

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية
قسم العلوم الإسلامية

الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام
- عقد التمويل السكني أنموذجا -

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في العلوم الإسلامية
تخصص: المعاملات المالية المعاصرة

إشراف الاستاذ:

د. جمال الدين بوقاف

إعداد الطالبين

-برباش أمين

- لحمر بلال

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ.د. عز الدين عبد الدايم	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	رئيسا
د. جمال الدين بوقاف	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	مشرفا ومقررا
د. دايمي محمد	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	ممتحنا

السنة الجامعية 2024/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

صفحة المختصرات

ت: توفي

ط: الطبعة

د ط: دون طبعة

د ت ن: دون تاريخ نشر

ج: الجزء

ص: الصفحة

ج ر: الجريدة الرسمية

ع: عدد

شكر وعرفان

الحمد لله الذي لا يحمد إلا إياه والصلاة والسلام على رسول الله الفاتح لما
اغلق، تعجز الكلمات وتجف الأقلام عن وصف ما نشعر به وفي القلب سعادة يشق
وصفها ونبضات شكر نعجز عن تبليغها عرفانا بالجميل ولا يسعنا إلا أن نتقدم
وننسب لك الفضل بكل فخر واعتزاز ومصادقا للحديث الشريف " من لا يشكر
الناس لا يشكر الله " نتقدم بخالص الشكر والثناء لأستاذنا الدكتور جمال بوقاف،
الذي كان لنا عوناً وسنداً بنصائحه وتوجيهاته، مذ أن كان البحث مجرد فكرة إلى أن
بلغ ما بلغ فنقول جزاك الله كل خير على حرصك واهتمامك ونفع الله بك الأمة.

أمين و بلال

الإهداء

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله

وفي مسك الختام اهدي طيب الكلام الى كل من ساهم في نجاح عملي هذا وكان له الفضل في الوصول الى مبتغاي، إلى من تعلمت منه الحروف وعلى كل حرف الف تحية، فتحياتي الأولى دعوة لغائب وخيرها دعوة ولد صالح وبهذا أدعو لأبي بالرحمة والغفران وجزاه الله خيرا وجعله من أهل الجنة، وتحياتي الثانية للوالدة الكريمة حفظها الله ورعاها وبارك في جهودها وتعبها وسهرها وطيبة قلبها، إلى إخوتي وإخواني، وكل فرد من عائلتي.

كما أهدي عملي إلى أساتذتي ومعلمي منذ نشأتي الى هذا اليوم الذي اجتمعنا فيه واخص فيه بالذكر استاذي الكريم بارك الله فيه وسدد خطاه الدكتور جمال الدين بوقاف، وكل المساعدين والموجهين التربويين القائمين على قسم العلوم الإسلامية على كل خطوه خطواتها.

والى رفيق دربي و زميلي في الرسالة بلال وكل من عرفناه في مشوارنا الدراسي إلى

طالبة السنة الثانية ماستر تخصص معاملات مالية معاصرة دفعة 2025/2024

أمين

الإهداء

إلى تلك الليالي التي سهرنا ونحن نتخيل لحظات كانت بعيدة المنال يوما ما،
إلى تلك الأيام التي دفعنا فاتورتها يوما، ها نحن اليوم على أبواب احلامنا التي
انتظرناها سنين.

أهدي عملي هذا المتواضع إلى كل من كان سببا يوما في تألقي إلى والدي
العزيز أبي الذي كان له الفضل علي و إلى أمي التي ما أوصلني هنا إلا دعواتها
و إلى أختي أمينة، رفيقة الدرب وإلى أختي خولة التي غرست في نفسي بذور
الطموح.

و إلى كل من كان سببا في دراستي الشريفة إلى أستاذي الفاضل الذي كان
نعم المعلم والموجه الدكتور جمال الدين بوقاف وكل قسم العلوم الإسلامية بجامعة
المسيلة أساتذة وإداريين وطلبة و إلى إخواني في جمعية صناع الحضارة بالعلمة
وإلى رفيق الدرب أمين رفيق العلم والجامعة.

إلى أولئك الأبطال حصن الأمة وقلعتها المتينة : إلى سيدي أبو خالد الضيف
وأبي إبراهيم يحيى السنوار، و أبي عبدة ولكل مرابط على أكناف بيت المقدس ولكل
شهيد على أرض فلسطين الحرة أهديكم هذا العمل المتواضع.

بلال

حقك حقة

الحمد لله حمدا يبلغ من ربنا الرضوان والأمل والصلاة والسلام على خير مبعوث وعلى اله ومن اقتفى أثره إلى يوم الدين وبعد:

لقد شهد العالم تطورا وتحولا رهيبا في مجال المال والاقتصاد عموما وفي البنوك خصوصا، وذلك منذ بداية القرن التاسع عشر ومع توسع التكنولوجيا وانتشارها الرهيب في العالم، وفي ظل توجهه نحو الصيرفة الإسلامية وتوسعها وحاجة الناس لها ورغم المعوقات والتحديات التي تواجهها، إلا أنها قد لاقت رواجاً وقبولاً عند أغلب فئات المجتمع، ولا شك أن رواجها راجع إلى تلك المميزات الجذابة التي يتمتع بها التمويل المصرفي الإسلامي، فمن رعى ونظر وتفحص الاقتصاد الإسلامي وجد أنه يشجع على الاستثمار والتمويل الحقيقي الذي يساهم في بناء اقتصاد مميز، كما يشجع على القيم والأخلاق الدينية، فهو من جهة يشجع على الاستثمار والتمويل ومن جهة أخرى يساعد في توفير العديد من الصيغ المميزة والعقود المالية التي تلبي حاجات العملاء حتى من غير أهل الملة الواحدة.

ولعل من بين أهم الصيغ وأبرزها والتي عرفت انتشارا واسعا هي ما يعرف بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك أو المعروفة أيضا بالاعتماد الإيجاري، التي قد اتسعت دائرة نشاطها في المصارف الإسلامية، ومن بين المؤسسات المالية التي قد اعتمدت هذه الصيغة وأخذت في العمل بها نجد مصرف السلام الجزائري الذي بدأ يؤدي أدوارا مالية هامة، وقد أخذ حظا من دراستنا حول عقد من عقود التي يطبقها مع زبائنه، وهو عقد الإجارة المنتهية بالتملك لهذا اخترنا الصيغة النهائية لعنوان البحث "الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام عقد التمويل السكني أنموذجا"، وسيكون ذلك بشيء من التفصيل.

2- أهمية موضوع البحث

للموضوع أهمية كبيرة نذكر منها:

- كونه متعلق بالصيرفة الإسلامية التي أخذت تشهد حضورا في الواقع الكثير من خلال التقات الناس إليها والمستثمرين سواء على المستوى الفردي أو على المستوى المؤسسي فصار الجميع متعلق بجانب الصيرفة الإسلامية يريد الاستفادة منها.
- يركز على عقد من العقود التي يسعى فيها المختصون من الشريعة إلى تصحيحه وتصويبه حتى يكون الناس على بينة من أمر دينهم.
- أن الواقع اليوم يشهد مشكلا في السكنات فيكون هذا الموضوع دراسة من أهم الدراسات التي تخدم الواقع إذ تقدم له رؤية شرعية لعقد التمويل السكني في مصرف السلام.
- دراسة هذا العقد تساعد على فهم آلية التمويل السكني في مصرف السلام وكيفية تطبيق المبادئ الشرعية من خلال هذه العقود.

3- أسباب اختيار الموضوع

- مما لا شك أن لكل باحث في موضوع بحثه أسباب موضوعية وأخرى ذاتية وقد كانت للباحثين أسباب موضوعية وأخرى ذاتية.
- من الأسباب الذاتية:

- كونه يتعلق بتخصصنا الدراسي الأكاديمي الذي اخترناه مجالا للتعلم والتوسع فيه، لنيل الشهادة وخدمة المجتمع الجزائري على وجه الخصوص به.

مقدمة

- رغبتنا وميولنا إلى دراسة المواضيع المعاصرة بالاستفادة منها و تحليلها ومحاولة تطبيق جانبها النظري في واقع الناس فنجمع بين التنظير وحسن التطبيق.

و من الأسباب الموضوعية:

- حاجة الناس الملحة لهذا العقد الذي يتوافق والضوابط الشرعية كون البنوك التقليدية لا تتعامل بمثل هكذا عقود- فيما نعلم- إلا نادرا وإن ظهرت معها النوافذ الإسلامية إلا أنها غير مستقلة عن القانون العام للبنك مثل ما هو مصرف السلام الذي يتبنى فكرة استقلالية الخدمات الإسلامية منذ البداية، وإسهامه في تقديمها بطريقة مثالية تجعل منه المحطة الأولى للجزائريين للتعامل بهذا العقد وتوفير احتياجاته واشباعها.

- دعوى مصرف السلام الجزائري التزامه بمبدأ الشفافية في التعاملات وعمله تحت إشراف هيئة رقابة شرعية وضمان مطابقة جميع العمليات المصرفية للأحكام الشرعية.

- إظهار مصرف السلام بتوفيره خيارات ادخار واستثمار بعوائد شرعية تنافسية ما يجذب العملاء الباحثين عن تنمية مختلف أموالهم بطريقة حلال مما أدى بنا إلى التطرق لعقد من عقود ودراسته وتحليله والوقوف على مدى شرعيته والمقارنة بينه وبين أحكام الشريعة.

4- أهداف الموضوع

تكمن أهداف موضوع دراستنا فيما يلي:

- التركيز على عقد التمويل السكني في مصرف السلام الذي صار يشكل جديدا في ساحة الصيرفة الإسلامية في الجزائر حيث وجد فيه الجزائريون حلا من الحلول لمشكلاتهم السكنية.

- محاولة إيجاد حلول لمشاكل التمويل السكني في الجزائر من خلال صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، تتناسب الواقع وتتلاءم مع الشرع.

مقدمة

- الوقوف على الخطوات التطبيقية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك و تحليل بنوده ومقارنتها بالمعايير الشرعية .

- التأكيد على خاصية من خصائص الشريعة حيث أنها تتسم بالمرونة والشمولية لهذا العقد من خلال التطبيق حيث يضمن العقد لكل طرف حقه.

5- إشكالية الموضوع

مما هو معلوم قطعاً أن لكل بحث أو دراسة إشكال تدور فحوى دراسته عليه وقد تمثلت إشكالية بحثنا في:

هل يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام من البدائل الشرعية التي تحل مشكلة السكن في واقع الجزائريين ؟

ويتفرع عنها ما يلي:

- ما المقصود بالإجارة عند الفقهاء وما أهم أحكامها الفقهية؟

- هل اجتماع مجموعة عقود في عقد واحد في الإجارة المنتهية بالتملك صحيح؟

- هل يتقاسم أطراف عقد الإجارة المنتهية بالتملك الأضرار اللاحقة بالعقد أو يتحملها طرف واحد ؟

- ما مدى توافق البنود القانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك مع المعايير الشرعية؟

6- المنهج المعتمد للبحث:

اعتمدنا في هذا البحث على منهجين:

المنهج الوصفي الاستقرائي :

مقدمة

يتبنى هذا البحث المنهج الوصفي الاستقرائي، وذلك من خلال تقديم وصف مفصل للعقد محل الدراسة، وبيان خصائصه وأركانه وشروطه اللازمة لانعقاده وصحته. كما يستند إلى استقراء النصوص الشرعية المتعلقة به، وتتبع أقوال الفقهاء وآرائهم في المذاهب الفقهية المختلفة، مع النظر في أدلتهم ومناهجهم في الاستدلال، وصولاً إلى الترجيح.

المنهج التحليلي المقارن:

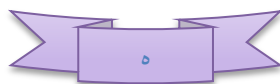
يعتمد هذا البحث على المنهج التحليلي المقارن، وذلك من خلال الرجوع إلى المواد القانونية وبنود العقد المعتمدة من قبل مصرف السلام الجزائري المطبقة عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وتحليلها دون الإخلال بمضمونها ثم مقارنتها بالأحكام والضوابط الشرعية المستقرة في المعايير الشرعية. ويهدف هذا المنهج إلى الكشف عن نقاط الالتقاء والافتراق بين الصياغتين القانونية والشرعية، مع تسليط الضوء على الفروق الجوهرية المؤثرة، بغية الوصول إلى تقييم علمي متوازن لمدى توافق هذه الصيغة التعاقدية مع المبادئ الفقهية الأصلية.

7- الدراسات السابقة:

1. عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ل: محمد يوسف عارف الحاج محمد، أطروحة مكملة لنيل درجة الماجستير في الفقه والتشريع بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين 2003.

سلط فيها الباحث الضوء على عقد الإجارة المنتهية بالتملك والمسائل ذات الصلة به متبعا في ذلك منهجية تقوم على تحليل العناصر واستعراض لأهم الفتاوى وأقوال الفقهاء والترجيح لها وتوصل من خلالها إلى مخرجات مهمة منها:

- ترجيحه لجواز عقد الإجارة المنتهية بالتملك وفق ضوابط حددها المجمع الفقهي الإسلامي.



- ترجيحه لرأي ابن تيمية في تفسير محل النهي عن بيعتين في بيعة وعن صفقتين في صفقة.

و يختلف موضوع دراستنا عن هذه الرسالة كونها تتناول الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائري عكس ما درست الرسالة عموما ، وكذلك كيفية تطبيقه ودرسته في هذا المصرف، خاصة وأنها جاءت لتطرح الآلية المناسبة للواقع الإحتياجي الجزائري وافتقاره لمثل هكذا معاملات شرعية توافق مبادئه وتلبي متطلباته.

02. عقد الإجارة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية - ل: محمد عبد الله بريكان الرشدي، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير قسم الحقوق بجامعة الشرق الأوسط، الأردن 2010/2009.

عالج فيها صور متعددة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في القانون والشرعية الإسلامية بين مجيزين ومانعين، وسلك في ذلك منهجين أولهما وصفا ببيان مشكلة البحث وعواملها وأسبابها ، واسلوب التحليل والمقارنة بين صورها في القانون الأردني والشرعية الإسلامية وقد خلص لعدة نتائج منها:

- استحسانه لاشتراط المشرع الأردني تنظيم العقد خطيا بين المؤجر والمستأجر.

- أن هذا العقد له مميزات يختلف بها عن غيره من العقود المشابهة.

وتتفاوت هذه الرسالة عن موضوع بحثنا الذي اختص بعقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام، ودوره في المساهمة في التنمية المطروحة من مختلف الشرائح ضد كل من يحاول التقليل من شأن هذا المصرف، ومدى ملائمة للتطور الاقتصادي المشهود وربطه بالقانون الجزائري، ما يعكس جليا الاختلاف كون هذه الدراسة أراد من خلالها الباحث استيعاب القانون التأجيري التمويلي وكذلك القانون الكويتي.

8- خطة البحث

استجابة للإشكالية المطروحة رأينا من المناسب تقسيم هذا البحث لفصلين يحتوي كل واحد منها على ثلاثة مباحث أساسية، سعياً للإلمام بكافة العناصر ومعالجتها دون استثناء، وقد ارتأينا بداية أن نتناول في المباحث الأولى من الفصل الأول الإجارة عند الفقهاء المتقدمين والمتأخرين وبيان أحكامها وشروطها وأركانها، ثم الإجارة المنتهية بالتمليك وذكرنا ماهيتها ونشأتها والإطار القانوني والتنظيمي الذي يحدد كيفية تطبيقها ثم نعرض في اختتام الفصل التعريف بمصرف السلام كونه محل الدراسة التي بين أيدينا.

ثم كان في الفصل الثاني التطبيق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك التي يطبقها مصرف السلام وذلك ببيان الشروط المتفق والمختلف على جوازها في العقد، واعتماداً على التربص الميداني تناولنا بنوده وقوانينه بشيء من الشرح والتحليل والمقارنة، ثم نخلص في الأخير إلى خاتمة تجمع خلاصة النتائج التي سوف نستنتجها في هذا البحث.

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول مصطلحات العنوان

ويحتوي على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الإجارة عند الفقهاء المتقدمين والمتأخرين

المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الثالث: مدخل تعريفي حول مصرف السلام

تمهيد

يعد التأسيس النظري في البحوث الأكاديمية من الركائز الأساسية في البناء المنهجي للبحث، حيث يسهم في ضبط المفاهيم المعتمدة في الدراسة والخلفيات النظرية لها، فهو من المسلمات المنهجية تضيف للبحث طابعاً فريداً ومتميزاً، إذ يعد بمثابة الجوهر الأساس لفهم موضوع الدراسة وتوجيه مسار البحث، يتم التطرق فيه إلى عموميات تضع الباحث في صلب الموضوع وتجنبه الخروج عنه، وتمهد للقارئ فهمه واستيعابه وتيسر له ما سيأتي من تحليلات.

بناء على ذلك جاء الفصل الأول لتوضيح مختلف المفاهيم المتعلقة بالبحث، من خلال ثلاثة مباحث رئيسية، حيث يعنى المبحث الأول بمفهوم الإجارة عند الفقهاء المتقدمين والمتأخرين، من خلال استعراض مختلف الأقوال الفقهية ومقارنتها في بعض المواضع، في حين خصص المبحث الثاني لدراسة الإجارة المنتهية بالتمليك، باعتبارها إحدى الصيغ الحديثة في المعاملات المالية الإسلامية المعتمدة في المصارف ذات الصلة، ويختتم الفصل بمبحث ثالث نبرز فيه مدخلا تعريفيا لمصرف السلام الجزائري، إذ يمثل نموذجاً تطبيقياً يحتذى به وذلك لعمله على تطبيق الصيغ الإسلامية والسعي لتطويرها، كما أنه يمهد للربط بين الجانب النظري وما سنتناوله في الفصل التطبيقي.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

المبحث الأول: الإجارة عند الفقهاء المتقدمين والمتأخرين

نسعى من خلال هذا المبحث إلى بيان ماهية الإجارة، من خلال تتبع تطور المفاهيم والتعديلات التي طرأت عليها، بداية مما أقرته المذاهب الإسلامية إلى غاية التطبيقات المعاصرة لها في المصارف الإسلامية، بحيث نتناول في المطلب الأول الإجارة بمفهومها عند الفقهاء المتقدمين، في حين شمل المطلب الثاني أحكام وشروط الإجارة عند الفقهاء، بينما المطلب الثالث فتم التطرق فيه إلى الإجارة بمفهومها عند المتأخرين، وذلك سعياً منا كي نتضح الصورة الحقيقية للإجارة ولمحاولة تنزيل الحكم الفقهي فيها على الصيغة الجديدة.

المطلب الأول: الإجارة عند الفقهاء المتقدمين

تعتبر الإجارة من بين أهم المعاملات المالية التي تطرق إليها الفقهاء المتقدمون، فبينوا عديد الجوانب المتعلقة بها، من شروط، آثار، أركان وغيرها، وهو ما سيتم الإشارة إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: التعريف بالإجارة

بغية فهم البنية الفقهية للإجارة نستهل البحث بعرض كل من التعريف اللغوي والاصطلاحي لها، وذلك لما له من أهمية في معرفة وتوضيح المفاهيم التي تبنى عليها الأحكام الفقهية.

أولاً: لغة

من خلال تتبع القواميس نجد أن الإجارة تأتي على عدة معان في اللغة فقد عرفت بأنها:

مَا أُعْطِيَ مِنْ أَجْرٍ¹، كما أن الإجارة قد تأتي بمعنى الثواب على العمل لقوله تعالى: عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي

ثُمَّ إِنِّي حَبِجٌّ ﴿٣٧﴾ { القصص: 27 }

وعموماً فإن الإجارة لا تخرج عن هذا المعنى الأجر والأجرة وهي الجزاء على العمل.¹

¹ ابن منظور: محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل، (ت: 711هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، (د ت ن)، ج3، ص11.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للإجارة:

اختلفت اجتهادات الفقهاء في ضبط تعريف محدد للإجارة رغم أنها تتشابه لحد ما، وفي هذا المبحث نبرز أهم التعريفات ثم نقارن بينها مع ذكر التعريف الراجح.

1- عند الحنفية

عرف الحنفية الإجارة بأنها: "عَقْدٌ عَلَى الْمُنْفَعَةِ بِعَوَضٍ"²، وقولهم عقد على المنفعة أخرجوا به العقد على الذات لأن العقد على المنفعة، بعوض أخرجوا به ما ليس بعوض كالهبة والصدقة.³

2- عند المالكية

فقد عرفوا الإجارة بأنها "بَيْعٌ مَنَفَعَةٍ مَا أَمْكَنَ نَقْلُهُ غَيْرَ سَفِينَةٍ وَلَا حَيَوَانٍ لَا يَعْقِلُ بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِئٍ عَنْهَا بَعْضُهُ يَتَّبَعُ بَتَّبَعِيضِهِ"⁴، فالمالكية عندهم أن لا فرق بين الإجارة والكراء إلا أنهم فرقوا بين ما يكون منفعة للآدمي فسموه إجارة كالثياب وبين ما يكون لغير الآدمي فسموه كراء كالسفينة والحيوان.⁵

¹ محمد مرتضى الحسيني الزبيدي: (ت 1205هـ)، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق جماعة من المختصين، وزارة الإرشاد والأنباء، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، دار الهداية، ودار إحياء التراث وغيرهما الكويت، (د ط)، (د ت ن)، ج 10، ص 27.

² السرخسي: محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة: (ت 483 هـ)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، (د ط)، (د ت ن)، ج 15، ص 74.

³ عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري: (ت 1360هـ)، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط 2، 2003، ج 3، ص 86.

⁴ محمد بن محمد ابن عرفة الورغمي التونسي المالكي: (ت 803 هـ)، المختصر الفقهي، تحقيق حافظ عبد الرحمن محمد خير، دار مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط 1، 2014/1425، ج 8، ص 159.

⁵ عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، المرجع نفسه، ج 3، ص 88.

3- عند الشافعية

جاء في تعريفها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم،"¹ احترز في التعريف أنهم أخرجوا منفعة العين فالعقد عليها هبة أو بيع، قولهم مقصودة إخراجا للمنفعة التافهة، وقولهم معلومة إخراجا للمنفعة المجهولة كالجعالة وتقديهم الإباحة لإخراج البضع فالعقد عليه لا يسمى إجارة والشرط الأخير بعوض لإخراج الوصايا، والشركة ونحوهما.²

4- عند الحنابلة

عرفت بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً"³، قوله عقد على منفعة خرج به البيع والهبة لأنهما تملك الذات لا المنفعة وقوله مباحة أخرج المنفعة المحرمة كإجارة الأرض المغصوبة أو الكهانة معلومة أخرج به المضاربة والجعالة تؤخذ شيئاً فشيئاً أي أن المستأجر طيلة العقد يحصل تلك المنفعة عكس البيع الذي يكون دفعة واحدة.⁴

من خلال ذكر التعاريف والاعتراض عليها وتتبعها ومناقشتها، يتجلى أن التعريف المختار هو تعريف ابن عرفة "بِئْجٍ مِّنْفَعَةٍ مَا أَمَكَّنَ نَفْلُهُ غَيْرَ سَفِينَةٍ وَلَا حَيَوَانٍ لَا يَعْقِلُ بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِئٍ عَنْهَا بَعْضُهُ يَتَّبَعُ بَتَّبَعِيضِهَا"⁵، باعتباره تعريف جامع مانع ولأنه شمل ما تذكره بقية التعاريف في المذاهب الأخرى.

