

الأحكام

المنتهية بالتَمْلِكِ
في الفقه الإسلامي
دراسة مقارنة

تأليف
أبغشان محمد الشَّيخ

دار الفقه
دمشق

عنوان کتاب: الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي

پدیدآور[ان]: شیخ ، غسان محمد

نام ناشر: دار القلم

جلد[ها]: 1

نام و نام خانوادگی کاربر: پژوهشگاه مطالعات فقه معاصر

منبع: noorlib.ir کتابخانه دیجیتال نور

تاریخ دانلود: 1404/6/17

تعداد صفحات دانلود شده: 285

الاجتهاد

المنتهية بالتَّمْلِيكِ

في الفقه الإسلاميِّ

دراسةٌ مُقارَنةٌ



تأليفُ

أبغثان محمد الشَّيخ

تقديم

فضيلة الشيخ أ.د. وهبة مصطفى الزحيلي

فضيلة الشيخ أ.د. علي محيي الدين القره داغي

فضيلة الشيخ أ.د. محمد مصطفى الزحيلي

دار الفقه

دمشق

أَسَّسَهَا
مُحَمَّدٌ عَسَاكِي وَوَلَدُهُ
سَنَةِ ١٩٦٧ م

دار القلم
دمشق

الطبعة الأولى
١٤٣١ هـ - ٢٠١٠ م

حقوق الطبع محفوظة

مركز بحوث العلوم الإسلامية

تُطلب جميع كتبنا من:

دار القلم - دمشق

هاتف: ٢٢٢٩١٧٧ فاكس: ٢٢٥٥٧٢٨ ص.ب: ٤٥٢٣

www.alkalam-sy.com

الدار الشامية - بيروت

هاتف: ٨٥٧٢٢٢ (٠١) فاكس: ٨٥٧٤٤٤ (٠١)

ص.ب: ١١٣/٦٥٠١

توزع جميع كتبنا في السعودية عن طريق:

دار البشير - جدة

٢١٤٦١ ص.ب: ٢٨٩٥ هاتف: ٦٦٥٧٦٢١ فاكس: ٦٦٠٨٩٠٤

الأجالة
المنتهية بالتَّمْلِيكِ
في الفقه الإسلامي



إلى منقذ البشرية من الظلمات إلى النور سيدي رسول الله ﷺ.
إلى ورثة الأنبياء، إلى ورثة العلم أساتذتي ومعلمي في كل المراحل.
إلى الفقهاء والعلماء العاملين في ميادين الاقتصاد الإسلامي.
إلى والدي رَحِمَهُمُ اللهُ ووالدتي حفظها الله، برّاً بهما وحبّاً لهما.
إلى إخوتي وأخواتي وأقربائي وأصدقائي، صلة ومحبة وفاء.
إلى زوجتي محبة وتقديراً.
إلى من نطق بشهادة التوحيد في مشارق الأرض ومغاربها.

إليهم جميعاً أهدي هذا الجهد المتواضع
راجياً من الله القبول..

مركز بحوث ودراسات إسلامية

بقلم فضيلة الشيخ

الأستاذ الدكتور وهبة مصطفى الزحيلي (حفظه الله)

الحمد لله الذي هدانا للإسلام، وأنار لنا طريق الرشاد، وفقهنا في دينه، وأقام لنا معالم نهتدي بها لاستنباط الأحكام الشرعية، لاسيما فيما يستجد فيها من قضايا ونوازل، والصلاة والسلام على معلم الناس الخير، وعلى آله وصحبه الذين كانوا أئمة الهدى والاجتهاد عليهم السلام، وجزاهم عنا خير الجزاء.

وبعد: إن من أهم ميزات المصارف الإسلامية في العصر الحديث: أنها كانت سبباً فعلياً لتطور الفقه واغناء مجالاته وثراء ساحته، عن طريق إسهامات نماذج متميزة وكوكبة نيرة من علماء العصر، استطاعوا بفضل الله تعالى إيجاد البدائل العملية المشروعة لكثير من القضايا والأوضاع والأنشطة الاقتصادية الحيوية، لتحل محل المحظور الشرعي أو المقترن بالشبهة، أو المصادم لقواعد الفقه الإسلامي.

وكان من أبرز العقود التي اعتمدت عليها المصارف الإسلامية: عقد «الإجارة المنتهية بالتملك»، بصيغة تتفق مع آراء كثير من الفقهاء المعاصرين، دون تصادم مع أصول الاستنباط ومباني الأحكام الشرعية، بالإضافة إلى عقود المضاربة أو القراض، والمرابحة للأمر بالشراء، والاستصناع العادي والموازي، والسلم أو السلف المعروف والموازي، وغير ذلك مما نجده معمولاً به في ساحة الممارسات التطبيقية لاستثمار أموال المساهمين المؤسسين للمصارف الإسلامية، والمودعين المستثمرين لأموالهم فيها.



وقد تسرع بعض العلماء فمنعوا الإجارة المنتهية بالتملك الذي يشتبه بالبيع الإيجاري في صفقة واحدة، ثم تبين الحق لأهل البصيرة، لا سيما لدى أعضاء وخبراء مجمع الفقه الإسلامي الدولي - جدة في قراره رقم (٥/٦/٤٤) في دورته الثانية عشرة، الذي أجاز صيغة الإجارة المنتهية بالتملك؛ على أساس اشتغالها على عقد إيجار مقترن فقط بوعده بالبيع أو بالهبة في نهاية مدة الإيجار، علماً بأن فقهاء المالكية أجازوا تعليق عقد الهبة على شرط، كما أجازوا اقتران البيع مع الإيجار في عقد واحد، وأجاز الشافعية وغيرهم الإجارة الموصوفة في الذمة، مع العلم بأن عقد الإجارة هذا تكون فيه أقساط الأجرة عالية نسبياً إذا قورنت بأجر المثل، والعقد يعتمد على التراضي غير المعارض لأصول الشريعة.

وكان من أهم مستند المالكية العمل بالحديث الثابت لدى أبي داود والحاكم عن أبي هريرة رضي الله عنه: «المسلمون على شروطهم»، وحديث الحاكم عن أنس وعائشة: «المسلمون عند شروطهم ما وافق الحق من ذلك».

وقد كثرت الدراسات والبحوث حول عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وكان من أدقها وأشملها وأغناها رسالة الماجستير بدرجة امتياز للأخ الفاضل السيد غسان محمد الشيخ من كلية الشريعة بجامعة دمشق.

لقد تتبع الباحث الكريم السيد غسان نشأة هذا العقد في بريطانيا؛ حيث جعلوه عقداً واحداً بعبارة «البيع الإيجاري» وهذا غير مشروع في الفقه الإسلامي، لكن المشروعية برزت على أساس أنه عقد إيجار مقترن فقط بوعده بالبيع أو بالهبة في نهاية مدة الإيجار، فليس فيه عقدان، وإنما هو عقد واحد، وكل ما يحدث أنه يبرم عقد جديد في النهاية.

وأورد السيد غسان إحدى عشرة صورة للإجارة المنتهية بالتملك: تسع منها جائزة بشروط وضوابط، واثنان منها غير جائزتين؛ وهما: تعليق البيع



على شرط سداد الأقساط، وعقد الإجارة بتملك العين مقابل الأقساط ودون عقد جديد.. وبه تبين أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على النحو المشروع وبالضوابط الشرعية أصبح مقبولا نظرياً وعملياً ومبنياً على أسس شرعية صحيحة خالية من المخالفة لأصول العقود في الشريعة الإسلامية، مما يحقق الطمأنينة في اللجوء إلى هذا التعاقد.

لذا فإنني أهني الأخ الفاضل السيد غسان على جهوده المضنية في خدمة هذا العقد في رسالته الناجحة، والله يحب المحسنين.

أ.د. وهبة مصطفى الزحيلي

عميد كلية الشريعة ورئيس قسم
الفقه الإسلامي سابقاً بجامعة دمشق
وكذلك في كلية الشريعة والقانون
بجامعة الإمارات العربية المتحدة

٢٠٠٨/٦/٨ م

٥/رجب/١٤٢٩ هـ



مركز البحوث والدراسات
بجامعة الإمارات العربية المتحدة

بقلم فضيلة الشيخ

الأستاذ الدكتور علي محيي الدين القره داغي (حفظه الله)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه، ومن تبع هداة إلى يوم الدين.

وبعد: فإن من نتائج هذه الصحوة المباركة وبركاتها إنشاء المؤسسات المالية الإسلامية (المصارف، والتأمين، والاستثمار) وتطويرها؛ حيث بدأت بمصرف واحد (بنك دبي الإسلامي) عام (١٩٧٥)م، وتجاوزت اليوم المئات، إضافة إلى الآلاف من الفروع، ناهيك عن أعداد كبيرة من الصناديق والمحافظ الاستثمارية حتى تجاوزت مبالغها (٨٠٠) مليار دولار.

هذا النمو المتواصل، وهذا الكم الهائل من حيث العدد والمبالغ المستثمرة صاحبهما تطوير في الأداء والمنتجات، والعقود والآليات، حيث بدأت البنوك الإسلامية بعدد محدود من العقود (من أهمها: المرابحة)، ولكنها اليوم تستعمل عدداً كبيراً من العقود الشرعية، وطرورت بعض العقود فأضافت إليها تعديلات، كما أنها قامت بتركيب عدد من العقود ضمن منظومات محددة ومنسقة في معظمها.

وفي نظري أن الفضل - بعد الله تعالى - يعود إلى المصارف الإسلامية وهيئاتها الشرعية في تطوير عقود الإجارة لصناعة عقد الإجارة المنتهية بالتملك منها، أو ما يسمى أيضاً: عقد الإجارة مع الوعد بالتملك، وهذا الأخير هو الأدق.



وقد صَحِبَتْ هذا العقد مجموعة من الملاحظات بسبب اسمها، أو عدم فهمها الفهم الصحيح، فصدرت حولها فتاوى متناقضة بين رفض مطلق، أو قبول مطلق.

ومن هنا بات من الضروري دراسة هذا العقد دراسة علمية أكاديمية، ومناقشته في المجامع الفقهية، وهذا ما حدث؛ حيث نوقش عقد الإجارة المنتهية بالتملك في مجمع الفقه الإسلامي الدولي في عدة دورات، وصدرت بشأن بعض صوره قرارات، وكان لنا شرف المساهمة فيها ببحث مفصل.

ونظراً لهذه الأهمية لهذا العقد ودوره في تطوير المصارف الإسلامية، وسهولة تطبيقه، وملائمته للتمويل السلس... تصدى للكتابة فيه الأخ الفاضل السيد غسان محمد الشيخ، وجعله موضوع رسالة الماجستير في كلية الشريعة بجامعة دمشق العتيدة، وعاش معها فترة لم تكن وجيزة، وبذل فيها جهداً طيباً استحق أن يمنح عليه تقدير «امتياز»، وكنت أحد المناقشين له في هذه الرسالة القيمة.

وقد تتبع الباحث الكريم هذا الموضوع بدقة؛ سواء ما يتعلق بجانبه التاريخي، أم القانوني، أم الشرعي، موضعاً الفرق بين عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وبين غيره من العقود التي لها بعض الشبه بها مثل البيع بالتقسيط، أو ما يسمى بالبيع الإيجاري، وكما هو معروف فإن القانونيين قد بحثوا هذا الموضوع وذكروا له عدة صور، وانطلق أكثرهم على دمج الإجارة في البيع وبالعكس، واعتباره عقداً واحداً، وبذلك كان عقد الإجارة ينتهي مباشرة بالتملك، في حين أنه في ظل التطبيقات الخاصة بالبنوك الإسلامية يفصل بين العقدين، حيث يبدأ المصرف بشراء العين شراء متوافراً فيه الشروط والضوابط الشرعية للشراء، ثم يقوم بتأجيرها للمتعامل مع الوعد بتمليكه إياه إما ببيع، أو هبة.



والباحث الكريم حاول تقصي جميع صور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك،
والبالغة إحدى عشرة صورة، واحدة واحدة، مع بيان الآراء الفقهية حولها،
ليصل إلى قبول وصحة تسع صور منها، ورفض صورتين.

وفي الختام: فإن هذا الكتاب الذي نقدمه للقراء الكرام، كتاب قيم،
وإضافة جيدة للمكتبة الاقتصادية، وإفادة طيبة للمؤسسات المالية الإسلامية،
ونتمنى للباحث مزيداً من الدراسات الجادة الهادفة، وأن يجزيه الله تعالى على
ما قدمه خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

أ.د. علي محيي الدين القره داغي

أستاذ بكلية الشريعة بجامعة قطر

والحائز على جائزة الدولة،

والخبير بالمجامع الفقهية

وعضو المجلس الأوروبي

للإفتاء والبحوث

الدوحة ٢ رمضان المبارك ١٤٢٩هـ



مركز البحوث الإسلامية
بجامعة قطر

بقلم فضيلة الشيخ

الأستاذ الدكتور محمد مصطفى الزحيلي (حفظه الله)

الحمد لله الذي أنزل علينا القرآن الكريم، ليكون لنا نوراً وهداية ورشاداً لكل خير، لتحقيق مصالح الناس، والصلاة والسلام على رسول الله، المبعوث رحمة للعالمين، وإرشادهم لما فيه الصلاح والسعادة والفوز في الدنيا والآخرة، ورضي الله عن الآل والأصحاب والتابعين، ومن تبعهم بالخير والهدى إلى يوم الدين.

وبعد: فإن الإسلام عقيدة وشريعة وأخلاق، وإن شريعة الإسلام كفيلة برعاية جميع معاملات الناس المدنية والمالية والشخصية والدولية والنفسية والعائلية وغيرها.

وإن المال أحد مقاصد الشريعة الضرورية الخمس التي تتوقف عليها الحياة، والمال شقيق الروح، وهو عصب الحياة، وجاء الفقه الإسلامي ليبين جميع الأحكام التي تحمي المال، وتنميها، وتُثَمِّرُهُ، وتحافظ عليه، وتمنع الاعتداء عليه، وتوجب الضمان على متلفه، والتعويض لمالكه، واحتلت الأحكام الفقهية للأموال مكاناً بارزاً في التراث الإسلامي، وبقي المال يتبوأ مكانة رفيعة في حياة المسلمين بصورة عامة وخاصة طوال التاريخ، وكان هذا شأنه لدى الأمم الأخرى والحضارات المتعاقبة للإنسانية.

وفي العصر الحاضر تعاظم أمر المال في الحياة، وأصبح الركيزة الرئيسة، وصار المحور الأساس في الأنظمة، وانقسمت دول العالم باختلاف النظرة للمال



وتقديسه ووضع الأيدي على وسائل إنتاجه والتصرف فيه، وصار الاقتصاد القائم على المال أكبر اهتمامات الدول والأفراد، وبرزت للوجود المؤسسات المالية الكبرى التي تضاهي قوة الدول، وقامت الشركات المالية التي تسيطر على مقدرات الأمم والشعوب والدول، ومارست الاحتكار المحلي والعالمي في التجارة والاستيراد والتصدير، حتى تربعت على عرش السيطرة العالمية.

وواكبت البلاد الإسلامية هذا التطور الهائل، ونشط علماء الشريعة، والفقهاء في الاجتهاد لمواكبة العصر، ونشأت المعاملات المالية المعاصرة، وأخذت مكانتها اللائقة في حياة المسلمين، وظهر على الأفق ولأول مرة معاملات مالية إسلامية جديدة، ومؤسسات فريدة، كالمصارف الإسلامية، وشركات التأمين التعاوني (التكافلي أو الإسلامي)، وكليات الاقتصاد الإسلامي، وشركات التمويل الإسلامية، واقتضى ذلك الاجتهاد في وسائل الاستثمار والمعاملات المصرفية اللازمة بما يوافق الشريعة الغراء والفقه الإسلامي، ويلتزم الحلال والجائز، ويجتنب الحرام والممنوع، وتوفرت مجموعة كبيرة من العقود الجديدة، وعكف العلماء والفقهاء على تكييفها، وتعريفها، وبيان أحكامها التفصيلية وكيفية تطبيقها.

وشارك طلبة الدراسات العليا في هذا النشاط الميمون المبارك، بإعداد رسائل الماجستير والدكتوراه تحت إشراف كبار العلماء وأساتذة الجامعات والمتخصصين في الفقه والاقتصاد والمحاسبة والقانون، وقدموا إنتاجاً طيباً ونافعاً.

ومن هذه الرسائل ما كَتَبَهُ تلميذنا وأخونا، الشاب النباه، والشيخ الملتزم، والخطيب الأديب المتحمس، السيد غسان محمد الشيخ، بعنوان «الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي»، وهي رسالة لنيل درجة الماجستير في الفقه الإسلامي وأصوله بجامعة دمشق، وإشراف زميلنا الدكتور صالح العلي الذي كان أحد تلامذتنا في كلية الشريعة منذ عشرين سنة، ثم كنت مشرفاً على رسالته في الاقتصاد الإسلامي بجامعة دمشق بعد ذلك.



وتأتي أهمية «الإجارة المنتهية بالتمليك» لكونها وسيلة مستحدثة لحل مشكلة القرض الربوي المحرم بقصد الحصول على البيت أو السيارة أو المنشأة، وهي مساهمة فعالة في رعاية متوسطي الدخل، أو المتخرجين حديثاً من الجامعات، ولا يملكون المال لفتح عيادة طبية، أو صيدلية، أو مكتب محاماة، أو مكتب هندسي، أو غير ذلك، فتأخذ بيد هؤلاء للاستئجار مبدئياً، ثم تمد لهم يد العون والدعم والمساعدة ليكونوا مالكين في النهاية بطريقة شرعية، ومنهج سديد، وبذلك يتحقق التكافل الاجتماعي، والتعاون على البر والتقوى الذي دعا إليه الإسلام، وحرص عليه الدين وفق الضوابط الشرعية والمبادئ المرعية.

وهذا جزء مما قدم الأستاذ غسان محمد الشيخ في هذه الأطروحة، لينير الطريق للسالكين، ويدلي بدلوه في هذا الخضم الواسع، ويساهم في تقديم البدائل الشرعية عن المعاملات المحرمة، ويقدم أنموذجاً للعقود المستحدثة في القضايا المعاصرة، والحالات الطارئة، لوضع النقاط على الحروف في تأصيل هذا العقد الجديد، وتكييفه الشرعي ومحترازاته، وأحكامه التفصيلية، ليأخذ طريقه للتطبيق الصحيح في الحياة، ويدخل في سلم المعاملات المالية المعاصرة في المصارف الإسلامية، والمؤسسات المالية الملتزمة بالأحكام الشرعية، بل يمكن تطبيق هذه الإجارة بين الأفراد أنفسهم، لتكون رديفاً للتعاون الكامل بين رأس المال والعمل، وبين الأثرياء والفقراء، والأقوياء والضعفاء؛ ليأخذ القوي بيد الضعيف، ويقدم الغني ماله للفقير العامل الكادح المجاهد لكسب الرزق، مع تحقيق النفع المادي والديني للجميع، وكسب الأجر والثواب عند الله تعالى في المال الحلال.

ولا أريد عرض موضوعات الرسالة، لأترك للقارئ، والطالب، والباحث، والمتخصص، والعالم، مطالعتها بنفسه، ليحقق قول أمير المؤمنين علي بن أبي طالب (عليه السلام): «لا خير في يوم طلعت فيه الشمس لم أزد فيه علماً».. وفي ذلك تطبيق للتوجيه القرآني في قوله تعالى: ﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْماً﴾ [طه: ١١٤].



وقوله تعالى: ﴿وَقَوِّ كُلَّ ذِي عِلْمٍ﴾ [يوسف: ٧٦]، وليبقى المسلم طالباً للعلم من المهد إلى اللحد، ويظل مصاحباً للقلم والمحبرة إلى المقبرة. ونبارك للأستاذ الشيخ غسان محمد الشيخ هذا الإنتاج الطيب المبارك، ليكون باكورة أعماله في خدمة الدين و الشرع، ونشدُّ على يديه لمتابعة المسيرة لتسجيل أطروحة أخرى أوسع وأعمق للحصول على شهادة الدكتوراه في الاقتصاد الإسلامي والمعاملات المالية المعاصرة، وليتابع العطاء العلمي، ليكون في صحيفة أعماله، ومساهمته في خدمة الإسلام والمسلمين. وأخيراً: أريد التأكيد على نعمة الله الكبرى بإتمام الشرع والإسلام، وأنه صالح لكل زمان ومكان، وأن الصحوة الإسلامية المعاصرة تأخذ طريقها إلى الرشد والأمام، وأن الاقتصاد الإسلامي فرض وجوده في هذا العصر بوسائله وقيمه وعقوده ومعاملاته وأحكامه ومؤسساته، وأن علماء الأمة وفقهاءها والمجتهدين فيها يؤدون وظيفتهم التي شرفهم الله بها، وكلفهم بأدائها، مع وجود الصعوبات الجمة، والعراقيل العديدة، والاعتراضات الكثيرة، وهي سُنَّة الله في الكون، وسُنَّة الدعوة في كل زمان ومكان.

نسأل الله الهداية والرشد، والصلاح والفلاح والسداد، والعودة الكاملة إلى دين الله وشرعه القويم، لتعود شريعة الله إلى أرض الله بالتطبيق والرشاد. وصلى الله على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين.

الأستاذ الدكتور محمد الزحيلي

أستاذ الفقه المقارن والدراسات العليا

كلية الشريعة - جامعة الشارقة

الشارقة ١٤٢٩/١/٢ هـ

٢٠٠٨/١/١١ م

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد: فالمنصفون من المفكرين والعلماء على اختلاف مشاربهم الثقافية أقرّوا بأن الشريعة الإسلامية أعدل وأرحم وأفضل نظام كامل لحياة الناس في جميع المجالات، وأن الزمان والمكان لا يصلحان إلا بتطبيق الشريعة، ذلك لأنها من عند اللطيف الخبير: ﴿أَلَا يَعْلَمُ مَنْ خَلَقَ وَهُوَ اللَّطِيفُ الْخَبِيرُ﴾ [الملك: ١٤] فالحق جلّ وعزّ ما يصلح لعباده فأمر به، ويعلم ما لا يصلح لعباده فنهى عنه.

فأحكام الشريعة جاءت منسجمة مع فطرة الإنسان، ملبية لمتطلباته وحاجاته الروحية النفسية والجسدية المادية، وجاءت مواكبة لتطورات العصر، وما أفرزته الحياة المعاصرة من قضايا جديدة، ولعل من أكثر الأسباب التي جعلتها تواكب هذه التطورات: المرونة التي تتمتع بها، وإمكانية الاجتهاد فيما يستجد من مسائل ووقائع جديدة، فمن المعلوم - كما يقول علماء أصول الفقه - بأن النصوص الشرعية محدودة، والوقائع أو النوازل غير محدودة؛ فلذلك أعطت وأولت الشريعة الاجتهاد في الفروع أهمية خاصة، وجعلته منارة يستهدي بها في معرفة وبيان كل أمر طارئ مستحدث على مسرح الحياة المعاصرة.



ولما كان الأمر كذلك فإنه يجب على علماء الأمة أن يتصدوا لما يطرأ من قضايا جديدة، لاسيما المالية منها؛ لأن المال كما هو معروف عصب الحياة، وإحدى الضروريات الخمس التي جاءت الشريعة لحفظها^(١).

وقد ظهر على الساحة الاقتصادية اليوم ما يسمى بالإجارة المنتهية بالتملك، كإحدى صيغ التمويل المتاحة لذوي الدخل المحدود من أفراد المجتمع الذين يحتاجون لحل مشكلاتهم وضمان حقوقهم، كما أنها غدت مصدراً من مصادر التمويل الهامة الميسرة بالنسبة للشركات التي تحتاج لسيولة كبيرة؛ لشراء المعدات والآلات باهظة الثمن، وتأمين هذا من أهم أسباب النهضة الاقتصادية.



أولاً، أهمية البحث،

تبرز أهمية هذا البحث من عدة وجوه؛ نوجزها فيما يلي:

- ١ - الحاجة الماسة لمعرفة حكم هذا العقد من الناحية الشرعية، فقد انتشر في الآونة الأخيرة انتشاراً واسعاً في الأوساط الاقتصادية، وغدا واحداً من أهم أدوات الاستثمار في المصارف الإسلامية، فكان من الضروري تأصيل هذا العقد الجديد تأصيلاً شرعياً ووضع الضوابط والشروط اللازمة فيه.
- ٢ - بيان صور الإجارة المنتهية بالتملك وأحكامها من خلال التخريج على ما قاله علماؤنا القدامى رحمهم الله تعالى، وتطبيقاتها المعاصرة في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية.
- ٣ - لقد تمّ بحث وتحقيق قضايا مهمة من خلال دراسة عقد الإجارة المنتهية بالتملك؛ نذكر منها:

(١) أصول الفقه، أستاذنا الدكتور محمد الزحيلي: ١١٢/١.



- حكم اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة.
- حكم اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة.
- حكم تعليق عقد البيع على شرط.
- حكم تعليق عقد الهبة على شرط.
- حكم عقد بيع العينة.
- وجود الوعد في العقود هل يعتبر عقداً؟.
- حكم الوعد من حيث كونه ملزماً أم لا.
- حكم خيار الشرط وكونه مؤجلاً إلى أجل طويل.
- حكم عقد البيع مع عدم نقل الملكية.
- حكم إجارة البيوت وغيرها قبل وجودها أو تملكها.
- حكم جعل الأجرة جزءاً من المعقود عليه (حكم عقود الامتياز المعاصرة).
- حكم تحميل المستأجر نوعين من الأجرة: أساسية وإضافية، لتغطية التأمين.

