جامعة آل البيت

كلية الدراسات الفقهية القانونية

قسم الفقه و أصوله

صكوك التّأجير وتطبيقاتها

(دراسة فقهية)

The Rent Muniments and its Implementations

(Jurisprudential Research)

إعداد الطَّالب:

عمر سليمان العوضات

إشراف

محمد علي سميران

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله من كليات الدراسات الفقهية والقانونية في جامعة آل البيت .

الفصل الدّراسي الأول:

٢٠٠٩/ ٢٠١٠

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

صكوك التّأجير وتطبيقاتها (دراسة فقهية)

The Rent Muniments and its Implementations

(Jurisprudential Research)

إعداد الطَّالب:

عمر سليمان العوضات

الرّقم الجامعي: ٠٥٢٠١٠٤٠١٠

أعضاء لجنة المناقشة : **التوقيع**

د .محمد علي سميران ـــــ مشرفاً ورئيساً

أ . د. صلاح عبد الغني الشرع ـــــ عضو

د. ابراهيم البطاينة ـــــ عضو

أ.د. زكريا القضاة ـــــ عضو(جامعة اليرموك)

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه وأصوله من كليات الدراسات الفقهية والقانونية في جامعة آل البيت .

الفصل الدّراسي الأول:

٢٠٠٩/ ٢٠١٠

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

الاهداء

- إلى والدي الحبيب الذي حبَّبَ إليَّ العلم ،وزيَّنه في قلبي صغيرًا
- إلى والدتي الغالية التي لا تفارقني دعواتها .
- إلى زوجتي الغالية التي وقفت إلى جانبي ودفعتني إلى العلم .
- إلى أبنائي الأعزاء أتمنى لكم الأفضل .
- إلى إخوتي جميعاً الذين طالما وقفوا إلى جانبي .
- إلى أصدقائي الذين ساعدوني وكانوا دائماً معي .
- وإلى كل مسلم غيور على دينه ، حريص على تطبيق شريعته .

إليكم أهدي هذا الجهد المتواضع راجياً من الله العلي أن ينفع به ويجعله في ميزان حسناتي يوم لا ينفع مال ولا بنون ، الا من أتى الله بقلب سليم

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكر وتقدير

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على النبي المصطفى محمد بن عبدالله خير الورى وعلى آله وصحبه طيبي الثرى ، الحمد لله حمداً حمداً ،والشكر له شكراً شكراً، الحمدلله الذي أعانني على إتمام هذا العمل وشملني بعنايته وتوفيقه .

يسعدني أن أتقدم بجزيل الشكر والوفاء وفائق الامتنان الى أستاذي الدكتور محمد علي سميران –حفظه الله – الذي أشرف على هذه الرسالة ، وقدم لي من علمه وخبرته طيلة هذه الرسالة والذي لم يبخل عليّ بنصحه وإرشاده وتوجيهه فله مني جزيل الشكر والتقدير والعرفان .

كما وأتقدم بالشكر والتقدير إلى أساتذتي في قسم الفقه وأصوله على ما قدموه لي من معرفة ونصح وإرشاد أثناء دراستي ، كما وأتقدم بالشكر والاحترام إلى أعضاء لجنة المناقشة الكريمة على تفضلهم بمناقشة هذه الرسالة ، وتحكيم هذا العمل المتواضع وتقديم الملاحظات والتوجيهات البناءة والهادفة التي تسهم في إثرائه .

كما وأتقدم بالشكر والدعاء والثناء الوفير لوالديّ حفظهما الله ورعاهما وإلى زوجتي الغالية وأفراد أسرتي وزملائي وأصدقائي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملخص باللغة العربية

صكوك التأجير وتطبيقاتها

بإشراف الدكتور : محمد علي سميران

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد رسول الهدى ومعلم الناس الخير ، أتانا رحمةً من عند ربنا ، وبلغ الرسالة ، وأدى الأمانة ونصحَ الأمة وعلى آله وصحبه الكرام الأخيار الذين صدقوا ما عاهدوا الله عليه وعلى كل من اقتدى بهم فاهتدى إلى يوم الدين .

فإن من عظمة الإسلام أن جاء بمبادئ وقواعد كلية رصينة قادرة على توجيه جميع مستجدات المعاملات المالية وفق أحكام الشريعة الغراء ، من هنا كان اختياري لموضوع (**صكوك التأجير وتطبيقاتها**) لتسليط الضوء على هذا الموضوع من حيث بيان مفهومه وأحكامه الشرعية وأهميته الاقتصادية .

وقد اشتملت هده الدراسة على ثلاثة فصول وخاتمة على النحو الآتي :

في الفصل الأول : تم التعريف بصكوك التأجير كمركب إضافي ، ومن ثم بينت المصطلحات ذات الصلة ، كالسهم والسندات ، ومن ثم بينت أنواع صكوك التأجير

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وخصائصها العامة ، وذكرت بعد ذلك مقارنه بين صكوك التأجير والأدوات المالية ذات الصلة .

وفي الفصل الثاني : تكلمت عن الأحكام الشرعية لصكوك التأجير ، حيث أنني بينت الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة وآراء الفقهاء في بعض المسائل الفقهية التي تعد أساساً لإصدار هذا النوع من الصكوك ، وبينت الأحكام الشرعية لصكوك الخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوفة بالذمة .

وفي الفصل الثالث : تحدثت عن التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير وأهميتها الاقتصادية ، وقد بينت ذلك من خلال : جهات الإصدار لصكوك التأجير والضوابط الشرعية لعملية الإصدار والتداول ، ثم بينت الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير وتطبيقاتها المعاصرة .

وفي الخاتمة عرضت أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين :

أما بعد:

إن من عظمة الإسلام أن جاء بمبادئ وأحكام وقواعد كلية رصينة ، قادرة على توجيه جميع مستجدات المعاملات وفق أحكام الشرع الحنيف ، فصكوك التأجير كمصطلح مركب تركيب إضافة (صكوك التأجير) لم يرد له ذكر في أقوال الفقهاء الأقدمين برغم من تناولهم لمسألة التأجير والإجارة بشكل مفصل ودقيق ، وبالرغم من عدم تناولهم لهذا المصطلح إلا أنه ومن خلال ما جاءت به مدوناتهم الفقهية سنصل بأذن الله إلى معرفة الحكم الشرعي المناسب لهذا النوع من صكوك التأجير، ونظراً لأهمية موضوع صكوك التأجير ، جاء اختياري لهذا الموضوع ، لبيان مفهومه وأحكامه الشرعية وأهميته الاقتصادية وتطبيقاته المعاصرة .

وقد قمت بدراسة موضوع صكوك التأجير من خلال كتب الفقه والحديث والتفسير والكتب الحديثة والأبحاث المعاصرة، مع بيان آراء الفقهاء المختلفة للمسائل الفقهية التي تعد أساساً لإصدارها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أسباب اختيار الموضوع :

- من الموضوعات المستجدة التي تهم المسلمين.
- بيان مفهوم صكوك التأجير وأنواعه المختلفة .
- معرفة الأحكام الشرعية المتعلقة بصكوك التأجير .

أهمية الدراسة :

١) تبين هذه الدراسة : أن الشريعة الإسلامية قادرة على تقديم البديل الإسلامي لكل ما هو جديد ومعاصر من مستجدات الحياة بشكل عام والمعاملات المالية بشكل خاص .

٢) إيجاد أدوات مالية جديدة تصلح للاستعمال من قبل المصارف والمؤسسات الإسلامية والهيئات الحكومية وفق أحكام الشريعة الإسلامية .

٣) تبرز هذه الدراسة الجانب التطبيقي للعقود المالية الجديدة في النظام الإسلامي .

٤) بيان أهمية التمويل بصكوك التأجير ، وكيف تساهم في الجانب الاقتصادي .

٥) إعداد دراسة متخصصة بصكوك التأجير ليسهل على القارئ الرجوع إليها .

مشكلة الدراسة :

تحاول هذه الدراسة الإجابة على عدة تساؤلات :

١. هل يمكن تحويل الأعيان المؤجرة أو منافعها أو الخدمات المقدمة إلى أوراق مالية على شكل صكوك قابلة للتداول في الأسواق المالية ؟

٢. ما هو مفهوم صكوك التأجير ؟ وما هي أنواعها ؟ وبما تتصف ؟

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٣. ما الأحكام الشرعية لصكوك التأجير والضوابط الشرعية لعملية التصكيك ؟

٤. ما الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير؟ وكيف تساهم في الجانب الاقتصادي ؟

أهداف الدراسة :

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف الآتية :

١. إرفاد المكتبة الإسلامية بدراسة مستقلة لصكوك التأجير وأحكامها .

٢. توضح مفهوم صكوك التأجير وأنواعها مع بيان أحكامها الشرعية .

٣. إبراز العقود المالية الإسلامية التي تساهم في التنمية الاقتصادية .

٤. بيان الأهمية الاقتصادية والمالية لصكوك التأجير الإسلامية .

٥. بيان مزايا التمويل بصكوك التأجير مع مصادر التمويل الأخرى .

الدراسات السابقة :

صكوك التأجير من المواضيع الحديثة جداً حيث أن الكتابات في هذا الموضوع نادرة ،بل تكاد أن تكون معدومة ،غير أن هناك بعض الكتابات المتفرقة وغير المستقلة في بعض الأبحاث والمؤلفات وعلى النحو الآتي:

١. الصكوك الاستثمارية الإسلامية وعلاج مخاطرها إعداد أحمد اسحق الأمين حامد وهي رسالة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ماجستير في الاقتصاد الإسلامي مقدمة لجامعة اليرموك ، وهي تعنى بدراسة مخاطر صكوك الاستثمار بشكل عام من حيث المخاطر وسبل علاجها في إطار الجانب الاقتصادي للقواعد المالية الإسلامية وبالتالي فهي غير معنية بتفاصيل المسائل والأحكام الشرعية لصكوك التأجير بشكل خاص ،ولا في صكوك الاستثمار بشكل عام .

٢. سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، الدكتور منذر قحف ، وهي بحث مقدم إلى البنك الإسلامي للتنمية ، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب جدة ، حيث قام الباحث بعرض الفكرة العامة لسندات الإجارة والأعيان المؤجرة دون بيان الأحكام الشرعية لصكوك التأجير من حيث التكييف الفقهي لها ورأي الفقهاء وأدلتهم في المسائل المختلفة .

٣. ورقة بعنوان : مخاطر الصكوك الإسلامية ، الدكتور عبد الستار أبو غدة مقدمة إلى الملتقى السنوي الإسلامي السابع المنعقد في الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية في عمان تحت عنوان (إدارة المخاطر في المصارف الإسلامية) حاول الباحث دراسة الصكوك الاستثمارية بشكل عام والمخاطر المرتبطة بها ، لذا فهي تعنى بالمخاطر المتعلقة بصكوك الاستثمار الإسلامية بشكل عام ولا تعنى بالأحكام الشرعية لصكوك الاستثمار ولا بصكوك التأجير بشكل خاص .

٤. مجموعة من البحوث الفقهية في صكوك الإجارة مقدمة إلى المجمع الفقهي الإسلامي، جدة في دورته الخامسة عشر ، ٢٠٠٤م حيث تناولت صكوك الإجارة من حيث المفهوم والأنواع والخصائص والأحكام الفقهية إلا أنها لم تذكر أدلة الفقهاء بشكل مفصل في المسائل الفقهية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المختلف فيها و لم تتطرق إلى الدور الاقتصادي لصكوك التأجير بشكل كبير.

من هنا فإن الدراسات السابقة لصكوك التأجير تحدثت عنها دون بيان أراء الفقهاء التفصيلية في المسائل الفقهية التي تعد أساساً لإصدارها ، وعليه فإن هذه الدراسة ستبين الأمور الآتية :

١. بيان مفهوم صكوك التأجير كمركب إضافي مع أنواعه وخصائصه .

٢. بيان آراء الفقهاء التفصيلية للمسائل الفقهية التي تعد أساساً لإصدار صكوك التأجير ، مع ذكر خلافهم والراجح من آرائهم .

٣. بيان الدور الاقتصادي لصكوك التأجير وكيف يساهم في التنمية الاقتصادية .

منهج الدراسة :

١. المنهج التحليلي للموضوع وذلك بالرجوع إلى كتب اللغة والفقه والحديث والكتب الحديثة والأبحاث المعاصرة .

٢. اخترت في هذه الرسالة إتباع المنهج الاستقرائي للموضوع ، حيث جمعت المادة المتوفرة من كتب الفقه والحديث والتفسير مع عدم إغفال ما كتب في الموضوع في بعض الكتب الحديثة والأبحاث المعاصرة .

٣. الاعتماد على المنهج الاستنباطي ، حيث تم ذكر الأدلة النقلية والعقلية ، ووجهة الدلالة منها .

٤. تخريج الأحاديث النبوية الشريفة مع بيان حكم العلماء عليها .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خطة البحث :

اشتملت هذه الدراسة على ثلاثة فصول وخاتمة :

الفصل الأول : صكوك التأجير وأنواعها وخصائصها .

المبحث الأول : تعريف صكوك التأجير الإسلامية والمصطلحات ذات الصلة .

المبحث الثاني : أنواع صكوك التأجير الإسلامية وتطبيقاتها المعاصرة .

المبحث الثالث : مقارنة بين صكوك التأجير الإسلامية ، والمصطلحات ذات الصلة .

الفصل الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير الإسلامية :

المبحث الأول : صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها .

المبحث الثاني : صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة .

المبحث الثالث : صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف في الذمة

الفصل الثالث : التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير الإسلامية ودورها الاقتصادي :

المبحث الأول: إصدار صكوك التأجير و تطبيقاتها المعاصرة .

المبحث الثاني : الدور الاقتصادي لصكوك التأجير .

وأما الخاتمة فقد بينت فيها أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال البحث .

وبعد ، فإنني إذ أقدم هذه الدراسة أرجو الله أن أكون قد وفقت في كتابتها ومعالجة موضوعاتها ، فإن يكن صواباً فمن الله ، وإن يكن خطأً فمني ، وأستغفر الله العظيم وأتوب إليه ، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول: صكوك التأجير وأنواعها وخصائصها:

يتضمن هذا الفصل ثلاثة مباحث :

المبحث الأول: تعريف صكوك التأجير الإسلامية والمصطلحات ذات الصلة

المبحث الثاني : أنواع صكوك التأجير الإسلامية وخصائصها العامة

المبحث الثالث:مقارنة بين صكوك التأجير الإسلامية والمصطلحات ذات الصلة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول:تعريف صكوك التأجير والمصطلحات ذات الصلة

يتضمن مطلبين :

المطلب الأول :تعريف صكوك التأجير

الفرع الأول : تعريف الصكوك لغة واصطلاحا

أولاً : تعريف الصكوك لغة

ثانياً : :تعريف الصكوك اصطلاحا

الفرع الثاني : تعريف الإجارة لغة واصطلاحا

أولاً : تعريف الإجارة لغة

ثانياً: : تعريف الإجارة اصطلاحا

الفرع الثالث : تعريف صكوك الإجارة كمركب إضافي

المطلب الثاني:تعريف المصطلحات ذات الصلة

الفرع الأول: تعريف السهم

أولاً :تعريف السهم لغة

ثانياً :تعريف السهم اصطلاحا

الفرع الثاني : تعريف السند

أولاً :تعريف السند لغة

ثانياً :تعريف السند اصطلاحاً

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول:تعريف صكوك التأجير والمصطلحات ذات الصلة

المطلب الأول : تعريف صكوك التأجير

صكوك التأجير مصطلح مركب من كلمتين، هما الصكوك والتأجير، ومن خلال التعريف بهما نصل لتعريف واضح لصكوك التأجير .

الفرع الأول : تعريف الصك لغة واصطلاحًا:

أولاً : تعريف الصك لغة:

الصكوك جمع صك ، والصك كتاب وهو فارسي معرب ،وجاء في لسان العرب: "صك الصك الضرب الشديد بشيء العريض وقيل هو الضرب عامة بأي شيء... ومنه قوله تعالى (فصكت وجهها)[١]، أي ضربته. والصك الكتاب فارسي معرب وجمعه أصك وصكوك وصكاك قال أبو منصور الصك الذي يكتب للعهدة[٢]" .

وفي مختار الصحاح: الصكوك جمع صك ، والصك الكتاب وهو فارسي معرب ،والجمع أصك وصكاك وصكوك[٣].

---

١. سورة الذاريات أية رقم :٢٩ .

٢. محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، ج ١٠، منشورات دار صادر، بيروت، (د، ت)، ص ص ٤٥٦-٤٥٧ .

٣. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي،مختار الصحاح ،ط١ ، دار الكتب العلمية ،بيروت، ١٩٩٤،ص٤٤١ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وجاء في معجم الرائد : الصك ،جمعه صكوك وأصك وصكاك ،وهو وثيقة اعتراف بالمال المقبوض ونحوه ، كما انه يثبت حقا في ملك ونحوه[١] .

وجاء ذكر الصكوك في الفقه الإسلامي ،فقد ورد عن الإمام النووي[٢] ما نصه :"الصكاك جمع صك ،وهو الورقة المكتوبة بدين ،ويجمع أيضًا على صكوك ، والمراد هنا الورقة التي تخرج من ولي الأمر بالرزق المستحق ،بأن يكتب فيها للإنسان كذا وكذا من طعام أو غيره ،فيبيع صاحبها ذلك لإنسان قبل أن يقبضه[٣].

وقد خرجت هذه الصكوك زمن إمارة مروان بن الحكم[٤] على المدينة المنورة ،فتبايع الناس تلك الصكوك بينهم قبل أن يستوفوها، فدخل رجلان من أصحاب رسول الله ، صلى الله عليه وسلم على مروان فقالا :أتحل بيع الربا ، فقال مروان :أعوذ بالله ،وفي رواية ما فعلت[٥] ،وما ذاك ،فقالا :هذه الصكوك تبيعها الناس ثم باعوها قبل أن يستوفوها ،وقد نهى رسول الله

١- جبران **مسعود**، معجم الرائد،ط١،دار العلم للملايين،لبنان،٢٠٠٣،ص ٥٥١ .

٢- **والنووي** هو: يحيى بن شرف بن مري الخزامي الحوراني النووي ،إمام الفقه والحديث ،ولد سنة ٦٣١ هـ ،في نوا بسوريا ،من كتبه ،شرح صحيح مسلم ،توفي سنة ٦٧٦ هـ، خير الدين الزر كلي ، الأعلام ط٦ ، دار العلم للملايين،بيروت ،١٩٨٤ ج٨ ،ص ١٤٩.

٣- يحيى بن شرف **النووي**، شرح النووي على صحيح مسلم، ط٢ ، دار إحياء التراث ،بيروت ،١٣٩٢هـ ، ج١٠ ،ص١٧١ .

٤- مروان بن الحكم :ابن أبي العاص بن أمية بن عبد شمس ،ويكنى أبا القاسم وأبا عبد الرحمن ،مولده بمكة ، وكان كاتب عثمان بن عفان ،واليه الخاتم ،كان ذا شهامة وشجاعة ومكر ودهاء ،احمر الوجه ،قصيرا ،دقيق العنق كبير الرأس واللحية ،يلقب خيط باطل ، اخذ دمشق ثم مصر ودّعى بالخلافة، محمد بن احمد الذهبي ،سير أعلام النبلاء،تحقيق شعيب الارنؤوط ،ط٢،مؤسسة الرسالة،١٩٨٤، ج٣،ص ص ٤٧٦-٤٧٧.

٥- مسلم بن الحجاج أبو الحسين النيسابوري ،صحيح مسلم تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت ،كتاب البيوع ،باب بيع المبيع قبل القبض ، ج٣، حديث رقم:١٥٢٨،ص١١٦.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

...صلى الله عليه وسلم،عن بيع الطعام حتى يستوفى[١]، فبعث مروان الحرس يتبعونها ينتزعونها من أيدي الناس ويردونها إلى أهلها[٢].

ثانياً : تعريف الصك اصطلاحاً :

تقوم فكرة الصكوك على مبدأ التصكيك ، ويطلق عليه أيضا التوريق أو التسنيد.[٣]

فكرة التصكيك تقوم على مبدأ تحويل الموجودات إلى سندات (صكوك) قابلة للتداول في الأسواق المالية ،وهي فكرة بدأت في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٨٨٠م ،وكان التصكيك يقتصر على الديون والرهونات ، ثم شملت كافة الأصول المالية[٤].

وقد عرف بعض الباحثين التصكيك بأنه :" خلق أوراق مالية قابلة للتداول، مبنية على حافظة استثمارية ذات سيولة متدنية"[٥].

كما عرفه بعض الباحثين بأنه:" وضع موجودات دارّة للدخل ، كضمان، أو أساس ،مقابل إصدار صكوك ، تعتبر هي ذاتها أصولاً مالية "[٦].

١- صحيح مسلم ،ج٣، حديث رقم:١٥٢٨،ص.١١٦

٢- محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني ،شرح الزرقاني ط١ ،دار الكتب العلمية ،بيروت، ١٤١١ هـ ،ج٣ ،ص٣٦٩ ، **النووي**، شرح النووي على صحيح مسلم، ج١٠ ،ص١٧١

٣- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية، البحرين، المعايير الشرعية،النص الكامل،١٤٢٨ ه-٢٠٠٧ م، ص ٣٠٣

٤- احمد إسحاق الأمين حامد،الصكوك الاستثمارية وعلاج مخاطرها،رسالة ماجستير غير منشورة ،قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية ،كلية الشريعة ، جامعة ٠اليرموك ، اربد ، ٢٠٠٥ ،ص ٢١ ٠

٥- نزيه حماد ،في فقه المعاملات المالية المصرفية المعاصرة ،الطبعة الأولى ، دار القلم ،دمشق ،٢٠٠٧ ،ص ٣١٨ ٠

٦-منذر قحف سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، الطبعة الأولى ، ١٩٩٥م، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠ م، المعهد الإسلامي للتنمية، البنك الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الملكة العربية السعودية، بحث رقم ٢٨، ص ٣٤.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وبين بعض الباحثين مفهوم التصكيك بشكل عام وقالوا بأنه عبارة عن : "العملية التي يتم من خلالها تحويل الموجودات الثابتة غير السائلة، كالديون وعقود الاستهلاك والإجارات إلى سندات أدوات مالية ، ذات ربح، وقابلة للتسويق وللتداول"[١].

ومن خلال التعاريف السابقة يتبين أن فكرة التصكيك تقوم على مبدأ تحويل الأصول والموجودات والديون إلى صكوك تصدر في أسواق أولية[٢] وتتداول في أسواق ثانوية[٣].

أما عملية التصكيك في الاقتصاد الإسلامي فإنها تخضع لمجموعة من الضوابط والشروط الشرعية ، لأن التصكيك في الاقتصاد الوضعي يشمل الديون التي تؤدي إلى الربا [٤].

ومن هنا عرف حامد عملية التصكيك في الاقتصاد الإسلامي بأنها :"عملية تقسيم ملكية الأصول والموجودات المالية إلى أجزاء ،يمثل كل جزء منها صكاً قابلا للتداول لأغراض الاستثمار في سوق المال وفق الضوابط الشرعية"[٥].

---

١. **قطب مصطفى سانو**،"صكوك الإجارة" مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،المجلد الثاني ،العدد الخامس عشر ،جدة، ٢٠٠٤ م ،ص ٦٧ .

٢. **الأسواق الأولية** :هي سوق الإصدارات التي يتم فيها بيع إصدارات الشركات والجهات الأخرى للمرة الأولى ، حيث تقوم الشركات المساهمة بطرح إصداراتها في السوق الأولي للحصول على التمويل اللازم ، عباس كاظم الدعمي ، السياسات المالية والنقدية وأدوات سوق الأوراق المالية ، ط١ ، دار الصفاء ، عمان ، ٢٠١٠ م ، ص ١٤٧ .

٣. الأسواق الثانوية : هي الأسواق التي تخصص للتعامل في الأوراق المالية التي تم إصدارها أو طرحها في الأسواق الأولية ، أي بعد توزيعها سواء مباشرةً أو بواسطة إحدى المؤسسات المالية ، الدعمي ، السياسات المالية والنقدية، ص ١٤٨ .

٤. **حامد**، الصكوك الاستثمارية وعلاج مخاطرها ، ص ٢٤ .

٥. المرجع السابق ذاته،ص٢٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثاني: تعريف الإجارة لغةً واصطلاحًا:

أولاً : الإجارة في اللغة: مشتقة من الأجر ،و الأجر في اللغة له معنيان:

قال ابن فارس:" أجر:الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى .

فالأول: الكراء على العمل .

والثاني: جبر العظم الكسير.

والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنه شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كده فيما عمل ،وكان الخليل يقول: الأجر جزاء العمل والفعل :أجر يأجر أجراً والمفعول :مأجور،والأجير المستأجر، و الإجارة :إما أعطيت من أجر في عمل،وقال غيره :ومن ذلك مهر المرأة[١] ،قال الله تعالى ﴿فأتوهنُ جورهن﴾،[٢] وقال ابن منظور" والأجرة ،والإجارة ما أعطيت من أجر ، وفي التنزيل الكريم :﴿على أن تأجر ثماني حجج﴾[٣] ،وقال الفراء يقول :أن تجعل ثوابي أن ترعى علي غنمي ثماني حجج،وروى يونس معناها :على أن تثيبني على الإجارة ،ومن ذلك قول العرب:(آجرك الله ،أي أثابك الله "[٤].

---

١. **أحمد بن فارس** ،معجم مقاييس اللغة ،ط 1،دار الفكر،بيروت، ،١٩٩٤،ص ٦٠.

٢. سورة النساء.أية ٢٤

٣. سورة القصص أية ٢٧

٤. **ابن منظور**،لسان العرب ،ج٤،ص ١١

ثانياً : الإجارة اصطلاحاً :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن خلال تعريفات الفقهاء للإجارة يتبين أن هذه التعريفات متقاربة وذات مضمون واحد بزيادة أو نقص لبعض الألفاظ على النحو الآتي :

فلقد عرّف الحنفية الإجارة بأنها :هي بيع منفعة معلومة بعوض معلوم دين أوعين[١].

وقد عرفها المالكية بأنها:بيع المنافع [٢].

ويخص المالكية غالباً لفظ الإجارة بالعقد على منافع الآدمي وما يقبل الانتقال غير السفن والحيوان ،ويطلقون على العقد على منافع الأرض والبيوت والسفن والحيوانات لفظ كراء[٣] .

وعرفها الشافعية بأنها : عقد على منفعة مباحة مقصوده معلومة،قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم[٤] .

وعرفها الحنابلة بأنها :بيع المنافع[٥] .

---

١. .**عبد الله** ابن الشيخ بن سليمان المعروف بدا ماد أفندي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي،مؤسسة الرسالة ، بيروت،(د،ت)،ج٣،ص٥١١

٢..**احمد بن غنيم بن سالم** بن مهنا النفراوي،الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي القيرواني،ط١،دار الكتب العلمية ، بيروت، ١٤١٨هـ ، ج٢ ،ص١٧٨

٣. المرجع السابق ذاته،ص١٧٨

٤. محمد الخطيب **الشربيني** ،مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي، بيروت،(د،ت)،ج٢،.ص:٣٣٢ .

٥. . عبد الله بن احمد **بن قدامه** المقدسي،المغني،ط١،دار الفكر بيروت،١٤٠٥هـ ،ج٥،ص٢٥٠

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وعرفها الظاهرية بأنها:هي الانتفاع بمنافع الشيء المؤاجر التي لم يخلق بعد [١].

وعرفها الزيدية بأنها:عقد بإيجاب وقبول واقعًا على عين لمنفعة مباحة ،مدة معينة،بإجرة معينة[٢].

وعرفها الإمامية بأنها:عقد على تملك المنفعة المعلومة بعوض معلوم [٣].

وقد عرفها الإباضية بأنها:بدل مال بعناء[٤].

والتعريف المختار،هو تعريف الحنيفة: بأنها :هي بيع منفعة معلومة بعوض معلوم دين أو عين[٥]

ومن خلال تعريفات الفقهاء للإجارة يتبين أنها عبارة عن بيع المنفعة ، وفي هذا يقول الكاساني[٦] ما نصه : " وأما معنى الإجارة: فالإجارة بيع المنفعة لغة ،ولهذا سمّاها أهل المدينة بيعاً،وأرادوا به بيع المنفعة ،ولهذا سمي البدل في هذا العقد أجرة ، وسمى الله بدل الرضاع أجراً بقوله ﴿فإن أرضعن لكم فأتوهن أُجورهن﴾[٧] ، والأجر بدل المنفعة لغة[٨].

