ISSN: 1994-4217 (Print) 2518-5586(online)

Journal of College of Education

Available online at: https://eduj.uowasit.edu.iq

Lect. Seham Hameed Majeed

University of Wasit / University Presidency

Email: Sehamalabody621@gmail.com

Keywords:

purchase, lease, sale, warranty, law

CC BY

A r t i c l e i n f o

Article history:

Received 20. May.2026

Accepted 27. Jul.2026

Published 10. Nov.2026

Sales Leasing and the Position of Islamic Jurisprudence on It

A B S T R A C T

Modernfinancial transactions focus on the trend towards the safety of transactions from risks, and the preference for innocence from guarantee and pure gains without any expectation of loss or bearing consequences on transactions and contracts; whenever they find a path to guaranteed gain, they follow it, but if they find the path to gain fraught with some kind of danger or loss, they demand to be exempted by specifying responsibility Or they apologized for dealing in it, and a group sought to achieve this requirement for these investors and owners of capital in an attempt to introduce types of transactions that in reality achieve safety from risks and exempt from the guarantee; however, they contradict the project in Islamic jurisprudence and the limits that were permitted in Muslim law.

© 2026 EDUJ, College of Education for Human Science, Wasit University

DOI: https://doi.org/10.31185/eduj.Vol65.Iss1.5231

إيجار المبيعات وموقف الفقه الإسلامي منه

م . سهام حميد مجيد

جامعة واسط / رئاسة الجامعة / قسم شؤون الأقسام الداخلية

المستخلص

إنّ المعاملات المالية الحديثة تركز على التوجه نحو سلامة المعاملات من المخاطر ، وتوثر البراءة من الضمان والمغانم المحضة من غير أي توقّع لخسارة أو تحمّل لتبعات على المعاملات والعقود ؛ فكلما وجد الأفراد طريقاً للكسب المضمون سلكوه ، اما اذا وجدوا طريق الكسب محفوفاً بنوع خطر أو مغرم ، طالبوا باستثنائهم عن طريق تحديد المسؤولية ، أو اعتذروا عن التعامل فيه ، وسعى لتحقيق هذا المطلب لهؤلاء المستثمرين واصحاب رؤوس الأموال جماعة على محاولةٍ لإدخال أنواع معاملات هي في الحقيقة تحقق السلامة من المخاطر وتعفو عن الضمان ؛ إلاّ أنها تخالف المشروعية في الفقه الإسلامي والحدود التي اذن به في الشرع المسلمين .

وهذا البيع المسمّى بالشراء الإيجاري من هذا النوع الذي تم ذكره، حيث انه نوع معاملة من التعاملات التي تحقق السلامة من المخاطر والتخلص من الضمان والاعفاء من الغرم، وقاعدة التعامل في الفقه الإسلامي التي تقضي بـ " الغنم بالغرم " و "الخراج بالضمان ".

الكلمات المفتاحية: الشراء ، التأجير، البيع ، الضمان ، القانون

خطة البحث

سيكون البحث في مبحثين، المبحث الأول: في حقيقة إيجار المبيعات وأغراضه التجارية، وموقف الفقه منه. والمبحث الثاني: في البدائل المشروعة لإيجار المبيعات (البيع الإيجاري).

المبحث الأول

حقيقــة إيجار المبيعات وأغراضــه التجارية

سأتناول هذا المبحث في مطلبين، نتناول في المطلب الاول تعريف الشراء التأجيري، وفي المطلب الثاني صورة الشراء التأجيري وشكلـه.

المطلب الأول: تعريف وحقيقة عقد ايجار المبيعات

سنتعرض الى هذا المطلب بفرعين نتناول في الفرع الأول تعريف إيجار المبيعات، وفي الفرع الثاني نتعرض إلى تاريخ إيجار المبيعات.

الفرع الأول: تعريف إيجار المبيعات

عرف التعامل منذ القدم ايجار المبيعات، ونشأت عقوده في انجلترا في أخريات القرن التاسع عشر ، ثم أخذ به الفرنسيون و قد طبّقوه في معاملاتهم وانشطتهم التجارية، ويطلق الإنجليز عليه ايضًا ب الشراء الإيجاري، أما الفرنسيون فيطلقون عليه مصطلح (إيجار – بيع مشروع مشترك) ، ولم تكن الطبيعة قانونية إلى هذا العقد الجديد واحدة لدى كل من الفقه القانوني الإنجليزي والفقه القانوني الفرنسي ، حيث اعتبره النظام الإنجليزي عقد إيجار، بينما اعتبره النظام الفرنسي أنه عقد مركب من عمليتين إيجار يليه بيع .(صوان, د. عادل رمضان حيدر د. أحمد عمر)

لذا، فمن الطبيعي ان تعريف ماهيته يختلف بين اوساط الفقه القانوني شيئاً ما ، مع أن معناه بصورة عامة متقارب قليلاً في المدلول العام، ويمكن ان نستعرض بعض التعريفات لإيجار المبيعات حيث وضحه البعض بأنه: "البيع التأجيري، وهو الدفع على أقساط مع إبقاء الملكية للبائع إلى حين إتمام الأقساط "(عبد السيد،١٩٦٣، ص.١٧١).

في حين قد قال فيه بعض من اساتذة الفقه القانوني بأنه: "في حقيقته: بيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية"(المصري ،١٣٩٧، ص١٢٩.).

