نصر إسماعيل بن حماد (٣٩٣هـ)، دار العلم للملايين-

بيروت، ط ١، ١٤٠٧هـ-١٩٨٧م.

١٩- صحيح البخاري، البخاري، محمد بن إسماعيل، دار

طوق النجاة، ط ١، ١٤٢٢هـ.

- ٢٠- صحيح مسلم، المسند الصحيح المختصر بنقل العدل عن العدل، النيسابوري، مسلم بن الحجاج أبو الحسن (ت:٢٦١هـ)، دار إحياء التراث العربي.
- ٢١- علم المقاصد الشرعية، الخادمي، نور الدين بن مختار، ط١، ١٤٢١هـ-٢٠٠١م.
- ٢٢- القاموس المحيط، الفيروز آبادي، محمد بن يعقوب (ت:٨١٧هـ)، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، ط٨، ١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م.
- ٢٣- قضايا الفقه والفكر المعاصر، الزحيلي، وهبة، دار الفكر للنشر والتوزيع، دمشق، ط١، ١٤٢٨هـ-٢٠٠٧م.
- ٢٤- القواعد مائة قاعدة فقهية معنيٌ ومدركاٌ وموردًا، المصطفوي، محمد كاظم، مؤسسة النشر الإسلامي التابعة لجماعة المدرسين، إيران-قم، ط٤، ١٤٢١هـ.
- ٢٥- القواعد والضوابط الفقهية المتضمنة للتيسير/ عبد الرحمن بن صالح، نشر عمادة البحث العلمي بالجامعة الاسلامية، المدينة المنورة_السعودية، ط١، ١٤٣٣هـ-٢٠٠٣م.
- ٢٦- قياس الكفاءة الاقتصادية في المؤسسات المصرفية، الجموعي، قريسي محمد، ٢٠٠٥م، أطروحة غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التيسير، الجزائر.
- ٢٧- كشاف القناع عن متن الإقناع، البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين (١٠٥١هـ)، دار الكتب العلمية.
- ٢٨- كفاءة النظام الاقتصادي-مراجعة وتقييم للمعايير والقواعد-، الأفندي، محمد أحمد، جامعة صنعاء، مجلة الدراسات الاجتماعية، ٢٠١٧م.
- ٢٩- لسان العرب، ابن منظور، ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي (ت:٧١١هـ)، دار صادر-بيروت.
- ٣٠- المبدع في شرح المقنع، برهان الدين، إبراهيم بن محمد بن عبد الله (ت:٨٨٤هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت-لبنان، ط١، ١٤١٨هـ-١٩٩٧م.
- ٣١- مستقبل علم الاقتصاد من منظور إسلامي، شابرا، محمد عمر، ترجمة المصري، رفيق يونس، دار الفكر، دمشق، ٢٠٠٤م.
- ٣٢- المشكلات العلمية والحلول الإسلامية، لطفي، أحمد محمد، دار الفكر الجامعي-الإسكندرية، ٢٠٠٧م.
- ٣٣- المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، شبير، محمد عثمان، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن-عمان، ط٦، ١٤٢٧هـ-٢٠٠٧م.
- ٣٤- المعاملات المالية المعاصرة، الزحيلي، وهبة، دار الفكر للنشر والتوزيع، دمشق، ط١٠، ٢٠٠٢م.
- ٣٥- المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، دار الميمان للنشر والتوزيع، المنامة-البحرين، ١٤٤٠هـ-٢٠١٨م.
- ٣٦- معجم مقاييس اللغة، الرازي، أحمد بن فارس بن زكريا الفزوي(٣٩٥هـ)، دار الفكر، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م.
- ٣٧- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، الشربيني، شمس الدين محمد بن أحمد الخطيب (٩٧٧هـ)، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ-١٩٩٤م.
- ٣٨- المغني، ابن قدامة، موفق الدين عبد الله بن أحمد(ت:٦٢٠هـ)، مكتبة القاهرة، د.ط، ١٣٨٨هـ-١٩٦٨م.
- ٣٩- منهاج الصالحين (المعاملات)، السيستاني، علي الحسيني، دار المؤرخ العربي، بيروت-لبنان، ط٢٢، ١٤٤٣هـ-٢٠٢٢م.
- ٤٠- الموافقات، الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد(ت:٧٩٠هـ)، دار ابن عفان، ط١، ١٤١٧هـ-١٩٩٧م.
- ٤١- نظام التأمين، الزرقا، مصطفى أحمد، بحث من ضمن البحوث المختارة في المؤتمر العالمي للاقتصاد الإسلامي، المركز العالمي للبحوث، ط١، ١٩٨٠م.
- ٤٢- نظرية المقاصد عند الإمام الشاطبي، الريسوني، أحمد، الدار العالمية للكتاب الإسلامي، ط٢، ١٤١٢هـ-١٩٩٢م.

⁴³) Dario Campagna Andrea Formisano (2013) Fundamental Information Product and Production Process Modeling and Configuration 124

)⁴⁴ Gattoufi, S. S. Sakr & M. Omran. 2008. Tracking the impact of mergers and acquisitions on the efficiency of commercial banks in MENA Countries using malmquist index based approach. In Proceedings of Equity and Economic Development ERF 15TH Annual Conference, Nov, 23-25. Available from http://www.erf.org.eg/CMS/uploads/pdf/1224070710_15thAC_FINC_Gattoufi_Sakr_Omran.pdf