¹ شمس الدين، محمد بن أحمد الخطيب الشربيني الشافعي: (ت 977هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، تحقيق علي محمد عوض، دار الكتب العلمية، ط1، 1994، ج3، ص438.

² وهبة الزحيلي: (ت 1436هـ)، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، سوربة، ط4، (د، ت، ن)، ج5، ص3804.

³ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي: (ت 1051هـ) كشف القناع عن متن الإقناع، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، (د ت ن)، ج3، ص546.

⁴ دبيان بن محمد الديبان: المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، (د، د، ن)، ط2، 1432، ج9، ص16.

⁵ ابن عرفة الورغمي، المرجع السابق، ص159.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ملاحظة: فيما يخص العلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي فالظاهر أنها علاقة تكاملية ترابطية، من حيث أن كلاهما يؤدي لمفهوم واحد للإجارة وهو مبادلة عين مقابل ثمن، ويفرق بينهما من جهة أخرى في كون أن الإجارة في المعنى اللغوي تطلق على كل ما له علاقة بالإجارة سواء أكان شرعياً أم لا، أما في الاصطلاح الشرعي فتتضبط بالضابط الشرعي.

الفرع الثاني: مشروعية الإجارة.

الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والأدلة على مشروعيتها كثيرة منها:

أولاً: من الكتاب العزيز: الإجارة مشروعة في القرآن ومنها قوله تعالى: قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَاجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾ { القصص 27 }

وجه الاستدلال: في هذه الآية أن الله عز وجل ذكر في كتابه أن نبيا من أنبياءه استأجرا نفسه لأجل الزواج فدل ذلك على جواز الإجارة.¹

قوله تعالى أيضا: أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأُتِمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ فَسُتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى ﴿٦﴾ { الطلاق: 6 }

فالآية تتضمن أمرا بإيتاء أجر الرضاع فدل ذلك على جواز عقد الإجارة وجواز الإجارة على الرضاع يختلف بكثرة وقلة رضاع المولود فلما كان الأمر هكذا صحت فيه الإجارة على ما فيه من جهالة في شرب الصبي.²

¹ الماوردي: أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي: (ت 450هـ)، الحاوي الكبير، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1999/1419، ج7، ص389.

² الماوردي، المرجع نفسه، ص 388.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ثانيا: من السنة النبوية

دلت أحاديث كثيرة على جواز الإجارة ومشروعيتها منها:

عَنِ النَّبِيِّ ﷺ قَالَ: قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: "ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ".¹

وجه الاستدلال: دل هذا الحديث على مشروعية الإجارة وأن النبي صلى الله عليه وسلم قد حذر من أكل ثمن الأجير هذا وإن دل على شيء إنما يدل على جواز الإجارة، ولأنه استعمله بغير أجره وكأنه استعبده.²

ثالثا: من الإجماع

أجمعت الأمة الإسلامية على مشروعية التأجير والاستئجار منذ عصر الصحابة إلى اليوم ونقل المشروعية على جواز الإجارة غير واحد من أهل العلم منهم السر خسي³ و ابن المنذر،⁴ وابن قدامة قال: "وأجمع أهل العلم في كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة".⁵

رابعا: من المعقول

¹ أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب الإجارة ، باب من منع أجر الأجير ، رقم الحديث 2270. صحيح البخاري، تحقيق جماعة من العلماء، دار طوق النجاة ، بيروت، (د ت ن) ، ج3، ص90.

² ابن حجر العسقلاني: أحمد بن علي، (ت852 هـ)، فتح الباري بشرح البخاري، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار المكتبة السلفية، مصر، 1390، ج4، ص418.

³ السرخسي: المبسوط، المرجع السابق، ج15، ص74.

⁴ ابن المنذر: محمد بن إبراهيم النيسابوري:(ت318هـ)، الإجماع، تحقيق فؤاد عبد المنعم، دار المسلم للنشر والتوزيع، ط1، 2004/1425، ص 106.

⁵ ابن قدامة: الموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي(ت 620 هـ)، المغني ، دار عالم الكتب، الرياض، ط3، 1998، ج5، ص321.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

إن حاجة الناس للإجارة باعتبارها من الضروريات وخاصة أنها مما يتوقف عليه أساسيات حياة الناس من المسكن والمركب، ممن لا يملكون ثمن شراء فيضطرون للإجارة ولا شك أن الشريعة الإسلامية جاءت لرفع الحرج والمشقة على الناس ولهذا أجاز علماء الأمة الإجارة رغم أن الأصل فيها المنع لأنها من قبيل بيع المجهول والمعدوم إلا أنها جوزت ضرورة ورفعاً للمشقة¹.

الفرع الثالث: أركان عقد الإجارة

لكي يتسم عقد الإجارة بالصحة أي يكون صحيحاً ومشروعاً، لا بد من توفر عدة أركان أساسية نستعرضها حسب المذاهب فيما يلي:

أولاً: عند الحنفية

يرى الحنفية أن للإجارة ركن واحد وهو الصيغة "القبول والإيجاب" لأن الأحناف عندهم الركن ما يتوقف عليه وجود الشيء وكان داخلاً في ماهيته بمعنى أن الأركان الأخرى يستلزم أن تكون موجودة أصالة فالإيجاب والقبول لا يكون ركناً إلا إذا وجد المتعاقدين.²

ثانياً: عند الجمهور

بنتبع كتب الجمهور نجد أنهم يجعلون للإجارة خمسة أركان

نذكر منها و:³

1- العاقد: المراد به المؤجر وهو دافع المنفعة.

2- المستأجر: وهو الآخذ لها.

¹ الكاساني: علاء الدين أبو بكر بن مسعود، (ت 587هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية وغيرها، ط1، 1327، ج4، ص 174.

² الكاساني: المرجع نفسه، ص 174.

³ الدسوقي: محمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي، (ت 1230هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر (د ط)، (د ت ن)، ج4، ص2.

ويضيف بعضهم:¹

- 3- المنفعة أو المحل: ما لا يمكن الإشارة إليه حسا دون إضافة يمكن استيفاءه غير جزء مما أضيفت إليه، فيخرج الأعيان والعلم والقدرة ونحو نصف العبد ونصف الدابة.
- 4- الأجرة: هو العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر في مقابلة المنفعة التي يأخذها منه.
- 5- الصيغة: ما دل على التمليك ولو فعلا كالمعاطاة.

المطلب الثاني: أحكام وشروط الإجارة عند الفقهاء

لكي تكون الإجارة صحيحة لازمة للطرفين يتحقق بها المقصد العام من إبرامها يشترط لها شروط تلحق محل العقد والمنفعة وهي كما يلي:

الفرع الأول: شروط محل العقد

أولا: أن تكون الإجارة لازمة وذلك ببلوغ الرشد والتكليف فلا تصح من الصبي غير المميز وإذا كانت من مميز صحت بإذن وليه.²

ثانيا: عدم جواز فسخ عقد الإجارة إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة وأنها عقد ثابت ونقل الإجماع على ذلك.³

ثالثا: أن محل العقد في الإجارة هو المنفعة وليس العين لأن المنفعة هي التي تستوفى وفي مقابلها الأجر وأن يكون المحل معلوما بحيث يمنع النزاع وهو مذهب الحنفية⁴ والحنابلة.¹

¹ ابن عرفة الورغمي: المرجع السابق، ج8، ص515.

² الصاوي المالكي: أبو العباس أحمد بن محمد الخلوئي، (ت 1241هـ)، الشرح الصغير على أقرب المسالك، دار المعارف، (د ط)، (د ت ن)، ج4، ص7.

³ ابن المنذر، المرجع السابق، ص106.

⁴ نظام الدين البرنهابوري البلخي وآخرون: الفتاوي الهندية، دار الفكر، بيروت، ط2، 1310، ج4، ص411.

الفرع الثاني: شروط المنفعة

يشترط في المنفعة التي تجوز عليها الإجارة ما يلي:

أولاً: إباحة المنفعة فلا يجوز إجارة محرم كآلات الطرب والغناء والخمر ونحوها.

ثانياً: أن تكون المنفعة في مقابل اخراجا واحترازا من النكاح.

ثالثاً: أن تكون المنفعة متقومة احترازاً من التافه الذي لا يؤجر كمن استأجر شجراً ليجفف ثوباً.

رابعاً: أن تكون الإجارة مملوكة احترازاً عن الأوقاف والمساجد والمدارس.²

الفرع الثالث: فسخ عقد الإجارة

إن عقد الإجارة إذا شرع فيه المتعاقدان لازم ولا يمكن لأي أحد منهما فسخه إلا بالتراضي أو

بسبب من أسباب بطلان العقد فالمسألة على أقوال:

أولاً: الإجارة عقد لازم لقوله تعالى: "يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ" ① { المائدة: 1 }

وقوله أيضاً: "وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ

كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ" ② { النحل: 91 }

ووجه الاستدلال: أن الله تعالى قد أمر عباده المؤمنين بالوفاء بجميع العقود التي يبرمونها، وأنه

قد ألزم نفسه بالشرط الذي اشترطه على غيره، فيلزمه الوفاء به.³

ثانياً: من السنة

¹ البهوتي، المرجع السابق، ج3، ص 546.

² القرافي: شهاب الدين أحمد بن إدريس، (ت 684هـ)، أنوار البروق في أنواء الفروق، (د ط)، (د ت ن)، دار عالم الكتب، ج4، ص 8 ، 10.

³ علي بن عبد العزيز بن أحمد الخضير: موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي، دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط1، 2021، ج3، ص773.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

روى البخاري في صحيحه قال : " عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ : « آيَةُ الْمُنَافِقِ

ثَلَاثٌ : إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ » .¹

ووجه الاستدلال: دل هذا الحديث على ذم الاخلاف بالوعد و الذم دليل على التحريم.²

ثالثا: الإجماع

أجمعت الأمة الإسلامية على أن عقد الإجارة لازم إذا شرع فيه ولا يمكن فسخه إلا بالتراضي أو لسبب يبطله، فقد نقل كثير من الفقهاء ذلك كما جاء في قوله: "إِنَّ الْإِجَارَةَ إِنْ كَانَتْ شَرْعِيَّةً فَهِيَ لَازِمَةٌ مِنَ الطَّرَفَيْنِ وَإِنْ كَانَتْ بَاطِلَةً فَهِيَ بَاطِلَةٌ مِنَ الطَّرَفَيْنِ وَمَنْ جَعَلَهَا لَازِمَةً مِنْ جَانِبِ الْمُسْتَأْجِرِ جَائِزَةً مِنْ جَانِبِ الْمُؤَجِّرِ فَقَدْ خَالَفَ إجماعَ الْمُسْلِمِينَ".³

وقوله أيضا: "عقد الإجارة قد صح فلا يجوز أن ينتقض إلا ببرهان".⁴

المطلب الثالث: الإجارة عند المتأخرين

بعد أن بينا مفهوم الإجارة عند الفقهاء القدامى في المطلب الأول و التطرق إلى أحكامها وشروطها في المطلب الثاني، يأتي هذا المطلب لبيان الإجارة بمفهومها عند المتأخرين، وذلك عن طريق عرض لمحة عن الإجارة المعاصرة وكذا الاجار التمويلي، وقد تم ذلك عبر تقسيم المطلب إلى فرعين.

¹ أخرجه البخاري في صحيحه ، كتاب الأدب، بَابُ قَوْلِ اللَّهِ تَعَالَى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَكُونُوا مَعَ الصَّادِقِينَ﴾ وَمَا يُنْهَى عَنِ الْكُذْبِ، رقم الحديث: 6095، صحيح البخاري، تحقيق جماعة من العلماء، دار طوق النجاة، بيروت، (د ت ن)، ط السلطانية، ج8، ص25.

² القرافي، المرجع السابق، ج4، ص20.

³ ابن تيمية: أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام، (ت768هـ)، مجموع الفتاوى، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف المدينة المنورة (د ط) ، السعودية، 2004، ج30، ص165.

⁴ ابن حزم: أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي الظاهري، (ت 456 هـ)، المحلى بالآثار، تحقيق عبد الغفار سليمان البنداري، (د ت ن)، دار الفكر، بيروت، لبنان، ج7، ص 6.

الفرع الأول: نبذة تعريفية عن الإجارة المعاصرة

إن من أهم أنواع عقود المعاملات نجد عقود الإجارة وهو وارد على المنفعة، فالإنسان يملك أصلاً قد يكون عقاراً، مركباً، مصنعا وغير ذلك قابل للتأجير، يقوم بتأجيره لشخص آخر بأجرة معلومة أو أن هذا الأصل يبقى مملوكاً للمؤجر المالك، وحق المستأجر هو الانتفاع بقدر المستطاع بحسب ما نصت عليه بنود العقد بعد الاتفاقيات المبرمة بين الأطراف كما تم تبينها في الفصل الأول، وعقد الإجارة الذي يرد على المنافع من أعظم العقود وأكثرها دفعا للحرص وتلبية لكثير من المتطلبات لإشباع الحاجات والاستفادة من هذه الأصول والأعيان وتوفير لكل ما يلزم الحياة اليومية، فلم تعد الإجارة مثل ما كانت عليه فيما مضى بل تطورت وواكبت الزمن والعصر الذي نعيشه اليوم، هذا العصر الذي يتسم بالتكنولوجيا والمستجدات، فعرفت الإجارة عدة تطبيقات معاصرة من أهمها الإجارة المنتهية بالتملك، صكوك الإجارة وغيرها، ولها عدة أنواع منها إجارة على الأعيان وإجارة موصوفة في الذمة، وهي التي يستفاد منها كثيرا في التطبيقات المعاصرة خاصة في عقود الإجارة المنتهية بالتملك إذ تسهل كثيرا مما تحتاجه الصيرفة الإسلامية.

حيث تعد الإجارة من أهم أدوات التمويل الإسلامي، باعتبار أن لها خصائص ومقومات تميزها عن غيرها من الأدوات التمويلية الأخرى والتي تتناسب وتتلاءم مع حياة الناس وتلبي أغلب حاجياتهم، وقد وصلت هذه التعديلات إلى درجة جعلت من صيغة الإجارة صيغتين، الصيغة القديمة أو التقليدية المعروفة، والصيغة الحديثة التي هي من حيث الجوهر قد لا تمت للإجارة بصلة، أو بعبارة أخرى لا تأخذ من الإجارة إلا اسمها والتطبيق المعاصر.¹

¹ شوقي أحمد دنيا، الإجارة المنتهية بالتملك دراسة فقهية واقتصادية، كتاب مجلة المجمع الفقهي، ج 12 ص 381.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

فقد عرف التأجير في صورته المعاصرة عدة أنشطة في كثير من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا وإنجلترا، والذي يأخذ اسم التأجير التمويلي، حيث بدأت التكوين لشركات تأجير تحت اسم شركة التأجير التمويلي، وقد قسمت عقود التأجير إلى نوعان تشغيلي في صورته التقليدية وتمويلي في صورته الحديثة والمعاصرة، هذا الذي سلك طابعا فريدا خاصة بمسمياته الإسلامية "الإجارة المنتهية بالتملك" وانتشاره بكثرة في البنوك الدولية والإسلامية.

لذلك أخذت التعريفات للتأجير التمويلي صياغات متعددة، نأخذ منها: "عقد يقوم فيه المؤجر -الممول- بإيجار أصل رأسمالي على المستأجر بحيث يمتلك المستأجر منفعة الأصل طيلة مدة الإجارة مقابل دفعات إيجارية دورية، مع احتفاظ المؤجر الملكية الأصل وحتى نهاية العقد، ويكون للمستأجر حق تملك الأصل عند نهاية مدة الإيجار على أن تكون دفعات الإجارة قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد.¹

ويمكننا التعقيب على هذا التعريف أنه اشتمل على عدة عناصر التي قد تختلف مع الصورة التقليدية له نذكرها كالتالي:

- يحتوي التأجير التمويلي على عقدين منفصلين عقد إجارة وعقد تملك.
- الغاية المقصودة من المستأجر هي الانتفاع بالعين المؤجرة مع التملك في نهاية العقد.
- أن الأقساط المدفوعة يصبحها هامش ربح محدد يدفع للمؤجر.
- تتضح من هذه العناصر عدة خصائص أن العقد رضائي بين الأطراف، تملكي، انتفاعي، ربحي وغيرها.

¹ يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي، دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2011، ص7.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

من خلال هذه العناصر نجد أن التأجير التمويلي يتفق في كون العقد يشتمل على إجارة عين إلا أنه يختلف فيما تم ذكره، كما أن الصورة الإسلامية المتمثلة في الإجارة المنتهية بالتمليك تتفق مع هذه العناصر، ما يدل على اختلاف المسميات إلا أن التعريفات نجد أنها قد ضبطت بعدة شروط خاصة في صورته الإسلامية فلكي يكون العقد بصورته المعاصرة شرعياً لا بد من اجتناب جميع المخالفات المنهي عنها.

الفرع الثاني: أهمية التأجير في صورته المعاصرة

من خلال ما تم تناوله في الفرع الأول من نبذة تعريفية وتبيان التعريف للتأجير التمويلي وذكر مختلف العناصر المستخرجة منه، يتبين لنا أن للتأجير التمويلي أهمية كبيرة خاصة كونه يعتبر من أهم الأساليب والوسائل التمويلية، باعتبار أن التمويل التقليدي واجه صعوبات واضحة بسبب فقدان المتعاملين لكونه يعتمد في أسلوبه على الفوائد المحرمة شرعاً، فننتقل في هذا الفرع لنعرج على أهم الخصائص والمزايا والتي نراها في أطراف عقد التأجير التمويلي كالتالي:

- يمكن أن يساعد التأجير المشروعات وبخاصة المشروعات الصغيرة والمتوسطة في الحصول على المعدات والآلات والأجهزة الحديثة على الرغم من إمكانياتها المالية المحدودة وعدم القدرة على الاقتراض من البنوك.
- يساعد على التوسع وفتح وحدات أو خطوط إنتاج جديدة لهذه المشروعات وزيادة حجم أنشطتها ومنها زيادة العمالة، والارتقاء وتطوير الصناعات إلى مستوى الصناعة العالمية.
- يساعد المشروعات في القضاء على العجز في التمويل الذاتي وعدم اللجوء إلى التمويل الخارجي (البنوك) نتيجة الشروط القاسية التي تفرضها ومشاكل الضمانات.
- الحد من استئانة المشروعات ويساعد في الحصول على العملة الصعبة.
- التنوع في النشاطات المصرفية والاستجابة بصورة أفضل وأسرع لطلبات الزبائن.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

- تحقيق نتيجة إيجابية في ميزان المدفوعات خاصة في حالة التأجير الخارجي مشروعات التأجير (الأجنبية)، ففي هذه الحالة يقتصر التحويل إلى الخارج على الدفعات التأجيرية، وهذا أفضل من شراء الأصل وتحويل ثمنه بالكامل.
- تقليص التخلف التكنولوجي وإعادة تأهيل المشروعات والغاء خطر التقادم التكنولوجي.
- رفع القدرات التصديرية للمشروعات عن طريق دعم هذه المشروعات وتمويلها.¹

المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك

سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى ماهية الإجارة المنتهية بالتملك، بتوضيح تعريفها شرعا وقانونا مع إبراز أهم صورها الموسومة بعدة خصائص تتسم بها عن غيرها، والتعرض لنشأة هذا العقد وتطوره وانتشاره في مختلف الدول، بتوضيح الخصائص التنظيمية له والأطر القانونية المنصوص عليها في القانون الجزائري، وذلك وفقا لثلاثة مطالب رئيسة.

المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك.

تعد الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التعاقدية التي ظهرت نتيجة لتزايد حاجات السوق خصوصا ما تعلق بالتمويل، وهي تجمع بين عنصري الإجارة والتملك، وسنحاول من خلال هذا المطلب عرض مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك من عدة جوانب منها الفقه والقانون وكذا تبيان صورها.

الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء المعاصرين

رغم اختلاف المسميات حول هذا المصطلح من البيع الإيجاري، الاعتماد الإيجاري، الإجارة المنتهية بالتملك، إلا أننا سنختار المصطلح الأخير لانتشاره بكثرة في الواقع والمعتمد عليه في هذا البحث، حيث يعتبر هذا المصطلح حديث النشأة ولأن الفقهاء المتقدمين لم يكتب منهم أحد حول تعريفه أما الفقهاء المعاصرين فقليل من كتب تعريفا له واختلفت هذه التعاريف حوله بالزيادة

¹ سالم صلاح راهي الحساوي: التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، دار المنهجية، عمان، الأردن، ط1، 2015، ص 44-45.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

والنقصان، لذلك سنقدم مجموعة من التعاريف التي تجمع أركان العقد وأجزائه وتتوفر على الشروط المطلوبة فتكون بذلك أفضل التعاريف وأشهرها، ومن هذه التعاريف نجد أنها قد عرفت ب:

"اتفاق طرفين على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر." ¹

وعرفها الزحيلي: "تمليك منفعة بعض الأعيان كالدار والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة على أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي." ²

كما عرفت بأنها "عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل اجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد." ³

وعرفتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية⁴ بأنها إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار الشرعي، وهي:

- وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

¹ علي محي الدين القره داغي: الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة فقهية واقتصادية، كتاب مجلة المجمع الفقهي، ج12 ص 305.

² وهبة الزحيلي: المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سورية، 2002، ط1، ص394.

³ خالد بن عبد الله بن براك الحافي: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، شعبة الفقه وأصوله، جامعة الملك سعود، كلية الدراسات العليا قسم الثقافة الإسلامية، 1998، ص60.

⁴ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، النص الكامل للمعايير الشرعية، الراعي الرسمي للنسخة الالكترونية SABB، المنامة، البحرين، 2017، ص 275.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

- وعد بالهبة.
 - عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.
- المقارنة بين التعاريف:** من خلال التعاريف التي تم طرحها نجد أن هناك أوجه اتفاق وأوجه اختلاف، بحيث يكون العقد بين طرفين المؤجر والمستأجر وتمليك السلعة لا يكون إلا في نهاية المدة، واختلفت التعاريف كون الطريقة التقليدية والشرعية لا يتفقان في انتقال التمليك وعدد العقود المبرمة، فنجد أن الأولى يكون فيها الانتقال بشكل آلي وعدد العقود عقد واحد أما الطريقة الشرعية فيكون الانتقال على سبيل الوعد، والعقد المبرمة هي عقدين منفصلين يستقل فيهما عقد الإيجار عن عقد البيع.

