

IJĀRAH AL-MUNTAHIYYAH BI AL-TAMLĪK BETWEEN AAOIFI SHARIAH STANDARDS AND BAHRAINI CIVIL LAW: A SHARIAH AND LEGAL STUDY

الإجارة المنتهية بالتملك بين المعايير الشرعية للأيوبي والقانون المدني البحريني: دراسة
شرعية قانونية

Hamad Farooq Alshaikhⁱ Habeebullah Zakariyahⁱⁱ

ⁱ (Corresponding author). PhD Candidate, Institute of Islamic Banking and Finance, IIUM;
Head of Sharia Coordination & Implementation, Shari'a Supervisory Board Secretary,
Bahrain Islamic Bank. alshaikh.hamad@live.iium.edu.my; hamadfarooq@hotmail.com

ⁱⁱ Associate Professor, Institute of Islamic Banking and Finance, IIUM. habzak@iium.edu.my

Abstract

The research sheds light on the provisions of Ijarah Muntahia Bittamleek as a formula for financing real estate from Islamic banks to clients, in comparison between the positive Bahraini law and the Sharia standards of the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). The research aims to clarify the most important points of agreement and disagreement between the civil law and Sharia standards with regard to Islamic financial transactions to identify the size of the gap between them in preparation for conducting more studies in this regard because the financial transactions applied in Islamic banks in the Kingdom of Bahrain are subject to Sharia standards on the one hand and the provisions of the civil law on the other. The researcher relied on the qualitative approach and the comparative evaluative analytical description. The researcher reached points of disagreement and agreement between local laws and the Sharia standard, where there was complete agreement between them by 54%, partial agreement by 13%, and contradiction by 13%, while there are some points that were touched upon in one source without the other by 20%. The researcher found that 70% of the points of conflict between them can be reconciled without fundamental changes, and that the most important difference between them is the interest in late payment. The researcher recommends conducting more studies on the most important differences between local laws and Sharia standards and re-conducting a comprehensive study of Sharia standards to examine the gaps and weaknesses through which Islamic banks and their contracts may be affected. The researcher also recommends preparing an independent law for banks in general and Islamic banks in particular to ensure addressing problems that may arise, in addition to the importance of covering the shortage of specialized cadres in the judiciary.

Keywords: *Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlīk, AOIFII, Contract, Bahrain, Law.*

ملخص البحث	<p>يلقي البحث الضوء على أحكام الإجارة المنتهية بالتملك بوصفها صيغة لتمويل العقارات من البنوك الإسلامية للعملاء بالمقارنة بين القانون الوضعي البحريني والمعايير الشرعية التابعة لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (الأيوبي). ويهدف البحث إلى بيان أهم نقاط الاتفاق والاختلاف بين القانون والمعايير الشرعية فيما يتعلق بالمعاملات المالية الإسلامية للتعرف على حجم الفجوة بينهما، وذلك تمهيداً لإجراء المزيد من الدراسات في هذا الصدد بسبب خضوع المعاملات المالية المطبقة في البنوك الإسلامية في مملكة البحرين للمعايير الشرعية من جهة، وأحكام القانون المدني من جهة أخرى. وقد اعتمد الباحثان على المنهج النوعي والوصف التحليلي التقويمي المقارن. وقد توصل الباحثان إلى نقاط الاختلاف والاتفاق بين القوانين المحلية والمعايير الشرعية، حيث وُجد توافق تام بينهما بنسبة ٥٤٪، وتوافق جزئي بنسبة ١٣٪، وتعارض بنسبة ١٣٪، فيما توجد بعض النقاط التي تُطرق إليها في مصدر واحد دون الآخر بنسبة ٢٠٪، ويرى الباحث أن ٧٠٪ من نقاط التعارض يمكن التوفيق بينهما دون تغييرات جوهرية، وإن أهم اختلاف بينهما يتمثل في الفائدة عند التأخر في السداد. ويوصي الباحثان بإجراء المزيد من الدراسات حول أهم الاختلافات بين القوانين المحلية والمعايير الشرعية، وإعادة إجراء دراسة شاملة للمعايير الشرعية لبحث الفجوات ونقاط الضعف التي قد يتم من خلالها التأثير على البنوك الإسلامية وعقودها، كما يوصي الباحثان بإعداد قانون مستقل للبنوك بشكل عام والبنوك الإسلامية بشكل خاص لضمان علاج المشكلات التي قد تنشأ، إضافة إلى أهمية تغطية نقص الكوادر المتخصصة في السلك القضائي.</p> <p>الكلمات المفتاحية: الإجارة المنتهية بالتملك، الأيوبي، العقود، البحرين، القانون.</p>
------------	---

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وعن تابعيهم بإحسان وإصلاح إلى يوم الدين، أما بعد.

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك التي تطبقها البنوك الإسلامية بمسماها الذي أطلق عليه للتفرقة بينها وبين الإجارة العادية (التشغيلية)، حيث إن الأخيرة تتمثل في تقديم منفعة أو خدمة لفترة مؤقتة مقابل أجره محددة، ثم تعود تلك المنفعة أو العين المؤجرة لمالكها مرة أخرى. بينما تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عنها

بانتقال ملكية العين المؤجرة للمستأجر نفسه.

وتعود فكرة هذا المنتج إلى التطبيقات الوضعية منذ العام ١٨٦٤م في المملكة المتحدة تحديداً، حيث لجأ أحد التجار بانجلترا إلى هذه الطريقة المعروفة في القانون الأنجلو أمريكي باسم Purchass-Hire قاصداً رواج مبيعاته بتشجيع عملائه على الشراء بالتقسيط، مع وجود ضمان كاف للتاجر نفسه حيث تبقى ملكيته للعين، ثم تزايد العمل به حتى دفع المشرعين إلى تنظيمه وتقنينه، حيث رغب المصرفيون بتطوير تطبيقات البيع بالتقسيط الذي كان سائدا حينها والذي لم يكن يلي متطلباتهم أو متطلبات عملائهم، وأضيف في تلك الإجارة شرط من خلاله تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر تلقائياً بعد سداد الأقساط، ثم جاء عقد الإجارة (الليزنج Leasing) ليحل المشكلات الجمة التي خلفها سلفه في ستينات القرن الماضي في فرنسا بالتحديد، حيث تميز هذا المنتج بكونه أوضح من حيث تطبيق قوانين الإجارة عليه مع وجود خليط من العقود فيه علاوة على تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد كعمول، وهو العقد الذي أخذته بعض التشريعات العربية وأسمنته (بالتأجير التمويلي)، والذي كان يلزم المستأجر (المشترى) بالضمان والتأمين والصيانة الأساسية، بينما خلت بعض التشريعات الأخرى من التطرق لهذا النوع من الإجازات ومنها مملكة البحرين.

وبعد نشأة البنوك الإسلامية وتطورها ورغبة منها في تلبية حاجات العملاء بدأت بعض المؤسسات المالية الإسلامية في تطبيق فكرة الإيجار التمويلي بعد إزالة الشوائب الشرعية عنها فيما يتعلق بفصل عقد البيع عن الإجارة عند نقل ملكية العين إلى المستأجر، وتطبيق أحكام الإجارة الشرعية على فترة الإيجار إضافة لتحمل المؤجر تكاليف الصيانة والتأمين والضمان، وقد صدرت عدد من الفتاوى والقرارات بشأن الإجارة المنتهية بالتملك أهمها ما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم ٤٤ في العام ١٩٨٨م والذي مهّد لهذه الإجارة دون التطرق لصورها، ثم جاء القرار الثاني والذي أجاز فيها بعض صور الإجارة المنتهية بالتملك مع بيان أهم الضوابط الشرعية فيها وذلك في قرار المجمع رقم ١١٠ الصادر في العام ٢٠٠٠م والذي كان توطئة لإصدار المعيار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في العام ٢٠٠٢م والذي عدل في العام ٢٠١٥م، وقد طبقت العديد من المؤسسات المالية الإسلامية في مملكة البحرين وخارجها هذا المنتج بضوابطه الشرعية بإشراف هيئات الرقابة الشرعية، ويعد من أهم المنتجات المعنية بالإسكان والعقارات الجاهزة أو تحت الإنشاء لتمييزه بالمرونة وإمكانية تغيير الأجرة فيه مما يقلل من مخاطرة البنك عند ارتفاع أسعار الفائدة، بالإضافة لإمكانية تمديد الإجارة لمدد طويلة الأجل تصل إلى ٢٥ سنة في بعض البنوك الأمر الذي يصعب توفره في المراجعة التي تصل فترات سدادها في أغلب البنوك إلى ٧ سنوات فقط.

أسئلة البحث

- من خلال ما ورد في مشكلة البحث، سيحاول البحث الإجابة عن السؤالين التاليين:
1. ما نقاط الاتفاق والاختلاف بين المعيار الشرعي للأيوبي والقوانين المنظمة فيما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية في مملكة البحرين؟
 2. ما انعكاس الاختلاف على التطبيقات المصرفية في مملكة البحرين، وكيف يكون علاجها؟

أهداف البحث

يتمثل الهدف الرئيس في البحث في البدء في المقارنة بين المعيار الشرعي للأيوبي والقوانين المنظمة في مملكة البحرين فيما يتعلق بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك. وبيان التباين الموجود والعمل على تقليص الفجوات فيه، ثم تقديم المعالجات والحلول لتقليص الفجوة بين القانون المدني والمعايير الشرعية.

مشكلة البحث

بعد أن انتشرت تطبيقات صيغة الإجارة المنتهية بالتملك طوال هذه السنوات (من 2002م إلى 2020م)، كان من الطبيعي نشوء بعض النزاعات القضائية والقانونية بين البنوك الإسلامية وبعض العملاء من الأفراد والشركات خصوصا بعد الأزمة المالية العالمية أو أزمة الرهن العقاري (2008) التي ساهمت في إفلاس أو تعثر العديد منهم، إلا أن الأمر غير المتوقع هو سريان الإجراءات القضائية وصدور الأحكام التي كانت مفاجأة للبنوك الإسلامية في البحرين بإعادة تكييف عقود الإجارة المنتهية بالتملك واعتبارها من قبيل القرض أو بيعا بالتقسيط، وذلك ابتداءً من العام (2010) إلى العام (2019)، ومنها على سبيل المثال ما صدر من محكمة التمييز في 10 يناير 2017م في قضيتها المرفوعة برقم 3/12985/2010/02 المتعلقة بالطعن الصادرين من أحد البنوك الإسلامية وإحدى الشركات التجارية برقم 330،326/2014/10، ونظرا لكون القضاء ينظر للقضية المعروضة وفقا لما جاء في القوانين الوضعية الملزم بتطبيقها الأمر الذي غفلت عنه البنوك الإسلامية ولم تظن أن تؤول الأوضاع إلى ما آلت إليه بالرغم من أنها ملزمة بتطبيق المعايير الشرعية التي تصدرها (الأيوبي) التي ألزم بها مصرف البحرين المركزي البنوك الإسلامية.

ونظرا لخطورة هذه الأحكام خصوصا وأن محكمة التمييز أيدتها، قامت البنوك الإسلامية بعدد من التحركات بقيادة مصرف البحرين المركزي، وتنتج عن هذا كله التوصل إلى إصدار تشريع عاجل بقانون رقم

¹ انظر، محاكم البحرين، لائحة دعوى 2019 من مبادئ أحكام محكمة التمييز، في موقع المجلس الأعلى للقضاء البحريني.

(١٤) لسنة ٢٠٢٠م بتعديل بعض أحكام قانون مصرف البحرين المركزي في نص المادة (٣٩) فقرة (ج) على "خضوع المعاملات والعقود التي تبرمها المؤسسات المالية الخاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية للمعايير الشرعية التي يصدر بتحديددها قرار من المصرف المركزي، ولا يعتد بأية أحكام أخرى بخلاف تلك المعايير".^٢ بالإضافة لما سبق فإنه وحتى صدور التشريع الحديث المشار إليه فإن المشكلة لم تنته بعد، ولا يزال أمام البنوك الإسلامية العديد من التحديات تتمثل في مراجعة تطبيقاتها والتأكد من كونها مطابقة للمعايير الشرعية، والتحقق من عقودها ومنتجاتها، ويتمثل التحدي الآخر في الجانب القضائي الذي لا يزال يفتقر إلى المحاكم المتخصصة أو القضاة المتخصصين بالنظر في المعايير الشرعية، والذي سيحتاج بداية إلى التعرف على الفروقات بين القوانين المدنية والمعايير الشرعية. أضف إلى ذلك أن الفجوة بين المعيار الشرعي والقانون لا تزال موجودة عند صياغة العقود وتطبيقها مما يفتح المجال أمام تفسيرات متعددة لها.

