

برنامج البيع المبرور | الحلقة 4 | التأجير المنتهي بالتمليك |

الشيخ د. منصور الغامدي

منصور الغامدي

يا ايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم تقتلون انفسكم ان الله كان بكم رحيمًا حياكم الله

وبياكم اعزائي المشاهدين في حلقة متجددة من برنامجكم البيع المبرور - 00:00:00

والذين تطرقوا فيه للحديث عن عدد من المسائل المالية المعاصرة مع ضيفنا الدائم سعادة الدكتور منصور بن عبدالرحمن الغامدي

موضوعنا في هذه الليلة الايجار المنتهي بالتمليك اه ناقشه واياكم عن صوره - 00:00:40

واحكامه الفقهية وتعددات الراء الفقهية التي وردت عليه نستضيف واياكم ضيفنا الدائم الدكتور منصور بن عبد الرحمن الغامدي

باسمكم جميعا نرحب بفضيلة الدكتور. حياك الله حياك الله وبياك دكتور منصور جزاكم الله خيرا - 00:00:55

اه كما يسعدنا اعزائي المشاهدين ان نذكركم بسؤال الحلقة التفاعلية ايهما افضل الايجار التقسيط ام الايجار المنتهي بالتمليك؟ هو

لماذا؟ والذي تستطيع المشاركة بالاجابة عليه من خلال صفحات تويتر والفيسبوك على قناة زاد - 00:01:11

اه الدكتور منصور اه الازار المنتهي بالتمليك اه مصطلح طالما تردد على كثير من الناس وكثير من المشاهدين اختلفت حول المسميات

وتعددت كذلك صوره وتعددت اسماؤه اه يشكل علينا كثير حينما نتطرق الى او يتطرق هذا المصطلح الى الى اسماعنا - 00:01:30

اه الايجار منتهي بالتمليك هل هو ايجار؟ ام هو بيع ام هو تقسيط ما هو الايجار المنتهي بالتمليك؟ وكيف نشأ؟ وما هي اسباب نشأته

اه يعني بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله رب العالمين - 00:01:52

والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه اجمعين اللهم علمنا ما ينفعنا وانفعنا بما علمتنا وزدنا علما يا رب العالمين. اللهم

فقهنا في الدين وعلمنا التأويل آآ الايجار المنتهي بالتمليك - 00:02:06

هو معاملة اه تمويلية معنى قولنا انه معاملة تمويلية انه هدف منه التمويل يعني لا يتصور الايجار المنتهي بالتمليك في حالة بغير

التمويل فالان اذا اردنا ان نتحدث عن الايجار التشغيلي العادي - 00:02:20

نعم. او البيع العادي ممكن تصور الايجار العادي او البيع العادي بدون تمويل. ما هو التمويل التمويل مأخوذ من الائتمان يعني كأن احد

الطرفين يقدم للاخر سلعة او منفعة في مقابلة وفاء ثمنها او حقها - 00:02:47

او حق هذه السلع او المنافع او الخدمات في وقت لاحق او بشكل متدرج او في وقت عاجل هذا معنى التمويل. نعم فالان الايجار

المنتهي بالتمليك عقد تمويل مرتبط بالتمويل لا يتصور بدون - 00:03:07

وتمويل ما هو الاجرام هو قائم على فكرة تمويل قائم على فكرة تمويه. جميل. بخلاف البيع مثلا البيع ممكن يتصور بيع سلعة بسعة

حال بدون تمويل. نعم. الايجارة مصورة بشكل حال بمعنى انه الانسان يستأجر بيته يدفع اجرته حالة. نعم. فهذا ما فيها تمويل -

00:03:22

لكن التمويل بمعنى انه اه هناك اه ائتمان هناك ائتمان الهدف منه تقديم سلعة او خدمة او منفعة في مقابلة ان يدفع اجرها او ثمنها

لاحقا اذا الايجار المنتهي بتمليك عقد تمويلي - 00:03:42

هذا العقد التمويلي متوسط بين الاجارة العادية وبين البيع العادي كيف كيف؟ الايجارة العادية تقدم فيها السيارة او يقدم فيها المنزل

او تقدم فيها العين يستوفي المستأجر منافع منها يستخدمها فترة محددة ثم يرد العين الى مالکها. هذه الاجارة العادية - 00:03:58

ايش تقصد بالمنافع مثلا في السكنى في البيت مثلا؟ في السكن يسكن المنزل فترة يعني يفتح محل في العقار له فترة معينة السيارة تخدمها فترة ثم يردها. جميل. مثلا اه مثال للايجارة العادية مثلا تأجير - [00:04:30](#)

السيارات الذي يكون دائما في فروع المطارات نعم اذا الانسان نزل في بلد ما يستأجر سيارة مثلا لمدة يوم او يومين او اسبوع او اسبوعين ثم يردها بعد ذلك هذا الايجار العادي. نعم. البيع العادي كذلك معروف - [00:04:46](#)

وهو نقل ملكية السلعة الى المشتري مقابل ثمن اما ثمن حال الان كما ذكرنا هذا ليس فيه تمويل واما مقابل ثمن مؤجل وهذا عقد تمويلي الهدف منه التمويل. اذا هذا بيع اجل. نعم - [00:05:00](#)

ما هو الايجار المنتهي بالتملك؟ نعم. هو عقد متوسط بينهما تقدم فيه العين لاجل استيفاء المنافع منها فترة محددة فاذا تم الوفاء الايجارات المستحقة في هذا العقد فانه تنتقل ملكية العين في اخر المدة - [00:05:16](#)

جميل اذا تم الوفاء بالايجارات المستحقة وفقا لعقد الايجار فانه تنتهي بالتملك تنتقل العين في اخر المدة. طبعا هل تنتقل بهبة او بيع او شيء؟ هذه صور سنناقشها لاحقا. اي نعم. جميل. اذا كانت هذه الصورة هي صورة - [00:05:43](#)

تجارة تنتهي بتملك هذي العين اذا ما الداعية للاجارة اذا كان الغرض هو التملك نعم من هذه الصورة الغرض هو التملك ما الداعي الايجار؟ ممكن انه يكون الانسان مثلا يبيع السلعة ويرهنها اذا كان التاجر. اي نعم. ما هو السبب؟ السبب نشأة الايجار المنتهية بالتملك. نعم - [00:05:59](#)

العادي ينقل ملكية السلعة لحظة البيع انتقال ملكية السلعة في البيع اثر من اثار الايجاب والقبول تنتقل مباشرة. وان كان البيع بالتقسيط. وان كان البيع بالتقسيط فلا يبقى للممول البائع لا يبقى له حق في هذه السلعة - [00:06:18](#)

الا حق الرهنية اذا ارتهن هذه السلعة لكن اذا لم يرتهن هذه السبعة فليس له حق حتى في هذه السلعة. وانما يبقى حقه محصورا في ذمة هذا المدين المشتري طيب - [00:06:40](#)