الفرع الثاني: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون

إن تعريجنا على تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك كما هو وارد في القانون نظرا لأنه سوف يعيننا في نقطة من النقاط والتصورات الآتية معنا في إيراد الحكم، ولأن له صلة في تنزيل الحكم وكذا يعتمد عليه فيما بعد في الجانب التطبيقي الذي يلزمنا بمعرفة الصورة الحقيقية للإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية، وكذا تنظيم القانون الجزائري، ما يظهر لنا أن للإجارة المنتهية بالتمليك صور متنوعة، ويتضح ذلك في كون التعاريف متباينة وقليلة نسبيا كما يأتي:

1. عرفت بأنها: " عقد يراد به التوفيق بين الإيجار والبيع " يشترط فيه أن يدفع المستأجر مبلغا أعلى من قيمة الإيجار العادية، وبذلك يصبح بعد انقضاء مدة الإجارة مالكا للعين المؤجرة.¹
2. وعرفت: "اتفاق شخص مع اخر على أن يؤجره شيئا معيناً في مقابل أجره معينة على أن يملك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من الأقساط
3. كونها كذلك: "عقد يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء الى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند قضاءها خيار شرائها بسعر معين".²

¹ بدوي أحمد زكي: معجم المصطلحات القانونية، ط القاهرة، بيروت ، دار الكتاب المصري ، دار الكتاب اللبناني 1989، ص149.

² جاك الحكيم: العقود الشائعة والمسامة، دار الفكر ، بيروت ، 1970، ص219.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

4. أما هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية فقد عرفت الإدارة التمويلية وهي التعبير الاقتصادي عن الإجارة التمليلية على النحو التالي عقد الإيجار التمويلي: "هو العقد الذي يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل وقد يتم أو لا يتم تحويل حقل ملكية في نهاية الأمر".¹

المقارنة بين التعاريف: بعد التطرق لمختلف التعاريف القانونية والتي لطالما ذكرت عناصر وفقدت أخرى، فنلاحظ مثلاً أن التعريف الأول لم يبين أركان العقد فوضح لنا زيادة الأقساط فقط، أما التعريف الثاني فاكتفى بانتقال الملكية للمستأجر، ومنهم من ذكر تخيير المستأجر في شراء العين بسعر محدد، ما يؤكد تباين التعاريف التي بين أيدينا وأنه يصعب اختيار تعريف شامل وجامع لذلك تم الاعتماد على التعريف الأخير الذي ذكرته هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية، كونه اشتمل عدداً من صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المطورة من المؤسسات المالية الإسلامية ، وذلك نظراً لما ينتجه العقد من آثار للعاقدين على تملكهما للعين.

المطلب الثاني: حكم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وصورها²

الفرع الأول: : حكم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك

اختلفت آراء العلماء المعاصرين حول مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بما جاء من مخرجات من المجمع الفقهي الإسلامي وهيئة كبار العلماء، فكان لهذه الأخيرة قرار باعتباره صورة واحدة بينما المجمع الفقهي الإسلامي فكان قراره بالتفصيل بالجواز والمنع بصورة أشمل وأدق تحوي الضوابط الشرعية.

أولاً: قرار هيئة كبار العلماء

¹ جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين: المعايير المحاسبية الدولية، دار النشر، المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، 1999 ص 326.

² أحمد محمد عبد السلام الأسطل: مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، رسالة مكملة للحصول على درجة الماجستير، الجامعة الإسلامية غزة كلية التجارة قسم المحاسبة والتمويل، 2014، ص18.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ونكتفي بذكر أهم ما جاء وهو أنه بعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعا لما يأتي:¹

أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما، وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع؛ لأنه ملك للمشتري والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عينا ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عينا ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط.

ثانياً: أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفى به قيمة المعقود عليه، يعده البائع أجرة؛ من أجل أن يتوثق بحقه، حيث لا يمكن للمشتري بيعه

مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يُردُّ عليه ما أخذ منه؛ بناءً على أنه استوفى المنفعة، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة؛ لإيفاء القسط الأخير.

ثالثاً: أن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون؛ حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياح حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً، وهو:

أن يبيع الشيء ويهرنه على ثمنه، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك.²

¹ تركي بن سعد الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصميعة للنشر والتوزيع، 2012م، ص 146،

² المرجع نفسه.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ثانيا: قرار المجمع الفقهي

جاء في قرار المجلس للمجمع الفقهي الدولي المنعقد بالكويت في دورته الخامسة بالكويت 1-6 جمادى 1409هـ الموافق 10-15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م.

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع: الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله.

وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم 13 (1/3) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار.

قرر ما يلي:

--الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدائل أخرى، منها البديلان التاليان

الأول:البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية

الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجازية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

-مد مدة الإجارة

-إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها

شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة¹

¹ قرار المجمع الفقهي: <https://iifa-aifi.org/ar/1760.html> اطلعت عليه يوم 20-06-2025.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

الفرع الثاني: صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك

تنقسم الإجارة المنتهية بالتملك إلى أربعة صور رئيسية تبعا لطريقة نقل الملكية كما أوردها المعيار المحاسبي المالي رقم (8):

أولا: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة

وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذا لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإجارة، وحينئذ تنتقل الملكية تلقائيا للمستأجر دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه المستأجر من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إجارة.

ثانيا: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد

وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي لا يكافئ قيمة الأصل أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعا ومملوكا للمستأجر عند سداد الثمن المتفق عليه.

ثالثا: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

وفيها يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى مستأجره في أي وقت يرغب فيه أثناء مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقيّة أقساط الإجارة حين الرغبة في الشراء.

رابعا: البيع التدريجي

وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع أجزاء الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

على مدة عقد الإجارة، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة.

المطلب الثالث: نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

من خلال تتبع بعض المصادر التي تكلمت حول تاريخ الإجارة المنتهية بالتمليك نجد أن أول بدايتها كان مع الدول الغربية منها إنجلترا، والولايات المتحدة الأمريكية تحت مسميات مختلفة.

حيث يرجع تاريخ الإجارة المنتهية بالتمليك إلى عام 1846م، بظهور هذا العقد أول مرة في إنجلترا، تحت اسم "الهأيربيرشاس"، "Hire-Purchase"، المقابل لعقد الإيجار المقرون بالبيع عندما لجأ أحد تجار الآلات إلى هذه الطريقة بقصد رواج مبيعاته، ولكي يضمن حصوله على كامل الثمن لم يلجأ إلى عقد البيع مباشرة، وإنما أبرم العقد في صورة إيجار مع حق المستأجر في تملك الآلة تلقائياً بمجرد دفع القسط الأخير ، وذلك باكتمال مدة الإيجار دون حاجة إلى إبرام عقد جديد، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد لها.¹

ثم بعد ذلك انتشر هذا العقد وانتقل من الأفراد إلى المصانع، وكان أول هذه المصانع تطبيقاً لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا، حيث كان يقوم بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط ، تمثل في الحقيقة ثمناً لها.

ثم انتشر هذا العقد ، وانتشر استعماله - بصفة خاصة من قبل شركات السكك الحديدية التي تأسست لتمويل شراء مركبات شركات الفحم والمحاجر ، كانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها، ثم تسلمها لمناجم الفحم بناء على عقد البيع الإيجاري؛ لما في هذا العقد من ضمان وحماية

¹ خالد الحافي: المرجع السابق، ص 61.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

الحقوق المؤجر الذي كان له الحق في فسخ العقد واسترداد الأموال المسلمة للمستأجر بمجرد إخلال هذا الأخير بسداد قسط واحد من الأقساط المتفق عليها.¹

وبعدها ظهر ما يسمى بعقد اللسينج في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1953 وفرنسا 1962 تحت اسم الاعتماد الإيجاري واتخذ طابعا جديدا بتدخل طرف ثالث يقوم بشراء أموال معينة تمويلا له ويؤجرها لمن تعاقد معها لمدة متفق عليها طويلة الأجل نسبيا حتى تتمكن المؤسسة المالية من الحصول على مبالغ المنفقة على التمويل وتقوم بدورها في تمويل المشروع.²

ثم انتقل إلى الدول الإسلامية كجزء من العمليات الأساسية لبنوكها، منها بنك ماليزيا الإسلامي، بيت التمويل الكويتي، ومنذ بداية تطبيقه اعتمد هذا العقد من قبل أكثر من عشرين دولة إسلامية.³

المطلب الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

تم تنظيم صيغة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق جملة من النصوص التنظيمية والقوانين التشريعية، لعدم الوقوع في أي أخطاء.

الفرع الأول: الخصائص التنظيمية للإجارة بالمنتھية بالتملك في الجزائر

يتسم التأجير التمويلي بملامح تنظيمية هامة، يمكن إيجاز أهمها فيما يلي⁴:

1- أنه تأجير أساساً له ذاتية خاصة، ومن ثم فإنه يتميز بما يتوافر فيه من عناصر تتعلق بفكرة الوكالة، والأمانة، وعنصر الوعد بالبيع.

¹ فاتن أحمد محسن العوامي: ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامي، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير، قسم الفقه، جامعة المدينة العالمية، كلية الدراسات الإسلامية، 1433/1434، ص22.

² خالد الحافي، المرجع السابق، ص62.

³ العوامي، المرجع السابق، ص 23.

⁴ محمد عبد الله بريكان الرشدي: عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2010/2009، ص 33-34.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

2- أنه يقوم على الفصل بين الملكية وحق الحيازة، فالملكية من حق المؤجر، والحيازة من حق المستأجر.

3- أن الإيجار واجب الدفع، لذا فالمؤجر يستطيع دائماً أن يسترد العين إذا لم يدفع المستأجر الإيجار.

4- أنه يحدد التزامات المؤجر والمستأجر فيوضح عقد التأجير التمويلي التزامات المؤجر، وفي مقدمتها تسليم العين المؤجرة للمستأجر، في حالة تصلح معها أن تفي بما أعدت له من أغراض، وتقديم المخططات اللازمة، والمساعدة في الإشراف على تركيب المعدات وصيانتها، والتأمين عليها.

5- العين المؤجرة: تتضمن عقود البيع أو التأجير شروطاً تتعلق بكفاءة أو جودة العين المؤجرة، فإذا كانت تلك العين معيبة، يحكم على المؤجر بدفع تعويض للمستأجر عما أصابه من ضرر .

6- التأمين نظراً لاحتمالية تعرض العين المؤجرة للهلاك أو التدمير وما يترتب على ذلك من خسائر فادحة، لذا فإن المؤجر مطالب بالتأكد من أن التأمين يغطي الضرر غير المعتمد، الذي قد يصيب العين المؤجرة.

7- إنهاء عقد التأجير التمويلي: وذلك من خلال النص عادة عند إبرام عقد التأجير على مدة محددة السريان هذا العقد.

الفرع الثاني: الالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الجزائر¹

كون الإجارة المنتهية بالتملك عقد يتم بين طرفين ببند متفق عليها ينشأ عن ذلك التزامات لكل منهما كالتالي:

1. التزامات المؤجر:

¹ انظر: جلال محفوظ رضا، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 08 ، العدد 03، ديسمبر 2023 ، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ص90-92.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

-**الالتزام بالتسليم:** ويكون ذلك بتمكين الانتفاع بالعين المؤجرة ومعاينتها لكشف تطابق الخصائص المتفق عليها وفي فشل التسليم لفترة 30 يوم يحق للمؤجر إلغاء العقد.

-**الالتزام بتأمين العقار:** منذ بداية العقد إلى نهايته بإبلاغ المؤجر للاتصال بشركة التأمين مثل الكوارث الطبيعية.

-**الالتزام بالصيانة:** يتحمل المؤجر صيانة العين المؤجرة، وهذا متفق عليه شرعاً وقانوناً.

2. التزامات المستأجر:

-**الالتزام بدفع الأجرة:** بدفع الأجرة باعتبارها محل العقد وهو المقابل الذي يدفعه المستأجر أقساطاً كل شهر بالاتفاق وحسب الشروط القانونية وحتى الشرعية.

-**الالتزام بالمحافظة:** وذلك عن طريق القيام بالصيانة الدورية، ولا يمكنه عمل تغييرات أو تعديلات إلا استعجالاً، ولا التأجير من الباطن إلا بموافقة من طرف المؤجر شريطة أن تكون مكتوبة وقبلية.

-**الالتزام بدفع المصاريف والتكاليف:** بدفع كل المصاريف والتكاليف المتعلقة بعقد الإجارة، وتشمل تكاليف الموثقين والمحامين وتشمل أيضاً مصاريف تقييم الضمانات العينية وعمولات تسيير ملف التمويل الخاصة بالإجارة، وكذا تكاليف القضايا التي يمكن أن يرفعها المؤجر قصد تحصيل مبالغ الإجارة.

الفرع الثالث: التأطير القانوني للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر

هذا النموذج الجديد لم ينص القانون الجزائري عليه صراحة وإنما اكتفى بذكره كمنتج من منتجات الصيرفة الإسلامية مثله مثل العقود الأخرى كالمرابحة للآمر بالشراء، الاستصناع وغيرها، وترك عملية التطبيق لهذه العقود للبنوك الإسلامية كبنك البركة و مصرف السلام أو على مستوى الشبايك الإسلامية في البنوك التقليدية، ما يعد عائقاً لتطوره في الجزائر لهذا جاءت عدة قوانين تنظم الاعتماد الإيجاري من أهمها الأمر رقم 96-09 الذي يحل العلاقة بين جميع الأطراف.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

أولاً: أنواع الاعتماد الاجباري حسب الأمر 06-0 المتعلق بالاعتماد الاجباري: قسم المشرع الجزائري أنواع الاعتماد الاجباري كما يلي¹:

1- حسب موضوعه: نظمت المادة 02 كل من الاعتماد الاجباري المالي وهو وسيلة تمويل متوسطة المدى الذي يكون في حالة ما إذا نص العقد على تحويل لصالح المستأجر كل الحقوق، المنافع، المساوي والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل عن طريق الاعتماد الاجباري، والاعتماد الاجباري العملي والذي يكون في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل الحقوق.

2- حسب طبيعة العقد: وهناك نوعان، الأول الاعتماد الاجباري المنقول، الذي عرفته كل من المادتان 03 و 07 بأنه عقد يمنح من خلاله تأجير مقابل الحصول على ايجارات لمدة ثابتة تكون أصولاً متشكلة من تجهيزات عتاد أو أدوات ذات استعمال مهني للمتعاقل الاقتصادي، أما الثاني فهو الاعتماد الاجباري الغير منقول، الذي عرفته المادة 04 بأنه يخص أصولاً عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعاقل الاقتصادي.

3- حسب جنسية العقد: قسمته المادة 05 إلى اعتماد إجباري وطني حيث يكون كل من البنك أو المؤسسة المالية والمتعاقل الاقتصادي مقيمان في الجزائر، واعتماد إجباري دولي حيث يكون أحد الطرفين غير مقيم في الجزائر أنواع الأصول التي تصلح محلاً للاعتماد الاجباري حسب الأمر 96-09 إن المادة الأولى من الأمر 06-0 المتعلق بالاعتماد الاجباري، تبين أن الاعتماد الاجباري عملية تجارية ومالية تتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة²:

-الأصول المنقولة: تم تقسيم الأصول المنقولة إلى فئتين، الأصول المنقولة المادية، وتشمل التجهيزات أو العتاد أو الأدوات ذات الاستعمال المهني، والأصول المنقولة المعنوية، وتشمل

¹ قايم سارة، "الإطار القانوني والتنظيمي لعملية الاعتماد الاجباري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، المجلد 08، العدد 02، 2023، ص 367-368.

² حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الاجباري دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير ، جامعة وهران 2011/2012، ص 109،130.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، يمنحها البنك أو المؤسسة المالية على شكل تأجير وفق عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

-الأصول غير المنقولة: استعمل المشرع الجزائري مصطلح الأصول غير المنقولة" بدل "الأصول العقارية"، وقسمها إلى أصول مشتراه مبنية أو المراد ببناءه لصالح المستأجر في عقد الاجارة المنتهية بالتملك.

خلاصة القول هو أنه لمعرفة الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك يرجع إلى نشأته بالدرجة الأولى وذلك استنادا على مختلف التشريعات التنظيمية فالمشرع الجزائري عرفها في المادة 08 من النظام 20-02 بقولها: (الإجارة هي عقد إيجار يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية، المؤجر تحت تصرف الزبون المسمى المستأجر، وعلى أساس الإيجار، سلعة منقولة أو غير منقولة يملكها البنك أو المؤسسة المالية لفترة محددة مقابل تسديد إيجار يتم تحديده في العقد). فالإجارة عملية مصرفية إسلامية لا يترتب عنها تحصيل أو تسديد فوائد ويحكمها اتفاق مكتوب بين المصرف والزبون طبقا للمادتين 02 و 20 من النظام 20-02- السابق الإشارة إليه أعلاه وفي الإجارة تمتلك البنوك الإسلامية المعدات والعقارات المختلفة ثم تقوم بتأجيرها إلى المستثمرين حسب حاجاتهم، وبالتالي فهي تصلح لتمويل جميع الأصول المعمرة للشركات والمؤسسات الإنتاجية، كما تصلح لتمويل المستهلك من أجل السكن مثلا.¹

وطبقا لهذا النظام التمويلي: يشتري البنك عقارا أو أصولا حسب المواصفات التي يطلبها العميل، ويؤجر ما اشتراه للعميل وتكون مدة الإيجار بين 3 أشهر و5 سنوات، ولا مانع أن تكون المدة أكثر من ذلك طبقا لطبيعة كل معاملة على حدى. وأثناء فترة الإيجار يظل البنك مالكا

¹ فارس مسدور: التمويل الإسلامي من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية، دار هومة، الجزائر، ط1، 2007، ص

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

للأصول المؤجرة، وتكون الحيازة للعميل المستأجر الذي له حق الانتفاع بالعين المؤجرة. ويتحمل البنك كل ما يتحمله المالك كنفقات الصيانة وتبعية الهلاك ما لم يكن للمستأجر سببا فيه.¹

والواقع أن استخدام هذا الأسلوب في البنوك الإسلامية قليل؛ وذلك لطغيان نموذج جديد للإجارة وهو الإجارة المنتهية بالتملك.²

¹ المرجع نفسه.

² ميلود بن حوحو: شركات الرأسمال الاستثماري كبديل للتمويل المصرفي، دراسة مقارنة بنظام المشاركة في الفقه الإسلامي، دار الأيام، عمان، الأردن، ص 358.

المبحث الثالث: مدخل تعريفي حول مصرف السلام

في هذا المبحث سنقدم نبذة ومدخل تعريفي لمصرف السلام الجزائري وذلك وفق مطلبين:

المطلب الأول: نبذة عن مصرف السلام - الجزائر -

الفرع الأول: تقديم المصرف و تعريفه

أولاً: تقديم المصرف

يعد بنك السلام من أهم البنوك الإسلامية بالجزائر فهو عبارة عن بنك متعدد الخدمات والمهام يعمل وفق منظور إسلامي في تعاملاته كما يساهم في دعم المشاريع الصغيرة والكبيرة ويسعى إلى تحقيق أكبر قدر للتنمية الاقتصادية، كونه مؤسسة هامة في تطوير المنتجات الإسلامية كما يعمل على زيادة الإنتاج والطاقة بعيدا عن المعاملات التقليدية.

تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاوله نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة، حيث يعمل مصرف السلام وفق رؤى واضحة تتماشى وسياسة الدولة في إحياء النشاط الاقتصادي، عن طريق تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية تلبي حاجيات العصر وتتوافق مع المرجعية والقيم الأصلية الراسخة في الجزائر، وتنضبط هذه المعاملات بهيئات رقابية شرعية، كما يقوم مصرف السلام بتوسيع الرقعة الجغرافية له بفتح مجموعة من الفروع عبر مختلف ربوع الوطن بغية تقريب الخدمات المصرفية لمتعامليه، واختيارنا لمصرف السلام باعتباره أحد المصارف الإسلامية في الجزائر الذي يقوم بكل المعاملات وفق منظور شرعي، وكذلك التجديد والمواكبة العصرية للتعاملات بسهولة والتيسير على المتعاملين الذين يتقدمون للمصرف.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

ثانيا: تعريف مصرف السلام

يمكن تعريف بنك السلام الجزائري بأنه شركة ذات أسهم، مقره بالجزائر العاصمة بـ 233 شارع أحمد واكد، دالي إبراهيم -الجزائر، كما يخصص لهذا البنك رأسمال اجتماعي قدره سبعة ملايين ومائتا مليون (7.200.000.000 دج) دينار جزائري.¹ يتميز هذا المصرف بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

- 1- عدم التعامل بالفوائد الربوية أخذا وعطاء.
- 2- التوظيف الصحيح لرؤوس المال في مكانها الصحيح بالتركيز على الاقتصاد الحقيقي.
- 3- تحقيق التكافل والتضامن الاجتماعي بإعادة توزيع العوائد على مستحقيها.
- 4- التشجيع على القيام بكافة أنواع الاستثمار في كل المجالات الاقتصادية.
- 5- التعامل وفق مبدأ الحلال والحرام.