لهذا سيتعرف هذا البحث على ما إذا كانت هناك فروق قانونية وشرعية في تطبيقات الإجارة المنتهية بالتمليك كعينة من عينات المنتجات المالية الإسلامية لكونها أهم صيغ المنتجات المالية الإسلامية ولكون الأحكام القضائية صدرت من خلال النزاعات الناشئة منها.

مساهمة البحث وأهميته

سيحقق هذا البحث المساهمات التالية:

- التأسيس للمزيد من الدراسات والأبحاث المقارنة بين المعايير الشرعية والقوانين المدنية داخل وخارج مملكة البحرين فيما يتعلق بالمعاملات المالية الإسلامية.
- تقليص الفجوات بين المعايير الشرعية والقوانين المحلية.
- سيستفيد من البحث المتخصصون في القطاع الشرعي من المراقبين الشرعيين وأعضاء هيئات الرقابة الشرعية، والمشتغلين في السلك القانوني من المحامين والمستشارين القانونيين، بالإضافة إلى القضاة والمحكمين. كما سيستفيد منه المؤسسات المالية الإسلامية، ومصرف البحرين المركزي، والمجلس الأعلى للقضاء والمحاكم، وغرفة البحرين للمنازعات، ومكاتب المحاماة، وجمعية مصارف البحرين.

وانطلاقاً من أسئلة وأهداف البحث، سيتبع البحث المنهج التالي:

^٢ الجريدة الرسمية، العدد ٣٤٨٢، ٢٩ يوليو ٢٠٢٠، ص ٣٧.

منهج البحث

سينهج البحث المنهج النوعي المقارن المتمثل في الحصول على البيانات من خلال الاستعانة بالمراجع الرئيسية كالكتب والأبحاث المنشورة والمحكمة بالإضافة لطريقة المقابلة شبه المنظمة، وذلك من خلال استطلاع رأي ثلاث فئات، فئة القضاة والمحكمين، وفئة القانونيين من محامين ومستشارين قانونيين، وفئة أعضاء هيئات الرقابة الشرعية (وسياقي تفصيل آلية المقابلات)، وذلك بغرض تحليل ومقارنة الفروق بين المعيار الشرعي للأيوبي والقانون المدني البحريني في الإجارة المنتهية بالتمليك وأحكامها.

وسيسلك البحث أيضا المنهج الاستقرائي والاستنتاجي، حيث سيتم استخدام المنهج الاستقرائي من خلال استنباط نقاط الاختلاف والاتفاق من الوقائع المتمثلة في المعايير الشرعية والقوانين الوضعية، وسيتم استخدام المنهج الاستنتاجي من خلال استنتاج الأفكار والمبادئ وصولاً للنتائج من خلال المقارنة بين المعايير الشرعية والقوانين الوضعية.

نتائج البحث

توصل الباحثان إلى أن هناك توافقاً تاماً بين المعيار الشرعي والقانون المدني والتجاري البحريني في أحكام الإجارة بنسبة ٥٤٪، وتوافق جزئي بنسبة ١٣٪، وتعارض بنسبة ١٣٪، فيما توجد بعض النقاط التي تطرق إليها في مصدر واحد دون الآخر بنسبة ٢٠٪. وأن ٧٠٪ من نقاط التعارض يمكن التوفيق بينهما دون تغييرات جوهرية، وإن أهم اختلاف بينهما يتمثل في الفائدة عند التأخر في السداد. ويوصي الباحثان بإجراء المزيد من الدراسات حول أهم الاختلافات بين القوانين المحلية والمعايير الشرعية، وإعادة إجراء دراسة شاملة للمعايير الشرعية لبحث الفجوات ونقاط الضعف التي قد يتم من خلالها التأثير على البنوك الإسلامية وعقودها، كما يوصي الباحثان بإعداد قانون مستقل للبنوك بشكل عام والبنوك الإسلامية بشكل خاص لضمان علاج المشكلات التي قد تنشأ، إضافة إلى أهمية تغطية نقص الكوادر المتخصصة في السلك القضائي.

حدود البحث

الحدود الموضوعية: سيلتزم الباحثان بموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك لكونها أهم المنتجات المالية الإسلامية المطبقة في البنوك الإسلامية في مملكة البحرين وأكثرها استخداماً بالإضافة إلى أن المنازعات المالية صدرت من المعاملات القائمة عليها، كما سيلتزم الباحثان بعقد المقارنة بين المعيار الشرعي للأيوبي من جهة كممثل للشرعية الإسلامية دون الدخول في تفاصيل أو مراجع فقهية أخرى أو اختلافات المذاهب، وفي القوانين المحلية البحرينية ذات العلاقة بالإجارة كالقانون المدني وبعض أحكام القانون التجاري.

الحدود المكانية: سيتناول البحث تجربة مملكة البحرين والقوانين الواردة فيها باعتبار رائدة في مجال الصيرفة الإسلامية على مستوى العالم، ولكون هيئة المحاسبة والمراجعة (الأيوبي) نشأت على أرضها.

الدراسات السابقة

تناولت بعض الدراسات موضوع الإجارة المنتهية بالتملك من الناحية الشرعية أو القانونية أو المقارنة بينهما، إلا أنه - في حدود ما اطلع عليه الباحثان - ما تزال هناك فجوة تتمثل بعدم وجود مقارنة مفصلة بين معيار الإجارة الشرعي للأيوبي مع القوانين المحلية المنظمة للإجارة المنتهية بالتملك.

وقد قسم الباحثان الدراسات بحسب نوعها، وذلك لكي يسهل على القارئ التعرف على أنواع تلك الدراسات وتصنيفها، ولم يتم اختيار الترتيب الموضوعي أو التاريخي لصعوبة تقسيم موضوعات الدراسات بناء على البحث، ولعدم وضوح تاريخ بعض الدراسات، وتتمثل أهم الدراسات بالتالي:

تناولت جل الدراسات التي عثر عليها الباحثان موضوع الإجارة المنتهية بالتملك من حيث التعريف الشرعي واللغوي والقانوني بالإضافة إلى أنواع وتطبيقاتها المصرفية، وقد تناول البحث المتعلق بعقد الإجارة المنتهية بالتملك -دراسة مقارنة، لهيام الزيدانيين،^٣ بالإضافة إلى بحث عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون لعوجان هوميل،^٤ على التكييف الفقهي والقانوني للإجارة المنتهية بالتملك، ومناقشة بعض المسائل الفقهية اللازمة للبحث، ثم مناقشة الحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك من خلال استعراض آراء المجيزين والمانعين ومناقشتها، والتطرق لبعض القضايا القانونية فيها، ونحى نفس المنحى بحث الإيجار المنتهي بالتملك لسمير جاب الله،^٥ ومقال التأجير التمويلي - الإجارة المنتهية بالتملك لرجب أبو مليح،^٦ والإجارة المنتهية بالتملك، المفهوم وأنواعها وأحكامها وعقودها

^٣ الزيدانيين، هيام. (٢٠١٢). عقد الإجارة المنتهية بالتملك -دراسة مقارنة، مجلة علوم الشريعة والقانون.

^٤ هوميل، عوجان وليد. (٢٠١١). عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون. المجلة الأردنية في القانون والعلوم والسياسة.

^٥ جاب الله، سمير. (٢٠٠٧). الإيجار المنتهي بالتملك. مجلة المعيار الجزائرية.

^٦ أبو مليح، رجب. (٢٠١٧). التأجير التمويلي - الإجارة المنتهية بالتملك. الدار العربية للعلوم ناشرون.

لصادق الشمري،^٧ والتأجير المنتهي بالتمليك لسلمان آل الشيخ،^٨ ومقال الإجارة المنتهية بالتمليك لمحمد جعواني.^٩

أما بحث الشروط الجزائية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك لعدد من الباحثين،^{١٠} فقد تطرق بالإضافة للقضايا آنفة الذكر إلى الشرط الجزائي في الإجارة المنتهية بالتمليك وتعريفه وغرامات التأخير وبدائلها الشرعية، وأوصى الباحثون بإجراء المزيد من الدراسات المعمقة حول حكم الشروط الجزائية في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك؛ لأهمية هذا العقد وانتشار التعامل به في البنوك الإسلامية في العالم الإسلامي. وهذا البحث كان كافياً في موضوعه الذي تناوله بجانبه الشرعي بشكل مركز ثم القانوني بشكل جزئي.

كما اطلع الباحثان على عدد من الأبحاث المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك ومقارنتها ببعض قوانين الدول العربية أو المعايير الدولية الأخرى، ومنها بحثٌ بعنوان معيار الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين "دراسة مقارنة" لمحمد حماد^{١١} الذي تفرد بدراسة أوجه الشبه والاختلاف بين معيار الإجارة المنتهية بالتمليك في المعايير الإسلامية للأيوبي، ومعايير الإيجار الدولي المحاسبي. وقد تميز هذا البحث بالمقارنة بين الجوانب الشرعية والمحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك والتطرق المحدد لمعيار الإجارة التابع للأيوبي، إلا أنه يختلف عن بحثنا في أن هذا البحث عقد المقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي، ولم يتطرق للجوانب القانونية والقضائية للإجارة المنتهية بالتمليك. وكذلك ما يتعلق بالبحث المعنون بالتمويل عن طريق الإيجار المنتهي بالتمويل، قراءة نقدية في نظام الإيجار السعودي لإيمان القناني،^{١٢} الذي احتوى قراءة نقدية فقهية للإشكالات الشرعية على نظام التأجير التمويلي من خلال قرارات المجمع والهيئات الشرعية الخاصة بموضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، ثم تطرق للإشكالات التطبيقية الواردة على نظام التأجير التمويلي، والسماح العامة لنزاعات عقود الإيجار المنتهي بالتمليك في ساحة القضاء السعودي. حيث تميز هذا البحث بكونه قد تطرق لأهم القضايا الخاصة بالنزاعات المالية في الإجارة المنتهية بالتمليك في

^٧ الشمري، صادق. (٢٠١٩). الإجارة المنتهية بالتمليك، المفهوم وأنواعها وأحكامها وعقودها.

^٨ آل الشيخ، سلمان. (١٤٣٦هـ). التأجير المنتهي بالتمليك. <https://qawaneen.blogspot.com/2019/10/blog-post.html?m=1>

^٩ جعواني، محمد. (٢٠٢١). الإجارة المنتهية بالتمليك. <https://www.islamanar.com/mohamed-jawani-4/>

^{١٠} مجموعة باحثين. (٢٠١٩). الشروط الجزائية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك. مجلة الجامعة العالمية بماليزيا.

^{١١} حماد، محمد. (٢٠١٩). معيار الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين "دراسة مقارنة". مجلة اقتصاد المال والأعمال.

^{١٢} القناني، إيمان. (١٤٣٣هـ). التمويل عن طريق الإيجار المنتهي بالتمويل، قراءة نقدية في نظام الإيجار السعودي. حولية جامعة الاسكندرية.

المملكة العربية السعودية، وتحليل الأحكام الصادرة ونقد تطبيقات الإجارة في البنوك الإسلامية. وكذلك ما يتعلق بالقانون الأردني في بحث بعنوان التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنا بالإجارة المنتهية بالتتمليك وفق الفقه الإسلامية^{١٣} لنسرين محاسنة، وتناول البحث موضوع التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتتمليك في الفقه الإسلامي، وصوره وتكليفاته، وقد بين البحث أهم نقاط الاختلاف بين الشريعة الإسلامية والقانون الأردني في بعض أحكام الإجارة المنتهية بالتتمليك. وكذلك بحث بعنوان تطبيقات الإجارة المنتهية بالتتمليك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة - دراسة فقهية لإبراهيم المنصوري،^{١٤} وقد تطرق البحث إلى مفهوم الإجارة وحكمها الشرعي والمقارنة بين الإجارة المنتهية بالتتمليك والإجارة الموصوفة في الذمة، وحالات تطبيقاتها في دولة الإمارات، وتقييم التطبيق فيها، كما تناول بحث الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتتمليك - دراسة مقارنة بين العقود الإسلامية والتقليدية لسالمي ياسين^{١٥} الاختلاف الواضح بين التجريبتين التقليدية والإسلامية من الناحية التطبيقية والمحاسبية وضرورة تعميم التجربة الإسلامية.