---

١. أبي محمد علي بن احمد بن سعيد **بن حزم** ،**المحلى**،تحقيق لجنة إحياء التراث العربي،دار الجليل،١٩٩٦م ، ج٨،ص١٨٣

٢. احمد بن قاسم اليماني **لصنعاني**،التاج المذهب لأحكام المذهب،(د،ط)،مكتبة المن الكبرى،صنعاء،١٩٤٧،ج٣،ص٦٨

٣. زين الدين بن علي ألعاملي **الجبعي**،الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية،(د.ط)،ج٤، دار العالم الإسلامي ،بيروت،ص٣٢٧

٤. محمد بن يوسف **اطفيش**، شرح كتاب النيل وشفاء العليل،مطابع سجل العرب، سلطنة عمان،وزارة التراث القومي والثقافة،١٩٨٦،ج١/١٠،ص ١٢

٥. **داماد أفندي**،مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ،ج٣،ص٥١١ .

٦. علاء الدين أبو بكر بن مسعود **الكاساني** ، يلقب بملك العلماء ، تفقه على علاء الدين السمرقندي ، صاحب تحفة الفقهاء ومن تصانيفه بدائع الصنائع ، توفي بحلب ٥٨٧ هـ ، محمد ابن احمد القرشي،الجواهر المضية في طبقات الحنفية، كراتش، باكستان ، ج٤ ، ص ٢٥

٧. سورة الطلاق .أية ٦

٨. علاء الدين **الكاساني**،بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع،ط٢، ج٢،دار الكتاب العربي ، بيروت،١٩٨٢،ص١٧٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويقول صاحب المغني في هذا الصدد :"الإجارة نوع من البيع ،لأنها تمليك من كل واحد منهما لصاحبه،فهي بيع المنافع ،والمنافع بمنزلة الأعيان ؛لإنه يصبح تمليكها في حالة الحياة،وبعد الموت ،وتضمن باليد والإتلاف ،ويكون عوضها عيناً أو ديناً، وإنما اختصت باسم كما اختص بعض البيوع باسم كالصرف والسلم"[١].

---

١. **بن قدامه المقدسي** ،المغني ،ج٥،ص٢٧٢

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثالث :تعريف صكوك التأجير كمركب إضافي:

تمهيد:

مصطلح صكوك التأجير ،من الأمور المستحدثة في الفقه الإسلامي بشكل عام وفي عالم التمويل والاستثمار بشكل خاص ، ولا يوجد تعريف محدد لصكوك التأجير في المدونات الفقهية المتوافرة ، وبرغم من ذلك فإن الفقهاء والباحثين في الفقه الحديث تمكنوا ومن خلال ما جاءت به تلك المدونات من مبادئ وأحكام وقواعد عامة من بيان مفهوم صكوك التأجير[١].

ويبين قحف في بحثه تصوراًًًً عاما لتصكيك الإجارة ، فيقول :"تقوم فكرة صكوك التأجير على تحويل التمويل بالإجارة إلى شكل سندات تمويلية ، بحيث يتم وضع الموجودات الدّارة للدخل كضمان مقابل إصدار صكوك تعتبر في ذاتها أصولاً مالية "[٢].

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي بهذا الخصوص ما نصه " : تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ التصكيك أو التسنيد أو التوريق ،الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة

---

١) **سانو** ،صكوك الإجارة "،ص٦٦

٢) **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٣٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للتداول ،مبنية على مشروع استثماري يدرّ دخلاً ، والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان والمنافع التي يتعلق بها عقد الإجارة إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية [١] ، وعلى ذلك عرفت بأنها "سندات ذات قيمة متساوية ،تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل" [٢].

ومن هنا كان هناك أكثر من تعريف لصكوك التأجير عند الفقهاء والباحثين المعاصرين على النحو الآتي:

١. فقد عرفها قحف بأنها عبارة عن "صكوك خطية ذات قيمة متساوية، تمثل ملكية أعيان مؤجرة ،أو منافع ،أو خدمات،وهي قائمة على أساس عقد الإجارة كما عرفته الشريعة الإسلامية.[٣]

٢. وعرفها السلامي فبين أن صكوك الإجارة عبارة عن : "أدوات مالية للاستثمار عن طريق تملك أعيان وتأجيرها،ثم تمثيلها في أوراق مالية ،ونقل ملكية الأعيان المؤجرة إلى المستثمرين لحصولهم على الصكوك ،واستحقاقهم الأجرة بحسب حصص الملكية"[٤].

٣. وقد عرفها سانو بأنها :"وثائق خطية(شهادات) قابلة للتداول بيعاً وشراءً – تمثل ملكية منافع أعيان مؤجرة ،أو ملكية منافع أعيان موصوفة في الذمة أو ملكية منافع أعمال معينة ،أو ملكية منافع أعمال موصوفة في الذمة"[٥].

---

١. قرار رقم ١٣٧ (١٥/ ٣) ، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ج٢ ، ص ٣٠٩ .

٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٠٩ .

٣. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٣٧

٤. **مجلة مجمع الفقه الإسلامي** ، الدورة الثانية عشر ، ج١ ، ص ٣٤٩ .

٥. سانو ، صكوك الإجارة ، ص ٦٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤. كما عرفها أبو غدة ، فقال :"هي من الأوراق المالية ذات الخصائص التي تجعلها مميزة عن الأسهم وسندات القرض ، وغيرها من الأوراق المالية"[١].

٥. وقد عرفها القره داغي بأنها :" هي وثائق متساوية القيمة تمثل حصصاً شائعة في منافع أو خدمات عين معينة أو موصوفةً في الذمة"[٢].

وبعد بيان مفهوم صكوك التأجير عند الفقهاء والباحثين المعاصرين على النحو السابق ، يتبين أن التعريف المختار هو تعريف منذر قحف وهي : " وثائق خطية ذات قيمة متساوية، تمثل ملكية أعيان مؤجرة ،أو منافع ، أو خدمات ، وهي قائمة على أساس عقد الإجارة كما عرفته الشريعة الإسلامية "[٣] .

وهذا التعريف يشمل كافة أنواع صكوك التأجير وهي الصكوك التي تمثل ملكية العين المؤجرة ومنافع العين المؤجرة والخدمات المقدمة والقائمة على عقد الإجارة .

---

١. عبد الستار أبو غدة ، الإجارة ، مجموعة دله البركة ، قطاع الأموال ، شركة البركة للاستثمار والتنمية ، جدة ، ط١ ، ١٩٩٨م ، ص١٨٣ .

٢. علي محيي الدين **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ، دراسة فقهية واقتصادية ،ط١ ، دار البشائر الإسلامية / بيروت ٢٠٠٧م ، ص٣٢٦.

٣. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٣٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : تعريف المصطلحات ذات الصلة:

هناك بعض المصطلحات ذات الصلة بصكوك التأجير، لابد من الإشارة إليها ،وتعريفها وبيان خصائص كل نوع حتى يتبين الفرق بينهما وبين صكوك التأجير، فالسهم ما هو إلا صك عند بعض العلماء ،ويقصد به إثبات حق[١] ،والسندات أيضاً صكوك متساوية القيمة تمثل ديناً وتثبت حق لحاملها [٢] .

وقد يظن هنا أنه لا فرق بين الصكوك من جانب ،والأسهم والسندات من جانب أخر ،ولكن من خلال التعريف وبيان خصائص كل نوع سيظهر الفرق جليًا بينهما، ومن هنا سنعرّف بكل نوع مع بيان خصائصه ، وعلاقته باللفظ الأصلي على النحو الآتي:

الفرع الأول :الأسهم :

أولاً :السهم في اللغة :

جاء في مختار الصحاح : " والسهم أيضاً النصيب والجمع السهمان ، وساهمه قارعه ، وأسهم بينهم أقرع ، واستهموا اقترعوا" .[٣]

وجاء في مختار الصحاح:"الأسهم جمع سهم ويطلق في اللغة على معان متعددة منها النصيب [٤]،

---

١. عبد العزيز الخياط ، الأسهم والسندات من منظور إسلامي ، وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية ، عمان ، ١٩٨٢م ، ص١٨ ، محمد صبري هارون ، أحكام الأسواق المالية (الأسهم والسندات) ضوابط الانتفاع والتصرف بهما في الفقه الإسلامي ، ط١ ، دار النفائس ، عمان ، ١٩٩٩م ، ص ٣٠ .

٢. القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٢١١ .

٣. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي ، مختار الصحاح ،ط١ ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٩٩٤، ص٤٤.

٤. **ابن منظور**، لسان العرب ، ج١٢ ، ص٣٠٨ ، مجمع اللغة العربية بالقاهرة ،المعجم الوسيط (د. ط) ،ج١ ، دار الدعوة استانبول ١٩٨٩ : ص٤٥٩.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وفي القرآن الكريم قال تعالى:(فساهم فكان من المدحضين)[١] ، أي قارع بالسهام فكان من المغلوبين [٢].

ثانياً :السهم في الاصطلاح :

هناك أكثر من معنى للسهم عند علماء الفقه والاقتصاد فالسهم في الاصطلاح معنيين :

المعنى الأول: حصة الشريك في شركة الأموال مقابل حصة الشريك في شركات الأشخاص[٣].

المعنى الثاني : هو الصك الذي يعطى للشريك إثباتاً لحقه[٤] .

يتبين من هذا أن السهم ما هو إلا صك يعطى للمساهم إثباتاً لحقه ، ومن خلال هذا التعريف يتبين أن السهم يطلق على أمرين[٥] :

١. الحصة أو النصيب للمساهم في شركة من شركات الأموال ،وتمثل هذه الحصة جزءاً من رأس مال الشركة .
٢. الصك الذي يعطى للمساهم لإثبات حقه.

ومن هنا عرفه مجمع الفقه الإسلامي الدولي :" بأنه حصة شائعة في موجودات الشركة ، وأن شهادة السهم هي وثيقة لإثبات هذا الاستحقاق في الحصة "[٦] .

---

١. سورة الصافات : آية رقم ١٤١ .

٢. **أبي بكر محمد ابن عبد الله العربي** ،أحكام القرآن للعربي، تحقيق علي محمد البجاوي،ط.عيسى البابي،١٣٨٧،ج٤،ص ٦٢٢ .

٣. عبد **العزيز الخياط** : الأسهم والسندات من منظور إسلامي، ص ١٨ .

٤. المرجع السابق ذاته،ص١٨،**هارون**،أحكام الأسواق المالية (الأسهم والسندات) ضوابط الانتفاع والتصرف بها في الفقه الإسلام ، ص٣٠ .

٥. المرجع السابق ذاته ،ص ٣٠ .

٦. قرار رقم ٧/١/٦٥ ، **مجمع الفقه الإسلامي** ، القرار الرابع ،مؤتمر السابع ،ج ١، ص٧١٢ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خصائص الأسهم:

الأسهم تمثل جزءاً من رأس مال الشركة ، وتتصف بالخصائص الآتية[١] :

١. المساواة في القيمة وحقوقها،فلا توجد لبعض الأسهم قيمة أعلى من قيمة بعضها الآخر،وكل سهم متساو في الحقوق والالتزامات وفي قيمته حتى يتمكن من عمل حساب في الأرباح وتوزيعها ،أو تحمل الديون والالتزامات الأخرى على الشركة .

٢. قابلية السهم للتداول والتصرف كيفما شاء ،كالبيع والشراء والرهن أو الإرث أو الوصية،فيستطيع أي مساهم أن يبيع جميع حصته أو جزء منها متى شاء .

٣. عدم قابلية السهم للتجزئة ،إذ يجوز أن يشترك في السهم الواحد عدد من الأشخاص ويمثلهم أمام الشركة واحد منهم فقط ،كما يجوز أن يشتركوا في عدة أسهم،وسبب ذلك التسهيل المباشر للحقوق التي تخولها الشركة ولا سيما حق التصويت في الجمعية العمومية التي لا تقبل التجزئة .

٤. لها قيمة إسمية محددة ولا يصدر بقيمة أعلى أو أدنى منها .

٥. تصدر وفق صيغة واحدة من صيغ التمويل الإسلامي وهي المشاركة فقط[٢].

٦. يكون مقابل السهم: أعيان ومنافع ونقود وديون وحقوق مالية ، ويشترط غلبة غير الديون والنقود[٣].

---

١. **هارون** ، أحكام الأسواق المالية ، ص ٣١ .

٢. **الأمين** ،الصكوك الاستثماري ، ص٤٨

٣. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٩٣ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

علاقة السهم بالصك :

من خلال معرفة أوجه الاتفاق والاختلاف بين الأسهم والصكوك تتبين حقيقة السهم والصك :

أولاً : أوجه الاتفاق :

١. كلاهما أوراق مالية قابلة للتداول في الأسواق المالية ، غرضها الأساس تمويل المشروعات[١].

٢. ليست مالاً متقومًا في ذاتها ولكنها وثيقة تثبت حقاً وتدل عليه[٢].

٣. ليس في الأسهم والصكوك ربح مضمون فصاحبها معرض للربح والخسارة [٣].

٤. متساوية القيمة ولها قيمة إسمية[٤] .

ثانياً : أوجه الاختلاف :

١. صاحب السهم له الحق في الاشتراك في الإدارة من حيث حضور الاجتماعات والتوثيق على القرارات أما صاحب الصك فليس له ذلك[٥].

٢. السهم جزء من رأس مال الشركة ، وهذه الشركة الغرض من إنشائها هو الاستثمار والتوسع فيه في حين أن الصكوك تختص بمشاريع معينة لها بداية ونهاية [٦].

---

١. قحف ،سندات الإجارة والأعيان المؤجرة،ص٩٣ .

٢. طارق عبد العال حماد ، دليل المستثمر إلى بورصة الأدوات المالية ، الدار الجامعية ، القاهرة ، ٢٠٠٢م ، ص٢٠ .

٣. حسن علي خريوش ، عبد المعطي رضا ارشيد ، محمود العتيبي ، الأسواق المالية ، الشركة الدولية للخدمات المكتبية ، عمان ١٩٩٥م ، ص ٥٦ .

٤. حماد ، دليل المستثمر إلى بورصة الأدوات المالية ، ص٢٠ .

٥. حسن علي خريوش ، عبد المعطي رضا ارشيد ، محمود العتيبي ، الأسواق المالية ، ص ٤٩ .

٦. ناظم محمد نوري الشمري ، طاهر فاضل البياني ، أحمد زكريا صيام ، أساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ط١ ، دار وائل ، عمان ، ١٩٩٩م ، ص٢٠٨ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٣. تعتبر الأسهم وسيلة تمويل طويلة الأجل والشركة غير ملزمة برد قيمتها في موعد محدد لأصحابها بينما صكوك التأجير لها بداية ونهاية. [١]

١. حسن علي خريوش ، عبد المعطي رضا ارشيد ، محمود العتيبي ، الأسواق المالية ، ص ٤٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثاني : السندات :

أولاً تعريف السندات في اللغة:

السندات جمع سند،وهو في اللغة بمعنى كل ما يستند إليه ويعتمد عليه من حائط وغيره كما أنه يعني انضمام شيء إلى شيء آخر[١] ، وجاء في مختار الصحاح :" فلان سند أي معتمد ،والإسناد في الحديث رفعه إلى قائله ،وسند إلى الشيء من باب دخل[٢] .

ثانياً : تعريف السندات في الاصطلاح :

السندات تمثل ديناً في ذمة مصدرها وتثبت حق لحاملها في ما قدمه من مال مع تعهده بدفع فائدة دورية في تاريخ محدد[٥] .

وعرف السند بأنه : " عبارة عن صك يمثل حقاً للمقرض – أي الدائن– له قيمة سمية واحدة ، وهو قابل للتداول وغير قابل للتجزئة ، تقدمه الدولة أو الشركة للدائن لقاء قرض مؤجل يتم عن طريق الاكتتاب العام "[٦].

وجاء قرار المجمع الفقهي الإسلامي بتحريم التعامل بالسندات ، باعتبارها دينا له فائدة ثابتة[٧].

---

١. مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، ج٢ ، ص ٤٥٤ .

٢. الرازي ،مختار الصحاح ،ص ٣٨٢

٣. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٢١١ .

٤. المرجع السابق ذاته ، ص ٢١١ .

٥. **الخياط** ، الأسهم والسندات ، ص ٥٠

٦. **هارون** ، أحكام الأسواق المالية ، ص ٣٤.

٧. قرار رقم ٦/١١/٦٢ ،مجلة المجمع الفقهي الإسلامي ،الدورة السادسة،مجلد الثاني ،ص ١٧٢٥

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خصائص السندات:

كما أن للأسهم خصائص وصفات فإن للسندات خصائص وصفات أيضًا، ولكن السندات في خصائصها العامة تكاد تشبه الأسهم من حيث:تساوي القيمة الإسمية، وغير قابلة للتجزئة،وقابلة للتداول،ولها قيمة إسمية محدد[١] .

وبالرغم من هذا الاتفاق في الخصائص إلا أن السندات تختلف عن الأسهم في بعض الصفات والخصائص على النحو الآتي:

١. يمثل السند دينًا على الشركة ويعتبر مالكه مقرضا للشركة ،في حين أن السهم يعتبر حصة من رأس مال الشركة ومالكه شريكًا فيها[٢].

٢. مالك السند يأخذ فائدة ثابتة سواء ربحت الشركة أم خسرت ، أما مالك السهم، فيحصل على الأرباح في حال ربحت الشركة وفي حال خسارتها فإنه لا يحصل على شيء[٣].

٣. أما السند فهو بعكس السهم لأنه لا يعطي مالكه حق التدخل في الشؤون الهيئة العامة للشركة وذلك من خلال التصويت أو الاشتراك في الإدارة أو الرقابة[٤].

---

١. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٢١١

٢. المرجع السابق ذاته ، ص٢١١

٣. **هارون** ، أحكام الأسواق المالية ، ص٣٤ .

٤. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٢١٢.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤. عندما تقوم الشركة بالتصفية يكون لمالك السند الأولوية في الحصول على قيمة السند أما مالك السهم فليس له شيء إلا بعد تصفية السندات وقضاء الديون[١].

٥. وعند استرداد صاحب السند لقيمته فإن صلته مع الشركة تنقطع، فيما تبقى صلة مالك السهم بالشركة قائمة بعد حصوله على الأرباح، ويبقى له حق المساهمة في الأرباح اللاحقة والاشتراك في الهيئة العامة[٢].

٦. وقد يصدر السند بأقل من قيمته الإسمية[٣].

رابعاً:علاقة السند بالصك :

من خلال معرفة أوجه الاختلاف والاتفاق بين السندات والصكوك يتبين حقيقة كلاً منهما وعلاقته بالآخر :

١. كلاهما أوراق مالية متداولة ، غرضهما الأساس هو التمويل[٤].

٢. التحكم في حجم السيولة النقدية في الأسواق[٥].

٣. كلاهما من الأوراق المالية التي تتصف بالاستقرار والمخاطر المتدنية[٦].

١-المرجع السابق ذاته ، **هارون** ، أحكام الأسواق المالية ، ص٣٤ .

٢- المرجع السابق ذاته ، ص٣٤ .

٣-المرجع السابق ذاته ، ص ٣٤

٤- قحف ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ص ٩٣

٥- ناظم محمد نوري الشمري ، طاهر فاضل البياني ، أحمد زكريا صيام ، أساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ص ٢١٤ .

٦- قحف ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ص ٩٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً : أوجه الاختلاف :

١. الصك يمثل حصة شائعة في عين مؤجرة أو منفعة عين أو خدمة مقدمة ،في حين أن السند يمثل ديناً في ذمة مصدره [١].

٢. عوائد الصكوك ليست التزاماً في ذمة المصدر ، وإنما حسب عوائد الربح من المشروع،بينما عوائد السندات ملتزم بها مصدر السند وهي ثابتة في ذمة المدين [٢].

٣. لصاحب السند الأولوية في الحصول على فائدة السند عند تصفية المشروع بينما صاحب الصك ليس له ذلك ، وإنما تصرف له نسبته في ما تبقى من موجودات بعد سداد الديون وتصفية المشروع [٣].

---

١. القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية، ص٣٢٩ . قحف ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ص ٩٣

٢. المرجع السابق ذاته ، ص٣٩٢ ، ٥- ناظم محمد نوري الشمري ، طاهر فاضل البياني ، أحمد زكريا صيام ، أساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ص ٢١٥ .

٣. القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية، ص٣٢٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني :أنواع صكوك التأجير وخصائصها العامة .

ويتضمن مطلبين على النحو الآتي:

المطلب الأول : أنواع صكوك التأجير .

المطلب الثاني : خصائص صكوك التأجير .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني : أنواع صكوك التأجير وخصائصها العامة .

المطلب الأول :أنواع صكوك التأجير :

هناك عدة أنواع لصكوك التأجير ،ولكل نوع صورة فصكوك الإجارة تتنوع بتنوع حقيقة الإجارة ،وهذا بيان لكل نوع :

النوع الأول : صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها وهي: " وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين مؤجرة أو موعود باستئجارها ،أو وسيط مالي ينوب عنه لغرض بيعها أو استيفاء ثمنها من حصيلة الاكتتاب منها،وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك"[١] يطلق على هذا النوع صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو الموعود باستئجارها ، رغم أنها تمثل ملكية الأعيان لأن الهدف من تملكها الحصول على الأجر[٢].

ولهذا النوع من صكوك التأجير صور كثيرة وسنذكر الصور الأكثر أهمية وتتمثل على النحو الآتي :

الصورة الأولى: تقوم على وجود عقار أو مصنع مملوكاً ،وهو مؤجر لطرف آخر أو موعود باستئجارها ، فيقوم مالك العين المؤجرة أو الموعود باستئجارها ببيعها للناس من خلال صكوك التأجير، فيجعلها صكوكاً متساوية القيمة تطرح في الأسواق المالية الأولية من أجل الاكتتاب فيها ،وتصبح العين مملوكة لحملة الصكوك.[٣].

---

١. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ،المعايير الشرعية، ،ص ٢٨٨

٢. آية الله محمد علي **السرخيسي** وأحمد المبلغي ،"صكوك التأجير" مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،المجلد الثاني ،العدد الخامس عشر ،جدة، ٢٠٠٤ م ،ص ١٦٢.

٣. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٧٥

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويستطيع مصدر الصكوك أن يقسم العين المؤجرة إلى عدة صكوك متساوية القيمة ،ثم يبيعها متفرقة لأشخاص متعددين ، فيملك كل واحد منهم حصة في العين بقدر ما يحمل من صكوك [١].

إذن يملك كل صاحب صك هذه الحصة الشائعة من ملكية العين المؤجرة وتكون الحصة في العين المؤجرة بقدر ما يملك من صكوك ،وكما يكون الصك لعقار أو مصنع مؤجر ،يمكن أن يكون لعين مؤجرة ،كالطائرة أو الباخرة ،أو خطوط لسكة حديدية ،أو شبكة أسلاك كهربائية ،أو جسور،أو آلة صناعية ،أو مصفاة بترول،مادامت محددة بشكل لا يترك للنزاع والخصومة مجالاً،وتتوافر فيها الشروط الشرعية[٢].

هذه الصورة تقوم على وجود عقارات مؤجرة أو موعود باستئجارها ،فيقوم صاحب العقار أو العين ببيعها من خلال صكوك التأجير،إما لشخص واحد ،فيأخذ ذلك الشخص أجرة العين ، وإما لأكثر من شخص ،فيحصل مالك كل صك على عائد من التأجير بقدر ما يملك من صكوك [٣].

الصورة الثانية : وفي هذه الصورة لا يكون العقار أو المصنع المراد تأجيره موجوداً زمن التعاقد ، فيطرح المشروع للاكتتاب عن طريق صكوك التأجير ، فمثلاً تقوم جهة ما من القطاع العام أو الخاص بحاجة إلى منافع عين ،وترغب في الحصول عليها عن طريق استئجار تلك العين،فتقوم بطرح مشروع شراء عمارة للتأجير، أو مصنعاً للتأجير بقيمة معينة ،موزعة على

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ،ص٣٧٦ .

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والعيان المؤجرة ،ص٣٩، محمد احمد ألسريتي،"صكوك الإجارة" مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،المجلد الثاني ،العدد الخامس عشر ،جدة، ٢٠٠٤ م ،ص ١٣١.

٣. آية الله محمد علي **السرخيسي** وأحمد المبلغي ،"صكوك التأجير"، ص ١٦٢

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

صكوك متساوية القيمة ،فيقوم المكتتب بشراء الصكوك، ويذكر هنا أن ما يدفعه المكتتب هو قيمة مشاركته في المشروع ،وليس ثمناً لشراء شيء،ويقول في ذلك القره داغي":إن ما يدفعه المكتتب هنا هو قيمة مشاركته ،وليس ثمناً لشراء شيء،حتى لو سمي شراء الصكوك فهو على سبيل المجاز والعرف السائدة ،وليس على سبيل الحقيقة ".[١]

وبعد تجميع قيمة الصكوك يقوم المصدر بشراء العقار، أو المصنع المراد تأجيره، بكل المبالغ المتجمعة، وبعد ذلك يصبح حملة الصكوك مالكين ملكيه شائعة لهذا العقار أو المصنع المراد تأجيره، فلهم غنمهم وغرمهم حسب نسبة مشاركتهم(٢) .

وفي هذه الصورة يمكن لجهة حكومية أو خاصة ترغب في الحصول على منفعة عين معينة ، مثل مبنى لوزارة أو طائرة للنقل ،من دعوة الجمهور للاكتتاب بموجب صكوك التأجير ، أو عن طريق وسيط مالي ،ويمكن أن يكون لهذه الجهة أو الوسيط المالي دور أكبر في العملية ،حيث يحتفظ ببعض الحقوق والواجبات،بصفة الوكالة عن حملة الصكوك(٣) .

النوع الثاني: صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة:

أولاً :صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة.

صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة :"وهي وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة ،أو مالك منفعة عين موجودة (مستأجر) بنفسه أو عن طريق وسيط مالي،بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها،وتصبح منفعة العين مملوكه لحملة الصكوك[٤].

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ،ص٣٧٦ .

٢. **المرجع السابق ذاته ، ص ٣٧٦ .**

٣. المرجع السابق ذاته،ص٣٧٦، **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،ص ٤١ .

٤. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ،المعايير الشرعية،ص ص ٢٨٨-٢٨٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً : صكوك التأجير لمنافع الأعيان الموصوفة في الذمة :

" وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة،واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها،وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك"[١].

وبعد أن بينا مفهوم صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة لابد من الإشارة إلى نوع كل منهما وصوره :

النوع الأول : صكوك ملكية منافع الأعيان الموجودة لها صورتان :

الصورة الأولى : الصكوك التي تصدر من مالك العين للاستفادة من أجرتها ومنافعها وهي "وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك عين موجودة بنفسه أو عن طريق وسيط مالي بغرض إجارة منافعها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها،وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك"[٢].

هذه الصورة لها حالتان :

الحالة الأولى : أن تكون العين الموجودة مؤجرة فعلاً ، وفي هذه الحالة يقوم مالك العين المؤجرة فعلاً بإصدار صكوك إجارة ،بنفسه أو عن طريق وسيط مالي، بغرض الاستفادة من أجرتها واستيفاء منافعها لفترة زمنية ،وتكون منافع الأعيان المؤجرة مملوكه لحملة الصكوك خلال فتره زمنية محددة.[٣].

---

١. هيئة المراجعة والمحاسبة ،المعايير الشرعية ، ص ٢٨٩

٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٨٨

٣. القرة **داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ، مرجع سابق ، ص٣٧٨ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الحالة الثانية : أن تكون العين الموجودة غير مؤجرة أو موعود باستئجارها ففي هذه الحالة يقوم مالك العين الموعود باستئجارها بإصدار صكوك إجارة بنفسه أو عن طريق وسيط مالي ،من أجل الاستفادة من أجرتها واستيفاء منافعها لفترة زمنية محددة،وتصبح عندئذ حقوق المنفعة مملوكة لحملة الصكوك في تلك الفترة .

الصورة الثانية :

الصكوك التي تصدر من مالك منفعة العين الموجودة وهي " وثائق متساوية القيمة يصدرها مالك منفعة عين موجودة(مستأجر)،بنفسه أو عن طريق وسيط مالي ،بغرض إعادة إجارتها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها ،وتصبح منفعة العين مملوكه لحملة الصكوك"[٢].

وفي هذه الصورة لا يكون مصدر الصكوك مالكاً للعين المؤجرة ،وإنما مالكاً لمنافع العين الموجودة ،فيقوم بإصدار صكوك متساوية القيمة ،بنفسه أو عن طريق وسيط مالي من أجل إعادة إجارتها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك[٣].