بينما في الاجارة الاجارة المنتهية بالتملك لا تنتقل فيها الملكية مباشرة وانما تنتقل في اخر المدة هذا الفرق الاساس يعني كأن الممول في سورة الاجارة المنتهية بالتملك يريد ظلما اظافيا - [00:06:54](#)

يريد ارتباطا اضافيا بهذه السلعة فكأنه يقول لهذا الشخص الممول. نعم. يقول انا لن انقل لك الملكية كما في البيع من لحظة الايجاب والقبول وانما انقلها بعد انتهاء عقد الاجارة في اخر مدة الاجارة - [00:07:18](#)

اذا هذا هو الفرق الاساسي. لماذا نشأ؟ يعني ما ما الداعي لنشوء هذا هذه الصورة؟ هذه الصورة او هذا الفرق اه نشأت صورة الجارة المنتهية بالتملك تقريبا القرن الثامن عشر التاسع عشر - [00:07:36](#)

الميلادي في القرن الرابع عشر الخامس عشر الهجري نشأت هذه الصورة اول ما نشأت في اوروبا ثم انتقلت الى عدد من بلدان العالم الهدف منها انه رأى الدائنون الممولون ان الرهنية - [00:07:48](#)

في البيع مع الرهن لا تفي بي ضمان حقوقهم الائتمانية وحقوق الديون لا تفي بها بشكل كامل ووافي فلذلك انتقلوا الى الايجار ومنتية بالتملك بحيث تبقى العين ملكا لهم يعني كانه يرى الممول او الدائن يقول انه لا يكفيني فقط انها تبقى رهنا عندي - [00:08:09](#)

اريد شيء اقوى من الرهن فلذلك نشأ انه يريد الملك فيقول اذا انا سابقى مالكا طوال فترة التمويل ثم بعد ذلك تنتقل الملكية في اخر المدة. اذا الهدف الاساس من نشأتها - [00:08:33](#)

اذا هي زيادة في الظمان. زيادة في التوثقة. نعم. زيادة في حفظ حق البائع. الدائن او الممول. هذا الهدف الاساس ليس طبعا في اثناء التطور نشأتها يعني نشأت من خلال عدة صور حقيقة - [00:08:48](#)

من اوائل السور التي نشأت آآ ما يسمى بالاجارة الساترة للبيع. صحيح. فكرة الاجارة الساترة للبيع انه يعقد البائع والمشتري او الممول والمتمول يعقدون عقد بيع حقيقي ولكن يقولون امام السلطات - [00:09:02](#)

اه القانونية نظاما سوف نقدم لهم عقد ايجارة هذي ايجارة ساترة لبيع حقيقي كانها اجارة صورية ساترة لبيع حقيقي ثم تطورت بعد

ذلك صور الايجار المنتهية بالتملك الى ان صارت لا اجارة حقيقية - 00:09:18

يتعاقد الممول والمتمول على عقد ايجارة يكون التملك فيه في اخر المدة. في بداية الصور تقريبا في بدايات القرن التاسع عشر كانت اه ايجارة سائرة لبيع يعني كأن البيع هو الحقيقي ولكنهم يظهرون ورقة ايجارة فقط للسلطات لاجل اه التوثيق النظامي. ولكن هذه الصورة يعني اه - 00:09:34

اه اه لا اقول منعمة اليوم لكن قل وجودها اليوم بشكل كبير. وانتقلوا الى صور الاجارة التي يتم فيها تزويد بمنافع السلع

والخدمات ثم بعد ذلك التملك في اخر المدة - 00:09:56

جميل اذا هذه صورة من الصور بس قبل ما نتطرق الى الصور اه خلينا نلخص التعريف احنا قلنا انه الاجارة هي عقد اه تملك المنفعة

والبيع هو عقد تملك العين. اه وقلنا ان الاجاء الايجار المنتهي بالتمرين - 00:10:08

يكون متوسط ما بين الاجارة. نعم. هو عقد تملك منفعة. جميل. بهدف تملك العين في اخر المدة اذا الاجارة هي عقد على المنافع

البيع هو عقد على الاعيان نقل السلع - 00:10:24

الايجار المطيع للتملك هي عقد على المنافع بهدف تملك العين في اخر المدة. فلذلك كانها تأخذ شيئا من الاجارة وتأخذ شيئا من

البيع ولذلك سميت اجارة منتهية بالتملك او تسمى ادارة او ايا كان من المسميات. هذي هذي الاسماء انا اللي كنت ابغى اتطرق اه

للحديث حولها - 00:10:39

هذه الاسماء قد تشكل على كثير من الناس وانا واحد منهم. اه اه اقرأ واسمع كثيرا عن الاجارة التمويلية اه الايجار المنتهية بالتملك

الايجار المنتهية بالوعد بالتملك الاجارة المنتهية بالتخيير - 00:11:01

نعم اه اه هل لك ان تحدثنا عن هذه الصور؟ وهل هذه الصور تختلف احكام كل صور عن الاخرى؟ نعم. هناك بعض الناس اه يفرق بين

هذه الانواع من الصور - 00:11:15

الايجارات المتعددة هذي الاسماء المتعددة ويربطها بصور محددة من الايجارة يعني يقول ان الاجارة المالية او التمويلية هي صورة

كذا الايجار المنتهي بالتملك هي صورة كذا الاجارة مع الوعد بالتملك هي صورة كذا يعني - 00:11:30

اه انها يعني نشأت هذه المسميات الاسماء المتعددة بناء على اختلاف انواعها وصورها المهم انا حقيقة لا احب ان نربط بين كل مسمى

او كل لفظ مع صورة محددة لان المسميات وهذي قضية دائما نركز عليها - 00:11:44

المسميات لا تهم الاسماء نعم الاسماء لا تهم الذي يهمنا الحقائق فلذلك نود ان ننطلق الى تفصيل الصور بناء على حقيقتها اختلافات

الحقوق والتزامات بناء على المنافع المتبادلة بين الطرفين افضل من انا نقول والله اه انه اسم كذا لانه احيانا الاسماء - 00:12:00

اه ليست مضبوطة ضبطا بحيث ان نقول والله هذا النوع يربط بهذا الاسم وهذا النوع يربط بهذا الاسم. في واقع الامر ليست يعني

بهذا الشكل ليست بهذا الشكل هذا الربط وانما لذلك الافضل دائما ان نتكلم عن الحقيقة - 00:12:24

عن الانواع والصور والاشكال من حيث هي بغض النظر عما سميت به من اسماء جميل. اه اذا هناك صورة آآ منصور الايجار المنتهي

بالتملك آآ تقول انه يتعاقد البائع والمشتري او المؤجر والمستأجر على ان يملك المؤجر هذي مثلا المركبة او البيت او ايا كان -

00:12:42

ثم ينتهي العقد بثلاثة انواع من الاتفاقيات اما ان ينتهي بالزام او مثلا من دون الزام مما ينتهي بتمكين المستأجر من شراء هذه السلعة

اللي كان مستأجرها بسعر السوق. نعم - 00:13:05

او انه يمكن من تمديد مدة الايجارة آآ او انه يمكن في اي وقت من اوقات عقد الاجارة وانه ينهي العقد ويرد العين اي نعم اذا اردنا