المطلب الثاني: المستند القانوني لمصرف السلام

مصرف السلام كأى مصرف يستند إلى إطار ونظام قانوني يرتكز عليه وباعتبار أن مصرف السلام جزء من المنظومة المالية للجزائر خاصة من خلال الانفتاح وتطور الصيرفة الإسلامية لذلك سوف نتناول أهم النصوص والأنظمة القانونية التي أسست بموجبها الصيرفة الإسلامية:

الفرع الأول: النصوص التشريعية

إن صدور قانون النقد والقرض 10-90 كان له الفضل في إنشاء المصارف الإسلامية في الجزائر الذي كان حكرا على القطاع العام فقط فبموجب الأمر 03-11 التابع لقانون النقد والقرض تم إنشاء أول مصرف إسلامي في الجزائر في ماي 1991.²

¹ المقرر رقم: 02-08، المؤرخ في: 10 سبتمبر 2008، المتضمن اعتماد بنك ، ج ر، ع 55، المؤرخ في: 24 سبتمبر 2008.
² الأمر رقم 03-11 المؤرخ في: 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، ج ر، ع 52، الصادرة في 27 أوت 2003م.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

فمن خلال هذا الانفتاح ساهم في إنشاء مصرف السلام وتم منح اعتماده من قبل البنك الجزائري في سبتمبر 2008 ليبدأ نشاطه الشهر الذي يليه وطبقا لنظام بنك الجزائر رقم 02-24 المؤرخ في 25 رجب عام 1445 الموافق 6 فبراير سنة 2024 يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، يبلغ رأس مال المصرف عشرون مليار دينار جزائري 20.000.000.000 د.ج¹

الفرع الثاني: النصوص التنظيمية

إن من خلال ما تم استعراضه سابقا حول الأطر القانونية والنظم للإجارة المنتهية بالتملك نجد أن المصارف الإسلامية في الجزائر مازالت تفتقر إلى كثير منها خاصة وأنها قد واجهت هذه الصعوبات التي تضع بين يدي المصرف العملية التطبيقية كسلطة له رغم احتكارها من طرف البنك المركزي فنجد أن النصوص التنظيمية وإن أتت بذكر مختلف العقود التي يؤسس عليها في أعمال المصرف إلا أنها افتقدت لكيفية تطبيقها.

وكذلك فيما واجهه من حساسية وتضييق ويظهر ذلك من خلال النظام 18-20 الذي يهدف إلى تنظيم العمليات المصرفية الإسلامية، ليأتي بعد هذا الغموض الذي كان يكتنف النظام السابق النظام 02-20 حيث ألغى بعض المواد وعدل أخرى كما أن الاحتكار في كيفية التطبيق لم يعد مثلما كان بذكرها فقط وذلك بالإشارة إلى شبابيك الصيرفة الإسلامية وتكلف حصريا بخدماتها ومنتجاتها.²

¹ النظام رقم 02-24 المؤرخ في 6 فبراير 2024، يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، ج ر، ع: 18، الصادرة في: 13 مارس 2024.

² النظام رقم 02-20 المؤرخ في: 24 مارس 2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، ج ر، ع: 16، الصادرة في: 24 مارس 2020.

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

المطلب الثالث: أهداف مصرف السلام الجزائر

يشكل مصرف السلام من أوائل المؤسسات المالية المتميزة إذ يعتبر تجربة ناجحة في مجال الصيرفة الإسلامية داخل الجزائر خاصة ما نراه في الواقع الاقتصادي والاجتماعي في هذا البلد من إلحاح وطلب وتزايد كبير على التعاملات الإسلامية التي تتجب المسلم الذي تربي على فطرة غراء تأمره باجتناب كلما هو مخالف لها إذ يسعى لتحقيق التكافل والعدل ورفع الحرج من خلال تلبية جميع المتطلبات لدى الفرد الجزائري كما أنه يركز دوما في هذه التعاملات على التطور في المستقبل أكثر فأكثر لأنه يطمح إلى الوصول لمجموعة من الأهداف نذكر أهمها:

الفرع الأول: أهداف عامة

أولا: محاولة تحقيق أكبر قدر من التنمية الاقتصادية.

ثانيا: العمل على تحسين جودة المعاملات وتطويرها، وزيادة الانتاج.

كما يسعى مصرف السلام الجزائري إلى تطبيق مختلف العقود وتطويرها بالصيغة الإسلامية كالمرابحة للأمر بالشراء، الاستصناع، المضاربة، الإجارة المنتهية بالتمليك وهو العقد المراد دراسته وتطبيقه على العقود السكنية وقد أخذ حيزا نظريا مهما ببيان مفهومه الفقهي والقانوني واضفاء الصبغة الفقهية المتميزة من خلال المقارنة التي تم بيانها.

الفرع ثاني: أهداف خاصة¹

بالإضافة إلى ذلك فإن مصرف السلام يركز على:

أولا: تطبيق أحدث الأنظمة باعتبارها حجر الأساس لتأسيس المصرف الرقمي.

ثانيا: رفع كفاء العنصر البشري العامل في المصرف ليتمكن من تقديم الخدمة بالصورة الأمثل.

ثالثا: تحقيق مستوى ربحي مرض لطموحات مساهمي المصرف.

¹ مصرف السلام، موقع مصرف السلام، يوم 2025/02/10

[<https://www.alsalamalgeria.com/ar/page/list-10-0-186.html>]

الفصل الأول:.....مفاهيم عامة حول مصطلحات عنوان البحث

رابعاً: الحصول على الخدمات المالية والوصول إليها وتقديمها سواء للأفراد أو المؤسسات.

خامساً: التميز والتفوق في توفير خدمات مصرفية مبتكرة وذات جودة عالية تتواءم مع المستجدات والحلول المالية العصرية ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية لتحقيق أفضل قيمة ومنفعة مستدامة لجميع الأطراف.

سادساً: التجديد والابتكار والإبداع في طرح منتجات وخدمات متطورة ومبتكرة بما يتوافق مع القيم الإسلامية وضمن أحدث التقنيات بما يحقق تطلعات جميع الأطراف.

سابعاً: الالتزام بمعايير الجودة الشاملة والحفاظ على حقوق المتعاملين والعمل وفق الأسس والأحكام المتوافقة مع الشريعة الإسلامية وبتطبيق مبادئ الحوكمة المؤسسية.

ثامناً: يحرص المصرف أن يعكس قيمه الجوهرية في قراراته وسلوك وأفعال موظفيه في مختلف تعاملاتهم وبحيث يتم الالتزام بهذه القيم من مختلف الوحدات التنظيمية للمصرف وعلى كافة المستويات.

ملخص الفصل:

بعد استعراض المباحث التي تم ادراجها في هذا الفصل يتضح لنا أن الإجارة كما بينها الفقهاء من المتقدمين والمتأخرين تحقق مقاصد شرعية جمة في حفظ المال و تحقيق المصلحة للفرد والمجتمع ورفع الحرج كل ذلك يتبين جليا من خلال إبراز مفهومها عند الفقهاء وأركانها وأحكامها وشروطها وما تعلق بها.

وتماشيا مع ما سلف عرضه تم التطرق إلى أبرز ملامحها عند الفقهاء المعاصرين وقد شغل الجانب النظري كذلك حيزا مهما من الدراسة بتخصيص مبحث كامل حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك من خلال الوقوف على مفهومه وتطوره التاريخي والمالي مع إيضاح الإطار القانوني والتنظيمي الذي يؤسس عليه العمل داخل مصرف السلام الجزائري هذا الأخير الذي اشتمل في المبحث الثالث على نبذة تعريفية وتبسيط الضوء على أهميته في الصيرفة الإسلامية وسعيه إلى تقديم أهداف ترضي المتعاملين وتحقق الالتزام بالضوابط الشرعية.

الفصل الثاني: تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

ويحتوي على ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: الشروط المتفق والمختلف على جوازها في العقد

المبحث الثاني: التبرص الميداني كمحطة تطبيقية للتكوين النظري

المبحث الثالث: تحليل البنود ومقارنتها مع المعايير الشرعية

تمهيد:

لا يكاد يخلو بحث علمي متين من فصل يترجم ما تم تناوله في الجانب النظري على أن يؤسس لهذا في واقع عملي ملموس، وذلك من خلال مباحث توازيه أو تفوقه قليلا إما بدراسة ميدانية تطبيقية أو جمع المادة العلمية حول العنوان المراد بحثه و دراسته في الواقع المختار أو بيئته المحيطة به.

ومن هذا المنطلق تم التأسيس لهذا الفصل تتويجا للمسار السابق وثمره مدعمة له بعنوان تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائري وفقا لثلاثة مباحث، بدءا بالعقود المتفق والمختلف على جوازها في العقد واستعراض رؤيتنا الميدانية التي تم إجراءها في تربص فعلي مختتمين بتحليل بنود هذا العقد ومقارنتها بالمعايير الشرعية.

المبحث الأول: الشروط المتفق والمختلف على جوازها في العقد

في هذا المبحث سنتطرق لمسائل فقهية متعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك باعتبار أن هذه الأخيرة تعد من أبرز المعاملات المالية التي تولدت عنها مجموعة من المسائل والخلافات، ومن أبرزها مسألة الوعد الملزم حيث صار هذا مما شاع في المصارف الإسلامية لأهمية المسألة وما ينتج عنها حيث تناولناه في المطلب الأول، مبينين الخلاف الفقهي في المسألة مع الترجيح وفي المطلب الثاني درسنا مسألة عقدين في عقد أو ما يسميه الفقهاء صفقتين في صفقة هذه الأخيرة التي تعد من أهم إشكالات الإيجار المنتهي بالتملك ثم نتناول في المطلب الثالث مسألة التأمين وحكمه.

المطلب الأول: الوعد الملزم

يشير الوعد الملزم إلى الالتزام الذي يصدر من جهة معينة يمهد لإبرام العقود النهائية، وقد حظي باهتمام واسع سواء عند الفقه والقضاء.

الفرع الأول: الوعد عند الفقهاء

أولاً: لغة واصطلاحاً

الوعد في اللغة يأتي على عدة معان ومنها يقال وعدته وعدا فيكون ذلك بخير أو شر وأما أوعدته فلا يكون إلا بشر.¹

أما في التعريف الاصطلاحي الشرعي فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي ومن بين التعريفات الشرعية تعريف للسادة المالكية: "إخبار عن إنشاء المخبر معروفاً في المستقبل".²

ثانياً: حكم الوعد الملزم عند الفقهاء ومذاهبهم فيه

¹ ابن فارس: أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، (ت395هـ)، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، (د ط)، سنة 1989م، ج6، ص125.

² ابن عرفة: المختصر الفقهي، المرجع السابق، ج9، ص42.

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على ثلاثة أقوال هي:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الشافعية¹، وقول عند المالكية²، و عند الحنابلة³ لا يستلزم الوفاء بالوعد لمجرد الوعد وهو مستحب.

أدلة القول الأول:

لأن الوعد يحرم بلا استثناء لقوله تعالى " : وَلَا تَقُولَنَّ لِشَيْءٍ إِنِّي فَاعِلٌ ذَلِكَ غَدًا ﴿٢٣﴾

{ الكهف 23 }

وجه الدلالة أن الوعد يأتي معنى الهبة قبل القبض⁴.

و لأن الوعد مجرد تبرع والتبرع لا يجوز فيه الإلزام واستدلوا أيضا بما جاء عن رسول الله صلى الله عليه وسلم أن رجلا قال لامرأته، أكذب امرأتي يا رسول الله؟ فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم « : لا خير في الكذب »، فقال الرجل :يا رسول الله أعدها، وأقول لها، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم لا جناح عليك⁵.

¹ محمد بن علان الصديقي الشافعي الأشعري المكي: (ت1058) ، الفتوحات الربانية على الأذكار النووية، جمعية النشر والتأليف الأزهرية، (د ط)، (د ت ن)، ج6، ص260.

² ابن رشد القرطبي : أبو الوليد محمد بن أحمد (ت560هـ)، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت ، لبنان، ط2 ، سنة 1988م، ج8 ، ص18.

³ ابن مفلح: شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي (ت861هـ)، الفروع، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ط1، 2003، ج11، ص92.

⁴ ابن مفلح: المرجع نفسه، ج11، ص92.

⁵ مالك بن أنس الأصبحي: (ت179هـ) الموطأ، تخريج فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، 1985، ج2، ص989.

وجه الدلالة: أن الوعد عند القدرة فإن خلاف الوعد كذب إلا أن يلحن بأن يقول شيئاً وهو يريد

غيره.¹

كما حمل القائلون بعدم الوفاء الوعد واستحبابه فقط على أن النصوص التي فيها الوعيد الشديد والتنفير من اخلاف الوعد أنها ديانة فقط لا قضاء.²

القول الثاني: أن الوعد ملزم ويجب الوفاء به و أنه يجب الوفاء بالوعد وهو قول بعض المالكية³، و هو في مذهب الشافعية⁴ وزاد بعضهم أن عدم الوفاء كبيرة من الكبائر ونقل الإجماع⁵ على وجوب الوفاء بالوعد سواء كان ديانة أم قضاء.

أدلة القول الثاني:

أولاً: من القرآن الكريم

قوله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ } كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ

تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ } { الصف 2-3 }

وجه الدلالة: أن المقت الكبير من الله تعالى دل على شدة التحريم في عدم الوفاء أخلف قولاً لم يفعل فيلزم أن يكون كذباً محرماً، يحرم إخلاف الوعد مطلقاً.¹

¹ ابن العربي: أبي بكر ابن العربي المعافري، (ت543هـ)، القبس في شرح موطأ الإمام مالك، تحقيق محمد عبد الله ولد كريم، دار الغرب الإسلامي، سنة 1986 م ج1، ص1171.

² أحمد إبراهيم بك و واصل علاء الدين احمد براهيم: الالتزامات في الشرع الإسلامي المكتبة الأزهرية للتراث، ط1، 2013م، ص215.

³ عليش : محمد بن أحمد بن محمد عليش، (ت1299هـ)، فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، دار المعرفة، (د ط)، (د ت ن)، ج1، ص256.

⁴ الرملي: شمس الدين محمد بن أبي العباس، (ت1004هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج دار الفكر، بيروت، ط أخيرة ج5، ص422.

⁵ النووي: (ت 686 هـ)، الأذكار، تحقيق عبد القادر الأرئوط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، (د ط)، سنة 1994م، ص317.

ثانيا: من السنة النبوية

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذِبًا وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ.²

وجه الدلالة: أن النبي صلى الله عليه وسلم ذكر صفات المنافقين ومنها اخلاف الوعد فلا يحل لمسلم أن يتصف بها.³

وبين هذه الأقوال نجد قول آخر يفصل في هذه المسألة بطريقة أخرى ويضيف لها صيغة ونمطا معيناً وهو من الأقوال المشهورة عند المالكية والحنفية.

فقال المالكية أن الوعد لا يجب الوفاء به بمجرد الوعد إلا دخل في السبب بسبب بذلك الوعد وهو مشهور مذهب المالكية.⁴

ومثاله كأن يقول الرجل للرجل تزوج والمهر علي فيصير في حقه واجبا ويلزم الواعد به قضاء، أما الأحناف⁵ فمذهبهم كمذهب الجمهور لا يرون أن الوعد يستلزم الوفاء⁶ إلا أن بعض الحنفية يرون أنه إذا علق الوعد على شرط كأن يقول إذا لم يدفع لك فلان فأنا أؤديه عنه فيلزمه الوعد ويصير واجبا.

¹ القرافي: الفروق، المرجع السابق، ج4، ص 43.

² أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب الأدب، باب قوله تعالى يأيتها الذين ءامنوا اتقوا الله وكونوا مع الصادقين، ط 1 السلطانية، دار طوق النجاة، بيروت، رقم الحديث 6095، ج8، ص 25.

³ القرافي، المرجع السابق، ج4، ص 20

⁴ القرافي، الفروق المرجع السابق، ج4، ص 44.

⁵ ابن نجيم: زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (ت 980هـ)، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1999م، ص 247.

⁶ ابن عابدين: محمد أمين بن عمر عبد العزيز (ت 1252هـ)، حاشية رد المحتار على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ط2، سنة 1966م، ج5، ص 277.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

القول الراجح: الذي يتبين لنا ويترجح أن القول المختار في هذه المسألة هو أن الوعد غير ملزم بمجرد الوعد فقط إلا إذا دخل الموعود في السبب وهو قول المالكية لقوة أدلتهم وأعدلها للطرفين ووافق القائلين بعدم لزوم الوعد في شق وزاد عليه أن يكون الوعد مرتبطا بسبب.

الفرع الثاني: صورة الوعد في مصرف السلام على عقد الإجارة المنتهية بالتملك

تظهر صورة الوعد في تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك على العقود السكنية في مصرف السلام الجزائري من جانبين، الجانب الأول وهو المصرف الذي ما إن يتم التفاهم على الوثائق والشروط يلتزم بشراء الأصل العقاري من طرف ثالث، إذ أنه قدم وعدا للمتعامل بعد تحديد الأصل يقوم بشرائه وتملكه وهو وعد بالبيع، وبناءا على هذا التملك يصبح الوعد من الجانب الثاني المتمثل في المتعامل ملزما له بالتوقيع على وعد استئجار ثم الدخول في عقد إجارة ويبدأ في دفع الأقساط.

من خلال هذه المعطيات نجد أن المصرف في أغلب تعاملاته في مثل هذه العقود هو من يطلب من المتعامل تحديد الأصل وهو من يملكها من أجل تأجيرها، وما دام التملك صحيحا فقد دفع عن نفسه ما نهت عنه الشريعة الإسلامية ، ولا يكون المتعامل ملزما إلا بعد وقوع السبب الذي يجعله لازما له، أما إذا كان المصرف هو صاحب العين المؤجرة ومالكها في الأصل، أي أن يكون العقد بين المتعامل والمصرف مباشرة دون دخول طرف ثالث فذلك يجنبه الدخول في مجريات العقد منذ البداية دون القيام بوعد الاستئجار لذلك فإن السبب غير مشروع ولا ينشأ إلا بالدخول في عقد الإجارة الذي يصبح سببا لاستكمال مجرياته الباقية.

المطلب الثاني: حكم اجتماع عقدين في عقد

نتعرف في هذا المطلب على حكم اجتماع عقدين في عقد بذكر أقوال الفقهاء من أجل معرفة الجانب الشرعي لها ثم تبيان الصورة المعاصرة لاجتماع عقد البيع والإجارة في مصرف السلام والمقارنة بين هاتين الصورتين كالتالي:

الفرع الأول: اجتماع عقدين مختلفي الحكم والصفة

أولاً: التعريف بالمسألة

يقصد بالعقود المجتمعة هو أن يتراضى طرفان على إبرام عقد أو اتفاق يشتمل على أكثر من عقد واحد، كالبيع والإجارة والزواج والشركة بحيث يجعل موجبات العقد من التزام وحقوق لكلا الطرفين لا تقبل التجزئة وبمثابة العقد الواحد¹، و تختلف وتتنوع العقود المجتمعة مع بعضها في الأحكام على حسب نوعها فهي دائرة على ثلاث بين المنع وبين التحريم المقتضي للفساد وبين المشروعية ودليل ذلك هو استقراء لنصوص الشريعة وأن الأحكام المجتمعة لها تأثير على الحكم المنفرد ويستوي في ذلك المأمور والمنهي عنه.²

ولذلك فإن العقود ليست على صفة واحدة بل تختلف بحسبها فقد يجتمع العقد بين بيع وسلف أو بيع وإجارة وهذه منهي عنها في اجتماعها ولو تفردت لجازت، ولهذا نجد الفقهاء قد اختلفوا في هذه المسألة اختلافا كبيرا، ومرد هذا الخلاف ومرجعه هو اختلافه في تفسير بعض النصوص الشرعية التي وردت اجتماع أكثر من عقد والتي ظاهرها إبراز الحكم الشرعي في اجتماع مثل هذه العقود وسنبرز خلاصة للآراء الفقهية في هذه المسألة مع بيان الرأي الراجح في المسألة مركزين على مسألة اجتماع عقد الإجارة مع عقد البيع دون غيرهما.

¹ انظر بتصرف : نزيه حماد، قضايا في المال والاقتصاد، دار القلم، دمشق، ط1، تاريخ النشر 1421هـ، ص250.

² الشاطبي: أبو إسحاق إبراهيم بن موسى، (ت790هـ)، الموافقات، تحقيق أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، ط1، سنة 1418هـ، ج3، ص468.

ثانيا: أقوال الفقهاء في المسألة

اختلف الفقهاء في مسألة اجتماع العقود في بعضها البعض إلى ثلاثة أقوال:

القول الأول: جواز اجتماع أكثر من عقدين مختلفي الحكم كشركة وقراض والبيع والإجارة وهو الأصح عند الشافعية¹، وقول عند المالكية²، ووجه عند الحنفية³ ومذهب الحنابلة⁴.

أدلة القائلين بالجواز:

استدل القائلون بجواز أكثر من عقدين مختلفي الحكم بما يلي:

- جواز اجتماع العقود مع بعضها لأنها متنافية في الحكم ولأن كل عقد احتوى على أمر منهما كان جائزا مفردا.⁵

- أن كلا العقدين أخذ عنهما العوضان منفردان فجاز أخذ العوض عنهما مجتمعان ومحلّه.⁶

- صح العقد لأن الثمن في الجملة معلوم كما لو أنه واحد فيقسط الثمن حسب القيمة.⁷

نوقشت هذه الأدلة بأن القول بجواز اجتماع العقود في بعضها البعض أن ذلك يؤدي إلى أكل أموال الناس بالباطل و لحصول الضرر والغبن.⁸

¹ الخطيب الشربيني: مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، المرجع السابق، ج2، ص399.

² ابن جزى: أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله (ت 741هـ)، القوانين الفقهية ص172.

³ السرخسي، المبسوط، المرجع السابق، ج14، ص 27.

⁴ ابن قدامة، المغني، المرجع السابق، ج4، ص178.

⁵ السرخسي، المرجع السابق، ص 27.

⁶ ابن مفلح: إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، (ت884)، المبدع في شرح المقنع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان،

ط1، 1418هـ، ج4، ص 40.

⁷ المرجع نفسه.

⁸ القرافي، المرجع السابق، ج 3، ص2.

أيضا أن الذي يمنع من اجتماع العقود والمحذور منها هو اجتماعها في وقت واحد وأن واحد وفي عين واحدة كاجتماع بين الهبة وبيعها أو كبيع في عينه وسلف، أما في حالة الاختلاف أي أن تكون العين مختلفة في الحكم والصفة فلا حرج في ذلك.

القول الثاني: عدم جواز اجتماع عقدين مختلفي الحكم بثمن واحد وهو قول عند الحنابلة¹، وقول عند الشافعية².

أدلة القول الثاني:

- لأن العقد بطل ليس لأحدهما أولوية على الآخر فبطل الجميع.³
 - أن العقدين مختلفين متضادين فتختلف أحكامه، كالجمع بين الإجارة والبيع فالإجارة قائمة على التأقيت والبيع خلافه والإجارة تتلف فتختلف فيها أسباب البطلان والفسخ.⁴
- نوقشت هذه الأدلة بأن العقدين متضادين مختلفي الحكم يمنعان صحة العقد ونوقش بأنه يجوز الجمع بين الإجارة والبيع وهو الراجح من قول الجمهور⁵ ويصح مع دخول أحدهما في الآخر، لأن العقد بطل ليس لأحدهما أولوية على الآخر فبطل الجميع ونوقش هذا القول بأن لا محذور في اجتماع عقد فإنه يجوز بيع ثوب وشقص من دار في شفعة، وإن اختلفا في الحكم.⁶

¹ ابن قدامة، المرجع السابق، ص 178.