والحقيقة التي ترجحت لي أن البيع الإيجاري يحسن أن يقال في تعريفه بأنه: "عبارة عن عقد يجتمع فيه البيع بالتقسيط والإجارة الناجزة ، يتملك بموجبه المستأجرُ العينَ ولا يملك منفعتها إلاّ بمقابل له مع بقاء ملكية المبيع في يد البائع"، وهو نوع من الإيجار، يمكن ان تكون فيه مؤسسة مالية هي المالكة القانونية للأصل طوال مدة الإيجار، ولا يكون للمستأجِر

(الطرف المنتفع بالأصل)، حق استعمال الأصل فحسب، وإنما يكون له أيضاً نصيب من الأخطار الاقتصادية والعوائد الناتجة عن تغيُّر قيمة الأصل، كذلك يمكن القول هو اتفاق تجاري، فيه يختار المستأجِر(عميل) أصلًا (جهازًا أو برنامجا)،فيشتري المؤجِر (مؤسسة مالية) ،فيكون للمستأجِر حق استعمال ذلك الأصل أثناء المدة المحددة في العقد، ويدفع المستأجِر سلسلة من الأجور أو الأقساط مقابل استعمال الأصل، فيسترد المؤجِر تكلفة الأصل، أو حصة كبيرة منه، إلى جانب حصوله على فائدة من الأجور التي يدفعها المستأجِر، ثم يكون للمستأجِر خيار امتلاك الأصل بدفْع الأجرة الأخيرة مثلاً، أو بخيار الشراء بسعر مجزٍ.

الفرع الثاني: حقيقة إيجار المبيعات

نص القانون المدني العراقي على هذا العقد ضمنًا، عندما نصت المادة (٥٣٤) على"١ – اذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع ان يحتفظ بالملكية الى ان يستوفي الثمن كله حتى لو تم تسليم المبيع." وهو ممكن الوجود حسب القواعد العامة للقانون المدني التي تنص على حرية التعاقد، وان للأفراد لهم ما يشاؤون من العقود بشرط عدم الإخلال بالنظام العام والآداب العامة. (شحاته،١٩٣٤، ص.١٢٧)

وهو يشابه الى حد كبير الإجارة المنتهية بالتمليك التي قد خصها القانون المدني العراقي بالذكر إلاّ ان الأخيرة مقرونة بخيار التملك في نهاية العقد، وبالتالي فهي تهدفُ الى تمليك المستأجر للعين المؤجرة، وهي قائمة على تمويل العميل من أجل الحصول على أحد الموجودات الثابتة من خلال قيام المصرف بشراء الموجود المطلوب وتأجيره للعميل مع إمكانية تمليكه له إذا استمر بالالتزام بشروط العقد .

وبين كل من ايجار المبيعات، والشراء بالتقسيط والإيجار المنتهي بالتمليك خصيصة قانونية مهمة مشتركة وهي ، أن المستأجِر في نهاية العقد يصبح مالك الأصل، الّا ان بينهم العديد من الفروقات المهمة، منها ان يكون للمستأجِر منافع ضريبية في إيجار الأصل بدلًا من شرائه مباشرة، بيد ان المنافع هي التي تدفعه إلى الإيجار التمويلي.

من خصائصه

١– الإيجار التمويلي عقد غير محدد، حيث يبقى رأس المال المتداوَل كما هو، الّا ان الأصول والمطلوبات في قائمة الميزانية العمومية تزداد .

إنَّ الراغب بالتعاقد يطلب حق الانتفاع (بالموجود أو المعدات أو الماكنة) وحيازته للانتفاع فترة محددة مقابل ثمن معلوم يقوم بدفعه دورياً خلال مدة الانتفاع المرغوبة في عقد الإيجار.

٢– هو بيع لحق الانتفاع مع الاحتفاظ بحق التملك (١) ؛ لذا يطلق عليه إيجار المبيعات (البيع التأجيري)، ، فيكون اساس هذا التمويل على طلب عميل المصرف الحصول على أحد الموجودات الثابتة للانتفاع بها كالآلات والمعدات الرأسمالية التي لا يستطيع العميل شراءها، او التي لا يحتاجها إلا لفترات محدودة، فيطلب حق الانتفاع بالموجود وحيازته لفترة محددة مقابل ثمن معلوم يدفعه دورياً خلال مدة الانتفاع المرغوبة في عقد الإيجار.

---

١ – لم يرد في القانون المدني العراقي، ولا في القانون المدني المصري تعريف لماهية حق المنفعة او(الانتفاع) . اما القانون المدني الفرنسي فقد عرفته المادة (٥٧٨) منه بقولها بأنه : "الحق بشرط المحافظ على كيانها" . ويمكن على كل حال تعريف حق المنفعة بأنه "حق عيني يخول صابحه الانتفاع بشيء مملوك للغير شرط المحافظة على ذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية مدة الحق والذي ينتخي حتما بوفاة المنتفع" . ريبير وبولانجيه ، ، جـ٢ ، ف٢٩٣٤.

٣- انه حق عيني مستقل عن رقبة الشيء الذي يرد عليه؛ ولهذا فلا شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة، وان كان يجوز ان يرتب حق المنفعة لأشخاص متعددين على الشيوع بمقتضى القواعد العامة للقانون المدني. (مرسي،١٩٥٣، ص.١٨٧)

وإن المصارف الإسلامية عادة تقوم بتضمين عقود الإيجار عندها بـ(خيار الشراء) أي إنَّ العميل يكون من حقه شراء الموجود او المعدة او العين المستأجرة عند نهاية عقد الإجارة وعندها يكون ما دفعه العميل من بدلات الإيجار (للمصرف) يمثل جزءاً كبيراً من ثمن شراء الموجود (او الماكنة او الآلية أو العقار) وعندها يسمى عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

المطلب الثاني: أهم المزايا التي يحققها ايجار المبيعات، وصوره واغراضه

سنتعرض في الفرع الأول من هذا المطلب الى اهم المزايا التي يحققها هذا العقد، والى صور العقد واغراض عقد ايجار المبيعات في الفرع الثاني منه

الفرع الأول: اهم المزايا التي يحققها عقد ايجار المبيعات

إنَّ إيجار المبيعات يمثل توظيفاً للأموال ذات عائد، فمالك الرقبة يضمن أمواله في حالة خسارة او افلاس العميل، ويعدُّ هذا العقد من الأساليب الجديدة التي طبقتها المصارف الإسلامية وهي تتميز بكون المصرف لا يقتني الموجودات والأصول بل إنه يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك.