النوع الثاني :

صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة :"وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض إجارة أعيان موصوفة في الذمة واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها، وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملّة الصكوك"[٤].

---

١. القرة **داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ، ص٣٧٨

٢. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ،المعايير الشرعية،ص ٢٨٩

٣. المرجع السابق ذاته ، ص٢٨٩

٤. المرجع السابق ذاته ، ص٢٨٩

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وفي هذا النوع من صكوك التأجير ، لا تكون العين المعقود على الانتفاع منها موجودة وقائمة عن الانعقاد ،فتصبح الإجارة على منافع تلك العين الموصوفة في الذمة ،وهذا هو الفرق بين هذا النوع من صكوك التأجير والنوع الأول من صكوك ملكية الأعيان الموجودة[١] .

ويمكن التمثيل لهذا النوع من صكوك الإجارة على ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة بأن يقوم بنك أو نحوه بإصدار صكوك متساوية القيمة خاصة بمنافع العين الموصوفة في الذمة، ويذكر في نشرة الإصدار أنه بيع منفعة عقار موصوف في الذمة يبنى أو يشترى خلال فترة زمنيه محددة ،أو بيع منفعة مصنع موصوف في الذمة يكون خاصاً بإنتاج السيارات،أو الحديد ،أو الأخشاب يبن أو يشتر خلال فترة زمنية محددة (٢).

فيقوم حينئذ بطرح هذه الصكوك التي فيها جميع المواصفات التي لا تدع مجالاً للنزاع وتوضح الأعيان الموصوفة للاكتتاب ، فالمصدر بائع لمنفعة عين موصوفة في الذمة ،والمكتتبون مشترون لها ،فينال كل من اشترى صكاً منها بموجبه منافع موصوفة بذمة ، بحيث لا تدع مجالاً للنزاع تستوفى في وقت محدد في المستقبل ،وتلجأ الشركات العقارية إلى إصدار هذه الصكوك من أجل تمويل المشروعات تنموية تجلب لها عوائد مادية معتبرة وشبه مضمونة(٣).

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ،ص ٣٨٠ .

٢. **المرجع السابق ذاته،ص٣٨٧**

٣. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ،ص٣٧٨ ، قحف،سندات الإجارة والعيان المؤجرة، ص ٥٥

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

النوع الثالث :صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف في الذمة:

وهذا النوع من صكوك التأجير يتفرع على النحو الآتي :

أولاً : صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين :

"وهي وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض تقديم الخدمة من طرف معين –كمنفعة التعليم من جامعة مسماة–واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح تلك الخدمة مملوكة لحملة الصكوك [١].

وفي هذا القسم من صكوك التأجير تقوم جهة معينة بتقديم خدمة موجودة تعليمية أو صحية أو نحوها ، بحيث يكون الوصف دقيقاً ،لا يدع مجالاً للنزاع أو الخلاف ويقول في ذلك قحف : " كأن يكون تعليم طالب جامعي تتوفر فيه شروط معينة فيحدد له مساق دراسي معلوم بزمنه،ومدته،ووصفه، كأن يكون في العلوم الاجتماعية مثلاً،أوفي العلوم التي تحتاج إلى وقت في المعامل والمختبرات ،ونحو ذلك من الأوصاف ، وأن تكون الخدمة مما تحتمل التجزئة ،كالطالب الذي يحتاج إلى الدّراسة الجامعية إلى مئة حصة ساعية،فتحدد وحدة الخدمة بالحصة الساعية مثلاً ،أو تحدد وحدة النقل الجوي بالراكب الواحد لمسافة مئة كيلو متر "[٢].

---

١. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ،المعايير الشرعية ،ص٢٨٩

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة،ص٥٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فتقوم جهة معينة مثل جامعة آل البيت،بنفسها أو عن طريق وسيط مالي بإصدار صكوك متساوية القيمة من أجل تقديم خدمة التعليم الجامعي،ومقرراته الخاصة بالحصول على الشهادة الجامعية في تخصص معين[1].

وفي هذا القسم تذكر الخدمات بصورة منفصلة في نشرة الإصدار والتي تتضمن استيفاء الأجرة لكل خدمة،والمدة المسموح ثم تعرض هذه الصكوك على الجمهور فيشترونها،وتصبح حملة الصكوك مالكين للخدمة بموجب هذه الصكوك بغنمها وغرمها ثم يقوم حملة الصكوك ببيع هذه المنافع للراغبين فيها من الطلبة (مثلاً) مقابل مبلغ معين [٢].

ثانياً : صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر موصوف في الذمة وهي:

"وثائق متساوية القيمة يتم إصدارها بغرض تقديم الخدمة من مصدر موصوف في الذمة (كمنفعة التعليم من جامعة يتم تحديد مواصفاتها دون تسميتها ، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح كل الخدمات مملوكة لحملة الصكوك"[٣].

ففي هذا القسم من صكوك التأجير للخدمات الموصوفة في الذمة ،لا تكون الخدمات موجودة وقائمة عند انعقاد العقد،على عكس القسم الأول الذي تكون فيه الخدمات موجودة وقائمة في الغالب عند انعقاد العقد[٤].

---

١. المرجع السابق ذاته ، ص53.، **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ،ص٣٣٨

٢. المرجع السابق ذاته ، ص٣٣٨.

٣. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ،المعايير الشرعية ،ص٢٨٩ .

٤. **سانو**،"صكوك الإجارة " ، ص٨٥ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويمكن التمثيل لهذا القسم بأن يتم إصدار صكوك (متساوية القيمة) بغرض تقديم خدمة من مصدر موصوف في الذمة ، كمنفعة تعليم في جامعة عربية أو غربية متخصصة معترف بها ، أو تقديم الخدمات الصحية من مستشفى متخصصة في دولة ما، حيث يتم تحديد مواصفاتها بدون تسميتها ، ثم تقوم الجهة المصدرة بعد الاكتتاب بتأجير هذه الخدمة وبيعها للراغبين بثمن محدد [١].

وتوضح نشرة الإصدار نوعية الخدمة،والمواصفات التي تزيل الجهالة المؤدية إلى النزاع من مصدر هذه الخدمات ، وكذلك تبين الزمن المحدد لتقديم تلك الخدمات ، مثل عشر سنوات ، وكيفية الاستفادة والآليات المطلوبة[٢].

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٨٤ .

٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٨٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني:خصائص صكوك التأجير.

هناك الكثير من الخصائص والمزايا لصكوك التأجير، بوصفها أداة من الأدوات التمويلية الهامة في الأسواق المالية الإسلامية،وتعتمد هذه الخصائص والمزايا على عقد الإجارة بشكله الشرعي ،وطبيعة التكييف الشرعي لصكوك التأجير ،باعتبارها تمثل ملكية أعيان أو منافع،أو خدمات[١].

وعليه فأن صكوك التأجير تتميز بالخصائص التالية:

أولاً :خاصية المرونة والسعة :

تتسم صكوك الاستثمار بشكل عام وصكوك التأجير بشكل خاص بمرونة فائقة،سواء على مستوى الإصدار أم على مستوى التداول،كما أن لها القدرة على استيعاب مختلف أنواع المشروعات الكبيرة والصغيرة والمتوسطة ، فهي لا تختص بتمويل نوع معين من المشروعات،بل تتسع لمختلف أنواع المشروعات،وتتمثل هذه المرونة والسعة في النواحي التالية :

أولاً: أشكال المشروعات الخاصة أو الحكومية سواء كانت كبيرة أو صغيرة أو متوسطة فعلى مستوى الإصدار يقول سانو: "من حق المؤجر إصدارها ،كما أنه من حق المستأجر إصدارها بل إنه يمكن لجهة ثالثة أن تقوم بإصدارها بأذن من المؤجر أو المستأجر مقابل عائد تتفق عليه تلك

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة،ص٦٢، **سانو** ، صكوك الإجارة، ص ٧٠ ، **ألسريتي** صكوك الإجارة ص١٢١.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الجهة الثالثة مع المؤجر أو المستأجر ،ويعني هذا أن إصدار هذه الصكوك لا ينحصر في جهة دون سواها،بل لجميع قطاعات الدولة والخاصة الحق في إصدارها،وتداولها مادام ذلك وفق الإطار الشرعي الذي يتفق عليه عند انعقاد العقد ،وللقطاع العام-الحكومة وإدارتها المالية - الحق في إصدارها لتمويل مشروعاتها،وللقطاع الخاص والأعمال والشركات والمؤسسات الحق في إصدارها لتمويل مشروعاتها [١]

.

صكوك التأجير تستخدم لتمويل مشروعات تقوم بها الحكومة ،أو يقوم بها القطاع الخاص أو الخيري التبرعي ،والسبب في ذلك كما بينه قحف في بحثه هو:" أن العلاقة بين الجهة الممولة ،وأصحاب الصكوك يمكن أن تبدأ على أساس الوكالة،إذا أصدرت الصكوك قبل اقتناء الأصل الثابت ،ثم تنقلب إلى علاقة إجارة بين المالك (أصحاب الصكوك) والمستأجر (مصدر الصكوك)"[٢]،وهذا إن دل على شيء فانه يدل على المرونة الفائقة لصكوك التأجير [٣].

---

١. **سانو** ، "صكوك الإجارة" ، ص٧١ .

٢. **قحف** ،سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،مرجع سابق .ص.٧٣

٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٧٣ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً :مرونة صكوك التأجير من حيث التداول :

وأما على مستوى تداول هذه الصكوك بيعاً وشراء وإجارة فان المؤجر يطرحها للبيع والشراء في الأسواق المالية ، وكذلك من حق المستأجر طرحها للإيجار من الباطن ،وكذلك يستطيع وسيط مالي كالبنوك الإسلامية ،أو شركات متخصصة لأعمال التمويل بالإجارة تداوله بالبيع والشراء ، أو الإيجار من الباطن ، لينال مقابل ذلك أجراً محدداً يتفق عليه بل إن من حق الوسيط المالي الزيادة في سعر العين المؤجرة كما يقول سانو : " من حق هذا الوسيط الزيادة في سعر العين المؤجرة أو الزيادة في سعر الاتجار المتجدد باتفاق مع المستأجر الأصلي ، وذلك إذا كانت الصكوك لإعادة استئجار العين المؤجرة "[١] .

وفي ذلك تأكيد على مرونة هذه الصكوك في التداول من حيث البيع والشراء والإجارة[٢].

ثالثاً :مرونة صكوك التأجير من حيث الوسيط المالي :

صكوك التأجير يمكن أن تصدر من قبل المستفيدين من التمويل نفسه ، وإما عن طريق وسيط مالي كالبنوك الإسلامية ، أو الشركات المختصة بالتمويل ، وكما يمكن لهذا الوسيط أن يمارس دوراً أكبر في أن يزيد أو ينقص في سعر العين المؤجرة ، حسب المصلحة التي يراها المتعاملون[٣].

---

١. **قطب سانو** ، "صكوك الإجارة" ، مرجع سابق ، ص٧١

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص: ٧٣

٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٧٣ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

رابعاً :مرونة صكوك التأجير من حيث تلبية حاجات تمويلية متنوعة :

يمكن لصكوك التأجير أن تلبي حاجات تمويلية متنوعة ، فتستطيع أن تمول مشروعات بقصد تحقيق الأرباح ، مثل تمويل شراء طائرات أو شاحنات ، أو غيرها من وسائل المواصلات التي تدر أرباحاً منتظمة على مالكها ، وتمول كذلك شراء الآلات للمصانع المختلفة، أو أثاث لمتاجر متعددة .(١)

ويمكن لصكوك التأجير تمويل مشروعات لتحقيق الانتفاع الاجتماعي من استعمالها، سواء من القطاع الحكومي، أو الخاص، فمثلاً يمكن إصدار صكوك لتمويل أصولاً ثابتة في قطاع الخدمات الحكومية مثل إقامة العدل، وتحقيق الأمن ، ومراكز البحث العلمي،أو إصدار صكوك لتمويل المشروعات ذات النفع العام ، مثل : تمويل بناء الجسور ، والمطارات ، والطرق والسدود ، وجميع المشروعات ذات النفع العام .(٢)

وفي هذه الحالة تكون الحكومة هي المستأجر ، من أصحاب الصكوك الذين يكونون هم المالكين لهذه الأعيان المؤجرة للحكومة ،ثم تقوم الحكومة بصفتها مستأجر إباحة هذه المشروعات للنفع العام ، من أجل تقديم الخدمة المطلوبة للمواطنين،ويمكن لصكوك التأجير تمويل المشروعات

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص ٧٤

٢. **حماد** في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، مرجع سابق ص٣١٥ .

الإنتاجية للحكومات مثل شراء محطات توليد الكهرباء ، أو آلات استخراج المياه أو البترول والمعادن

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأخرى[١].

ويمكن للقطاع الخيري استخدام صكوك التأجير في تمويل أصول ثابتة،لا تدر الربح ،نحو تمويل بناء مراكز صحية أو اجتماعية أو مباني، أو شراء سيارات إسعاف لجمعية خيرية[٢].

صكوك التأجير ، يمكن أن تصدر من قبل القطاع العام بهدف تحقيق الأرباح، أو ذات النفع العام ، ويمكن أن تصدر من قبل القطاع الخاص ، وكذلك من القطاع الخيري ، وذلك لصلاحية استخدامها لتمويل مشروعات القطاع الحكومي والخيري والخاص .

تستجيب صكوك التأجير لتلبية حاجات بعض فئات المحتاجين للتمويل ، فمن الجهات التي تحتاج إلى التمويل وترغب بالحصول على العين المؤجرة عند نهاية عقد الإجارة ، أو أن القانون لا يمنحها التصرف برقبة الأرض أو العقار ،ومثال ذلك أراضي الأوقاف والبلديات ، وبعض الأملاك العامة ، والتي و ترغب في الحصول على التمويل اللازم لعمارتها ، دون التخلص من ملكيتها، فتحقق صكوك التأجير هذه الرغبة لتلك الجهات[٣].

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص ٧٤
٢. **السيد ألسريتي** "صكوك الإجارة " ص١٢٣ ، حماد في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، ص٣١٩
٣. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٧٦

خامساً : مرونة صكوك التأجير من حيث تعدد الصور :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أولا: إن الأنواع والصور المتعددة لصكوك التأجير تتيح لكل من المدخر من جهة والمؤسسة الاستثمارية والمالية من جهة أخرى ، اختيار الصيغة التي تتناسب مع ظروف كل منهما ، مما يوفر في الأسواق المالية صكوك تأجير ذات أشكال عديدة الأمر الذي يزيد من فرص الاختيار ، كما يوسع دائرة الإصدار من جهة نظر المستفيدين من التمويل ويزيد من مرونة السوق نفسها بتحقق رغبات المستثمرين[٢].

ثانياً : خضوع صكوك التأجير لعوامل السوق :

تخضع صكوك التأجير لعوامل السوق من حيث العرض والطلب فإذا ارتفعت القيمة السوقية للأصول والمنافع أو الخدمات التي يمثلها صك التأجير ترتفع قيمة صكوك التأجير وإذا انخفضت القيمة السوقية للأصول أو المنافع أو الخدمات التي يمثلها الصك التأجيري تنخفض قيمة صكوك التأجير[٣].

ثالثاً : استقرار السعر وثبات العائد :

من خلال مقارنة صكوك التأجير مع الأدوات المالية الأخرى نجد أن هذه الصكوك تتمتع بدرجة عالية من الاستقرار ، والثبات في العائد مع العلم المسبق بمقدار ذلك العائد وقت شراء الصك[١]

١- قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٧٦ .

٢-**السيد ألسريتي**،"صكوك الإجارة" ،ص١٢٣،قحف، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،ص٧٥

٣- **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، ص ٣١٩ .

٤- **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص١١٢ ، **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية ، ص٣٢٠ .

المبحث الثالث : مقارنة بين صكوك التأجير والأدوات المالية ذات الصلة :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بعد بيان خصائص صكوك التأجير والأدوات المالية ذات الصلة ، نستطيع أن نقارن بينهما على النحو الآتي :

المطلب الأول : مقارنة بين صكوك التأجير والأسهم:

١. صكوك التأجير تمثل ملكية أعيان مؤجرة أو منافعها أو خدمات ، فالصك التأجيري يصدر مقابل هذه الأعيان أو منافع أو الخدمات بينما الأسهم تمثل ملكية أعيان ومنافع ونقود وديون وحقوق مالية ويشترط لتداولها غلبة غير الديون والنقود[١].

٢. صكوك التأجير تمثل حصصاً شائعة في مشروع معين أو نشاط استثماري خاص في حين أن الأسهم تمثل حصة شائعة في شركة مساهمة لها الحق في الاستثمار في مشاريع متعددة ، ويقول القره داغي : " إن الأسهم خاصة بالشركات المساهمة التي منحها القانون شخصية اعتبارية بخلاف الصكوك ، حيث لا يلتزم فيها ذلك"[٢].

٣. صكوك التأجير تمثل حصصاً شائعة في مشروع معين أو نشاط استثماري خاص في حين أن السهم يمثل حصة شركة مساهمة . (٣)

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ، ص٩٣ .
٢. **قره داغي** ، في فقه البنوك الإسلامية ، ص٣٣٩ .
٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٣٩ .

٤. قدرة صكوك التأجير على تمويل المشاريع الربحية وغير الربحية فيصدرها القطاع الخيري أو

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الحكومي في المشاريع النفعية غير الربحية في حين أن السهم يمثل حصة شائعة في شركة مساهمة تقوم بالأعمال المتنوعة من أجل الحصول على الأرباح [١].

٥. تصدر صكوك التأجير بصور متعددة وحالات متنوعة ، في حين أن السهم يصدر وفق صيغة واحدة وهي المشاركة[٢] .

٦. تتمتع صكوك التأجير بدرجة عالية من الاستقرار في السعر والثبات في العائد والعلم به ، في حين أن السهم لا يتمتع بدرجة عالية من الاستقرار لكثرة المخاطر التي قد يتعرض لها[٣].

المطلب الثاني : مقارنة بين صكوك التأجير والسندات :

بعد دراسة صكوك التأجير والسندات ومن خلال تعريف كل منهما وبيان خصائص كل نوع ستتبين أهم الفروق التي تميز صكوك التأجير عن السندات وعلى النحو الآتي :

١. صكوك التأجير تمثل حصة شائعة في موجودات المشروع ؛ لأنها تمثل ملكية أعيان مؤجرة أو منافع أعيان أو خدمات في حين أن السندات بجميع أنواعها تمثل ديناً في

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،مرجع سابق ص٧٥ .

٢. سندات الإجارة والأعيان المؤجرة نص٧٩ . حامد ، الصكوك الاستثمارية وعلاج مخاطره ،ص ٢٤

٣. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،مرجع سابق ص١١٢،حماد ،في فقه المعاملات المالية والإسلامية ،ص٣٢٠

ذمة المدين المصدر السندات لصالح دائنه (حامل السند) أي أن السند يعتبر شهادة دين على الشركة أو الجهة المصدرة له ، وليس جزءاً من موجودات المشروع، كما هو الحال في صكوك التأجير[١].
صكوك التأجير ليس لها فائدة ثابتة أو متغيرة إنما هي مرتبطة بدورة الإنتاج وتحقق الأرباح ، فإذا ربحت الشركة فأن قيمة الصك ترتفع وإذا خسرت فان قيمة الصك تنخفض في حين أن السندات تحدد لها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فائدة ثابتة أو متغيرة من زمن إلى آخر، فيحصل حامل السند على قيمته مع الأرباح سواء ربحت الشركة أم خسرت[٢].

٢. عند تصفية المشروع يصرف لأصحاب الصكوك حسب نسبة مشاركتهم من موجودات المشروع وذلك بعد سداد الديون ، لأن موجودات المشروع ملك لأصحاب الصكوك أما صاحب السند فيحصل على قيمة السند وفوائده المتفق عليها وتكون له الأولوية في ذلك وليس له علاقة بموجودات المشروع[٣].

٣. حملة صكوك التأجير لهم الحق في إدارة المشروعات التي تمثلها صكوك التأجير في حين أن حامل السند ليس له الحق في إدارة الشركة إنما هو دائن له فائدة دورية دون النظر إلى ربح الشركة أو خسارتها[٤].

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٢٩

٢. المرجع السابق ذاته،ص٣٢٩، **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٩٣

٣. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٣٣٠

٤. المرجع السابق ذاته ،ص٣٢٨

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وفي ختام هذا المبحث نبين قرار مجمع الفقه الإسلامي بشأن صكوك الإجارة:

بحث مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشر بمسقط(سلطنة عُمان)من١٤ إلى١٩ المحرم ١٤٢٥هـ الموافق 11١-٦ أذار (مارس) ٢٠٠٤ م في صكوك الإجارة .بعد اطلاعه على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع صكوك الإجارة ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حوله.....قرر ما يأتي :

١. تقوم فكرة صكوك الإجارة على مبدأ التصكيك (أو التسنيد أو التوريق) الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول ،مبينة على مشروع استثماري يدرّ دخلاً. والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان والمنافع التي يتعلق بها عقد الإجارة إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية .وعلى ذلك عرفت بأنها "سندات ذات قيمة متساوية، تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل" .

٢. لا يمثل صك الإجارة مبلغاً محدداً من المال ،ولا هو دين على جهة معينة سواء أكانت شخصية طبيعية أم اعتبارية وإنما هي ورقة مالية تمثل جزءاً شائعاً)سهماً (من ملكية عين استعماليه ،كعقار أو طائرة أو باخرة ،أو مجموعة من الأعيان الاستعمالية –المتماثلة أو المتباينة-إذا كانت مؤجرة تدرّ عائداً محدداً بعقد الإجارة .

٣. يمكن لصكوك الإجارة أن تكون إسمية ،بمعنى أنها تحمل اسم حامل الصك ،ويتم انتقال ملكيتها بالقيد في سجل معين ،أو بكتابة اسم حاملها الجديد عليها كلما تغيرت ملكيتها،كما يمكن أن تكون سندات لحاملها ،بحيث تنتقل الملكية فيها بالتسليم .

٤. يجوز إصدار صكوك تمثل ملكية الأعيان المؤجرة وتداولها إذا توافرت فيها شروط

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأعيان التي يصح أن تكون محلاً لعقد الإجارة كعقار وطائرة وباخرة ونحو ذلك،مادام الصك يمثل ملكية أعيان حقيقية مؤجرة ،من شأنها أن تدرّ عائداً معلوماً.

٥. يجوز لمالك الصك –الصكوك- بيعها في السوق الثانوية لأي مشتر، بالثمن الذي يتفقان عليه، سواء كان مساوياً أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به، وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق)العرض والطلب.

٦. يستحق مالك الصك حصته من العائد –وهو الأجر –في الآجال المحددة في شروط الإصدارة منقوصاً منها ما يترتب على المؤجر من نفقة ومؤنه،على وفق أحكام عقد الإجارة .

٧. يجوز للمستأجر الذي له حق الإجارة من الباطن أن يصدر صكوك إجارة تمثل حصصاً شائعة في المنافع التي ملكها بالاستئجار بقصد إجارتها من الباطن ، ويشترط لجواز ذلك أن يتم إصدار الصكوك قبل إبرام العقود مع المستأجرين .

٨. لا يجوز أن يضمن مصدر الصكوك أو مديرها أصل قيمة الصك أو عائده ، وإذا هلكت الأعيان المؤجرة كلياً أو جزئياً فان غرمها على حملة الصكوك[١].

١.قرار رقم ١٣٧ (–٣ / ١٥) مجلة مجمع الفقه الإسلامي ، ص ٣٠٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير الإسلامية .

يتضمن هذا الفصل ثلاثة مباحث :

المبحث الأول: الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها

المبحث الثاني: الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة

المبحث الثالث: الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوفة في الذمة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول:الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها .

يتضمن هذا المبحث أربعة مطالب :

المطلب الأول: حكم بيع العين المؤجرة.

المطالب الثاني: حكم بطلان عقد الإجارة عند بيع العين المؤجرة.

المطلب الثالث: حكم بطلان عقد الإجارة.

المطلب الرابع: حكم بيع المشاع.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها :

تمهيد :

في هذا النوع من صكوك التأجير يقوم مالك عين مؤجره أو موعود باستئجارها أو وسيطا عنه ببيعها من خلال الصكوك، إما لشخص واحد فيأخذ ذلك الشخص أجره العين، أو إلى مجموعة من الأشخاص ، فيحصل مالك كل صك على أجره العين بقدر ما يملكه من صكوك دون المساس بحقوق المستأجر[١].

ويمكن لهذا الصك أن يصدر عن إدارة حكومية معنية في إدارة السجل العقاري أو عن مالك العين حيث يتضمن الصك وصفا دقيقا للعين المؤجرة من حيث أسم مالكه ومستأجره والشروط المتعلقة بالإجارة وسائر المعلومات اللازمة بحيث لا يترك مجالا للنزاع والخصومة[٢].

وكما أن صك التأجير يصدر لعقار مؤجر فانه كذلك يصدر لأي عين مؤجرة أخرى تتوافر فيها الشروط والضوابط الشرعية ، كإصدار صكوك تأجير تمثل ملكية طائرة مؤجرة أو باخرة مؤجرة ، أو خطوط سكة حديدية مؤجرة ، أو شبكة أسلاك كهربائية مؤجرة ، أو مصفاة بترول مؤجرة ،أو اله صناعية مؤجره سواء كانت الأعيان التي يمثلها الصك شيئا واحداً كالطائرة أو مجموعة أشياء مثل عشر متماثله مثل عشر طائرات المهم أن الصك يمثل ملكيته حقيقة للأعيان[٣].

وفي هذا النوع يكون مصدر تلك الصكوك بائع عين مؤجره أو موعود باستئجارها المكتتبون فيها المشترين لها وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء عندئذ يصبح حملة الصكوك مالكين للعين المؤجرة أو الموعود باستئجارها على الشيوع وذلك على أساس المشاركة في ما بينهم .[٤]

---

١. قحف ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة،ص ص ٤٠- ٤١، حماد ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة، ص٢٢٣ .
٢. المرجع السابق ذاته ،ص ٢٢٣.
٣. المرجع السابق ذاته ، قحف ، ص ٢٢٣
٤. القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٧٤ هيئة المحاسبة والمراجعة ،المعايير الشرعية ص٢٩١.

وبعد هذا التمهيد لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو الموعود باستئجارها ولمعرفة أحكام الشرع في مدى مشروعية إصدارها لابد من بيان أراء الفقهاء في بعض

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المسائل الفقهية التي تعد أساسًا لإصدار هذه الصكوك، ولبيان ذلك يقسم هذا المبحث إلى أربعة مطالب على النحو الآتي :

المطلب الأول : حكم بيع العين المؤجرة .

المطالب الثاني : حكم بطلان عقد الإجارة عند بيع العين المؤجرة .

المطلب الثالث : حكم إجارة المشاع .

المطلب الرابع : حكم بيع المشاع .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الأول : حكم بيع العين المؤجرة .

يقوم مصدر الصكوك في هذا النوع ببيعها في الأسواق المالية من خلال الصكوك ،وهذه الصكوك تمثل أعياناً مؤجرة، وقد يشتريها المستأجر أو غيره ، على النحو الآتي :

الفرع الأول : حكم بيع العين المؤجرة لغير المستأجر .

الفرع الثاني : حكم بيع العين المؤجرة للمستأجر.

الفرع الأول : بيع العين المستأجرة لغير المستأجر.

آراء الفقهاء في بيع العين المؤجرة :

للفقهاء في بيع العين المؤجرة من غير المستأجر أقوال وأراء على النحو الآتي:

الرأي الأول : لا يجوز بيع العين المؤجرة لغير المستأجر،وهو قول للحنفية[١] ،و قول للشافعية[٢].