- بعض الحلول المقترحة لتحميل المستأجر تبعة هلاك العين المؤجرة.
- حكم بدل الخلو في الإجارة - صيانة المعدات والآلات الحديثة المؤجرة.

ثانياً، هدف البحث،

يتلخّص الهدف من البحث في الإجابة عن الإشكالات التي قد ترد على الإجارة المنتهية بالتملك، والتي تتمثل فيما يأتي:

- ١ - الوعد في الإجارة المنتهية بالتملك هل قد يجعل العقد من قبيل صفقتين في صفقة؟ وهل الوعد ملزم أم لا؟.
- ٢ - اشتراط أو اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد.



- ٣ - تعليق الهبة على شرط.
- ٤ - اشتراط أو اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد.
- ٥ - تعليق البيع على شرط.
- ٦ - وجود شبهة بيع العينة.
- ٧ - خيار الشرط وكونه مؤجلاً إلى أجل طويل.
- ٨ - البيع بثمن رمزي أو دون مقابل (هبة).
- ٩ - علاقة الإجارة المنتهية بالتملك بقاعدة «العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»، وهل الغالب في الفقه الإسلامي العناية بالدلالات وما يفهم من العبارة أو بظاهر الألفاظ؟.
- ١٠ - التعاقد على الإجارة قبل التملك.

ثالثاً: أسباب اختيار البحث،

- ١ - أهمية موضوع البحث في المجال الفقهي بصورة عامة، والمؤسسات والمصارف الإسلامية - التي تشهد ولله الحمد نمواً كبيراً - بصورة خاصة، فهي أحد البدائل عن المعاملات الربوية المحرمة التي تستوجب غضب الله ﷻ، وتجبر البشرية إلى مضار وويلات لا يعلم مدى حجم مضارها إلا الله ﷻ، وما المأزق الاقتصادي العالمي اليوم إلا من آثارها.
- ٢ - حاجة المجتمع الإسلامي إلى معرفة الأحكام الخاصة بالإجارة المنتهية بالتملك، وإيجاد الحلول المناسبة لمعاملات الناس التي تتفق مع مصادر الشريعة ومقاصدها.
- ٣ - قلة الدراسات والبحوث وندرتها التي تناولت موضوع البحث.



رابعاً، الدراسات السابقة،

إن الدراسات التي تناولت هذا الموضوع فيما أعلم قليلة، فلا توجد هنالك مؤلفات مستقلة أو رسائل أو أطروحات شاملة وافية لهذا العقد، ولكن هنالك بعض البحوث التي قدمت في مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في الكويت (١٩٨٨م)، ودورته الثانية عشرة (٢٣ - ٢٨ أيلول ٢٠٠٠م)، وبعض المؤتمرات الإسلامية الأخرى، وهي بحوث جيدة يفكر أصحابها على جهودهم الطيبة، ولكنها تحتاج إلى مناقشة، وبيان مدى اتئافها مع مصادر الشريعة ومقاصدها.

على الرغم من ذلك فإن الموضوع ما زال بحاجة إلى معالجة أشياء كثيرة، لم يتعرض لها السادة الباحثون بالتفصيل، فقد تبين لي من خلال مراجعتي لعدد من الهيئات الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية، وجود ثغرة كبيرة في مسألة صيانة محل العقد - المعقود عليه - في حال كونه عقاراً أو معدات وآلات ثقيلة أو خفيفة... فلا بد من وضع ضوابط واضحة ومحددة لصيانة المعقود عليه محل العقد.. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى لا بد من بيان كامل الصور الشرعية الصحيحة لهذا العقد، وبيان المراحل والتطورات التي مر بها من أجل إعطاء صورة متكاملة عن الموضوع .

خامساً، منهج البحث،

اتبع الباحث في هذا البحث مناهج البحث العلمي المعروفة (المنهج الوصفي، والمنهج الاستنباطي، والمنهج الاستقرائي)، حيث بدأ الباحث باستعراض النشأة الأولى لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعرض المراحل والأدوار التي مر به؛ سواء في القانون الوضعي في الغرب والبلاد العربية أو في الفقه الإسلامي، ثم بعد هذا التوصيف قام الباحث بتأصيله وتخرجه وتكييفه



شريعاً، وذلك بعد المقارنة بين الطبيعة القانونية والتخريج الفقهي، وهذا يستدعي الموازنة والترجيح بين آراء الفقهاء المعاصرين، وفقاً للدليل الأقوى نقلاً أو قياساً مع مراعاة الأنسب للعصر، فالمنهج العلمي الذي سلكه الباحث في بحثه هو: الوصف والاستنباط: المنهج الوصفي لبيان الإجارة المنتهية بالتملك، والمنهج الاستنباطي لبيان الحكم الشرعي لهذا العقد.

وكذلك سلك الباحث منهج الاستقراء العملي من خلال استقراء التجربة العملية لعدد من المصارف الإسلامية، والإشكالات التي وقعت بالنسبة لصيانة محل العقد.

سادساً، خطة البحث،

أما خطة البحث في هذا الموضوع فكانت على الشكل الآتي:

الفصل التمهيدي

نشأة الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: البيع الإيجاري.

المبحث الثاني: الإيجار المقترن بوعده بالبيع (الثنى رمزي).

المبحث الثالث: الإيجار المقترن بوعده بالبيع (الثنى حقيقي).

المبحث الرابع: ظهور عقد «الليزنج» وتطوره ومزاياه:

أولاً: ظهور عقد «الليزنج» (Leasing).

ثانياً: تطور عقد «الليزنج» (Leasing).

ثالثاً: مزايا عقد «الليزنج» (Leasing).



الفصل الأول

ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: المصطلحات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: العقد.

ثانياً: الإجارة.

ثالثاً: التملك.

رابعاً: البيع.

المبحث الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها:

أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك.

ثانياً: مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

١ - مشروعية الإجارة التشغيلية.

٢ - مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك.

٣ - قرارات مجمع الفقه الإسلامي وفتاوى الهيئات الشرعية.

٤ - الرأي الراجح لدى الباحث.

المبحث الثالث: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك، والإجارة العادية،

وبيع التقسيط:

أولاً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية (التشغيلية).

ثانياً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التقسيط.



الفصل الثاني

أركان الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: العاقدان.

المبحث الثاني: الصيغة.

المبحث الثالث: المنفعة.

المبحث الرابع: الأجرة.

الفصل الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها الشرعي والقانوني

المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك في القانون مع تكييفها

القانوني:

الصورة الأولى: الإيجار السائر للبيع.

الصورة الثانية: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (التمن رمزي).

الصورة الثالثة: الإيجار الجدي المقترن بوعدهم بالبيع (التمن حقيقي).

الصورة الرابعة: عقد «الليزنج» (Leasing).

المبحث الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه وتكييفها الشرعي:

أولاً: عقد إجارة مقترنة بوعدهم تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.

ثانياً: عقد إجارة مقترنة بوعدهم تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بتمن حقيقي أو رمزي.



ثالثاً: عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.

رابعاً: عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.

خامساً: عقد إجارة ينتهي بالتمليك مقابل الأقساط ودون عقد جديد.

سادساً: عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.

سابعاً: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.

ثامناً: إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر.

تاسعاً: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.

عاشراً: عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.

حادي عشر: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن يتفق عليه الطرفان.

الفصل الرابع

الإشكالات الواردة على الإجارة المنتهية بالتمليك
الإشكالات التي تمت الإجابة عنها من خلال الصور السابقة
للإجارة المنتهية بالتمليك

أولاً: وجود الوعد في عقد الإجارة هل يجعل العقد صفتين في صفقة؟ وهل الوعد ملزم؟



- ثانياً: اشتراط أو اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد.
- ثالثاً: تعليق الهبة على شرط.
- رابعاً: اشتراط أو اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد.
- خامساً: تعليق البيع على شرط.
- سادساً: وجود شبهة بيع العينة.
- سابعاً: خيار الشرط وكونه مؤجلاً إلى أجل طويل.
- ثامناً: البيع بثمن رمزي أو دون مقابل (هبة).

المبحث الأول: علاقة الإجارة المنتهية بالتملك بقاعدة «العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»، وهل الغالب في الفقه الإسلامي العناية بالدلالات وما يفهم من العبارة أو بظاهر الألفاظ.

المبحث الثاني: التعاقد على الإجارة قبل التملك.

الفصل الخامس

أحكام الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك:

- أولاً: معلومية الأجرة.
- ثانياً: جعل الأجرة جزءاً من المعقود عليه.
- ثالثاً: تملك الأجرة واستقرارها في عقد الإجارة.
- رابعاً: اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة (أي أجرة متغيرة).



خامساً: دفع مبلغ من المال، كمقدمة عند إبرام عقد الإجارة.

سادساً: مدى إمكانية تحمل المستأجر أجرة أساسية وأجرة إضافية للتأمين والصيانة.

سابعاً: ترديد الأجرة.

ثامناً: بدل الخلو في الإجارة.

تاسعاً: تعديل الأجرة.

عاشراً: كون الأجرة منفعة.

حادي عشر: استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة.

المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة:

أولاً: المقصود بالصيانة:

- الصيانة في اللغة.

- الصيانة في الاصطلاح.

ثانياً: صيانة العين المؤجرة.

أ - صيانة العين المؤجرة في القانون:

- ١ - رأي القانون المدني المصري والسوري.
- ٢ - الصيانة والترميم على ثلاثة أنواع.
- ٣ - جزاء الإخلال بالصيانة.
- ٤ - حق الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب عدم الصيانة.

ب - صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي:

- ١ - اشتراط الصيانة على المستأجر.
- ٢ - صيانة المعدات والآلات الحديثة المؤجرة.
- ٣ - المشكلة حدها بنك التنمية الإسلامي.



المبحث الثالث: ضمان العين المؤجرة:

أولاً: ضمان العين المؤجرة.

ثانياً: الحلول المقترحة لتحميل المستأجر تبعة هلاك العين المؤجرة:

- الطريقة الأولى.
- الطريقة الثانية.
- الطريقة الثالثة.
- الطريقة الرابعة.

المبحث الرابع: حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: انتهاء عقد الإجارة من خلال صوره التي ذكرها الفقهاء في الإجارة العادية أو التشغيلية:

- أ - انتهاء عقد الإجارة بانتهاء مدتها.
- ب - ينتهي عقد الإجارة بالإقالة.
- ج - انتهاء عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة.
- د - فسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين.
- هـ - فسخ عقد الإجارة بسبب العيب.
- و - فسخ عقد الإجارة بعذر.
- ز - فسخ عقد الإجارة بنقص الأهلية (الجنون).
- ح - فسخ عقد الإجارة بالإفلاس.

ثانياً: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التطبيقات المعاصرة):

أ - انتهاء الإجارة بالبيع

١ - انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع في نهاية مدة الإجارة.



٢ - انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع قبل نهاية مدة الإجارة.

ب - انتهاء الإجارة بالهبة.

ج - انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين المستأجرة.

الخاتمة

وتتضمن أهم النتائج والتوصيات.

سابعاً، وفي الختام،

أتوجه إلى الله بالحمد والثناء أولاً وأخيراً، وأسأله جل وعلا أن يتقبل منا صالح الأعمال، ويتجاوز عن السيئات والزلات.

ولا بد من توجيه شكر لمن تفضل عليّ بعد فضل الله تعالى، فقد قال رسول الله ﷺ: «من لم يشكر الناس لم يشكر الله»^(١).

أتوجه بشكر لمن كانا السبب في وجودي، والدي الكريم الحاج محمد عبده الشيخ رحمه الله، ووالدتي حفظها الله تعالى، وأشكر إخوتي وأخواتي وأقربائي جميعاً، وأشكر زوجتي الوفية، التي هيأت لي كل أسباب الراحة في كتابة بحثي.

وأشكر أساتذتي في كلية الشريعة الدكتور محمد سعيد رمضان البوطي والدكتور وهبة الزحيلي والدكتور نور الدين عتر والدكتور مصطفى البغا والدكتور محمد الزحيلي...

(١) الترمذي: (بيروت: دار إحياء التراث العربي) باب ما جاء في الشكر لمن أحسن إليك: ٢٣٩/٤، وقال الترمذي: حديث حسن صحيح.



وأشكر فضيلة الشيخ الدكتور محمد القري الذي قرأ لي هذا البحث رغم مشاغله والتزاماته الكثيرة، وقد استفدت من توجيهاته ونصائحه الطيبة القيمة.

وأشكر الرجل الفاضل السيد جمعة الماجد على مكتبته الإسلامية الضخمة الرائعة، التي أوقفها في سبيل العلم ونشره، فكانت بحق صرحاً ومركزاً علمياً إسلامياً عالمياً ثقافياً للإسلام والمسلمين، وقد تم إعداد هذه الرسالة في كنف تلكم المكتبة العامرة، وكذلك في مكتبة الشارقة العامة.

وأشكر المشرف فضيلة الدكتور صالح العلي الذي لم يدخر جهداً في نصحي وتوجيهي، ولم يبخل علي بوقته وجهده في متابعة البحث، فجزاه الله عني كل خير.

وأشكر كلية الشريعة في جامعة دمشق على موافقتها على كتابة هذه الرسالة ومناقشتها.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لعضوي لجنة المناقشة، الأستاذ الدكتور علي محيي الدين القره داغي، والدكتور أحمد الحسن، على تفضلهما بقبول مناقشة هذه الرسالة، وإثرائها بتوجيهاتهم القيمة.

وأخيراً أشكر كل من ساعدني في اقتناء مرجع أو أشار علي بمعلومة أو قرأ هذه الرسالة من الأصدقاء والزملاء الأعزاء، أشكر لهؤلاء جميعاً مترحمأً على الأموات وداعياً للأحياء، طالباً منهم أن يسامحوني ويغفروا لي إذا كنت قصرت أو أخطأت في حقهم.

كما إنني أرى لزماً علي أن أذكر انطباعي الذي خرجت به بعد كتابتي لهذا البحث، وتطوافي في عبقرية وعقول علمائنا رحمهم الله، فحينما يغوص المنصف في بحار الكتب الفقهية القديمة، ويمخر عبابها، يعود وكله إجلال واحترام لهؤلاء العلماء الأفاضل العمالقة؛ لأنك تجد نفسك أمام عقول وأدمغة ما عرف التاريخ لها مثيلاً، وقل أن وجود الزمن بأمثالها، حتى إنك وأنت تطلع



على آرائهم، تكون في حيرة من أمرك أي الآراء أرجح، وأي الأقوال أصوب، وما ذاك إلا لما أتى به هؤلاء العلماء من الحكمة والحجة والإقناع...

رحم الله أبا حنيفة النعمان دخل على إمام دار الهجرة الإمام مالك رحمه الله وعنده ثلة من أصحابه؛ فلما خرج من عنده التفت مالك إلى جلسائه وقال: أتدرون من هذا؟ فقالوا: لا، فقال: هذا النعمان بن ثابت؛ هذا الذي لو قال عن هذه السارية: إنها ذهب؛ لاحتج لما قال ولخرجت كذلك^(١).

لا يدري المرء مم يتعجب: من غزارة علم وقوة حجة أبي حنيفة رحمه الله، أم من ذاك الأدب الجم الرفيع الذي كان يتمتع به الإمام مالك بن أنس رحمه الله.

والأخبار في هذا لا حصر لها، فما ينبغي لأي طالب علم أن يفتر بعلمه، وما ينبغي لأي مسلم أن ينسى فضل أولئك العلماء رحمهم الله تعالى، فضلاً عن الطعن فيهم أو الانتقاص منهم والعياذ بالله.. هذا ما عدت به.

وفي آخر المطاف، أسأل الله تعالى القبول، وأن يغفر لي ما قد أكون وقعت فيه من خطأ وزلل، إنه ولي ذلك والقادر عليه.

﴿رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إَصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ، عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ، وَاعْفُ عَنَّا وَاعْفِرْ لَنَا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ﴾ [البقرة: ٢٨٦].

والحمد لله رب العالمين

دبي في ١٠ محرم ١٤٢٨ هـ

الموافق ٢٩ كانون الثاني (يناير) ٢٠٠٧ م

غسان محمد الشيخ

(١) صور من حياة التابعين، الدكتور عبد الرحمن رأفت الباشا (القاهرة: دار الأدب الإسلامي،

الفصل التمهيدي

نشأة الإجارة المنتهية بالتملك



تمهيد

عقد الإجارة المنتهية بالتملك ليس حديثاً كلية، وإنما سبق أن ظهر أول ما ظهر في الغرب تحت عدة صور مرّ بها أولاً البيع الإيجاري، ومن ثم الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع بثمن حقيقي، ومن ثم عقد «الليزنج».. كل هذه المراحل كانت بسبب أن المتعاقدين كانا يريدان العقد بيعاً بصورة إجارة؛ كي يضمن المؤجر ثمن السلعة حال مماتة المستأجر أو إفلاسه، وبالمقابل يسهل على المستأجر تملك العين المستأجرة، ولما كانت الأنظمة القانونية تكيف هذه العقود على أنها بيع بالتقسيط وليست إجارة، أخذ العقد يتطور حتى وصل إلى ما يسمى بعقد «الليزنج»، ويمكن دراسة ذلك تفصيلاً كما يأتي:

المبحث الأول: البيع الإيجاري.

المبحث الثاني: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (الثمن رمزي).

المبحث الثالث: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (الثمن حقيقي).

المبحث الرابع: ظهور عقد «الليزنج» (Leasing) وتطوره ومزاياه.



المبحث الأول البيع الإيجاري^(١)

أول ما ظهرت فكرة البيع الإيجاري في بريطانيا، وكان ذلك في منتصف القرن التاسع عشر، وتحديدًا في عام (١٨٤٦م) فقد كان منتشرًا في ذلك الوقت عقد البيع بالتقسيط، حيث يقوم البائع صاحب السلعة بتقسيط ثمن المبيع على المشتري إلى عدة أقساط ليسهل عليه أداء الثمن، وهذا بدوره يدفع المشتري للشراء، مما يعني زيادة في المبيعات، وتحقيق ربح أكبر للتاجر بائع السلعة.

بيد أن بيع التقسيط محفوف بجملة من المخاطر بالنسبة للبائع، فالمشتري قد يصاب بالإفلاس فيعجز عن أداء الأقساط للبائع، أو يكون من المماطلين في دفع الحقوق لأصحابها، أو قد يتقاعس عن الأداء لسبب أو لآخر، وفي كل الأحوال البائع هنا متضرر وربما لا يحصل على حقه، خاصة أن ملكية المبيع انتقلت إلى المشتري بمجرد العقد، هذا من ناحية، وقد لا يرغب البائع أو لا يكتفي بأخذ ضمانات لتوثيق حقه، كرهن أو كفالة، كما أنه في بعض الأحيان لا يستطيع المشتري أن يقدم رهناً أو كفيلاً بالمبيع من ناحية أخرى.

أمام هذه الأسباب مجتمعة، ورغبة من البائع في تحقيق القدر الأكبر من الأرباح، من خلال الإكثار من عملية البيع، قام أحد بائعي الآلات

(١) بحث الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، للدكتور علي القره داغي، المقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة: ٤٧٨/١؛ والإجارة المنتهية بالتعليك، للأستاذ عبد الله الحافي، ص ٥٠.



الموسيقية بإجراء عقد يحميه من المخاطر التي مرّ ذكرها، هذا العقد هو عقد إجارة من قبل مالك العين يعطي المستأجر حق تملك العين المؤجرة، بانتهاء مدة الإجارة التي تم الاتفاق عليها، وتسديد كامل الأجرة، وهذا يعني: أن البائع قد أخذ كامل ثمن المبيع من خلال الأجرة التي قام المستأجر بسدادها.

يلاحظ في هذا النوع من التعاقد: أن البائع حقق جملة من المكاسب تتمثل فيما يأتي^(١):

١- أمن من تصرف المشتري بالمبيع بيعاً أو هبة.. قبل أن يسدد كامل الثمن الذي ظهر على أنه أجرة.

٢- حمى البائع نفسه من مزاحمة الدائنين الآخرين في حالة إفلاس المشتري، ذلك أن البائع في هذا النوع من التعاقد يبقى مالكا للمعقود عليه، فيستطيع أن يسترد المبيع.

٣- ضمن البائع أن المشتري سيوفي بالثمن كاملاً خلال فترة الإجارة المتفق عليها بينهما عند إجراء هذا التعاقد.

كما أن المشتري في هذه الصيغة من التعاقد كسب أيضاً جملة من الأشياء، فقد تمكن من خلال البيع الإيجاري من الانتفاع بالعين محل الإجارة طوال فترة الإجارة، إضافة إلى إمكانية تملك العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة، حيث يكون ما دفعه المستأجر من أجرة مساوياً لثمن المبيع تقريباً^(٢).

(١) الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، الدكتور علاء الدين زعتري، ص ١٢٣؛ وبحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، للدكتور إبراهيم الدسوقي، المقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١٤/٣.

(٢) المرجع السابق: ١١١٤/٣.



هذه المكاسب والمزايا في صيغة عقد البيع الإيجاري، جعله يلقي رواجاً واسعاً بين التجار والمستثمرين، ولاسيما في المشاريع الاستثمارية الكبيرة حينما تعجز الشركة أو المؤسسة عن توفير الأموال اللازمة للأجهزة والآلات الثقيلة الباهظة الثمن، فيتم استئجارها أولاً ثم تملكها لاحقاً^(١).

* * *



(١) بحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، للدكتور إبراهيم الدسوقي، المقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١١/٣، وانظر: الوسيط في شرح القانون المدني، للدكتور عبد الرزاق السنهوري (شركة الجلال للطباعة، ط١) البيع، رقم (٩٣): ١٤٩/٤: والإجارة المنتهية بالتملك، للأستاذ عبد الله الحافي: (المطابع الوطنية الحديثة الرياض، ط١) ص ٥٠ - ٥١.



المبحث الثاني الإيجار المقترن بوعد بالبيع بثمن رمزي

يدرك الناظر في حقيقة عقد البيع الإيجاري: أنه بيع أئتماني، بمعنى أن ثمن المبيع مضمون للبائع، وإن كانت صيغة التعاقد تظهر البائع في صورة المؤجر والمشتري في صورة المستأجر، فالبائع يستوفي الأقساط المستحقة على شكل أجرة وليس على شكل ثمن.

ولكن زيادة في إخفاء نية المتعاقدين في البيع وإظهارها في شكل الإجارة، أدرج المتعاقدان شرطاً بالعقد يتم بمقتضاه انتقال ملكية العين المؤجرة محل العقد إلى المستأجر تلقائياً بمجرد سداد أقساط الأجرة المتفق عليها، ولمزيد من التحايل في إخفاء نية المتعاقدين في البيع، قد يتفقان على أن يقدم المستأجر مبلغاً إضافياً رمزياً عند إعلانه عن رغبته في تملك العين المؤجرة إلى جانب سداده لجميع الأقساط السابقة^(١).

على الرغم من هذا التحايل من المتعاقدين في إخفاء حقيقة البيع وإظهاره بشكل الإجارة، عدّه المشرّع في العديد من الأنظمة القانونية بيعاً وليس إجارة؛ لأن انتقال الملكية في هذه الحالة يكون مُعلّقاً على شرط قبول المستأجر في الشراء عند أدائه للأقساط في المدة المتفق عليها، فالعقد قبل قبول المستأجر بالشراء يعد بيعاً مُعلّقاً على شرط واقف، وبالتالي يعد

(١) المراجع السابقة.



المستأجر - الذي هو في الحقيقة مشتر - مالكا للعين المؤجرة بشرط واقف^(١).

فلا يعد معتدياً إذا تصرف بالمبيع قبل سداد الثمن، لأنه مالك لمحل العقد من وقت إبرام العقد وليس من وقت القبول^(٢).

* * *



(١) بحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، للدكتور إبراهيم الدسوقي،

المقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١٤/٢ وما بعدها.

(٢) الوسيط في شرح القانون المدني، للدكتور عبد الرزاق السنهوري (شركة الجلال للطباعة، ط١):

١٥٠/٤، وبحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، للدكتور إبراهيم

الدسوقي، المقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١٥/٣ وما بعدها.



المبحث الثالث الإيجار المقترن بوعده بالبيع بثمن حقيقي

نتيجة لتكييف القانون لعقد الإيجار المقترن بوعده بالبيع بثمن رمزي، بأنه بيع وليس إجارة، جعل المتعاقدين الثمن المضاف حقيقياً وليس رمزياً، ففي حال وجود وعد بالبيع من قبل المؤجر للمستأجر بشرط سداد الأقساط الإيجارية المتفق عليها، وكان للعين الموعود ببيعها ثمن جدّي مستقل عن الأقساط، فهنا يعتبر القانون هذه الصيغة إيجاراً مقترناً بالوعد بالبيع باعتباره عقد إيجار أصلاً^(١).

(١) المرجع السابق نفسه.