وعليه فإنَّ تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية المصرف بعد نهاية عقد الإجارة كما هي الحال في الإجارة التشغيلية، بل تنتقل الى ملكية المستأجر في هذه الحالة، ويعمد المصرف عند احتساب الأجرة الإجمالية غالباً على أساس تكلفة قيمة الموجودات الثابتة مضافًا اليها ربحه لتقسط الأجرة بعد ذلك على فترات يتفق عليها. (مرسي،١٩٥٣، ص.١٨٧)

إنَّ الإجارة عقد معاوضة أو مبادلة يحصل بموجبه المستأجر على منفعة (موجود ثابت) أو منقول ويحصل المؤجر في المقابل على عوض معلوم هو ثمن المنفعة ويصبح المستأجر بمقتضاه مالكاً للمنفعة المستأجرة، ويحق له أنْ يتصرف فيها تصرف المالك مثل إعادة تأجيرها للغير أو إعادتها أو هبتها وينبغي أنْ يكون (الموجود المؤجر) معمراً لا يزول أو يتلاشى مع الاستعمال. (مرسي،١٩٥٣، ص.١٨٧)

ونستطيع أن نقول إنَّه عقدٌ مركب وله شبه بالإيجار ومن البيع وشبه من بيع الأجل (التقسيط) ولها شبه من بيع المواعدة وشبه الرهن وشرط التأمين، فالإجارة ليس لها تمليك ولكنها تنتهي بانتهاء مدة العقد والبيع لا يتم حتى يتسلم البائع العين المباعة، أو هو عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجاريَّة المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (القره داغي،١٤٢٢هـ،ص.٧٣)

وان الغرض من هذه العملية هو تسهيل بعض الموجودات دون فقدان منافعها.. ويصبح العقار او البناية او الآلة.. ملكاً للمصرف (الممول)، وتحمل جميع مخاطره السوقية او الطارئة من تلف كلي او جزئي.. (مرسي،١٩٥٣،ص.١٨٧) وعادة ما يقوم (المصرف) بإجارته اعلى من اجرة المثل (٢)، بحيث تتضمن سداد (اصل التمويل وهامش الربح) وكما يشتري

---

٢ – في دعوى أجر المثل اذا كان المغصوب عقار تطبق المادة ١٩٧ مدني (المغصوب ان كان عقاراً يلزم الغاصب رده الى صاحبه مع اجر مثله واذا تلف العقار او طرأ على قيمته نقص ولو بدون تعد من الغاصب لزمه الضمان)، اما اذا كان المغصوب منقول فتطبق المادة ١٩٢ مدني (يلزم رد المال المغصوب عيناً وتسليمه الى صاحبه في مكان الغصب ان كان موجوداً، ....الخ).

(الموجود) او العقار بغرض تأجيره اجارة تشغيلية.. لارتفاع مخاطره المتمثلة بهبوط سعرهِ وكساد سوقهِ وعدم القدرة على بيعه وايجاد مشترٍ بالسعر المناسب.

الفرع الثاني: انعقاد عقد ايجار المبيعات واغراضه

يمكن إيضاح خطوات عقد إيجار المبيعات بالأمثلة المبينة ادناه:

منزل أراد مالكه بيعه عن طريق الشراء الإيجاري، فوافق الراغب في الشراء، فيتعاقد الطرفان على النحو الآتي:

١- يتعاقد المالك "المؤجر" على أنه بائع، والمستأجر على أنه مشتري.

٢- يبقى المنزل في هذا العقد ملكًا للبائع قبل البيع، الى ان يستكمل المشتري جميع الأقساط المتفق عليها.

٣ – يتسلم المشتري المنزل" المبيع" على أساس أنه مستأجر، فيستفيد بالسكنى ولا يعتبر مالكاً أصلاً.

٤- يدفع المشتري "المستأجر" لمدة معلومة الإيجار الشهري أو السنوي أكثر من أجرة المثل باعتباره ثمن المنزل المجزّأ على أقساط مضافًا اليها ثمن إجارة المنزل، ونفس هذه الصورة تكون في المعدات أو المصانع والآلات وغيرها .

وعليه فحقيقة ايجار المبيعات أنه:

١- صيغة صورية جوهرها عقد بيع، ولكنه بيع مستور بإجارة.

٢- الأجرة التي يدفعها المستأجر (في الغالب) تفوق بكثير عما كان سيدفعه إذا كانت الإجارة حقيقية.

٣- المستأجر لا يكون مالكاً للسلعة على الرغم أنه اشتراها، وبذلك:

أ . بمقتضى القواعد العامة لو أعسر المشتري "المستأجر" لم تدخل السلعة في التفليسة، وعندئذٍ يستطيع البائع استرداد المبيع إذا أفلس المشتري؛ حيث ان الأموال المستأجرة لا تدخل في الاموال التي تدخل في تصفية اعساره .

ب . وكذلك فإنه بمقتضى القواعد العامة للقانون، فأنه ليس للمشتري "المستأجر" أن يتصرف في السلعة بأي نوع من انواع التصرفات، وإذا تصرف بالمال المؤجر كان ضامنًا. (النوري،١٩٩٢، ص.١٢١)

ج . مع أن المشتري "المستأجر" في الحقيقة اشترى السلعة إلاّ أنه لا يملك الانتفاع بها إلاّ بمقابل خاص لكل انتفاع؛ ولذلك يدفع أجرة ركوب السيارة وسكنى الدار واستخدام المعدات .

د. إذا هلك المبيع سيهلك على المستأجر باعتباره مشترياً مع أنه مستأجر، فصارت يده يد ضمان مع أنها يد أمان إلاّ بالتعدي أو التقصير أو الإهمال.

٤- إذا لم يقم المستأجر في دفع المبالغ المتفق عليها دوريًا لا يتم له التملك، وعليه:

أ. البيع الإيجاري بيع معلق على شرطين:

١- الانتظام في سداد الأجرة والثمن.