الرأي الثاني : يجوز بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وبه قال : المالكية[٣]،و الشافعية [٤]، والحنابلة[٥] ،و الظاهرية[٦] ،و الزيدية [٧] ،و الأمامية [٨] ،و الاباضية [٩]

الرأي الثالث : بيع العين المؤجرة موقوف لغير المستأجر على إجازة المستأجر للبيع، وبه قال: الحنفية.[١٠]

---

١. الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص : ٢٠٧

٢. أبي زكريا محيي الدين من شرف النووي ، المجموع ، المجلد الخامس عشر ، دار الفكر ، بيروت : ص ٨٧، محمد الخطيب الشربيني ، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج عن متن منهاج الطالبين ، مجلد ٢ ، دار الفكر ، ص : ٣٦٠

٣.محمد بن عبد الله الرحمن المغربي (أبو عبد الله) ، مواهب الجليل، ط ٢، ١٣٩هـ ، دار الفكر، بيروت،ج،ص : ٤٠٨

٤. النووي ، المجموع ، ص ٨٧ ، الشربيني ، مغني المحتاج ، ص : ٣٦٠

٥.ابن قدامة المقدسي ، المغني ، ج ٥ ، ص : ٢٧٤

٦.ابن حزم ، المحلى ، ج ٨ ، ص ص : ١٨٤-١٨٧

٧.الصنعاني ، التاج المذهب لإحكام المذهب ، ج ٣ ، ص : ٦٨

٨.الجبعي ، الروضة البهية ، ج ٤ ، ص : ٣٢٩

٩.اطفيش ، شرح كتاب النيل وشفاء العليل ، ص : ١٤٦

١٠.الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص : ٢٠٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة أصحاب الرأي الأول :

واستدل أصحاب الرأي الأول من المعقول بما يلي :

١- أن يد المستأجِر تحول دون تسليم المبيع إلى المشتري كبيع المغصوب من غير الغاصب[١] .
٢- إبطال مقصود المستأجِر بالانتفاع من العين بيعها[٢].

أدلة أصحاب الرأي الثاني :

واستدل أصحاب الرأي الثاني القائل بجواز بيع العين المؤجرة لغير المستأجر من القرآن الكريم ، ومن المعقول بما يأتي :

١_من القران الكريم ، قوله تعالى (**وأحل الله البيع**)[٣].

وجه الدلالة :

الآية الكريمة تدل على إباحة سائر المبيعات إذا لم يكن هناك مانع شرعي[٤]،وليس في بيع العين المؤجرة مانع شرعي،أو ضرر على المستأجر لأنه يبقى يستوفي المنفعة حتى انتهاء مدة عقد الإجارة،كما أن بيع العين المؤجرة حق للمؤجر ليس للمستأجر فيه محل[٥].

---

١. النووي/ المجموع ،مجلد الخامس ، ص:٨٧، الشربيني/ مغني المحتاج،مرجع سابق، مجلد الثاني، ص: ٣٦.
٢. السرخي ، المبسوط ، ج ٢٢ ، ص ١٥٤.
٣. سورة البقرة آية : ٢٧٥
٤. احمد بن علي الرازي الجصاص،إحكام القران للجصاص، تحقيق محمد الصادق قمحاوي،دار إحياء التراث ،بيروت ،١٤٠٥ هـ ،ج٢،ص١٨٩
٥. ابن حزم ، المحلى ، ج ٨ ، ص، ص ، :١٨٤-١٨٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٢-واستدل أصحاب الرأي الثاني القائل بجواز بيع العين المؤجرة لغير المستأجر من المعقول بما يأتي :

١. ثبوت العقد على المنفعة لا يمنع بيع الرقبة ، كما لو زوج أمته ثم باعها .[١]
٢. يمكن للمشتري تملك المبيع مسلوب المنفعة إلى حين انقضاء مدة الإجارة ، ويكفي القدرة على التسليم كالمسلم فيه [٢]
٣. المعقود عليه في البيع غير المعقود عليه في الإجارة ، فالبيع على الرقبة والإجارة على المنفعه [٣]
٤. ليس في بيع العين المؤجرة إبطال حق المستأجر حيث يتسلمها بعد انتهاء مدة الإجارة وكل تصرف لا يبطل حق المستأجر لا يمنع أصله [٤]

أدلة أصحاب الرأي الثالث :

واستدل أصحاب الرأي الثالث القائل ببيع العين المؤجرة لغير المستأجر موقوف على إجازة المستأجر للبيع من المعقول على النحو الآتي :

. إبطال مقصود المستأجر؛لان مقصوده الانتفاع بمنفعة العين،والبيع يمنع ذلك[٥]
٢. نفوذ عقد البيع يلحق ضرراً بالمستأجِر فلا بد من إجازته [٦]
٣. المؤجر لا يقدر على التسليم إلا بإجازة المستأجر ؛لان المؤجر ألزم نفسه بعدم التصرف بالمستأجر حتى انتهاء مدة الإجارة[٧].
٤-.تقدم عقد الإجارة على عقد البيع وعقد الإجارة لازم[٨].

---

١. النووي / المجموع ، المجلد الخامس عشر ، ص ٨٧ ، الشربيني ، مغني المحتاج ، مجلد ثاني ، ص : ٣٦٠
٢. بن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص : ٢٧٤ ،أبي المحاسن عبدالواحد ابن إسماعيل الروياني ، بحر المذهب في فروع مذهب الإمام الشافعي ، تحقيق أحمد عزو ، دار إحياء الثراث العربي ، بيروت ج٨ ، ص ٢٧٥ .
٣. المرجع السابق ذاته ، ص : ٢٧٤
٤. المغربي ، مواهب الجليل ، مرجع سابق ، ص : ٤٠٨
٥. السرخسي / المبسوط ، ج ٢٢ ، ص : ٥٠
٦. المرجع السابق ، ج ٢٢ ، ص : ١٥٤
٧. المرجع السابق ، ج ٢٢ ، ص : ١٥٤ ، ج ١٦ ، ص : ٣
٨. المرجع السابق ، ج ١٥ ، ص : ١٧٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المناقشة والترجيح :

بعد النظر في أدلة الفقهاء في مسالة بيع العين المؤجرة لغير المستأجر نجد أن الفقهاء القائلين بعدم صحة البيع أو أن البيع موقوف على إجازة المستأجر قد استندوا على أمرين :

الأول : أن يد المستأجر تحول دون تسليم المبيع للمشتري وبالتالي تمنع صحة البيع كما في بيع المغصوب من غير الغاصب[١].

الثاني :أن في بيع المؤجر إبطال مقصوده المستأجِر لأن مقصوده الانتفاع بمنفعة العين ، وذهاب العين التي فيها المنفعة ذهاب لتلك المنفعة[٢] .

هذا ما ذهب إليه أبو حنيفة[٣] ومحمد بن الحسن من الحنفية [٤]وقول للشافعي[٥]، ولكن روى عن أبي يوسف[٦] من الحنفية أن ليس للمستأجر نقض البيع والإجارة كالعيب ،فإن كان المشتري عالمًا بها وقت الشراء وقعت الإجارة لازمة ، وان لم يكن عالما بها فهو بالخيار إن شاء رد البيع لأجل العيب وهو الإجارة ، وان شاء مضاه وعلى هذا المذهب[٧].

---

١. النووي ، المجموع ، ج ١٥، ص: ٨٧، الشربيني،مغني المحتاج ،مجلد ثاني،ص : ٣٦٠

٢. السرخسي ، المبسوط ، ج ٢٢ ، ص : ٥٠

٣. أبو حنيفة ، النعمان بن ثابت ، الكوفي ، ولد سنة ٨٠ هـ ، لقب بالامام الأعظم ، كان فقيهاً ، مجتهداً ، وهو أحد الأئمة عند أهل السنة ، ويعتبر عمدة أهل السنة ، وكان قوي الحجة ، من أحسن الناس منطقاً ، توفي في بغداد ١٥٠ هـ ، خير الدين الزركلي ، الأعلام ، ط٦ ، دار العلم للملاين ، بيروت ، ١٩٨٤م ، ج٨ ، ص ص ٣٦ – ٣٧ .

٤. ومحمد ابن الحسن هو : محمد ابن الحسن الشيباني الحنفي ، ولد بواسط ، صحب أبو حنيفه وأخذ عنه الفقه ثم عن أبي يوسف ، برع في العربية والنحو والحساب ، قال الشافعي : " ما رأيت رجلاً أعلم بالحلال والحرام والعلل والناسخ والمنسوخ من الشيباني ، ولي القضاء بالري وتوفي بها سنة ١٧٨ هـ ، الجواهر المضية ، ج٣ ، ص ص ١٢٣ – ١٢٦ .

٥. الشافعي : هو محمد ابن إدريس ابن العباس الهاشمي القرشي ، أحد الأئمة الأربعة ، ولد في غزة ، ١٥٠ هـ ، ذهب الى مكة وهو ابن سنتين ، أفتى وهو ابن عشرين سنة ، من تصانيفه كتابه المشهور الأم ، توفي بالقاهرة ، ٢٠٤هـ ، الزركلي ، الأعلام ، ج٦، ص ٢٦.

٦. أبو يوسف هو : يعقوب ابن إبراهيم ابن حبيب الأنصاري ، صاحب أبي حنيفة وتلميذه ، تفقه على يديه وسمع من عطاء السائب ، كان فقيهاً عالماً من حفاظ الحديث ، ولد بالكوفة ، سنة ١١٣هـ وغلب عليه الرأي وللي القضاء في بغداد وفي زمن المهدي والهادي ، وهو أول من دعي قاضي القضاة ، وأول من وضع الكتب في أصول الفقه على المذهب الحنفي ، من كتبه : الخراج والإرشاد ، مات سنة ١٨٢ ، الزركلي ، الأعلام ، ج٨ ، ص ١٩٣ ، محمد القرشي ، الجواهر المضية ، ج٣ ، ص ص ٦١١-٦١٣ .

٧. الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص : ٤٠٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وروى عن الشافعي رضي الله عنه في هذه المسالة ما نصه " وان اجر عينًا ثم باعها من غير المستأجر ففيه قولان : احدهما أن البيع باطل لان يد المستأجر تحول دونه فلم يصح البيع كبيع المغصوب من غير الغاصب والمرهون من غير المرتهن، والثاني يصح لأنه عقد على المنفعه فلم يمنع صحة البيع كما لو زوج أمته ثم باعها "[١].

على أن الأظهر في مذهب الشافعية هو القول الثاني الذي يصح فيه بيع العين المؤجرة لغير المستأجر لان ثبوت العقد على المنفعة لا يمنع من بيع الرقبة كالأمة المزوجة ، فان كان المشتري عالما بالإجارة فلا خيار له والأجر للبائع لأنه قد ملكها بعقده ، وان كان غير عالم بها فله الخيار بين نقض البيع أو إمضائه[٢].

من هنا يتبين اتفاق فقهاء الحنفية والشافعية على جواز بيع العين المؤجرة إذا علم المشتري بان العين مؤجرة[٣].

هذا من جانب ومن جانب آخر أن يد المستأجر تقع على المنافع والبيع يتم على الرقبة فلا يمنع بثبوت اليد على احدهما من تسليم الآخر[٤] .

حتى لو تأخر تسليم المبيع فان المشتري يملك المبيع مسلوب المنفعة إلى انتهاء مدة عقد الإجارة ،ويكفي القدرة على التسليم كمن اشترى عينا في مكان بعيده فانه لا يستحق أن يتسلمها إلا بعد مضي مدة عليه إحضارها وقتها كالمسلّم إلى وقت لا يستحق تسليم المسلم فيه إلا في وقته[٥].

أما بالنسبة لمسألة إجازة المستأجر للبيع لعدم قدرة المؤجر على تسليم المبيع فيرد على ذلك إن تسليم المبيع ممكنا بعد انقضاء مدة عقد الإجارة فيملك المشتري العين مسلوبة المنفعة لحين انقضاء الإجارة هذا من جانب ، ومن جانب آخر ، فان المستأجر لا يملك رقبة العين

---

١. **النووي** ، المجموع ، ج ١٥ ، ص : ٨٧ .
٢. **الشربيني** ، مغني المحتاج ، مجلد ثاني ، ص : ٣٦٠
٣. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص : ٢٠٧، النووي ، المجموع ، مرجع سابق ، ج ١٥ ، ص : ٨٩
٤. **بن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص : ٢٧٤
٥. المرجع السابق ذاته ،ص ٢٧٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المؤجرة وإنما يملك منفعة العين ، وهذه المنفعة هي المقصودة من عقد الإجارة وليس رقبة العين ،فالبيع يتم بين البائع والمشتري بإيجاب وقبول ليس للمستأجر فيه أي دور،فكيف يطلب إجازته.[١]

وقد ذكر ذلك الإمام الكاساني ، فقال ما نصه " ولنا أن البائع غير قادر على تسليمه يتعلق حق المستأجر به وحق الإنسان يجب صيانته عن الإبطال ما أمكن ، وأمكن ها هنا بالتوقيف في حقه فقلنا بالجواز في حقه المشتري وبالتوقف في حق المستأجر ، صيانة للحقين ، ومراعاة للجانبين" [٢].

الرأي المختار :

بعد هذا الاستعراض لأدلة الفقهاء في مسالة بيع العين المؤجرة لغير المستأجر يتبين أن رأي الفقهاء القائلين بجواز بيع العين المؤجرة هو الأولى بالترجيح وذلك للأسباب الآتية :

١. الآية الكريمة **(واحل الله البيع)**[٣] وتدل صراحةً على حل البيع ما لم يصحب ذلك مانع شرعي[٤]، فالبيع يتم بين البائع والمشتري بإيجاب وقبول ليس للمستأجر تأثير في محل العقد ونفاذه[٥].

٢. يمكن تسليم منفعة العين إلى المشتري بعد انتهاء مدة عقد الإجارة، ما دام ذلك متفق عليه عند انعقاد العقد ، لا سيما أن تأجيل الانتفاع بمنفعة الرقبة أمر مؤقتا ومن المقرر عند عامة أهل الفقه مشروعية تأجيل احد البدلين في عقد البيع[٦].

٣. ثبوت العقد على المنفعة لا يمنع من بيع الرقبة لا سيما أن الإجارة تمليك للمنفعة لا للرقبة ، والبيع تمليك للرقبة أصلا والمنفعة تبعا وتأجيل لانتفاع لمنفعة الرقبة ليس فيه محضور شرعي[٧].

---

١. الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ص: ٢٠٧ – ٢٠٨ .
٢. المرجع السابق ذاته ، ج٤ ، ص ص : ٢٠٧ – ٢٠٨ .
٣. سورة البقرة آية : ٢٧٥.
٤. الجصاص،إحكام القران للجصاص ، ج٢ ،ص ١٨٩.
٥. **سانو** " صكوك الإجارة " ، ج ٤ ، ص : ٩٥
٦. بن قدامه ، **المغنى** ،ج ٥ ، ص : ٢٧٤ ، قطب سانو" صكوك الإجارة " ، ص : ٩٥
٧. **النووي** ، المجموع ، مجلد الخامس عشر ، ص ٨٧.

٤. اتفاق الفقهاء على جواز بيع العين المؤجرة للمشتري إذا علم بان العين المؤجرة قبل عقد البيع[١].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن هنا فان تداول صكوك التأجير للأعيان المؤجرة بالبيع والشراء من خلال الأسواق المالية الإسلامية يعد أمرًا مشروعا لا سيما أن هذه الصكوك تمثل ملكية أعيان حقيقة مؤجرة[٢].

---

١. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص : ٢٠٧ ، النووي ، المجموع ، ج ٥ ، ص : ٨٩ ، المغربي ، مواهب الجليل ، ص ٤٠٨ ، بن قدامه ، المغنى ، ، ج ٥ ، ص : ٢٧٤ ، يحيى بن محمد بن هبيرة ، الإفصاح عن معاني الصحاح في الفقه على المذاهب الأربع ، تحقيق محمد حسن ، ط.١ ، ج٢ ، دار الكتب العلمية– بيروت ١٤١٧هـ ، ص ٤٣٠ .

٢. **سانو**" صكوك الإجارة " ٤ ، ص : ٩٧

الفرع الثاني : حكم بيع العين المؤجرة للمستأجر :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أجاز الفقهاء بيع العين المؤجرة من مستأجرها ، فقد جاء في المذهب الحنفي : يجوز بيع العين المستأجرة من مستأجرها[١].

المذهب المالكي : يجوز بيع العين المستأجرة من مستأجرها وغيره[٢].

المذهب الشافعي : يصح بيع العين المستأجرة قبل انقضاء مدة الإجارة للمستأجر لأنها بيده من غير حائل فأشبه بيع المغصوب من الغاصب[٣].

المذهب الحنبلي : فقد ذكر ابن قدامه ما نصه " إذا اجر عينا ثم باعها صح البيع ، نص عليه احمد سواء باعها للمستأجر أو غيره "[٤].

المذهب الظاهري : البيع يقطع الإجارة وينعقد البيع صحيحا وتبطل الإجارة[٥].

المذهب الأمامي : " ولو تعقبها البيع(أي الإجارة) لم تبطل لعدم المنافاة [٦].

١- محمد أمين ابن عابدين ، حاشية رد المتار على الدرّ المختار ، شرح تنوير الأبصار ، دار الفكر ، بيروت ١٩٩٢ ،ج٥ ، ص١١١

٢- المغربي ، مواهب الجليل ، ج ٥ ، ص ٤٠٨.

٣- النووي ، المجموع ، ج ١٥ ، ص ٨٧ .

٤- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤.

٥- ابن حزم ، المحلى ، ج ٨ ، ص ص ١٨٤-١٨٧.

٦. الجبعي ، الروضة البهية ، ج٤ ، ص ٣٢٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : حكم بطلان عقد الإجارة عند بيع العين المؤجرة :

عند إصدار هذا النوع من صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو الموعود باستئجارها وخلال عملية تداولها في الأسواق المالية الإسلامية بالبيع والشراء فان هذه الصكوك تمثل أعيان مؤجرة وقد اختلف أهل العلم في مدى بطلان عقد الإجارة بمجرد انعقاد عقد البيع عليها[١].
وسنناقش هذه المسألة على النحو الآتي :

الفرع الأول : حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة للمستأجر .
الفرع الثاني :حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة لغير المستأجر .

الفرع الأول : حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة للمستأجر .

اختلف الفقهاء في بطلان عقد الإجارة بمجرد بيع العين المؤجرة على النحو الآتي :

الرأي الأول : لا تبطل الإجارة وبه قال:الحنفية [٢] ،والمالكية[٣] ،والشافعية[٤] والحنابلة ، [٥] والزيدية [٦] ،والإمامية[٧] .

الرأي الثاني : تبطل الإجارة في ما بقي من المدة وهو قول للشافعية[٨] و قول للحنابلة [٩] .

١- قطب سانو " صكوك الإجارة " ، ص ٨٧
٢- الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ٢٠٧
٣- مواهب المغربي ، مواهب الجليل ، ج ٥ ، ص ٤٠٨
٤- الشربيني ، مغني المحتاج ، ج ٢ ، ص ٣٦٠
٥- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤
٦- الصنعاني ، التاج المذهب لإحكام المذهب ، ج ٣ ، ص ٦٨
٧- الجبعي ، الروضة البهية ، ، ج٤ ، ص٣٢٩ .
٨- الشربيني ، مغني المحتاج ، ج ٢ ، ص ٣٦٠
٩- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة أصحاب الرأي الأول :

استدل أصحاب الرأي الأول على ما ذهبوا إليه من القول بعدم بطلان الإجارة بما يأتي :

أولاً :من القران الكريم : قوله تعالى : { وأوفوا بالعقود }[١].

وجه الدلالة:

وفي هذه الآية وجوب الوفاء بعقد الإجارة لأنه من العقود التي أمر الله بالوفاء بها[٢].

ثانياً :واستدلوا من المعقول بما يأتي :

١. عقد الإجارة لازم لا ينفسخ إلا بما تنفسخ به العقود اللازمة من حيث وجود العيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة[٣].
٢. ثبوت العقد على المنفعة لا يمنع من بيع الرقبة كالأمة المزوجة فان نكاحها لا يبطل إذا بيعت[٤].
٣. المعقود عليه في الإجارة غير المعقود عليه في البيع فالإجارة على المنفعة والبيع على العين[٥].
٤. ليس في بيع العين إبطال حق المستأجر وإنما يتسلم المشتري المبيع حيث انقضاء مدة الإجارة[٦].
٥. الملك لا ينافي الإجارة ، ولهذا يستأجر ملكه من المستأجر[٧].
٦. الإجارة عقد معاوضة كالبيع فلا ينفسخ أصله ببيع العين أو الرقبة[٨].
٧. تملك منفعة العين بعقد ثم تملك الرقبة أو العين بعقد أخر كمن يملك الثمرة بعقد ثم يملك الأصل بعقد آخر[٩].

١-سورة المائدة ، آية رقم :(١)
٢-أبو عبد الله محمد بن احمد القرطبي ، تفسير القرطبي ، ج٦ ، ص ٣٢ دار الشعب ، القاهرة .
٣- ابن رشد ، بداية المجتهد ، ج ١ ، ص ٢٢٩
٤- النووي ، المجموع ، ج ١٥ ، ص ٨٧
٥- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤
٦- المغربي ، مواهب الجليل ، ج ٥ ، ص ٤٠٨
٧- الشربيني ، مغني المحتاج ، ج ٢ ، ص ٣٦٠
٨- ابن رشد ، بداية المجتهد ، ، ج ١ ، ص ٢٣٠
٩- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة اصطحاب الرأي الثاني:

استدل أصحاب الرأي الثاني على ما ذهبوا إليه من القول ببطلان الإجارة في ما بقي من المدة من المعقول بما يأتي :

١. الإجارة عقد على منفعة العين ، وبالبيع بطل ملك العاقد للعين ، فتبطل الإجارة كالنكاح فانه لو تزوج امة ثم اشتراها بطل نكاحه[١].
٢. إذا ملك المستأجر العين أو الرقبة فان المنافع تحدث على ملكه فلا تستوفى الإجارة[٢].
٣. بالبيع يخرج الملك من مالكه وإذا خرج بطل عقده فيه فتبطل الإجارة لخروج العين أو الرقبة من ملك المؤجر (البائع)[٣].

المناقشة والترجيح

بعد النظر في رأي الفقهاء في مسألة بطلان عقد الإجارة بمجرد انعقاد عقد البيع بين المؤجر (البائع) والمستأجر (المشتري) نجد أن أصحاب الرأي الأول القائل بعدم بطلان عقد الإجارة يرون أن عقد الإجارة عقد لازم يجب الوفاء به وانه عقد خاص بمنفعة العين أو الرقبة وليس ملكا للعين أو الرقبة ومن هنا فان البيع يقع على العين أو الرقبة بعقد آخر غير الذي تم لملك المنفعة كمن يملك الثمرة بعقد ثم يملك الرقبة بعقد آخر فدل على أن ملك المنفعة لا ينافي العقد على الرقبة[٤].

وقد أكد ذلك الإمام الرملي فقال ما نصه : " ولا تنفسخ الإجارة في الأصح لورودها على المنفعة والملك على الرقبة فلا منافاة "[٥].

١- الشربيني، مغني المحتاج ،ج ٢،ص ٣٦٠، ابن قدامه، المغني، مرجع سابق ، ج ٥ ، ص ٢٧٤.
٢- الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، ج ٥ ، ص ص ٣٢٨-٣٢٩
٣- ابن حزم ، المحلى ، ص ص ١٨٤-١٨٧
٤- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤
٥- الرملي ، نهاية المحتاج لشرح المنهاج ، ج ٥ ، ص ٣٢٨

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فثبوت العقد على المنفعة لا يمنع العقد على الرقبة كما لو استأجر المالك العين المستأجرة من مستأجرها، وكذلك لو أجر الموصى له بالمنفعة مالك الرقبة[١].

وأما أصحاب الرأي الثاني القائلين ببطلان الإجارة بمجرد بيع العين المؤجرة فإنهم يرون انه بمجرد بيع العين يبطل ملك العاقد (البائع) للعين ، ويقول ابن قدامه ما نصه : " تبطل الإجارة في ما بقي من المدة لأنه عقد على منفعة العين فبطل بملك العاقد الرقبة كما لو تزوج امة ثم اشتراها بطل نكاحه ولان ملك الرقبة يمنع ابتداء الإجارة فمنع استدامتها كالنكاح"[٢].

وعليه فانه يسقط عن المشتري الأجر في ما بقي من مدة الإجارة كما لو بطلت بتلف العين وان كان المؤجر قد قبض الأجر كله حسب عليه باقي الأجر من الثمن[٣].

لكن الإمام الرملي رفض قياس ابن قدامه للإجارة على النكاح وقال ما نصه : " إنما ينتقل إلى المشتري ما كان للبائع ،والبائع كان يملك المنفعة بخلاف النكاح فان السيد يملك منفعة بضع الأمة المزوجة بدليل إنها لو وطئت بشبهة كان المهر للسيد لا للزوج"[٤].

١- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤

٢- المرجع السابق نفسه

٣- المرجع السابق نفسه

٤- الرملي ، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج ، ج ٥ ، ص ٣٢٢

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الرأي المختار :

وبعد مناقشة هاذين الرأيين ودليل كل واحد منهم في مدى انفساخ عقد الإجارة وعدم انفساخه فان الرأي الأولى بالترجيح والاعتبار هو الرأي الأول القائل : بعدم انفساخ عقد الإجارة قبل نهايته للأسباب الآتية:

١- عقد الإجارة لازم لا ينفسخ بالبيع ولا سيما أن البيع لدى كثير من أهل العلم من الأمور التي لا تفسخ عقد الإجارة أو تبطله[١].

٢- عقد الإجارة سابق لعقد البيع فلا يبطله[٢].

٣- إن المعقود عليه في الإجارة غير المعقود عليه في البيع[٣].

٤- ليس في البيع إبطال مقصود المستأجر لأنه ملك المنفعة بعقد ثم ملك الرقبة بعقد آخر كمن يملك الثمرة بعقد ثم يملك الأصل بعقد آخر[٤].

صكوك التأجير للأعيان المؤجرة إذا بيعت للمستأجر وبطلان الإجارة

مسالة انفساخ عقد الإجارة وعدم انفساخها من الأمور المهمة في هذا النوع من صكوك التأجير لأنها تطرح في الأسواق المالية الإسلامية للبيع والشراء وقد يشتريها المستأجر كغيره من المشترين وقد يقع نزاع وخلاف بين المؤجر والمستأجر على قضية انفساخ عقد الإجارة أو عدم انفساخه والمخرج من ذلك أن المؤجر يشترط في حال شراء الصكوك من قبل المستأجر تأجيل تسليم العين إليه لحين انتهاء مدة عقد الإجارة أو يشترط المستأجر على البائع تسليم المبيع إليه حالا[٥].

١- ابن رشد ، بداية المجتهد ، ج ١ ، ص ص ٢٢٩-٢٣٠
٢- قطب سانو " صكوك الإجارة " ، ص ٨٩
٣- ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٤
٤- المرجع السابق ذاته ، ص ٢٧٤ .
٥- قطب سانو " صكوك الإجارة " ، ص ٨٩

وإما إذا لم يتضمن عقد البيع هذا الشرط أي تسليم المبيع (العين) في الحال كما ذكرنا سابقا أو اشترط البائع (المؤجر) على المشتري تأجيل التسليم إلى انتهاء مدة عقد الإجارة فان الإجارة لا

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تبطل بشراء المستأجر للمبيع وعليه فان الجهات والمؤسسات المالية التي تصدر صكوك التأجير وتجنبا لوقوع النزاع والاختلاف بين المؤجر والمستأجر في حالة شراء المستأجر للعين المؤجرة أن تنظم ضابطًا شرعيا ينص على أن عقد الإجارة ينفسخ ويبطل في حال قيام المستأجر بشراء العين المؤجرة أو ينص على عدم بطلان عقد الإجارة حتى انتهاء مدة الإجارة[١].

ويقول في ذلك سانو ما نصه : " ذلك لان العقد شريعة المتعاقدين ولان أيا من الشرطين المشار إليهما لا ينافي مقتضى العقد ولا يتعارض مع مقصود العقد ولا يخالف أمر الله ولا أمر رسوله صلى الله عليه وسلم فيصح الاعتداد به في حال اشتراط أيًا منهما في العقد "[٢].

---

١. سانو "صكوك الإجارة".ص٨٩

٢. ـ المرجع السابق ذاته ، ص٨٩ .

الفرع الثاني : حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة لغير المستأجر :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ذهب جميع الفقهاء إلى عدم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة لغير المستأجر ما عدا الظاهرية على النحو الآتي :

الرأي الأول : لا تبطل الإجارة، وبه قال: الحنفية[١]،و المالكية[٢]،والشافعية[٣] ،و الحنابلة[٤] والزيدية[٥] ،والأمامية [٦]،والاباضية أهلها[٧].

الرأي الثاني : تبطل الإجارة وبه قال: ابن حزم الظاهري[٨].

استدل أصحاب الرأي الأول القائل بنفس الأدلة التي اعتمد عليها أصحاب الرأي الأول في عدم بطلان الإجارة إذا بيعت للمستأجر، ومنها :

١- عقد الإجارة لازم لا ينفسخ بالبيع ولا سيما أن البيع لدى كثير من أهل العلم من الأمور التي لا تفسخ عقد الإجارة أو تبطله .
٢- عقد الإجارة سابق لعقد البيع فلا يبطله
٣- إن المعقود عليه في الإجارة غير المعقود عليه في البيع
٤- ليس في البيع إبطال مقصود المستأجر لأنه ملك المنفعة بعقد ثم ملك الرقبة بعقد آخر كمن يملك الثمرة بعقد ثم يملك الأصل بعقد آخر [٩].