المبحث الرابع

ظهور عقد «الليزنج» (Leasing) وتطوره ومزاياه

أولاً - ظهور عقد «الليزنج» (Leasing):

يبدو أن تكييف أغلب الأنظمة القانونية لعقد البيع الإيجاري وعقد الإيجار المقترن بوعده بالبيع، على أنها بيع وليست إجارة، الأمر الذي يعد تهديداً لحقوق البائع، في عدم تمكنه من استرداد العين في حالة إفلاس المشتري أو مماطلته في دفع الثمن، مما دفع التجار والبائعين إلى ابتكار عقد جديد يتفادون به خطر الإفلاس أو المماطلة من قبل المشتري؛ هذا العقد هو عقد «الليزنج»^(١).

فعقد «الليزنج» إجارة ينتفع فيها المستأجر بالعين المؤجرة في مدة محددة مقابل أجره محددة، على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإجارة أحد الخيارات الثلاثة الآتية:

- ١ - تملك العين المؤجرة مقابل ثمن محدد عند بداية العقد، أو بسعر السوق عند نهاية العقد
- ٢ - زيادة مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.
- ٣ - إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر وإنهاء عقد الإجارة^(٢).

(١) بحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، للدكتور إبراهيم الدسوقي

أبو الليل، المقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١٤/٢ وما بعدها.

(٢) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، للأستاذ محمد عبد العزيز حسن زيد (المعهد

العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، ط ١، ١٤١٧ هـ - ١٩٩٧ م)، ص ٥٨ - ٥٦.



انتشر هذا العقد انتشاراً كبيراً بين الأفراد، ثم انتقل إلى المصانع، وكان مصنع سنجر لآلات الخياطة في بريطانيا، أول هذه المصانع تطبيقاً لصيغة هذا التعاقد، فقد كان يقوم بتأجير آلات الخياطة لعملائه مع إعطائهم تلك الخيارات الثلاثة المذكورة آنفاً^(١).

ثم انتشر هذا العقد في شركات السكك الحديدية، حيث كانت هذه الشركات تقوم بشراء المركبات، ثم تؤجرها إلى شركات الفحم والمحاجر على النحو الذي بيناه سابقاً، وازدادت أهمية هذا العقد بانتقاله إلى شركات المقاولات وغيرها^(٢).

وقد عرف هذا العقد في القانون المصري والأردني بعقد التأجير التمويلي^(٣).

ثانياً - تطور عقد «الليزنج» (Leasing)^(٤):

بعد هذا الرواج والانتشار الواسع، تطور عقد «الليزنج» واتخذ طابعاً جديداً، يتمثل في دخول طرف ثالث كوسيط بين العاقدين: المؤجر الذي قد يكون منتجاً للسلعة أو متاجراً بها، والمستأجر، هذا الطرف الثالث يقوم بتمويل العقد، وذلك بشراء العين التي يرغب شخص ما باستئجارها، ثم تأجيرها له لمدة محدودة مقابل أجرة محددة، فإذا ما انتهت المدة يستطيع

(١) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص ٣٠٤.

(٢) المرجع السابق نفسه.

(٣) هنا حدث لبس لدى بعض الفقهاء المعاصرين - أستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، ص ٣٩٦؛ الدكتور محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي (الأردن: دار النفائس، ط ٤، ٢٠٠١م)، ص ٣٢٩ - حينما كيفوا الإجارة المنتهية بالتملك في القانون الوضعي أنها بيع بالتقسيط، وهذا غير دقيق لأن هذا التكييف للبيع الإيجاري، أما الإجارة المنتهية بالتملك فقد تعرض لها القانون المصري والأردني تحت اسم التأجير التمويلي.

(٤) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص ٣١٨؛ وبحثه السابق: ١١١/٣.



المستأجر تملك العين المؤجرة، أو مدَّ مُدَّة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين للمؤجر.

وتطور الأمر أكثر فأصبح الطرف الثالث مؤسسات مالية قائمة بذاتها ومستقلة، تقوم بتمويل عقد «الليزنج» - حتى أطلقت على نفسها مؤسسة الليزنج - بشراء العين المؤجرة والتي هي في الغالب تجهيزات وصناعات، كالطائرات، والقطارات، والسفن، والدور، ونحو ذلك، ولكنها لا تريدها لنفسها بل تشتريها لغرض تأجيرها، وأحياناً تقوم مؤسسة الليزنج بتوكيل العميل (المستأجر) بشراء العين باسمها، لذلك يوجد بجانب عقد التأجير عقد التوريد، طرفاه الصانع أو المورد، ومؤسسة الليزنج التي تحتفظ بملكية الأشياء وهي تسعى إلى استرجاع رأس مالها مع أرباحها^(١)؛ أخذاً بعين الاعتبار نوعية هذه المعدات والآلات والأجهزة... وكذلك عمرها الافتراضي مع قيمة الأقساط وزمن تسديدها وقيمة هذه المعدات بعد انتهاء الإجارة، مع إعطاء المستأجر حق الشراء أو مد المدة أو إنهاء الإجارة، وتحمله تكاليف صيانة المعقود عليه وإصلاحه والتأمين عليه^(٢).

ثالثاً - مزايا عقد «الليزنج» (Leasing):

تبرز أهمية عقد «الليزنج» في كونه من أبرز وأفضل وسائل التمويل للتجهيزات والمعدات الباهظة الثمن التي يعجز أو يصعب على الفرد والمؤسسة امتلاكها، إما لعدم توافر النقود، وإما لعدم الرغبة في تجميد رأس مالها أو جزء منه قد تكون في حاجة إليه.

يمتاز عقد الليزنج من غيره من وسائل التمويل التقليدية بما يأتي:^(٣)

-
- (١) المرجعان السابقان، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل.
 - (٢) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص ٣١٨.
 - (٣) بحث الإيجار المنتهي بالتملك، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل: ١١٢٣/ ٢.



- ١- تتقاضى شركات الـليزنج عن كثير من الضمانات التي تتطلبها في حالة التمويل التقليدي، لاحتفاظه بملكية الأصل - العين المؤجرة - .
- ٢- يتركز نشاط شركة الـليزنج بالدرجة الأولى على مدى توفر السيولة النقدية لدى المستأجر، وقدرته على السداد دون الاهتمام برأس ماله أو حجم أصوله.
- ٣- عقد «الليزنج» يحقق مرونة أكبر في تقدير أقساط الأجرة مقارنة بأقساط القروض في التمويل التقليدي، فشركة الـليزنج تركز على تحليل قدرة التدفقات النقدية على الوفاء بالتزامات المستأجر.
- ٤- في أغلب الأحيان شروط الـليزنج تكون أفضل من شروط التمويل الأخرى المتاحة، فشركة الـليزنج تقدم كامل التمويل، بينما لا يتجاوز التمويل التقليدي (٧٠٪) كحد أقصى من قيمة الأصل المطلوب تمويله.
- ٥- عقد «الليزنج» لا يؤثر في القدرة الائتمانية للمستأجر، لأن الالتزامات الناشئة عنه تكيف على أنها إحدى مصروفات التشغيل، وهذا يتيح له الاستفادة من وسائل التمويل التقليدية.
- ٦- يقوم المستأجر في إطار نشاط الـليزنج بترحيل كافة مدفوعاته مقابل استغلال الأصل محل الإيجار من حسابات الأرباح والخسائر الخاصة بنشاطه.
- ٧- يحقق عقد «الليزنج» مزايا ضريبية؛ لأن الأجرة نفقة تنزل من الأرباح الخاضعة للضرائب، حيث يتم حسم قيمة الدفعات الإيجارية من أرباح المستأجر وصولاً إلى صافي الربح الخاضع للضريبة.
- وعقد «الليزنج» عقد يتكون في حقيقته من عدة عمليات قانونية، يتولد من تزاوجها معاً عقد جديد مستقل^(١).

(١) البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص ٢٦؛ والإجارة =



وأما القضاء الفرنسي فقد عده عقداً مركباً يتضمن العديد من الأساليب التعاقدية؛ تتمثل في الإجارة والشراء والوكالة والائتمان والتأمين^(١).

نوضح فيما يلي كل عملية من العمليات السابقة في عقد «الليزنج» بإيجاز:

١ - الإجارة:

في عقد «الليزنج» يقوم المؤجر - سواء كان فرداً أم مؤسسة، وغالباً مؤسسة ائتمان مالي - بتمويل العقد، وذلك بشراء العين المؤجرة لا بقصد اقتنائها، وإنما بقصد تأجيرها للمستأجر، وهذا الأخير إما أن يكون أفراداً أو شركات أيضاً.

ولكن عقد الإجارة في عقد «الليزنج» يختلف عن عقد الإجارة العادي من عدة وجوه يمكن بيانها فيما يأتي:

= المنتهية بالتملك، للأستاذ عبد الله الحافي، ص ٥٠ - ٥١؛ وبحث الإجارة المنتهية بالتملك، لفهد ابن علي الحسون، ص ١٧ - ١٨.

وهذا العقد كان محل خلاف كبير عند فقهاء القانون، فهناك آراء عدة حول طبيعة هذا العقد وحقيقته وذلك على الشكل الآتي:

الرأي الأول: يكيفه على أنه بيع بالتقسيط.

والرأي الثاني: أنه بيع مع الاحتفاظ بالملكية.

والرأي الثالث: أنه بيع إيجاري من نوع خاص.

والرأي الرابع: أنه بيع إيجاري يشتمل على وعد بالبيع.

والرأي الخامس: أنه من العقود غير المسماة.

والرأي السادس: يقول بعدم تكييفه.

والرأي السابع: أنه اعتماد استثماري مضمون بحق ملكية.

انظر الإجارة في الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر للأستاذ محمد عبد العزيز حسن زيد، ص ٦٠ وما بعدها.

(١) بحث الإيجار المنتهي بالتملك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، للدكتور إبراهيم الدسوقي:

١١٢٢/٢؛ والبيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي، ص ٢٦؛ والإجارة

بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، للأستاذ محمد عبد العزيز حسن زيد، ص ٥٩.



أ- في عقد «الليزنج» تكون الأجرة التي يدفعها المستأجر للمؤجر مرتفعة عن مثلتها في عقد الإجارة العادي.

ب- في عقد «الليزنج» كافة المخاطر التي تتعرض لها العين المؤجرة تكون على المستأجر، بخلاف عقد الإجارة العادي يلزم المؤجر بتكلفة الصيانة والهلاك لأنه المالك.

ج- في نهاية عقد «الليزنج» للمستأجر أحد الخيارات الثلاثة؛ وهي:

١ - تملك العين المؤجرة.

٢ - إعادة عقد الإجارة.

٣ - إنهاء عقد الإجارة وإعادة العين المؤجرة.

أما في عقد الإجارة العادي فليس أمام المستأجر عند نهاية عقد الإجارة إلا رد العين لمالكها المؤجر^(١).

د- المؤجر في عقد «الليزنج» غالباً لا يكون مالكا في البداية للعين المؤجرة، وإنما يقوم بشرائها ومن ثم يؤجرها، بينما في الإجارة العادية غالباً ما تكون العين المؤجرة مملوكة للمؤجر^(٢).

٢ - الشراء:

العين المؤجرة في عقد «الليزنج» غالباً ما تكون غير مملوكة للمؤجر، وإنما يقوم بشرائها بقصد تأجيرها.

٣ - الوكالة:

في عقد «الليزنج» يستطيع المؤجر أن يوكل المستأجر في شراء العين المؤجرة، ويلتزم المستأجر بحسن تنفيذ الوكالة.

(١) البيع بالتقسيط والبيع الائتماني الأخرى، للدكتور إبراهيم الدسوقي، ص ٣٨؛ وبحثه في الإجارة المنتهي بالتمليك: ١١٢١/٢ وما بعدها.

(٢) المعاملات المالية المعاصرة، لأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي (دار الفكر، ط ١)، ص ٣٩.



٤ - الائتمان:

يتضمن عقد «الليزنج» عملية ائتمان مالي يكفل للمؤجر الضمان للمحافظة على حقوقه؛ لأنه في الليزنج يبقى مالكاً لمحل العقد؛ فهو يستطيع استرداد المعقود عليه في حالة إفلاس المشتري أو مماطلته في الأداء.

٥ - التأمين:

يقوم المؤجر باعتباره مالكاً للعين المؤجرة في عقد «الليزنج» بالتأمين عليها ضد الهلاك والمخاطر التي قد تتعرض لها العين المؤجرة، والذي يتحمل أقساط التأمين هو المؤجر لكونه مالكاً.

يلاحظ مما سبق ذكره عن عقد «الليزنج» أنه يتضمن معنيين:

المعنى الأول: قانوني يقصد به عقد تأجير.

والمعنى الثاني: مالي اقتصادي يقصد به عملية تمويل^(١).

يرى المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية أن عقد «الليزنج» في القضاء الفرنسي ينسجم مع ما يقره الفقه الإسلامي من حيث إنه إيجار يليه بيع، ولكن في الحقيقة هذا التكييف غير دقيق؛ لأنه وإن وافقه من حيث التكييف العام إلا أنه يختلف عن الفقه الإسلامي، فالمستأجر يتحمل كافة المخاطر التي تتعرض لها الأموال في عقد «الليزنج»، بينما لا يتحمل المستأجر شيئاً من هذه المخاطر في الفقه الإسلامي إلا إذا تعدى أو قصر؛ لأن يده يد أمانة^(٢).

(١) بحث الإيجار المنتهي بالتملك، للدكتور إبراهيم الدسوقي: ١١٢٢/٣؛ والبيع بالتقسيط والبيع

الائتمانية الأخرى، له، ص ٢٧ - ٤٠.

(٢) المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية/موقع المجلس بشبكة المعلومات
www.islaicgi.co

الفصل الأول

ماهية الإجارة المنتهية بالتملك



تمهيد

انتشر عقد الإجارة المنتهية بالتملك انتشاراً كبيراً، سواء على مستوى الشركات الكبيرة، أم على مستوى الشركات الصغيرة والأفراد؛ وذلك للمزايا والفوائد التي يحققها المتعاقدان من خلاله، وقد سبق الإشارة إليها، وكون الإجارة المنتهية بالتملك عقداً جديداً نوعاً ما، كان من الضروري بيان حقيقته وماهيته من خلال المباحث الآتية:

مركزية كميوندر

المبحث الأول: المصطلحات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

المبحث الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها.



المبحث الأول

المصطلحات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك

من المناسب قبل الحديث عن ماهية الإجارة المنتهية بالتملك ومدى مشروعيتها، بيان المصطلحات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك (العقد، الإجارة، التملك، البيع).

أولاً: العقد:

١ - العقد لغة:

معناه: الربط بين أطراف الشيء^(١) سواء أكان ربطاً حسيّاً أو معنويّاً، أم كان بإرادة منفردة؛ كالنذر واليمين، أو بإرادة من طرفين؛ كالبيع وعقد الزواج، وضده الحل، جاء في (المصباح المنير): عقد الحبل أو البيع أو العهد فانهقد، والعقد يطلق بمعنى إحكام الشيء وتقويته، ومن معنى الإحكام والتقوية الحسية للشيء أخذت لفظة (العقد) وأريد بها العهد، ولذا صار العقد بمعنى العهد الموثق، والضمان، وكل ما ينشئ التزاماً^(٢).

٢ - العقد اصطلاحاً:

للعقد عند الفقهاء معنيان: الأول عام، والثاني خاص.

(١) المعجم الوجيز (مصر، مطابع الأهرام التجارية، ١٩٩٩م)، ص ٤٢٦ - ٤٢٧.

(٢) الملكية ونظرية العقد، للشيخ محمد أبو زهرة (مصر، دار الفكر العربي)، ص ١٧٩ - ١٨٠؛

وعقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة، للدكتور عبد الوهاب

أبو سليمان (المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، ط ١)، ص ١٦.



أما المعنى العام: فيراد به الالتزام؛ سواء نشأ هذا الالتزام من اتفاق بين طرفين كالبيع والإجارة، أو نشأ بإرادة واحدة منفردة كالوقف واليمين^(١).. وهذا المعنى ينظم جميع الالتزامات الشرعية، وهو بهذا المعنى يرادف كلمة الالتزام^(٢).

وأما المعنى الخاص: فهو الالتزام الصادر من طرفين متقابلين، أو بعبارة أخرى: هو ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله، ونلاحظ أنه لا بد هنا من وجود عاقلين لإنشاء الالتزام^(٣)، والمعنى الخاص هو المراد به هنا.

ثانياً: الإجارة:

١ - الإجارة لغة:

اسم لأجرة يقال: الأجر جزاء العمل، والأجر والأجرة ما يعود من ثواب العمل دنيوياً أو أخروياً، ومنه قوله تعالى: ﴿وَأَتَيْنَهُ أَجْرُهُ فِي الدُّنْيَا﴾ [العنكبوت: ٢٧]^(١).

٢ - الإجارة اصطلاحاً:

اختلفت تعريفات المذاهب للإجارة لفظاً، واتفقت معنى، وفيما يأتي تعريف فقهاء المذاهب لها:

- (١) أحكام القرآن، للجصاص (مصر، دار إحياء الكتب العربية، ط ١): ٢٩٤/٢؛ وانظر: أحكام القرآن، للشافعي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١٣٩٥هـ): ٦٥/٢ - ٦٦؛ ونظرية العقد، لابن تيمية، ص ٧٨ - ٩٥؛ وعقد الإجارة، للدكتور عبد الوهاب أبو سليمان، ص ١٦ - ١٧.
- (٢) مختصر المعاملات الشرعية، للدكتور علي الخفيف (القاهرة، مطبعة السنة المحمدية، ط ٤)، ص ٦٨.
- (٣) العناية بهامش فتح القدير: ٧٤/٥؛ وحاشية الدسوقي (دار الفكر، دون تاريخ): ٥/٢؛ وأحكام القرآن، للشافعي: ٦٦/٢؛ وانظر: المادة (١٢٣ - ١٠٤) من مجلة الأحكام العدلية (مكتبة دار الثقافة، ط ١).
- (٤) المصباح المنير (المطبعة الأميرية، ط ٦)، ص ١ - ٦؛ وكشاف القناع عن متن الإقناع (بيروت، عالم الكتب): ٤٥٦/٢؛ وحواشي الإقناع (مكتبة الرشد، ط ١، ٢٠٠٤م): ٦١١/٢؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٣٣/٥؛ ورد المحتار (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٥/٩ - ٦.



- عرفها الحنفية: بأنها عقد على المنافع بعوض، أو بعارة أخرى: هي بيع منفعة معلومة بأجر معلوم^(١).

- وعرفها المالكية: بأنها تملك منافع شيء بعوض^(٢).

- وعرفها الشافعية: بأنها عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم^(٣).

- وعرفها الحنابلة: بأنها عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل بعوض معلوم^(٤).

- وعرفها بعض الفقهاء المعاصرين: بأنها «تمليك المنافع بعوض، سواء أكان ذلك العوض عيناً أم ديناً»^(٥).

من خلال التعريفات السابقة تبين أن الإجارة ترد على المنافع لا على الأعيان، وعلى هذا لا يجوز إجارة الشجر والكرم للثمر، ولا إجارة الشاة للبنها أو صوفها^(٦).

ولا يجوز عند الحنفية إجارة المراعي، ولا إجارة الفعل للضراب؛ لأن هذه أعيان والإجارة إنما ترد على المنافع لا الأعيان^(٧)، واستثنوا استئجار الموضع

(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ١٦/٤؛ وتبيين الحقائق (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٧٧/٦؛ ورد المختار (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٦/٩.

(٢) التاج والإكليل لمختصر خليل (مطبوع مع المواهب، ليبيا، مكتبة النجاح، دون تاريخ): ٣٨٩ / ٥.

(٣) شرح منتهى الإرادات (المدينة المنورة، المكتبة السلفية): ٣٥٠/٢.

(٤) المرجع السابق نفسه.

(٥) معجم المصطلحات الاقتصادية، للدكتور نزيه حماد (المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الولايات المتحدة، ط ٢)، ص ٣٠.

(٦) رد المختار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٦٠/٩ وما بعدها؛ بلفة السالك (دار

المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٩/٤؛ روضة الطالبين (المكتب الإسلامي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ١٧٨/٥؛

المقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢٠١/٢.

(٧) البدائع (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ١٧٥/٤؛ رد المختار (دار إحياء التراث العربي،

ط ١، ١٩٩٨م): ٦٠/٩، ٧٤؛ القوانين الفقهية (المكتبة المصرية، ط ١، ١٤٢٠ هـ - ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٨.



للضرورة، وأجاز المالكية كراء الفحل، وأجرة الحمام جائزة عند أكثر العلماء من الحنفية والمالكية^(١)، وخالف ابن القيم جمهور العلماء ورأى جواز أن ترد الإجارة على الأعيان^(٢).

ثالثاً: التملك:

١ - التملك لغة:

التملك: جعل الشيء ملكاً لطرف آخر^(٣)، والملك لغة هو الحيازة للمال والاستبداد به بحيث ينفرد في التصرف فيه^(٤).

١ - التملك اصطلاحاً:

وعرفه الفقهاء بأنه حكم شرعي يقدر في عين - منفعة - يقتضي تمكن من يضاف إليه من انتفاعه بهما والعوض عنهما^(٥). وعرفه الدكتور عبد السلام العبادي فقال: الملك: «اختصاص إنسان بشيء يخوله شرعاً الانتفاع والتصرف فيه وحده ابتداءً إلا لمانع»^(٦).

(١) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٦٠/٩، ٧٤.

(٢) إعلام الموقعين (دار ابن الجوزية، ط ١، ١٤٢٣هـ): ٢١٥/٣ وما بعدها؛ ورد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٨/٧.

(٣) المعجم الوجيز (مجمع اللغة العربية، ط ١، ١٩٩٩م): (أملكه) الشيء: جعله ملكاً له.

(٤) المرجع السابق: (ملك) الشيء، ملكاً حازه وانفرد بالتصرف فيه فهو مالك، ص ٥٩٠؛ معجم الوسيط (مجمع اللغة العربية بمصر): ٨٩٢/٢؛ لسان العرب، لابن منظور (دار صادر، بيروت، ١٩٥٦م): المَلِك - المَلِك - المَلِك: احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به: ٤٩٢/١٠.

(٥) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٨/٧؛ والفروق، للقرافي (دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، ط ١، ١٤٢١هـ): ١٠٠٩/٣؛ والأشباه والنظائر، للسيوطي (مؤسسة الكتب الثقافية، ط ١، ١٤١٦هـ)، ص ٣٩٦.

(٦) الملكية في الشريعة الإسلامية، د. عبد السلام داود العبادي (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ١٧٩/١.



رابعاً: البيع:

١ - تعريف البيع لغة:

هو مبادلة مال بمال، أو مقابلة شيء بشيء^(١).

أو دفع عوض وأخذ ما عوض عنه^(٢).

والبيع من الأضداد التي تطلق على الشيء وعلى ضده؛ مثل: الشراء، قال تعالى: ﴿وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍ بَخْسٍ﴾ [يوسف: ٢٠] أي: باعوه.

٢ - تعريف البيع اصطلاحاً:

- عند الحنفية: «مبادلة شيء مرغوب بمثله، أو مبادلة مال بمال بالتراضي بطريقة الاكتساب»^(٣).

- وعند المالكية: «عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة»^(٤).

- وعند الشافعية: «مقابلة مال بمال على وجه مخصوص»^(٥).

وعند الحنابلة: «مبادلة المال بالمال تملكاً وتملكاً»^(٦).

فجميع الفقهاء متفقون على أن البيع مبادلة بين السلع والأثمان.

(١) لسان العرب (بيروت، دار صادر): ٢١/٨؛ وشرح فتح القدير (دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ):

٧٣/٥؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ): ٤٣٢/٢.

(٢) مواهب الجليل (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٦هـ): ٤/٦؛ وكشاف القناع (باكستان،

إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ١٤٦/٢.

(٣) شرح فتح القدير، لابن الهمام: ٧٣/٥.

(٤) حاشية الدسوقي (دار الفكر للطباعة، دون تاريخ): ٢/٢.

(٥) مغني المحتاج: ٢٩٧/٢.

(٦) المغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٥٦٠/٣.



المبحث الثاني

مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك و مشروعيتها

بعد بيان المصطلحات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك (العقد، الإجارة، التملك، البيع) التي كونت فكرة عامة عن الإجارة المنتهية بالتملك، فكان ذلك تمهيداً مناسباً لمعرفة مفهوم وحقيقة الإجارة المنتهية بالتملك، ومدى مشروعيتها، ويمكن ودراسة ذلك على النحو الآتي:

أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك:

الإجارة المنتهية بالتملك في الحقيقة عقدان مستقلان:

الأول: عقد إجارة: وهو تملك منفعة مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة، وهو عقد الإجارة المعروف الذي يسمى لتمييزه عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالإجارة التشغيلية، فيشترط فيه جميع شروط عقد الإجارة، وتسري عليه أحكام الإجارة طوال المدة المتفق عليها.

والثاني: عقد تملك: لعين مؤجرة في نهاية المدة أو في أثنائها، عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي، أو عن طريق الهبة، وذلك وفقاً للوعد الذي أعطاه المؤجر للمستأجر في تملك العين.

وقد عرف العلماء المعاصرون وبعض الهيئات الشرعية الإجارة المنتهية بالتملك تعريفات كثيرة؛ منها:

- عرفها بيت التمويل الكويتي في فتاوى الندوة الفقهية الأولى له، فقال:



«إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدة معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

أ - ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

ب - تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

ج - نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذاً لوعده سابق بين المالك والمستأجر...»^(١).