ومن الدراسات المهمة بحث جمال عطية بعنوان الجوانب القانونية لتطبيق عقد المراجعة،^{١٦} حيث تطرق البحث للمشاكل القانونية التي تواجه تطبيقات المراجعة في البنوك الإسلامية، ويهدف البحث لعلاج التناقض الرئيسي بين النظام المصرفي الإسلامي وبين القوانين المحلية التي تمنع على البنوك ممارسة الأعمال التجارية، وقد بين البحث أن عدم تحديد القانون واجب التطبيق للبنوك الإسلامية، وتوضيح الاستناد إلى الشريعة الإسلامية كمصدر لا يحل مشكلة التناقض بين الشريعة والقانون لكون الشريعة أو الفقه يحتوي على مذاهب واختلافات، وامتداد الصعوبات إلى تنظيم العقود والشركات والعمليات التجارية. وختم البحث بتوصيات للجهات القانونية وأخرى للبنوك الإسلامية. وبالرغم من قدم الدراسة إلا أنها كانت من أوائل البحوث التي تطرقت للتناقض بين الجوانب التطبيقية للأعمال المصرفية الإسلامية والقوانين المحلية.

^{١٣} محاسنة، نسرين. (٢٠٠٨). التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنا بالإجارة المنتهية بالتتمليك وفق الفقه الإسلامية. مجلة الشريعة، جامعة الكويت، ١٢١-١٨٤.

^{١٤} المنصوري، إبراهيم. (٢٠١٩) تطبيقات الإجارة المنتهية بالتتمليك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية في الإمارات العربية المتحدة - دراسة فقهية مقارنة. مجلة جامعة الشارقة، ١٦(٢)، ٧٤٧-٧٧٩.

^{١٥} ياسين، سالم. (٢٠٢٢). الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتتمليك - دراسة مقارنة بين العقود الإسلامية والتقليدية. مجلة مجاميع المعرفة. جامعة الجزائر، ٨ (١)، ٢٥٧-٢٧٦.

^{١٦} عطية، جمال. (١٩٩٠). الجوانب القانونية لتطبيق عقد المراجعة. مجلة جامعة الملك عبد العزيز - الاقتصاد الإسلامي، ٢، ١٣١-١٥٥.

أما الرسائل العلمية فلم تختلف عن مثلتها الأبحاث المحكمة في ما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك، حيث تطرقت رسالة بعنوان عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة لمحمد الرشيدى^{١٧} إلى بيان الإيجار التمويلي وأهميته وخصائصه، والملاحق القانونية له، ثم خصوصية العقد في مرحلة الانعقاد والآثار، وتطرق الباحث بعد ذلك إلى مفهوم التأجير التمويلي في الشريعة الإسلامية وموقف الفقه منه وضوابطه الشرعية وصوره وطبيعته، حيث هدفت الرسالة للمقارنة بين نظرة الشريعة والقانون لمفهوم الإيجار التمويلي والإشكالات الفقهية والقانونية الواردة فيه. أما رسالة النظام القانوني للإيجار المنتهي بالتملك لناصر الكتي،^{١٨} فقد تطرقت لماهية عقد الإيجار التمويلي وخصائصه والفروقات بينه وبين العقود الأخرى، وانعقاده وآثاره وانقضائه، وهدف البحث لبيان أحكام التأجير التمويلي ودراسة إمكانية تطبيقه في الواقع العملي والمشاريع العقارية. أما رسالة التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي لعلاء الدين خصاونة^{١٩} فقد تطرقت إلى الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي في ظل العقود التقليدية، ثم التكييفات القانونية والنظريات القانونية حيالها قديماً وحديثاً. وقد تفردت الرسالة في تطرقها للنظريات القانونية والمتعددة للإيجار التمويلي بشكل مفصل. وتناولت دراسة إبراهيم أبو الليل^{٢٠} بعنوان الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي إلى التعريف بالإيجار المنتهية بالتملك ونشأتها وعقد المقارنة بين أحكامها في الشريعة الإسلامية والقوانين المحلية، والفروق بين الإيجار المنتهية بالتملك وبعض العقود المشابهة لها. ويتميز البحث بالمقارنة الرصينة والمفصلة بين الشريعة والقانون فيما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك. وجاء بحث التأجير التمويلي رؤية إسلامية لأشرف دوابة،^{٢١} وعقد الإجارة في الفقه والقانون لمجموعة باحثين^{٢٢} مكررين لما تطرقت إليه الأبحاث المحكمة والرسائل حول البحث في مفهوم التأجير التمويلي، وصوره، ونشأته وأهم مزاياه، والتكييف الشرعي له، ويهدف البحث إلى وضع آلية إسلامية مقترحة لتطبيقه في البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية. أما بحث الإجارة المنتهية

^{١٧} الرشيدى، محمد. (٢٠١٠). عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة. رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة الشروط الأوسط.

^{١٨} الكتي، ناصر عبد الله. (٢٠١٣). النظام القانوني للإيجار المنتهي بالتملك. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا.

^{١٩} الخصاونة، علاء الدين. (٢٠٠٩). التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي. رسالة ماجستير. الأردن: الدار العلمية.

^{٢٠} أبو الليل، إبراهيم. (٢٠٠٨). الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي. موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي.

^{٢١} دوابة، أشرف. (٢٠٠٦). التأجير التمويلي رؤية إسلامية. بحث منشور في مؤتمر الجوانب القانونية للعمليات التمويلية - جامعة الكويت.

^{٢٢} مجموعة باحثين. (٢٠١٠). عقد الإجارة في الفقه والقانون. بنك التضامن.

بالتملك كأحد الوسائل البديلة للقروض البنكية لماء العينين الزويهار^{٢٣} فقد تميز بعقد مقارنة رصينة بين الشريعة والقانون حول الإجارة المنتهية بالتمليك، وتطرق لعدد من تجارب الدول المختلفة كالمغرب وإيران وغيرها. إلا أن البحث بطبيعة الحال لم يتطرق للجوانب القضائية للإجارة المنتهية بالتمليك.

أما بحث محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16 لمحمد شموط^{٢٤} فقد بين عدم وجود اختلافات جوهرية بين محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المعيار الشرعي للأيوبي بالمقارنة مع المعيار الدولي، كما استعان الباحث بكتاب المدخل في مبادئ القانون البحريني لخالد أحمد،^{٢٥} وهو كتاب علمي محكم تنطبق عليه معايير البحث المنشور المقيم، حيث يبين الكتاب أهم النقاط القانونية ومصادر القانون والقاعدة القانونية في مملكة البحرين بالمقارنة مع القانون المصري. ويعتبر الكتاب من أهم الكتب التي تطرقت لمبادئ وأحكام القانون البحريني من مصادر القانون والتشريعات، وبالرغم من كونه كتاب قانوني فقط إلا أنه بين أهم القواعد القانونية للقانون البحريني. وكذلك كتاب النظرية العامة للعقد-دراسة مقارنة- لعبد المنعم خليفة،^{٢٦} وهو كتاب تحدث عن تعريف العقد وتقسيماته، وأركانه، وآثاره، وبطلانه، مع عقد بعض المقارنات بين القوانين المحلية السعودية والفقهاء الإسلامي. كما اطلع الباحث على كتاب بعنوان عقد الإيجار في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء،^{٢٧} وهو كتاب يبين أهم قضايا الإيجار من أركان وأجرة والتزامات الأطراف والفسخ والصيانة وغيرها، وذلك من منظور قانوني مقارنة بين القوانين المصرية والليبية والعراقية والسودانية واللبنانية، مع التطرق لآراء فقهاء القانون وتفسيراتهم، بالإضافة إلى مقتطفات من الأحكام القضائية في بعض الدول حول الإجارة، ويتميز الكتاب بكونه قانوني بشروحاته وقضائي بأحكامه المقارنة. إلا أن الكتاب لم يتناول الجوانب التطبيقية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وما شابها.

^{٢٣} الزويهار، ماء العينين. (٢٠١٨). الإجارة المنتهية بالتمليك كأحد الوسائل البديلة للقروض البنكية.

<https://www.mohamah.net/law->

^{٢٤} شموط، محمد مروان. (٢٠٢٠). محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن

الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16. جامعة كاي.

^{٢٥} أحمد، خالد. (٢٠١٠). المدخل في مبادئ القانون البحريني، جامعة العلوم التطبيقية. جامعة العلوم التطبيقية.

^{٢٦} خليفة، عبد المنعم. (٢٠١٨). النظرية العامة للعقد-دراسة مقارنة. السعودية: خوارزم العلمية.

^{٢٧} عبد الوهاب، أحمد، وسيد، إبراهيم. (٢٠١٨). عقد الإيجار في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء. القاهرة:

دار العدالة.

الفجوة العلمية

يلاحظ من خلال ما سبق سرده أن الدراسات السابقة تنقسم من حيث طرحها إلى مجالات متعددة؛ فمنها أبحاث ذات طابع شرعي، وهذا النوع من الدراسات تتميز بدراسة الإجارة المنتهية بالتملك من الناحية الشرعية مع بيان أحكامها وأنواعها وصورها وتطبيقات البنوك الإسلامية لها، وقد خلصت هذه الأبحاث إلى شرعية منتج الإجارة المنتهية بالتملك والتأكيد على أهميته، مع اقتراح بعض منها لتعديلات إجرائية عليها، وتتوافق هذه الأبحاث مع الرسالة في التطرق لأحكام الإجارة المنتهية بالتملك وتعريفاتها من الناحية الشرعية وصورها المصرفية، إلا أن هذه الأبحاث لم تتطرق إلى المعايير الشرعية للأيوبي وهو صلب موضوع الرسالة الرئيسي، وهي المقارنة بين المعايير الشرعية للأيوبي والقوانين المحلية البحرينية. أما النوع الثاني من الأبحاث فهي ذات صبغة قانونية تميز بعضها بالمقارنة والتركيز على الجوانب الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك بالإضافة إلى التأسيس القانوني المفصل، مع تطرق بعضها لمقارنة واضحة بين القانون والشريعة أو التطرق لبعض النزاعات القضائية مع اقتراح بعض الحلول لسد الفجوات. وهذه الأبحاث بالرغم من مناقشتها العلمية للإجارة بين المفهوم الشرعي والقانوني، إلا أنها تفتقر إلى المقارنة بين المعايير الشرعية للأيوبي والقانوني المدني البحريني. وبناء على ما سبق يرى الباحث أن الفجوات العلمية في الأبحاث والدراسات السابقة تتمثل في عدم الربط بين الجانب الشرعي المتمثل في معايير الأيوبي، وبين الجانب القانوني المتعلق بالقانون المدني والتجاري البحريني. وهو ما سيحرص عليه الباحث لتوفره في بحثه.

عقد الإجارة المنتهية بالتملك وارتباطه ببعض العقود الأخرى

التعريف بعقد الإجارة المنتهية بالتملك

من خلال استقراء كلام الفقهاء نجد أنهم استعملوا مصطلح العقد في اصطلاحين: أحدهما وهو المشهور "الربط الحاصل بين كلامين، والثاني إنشاء التصرف المبني على تصميم وعزم أكيد سواء استبد به واحد أم اشترك فيه أكثر من واحد. كما يعرف من فقهاء الشريعة الإسلامية بأنه ارتباط القبول بالإيجاب شرعا على وجه يظهر أثره في المعقود عليه".^{٢٨} أما عند القانونيين "فلا يوجد تعريف معتبر لدى فقهاء القانون للعقد، لكن استقر جمهورهم على تعريفه بأنه توافق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنجائه".^{٢٩}

^{٢٨} حماد، نزيه. (٢٠٠٨). معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء. دمشق: دار القلم، ص ٢٠.

^{٢٩} السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (د.ت). الوسيط في شرح القانون المدني. بيروت: دار إحياء التراث العربي، ج ١، ص

أما الإجارة فقد عرفها المشرع البحريني في المادة رقم ٥٠٥ بأنها "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة لقاء أجره معلومة"^{٣٠}، وهو تعريف مشترك بين عدد من القوانين العربية كالمصري والعراقي والسوداني واللبناني والتونسي،^{٣١} وجاء في المعيار المحاسبي للأيوبي بأنها "تمليك منفعة بعوض، وأضاف بعضهم في التعريف قيد (التأقيت)"^{٣٢}. أما الإجارة المنتهية بالتمليك فهي "لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة واقتزن بها وعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدتها أو أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المعتمدة في المعيار الشرعي. وقد تأكدت مشروعيتها بقرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي"^{٣٣}. وتدرج الإجارة في الفقه الإسلامي ضمن العقود المسماة، وهي التي أقر التشريع لها اسماً يدل على موضوعها الخاص وأحكامها أصلية تدل على انعقادها.^{٣٤} ويستخدم فيها هذا المصطلح وكذلك مصطلح (الإجارة مع الوعد بالتمليك)، و(الإجارة التمليلية)، و(التأجير المنتهي بالتمليك)، فالكل بمعنى واحد وهو أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل، وتنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر.^{٣٥}

ويعني الباحث بالإجارة المنتهية بالتمليك في البحث بأنها المطبقة لدى البنوك الإسلامية في مملكة البحرين التي اعتمدت من هيئات الرقابة الشرعية وما يتصل بها من وثائق ورسائل وضمائم ووكالات وإجراءات خاصة بها.

الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والبيع الإيجاري (اللينج) أو البيع بالتقسيط

تختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن البيع الإيجاري المعمول به في البنوك التقليدية والذي يطلق عليه عدد من المسميات كالبيع بالتقسيط، أو الإيجار التمويلي أو اللينج أو الشراء التأجيري وغيرها بأن البيع الإيجاري يطبق فيه أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكية العقار إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط في الأجرة دون وجود عقد مستقل للتمليك، فهي معاملة تمويلية وليس أكثر من اتفاقية ضمان للمبلغ المقدم كتمويل إلى المستأجر، ويشمل الانتقال الفعلي لكل المغام والمغارم المرافقة للملكية إلى

^{٣٠} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣١.

^{٣١} عبد الوهاب، وإبراهيم سيد. مصدر السابق، ص ٧.

^{٣٢} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص ٣٩٣.

^{٣٣} المصدر السابق، ص ٢٦٠، ٢٧٠.

^{٣٤} حماد، معجم المصطلحات الاقتصادية، ص ٢١.

^{٣٥} القره داغي، علي. (٢٠١٣). بحوث في فقه المعاملات المالية الإسلامية. بيروت: دار البشائر الإسلامية، ط ٢، ج ٥، ص ٦١٧.

المستأجر،^{٣٦} أما الإجارة المنتهية بالتملك فتطبق عليها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة ثم يحصل التملك للمستأجر^{٣٧} بعقد مستقل، والبيع بالتقسيط هو بيع بثمن مؤجل بدفع على أقساط معلومة وفي أوقات محددة وأكثر من الثمن الحال.

وقد اختلف الفقه القانوني والقضاء في تكييف البيع الإيجاري، حيث ذهب البعض لاعتبار هذا العقد إيجاراً على شرط فاسخ وبيعا معلقا على شرط واقف، والشرط بالنسبة للعقدين هو الوفاء بكافة الأقساط، فإذا تحقق الشرط فيفسخ الإيجار وأنتج البيع أثره، وذهبت بعض الأحكام القضائية لاعتباره إيجاراً استناداً لقصد المتعاقدين، في حين ذهب البعض الآخر إلى أن الأطراف قصدا منذ البداية لإبرام عقد بيع وإن ستره في صورة إيجار، أما المشرع المصري فنص نصاً صريحاً على أن البيع الإيجاري هو بيع احتفظ فيه البائع بالملكية لحين الوفاء بالأقساط،^{٣٨} واعتبره بيع تقسيط معلق على شرط سداد كامل الثمن، لأن الأجرة التي يدفعها المستأجر تعتبر بمثابة قسط من الثمن.

ويرى السنهوري بأنه يرتبط بمصطلح البيع الإيجاري (Leasing) الذي تناوله فقهاء القانون مسميات الإيجار الساتر للبيع، ويسمى أيضاً البيع الإيجاري، أو الإيجار المملّك، وغرضه إخفاء البيع تحت ستار الإيجار لأن لا تنتقل الملكية إلى المشتري بمجرد العقد بحيث يصف المتعاقدان العقد بالإيجار، والأقساط بالأجرة، ثم يتفقان على أنه إذا وفي المشتري بهذه الأقساط انقلب الإيجار بيعا وانتقلت ملكية المبيع للمشتري، وقد يتفقان على زيادة الأجرة عن مجموع الأقساط باعتبارها جزءاً من ثمن البيع، فإذا وفاها جميعا ففوقها مبلغ إضافي انقلب الإيجار بيعا باتا،^{٣٩} ولهذا النوع من العقود ثلاثة صور، وهي:

١. الصورة الأولى: الإيجار الساتر للبيع، ويتحقق إن كان قصد العاقدين البيع بالتقسيط، ويخاف البائع من عدم التزام المشتري بدفع الثمن، فلا يتم ذكر البيع حتى لا تنتقل ملكية العقار للمشتري، ويعتبر بيعا محضاً وتسري عليه أحكام البيع.
٢. الصورة الثانية: الإيجار المقترن بوعده بالبيع ولكن النية فيه وعد بالتقسيط، فالمتعاقدان يريدان بيعا بالتقسيط ابتداءً لكنه معلق بوفاء المستأجر بالأقساط، ويكون قانوناً بيعا لا إيجاراً.
٣. الصورة الثالثة: الإيجار الجدي المقترن بوعده بالبيع، وتكون الأجرة فيه مناسبة للعين وليست أقساطاً للثمن، والثمن الموعود به عند البيع جدياً مستقلاً عن أقساط البيع، ولا يتم البيع تلقائياً بنهاية المدة

^{٣٦} أيوب، النظام. (٢٠٠٩). المال في الإسلام. الإمارات: مؤسسة محمد بن راشد، ص ٤٦٤.

^{٣٧} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص ٢٦٠.

^{٣٨} النجيدة، علي. (٢٠٠٣). الوجيز في عقد البيع. القاهرة: دار النهضة العربية، ص ١٥-١٦.

^{٣٩} السنهوري، مصدر السابق، ج ٤، ص ١٤٩-١٥٠.

المحددة، وإنما بعقد جديد، ففي هذه الحالة يكون العقد إيجاراً لا بيعاً بالتقسيط.^{٤٠}

ويلاحظ الباحث من كلام السنهوري أنه اعتبر جميع أنواع الإجارة المرتبطة بالبيع بيعاً سوى ما سماها الإجارة الجدية، وقيد معيار الجدوية بثلاثة ضوابط، الأول هو مناسبة الأجرة للعين، والثاني استقلالية الأجرة عن قسط البيع، والثالث البيع بعقد جديد، وعند البحث في تطبيقات البنوك الإسلامية نجد كما سيأتي لاحقاً أنها تلتزم بالضوابط الثالث في جميع التطبيقات، وتلتزم بالضابط الثاني في بعض التطبيقات، بينما لا تلتزم بالضابط الأول.

إلا أنه عند التمحيص والمقارنة نجد أن الإجارة المنتهية بالتملك التي تطبقها البنوك الإسلامية تختلف عن البيع الإيجاري أو البيع بالتقسيط في تملك البنك الإسلامي العين ويضمن تبعه هلاكها في الإجارة المنتهية بالتملك، بينما تخرج الملكية عن البنك ويتحول الضمان للمشتري في البيع بالتقسيط، وأن المشتري بالتقسيط إذا أحل بالوفاء فيعتبر مديناً، أما المستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك فيسقط حقه في البقاء إذا عجز عن دفع رسوم الإيجار،^{٤١} بالإضافة إلى التزام المالك المؤجر في الإيجار المنتهي بالتملك بتحمل تكلفة الصيانة والتأمين على العقار على عكس البيع الإيجاري. وأن عملية الإجارة المنتهية بالتملك تحتوي على عقد إيجار ثم عقد ناقل للملكية يتمثل في البيع أو الهبة، والضمان يكون على المؤجر طيلة العقد، بينما تحوي عملية البيع بالتقسيط عقداً واحداً فقط تنتقل بموجبه الملكية بمجرد العقد إلى المشتري تلقائياً دون عقد جديد. كما أنه إذا عجز المشتري في البيع بالتقسيط عن إتمام سداد الأقساط بسبب الإفلاس، ووجد عين المبيع في التفلية لم يستطع البائع استرداده فهو كقسمة الغرماء، أما الإجارة المنتهية بالتملك فالعين المؤجرة باقية على ملك المؤجر، وإذا أفلس المستأجر أو عجز عن سداد الأقساط استرد المؤجر العين لأنها باقية في ملكة، وما دفع من أقسام فهو لقاء المنفعة المستوفاة من المستأجر، إلا أن المؤجر عليه مراعاة ما دفعه المستأجر من أجرة تملكية لكونها تزيد من ثمن المثل. كما يبدأ استحقاق الأجرة في البيع الإيجاري فور أن يدفع المؤجر ثمن شراء الأصل، أما في الإجارة المنتهية بالتملك فتبدأ الأجرة عند تسليم الأصل إلى المستأجر بشكل يمكن استخدامه،^{٤٢} وأخيراً فإنه يطبق على الإجارة المنتهية بالتملك جميع الأحكام الشرعية للإجارة، بينما تطبق أحكام البيع على عملية البيع بالتقسيط.^{٤٣}

^{٤٠} المصدر نفسه، ج ٤، ص ١٥٠ - ١٥٣.

^{٤١} هادي، وليد. (٢٠١٥). أصول ضبط المعاملات المعاصرة. قطر، ص ٣٤٥.

^{٤٢} أيوب، محمد. المصدر السابق، ص ٤٦٨.

^{٤٣} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، ص ٢٥٤.

صور وهيكلية عقد الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك صور كثيرة بعضها متولد من التطبيقات، وجميعها يستهدف تملك المستأجر للعين المأجورة، إذ لولا ذلك لكانت من قبيل عقد الإيجار التشغيلي المعروف، وقد حدد المعيار الشرعي والمحاسبي لها ستة صور حول ما اتفق عليه المتعاقدان وما أراده بهذا التعاقد من إيجار أو بيع أو إجارة ووعد بالبيع والوقت الذي تنتقل فيه الملكية، وهي:

- الصورة الأولى: الإجارة ثم الهبة.
- الصورة الثانية: الإجارة عن طريق البيع بثمن رمزي.
- الصورة الثالثة: الإجارة عن طريق البيع بثمن غير رمزي.
- الصورة الرابعة: الإجارة عن طريق البيع ببقية الأقساط.
- الصورة الخامسة: الإجارة ثم البيع التدريجي.
- الصورة السادسة: البيع ثم التأجير بنوعيه التشغيلي والمنتهي بالتملك.^{٤٤}

ويتبين من خلال ما سبق، وبعد النظر في تطبيقات البنوك الإسلامية أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يحتوي على عدد من العقود المرتبطة معه في عملية التمويل، إذ هو منظومة مركبة من عقد الشراء ثم الوعد ثم الإيجار مع الوعد ثم البيع أو الهبة، وقد تدخل فيه المشاركة بين الطرفين على العقار، كما يرتبط به أحيانا عقد الاستصناع عند الرغبة في البناء، ويتصل به أحيانا عقد الوكالة من المؤجر للمستأجر للصيانة، وعقد التأمين على العقار، وعقد رهن للعقار. ولعل الهيكلية المثلى التي يميل إليها الباحث هي الإجارة المنتهية بالتملك مع تسجيل العقار باسم البنك، ثم نقله بعقد بيع للمشتري.

^{٤٤} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية، ص ٤٠٢-٤٠٥.

أحكام عقد الإجارة المنتهية بالتملك

أحكام الأجرة: من خلال ما اطلع عليه الباحث في المعيار الشرعي والقانون المدني بين التالي:

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
تملك العقار	توافق جزئي	فصل في قضية التملك وأوجب لصحة عقد الإجارة أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها. ^{٤٥}	لم يتطرق القانون صراحةً لمسألة وجوب تملك المؤجر للعقار محل الإيجار. ^{٤٦}	أهمية نص القانون على وجوب تملك المؤجر للعقار قبل التأجير.
نوع الأجرة	توافق	يجوز أن تكون الأجرة أي مال ينتفع به ورضي به الطرفان من سلعة أو نقد أو خدمة أو حتى دين بين الطرفين يتم إيفاؤه بينهما. ^{٤٧}		
معلومية الأجرة	-	وجوب معلومية الأجرة، مع جواز تحديدها بمبلغ للمدة كلها أو بأقساط لأجزاء من المدة، كما يجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين. ^{٤٨}	لم يتطرق بشكل صريح لمعلومية الأجرة. ^{٤٩} واشترط بعض الفقهاء القانونيين أن تكون الأجرة جديفة وليست صورية أو تافهة وإلا بطل العقد. ^{٥٠}	وجود ثغرة في القانون تتمثل في عدم النص على معلومية الأجرة بشكل واضح وآلية تحديدها، وهناك ثغرة في المعيار الشرعي بعدم النص على الإجراء الشرعي عند عدم معلومية الأجرة.

^{٤٥} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٢.

^{٤٦} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ١.

^{٤٧} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٢، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٨.

^{٤٨} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، المصص ٢٤٨.

^{٤٩} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٢.