---

١. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٤،ص. ٢٠٧
٢. القرطبي ، بداية المجتهد ،ج١ ، ص. ٢٢٩
٣. النووي ، المجموع ، ج١٥، ص. ٨٧
٤. بن قدامه ، المغنى ، ج٥ ، ص.٢٧٤
٥. الصنعاني ، التاج المذهب لأحكام المذهب ، ج٣ ، ص.٦٨
٦. الجبعي الروضة البهية ، ، ج٤ ، ص٣٢٩ .
٧. اطفيش، شرح النيل وشفاء العليل ، ج١/١٠ ، ص ص ١٤٦-١٤٧ .
٨. ابن حزم / المحلى ، ج٨ ، ص١٨٧ .
٩. انظر صفحة رقم من الرسالة :٥٢

أدلة صاحب الرأي الثاني:

استدل ابن حزم على بطلان الإجارة من القرآن الكريم والسنة النبوية على النحو الآتي :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من القرآن الكريم :

١-قوله تعالى (ولا تكسب كل نفس إلا عليها)[١].

وجه الدلالة :

هذه الآية فيها دلالة على امتناع تصرف أحد على غيره ، امتناع تصرف أحد على غيره لإخبار المولى عز وجل إن أحكام أفعال كل نفس متعلقة بها دون غيرها،ولا يجوز تصرفه على غيره. [٢].

وعدم بطلان الإجارة يخالف هذه الآية ؛ لأن بقاء عقد الإجارة يعني أن البائع (المؤجر) الذي فقد ملك العين بالبيع وبطل عقده فيه، قد نفذ عقده في مال غيره ،(أي مال المشتري) فتبطل الإجارة لمخالفة هذا النص القرآني[٣].

٢-من السنة : قوله صلى الله عليه وسلم (إن دماءكم وأموالكم عليكم حرام)[٤].

وجه الدلالة:

فيه دلالة واضحة على حرمة أكل أموال الناس بالباطل ودون الحق،بل والتشديد والتأكيد على تحريمه[٥].

وعدم بطلان الإجارة يعني إباحة منفعة العين للمستأجر بدون حق وذلك لأننا أبحنا مال ما لم يعقد معه عقداً قط ومنعنا صاحب الحق من حقه وهو المشتري ، وهذا حرام ومنهى عنه بدليل الحديث السابق ، لأن البيع قد قطع عقد المستأجر وإبطل الإجارة ، فلا يحل له منافع حادثة في ملك غير مؤجره[٦].

---

١. سورة الأنعام ،من الآية رقم (١٦٤)
٢. الجصاص،إحكام القران للجصاص،ج٤،ص٢٠٠، محمد بن جرير الطبري،تفسير الطبري،دار الفكر،بيروت،ج٢٣،ص٢٨
٣. ابن حزم ، المحلى ، ج٨ ، ص ١٨٥ ..
٤. محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري ،صحيح البخاري ،تحقيق ،مصطفى البغا ،ط٣،دار ابن كثير،اليمامة،بيروت،١٩٨٧،ج٣٣٩.
٥. ابو زكريا يحيى بن شرف النووي،شرح النووي على صحيح مسلم ط٢،،دار إحياء التراث العربي ،بيروت،ج٨،ص١٨٢
٦. ابن حزم ، المحلى ، ج٨ ، ص ص ١٨٥-١٨

المناقشة والترجيح :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بعد النظر في أدلة الفريقين في مسألة انفساخ عقد الإجارة وعدم انفساخها نجد أن أصحاب الرأي الأول من جمهور الفقهاء يقولون بعدم بطلان عقد الإجارة وذلك لأن عقد الإجارة من العقود اللازمة التي يجب الوفاء بها لقوله تعالى :(وأوفوا بالعقود)[١]، كما أن لا يجوز إلحاق الأذى بالمستأجر الذي تترتب عليه حقوق والتزامات بسبب عقد الإجارة،[٢]، والنبي الكريم يقول في الحديث الشريف : (لاضرر ولا ضرار)[٣].

وجه الدلالة :

النهي عن إلحاق الضرر والأذى بالآخرين كإنقاص شيئًا من حقه ،[٤] وفي فسخ عقد الإيجار ضرر على المستأجر، لا ترضى به الشريعة[٥].

ولكن يرى هذا الفريق استمرار عقد الإجارة بحيث لا يلحق ضرر بالمستأجر ، كما أن الأجرة تكون للمشتري حتى انتهاء عقد الإجارة، وقد ذكر الحنابلة ذلك فقالوا : " والأجرة من الشراء له (أي للمشتري)"[٦] وبذلك لا يبطل حق المستأجر في الحصول على منفعة العين ، وقد ذكر ذلك صاحب الذخيرة وقال ما نصه : إن بيع الدار المستأجرة من المستأجر لا يوجب الفسخ ، ويستوفي المباع المنافع بحكم الإجارة، ومن غيره يصح أيضاً وتستمر الإجارة إلى آخر المدة "[٧].

لهذا يرى أصحاب هذا الرأي بقاء الإجارة إلى آخر المدة حتى لا يحرم المستأجر من منافع العين[٨].

في حين إن ابن حزم يرى أن البيع قد خرج الملك عن مالكه،وإذا خرج عن ملكة بطل عقده

---

١. سورة المائدة اية رقم (١)
٢. القرطبي ، تفسير القرطبي ، ج٦ ، ص ٣٢ .
٣. أحمد ابن حنبل ، المسند ، ط٢ ، تحقيق شعيب الأرناؤوط ، مؤسسة الرسالة،بيروت،١٤٢٠ هـ قال عنه الأرناؤوط حديث حسن ، ج١ ، ص ٣١٣ .
٤. محمد بن عبد الباقي بن يويسف الزرقاني، شرح الزرقاني،ط١،دارالكتب العلمية،بيروت،١٤١١ هـ،ج٤، ص٤٠
٥. قطب سانوا (صكوك الاجارة) مرجع سابق ، ص.٩٦
٦. منصور ابن يونس البهوتي ، شرح منتهى الارادات ، المطبعة السلفية، المدينة المنورة(د.ت) ، ج٢، ص.٢٧٦
٧. شهاب الدين أحمد بن دريس القرافي– الذخيره محمد بوخبزه دار العرب الاسلامي/ بيروت ١٩٩٤،ج٢، ص.٥٤٠
٨. الكاساني ، بدائع الصنائع ج٤، ص٢٠٧، المغربي، مواهب الجليل، ج٥ ، ص.٤٠٨والشربيين/ مغنى المحتاج، ج٢، ص٣٦٠، ابن قدامه المغنى ،ج٥ ، ص.٢٧٤ الصنعاني ، التاج المذهب لأحكام المذهب ، ج٣ ،ص.٦٨، الجبعي ، الروضة البهية ، ج ٤ ،ص ص ٣٢٩– ١٣٠ اطفيش ، شرح النيل وشفاء العليل ، ج١٠ /١ ، ص ص ١٤٦– ١٤٧ .

فيه إذ لا حكم له في مال غيره ، ولا يحل للمستأجر منافع حادثة في ملك غير مؤاجرة لأنها بغير إذنه وإرادته[١].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما انه يرى أن إباحة البيع متقدم وأوثق من عقد الإجارة ويقول في ذلك "كتاب الله أحق وشرط الله أوثق فصح يقيناً أن شرطهما في عقد الإجارة لا يمنع ما في كتاب الله تعالى من إباحة البيع"[٢] .

فالقول باللزوم عقد الإجارة ليس أولى من إباحة البيع لأن شرط الله تعالى في إباحة متقدم وأوثق من لزوم عقد الإجارة ، لان عقد الإجارة يكون على جواز ما في كتاب الله تعالى لا على المنع منه ومخالفته[٣].

لهذا يرى ابن حزم أن إباحة البيع مطلقة في كل الأحوال متى شاء مالك العين،مستنداً على نص الآية الكريمة في إباحة البيع ، (واحل الله البيع)(٤)، وان شرط تمام مده الإجارة ليس في كتاب الله فهو باطل وان كان مائة شروط[٥].

الرأي المختار :

بعد مناقشة أدلة الفريق تبينَ رأي جمهور الفقهاء القائل بعدم بطلان الإجارة هو الأولى بالترجيح والاعتبار للأسباب الآتية :

١. لقوله تعالى : (وأوفوا بالعقود)[٦] وفي هذه الآية الكريمة نص واضح بالوفاء في العقود وعقد الإجارة من العقود اللازمة التي يجب الوفاء بها[٧].

٢. قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)[٨]وفي منع الإجارة إلحاق الضرر بالمستأجر الذي تترتب عليه حقوق والتزامات للآخرين[٩].

---

١. ابن حزم ، المحلى ، ج٨ ،ص.١٨٥
٢. المرجع السابق ذاته ، ج٨ ،ص.١٨٦ .
٣. المرجع السابق ذاته / ص ص ١٨٥-١٨٦ .
٤. سورة البقرة آية رقم (٢٧٥)
٥. ابن حزم ، المحلى ، ج٨، ص.١٨٦ .
٦. سورة المائدة ، آية رقم (١)
٧. سانو ،"صكوك الإجارة" ، ص٩٦
٨. المرجع السابق ذاته ، ص.٩٦
٩. المرجع السابق ذاته ، ص ٩٦ .

٣. بيع العين المؤجرة ليس فيه إبطال لحق المستأجِر ولاسيما أن المستأجِر يستوفي المنافع بعد انتقالها إلى المشتري الجديد[١].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤. وأما بالنسبة لقول ابن حزم بإباحة البيع في أي وقت بنص الآية الكريمة (واحل الله البيع)[٢] وإنها متقدمة على شرط إتمام مدة عقد الإجارة [٣] ، فان إباحة البيع التي أرادها الله تبارك وتعالى تشمل كل بيع لا يصحبه مانع شرعي ، فيبقى على الأصل وهو الحل والإباحة ، ولا خلاف بين أهل العلم أن هذه الآية وان كان مخرجها العموم فقد أريد بها الخصوص لان النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بعض البيوع ، وان دل ذلك على شيء فانه يدل على أن الله أراد بما أحل من البيوع ما لم يدل على تحريمه على لسان نبيه صلى الله عليه وسلم[٤].

وفي فسخ عقد الإجارة مخالفة لقوله تعالى : (وأوفوا بالعهود)[٥]، وهذا نص واضح في الوفاء بالعقود كما أن العقد شريعة المتعاقدين ما لم يخالف أمر الله تبارك وتعالى وأمر الرسول صلى الله عليه وسلم ، وكذلك في فسخ عقد الإجارة ضرر على المستأجر الذي ترتب عليه حقوق والتزامات وهذا مخالف لحديث النبي علية السلام : (لا ضرر ولا ضرار)[٦].

مسألة بطلان الإجارة من الأمور المهمة في هذا النوع من صكوك التأجير فهذه الصكوك تطرح في الأسواق المالية الإسلامية للتداول في البيع والشراء وقد يشتريها غير المستأجر فيقع الخلاف والنزاع بين المتعاقدين بالنسبة إلى انتهاء مدة عقد الإجارة عند بيع العين المؤجرة ، ولكن خروجاً من هذا الخلاف يمكن أن يتضمن

---

١. المغربي ، مواهب الجليل، ج ٥ ، ص.٤٠٨،الشربيي،مغني المحتاج ، ج٢،ص.٣٦٠

٢. سورة البقرة آية رقم ٢٧٥ .

٣. ابن حزم ،المحلى ، ج٨ ، ص.١٨٦

٤ الجصاص ،إحكام القران للجصاص،ج٢،ص.١٨٩

٥. سورة المائدة آية رقم (١).

٦. الزرقاني، شرح الزرقاني،ج٤، ص٤٠.

عقد البيع شرط إبقاء الإجارة إلى نهاية مدتها ، وشرطاً آخر يؤكد حق مالك العين ببيعها لمن يشاء وقبول المستأجر انتقال عقده- بكل شروطه إلى المشتري الجديد[١].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

١. قحف ، سندات، الإجارة والأعيان المؤجرة ، مرجع سابق، ص٢٠.

المطلب الثالث: إجارة المشاع:

التعريف بإجارة المشاع:

أولا :تعريف الإجارة لغة واصطلاحا :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الإجارة في اللغة:

الإجارة في اللغة مشتقة من الأجر ،وله معنيان ،الأول:الكراء والأجر على العمل ،والثاني الجبر[١].

الإجارة اصطلاحا:

"بيع منفعة معلومة بعوض معلوم دين أو عين" [٢].

ثانيا :تعريف المشاع لغة واصطلاحا:

المشاع في اللغة:

جاء في مختار الصحاح" شاع الخبر يشيع،ذاع ،وسهم مشاع غير مقسوم "،[٣] وفي القاموس المحيط :" شاع يشيع شيعا ومشاعا ومشاع غير مقسوم "[٤].

المشاع اصطلاحا:

لا يختلف معنى المشاع في الاصطلاح عن معناه اللغوي ،فيقال نصيب فلان شائع في هذه الدار أي ليس بمقسوم ولا معزول[٥].

تعريف أجارة المشاع:

يقصد بإجارة المشاع : أن تكون العين المعقود على منفعتها– أي المراد تأجيرها– مملوكة مشاعا لعدة أشخاص،[٦]

وقال النووي :" ولو قال أجرتك نصف الدابة إلى موضع كذا ، أو أجرتك الدابة لتركبها نصف

١– **أحمد بن فارس** ،معجم مقاييس اللغة،ص٦٠ .

٢– داماد افندي ،مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ،ج٥،ص٥١١ .

٣– الرازي ،مختار الصحاح ، ص٤٢٤.

٤–محمد بن يعقوب الفيروز أبادي ،القموس المحيط،مؤسسة الرسالة،ج١ ،ص٩٤٩

٥– ابن منظور ،لسان العرب ،ج٨،ص.١٩١

٦–قحف ،سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، ص٢١

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الطريق صح ويقتسمان بالزمان والمسافة وهذه إجارة المشاع[١].

وللفقهاء في مسالة إجارة المشاع ، رأيين على النحو الآتي:

الرأي الأول : تجوز إجارة المشاع ، وبه قال: أبو يوسف ومحمد من الحنفية[٢] ،و المالكية [٣] ، والشافعية[٤] ،وهو قول للحنابلة[٥] ،والظاهرية[٦] ،والزيدية[٧] ،والامامية[٨].

الرأي الثاني : لا تجوز إجارة المشاع إلا للشريك وبه قال : أبو حنيفه وزفر[٩] ، والحنابلة[١٠] .

---

١. **النووي** ، روضة الطالبين ، ج ٥ ، ص ١٨٤
٢. السرخسي ، المبسوط ، ج ١٦ ، ص ٣٢ ، الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ١٨٧
٣. القرطبي، بداية المجتهد ، ج ١ ، ص ٢٢٧
٤. النووي ، روضة الطالبين ، ط ٢ ، ج ٥ ، المكتب الإسلامي ، بيروت ١٤٠٥ هـ ، ص ١٨٤
٥. علاء الدين بن الحسن علي بن سليمان المرداوي ، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل احمد بن حنبل ، تحقيق محمد حامد الفقي ، ط ١ ، ج ٦ ، مطبعة السنة المحمدية ١٩٥٧ ، ص ٣٣
٦. ابن حزم ، المحلى ، ج ٨ ، ص ص ٢٠٠-٢٠١
٧. الصنعاني ، التاج المذهب لإحكام المذهب ، ج ٣ ، ص ٦٩
٨. الجبعي ، الروضة البهية ، ج ٤ ، ص ٣٣١ .
٩. الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ١٨٧.
١٠. المرداوي ، الإنصاف ، ج ٦ ، ص ٣٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة أصحاب الرأي الأول :

وقد استدل أصحاب الرأي الأول من المعقول على النحو الآتي :

١- الأجرة لا تجب لنفس العقد وإنما تجب لاستيفاء المنفعة والنصيب عند الاستيفاء معلوم[١].

٢- يمكن الانتفاع بالشيء المشاع بالمهاياة والتخلية وكذلك تسليمه[٢].

٣- قياس على بيع المشاع فيجوز إجارته فالإجارة احد نوعي البيع[٣].

٤- إجارة المشاع عقد في ملكه يجوز مع شريكه فيجوز مع غيره[٤].

٥- يمكن الاستيفاء بموافقة الشريك[٥].

٦- المهاياة جائزة استحساناً للحاجة إليه[٦].

أدلة أصحاب الرأي الثاني :

وقد استدل أصحاب الرأي الثاني من المعقول على النحو الآتي :

١. الإجارة عقد على المنافع وفي إجارة المشاع لا يقدر على الانتفاع بما استأجره لأنه غير معلوم[٧].

٢. المعقود عليه مجهول بجهالة النصيب في الشائع[٨].

٣. عدم القدرة على التسليم لاستيفاء المنفعة وما لا يتصور تسليمه ما يتصور إجارته[٩].

١.الكاساني ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ١٨٠.

٢.المرجع السابق ذاته ،ج٤، ص ٨٧ ، النووي ، روضة الطالبين ، ج ٥ ، ص ١٨٤.

٣.**الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ١٨٧ ، **النووي** ، روضة الطالبين ، ج ٥ ، ص ١٨٤ ، ابن قدامه ، المغني ، ج ٥ ، ص ٣٢٢

٤.**ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٣٢٢

٥.**الجبعي** ، الروضة البهية ، ج٤ ، ص٣٣١ .

٦.أبي الحسن ، علي ابن أبي بكر بن عبدالجليل الرشداني **المرغياني** ، الهداية شرح البداية ،ج٤ ، المكتبة الإسلامية ، (د.ت) ، ص ٥١

٧.**المرداوي** ، الإنصاف ، ج ٦ ، ص ٣٣

٨.**الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ١٨٠

٩.تقي الدين محمد بن احمد الحنبلي **بن النجار** ، منتهى إيرادات مع حاشية المنتهى لعثمان بن احمد بن سعيد النجدي ، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي ، ط ١ ، ج ٣ ، مؤسسة الرسالة ص ٨١ ، **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٤ ، ص ١٨٧ ، **المرداوي** ، الإنصاف ، ج ٦ ، ص ٣٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المناقشة والترجيح :

اختلاف الفقهاء في إجارة المشاع يدور حول إمكانية استيفاء المنفعة ومن هنا أجاز الفقهاء إجارة المشاع للشريك[١].

كما أن المشهور عند أبي حنيفه أن الشيوع الطارئ بعد عقد الإجارة لا يفسدها وهذا يعني انه لو تمت إجارة العين ثم بيعت من خلال الصكوك مشاعا فان ذلك لايفسد عقد الإجارة[٢].
مع أن أبا يوسف ومحمد من الحنفية يقولون بإمكانية استيفاء المنفعة بالتخلية والمهاياة لهذا أجازوا إجارة المشاع للشريك وغير الشريك لان ذلك عقد في ملكه يجوز مع الشريك ومع غيره كالبيع كما انه إذا فعله الشريكان معا جاز لأحدهما فعله في نصيبه[٣].

وعليه فانه يجوز تأجير المشاع إذا اجر الشركاء كلهم أو إذا كانت الإجارة للشريك كما أن الشيوع الطارئ بعد عقد الإجارة لا يفسدها، ومن هنا فان الرأي الأول أولى بالترجيح والاعتبار وقد ذكر ابن قدامه ما نصه " واختار أبو حفص العكبي جواز ذلك وقد اومأ إليه احمد وهو قول مالك والشافعي وأبي يوسف ومحمد،لأنه معلوم،يجوز بيعه فجازت إجارته كالمفرد ولأنه عقد في ملكه يجوز مع شريكه فجاز مع غيره كالبيع ،ولأنه يجوز إذا فعله الشريكان معا فجاز لأحدهما فعله في نصيبه مفردا"[٤].

وكما انه يمكن استيفاء المنفعة بالتخلية والمهاياة فقد ذكر النووي ما نصه:"ولو قال أجرتك نصف الدابة إلى موضع كذا ، أو أجرتك الدابة لتركبها نصف الطريق صح ويقتسمان بالزمان والمسافة وهذه إجارة المشاع ، وهي صحيحة كالبيع المشاع"[٥].

---

١. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٤ ، ص ١٨٤ .، ابن رشد القرطبي ، بداية المجتهد ، ج١ ، ص ٢٧٢ ، ابن قدامه ، المغني ، ج٥ ، ص٢٣٢ ، المرداوي ، الإنصاف ، مرجع سابق ، ج٦ ، ص٣٣ .
٢. علاء الدين **السمرقندي** ، تحفة الفقهاء ، ط.١ ، ج١ ، دار الكتب العلمية، بيروت ، ٨٤ ١٩ ، ص ٣٥٧ .
٣. المرجع السابق ذاته ، ج ١ ، ص ٣٧٥ ، **ابن قدامه** ، المغني ، ص ٣٢٢ .
٤. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٢٢
٥. **النووي** ، روضة الطالبين ، ج ٥ ، ص ١٨٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الرابع : بيع المشاع :

في هذا النوع من صكوك التأجير يتم بيع العين المؤجرة من خلال صكوك بحصص متساوية وشائعة بحيث يصبح حامل كل صك مالك لحصة شائعة للعين المؤجرة بحسب ما يملك من صكوك ولا بد من معرفة أراء الفقهاء في مسالة بيع المشاع حتى نصل إلى الحكم الشرعي المناسب لصكوك التأجير في هذا النوع من الصكوك .فقد اتفق الفقهاء على جواز بيع المشاع ولا يوجد خلاف يذكر بينهم في هذه المسالة[١] .

كما أن مجمع الفقه الإسلامي قد أجاز بيع الأسهم في الشركات وهو بيع مشاع وذلك بقراره رقم ٦٥ / ١/ ٧ بجده – ١٤١٢ هـ[٢].

تداول صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو الموعود باستئجارها :

بعد دراسة أقوال الفقهاء للمسائل التي تقوم عليه صكوك التأجير من حيث بيع العين المؤجرة وبيع المشاع وإجارته ومدى بطلان عقد الإجارة بمجرد انعقاد عقد البيع على العين المؤجرة وبينا أن الرأي المختار من أقوال الفقهاء جواز بيع العين المؤجر للمستأجر وغيره ، وكذلك جواز بيع المشاع وإجارته مع عدم بطلان عقد الإجارة بمجرد انعقاد عقد البيع على العين المؤجرة فان إصدار هذا النوع من صكوك التأجير وتداوله بالبيع والشراء من خلال الأسواق المالية الإسلامية يعد أمراً مشروعاً ولاسيما أن هذه الصكوك تمثل ملكية أعيان حقيقية[٣].

---

١. الدر المختار ،ط.٢ ، دار الفكر ، بيروت ، ١٣٨٦ **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج ٤ ، ص ص ١٨٧–١٨٨ ، ج ٦ ، ص ١٢٠ ، **محمد عرفة الدسوقي** ، حاشية الدسوقي ، تحقيق محمد عليش ، (د ، ط) ، ج ٣ ، دار الفكر ، بيروت (د، ت) ، ص ٥١١ ، **النووي** ، روضة الطالبين ، ج ٥ ، ص ١٨٤ ، **النووي** ، المجموع ، ج ٩ ، ص ٢٤٤ ، **ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٣٢٢ ، **المرداوي** ، الإنصاف، ج ٦،ص ٣٣ ، **ابن حزم** ، المحلى ، ج ٨ ، ص ص ٢٠٠–٢٠١

٢. قرار رقم ٧/١/٦٥ ، مجمع الفقه الإسلامي ، القرار الرابع ،مؤتمر السابع ،ج ١،ص ٧١٣

٣. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ، المعايير الشرعية ، ص ٢٩٦، القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٧٦ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة .

يتضمن هذا المبحث مطلبين :

المطلب الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة .

المطلب الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان الموصوفة في الذمة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني: صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة والموصوفة في الذمة .

المطلب الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة .

في هذا النوع من صكوك التأجير يقوم مالك منفعة عين موجودة بتأجيرها أو إعادة تأجيرها واستيفاء أجرتها من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين مملوكة لحملة الصكوك[١].

ولمعرفة الحكم الشرعي لهذا النوع من صكوك التأجير لا بد من معرفة أراء الفقهاء في مسالة تأجير العين المؤجرة إلى طرف ثالث ، وتناولهم لهذه المسألة من خلال دراسة الأمور الآتية:

الفرع الأول : تأجير المستأجَر.

الفرع الثاني : إيجار المستأجِر للعين المؤجرة بزيادة .

الفرع الثالث : إجارة المستأجَرَ للعين المؤجرةِ بعد استلامها و قبل استيفاء منفعتها .

الفرع الرابع : إجارة العين المستأجرة للمؤجر

الفرع الأول : تأجير المستأجر .

يقوم المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى طرف ثالث أي يبيع منفعة العين من جديد ، وقد اتفق الفقهاء على جواز تأجير المستأجر للعين المؤجرة ولكن هناك قول مخالف للحنابلة في هذه المسألة على النحو الآتي :

الرأي الأول : جواز تأجير المستأجر وبه قال الحنفية[٢] ، والمالكية[٣] ، والشافعية[٤]،والحنابلة [٥] والظاهرية[٦] ، والزيدية[٧] ، والامامية[٨] .

الرأي الثاني ، القائل : لا يجوز تأجير المستأجَر ، وهو قول للحنابلة[٩].

١- **هيئة المراجعة والمحاسبة** ، المعايير الشرعية ، مرجع سابق ، ص ٢٨٨ .
٢- **السرخسي** ، المبسوط ، ج ١٥ ، ص ٧٨
٣- **ابن رشد** ، بداية المجتهد ، ج ١ ، ص ٢٢٨ .
٤- **النووي** ، المجموع ، ج ١٥ ، ص ٦١
٥- **ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٧
٦- **ابن حزم** ، المحلى ، ج ٨ ، ص ١٩٧ .
٧- **الصنعاني** ، التاج المذهب لأحكام المذهب ، ج ٣ ، ص ٦٨
٨- **الجبعي** ، الروضة البهية ، ج٤ ، ص٣٣٩ .
٩- **ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٧٧ .

واستدل أصحاب الرأي الأول القائل بجواز تأجير المستأجَر من المعقول بما يأتي :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

١. الإجارة كالبيع وبيع العين يجوز فكذلك إجارة المستأجِر، فإذا استلم المستأجِر العين المؤجرة من المؤجرِ من أجل استيفاء منفعتها فإنه يتحقق له قبض المنفعة وبالتالي يتصرف بها ، وله أن يعيد تأجيرها من جديد [١].

٢. عقد الإجارة يجوز من المالك قبل وجود المنفعة ، فكذلك يجوز للمستأجر الذي أصبح مالك لمنفعة العين أن يؤجرها من جديد[٢] .

واستدل أصحاب الرأي الثاني من الحنابلة القائل بعدم جواز تأجير المستأجر من السنة النبوية بحديث النبي ﷺالذي قال فيه : " لا يحل سلف و بيع ،ولاشرطان في بيع ،ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك "[٣].

وجه الدلالة :

قوله عليه الصلاة والسلام " ولا ربح ما لم يضمن " يراد به الربح الحاصل من بيع ما اشتراه قبل أن يقبضه وينتقل من ضمان البائع إلى ضمانه[٤].

الرأي المختار :

بعد استعراض أقوال الفقهاء في مسألة تأجير المستأجَر ، فإن الرأي الأول القائل بجواز تأجير المستأجَر ، وهو أن بيع المستأجِر منفعة العين التي ملكها إلى طرف ثالث ،هو الأولى بالترجيح والاعتبار للأسباب الآتية :

---

١. **إبراهيم بن علي الشيرازي** ،المهذب،دار الفكر ،بيروت،(د،ط)،ج١،ص٤٠٣

٢. **السرخسي** ، المبسوط ، ج١٥ ، ص ٧٨ .

٣. **احمد بن حنبل** ، المسند،ج٢،ص١٧٤،رقم:٦٦٢٨، قال عنه الترمذي :حسن صحيح،محمد بن عيسى الترمذي،سنن الترمذي، تحقيق محمد احمد محمد شاكر واخرون،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي ،بيروت، ج٣ ،ص٥٣٥

٤. **محمد شمس الحق العظيم ابادي** ،عون المعبود،ط٢،دار الفكر ،بيروت،١٩٩٥ م،ج٩،ص٢٩٢، محمد عبد الرحمان المباركفوري ، تحفة الاحوذي ،(د،ط)،دار الفكر ،بيروت،ج٤،ص ٣٦١

١. استلام العين المؤجرة من المؤجر قائم مقام قبض المنفعة بالنسبة للمستأجِر [١].