² الشيرازي: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، (ت486)، التنبيه في الفقه الشافعي، دار عالم الكتب، بيروت، ط1، سنة 1403هـ، ص89.

³ الشيرازي: أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، (ت486)، المذهب في الفقه الشافعي، دار الكتب العلمية، (د ط)، (د ت ن)، ج2، ص 26.

⁴ الخطيب الشربيني، المرجع السابق، ج2، ص 399..

⁵ ابن تيمية، مجموع الفتاوى المرجع السابق، ج5، ص411.

⁶ الشربيني، المرجع السابق، ج2، ص400.

القول الثالث: لا يجوز الجمع بين العقود سوى البيع والإجارة وهو قول المالكية¹.

أدلة القول الثالث:

- أن العقود المتنافية لا تتناسب المتضاد فكل عقد من العقود الستة المجموعة في كلمة جص مشنق لا يجوز أن يدخل أحدهما في عقد آخر فلا يجوز جمع بين إجارة أو بيع وقرض².
يمكن أن يناقش هذا الدليل أن المحذور هو الجمع بين عقدين مختلفين في وقت واحد كالجمع بين هبة وعين³.

القول الرابع: بعد عرض آراء وأدلة الفريقين وبعد مناقشة أدلتهم والردود يتبين أن الرأي الراجح هو جواز الجمع بين العقدين وذلك لقوة أدلتهم وأن الأصل في المعاملات الإباحة، إضافة إلى ذلك أن القول بالجواز ييسر على الناس تعاملاتهم وخاصة مع تطور المعاملات في عصرنا هذا وهو ما يحقق مصالح الناس وهو المقصد العام للتشريع في المعاملات.

الفرع الثاني: الصور المعاصرة لاجتماع عقد الإجارة و البيع

من بين العقود نجد الإجارة والبيع لارتباطهما بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، ومن خلال إجراءنا للتربص الميداني في مصرف السلام نجد أنه يعمل في تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك وفقا لعقدين مستقل فيهما عقد الإجارة عن عقد البيع، ويصطحب ذلك إجراءات تتخذ بطريقة سلسلة مع الحذر في عدم الوقوع فيما يخالف مقتضيات الشريعة الإسلامية، كتملك العقار السكني والذي يكون بداية بين المصرف وصاحب العقار بتملك حقيقي يجعل منه مالكا للأصل الذي يريد استجاره للمتعامل.

¹ القاضي عبد الوهاب: أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، (ت422هـ)، عيون المسائل، تحقيق علي محمد إبراهيم بورويبة، دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط1، 2009م، ص418.

² القرافي، المرجع السابق، ج3، ص142.

³ عبد الله بن محمد العمراني، العقود المالية المركبة دراسة فقهية تأصيلية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الفقه، الرياض، سنة 1425هـ، ص 144.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

وكذلك انفصال عقد تحويل الملكية بعقد بيع مقابل مبلغ رمزي، لكن هذا لا ينفي أن المصرف يتصف بجميع الضوابط التي ذكرها الفقهاء حتى ولو تدعم ذلك بهيئة رقابة شرعية، لأن ذلك ينقصه التطبيق العملي فهو يسعى دوماً لتطويرها خاصة بالتسهيل في فتح فروع على مستوى ولايات الوطن وتبسيط سبل تطبيق الفتاوى وتمكين الأفراد من فهمها وتنفيذها، سواء كان ذلك على مستوى المصرف المتمثل في عماله خاصة ذوي الاختصاص منهم أو على مستوى المتعاملين الذين قد يقعون في أخطاء أثناء مجريات العقد دون علم مختلف الأطراف والهيئة الشرعية بها.

المطلب الثالث: مسألة التأمين

ارتأينا في هذا المطلب أن نعرض على مسألة التأمين، كونها ضرورية ولها صلة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك المطبق في مصرف السلام والمقارنة بينها وبين الجانب الشرعي.

الفرع الأول: تعريف التأمين و أنواعه

أولاً: تعريف التأمين لغة واصطلاحاً

1- لغة: من أمن، فيقال: أمنت الرجل أمناً وأمانة، وأماناً. والأمن ضد الخوف، وهو يعني سكون القلب واطمئنانه وثقته. ويقال أمن فلاناً على كذا وثق فيه واطمأن إليه. وأمنه على الشيء تأميناً جعله في ضمان¹

2- اصطلاحاً: عرف بأنه "نظام تعاوني تضامني يؤدي إلى تفتيت أجزاء المخاطر والمصائب وتوزيعها على مجموع المستأمنين عن طريق التعويض الذي يدفع للمصاب من المال المجموع من حصيلة أقساطهم، بدلاً من أن يبقى الضرر على عاتق المصاب وحده. ويقولون: إن الإسلام في

¹ ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ج13، ص21.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

جميع تشريعاته المتعلقة بتنظيم الحياة الاجتماعية والاقتصادية يهدف إلى إقامة مجتمع على أساس التعاون والتكافل المطلق في الحقوق والواجبات.¹

ثانياً: أنواع التأمين وتقسيماته

يقسم التأمين إلى عدة اعتبارات نكتفي في ذكر منها ما هو محل الموضوع في عقد الإجارة والمتمثل في التقسيم الفني كالتالي:

1- التأمين التجاري: هو التأمين الذي تقوم به شركات التأمين المعاصرة وفق عقد تبرمه الشركة مع الأفراد على تأمينهم من خطر ما.²

باعتباره عقداً: عقد يلتزم فيه المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً مرتباً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث، أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك في نظير قسط أو أية دفعة مالية يؤديها المؤمن له للمؤمن، ويتحمل بمقتضاه المؤمن تبعة مجموعة من المخاطر بإجراء المقاصة بينها وفقاً لقوانين الإحصاء.³

2- التأمين التعاوني: وهو تأمين تقوم به الدولة، لمصلحة طبقة العمال التي تعتمد في كسب رزقها على العمل، ويقصد بهذا التأمين تأمين هؤلاء العمال من إصابات العمل ومن المرض والعجز والشيخوخة ويساهم في حصيلته العمال وأصحاب الأعمال والدولة . وقد تستعين الدولة في تنظيم هذا التأمين وإدارته ببعض هيئاتها العامة ، كالهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية في مصر.⁴

3- التأمين التبادلي: وتقوم به جمعيات تعاونية ، تتكون من أعضاء يجمع بينهم تماثل الأخطار التي يتعرضون لها، ويتفقون جميعاً على تعويض من يتحقق الخطر بالنسبة إليه منهم في سنة

¹ نقله حسين حامد حسان عن الزرقا في كتابه حكم الشريعة الإسلامية في عقود التأمين، عن بحث مقدم المهرجان ابن تيمية، دار الاعتصام، مصر، ص10.

² محمد عثمان شبير: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، ط6، سنة2007، ص 88.

³ جمال حكيم: عقود التأمين من الناحيتين التأمينية والقانونية، دار المعارف، مصر، ط1، سنة1965، ص33.

⁴ حسين حامد حسان: حكم الشريعة الإسلامية في عقود التأمين، دار الاعتصام، مصر، ص38.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

معينة، من الاشتراك الذي يؤديه كل عضو ومن ثم يكون الاشتراك متغيراً يزيد وينقص بحسب قيمة التعويضات التي تدفعها الجمعية في خلال السنة، ويدفع العضو الاشتراك في البداية مقداراً معيناً ، وفي نهاية السنة تحسب قيمة التعويضات التي دفعت لمن تضرر بوقوع الخطر من الأعضاء، فإذا كان المقدار الذي دفعه العضو أقل من الواجب لزمه اكماله وإن كان أكثر رد إليه ما زاد.¹

ثالثاً: قرار المجمع الفقهي حول هذه الأنواع من التأمين

أصدر المجمع الفقهي الدولي الإسلامي التابع لمنظمة التعاون الإسلامي في دورته المنعقدة بمؤتمر جدة من 10-16 ربيع الآخر 1406هـ، الموافق 22-28 كانون الأول (ديسمبر) 1985م، قراراً حول حكم التأمين وقد جاء فيه ما يلي:

أن عقد التأمين التجاري ذي القسط الثابت الذي تتعامل به شركات التأمين التجاري عقد فيه غرر كبير مفسد للعقد. ولذا فهو حرام شرعاً.

أن العقد البديل الذي يحترم أصول التعامل الإسلامي هو عقد التأمين التعاوني القائم على أساس التبرع والتعاون، وكذلك الحال بالنسبة لإعادة التأمين القائم على أساس التأمين التعاوني. دعوة الدول الإسلامية للعمل على إقامة مؤسسات التأمين التعاوني، وكذلك مؤسسات تعاونية لإعادة التأمين، حتى يتحرر الاقتصاد الإسلامي من الاستغلال ومن مخالفة النظام الذي يرضه الله لهذه الأمة².

الفرع الثاني: صورة التأمين في مصرف السلام على عقد الإجارة المنتهية بالتملك

عند إجراء محاكاة من طرف المصرف مع المتعامل الذي يريد تطبيق عقد إجارة منتهية بالتملك على عقار سكني يصطحب ذلك عدة إجراءات منها الاستحقاقات الشهرية، وهنا تظهر صورة التأمين ويجدر الإشارة إلى أنه وفق الإبلاغ الذي تم إحاطتنا به فإن التأمين على العقار

¹ المرجع نفسه.

² انظر: قرار المجمع الفقهي: <https://iifa-aifi.org/ar/1596.html> ، اطلعت عليه يوم 2025/05/05

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

بالنسبة للمصرف نوعين، تأمين على المخاطر الطبيعية وتأمين متعدد المخاطر هذا الأخير الذي ينطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

كما تنص اتفاقية الشراكة بين مصرف السلام للجزائر والسلام للتأمينات في شقها الثاني على توفير باقة من منتجات التأمين التكافلي الموافق لأحكام الشريعة الإسلامية بتطبيق تخفيضات تحفيزية لفائدة زبائن مصرف السلام الجزائر من أفراد وشركات تخص جميع صيغ التمويل المقترحة (تأمين السيارات، العتاد والتجهيزات، العقار، التأمين الشامل لجميع المخاطر، الخ).¹

¹ موقع مصرف السلام الجزائري: [https://www.alsalamalgeria.com/ar/news/detail-35-115.html] ،اطلعت عليه

المبحث الثاني: التربص الميداني كمحطة تطبيقية للتكوين النظري

في إطار تدعيم المسار الأكاديمي بمعلومات حول البحث المراد مناقشته والمتعلق بتطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام على عقود التمويل السكنية، قمنا بإجراء تربص ميداني على مستوى فرع مصرف السلام الجزائر-وكالة المسيلة-وذلك بتاريخ الأحد 2025/02/24 على الساعة 10:26 صباحا، وبعد الحظ الذي ناله الجانب النظري من موضوع البحث في الفصل الأول وجزء من هذا الفصل كان لزاما التطرق إلى الجانب الآخر منه وهو الجانب التطبيقي من خلال شرح المعطيات وتوضيحها وتحليلها.

المطلب الأول: مراحل التربص الميداني

تم تقسيم هذا التربص إلى ثلاثة مراحل:

الفرع الأول: مرحلة الإعداد والتحضير

تعد هذه المرحلة الأولى في هذا التربص، فبعد الحصول على القبول والترخيص من طرف السيد المدير مصرف السلام للقيام بالتربص، تم تحضير العمل المراد تحقيقه من خلال هذه الزيارة والإعداد لها مسبقا، باقتراح ما يمكن أن يساعدنا في التعرف على المعطيات اللازمة لإثراء موضوع البحث و لمعرفة الجانب التطبيقي بشكل أفضل.

الفرع الثاني: مرحلة جمع المعلومات وتدوينها

بعد مرحلة الإعداد والتحضير تأتي هذه المرحلة في صياغ تدريجي لما نحن بصدد القيام به وأخذا بالموعد المتفق عليه مسبقا، والتزاما بالتاريخ السالف الذكر تم إجراء مقابلة شفوية اختيارا منا، ومن بين ما تم اقتراحه والتي كانت بمثابة الحلقة الرئيسية لهذا التربص والرباط الحقيقي لمعرفة الجانب التطبيقي على ما تم التطرق إليه نظريا وتقسم هذه المرحلة إلى ثلاثة خطوات.

أولا: جمع المعلومات وتدوينها من خلال الأسئلة المطروحة على المكلف ش. ح .

ثانيا: جمع الوثائق المستعملة في هذا العقد و شرح بنودها.

ثالثا: القيام بمحاكاة لعقد الإجارة المنتهية بالتملك على عقد تمويل سكني.

الفرع الثالث: مرحلة المناقشة

تم في هذه المرحلة عرض البنود الموجودة في العقد مع مقارنتها بالمعيار الشرعي.

المطلب الثاني: أهم محاور المقابلة مع ممثل المصرف

نظرا لتعدد الأسئلة وتشعبها حول موضوع البحث سواء تلك المعدة مسبقا أو المتداولة شيوعا تم توجيه محور المقابلة نحو نقاط أساسية لضمان التركيز والوضوح كالتالي:

الفرع الأول: أليات التعامل مع الزبون

عند استقبال الزبون لأول مرة يتم الترحيب به وتقديم شرح موجز حول الخدمة المقدمة من طرف المصرف، عن طريق مسؤول متخصص تحت الاسم المهني المكلف بالزيائن، وبالتالي يتقدم هذا الأخير بعرض ما يتيح المصرف من عروض في هذا المجال وشرحها له، يقوم الزبون باختيار العرض المناسب وإبلاغه بالخطوات التي يجب اتباعها بهدف القيام بعقد سليم يشمل جميع الأركان ويكون موافقا للشريعة الإسلامية مع إعلامه بالوثائق المطلوبة وتوجيهه لتوفيرها بهدف تمويل اقتناء مسكن وهي كالتالي:

أولا: بالنسبة للزيائن الأجراء والمتقاعدين¹

1- وعد بالبيع تحت ختم خاص.

2- نسخة من عقد الملكية.

3- نسخة من الدفتر العقاري.

¹ وثائق مقدمة من طرف المصرف.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

- 4- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى ثلاثة أشهر (وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال).
 - 5- تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار (معد من قبل خبير عقاري معتمد من المصرف).
 - 6- شهادة عائلية للمتزوجين.
 - 7- شهادة ميلاد رقم 12.
 - 8- شهادة إقامة لا تتعدى ثلاثة أشهر.
 - 9- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة أو جواز السفر وبطاقة إقامة للمقيمين بالخارج.
 - 10- شهادة عمل حديثة.
 - 11- كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة أو بيان منحة التقاعد أو شهادة كشف الأجر من الضمان الاجتماعي.
 - 12- كشف الأجور للأجراء.
 - 13- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى ثلاثة أشهر وثيقة غير مطلوبة ويجب جمعها وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال.
 - 14- جدول الحساب البنكي أو الحساب البريدي على مدى ثلاثة أشهر الأخيرة.
 - 15- التصريح السنوي للأجور لعمال الشركات الخاصة.
 - 16- نسخة من بطاقة الانخراط في الضمان الاجتماعي.
 - 17- التوقيع من طرف مستخدم المتعامل على النموذج المعتمد من طرف المصرف للالتزام بتوطين راتب الموظف طيلة مدة التمويل لدى مصرف السلام-الجزائر.
- ويلاحظ بالنسبة للمقيمين في الخارج يجب أن تكون مبررات الدخل كالتصريح الضريبي، الحالة الضريبية وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية وعلى الكفلاء تقديم نفس الوثائق.

ثانيا: بالنسبة لتجار المهن الحرة¹

1- وعد بالبيع تحت ختم خاص

2- نسخة من عقد الملكية

3- نسخة من الدفتر العقاري

4- نسخة من الشهادة السلبية حديثة لا تتعدى ثلاثة أشهر ، وثيقة غير مطلوبة عند إيداع الملف،

ويجب جمعها قبل تعبئة الأموال (تقرير الخبرة العقارية لتخمين العقار) معد

من قبل خبير عقاري معتمد من المصرف.

5- شهادة عائلية للمتزوجين.

6- شهادة ميلاد رقم 12.

7- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.

8- شهادة إقامة لا تتعدى ثلاثة أشهر.

9- تصريح ضريبي عن الدخل أو ميزانية الضرائب خلال ثلاثة سنوات الأخيرة.

10- نسخة من السجل التجاري.

11- نسخة من الاعتماد أو قرار التثبيت.

12- شهادة تحديث من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي لغير الاجراء والصندوق الوطني

للتأمينات الاجتماعية.

13- مستخرج تدقيق ضريبي حديث لا يتعدى ثلاثة أشهر - وثيقة غير مطلوبة ويجب جمعها

وإيداعها لدى موثق من أجل إصدار عقد الرهن قبل تعبئة الأموال -

ويلاحظ بالنسبة للمقيمين في الخارج أن مبررات الدخل التصريح الضريبي، الحالة الضريبية

وشهادة التحديث للتأمين الاجتماعي مصادق عليها من طرف القنصلية وعلى الكفلاء تقديم

نفس الوثائق.

¹ المرجع نفسه.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

في هذا الصدد وبعد الموافقة على الملف يتم إجراء محاكاة من طرف المكلف بالزيائن مع هذا الأخير-الزبون-من أجل معرفة القدرة على الاستدانة وتتم على عناصر العقد التالية: - سعر العقار.

- الراتب الشهري.

- المدة.

- الاستحقاقات الشهرية.

- هامش الربح العادي.

- هامش الربح المخفض.

- قدرة الاستدانة.

- الحد الأقصى للاستدانة.

- هامش ضمان الجدية.

ويجدر الإشارة إلى التأمين كاستحقاق والذي يكون إما تأمين على أشخاص أو تأمين على العقار فالتأمين على الأشخاص لا يوجد فيه ضمان إلا في حالة تهيئة مسكن أما التأمين على العقار فإما أن يكون تأمين على المخاطر الطبيعية أو متعدد المخاطر كحدوث زلزال هذا الأخير يعد تأمين تقليدي وليس تأميناً تكافلياً.

مثال: محاكاة لعقد إجارة منتهية بالتملك تم إجراءه وفقاً للمقابلة الشفوية بالأرقام.

نفرض أن بلال هو المشتري (قام بإجراء وعد بيع حسب المعطيات المتاحة والمتفق عليها من مواصفات ومعلومات وشروط ومدة محددة مع أمين وهو البائع، وامضاه على مستوى البلدية وتم

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

تقديمه للمصرف لدراسته ثم أحيط علما بالموافقة بعد رفعه إلى مديرية العقار وتوافره للشروط اللازمة تأتي مرحلة المحاكاة كالتالي:

المعطيات:

- مبلغ العقار 7000000.00 د.ج
- راتب المشتري 110000.00 د.ج
- هامش الربح 6.75%.
- المدة 240 شهر - 20 سنة - .
- معدل القدرة على الاستدانة 50%.
- هامش ضمان الجدية 700000.00 د.ج.
- تمويل البنك 6300000.00 د.ج.

حل المثال: حسب المعطيات الموجودة فإن نتائج المحاكاة تكون كالتالي:

- المبلغ الإجمالي الذي يسدد خلال عشرون سنة هو: 11496703.83 د.ج .
- القسط الشهري هو: 47902.93 د.ج.
- الأرباح الصافية للمصرف هي: 5196703.83 د.ج.

الفرع الثاني: الوعد بالبيع

يتقدم الزبون على مستوى مصرف السلام-وكالة المسيلة- من أجل إجارة مسكن وبعد الاستقبال من طرف المكلف بالزبائن وتقديم الخدمة في هذا المجال يطلب منه التعرف على شخص آخر بصدد القيام بعملية بيع العقار السكني، والذي تتوفر فيه شروط معينة تم ذكرها سالفًا كالدفتر

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

العقاري وعقد الملكية وغيرها من الشروط اللازمة بموافقة من المشتري، لأنه الطرف الذي يريد إجارة هذا العقار وكذلك توفر شروط في المشتري من الراتب والتوظيف.

وبعد المعرفة التامة وتوفر هذه الشروط من الجانبين يجب أن يكون العقار السكني خاليا من النزاعات، ويتم احضار الوثائق اللازمة من الطرفين البائع والمشتري وتقديمها للمصرف ثم القيام بإجراء وعد بالبيع يتوافر على العناصر التالية:

- معلومات حول المشتري.

- معلومات حول البائع.

- مواصفات العقار.

- مدة الوعد.

- ثمن البيع.

- أصل ملكية العقار.

- معلومات أخرى إن وجدت.

- شروط عملية البيع.

- معلومات حول الموثق المكلف بعملية البيع.

بعد الاتفاق على هذه العناصر بتراض من الطرفين يتم الإمضاء على الوعد بالبيع على مستوى البلدية، ويقدم للمصرف مع الوثائق اللازمة السالفة الذكر منها بدرجة أهم الدفتر العقاري وعقد الملكية ووثائق أخرى، وبعد استلام الملف من طرف هذا الأخير يتم دراسته من حيث مدى توفر كافة الشروط وعدمها كوجود رهن في العقار المراد إجارته ثم يرفع إلى مديرية النشاط العقاري ويتم دراسته كذلك وترسل إلى المكلف اتفاقية التمويل .

الفرع الثالث: اتفاقية التمويل

بالإشارة إلى الشروط العامة للتمويل التي يصرح المتعامل أنه قرأها ووافق على كل محتوياتها ويلتزم بما ورد فيها التزاما كاملا، يقرر منح المتعامل تمويلا عقاريا بصيغة الاجارة المنتهية بالتملك بغرض اقتناء عقار مخصص لاستعمال السكن والمعين نحو:

- الشقة مع جميع بياناتها كالنمط والموقع والمساحة والرقم، المكان البلدية والولاية وحدودها من الاتجاهات الأربعة.

كما يتم تحديد السقف المالي المقرر للاقتناء والذي يتضمن:

- مبلغ مساهمة البنك لاقتناء المسكن.

- مبلغ مخصص للتأمينات على المخاطر الطبيعية.

- مبلغ مخصص للتأمينات متعددة المخاطر.

- مبلغ تغطية مصاريف التوثيق.

تحديد مدة استعمال التمويل من تاريخ اصدار رخصة التمويل، التأمينات النقدية ويودع في حساب مؤونة كهامش ضمان جدية ويتحول إلى أجرة أولى، الأجرة وتحسب على أساس عائد سنوي يؤخذ بالعلاقة التالية: 6.25% من كلفة اقتناء العقار وملكيته-هامش ضمان الجدية

كما يجدر الإشارة إلى وجود اتفاقية مع عمال التربية أي تخفيض، فالتمويلات الممنوحة للأشخاص الذين يتقاضون راتبهم عبر البريد الجزائري هامش ربحهم هو 7.4% أما المواطنين في مصرف السلام هامش ربحهم هو 6.75%.