^{٥٠} عبد الوهاب، مصدر السابق، ص ٦٣.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
بدء سريان الإجارة	توافق	ابتداء الإجارة من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتدائها. ^{٥١}		اتفاق المعيار الشرعي مع القانون في إمكانية اتفاق الأطراف على تاريخ محدد للبدء، لكنهما اختلفا في الأصل المتبع في تحديد تاريخ بدء الأجرة، حيث ذهب القانون إلى أن الاتفاق هو الأصل، بينما يرى المعيار بأن تاريخ العقد هو الأصل، ويرى الباحث بأن هذا الاختلاف لا أثر له لوجود أحد الاختيارات في عقود الإجارة بشكل تلقائي.
مدة الإيجار	توافق جزئي	أوجب تحديد مدة الإجارة، إلا أنه لم يتطرق لحالة عدم تحديد مدة الإيجار. ^{٥٢}	لم يحدد مدة معينة للعقد. ^{٥٣}	هناك ثغرة في القانون تتمثل في عدم النص على وجوب تحديد المدة، وثغرة في المعيار الشرعي تتمثل في عدم بيان حالة عدم تحديد المدة في العقد.

^{٥١} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، المصدر السابق، ص ١٣٢، و هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٨.

^{٥٢} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٨.

^{٥٣} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٢، وقانون الإيجار، ص ٣.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
تعديل الأجرة	توافق جزئي	جواز الاتفاق بين طرفي العقد على آلية زيادة الأجرة اللاحقة. مع عدم تحديد نسبة الزيادة وعددها، وأحالتها إلى وجود مؤشر منضبط مع وضع حد أعلى وحد أدنى. ^{٥٤}	جواز الاتفاق بين طرفي العقد على آلية زيادة الأجرة دون شروط، مع تحديد نسبة الزيادة وعددها. ^{٥٥}	يعد موضوع زيادة الأجرة من المواضيع التي يكثر الخلاف فيها بين أطراف التعاقد، وينبغي تقييده وضبطه قدر الإمكان سواء في القانون أو المعيار الشرعي.

التزامات الأطراف

التزامات المؤجر: من خلال ما اطلع عليه الباحث في المعيار الشرعي والقانون المدني يبين التالي:

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
التزامات المؤجر				
تسليم المأجور	توافق	ضرورة وجود الانتفاع لصحة العقد مع تقييد المنفعة بالمباحة شرعاً، والاتفاق على بيان الجزاء المقرر عند فوات المنفعة	ضرورة وجود الانتفاع لصحة العقد، والاتفاق على بيان الجزاء المقرر عند فوات المنفعة. وأجاز للمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة عند الإخلال بالتسليم.	اتفاق القانون والمعيار في ضرورة وجود الانتفاع لصحة العقد مع تقييد المعيار للمنفعة المباحة شرعاً، والاتفاق على بيان الجزاء المقرر عند فوات المنفعة، حيث أجاز القانون للمستأجر فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بينما

^{٥٤} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٨.

^{٥٥} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٨.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
		المنفعة، وألزم بإنقاص الأجرة عند الإخلال بالتسليم. ويتحمل المؤجر مصاريف تسليم المأجور مع تفصيل في المصاريف وأنواعها. وتفصيل في وضع العين تحت تصرف المستأجر من خلال بيان آلية القبض الحقيقي والحكمي. ^{٥٦}	ويتحمل المؤجر مصاريف تسليم المأجور. وألزم المؤجر وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من تاريخ إخطاره وتمكينه من حيازتها حيازة قانونية أو فعلية. ^{٥٧}	ألزم المعيار بإنقاص الأجرة، وكذلك اتفق المعيار مع القانون على تحمل المؤجر مصاريف تسليم المأجور مع تفصيل المعيار في المصاريف وأنواعها، كما ألزم القانون المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من تاريخ إخطاره وتمكينه من حيازتها حيازة قانونية أو فعلية، أما المعيار ففصل في ذلك من خلال بيان آلية القبض الحقيقي والحكمي.
الصيانة	توافق	الصيانة الأساسية على المؤجر، والدورية على المستأجر، مع عدم جواز اشتراط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، مع جواز توكيل المستأجر بإجرائها على حساب المؤجر. ^{٥٨}	تميز القانون عن المعيار في بيان الجزاءات التي من الممكن للمستأجر اتخاذها ضد المؤجر غير الملتزم بالصيانة الأساسية والتي أغفلها المعيار الشرعي.	

^{٥٦} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٥ - ٢٤٧.

^{٥٧} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٢، وقانون الإيجار، ص ٦.

^{٥٨} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٢، و ص ٩؛ عبد الوهاب، وسيد. مصدر السابق، ص ١١٢؛ القانون المدني، ص ١٣٣، و ١٣٨؛ المعيار الشرعي، ص ٢٤٧.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
ضمان العقار	-	ضمان تبعة هلاك الشيء المؤجر يكون على المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، وأن العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير، كما أكد على أنه لا يجوز للمؤجر اشتراط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع. ^{٥٩}	لم يتطرق القانون لبيان المسؤولية القانونية لتحمّل ضمان تبعة هلاك العقار بين أطراف العقد، إلا أن النظام العام للقانون يلزم المؤجر بضمان الانتفاع وإلا التزم بالتعويض، ويشمل الضمان ضمان التعرض، وضمان العيوب الخفية. ^{٦٠}	وجود تباين في مقصود الضمان بين القانون الذي اعتبر أن الضمان يتمثل في تسليم العين المؤجرة صالحة للانتفاع مع ضمان العيوب الخفية، وبين المعيار الشرعي الذي أوضح أن المقصود بالضمان هو ضمان تبعة هلاك العين، ولم يبين المعيار صراحة ضمان المؤجر للتعرض منه أو لغيره، إلا أنه يفهم من نصوص المعيار تحقق ذلك مع التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع. كما لوحظ وجود غموض في بيان ضمان تبعة هلاك العقار في القانون.
التأمين	-	ألزم المؤجر بتحمل تكلفة التأمين على العقار. ولم يتطرق للتأمين على موجودات العقار من منقولات ولأنواع التأمين الأخرى. ^{٦١}	لم يحدد على من يقع عبء التأمين على العقار ضد الحريق وغيره. ولم يتطرق للتأمين على موجودات العقار من منقولات ولأنواع التأمين الأخرى. ^{٦٢}	أهمية بيان تفصيل التأمين وأنواعه وتحمل الأطراف له. والتطرق للتأمين على موجودات العقار من منقولات ولأنواع التأمين الأخرى.

^{٥٩} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥١.

^{٦٠} يكن، زهدي. (١٩٨٨). عقد الإيجار. بيروت: المكتبة العصرية، ص ٤١-٤٦.

^{٦١} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٢، و ص ٢٤٨،

^{٦٢} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٧.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
التزامات المستأجر				
استعمال المأجور	توافق	تقييد استعمال المأجور وفقا للاتفاق والعرف وأحكام الشريعة الإسلامية ودون الإضرار بالعقار وإلا ضمن المستأجر الإلتلاف. ^{٦٣}	تقييد استعمال المأجور وفقا للاتفاق والعرف ودون الإضرار بالعقار وإلا ضمن المستأجر الإلتلاف. ^{٦٤}	اتفاق المعيار مع القانون في تقييد استعمال المأجور وفقا للاتفاق والعرف ودون الإضرار بالعقار وإلا ضمن المستأجر الإلتلاف، وزاد المعيار كذلك الإلتزام بالمنفعة الشرعية المقبولة.
الوفاء بالأجرة	توافق	عدم وجود نص صريح، لكن يفهم من نصوص المعيار وجود هذا الإلتزام بالوفاء بالأجرة. ^{٦٥}	وجود نص صريح مع تفصيل. ^{٦٦}	

^{٦٣} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٧.

^{٦٤} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٧.

^{٦٥} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٨ - ٢٥٠.

^{٦٦} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٧.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
رد المأجور	-	غير متصورة في المعيار الشرعي لانتقال الملكية إلى المستأجر بإحدى الطرق الشرعية. ^{٦٧}	إلزام المستأجر برد المأجور وملحقاته عند انتهاء الإيجار. ^{٦٨}	-
الصيانة الدورية	توافق	إلزام المستأجر بإجراء الصيانة التأجيرية للعين المؤجرة. ^{٦٩}	-	-
الضمانات	توافق	ذكر بشكل مجمل ومفصل في معيار الضمانات ما يمكن للمؤجر أخذه من المستأجر، وكذلك يبيّن جزءاً منها في معيار الإجارة. ^{٧٠}	التطرق للموضوع بشكل مجمل. ^{٧١}	وجود ثغرة في القانون تتمثل في عدم بيان مقدار استيفاء المؤجر من الضمانات عن عدم دفع المستأجر للإيجار بعكس المعيار الشرعي

طوارئ الإجارة : من خلال ما اطلع عليه الباحثان في المعيار الشرعي والقانون المدني يتبين التالي:

^{٦٧} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥٠.

^{٦٨} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٩.

^{٦٩} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٨، وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٧.

^{٧٠} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٩ - ٢٥٠.

^{٧١} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٩.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
الهلاك الكلي	توافق	انفساخ العقد مع تفصيل في رد الفرق بين الأجرة الفعلية وأجرة المثل في الإجارة المنتهية بالتملك. ^{٧٢}	انفساخ العقد. ^{٧٣}	-
الهلاك الجزئي	توافق	منح حق الفسخ أو تعديل الأجرة. ^{٧٤}	اتفاق القانون المدني والمعيار الشرعي على انفساخ العقد عند الهلاك الكلي، ومنح حق الفسخ أو تعديل الأجرة عند الهلاك الجزئي. مع تفصيل المعيار في رد الفرق بين الأجرة الفعلية وأجرة المثل في الإجارة المنتهية بالتملك.	
ضمان العيب	توافق	ألزم المؤجر بضمان العيب مع عدم جواز اشتراط البراءة من العيوب، وتكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعدد وتقصير، لأنه من قبيل الأمانة عند المستأجر. ^{٧٥}		-

^{٧٢} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥١-٢٥٢، و ٩٢٥.

^{٧٣} عبد الوهاب، وسيد. المصدر السابق، ص ١٣٤، ووزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٤.

^{٧٤} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٤؛ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥١، و ٢٤٧، و ٩٢٦.

^{٧٥} عبد الوهاب، وسيد. المصدر السابق، ص ١٩١؛ وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٣٦؛ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٧، و ٢٥١.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
تعدد المستأجرين	توافق	عدم صحة إبرام عقد إيجار مع مستأجر آخر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقي في مدتها. ^{٧٦}		فصل المعيار من خلال إجازته إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة (ترادف الإجازات)، لأن كل إجارة منها تكون لاحقة للأخرى، وليست متزامنة مع بعضها، ^{٧٧} بينما لم يتطرق القانون لهذا الموضوع.
التأجير من الباطن	توافق	السماح للتأجير من الباطن بشرط موافقة المؤجر كتابيا. ^{٧٨}		-
انتهاء الإجارة	توافق جزئي	تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، وعند التجديد تكون بأجرة المثل لكونها إجارة منتهية بالتمليك تحولت إلى إجارة تشغيلية بعد استنفاد البنك للأجرة المستحقة له. ^{٧٩}	تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، وتتجدد بذات الشروط السابقة. ^{٨٠}	اتفاق المعيار الشرعي والقانون على أن الإجارة تنتهي بانتهاء مدتها مع اختلافهما في تفاصيل التجديد وحالة بقاء المستأجر، إذ اعتبر القانون أن الإجارة تتجدد بذات الشروط السابقة، أما المعيار فاشتراط أن تكون بأجرة المثل لكونها إجارة منتهية بالتمليك تحولت إلى إجارة تشغيلية بعد استنفاد البنك للأجرة المستحقة له.

^{٧٦} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ٧.

^{٧٧} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٥.

^{٧٨} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٤١، و قانون الإيجار، ص ٩، و هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٤٣.

^{٧٩} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥٣، و ص ٩٢٦.

^{٨٠} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ١٤٢، و ص ١٤٤، و قانون الإيجار، ص ١٠.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
وفاة أحد المتعاقدين	توافق	لا تنتهي بوفاة أحد المتعاقدين، مع جواز فسخ العقد من ورثة المستأجر إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجاتهم. ^{٨١}	اتفاق القانون والمعيار على أنه لا يفسخ عقد الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين، واتفقا عند وفاة المستأجر على انتقال الإيجار لورثته ولهم حق الفسخ إن أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجاتهم، أما وفاة المؤجر فلم يتطرق المعيار الشرعي لها، واعتبر القانون فيها أن من حق الورثة التمسك بالأجرة، ومع ذلك لا يكون الإيجار نافذا في حقهم بغير رضاهم.	
انتقال ملكية العين المؤجرة	-	يحق للمؤجر بيع العين لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر. ^{٨٢}	يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية. ^{٨٣}	يلاحظ أن القانون قصد الإجارة التشغيلية في سريان العقد للمالك الجديد، أما المعيار فتطرق لعملية بيع العقار لغير المستأجر لكونها إجارة منتهية بالتمليك

^{٨١} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ١٤٣؛ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥٢، وص ١٠٩٠.