٢- الاحتفاظ بملكية السلعة للبائع وتعليق نقل الملكية إلى حين سداد جميع الأقساط.

ب . إذا تخلف المستأجر "المشتري" عن دفع أي قسط كان للمؤجر، " مالك العين المؤجرة قبض العين، وله الحق في المبلغ القبوضة إما لكونها:

أ . أجرة مقبوضة..

ب . أو تعويضاً عن فسخ العقد..

ج . للخيارين أعلاه.

وان للمتعاملين بإيجار المبيعات أغراضهم التجارية التي يمكن تلخيصها في غرضين كبيرين، هما:

١– احتفاظ البائع بملكية المبيع إلى حين سداد جميع أقساط الثمن بدون شرط صريح، لأنه لو صار بيعاً فإن الملكية تنتقل إلى المشتري بمجرد عقد البيع سواء أكان البيع نقداً أو مؤجلاً أو بيعاً بالتقسيط .

٢. توفير الضمانات الكافية وحماية البائع والممول من مخاطر عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه: من إعسار المشتري، أو تفليسه، أو تقصيره وسوء نيته، ونحو ذلك (النوري،١٩٩٢، ص.١٢١).

المبحث الثاني

موقف القانون العراقي و الفقه الإسلامي من ايجار المبيعات

ونتعرض فيه الى مطلبين، يكون المطلب الأول في أقوال العلماء في البيع الإيجاري، اما في المطلب الثاني فنقف على اهم اشكاليات البيع الإيجاري وتمييزه عن غيره

المطلب الأول: موقف القانون العراقي وأقوال العلماء في ايجار المبيعات

يتجه القضاء العراقي إلى تكييف عقد البيع الإيجاري وفقاً لحقيقته القانونية لا إلى التسمية التي يطلقها المتعاقدان عليه، فيميز بين عقد الإيجار المنتهي بالتمليك وبين البيع بالتقسيط المقترن باحتفاظ البائع بالملكية. ويترتب على ذلك أن الملكية لا تنتقل إلى المستأجر إلا بعد استكمال الشروط المتفق عليها، ولا سيما الوفاء بجميع الأقساط وممارسة خيار التملك، بينما يبقى المؤجر مالكاً للعين طوال مدة العقد، ويحق له المطالبة بفسخ العقد واستردادها عند إخلال المستأجر بالتزاماته **ومن** أهم التطبيقات القضائية حوله:

١. تكييف العقد بحسب حقيقته لا تسميته، حيث قضت محكمة التمييز الاتحادية في أكثر من قرار بأن العبرة بحقيقة العقد ومضمونه، وليس بالاسم الذي يطلقه المتعاقدان عليه، فإذا كان العقد يسمى "إيجارًا" لكنه ينتهي بانتقال الملكية بعد سداد الأقساط، فإن المحكمة تبحث فيما إذا كان في حقيقته بيعًا بالتقسيط مع احتفاظ البائع بالملكية، أو عقد بيع إيجاري.

٢. فسخ العقد عند تخلف المستأجر عن سداد الأقساط، فإذا امتنع المستأجر عن دفع الأقساط المتفق عليها، جاز للمؤجر طلب فسخ العقد واسترداد المبيع إذا كان العقد ينص على احتفاظه بالملكية حتى الوفاء الكامل.

٣. عدم انتقال الملكية إلا بعد الوفاء الكامل، فالأحكام استقرت على أن مجرد تسلم المبيع لا ينقل الملكية إذا اشترط العقد انتقالها بعد سداد جميع الأقساط.

٤. رد المبالغ المدفوعة عند الفسخ، فعند فسخ العقد تنظر المحكمة في طبيعة الأقساط المدفوعة، وهل تعد أجرة انتفاع أم جزءًا من الثمن، وذلك وفقًا لشروط العقد ومبدأ عدم الإثراء بلا سبب.

٥. سلطة المحكمة في تكييف العقد، حتى لو وصف الطرفان العقد بأنه "إيجار منتهٍ بالتمليك"، فللمحكمة سلطة إعادة تكييفه إلى بيع بالتقسيط أو إيجار عادي إذا تبين أن عناصر العقد لا تتفق مع التسمية، ومن المبادئ التي كرستها محكمة التمييز الاتحادية:

* العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، وهو مبدأ استندت إليه المحكمة في تكييف عقود البيع الإيجاري.

* احتفاظ البائع بملكية المبيع حتى سداد كامل الثمن شرط صحيح ما دام لا يخالف النظام العام.

* فسخ العقد عند الإخلال بالالتزامات التعاقدية مع إعادة الحال إلى ما كان عليه قدر الإمكان.

ولم يكن هذا النوع من العقود معروفاً لدى فقهاء المسلمين على مرّ العصور حتى تعاملت به بعض المؤسسات المالية والمصارف في هذا العصر، ولكنهم لما نظروا إلى حقيقته وأنه بيع مستور بإجارة ووقفوا على الشروط الحاكمة له، واستصحاب بعضهم القواعد العامة ونظرية المصلحة بتوسع أو تضييق، والتفت على بعضهم معطيات الواقع المعاصر وظروف الناس ونحو ذلك؛ تباين النظر الفقهي لديهم، ومن ثَمَّ اختلفوا في حكمه إلى قولين:

القول الأول:

ذهب أصحابه إلى المنع منه مطلقاً، ونظروا إليه أنه عقد غير جائز يخلط بين البيع والإجارة، وهؤلاء هم جماهير الفقهاء المعاصرين، وهو يمثّل رأي المجامع الفقهية، ولجان الاجتهاد الجماعي في الهيئات الشرعية في المؤسسات المالية والبنوك وغيرها .(القره داغي،١٤٢٢هـ، ص.٧٣)

القول الثاني:

وهو لجماعة من علماء العصر لا يخالفون من سبقوا أنه عقد غير جائز ، ولكنهم رخصوا فيه للضرورة والحاجة الشديدة الظاهرة، وضيقوا الرخصة على فئات معينة من الناس، وهم المسلمون الذين يعيشون في الغرب، إذا اضطروا أن يدخلوا في هذه المعاملة.. لامتلاك مسكن للمشقة الشديدة التي يجدونها من غير سكنى مملوكة " والمشقة تجلب التيسير".(القره داغي،١٤٢٢هـ، ص.٧٣)

والحقيقة أنه لا خلاف بين القولين المذكورين بالمعنى المعهود، بل القول الثاني يقرّ مذهب المنع والحظر، ثم يخصص حالة من الحالات وفئة من الفئات من عموم الحظر والمنع، كما أنه لا ينكر أصحاب القول الأول قاعدة الإباحة للضرورات، فلو تحققت الضرورة فإن الضرورات تبيح المحظورات.