وتسدد على أساس أقساط شهرية، أجال الاستحقاق، الشروط و الضمانات، اتفاقية التمويل تتضمن شروط عامة وخاصة تحوي الشروط العامة منها على ثمانية مواد : الموضوع ، تعهدات المتعامل، سقوط الأجال وفسخ العقد، الضمانات، المصاريف والحقوق الموطن، حل المنازعات، نسخ

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

العقد أما الشروط الخاصة فتتمثل في شهادة تحديث من cnas، شهادة عدم الخضوع للضريبة شهادة الانتساب للنقابة، إمضاء عقد البيع بين البائع والمصرف، اكتتاب سفتجة، إمضاء جدول السداد، إمضاء عقد الإجارة مبلغ مخصص للتأمينات متعدد المخاطر وآخر مخصص على المخاطر الطبيعية.

ويلاحظ تسليم الشيك للموثق المكلف مع ضرورة تقديم اشهاد توثيقي من طرف الموثق بتوقيع عقد البيع ووصل بإيداعه لدى المحافظة العقارية قبل تسليم الموثق الثمن للبائع، وعلى مسؤولية الفرع متابعة تحصيل جميع الضمانات واطار المديرية بها.

وعلى أساس هذه المعطيات يتم وعد بالاستئجار من طرف الأفراد للمصرف ويتكون بتحديد موضوع الاستئجار ومدة الإيجار، وأجل السداد ، واستعمال العين المؤجرة وصيانتها والتأمين على العين المؤجرة ومكوناتها، التأخير في السداد، تخلف الواعد عن وعده.

الفرع الرابع: عقد إجارة

بعد الخطوات الأولى والمتمثلة سلفا في الاستقبال والوعد بالبيع واتفاقية التمويل والوعد بالاستئجار، يلتزم الطرف الأول بتأجير العقار السكني والمحدد مواصفاته وكذا كل من طلب التمويل والوثائق والمستندات إلى الطرف الثاني بالاتفاق على الإيجار ومدته وأجل السداد وكيفيته، ومدة الإيجار تبدأ من تاريخ التسليم، ويعتبر ما دفعه المتعامل عند طلب الاستئجار مع الوعد كهامش ضمان جدية أجرة أولية مدفوعة والباقي يسدد على أساس أجرة شهرية ويبين ذلك في جدول السداد والذي يرفق مع عقد الإجارة.

كما يلتزم الطرف الآخر باستعمال العين المؤجرة حسب الاتفاق وفيما يسمح به القانون وعليه العناية بها وعدم استعمالها في غير محلها، لأن ذلك يقيم المسؤولية في حقه وكذا صيانتها للمحافظة عليها والمنفعة لغرض ما استأجرت لأجله بتعويض الأضرار حسب عقد الإجارة، والذي يتحمل كافة

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

مصاريفها الطرف الأول ويسددها للطرف الآخر مع أحقية خصم قيمتها من القيمة المتغيرة للأجرة حال فشل السداد .

كما يجب اخطار الطرف الأول بكافة الأضرار اللاحقة بالعين المؤجرة، أما إذا لحق بها هلاك كلي أو تلف بسبب تعدي الطرف الآخر أو تقصيره أو مخالفته فإن العقد يفسخ منذ ذلك ويلتزم بتعويض الأضرار أما إذا كان نتيجة خطأ فلا يلتزم بالتعويض و إذا كان من جانب المستأجر التزم بدفع الفرق بين مبلغ التأمين ورصيد الأجرة غير المدفوع ويؤجر العقار في نفس اليوم الذي يتم فيه التملك.

كما أنه لا يجوز للطرف الآخر ادخال أي إضافات أو تعديلات إلا ما كان طارئاً، ويتحمل أي أضرار وقيمتها تابعة لملكية المبنى ولا يتصرف في تأجيرها باطنا أو يقيدها بأعباء أخرى إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الطرف الأول الذي يحق له التفتيش والتقرير، كما يلتزم الطرف الأول بدوره بتأمين شامل لجميع المخاطر ويجب على الطرف الثاني معاينة العين المؤجرة ويحرر العقد من تمهيد وثمانية مواد في ثلاث نسخ وتصريح بالقراءة قبل التوقيع.

بعد الضمانات وتقديم الوثائق وتحرير اتفاقية تمويل وفتح حساب في المصرف وامضاء عقد الإجارة والسفينة وتقديم وعد بالبيع والقيام بتحويل هامش ضمان الجدية يقوم المكلف بالتعبئة في النظام، وبعد الموافقة من مديرية النشاط العقاري يقوم المصرف باستخراج شيك بقيمة مبلغ العقار المتفق عليه والذي يتم قبضه من طرف موثق المصرف.

ثم بعد تحضير مشروع البيع يتقدم البائع إلى الموثق أخذاً بالموعد من طرف المصرف ويتم امضاء عقد البيع بين البائع وممثلاً من المصرف، حيث يقوم المصرف بشراء العقار من البائع وتملكه في غياب تام للمتعامل الذي يريد استئجار السكن بعقد توثيقي مع تسلم المفاتيح من طرف المصرف ويستلم البائع المبلغ المتفق عليه من طرف الموثق، بحيث يكون المبلغ الاجمالي مقسم إلى قسمين مبلغ مقدم من طرف المصرف وهامش الجدية من طرف المتعامل، مع تقديم المبلغ في شكل

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

شيك وتقدم له أربعة أخماس المبلغ وخمس يحجز لمدة شهر في حال أن البائع لم يكن له دين مع الدولة يرد له الخمس أما إذا له دين يقتص منه وارجاع المبلغ الباقي.

في نفس اليوم يقوم المتعامل بإجراء عقد إجارة منتهية بالتملك مع المصرف والامضاء على محضر استلام المفاتيح، حيث أن عقد البيع تم بشكل فعلي بين البائع والمصرف وأصبح الأخير متملكا للعقار وبعد دفع الاقساط الشهرية وانتهاء المدة المتفق عليها بشكل سليم يتم تحويل الملكية للمتعامل مع امكانية تخفيض هامش الربح في حالة دفع الاقساط قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

الفرع الخامس: عقد الملكية

بعد الاتفاق على الشروط والامضاء على عقد الإجارة المنتهية بالتملك وبعد الانتهاء من سداد الأقساط حسب المدة المتفق عليها بداية يتم إجراء عقد تحويل ملكية، ويكون ذلك بعقد جديد مقابل رمزي في أغلب العقود التي طبق عليها عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائري وكالة المسيلة، اجتنابا للمخالفات الشرعية، وقد جوز بعض الفقهاء هذا العقد الذي يلاحظ عليه أن المقابل رمزي وبالتالي يصبح الأصل العقاري ملكا للمستأجر وله فيه كامل حرية التصرف.

المبحث الثالث: تحليل البنود ومقارنتها مع المعايير الشرعية

بعد النظر في عدة مسائل التي لها ارتباط وثيقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك تبين لنا أن المصرف يعتمد في صورته حول هذه المسائل وغيرها على عدة بنود وقوانين كمعيار يجب الرجوع إليه والالتزام به مثل ما هو الحال فيما اعتمدته المعايير الشرعية، وسوف نذكر بعض المسائل التي بينها الطرفان، الجانب الشرعي ومصرف السلام ثم المقارنة بينهما للوصول إلى المراد، متحدثين عن الصيانة والتأمين وتخلف الواعد عن وعده وتأخر المستأجر في السداد وفي ختام هذا المبحث بمطلبه الأخير نتحدث عن مدة الإيجار وإمكانية مراجعة الأجرة كما سيتبين معنا:

المطلب الأول: الصيانة والتأمين

بغية فهم هاتين المسألتين بصورة أوضح تم تقسيم هذا المبحث إلى فرعين نتناول في كل فرع مسألة بذكر تمهيد أو تعريف بسيط لها وجانبها الشرعي وصورتها ثم التعقيب على ذلك

الفرع الأول: الصيانة

تعد الصيانة من جملة المسائل المهمة في الإجارة بصفة عامة وفي الإجارة المنتهية بالتملك بصورة خاصة، ومرجع هذه الأهمية إلى سببين اختلف حولها، الأول هو على من تكون الصيانة، والثاني من يتحمل الصيانة المؤجر أم المستأجر للإجابة على هذه المسألة لا بد أن نوضح الصورة العامة لصيانة العين المؤجرة في مصرف السلام الجزائري ثم نذكر الوجه الشرعي للمسألة مع قليل من المقارنة.

أولاً: صورة المسألة لدى مصرف السلام الجزائري

لدى قيامنا بالترصد في مصرف السلام للاستفسار عن الصيغة الشرعية والتنظيمية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك للعقود السكنية تم إعلامنا بمجموعة من البنود التي يتفق عليها المصرف مع المتعامل، ومن هذه الصورة الاتفاق على صيانة العين المؤجرة عند حدوث حادث أو طارئ وصورتها كما يلي: يلتزم المستأجر جميع المصارف والتكاليف الخاصة بالصيانة ويحق للمالك الذي هو

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

المصرف نيابة عن المستأجر أن يتحمل التكاليف بناء على طلبه على أن يقوم بالخصم من الأجرة، وتنقسم المسألة إلى قسمين:

قسم تكون المسألة فيه أن يلزم المصرف الذي هو المؤجر المتعامل والذي يمثل المستأجر القيام بالصيانة الدورية.

أما القسم الثاني فيوكل فيه المؤجر المتمثل في المصرف المستأجر القيام بالصيانة الرئيسية مع سداد الأول جميع المصاريف المتعلقة بها أو قيام المستأجر بسداد قيمة المصاريف نيابة عنه مع خصم قيمتها من قيمة الأجرة حال فشل السداد.

ثانياً: الجانب الشرعي للمسألة

1- إلزام المؤجر المستأجر بأعمال الصيانة من الناحية الشرعية: لا خلاف بين الفقهاء في أن يقوم المستأجر بأعمال الصيانة من دون طلب من المؤجر وعلى هذا نص الفقهاء: "فإن احتاجت الدار إلى نفقة من مرمة، لم يلزم ذلك واحداً منهما، إلا أن يتطوع به أحدهما".¹

أما أن يشترط الصيانة الأساسية التي تبقى بها المنفعة فجماهير المعاصرين وعلى رأسهم مجلة الأحكام العدلية التي نصت على ما يلي: "إن اشترط ضمان المال على المستأجر إذا تلف بلا تعد أو تقصير فالإجارة فاسدة".² ونص على ذلك أيضاً المجمع الفقهي الإسلامي الدولي والمعايير الشرعية ،³ ونصت عليه الموسوعة الكويتية : "ولا يجوز اشتراط صيانة العين على المستأجر؛ لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة، فتفسد الإجارة بهذا الاشتراط باتفاق المذاهب".⁴

¹ الماوردي، المرجع السابق، ج 8 ص 227.

² علي حيدر خواجه أمين أفندي: (ت 1353هـ)، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، دار الجيل، ط 1، سنة 1991م، ج 1، ص 514.

³ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، الخدمات المصرفية الإسلامية، المنامة البحرين، سنة 1438 هـ، ص 248.

⁴ وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، دار السلاسل، الكويت، ط 2، 1404 هـ، ج 1، ص 286.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

وهؤلاء ذهبوا إلى أنه إذا اشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها المنفعة أنه عقد باطل وفاسد، لما فيها من جهالة: " هذا عقد اجتمع فيه إجارة وشرط، وحكم هذه الصورة أن الصيانة إذا كانت من النوع الذي يتوقف عليه استيفاء المنفعة فإنها تلزم مالك العين المؤجرة من غير شرط، ولا يجوز اشتراطها على المستأجر، أما الصيانة التي لا يتوقف عليها استيفاء المنفعة، فيجوز اشتراطها على أي من المؤجر أو المستأجر إذا عينت تعينا نافيا للجهالة".¹

أما فيما يخص القسم الثاني في قيام المصرف بتوكيل المستأجر على إجراء الصيانة فلا حرج فيه وهو جائز ولا مانع منه وهو ما ذهب له المعايير الشرعية.²

ثالثا: التعقيب: إذا جئنا للمقارنة بين طريقة المصرف في تنفيذ الصيانة وبين الجانب الشرعي، نجد أنها تكاد تكون نفس الحالات إلا بعض الحالات اليسيرة التي يمكن إصلاحها وهي كالتالي :

أن القاعدة الشرعية الخراج بالضمان أي من يستفيد وينتفع يتحمل التبعات، أما الأصل فيتحملة المؤجر فهنا المستأجر منتفع ويتحمل ما يحدث من تلف وضرر من تعدد أما الأصل فلا يتحملة، وفي الجانب التطبيقي نجد أن مصرف السلام يحمل المستأجر الصيانة الدورية حيث يلزمه بالحفاظ على العين المؤجرة وفي نفس الوقت يلزمه بالتعويض عن الضرر والتلف إذا ما تعرضت إليه، وبالتالي فهو يوافق ما أقرته المعايير الشرعية حول الصيانة الدورية في جزء ويخالفها في الجزء الآخر.

أما القسم الثاني من الصيانة الرئيسية فنرى أن مصرف السلام في تطبيقه عقد الإجارة المنتهية بالتملك يوكل المستأجر وهو ما أجازته المعايير الشرعية ولا حرج فيه.

إن هذه التقسيمات لها ارتباط بمسألة التأمين فلا يبرم عقد الملكية إلا بتأمين حسب ما علمناه من المكلف في المصرف، كونه يعد إجبارا عليه مثله مثل العقود المبرمة بين الأفراد كعقد شراء سيارة أو منزل بينهما، ما ينتج عنه تعويضا للأضرار اللاحقة بسبب الكوارث الطبيعية من طرف المؤمن

¹ انظر: قرار المجمع الفقهي، [https://iifa-aifi.org/ar/2037.html#_ftn1] اطلعت عليه يوم 2025/05/08.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المرجع السابق، ص 248.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

المتمثل في المصرف وهنا يحصل التناقض في الإلزامية، كون المؤمن له ملزم بتعويض الأضرار ومن جهة أخرى المصرف ملزم بتأمين المستأجر حال حدوثها.

وقد استنتجت بعض المجامع الفقهية التأمين للضرورة استنادا للقاعدة الفقهية "لا ضرر ولا ضرار"، وأن النصوص القرآنية والنبوية جاءت لدفع الضرر وفق مقاصد الشارع مع مراعاة مع ما ورد في حكم التأمين التجاري إلا أن هناك حالات تستلزم العمل به ضرورة كالتأمين في بلاد الغرب، ونستخلص منه التأمين الإجباري في بلاد الإسلام وإن وجد بها تأمين تعاوني في بعض مصارفها كمصرف السلام الجزائري يبقى التأمين التجاري يلزمها في بعض العقود.

ومنه "الحاجة الملحة له وما يتبعه من مشقة شديدة في حال التخلي عنه كضرورة الحصول على سكن رغم ما فيه غرر ومخالفة شرعية لكن يغتفر مع وجود مشقة".¹

الفرع الثاني: التأمين الشامل

مما صار معلوما اليوم وخاصة في عقود التمويل السكنية أن التأمين اليوم بات ضروريا لا مناص منه خصوصا مع تولي البنوك مسؤولية هذه العقود، فصار المتعامل معها مرهونا بهذا التأمين وهنا سنبرز صورة التأمين وبيان حكمه في المصرف.

أولا صورة المسألة لدى مصرف السلام:

يطبق المصرف على عقد الإجارة المنتهية بالتملك التأمين التجاري وفق ما يلي: إبرام عقد يلتزم فيه الطرف الأول بتأمين العين المؤجرة، تأميننا شاملا لجميع المخاطر وذلك من تاريخ تسليمها

¹ انظر المجلس الأوروبي للإفتاء اطلعت عليه يوم 2025/04/11 <https://www.e-cfr.org/blog/2014/01/31/%d8%ad%d9%83%d9%85-%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%b9%d8%a7%d9%85%d9%84-%d8%a3%d9%88-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%85%d9%84-%d9%81%d9%8a-%d8%b4%d8%b1%d9%83%d8%a7%d8%aa-%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%a3%d9%85%d9%8a%d9%86-%d8%ae>

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الانتفاع، على أن يسلم الطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للالتزام بشروطها وأحكامها.

ثانيا: الجانب الشرعي للتأمين

اتفق الفقهاء على حرمة التعامل بالتأمين التجاري بكل صوره إلا ما كان لضرورة وهو قول المجامع الفقهية، منها قرار المجمع الفقهي الدولي¹ رقم 2/9/9 التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، وأما بخصوص إلزام التأمين في عقد الإجارة المنتهية بالتملك فقد صدر القرار رقم 4/12 " : إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

ثالثا: التعقيب

إذا نظرنا في عقد الإجارة المنتهية بالتملك نجد أن مصرف السلام يخلط بين النوعين، فهو يتعامل بالتأمين التجاري كونه ملزماً به ممن هو فوقه، لكنه يتعامل مع هذا الأمر بسلاسة فيما علمنا، فالمصرف له حساب خاص حتى وإن اضطر لمثل هذا التأمين إجباراً فهو لا يدخل الأجزاء المحرمة منه مع المصاريف الإسلامية ويستخدمها مباشرة في سبل الخيرات، كما يتعامل بالتأمين التعاوني كبديل نصت عليه الهيئات الشرعية وهو تأمين يوافق جوهر الشريعة، كما دلت عليه الاتفاقيات المبرمة.

¹ انظر: قرار المجمع الفقهي، <https://iifa-aifi.org/ar/2345.html> اطلعت عليه يوم 2025/05/10

المطلب الثاني: تخلف الواعد عن وعده والتأخر في السداد

كما هو الحال في أي عقد يكون هناك طرفين ويلتزم كلاهما بالتزامات منها المقابل أو السداد الذي سيدفعه المستأجر كما هو في عقد الإجارة المنتهية بالتملك، أو الوعد بتملك المنفعة، أو تملك العين المؤجرة ووفقا لذلك تم تقسيم هذا المطلب كما تبين لنا في المطلب الذي قبله فرعين وصورة هاتين المسألتين في جانبهما الشرعي والقانوني في مصرف السلام مع التعرّيج في نهاية المسألتين لكل فرع منهما

الفرع الأول التأخر في السداد

أولاً: صورة المسألة في المصرف

إذا تأخر المستأجر عن سداد أحد الأقساط في تاريخ الاستحقاق و دون مبرر ، بعد مضي 15 يوم من الإنذار من قبل المؤجر يقوم المصرف بإلزام المتعامل بالتبرع لصندوق الخيرات بالمصرف لينفق في وجوه الخيرات.

ثانياً: الجانب الشرعي للتأخر في السداد

هذه المسألة قد اتفق الفقهاء القدماء على عدم جواز تغريم الماطل وذهبت هيئة المحاسبة والمراجعة المالية إلى ما يلي:

يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتملك على التزام العميل المستأجر الماطل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة.

بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة والمؤسسات الشرعية وفي حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترة السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، بما في ذلك

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة. ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد.¹

ثالثا التعقيب

نرى أن المصرف يتبع المعيار الشرعي في هذه المسألة وفق ما جاء في النص السالف الذكر وعليه فلا حرج في أن يغرم وتوزع تلك الغرائم لوجوه خير شريطة ألا تكون شرطا جزائي.

الفرع الثاني: التخلف عن الوعد

أولا الصورة في المسألة

إذا تخلف الواعد عن وعده التزم بتعويض الموعد له كل المصروفات والاضرار الفعلية التي لحقته ويجوز له أن يبيع العين باستئجارها في السوق ويغرم الواعد بثمن تكلفتها في السوق أو يقوم بتأجيرها للغير للمدة نفسها فما حكم هذه الصورة

ثانيا: الجانب الشرعي للتخلف عن الواعد

التعويض عن الضرر الذي يلحق بالواعد نتيجة اخلاف الوعد من الموعد له نتيجة تخلف الواعد ونكوله عن الوعد، هنا يجوز له اجبار الموعد له بالتعويض حسب ما جاء في المعيار الشرعي الوعد بفعل أو تصرف مباح شرعا يجب الوفاء به ديانة، فإن ترتب على عدم الوفاء بالوعد ضرر على الواعد لزم الطرف الثاني التعويض عن الضرر قضاء كما نص المعيار، أيضا أنه يجوز أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدد لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي.²

ثالثا: التعقيب

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية، المرجع السابق، ص251.

² هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المرجع السابق، ص243.

الفصل الثاني..... تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام

يجوز للمصرف أن يطلب تعويضا من المتعامل الذي تخلف عن وعده لما ألحقه به من أضرار، و أن المصرف ليس بسبل خيارات فهو قائم على الربح بمعنى لو تخلف الواعد عن وعده سيؤدي بالبنك لخسارة المتعاملين كما أن المجامع الفقهية أجازت التعويض عن الضرر إذا نشأ الالتزام عنه وتسبب في ضرر للطرف الثاني.

المطلب الثالث: مدة الإيجار وإمكانية مراجعة الأجرة

لكل عقد من العقود اوصاف لازمة له يجب أن يتفق عليها الطرفين كما هو الحال في مدة العقد للإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة وقد تبين لنا وإمكانية مراجعة الأجرة سواء خلال البداية، أو في نهاية المدة سنخرج في هذا المطلب، متخذين نفس المراحل التي تم إجراؤها فيما سبق.

لفرع الأول مدة الإيجار

أولاً: صورة المسألة في مصرف السلام

مدة الإيجار 15 سنة فما فوق من تاريخ تسليم العين وتقدر أجرتها الإجمالية تسدد على أقساط شهرية.

ثانياً: الجانب الشرعي لمدة الإيجار

يجب على المصرف أو المتعامل الراغب في تعديل مدة الإيجار ألا ينفرد بالقرار وحده بل يلزم عليه موافقة الطرف الآخر لأنه عقد لازم للطرفين في حالة الموافقة يتم تمديد الفترات المستقبلية لا التي انقضت لأنها استوفت المنفعة.¹

ثالثاً التعقيب: إن مصرف السلام يتعامل بهذه الصورة الجائزة إلا في بعض الحالات قد نجده يخالف المعيار الشرعي.

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المرجع السابق ص250

الفرع الثاني: إمكانية مراجعة الأجرة

أولاً: صورة المسألة لدى مصرف السلام

يمكن بعد انقضاء سنة كاملة مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

ثانياً الجانب الشرعي لمسألة إمكانية مراجعة الأجرة

مراجعة الأجرة بعد انقضاء سنة كاملة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي أو ما يعرف بمراجعة الأجرة حسب مؤشر التغير.

اختلف الباحثون المعاصرون في هذه المسألة على قولين

القول الأول: ذهب الكثير من الباحثين والمجامع الفقهية وبعض الاجتهادات الفردية إلى جواز تعديل الأجرة بشرط أن تكون على فترات، وبمدة محددة ومعلومة، واستدلوا بأن تعديل الأجرة راجع إلى أجرة المثل مثل البيع والتأجير بسعر ما يبيعه الناس.