- وعرفها الدكتور محمد عثمان شبير، فقال: «المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك: أن يقوم المصرف بتأجير عين؛ كسيارة إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة، ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد»^(٢).

- وعرفها الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية بقوله: «التأجير: وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، ويقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة، ويحددان قيمتها نهائياً، إلا أن هذه العلاقة لا تحدث آثارها فتنقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه»^(٣).

- وعرفتھا ندوة البركة بقولها: «الإيجار المنتهي بالتملك: هو شرعاً عقد إجارة ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة

(١) البيان الختامي والفتاوى والتوصيات للندوة الفقهية الأولى، المنعقدة في الكويت، ١٩٨٧م (الكويت،

بيت التمويل الكويتي، ط١، ١٩٩٠م)، طبع البيان في آخر الأعمال دون ترقيم للصفحات.

(٢) المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير، ص ٣٢٧.

(٣) الإجارة بين الفقه والإسلامي والتطبيق المعاصر، للأستاذ محمد عبد العزيز، ص ٢٤.



الإجارة، ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه»^(١).

- وعرفها عز الدين محمد خوجه قائلًا: «الإيجار المنتهي بالتمليك: هو شرعاً عقد إجارة وإن كان محل الإجارة سيؤول إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة، ولذلك لا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم نقل ملكية العين إلى المستأجر»^(٢).

- وعرفها الدكتور عبد الستار أبو غدة، فقال: «التأجير المنتهي بالتمليك: عبارة عن عقد إجارة على أجهزة أو أبنية أو أشياء ذات منفعة لقاء أجر معلومة، ويتضمن الاتفاق مواعدة بين المالك (المؤجر) والمستفيد (المستأجر)، على أن تؤول إلى المستأجر المعدات أو الأبنية في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، لقاء ثمن محدد، فيكون العقد عقد إجارة طيلة المدة ثم ينتهي إلى عقد بيع»^(٣).

- وعرفها الأستاذ خالد الحافي، فقال: «عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد»^(٤).

- وعرفها أستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي بقوله: «الإجارة المنتهية بالتمليك: هي تملك منفعة بعض الأعيان؛ كالدار والمعدات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجره المثل، على أن يملك المؤجر

(١) ندوة البركة الثامنة، ٦/٨؛ والدليل الشرعي للإجارة، للأستاذ عز الدين خوجه (دلة البركة، ط ٤)، ص ٢١١.

(٢) الدليل الشرعي للإجارة، للدكتور عز الدين محمد خوجه، ص ٢٠٩.

(٣) الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية، للدكتور عبد الستار أبو غدة (دلة البركة، ط ١)، ص ٧٤.

(٤) الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، للأستاذ خالد الحافي، ص ٤٨.



العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد؛ أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل؛ وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي^(١). يلاحظ أن التعريفات قريبة في المعنى، إلا أن الباحث يرى تعريف أستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي أكثر التعريفات دقة ووضوحاً؛ فقد بين بشكل واضح أن الإجارة المنتهية بالتملك عقدان مستقلان منفصلان عن بعضهما، وبالتالي دفع الشبهة الأكبر في قول من يقول بعدم الجواز لاجتماع عقدين في عقد.

• الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك في المصرف الإسلامي:

- يتقدم العميل إلى المصرف الإسلامي ويبيدي رغبته في إجارة عين يود تملكها بعد استئجارها، قد تكون العين التي يريدّها العميل موجودة لدى المصرف، وغالباً لا تكون موجودة.
- يقوم المصرف بشراء العين التي يرغب العميل باستئجارها وتملكها، أو يوكله بشرائها.
- المصرف بعدها يقوم بتأجير العين للعميل بأجرة محددة لمدة معينة، تدفع الأجرة أقساطاً خلال فترة محددة.
- يعدّ المصرف العميل المستأجر بتمليك العين له، عند سداد جميع أقساط الأجرة، إما عن طريق الهبة أو عن طريق البيع بسعر رمزي أو حقيقي.
- عند انتهاء مدة الإجارة وأداء الأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن محل العقد بعقد جديد^(٢).

(١) المعاملات المالية المعاصرة، لأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، ص ٢٩٤.

(٢) أدوات الاستثمار الإسلامي، للدكتور عز الدين محمد خوجه (دلة البركة)، ص ٨٢؛ والمعاملات المالية المعاصرة، للدكتور محمد عثمان شبير، ص ٢٢٨.



ثانياً: مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

١ - مشروعية الإجارة التشغيلية:

المقصود بالإجارة التشغيلية: الإجارة العادية المعروفة، وسميت حديثاً بهذا الاسم تمييزاً لها من الإجارة المنتهية بالتملك كما سبق آنفاً، وأدلة مشروعيتها من القرآن والسنة والإجماع.

أ- القرآن الكريم: قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَخْوَهنَّ﴾. [الطلاق: ٦].

ب- السنة الشريفة: لقوله ﷺ: «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فاكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره»^(١).

ج- الإجماع: فقد أجمعت الأمة على جواز الإيجار، لحاجة الناس إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان المحسوسة، وحاجة الملاك إلى المال^(٢).

٢ - مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك:

عندما ظهرت الإجارة المنتهية بالتملك في المعاملات الإسلامية وخاصة من قبل المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، أثارت تحفظاً لدى أكثر الفقهاء المعاصرين؛ لأن الناظر إلى صيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك يتراءى له بداية أنها من قبيل عقدين في عقد، أو صفقتين في صفقة واحدة،

(١) البخاري مع الفتح (دار أبي حيان، القاهرة، ط ١، ١٩٩٦م): كتاب الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم (٢٢٧٠): ٢٢٩/٦.

(٢) الإجماع، لابن المنذر (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ١٩٨٨م) ص ٦٠ - ٦١، فقد ذكر اثني عشر إجماعاً في الإجازات؛ ومفني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ): ٢٨٧/٣؛ والأم: ٢٥/٣؛ والبدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٧٥/٤؛ وفتح القدير (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥ هـ): ١٤٧/٧؛ والمفني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٦/٨.



هما: الإيجار والتملك، وكما هو معلوم أن الشرع نهى عن كل عقد يتضمن عقدين في وقت واحد^(١).

روى الإمام أحمد من حديث عبد الله بن مسعود: «أن النبي ﷺ نهى عن صفقتين في صفقة واحدة»^(٢)، وفي رواية عند البيهقي دون لفظ واحدة^(٣).

فانطلاقاً من قول جمهور الفقهاء^(٤) بعدم جواز اجتماع عقود أو عقدين في عقد واحد أفتت هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية بعدم جواز الإجارة المنتهية بالتملك؛ حيث كان اجتهادهم أنها تتضمن عقدين في وقت واحد؛ هما: عقد إجارة، وعقد بيع، وهو أمر منهي عنه كما ورد في الأحاديث

(١) اختلف العلماء في حكم اجتماع العقود في عقد واحد على قولين: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى عدم الجواز بالجملة، وذهب أشهب من المالكية وابن تيمية من الحنابلة وثلة من العلماء المعاصرين إلى جواز ذلك. المبسوط: ٦/٢؛ وحاشية الدسوقي: ٦٦/٢؛ ونهاية المحتاج: ٤٣٤/٢؛ والمغني: ٢٢٣/٦، علماً أن المالكية والحنابلة يجيزون بعض صور البيوع التي فيها عقدان في عقد: كبيع الدار بشرط السكنى فيها شهراً، وبيع الدابة بشرط ركوبها شهراً مثلاً، والشرط هنا بمعنى العقد تماماً، لأن الركوب والسكنى دون مقابل، فهنا عقد بيع وعقد هبة، فكيف يقولون هنا بالجواز؟ سنتعرض لهذه المسألة بالتفصيل عند الكلام عن التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك إن شاء الله.

(٢) مسند الإمام أحمد بن حنبل (مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٩٩٦م): ٢٢٤/٦، قال المحقق: صحيح لغيره وإسناده ضعيف لضعف شريك، وبقية رجال الإسناد ثقات، وفي تفسير الحديث أربعة آراء: أرجحها: البيع بثمنين متفاوتين دون تعيين أحد الثمنين. انظر: معالم السنن، للخطابي (معه مختصر سنن أبي داود، دار المعرفة، بيروت، دون تاريخ): ٩٨/٥.

(٣) السنن الكبرى، للبيهقي (دار الفكر، ط دون تاريخ): ٢٤٣/٥؛ ونيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، للشوكاني: ١٤٩/٥، وقال: فيه شريك، وهو سيئ الحفظ، للحديث شواهد من حديث أبي هريرة، وابن عمر، وعبد الله بن عمرو، وانظر: بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة، الدكتور علي القره داغي (بيروت، دار البشائر)، ص ٢٤٣ وما بعدها.

(٤) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٦/٢؛ وحاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م): ٦٦/٢؛ ونهاية المحتاج (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ): ٤٣٤/٢؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ٢٢٣/٦.



السابقة، وممن قال بالتحريم الدكتور عبد اللطيف فرفور، واحتج بالإضافة لما احتجت به الهيئة، بأن هذا العقد حيلة واضحة للربا، وكل حيلة للربا مردودة وممنوعة اعتباراً بمآلات الأعمال وسد الذرائع الفاسدة، كما أن هذا العقد ليس له أصل شرعي، بل هو عقد مستورد بشكل تام^(١).

• المناقشة:

يُجاب عن هذه الأدلة بما يأتي^(٢):

أ - القول بأنه عقدان في عقد واحد غير مسلم به، بل هو في الحقيقة عقدان منفصلان مستقلان: عقد إجارة ابتداء، فإذا انتهت بدأ عقد جديد مستقل منفصل هو عقد تملك إما عن طريق البيع أو الهبة، بالتالي لم يتوارد فيه عقدان على محل واحد في زمان واحد.

ب - القول بأنه حيلة للربا أيضاً غير مسلم به؛ لأن الربا إقراض المال للآخرين مضموناً بفائدة، وهذا غير موجود في الإجارة المنتهية بالتملك؛ لأن المؤجر هو الذي يتحمل تبعه الهلاك والصيانة الأساسية والتأمين...؛ لأنه المالك وذلك بلا خلاف.

ج - القول بأنه عقد ليس له أصل شرعي وأنه مستورد، فغير مقبول، فمن قال بأن الفقهاء المعاصرين أخذوا العقد كما هو في الغرب وأجازوه... إنما قيل بالجواز بعد تأصيله بما يوافق الشرع.

من خلال ما سبق يتبين أن تحريم هيئة كبار العلماء في السعودية - ومن معهم - للإجارة المنتهية بالتملك منصباً على الصور المحرمة لا الصحيحة، التحريم يقتصر على الصيغة الأولية التي ظهرت في المجتمعات الغربية، أي

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٢): ٦٥٠/١، التعقيب والمناقشة على بحوث الإجارة المنتهية بالتملك.

(٢) عقد الإجارة المنتهية بالتملك، للدكتور سعد الشثري (دار الحبيب الرياض، ط ١)، ص ٢٣.



صيغة الليزنج أو البيع الإيجاري الذي يتم فيهما فعلاً عقدان في عقد واحد، أو صفقتان في صفقة في ذات العقد منذ البداية؛ حيث تنتقل الملكية بصورة (آلية) بنهاية عقد الإجارة، فتصبح الآلة أو السيارة ملكاً للمستأجر ودون عقد جديد^(١).

أما إذا أمكن فصل عقد الإجارة عن عقد البيع، فلن يكون هناك جمع لعقدين في عقد واحد، ومن ثم يزول سبب التحريم، وهذا ما تم الوصول إليه من قبل العلماء القائلين على إرساء قواعد الاقتصاد الإسلامي، وبعدها تم رسم الإطار الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك، غدت من أهم أدوات الاستثمار الحديثة التي طبقتها بنجاح المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية.

٣ - قرارات مجمع الفقه الإسلامي ومعظم الهيئات الشرعية:

أ - قرارات مجمع الفقه الإسلامي:

• القرار الأول:

صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة، المنعقدة في الكويت (١٤٠٩/٦/١هـ) يؤكد مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك، ويبين الصور الجائزة، وغير الجائزة؛ حيث جاء فيه ما يلي:
«أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتملك ببدائل أخرى؛
منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

الثاني: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:
أ - مد مدة الإجارة.

ب - إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

(١) عقد الإجارة المنتهية بالتملك، للدكتور سعد الشثري (دار الحبيب الرياض، ط١)، ص ٢٢.



ج - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها. انتهى.

• القرار الثاني:

صدر قرار ثانٍ من مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة، المنعقدة بالرياض في المملكة السعودية (١٤٢١ هـ) الموافقة (٢٠٠٠ م)، يؤكد القرار الأول، ويضع الضوابط للصور الجائزة والممنوعة، جاء فيه ما يأتي:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ - ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب - ضابط الجواز:

١ - وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، زمنياً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢ - أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

ج - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فأت المنفعة.

د - إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون تأميناً تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.



- هـ - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- و - تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة... إلخ.

ب - فتاوى جملة من الهيئات الشرعية:

أفتت الهيئات الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية في العالم بجواز الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها، ولا أعلم أن هناك أحداً من الهيئات الشرعية قالت بخلاف ذلك، والجدير بالذكر أن هذه الهيئات هيئات شرعية علمية موثوقة معروفة تضم خيرة علماء وفقهاء العالم الإسلامي المعروفين بالعلم الغزير، والفهم الدقيق للفقهاء وأصوله، خاصة في مجال المعاملات المالية، فضلاً عن التقوى والورع وثقة الناس بهم، ولا نزكي على الله أحداً، هذا، والله أعلم.

• هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية^(١):

وضعت هذه الهيئة معياراً كاملاً عن الإجارة المنتهية بالتملك، وقالت

(١) تضم هذه الهيئة فضيلة الشيخ محمد تقي العثماني رئيساً للمجلس.

وفضيلة الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع نائباً.

وفضيلة الشيخ البروفيسور الصديق محمد الأمين الضرير عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور وهبة الزحيلي عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور عجيل النشمي عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور عبد الرحمن بن صالح الأطرم عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور غزالي بن عبد الرحمن عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور العياشي الصادق فداد عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور يوسف محمد محمود قاسم عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور داتو حاجي محمد هاشم بن يحيى عضواً.

وفضيلة الشيخ الدكتور أحمد علي عبد الله عضواً.



عند حديثها عن مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك: وأما الإجارة المنتهية بالتملك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة، واقترن بها وعد بالتملك في نهاية مدتها، وقد تأكدت مشروعيتها بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة وغير الجائزة من صور التأجير المنتهي بالتملك^(١).

• الفتوى الصادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي (١٩٨١م) بشأن التأجير المنتهي بالتملك:

«إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يأتي:

- (١) ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
- (٢) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.
- (٣) نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذاً لوعده سابق بين المالك والمستأجر.

• ممن قال بمشروعية الإجارة المنتهية بالتملك:

- الهيئة الشرعية لشركة الراجحي للاستثمار، فتوى رقم (٤٣) وفتوى رقم (٩٣).
- والهيئة الشرعية في بيت التمويل الكويتي، فتوى رقم (٣١٤) وفتوى رقم (٤٣٥).
- والهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار، فتوى رقم (١٧).
- والهيئة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي، فتوى رقم (١٦) وفتوى رقم (٤٩).
- والهيئة الشرعية الموحدة والهيئة الشرعية لشركتي التوفيق والأمين، رقم الفتوى (١/٦) إلى (٢٩/٦)، الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية، د. عبد الستار أبوغدة.

(١) ملحق (ب)، المعيار الشرعي التاسع لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ص ١٥٧.



فهذه الهيئات وما ضمت من العلماء الأفاضل قالوا بمشروعية الإجارة المنتهية بالتملك، وإن كانوا قد اختلفوا أحياناً في مدى مشروعية بعض صورها.

٤ - الرأي الراجح لدى الباحث:

من خلال ما تقدم يتبين للباحث أن معاملة الإجارة المنتهية بالتملك جائزة في أصلها، ولكن قد تكون غير جائزة نظراً لفوات ضابط أو شرط من شروطها، كما لو كان التملك للعين المؤجرة في نهاية عقد الإجارة للمستأجر، دون عقد جديد، فهذا بلا شك غير جائز.

• الخلاصة: أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك مشروع في أصله، فهو كأي عقد من العقود الجائزة في الشريعة الإسلامية، يصبح غير جائز إذا فقد شرطاً أو ركناً من أركانه؛ فعقد البيع مثلاً جائز ولكن في بعض صوره غير جائز لا لعدم مشروعيته ولكن لفقده ركناً من أركانه أو شرطاً من شروطه.

والصیغ الجائزة في الإجارة المنتهية بالتملك هي التي تكون مستوفية لشرائط وأركان الإجارة، حيث تبقى العلاقة بين الطرفين طوال مدتها علاقة مؤجر بمستأجر، ولا بأس أن يتضمن العقد أو في وثيقة مستقلة وعداً من المؤجر أن يبيع أو يهب المستأجر العين المؤجرة، إذا التزم المستأجر بجميع ما عليه في عقد الإجارة؛ لأنه عبارة عن عقدين منفصلين مستقلين، الأول عقد إجارة ولا خلاف يذكر بين العلماء على جوازه كما سبق بيانه، والثاني عقد تملك عن طريق هبة أو بيع، أيضاً لا خلاف على جوازه، إذا روعي فيه الضوابط الشرعية المقررة له.



المبحث الثالث الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية وبيع التقسيط

من خلال ما سبق ذكره، ثمة فروق واضحة بين هذه العقود الثلاثة: عقد الإجارة المنتهية بالتملك، وعقد الإجارة العادية، وعقد البيع بالتقسيط، وبيانها من الأهمية بمكان؛ ذلك حتى لا يختلط بعضها ببعض، ويمكن توضيحها كما يأتي:

أولاً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية:

هنالك جملة من الفروق تتمثل فيما يأتي^(١):

١ - في الإجارة المنتهية بالتملك العين المؤجرة تؤول ملكيتها في نهاية العقد للمستأجر، أما في الإجارة التشغيلية فالعين تبقى ملكيتها للمؤجر ولا تؤول إلى المستأجر.

٢ - الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك تكون عادة أكثر من الأجرة المعتادة؛ حيث تحسب على أساس تكلفة السلعة مضافاً إليها الربح، بينما في الإجارة التشغيلية غالباً لا تكون الأجرة أكثر من المعتاد؛ لأنه ليس فيها حساب لتكلفة السلعة ولا إضافة ربح عليها في أغلب الأحيان.

٣ - العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك غالباً ما تقتنى بعد الاتفاق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك بين المؤجر والمستأجر، أما في الإجارة العادية التشغيلية فتكون العين المؤجرة موجودة لدى المؤجر.

(١) الدليل الشرعي للإيجار، للدكتور عز الدين محمد خوجه، ص ٢٠٩.



ثانياً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التقسيط:

١ - في الحقيقة الإجارة المنتهية بالتملك تشبه بيع التقسيط من حيث نتيجة العقد، فكلا العقدين ينتهيان بتملك البائع للثمن، والمشتري للعين أو السلعة، ولكن الإجارة المنتهية بالتملك تختلف عن بيع التقسيط من حيث تكوينها، فالإجارة كما أسلفنا تتكون من عقدين مستقلين، الأول عقد إجارة ابتداء وتطبق فيه جميع أحكام الإجارة في تلك الفترة، والثاني عقد تملك العين عند انتهاء مدة الإجارة، أو أثرائها، وذلك إما عن طريق البيع بسعر رمزي أو حقيقي، أو عن طريق الهبة، حسب الوعد الصادر من المؤجر للمستأجر^(١)، أما بيع التقسيط فهو عقد واحد منجز من البداية، ولكن الثمن مقسط على أقساط محددة.

٢ - وكذلك يختلف عقد الإجارة المنتهية بالتملك عن بيع التقسيط من حيث الحقوق والالتزامات بالنسبة لكلا المتعاقدين، ففي الإجارة المنتهية بالتملك: المستأجر - الذي سيشتري العين - لا يتحمل تبعه هلاك العين إلا بالتعدي أو التقصير، وكذلك لا يتحمل تكاليف التأمين أو تكاليف الصيانة الأساسية - التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين -؛ ذلك لأن المستأجر ليس مالكا للعين، وإنما العين لا تزال في ملكية المؤجر، ووجود وعد بالبيع أو الهبة لا يخرجها عن كونها إجارة ووجوب تطبيق أحكامها، أما في بيع التقسيط، فالمشتري يتحمل كل ما ذكر من هلاك أو صيانة أو تأمين طالما تم القبض بشكل صحيح؛ لأنه المالك.



(١) المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، للدكتور محمد عثمان شبير، ص ٢٢٧؛ وأدوات الاستثمار، للدكتور عز الدين خوجه، ص ٨٤؛ والمعاملات المالية المعاصرة، لأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، ص ٣٩٧.

الفصل الثاني

أركان الإجارة المنتهية بالتملك



تمهيد

في هذا الفصل يبحث الباحث في أركان الإجارة المنتهية بالتملك، وهي من حيث الجملة أركان الإجارة التشغيلية (العادية)، إلا أن هناك اختلافاً جوهرياً مهماً في الصيغة، يجب الانتباه إليه، ولا فسدت الإجارة المنتهية بالتملك، وانقلبت إما إلى إجارة عادية وإما إلى عقد فاسد، وذلك بحسب صيغة العقد.

وأركان الإجارة في اصطلاح جمهور الفقهاء غير الحنفية أربعة^(١) : العاقدان، الصيغة، المنفعة، الأجرة.

وعند الحنفية ركن واحد هو الصيغة (الإيجاب والقبول)^(٢) ، أما العاقدان والمنفعة والأجرة فمن مقومات الصيغة، والصيغة لا تتحقق إلا بها، فالخلاف بين الجمهور والحنفية لفظي كما ترى.

(١) الذخيرة (دار المغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤)، ٣٧٢/٥؛ وبلغة السالك (دار المدار الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م)؛ ٦/٤ - ٧؛ والبدايع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م)؛ ١٦/٤؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م)؛ ١٧٣/٥؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م)؛ ٦/٤.

(٢) البدايع؛ ١٨/٤.



ويمكن دراسة ذلك في أربعة مباحث، وفق منهج الجمهور؛ لأنه أدق من حيث العرض، وذلك على النحو الآتي:

المبحث الأول: العاقدان.

المبحث الثاني: الصيغة.

المبحث الثالث: المنفعة.

المبحث الرابع: الأجرة.



مركز بحوث إسلامية
بجامعة الإمام محمد سعود بن عبدالعزيز
بمدينة الرياض



المبحث الأول

العاقدان^(١)

وهما المؤجر والمستأجر، ولا بد أن يكونا أهلاً للتعاقد؛ بمعنى صلاحية كل منهما في ثبوت الحقوق المشروعة لهما، ووجوبها عليهما، وصحة التصرفات الصادرة منهما. فيشترط في العاقدين عند جمهور الفقهاء الأربعة ما يأتي:

- ١- أن يكونا مميزين عاقلين؛ فلا يصح عقد الإجارة من مجنون أو صبي غير مميز؛ لأن كلاهما لا ولاية له على نفسه ولا على ماله^(٢).

(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م)؛ ١٨/٤؛ وحاشية الدسوقي (دار الفكر، دون تاريخ)؛ ٣/؛ والذخيرة (دار المغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م)؛ ٢٧٢/٥؛ وبلغة السالك (دار المدار الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م)؛ ٦/٤ - ٧؛ وروضة الطالبين (المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٤٠٥هـ)؛ ١٧٣/٥؛ وكفاية الأخيار (بيروت، دار المعرفة)؛ ١٤٧/١؛ وأسنى المطالب (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ)؛ ٦/٢؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ)؛ ٣٨٩/٢، ٣٥٥/٢؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م)؛ ٤/٢.

(٢) واختلف الفقهاء في صحة عقد الصبي المميز على قولين:

● القول الأول: وهو مذهب الحنفية والمالكية ورواية عند الحنابلة؛ يرى هذا الفريق صحة عقد الصبي المميز، وأن البلوغ شرط في نفاذ العقد لا في صحته، وقد استدل هذا الفريق على صحة عقد الصبي المميز بالأدلة التالية:

- ١- قول الله تعالى: ﴿وَابْتُلُوا آلَ نِسْمَ حَتَّى إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ﴾ [النساء: ٦] فالابتلاء هنا هو اختبارهم قبل البلوغ؛ فإن أحسنوا التصرف دفع إليهم المال، وهذا يعني صحة تصرفهم قبل البلوغ.

٢- الأحكام نوعان: أحكام تتوقف على علم المكلف وقدرته وبلوغه؛ كالصلاة والزكاة وتسمى أحكام تكليف، و أحكام لا تتوقف على علم المكلف أو قدرته أو بلوغه؛ كالطلاق والبيع والإجارة.. وتسمى أحكام وضع، وبما أن الإجارة من أحكام الوضع فلا يشترط البلوغ، وبالتالي يصح العقد من الصبي المميز.



= انظر: البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ١٨/٤؛ وحاشية الدسوقي (دار الفكر، دون تاريخ): ٥/٣؛ والذخيرة: (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م): ٥/٢٧٢؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٤/٦ - ٧؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ١٤١/٢.