وعليه: فلا تباين في الحقيقة الفقهية بين القولين، ويمكن الجمع بينها في جملة واحدة بأن يقال: البيع الإيجاري متفق على حرمته إلاّ في ضرورة أو حاجة شديدة ترتّب المشقة الجالبة للتيسير.

وأسباب الحظر والمنع والتحريم للبيع الإيجاري الإشكالات الشرعية التي ترد عليه. ولذلك يحسن الوقوف على هذه الإشكالات.

المطلب الثاني

إشكاليات إيجار المبيعات وتمييزه عن غيره في الفقه الإسلامي

ونتعرض الى هذا المطلب بفرعين الأول ويحمل عنوان اشكاليات ايجار المبيعات، وفي الفرع الثاني تمييز ايجار المبيعات عن ما يشتبه به

الفرع الأول: اشكاليات إيجار المبيعات

كثير من الإشكالات الفقهية والمآخذ الشرعية أوردها العلماء على البيع الإيجاري وصلت عند بعضهم إلى ثمانية إشكالات ومآخذ، كل واحد منها يجعل التعامل به محظوراً ممنوعاً في الشرع يطالب المسلم التنزّه عن التعامل به والتساهل فيه منها:

المأخذ الأول: الخلط بين البيع والإجارة على هوى البائع:

فهذا العقد يسمى البيع الإيجاري، وحقيقته بيع وشكله القانوني إجارة، بحيث يأخذ أحد العاقدين وهو البائع، بما يمكنه من المحافظة على سلعته في يده من آثار هذين العقدين، فيأخذ من آثار البيع ومن آثار الإجارة بقدر ما يحقق له التمكن من الاحتفاظ بالعين المبيعة بعيداً عن يد المشتري" المستأجر"(النوري،١٩٩٢، ص.١٢١)،فمن البيع:

- يسارع إلى تحديد الثمن وقبضه مقسطاً ..
- يضمّن يدّ المشتري "المستأجر" عند هلاك المبيع أو نحوه.

ومن الإجارة انه

- يسارع إلى الأجرة وقبضها..
- يسترجع العين عند إعسار المشتري أو تفليسه باعتباره مستأجراً لا مالكاً للعين.

وفي كل هذه الأحوال يقع الظلم والغبن بالمشتري، لحاجته للعين محل العقد. ويستريح البائع على شاطئ الأمان لا يلحقه أذى ولا ضرر ولا يقرب مخاطرة ولا غرماً وليس عليه من ضمان شئ حتى يسلم له البيع ويغنم بلا غرم ولا مخاطرة، وهذا بلا شك لا تقرّه الشريعة بأي حال من الأحوال. (القره داغي،١٤٢٢هـ، ص.٧٣)

الإشكالية الثانية: اجتماع بيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة: فالبيع الإيجاري بيعة اجتمع فيه بيعتان، وصفقة اجتمع فيها صفقتان، هما البيع والإجارة، والبيع عقد، والإجارة عقد كلاهما من عقود المعاوضات، غير أن البيع يقتضي تملك العين رقبة وذاتاً، والإجارة تقتضي تملك منفعة العين مع بقاء العين رقبة وذاتاً في ملك المؤجر. (الحلي، ١٦٤٦هـ، ص.١٧٢)

أما في البيع الإيجاري: أبيعك داري بكذا لأجل بأقساط على أن تستأجره مني بكذا لمدة كذا. فهذا لا يمكن أن يقول به المالكية، لأنّ البيع تمليك لرقبة العين ومنفعتها، وفي اجتماع البيع والإجارة بهذه الصورة بيع لا تمليك فيه للعين ولا تملك لمنفعتها إلاّ بمقابل آخر، فيكون مالكاً ممنوعاً من الانتفاع بملكه، وفيه استئجار المالك لملكه.

الإشكالية الثالثة: دخول العوضين في يد البائع:

وفي البيع الإيجاري يستأثر البائع بعوضي العقد، بحيث يبيع السلعة ويأخذ ثمنها وهو لا يزال مالكاً لها، بينما المشتري يدفع الثمن ولا يدخل المبيع في ملكه بل يشتري ليستأجرها.

وهذا لا يقره الشرع، لأنّ البيع معاوضة حقيقته أن يؤخذ عوض بعوض، فالعاقدان لكليهما عوض مقابل لعوض الآخر، كما أنّ مقتضى البيع أن يدخل المبيع في يد المشتري، وأن يدخل الثمن في يد البائع، وهذا لم يكن بل دخل العوضان المبيع والثمن في يد البائع. وهذا لا يجوز معاوضة لأن اجتماع العوضين في يد أحدهما مخالف للشرع وقواعده. (ابن عابدين،١٢٧٢هـ، ص.٥٢١)

٤. بيع لا يحقّق مقتضاه " لا تملك فيه":

لأن مقتضى البيع أن يدخل المبيع في يد المشتري وأن يتملك المشتري العين المباعة، وهذا لم يكن في البيع الإيجاري، لأنه في حقيقته بيع لا تملك فيه، بل هو بيع مع بقاء الملك في يد صاحبه.