الحديث عن صور واشكال الايجار المنتهية بالتملك او الايجار التمويلي - 00:13:21

آآ له عدد من الصور اه هذه الصور تدور حول اه عناصر اساسية العنصر الاول ان طوال فترة التمويل يكون هناك عقد ايجارة وليس

عقد بيع هذا العنصر الاول العنصر الثاني ان التملك يكون في اخر المدة - 00:13:37

عند الانتظام في عقد الاجارة طبعا ما هي اشكال التملك في اخر المدة ما هي اه اشكال عقد الاجارة في اول المدة هنا متعددة

صحيح لكن فكرة الايجار المنتهية بالتملك تقوم على هذين العنصرين - 00:14:06

العنصر الاول انه بداية العقد تكون اجارة وان التملك في اخر المدة يقول في اخر المدة عند الالتزام بعقد الاجارة وفقا لشروط

محددة هذا الشكل الاساس. طيب خلونا ندخل الى الصور - 00:14:26

ما هي الاشكال قلنا في بدايات في بدايات الايجار نشأ شيء اسمه الاجارة الساترة والبيع. نعم. وهي الان لا تندرج تحت هذا المفهوم

الذي ذكرناه. انها ايجارة ثم انها هي في واقع الامر. بيع حقيقي - 00:14:44

باجارة. نعم. لكن نستبعد هذه الصورة اه ما هي صور الايجار المنتهية بالتملك او الايجار مع الوعد بالتملك او الايجار التمويلي احيانا يكون عقد الاجارة اه يمتد مثلا لخمس سنوات اه لعشر سنوات احيانا ثلاثين سنة كما في تقسيط او تمويل المنازل. نعم. يمتد لثلاثين

سنة ربما او اكثر من ذلك او اقل - 00:15:00

اذا مدد عقد الاجارة متفاوتة ومختلفة طريقة دفعات عقد الاجارة معالجة الدفعات تتم من خلال عدد من الاشكال اما ان يكون هناك

دفعات منتظمة من اول عقد الى اخره اما ان يكون هناك دفعة مقدمة كبيرة - 00:15:22

مع دفعات منتظمة اما ان يكون هناك دفعة مؤخرة في اخر العقد تكون كبيرة اذا شكل دفعات العقد او ترتيبها يتفق عليه دائما الممول والمتمول احيانا يكون منتظمة احيانا تكون دفعة كبيرة في البداية احيانا تكون دفعة كبيرة في النهاية احيانا يكون دفعة اولى -

00:15:39

ودفعة اخيرة كبيرة ويكون هناك دفعات منتظمة في اثناء العقد اذا هذا هيكله الدفعات يتفق عليها العاقدان اه ولا اشكال في هذا من

الاشياء التي تختلف بها كذلك عقود الايجار التي تكون في اول المدة. وهي قضية شروط عقد الايجارة - 00:15:58

من الذي يكون عليه ضمان التلف لو تلفت هذي العين في اثناء المدة من الذي يتحمل تلفها؟ هل هو المؤجر بصفته مالكا وممولا ام هو

المستأجر بصفته منتفعا ومتمولا؟ اذا هذي كذلك من الاشياء التي تختلف فيها العقود - 00:16:17

من الاشياء التي توجد في العقود هل يتضمن العقد غرامات تأخير عند التأخر في السداد ام لا يتضمن غرامات تأخير عند التأخر في

السداد اذا هذي كلها اشكال لعقد الاجارة او صور - 00:16:37

او مظاهر او ملامح لعقد الاجارة. تنتقل للعنصر الثاني وهو عنصر التملك. كيف يكون التملك في بعض الصور او الشركات او

المؤسسات المالية البنوك اه تتبنى التملك في اخر المدة من خلال هبة - 00:16:51

معلقة بشرط الوفاء بجميع دفعات الايجار اه هناك شكل اخر من اشكال التملك وهو عقد بيع بثمان رمزي كان يكون دولار واحد مثلا.

نعم. او اه ان يكون اخر قسط من اقساط الاجارة مساويا اه دفعة التملك. نعم. اه اللي هو عقد - 00:17:07

بيع بثمان رمزي احيانا يكون البيع بثمان كبير وهو ثمن حقيقي احيانا يكون البيع بثمان سوقي وهو سعر السوق او من خلال مزاد معين

احيانا يكون التملك تلقائيا بعد انتهاء عقد الاجارة - 00:17:28

نعم آآ امتداد عقد الايجار مثلا مدة خمس سنوات عشر سنوات عشرين سنة انتظم في يقول اذا انتظمت في سداد الدفعات يكون

التملك تلقائيا في اخر المدة تنتقل ملكية العين مباشرة بدون حاجة الى هبة او حاجة الى - 00:17:45

ويكون ثمن الانتقال هذا اللي هو الاجرة اللي دفعته كانه يقول انه ليس الاجرة وانما عقد الاجارة عقد الاجارة هذي كانها صارت ثمنا

لهذا الانتقال فاذا بعقد الايجار فانه تنتقل السلعة تلقائيا في اخر المدة. اذا هذي طرق الانتقال - 00:18:01

طرق انتقال التي تمثل العنصر الثاني من عناصر الادارة المنتهية بالتملك وهي كيف تنتقل ملكية العين آآ اما بهبة اه معلقة على شرط

اما ببيع معلق على شرط. البيع هذا اما يكون بثمان السوق اما يكون بثمان رمزي - 00:18:16

اه اما يكون من خلال مزاد اما يكون ثمن متفق عليه اه او احيانا يكون تملك تلقائي دكتور منصور اه تعددت الاحكام حول هذه

الصورة وصورة الايجار المنتهية بالتملك - 00:18:31

او عفوا هذا العقد آآ آآ نود ان نتطرق للحديث عن الحكم الشرعي لهذا العقد وهل هذه الصور التي ذكرناها آآ قبل قليل هل هي مؤثرة

في الحكم؟ هل لكل صورة حكم مغاير عن الصورة الاخرى؟ اي نعم - 00:18:46

آآ نسال الله سبحانه وتعالى ان يهدينا للحق والصواب وان يوفقنا للقول السديد الذي يظهر الله تعالى يعلم من حيث حكم الايجار المنتهي بالتملك الذي يظهر الله تعالى ان الاجارة المنتهية بالتملك الاصل فيها الجواز - [00:19:04](#)

والحل والاباحة لان الاصل في عقود الناس ومعاملاتهم فيما بينهم. الحل والاباحة وينبغي التنبه في الايجار المنتهية بالتملك الى ظاهرين او نعم. يمكن ان نعتبرهما شرطين للجواز اذا عفوا يا دكتور هذا الحكم عام في قضية جواز عقد الايجار المنتهي الذي النظر عن اختلاف الصور. اي احسنت الذي يظهر الله تعالى صحة وجواز - [00:19:25](#)

الاجارة المنتهية بالتملك مع مراعاة اه ظاهرين او شرطين للجواز. الشرط الاول الا يشتمل عقد الاجارة المنتهية بالتملك على غرامات تأخير بمعنى ان يقال لهذا الشخص الممول اذا لم تسدد - [00:19:56](#)