٢. الإجارة كالبيع ، وهي بيع المنافع ، وبيع العين يجوز، فكذلك إجارة المستأجر[٢].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٣. أما بالنسبة للحديث الشريف الذي استدل به أصحاب الرأي الثاني ،فيرد عليه بأن استلام العين قائم مقام قبض المنفعة ،فمن يملك العين يملك المنفعة ،من هنا فإن تأجير المستأجِر للعين المؤجرة من جديد لا يخالف نهي النبي ﷺعن ربح ما لم يضمن[٣].

الفرع الثاني : إيجار المستأجِر للعين المؤجرة بزيادة .

في المسألة السابقة يجوز للمستأجِر إيجار ما استأجره من جديد ، ولكن الفقهاء اختلفوا في مسألة إيجار المستأجر بزيادة عن الأجرة الأولى ، على النحو الآتي :

الرأي الأول: للمستأجِر إيجار المستأجَر بزيادة وقال به المالكية[٤]والشافعية [٥] وهو قول عند الحنابلة[٦]،والظاهرية،[٧]، والإمامية[٨].

الرأي الثاني :لا تجوز إلا بإذن من المؤجر وهو قول آخر للحنابلة[٩].

الرأي الثالث: لا تجوز إلا إذا احدث المستأجر زيادة في العين المؤجرة وبه قال الحنفية،[١٠] وهو قول للحنابلة[١١].

١- **بن قدامة** ،المغني،ج٥ ،ص٢٧٧، **الصنعاني** ، التاج المذهب لإحكام المذهب ، ج ٣ ، ص ٦٨

٢- **الشيرازي** ،المهذب، ج١،ص٤٠٣

٣- **بن قدامة** ،المغني،ج٥ ،ص٢٧٧

٤- **ابن رشد** ، بداية المجتهد،ج١،ص ٢٢٨

٥- الشيرازي ، المهذب،ج١ ، ص٤٠٣

٦- المرداوي ، الإنصاف، ج٦،ص٣٤

٧- **ابن حزم** ، المحلى ، ج ٨ ، ص ١٩٧ .

٨- **الجبعي** ، الروضة البهية ، ج٤ ، ص٣٥٦

٩- **المرداوي** ، الإنصاف، ج٦ ،ص٣٤

١٠- **السرخسي**، المبسوط،ج١٥، ص٧٩

١١- **المرداوي** ، الإنصاف، ج٦،ص٣٤

أدلة أصحاب الرأي الأول القائل:للمستأجِر إيجار المستأجَر بزيادة وقد استدلوا من المعقول بالآتي:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الإجارة بيع للمنافع ، فكما يجوز بيع المبيع برأس المال أو أقل أو أكثر ،فإنه يجوز للمستأجر أن يؤجر بنفس الأجرة ،أو أقل، أو أكثر[١].

أدلة أصحاب الرأي الثاني القائل : إلا إذا أذن المؤجر بالزيادة ،وقد استدلوا بالقياس على عدم بيع مال الغير إلا بإذنه[٢].

أدلة أصحاب الرأي الثالث القائل : لا تجوز الزيادة إلا إذا احدث المستأجر زيادة في العين المؤجرة ، وقد استدلوا بحديث النبيﷺ الذي نهى فيه عن ربح ما لم يضمن،[٣] والزيادة تدخل فيما لم يضمن ،فيكون هذا استرباحًا على ما لم يضمن[٤] .

الرأي المختار :

بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم في مسألة إيجار المستأجر للعين التي ملك منفعتها بموجب عقد الإجارة الأول ،يتبين أن الرأي الأول القائل : للمستأجر إيجار المستأجر بزيادة هو الأولى بالترجيح والاعتبار ،وذالك للأسباب الآتية :

١. الإجارة بيع للمنافع ،ويجوز له بيعها بمثل الثمن أو أقل أو أكثر ،كبيع المبيع[٥].

٢. ويرد على أصحاب الرأي الثاني القائل : لا تجوز إلا بأذن المؤجر ،بأن منفعة العين ملك للمستأجر حتى انتهاء عقد الإجارة ،وليس للمؤجر في ذلك شيء ،لان عقد الإجارة لازم،فكيف يطلب إذنه[٦].

٣. ويرد على أصحاب الرأي الثالث القائل لا تجوز الزيادة لمخالفة حديث النبي عليه السلام والذي نهى فيه عن ربح ما لم يضمن،بأنه إذا استلم المستأجِر العين المراد استيفاء منفعتها يتحقق له قبض المنفعة ؛ لأنها تكون مقبوضة تبعاً للعين ،كما أن الإجارة أحد نوعي البيع ، والبيع يجوز بأكثر من رأس المال أو أقل [٧] .

---

١. **الشيرازي** ، المهذب،ج١ ، ص٤٠٣
٢. **المرداوي** ، الإنصاف، ج٦ ،ص٣٤
٣. انظر الصفحة رقم ٧٠ .
٤. **السرخسي**، المبسوط،ج١٥، ص٧٩
٥. **الشيرازي** ، المهذب،ج١ ، ص٤٠٣
٦. **ابن رشد**، بداية المجتهد ،ج١،ص٤٠٣
٧. **بن قدامة**، المغني ،ج٥ ،ص٢٧٧، الشيرازي ، المهذب،ج١ ، ص٤٠٣،**الكاساني**، بدائع الصنائع،ج٧نص٣٩٦

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثالث : إجارة المستأجر للعين المؤجرة بعد استلامها و قبل استيفاء منفعتها .

اختلف الفقهاء في مسألة إيجارة المستأجر للعين التي استأجرها قبل استيفاء منفعتها على النحو الآتي :

الرأي الأول : يجوز للمستأجر أن يؤجر العين قبل استيفاء منفعتها ، وقال به أبو حنيفة وأبو يوسف من الحنفية[١] ، والمالكية[٢] ، وهو قول للشافعية[٣] ، وقول للحنابلة [٤].

الرأي الثاني : لا يجوز قبل استيفاء منفعتها ، قال به الشافعية[٥] ، وهو قول ثاني للحنابلة [٦]

أدلة أصحاب الرأي الأول القائل : بجواز إيجار المستأجر للعين قبل استيفاء منفعتها (أي قبض المنفعة) ، فقد استدلوا من المعقول بما يأتي :

١. المعقود عليه المنافع ومحلها يحصل بمعرفة العين المؤجرة بعينها ، فلا يؤثر عدم استيفائها ؛ لأن المنفعة تبعاً للعين [٧].

٢. عقد الإجارة يجوز من المالك قبل وجود المنفعة ، فكذلك يجوز للمستأجر الذي أصبح مالك لمنفعة العين أن يؤجرها من جديد [٨] .

أدلة أصحاب الرأي الثاني القائل :بعدم جواز إيجار المستأجر للعين قبل استيفاء منفعتها ، فقد استدلوا من المعقول بما يأتي :

١. المنافع مملوكة بعقد معاوضة ، فاعتبر في جواز العقد عليها القبض ، كالأعيان في أنه لا يجوز بيعها قبل القبض [٩].

---

١. ابن عابدين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار ، ج٥ ، ص ١١١ .
٢. ابن رشد ، بداية المجتهد ، ج١، ص ص ٢٢٧ – ٢٢٨ .
٣. الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .
٤. ابن قدامه ، المغنى ، ج٥ ، ص ٢٧٧ .
٥. الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .
٦. ابن قدامه ، المغنى ، ج٥ ، ص ٢٧٧ .
٧. وهبي الزحيلي ، الفقه الاسلامي وأدلته ، ط٣ ، دار الفكر ، بيروت ، ١٩٨٩ ، ج٤ ، ص ٧٣٧ .
٨. السرخسي المبسوط ، ج١٥ ، ص ٧٨ .
٩. ابن قدامه ، المغنى ، ج٥ ، ص ٢٧٧ الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الرأي المختار في مسألة إيجار المستأجر للعين بعد استلامها وقبل استيفاء منفعتها .

بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم في مسألة إجارة العين قبل استيفاء منفعتها ، نجد أن الرأي الأولى بالترجيح والاعتبار هو الرأي الأول القائل بجواز إيجار المستأجر للعين قبل استيفاء منفعتها ، للأسباب الآتية :

١. باستلام العين يتحقق قبض المنفعة فمن استلم العين قبض منفعتها ويستطيع التصرف بها ؛ لأنها في قبضته وملكه .[١]
٢. عقد الإجارة يجوز من المالك قبل وجود المنفعة ، فكذلك يجوز للمستأجر الذي أصبح مالك لمنفعة العين أن يؤجرها من جديد[٢] .

الفرع الرابع : إجارة العين المستأجرة للمؤجر :

اختلف الفقهاء في إجارة العين المستأجرة للمؤجر على النحو الآتي :

الرأي الأول : القائل يجوز إجارة العين المستأجرة للمؤجر، وقال به المالكية [٣]،والشافعية[٤] ، وقول عند الحنابلة [٥] .

الرأي الثاني : لا يجوز إجارة المستأجر للمؤجر ، وقال به الحنفية[٦] ، وهو قول للحنابلة[٧].

أدلة أصحاب الرأي الأول : القائل بجواز إيجار العين المستأجرة للمؤجر،وقد استدلوا من المعقول بما يأتي :

١. الإجارة كالبيع ، وبيع المبيع من البائع وغيره يجوز ، وكذلك الإجارة[٨].
٢. القبض لا يتعذر عليه[٩].

---

١. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٧ ، ص ٣٩٦ ، ابن قدامه ، المغني ، ج٥ ، ص ٢٧٧ ، الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .
٢. **السرخسي** ، المبسوط ، ج١٥ ، ص ٧٨ .
٣. **ابن رشد** ، بداية المجتهد ، ج١ ، ص ٢٢٨ .
٤. الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .
٥. المرداوي ، الإنصاف ، ج٦ ، ص ٣٤ ، ابن قدامه ، المغني ، ج٥ ، ص ٢٧٧.
٦. السرخسي ، المبسوط ، ج١٥ ، ص ٧٨ .
٧. ابن قدامه ، المغني ، ج٥ ، ص ٢٧٧.
٨. الشيرازي ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ .
٩. ابن قدامه ، المغني ، ج٥ ، ص ٢٧٧.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة أصحاب الرأي الثاني : القائل بعدم جواز إيجار المستأجر للمؤجر .

فقد استدلوا من المعقول بما يأتي :

١. الإجارة تمليك المنفعة ، والمستأجر في حق المنفعة قائم مقام المؤجر فيلزم تمليك المالك ، وفي هذا تناقض[١].
٢. عقد عليها المستأجر قبل قبضها من المؤجر[٢].

الرأي المختار :

بعد عرض أقوال الفقهاء وأدلتهم في مسألة ايجارة المستأجر للمؤجر ، نجد أن الرأي الأولى بالترجيح والاعتبار هو الرأي القائل بجواز ايجارة المستأجِر للمؤجِر للعين التي استأجرها منه بعد استلام العين المؤجرة ، للسبب الآتي :

١.استلام العين قائم مقام قبض المنفعة ، فمن استلم العين ملك منفعتها لأن المنفعة تبعاً للعين ، والمستأجر يتصرف في ملكه ويبيعه لمن يشاء ، حتى لو كان المؤجر، فبيع المبيع يجوز من البائع وغيره[٣].

وبعد أن بينا أقوال الفقهاء في المسائل الفقهية التي تقوم عليها صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة ، والراجح منها من حيث جواز تأجير المستأجر بزيادة ، وقبل استيفاء المنفعة سواء للمؤجر أو غيره ، فانه يجوز تصكيك منافع العين المؤجرة وبيعها في الأسواق المالية الإسلامية بمثل الأجرة أو بأكثر منها أو أقل .

---

١. **داماد أفندي** ، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ، ج٢ ، ص ٤٠٣ .
٢. **ابن قدامه** ، المغني ، ج٥ ، ص ٢٧٧ .
٣. **ابن رشد** ، بداية المجتهد ، ج١ ، ص ٢٢٨ ، **الشيرازي** ، المهذب ، ج١ ، ص ٤٠٣ ، **ابن قدامه** ، المغنى ، ج٥ ، ص ٧٧ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة .

يتم إصدار هذه الصكوك لغرض تأجير أعيان موصوفة في الذمة بحيث يتم استيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها وتصبح منفعة العين الموصوفة في الذمة مملوكة لحملة الصكوك بحسب حصته من الصكوك[١].

ويذكر في نشرة الإصدار انه يباع مثلا منفعة عقار موصوفة في الذمة يبنى او يشترى خلال فترة زمنية معينة يعرف عن طريق المواصفات المنضبطة والمحددة ، وبعد ذلك تطرح هذه الصكوك المبين فيها جميع المواصفات التي توضح الأعيان الموصوفة في الذمة وتكون نشرة الإصدار بمثابة الإيجاب من المصدر، واكتتاب الناس فيها بمثابة القبول لها ، بعد ذلك يملك المكتتبون منفعة العين الموصوفة في الذمة بقدر ما يملكون من هذه الصكوك[٢].

تقوم فكرة الصكوك في هذا النوع من صكوك التأجير على مبدأ إجارة الذمة فنجد أن جمهور الفقهاء قد قسموا الإجارة باعتبار محل تعلق المنفعة المعقود عليها إلى قسمين[٣]:

الأول : إجارة الأعيان : وتكون المنفعة المعقود عليها متعلقة بنفس العين المؤجرة كمن استأجر عقارا للسكنى أو دابة للركوب .

الثاني : إجارة الذمة: وتكون المنفعة المعقود عليها دينا متعلقا بذمة المؤجر لا بعين معينة بذاتها

في حين أن الإجارة عند الأحناف على نوعين :

الأول : إجارة منافع تقوم على المنفعة ، والثاني : إجارة الأعمال وتقوم على العمل على أن المعقود عليه في النوعين جميعا المنفعة والتي يجب أن تكون معينة وهي تختلف باختلاف محلها[٤]

١- **هيئة المحاسبة والمراجعة** ، المعايير الشرعية ، ص ٢٨٩

٢- **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٨١

٣- **ابن رشد** ، بداية المجتهد ، ج ١ ، ص ٢٢٧ ، **الشربيني** ، مغني المحتاج ، ج ٢ ، ص ٣٣٣ ، **ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٥٣ ، **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية ، ص ٣٢٨

٤- **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٤ ، ص ١٧٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المنفعة المعقود عليها في إجارة الذمة متعلقة بذمة المؤجر لا بعين معينة بذاتها ، كما إذا استأجر سيارات غير معينة بذواتها ؛ فإن المؤجر ملزم بتقديم سيارات تحتوي على المنفعة الموصوفة في العقد ، وتبقى ثابتة في ذمته [١].

وقد أجاز الفقهاء القائلين بإجارة الذمة هذا النوع من الإجارة[٢] ولكن اختلفوا في اشتراط تسليم الأجرة في مجلس العقد على النحو الأتي :

الرأي الأول : قبض الأجرة في مجلس العقد لزوم صحة لإجارة الذمة ، وبهذا قال الشافعية[٣]

الرأي الثاني : يجب تعجيل الأجرة ،وبهذا قال: المالكية[٤]

الرأي الثالث : لا يشترط تسليم الأجرة في مجلس العقد ، وبهذا قال الحنفية [٥]، والحنابلة[٦].

أدلة أصحاب الرأي الأول استدل أصحاب الرأي الأول القائل : إن قبض الأجرة في مجلس العقد لزوم صحة لإجارة الذمة من المعقول بما يأتي :

١. إجارة الذمة سلم في المنافع سواء عقد بلفظ الإجارة أو السلم ويجب أن تسلم في مجلس العقد ،كما يشترط قبض المسلم إليه رأس مال السلم .[٨]

---

١. **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية ، ص ٣٢٨

٢. **ابن رشد** ، بداية المجتهد ج ١ ، ص ٢٢٧ ، **الشربيني** ، مغني المحتاج ، ج ٢ ، ص ٣٣٣ ، **ابن قدامه** ، المغني ، ج ٥ ، ص ٢٥٣ ، **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية ، ص ٣٢٨

٣. **الرملي** ، نهاية المحتاج ، ج ٥ ، ص ٢٦٥

٤. **محمد بن احمد بن جزي الغرناطي** ، القوانين الفقهية ، (د ، ط) ، الدار العربية للكتاب ، تونس ١٩٨٢ ، ص ٣٠٢

٥. **الكاساني** ، بدائع الصنائع ، ج٤ ص ٢٠٢ .

٦. **منصور بن يونس بن إدريس البهوتي** ، كشف القناع ، تحقيق هلال مصيلحي مصطفى هلال ، (د ، ط) ، ج ٣ ، دار الفكر ، بيروت ، ١٤٠٢ هـ ، ص ٥٦٤ ، ج ٤ ، ص ص ٤٠-٤

٧. **النووي** ، روضة الطالبين ، ط٢ ، المكتب الإسلامي ، بيروت ، ١٤٠٥ هـ ،ج٥ ،ص.١٧٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أدلة أصحاب الرأي الثاني :

استدل أصحاب الرأي الثاني القائل انه يجب تعجيل الأجرة بما يأتي :

١. من السنة النبوية بحديث النبي صلى الله عليه وسلم والذي نهى فيه عن بيع الكالئ بالكالئ"[١].

وجه الدلالة:

في هذا الحديث ينهى عليه السلام عن بيع الدين بالدين ،فإذا وقع في بيع آجل ، فلا يحل التأخير حتى لا يدخل تحت هذا النهي[٢].

٢. وقد استدلوا كذلك من المعقول بما يأتي :

بأن إجارة الذمة سلم في المنافع فيجب تعجيل الأجر وتسليمه في مجلس العقد[٣].

أدلة أصحاب الرأي الثالث :

١. إجارة الذمة ليست كالسلم لذا عقدت بلفظ الإجارة لذا يجوز تأخير الأجرة ، حيث يجوز تأخير الأجرة في الإجارة[٤].

المناقشة والترجيح :

بعد النظر في أقوال الفقهاء وأدلتهم بالنسبة إلى قبض الأجرة في مجلس العقد نجد أن القائلين بوجوب قبض الأجرة لمجلس العقد قد اعتبروا أن الإجارة سلم في المنافع ، وان قواعد السلم تنطبق على الإجارة الموصوفة في الذمة ، من هنا كان وجوب تسليم الأجرة في مجلس العقد لأن في تأخيرها تعميراً للذمتين ويدخل في بيع الدين بالدين[٥].

في حين يرى الحنابلة أن قبض الأجرة في مجلس العقد ليس بشرط إذا لم تجر إجارة الذمة بلفظ السلم أو السلف ؛ لأنها لا تكون سلماً في هذه الحالة[٦].

---

١. احمد بن الحسين بن علي أبو بكر البيهقي ،سنن البيهقي الكبرى،تحقيق محمد عبد القادر عطا ،دار الباز ،مكة المكرمة،،١٩٩٤، رقم: ١٠٣١٦ ، ج٥،ص٢٩٠ .
٢. الزرقاني ،شرح الزرقاني،ج٣،ص٣٥٠،السوقي ، حاشية الدسوقي ،ج٥،ص ص ٣-٥
٣. **بن رشد** ، بداية المجتهد ، ج١ ،ص.٢٢٧ ،**الدسوقي** ، حاشية الدسوقي ، ج٤ ، ص ص ٣-٥ .
٤. **بن جزي**، القوانين الفقهية ، ص٣٠٢.
٥. **بن رشد** ، بداية المجتهد ، ج١ ، ص.٢٢٧ .
٦. **البهوتي** ، كشف القناع ،ج٣ ، ص.٥٦٤ ، ج٤ ، ص ص ٤٠ -٤١ .

وعليه فإن قياس الإجارة الموصوفة في الذمة على السلم لا يستقيم ويقول في ذلك القره داغي:" إن قياس الإجارة الموصوفة في الذمة على السلم لا يستقيم ، لأن الإجارة عقد مستقل مختلف عن البيع والسلم في كثير من الأشياء ،لأن البيع يقتضي ثبوت الملك في العوضين عقيب

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

العقد ، وأما الإجارة فالمنفعة في أحد العوضين لم يثبت فيها الملك إلا بعد أن استعمل المستأجر العين المؤجرة "[١] .

الرأي المختار :

ومن هنا فان الرأي القائل بجواز إجارة الذمة من غير قبض الأجرة في مجلس العقد إذا عقدت بلفظ الإجارة ، هو الأولى بالترجيح والاعتبار ، للأسباب الآتية :

١. أحكام السلم الذي هو عقد بيع مستقل لا تنطبق على الإجارة الموصوفة في الذمة كما هو الحال في عقد الإستصناع[٢] ، ويقول في ذلك القره داغي :" فلا تنطبق قواعد السلم الذي هو عقد مستقل على الإجارة في المنافع وان كانت موصوفةً كما هو الحال في عقد الإستصناع الذي مع أنه عقد وارد على عمل وعين موصوفة في الذمة ، فلا يشترط فيه تعجيل الثمن مع أن الإستصناع أقرب من السلم ، بل هو داخل في السلم عند جمهور الفقهاء ومع ذلك لم تطبق عليه قواعد السلم[٣].

٢. لا يشترط تعجيل الأجرة في عقد الإجارة فتثبت في الذمة وان تأخرت المطالبة بها[٤] .

تداول صكوك التأجير لملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة :

أما بالنسبة لتداول هذه الصكوك والتي تتضمن منفعة موصوفةً في الذمة من خلال الأسواق المالية بالبيع والشراء، فانه لا يجوز وذلك لجهالة العين التي يقدمها المؤجر للمستأجر ولا سيما أن

---

١. **القرة داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص.٣٨٢ .
٢. المرجع السابق ذاته ، ص٣٨٢.
٣. المرجع السابق ذاته، .ص ٣٨٢
٤. **السرخسي** ، المبسوط ، ج١٥ ، ص. ١١١ ،**البهوتي** ، كشف القناع ، ج٤ ، ص.٤٠ ، **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، ص. ٣٣٠ .

المنفعة المعقود عليه متعلق بذمة المؤجر وليست متعلقة بعين معينة ومحددة كما هو الحال في إجارة الأعيان[١].

ويقول في ذلك نزيه حماد : " ذلك أن طبيعة المنفعة المعقود عليها في إجارة الذمة لا تتعلق بعين محسوسة محدودة بذاتها ، كما هو الحال في إجارة الأعيان ولو كانت كذلك لجاز تصكيك ملكيتها وتداول صكوكها ولكنه دين متعلق بذمة المؤجر ويجزئ شرعاً أي عين تحتوي على تلك المنفعة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الثابتة في الذمة بأوصافها المبينة في العقد ، والأعيان التي تتوافر فيها المنفعة الموصوف متفاوتة الذوات والقيم تتفاوت تفاوتاً فاحشاً يتعذر معه تحديد العين التي يراد تصكيك ملكيتها ، وتلك الجهالة فاحشة تمنع صحة العقد في النظر الفقهي "[٢].

والجهالة في العقود تمنع صحة العقد وتفسده وبالتالي تمنع صحة التمليك حيث لا يدري العاقد على أي شيء يعقد[٣].

ويرى القره داغي أنه يمكن تداول هذه الصكوك بالبيع والشراء بعد قيام المصدر بتحويل الأموال المكتتبة قيمة الصكوك أو أكثرها إلى إجارة معينة أما قبل ذلك فلا يجوز تداولها لأنها لازالت نقود لم تتحول كلها أو أكثرها إلى منافع أعيان مؤجرة[٤].

---

١. **حماد** ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، ص ٣٣٠ .
٢. مرجع سابق ذاته ، ص٣٣٠ .
٣. **السرخسي** ، المبسوط ، ج١٦ ، ص٥٩ ، ج١١ ، ص١٣٣ .
٤. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص٣٨٢ ،هيئة المحاسبة والمراجعة، المعايير الشرعية ،ص٢٩٧

المبحث الثالث :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف في الذمة.

ويتضمن هذا المطلب مبحثين :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الأول: الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين.

المطلب الثاني: الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر موصوف في الذمة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثالث : صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف في الذمة .

المطلب الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين.

وهي صكوك يتم إصدارها لغرض تقديم خدمة من مصدر معين (كمنفعة تعليم من جامعة معينة ومحددة ، واستيفاء الأجرة من حصيلة الاكتتاب فيها ، وتصبح تلك الخدمات مملوكة لحملة الصكوك[١] .

ومثال ذلك أن تقوم جامعة آل البيت، بنفسها أو عن طريق وسيط مالي معين بإصدار صكوك بغرض تقديم خدمة التعليم الجامعي ومواده لمن يرغب بالحصول على الشهادة الجامعية الأولى في تخصص الشريعة أو اللغة أو القانون ، أو غيرها من التخصصات ، بحيث يكون الوصف تفصيلياً ولا يدع مجالاً للخلاف أو النزاع من حيث شروط القبول وعدد الساعات واستعمال المرافق[٢].

وتبين هذه الخدمات بصورة دقيقة ومفصلة في نشرة الإصدار التي تتضمن استيفاء الأجرة لكل خدمة من حصيلة الاكتتاب والمدة المسموح بها ، ثم تعرض هذه الصكوك للبيع من خلال الأسواق المالية الإسلامية على من يرغب بشرائها وبعد ذلك يصبح حملة الصكوك مالكين لتلك الخدمة (المنفعة)المذكورة في نشرة الإصدار بغنمها وغرمها[٣] .

وكما أن هذه الخدمة التعليمية مقدمة من جهة تعليمية يمكن تقديم أي خدمة أخرى كالخدمات الطبية من مستشفى معين لتقديم الخدمات الطبية المتخصصة لفترة زمنية معينة .

ومن هنا فان مقدم الخدمة كالجامعة أو المستشفى أو من ينوب عنهم ، بإصدار صكوك تأجير لهذه الخدمة لمن يرغب بشرائها فالمصدر مؤجر للخدمة والمكتتبون فيها مستأجرون لها وهم شركاء في الخدمة بقدر ما يحمل كل واحد من صكوك[٤].

---

١. **هيئة المحاسبة والمراجعة** للمؤسسات المالية الإسلامية ، المعايير الشرعية ، ص٢٨٩ .

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص٥٣ ، **القره داغي** ، بحوث فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٨٢ .

٣. المرجع السابق ذاته، ص ٣٨٢

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤.المرجع السابق ذاته، ص ٣٨٢

ومن الثابت شرعاً انه بمقتضى عقد الإجارة تنتقل ملكية منافع الأعيان المؤجرة إلى المستأجر وهنا تنتقل الخدمة (المنفعة) من مالك العين المؤجرة إلى المستأجر ، وقد أجاز جماهير الفقهاء قيام المستأجر بإجارة العين لطرف ثالث ،[١] كون الإجارة بيع للمنافع والمستأجر يتصرف في ملكه أي ملك منفعة العين (الخدمة)[٢].

ومن هنا فانه يجوز لمالك الخدمة الجديد (المستأجر)أن يبيعها لآخر وعليه فانه يجوز تصكيك منافع تلك الخدمات وتداولها بالبيع والشراء في الأسواق المالية لأن هذه الصكوك تمثل ملكية حقيقية للخدمة (المنفعة) المعقود عليها ولاسيما أن هذه الخدمة محددة ومقدمة من طرف معين[٣].

---

١. انظر صفحة :٦٤ ،من الرسالة .
٢. **حماد** ،في فقه المعاملات المالية والمصرفية ،ص٣٣٤
٣. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ،ص٣٨٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر موصوف في الذمة .

في هذا النوع من صكوك التأجير لا تكون الجهة المصدرة لها مالكة للخدمة كما في صكوك الخدمات من مصدر معين ، بل تقوم جهة متخصصة في تقديم الخدمات التعليمية أو الطبية أو غيرها من الخدمات بتقديم خدمة موصوفة في الذمة من جهة متخصصة في هذا المجال حيث يتم تحديد المواصفات والشروط والضوابط المطلوبة بشكل واضح ودقيق لكن دون تحديد هذه الجهة كالجامعة أو المستشفى ،ثم تعرض هذه الخدمة من خلال صكوك تأجير الخدمات لمن يرغب بشرائها[١].

وتوضح نشرة الإصدار من هذا النوع في صكوك التأجير نوعية الخدمة وشروطها ومواصفاتها ومدتها وكيفية الاستفادة منها ، بحيث لا يبقى أي جهالة قد تؤدي إلى النزاع والخلاف وتعتبر نشرة الإصدار بمثابة إيجاب من مصدر الصكوك واكتتاب الناس فيها بمثابة القبول لها فالعلاقة بين المصدر والمكتتب علاقة إجارة موصوفة في الذمة لان المصدر يقدم خدمة (منفعة) موصوفة في الذمة فالمصدر مؤجر لها والمكتتبون مستأجرون يملكون الخدمة بقدر ما يحملون من صكوك[٢].