ولا تعلق بكونه بيع بالتقسيط، لأنّ البيع مهما يكن بيعاً بنقد عاجل، أو بيعاً مؤجلاً، أو بيعاً بالتقسيط يجب أن يترتب عليه أثره بمجرد وقوعه، بانتقال ملكية المبيع إلى المشتري والثمن إلى البائع ، ولو بقي في ذمة المشتري إلى حين حلول أجله المتفق عليه.

ولا يتعاطف مع البائع الخائف إعسار المشتري أو عسفه أو تقصيره في سداد ما عليه أو سوء تصرفه في المبيع ؛ لأن من حق البائع أن يأخذ الضمانات التي تحمي حقه وتمكّنه من استيفاء الثمن سواء أكان رهناً أم شيكاً أم نحوهما بحيث إذا قصّر المشتري عن الوفاء بالتزاماته أو عجز عن الوفاء بها تصرف البائع في الضمان لاستيفاء حقوقه ومديونيته من غير تجاوز لها. ولا يجوز التستر بإجارة في بيع لحماية أحد طرفي العقد

الإشكالية الخامسة: عقد يخالف القواعد الشرعية؛ لأنه:

١. يجعل العوضين في يد البائع .

٢. ولأن البائع لا يخاطر بشيء ولا ضمان عليه في شيء ولا يغرم شيئاً ، بل يغنم في كل الأحوال والغنم بالغرم للأسباب التالية:

. فسلعته التي باعها في يده باقٍ في ملكه.

. وثمن تلك السلعة حصل عليه وقبضه.

. وأما من آثار تلف المبيع وهلاكه، إذ جعل الضمان على المشتري بموجب عقد الإجارة الصورية.

. أما من آثار عجز المشتري وإعساره وفلسه، لأن سلعته ستعود إليه إذا عجز المشتري أو أفلس، باعتباره مستأجراً وهو مشتر قد ملك السلعة المبيعة .

. ما دفعه المشتري من أقساط في حالات الإفلاس أو الإعسار أو هلاك المبيع لا تعود إليه بل يحوزها البائع باعتبارها أجرة لمدة الإجارة، أو تعويضاً عن فسخ العقد، أو أجرة وعوضاً جمعاً للأمرين معاً، فأي ظلم أكبر من هذا؟؟ وأيّ ضرر ألحق بالمرء من هذا؟؟ والظلم يجب أن يرفع .. والضرر يجب أن يزال.. والغنم بالغرم. وليس من سبيل لرفع الظلم وإزالة الضرر وإقامة العقد على موافقة الشرع إلا حظر هذا النوع من البيع المسمى بـ"البيع الإيجاري"..(الحلي، ١٦٤٦هـ، ص.١٧٢)

الإشكالية السادسة: منع مالك العين من ملك منفعة العين.

فالمشتري مع أنه أصبح . بمقتضى عقد البيع وحقيقته . مالكاً للعين التي اشتراها، ولكنه مع ذلك مُنع بموجب عقد البيع الإيجاري من امتلاك السلعة التي اشتراها والتصرف في ملكه بأمر نفسه.

ثمّ إنّه مع امتلاكه للعين التي اشتراها غير ممكّن من الانتفاع بها، فلو كانت العين سيارة فإنه غير ممكّنٌ من ركوبها إلاّ بمقابل "أجرة"، وإنْ كانت العين آلة فإنه غير ممكّن من استخدامها والانتفاع بها إلاّ بأجرة، وإنْ كانت العين داراً فليس له حق السكنى تبعاً لملكيته لها بل له إنْ أراد أن يسكنها أن يدفع ثمناً لأجرتها، وهكذا، فهذا من أكل أموال الناس بالباطل، فأيّ نوع من البيوع هذا البيع الإيجاري الذي يمنع الطرف المشتري من حقه والانتفاع بملكه؟!.

الإشكالية السابعة: فيه شرطٌ مناقضٌ لمقتضى العقد:

لأن عقد البيع الإيجاري عقد مدخول فيه لاشتراط الاحتفاظ بملكية المبيع إلى حين سداد جميع الأقساط ، وهذا يعني: عدم تملك المبيع لدافع الثمن "المشتري"، وإنما دخل المشتري في هذا البيع ليمتلك المبيع، فناقض هذا الشرط مقتضى العقد، ومن نصوص الفقهاء في ذلك ما نسبه صاحب تبيين المسالك إلى الجمهور: " يحرم بيع مع شرط يناقض المقصود من البيع كأن يشترط البائع على المشتري لا يبيع السلعة المشتراة ولا يهبها "(ابن قدامة،١٩٩٤، ص٢٩٤) .

ثمّ إنّ هذا الشرط شرط يحرّم حلالاً، والحلال الذي حرّمه هذا الشرط هو امتلاك المشتري لما اشتراه والانتفاع به والتصرف فيه، والقاعدة " كل شرط حرم حلالاً أو أحل حراماً فهو ممنوع " والحديث: (المسلمون عند شروطهم إلاّ شرطاً أحل حراماً أو حرّم حلالاً) .[٣]

فهو يحرم حلالاً ويمنع منه، كما أنه شرط مناقض لمقتضى العقد، والشرط بهذه الصفة من الشروط الباطلة أو الفاسدة على أقوال الفقهاء، فإما أن يبطل العقد وإما أن يلغو الشرط، وكلا الحالين دالٌ على سوء هذا البيع الإيجاري وفساده.

الإشكالية الثامنة: فيه إجارة مقترنة بعقد بيع معلق على شرط:

فعقد البيع الإيجاري من حقائقه أنه عقد إجارة مقترنة بعقد بيع معلق على شرط سداد الأقساط الإيجارية، "لأن عقد البيع نشأ بصفة متوازية مع عقد الإجارة، ولكن أثره لا يبدأ إلاّ بعد انتهاء عقد الإجارة وتحقق شرط استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، فهو . إذن . عقد إجارة اقترن بعقد بيع معلق على شرط، وجمهور الفقهاء منعوا ذلك".