الاجرة المستحقة عليك في اخر الشهر فانه يفرض عليك غرامة وهو انك تسدد مثلا آآ بزيادة مئة بزيادة مئتين بزيادة ثلاث مئة غرامة او ان تؤجل عليك هذه الاجرة الى مدة ابعد - [00:20:17](#)

و يكون هناك زيادة هذا الشرط نفسه زيادة في القسط زيادة في مقدار هذه الاجور بمعنى انه انسان فثبت عليه دين قدره مثلا نفترض مئة دولار او الف دولار في نهاية الشهر يدفعها. نعم. فيقال له في العقد اذا لم تسدد في الموعد المحدد - [00:20:31](#)

فان هذه الف دولار سوف تكون عليك الف ومئة الف وعشرة الف وعشرين يعني بمعنى ان يزداد عليه؟ بزيادة بزيادة المدة وغرامات التأخير تعد من الربا المحرم شرعا اه بعض الناس يسأل يقول انه - [00:20:50](#)

اه ما حكم العقود؟ وهذا سؤال يرد علينا ما حكم العقود اه خصوصا في عدد من بلدان العالم مثلا في البلدان الاوروبية او غيرها. نعم. تشتمل عقود الايجار التمويلية فيها. على شرط - [00:21:08](#)

غرامة غرامة التأخير فنقول ان الاصل تحريم هذه العقود المشتملة على غرامة التأخير اه الا اذا كان هناك آآ الا بثلاثة شروط الشرط الاول اه الا يكون هناك لهذا البلد من يزود بعقد اجارة تمويلية - [00:21:20](#)

لا يوجد فيها هذا الشرط. فاذا وجد اه ممول لا يفرض غرامة تأخيرية فانه ينبغي اه اخذ من هذا الممول وترك الممول الذي يفرض غرامة تأخيرية الامر الثاني ان يكون هناك حاجة - [00:21:45](#)

لهذا التعاقد الامر الثالث وهو ان يغلب على ظنه عدم التأخر في الدفعات فاذا كان يغلب على ظنه ويعلم من نفسه ان شاء الله تعالى اه اما يقينا او غلب الظن طبعا الانسان لا يستطيع ان يتيقن المستقبل. صحيح. لكن نقول يغلب على ظنه ان شاء الله تعالى انه لن يتأخر في الدفعات. ولن تفرض عليه هذه الغرامة فبالتالي نقول - [00:22:00](#)

ان شاء الله تعالى بناء على هذه الثلاث ضوابط لا مانع لاخوان المسلمين في الغرب او في الشرق او في غيرها من البلدان التي يوجد فيها عقود ايجار تمويلي وتشتمل على شرط غرامة التأخير اذا كان به حاجة للسيارة - [00:22:22](#)

او المنزل ولم يوجد ممول اه شرعي اه لا يوجد عنده غرامة تأخير. نعم. وكان ان شاء الله يعلم من نفسه او يغلب على ظنه انه لن يتأخر فبالتالي آآ نقول ان شاء الله تعالى انه يعفى - [00:22:38](#)

عن هذا الشرط الموجود في العقد. الضابط الثاني او الشرط الثاني اذا الشرط الاول وجود غرامات التأخير في عدم وجود غرامات التأخير. الشرط الاول لجواز الايجار المنتهية بالتملك وجود غرامات التأخير - [00:22:53](#)

بمعنى ان وجود غرامة التأخير تنقل هذا العقد من حكم الحل الى الى الحرمة. تنقل هذا العقد من حكم الحل الى الحرمة. جميل. الا طبعا قلنا عند الحاجة الثلاثة التي ذكرناها. جميل. اذا الشرط الثاني اه الشرط الثاني لجواز الايجار المنتهية بالتملك - [00:23:06](#)

وهو ان نقول ان الاصل ان يتحمل المؤجر المالك الممول كلها مصطلحات واحدة المؤجر المالك الممول ان يتحمل تلف العين المؤجرة ضمان تلف العين المؤجرة اه بعض عقود الايجار المنتهية بالتملك تحمل المستأجر - [00:23:23](#)

تلف العين المؤجرة وتحملها على المستأجر حقيقة الامر مخالف للمذاهب الاربعة في تقرير ان المؤجر هو الذي يتحمل ضمان تلف العين المؤجرة فلذلك نقول ما حكم الدخول في عقد يتحمل فيه المستأجر - [00:23:43](#)

ربما اه ضمان تلف العين المؤجرة نقول في واقع الامر هنا اذا لم يوجد ممول اذا لم يوجد ممول اخر آآ يحقق الضابط الشرعي وكان

هناك حاجة لهذه السيارة او لهذا المنزل للتعاقد عليه - [00:24:02](#)

فانه لا بأس ان شاء الله تعالى ان اه يأخذ المسلم هذا العقد وان كان المستأجر هو الذي يحمل ضمان التلف. اذا الاصل ان نقول خلو العقد من تحميل المستأجر ضمان التلف وجود غرامة تأخير. هذا - [00:24:20](#)

ويخرج عن هذا الاصل لاجل الحاجة التي ذكرناها اذا لم يوجد ممول بهذا الظابط. جميل يا دكتور اذا تسمحوا لنا نريد ان آآ نستعرض وياكم تقرير اعده الزملاء حول موضوع الحلقة - [00:24:36](#)

آآ نستأذنكم اعزائي المشاهدين في اخذ فاصل قصير اه نستعرض فيه وياكم تقريراً حول اه الايجار المنتهي بالتملك بيع التقسيط بالنسبة لي انا واضح ما في اي لبس سلعة تباع بالنقد بكذا وبالتقسيط باكثر - [00:24:50](#)

اما بيع منتهي بالتملك وبالنسبة لي انا في امور ما هي واضحة كأني كأني باستأجر السلعة وبعد ما تنتهي مدة استهلاك السلعة تقوم تباع لي بسعر اخر وكأنهم بيربحوا مرتين - [00:25:20](#)

هكذا يبدو لي والله اعلم. انا شخصيا ما جربت لكني ارتاح للتقسيط اكثر ارى انه التقسيط شرعي اكثر مجاز اكثر والله اعلم بنسبة كبائع انا كشخص تملك افضل لي لو ما سد الرجل اخذت بضاعتي وبعثتها - [00:25:43](#)

لكن بالنسبة للتقسيط اه ممكن اقعد في مشاكل ومحاكم وقضاة اول قصر يمكن اقعد سنين وانا ما اخذت حقي الافضل تملك بالنسبة كبائع اما انا مشتري لا طبعا المشتري بالتقسيط افضل له - [00:26:05](#)

لأنه ممكن انا اقصد نص المبلغ واستخدم البضاعة بعدين اخذوها من عندي لو تأخرت شهر او شهر اخذوها مني ولو انا خسران من لفظ كمشتري انا انه تقصد لكن ما لو انا بايع لا والله التملك منتهي افضل. والله منتهي بالتملك بصراحة. لماذا؟ لان الشيء هذا راح اتملكه - [00:26:20](#)