وفضل الحنفية في تصرفات الصبي المميز المالية على النحو الآتي:

- ١ - تصرفات نافعة نفعاً محضاً، كقبول الهبة والصدقة والوصية... فهذه التصرفات تصح من الصبي دون إذن وليه؛ لأنها لنفعه تماماً.
 - ٢ - تصرفات ضارة ضرراً محضاً، كالطلاق والهبة والإقراض... فهذه التصرفات لا تصح من الصبي ولو أجازها وليه؛ لأنها ضرر محض.
 - ٣ - تصرفات دائرة بين الضرر والنفع، كالبيع والإجارة... فهذه لا تصح من الصبي المميز ولكنها موقوفة على إجازة الولي، أو إجازته لنفسه بعد البلوغ؛ لأن التمييز يُعد نوعاً من الإدراك، فإذا أجيّزت تصرفاته نفذت والا بطلت، فالإجارة تجبر نقص الأهلية.
- انظر: شرح التلويح على التوضيح (دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٩٩٦م): ٢٤٤/٢؛ وبعدها، درر الحكام شرح مجلة الأحكام (سعودية، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م) المادة: (٩٦٧): ٦٧٦/٢ وما بعدها.

● القول الثاني: وهو مذهب السادة الشافعية، ورواية ثانية عند السادة الحنابلة، وهي المفتى بها، يرى أصحاب هذا القول عدم صحة عقد إجارة الصبي المميز، وأن البلوغ شرط انعقاد لا شرط نفاذ، واستدلوا بما يلي:

- ١ - أن الصبي فاقد الأهلية غير مكلف، فهو أشبه بغير المميز، والله تعالى نهانا عن إضاعة الأموال بدفعها إلى السفهاء ومن في حكمهم من الصبيان بجامع نقص العقل المؤدي إلى تبديد المال، قال تعالى: ﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا﴾ [النساء: ٥].
 - ٢ - لما كان العقل لا يمكنه معرفة الحد الذي يصلح به الرشد، لخفائه جعل الشرع البلوغ ضابطاً له.
- ولعل الرأي الراجح صحة عقد الصبي المميز، خاصة وأن عقده يبقى موقوفاً على إجازة وليه. والله أعلم.

انظر: مغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ): ٢٥٥/٢ - ٢٨٩/٣؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م): ١٧٣/٥؛ وكفاية الأخيار (بيروت، دار المعرفة): ١٤٧/١؛ وأسنى المطالب (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ): ٦/٢؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٤/٢.



٢- ومما يشترط في العاقدين أن يتم العقد باختيارهما، فإن وقع تحت إكراه بغير حق فالعقد باطل عند جمهور الفقهاء^(١).

٣- أن يكون كل من المتعاقدين غير محجور التصرف في المال، لأنها عقد يقصد به المال، فلا تصح إلا من جائز التصرف فيه^(٢).



مركز البحوث والدراسات الإسلامية

(١) مغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ) ٢/٢٥٦ - ٢/٢٨٩؛ وكشاف القناع (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ٣/١٤٩؛ ونظرية الأجور في الفقه الإسلامي، د. أحمد حسن (دمشق، اقرأ، ط١، ٢٠٠٢م)، ص ٢٥.

الإكراه بحق لا يؤثر في صحة العقد ونفاذه؛ كمن أكرهه الحاكم على بيع ماله لوفاء دينه.

● استدل جمهور الفقهاء بأدلة؛ منها:

١ - قوله تعالى: ﴿يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [النساء: ٢٩] فهذه الآية صريحة بأن الرضا شرط لصحة العقد.

٢ - قوله ﷺ: «إنما البيع عن تراض»، رواه ابن ماجه (دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٤١٩هـ): ٣/٣٠، رقم (٢١٨٥) كتاب التجارات، باب الخيار؛ ومصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه (مصر، دار الكتب الإسلامية): ٢/١٦٧، رقم (٧٦٨)؛ وقال البوصيري: «هذا إسناد صحيح، رجاله كلهم ثقات»؛ والإحسان في تقريب صحيح ابن حبان (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط١، ١٩٩١م، تحقيق شعيب الأرنؤوط): ١١/٣٤١، رقم (٤٦٩٧)، كتاب البيوع باب البيع المنهي عنه، قال المحقق: إسناد قوي.

(٢) مغني المحتاج: ٢/٣٥٥، ٢/٢٨٩.



المبحث الثاني الصيغة

الصيغة: وهي الإيجاب والقبول، وهما أمانة رضا المتعاقدين؛ لأن الرضا أمر خفي، فجُعِلَت الصيغة دليلاً على رضا كل من المتعاقدين.

والإيجاب عند الحنفية: هو أول كلام يصدر من أحد المتعاقدين لأجل إنشاء العقد؛ سواء كان من صاحب العين، أو ممن يرغب في الشراء أو استئجار العين، فلا فرق بين أن تقع البداية من البائع أو المشتري، أو من المؤجر أو المستأجر.

وأما القبول فهو كل كلام جاء بعد الإيجاب لإنشاء التصرف؛ سواء في ذلك أكان المشتري هو المتكلم أم البائع^(١).

وأما الإيجاب عند جمهور الفقهاء غير الحنفية^(٢): فهو كل لفظ يصدر من المؤجر ويدل على تملك المنفعة بعوض دلالة ظاهرة، كقوله: آجرتك هذا، أو أكريتك.. بكذا، أو اسكن داري شهراً بكذا.

(١) فتح القدير (بيروت: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ): ٧٤/٥، ١٤٨/٧؛ والبدايع (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ١٦/٤، ٣١٩/٤؛ ورد المختار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ١٢/٧ - ٧/٩؛ ودرر الأحكام شرح مجلة الأحكام (دار الجليل، بيروت، ط ١، ١٤١١هـ): ١٠٣/١، المادة (١٠١) والمادة (٤٣٣).

(٢) بلفة السالك لأقرب المسالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٧/٣، ٧/٤؛ ومواهب الجليل (بيروت: دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٦هـ): ٤٩٤/٧؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية دون التاريخ): ٢٤٧/٢، الروضة (المكتب الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م) ١٧٣/٥؛ والقوانين الفقهية (المكتبة المصرية، ط ١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٧٠؛ والمقنع (المطبعة السلفية، دون تاريخ): ٤/٢.



والقبول: كل لفظ يصدر من المستأجر يدل على الرضا بتمليك المنفعة دلالة ظاهرة؛ كقوله: قبلت، أو استأجرت، أو اكرتيت، أو استكرتيت ونحو ذلك، وعلى كل حال الخلاف لفظي.

أولاً: الصيغة في الإجارة المنتهية بالتمليك:

لا بد من بيان صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل دقيق لسببين هامين: الأول: من أجل تمييزها عن الإجارة التشغيلية؛ لأنه ثمة فارق بينهما كما مر سابقاً، وخاصة في مسألة تملك العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، فإذا لم يذكر مآل ملكية العين المؤجرة وأنها تؤول للمستأجر بعد انتهاء الإجارة عن طريق وعد بالبيع أو الهبة أو نحوه - كما سوف يأتي - فإن العقد عندها لا يسمى إجارة منتهية بالتمليك، وإنما إجارة عادية.

الثاني: أن الصيغة المستعملة في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هي التي تحدد مدى مشروعيتها، ولذلك لا بد من بيان الصيغة الصحيحة من غيرها، وهذا ما سوف يأتي ذكره إن شاء الله تعالى في الفصل الثاني عند الحديث عن صور الإجارة المنتهية بالتمليك.

ويشترط في الصيغة ما يلي^(١):

١ - موافقة الإيجاب والقبول، فلو قال: آجرتك داري على أقساط شهرية قدرها خمسون درهماً، لمدة ثلاث سنوات، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها وهبتك هذه الدار، فقال المستأجر: قبلت بأربعين لا بخمسين، لم يصح العقد؛ للمخالفة بين الإيجاب والقبول الذي جعل دليلاً على الرضا.

(١) البدائع (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ٢١٨/٤ وما بعدها؛ ومغني المحتاج: (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ): ٢٤٨/٢؛ وكشاف القناع (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ١٢٩ / ٣ - ١٦٦؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٧/٢ وما بعدها.



٢ - اتصال القبول بالإيجاب في مجلس العقد إن كانا حاضرين، أو في مجلس العلم إن كان المتعاقدان غائبين، فإذا كان هنالك فاصل بسكوت أو كلام أجنبي عن العقد لم يصح العقد.

٣ - عدم تعليق الصيغة على شرط؛ كأن يقول: إن جاء زيد فقد أجرتك داري بكذا درهم، فهذا التعليق يجعل العقد غير صحيح، لأن التملك أو عقود المعاوضة لا تقبل التعليق عند جمهور الفقهاء^(١). فإذا علقت تكون فاسدة أو باطلة عندهم كما سبق ذكره آنفاً.

وعلة فساد أو بطلان العقد المعلق على شرط، أن عقود المعاوضة تقتضي التنجيز وظهور آثار العقد من انتقال ملكية العين أو المنفعة من البائع إلى المشتري، والتمن أو الأجرة إلى المستأجر، والتعليق يمنع ذلك، فضلاً عن أنه يؤدي إلى الغرر؛ إذ لا يدري العاقدان في حالة التعليق هل يحصل الأمر المعلق عليه أو لا يحصل، كما لا يدريان متى يحصل، وقد يحصل في وقت تكون فيه رغبة أحد المتعاقدين أو كلاهما قد تغيرت، ولذلك قال الأئمة الأربعة بعدم صحة عقود المعاوضة المعلقة على شرط^(٢).

وخالف ابن تيمية وتلميذه ابن القيم وذهبوا إلى جواز تعليق عقود المعاوضة على شرط عدا شرط القرض، وقرروا أن الضابط الشرعي الذي دل عليه النص هو أن كل شرط خالف حكم الله وكتابه باطل، وما لم يخالفه فهو لازم.. وقد عرضا أدلة قوية يميل الباحث إلى ترجيحها مع بعض القيود،

(١) المراجع السابقة نفسها.

(٢) البحر الرائق شرح كنز الدقائق (باكستان، ارج ايم سعيد كمبني): ١٧٩/٦؛ والفروق (دار السلام، ط ١، ٢٠٠١م): ٣٨٢/١؛ والمهذب (دار الكتب العلمية، بيروت، ط ١، ١٩٩٥م): ١٩/٢؛ وكشاف القناع (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ١٩٥/١؛ والملكية ونظرية العقد، محمد أبو زهرة (مصر، دار الفكر العربي)، ص ٢٦٢؛ والغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، د. صديق الضيرير (ط ١، ١٩٦٧م)، ص ١٢٧ - ١٤٦.



سنعرضها تفصيلاً إن شاء الله عند الحديث عن التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك^(١).

٤- خلو الصيغة عن اشتراط أحد المتعاقدين على الآخر عقداً آخر في نفس العقد (خلو الصيغة عن عقدين في عقد واحد)؛ كأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك داري بشرط أن تسلفني أو تهب لي أو تبيعني سيارتك... إلخ؛ فهذا شرط باطل عند الأئمة الأربعة، لأنه يتضمن عقدين في عقد، وقد «نهى الرسول ﷺ عن بيعتين في بيعة»^(٢).

ونهى عن سلف وبيع، فقال ﷺ: «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لا يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»^(٣).

وفي الحقيقة هذه المسألة محل خلاف عند الفقهاء؛ فبعضهم يجيز اجتماع العقود في عقد واحد ما لم يكن قرضاً، وبعضهم لا يجيز، وسوف يأتي تفصيل هذه المسألة لاحقاً إن شاء الله تعالى^(٤).

(١) نظرية العقد، لابن تيمية، ص ٢٢٧؛ وإعلام الموقعين، لابن القيم (دار ابن الجوزية، ط١، ١٤٢٢هـ): ٢٧٣/٥، ٣٨٣، ٤٢٩.

(٢) رواه الترمذي: ٥٣٢/٣، رقم (١٢٣٤) وقال: الحديث حسن صحيح، والعمل على هذا عند أهل العلم؛ والنسائي (بيروت، دار البشائر الإسلامية، ط٢، ١٩٨٨م): ٢٩٥/٧، برقم (٤٦٣٢)؛ والبيهقي (دار الفكر، دون تاريخ): ٢٤٣/٥، برقم (٤٦٦٢).

(٣) رواه أبو داود (بيروت، دار الجيل، ط دون تاريخ): ٢٥٤/٢، برقم (٢٥٠٤)؛ والترمذي: ٢٧٢/٢، رقم (١٢٣٤)، وقال عنه: وهذا الحديث حسن صحيح؛ كما أخرجه الحاكم وقال: حديث صحيح على شرط جملة من أئمة المسلمين، ووافقه الذهبي؛ المستدرک وبذيله التلخيص (بيروت، دار المعرفة، ط دون تاريخ): ١٧/٢. قال الحافظ ابن حجر: رواه الخمسة، وصححه الترمذي وابن خزيمة والحاكم؛ بلوغ المرام (دمشق، دار ابن كثير، ط١، ١٩٩٣م): ٢٦٥/٢.

(٤) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٢/١٣ وما بعدها؛ والبدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٢، ٢٠٠٠م): ١٦٩/٥ - ١٧١؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٤١٥/٥؛ ومواهب الجليل (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٦هـ): ٢٧٢/٧ - ٢٧٤؛ والمجموع (دار عالم الكتب، ١٤٢٢هـ - ٢٠٠٢م، دون ذكر رقم =



ثانياً: حكم انعقاد الإجارة بالتعاطي

يقصد بالتعاطي الفعل الدال على الإيجاب والقبول، كأن يأخذ المستأجر منفعة العين، ويأخذ المؤجر العوض من غير تكلم أو إشارة، وقد اختلف الفقهاء في حكمه على قولين:

القول الأول: وهو مذهب الحنفية والمالكية والحنابلة في الأرجح عندهم^(١)؛ أنه يصح عقد الإجارة بالتعاطي متى كان هذا معتاداً دالاً على الرضا.

القول الثاني: وهو مذهب الشافعية^(٢)؛ حيث قالوا: يشترط أن يقع العقد بالألفاظ الصريحة أو الكنائية التي تدل على الإيجاب والقبول، فلذلك لا يصح التعاقد بالتعاطي.

= (الطبعة): ٢٧٢/٩ - ٢٧٤؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٩٩/٢؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ١٩/٢؛ ود. حسن للشاذلي، نظرية الشرط (دار الاتحاد العربي للطباعة، دون ذكر الطبعة والتاريخ)، ص ٥١٣ - ٥٢٧.

(١) فتح القدير (بيروت دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ) ٧٧/٥؛ والبدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، وط ٢، ٢٠٠٠م): ٣١٨/٤؛ وتبيين الحقائق (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٤/٤؛ ومجمع الأنهر (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١١هـ): ٧/٣؛ رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٢١/٧ - ٨/٨؛ وحاشية الدسوقي (دار الفكر، دون تاريخ): ٣/٢؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٧/٣؛ وبداية المجتهد: (ط ١، ١٤١٦ هـ، دار ابن حزم): ١٢٣٧/٢؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٥٦١/٣؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٣/٢؛ وكشاف القناع (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ١٤٨/٢. وأدلتهم بأن الناس يفعلونه في كل عصر ولم ينقل إنكاره عن أحد؛ فكان هذا بمثابة إجماع، ثم إن القرينة كافية هنا في الدلالة على الرضا، والشارع أناط صحة العقود بالرضا، ولم يشترط لفظاً معيناً في التعبير عن الرضا، فكل ما دل على الرضا من قول أو فعل يكفي لانعقاد العقد.

(٢) كفاية الأخيار (بيروت، دار المعرفة): ١٤٧/١؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٥٠/٢ - ٢٥١؛ والمهذب (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٥م): ٣/٢؛ ونهاية المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ): ٢٦٣/٥. واستدلوا بأن الرسول ﷺ قال: «إنما البيع عن تراض»، سبق تخريجه والرضا أمر خفي لا يطلع عليه أحد، فأنيط الحكم بسبب ظاهر هو الإيجاب والقبول، والمعاطاة دلالتها على الإيجاب والقبول غير ظاهرة، فوجب اللفظ لإظهار إرادة المتعاقدين.



ثالثاً: مدى انعقاد الإجارة المنتهية بالتعليك بوسائل الاتصال الحديثة:

إذا توافرت شروط الإيجاب والقبول بين المتعاقدين في المعاملات المالية، عن طريق الهاتف أو الفاكس أو الإنترنت، صح التعاقد، بناءً على صحة انعقاد العقود بالإشارة أو الكتابة والرسالة، فلا خلاف بين الفقهاء في جواز انعقاد الإجارة بالإشارة من الأخرس إذا كانت مفهومة، لأنها تقوم مقام لفظه للضرورة، كذلك اتفق الفقهاء^(١) على صحة التعاقد بالكتابة والرسالة، فإذا كتب لغائب يقول له: بعثك، أو أجرتك داري بكذا، أو أرسل له رسولاً فقبل في المجلس، فإنه يصح بشرط القبول حال الاطلاع على المكتوب أو السماع من الرسول ليقترن الإيجاب بالقبول، وهذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية في (١٧ - ٢٣ شعبان ١٤١٠هـ/ الموافق ١٤ - ٢٠ آذار (مارس) ١٩٩٠م)، جاء فيه ما يأتي:

«قرار رقم ٥٢ (٦/٣) بشأن حكم إجراء العقود بآلات الاتصال الحديثة:

نظراً إلى التطور الكبير الذي حصل في وسائل الاتصال وجريان العمل بها في إبرام العقود لسرعة إنجاز المعاملات المالية والتصرفات، وباستحضار ما تعرض له الفقهاء بشأن إبرام العقود بالخطاب وبالكتابة وبالإشارة وبالرسول، وما تقرر من أن التعاقد بين الحاضرين يشترط له اتحاد - عدا الوصية والإيصاء والوكالة - وتطابق الإيجاب والقبول، وعدم صدور

(١) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ١٧/٧؛ البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٣٢٢/٤؛ شرح فتح القدير (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ): ٧٩/٥؛ وحاشية الدسوقي (دار الفكر، دون تاريخ): ٣/٣؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٧/٣؛ مغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٥٥/٢؛ وكشاف القناع (باكستان إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ٢٠١/٣؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ١٩٥/٢؛ ومجموع فتاوى ابن تيمية (طبعة خاصة بأمر من الملك فهد بن عبد العزيز، دون تاريخ): ٧/٢٩.



ما يدل على إعراض أحد العاقدين عن التعاقد، والموالة بين الإيجاب والقبول بحسب العرف، قرر ما يلي:

أولاً: إذا تم التعاقد بين غائبين لا يجمعهما مكان واحد، ولا يرى أحدهما الآخر معاينة، ولا يسمع كلامه، وكانت وسيلة الاتصال بينهما الكتابة أو الرسالة أو السفارة (الرسول)، وينطبق ذلك على البرق والتللكس والفاكس وشاشات الحاسب الآلي (الحاسوب)؛ ففي هذه الحالة ينعقد العقد عند وصول الإيجاب إلى الموجه إليه وقبوله.

ثانياً: إذا تم التعاقد بين طرفين في وقت واحد؛ وهما في مكانين متباعدين، وينطبق هذا على الهاتف واللاسلكي، فإن التعاقد بينهما يعتبر تعاقداً بين حاضرين، وتطبق على هذه الحالة الأحكام الأصلية المقررة لدى الفقهاء المشار إليها في الديباجة.

ثالثاً: إذا أصدر العارض بهذه الوسائل إيجاباً محدد المدة؛ يكون ملزماً بالبقاء على إيجابه خلال تلك المدة، وليس له الرجوع عنه.

رابعاً: إن القواعد السابقة لا تشمل النكاح؛ لاشتراط الإشهاد فيه، ولا الصرف؛ لاشتراط التقابض، ولا السلم؛ لاشتراط تعجيل رأس المال.

خامساً: ما يتعلق باحتمال التزيف أو التزوير أو الغلط يرجع فيه إلى القواعد العامة للإثبات^(١) والله أعلم.

رابعاً: حكم انعقاد الإجارة بلفظ البيع:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية في الأظهر عندهم والمالكية وأحد أقوال

(١) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي (قطر، بإشراف وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ط٤، ٢٠٠٢م)، ص ١٨١ وما بعدها.



الشافعية ورواية عند الحنابلة، إلى جواز انعقاد الإجارة بلفظ البيع؛ لأن المنافع شبيهة بالأعيان من حيث صحة العوض، والضمان بالتعدي والإجارة نوع من البيع؛ فلذلك تنعقد بلفظه كالصرف، والعبرة في العقود بمقاصد المتعاقدين ورضاهما؛ فإن عرف المقصود انعقدت بأي لفظ كان من الألفاظ التي تدل على رضاهما^(١).

القول الثاني: ذهب الشافعية والحنابلة في رواية أخرى عندهم، إلى عدم جواز انعقاد الإجارة بلفظ البيع، لأن البيع موضوع لملك الأعيان بخلاف الإجارة فهي تملك للمنافع دون الأعيان، والإجارة تختلف عن البيع في الحكم والاسم، فالبيع اتفاقاً لا ينعقد بلفظ الإجارة، فالإجارة كذلك يجب أن لا تنعقد بلفظ البيع^(٢).



(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٤ / ١٦ - ١٧.

(٢) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٩ / ٦؛ وحاشية الدسوقي: ٤ / ٢؛ والمهذب: ١ / ٣٩٥؛ والروضة: ٥ / ١٧٣؛ وأسنى المطالب (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ): ٢ / ٤٠٣؛ والمغني: ٥ / ٤٣٤، ٤٤٣؛ وشرح منتهى الإرادات: ٢ / ٢٥١؛ والمقنع: ٢ / ١٩٥؛ وحواشي الإقناع: ٢ / ٦١١.



المبحث الثالث المنفعة

• اشترط الفقهاء في المنفعة الشروط الآتية:

- ١- أن تكون متقومة، أي: معتبرة وذات قيمة شرعاً أو عرفاً؛ كاستئجار دار للسكن أو سيارة للركوب... لأن المنفعة إذا لم تكن مقصودة وذات قيمة كان بذل المال في مقابلها نوعاً من السفه والهدر في المال، وقد نهى الشارع عن ذلك، وعليه فلا يصح استئجار آلات اللهو، ولا يصح استئجار لتصوير ذي روح، أو من تغني أمام الأجانب؛ لحرمة ذلك^(١).
- ٢- أن تكون المنفعة مقدوراً على تسليمها، والقدرة هنا تشمل ملك الأصل وملك المنفعة، فلو كان المؤجر عاجزاً عن تسليم المنفعة، حساً أو شرعاً لم تصح الإجارة، فلا يصح استئجار آبق أو مفصوب أو البعير الشارد أو تأجير سيارة مفقودة، أو ضائعة، أو معطلة، لعدم القدرة على تسليم المنفعة في هذه الأشياء حساً، ومما لا تصح إجارته لعدم القدرة على تسليم المنفعة شرعاً، استئجار امرأة متزوجة لرضاعة أو خدمة بغير إذن الزوج، لأن أوقاتها مستغرقة بحقه^(٢).

(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ١٨/٤؛ وشرح منتهى الإرادات (المدينة المنورة، المكتبة السلفية): ٢٥٧/٢؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٤٤/٢ - ٢٩٢؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م): ١٧٧/٥؛ ونهاية المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ): ٢٧٩/٥؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٥٢/٥؛ ونظرية الأجور في الفقه الإسلامي، د. أحمد الحسن، ص ٧٥ وما بعدها.

(٢) البدائع: ٢٠/٤، وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٨/٤؛ ومغني المحتاج: ٢٩٤/٢؛ والروضة: ١٧٩/٥؛ وكشاف القناع (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ): ٥٦٣/٢؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢٠٢/٢؛ ود. أحمد الحسن، المرجع السابق، ص ١٢٩.



٣- ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين، فلا تصح إجارة الصابون للغسل به، ولا الشمع ليشعله، ولا الطعام ليأكله، ولا البستان لاستيفاء ثمره، ولا الشاة لاستيفاء صوفها أو لبنها أو نتاجها؛ لأن هذا في الحقيقة استهلاك لا انتفاع، والإجارة تملك منافع وليست تملك أعيان^(١).

٤- أن تكون المنفعة معلومة للعاقدين عيناً وصفة وقدرًا ببيان محل المنفعة وعينها وصفتها وتقديرها بالزمن؛ كإجارة الدار للسكنى مدة سنة، أو بالعمل؛ كالاستئجار لخياطة ثوب... أو بأحد الأمرين^(٢).

٥- أن تكون المنفعة مباحة الاستيفاء وليست طاعة مطلوبة ولا معصية ممنوعة.



(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٣، ٢٠٠٠م)؛ ١٧/٤؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط١، ٢٠٠٢م)؛ ٩/٤؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م)؛ ٤٠٧/٥؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط١، ٢٠٠٢م)؛ ١٧٧/٥ - ١٧٨؛ وكشاف القناع (باكستان؛ إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ)؛ ٥٦٢/٣؛ والمفني (عالم الكتب، دون تاريخ)، ٥٤٩/٥؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط١، ٢٠٠٠م)؛ ٢٠١/٢.