^{٨٢} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٢٥١.

^{٨٣} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ١٠.

البند	النتيجة	المعيار الشرعي	القانون المدني	الملاحظات والتوصيات
إخلاء العين المؤجرة	-	لم يتطرق لموضوع إخلاء المأجور، إلا أنه أجاز الاتفاق على الفسخ بالشرط إذا اتفق الطرفان عليه. ^{٨٤}	فصل في حالات إخلاء العين المؤجرة. ^{٨٥}	أهمية بيان حالات إخلاء العين المؤجرة في المعيار
الشرط الجزائي (غرامة التأخير). ^{٨٦}	تعارض	منع الفوائد على التأخير، وإجازة التعويض عند الضرر بتقدير القاضي، مع إجازة فرض الالتزام بالتبرع على المدين المماطل. ^{٨٧}	منع الفوائد على التأخير، وإجازة التعويض عند الضرر بتقدير القاضي. إلا أن القانون التجاري أجاز أخذ الفائدة على التأخير بشرط ألا تزيد على مبلغ الدين. ^{٨٨}	منع المعيار الشرعي والقانون المدني الفوائد على التأخير بشكل صريح، وأجازا التعويض عن الأضرار المترتبة والتي يقدرها القاضي، وأجاز المعيار إلزام المدين المماطل بالتصدق لجهات الخير. إلا أن نصوص القانون التجاري التي تُعتبر نصاً خاصاً مقدماً على نصوص القانون المدني في هذه الحالة وتطبقها البنوك التجارية غير الإسلامية بصفقتها من التجار أجازت أخذ الفائدة على التأخير مع إمكانية أن تصل لما يوازي مبلغ الدين ولا تزيد عنه. وعليه يوصى بضرورة الالتفات لهذا الموضوع من قبل البنوك الإسلامية، خصوصاً أن القضاء لا يعترف بمبدأ الإلزام بالتبرع.

^{٨٤} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ١٢٦٧.

^{٨٥} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، قانون الإيجار، ص ١١-١٢.

^{٨٦} وهو "المبلغ الذي يحسبه الدائن (المؤسسة المالية) على المدين (العميل) بسبب إضراره بما كُتِبَ عن سداد دينه للدائن وهو ما يسمى بالشرط الجزائي، أو لإخلاله بشروط العقد أو ترتب غرامة على الدائن لجهة ثالثة". حماد. (٢٠٠٨). المصدر السابق، ص ٣٤٢.

^{٨٧} هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعيار الشرعي، ص ٩٣، و ص ٢٥٠.

^{٨٨} وزارة العدل والشؤون الإسلامية، القانون المدني، ص ٦٠، و ص ١٢٨، و وزارة التجارة، قانون التجارة، ص ١٣.

الخاتمة وأهم النتائج

١. خلصت الدراسة إلى أن المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك في البحث المطبقة لدى البنوك الإسلامية في مملكة البحرين التي اعتمدت من هيئات الرقابة الشرعية وما يتصل بها من وثائق ورسائل و ضمانات ووكالات وإجراءات خاصة بها.
٢. عقد الإيجار عقد رضائي على منفعة الشيء والمدة والأجرة، ولا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة، ويتميز بكونه عقد مؤقت يرتبط بالزمن، وهو عقد لا ينشأ إلا التزامات شخصية في جانب المؤجر والمستأجر دون الحقوق العينية في الشيء المؤجر.
٣. يلاحظ أن الدكتور السنهوري اعتبر جميع أنواع الإجارة المرتبطة بالبيع بيعة سوى ما كانت إجارة جديدة، وقيد معيار الجدية بمناسبة الأجرة للعين، واستقلالية الأجرة عن قسط البيع، وعدم البيع التلقائي دون عقد جديد.
٤. تختلف الإجارة المنتهية بالتملك عن البيع الإيجاري أو البيع بالتقسيط في العديد من الأمور.
٥. على القانونيين والقضاة إعادة النظر والبحث في حقيقة الإجارة المنتهية بالتملك خصوصا وأن له صور متعددة ومختلفة، وقد تبين وجود فروقات في المنظومة العقدية والتكييف الشرعي والضمان والعلاقة التعاقدية وغيرها.
٦. للإجارة المنتهية بالتملك صور كثيرة، منها: الإجارة ثم الهبة، والإجارة عن طريق البيع بثمن رمزي، والإجارة عن طريق البيع بثمن غير رمزي، والإجارة عن طريق البيع ببقية الأقساط، والإجارة ثم البيع التدريجي، والبيع ثم التأجير بنوعيه التشغيلي والمنتهي بالتملك.
٧. يحتوي عقد الإجارة المنتهية بالتملك على عدد من العقود المرتبطة معه في عملية التمويل، إذ هو منظومة مركبة من عقد الشراء ثم الوعد ثم الإيجار مع الوعد ثم البيع أو الهبة، وقد تدخل فيه المشاركة بين الطرفين على العقار، كما يرتبط به أحيانا عقد الاستصناع عند الرغبة في البناء، ويتصل به أحيانا عقد الوكالة من المؤجر للمستأجر للصيانة، وعقد التأمين على العقار، وعقد رهن للعقار.
٨. يرى الباحثان أن الصيغة المثلى للإجارة المنتهية بالتملك تتمثل في المنظومة العقدية التالية: عقد شراء العقار - عقد الإجارة المنتهية بالتملك - عقد وكالة الخدمات - عقد بيع العقار.
٩. تبين من خلال المقارنة بين المعايير الشرعية والقانون المدني البحريني في أحكام الأجرة وجود توافق تام بين المعيار الشرعي والقانون بنسبة ٣٣٪ في أحكام نوع الأجرة وبدء سريانها، وتوافق جزئي بنسبة ٥٠٪ في تملك العقار مع التأكيد على أهمية النص في القانون على وجوب تملك العقار قبل التأجير، ومدة الإيجار إذ هناك ثغرة في القانون تتمثل في عدم وجود مادة تنص على وجوب تحديد المدة، وثغرة في المعيار الشرعي تتمثل في عدم بيان حالة عدم تحديد المدة في العقد وتعديل الأجرة لكونه من المواضيع المهمة التي يكثُر الخلاف فيها بين أطراف التعاقد، وينبغي تقييده وضبطه قدر الإمكان سواء في

القانون أو المعيار الشرعي، وعدم تطرق القانون الجزئية واحدة وهي معلومية الأجرة والتي يرى الباحثان فيها وجود ثغرة في القانون تتمثل في عدم النص على معلومية الأجرة بشكل واضح وآلية تحديدها، وهناك ثغرة في المعيار الشرعي بعدم النص على الإجراء الشرعي عند عدم معلومية الأجرة.

١٠. تبين من خلال المقارنة بين المعايير الشرعية والقانون المدني البحريني في التزامات الأطراف بين المعايير الشرعية والقانون المدني الآتي وجود توافق بين المعيار الشرعي والقانون بنسبة ٦٢٪ مع التأكيد على أهمية تطرق المعيار للجزاءات التي من الممكن للمستأجر اتخاذها ضد المؤجر غير الملتزم بالصيانة الأساسية، وعدم تطرق أحدهما للنقطة في ٣ نقاط بنسبة ٣٨٪، وتتمثل في عدم تطرق القانون لضمان تبعه هلاك العقار، وتفصيل كلاهما للتأمين وأنواعه وتحمل الأطراف له، وعدم تطرق القانون لمقدار استيفاء المؤجر من الضمانات عن عدم دفع المستأجر للإيجار.

١١. تبين من خلال المقارنة بين المعايير الشرعية والقانون المدني البحريني في طوارئ الإجارة وجود توافق بين المعيار الشرعي والقانون بنسبة ٦٠٪، وتوافق جزئي بنسبة ٢٠٪ تتمثل في اعتبار القانون أن الإجارة تتجدد بذات الشروط السابقة، أما المعيار فاشتراط أن تكون بأجرة المثل لكونها إجارة منتهية بالتملك تحولت إلى إجارة تشغيلية بعد استنفاد البنك للأجرة المستحقة له. وتعارض بنسبة ١٠٪، وهي غرامة التأخير، وعدم تطرق أحدهما للنقطة بنسبة ٢٠٪ وهي حالات إخلاء العين المؤجرة في المعيار.

١٢. منع المعيار والقانون صراحة الفوائد على التأخير، وأجازا التعويض عن الأضرار المترتبة والتي يقدرها القاضي، وأجاز المعيار الشرعي إلزام المدين المماطل بالتصدق لجهات الخير. إلا أن نصوص القانون التجاري التي تُعتبر نصا خاصا مقدما على نصوص القانون المدني في هذه الحالة وتطبقها البنوك التجارية غير الإسلامية بصفقتها من التجار أجازت أخذ الفائدة على التأخير مع إمكانية أن تصل لما يوازي مبلغ الدين ولا تزيد عنه. ومن هنا تنبع ضرورة الالتفات لهذا الموضوع من قبل البنوك الإسلامية، خصوصا وأن القضاء لا يعترف بمبدأ الإلزام بالتبرع.

١٣. تكون المحصلة النهائية بناء على ما سبق وجود توافق تام بين المعيار الشرعي والقانون المدني والتجاري البحريني في أحكام الإجارة بنسبة ٥٤٪، وتوافق جزئي بنسبة ١٣٪، وتعارض بنسبة ١٣٪، فيما توجد بعض النقاط التي تطرق إليها في مصدر واحد دون الآخر بنسبة ٢٠٪.

١٤. يرى الباحث أن ٧٠٪ من نقاط التعارض الواردة، والتي تشكل نسبة ١٣٪ فقط يمكن التوفيق بينها دون تغييرات جوهرية، وإن أهم فرق جوهري يتعلق بحساب الفائدة عند التأخر في السداد.

التوصيات

١. ضرورة بيان الفروقات بين الإيجار التمويلي، والإجارة المنتهية بالتملك من النواحي القانونية والعملية، وانعكاسها على القوانين المحلية، وعلى القضاء المحلي.
٢. الأولى أن يتم التوافق على صيغة شرعية وقانونية موحدة لتطبيقات الإجارة المنتهية بالتملك، والتي يرى الباحث أن تتمثل في المنظومة العقدية التالية: عقد شراء العقار - عقد الإجارة المنتهية بالتملك - عقد وكالة الخدمات - عقد بيع العقار.
٣. أهمية النص في القانون المحلي البحريني على وجوب تملك العقار قبل التأجير ومدة الإيجار، ومعلومية الأجرة، وتبعية هلاك العقار، ومقدار استيفاء المؤجر من الضمانات عند عدم دفع المستأجر للإيجار.
٤. أهمية النص في المعيار الشرعي للأيوبي على بيان حالة عدم تحديد المدة في العقد وتعديل الأجرة والتأكيد على معلومية الأجرة، والجزاءات التي من الممكن للمستأجر اتخاذها ضد المؤجر غير الملتزم بالصيانة الأساسية، وحالات إخلاء العين المؤجرة في المعيار.
٥. ضرورة التوفيق بين القانون المحلي والمعيار الشرعي في التعارض الموجود، أما ما يتعلق بحساب الفائدة عند التأخير فهذا فرق جوهري يصعب فيه التوافق.

المراجع

- أبو الليل، إبراهيم. (٢٠٠٨). الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي. موسوعة الاقتصاد والتمويل الإسلامي.
- أبو غدة، عبد الستار. (٢٠٠٢-٢٠٠٩). بحوث في المعاملات والأساليب المصرفية الإسلامية. المملكة العربية السعودية: مجموعة البركة المصرفية.
- أبو غدة، عبد الستار. (٢٠١٢). القضايا القانونية في المؤسسات المالية الإسلامية. بحث منشور، مؤتمر هيئات الرقابة الشرعية للأيوبي، مملكة البحرين.
- أبو مليح، رجب. (٢٠١٧). التأجير التمويلي - الإجارة المنتهية بالتملك. الدار العربية للعلوم ناشرون.
- أحمد، خالد جمال. (٢٠١٠). المدخل في مبادئ القانون البحريني. جامعة العلوم التطبيقية.
- أحمد، خديجة. (٢٠١٨). القيمة القانونية للمعايير الشرعية في مملكة البحرين. بحث منشور في كتاب ملتقى بنك البحرين الثاني، ٨٣-٨٦.

آل الشيخ، سلمان. (٢٠١٤). التأجير المنتهي بالتمليك. مدونة القوانين الوضعية <https://qawaneen.blogspot.com/2019/10/blog-post.html?m=1> (تم الوصول إليه في ١٨ فبراير ٢٠٢٣).