يعني انا راح ادفع على شيء في النهاية اعرف انها راح اتملكه فاذا كان عندك كاش زي ما قلت لك انا ابغى اتملك وكل واحد يحب يملك شيء. فاذا انا عندي الكاش راح اشتري القطعة المنتج على طول. ما انا مش شايف فيه فرق صراحة - [00:26:40](#)

الفرق عن حزب الشركة انا هشتري مسلا اي نضارة سواء ايه الماركة بتاعتها ايجارها مسلا من الشركة نفسها ما اعتقدش ان في شركة بتدي ايجار هي بتدي آآ تقسيط وانت بالتملك. الايجار اللي هو المنتهي بالتملك صراحة انا ما اعرفوش بس في الاخر في الاخر انا بتملك السيارة - [00:26:54](#)

ايجار بالتملك ما اعتقدش ان هو كتير لانه مش موجود مين اللي ممكن يأجر سيارة من اي مكتب يعني سواء او اي شركة ما اعرفهاش صراحة وما اعرفش لها طريقة ازاى يعني - [00:27:11](#)

حياكم الله اعزائي المشاهدين مرة اخرى. اه دكتور منصور كما سمعنا في التقرير. نعم. اه كثير من الناس مستشكل عليهم هذا اللفظ اه كثير من الناس عنده اه نوع من التحفظ على صورة هذا العقد - [00:27:24](#)

وبعضهم يفضل التقسيط وبعضهم ينطلق من منطلق التاجر ويفضل الايجار المنتهي باعتبار الظمان فيه اه يبدو ان الصورة عند الناس لا زال فيها اه يعني يبدو بحكم اختلاف الاراء الفقهية تجاه هذا العقد. سبب عند الناس نوع من التخوف حول هذا العقد -

[00:27:49](#)

صعب اه هو حقيقة يعني وجهات نظر الاخوة في التقرير اه يعني ما شا الله وجهات نظر يعني طيبة وشديدة اذا جينا من حيث المنافع الاقتصادية للتاجر اه المستأجر او الممول. الممول والشخص الممول - [00:28:09](#)

اه هناك عدد من المنافع تتحقق بالايجارة المنتهية بالتملك للتاجر. من هذه المنافع اللي هي توثيق حقه بالسلعة واعطائه ضمانا اكبر من المنافع حقيقة في حق الممول او يمكن ان نقول المشتري او المستأجر - [00:28:32](#)

اللي هو شخص طالب التمويل آآ قد يكون التقسيط في انه افضل لي لاني اتملك تملك مباشر وهذا صحيح لكن نقول اذا اقتصرنا فقط على التقسيط ربما آآ سينحصر الممول في فئة محددة - [00:28:53](#)

يعني الممول وفقا لظروف فقط البيع بالتقسيط يستطيع ان يمول مثلا نفترض اللي هو الناس الائتمانيين من الناحية الائتمانية فئة

الفئة باء لكنه لا يستطيع ان يمول فئة جيم وهي اقل في الجدارة الائتمانية لا يستطيع ان يمولهم بصيغة التقسيط - [00:29:10](#)

فئة اه جيم ربما لا يكون متاح لها الا الايجار المنتهي بالتملك لذلك آآ ما هي الفائدة الشخص المتمول نقول انه الايجار المنتهي بالتملك اتاح شريحة اكبر للاستفادة من التمويل - [00:29:30](#)

ان يكون الان التمويل صار متاح لشريحة اكبر من الناس لكن لو اقتصرنا فقط على بيع انا الممول ربما يرفض ويقول انا لن امول الا الناس فئة الف او فئة باء ولن امول الا بتحويل الراتب لن امول الا برهن عقاري لن امول الا كذا جميل - [00:29:53](#)

يعني اتيح له فرصة الايجار المنتهي بالتملك هذا لا شك انه سوف يعطي اه يعني اه مشاركة اوسع. مشاركة اوسع. صحيح. اه كذلك تختلف الاسعار اه بعض الناس يعني يقول ان الايجار منتهي بالتملك يعني ربحه اقل لكن تكلفة التأمين فيه اعلى - [00:30:08](#)

آآ التقسيط اه يعني كذلك يتفاوت فلذلك مصالح الناس متعددة متفاوتة لا يمكن ان يعالجها عقد واحد ولهذا نشأت العقود صحيح اه دكتور منصور اريد ان استعرض معك بعض الاشكاليات التي ظهرت على على عقد الايجار المنتهي بالتملك - [00:30:27](#)

لكن قبل ذلك نستأذنك في في اخذ اتصال الاخ ابو عمر من السعودية الاخ ابو عمر السلام عليكم. وعليكم السلام ورحمة الله. حياك الله. يعطيكم العافية واحيي الدكتور منصور. باستفسار بسيط عن اه - [00:30:53](#)

فحقد جاره توجهت لاحدى الشركات او المصارف او المصارف اللي بطلب تأجير سيارة. جميل. فوجهني الى معرض انه ما يملك

السيارة نفسه المصرف او البنك او الشركة وجهتني وجهني لمعارض السيارات اول معرض ما اتفق هو - [00:31:10](#)

المصرف او البنك على السعر على معرض ثاني اه اتفقوا هم على السعر بعدين اجره للسيارة وكتبوا معي العقد بعد ما اه بعد ما تم الاتفاق بينهم وبين تم توقيع العقد - [00:31:32](#)

جميل جميل ماني عارف يعني هل صيغة العقد هذي آآ جائزة او غير جائزة واضح واضح واضح ابو عمر واضح يا شيخ عمر حياك

الله حبيبي آآ ابو عمر يسأل آآ يبدو انه عنده اشكال هل البنك يملك - [00:31:49](#)

اه هذه السيارة او لا اه واذا كان لا يملكها هل هناك اشكال؟ دين على هذه الصورة او لا؟ الاصل ان البنوك الاصل ان البنوك ليس عندها معارض سيارات اه خاصة بها لانها لا تتاجر اصلا في السيارات يعني - [00:32:04](#)

البنوك وشركات التمويل اه او عذرا البنوك في الاصل ليست يعني شركات اه مخصصة للسيارات وهذا بخلاف شركات التمويل اه التي تعد اذرة تمويلية لوكالات سيارات. الغالب من وكالات السيارات - [00:32:22](#)

في اي بلد من بلدان العالم انها تملك ذراع تمويلي سواء كان في امريكا في اوروبا في السعودية في غيرها من بلدان العالم انه وكالات السيارات اي وكالة سيارات معروفة - [00:32:41](#)

يكون عندها ذراع تمويلي لتمويل الاشخاص. الاشخاص الذين يرغبون في تملك هذه السيارة او هذه المعدة او هذه الالة بالتقسيط او من خلال الايجار المنتهي بالتملك طبعا الاشكال اللي ذكره اخونا ابو عمر - [00:32:51](#)

من ناحية الاذرة التمويلية الملحقة بوكالات السيارات الاشكال هذا غير موجود لن نغالب وكالات السيارات تعتبر مالكة لها. ايوة مالكة لسياراتها وصنعتها الاساسية هي آآ تجارة السيارات اصلا وهذا الذراع التمويلي اصلا جاء لغرض تمويل زبائن وعملاء هذه الوكالة -