(٢) البدائع: ٢٤/٤ - ٢٧؛ ورد المختار (دار إحياء التراث العربي، ط١، ١٩٩٨م)؛ ٨/٩؛ وبلغة السالك: ٨/٤؛ ومفني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ)؛ ٤٠١/٣؛ والمهذب (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٥م)؛ ٢٤٥/٢؛ والروضة: ٢٠٠/٥؛ وكفاية الطالب (بيروت، دار المعرفة)؛ ٢٤٧/٢؛ والمقنع: ٢٠٢/٢.



المبحث الرابع الأجرة^(١)

هي العوض الذي يعطى مقابل منفعة الأعيان أو منفعة آدمي، وهي مقابلة للثمن في عقد البيع، فمن ثم لها كافة أحكامه، ومن هنا قال جمهور العلماء: يشترط في الأجرة ما يشترط في الثمن، فكل ما يصلح أن يكون ثمناً في البيع يصح أن يكون أجرة في الإجارة، وقد اتفق الفقهاء على جواز كون الأجرة في عقد الإجارة بالنقد أو العين، أو المنفعة؛ سواء كانت المنفعة، من جنس الشيء المستأجر أم لا، وذلك بخلاف الحنفية الذين اشترطوا كون المنفعة من غير جنس المعقود عليه لاجتناب ربا النسيئة، ومثال ذلك: أن يقول له: أجرتك داري لشهر مقابل أن تصلح لي سيارتي.

ويشترط في الأجرة الشروط الآتية:

١ - أن تكون مالاً مقوماً، والمال هو كل عين ذات قيمة مادية بين الناس^(٢)، والمتقوم هو كل محرز يجوز الانتفاع به في حالة الاختيار^(٣).

فلا تنعقد الإجارة إذا كانت الأجرة فيها ليست مالاً؛ كالإنسان الحر والميتة

(١) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٧/٩؛ ودرر الحكام في شرح مجلة الأحكام (بيروت، دار الجليل، ط ١، ١٤١١هـ): ٤٣٩/١؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط ١، ١٤١٦هـ): ١٣٤/٤؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٣٩٢/٣؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٤١/٥؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ١٩٧/٢.

(٢) الفقه الإسلامي وأدلته، للزحيلي (دار الفكر، ط ٤، ٢٠٠٢م): ٢٢١/٥.

(٣) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٧/٧ - ٧/٩.



والدم، وكذلك إذا كانت ليست متقومة؛ كالخنزير أو الخمر، وكذلك لا تنعقد في آلات الملاهي... لحرمة استعمالها شرعاً؛ فقد قال ﷺ فيما رواه البخاري: «إن الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام»^(١).. ولما كانت هذه الأشياء لا يصح بيعها لنجاستها لم يصح جعلها أجرة.

٢- أن تكون الأجرة مقدوراً على تسليمها؛ فلا تصح أن تكون طيراً في الهواء أو سمكاً في الماء... إلخ.

٣- أن تكون الأجرة معلومة للعاقدين، الأصل في اشتراط العلم بالأجرة قول رسول الله ﷺ: «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره»^(٢).

فلا تصح إجارة الدار بما تحتاجه من صيانة، أو استئجار دابة بعلفها، أو الخادم بكسوته أو طعامه؛^(٣) لجهالة الأجرة في هذه الحالات. وأجاز المالكية: استئجار الخادم بالكسوة، والدابة بالطعام، ونحوها لتعارف الناس على هذه العقود فيما بينهم^(٤).



(١) رواه البخاري (عجمان، مؤسسة علوم القرآن، ط ٣، ١٤٠٧هـ). كتاب البيوع، باب بيع الميتة والأصنام، رقم (٢١٢١)؛ ورواه مسلم (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٥٥م)، في المساقاة، باب تحريم بيع الخمر والميتة والخنزير والأصنام، رقم (١٥٦٧ - ١٥٨١)؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ)؛ ٣/٣٩٢؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ)؛ ٥/٤٤١.

(٢) السنن الكبرى، للبيهقي؛ ٦/١٢٠.

(٣) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م)؛ ٤/٤٨؛ ورد المختار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م)؛ ٩/٨؛ والقوانين الفقهية (المكتبة العصرية، ط ١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٨؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م)؛ ٤/١٥؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ)؛ ٣/٣٩٢؛ والمهذب (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٥م)؛ ٢/٢٤٧؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ)؛ ٥/٤٤٠، ٤٩٣، والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م)؛ ٢/.

(٤) القوانين الفقهية (المكتبة العصرية، ط ١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٧؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط ١، ١٤١٦هـ)؛ ٤/١٣٥.

الفصل الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتمليك
وتكييفها الشرعي والقانوني



تمهيد

من الأهمية بمكان بيان صورة الإجارة المنتهية بالتمليك التي تُستخدم من قبل بعض المؤسسات المالية الإسلامية، أو التي يمكن استخدامها، ومن ثم بيان تكييفها الشرعي والقانوني حتى يكون المرء على بينة من أمره فيختار الصيغة المقبولة شرعاً، ويتجنب سواها، ويمكن دراسة هذا الفصل في المباحث الآتية:

المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون وتكييفها القانوني:

الصورة الأولى: الإيجار السائر للبيع.

الصورة الثانية: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع: (التمن رمزي).

الصورة الثالثة: الإيجار الجدي المقترن بوعدهم بالبيع: (التمن حقيقي).

الصورة الرابعة: عقد «الليزنج».

المبحث الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه وتكييفها الشرعي:

أولاً: عقد إجارة مقترنة بوعدهم بتمليك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.



ثانياً: عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي.

ثالثاً: عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.

رابعاً: عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.

خامساً: عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد.

سادساً: عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.

سابعاً: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء العقد.

ثامناً: إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر.

تاسعاً: عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.

عاشراً: عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.

حادي عشر: عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة أو بثمن يتفق عليه الطرفان.



المبحث الأول صور الإجارة المنتهية بالتمليك في القانون مع تكييفها القانوني

هنالك أربع صور للإيجار البيعي في القانون (الإجارة المنتهية بالتمليك)؛

هي:

الصورة الأولى: الإيجار السائر للبيع؛

يصاغ العقد على أنه إجارة تنتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ثمن يتمثل في الأقساط الإيجارية التي تم دفعها خلال المدة المحددة للإجارة، وتنقل الملكية تلقائياً بسداد آخر قسط من الأقساط، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى الأقساط التي تم دفعها.

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول مالك العين: أجرتك هذه السلعة بأجرة مقسطة كذا، لمدة كذا، بحيث تنتقل ملكية العين إليك تلقائياً بسداد آخر قسط، فيقول الطرف الآخر: قبلت.

يحسب البائع في لجوئه لهذه الصيغة أنه قد حصن نفسه من ^(١):

١- تصرف المشتري بالمبيع تصرفاً يضرُّ به؛ لأنه عندها يكون مرتكباً لجريمة التبيد.

٢- أمن شر إفلاسه؛ إذ لو أفلس أو تقاعس عن سداد الأقساط يستطيع البائع استرداد المبيع؛ لأنه لا يزال على ملكيته.

(١) الوسيط، د. عبد الرزاق السنهوري (مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٦٠م): ١٧٧/٤.



• التكييف القانوني لهذه الصيغة:

نص القانون المصري في المادة (٤٣٠) مدني على أن هذه الصيغة تعتبر بيعاً لا إيجاراً، وتسري عليها أحكام البيع، ولو حاول المتعاقدان إظهار البيع إيجاراً، عد القانون هذه الصيغة بيعاً بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن، فانتقال ملكية المبيع للمشتري معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد، ولا يستطيع البائع أن يسترد المبيع إذا أفلس المشتري؛ ولكن يستطيع أن يفسخ البيع في حال حجز دائني المشتري على العين.

تنص المادة (٤٣٠) من التقنين المدني على ما يأتي:

- ١- إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع.
- ٢- فإن كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتاعدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ العقد إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفف التعويض المتفق عليه.
- ٣- فإذا ما وفيت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع.
- ٤- تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً.

وكان فقهاء القانون في مصر مختلفين قبل صدور القانون المدني الجديد حول تكييف البيع الإيجاري؛ فقد ذهب البعض إلى أن العقد إيجار مقترن بشرط فاسخ مصحوب ببيع معلق على شرط فاسخ، وذهب البعض الآخر إلى اعتبار العقد مركباً يهدف إلى غرضين مختلفين في وقت واحد: نقل الملكية إلى المشتري، وتأمين البائع من إفساره، ولا يمكن الفصل بينهما دون تشويه إرادة المتعاقدين، ومن ثم يكون العقد عقداً غير مسمى^(١).

(١) الوسيط، د. عبد الرزاق السنهوري (مطابع دار النشر للجامعات المصرية ١٩٦٠م) ١٧٩/٤.



وذهبت محكمة الاستئناف المختلطة في (١١/١٢/١٩٢٩م) بأن حقيقة العقد بيع لا إيجار، وذهبت محكمة النقض في (٢١/٦/١٩٣٤م) إلى أن تكييف العقد هل بيع أو إيجار يتبع فيه قصد العاقلين، والمحكمة تستهدي في ذلك بنصوص العقد والظروف التي تحيط به^(١).

الصورة الثانية: الإيجار المقترن بوعد بالبيع: (الثن رمزياً):

يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، ينتفع المستأجر بالعين المؤجرة في مقابل أجرة محددة خلال المدة المتفق عليها، مع وعد بالبيع في نهاية المدة في حالة سداد الأقساط، ويكون الثمن رمزياً.

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول البائع (المؤجر): أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة كذا، وأعدك أن أبيعك العين المؤجرة في نهاية المدة الإيجارية بشرط الالتزام بسداد جميع الأقساط المتفق عليها، فيقول المستأجر (المشتري): قبلت، وهنا يكون ثمن العين ثمناً رمزياً.

• التكييف القانوني لهذه الصيغة^(٢):

اعتبر القانون المصري هذه الصيغة بيعاً بالتقسيط؛ بدليل أن المؤجر جعل الوعد بالبيع - الصادر منه - معلقاً على شرط وفاء المستأجر بالأقساط في مواعيدها، وأن المستأجر إذا أظهر رغبته بالشراء، جعلت الأقساط ثمناً وقد يضاف إليها مبلغ رمزي، ففي هذه الصورة يكون العقد بيعاً بالتقسيط لا إيجاراً، ويعتبر المشتري مالكاً تحت شرط واقف، فلا يكون مبدداً إذا هو تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن، ولا يستطيع البائع استرداد المبيع من تفليسة المشتري.

(١) المرجع السابق نفسه.

(٢) المرجع السابق: ١٨٠/٤ - ١٨١.



الصورة الثالثة: الإيجار الجدي المقترن بوعده بالبيع: (الثلث حقيقي):

يصاغ هذا العقد على أنه عقد إجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة، خلال مدة متفق عليها، مع وعده بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدي مستقل عن أقساط الأجرة، ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أقساط لأجرة حقيقية وليست أقساط الثمن^(١).

• التكيف القانوني لهذه الصيغة:

اعتبر القانون المصري هذه الصيغة إيجاراً لا بيعاً بالتقسيط، فلا تنتقل الملكية إلى المستأجر وإذا تصرف بالعين المؤجرة كان مبدداً، وإذا أفلس استرد المؤجر العين المؤجرة، فإذا ما أظهر المستأجر رغبته بشراء العين، انتهت الإجارة وتم عقد بيع بنقل الملكية إلى المشتري من وقت ظهور الرغبة لا بأثر رجعي^(٢).

وأما القانون الإنكليزي فقد فصل في الأمر، ولكنه لم يحسم المسألة، فهو من ناحية لم يعتبر الإيجار البيعي إيجاراً بالمعنى الدقيق؛ ورأى أنه يتضمن أغلب عناصر البيع، ومن ناحية أخرى لم يعتبره بيعاً؛ لأن ملكية المبيع لا تنتقل إلى المستأجر..

وقد فرّق القانون الإنكليزي بين حالتين:

الأولى: عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر مع إعطاء المستأجر حق تملك العين في نهاية مدة الإيجار مقابل دفع مبلغ رمزي، ففي هذه الحالة يكون عقد الإيجار البيعي قريباً من عقد الإجارة.

(١) المرجع السابق: ١٨١/٤.

(٢) المرجع السابق: ١٨٢/٤.



الثانية: عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر، ولكنه يتضمن تملك المستأجر للعين المؤجرة بمجرد دفع آخر قسط من الأقساط تلقائياً دون الحاجة إلى إبرام أي عقد جديد، وفي هذه الحالة يكون أقرب إلى عقد البيع^(١).

وأما الفقه الفرنسي فإنه لم يتفق على تحديد طبيعة هذا العقد، فقد ذهب البعض إلى اعتباره عقد إيجار مقروناً بوعده منفرد بالبيع، وأما القضاء الفرنسي فقد عدّه عقداً مركباً من عمليتين قانونيتين في وقت واحد؛ هما: إيجار يليه بيع، كل عقد منفصل ومستقل عن العقد الآخر، وعندها يخضع كل منهما لأحكامه إذا تبين استقلال الإيجار عن البيع.

وقرر القضاء الفرنسي أنه بمجرد سداد جزء من الثمن فإن عقد البيع الإيجاري يتحول إلى بيع ائتماني، وبما أن تكييف هذا العقد يعتمد بالدرجة الأولى على نية المتعاقدين، فإن للقضاء أن يجتهد في معرفة نيتهم؛ هل كانت متجهة إلى إبرام عقد البيع أم إلى إبرام عقد إجارة، من خلال الأمور التالية:

- ١- الظروف المحيطة بالتعاقد والأمور التي يمر بها المتعاقدان.
 - ٢- النشاط المهني الذي يمارسه المؤجر.
 - ٣- وجود اتفاق ملحق بالعقد.
 - ٤- الكيفية في سداد الثمن.
 - ٥- مقدار المبلغ المدفوع في النهاية، حقيقي أم رمزي، فمن خلال هذه القرائن يمكن للقضاء أن يحدد نية المتعاقدين وعلى أساسها يكيّف العقد.
- فالصورتان الأولى والثانية اللتان ذكرناهما يعتبرهما القضاء الفرنسي بيعاً، وبالتالي تسري عليهما أحكام عقد البيع والتشريعات التي تنظم البيع الائتماني من حيث الائتمان وأقساط الثمن، ولا يطبق عليه قواعد الإيجار إلا استثناءً^(٢).

(١) البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ص ٣٠٥.

(٢) المرجع السابق، ص ٣٠٨.



وأما بالنسبة لملكية العين المؤجرة فلها اعتباران:

- ١ - بالنسبة للعاقدين لا تنتقل الملكية إلى المستأجر - المشتري -، وعليه يكون مبدداً إذا تصرف في المبيع قبل الوفاء بالثمن.
- ٢ - وأما بالنسبة لدائني المشتري فيعتبر بيعاً، بمعنى أن المؤجر - البائع - لا يستطيع أن يسترد المبيع من تفليسة المشتري^(١).

وأما القانون المصري فقد اعتبر الصورتين اللتين ذكرناهما بيعاً بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية إلى حين سداد كامل الثمن، كما نصت المادة (٤٣٠م)^(٢)، وهذا ما عليه القانون الكويتي كما جاء في المادة (٤١٠) من قانون التجارة رقم (٦٨) لسنة (١٩٨٠م).

وأما الصورة الثالثة فقد اعتبرها القانون المصري إيجاراً لا بيعاً بالتقسيط، وبالتالي تسري عليها أحكام الإجارة لا أحكام البيع، فلا تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، ويعتبر مبدداً إذا تصرف بالعين، وإذا ما أبدى المستأجر رغبته في شراء العين انتهت الإجارة، وسرت على العقد أحكام البيع منذ تلاقي الإرادتين عليه، دون الاستناد إلى أثر رجعي وقت عقد الإيجار^(٣).

الصورة الرابعة: عقد «الليزنج» (Leasing):

اعتبرت أغلب الأنظمة القانونية - كما سبق ذكره - عقد الإيجار والإيجار المقترن بوعده بالبيع، أنهما بيع بالتقسيط وليس إجارة، وهذا التكييف يترتب

(١) الوسيط، السنهوري (مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٦٠م): ٤/١٨٠؛ البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، د. إبراهيم أبو الليل، ص ٣١٠ - ٣١٥.

(٢) البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى، د. إبراهيم أبو الليل، ص ٣١٧.

(٣) الوسيط، السنهوري (مطابع دار النشر للجامعات المصرية، ١٩٦٠م): ٤/١٨٢.



عليه تهديد للبائع؛ يظهر ذلك بصفة خاصة في عدم استطاعته استرداد العين في حالة الإفلاس أو الإعسار أو المماطلة^(١).

هذا التكييف وما يترتب عليه دفع بعض التجار إلى ابتكار ما يسمى بعقد «الليزنج»، وعقد «الليزنج» إجارة ينتفع فيها المستأجر بالعين المؤجرة في مدة محددة مقابل أجره محددة على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإجارة أحد الخيارات الثلاثة الآتية:

أولاً: تملك العين المؤجرة مقابل ثمن محدد عند بداية العقد، أو بسعر السوق عند نهاية العقد.

ثانياً: مد مدة الإجارة لفترة أو فترات أخرى.

ثالثاً: إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، وإنهاء عقد الإجارة^(٢).

وعقد «الليزنج» عقد يتكون في حقيقته من عدة عمليات قانونية، يتولد من تزاوجها معاً عقد جديد مستقل.

هذا العقد كان محلّ خلاف كبير عند فقهاء القانون، فهناك سبعة أو ثمانية آراء حول طبيعة هذا العقد وحقيقته سبق أن أشرنا إليها^(٣).

(١) انظر: ص ٤٥ وما بعدها من هذا البحث.

(٢) انظر: ص ٤٥ وما بعدها من هذا البحث.

(٣) انظر: ص ٤٧ وما بعدها من هذا البحث.



المبحث الثاني صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي وتكييفها الشرعي

أولاً: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي:

للإجارة المنتهية بالتملك تسع صور؛ منها ما اتفق الفقهاء المعاصرون على مشروعيتها وجوازها، ومنها ما زال محل خلاف بينهم، ويمكن بيانها فيما يأتي:

ذكر الدكتور محمد عز الدين خوجه والأستاذ عبد الله الحافي أربع صيغ للإجارة المنتهية بالتملك^(١):

- ١ - عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.
 - ٢ - عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي.
 - ٣ - عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.
 - ٤ - عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.
- وذكر الدكتور عبد الستار أبو غدة خمس صيغ للإجارة المنتهية بالتملك؛ ذكر الصيغ الأربع السابقة، وأضاف إليها صيغة خامسة؛ هي^(٢):

(١) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين خوجه ص ٢٢٣؛ والإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، خالد عبد الله الحافي، ص ٥٤.

(٢) الإجارة، د. عبد الستار أبو غدة، ص ١١ وما بعدها.

- ٥- عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد.
- وذكر الدكتور إبراهيم الدسوقي أبو الليل أربع صيغ للإجارة المنتهية بالتملك؛ هي^(١):
- ١- عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.
- ٢- عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي.
- وهاتان الصورتان هما نفس الصورتين الأوليين السابق ذكرهما.
- ٣- عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.
- ٤- عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.
- وبهذا تصبح صور الإجارة المنتهية بالتملك سبع صور.
- وذكر الدكتور حسن الشاذلي^(٢) والأستاذ محمد عبد العزيز حسن زيد^(٣) خمس صور لها، وهي الصور نفسها التي سبق ذكرها آنفاً.
- وذكر الدكتور علي القره داغي^(٤) سبع صيغ لها، ثلاث منها جديدة، هي:
- ١- عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر.
- ٢- عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.

(١) بحث الإجارة المنتهية بالتملك، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل، ١١٤٦/٢ وما بعدها.

(٢) بحث الإجارة المنتهية بالتملك، د. حسن الشاذلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة.

(٣) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر في المؤسسات المصرفية والمالية الإسلامية، محمد عبد العزيز حسن زيد، ص ٣٩.

(٤) بحث الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د. علي القره داغي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة: ٤٩٣/١.



٣- عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.

وأضاف مجمع الفقه الإسلامي - في دورته الثانية عشرة - إلى الصور السابقة صورتين؛ وهما في الحقيقة صورة واحدة:^(١)

١- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

٢- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

المتأمل في هاتين الصورتين يجد أنه لا فرق بينهما سوى أن الثمن في أحدهما بسعر السوق، والثمن في الأخرى بما اتفق عليه العاقدان^(٢).

وهكذا يكون لدينا إحدى عشرة صورة للإجارة المنتهية بالتملك؛ هي:

١- عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة.

٢- عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي.

٣- عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط.

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة: ٦٩٩/١.

(٢) المرجع السابق نفسه.



- ٤- عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي.
- ٥- عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد.
- ٦- عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة.
- ٧- عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة.
- ٨- عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر أو المستأجر.
- ٩- عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد.
- ١٠- عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة، ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة.
- ١١- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة، أو بثمن يتفق عليه الطرفان.

ثانياً: التكييف الشرعي لصور الإجارة المنتهية بالتملك:

للإجارة المنتهية بالتملك إحدى عشرة صورة كما رأينا سابقاً وفيما يلي تكييف كل صورة من صورها على حدة:



تكييف الصورة الأولى

عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا.. على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أهيك هذه العين المؤجرة، ويقول المستأجر: قبلت، ثم يقومان بإبرام عقد الهبة بعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنفيذاً للوعد^(١).

الناظر في حقيقة هذه الصيغة يجد أنها تجمع عدة عناصر؛ هي:

- ١ - وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجرة للمستأجر، فهل الوعد هنا ملزم للمؤجر؟.
- ٢ - عقد إجارة مقترنة بوعد تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة، فهل هذا من قبيل اجتماع عقدين في عقد واحد؟.

أولاً: المسألة الأولى: الوعد وأثره في الفقه الإسلامي:

ونتناول فيها ما يأتي:

- ١ - تعريف (العدة، الوعد، المواعدة).
- ٢ - الوعد من الجانبين (المواعدة).
- ٣ - حكم الإلزام بالوعد الصادر على وجه الانفراد من أحد المتعاقدين.

١ - تعريف (العدة - الوعد - المواعدة):

- تعريف العدة في اللغة: العدة في اللغة معناها الوعد، يقال: وعدت

(١) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين خوجه، ص ٢٢٢؛ بحث الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د. علي القره داغي، مجلة الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة: ٤٩٢/١؛ وبحث الإجارة المنتهية بالتملك، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل: ١١٤٨/٢؛ والإجارة، عبد الستار أبو غدة، ص ١٢٣.



فلاناً بكذا... والاسم منه العدة، فالعدة اسم منقوص من الوعد يحمل معناه دون زيادة أو نقصان^(١).

إذاً فلنبحث عن تعريف الوعد لغة.

- تعريف الوعد في اللغة: الوعد في اللغة: يعني الإخبار عن فعل أمر في المستقبل؛ سواء أكان خيراً أم شراً، بخلاف الوعيد فإنه لا يكون إلا بشر، وقيل: الوعد والوعيد بمعنى واحد^(٢).

- تعريف الوعد أو العدة في اصطلاح الفقهاء: «إخبار عن المخبر معروفاً في المستقبل»^(٣).

إذاً العدة أو الوعد عند فقهاء المالكية هي عبارة عن تصرف شرعي قولي يتم بإرادة منفردة، يتعهد صاحبه بأن يسدي معروفاً لغيره دون مقابل.

- تعريف المواعدة في اللغة: المواعدة مفاعلة، وهي من طرفين، ومعناها: أن يعد كل واحد صاحبه^(٤)، قال تعالى: ﴿وَإِذْ وَعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً﴾ [البقرة: ٥١]

(١) المصباح المنير (القاهرة، المطبعة الأميرية، ط ٧، ١٩٢٨م): ٩١٧/٢؛ مشارق الأنوار على صحاح الآثار، تأليف القاضي أبي الفضل عياض بن موسى بن عياض المالكي (مكتبة العتيقة، دار التراث، دون ذكر البلد أو التاريخ): ٢٩١/٢؛ ومفردات الراغب الأصفهاني في غريب القرآن، مطبوع على هامش النهاية في غريب الحديث لابن الأمير (مصر، المطبعة الخيرية، ط ١، دون تاريخ): ٢٢٣/٤؛ وبصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز، مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي (تحقيق: عبد العليم الطحاوي، الجمهورية العربية المتحدة، لجنة إحياء التراث الإسلامي، القاهرة، ١٣٩٠هـ - ١٩٧٠م): ٢٢٧/٥؛ ومقاييس اللغة، لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا (بتحقيق عبد السلام محمد هارون، دار الفكر، دون ذكر البلد أو تاريخ الطبعة): ١٢٥/٦.

(٢) معجم مقاييس اللغة، لابن فارس: ١٢٥/٦؛ وبصائر ذوي التمييز، للفيروز آبادي: ٢٢٧/٥؛ ومشارق الأنوار، للقاضي عياض: ٢٩١/٢.

(٣) تحرير الكلام في مسائل الالتزام (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٤٠٤هـ - ١٩٨٤م)، ص ١٥٣.

(٤) معجم مقاييس اللغة: ١٢٥/٦.



قال الزجاج: «كان من الله الأمر، ومن موسى القبول، فلذلك ذكر بلفظ المواعدة»^(١).