الفرع الثاني

تمييزه عما يشتبه به

اولًا: الإجارة المنتهية بالتمليك:

الإجارة المنتهية بالتمليك من صيغ التعاملات المالية المعاصرة ، جيء بها في واقع الأمر بديلاً للبيع الإيجاري ، ولذلك فهي أظهر الصيغ البديلة للبيع الإيجاري .ذ وقد عرفها بعض المعاصرين بأنها : " تمليك منفعة بعض الأعيان كالدور والمعدّات ، مدّة معينة من الزمن ، بأجرة معلومة تزيد عادة على أجرة المثل ، على أن يملّك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر ، بناءً على وعد سابق بتمليكها ، في نهاية المدة أو أثنائها ، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها ، وذلك بعقد جديد مستقل إما بهبة ، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي " .(الحلي، ١٦٤٦هـ،ص.١٧٢).

والفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك وبين ايجار المبيعات:

---

٣ – أخرجه البيهقي في السنن الكبرى ، وأصله في البخاري كتاب الإجارة باب أجرة السمسرة .

١. ليست مشتملة على إجارة وبيع في آن واحد.

٢. تقوم على عقدين منفصلين، يستقل كل منهما عن الآخر.

العقد الأول: عقد إجارة تقتضي آثاره الشرعية كاملة.

والعقد الثاني: عقد بيع أو هبة في نهاية مدة الإجارة بناءً على وعد سابق غير مقترن بعقد الإجارة.

٣. تترتب عليها آثار الإجارة الشرعية كاملة وآثار البيع كاملة من انتقال الملكية للمشتري، وحق التصرف في ملكه وأمانة يد المستأجر وغير ذلك.

٤. كل الموانع الشرعية المفسدة للبيع الإيجاري خلت منها الإجارة المنتهية بالتمليك.

٣. أجازها جماهير الفقهاء المعاصرين، وأصدرت المجامع ومؤسسات الاجتهاد الجماعي القرارات بجوازها .

البديل الثالث: البيع بالتقسيط:

والبيع بالتقسيط عبارة عن تملك المشتري السلعة فوراً ويبقى ثمنها كلّه في ذمة المشتري يدفعه بعد مدّة أو نجوماً وأقساطاً.

والفرق بين البيع الإيجاري والبيع بالتقسيط من وجهين. (الحلي، ١٦٤٦هـ، ص.١٧٢) :

الوجه الأول: أن المبيع يكون قد انتقلت ملكيته للمشتري فور الانتهاء من عقد البيع بالتقسيط، بينما يبقى المبيع في ملك البائع ولا تنتقل ملكيته للمشتري إلاّ بعد سداد آخر قسط من ثمنه.

الوجه الثاني: أن بيع التقسيط لا أجرة فيه للمبيع، بل تملك فوري يتحمّل المشتري ضمان المبيع كما ينال خراجه، أما في البيع الإيجاري فإنّ المبيع يكون مستأجراً للمشتري لا في ملكه فلا يتحمل البائع مع أنه مؤجرٌ أي تبعات حيث لا ضمان عليه، وإنما يتحمل كل ذلك المشتري ثم إذا عجز عن سداد أي قسط عاد المبيع إلى المؤجر.

الخاتمة

وتحتوي على النتائج التي توصلنا اليها والتوصيات

النتائج

١- الإيجار التمويلي عقد غير محدد، حيث يبقى رأس المال المتداوَل كما هو، الّا ان الأصول والمطلوبات في قائمة الميزانية العمومية تزداد .
٢- هو بيع لحق الانتفاع مع الاحتفاظ بحق التملك؛ لذا يطلق عليه إيجار المبيعات (البيع التأجيري).
٣- – انه حق عيني مستقل عن رقبة الشيء الذي يرد عليه.
٤- نص القانون المدني العراقي على هذا العقد ضمنًا، عندما نصت المادة(٥٣٤) على"١ – اذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع ان يحتفظ بالملكية الى ان يستوفي الثمن كله حتى لو تم تسليم المبيع."
٥- ان احكامه هي احكام عقد الايجار قبل تسديد كامل مبلغ البيع، وعقد بيع بعد تسديد كامل الدفعات المتفق عليها كلًا حسب الوضع الذي يمر به العقد .

المقترحات

١- نقترح على المشرع العراقي اضافة مواد قانونية تشير الى هذا العقد بصورة اوضح للتعريف بحقيقته والإشارة الى تطبيق احكامه القانونية صراحة بردها الى العقود القانونية التي يعتبر جزءًا منها.

٢- توجيه نظر الدراسات القانونية واصحاب الاختصاص العقدي للبحث في هذا العقد على اختلاف مسمياته وصولًا الى احكامه الدقيقة بصورة اوسع.

٣- تشجيع القطاع العام والقطاع الخاص للتعاقد بهذا النوع من التعاقدات؛ لما يوفره من الإقدام على التعاقد بدفع اموال بالتقسيط للحصول على المواد والإنشاءات اللازمة للبدء بالمشاريع المخطط لها، اضافة الى توفير عنصر التجربة و الثقة عبر مراحل العقد.

قائمة المصادر

١. ابراهيم دسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى ،مطبوعات جامعة الكويت سنة ١٩٨٤م .

٢. جميل الشرقاوي ،شرح العقود المدنية البيع والمقايضة ، دار النهضة العربية، ١٩٩١.

٣. رفيق يونس المصري ، بيع التقسيط تحليل فقهي اقتصادي ، دار القلم بدمشق، الطبعة الثانية ،١٩٩٨ .

٤. ريبير وبولانجيه ، المطول في القانون المدني ، جـ٢ ، باريس ١٩٥٧.

٥. سليمان مرقس ، شرح عقد البيع ، القاهرة ،مطبعة النهضة الجديدة ، سنة ١٩٨٠م.

٦. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، تاريخ النشر١٤٠٥ هـ, ١٩٨٥م .