[00:33:08](#)

يعني احيانا تكون هذه الذراع التمويلية اه تكون منفصلة في كيان مستقل احيانا تكون تابعة لنفس الاحيان تكون مملوكة مئة بالمئة ومملوكة جزئيا يعني لها تفاصيل اه بخلاف البنوك البنوك - [00:33:31](#)

اه ليست تاجرة سيارات وبالتالي ما الذي تقوم به في الايجار التمويلي؟ تقوم بتملك السيارة ليتحقق لها الايجار وهنا مسألة وهي مسألة آآ الامر بالشراء الامر بالشراء. هذي موجودة في مسألة المرابحة في - [00:33:43](#)

البيع بيع المرابحة للامر بالشراء. نعم. هنا يمكن ان نقول يعني لو اردنا ان نعيد صياغتها لقلنا انه هذا ايجار منتهي بالتملك للامر بالاستئجار او للامر بالتملك يعني كانه هو يرغب بالاستئجار المنتهي بالتملك - [00:34:03](#)

فيأمر البنك يقول تملكوا هذه السيارات. من هو الأمر؟ هو طالب التمويل. نعم. هو طالب التمويل يأمر البنك يقول اه اشتروا لي

السيارة هذي المحددة تملكوها ثم اشترى لانفسكم هذه السيارة المحددة تملكوها ثم اجرها علي ايجارة منتهية كأنه - 00:34:22 يعني اه يمكن ان نقول امر بالشراء باعتبار انه امر للبنك بالشراء. جميل. ممكن نقول انه امر اه او طالب للاستئجار باعتبار انه هو طالب استئجار متهياً بالتملك. هذا الاصل - 00:34:41

انه البنك مطالب بتملك هذه السيارة او مطالب بتملك المنزل قبل ان يعقد عقد الاجارة المنتهية بالتملك جميل اذا حكم هذه السورة اذا كان البنك يملك هذه العين بناء على طلب بناء على طلب الامير فلا بأس ان شاء الله تعالى بهذا. وهذا الوعد يعني صدر قرار من مجمع الفقه الاسلامي بصحة هذا الوعد اذا صدر وعدا - 00:34:53 ملزما من طرف واحد فان الصحيح ان شاء الله تعالى جواز هذه الصورة. لانه كذلك هذا السؤال كذلك الاخت خولة آآ شاركتنا في

الفيس بوك طرحت مثل هذا السؤال عندهم في تونس - 00:35:17 يبدو ان عندهم عقد الايجار منتهي بالتملك او ما يسمى باليزنح اه مثل هذه الصورة هي تذهب الى المصرف والمصرف يحيلها الى الى معارض السيارات ثم بعد ما يتم الاتفاق ما بين المعرض والمصرف يملكه السيارة. نعم. اه عقود التمويل التي تقوم بها المصارف كما ذكرنا. المصارف - 00:35:28

ليست تاجرة سيارات بخلاف الاذرع التمويلية الملحقة بوكالات السيارات. جميل طيب المصرف الان ما الذي يقوم به؟ دائما يقول للعميل اختر السيارة اه المصرف الاسلامي يقول للعميل اختر السيارة التي ترغب ان يمولك اياها - 00:35:46 او اختر المنزل الذي ترغب ان اموك اياه اذا اختار العميل هذه السيارة وهذا او هذا المنزل فان المصرف الاسلامي يقوم بتملكه ثم تأجيريه للعميل اجارة منتهية بالتملك طبعا اذا اردنا ان نتحدث عن آآ يعني طرق المصارف - 00:36:03 بالتملك او طرق البنوك في التملك حقيقة طرق متفاوتة. احيانا يقول العميل اختر مثلا احيانا يفوضه بوكالة انه آآ يعني اختر واشتر نيابة عنا احيانا يعطوه الشيك يعني يعطوه اياه ويقولوا سددا لي يعني هناك طرق كثيرة - 00:36:29 لكن ايا كانت هذه الطرق ما هي مؤثرة المؤثر هو تملك البنك القبلي السابق لعقد الاجارة المنتهية بالتملك في المنزل مثلا. مهم. جميل. اه نستأذنك سعادة الدكتور معنا الاخت حياة من الجزائر - 00:36:46

والاخر حياة. الو السلام عليكم. وعليكم السلام ورحمة الله برك الله فيكم يا شيخ عندي سؤال انا امي يعني آآ قامت بارض ربوي منذ اتناشر سنة. بقرض ربوي ثم يعني بانت بيت به. والان هي تسدد هذا القرض. يعني كل كل شهر بالتقسيط كل شهر. لهذا البنك - 00:37:01

جميل. يعني والله نحن نعلم ان الربا حرام في ذلك الوقت لكن قلنا بدون سكن فهي يعني تجرأت وقامت بهذا في هذا القرض وثم بنينا هذا السكن والان السكن مرهون عند البنك. لكن هو باسم امي يعني فما هو الحكم الشرعي لهذا السكن - 00:37:29 واضح واضح يا اختي هذا اي نعم الاخت حياة نعم تسأل عن الحكم القرض الربوي بعد ما والدته نعم اه العقود عقود القروض الربوية لا يجوز للمسلم اه ان يقدم عليها لان الله سبحانه وتعالى حرم حرم الربا - 00:37:48

ونهى عنه في كتابه في عدد من مواطن كتابه الكريم قول الله سبحانه وتعالى يحق الله الربا ويربي الصدقات الذين ياكلون الربا لا يقومون الا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان المسه. وقول الله سبحانه وتعالى - 00:38:12 لا تأكلوا الربا اضعافا مضاعفة. يقول الله سبحانه وتعالى عن بني اسرائيل واخذهم الربا وقد نهوا عنهم. الواجب على المسلم ان يمتنع عن اخذ القروض الربوية وان يمتنع عن اعطاء القروض الربوية - 00:38:30

وان يلتزم بما اباحه الله سبحانه وتعالى من البيع والشراء والاجارة بالنسبة لاختنا الكريمة ما سألته عن والدتها نقول اول ما يجب عليها هو التوبة الى الله سبحانه وتعالى اه عن - 00:38:45

هذا الفعل المحرم الذي ارتكبته وقامت به الامر الثاني الذي آآ يجب عليها و المعالجة بسداد هذا القرض ان كان آآ وان كان المسلم سيسدد فوائد مدين بها. نعم. نقول انه يسددها اضطرارا للتخلص من هذا العقد - 00:39:01 فلذلك نقول الواجب عليها ان تعجل ما استطاعت بالخروج من هذا القرض الربوي. الامر الثالث هل هذا يؤثر على تملك او تملك هذا

المسكن الظاهر والله تعالى اعلم ان هذا لا يؤثر - 00:39:27

على تملك المنزل او تملك هذا المسكن واذا تاب المسلم الى الله سبحانه وتعالى فان تملكه هذا المنزل او هذا المسكن ان شاء الله تملك صحيح شرعا ينتقل الى ورثته انتقالا صحيحا شرعا وليس عليه اشكال ان شاء - 00:39:44