أيوب، محمد. (٢٠٠٩). النظام المالي في الإسلام. الإمارات العربية المتحدة: مؤسسة محمد بن راشد آل مكتوم، أكاديميا إنترناشيونال.

بنك البحرين الإسلامي. (٢٠١٥). فتاوى هيئة الرقابة الشرعية. البحرين: بنك البحرين الإسلامي. بنك البحرين الإسلامي. (٢٠١٨). جلسات ملتقى بنك البحرين الإسلامي الثاني - البنوك الإسلامية بين المعايير الشرعية والقوانين المطبقة. البحرين: بنك البحرين الإسلامي.

بو غمار، هيثم. (٢٠١١). المصرف - الواجهة القانونية الشاملة لعمليات المصارف التجارية والإسلامية. البحرين.

بو غمار، هيثم. (٢٠١٨). الإجارة المنتهية بالتمليك في نطاق النصوص التشريعية في القانون المدني البحريني. بحث منشور في كتاب ملتقى بنك البحرين الثاني، ١١٥-١١٨.

جاء الله، سمير. (٢٠٠٧). الإيجار المنتهية بالتمليك - دراسة فقهية قانونية. مجلة المعيار، ٧ (١٤): ٩٨-١٢٤.

الجريدة الرسمية، مملكة البحرين. <https://www.mia.gov.bh/official-gazette-ar>. (تم الوصول إليه في ١١ فبراير ٢٠٢٣).

جعفر، عبد القادر. (د.ت.). آثار التعارض بين العمل المصرفي الإسلامي والقوانين السابقة. بحث منشور في الملتقى الدولي الثاني.

جعواني، محمد. (٢٠٢١). الإجارة المنتهية بالتمليك. موقع منار الإسلام للأبحاث والدراسات. <https://www.islamana.com/mohamed-jawani-4/> (تم الوصول إليه في ١٨ فبراير ٢٠٢٣).

الجمال، مصطفى. (١٩٨٧). النظرية العامة للالتزامات. القاهرة: الدار الجامعية. حماد، محمد. (٢٠١٩). معيار الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين: دراسة مقارنة. مجلة اقتصاد المال والأعمال، ٣ (٢): ٥٧٣-٥٨٨.

حماد، نزيه. (٢٠٠٨). معجم المصطلحات المالية والاقتصادية في لغة الفقهاء. دمشق: دار القلم. الخصاونة، علاء الدين. (٢٠٠٢). التكييف القانوني لعقد الإجارة التمويلي: دراسة مقارنة. رسالة ماجستير. الأردن: الدار العلمية.

- خليفة، عبد المنعم أحمد. (٢٠١٨). النظرية العامة للعقد-دراسة مقارنة. السعودية: خوارزم العلمية.
- الخويلدي، عبد الستار. (٢٠١٢). القضايا القانونية في المؤسسات المالية الإسلامية. مؤتمر هيئات الرقابة الشرعية.
- الخويلدي، عبد الستار. (٢٠١٨). دراسة مقارنة للقوانين المصرفية المنظمة للمؤسسات المالية الإسلامية. بحث منشور في مؤتمر الهيئات الشرعية، الأيوبي، مملكة البحرين.
- دسوقي، إبراهيم. (٢٠١٠). الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي. بحث منشور في المؤتمر العلمي السنوي ١٤ - جامعة الإمارات.
- دوابة، أشرف. (٢٠٠٦). التأجير التمويلي - رؤية إسلامية. بحث منشور في مؤتمر الجوانب القانونية للعمليات التمويلية-جامعة الكويت.
- الرشدي، محمد. (٢٠١٠). عقد الإجارة بالتمليك-دراسة مقارنة مع الشريعة. رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة الشروط الأوسط.
- الزويهار، ماء العينين. (٢٠١٨). الإجارة المنتهية بالتمليك كأحد الوسائل البديلة للقروض البنكية. <https://www.mohamah.net/law>. (تم الوصول إليه في ٧ يناير ٢٠٢٣).
- الزيدانيين، هيام. (٢٠١٢). عقد الإجارة المنتهية بالتمليك- دراسة مقارنة. مجلة علوم الشريعة والقانون، ٣٩ (١): ١١٢-١٣٥.
- سالمي، ياسين. (٢٠٢٢). الإجارة التمويلية والإجارة المنتهية بالتمليك: دراسة مقارنة بين العقود الإسلامية والتقليدية. مجلة مجاميع المعرفة. جامعة الجزائر، ٨ (١)، ٢٥٧-٢٧٦.
- السناني، سعيد، وبين زكريا، محمد، وسواري، محمد. (٢٠١٩). الشروط الجزائية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك. المجلة العالمية للدراسات الفقهية والأصولية، ٣ (١): ٦-٢٨.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (د.ت). الوسيط في شرح القانون المدني. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- الشمري، صادق. (٢٠١٩). الإجارة المنتهية بالتمليك، المفهوم وأنواعها وأحكامها وعقودها. موقع الصباح <https://alsabaah.iq>. (تم الوصول إليه في ٧ يناير ٢٠٢٣).
- شموط، محمد مروان. (٢٠٢٠). محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16، جامعة كاي.
- الصد، عبد المنعم فرج. (١٩٧٨). أصول القانون. بيروت: دار النهضة العربية.
- عبد الكريم، محمد. (٢٠١٢). الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق. بحث منشور في مؤتمر الخدمات المصرفية الإسلامية، جامعة عجلون.

- عبد الوهاب، أحمد، وسيد أحمد، إبراهيم. (٢٠١٨). عقد الإيجار في ضوء آراء الفهاء والتشريع وأحكام القضاء. القاهرة: دار العدالة.
- عطية، جمال. (١٩٩٠). الجوانب القانونية لتطبيق عقد المراجعة. مجلة جامعة الملك عبد العزيز - الاقتصاد الإسلامي، ٢، ١٣١-١٥٥.
- العقيل، خالد عقيل. (٢٠١٧). المخاطر القانونية في عقود المصرفية الإسلامية، دراسة قانونية تأصيلية. الرياض: مطبعة الحميضي.
- غرفة البحرين لتسوية المنازعات. غرفة البحرين. <https://www.bcdr-aaa.org/ar>. (تم الوصول إليه في ١٤ فبراير ٢٠٢٣).
- قانون التنظيم العقاري. مملكة البحرين. www.rera.gov.bh، (تم الوصول إليه في ١١ فبراير ٢٠٢٣).
- القثماني، إيمان. (٢٠٢٠). التمويل عن طريق الإيجار المنتهية بالتمليك - قراءة نقدية لنظام الإيجار التمويلي السعودي. حولية كلية الدراسات الإسلامية والعربية للبنات بالاسكندرية، ١ (٣٦): ٥٠٩-٥٩٣.
- القره داغي، علي. (٢٠١٣). حقبة طالب العلم الاقتصادية. بيروت: دار البشائر، ط ٢.
- القضاة، آدم. (٢٠٠٩). العمل المصرفي الإسلامي بين قرارات المجامع الفقهية والقوانين السارية - الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل قانون التأجير التمويلي في الأردن. بحث مقدم إلى مؤتمر المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، دبي.
- الكبيسي، فؤاد. (٢٠١٢). إجارة الأعيان في الشريعة والقانون. الكويت: دار النوادر.
- الكتبي، ناصر. (٢٠١٣). النظام القانوني للإيجار التمويلي. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة عجمان للعلوم والتكنولوجيا.
- المجلس الأعلى للقضاء، موقع المجلس. https://www.sjc.bh/page_016.php?pid=11. (تم الوصول إليه في ١٤ فبراير ٢٠٢٣).
- محاسنة، نسرين. (٢٠٠٨). التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنا بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي. مجلة الحقوق، ٣٢ (٤)، ١٢١-١٨٤.
- المنصوري، إبراهيم. (٢٠١٩). تطبيقات الإجارة المنتهية بالتمليك والموصوفة في الذمة في المصارف الإسلامية بدولة الإمارات: دراسة فقهية نقدية. مجلة جامعة الشارقة، ١٦ (٢)، ٧٤٧-٧٧٩.
- المهدي، محمد، والسائح، وفيق. (٢٠٠٩). أثر الأجل في أحكام الإجارة في الفقه والقانون المدني. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح.

ناصر، خالد محمود. (٢٠٢١). القانون المدني البحريني وفق أحدث التعديلات ومعلقا عليه بالمبادئ التي قررتها محكمة التمييز البحرينية، البحرين: المؤسسة العربية للطباعة والنشر.

النجيدة، علي. (٢٠٠٣). الوجيز في عقد البيع. القاهرة: دار النهضة العربية.

هادي، وليد. (٢٠١٥). أصول ضبط المعاملات المعاصرة. قطر.

هويمل، عوجان. (٢٠١١). عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة في الفقه الإسلامية والقانون. المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية بجامعة مؤتة، ٣ (٣)، ١١-٦٥.

هيئة الإفتاء القانوني. <https://www.legalaffairs.gov.bh/111>. (تم الوصول إليه في ٧ يناير ٢٠٢٣).

هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. (٢٠١٥). المعايير الشرعية. السعودية: دار الميمان، ط ٣.

وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف. القانون المدني البحريني. <https://www.lloc.gov.bh/qanoniya/category/> (تم الوصول إليه في ١٤ فبراير ٢٠٢٣).

وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف. قانون الإيجار البحريني. <https://www.lloc.gov.bh/PDF/K2714.pdf>، (تم الوصول إليه في ٨ يناير ٢٠٢٣).

يكن، زهدي. (١٩٨٨). عقد الإيجار. بيروت: المكتبة العصرية.

REFERENCES

- 'Abd al-Karim, Muhammad. (2012). *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik Bayna al-Nazariyyah wa al-Tatbiq*. Bahth Manshur fi Mu'tamar al-Khidmat al-Masrafiyyah al-Islamiyyah, Jami'ah 'Ajlun.
- 'Abd al-Wahhab, Ahmad, Wasid Ahmad, Ibrahim. (2018). *'Aqad al-Ijar fi Daw'l Ara'a al-Fuqaha' wa al-Tashri' wa Ahkam al-Qada'*. Qahirah: Dar al-'Adalah.
- 'Atiyyah, Jamal. (1990). *Al-Jawanib al-Qanuniyyah li Tatbiq 'Aqd al-Murabahah*. Majallah Jami'ah al-Malik 'Abd al-'Aziz - al-Iqtisad al-Islamiyy, 2, 131-155.
- Abu al-Layl, Ibrahim. (2008). *Al-Ijar al-Muntahiyah bi al-Tamlik fi al-Qanun al-Wad'iyy wa al-Fiqh al-Islamiyy*. Mawsu'ah al-Iqtisad wa al-Tamwil al-Islamiyy.
- Abu Ghadah, 'Abd al-Sattar. (2002-2009). *Buhuth fi al-Ma'lumat wa al-Asalib al-Masrafiyyah al-Islamiyyah*. Mamlakah al-'Arabiyyah al-Sa'udiyyah: Majmu'ah al-Barakah al-Masrafiyyah.
- Abu Ghadah, 'Abd al-Sattar. (2012). *al-Qadaya. al-Qanuniyyah fi al-Mu'assasat al-Maliyyah al-Islamiyyah*. Bahth Manshur: Mu'tamar Hay'at al-Raqabah al-Shar'iyyah li al-AAOFII, Mamlakah al-Bahrayn.
- Abu Melih, Rajab. (2017). *Al-Ta'jir al-Tamwiliyy al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Dar al-'Arabiyyah li al-'Ulum Nashirun.
- Ahmad, Khadijah. (2018). *al-Qiyamah al-Qanuniyyah li al-Ma'ayir al-Shar'iyyah fi Mamlakah al-Bahrayn*. Bahth Manshur fi Kitab Multaqa Bank al-Bahrayn al-Thaniyy, 83-86.
- Ahmad, Khalid Jamal. (2010). *al-Madkhal fi Mabad'iu al-Qanun al-Bahrayniyy*. Jami'ah al-'Ulum al-Tatbiqiyyah.
- al-'Aqil, Khalid 'Aqil. (2017). *Al-Mukhatir al-Qanuniyyah fi 'Uqud al-Masrafiyyah al-Islamiyyah, Dirasah Qanuniyyah Ta'siliyyah*. Riyad: Matba'ah al-Hamidiyy.