وقد أجاز جماهير الفقهاء القائلين بإجارة الذمة هذا النوع من الإجارة[٣].

أما بالنسبة إلى تصكيك هذه الخدمة من خلال تداولها في الأسواق المالية بالبيع والشراء، فانه لا يستطيع المكتتب فيها أي المستأجر الأول بتأجيرها من جديد وذلك لجهالة العين التي تحتوي على الخدمة المطلوبة والموصوفة في الذمة،لان هذه الخدمة المطلوبة لا تتعلق بعين محددة بذاتها ولكنها دين في ذمة المكتتب (المؤجر الثاني)، كما أن قيمة هذه الصكوك لا زالت نقودا لم تتحول إلى منافع حقيقية(خدمات)،ومن هنا فانه لا يجوز له تصكيك هذه الخدمات بموجب صكوك التأجير[٤].

---

١. **قحف** ،سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ،ص٥٤ ،القره داغي،بحوث في فقه البنوك الإسلامية ،٣٨٤

٢. المرجع السابق ذاته،ص٣٨٤

٣. انظر صفحة رقم: ٧٠ من الرسالة.

٤. **حماد**،في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة،ص٣٣٠ ، القره داغي،بحوث في فقه البنوك الإسلامية ،٣٨٢

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث :التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير الاسلامية ودورها الاقتصادي.

ويتضمن هذا الفصل مبحثين على النحو الاتي:

المبحث الأول: اصدار صكوك التأجيروتطبيقاتها المعاصرة .

المبحث الثاني : الدور الاقتصادي لصكوك التأجير .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول:إصدار صكوك التأجير وتطبيقاتها المعاصرة.

ويتضمن ثلاثة مطالب على النحو الآتي:

المطلب الأول : جهات إصدار و تداول صكوك التأجير :

المطلب الثاني : الضوابط الشرعية لصكوك التأجير .

الفرع الأول : ضوابط إصدار صكوك التأجير .

الفرع الثاني : ضوابط تداول صكوك التأجير

المطلب الثالث :التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الأول : إصدار صكوك التأجير وتطبيقاتها المعاصرة .

المطلب الأول : جهات إصدار وتداول صكوك التأجير.

يتم إصدار صكوك التأجير الخاصة بالمشروعات الاستثمارية وفق النظم والقوانين والأسس الشرعية،حيث يتم بيعها في الأسواق المالية الأولية من أجل الحصول على التمويل اللازم لتلك المشروعات ، فيصدرها القطاع الخاص والعام والخيري لتمويل المشروعات التي يقوم بها [١] ، ويمكن بيان ذلك على النحو الآتي :

أولاً : القطاع الخاص :

يمكن للقطاع الخاص سواء أكان من البنوك والمؤسسات الإسلامية والأشخاص الطبيعيين من إصدار صكوك تأجير وبيعها من خلال الأسواق المالية الأولية للحصول على التمويل اللزم لمشروعاتها الاستثمارية ، مما تساهم في زيادة الحركة التجارية ومشاركة عدد كبير من الناس في عملية الاستثمار بشكل عام والتمويل بشكل خاص ، لا سيما أنها ترفع الحرج عن كثير من أبناء المسلمين الراغبين في استثمار أموالهم بالطرق المشروعة وغير المحرمة [٢].

ومثال ذلك ما قام به تحالف مجموعة عارف الاستثمارية والشركة الدولية للإجارة والاستثمار في جدة بانشاء برج زمزم بموجب صكوك التأجير [٣]

---

١. **السريتي** "صكوك الإجارة " ، ص١٣٨ .
٢. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٤٠٨ .
٣. **السيد السريتي** "صكوك الإجارة " ، ص١٣٨

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويمكن لأي بنك أو مؤسسة مالية إسلامية بأن تصدر صكوك تأجير ، من أجل الحصول على التمويل اللازم للمشروعات التي تحتاج إليها ومثال ذلك قيام بنك بشراء باخرة فيؤجرها بموجب صكوك التأجير لشركة خاصة للنقل البحري لمدة متفق عليها ، فإذا رغب البنك بالحصول على تمويل لمشروعات جديدة فانه يبيع تلك الباخرة بموجب صكوك تأجير الى عدد من الأشخاص ، ويصبح حملة الصكوك مالكين لباخرة المؤجرة بقدر ما يحملون من صكوك ويستحقون العائد التأجيري المقابل لكل صك [١].

ثانياً : القطاع العام :

يستطيع القطاع العام إصدار صكوك تأجير لتمويل مشروعاته بأشكالها المتنوعة ذات النفع العام مثل : بناء الجسور أو المطارات أو المدارس،أو مشروعات إنتاجية مثل:محطات توليد الكهرباء أو تحلية المياه ، فيصدر صكوكاً تمثل هذه المشروعات ويعرضها في الأسواق المالية الإسلامية ، فيقوم من يرغب بالاكتتاب بها وشراءها،ومن خلال حصيلة بيع هذه الصكوك يقوم القطاع العام بإنشاء مشروعاته المطلوبة حيث تتوفر لديه السيولة اللازمة لإقامة هذه المشروعات ودون اللجوء إلى القروض المحرمة – وهذا ما تصبو إليه الحكومات الإسلامية ، وقد سعت مؤخراً الحكومة التركية لإصدار صكوك تأجير وبيعها للدول الإسلامية من أجل توفير مليارات الدولارات لإقامة المشاريع الكبرى التي تساهم في تطوير اقتصادها وتنميته [٢].

---

١. السريتي " صكوك الإجارة" ، ص ١٣٩ .
٢. المرجع السابق ذاته ، ص ١٣٩ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثالثاُ : القطاع الخيري :

يستطيع العمل الخيري أن يصدر صكوك تأجير الهدف منها تحقيق أهداف اجتماعية كتقديم خدمات خيرية لفئات معينة مثل : دور الرعاية الصحية ودور الأيتام ودور المسنين وإنشاء المراكز الصحية الخيرية ، كما أن يصدر صكوك التمويل شراء أصول ثابتة ، مثل : شراء سيارة إسعاف لجمعية خيرية أو أثاث لدور الأيتام أو أجهزة طبية للمراكز الصحية ، ويستطيع أيضا العمل الخيري المتمثل في أراضي الوقف والبلديات بإصدار صكوك تأجير لتمويل المشروعات المختلفة من خلال بيع جزء من منفعة الوقف ، ومن خلال حصيلة هذه الصكوك يبنى المبنى أو العقار، ولمالك المنفعة أن يتصرف بها بموجب صك التأجير لمدة المتفق عليها ويمكن بيع المنفعة إلى مستأجر جديد من خلال مالك الصك [١].

---

١. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، مرجع سابق ، ص ٥٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : الضوابط الشرعية لصكوك التأجير :

الفرع الأول : ضوابط إصدار صكوك التأجير :

عملية إصدار صكوك التأجير تتم وفق النظم والأسس الشرعية تتمثل على النحو الآتي :

أولاً : يجب أن تمثل صكوك التأجير حصة شائعة في ملكية موجودات أعيان أو منافع أو خدمات[١]،ويترتب على عقد الإصدار جميع آثار العقد الذي يصدر الصك على أساسه وذلك بعد الاكتتاب وتخصيص الصكوك[٢].

ثانياً: طرفا عقد الإصدار هما مصدر الصكوك والمكتتبون والعلاقة بينهم كالأتي:

١. **صكوك التأجير لملكية الأعيان المؤجرة.**

المصدر لتلك الصكوك بائع عين مؤجرة أو موعود باستئجارها ، والمكتتبون مشترون لها وحصيلة الاكتتاب هي ثمن الشراء ويصبح حملة الصكوك مالكين للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها على الشيوع بغنمها وغرمها وذلك على أساس المشاركة فيما بينهم[٣].

٢. **صكوك التأجير لملكية منافع الأعيان المؤجرة .**

المصدر لتلك الصكوك بائع منفعة عين مؤجرة والمكتتبون فيها مشترون لها ، وحصيلة الاكتتاب ثمن لهذه الصكوك ويصبح حملة الصكوك مالكين لمنافع تلك العين على الشيوع بغرمها وغنمها[٤].

٣. **صكوك التأجير لملكية لمنافع الأعيان الموصوفة في الذمة :**

المصدر لتلك الصكوك مالك لمنفعة عين موصوفة في الذمة والمكتتبون فيها مشترون لها ، وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك المنفعة ،ويصبح حملة الصكوك مالكين لها على الشيوع بغرمها وغنمها[٥].

---

١ هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص٢٩٦.

٢ المرجع السابق ذاته،ص٢٩٤

٣ المرجع السابق ذاته،ص٢٨٨،القره داغي بحوث في فقه البنوك الإسلامية، ص٣٧٤

٤ هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص٢٩٦.

٥ المرجع السابق ذاته،ص٢٨٨

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤. **صـــــــــــــكوك التـــــــــــــأجير لملكيـــــــــــــة الخـــــــــــــدمات**

المصدر لتلك الصكوك هو بائع خدمة (منفعة) والمكتتبون فيها مشترون لها وحصيلة الاكتتاب هي ثمن تلك الخدمة[١].

ثانياً : " تمثل نشرة إصدار الصكوك الدعوة التي يوجهها مصدرها إلى المكتتبون ، ويمثل الاكتتاب في الصك الإيجاب ، أما القبول فهو موافقة الجهة المصدرة ، إلا إذا صرح في نشرة الإصدار أنها إيجاب فتكون حينئذ إيجاب فتكون إيجابا ويكون الاكتتاب قبولاً "[٢].

ثالثا: يراعى في نشرة الإصدار ما يأتي :

١. توضح نشرة الإصدار شروط التعاقد والبيانات المطلوبة للمشاركين في الإصدار وصفاتهم الشرعية وحقوقهم وواجباتهم ، مثل وكيل الإصدار[٣] ،ومدير الإصدار[٤] وأمين الاستثمار[٥] وتعهد التغطية ، ووكيل الدفع وغيرهم ، كما تتضمن شروط تعينهم وعزلهم[٦].

٢. أن يكون العقد الذي صدر على أساسه صك التأجير مستوفياُ لأركانه وشروطه ، وأن لا يتضمن شرطاً ينافي مقتضاه أو يخالف أحكامه[٧].

٣. أن ينص في نشرة الإصدار لصكوك التأجير على الالتزام بأحكام ومبادئ الدين الإسلامي الحنيف مع وجود هيئة شرعية تشرف وتعتمد هيئة الإصدار[٨] .

---

١. هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص٢٨٩

٢. المرجع السابق ذاته،ص٢٩٤

٣. **وكيل الإصدار** : هو مؤسسة وسيطه تتولى عملية الإصدار وتقوم باتخاذ جميع إجراءاته نيابة عن المصدر مقابل أجر يحدده الاتفاق أو تتضمنها نشرة الإصدار ،وتكون العلاقة بين المصدر ووكيل الإصدار على أساس عقد الوكالة بأجره ، هيئة المحاسبة المراجعة ، مرجع سابق ، ص ٣٠٣

٤. **مدير الإصدار** :" هو المؤسسة الوسيطة التي تنوب عن المكتتبين لحملة صكوك التأجير في تنفيذ عقد الإصدار مقابل أجر"، هيئة المحاسبة والمراجعة ، مرجع سابق ، ص٣٠٣ .

٥. **أمين الاستثمار** :" هو المؤسسة المالية الوسيطة التي تتولى حماية مصالح حملة الصكوك والإشراف على مدير الإصدار وتحتفظ بالوثائق والضمانات وذلك على أساس عقد على وكالة بأجر تحدده نشرة الإصدار" ، هيئة المحاسبة والمرتجعة ، المعايير الشرعية ، مرجع سابق ، ص ٣٠٤ ."

٦. **القره داغي** ، "بحوث في فقه البنوك الإسلامية" ، مرجع سابق ، ص ٣٩٠ ، هيئة المحاسبة والمراجعة المعايير الشرعية ، مرجع سابق ،ص ٢٩٤ .

٧. هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص٢٩٥

٨. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٥ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٤. تصدر صكوك التأجير لآجال قصيرة أو متوسطة أو طويلة بما لا يخالف الضوابط الشرعية كما يتم استغلال حصيلة الصكوك بالطرق الشرعية ويعد حساب الأرباح والخسائر للمشروع ويعلن عن ذلك حتى يكون تحت تصرف حملة الصكوك[١] .

٥. لا مانع من إيجاد طريقة مشروعة للتحوط من المخاطر أو التخفيف من تقلبات العوائد بحيث يتم إنشاء صندوق تأمين إسلامي بمساهمات من حملة الصكوك ، أو الاشتراك في تأمين إسلامي (تكافلي) بأقساط تدفع من حصة حملة الصكوك في العائد أو من تبرعات حملة الصكوك[٢].

رابعا: يجب ألا تشمل نشرة الإصدار أو صكوك التأجير على نص يلزم بالبيع ولو كان معلقاً أو مضافاً إلى المستقبل وإنما يجوز أن يتضمن وعداً بالبيع وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعقد بالقيمة المقدرة من الخبراء أو برضا الطرفين[٣].

خامسا: أن لا تشتمل نشرة الإصدار لصكوك التأجير على نص بضمان مصدر الصكوك لها أو ضمان ربح مقطوع أو منسوب إلى رأس المال ، وقد يتبرع طرف ثالث مستقل بدون مقابل لضمان الخسارة في مشروع معين ، على أن قيامه بالوفاء بالتزامه ليس شرطاً في نفاذ العقد[٤]

سادساً : " إن المعقود عليه في صكوك ملكية الموجودات المؤجرة أو الموعود باستئجارها هو العين المؤجرة التي أصبحت ملكاً لحملة الصكوك وبالتالي فهم يتقاسمون فيها بينهم (كلُ حسب حصته) ، عوائد العين المؤجرة (أو المشروع) ، كما أن ثمنها عند التصفية يوزع عليهم حسب الحصص المتساوية إن ربحاً أو خسارة "[٥].

---

١. **القره داغي** ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ص ٣٩٠-٣٩١ ، هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص ٢٩٥ .
٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٦ ، القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٩١ .
٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٨٩ .
٤. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٨٩ .
٥. المرجع السابق ذاته ، ص ٣٨٩ .

الفرع الثاني : ضوابط تداول صكوك التأجير :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال تداول صكوك التأجير بالبيع والشراء في الأسواق المالية الإسلامية تراعى الضوابط الآتية :

١. يتم تداول صكوك التأجير إذا كانت تمثل حصة شائعة في ملكية موجودات من أعيان أو منافع أعيان أو خدمات وذلك بعد قفل باب الاكتتاب وبدء النشاط ، أما قبل ذلك فتراعى الضوابط الشرعية لعقد الصرف وتراعى كذلك أحكام الديون إذا تمت التصفية وكانت الموجودات ديوناً ، أو تم بيع ما تمثله الصكوك بثمن مؤجل[١].

٢. يجوز لمصدر الصكوك أن يتعهد في نشرة الإصدار للصكوك القابلة للتداول بشراء ما يعرض عليه من هذه الصكوك بعد إتمام عملية الإصدار بالقيمة السوقية للصك وليس بالقيمة الاسمية [٢].

٣. يتم تداول الصكوك بأي طريقة متعارف عليها بما لا يخالف الضوابط الشرعية مثل القيد في السجلات أو الوسائل الالكترونية [٣].

٤. يتم تداول صكوك ملكية الأعيان المؤجرة أو الموعود باستئجارها منذ لحظة إصدارها منذ أن يصبح حملة الصكوك مالكين لها[٤].

٥. " يجوز " استرداد"[٥] صكوك ملكية الموجودات المؤجرة من مصدرها قبل أجلها بسعر السوق أو بالسعر الذي يتراضى حامل الصك ومصدره حين الاسترداد "[٦].

---

١. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ، المعايير الشرعية ، ص ٢٩٦ .
٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٦
٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٦ .
٤. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٦ .
٥. **الاسترداد** : هو " شراء الحصة الاستثمارية (أو الوحدة ، أو الصك أو السهم) من المستثمر وردها إلى الوعاء وخرج المسترد منه ، القره داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامية ، ص ٣٩٥ .
٦. هيئة المحاسبة والمراجعة ، المعايير الشرعية ، ص ٢٩٦ .

٦. " يجوز تداول صكوك ملكية منافع الأعيان (الموجودات) المعينة قبل إعادة إجارة تلك الأعيان ، فإذا أعيدت الإجارة كان الصك ممثلاً للأجرة ، وهي حينئذ دين في ذمة المستأجر الثاني ، فيخضع التداول حينئذ لأحكام وضوابط التصرف في الديون "[١].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

٧. " يستطيع مصدر صكوك ملكية منافع الأعيان (الموجودات) أن يستردها من حاملها بعد التخصيص ودفع ثمن الاكتتاب بسعر السوق أو بالثمن الذي يتراضى عليه العاقدان حين الاسترداد ، بحيث لا يكون مبلغ الاكتتاب أو مبلغ الاسترداد مؤجلاً" [٢].

٨. " لا يتم تداول صكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة قبل تعيين العين التي تستوفى منها المنفعة إلا بالتزام بضوابط التصرف في الديون ، أما إذا تعينت جاز تداول الصكوك"[٣].

٩. " يجوز تداول صكوك ملكية الخدمات التي تستوفى من طرف معين قبل إعادة إجارة تلك الخدمات ، فإذا أعيدت الإجارة ، كان الصك ممثلاً للأجرة ، وحينئذ دين في ذمة المستأجر الثاني فيخضع التداول حينئذ لأحكام وضوابط التصرف في الديون"[٤].

١٠. " لا يتم تداول صكوك ملكية الخدمات التي تستوفى من طرف موصوف في الذمة قبل تعيين الطرف الذي تستوفى منه الخدمة إلا بمراعاة ضوابط التصرف بالديون فإذا تعين الطرف جاز تداولها" [٥].

١١. "يستطيع المشتري الثاني لمنافع الأعيان المؤجرة أن يبيعها وأن يصدر صكوكاً بذلك"[٦].

---

١. **هيئة المحاسبة والمراجعة** ، المعايير الشرعية ، ص ٢٩٦
٢. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٧
٣. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٧
٤. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٧ .
٥. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٧ .
٦. المرجع السابق ذاته ، ص ٢٩٧ .

المطلب الثالث : التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير

أولا : صكوك التأجير الإسلامية (البحرين) :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث بدأت مؤسسة نقد البحرين بطرح صكوك تأجير في الأسواق المالية الإسلامية مدتها خمس سنوات ، تهدف إلى فتح مجالات جديدة لاستثمار موارد المالية الجديدة وتمويل الإنفاق للمشروعات المختلفة . [١].

ثانياُ : صكوك إسلامية قطرية :

أصدر بيت التمويل الكويتي نيابة عن حكومة دولة قطر صكوك تأجير بقيمة (٥٠٠) مليون دولار من أجل طرحها في الأسواق المالية الكويتية ، حيث أتاح هذا الإصدار للبنوك الإسلامية الكويتية والمؤسسات المالية من توظيف جزء من السيولة المتوفرة لديها في هذه الصكوك ، حيث بلغت مدة الصكوك سبع سنوات والحد الأدنى للمساهمة في الإصدار مليون دولار أمريكي وقد شجع نجاح صكوك التأجير في دولة البحرين والوضع الاقتصادي المريح لدولة قطر وعدم مخالفة الشريعة تداول هذه الصكوك ومشاركة الناس فيها[٣].

ثالثاُ : صكوك التأجير التركية :

تسعى تركيا لجذب الاستثمارات العربية إليها وذلك من خلال صكوك التأجير، و من المتوقع دخول أكثر من عشرة مليارات دولار أمريكي على أقل تقدير بعد قيام الحكومة التركية بتأسيس شركة موجودات حيث تتنازل لها عن حق وتشغيل واستثمار السدود والطرقات السريعة والجسور ، فتقوم هذه الشركة بإصدار صكوك تأجير ثم تبيعها من خلال الأسواق المالية ليتوفر لديها السيولة اللازمة لإقامة هذه المشاريع[٣].

---

١. **حماد**، في فقه المعاملات المالية والمصرفية ، مرجع سابق ، ص ٣٣٦ .
٢. **مجلة مجمع الفقه الاسلامي، العدد الخامس عشر ، ج٢ ، ص ١٤٧ .**
٣. المرجع السابق ذاته ، ج٢ ، ١٤٨ .

رابعاً : صكوك إجارة سعودية :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قام تحالف مجموعة عارف الاستثمارية والشركة الدولية للإجارة والاستثمار في جدة، بتوقيع عقد استثمار لمشروع كبير باسم برج (زمزم) بتكلفة مالية (٣٩٠) مليون دولار أمريكي،حيث يسمح بالتملك فيه بنظام صكوك الإجارة الإسلامية ، وهذا المشروع قائم ضمن وقف الملك عبد العزيز رحمه الله المخصصة لخدمة الحرمين الشريفين ، ولمدة تصل إلى (٢٤) عاماً ، حيث يهدف هذا الاستثمار لتوفير وحدات سكنية (شقق) وعلى مدى تلك السنوات في منطقة الحرم حيث بلغ عدد الوحدات حوالي (١٤٥٧) وحدة سكنية[٢].

---

١. مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،العدد الخامس عشر ، ج٢ ، ص ١٤٨ .

المبحث الثاني :الدور الاقتصادي لصكوك التأجير ومميزاته .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يتضمن هذا المبحث مطلبين :

المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير .

المطلب الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع .

وينقسم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات الإسلامية.

الفرع الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للعملاء .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني : الدور الاقتصادي لصكوك التأجير.

المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير .

تعتبر الإجارة من أهم أساليب التمويل الإسلامية لما تتمتع به من مزايا وصفات إذا ما قورنت بكل بصيغ التمويل في الاقتصاد الوضعي ، فالإجارة كأداة تمويلية منفعة مع الشريعة الإسلامية ، كما أنها تشهد تنويعاً وتنوعاً في طرق توظيفها لتمويل المشاريع التنموية،ومن هنا كان هناك إقبال فائق وكبير عليها نظراً لهذه المزايا والخصائص التي لا توجد في كثير من أدوات التمويل الأخرى كالأسهم والسندات مما جعل منها مجالاً واسعا للحكومات الإسلامية في تمويل الأصول المعمرة والمتوسطة في الأجل ، سواء كانت مستعملة في المشروعات الإنتاجية في القطاع الحكومي أم في مجال الخدمات ، كما أنها تستعمل من قبل القطاع الخاص ولاسيما البنوك والمؤسسات الإسلامية في تعبئة مواردها المالية اللازمة لتمويل المشروعات الكبيرة والصغيرة[١].

وصكوك الإجارة تعتبر من الأدوات المالية المتميزة للسياسة النقدية للدولة ، وذلك لحاجة هذه الدول إلى أوراق مالية ذات استقرار نسبي في أسعارها لتستخدمها في سياستها النقدية التي تهدف إلى تنظيم الأموال في الأسواق ، فتطرح هذه الأوراق إذا رغبت في تقليل كمية السيولة النقدية في الأسواق ، كما أنها تشتريها إذا رغبت في زيادة السيولة النقدية في الأسواق ، وهذا الأمر لا يتوفر في الأسهم حيث تشهد الشركات تقلبات فاحشة وكثيرة، مما يجعل السهم لا يتمتع باستقرار نسبي كالصكوك التي تتمتع باستقرار نسبي ، قد يصل لدرجة عالية من الثقة والضمان واستقرار العائد التأجيري[٢].

وتتبع الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير في بعض الجوانب على النحو الآتي:

---

١. **قطب سانو** ، "صكوك الإجارة " ، ص٥٧ ،السيد السريتي ، "صكوك الإجارة " ، ص ١١٥ .

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص ١٠٣ ، حماد ، في فقه المعاملات المالية والمصرفية المعاصرة ، ص٣١٥ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أولاً : تمويل المشاريع الإنتاجية :

صكوك التأجير لا تختص بتمويل نوع معين من المشروعات ، بل تتسع لمختلف المشروعات ، فيستطيع القطاع العام والخاص بإصدارها لتمويل مشروعاته الصناعية والتجارية ، فتستطيع صكوك التأجير تمويل المشروعات الإنتاجية كمحطات تحلية المياه ، وتوليد الكهرباء ، وتصفية البترول ، وغيرها من المشروعات ، بالإضافة إلى تمويل ما تحتاج إليه المصانع والشركات الصناعية من معدات والآلات اللازمة في عملية الإنتاج مما يساهم في زيادة الإنتاج وزيادة فرص التصدير مما يساهم في الاستقرار الاقتصادي المطلوب ، فينعكس ذلك على مستوى الرفاه الاقتصادي والاجتماعي .[١]

ثانياً : **زيادة فرص الاستثمار من خلال الاستفادة من المدخرات** :

ساهم تمتع صكوك التأجير باستقرار قد يصل قريباً من درجة الثبات في عوائدها التأجيرية في تحفيز المؤسسات المالية والأشخاص لاستثمار مدخراتهم وأموالهم في صكوك التأجير ، كما أن قابلية صكوك التأجير للتسييل والتداول تجذب المستثمر للاكتتاب بها، فالسيولة المالية على جانب من الأهمية بالنسبة للمستثمر ، وذلك لأن حاجته في بعض الأحيان قد تضطره إلى استرداد نقوده سائلة وبأسرع وقت ممكن، وإذا كانت الورقة الاستثمارية محل الاستثمار لا تحقق هذه الخاصية فإنه يفضل بقاء ماله مدخراً ويستغني عن العائد من هذه الورقة ، ولكن صكوك التأجير تحقق هذه الخاصية من خلال بيعها في الأسواق المالية الثانوية من جديد إذا ما احتاج إلى سيولة مالية ، فالمستثمر حينما ينظر إلى العائد المرجو حصوله ينظر بموازاة ذلك إلى إمكانية وسرعة تحويل هذا الادخار إلى سيولة عند الحاجة إليه.[٢]

---

١. **قطب سانو** ، "صكوك الإجارة" ، ص٥٨ ، السيد السريتي ، "صكوك الإجارة ، مرجع سابق ، ص١١٦ .

٢. **قحف** ، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة ، ص ٦٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من هنا فإن تمتع صكوك التأجير بعائد تأجيري يصل قريباً من درجة الثبات ، وقابليتها للتسييل والتداول من جديد ، يجعل منها أساساً مهماً في السوق التمويلية الإسلامية ، ويشكل دافعاً للمستثمر في استثمار مدخراته في صكوك التأجير .

ثالثاً : المساهمة في عجلة الإنتاج وزيادة فرص العمل :

قدرة صكوك التأجير على تمويل المشاريع الإنتاجية والتنموية وغيرها من المشروعات الخاصة بالقطاع العام أو الخاص ولا سيما المشاريع الصناعية والتجارية ، بالإضافة إلى ما تحتاج إليه هذه المشاريع من عقود رديفة لصكوك التأجير ، مثل عقود الصيانة والتأمين ، ساهم في زيادة الإنتاج وتوفير فرص العمل مم انعكس على الناتج المحلي الإجمالي وبالتالي ساهم في رفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأفراد .[١]

---

١. الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص١٤٤ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع

الفرع الأول : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات الإسلامية .
الفرع الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للعملاء .

الفرع الأول : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات الإسلامية .

أولاً : نطاق الإجارة أوسع من البيع .

تسعى المؤسسات المالية الإسلامية إلى تلبية حاجةَ كثير من المتعاملين بها من حيث تمويل ما تحتاج إليه من مشروعات ، وهذا ما يوفره عقد الإجارة لاسيما أنه يرد على العين ومنفعتها في حين أن البيع يقع على الأعيان الموجودة ويشترط أن يكون المبيع مالاً ، ومن هنا فان استخدام عقود الإجارة في تمويل المشروعات وعقود الخدمات بشتى أنواعها أوسع انتشاراً من البيع [١].

ثانياً : إمكانية بيع الأصول المؤجرة :

تستطيع المؤسسات المالية الإسلامية في حال رغبتها بالحصول على سيولة نقدية ببيع العين المؤجرة وذلك لتعبئة مواردها ، وهذا البيع يتم على العين المؤجرة بالإضافة إلى ما ترتب على تأجيره من دين لها في ذمة العميل المستأجِر ،في حين أن الدين الناتج عن البيع بالأجل لا يمكن التصرف فيه ، وكما هو معلوم فأنه لا يجوز بيع الدين ، وهذا يمثل عائقاً أمام المؤسسات الإسلامية إذا ما رغبت في تعبئة مواردها المالية[٢].

---

١. **محمد عبد الرزاق** السيد إبراهيم الطبطبائي،" مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات المالية الإسلامية والعملاء " ، مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية ، العدد ٥٤ ، السنة الثامنة عشر ، الكويت٢٠٠٣ ، ص ١٣٤ .