- تعريف المواعدة في الاصطلاح الفقهي: يمكن من خلال النظر في استعمال فقهاء المالكية لمصطلح المواعدة أن تُعرف المواعدة بأنها إعلان شخصين عن رغبتهما في إنشاء عقد في المستقبل، ويظهر هذا جلياً عندما تحدث فقهاء المالكية عن المواعدة في النكاح؛ جاء في (مواهب الجليل): «المواعدة في النكاح: أن يعد كل واحد منهما صاحبه بالتزوج، فهي مفاعلة».

ولا تكون إلا من اثنين؛ فإن وعد أحدهما دون الآخر فهي العدة» أي: الوعد^(٢).

يتضح مما سبق ذكره:

- أن المعنى الاصطلاحي لكل من العدة أو الوعد والمواعدة مأخوذ من المعنى اللغوي لهما.

- أن العدة والوعد بمعنى واحد؛ وهو إخبار من طرف لآخر بإنشاء عقد في المستقبل.

- أن المواعدة هي إعلان من شخصين عن رغبتهما في إنشاء عقد في المستقبل، أو بعبارة أخرى: هي إخبار من طرفين في إنشاء العقد في المستقبل.

(١) بصائر ذوي التمييز: ٥ / ٢٣٩.

(٢) مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، لأبي عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطاب الرعيني (تحقيق زكريا عميرات، دار عالم الكتب، ط خاصة، ١٤٢٣ هـ -



٢ - الوعد من الجانبين (المواعدة):

الوعد من الجانبين أو المواعدة التي تصدر من الطرفين تشبه البيع نفسه، ولها حكم العقد^(١)؛ أي: إنها ملزمة للطرفين ولكن لا بد من عقد جديد؛ لأن العقد في الفقه الإسلامي لا ينعقد إلا بصيغة دالة على أنه أراد البيع في الحال، والآخر أراد الشراء في الحال^(٢).

إذاً المواعدة في هذه الصيغة حكمها تماماً حكم الإجارة المقترنة بعقد بيع معلق على سداد الأقساط، وهذه الصور سنأتي على تكييفها لاحقاً إن شاء الله تعالى.

٣ - حكم الإلزام بالوعد الصادر على وجه الانفراد من أحد المتعاقدين:

اختلف الفقهاء في حكم الإلزام بالوعد على أربعة أقوال:

أ - القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة وقول عند المالكية إلى أن الوعد ملزم ديانة وغير ملزم قضاء^(٣).

واستدلوا بما يأتي:

١ - بأن الوعد عقد تبرع، والتبرعات غير لازمة كما في عقد الهبة، جاء في كتاب (الفتوحات الربانية على الأذكار النووية): «واستدل من لم يوجبه

(١) مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، قرار: ٤٠ - ٤١ (٥/٢ - ٥/٣).

(٢) الإيجار المنتهي بالتمليك، د. حسن الشاذلي، بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة.

(٣) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية، لابن عابدين (دار المعرفة، بيروت، ط ٢، دون

تاريخ)، ٣٢١/٢؛ والفتوحات الربانية على الأذكار النووية (بيروت، دار إحياء التراث العربي،

دون ذكر للطبعة أو التاريخ): ٢٦١/٦؛ وتحرير الكلام في مسائل الالتزام، للحطاب (بيروت،

دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٨٤م)، ص ١٥٤؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢،

١٩٨٥م): ٣٩٠/٥؛ وكشاف القناع (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٦م) المجلد

الثاني: ١٥٩٣/٥؛ وفتح الباري بشرح صحيح البخاري: ١٥١/٧؛ والفروق، للقرافي (بيروت، دار

المعرفة، دون ذكر للطبعة والتاريخ): ٢٥/٤.



بأنه بمعنى الهبة، والهبة لا تلزم إلا بالقبض عند الجمهور، وعند المالكية تلزم قبل القبض»

٢- ما رواه عطاء بن يسار: أن رجلاً قال لرسول الله ﷺ: «أكذب على امرأتي؟ فقال رسول الله ﷺ: لا خير في الكذب.

فقال: يا رسول الله أفأعدها وأقول لها؟ فقال رسول الله ﷺ: لا جناح عليك»^(١).
فالحديث ظاهر الدلالة على أمرين:^(٢)

- الأول: أن إخلاف الوعد لا يسمى كذباً؛ لأنه ﷺ جعله قسيم الكذب.

- الثاني: أن إخلاف الوعد لا حرج فيه.

٣- ما رواه أبو داود والترمذي: أن النبي ﷺ قال: «إذا وعد أحدكم أخاه ومن نيته أن لا يفي فلم يَفِ؛ فلا شيء عليه»^(٣).

وجه الاستدلال: أن الحديث يقضي أن الوفاء بالوعد مستحب وليس واجباً، لأن النبي ﷺ لم يرتب على إخلاف الوعد حرجاً.

٤- الإجماع: فقد أجمع العلماء دون خلاف على أن الواعد إذا مات فإن

(١) الموطأ، للإمام مالك (دمشق، دار القلم، ط١، ١٩٩٢م)، أبواب السير، ١٩ باب ما يكره من الكذب وسوء الظن والتجسس والنميمة، رقم الحديث (٨٩٤): ٤٠٧/٣.

- قال الحافظ العراقي: «أخرجه ابن عبد البر في (التمهيد) من رواية صفوان بن سليم عن عطاء بن يسار مرسلاً، وهو في الموطأ عن صفوان بن سليم معضلاً من غير ذكر عطاء بن يسار». ينظر: المغني عن الأسفار في الأسفار في تخريج ما في الإحياء من الأخبار، لزين الدين عبد الرحيم بن الحسين العراقي، مطبوع بهامش إحياء علوم الدين (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٨٦م): ١٤٧/٣.

(٢) الفروق، للقرافي (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢١/٤.

(٣) رواه أبو داود (بيروت، دار الجيل، دون تاريخ) كتاب الأدب، باب العدة، رقم الحديث (٤٩٩٥)، مع اختلاف في بعض الألفاظ: ٣٠١/٤: الترمذي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٨٧م) كتاب الإيمان، باب ما جاء في علامة النفاق، رقم الحديث (٢٦٣٣)؛ وقال الترمذي: حديث غريب وليس إسناده بالقوي، علي بن عبد الأعلى ثقة ولا يعرف أبو النعمان وأبو وقاص مجهولان: ٢١/٥.



الموعود له لا يضارب بما وعد به مع الغرماء، فدل هذا على أن الوفاء بالوعد لا يفيد إلا الاستحباب^(١).

ب - القول الثاني: ذهب ثلثة من العلماء إلى أن الوعد ملزم ديانة وقضاء، ومن هؤلاء العلماء: الصحابي الجليل عبد الله بن عمر، وسمرة بن جندب، والحسن البصري، وعمر بن عبد العزيز، وابن شبرمة المالكي، وإسحاق بن راهويه، والقاضي سعيد بن الأشوع الهمداني، والإمام الغزالي، والعلامة ابن الشاط في حاشيته على الفروق، ومحمد بن إسماعيل البخاري كما يبدو من ترجمته للباب وعدم ذكره الرأي الآخر، وابن القيم كما يبدو من صنيعه في كتابه (إعلام الموقعين)، وابن تيمية وهو وجه في مذهب الإمام أحمد، وقول عند المالكية^(٢).

وقد استدل أولئك العلماء على رأيهم بأدلة كثيرة؛ منها:

١ - القرآن الكريم: قال تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ * كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾ [الصف: ٢-٣]؛ فالآية واضحة وصريحة على حرمة عدم الوفاء بالقول، بل إن عبارة الآية: «كبر مقتاً عند الله» تدل على أن إخلاف الوعد من الكبائر وليس مجرد حرام^(٣).

- (١) الفتوحات الربانية: ٢٥٨/٦؛ وفتح الباري، كتاب الشهادات، باب من أمر بإنجاز الوعد: ٥١/٧.
- (٢) إحياء علوم الدين: ١٤٦/٣ وما بعدها؛ والفروق، للقرافي (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢/٤ - ٢٥؛ والمحلى، لابن حزم (مكتبة الجمهورية العربية، دار الاتحاد العربي للطباعة، مصر، ١٢٨٩هـ - ١٩٦٩م): ٢٧٧/٨؛ وتحريم الكلام، للحطاب، ص ١٥٤؛ وفتح الباري شرح صحيح البخاري: ١٥٧/٧؛ وحاشية ابن الشاط على الفروق، والمسمى (إدراج الشروق على أنواء الفروق): ٢٥/٤؛ والإنصاف، للمرداوي: ١٩٠/٥؛ والفتوحات الربانية على الأذكار النووية: ٢٦٠/٦؛ وإعلام الموقعين (مصر، مكتبة الكليات الأزهرية، دون تاريخ للطبعة): ١١٩/١؛ وتاج العروس (الكويت، مطبعة حكومة الكويت، ١٢٩٢هـ)، مادة (وعد): ٣١١/٩.
- (٣) الفروق (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢٠/٤؛ والمحلى (مصر، مكتبة الجمهورية العربية، دار الاتحاد العربي للطباعة، ١٢٨٩هـ): ٢٧٧/٨.



٢ - السُّنة النبوية: ما رواه البخاري ومسلم من حديث أبي هريرة رضي الله عنه: أن رسول الله ﷺ قال: «آية المنافق ثلاث: إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أُوْتِمِن خان»^(١). وفي بعض الروايات عند مسلم: «آية المنافق ثلاث... وإن صام وصلى وزعم أنه مسلم».

وما رواه البخاري ومسلم من حديث عبد الله بن عمرو بن العاص رضي الله عنه: أن النبي ﷺ قال: «أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً: ومن كان فيه خصلة منهن كانت فيه خصلة من النفاق حتى يدعها: إذا حدث كذب، وإذا عاهد غدر، وإذا وعد أخلف، وإذا خاصم فجر»^(٢). فظاهر هذه الأدلة أن الوفاء بالوعد واجب^(٣).

ج - القول الثالث: ذهب بعض فقهاء المالكية إلى أن الوعد ملزم قضاء إذا كان مرتبطاً بسبب، سواء دخل الموعود في شيء نتيجة الوعد أم لا، كقولك: أريد أن أتزوج، أو أريد كذا... فأسلفني كذا، فقال: نعم، صار الوعد ملزماً ويجب الوفاء به، ولا أدري لم هؤلاء الفقهاء ميزوا بين الوعد المطلق أو المرتبط بسبب طالما أن الموعود لم يدخل في شيء من الالتزامات نتيجة الوعد^(٤).

د - القول الرابع: وفيه تفصيل: إما أن يكون الوعد معلقاً على شرط، وإما أن يكون الوعد على سبب وياشر الموعود السبب، أي دخل الموعود في شيء بسبب الوعد:

(١) رواه البخاري، في كتاب الإيمان، باب علامة المنافق، رقم الحديث (٢٢): ٢١/١؛ رواه مسلم في كتاب الإيمان، باب خصال المنافق، رقم الحديث (٥٩): ٧٨/١.

(٢) رواه مسلم في الباب المذكور؛ ورواه البخاري أيضاً ولكن وضع مكان «وإذا وعد أخلف» جملة «وإذا التمن خان».

(٣) المحلى، لابن حزم (مصر، مكتبة الجمهورية العربية، دار الاتحاد العربي للطباعة، ١٣٨٩هـ - ١٩٦٩م)، مسألة (١١٢٥): ٢٧٧/٨ - ٢٧٨.

(٤) تحرير الكلام، للحطاب، ص ١٥٤؛ البيان والتحصيل، لابن رشد (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٨م): ١٨/٨.



١- إن كان الوعد معلقاً على شرط فإنه يكون لازماً، إلى هذا ذهب الحنفية^(١)، وهذا ينطبق على موضوع الإجارة المنتهية بالتملك، حيث يقول المؤجر للمستأجر: إن وفيت بجميع أقساط الأجرة أعدك أن أهبك العين المؤجرة أو أبيعك إياها.

استدل الحنفية على أن الوعد إذا كان معلقاً على شرط يكون لازماً؛ حيث إن تعليق الوعد على شرط يكسب الوعد قوة ويصير ملزماً لصاحبه، كما لو قال: إن شفيت أحج، فشفي، فإن الحج يلزمه، أما لو قال: أحج، لم يلزمه بمجرد.

٢- إذا كان الوعد مرتبطاً بسبب ودخل الموعود به، يكون لازماً ديانة وقضاء، إذا دخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد، وإلى هذا ذهب المالكية في الراجح والمشهور عندهم^(٢)، فلو أن رجلاً اشترى سيارة من رجل على أن يعينه فلان بألف درهم، فقال له فلان: أنا أعينك بألف درهم فاشترِ السيارة، فيجب على الواعد أن يفي بوعد.

واستدل المالكية على قولهم هذا بحديث النبي ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار»^(٣).

وجه الاستدلال: أن الموعود يتضرر حال دخوله في السبب إذا لم يفي الواعد بما وعد، فلذلك يلزم الواعد بتنفيذ وعده دفعاً للضرر^(٤).

(١) المدخل الفقهي العام، للزرقا (دمشق، مطبعة طربين، ط ١٠، ١٩٦٧م): ١٠٢٩/٢؛ غمز عيون البصائر (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٨٥م): ٢٣٧/٢.

(٢) المدخل الفقهي: المرجع السابق نفسه.

(٣) تحرير الكلام، للحطاب، ص ١٥٤؛ والبيان والتحصيل، لابن رشد (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٨م): ١٨/٨؛ ود. عبد الستار أبو غدة، الإجارة، ص ١٢٨.

(٤) فيض القدير شرح الجامع الصغير (بيروت، دار المعرفة، ط ٢، ١٩٧٢م): ٤٢٩/٦ - ٤٣٠. رقم الحديث (٩٨٩٩)، قال الهيثمي: رجاله ثقات، وقال النووي في (الأذكار): هو حسن.

(٥) الفروق (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢٥/٤؛ والمدخل الفقهي العام، للزرقا: ١٠٣١/٢.



• المناقشة والترجيح:

١ - أدلة الفريق الأول القائلين بأن الوعد ملزم ديانة لا قضاء:

- قولهم بأن الوعد عقد تبرع، والتبرعات غير لازمة إلا بعد القبض كما في الهبة؛ غير مسلم به، لأن الوعد إذا كان معلقاً أو مرتبطاً بسبب ودخل الموعد في شيء بسبب الوعد، يترتب على عدم الوفاء بالوعد ضرر، والضرر منهي عنه في الشريعة، ثم إن المالكية قالوا بلزوم الهبة حتى قبل القبض^(١).

- احتجاجهم بالحديث الذي سأل فيه الرجل رسول الله ﷺ عن جواز الكذب على امرأته، حديث ضعيف غير ثابت فالحافظ العراقي قال: إنه مرسل عن عطاء بن يسار^(٢)، وفي (الموطأ) الحديث عن صفوان بن سليم معضلاً من غير ذكر عطاء^(٣)؛ لذلك لا يصح الاحتجاج به، وكذلك من حيث الدلالة فقد بين ابن الشاط في حاشيته على (الفروق)^(٤): أن الحديث جاء في علاقة الرجل بامرأته، فالشارع حريص على إبقاء المودة، فرخص لهما ما لم يرخص لغيرهما كما في الحرب والإصلاح بين الناس، ويؤيد هذا ما رواه مسلم عن أم كلثوم بنت عقبة: أنها لم تسمع رسول الله ﷺ يرخص في شيء مما يقول الناس كذب إلا في ثلاث: الحرب، والإصلاح بين الناس، وحديث الرجل امرأته، وحديث المرأة زوجها^(٥).

- أما الحديث الثاني الذي يبين أن من لم يف بوعده فلا حرج عليه، فالحديث ضعيف لوجود راويين مجهولين في سنده كما قال الترمذي رَحِمَهُ اللهُ

(١) الفتوحات الربانية على الأذكار النووية: ٢٦١/٦؛ وبداية المجتهد ونهاية المقتصد، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٣، ٢٠٠٣م): ٣٦٧/٥.

(٢) المغني عن الأسفار في تخريج ما في الإحياء من أخبار: ١٤٧/٣.

(٣) الموطأ، سبق تخريجه.

(٤) الفروق مع حاشية ابن الشاط (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢١/٤.

(٥) رواه مسلم، كتاب البر والصلة، باب تحريم الكذب: ما يباح منه: ٢٠١١/٤، رقم (٢٦٠٥).



تعالى^(١)، ولو قلنا جدلاً بصحته فإنه يحمل على من لم يف بوعده مضطراً؛ لكي لا يتعارض مع الأدلة الصحيحة الصريحة على منع إخلاف الوعد وذم فاعله^(٢).

- أما قولهم واحتجاجهم بالإجماع على أن الوعد لا يلزم الوفاء به؛ فإنه مردود؛ لأن الخلاف في ذلك مشهور كما يقول ابن حجر في (فتح الباري)^(٣)، ولا إجماع مع الخلاف.

٢ - مناقشة أدلة الفريق الثاني القائلين بأن الوعد ملزم ديانة وقضاء:

- الآية الكريمة التي احتجوا بها؛ وهي قوله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَمْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ * كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ﴾ [الصف: ٢-٣] يمكن صرف المحذور الذي نهى الله عنه ومقت فاعله، على من وعد وفي ضميره ألا يفى بما وعد، أو على الإنسان يمدح نفسه بما لم يفعل^(٤)، أو أن الآيات نزلت على قوم تمنوا الجهاد، فلما فرض عليهم نكث بعضهم، فتكون الآيات خاصة بهم أو في أمور الجهاد، وهو اختيار ابن جرير وابن عباس.

- الحديثان الشريفان اللذان احتجوا بهما: «آية النفاق...»، وأربع من النفاق، الذم فيهما محمول على من وعد وهو على عزم الخلف، أو ترك الوفاء من غير عذر، لأنه من عزم على الوفاء فطراً له عذر منعه من الوفاء لم يكن منافقاً، وإن جرى عليه ما هو صورة النفاق^(٥)، أو أن ظاهر الحديثين غير مقصود.

فالمراد من إطلاق النفاق الإنذار للمسلم وتحذيره عن ارتكاب أو اعتياد

(١) سبق تخريجه.

(٢) حاشية ابن الشاط على الفروق: ٢٢/٤.

(٣) فتح الباري بشرح صحيح البخاري: ١٥١/٧.

(٤) أحكام القرآن، للجصاص (بيروت، دار الكتاب العربي، دون تاريخ): ٤٤٢/٣.

(٥) إحياء علوم الدين: ١١٥/٣؛ وانظر: الفتوحات الربانية: ٢٥٩/٦.



هذه الخصال، لئلا تؤدي به إلى حقيقة النفاق، وهو ما حكاها الخطابي وارتضاه، أو أن معنى حديث: «كان منافقاً خالصاً» شديد الشبه بالمنافقين بسبب تلك الخصال^(١).

٣ - مناقشة أدلة الفريق الثالث القائل بلزوم الوفاء إذا كان مرتبطاً بسبب ولو لم يدخل الموعود في شيء:

في الحقيقة لا يجد الباحث أثناء بحثه في هذا القول أي دليل على التفريق بين الوعد المطلق وبين الوعد المرتبط بسبب طالما لم يدخل الموعود في شيء نتيجة الوعد.

٤ - مناقشة أدلة الفريق الرابع القائل بلزوم الوفاء بشرطين، أن يكون الوعد مرتبطاً بسبب، ودخل الموعود في شيء نتيجة الوعد:

لا يجد الباحث أي رد على دليلهم، خاصة أن النظر في قولهم يجده وسطاً بين القائلين بالوجوب فيما إذا كان الوعد مصحوباً بسبب ودخل الموعود بسبب، محترمين الأدلة الواردة، وبين القائلين بالاستحباب أو اللزوم ديانة إذا كان الوعد مجرداً أو مطلقاً.

• الرأي الراجح عند الباحث:

بعد عرض أقوال الفقهاء ومناقشة أدلتهم في المسألة يرجح الباحث الرأي القائل بوجوب الوفاء بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب ودخل الموعود في شيء نتيجة الوعد، وذلك لقوة أدلته، وإعمالاً وجمعاً للأدلة وأقوال العلماء السابقة، وهذا ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المتعقدة في الكويت (١٩٨٨م): حيث جاء في قراره (٤٠ - ٤١ - ٥/٢ - ٥/٣): «الوعد - وهو الذي يصدر من الأمر أو المأمور على وجه الانفراد - يكون ملزماً للواعد ديانة إلا

(١) فتح الباري: ١/١١٨؛ والفتوحات الربانية: ٢٥٨/٦.



لعذر، وهو ملزم قضاء إذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد، ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيذ الوعد وإما بتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلا عذر.

ثانياً: المسألة الثانية: هل يُعدُّ وجود وعدٍ بالهبة مع عقد الإجارة من قبيل اجتماع عقدين في عقد؟

لا خلاف بين الفقهاء على أن الوعد من طرف واحد لا يعد عقداً؛ لأن العقد في اصطلاح الفقهاء: ارتباط إيجاب بقبول...^(١) لذلك لا بد لصحة هذه الصيغة^(٢): أن يكون الوعد من طرف واحد دون المواعدة من الطرفين الذي حظره مجمع الفقه الإسلامي^(٣)، ويشترط أن يكون هذا الوعد بوثيقة منفصلة مستقلة عن عقد الإجارة، وهذا ما قرره مجمع الفقه الإسلامي؛ حيث جاء ضمن قراراته: «إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل»^(٤). وهذا أيضاً ما رأيته الهيئة الشرعية الموحدة للبركة التي تنص على «أن الوعد بالبيع يجب أن يكون مستقلاً عن عقد الإجارة وليس بنداً من بنوده...»^(٥). وهناك بعض الفتاوى المعاصرة لم ترَ حرجاً من دمج الوعد بعقد الإجارة؛ كالهيئة الشرعية للراجحي^(٦)، والهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي^(٧).

(١) المادة (١٠٣ - ١٠٤) من مجلة الأحكام العدلية (مكتبة دار الثقافة، ط١).

(٢) على رأي جمهور الفقهاء الذين منعوا اجتماع العقود في عقد.

(٣) مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، قرار رقم ٤٠ - ٤١ (٥/٢) (٥/٢).

(٤) مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، ١٩٨٦م، قرار ١٢ (٣/١).

(٥) عز الدين خوجه، الدليل الشرعي للإجارة، ص ٢٢٤؛ فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة: (١٥/٩).

(٦) فتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، رقم (٩٥).

(٧) فتوى بيت التمويل الكويتي: (١٤٧ - ٢٤١): «يجوز في الإجارة وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة وهي وعد هبة معلقة على سداد الأجرة كاملة».

وجاء في كتاب: الدليل الشرعي للإجارة، للدكتور عز الدين خوجه، ما نصه: «هذا ولم تمنع =



حكم هذه الصورة:

يبدو للباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة عن طريق الهبة في نهاية المدة) أنها جائزة ومشروعة؛ لأن الراجح وجوب الوفاء بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب ودخل الموعد في شيء نتيجة الوعد، والوعد بتملك العين ليس من قبيل عقدين في عقد كما سبق البيان، والقول بمشروعية هذه الصيغة هو ما اتجه إليه مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة والثانية عشرة، وكذلك ندوة البركة والهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي ودلة البركة وجملة من الهيئات الشرعية الأخرى^(١).



تكييف الصورة الثانية

عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين المؤجرة

عن طريق البيع بثمن حقيقي أو رمزي

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، ولمدة كذا، على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال

= بعض الفتاوى الأخرى من دمج الوعد بعقد الإجارة؛ لأن ذلك حسب رأي الهيئة الشرعية للراجحي يفي بالغرض المقصود استناداً على ما أثر لدى بعض فقهاء السلف وما نص عليه المذهب الحنبلي، وهو ما يفهم أيضاً من فتوى بيت التمويل الكويتي، ص ٢٢٤ - ٢٢٥.

(١) مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثالثة، ١٩٨٦م، قرار: ١٣ (٢/١)؛ ومجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، ٢٠٠٠م، قرار: ١١٠ (١٢/٤)؛ وندوة البركة السادسة: (٦/٨)؛ وفتوى شركة الراجحي المصرفية للاستثمار، رقم (٩٥)؛ وفتوى بيت التمويل الكويتي: (١٤٧ - ٢٤١)؛ «يجوز في الإجارة وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة، وهي وعد هبة معلقة على سداد الأجرة كاملة»؛ وهيئة بنك التقوى، سويسرا، منشور بموقع المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، سبق الإشارة إليه، رقم الفتوى (١٦).



هذه الفترة أعدك أن أبيعك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ معين، وهذا المبلغ إما أن يكون ثمناً رمزياً، وإما أن يكون ثمناً حقيقياً، ثم يقومان بإبرام عقد البيع بعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنفيذاً للوعد.

هذه الصورة تتضمن العناصر الآتية:

١ - عقد إجارة مقترن بها وعد بالبيع، ويثار هنا سؤال: هل الوعد في هذه الصيغة من قبيل اجتماع عقدين في عقد؟ وقد أجيب عن ذلك في الصورة الأولى التي عرضت آنفاً، وتبين أنها ليست من قبيل عقدين في عقد؛ لأن الوعد لا يعد عقداً، مع ملاحظة وجوب أن يكون الوعد بالبيع وعداً مستقلاً منفصلاً عن عقد الإجارة كما سبق بيانه.