٧. شفيق شحاتة، النظرية العامة للالتزامات، ج ١، طرفا الالتزام، مصر، بدون سنة طبع.

https://doi.org/10.31185/wjfh.Vol22.Iss1.132

٨. عبد الرازق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، (المجلد الأول) البيع ، مطابع دار النشر للجامعات المصرية، الطبعة أولى ، سنة ١٩٥٢ .

٩. عبد الرحمن خضر ، شرح القانون المدني ، بدون طبعة ، بغداد ، ١٩٥٣م.

١٠. عبد العزيز عامر، عقد البيع ، مطبعة النهضة الجديدة ,مصر، ١٩٦٨. م .

١١. محمد كامل مرسي، الحقوق العينية الاصلية ، حق الملكية بوجه عام، جـ٢ ، القاهرة ١٩٤٩م .

١٢. محمد لبيب شنب والدكتور مجدي صبحي ،شرح أحكام عقد البيع للدكتور ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٥٨ .

١٣. يسي عبد السيد، القاموس التجاري ، المجلة الثقافية التجارية القاهرة ، ط ٩، ١٩٦٣.

كتب الفقه الاسلامي

١. إبراهيم محمد النوري وآخرون ، الجامع في الجرح والتعديل،ج١، بيروت – لبنان الطبعة الأولى، ١٤١٢ هـ – ١٩٩٢ م .

٢. أبو الحسن الشربيني، مغني المحتاج ، ج٢، الطبعة الثانية ،دار الياقوتة الحمراء للبرمجيات ، ٢٠١٥م .

٣. عبد الله بن احمد ابن قدامة، المغني ، ج٤، الطبعة الأولى، مكتبة القاهرة ، ١٩٦٨م .

٤. علي محيي الدِّين القره داغي ، بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار البشائر الإسلامية، الطبعة الأولى ١٤٢٢ هـ.

٥. محمد الشيباني الشنقيطي، تبيين المسالك ، ج٣، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة ، ١٣١٣هـ .

٦. محمد أمين ابن عابدين ،حاشية ابن عابدين ، ج٤، مطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ١٢٥٢ هـ.

البحوث المنشورة

وهبة الزحيلي ، بحث عن الإجارة المنتهية بالتمليك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، السودان ، العدد الأول.

المواقع الالكترونية

https://www.aman%20-bank.com/islamic-banking/ijarah_

References

1. Ibrahim Desouki Abu Al-Layl, Installment Sales and Other Credit Sales, Kuwait University Publications, 1984.

2. Jamil Al-Sharqawi, Explanation of Civil Contracts: Sale and Barter, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, 1991.

3. Rafiq Younis Al-Masri, Installment Sales: A Jurisprudential and Economic Analysis, Dar Al-Qalam, Damascus, Second Edition, 1998.

4. Ripert and Boulanger, Comprehensive Treatise on Civil Law, Vol. 2, Paris, 1957.

5. Suleiman Marqas, Explanation of the Sale Contract, Cairo, Al-Nahda Al-Jadeeda Press, 1980.

6. Suleiman Marqas, Explanation of the Lease Contract, Publication Date: 1405 AH / 1985 CE.

7. Shafiq Shehata, The General Theory of Obligations, Vol. 1, The Parties to the Obligation, Egypt, no publication date. 8. Abd al-Razzaq Ahmad al-Sanhuri, Al-Wasit fi Sharh al-Qanun al-Madani (The Intermediate Treatise on the Explanation of Civil Law), (Volume 1) Sale, Egyptian Universities Publishing House Press, First Edition, 1952.

9. Abd al-Rahman Khidr, Sharh al-Qanun al-Madani (Explanation of Civil Law), no edition, Baghdad, 1953.

10. Abd al-Aziz Amer, The Contract of Sale, Al-Nahda al-Jadida Press, Egypt, 1968.

11. Muhammad Kamil Morsi, Original Real Rights, Ownership Rights in General, Vol. 2, Cairo, 1949.

12. Muhammad Labib Shanab and Dr. Magdi Subhi, Sharh Ahkam 'Aqd al-Bay' (Explanation of the Provisions of the Contract of Sale), Dar al-Nahda al-Arabiya, Cairo, 1958. 13. Yassin Abd al-Sayyid, The Commercial Dictionary, Al-Thaqafiyya al-Tijariyya Magazine, Cairo, 9th edition, 1963.

Books on Islamic Jurisprudence

1. Ibrahim Muhammad al-Nuri et al., Al-Jami' fi al-Jarh wa al-Ta'dil (The Comprehensive Book on Criticism and Justification of Narrators), vol. 1, Beirut, Lebanon, 1st edition, 1412 AH - 1992 CE.

2. Abu al-Hasan al-Shirbini, Mughni al-Muhtaj (The Sufficient Guide for the Needy), vol. 2, 2nd edition, Dar al-Yaqutah al-Hamra' for Software, 2015 CE.

3. Abdullah ibn Ahmad ibn Qudamah, Al-Mughni (The Sufficient Guide), vol. 4, 1st edition, Maktabat al-Qahira, 1968 CE.

4. Ali Muhyi al-Din al-Qaradaghi, Research in Contemporary Islamic Financial Transactions, Dar al-Bashair al-Islamiyya, 1st edition, 1422 AH.

5. Muhammad al-Shaybani al-Shinqiti, Tabyeen al-Masalik (Clarifying the Paths), vol. 3, Al-Matba'ah al-Kubra al-Amiriyya, Cairo, 1313 AH. 6. Muhammad Amin Ibn Abidin, Ibn Abidin's Commentary, Vol. 4, Mustafa al-Babi al-Halabi & Sons Press, Egypt, 1252 AH.

Published Research: Wahba al-Zuhayli, Research on Lease-to-Own, Journal of the Islamic Jurisprudence Academy, Sudan, Issue 1.

Websites:

https://www.aman%20-bank.com/islamic-banking/ijarah