- al-Hasawanah, 'Ala'uddin. (2002). *al-Takyif al-Qanuniyy li 'Aqd al-Ijarah al-Tamwiliyy: Dirasah Muqaranah*. Risalah: al-Urdun: Dar 'Ilmiyyah.
- Āli Shaykh, Salman. (2014). *al-Ta'jir al-Muntahiy bi al-Tamlik*. Mudawwanah al-Qawanin al-Wadi'ah. <https://qawaneen.blogspot.com/2019/10/blog-post.html?m=1> (accessed on 18th February 2023).
- al-Jamal, Mustafa. (1987). *al-Nazariyyah al-'Ammah li al-Iltizamat*. Qahirah: Dar al-Jami'iyyah.
- al-Jaridah al-Rasmiyyah, Mamlakah al-Bahrain. <https://www.mia.gov.bh/official-gazette-ar> (accessed on 11 February 2023).
- al-Kabisiyy, Fuad. (2012). *Ijarah al-A'yan fi al-Shari'ah wa al-Qanun*. Kuwayt: Dar al-Nawadir.
- al-Ketbiyy, Nasir. (2013). *al-Nizam al-Qanuniyy li al-Ijar al-Tamwiliyy*. Risalah Majister Ghayr Manshurah, Jami'ah 'Ajman li al-'Ulum wa al-Tiknulujiyya.
- al-Khuwayliyy, 'Abd al-Sattar. (2012). *al-Qadaya al-Qanuniyyah fi al-Mu'assasat al-Maliyyah al-Islamiyyah*. Mu'tamar Hay'ah al-Raqabah al-Shar'iyyah.
- al-Khuwayliyy, 'Abd al-Sattar. (2018). *Dirasah Muqaranah li al-Qawanin al-Masrafiyyah al-Manzimah li al-Mu'assasat al-Maliyyah al-Islamiyyah*. Bahth Manshur fi Mu'tamar. Bahth Manshur fi Mu'tamar al-Hay'at al-Shar'iyyah, AOIFII, Mamlakah al-Bahrain.
- al-Mahdiyy, Muhammad, al-Wasa'ih, Wafiq. (2009). *Athar al-Ajal fi Ahkam al-Ijarah fi al-Fiqh wa al-Qanun al-Madaniyy*. Risalah Majister Ghayr Manshurah, Jami'ah al-Najah.
- al-Majlis al-A'la li al-Qada'. Mawqi al-Majlis. https://www.sjc.bh/page_016.php?pid=11 (accessed on 14 February 2023).
- al-Mansuriyy, Ibrahim. (2019). *Tatbiqat al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik wa al-Mawsufah fi al-Dhimmah fi al-Masarif al-Islamiyyah bi Dawlah al-Immarat: Dirasah Fiqhiyyah Naqdiyyah*. Bahth Manshur fi Manshur fi Majallah Jami'ah al-Shariqah, 16(2), 747-779.
- al-Najdiyyah, 'Aliyy. (2003). *al-Wajiz fi 'Aqd al-Bay'*. al-Qahirah: Dar al-Nahdah al-'Arabiyyah.
- al-Qathhamiyy, Iman. (2020). *al-Tamwil 'An Tariq al-Ijar al-Muntahiyah bi al-Tamlik – Qira'ah Naqdiyyah Li Nizam al-Ijar al-Tamwiliyy al-Sa'udiyy*. Hawliyyah Kulliyyah al-Dirasat al-Islamiyyah wa al-'Arabiyyah li al-Banat bi al-Iskandariyyah, 1,(35), 509-593.
- al-Qudah, Adam. (2009). *al-'Amal al-Masrafiyy al-Islamiyy Bayna Qararat al-Majami' al-Fiqhiyyah wa al-Qawanin al-Sariyyah-al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik fi Zilli al-Qanun al-Ta'jir al-Tamwiliyy fi al-Urdun*. Bahth Muqaddam ila Mu'tamar al-Masarif al-Islamiyyah Bayna al-Waqi' wa al-Ma'mul, Dubayy.
- al-Qurrah Daghiyy, 'Aliyy. (2013). *Haqibah Talib al-'Ilm al-Iqtisadiyyah*. Bayrut: Dar al-Basha'ir.
- al-Rashidiyy, Muhammad. (2010). *'Aqd al-Ijarah bi al-Tamlik – Dirasah Muqaranah Ma'a al-Shari'ah*. Risalah Majister Ghayr Manshurah. Jami'ah al-Shurut al-Awsat.
- al-Sanhuriyy, 'Abd al-Razzaq Ahmad. (n.d). *al-Wasit fi Sharh al-Qanun al-Madaniyy*. Bayrut: Dar Ihya' al-Turath al-'Arabiyy.
- al-Shamriyy, Sadiq. (2019). *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik bi al-Tamlik, al-Mafhum wa Anwa'uha wa Ahkamuha wa 'Uqudha*. Mawqi' al-Sabah. <https://alsabaah.iq/> (accessed 7 January 2023).
- al-Siddah, 'Abd al-Mun'im Faraj. (1987). *Usul al-Qanun*. Bayrut: Dar al-Nahdah al-'Arabiyyah.
- al-Sunaniyyah, Sa'id, wa Ibn Zakariyya, Muhammad, wa Sawariyy, Muhammad. (2019). *Al-Shurut al-Jaza'iyyah fi 'Aqd al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Al-Majallah al-'Alamiyyah li al-Dirasat al-Fiqhiyyah wa al-Usuliyah, 3(1), 6-28.

- al-Zaydaniyyin. (2012). *'Aqad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik: Dirasah Muqaranah*. Majallah 'Ulum al-Shari'ah wa al-Qanun, 39(1), 112-135.
- al-Zuwayhar, Ma'a al-'Aynayn. (2018). *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik ka Ahad al-Wasa'il al-Badilah li al-Qurud al-Bankiyyah*. <https://www.mohamah.net/law/> (accessed on 7 January 2023).
- Ayyub, Muhammad. (2009). *al-Nizam al-Maliyy fi al-Islam*. UAE: Mu'assasah Muhammad bin Rashed Ali Maktum, Akadimiyya International.
- Bank al-Bahrayn al-Islamiyy. (2015). *Fatawa Hay'ah al-Raqabah al-Shar'iyyah*. Bahrayn: Bank al-Bahrayn al-Islamiyy.
- Bank al-Bahrayn al-Islamiyy. (2018). *Jilsat Multaqa Bank al-Bahrayn al-Islamiyy al-Thaniyy-Al-Bunuk al-Islamiyyah Bayna al-Ma'ayir al-Shar'iyyah wa al-Qawanin al-Mutabiqah*. Bahrayn: Bank al-Bahrayn al-Islamiyy.
- Bu Ghamar, Haytham. (2011). *al-Masraf-al-Wajihah al-Qanuniyyah al-Shamilah li 'amaliyyat al-Masarif al-Tijariyyah wa al-Islamiyyah*. Bahrayn.
- Bu Ghamar, Haytham. (2018). *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik fi Nitaq al-Nusus al-Tashri'iyyah fi al-Qanun al-Madaniyy al-Bahrayniyy*. Bahth Manshur fi Kitab Multaqa Bank al-Bahrayn al-Thaniyy. 115-118.
- Dasuqiyy, Ibrahim. (2010). *al-Ijar al-Muntahiy bi al-Tamlik fi al-Qanun al-Wad'iyy wa al-Fiqh al-Islamiyy*. Bahth Manshur fi al-Mu'tamar al-'Ilmiyy al-Sanawiyy 14, Jami'at al-Immarat.
- Dawabah, Ashraf. (2006). *Al-Ta'jir al-Tamwiliyy-Ru'yah Islamiyyah*. Bahth Manshur fi Mu'tamar al-Jawanib al-Qanuniyyah li al-'Amaliyyat al-Tamwiliyyah-Jami'ah al-Kuwayt.
- Ghurfah al-Bahrain li Taswiyyah al-Munaza'at. Ghurfah al-Bahrayn. <https://www.bcdr-aaa.org/ar/> (accessed on 14th February 2023).
- Hadiyy, Walid. (2015). *Usul Dabt al-Mu'amalat al-Mu'asarah*. Qatar.
- Hammad, Nazih. (2008). *Mu'jam. al-Mustalahat al-Maliyyah wa al-Iqtisadiyyah fi Lughah al-Fuqaha'*. Dimashq: Dar al-Qalam.
- Hammmad. (2019). *Mi'yar al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik wifqan li al-Ma'ayir al-Islamiyyah wa al-Ma'ayir al-Dawliyyah al-Sadirah 'An al-Ittihad al-Dawliyy li al-Muhasabin: Dirasah Muqaranah*. Majallah Iqtisad al-Mal wa al-A'mal, 3(2): 573-588.
- Hay'ah al-Ifta' al-Qanuniyy. <https://www.legalaffairs.gov.bh/111> (accessed on 7 January 2023).
- Hay'ah al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Mu'assasat al-Maliyyah al-Islamiyyah. (2015). *al-Ma'ayir al-Shar'iyyah*. Sa'udiyyah: Dar al-Yaman, T3.
- Huwaymil, 'Awjan. (2011). *'Aqad al-Ta'jir al-Tamwiliyy wa 'Aqd al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik-Dirasah Muqaranah fi al-Fiqh al-Islamiyyah wa al-Qanun*. Majallah al-Urduniyyah fi al-Qanun wa al-'Ulum al-Siyasiyyah bi Jami'ah Mu'tah, 3(3), 11-65.
- Jabullah, Samir. (2007). *al-Ijar al-Muntahiyah bi al-Tamlik: Dirasah Fiqhiyyah Qanuniyyah*. Majallah al-Mi'yar, 7(14), 98-124.
- Ja'far, 'Abd al-Qadir. (n.d). *Athar al-Ta'arud Bayna al-'Amal al-Masrafiyy al-Islamiyy wa al-Qawanin al-Sabiqah*. Bahth fi al-Multaqa al-Dawliyy al-Thaniyy.
- Ja'waniyy, Muhammad. (2021). *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Mawaqi' Manar al-Islam li al-Abhath wa al-Dirasat. <https://www.islamanaar.com/mohamed-jawani-4/> (accessed on 18th February 2023).
- Khalifah, 'Abd al-Mun'im Ahmad. (2018). *al-Nazariyyah al-'Ammah li al-'Aqad : Dirasah Muqaranah*. Sa'udiyyah: Kharizmi al-'Ilmiyyah.
- Muhasanah Nasrin. (2008). *Al-Ta'jir al-Tamwiliyy fi al-Qanun al-Urduniyy Muqaranan bi al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik Wifq al-Fiqh al-Islamiyy*. Majallah al-Huquq, 32(4), 121-184.

- Nasir, Khalid Mahmud. (2021). *Al-Qanun al-Madaniyy al-Bahrayniyy wifqan Ahdath al-Ta'dilat wa Mu'allaqan 'Alayhi bi al-Mabadi'u al-Lati Qarraratuha Muhakkamah al-Tamyiz al-Bahrayniyyah*. Bahrayn: Mu'assasah al-'Arabiyyah li al-Tiba'ah wa al-Nashr.
- Qanun al-Tanzim al-'Aqariyy. Mamlakah al-Bahrayn. www.rera.gov.bh (accessed on 11th February 2023)
- Salimiyy, Yasin. (2022). *al-Ijarah al-Tamwiliyyah wa al-Ijarah al-Muntahiyya bi al-Tamlik: Dirasah Muqaranah bayna al-Uqud al-Islamiyyah wa al-Taqlidiyyah*. Majallah Majami' al-Ma'rifah. Jami'ah al-Jaza'ir, 8(1). 257-276.
- Shamut, Muhammad Marwan. (2020). *Muhasabah al-Ijarah al-Muntahiyyah bi al-Tamlik fi al-Masarif al-Islamiyyah fi Daw'i al-Ma'ayir al-Sadirah 'An AOIFII Muqaranah bi al-Mi'yar al-Dawliyy*. IFRS 16. Jami'ah Kayy.
- Wizarah al-'Adl wa al-Shu'un al-Islamiyyah wa al-Awqaf. Al-Qanun al-Madaniyy al-Bahrayniyy. <https://www.lloc.gov.bh/qanoniya/category/> (accessed on 14th February 2023).
- Wizarah al-'Adl wa al-Shu'un al-Islamiyyah wa al-Awqaf. Qanun al-Ijar al-Bahrayniyy. <https://www.lloc.gov.bh/PDF/K2714.pdf> (accessed on 8th January 2023).
- Yakun, Zuhdiyy. (1988). *'Aqd al-Ijar*. Bayrut: al-Maktabah al-'Asriyyah.

إنكار

الآراء الواردة في هذه المقالة هي آراء المؤلف. القناطر: مجلة الدراسات الإسلامية العالمية لن تكون مسؤولة عن أي خسارة أو ضرر أو مسؤولية أخرى بسبب استخدام مضمون هذه المقالة.