وتعالى فيه باذن الله تعالى اه دكتور منصور نريد ان نعاود الحديث حول اه عدد من الاستشكالات اه التي اثيرت حول اه عقد الايجار المنتهي بالتملك اه كثيرا ما نقرأ ونسمع ان عقود الايجار المنتهي بالتملك تتدخل فيها قضية النهي عن عن بيعتين في بيعة -

00:40:00

وحديث النهي كذلك عن عقدان في عقد نعم مثل هذي المناهي هل هي واقعة فعلا على صورة الايجار المنتهي بالتملك ام لا آ ما تفضلت به من ذكر حديث النهي عن بيعتين في بيعة او عقدين في عقد - 00:40:19

آ المراد به والله تعالى اعلم في تفسير هذا الحديث و العقدان في عقد اللذان يؤولان الى الربا او تكون نتيجتهما واثريهما هو اما قرض ربوي واما زيادة الدين على المدين ربا الجاهلية - 00:40:37

كيف سورة العقدين في عقد اه العقدين في عقد كان يقول الشخص مثلا يطلب شخص اه دينا عليه فيقول الدائن المدين سدني مثلا اه عليك مئة دولار صدقني هذه المئة دولار - 00:41:02

فيقول المدين مثلا ليس عندي وفاء اه فيقول الدائن الذي يطلب المئة دولار يقول له حينئذ اذا سوف نجري معاملتين للبيع ابيعك مثلا سلعة بمئة وعشرة او مئة او عشرين او ايا كان - 00:41:19

وتبيعها لي بمئة دولار ترجع الي السلعة وتبيعها مئة دولار وبالتالي يتحقق لك مئة دولار من هذه المعاملة و هذا بيع العين المحرم شرعا فتتحقق لك مئة دولار تسدد بها المئة التي عليك - 00:41:37

يعني كأن البيعتين في بيعة هما بيعتان الهدف منها هو قرض ربوي او الهدف منهما زيادة الدين على المدينة. من خلال بيع اه بشكل صوري. هذا البيعتين في بيعة. نعم. المنهي عنه - 00:41:53

واما اذا صار الانسان باع بيعتين في بيعة وليست داخله في حد القرض الربوي او داخله في حد مضاعفة الدين على المدين فالظاهر الله تعالى ان هذه البيعتين في بيعة ليست داخله في نهى النبي صلى الله عليه وسلم - 00:42:14

ومما يدل على هذا ان تنمة حديث النبي صلى الله عليه وسلم من باع بيعتين في بيعه حديث ابي هريرة وغيره من باع بيعتين في بيعه فله او كسهما او الربا - 00:42:32

وكذلك ما فسر به اصحاب النبي صلى الله عليه وسلم فقد جاء عن طائفة منهم حديث البيئتين في بيعة انهم قالوا هو ان يقول هذه السلعة لك الى مثلا مسلا - 00:42:43

اه بعشرة والى سنتين بعشرين ويتفرقا دون ان يتفقا على ثمن. فكانه يقول ان الثمن مثلا الى سنة بعشرة وكل ما تتأخر يزيد عليك الى عشرين فاذا تأخرت الى ثلاث سنين يزيد عليك بثلاثين - 00:42:54

وهكذا دون ان يتفق على شيء في العقد يحدد الاجل فبالتالي يبقى الدين متزايدا في ذمة المدين كلما تأخر وهذه هي حقيقة ربا الجاهلية الذي جاء النهي عنه في القرآن الكريم اتقضي ام ترضي - 00:43:08

اما البيعتين في بيعة بشكل لا يؤدي الى الربا كان اقول بعتك اه هذا الكوب وهذا المنديل نعم. بعشرة ريال او بعشرين ريال فبعت بشئئين فلا بأس به او ان يتم التفاوض على الثمن ثم يتم التعاقد على احد الاثمان التي تفاوضوا عليها - 00:43:23

هذا كذلك لا بأس به جميل. اه اذا تم التعاقد على احد الاثمان التي تم التفاوض عليه. كان يقول نريد ان نتفاوض الان هل ننفذ العقد على عشرة او عشرين او ثلاثين - 00:43:46

فاذا تفاوضوا في الثمن ثم بعد ذلك يصلون الى وقت محدد واجل محدد و ثمن محدد هذا كذلك لا بأس به ان شاء الله تعالى. اذا النهي عن البيعتين في بيعه هو ليس على عمومه - 00:43:59

هو مخصص في ما يدخل في صور اه الربا. صحيح. اه ليس على عمومه وصور البيعتين في بيعة التي لا تؤدي الى الربا كثيرة جدا

يتعامل بها الناس ولا اشكال ان شاء الله تعالى فيها - [00:44:11](#)

صور البيعتين في بيعة التي تؤدي الى الربا هذي محرمة ومنهي عنها. انا اضرب مثال اخر يقرب صورة البيعتين في بيعة او العقدين في عقد اه فرضا انه زيد من الناس يريد ان يقرض - [00:44:26](#)

آآ مئة يورو الى اه مثلا اه نفترض انه زيد سينقرض عمرو زيد سيقترض عمرا مئة يورو الى سنة فيقول له هذا القرض بدون فائدة ولكن يقترن بهذا القرض عقد بيع - [00:44:41](#)

لمثلا القلم هذا فرضا انه القلم هذا يساوي يورو واحد القلم يساوي يورو واحد فقال ابيعك هذا القلم بعشرة يورو او خمسة يورو الان اقتران هذا البيع بهذا القرض بهذا القرض - [00:45:02](#)

صار كأن هذه الزيادة في عقد البيع صارت كأنها فائدة ربوية فائدة في عقد القرض فائدة ربوية في عصر مغطاة بعملية بيع مغطاة بعملية بيع فلذلك نقول هذي عقدين في عقد - [00:45:21](#)

او اقتران سلف وبيع هذي العقلية في عقد محرمة شرعا لكن لو جاء انسان يريد ان يقرض بدون فائدة فلا اشكال لو جاء انسان يريد ان يبيع قلمه الذي يساوي يورو يبيع باثنين يورو وثلاثة يورو لا اشكال - [00:45:34](#)

لكن كونه يربط بين هذا البيع وهذا القرض بحيث يكون هذا الارتباط اما عن شرط واما عن مواطنة بينهما واتفاق ولو لم يكن شرطا فيقول اذا اقرضك مجانا وابعك بزيادة عن سعر السوق - [00:45:48](#)

فنقول هذا فيه اشكال هذا هذا مثال للعقدين في عقد او البيعتين في بيعة التي تؤدي الى قرض ربوي ولكن اذا قال ابيعك هذا القلم مثلا بثلاثة يورو وابعك هذا الكوب بثلاثة يورو فلا بأس - [00:46:06](#)

كانوا انتفت شبهة الربا. انتفت انتفت شبهة الربا ولا يوجد اصلا هناك قرض ولا يوجد هناك دين. جميل. ولا اشكال في هذا. طبعا. هنا تنبيه العقدين في الايجار المنتهية بالتملك - [00:46:23](#)