القول الثاني: عدم جواز تعديل الأجرة وممن قال بهذا نزيه حماد و سامي السويلم والمختار السلامي ، واستدلوا بقوله تعالى { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٥٩ } [

النساء 29]

وجه الدلالة: أن عدم تحديد الأجرة من اكل أموال الناس بالباطل.

الراجع: عدم جواز تغيير الأجرة لأنها قائم على تغير سعر معدل الخصم البنك المركزي لأنه قائم على الربا.

- أن أغلب المجامع اعتبرت كل ما بني على ربا فهو ربا.

- احتواءه على جهالة لعدم معلومية الأجرة مسبقا.

كما يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها.¹

ثالثاً التعقيب: إن المصرف في تعامله في تغيير الأجرة و تحديد أجل السداد يوافق الشريعة وفقهاء الأمة إلا في مسألة تعديل الأجرة، رغم أن المعايير الشرعية جوزتها بالاتفاق لكن يبقى مشكل تغيير سعر معدل الخصم باعتباره ربا صريح.

¹ المجمع الفقهي الدولي الإسلامي: تجديد النظر في قضايا فقهية معاصرة الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها المعاصرة، ص 25.

ملخص الفصل:

تناول الفصل الثاني بالدراسة والتحليل المكانة المتنامية التي يحظى بها مصرف السلام- الجزائر ضمن مشهد التمويل الإسلامي، حيث تم تقديمه كنموذج رائد يُقتدى به في اعتماد صيغ التمويل الشرعي، لاسيما صيغة الإجارة المنتهية بالتملك، في تلبية احتياجات الأفراد والمجتمع، وبالأخص في مجالي اقتناء السكن والمركبات. وقد تم التطرق بشيء من التفصيل إلى الإجراءات المتبعة في إبرام هذا النوع من العقود، بدءاً من أول تواصل بين المصرف والزيون، مروراً بمختلف مراحل إتمام العقد.

كما خُصص الجزء الأخير من الفصل لتحليل وثائق العقد المقدمة من المصرف، ومقارنتها بالمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة في هذا المجال، مع التركيز على المواد التي قد تشوبها شبهة مخالفة، واقتراح آليات تصحيحها أو تكييفها بما ينسجم مع متطلبات الفقه الإسلامي.

خاتمة

خاتمة

وبعد الاستقراء والتتبع لمختلف جوانب موضوع البحث خلصنا إلى الوقوف على جملة من النقاط المحورية بعمق وشيء من التفصيل إلى بلورة حوصلة تشمل مجموعة من النتائج والتوصيات:

أولاً: يخضع عقد الإجارة عند الفقهاء إلى جملة من الشروط تلحق كلا من المحل والمنفعة، وعليها مدار الكلام في بيان شرعية هذا العقد و عدم شرعيته والنماذج المعاصرة التي صارت نازلة كلها تدور حول حليتها وحرمتها حول توفر تلك الشروط.

ثانياً: اختلاف مسميات الإجارة المعاصرة والقصد منها واحد، تلبية الرغبات الملح عليها من المجتمع رغم اختلافها في الضوابط المحددة لها كما نراه في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

ثالثاً: اختيارنا للتعريف الذي ذكرته هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية كونه جمع بين صور عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

رابعاً: افتقار القانون الجزائري لمجموعة من الأطر و التنظيميات التي تحدد العقد وتبين مجرياته ما يعد عائقاً لتطوره في الجزائر وحكراً على القطاع العام فقط.

خامساً: أحسن المشرع الجزائري في تعديل النظام 20-18 بسبب الغموض الطارئ عليه وتعديله بالنظام 20-02 فلم يعد كما كان بذكرها فقط وذلك بالإشارة إلى شبابيك الصيرفة الإسلامية وتكلف حصرياً بخدماتها ومنتجاتها وابتعد عن الغموض والحساسية اتجاه الصيرفة الإسلامية.

سادساً: جواز الجمع بين عقدين في عقد -الإجارة والبيع- كونها تيسر تعاملات الناس في الواقع المعاصر وتحقق المقصد العام للتشريع في المعاملات، وفق ضوابط محددة بينها الفقهاء.

سابعاً: اتباع مصرف السلام الجزائري في تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك-فيما نعلم-. مسألة الوعد الملزم مشهور مذهب المالكية.

خاتمة

ثامنا: أخذنا بقرار المجمع الفقهي حول حكم أنواع التأمين بتحريم التجاري و إيراد بديل له وهو التأمين التعاوني لكونه يفضي إلى دفع المشقة والحرص ومسايرة أحوال الناس خاصة ممن هو مضطر للحصول على السكن .

تاسعا: اتفاق أغلب البنود القانونية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائري مع المعايير الشرعية وقرارات المجمع الفقهي واختلافها في بعض منها.

عاشرا: جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام الجزائري فيما نعلم والله أعلم لاتباعه مختلف الضوابط الشرعية كاستقلالية عقد الإجارة عن عقد البيع وكذلك أخذه بالبديل الشرعي للتأمين التكافلي إلا ما كان للضرورة وهو ما أجازته بعض الهيئات، و إبرام العقود ومتابعتها من طرف هيئة الرقابة الشرعية.

ب- التوصيات:

أولاً: توسيع مكاتب هيئة الرقابة الشرعية على مستوى فروع مصرف السلام الجزائري خدمة وتطويرا للصيرفة الإسلامية.

ثانيا: تصحيح الاختلالات الموجودة في الأطر القانونية والتنظيمية وتدعيمها بأخرى تمنح للمصرف الاستقلالية في مختلف أجهزته وتفصله عن القطاع المصرفي التقليدي وهيمنة البنك المركزي واستبدالها بنظام تنظيمي مرن يعتمد على الضوابط الشرعية.

ثالثا: اقتراح فتح مكاتب على مستوى الكليات الإسلامية والاقتصادية في جامعات الوطن هدفها تقديم استشارات شرعية و اقتصادية وتخريج نخبة من ذوي الاختصاص وتأطيرها وتكوينها للعمل في مختلف مرافق مصرف السلام الجزائري وفروعه.

رابعا: اقتراح دراسة مقاييس ذات الصلة كالعقود المركبة في البنوك الإسلامية في تخصص المعاملات المالية المعاصرة لمعالجتها الواقع العملي للعقود الحديثة في المصارف،

خاتمة

والعقود الإسلامية في ضوء المعايير الشرعية لأهميته في التأهيل العلمي ومواكبة النظام المصرفي العالمي.

خامسا: مزيد الاعتناء والجمع بين التأصيل الفقهي والعمل التطبيقي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام الجزائري- أصالة ومعاصرة-.



خلية النشاط العقاري

• وعقد بالبيع :

1. معلومات حول المشتري:

• الاسم و اللقب :

• تاريخ و مكان الميلاد:

• المهنة:

• المستخدم:

• العنوان:

2. معلومات حول البائع :

• الاسم و اللقب:

• تاريخ و مكان الميلاد:

• العنوان:

3. وصف العقار :

نوع السكن :

- سكن جماعي:

- سكن فردي:

- عدد الغرف:

- المساحة الكلية: م²

- الطابق:

- المساحة المبنية: م²

- المساحة: م² - عدد الطوابق:

- العنوان:

- الولاية: - البلدية:

4. ثمن البيع:

ثمن البيع حدد من الطرفين ب:

هذا الثمن ثابت و لا يراجع طول مدة صلاحية هذا العرض

حدد مدة العرض:

توقيع:

على مسؤولية الطرفين ، البائع و المتعامل تحمل المصاريف الضريبة المترتبة عن إعادة التقييم الجبائي في حالة تسجيل النصح غير صحيح على ثمن البيع المصرح به ، وفقا لاسم الأسعار المعتمد لدى مديرية الضرائب المتعلق بتقييم الملكيات العقارية .

مصرف السلام الجزائر - شركة مساهمة - المقر الاجتماعي: 233 شارع أحمد واكد-ص.ب 141 -دالي إبراهيم-الجزائر

رأس المال: 20.000.000.000 دج/ رقم السجل التجاري: 07 ب 0976530 / الرقم التعريف الجبائي: 000716097653066

الهاتف: 00213.23.30.46.12 / 00213.23.30.46.00 - فاكس: 00213.23.30.45.82

Al Salam Bank Algeria – SPA- Siège social : 233 Rue Ahmed OUAKED - BP141 Dely Brahim -Alger

Capital Social 20.000.000.000 DA / Registre de commerce N° 07 B 0976530 / NIF : 000716097653066

Tel : 00213.23.30.46.00 / 00213.23.30.46.12 – Fax : 00213.23.30.45.82

قائمة المصادر والمراجع

خلية النشاط العقاري



5. اصل ملكية العقار :

- هذا العقار يمتلك حسب عقد (الملكية او الدفتر العقاري)

رقم: المحرر بتاريخ: والمشهدر بالمحافظة العقارية لـ:
تحت رقم مجلد رقم بتاريخ:

معلومات اخرى:

.....
.....
.....

6. شروط عملية البيع :

طريقة الدفع:

7. معلومات حول الموثق المكلف بعملية البيع :

- اسم الموثق المكلف بإعداد عقد البيع:
- رقم هاتف الموثق المكلف بإعداد عقد البيع:
- عنوان الموثق المكلف بإعداد عقد البيع:
- اميل الموثق المكلف بإعداد عقد البيع:

حرر في : بتاريخ:

المشتري (المتعامل):

البائع :

هذه الوثيقة يصادق عليها من طرف مصالح البلدية

مصرف السلام الجزائر - شركة مساهمة - المقر الاجتماعي: 233 شارع أحمد واكد-ص.ب 141 - دالي إبراهيم-الجزائر
رأس المال: 20.000.000.000 دج / رقم السجل التجاري: 07 ب 0976530 / الرقم التعريفي الجبائي: 000716097653066
الهاتف: 00213.23.30.46.12 / 00213.23.30.46.00 - فاكس: 00213.23.30.45.82 - 00213.23.30.46.00
Al Salam Bank Algeria - SPA- Siège social : 233 Rue Ahmed OUAKED - BP141 Dely Brahim - Alger
Capital Social 20.000.000.000 DA / Registre de commerce N° 07 B 0976530 / NIF : 000716097653066
Tel : 00213.23.30.46.00 / 00213.23.30.46.12 - Fax : 00213.23.30.45.82.

المرحلة "ب" من التحويل
اتفاقية تحويل
الشروط الخاصة

من جهة أخرى ونشار إليه (٥٤) فيما يلي ونباتات حياضات المغاميل

سقة عطف F:4 معسدة بالرقم [REDACTED] تقع بالطابق الأول بين من العسادة رقم [REDACTED] درج [REDACTED] مؤلفة من 04 غرف، مطبخ و حمام، مساحتها 79,32 م² من مساحة [REDACTED] من الأجزاء المشتركة للمعارة الواقعة بها الشقة و التابعة للجمعية القفاري مشروعة [REDACTED] سكن إجتماعي تساهي و [REDACTED] محل الذي يشتمل بتسجيل على 06 عسارات معسدة بالارقام (01, 02, 03, 04, 05 و 06) تتألف كل عسارة من طابق أرضي و 03 طوابق علوية، الكل منسك على قطعة أرض مساحة للنساء، تبلغ مساحتها 5053,00 م² توجد بالمكان المسمى المؤهلحة، بلدية و ولاية المسيلة. و هي محدودة كما هي.

- شمالاً شارع مقترح يفصل تخطيطات مقترحة
- جنوباً شارع مقترح يفصل القطعة رقم 15
- شرقاً شارع مقترح يفصل القطعة رقم 20
- غرباً شارع مقترح يفصل القطعة رقم 22

السلف المالي: قدر السلف المالي المقرر لاقضاء تصرف عقار المراد تأجيله للمدين، وحسب تعنت الملكية: 3 965 371 27 دج

لإفناء المسكن	3 705 143 61 دج
مخصص للتأمينات على المخاطر الطبيعية	82 919 51 دج
مخصص للتأمينات متعددة المخاطر	115 808 15 دج
لغطية مشاريع الوثائق	61 500 00 دج

2- مدة استعمال التمويل: حددت مدة استعمال التمويل الممنوح بـ 06 أشهر من تاريخ إصدار خطة التمويل.

بالأحرف: سبعة مائة وأربعة وتسعون ألف وثمانية مائة وستة وخمسون دينار جزائري وتسعة
و ثلاثون مائة واربعة عشر دينار جزائري

الاجرة حسب احره على اساس عامه سوي مقدار 6 25% كفاية قضاء الغار بملكيتك مقدمة هاشم جمال الخدي، وتسلم على اناس افاض شهيد، كما قد
مستحقه عند الاستحقاق

5. أحوال الاستحقاق: تشمل هذه الإحصائية التي يطلع عليها خبراء الحرف أحوال المصنعي في 15 سنة من 180 سنة.

السروط و الضمانات : يسمح هذا التمويل وفق الشروط و الضمانات الآتية :

• مضاعف النفاذية لتحويل،

- الانقطاع لمدة من الحساب الجاري الميزاني (CCP) صيغة مدة التمويل.

• تقديم حصة أصلية من الانقطاع اجازي الريدي حصة مدة التحويل + صلات مشطوب.

أعضاء الوعد بالاستثمار من طرف المتعامل بقيمة : 6 914 856.39 دج

دین و مقرر صادر الحذیة و لندی هنر نسط لإجار اوس بقیة : 856.39

١٠ - إقصاء عقد البيع بين البائع والمشتري (بمستوى عدم المعقنة).

الذين يتقاضون راتبهم
في CCP ما عدا راتبهم
هو 1.74.

المودطين في مصرف السلام
عامش زخموم هو ~~6.75~~
6.75

المدفقة

LETTRE DE CHANGE

Contre la présente Lettre de Change
Stipulée sans frais et sans profit
Veuillez payer la somme indiquée ci-dessous
Montant en Lettres

مقابل هذه المدفقة
بدون مصروف و بدون اذخ
الدعوى المدفقة لغير اسم
المدفقة بالأحرف ستة مليون ومائة وعشرون ألف دينار جزائري

Montant en chiffres
المدفقة بالأرقام
ج 6.120.000.00

Bon pour Aval
مقبول كضامن احتياطي

لأمر : مصرف السلام الجزائر
Nom et Prénom du raison sociale et adresse du Tire
اسم وعنوان من يصدر المدفقة

مكان الدفع بلدية المسيلة ولاية المسيلة
مكان الإصدار بلدية المسيلة ولاية المسيلة
RIB du Tireur
رقم التعريف البنكي للمصدر
038016010999992273

تاريخ الإصدار
2023/08/22

AL SALAM BANK ALGERIA
مصرف السلام الجزائر

Domiciliation bancaire
التوطين البنكي
مصرف السلام الجزائر فرع المسيلة

العدل
مقبول

تاريخ الاستحقاق

Date d'échéance

2801

(الواعد).

الموضوع:

مدة الإنجاز وأجل السداد وكيفية:

وقد تم دفع ما قيمته 794.856,39 دج كإحارة أولية مسقة.

استعمال العين المؤجرة وصيانتها:

وتكون جميع مصارف الضمانة الرئيسية لتعني على المؤجر (المؤجود له) لتتبرع بالملك
وتعني للمؤجر، لتتبرع بها بانه من المؤجود به إذا وكله بذلك وتخصه قيمتها من الأجرة
إذا فعلها المؤجود له في مصاد تلك المصاريف له.

التأمين على الدين المؤجلة ومكوناتها

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا الوعد بتاريخ: 2023/08/23 م.

التوقيع:

توقيع مدقق من طرف:

مرحلة ثانية من التحويل

عقد إجارة

عقد رقم : LD2325300097/2023

أبرم هذا العقد بين كل من

مصرف السلام الجزائر، شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، الكائن مقره الاجتماعي بـ 233 شارع أحمد وأحمد دالي إبراهيم الجزائر، والمقيد بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 07 بـ 0976530 لتمثل من قبل السيد [REDACTED] مديرة مساعدا فرع المسيلة،

من جهة وبشار إليه فيما يلي بـ: "الطرف الأول/ المؤجر"

و

السيد [REDACTED] المولود بـ: سلمان ولاية المسيلة، تاريخ [REDACTED] الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم [REDACTED] تاريخ [REDACTED] من بلدية المسيلة ولاية المسيلة، والسكن: [REDACTED] سكن / المسيلة،

من جهة أخرى و بشار إليه فيما يلي فردا بـ: "الطرف الثاني/ المستأجر"

تمهيد:

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين الطرف الأول والطرف الثاني والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

وبالإشارة إلى اتفاقية التمويل الموقعة بين الطرفين والتي تعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

حيث إن الطرف الأول قد تم التعاقد المحدود موصفاه في كل من طلب التمويل والوثائق والمستندات المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزء لا يتجزأ منه، وحيث إن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذا العقار من الطرف الأول، فقد وافق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة قانونياً وشرعاً على الشروط والأحكام الآتية:

المادة الأولى: الموضوع

يلزم مصرف الأول بتأجير العقار المشبه أوصافه أعلاه وفي كل من طلب التمويل والوثائق والمستندات المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزء لا يتجزأ منه، إلى الطرف الثاني، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: بدل الإيجار ومدته وأجل السداد وكيفية

أ - مدة الإجارة الإجمالية 15 سنة أو 180 شهراً تبدأ من تاريخ تسليم العين وقد حددت حرقاً الإجمالية 6.914.856.39 دج بالأحرف: ستة مليون وتسعمائة وأربعة عشر ألف ومائتان وست وخمسون دينار جزائري وتسع وثلاثون سنتيم.

ب - يدفع المستأجر هذه المبلغ الاستئجار مع المودع كتهامش ضمان جدية والمقدر بـ 794.856.39 دج (سبعمائة وأربع وتسعون ألف ومائتان وست وخمسون دينار جزائري وتسع وثلاثون سنتيم) أجرة أولية مدفوعة.

ج - يسدد الباقي من الأجرة الإجمالية على أساس أجرة شهرية كما هو مبين في جدول السداد المرفق على مع للتعامل. والشرف هذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه.

د - يمكن بعد انقضاء السنة الأولى من الإيجار مراجعة الأجرة بناء على تغير معدل الخصم لدى البنك المركزي.

المادة الثالثة: استعمال العين المؤجرة وصيانتها

1 - يلتزم الطرف الثاني باستعمال العين المؤجرة في الغاية المنقطة عليها، وبما يتفق مع طبيعتها، وفق ما هو محدد في الطلب المشار إليه أعلاه. وفيما يسمح به القانون وعليه

أن يبدل في حفظها عبثاً الرجل الخريف، ومن ذلك عدم السماح له ببيعها باستعمالها، وكل مخالفة لذلك لتفسي حصول التعدي والتعويض من حيث هو بقدر المسؤولية في حقه.

2 - يلتزم الطرف الثاني بالقيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعين المؤجرة بصورة تحافظ عليها وعلى منفعتها للغرض الذي تم استئجارها من أجله، ومن أن يتبرع بتعويض أية أضرار قد تلحق بها جراء عدم قيامه بالصيانة المذكورة. كما وعلى الطرف الأول الطرف الثاني للقيام بأعمال الصيانة الرئيسية للعين المؤجرة، وبما أن الطرف الأول ملتزم بذلك حسب عقد الإيجار والذي يتحمل كافة مسؤوليات الصيانة الرئيسية ويلتزم بسدادها للطرف الثاني الذي يقع له خصم قيمتها من القيمة المعتبرة للأجرة إذا فشل الطرف الأول في سداد تلك المصاريف للطرف الثاني.

3 - رغم أن الطرف الأول يملك العقار إلا أنه مؤجر وفي حيدرة الطرف الثاني والمثلث فإنه يوضع لإدارته وإشرافه ومن ثم فإنه يكون مسؤولاً عن أي ضرر يتسبب له، باستثناء استخدامه أو استعماله.

4 - إخطار الطرف الأول بكافة الأضرار التي قد تلحق بالعين المؤجرة أو أجزائها، وذلك بمجرد حدوثها.

5 - إذا لحق بالعين المؤجرة أي هلاك أو تلف كلي يمنع استعمالها في الغرض الذي أجزرت من أجله، بسبب تعدي الطرف الثاني أو تقصيره أو مخالفته للشروط هذا العقد، فإن العقد ينفسخ منذ وقوع الهلاك أو التلف، ويلتزم الطرف الثاني بالتعويض عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين، أما إذا كان الهلاك أو التلف عطلاً مؤقتاً أو بقوى قاهرة أو بسبب أجنبي فإن المستأجر لا يلتزم بالتعويض عن خسر مبلغ التأمين عن مقدار الضرر الذي أصاب الطرف الأول بسبب الهلاك أو التلف.

وإذا هلكت العين المؤجرة هلاكاً كلياً انفسخ العقد واستحق المأجر مبلغ التأمين ويتم المستأجر بالأجرة الشائعة قبل الهلاك دون ما بعد الهلاك.

وإذا كان الهلاك بسبب من جانب المستأجر التزم بدفع الفرق بين مبلغ التأمين وقيمة الأجرة غير المدفوعة.

المادة الرابعة: حظر التصرف في العين المؤجرة موضوع هذا العقد

Page 1 sur 2

2023/10/30

للمؤجر العقار في تلك العقار

توقيع السيد [REDACTED]

- 1 - لا يجوز للطرف الثاني بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول أن يدخل أي إضافات أو تعديلات أو تغييرات أو تعديلات إلا في الحالات الطارئة التي تتطلب إضافة أو تعديل أو تغيير جزء من الشيء على أن يتحمل الطرف الثاني المسؤولية عن أي ضرر سبب ذلك، وتعتبر أية إضافات أو تعديلات مآذونا فيها أو التي تمت في حالات الطارئة مهما كانت قيمتها نابعة في ملكيتها للمسي التي أضبطت عليها، وذلك ما لم يطلب الطرف الأول من الطرف الثاني إعادة للمسي إلى حالتها الأولى.
 - 2 - لا يجوز للطرف الثاني أن يتصرف في العين المؤجرة بأي نوع من التصرفات القانونية كتأجير العين من الباطن أو قبدها بأي أعاء أخرى، إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.
 - المادة الخامسة: حق التفيتش والتقرير**
 - 1 - يلتزم الطرف الثاني بأن يسمح للطرف الأول أو لأي شخص يعينه من قبله بالدخول في جميع الأوقات المناسبة إلى الشيء وذلك بغرض التفيتش عليها ومعاينتها.
 - 2 - للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تقارير دورية عن الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.
 - المادة السادسة : التأمين على العين المؤجرة ومكوناتها**
 - 1 - يلتزم الطرف الأول بأن يقوم وعلى نفقته تأمين العين المؤجرة تأميناً شاملاً لجميع المحاضر وذلك من تاريخ تسليمها للطرف الثاني وحتى نهاية مدة الاقضاء، على أن يسلم للطرف الثاني نسخة من بوليصة التأمين للاعتماد بشروطها وأحكامها.
- 2 - يجب على الطرف الثاني ألا يقوم بأي فعل يخالف أحكام هذه البوليصة ويكون من شأنه إعطاء شركة التأمين الحق في إلغاء بوليصة التأمين أو بقل من المسؤولية أو يعقبا من هذه المسؤولية الأمر الذي يعود بالنصر على الطرف الأول.
- 3 - يجب على الطرف الثاني أن يحظر الطرف الأول فوراً عند حدوث أي طرف نشأ عنه الحق في المطالبة بالتعويض بموجب بوليصة التأمين ولا يحق للطرف الثاني أن يجري تسوية مع شركة التأمين دون موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة السابعة: تعهدات الطرف الثاني

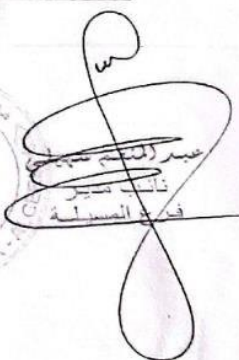
يقر الطرف الثاني أنه عاين العين المؤجرة موضوع العقد معاينة تامة، وأنه قد وجدها مطابقة للمواصفات المحددة في الطلب المشار إليه أعلاه والمرفق بهذا العقد والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه، وقد قبلها على الحالة التي هي عليها، ويلتزم من ثم بعدم الرجوع على الطرف الأول بأي عيب من العيوب فيها.