٢. المرجع السابق ذاته،ص ١٣٥، بن رشد ،بداية المجتهد،ج١،ص٢٢٧

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثالثاً :تحقيق ضمان أكبر للمؤسسة وبقاء ملكية العين لدى المستثمر :

عقد الإجارة يقع على المنفعة ،فالإجارة بيع المنافع لا بيع العين وبالتالي فإنها تبقى في ملك المؤجر،(أي العين) مما يجعل التمويل بالإجارة أكثر أمانا واطمئنانا للممول بحيث يمكن أن يسترد العين من مستأجرها متى أخل بالسداد أو خالف شروط أو انتهى العقد[١] ، كما أنه في حال انخفاض سعر العملة ، فان العين تبقى مملوكة للمؤسسة المالية ، وتحقق ضماناً مالياً كبيراً للمركز المالي للمؤسسة، في حين أن عقد البيع ينهي العلاقة بين البائع والمبيع ولا تصبح له أي حقوق حتى لو تأخر المشتري في السداد ، فليس للبائع سلطة على المبيع ولا يستطيع أخذها لاستيفاء حقوقه ، سيما أنه لا يمكن رهن البيع في بعض الأحوال[٢].

رابعاً : تقييد التصرفات في العين المستثمرة :

عقود الإجارة تمنح المؤجر صلاحية فسخ عقد الإجارة إذا لحق بالعين الضرر وهذا الأمر يشكل ضماناً للمؤجر بسلامة العين طوال مدة عقد الإجارة[٣]، مما يسمح ببقاء العين المؤجرة بحالة جيدة تسمح للمؤجر بإعادة تأجيرها أو بيعها بعد انتهاء عقد الإجارة ، في حين أن عمليات البيع تقطع صلة البائع بالمبيع فلا يستطيع أن يحدد للمشتري كيفية استعمال العين ، وكيفية الانتفاع بها ، ولا سترجاع العين إذا ما تعرضت للتلف والأضرار، لأنها خرجت من ملكه[٤].

خامساً :أن الدفعة المقدمة جزء من الأجرة الإجمالية:

في عقود الإجارة تعتبر الدفعة المقدمة من الأجرة جزءاً من الأجرة الإجمالية إذا ما تم دفع الأجر عند بداية العقد ، فإذا تم فسخ العقد لأي سبب من الأسباب الموجبة للفسخ ، فانه سيبقى في

١–االكاساني ،بدائع الصنائع ،ج٤،ص١٧٥، القرافي ،الذخيرة،ج٥،ص٣٧١،بن قدامة ،المغني ،ج٥ ،ص٢٧٣ .

٢–الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص١٣٦ .

٣– االكاساني ،بدائع الصنائع ،ج٤،ص١٩٨ .

٤––الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص ١٣٧

ذمة المؤجر من الدفعة المقدمة من الأجرة بما يقابلها من الانتفاع بالعين المستأجرة بحيث لا ترد الدفعة كاملة ويخصم بمقدار ما انتفع به المستأجر[١]، في حين أن المبلغ المدفوع في عمليات البيع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يعتبر جزءاً من الثمن فإذا تمت إقالة عقد البيع باتفاق الطرفين يجب على البائع أن يرد المبلغ المدفوع كاملاً[٢].

سادسا : الإضافة إلى زمن في المستقبل .

عقد الإجارة من العقود التي تقبل الإضافة إلى المستقبل[٣]، وفي ذلك حرية أكبر بالنسبة لطرفي العقد ويعطى حركة أكثر للنشاط التجاري ، فمثلاً يستطيع تأجير سيارة معينة بعد انتهاء مدة عقد تأجيرها الأول إلى جهة أخرى برغم من أنها مؤجرة وقت العقد الثاني ، في حين أن عمليات البيع بالأجل يشترط لصحة العقد أن تكون منجزة فعقود البيع لا تقبل أن تكون مضافة إلى زمان المستقبل فمثلاً يتم التعاقد على بيع سلعة بالأجل بتاريخ مستقل ، فهذا لا يجوز لأنه تمليك ، ولا بد من تنجيزه في الحال ، وهذا الأمر يحد من حرية المؤسسات في ترتيب وإبرام عقود بيع وعمليات تمويل في فترات مستعجلة ، مما لا يوفر لها السيولة المطلوبة[٤].

الفرع الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع بالنسبة للعملاء .

تمنح عقود الإجارة العميل مميزات لا تتوفر في عقود البيع وهذه أهم المميزات :

أولاً : عدم ثبوت المديونية في ذمة العميل :

في الإجارة لا يثبت في ذمة العميل من الأجر إلا ما يقابل ذلك من المدة التي انتفع بها من العين المؤجرة وذلك لأن العقد ينعقد شيئاً فشيئاً بمقدار الحصول على المنفعة ولأن الأجرة في الإجارة لا تستحق بالعقد نفسه ولا يتعين تعجيلها فقد يطرأ على عقد الإجارة ما يوجب فسخه

---

١. ابن رشد بداية المجتهد ،ج١،ص٢٢٨.
٢. الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص ١٣٩
٣. دماد أفندي،مجمع الأنهرفي شرح الملتقى،ج٢،ص٤٠٤
٤. الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص ص ١٣٩-١٤١

سواء باتفاق المؤجر والمستأجر أو بأحد أسباب الفسخ المعتبرة ، فلا يثبت في ذمة المستأجر إلا بقدر ما حصل عليه من منفعة العين[١]، في حين أن عمليات البيع تثبت المديونية في ذمة العميل كاملة مباشرة ولا تسقط عنه إلا إذا أسقطت الشركة الدين عنه وهذا من المستحيل في عالم التجارة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث البحث عن الربح لا الخسارة ، ولهذا الأمر أثر على عمليات البيع بالأجل مما جعل عمليات الإجارة مرغوبة لكثير من المستثمرين[٢] .

ثانياً : تخفيض جزء من المديونية .

في عقود البيع لا يستطيع العميل عند إبرام العقد إلزام البائع بإسقاط جزء محدود من الدين إذا تعجل المدين بالسداد (ضع وتعجل) ولكن في عقد الإجارة يستطيع العميل الذي استأجر العين لمدة معينة أن يفسخ العقد باتفاق مع المؤجر وإبرام عقد أخر يرى فيه مصلحته سواء باستئجار العين بسعر جديد ، أو بشراء العين المؤجرة.[٣]

ثالثا : إعادة جدولة المديونية :

في عقد الإجارة يستطيع طرفي العقد المؤجر والمستأجر تغيير الأجرة في أي فترة من فترات العقد المتبقية إذا طرأت متغيرات طارئة ، وحسب ما تقتضيه المصلحة لطرفي العقد في حين أنه لا يجوز الزيادة في عقود البيع لقاء زيادة المدة ، ومن هنا لو حصل طارئ على الوضع المالي للعميل فان المؤسسة الإسلامية لا تستطيع زيادة مدة السداد ؛ لأن ذلك يؤدي إلى التأخير في أرباح الشركة[٤].

رابعاً : توفير السيولة للعميل بشراء العين منه وإجارتها له :

في عقد الإجارة يستطيع العميل بيع العين إلى مؤسسة مالية أو جهة معينة وبعد ذلك تؤجره العين التي اشترتها منه ولكن دون ارتباط عقدي البيع والإجارة مع بعضهما البعض بحيث يكون عقد البيع منفصلاً عن عقد التأجير ، أما في عقد البيع فلا يستطيع العميل الحصول على السيولة النقدية إلا بعد بيع العين بشكل كامل وهو بذلك فقد العين ، ولا يمثل هذا له حلاً ، حيث لا يجوز للشركة أن تشتري منه العين بثمن نقدي ثم تبيعه له بالأجل[٥].

١- ابن رشد بداية المجتهد ،ج١،ص٢٢٨.

٢- الطبطبائي ،"مميزات عقود الإجارة" ،ص ١٤٦

٣- المرجع السابق ذاته،ص ١٤٨

٤- المرجع السابق ذاته،ص ١٤٩

٥- - المرجع السابق ذاته،ص ١٥٠

الخاتمة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تم بحمد الله الانتهاء من هذه الرسالة ، وقد توصلت فيها إلى النتائج الآتية :

١. يمكن تحويل الأعيان المؤجرة أو منافعها أو الخدمات المقدمة إلى أدوات تسويقية قابلة للتداول بالبيع والشراء والإيجار من خلال الأسواق المالية الإسلامية .

٢. صكوك التأجير مصطلح مركب تركيب إضافة يطلق على وثائق متساوية القيمة وتمثل ملكية للأعيان المؤجرة أو منافع أعيان مؤجره أو خدمات .

٣. يجب أن الصك حصة شائعة في ملكية أعيان مؤجره أو منافع أعيان وخدمات .

٤. يجوز تداول صكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها منذ لحظة إصدارها لأنها تمثل أعيان مؤجرة حقيقية .

٥. يجوز تداول خلال ملكية منافع الأعيان المؤجرة لأنها تمثل منفعة حقيقية ، بحيث يتصدر المشتري الثاني لمنافع الأعيان صكوكاً .

٦. لا يجوز تداول صكوك التأجير لمنافع الأعيان الموصوفة في الذمة قبل تعيين العين التي تم استيفاء منفعتها.

٧. يجوز تداول صكوك التأجير للخدمات المقدمة من طرف معين ؛ لأنها تمثل ملكية حقيقية للخدمة (المنفعة) المقصود عليها .

٨. لا يجوز تداول صكوك التأجير للخدمات المقدمة من طرف موصوف في الذمة قبل تعينها .

٩. تمتع صكوك التأجير بميزات وخصائص تجعلها متقدمة على كثير من أدوات التمويل الأخرى .

١٠. تعدد الجهات التي يمكن أن تصدر مثل هذه الصكوك سواء من القطاع العام أو الخاص أو الخيري .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

١١. تنبع الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير من كونها قادرة على تلبية جميع الحاجات التمويلية للدول والأفراد من حيث تمويل المشاريع الإنتاجية والخدمية .

١٢. تتميز الإجارة وصكوك التأجير بالاستقرار في السعر واثبات في العائد مما يشجع جميع طبقات المدخرين في المجتمع بالاستثمار فيها مما يساهم بشكل كبير في دفع عجلة الإنتاج واقتصاد الدولة .

الفهارس العامة :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- فهرست المصادر والمراجع
- فهرست الأعلام
- فهرست الآيات القرآنية
- فهرست الأحاديث النبوية الشريفة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المصادر والمراجع :

_ كتب التفسير وعلوم القران :

- _احمد ابن علي الرازي الجصاص أبو بكر ، أحكام القران للجصاص ، تحقيق محمد الصادق قمحاوي ، دار إحياء التراث ، بيروت ، ١٤٠٥هـ.

- أبي بكر محمد عبد الله العربي ، أحكام القران العربي ، تحقيق علي محمد البجاوي ، ط عيسى البابي الحلبي ،١٣٨٧ هـ .
- أبو عبد الله محمد ابن احمد الأنصاري القرطبي،تفسير القرطبي،دار الشعب ،القاهرة
- محمد ابن جرير الطبري ، تفسير الطبري ، دار الفكر ، بيروت ، ١٤٠٥هـ .

كتب الحديث الشريف والتخريج :

- أحمد ابن حنبل ، المسند ، ط٢ ، تحقيق شعيب الأرناؤوط ، مؤسسة الرسالة،بيروت،١٤٢٠.
- محمد بن عبد الباقي بن يوسف الزرقاني ،شرح الزرقاني ط١ ،دار الكتب العلمية ،بيروت، ١٤١١ هـ .
- مسلم بن الحجاج أبو الحسين النيسابوري ،صحيح مسلم تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- يحيى بن شرف **النووي**، شرح النووي على صحيح مسلم، ط٢ ، دار إحياء التراث ،بيروت ،١٣٩٢هـ.
- **محمد بن عيسى الترمذي**،سنن الترمذي، تحقيق محمد احمد محمد شاكر وآخرون،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي ،بيروت.

- –محمد شمس الحق العظيم ابادي ،عون المعبود،ط٢،دار الفكر ،بيروت،١٩٩٥ م.
- محمد عبد الرحمن المبارك فوري ، تحفة الاحوذي ،(د،ط)،دار الفكر ،بيروت.
- احمد بن الحسين بن علي أبو بكر البيهقي ،سنن البيهقي الكبرى،تحقيق محمد عبد القادر عطا ،دار الباز ،مكة المكرمة،١٩٩٤.
- محمد بن إسماعيل أبو عبد الله البخاري ،صحيح البخاري ،تحقيق ،مصطفى البغا ،ط٣،دار ابن كثير،اليمامة،بيروت،١٩٨٧.

فقه الحنفية :

- عبد الله ابن الشيخ بن سليمان المعروف بدا ماد أفندي، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي،مؤسسة الرسالة ، بيروت،(د،ت).
- علاء الدين الكاساني ،بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع،ط٢،ج٢،دار الكتاب العربي ، بيروت،١٩٨٢.
- أبو الحسن ، علي ابن أبي بكر بن عبد الجليل الرشداني **المرغياني** ، الهداية شرح البداية ،ج٤ ، المكتبة الإسلامية ، (د.ت) .
- شمس الدين السرخسي ،المبسوط،دار المعرفة،بيروت،١٤٠٦ هـ .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- محمد أمين بن عابدين ، حاشية رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار دار الفكر ، بيروت ، ١٩٩٢م

فقه مالكي :

- .احمد بن غنيم بن سالم بن مهنا النفراوي ، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي القيرواني،ط١،دار الكتب العلمية ، بيروت، ١٤١٨هـ.

- شهاب الدين أحمد بن دريس القرافي– الذخيرة محمد بوخزه دار العرب الإسلامي، بيروت ١٩٩٤م.

- محمد بن احمد بن جزي الغرناطي ، القوانين الفقهية ، (د ، ط) ، الدار العربية للكتاب ، تونس ١٩٨٢م .

- محمد بن عبد الله الرحمن المغربي (أبو عبد الله) ، مواهب الجليل، ط ٢، ١٣٩هـ ، دار الفكر، بيروت.

- محمد عرفه الدسوقي حاشية، لدسوقي ، تحقيق محمد عليش ، (د ، ط) ، دار الفكر بيروت (د، ت).

فقه شافعي :

- محمد الخطيب الشربيني ،مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج،(د،ط)،دار إحياء التراث العربي، بيروت،(د،ت) .
- أبو زكريا محيي الدين بن شرف النووي، المجموع ، المجلد الخامس عشر ، دار الفكر ، بيروت .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- النووي ، روضة الطالبين ، ط ٢ ، المكتب الإسلامي ، بيروت ١٤٠٥ هـ.
- أبو المحاسن عبد الواحد ابن إسماعيل الروياني ، بحر المذهب في فروع مذهب الامام الشافعي تحقيق أحمد عزو ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت .
- شمس الدين محمد بن أبي العباس بن شهاب الدين الرملي ، نهاية المحتاج الى شرح المنهاج ، دار الفكر ، بيروت ، ١٩٨٤م
- إبراهيم بن علي الشيرازي ، المهذب ، دار الفكر ، بيروت .

فقه حنبلي :

- عبد الله بن احمد بن قدامه المقدسي،المغني،ط١،دار الفكر بيروت،١٤٠٥ه .

- _علاء الدين بن الحسن علي بن سليمان المرداوي ، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل احمد بن حنبل ، تحقيق محمد حامد الفقي ، ط ١ ، ج ٦ ، مطبعة السنة المحمدية ١٩٥٧.

- منصور بن يونس بن إدريس البهوتي ، كشف القناع ، تحقيق هلال مصيلحي مصطفى هلال ، (د ، ط) ، ج ٣ ، دار الفكر ، بيروت ، ١٤٠٢ هـ .

- منصور ابن يونس البهوتي ، شرح منتهى الإرادات ، المطبعة السلفية، المدينة المنورة(د.ت) .

- تقي الدين محمد بن احمد الحنبلي **بن النجار** ، منتهى إيرادات مع حاشية المنتهى لعثمان بن احمد بن سعيد النجدي ، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي ، ط ١ ، ج ٣ ، مؤسسة الرسالة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فقه الظاهرية :

- أبي محمد علي بن احمد بن سعيد بن حزم ،المحلى،تحقيق لجنة إحياء التراث العربي،دار الجليل.

فقه الزيدية :

- احمد بن قاسم اليماني لصنعاني،التاج المذهب لأحكام المذهب،(د،ط)،مكتبة اليمن الكبرى،صنعاء،١٩٤٧م .

فقه الإمامية :

- زين الدين بن علي ألعاملي الجبعي،الروضة البهية في شرح اللمع الدمشقية،(د.ط)، دار العالم الإسلامي،بيروت .

فقه الإباضية :

- محمد بن يوسف اطفيش، شرح كتاب النيل وشفاء العليل،مطابع سجل العرب، سلطنة عمان،وزارة التراث القومي والثقافة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المراجع والكتب والرسائل الجامعية :

- _عبد العزيز الخياط : الأسهم والسندات من منظور إسلامي ط ١، وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات ،١٩٨٢.

- _علي محيي الدين القرة داغي ، بحوث في فقه البنوك الإسلامي ، دراسة فقهية واقتصادية ،ط١ ، دار البشائر الإسلامية ، بيروت .

- _محمد صبري هارون ، أحكام الأسواق المالية (الأسهم والسندات) ضوابط الانتفاع والتصرف بها في الفقه الإسلامي ، ط١ ، دار النفائس – عمان، ١٩٩٩م .

- _منذر قحف سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، الطبعة الأولى، ١٩٩٥م، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠ م، المعهد الإسلامي للتنمية، البنك الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، الملكة العربية السعودية، بحث رقم ٢٨.

- _نزيه حماد ،في فقه المعاملات المالية المصرفية المعاصرة ،الطبعة الأولى ، دار القلم ،دمشق ،٢٠٠٧م.

- _يحيى بن محمد بن هبيرة ، الإفصاح عن معاني الصحاح في الفقه على المذاهب الأربع ، تحقيق محمد حسن ، ط.١ ، دار الكتب العلمية– بيروت ١٤١٧هـ .

- _احمد إسحاق الأمين حامد،الصكوك الاستثمارية وعلاج مخاطرها،رسالة ماجستير غير منشورة ،كلية الاقتصاد والمصارف الإسلامية ،جامعة ٠اليرموك ، اربد ، ٢٠٠٥م.

- _هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية، البحرين، المعايير الشرعية،النص

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الكامل،١٤٢٨ هـ٢٠٠٧ م .

- وهبة الزحيلي ، الفقه الاسلامي وأدلته ، دار الفكر بيروت ، ١٩٨٩م .

كتب التراجم :

خير الدين الزركلي ، الأعلام ط٦ ، دار العلم للملايين،بيروت ١٩٨٤م .

- محمد ابن احمد القرشي ، الجواهر المضية في طبقات الحنفية ، كراتشي ، باكستان.
- محمد بن احمد الذهبي ،سير أعلام النبلاء،تحقيق شعيب الارنؤوط،ط٢،مؤسسة الرسالة،١٩٨٤م .
- _يوسف بن عبد الرحمان المزي ،تهذيب الكمال في أسماء الرجال ، تحقيق بشار عواد ، ط.١ ، ج.٢ ، مؤسسة الرسالة، بيروت ، ١٩٩٨م

كتب اللغة:

- _أحمد بن فارس ، معجم مقاييس اللغة،دار الفكر،بيروت، ١٩٩٤م.
- _جبران مسعود، معجم الرائد،الطبعة الأولى،دار العلم للملايين،لبنان،٢٠٠٣م.
- _محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي،مختار الصحاح_تحقيق محمود مخاطر،(د،ط)، مكتبة لبنان،بيروت،١٤١٥هـ -١٩٩٥م.
- _محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، الطبعة الأولى، ج ١٠، منشورات دار صادر، بيروت، (د، ت).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- _مجمع اللغة العربية بالقاهرة ،المعجم الوسيط (د. ط) ،ج١ ،دار الدعوة ،استانبول ١٩٨٩ م.
- عبد الستار أبو غدة ، الإجارة ، مجموعة دله البركة ، قطاع الأموال ، شركة البركة للاستثمار والتنمية ، جدة ، ط١ ، ١٩٩٨م .
- طارق عبد العال حماد ، دليل المستثمر إلى بورصة الأدوات المالية ، الدار الجامعية ، القاهرة ، ٢٠٠٢م .
- حسن علي خريوش ، عبد المعطي رضا ارشيد ، محمود العتيبي ، الأسواق المالية ، الشركة الدولية للخدمات المكتبية ، عمان ١٩٩٥م .
- ناظم محمد نوري الشمري ، طاهر فاضل البياني ، أحمد زكريا صيام ، أساسيات الاستثمار العيني والمالي ، ط١ ، دار وائل ، عمان ، ١٩٩٩م .

الدوريات :

_مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،المجلد الثاني ،العدد الخامس عشر ،جدة، ٢٠٠٤م .

_مجلة الشريعة والدراسات الإسلامية،العدد الرابع والخمسون،جامعة الكويت، الكويت،٢٠٠٣م.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فهرست الأعلام

العلم	الصفحة
النووي	٨
مروان بن الحكم	٨
الكاساني	١٣
ابو حنيفة	٥٢
محمد ابن الحسن	٥٢
الشافعي	٥٢
أبو يوسف	٥٢

فهرست الآيات القرآنية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الآية	السورة	الصفحة
﴿ فَصَكَّت وَجْهَهَا ﴾	الداريات (٢٩)	٧
﴿فَئَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾	النساء (٢٤)	١١
﴿عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ ﴾	القصص (٢٧)	١١
﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَئَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾	الطلاق (٦)	١٣
﴿ فَسَاهَمَ فَكَانَ مِنَ ٱلْمُدْحَضِينَ ﴾	الصفات (١٤١)	١٩
﴿ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ ﴾	البقرة (٢٧٥)	٥٠ ، ٥٤، ٦٦ ، ٦٧
﴿ أَوفُوا بِالعُقُودِ﴾	المائدة (١)	٥٨،٦٦،٦٥
﴿وَلَا تَكسِبُ كُلُّ نَفسٍ إِلَّا عَلَيْهَا ﴾	الأنعام (١٦٤)	٦٤

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فهرست الأحاديث

–	الحـــديث	الصفحة
١.	نهى رسول الله عن بيع الطعام حتى يستوفى	٩
٢.	إن دمائكم وأموالكم عليكم حرام	٦٤
٣	لا ضرر ولا ضرا ر	٦٥،٦٧،٦٦
٤	لا يحل سلف ولا بيع ،وشرطان في بيع ،ولا ربح ما لم يضمن	٧٥ ، ٧٧
٥	نهى رسول الله عن بيع الكالئ بالكالئ	٨٣

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملخص باللغة الانجليزية

Lease instruments and applications

Praise be to God who is righteous by his grace , and Muhammad the Messenger of guidance and teaches the people good , came to us at the mercy of our Lord, and the amount of the message , fulfilled the trust, advised the nation and to his family and companions customers who believe news that God was pledged and all of them imitated Vahtdy to on religion .

After :
It is the greatness of Islam that came to the principles and rules of the Faculty of solid capable of directing all the developments in Financial transactions in accordance with the provisions of the law – making here was chosen for the subject lease instruments and their applications to shed light on this subject in terms of a concept and tighten law and the importance of economic development .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Been included in this letter to the three chapters and a conclusion .

In the first chapter has been introduced instruments Lease an additional compound. and then show relevant terms. Like arrow and bonds and then demonstrated types of instruments. Leasing and general characteristics. And said then compared between the instruments, leasing and related financial instruments .

II, spoke of the Sharia Law, the instruments of lease for the leased object, the views of some scholars in doctrinal matters which are essentially instruments for the issuance of the lease, and demonstrating the Sharia Law, the instruments of the benefits of leasing the leased objects described in the views of some scholars in matters of doctrine, which is the basis for issuing this type of instruments.

I also showed Sharia Law, the instruments of the services provided by a particular source or disclosure are described .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

He spoke in the third quarter of the contemporary applications of the instruments of leasing and their economic importance .

Have shown through : the issuers of the instruments and controls leasing legitimacy to the process of issuance and trading , and then demonstrated the economic importance of the instruments of lease and applications of contemporary .

In conclusion offered the most important findings of the study .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة المحتويات

الاهداء ..... ج
شكر وتقدير ..... د
الملخص باللغة العربية ..... و
المقدمة ١
الفصل الأول: صكوك التأجير وأنواعها وخصائصها: ٧
المبحث الأول:تعريف صكوك التأجير والمصطلحات ذات الصلة ٨
المبحث الأول:تعريف صكوك التأجير والمصطلحات ذات الصلة ٩
المطلب الأول : تعريف صكوك التأجير ٩
الفرع الأول : تعريف الصك لغة واصطلاحًا: ٩
الفرع الثاني: تعريف الإجارة لغةً واصطلاحًا: ١٣
الفرع الثالث :تعريف صكوك التأجير كمركب إضافي: ١٧
المطلب الثاني : تعريف المصطلحات ذات الصلة: ٢٠
الفرع الأول :الأسهم: ٢٠
الفرع الثاني : السندات : ٢٥
المبحث الثاني :أنواع صكوك التأجير وخصائصها العامة ٢٩
المبحث الثاني : أنواع صكوك التأجير وخصائصها العامة ٣٠
المطلب الأول :أنواع صكوك التأجير : ٣٠
المطلب الثاني:خصائص صكوك التأجير ٣٩
المبحث الثالث : مقارنة بين صكوك التأجير والأدوات المالية ذات الصلة : ٤٤
المطلب الثاني : مقارنة بين صكوك التأجير والسندات : ٤٦
الفصل الثاني :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير الإسلامية ٥٠
المبحث الأول:الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للأعيان المؤجرة أو موعود باستئجارها ٥١
المطلب الأول : حكم بيع العين المؤجرة ٥٤
الفرع الأول : بيع العين المستأجرة لغير المستأجر. ٥٤
الفرع الثاني : حكم بيع العين المؤجرة للمستأجر : ٦٠

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المطلب الثاني : حكم بطلان عقد الإجارة عند بيع العين المؤجرة : ٦٢
الفرع الأول : حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة للمستأجر ٦٢
الفرع الثاني : حكم بطلان الإجارة إذا بيعت العين المؤجرة لغير المستأجر : ٦٧
المطلب الثالث: إجارة المشاع:..... ٧٣
المطلب الرابع : بيع المشاع : ٧٨
المبحث الثاني :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة أو الموصوفة في الذمة .
..... ٧٩
المبحث الثاني: صكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة والموصوفة في الذمة ٨٠
المطلب الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير لمنافع الأعيان المؤجرة ٨٠
الفرع الأول : تأجير المستأجر ٨٠
الفرع الثاني : إيجار المستأجِر للعين المؤجرة بزيادة ٨٢
الفرع الثالث : إجارة المستأجر للعين المؤجرة بعد استلامها و قبل استيفاء منفعتها ٨٤
الفرع الرابع : إجارة العين المستأجرة للمؤجر : ٨٥
المطلب الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك ملكية منافع الأعيان الموصوفة في الذمة ٨٧
المبحث الثالث :الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف
في الذمة. ٩١
المبحث الثالث : صكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين أو موصوف في الذمة ٩٣
المطلب الأول : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر معين. ٩٣
المطلب الثاني : الأحكام الشرعية لصكوك التأجير للخدمات المقدمة من مصدر موصوف في الذمة
. ..... ٩٥
الفصل الثالث :التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير الاسلامية ودورها الاقتصادي..... ٩٦
المبحث الأول:إصدار صكوك التأجير وتطبيقاتها المعاصرة. ٩٧
المطلب الأول : جهات إصدار وتداول صكوك التأجير. ٩٨
المطلب الثاني : الضوابط الشرعية لصكوك التأجير : ١٠١
الفرع الأول : ضوابط إصدار صكوك التأجير :..... ١٠١
الفرع الثاني : ضوابط تداول صكوك التأجير : ١٠٣
المطلب الثالث : التطبيقات المعاصرة لصكوك التأجير ١٠٥

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المبحث الثاني :الدور الاقتصادي لصكوك التأجير ومميزاته ١٠٧
المطلب الأول : الأهمية الاقتصادية لصكوك التأجير ١٠٩
المطلب الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع.....١١٢
الفرع الأول : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع للمؤسسات الإسلامية ١١٢
الفرع الثاني : مميزات عقود الإجارة على عقود البيع بالنسبة للعملاء ١١٤
الفهارس العامة : ١١٧
المصادر والمراجع : ١١٩
فهرست الأعلام.....١٢٧
فهرست الآيات القرآنية.....١٢٧
فهرست الأحاديث.....١٢٩
الملخص باللغة الانجليزية.....١٣٠

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com