اه عقد الاجارة يرد على المنفعة اثناء المدة عقد التملك يرد على العين في اخر المدة يعني اثر التملك يكون في اخر المدة بعد انقضاء عقد الاجارة. ولا يتوارد التملك والاجارة - [00:46:36](#)

على العين في نفس اللحظة بمعنى اذا ورد عقد التملك ينتهي عقد الاجارة لانه انت قلت ملكية السلعة فما الذي يؤجرك الان؟ لا يوجد فلذلك عقد التملك لا يكون في الاجارة المنتهية بالتملك الا في اخر المدة - [00:46:55](#)

هنا يكون التملك. جميل. وهذه نقطة مهمة وهي انه من اهم الاجوبة على هذا الاشكال ان نقول البيعتين في بيعه في هذه الصورة حقيقة غير واردة لسببين السبب الاول انها غير مؤدية الى الربا - [00:47:12](#)

لان هنا سلعة ومنافع وليست قرضا نقديا صحيح. الامر الثاني ان نقول ان الاجارة والبيع لا يتواردان على العين في نفس اللحظة وانما استهلاك المنافع يرد خلال فترة محددة مثلا خمس سنوات عشر سنوات ما يعقبه ثم يعقبه بعد ذلك - [00:47:26](#)

انتقال العين احدهم يسأل دكتور منصور عن بيع المساكن. يبدو انه في في بعض الدول تباع الدولة على المواطنين المسكن آآ بهذه الصورة بصورة الايجار المنتهي بالتملك فهي آآ يكتتبون مجموعة من المواطنين ثم تمنح الدولة اي منهم - [00:47:46](#)

مسكن انتم تخصص من راتبه بقدر معين بنسبة معينة لاجل معين ثم بعد ذلك تملكه هذا البيت. نعم. هل هذه الصورة هي هذه الصورة؟ هي صورة الايجار المنتهية بالتملك؟ اي احيانا يصير صورة ايجار - [00:48:06](#)

احيانا تقوم بعض الدول بايجار منتهي بالتملك كتمويل لمواطنيها في تملك المنازل. نعم. وهذا لا مانع منه شرعا ان تقوم الدولة بتمويل مواطنيها بالايجار المنتهي بالتملك اه بعض او بالقرض بدون فائدة. نعم. لقرض بدون فائدة. او من خلال تمويل ببيع

المرابحة. كل هذي صور ان شاء الله تعالى جائزة شرعا - [00:48:18](#)

الممنوع شرعا هو ان يتم الاقراض بفائدة فهذا لا يجوز شرعا يبقى عندنا قضية وهي مسألة يسأل عنها بعض الناس وهي اه انه اذا استفاد من هذا التمويل من الدولة - [00:48:43](#)

هل يحق له ان ينقله الى شخص اخر نفترض انه شخص اخذ من الدولة مسكن تجارة منتهية بالتملك او حتى لو لم يكن من الدولة

من اي ممول او شركة تمويل او بنك ايا كان - [00:48:59](#)

هل يحق له ان ينقل هذا العقد الى شخص اخر فرضا انه انسان استأجر عقار ايجار منتهي بالتملك امضى فيه عشر سنوات وهو يدفع الاجرة اه بدا له ان آآ - [00:49:13](#)

يعني لا يريد ان ينهي هذا العقد التمويلي لا يريد البقاء فيه والاستمرار فيه او يريد المراجعة الربح مثلا او جاءه شخص يريد ان يشتري المنزل مثلا. نعم. قال له ما رأيك انك يعني تملكني هذا - [00:49:29](#)

المنزل او تتنازل عن هذا العقد هل يصح للمستأجر ان ينقل العقد؟ نقول هنا في واقع الامر عندنا صورتان الصورة الاولى ان ينقله بموافقة الممول. بمعنى انه انتقال للذمة بحيث انه يخرج من الصورة تماما - [00:49:45](#)

يخرج من هذه الصورة تماما كانه يتنازل عن هذا العقد ل مدين جديد يحل محله يحل محله في هذا العقد وفقا لما يتفق عليه الطرفان. كانه يقول اذا انت تحل محلي في هذا العقد - [00:50:04](#)

وتدفع الاقساط لهذه الجهة و اه بعد دفعك للاقساط انت تحصل على التملك جميل. ربما يتفقون على مبلغ بينهم. كان يقول انه مستعد لهذا التنازل مقابل مثلا الف الفين عشرة الاف عشرين الف ما يتفقون - [00:50:21](#)

فهذه الصور ان شاء الله تعالى جائزة ويذهبون الى الممول وينقلون العقد باسم الممول الجديد الصورة الثانية هي الا يتم هذا بموافقة الممول بمعنى انه مثلا نفترض ان الدولة هي التي تمول او البنك هو الذي يمول ايا كان - [00:50:38](#)

فنقول هل يجوز لهذا الممول ان ينقل هذا العقد الى طرف اخر الظاهر والله تعالى اعلم ان نقول يجوز بشرطين. نعم الشرط الاول انه لا مانع ان تنقل هذا العقد الى طرف اخر - [00:50:57](#)

ولكن انت الان تعتبر كفيلا لهذا الطرف الاخر تجاه الدولة تجاه الدولة او تجاه الممول او البنك او المصرف ايا كان. نعم. تعتبر كافلا له لماذا؟ لان الدولة او الممول او المصرف او شركة تمويل لا تعرف في واقع الامر الا - [00:51:10](#)

المستأجر الاول او الممول الاول فانت الان كونك تنقل عقد الى طرف اخر انت تنقله من الباطن وبالتالي فتبقى الالتزامات ثابتة عليك في ذمتك على جهة الكفالة والضمان فانا لو - [00:51:30](#)

تنازلت عن هذا العقار لطرف اخر ثاني او ثالث او رابع مهما انتقل انا الذي ابقى مدينا امام امام المول هذا الامر الاول الامر الثاني ان هذا الانتقال يكون لمن يمثله في المنفعة او اقل منه - [00:51:48](#)

لانه في الاجارة لا يحق للمستأجر ان ينقل او يؤجر من الباطن او ينقل منافع هذا العقد لشخص اخر اه اكثر منه في الاضرار بهذه العين جميل. اذا يكون لمن هو مثله فاستيفاء المنفعة او اقل منه. اذا تم بهذه الشرطين فالضرورة تم جواز مثل هذا. جواز مثل هذه الصورة - [00:52:06](#)

آآ لا يسعنا في في ختام هذه الحلقة الا ان نشكر لك دكتور منصور على اثرائك الجميل حول احكام آآ عقد الايجار المنتهي بالتملك ونشكر لك وجودك معنا كما نشكركم اعزائي المشاهدين الشكر موصول لكم - [00:52:33](#)

على متابعتكم لنا في في هذا البرنامج والى لقاءات اخرى. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته يا ايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم. ولا - [00:52:49](#)

تقتلوا انفسكم ان الله كان بكم رحيمًا - [00:53:16](#)