المادة الثامنة: نسخ العقد

حرر هذا العقد من شهيدين وثلاث مواد، في ثلاث نسخ أصلية باللغة العربية، وقد استلم كل طرف نسخة منها.

ويوضح الطرف الثاني أنه قرأ هذا العقد قبل التوقيع عليه وأنه يفهمه واستوعبه استوعاباً تاماً وأنه وافق على كل محتوياته، ويلتزم بما ورد فيه التزاماً كاملاً لا رجوع منه وغير قابل للنقض.

وبناء على ما تقدم جرى توقيع هذا العقد بتاريخ: 2023/10/30

الطرف الثاني / المتعامل 	الطرف الأول / المصرف  
---	---

2023/10/30

عزّاز عمر

Page 2 sur 2

أولاً: فهرس سور و آيات القرآن الكريم

السورة	رقم الآية	رقم الصفحة
سورة النساء		
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٥٨﴾	29	73
سورة المائدة		
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ	01	17
سورة النحل		
وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٥٨﴾	91	17
سورة الكهف		
وَلَا تَقُولَنَّ لِشَايٍ إِنِّي فَاعِلٌ ذَٰلِكَ غَدًا ﴿٣١﴾	23	43
سورة القصص		
عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَابٌ ﴿٣٧﴾	27	13،10
سورة الصف		
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿١﴾ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ	2-1	43

قائمة المصادر والمراجع

		اللَّهُ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴿٦﴾
سورة الطلاق		
13	6	أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَى ﴿٦﴾

ثانيا: فهرس الأحاديث النبوية

الحديث	رقم الصفحة
آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ	44، 17
" ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ	14
لا خير في الكذب	42

قائمة: المصادر والمراجع

أولا الكتب:

1. إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن محمد ابن مفلح، (ت884)، المبدع في شرح المقنع، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1418
2. ابن المنذر، محمد بن إبراهيم النيسابوري، (ت 318هـ)، الإجماع، تحقيق فؤاد عبد المنعم، دار المسلم للنشر والتوزيع، ط1، 1425/2004.
3. ابن العربي، أبي بكر ابن العربي المعافري (ت543هـ)، القبس في شرح موطأ الإمام مالك، تحقيق محمد عبد الله ولد كريم، دار الغرب الإسلامي، سنة 1986.
4. ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام، (ت768هـ)، مجموع الفتاوى، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف المدينة المنورة (د ط)، السعودية، سنة 2004.
5. ابن جزي، أبو القاسم محمد بن أحمد بن محمد بن عبد الله، (ت 741هـ)، القوانين الفقهية .
6. ابن حجر العسقلاني، أحمد بن علي، (ت852هـ)، فتح الباري بشرح البخاري، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، دار المكتبة السلفية، مصر، تاريخ النشر 1390هـ.
7. ابن حزم، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد، (ت 456هـ)، المحلى بالآثار، تحقيق عبد الغفار سليمان البنداري، دار الفكر، بيروت، لبنان، (د ت ن).
8. ابن رشد القرطبي، أبو الوليد محمد بن أحمد، (ت560هـ)، البيان والتحصيل، تحقيق محمد حجي وآخرون، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، ط2، سنة 1988م.
9. ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز (ت 1252هـ)، حاشية رد المحتار على الدر المختار، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده بمصر، ط2، 1966/1386.

قائمة المصادر والمراجع

10. ابن عرفة الورغمي التونسي المالكي، (ت 803 هـ)، المختصر الفقهي، تحقيق حافظ عبد الرحمن محمد خير، دار مؤسسة خلف أحمد الخبتور للأعمال الخيرية، ط1، 1425هـ/2014م.
11. ابن فارس، أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، (ت 395 هـ)، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، (د ط)، 1989.
12. ابن قدامة، الموفق الدين أبي محمد عبد الله بن أحمد بن محمد المقدسي، (ت 620 هـ)، المغني، دار عالم الكتب، الرياض، ط3، 1998.
13. ابن مفلح، شمس الدين محمد بن مفلح المقدسي، (ت 763 هـ)، الفروع، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، ط1، 2003.
14. ابن منظور، محمد بن مكرم بن علي أبو الفضل، (ت 711 هـ)، لسان العرب دار صادر، بيروت، ط3، (د ت ن).
15. ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد، (ت 980 هـ)، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط1، 1999.
16. أحمد إبراهيم بك و واصل علاء الدين أحمد براهيم، الالتزامات في الشرع الإسلامي المكتبة الأزهرية للتراث، ط1، 2013.
17. بدوي، أحمد زكي، معجم المصطلحات القانونية، ط القاهرة، بيروت، دار الكتاب المصري، دار الكتاب، اللبناني 1989.
18. البهوتي: منصور بن يونس بن إدريس (ت 1051 هـ)، كشف القناع عن متن الاقناع، مكتبة النصر الحديثة، الرياض، (د ت).
19. جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، دار الفكر، بيروت، 1970.
20. جمال حكيم، عقود التأمين من الناحيتين التأمينية والقانونية، دار المعارف، مصر، ط9، سنة 1965.
21. جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية، دار النشر، المجمع العربي للمحاسبين القانونيين 1999.

قائمة المصادر والمراجع

22. حسين حامد حسان، حكم الشريعة الإسلامية في عقود التأمين، دار الإعتصام، (د ت ن)
23. الخطيب الشربيني الشافعي شمس الدين، محمد بن أحمد ، (ت 977 هـ)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، تحقيق علي محمد عوض، دار الكتب العلمية، ط9، 1994.
24. دبيان بن محمد الديبان، المعاملات المالية أصالة ومعاصرة، (د، د، ن)، ط2، 1432.
25. الدسوقي، محمد ابن أحمد بن عرفة، (ت1230 هـ)، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر، (د ط)، (د ت ن).
26. الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس: (ت1004 هـ)، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج دار الفكر، بيروت، ط أخيرة ج5، ص422.
27. الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود، (ت 587 هـ)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية وغيرها، ط9، 1327.
28. مالك بن أنس الاصبحي(ت179 هـ)، الموطأ، تخريج فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان 1985.
29. الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي: (ت 450 هـ)، الحاوي الكبير، تحقيق علي محمد معوض و عادل أحمد عبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط9، 1999.
30. المجمع الفقهي الدولي الإسلامي، تجديد النظر في قضايا فقهية معاصرة الإجارة المنتهية بالتملك وتطبيقاتها المعاصرة.
31. محمد بن علان الصديقي الشافعي الاشعري المكي، (ت1058 هـ) ، الفتوحات الربانية على الأذكار النووية، جمعية النشر والتأليف الأزهرية، (د ط)، (د ت ن).
32. محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الاسلامي، دار النفائس، الأردن، ط6 ، 2007م.

33. محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، (ت 1205 هـ) ، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق جماعة من المختصين، وزارة الإرشاد والأنباء، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، دار الهداية، ودار إحياء التراث، الكويت، (د ط)، (د ت ن).
34. ميلود بن ححو، شركات الرأسمال الاستثماري كبديل للتمويل المصرفي، دراسة مقارنة بنظام المشاركة في الفقه الإسلامي، دار الأيام، عمان، الأردن، 2021.
35. نظام الدين البرنهابوري البلخي وآخرون ، الفتاوى الهندية ، دار الفكر، بيروت، ط2، 1310.
36. النووي، أبي زكرياء يحيى بن شرف مري بن حسن، (ت 686 هـ)، الاذكار، تحقيق عبد القادر الأرناؤوط، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، (د ط)، 1994.
37. نزيه حماد، قضايا في المال والاقتصاد، دار القلم، دمشق، ط1، 1421.
38. الصاوي المالكي، أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي، (ت 1241)، الشرح الصغير على أقرب المسالك، دار المعارف، (د ط)، (د ت ن).
39. عبد الرحمن بن محمد عوض الجزيري، (ت 1360 هـ)، الفقه على المذاهب الأربعة، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، ط2، تاريخ النشر 2003م.
40. علي بن عبد العزيز بن أحمد الخضير، موسوعة الإجماع في الفقه الإسلامي، دار الفضيلة للنشر والتوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، ط1، 2021.
41. علي حيدر خواجه أمين أفندي، (ت 1353 هـ) ، درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، دار الجيل، ط9، 1991.
42. علي محي الدين القره داغي، الإجارة المنتهية بالتملك دراسة فقهية واقتصادية، كتاب مجلة المجمع الفقهي.
43. عليش، محمد بن أحمد بن محمد، (ت 1299 هـ)، فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، دار المعرفة، (د ط)، (د ت ن).

قائمة المصادر والمراجع

44. القاضي عبد الوهاب، أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر الثعلبي البغدادي المالكي، (ت422هـ)، عيون المسائل، تحقيق علي محمد إبراهيم بوربية، دار ابن حزم للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط، 2009.
45. القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس، (ت684هـ)، أنوار البروق في أنواء الفروق، دار عالم الكتب، (د ط)، (د ت ن).
46. فارس مسدور، التمويل الإسلامي من الفقه إلى التطبيق المعاصر لدى البنوك الإسلامية، دار هومة، الجزائر، ط1، 2007م.
47. سالم صلاح راهي الحسناوي، التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، دار المنهجية، عمان، الأردن، ط1، 2015.
48. السر خسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل شمس الأئمة، (ت483هـ)، المبسوط، دار المعرفة، بيروت، لبنان، (د ط)، (د ت ن).
49. الشاطبي، أبو إسحاق إبراهيم بن موسى، (ت790هـ)، الموافقات، تحقيق أبو عبيدة مشهور بن حسن آل سلمان، دار ابن عفان، ط9، 1418.
50. شوقي أحمد دنيا، الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة فقهية واقتصادية، كتاب مجلة المجمع الفقهي.
51. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، (ت486هـ)، التنبيه في الفقه الشافعي، دار عالم الكتب، بيروت، ط9، 1403هـ.
52. الشيرازي، أبو اسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف، (ت486هـ)، المذهب في الفقه الشافعي، دار الكتب العلمية، (د ط)، (د ت ن).
53. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية: المعايير الشرعية، الخدمات المصرفية الإسلامية، المنامة البحرين، 2017.
54. وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الموسوعة الفقهية الكويتية، دار السلاسل، الكويت ط2، 1404هـ.
55. وهبة الزحيلي، (ت1436هـ)، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، سورية، ط4 (د ت ن).

قائمة المصادر والمراجع

56. يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأجير التمويلي، دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، 2011.

57. تركي بن سعد الخثلان، فقه المعاملات المالية المعاصرة، دار الصميعة للنشر والتوزيع، 2012.

ثانياً: المقالات والمجالات

1. جلال محفوظ رضا، عقد الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، المجلد 8، العدد 3، ديسمبر 2023، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر.

2. قايم سارة، الاطار القانوني والتنظيمي لعملية الإعتماد الاجاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 08، العدد 02، 2023، جامعة محمد لمين دباغين سطيف.

ثالثاً: البحوث الأكاديمية

1. أحمد محمد عبد السالم الأسطل، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 9 الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، رسالة مكملة للحصول على درجة الماجستير، الجامعة الإسلامية غزة كلية التجارة قسم المحاسبة والتمويل، 2014م.

2. حسني صالح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الاجاري دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير ، جامعة وهران 2011/2012.

3. خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامية، بحث مقدم لاستكمال متطلبات الماجستير، شعبة الفقه وأصوله، جامعة الملك سعود، كلية الدراسات العليا قسم الثقافة الإسلامية، 1998.

4. فاتن أحمد محسن العوامي، ضوابط التأجير المنتهي بالتملك في الفقه الإسلامية، بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير، قسم الفقه، جامعة المدينة العالمية، كلية الدراسات الإسلامية، 1433/1434.

5. محمد عبد الله بريكان الرشدي، عقد الإجارة المنتهية بالتملك دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير ، جامعة الشرق الوسط ، 2009/2010.

قائمة المصادر والمراجع

6. عبد الله بن محمد العمراني، العقود المالية المركبة دراسة فقهية تأصيلية، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الفقه، الرياض، سنة 1425

رابعاً: النصوص القانونية

1. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في: 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، ج ر، ع: 52 الصادرة في: 27 أوت 2003.
2. مقرر، رقم 02-08 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2008، المتضمن اعتماد بنك، ج ر، ع: 55 المؤرخ في: 24 سبتمبر 2008.
3. النظام رقم 02-24 المؤرخ في: 6 فبراير 2024 يتعلق بالحد الأدنى لرأس المال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، ج ر ع: 18 الصادرة في: 13 مارس 2024.
4. النظام رقم 25-52 المؤرخ في: 22 مارس 2025، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، ج ر ع، الصادرة في: 22 مارس 2025م.
5. النظام رقم 02-20 المؤرخ في: 24 مارس 2020 يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية، ج ر، ع: 16، الصادرة في: 24 مارس 2020م.

خامساً: المواقع الإلكترونية

1. قرار المجمع الفقهي: <https://iifa-aifi.org/ar/1596.html>.
2. قرار المجمع الفقهي: https://iifa-aifi.org/ar/2037.html_ftn1.
3. مصرف السلام الجزائري- <https://www.alsalamalgeria.com/ar/news/detail-35-115.html>.

4. المجلس الأوروبي للإفتاء [https://www.e-](https://www.e-cfr.org/blog/2014/01/31/%d8%ad%d9%83%d9%85-%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%b9%d8%a7%d9%85%d9%84-%d8%a3%d9%88-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%85%d9%84-%d9%81%d9%8a-%d8%b4%d8%b1%d9%83%d8%a7%d8%aa-%)

cfr.org/blog/2014/01/31/%d8%ad%d9%83%d9%85-%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%b9%d8%a7%d9%85%d9%84-%d8%a3%d9%88-%d8%a7%d9%84%d8%b9%d9%85%d9%84-%d9%81%d9%8a-%d8%b4%d8%b1%d9%83%d8%a7%d8%aa-

%d8%a7%d9%84%d8%aa%d8%a3%d9%85%d9%8a%d9%86-

%d8%ae

فهرس الموضوعات

أ.....	مقدمة.....
8.....	الفصل الأول: مفاهيم عامة حول مصطلحات العنوان.....
10.....	المبحث الأول: الإجارة عند الفقهاء المتقدمين والمتأخرين.....
10.....	المطلب الأول: الإجارة عند الفقهاء المتقدمين.....
16.....	المطلب الثاني: أحكام وشروط الإجارة عند الفقهاء.....
18.....	المطلب الثالث: الإجارة عند المتأخرين.....
22.....	المبحث الثاني: الإجارة المنتهية بالتملك.....
22.....	المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك.....
26.....	المطلب الثاني: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك.....
28.....	المطلب الثالث: الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.....
33.....	المبحث الثالث: مدخل تعريفي حول مصرف السلام.....
33.....	المطلب الأول: نبذة عن مصرف السلام - الجزائر.....
34.....	المطلب الثاني: المستند القانوني لمصرف السلام.....
36.....	المطلب الثالث: أهداف مصرف السلام الجزائر.....
38.....	ملخص الفصل.....
39.....	الفصل الثاني: تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام.....
41.....	المبحث الأول: الشروط المتفق والمختلف على جوازها في العقد.....
41.....	المطلب الأول: الوعد الملزم.....
46.....	المطلب الثاني: حكم اجتماع عقدين في عقد.....
50.....	المطلب الثالث: مسألة التأمين.....
54.....	المبحث الثاني: التربص الميداني كمحطة تطبيقية للتكوين النظري.....
54.....	المطلب الأول: مراحل التربص الميداني.....

فهرس الموضوعات

المطلب الثاني: أهم محاور المقابلة مع ممثل المصرف.....	55
المبحث الثالث: تحليل البنود ومقارنتها مع المعايير الشرعية.....	65
المطلب الأول: الصيانة والتأمين.....	65
المطلب الثاني: تخلف الواعد عن وعده والتأخر في السداد.....	70
المطلب الثالث: مدة الإيجار وإمكانية مراجعة الأجرة.....	72
ملخص الفصل.....	75
خاتمة.....	76
ملاحق البحث.....	80
فهرس سور وآيات القرآن الكريم.....	88
فهرس الأحاديث النبوية.....	88
قائمة المصادر والمراجع.....	89
فهرس الموضوعات	/
ملخص الدراسة	/

ملخص الدراسة:

خلصت هذه الدراسة إلى أن مصرف السلام -الجزائري- يعمل وفق منظور إسلامي بتطبيقه الأحكام الشرعية على مختلف العقود المعمول بها أو المتعاقد عليها نظرا لأهميتها ومتابعتها وفحصها من طرف هيئة شرعية فهي تعتمد على مختلف المنتجات الإسلامية لتلبية احتياجات الإنسان خاصة التمويل السكني، منها صيغة الإجارة المنتهية بالتملك الذي يقوم من خلالها المصرف بإيجار للمتعامل المستأجر الأصل المؤجر المشتري بعينه مسبقا من طرف المصرف أو متعامل ثالث وبعد أن يدفع المستأجر جميع الأقساط تنتقل الملكية إليه وبهذا المنظور فقد طبق المصرف تمويلا إسلاميا مشروعا واستفاد المستأجر من تمويل حقيقي واجتنب كل منهما المخالفات الشرعية القروض الربوية والغرر وما شاكلهما.

وقد تم إيضاح ذلك وفقا لعدة مسائل كما جاء في المعايير الشرعية ومقارنتها بالبنود القانونية ، إلا بعض النقاط التي يمكن من خلالها ترجيح القول الذي نراه يعدل بين جميع الأطراف رغم اختلافات بسيطة لا تغير من العقد في شيء إلا في الفهم الصحيح والاتباع والفحص الدقيق للواقع الجديد، مايعكس التوجه الجاد نحو أسلمة المعاملات الربوية في السوق الجزائري ولو كان ذلك بذرة مراحل صائبة وبالتدريج.

الكلمات مفتاحية:

الإجارة المنتهية بالتملك، التمويل السكني، مصرف السلام الجزائري، الهيئة الشرعية، المعايير الشرعية، البنود القانونية.

Summary:

This study concluded that Al-Salam Bank - Algeria operates according to an Islamic perspective by applying Sharia provisions to the various contracts in force or contracted due to their importance, follow-up and examination by a Sharia body, as it relies on various Islamic products to meet human needs, especially housing finance, including the formula of Ijarah ending with ownership, through which the bank leases the leased asset purchased in advance by the bank or a third party and after the tenant pays all the installments, the property is transferred to him and in this perspective, the bank applied legitimate Islamic financing and the tenant benefited from real financing and both avoided Sharia violations of the loans that.

Keywords:

Ijara ending with ownership, housing finance, Algerian Peace Bank, Shari'ah Commission, Shari'ah criteria, Shari'ah clauses.

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضى ادناه :

السيد: لحمر بلال

الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 411807580

الصادرة بتاريخ: 2024-05-27 عن دائرة: العلة ولاية سطيف

المسجل بكلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم: العلوم الإسلامية

تخصص: المعاملات المالية المعاصرة.. تحت رقم التسجيل: 202035050341

والمكلف بإنجاز (مذكرة ماستر) .

عنوانها: الإجارة المنتهية بالتمليك في مصرف السلام عقد التمويل السكني -أ نموذجاً-

أصرح بشرفي بانني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في:

امضاء المعني (ة): 

المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 2016-07-28 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها.

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

انا الممضى ادناه :

السيد : برباش أمين

الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 209681297

الصادرة بتاريخ : 2023-10-17 عن دائرة : مقرة، المسيلة

المسجل بكلية: العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم: العلوم الإسلامية

تخصص: المعاملات المالية المعاصرة

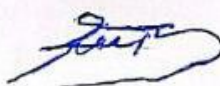
تحت رقم التسجيل: 202035070190

والمكلف بإنجاز : (مذكرة ماستر) .

عنوانها: الإجارة المنتهية بالتملك في مصرف السلام عقد التمويل السكني -أنموذجا-

أصرح بشرفي بانني التزم بالمعايير العلمية والمنهجية ومعايير الاخلاقيات المهنية والنزاهة الاكاديمية المطلوبة في
انجاز البحث المذكور اعلاه

المسيلة في:

امضاء المعني (ة):


المرجع: القرار الوزاري رقم: 933 المؤرخ في: 2016-07-28 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية
ومكافحتها.

وثيقة ايداع مذكرة ماستر

الموضوع:

الإجارة المنتهية بالتعليك في مصرف السلام عقد التمويل السكني أنقوناً

إعداد الطلبة:

رقم التسجيل: 201035070190
رقم التسجيل: 201035050341

1- برياش أمين
2- حمريلال

الشعبة: شريعة

القسم: العلوم الإسلامية
التخصص: معاملات مالية معاصرة

الرتبة: دكتور محاضر (ب)

إشراف: جمال الدين بوقاف

أقر بأنني تابعت العمل المذكور أعلاه في جلسات إشرافية طيلة الموسم الجامعي: 2024 / 2025 وأسمح بإيداعه على مستوى إدارة القسم للمناقشة والتقييم.

رئيس فريق الاختصاص:

موافقة وإمضاء الأستاذ المشرف:

رئيس القسم:

أ. جمال الدين بوقاف
أستاذ الفقه وأصوله



رئيس قسم العلوم الإسلامية
جامعة المسيلة
د/ بشير عثمان