٢ - وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق عقد بيع، فهل الوعد هنا ملزم للمؤجر؟ وقد سبق بيان اختلاف الفقهاء في هذه المسألة، ورجحان رأي المالكية بأن الوعد ملزم إذا دخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد، هذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في الكويت كما سبق الإشارة إليه.

٣ - وعد بالبيع في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل دفعه للثمن الذي اتفقا عليه؛ سواء كان رمزياً أو حقيقياً، فهل يجوز أن يكون الثمن هنا رمزياً؟

من القواعد العامة في الفقه الإسلامي أن الإنسان حر التصرف فيما يملك، ومن هنا لا مانع شرعاً يمنع المالك للعين المؤجرة من بيع العين للمستأجر كيف يشاء بثمن حقيقي أو رمزي أو حتى دون مقابل عن طريق الهبة، ما لم يكن مريضاً مرض الموت؛ فتبرعاته عندها تحدد بالثلث، أو محجوراً عليه لسفه أو إفلاس، أو كان تصرفه يمس حق الغير كتصرف الراهن في المرهون.



هذا إذا كان المؤجر شخصاً طبيعياً، أما في حال كون المؤجر مصرفاً؛ فهل له الحق في التبرع أو الثمن الرمزي؟ ينظر هنا هل كان الشراء للعين المؤجرة بأموال المساهمين أو لا؟.

فإن كان بأموالهم، لا بد من موافقة الجمعية العمومية، وإن كان الشراء من صناديق الاستثمار الخاصة؛ فلا بد من موافقة أصحابها أو وجود نص في نظامها على ذلك.

• حكم هذه الصورة:

يبدو للباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة مقترنة بوعده تملك العين عن طريق البيع سواء بثمن حقيقي أو رمزي): أنها جائزة شرعاً للأدلة السابقة، وهذا ما ذهب إليه ثلة من الفقهاء المعاصرين؛ منهم: الدكتور حسن الشاذلي، لكن قيد أن يكون البيع بثمن حقيقي لا رمزي، وممن قال بالجواز الدكتور عبد الله إبراهيم، والدكتور عبد الستار أبو غدة، والدكتور محمد صلاح الصاوي، وفضيلة الشيخ عبد الله المنيع^(١)، وندوة البركة السادسة^(٢)، والهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي^(٣)، وهذا رأي مجمع الفقه الإسلامي؛ فقد جاء في دورته الثانية عشرة ما نصه:

(١) مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية وكيف عالجها الإسلام، د. محمد صلاح الصاوي (المجمع للنشر والتوزيع)، ص ٧١٦؛ ومناقشة بحوث الإجارة المنتهية بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد (٥): ٧٣٦/٤؛ والإيجار المنتهي بالتملك، د. حسن الشاذلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد (٥): ٢٦٥٠/٤؛ والأجوبة الشرعية؛ وفي التطبيقات المصرفية، د. عبد الستار أبو غدة، جدة، مجموعة دلة البركة: ٤٨/١؛ والتأجير المنتهي بالتملك، د. عبد الله إبراهيم، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد ٥: ٢٦٩٣/٤.

(٢) ندوة البركة السادسة: ٦/٨.

(٣) فتوى بيت التمويل الكويتي، رقم (٢٢٤).



«ثالثاً - من صور العقد الجائزة: أ - ... ب - ... ج - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان»^(١).. والاتفاق هنا يمكن أن يكون بثمن حقيقي أو رمزي.

* * *

تكييف الصورة الثالثة

عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة هي كذا، على أنك إذا سددت إلي الأقساط الإيجارية خلال المدة المتفق عليها وهبتك هذه العين المؤجرة، فيقول المستأجر: قبلت، وهنا تنتقل ملكية العين المؤجرة تلقائياً إلى المستأجر عند سداد الأقساط، نتيجة لتنفيذ عقد الهبة السابق بحصول الأمر المعلق عليه^(٢).

في هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك نلاحظ المسائل التالية:

- ١ - اشتراط عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد، فهل يجوز اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد؟.
- ٢ - عقد هبة معلق على شرط، وهو هنا في مسألتنا: سداد الأقساط، فهل يجوز تعليق الهبة على شرط؟.

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٢)، ص ٦٩٩.

(٢) الإيجار المنتهي بالتملك، د. حسن الشاذلي؛ ومجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة: ٣٠/٤؛ والإيجار المنتهي بالتملك، د. إبراهيم الدسوقي أبو الليل: ١١٤٨/٣؛ والدليل الشرعي للإجارة: عز الدين محمد خوجه، ص ٢٤١.



أولاً: المسألة الأولى: اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة:

ذهب جمهور فقهاء المذاهب الأربعة الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى بطلان العقد الذي يجمع بين عقد معاوضة وعقد تبرع، واستدلوا بما يأتي^(١):

١- أن النبي ﷺ «نهى عن صفقتين في صفقة واحدة»^(٢).

٢- أن النبي ﷺ «نهى عن بيعتين في بيعة»^(٣).

٣- أن النبي ﷺ قال: «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لا يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»^(٤).

نوقشت هذه الأدلة نقاشاً قوياً جعلها لا تصلح للاستدلال في مسألتنا التي نحن بصددتها، نوضح ذلك فيما يلي:

١- حديث نهى النبي ﷺ عن صفقتين في صفقة واحدة؛ نوقش من جانبين:

الجانب الأول: أن هذا الحديث لا علاقة له بمسألتنا، إنما ينطبق على صورة واحدة؛ حين يذكر في الإجارة المنتهية بالتعليك البيع والإجارة معاً، في حين أن غالب صورها لا يذكر في نفس العقد إلا الإجارة فقط.

(١) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة، ١٩٨٦م): ١٦/٢؛ وحاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م): ٦٦/٢؛ ونهاية المحتاج (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ): ٤٢٤/٢؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ٢٢٣/٦.

(٢) رواد أحمد: ٢٢٤/٦، قال المحقق: صحيح لغيره، وإسناده ضعيف لضعف شريك، وبقية رجال الإسناد ثقات؛ والسنن الكبرى، للبيهقي، (دار الفكر، ط ١، دون تاريخ): ٣٤٣/٥؛ ونيل الأوطار شرح منتقى الأخبار، للشوكاني: ١٤٩/٥، وقال: فيه شريك، وهو سيئ الحفظ، للحديث شواهد من حديث أبي هريرة، وابن عمر، وعبد الله بن عمرو.

(٣) رواد الترمذي: ٥٢٢/٢؛ برقم (١٢٣٠)، وقال: الحديث حسن صحيح، والعمل على هذا عند أهل العلم؛ ورواه النسائي في سننه: ٢٩٥/٧، برقم (١٦٢٢)؛ ورواه البيهقي في سننه: ٣٤٣/٥، برقم (١٦٦٢).

(٤) سبق تخريجه.



الجانب الثاني: أن هذا الحديث مرفوع بهذا اللفظ ضعيف^(١).

٢ - حديث نهى النبي ﷺ عن بيعتين في بيعة^(٢)، أيضاً نوقش من عدة جوانب:

الجانب الأول: أن الحديث لا علاقة له في مسألتنا التي نحن بصدددها، لأن النهي عن بيعتين في بيعة، فلا يشمل إجارة وهبة.

الجانب الثاني: أن تفسير معنى الحديث فيه أقوال كثيرة للعلماء؛ منها:

- بيع العينة: وهو رأي ابن تيمية^(٣) والباجي من المالكية^(٤).

- بيع الرجل سلعة لآخر على أن يبيعه الآخر سلعة أخرى: وهو قول عند الحنفية^(٥) وقول الشافعية^(٦) وقول الحنابلة^(٧).

- بيع المؤجل على المدين بزيادة إلى أجل آخر^(٨) هو ذكر ثمنين للسلعة دون الجزم بأحدهما من قبل المشتري، وهذا التفسير هو الذي عليه أكثر العلماء^(٩).

(١) سبق تخريجه.

(٢) سبق تخريجه.

(٣) فتاوى ابن تيمية (طبع بأمر من الملك فهد بن عبد العزيز، دون تاريخ أو ذكر لدار الطباعة): ٤٣٢/٢.

(٤) المنتقى شرح الموطأ: لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ١، ١٣٣٢هـ): ٣٨/٥ - ٣٩.

(٥) المبسوط، للسرخسي (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ): ١٦/١٣.

(٦) المجموع (دار عالم الكتب، ١٤٣٢هـ - ٢٠٠٣م، دون ذكر رقم الطبعة): ٢٤٩/٩.

(٧) كشف القناع (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٢م) المجلد الثاني: ١٤٢٢/٤.

(٨) معالم السنن (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ): ٩٨/٥.

(٩) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٦/١٣؛ والمجموع، تحقيق محمد بخيت

المطيعي (دار علم الكتب، ١٤٣٢هـ - ٢٠٠٣م، دون ذكر رقم الطبعة): ٢٤٩/٩؛ وبداية المجتهد

(بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ٥/؛ والجامع الصحيح، للترمذي: ٥٢٢/٢؛ ومسند النسائي:

٢٩٥/٧؛ ونيل الأوطار: ١٨١/٥؛ والملكية في الشريعة الإسلامية وطبيعتها ووظيفتها وقبورها - دراسة

مقارنة، الدكتور عبد السلام العبادي: ٢١٠/٢؛ ونظرية الشرط، الدكتور حسن الشاذلي، ص ٥١٦.

يراجع لمزيد من التفصيل: بحث د. علي القره داغي، أحاديث النهي عن صفقتين في صفقة

واحدة - دراسة تحليلية، المنشور في مجلة بحوث السنة والسيرة، العدد ١٥، ص ٢٩٥ - ٤٤٠.



٣ - حديث النبي ﷺ: «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لا يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»^(١).

وجه استدلال الجمهور بالحديث: أن النبي ﷺ نهى عن عقد معاوضة يجمع معه سلف، يعني: قرض؛ لأنه يصبح عندها ربا وهو محرم، والقرض يعد من التبرعات فيقاس عليه الهبة والعارية، فكل تبرع يجمع إلى البيع أو الإجارة لا يجوز. قال ابن تيمية: «فجماع معنى الحديث: أن لا يجمع بين معاوضة وتبرع»^(٢).

ويرد على هذا الدليل الأمور التالية:

١ - أن هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتملك لا تدخل في نهى الحديث؛ لأن الحديث ينهى عن البيع والسلف، فلا يشمل الإجارة والبيع.

٢ - أن حديث النهي عن سلف وبيع، خاص باجتماع عقد السلف مع غيره من عقود المعاوضات خشية الوقوع في الربا، ولا يقاس السلف على الهبة والعارية؛ لأنه ورد في السُّنة الصحيحة ما يدل على جواز اجتماع عقد البيع وعقد التبرع، فمن ذلك حديث بريرة رضي الله عنها، حينما اشترتها عائشة رضي الله عنها، وشرط مواليتها أن تعتقها ويكون ولاؤها لهم، فالنبي ﷺ أقر البيع وأنكر شرط الولاء لهم، قال ﷺ: «إنما الولاء لمن أعتق»^(٣).

فالحديث يدل على جواز اجتماع عقد التبرع، وهو هنا العتق مع عقد المعاوضة؛ وهو هنا البيع.

(١) سبق تخريجه.

(٢) مجموع فتاوى ابن تيمية: ٦٢/٢٩.

(٣) صحيح البخاري مع الفتح: ٧٠٢/٦، كتاب المكاتب، باب ما يجوز من شروط المكاتب، رقم (٢٥٦١)؛ صحيح مسلم: ١١٤١/٢، برقم (١٥٠٤)، كتاب العتق، باب إنما الولاء لمن أعتق.



- حديث سفينة عليه السلام قال: «كنت مملوكاً لأُم سلمة رضي الله عنها فقالت: أعتقك، وأشترط عليك أن تخدم رسول الله ﷺ ما عشت، فقلت: وإن لم تشرطي عليّ ما فارقت رسول الله ﷺ ما عشت، فأعتقتني واشترطت عليّ»^(١).. فالحديث يدل على جواز اجتماع عقد تبرع وهو العتق، مع عقد إجارة وهو الخدمة.

• الرأي الراجح:

يبدو للباحث من خلال ما سبق من الأدلة جواز اجتماع عقد التبرع مع عقد المعاوضة، إلا إذا كان عقد التبرع قرضاً فإنه لا يجوز؛ لورود النص بالتحريم؛ وهو النهي عن سلف وبيع. والله أعلم.

ثانياً: المسألة الثانية: حكم تعليق الهبة على شرط في الفقه الإسلامي:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: ذهب الحنفية والشافعية والحنابلة إلى عدم صحة تعليق الهبة على شرط، واستدلوا: بأن الهبة من عقود التمليكات تثبت آثارها في الحال، فتعليقها على الشرط ينافي مقتضى العقد، فالتمليكات لا تحتل التعليق بما له خطر الوجود والعدم، فتعليقها على الشرط مخاطرة وغرر، إذ قد يحدث الأمر المعلق عليه وقد لا يحدث^(٢)، وعليه فلا يجوز أن يهب ما يثمر نخله في هذا العام، أو ما تلد أغنامه هذه السنة؛ لأنه تملك لمعدوم، فيكون العقد باطلاً.

(١) رواه أبو داود: ٢١/٤، باب في العتق على شرط، برقم (٢٩٣٢)؛ وقال الحافظ ابن حجر: رواه أحمد وأبو داود والنسائي والحاكم، بلوغ المرام: ٤٦٦/٢، رقم (١٤٥٦)؛ ورواه الحاكم، وقال: هذا الحديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه، ووافقه الذهبي (بيروت، دار المعرفة) كتاب العتق: ٢١٤/٢.

(٢) الفتاوى الهندية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٤، ١٩٨٦م): ٣٩٦/٤؛ والبدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٢م): ١١٨/٦؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ١٩٩٤م): ٥٦١/٣؛ وكشاف القناع (بيروت، عالم الكتب) مجلد ٣: ٢٠٩٣/٦؛ ونظرية الشرط في الفقه الإسلامي، د. حسن الشاذلي، ص ٦٢ وما بعدها؛ والإيجار المنتهي بالتعليك، د. حسن الشاذلي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة (٥): ٢٦٤٢/٤.



القول الثاني: ذهب المالكية^(١) - وهو قول في مذهب الحنفية^(٢) - إلى جواز تعليق الهبة على الشرط؛ لأن الغرر لا يؤثر على صحة الهبة عندهم، واستدلوا بما يلي:

١- حديث أم سلمة رضي الله عنها الذي رواه الإمام أحمد في مسنده، تقول رضي الله عنها: لما تزوجني صلى الله عليه وسلم قال: «إني قد أهديت للنجاشي حلة وأواق مسك، ولا أرى النجاشي إلا قد مات، ولا أرى هديتي إلا مردودة، فإن ردت فهي لك، قالت: وكان كما قال رسول الله صلى الله عليه وسلم، وردت عليه هديته، فأعطى كل امرأة من نسائه أوقية مسك، وأعطى أم سلمة بقية المسك والحلة^(٣)».

وجه الاستدلال: الحديث يدل على جواز تعليق الهبة على شرط مستقبل؛ لأن رسول الله صلى الله عليه وسلم علق إهداء الحلة لأم سلمة على رجوعها إذا مات النجاشي، فلما رجعت أعطاها لأم سلمة رضي الله عنها.

٢- أن الغرر في التبرعات لا حرج فيه؛ لأنه لا يترتب على وجوده أي ضرر للطرفين سواء للواهب أم الموهوب، فمثلاً إذا قلت لك: وهبتك ما في هذا الصندوق من مال، ولم أخبرك ما فيه من مال، أو قلت لك: إن جاء فلان وهبتك كذا، ما الضرر المترتب عليك إن جاء أو لا، أو عرفت ما في الصندوق أم لا؟ فالواهب متفضل يجب أن تقبل هبته، والتعليق جائز ما دام أنه لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً، والله تعالى يقول: ﴿مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ﴾ [التوبة: ٩١].

(١) بداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ٢٦٧/٥؛ وتحرير الكلام في مسائل الالتزام (بيروت: دار الفكر، دون ذكر الطبعة)، ص ١٦٣.

(٢) البحر الرائق (باكستان، إيج ايم سعيد كمبني): ١٩١/٦.

(٣) الفتح الرباني في ترتيب مسند الإمام أحمد، لأحمد عبد الرحمن البنا الساعاتي (القاهرة، دار الشهاب): ١٧١/١٥، قال الساعاتي: مسلم بن خالد وثقه ابن معين وغيره، وضعفه جماعة، وأم موسى لم أعرفها، وبقية رجاله رجال الصحيح.



• الرأي الراجح:

على ضوء ما سبق ذكره، فالراجح هو القول الثاني القائل بجواز تعليق الهبة على شرط في المستقبل، ومن هنا فإن تعليق الهبة على شرط سداد جميع أقساط الإجارة في الإجارة المنتهية بالتملك جائز ومشروع للأدلة السابقة، وهذا ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة^(١)، ودورته الثانية عشرة^(٢).

• حكم هذه الصورة:

يبدو للباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط): أنها جائزة؛ لأن اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة لا مانع منه للأدلة السابقة، وكذلك لا مانع من تعليق الهبة على شرط سداد الأقساط الذي أخذ به السادة المالكية، وهو قول عند السادة الحنفية^(٣).

تكييف الصورة الرابعة

عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط

بثمن حقيقي أو رمزي

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة هي كذا، على أنك إذا سددت إليَّ الأقساط

(١) مجمع الفقه الإسلامي، قرارات وتوصيات، ١٤٠٦ - ١٤٠٩ هـ، ص ٢٧.

(٢) قرارات مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة، قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي: ٦٩٩/١٢.

(٣) انظر: ص ١٣١ وما بعدها من هذا البحث.



الإيجارية خلال المدة المتفق عليها، بعتك هذه العين المؤجرة، فيقول المستأجر: قبلت.

وهنا في هذه الصورة لا يحتاج إلى صيغة جديدة إذا تمت بقوله: (بعت) وقول الآخر: (قبلت) وما في معناهما، مما يدل على الجزم ولم يرد في الصيغة ما يدل على أنه وعد، وهذا على رأي من يقول بجواز تعليق عقد البيع على شرط كابن تيمية وتلميذه ابن القيم رحمهما الله.

في هذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتملك نجد العناصر التالية:

- ١ - عقد إجارة مع شرط البيع، وبالتالي لا بد من الإجابة عن السؤال التالي: هل يجوز اشتراط عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد؟ أو بعبارة أخرى: ما حكم اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة؟
- ٢ - عقد بيع معلق على شرط، وهو سداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، وبالتالي لا بد من الإجابة على السؤال التالي: هل يصح تعليق البيع على شرط؟

فإذا أُجيب عن هذين السؤالين، نستطيع أن نحكم على مدى مشروعية هذه الصيغة أو عدمها.

أولاً: المسألة الأولى: هل يجوز اشتراط عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد؟ أو بعبارة أخرى: ما حكم اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة؟

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين أو ثلاثة:

- ١ - القول الأول: ذهب الحنفية^(١) إلى عدم جواز اجتماع عقد الإجارة مع عقد البيع لأنه من قبيل البيعتين في بيعة المنهي عنهما، ولكنك تجد في

(١) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٣/١٣ وما بعدها؛ والبدائع (بيروت،

دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٢م): ١٦٩/٥.



كتبهم نصوصاً كثيرة تدل على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة؛ فهم يجيزون أن يشتري الرجل نعلًا على أن يحذوه البائع، أو يشتري ثوبًا بدرهم على أن يخطه البائع^(١)..

٢ - القول الثاني: مذهب الشافعية، فرق بين حالتين: بين أن يرد البيع والإجارة على محل واحد أو محلين، فإن وردا على محل واحد كأن يبيعه داره ويشترط سكنها شهرًا مثلاً أو دابة ويشترط ظهرها مدة معلومة أو يشتري ثوبًا بدرهم على أن يخطه البائع... ففي المذهب روايتان؛ الراجحة بطلان الشرط والبيع^(٢)، جاء في (المجموع): أو باع داراً بشرط أن يسكنها مدة أو ثوباً بشرط أن يخطه له أو نعله بشرط أن يحذوها له؛ بطل البيع كما روي عن النبي ﷺ: «أنه نهى عن بيع وشرط»^(٣).. والشرط هنا يعني إجارة كما هو واضح.

وإن كان العقدان يردان على محلين مختلفين: كأن يقول: أجرتك داري شهرًا وبعتك ثوبي هذا بدينار؛ صح في الأظهر، ويوزع المسمى على قيمتهما، أي: قيمة المؤجر من حيث الأجرة وقيمة المبيع، والرأي الثاني: يبطلان^(٤).. جاء في (مغني المحتاج): «لو جمع في صفقة مختلفي الحكم كإجارة وبيع؛ كأن يقول: أجرتك داري شهرًا، وبعتك ثوبي هذا بدينار، أو إجارة وسلم؛ كأن يقول: أجرتك داري شهرًا، وبعتك صاع قمح في ذمتي سلماً بكذا؛ صحًا في الأظهر، ويوزع المسمى على قيمتهما».

٣ - القول الثالث: ذهب جمهور العلماء المالكية والحنابلة^(٥) إلى جواز

(١) البدائع: ١٧١/٥.

(٢) المجموع (الرياض، دار عالم الكتب، ٢٠٠٣م، دون ذكر رقم الطبعة): ٢٧٢/٩ - ٢٧٤.

(٣) المرجع السابق نفسه.

(٤) مغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٣٩٩/٢.

(٥) الذخيرة: ٤١٥/٥؛ ومواهب الجليل (دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م): ٥٠٣/٧ - ٥٠٤؛

والمقنع: (قطر، على نفقة الشيخ خليفة بن حمد آل ثاني، ط ٢، ١٢٩٣هـ): ١٩/٢؛ والشرح الكبير

(بيروت، دار الكتاب العربي، ط ١٩٨٢م، مطبوع مع المغني): ٢٩/٤.



اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة؛ لأن اجتماعهما لا يدخل في النهي الوارد، كما أن اجتماعهما لا يؤدي إلى محذور.

قد يقال بأن ما قاله الفقهاء في المسألة: هو في شراء عين مع اشتراط التأجير، أما هنا المسألة تبدأ بالتأجير ثم البيع.. والحقيقة لا فرق بين الحالتين؛ إذ لا يترتب على ذلك محذور شرعي، فالأمثلة التي ذكرها الفقهاء واردة على حالة كون البيع أصلاً والإجارة تبعاً، وهذا لا يمنع العكس كما في الإجارة المنتهية بالتملك؛ لأنه لا يوجد مانع من الناحية الشرعية كما سبق بيانه.

• أدلة المانعين (الحنفية ومن معهم):

استدل هذا الفريق على عدم جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة بالأدلة التالية:

- ١- أن اجتماع البيع والإجارة من باب صفقتين في صفقة أو بيعتين في بيعه أو بيع و شرط وقد «نهى النبي ﷺ عن صفقتين في صفقة»^(١)، «ونهى عن بيعتين في بيعه»^(٢)، «ونهى عن بيع و شرط»^(٣).
- ٢- أن النبي ﷺ قال: «لا يحل سلف، وبيع ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لا يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»^(٤).

(١) سبق تخريجه.

(٢) سبق تخريجه.

(٣) نصب الراية إلى تخريج أحاديث الهداية، عبد الله يوسف الزيلعي (بيروت، مؤسسة الريان، ط١، ١٩٩٧م): ١٧/٤، قال الزيلعي: ذكره عبد الحق في أحكامه وسكت عنه، وضعفه ابن القطان؛ وتلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، أحمد بن حجر العسقلاني (بيروت، دار المعرفة): ١٢/٣ قال ابن حجر: نقل عن أبي الفوارس أنه قال: غريب، وكذلك استغربه النووي، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، نور الدين علي الهيثمي (بيروت، دار الفكر، ط١، ١٩٩٢م): ١٥٢/٤، قال: في طريق عبد الله بن عمرو مقال.

(٤) سبق تخريجه.



وقد سبق أن نوقشت هذه الأدلة، وبيننا أنها في غير موضعها في الاستدلال؛ فحديث صفقتين في صفقة وحديث النهي عن بيع و شرط ضعيفان، وحديث بيعتين في بيعة، وحديث: لا يحل بيع وسلف ولا شرطان في بيع... خارج محل النزاع؛ فالإجارة المنتهية بالتملك لا تجمع بين بيعتين في بيعة ولا بين بيع وسلف، وإنما تجمع في صيغة واحدة كالتي معنا بين عقد البيع وعقد الإجارة^(١).

• أدلة المجيزين (الجمهور غير الحنفية):

استدل هذا الفريق على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة بالأدلة التالية:

١ - قول النبي ﷺ: «المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً، أو أحل حراماً»^(٢).

٢ - حديث جابر رضي الله عنه: «أنه كان يسير على جمل له قد أعياه، فمر به النبي ﷺ

(١) انظر: ص ١٢٨ وما بعدها من هذا البحث.

(٢) سنن الترمذي مع تحفة الأحوذى: ٥٨٤/٤، وقال: حديث حسن صحيح؛ وتحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذي، أبي العلاء محمد بن عبد الرحمن (بيروت، دار الكتب العلمية): ٥٨٤/٤، باب ما ذكر في الصلح بين الناس، رقم (١٢٥٠)، قال صاحب التحفة: وفي تصحيحه نظر لأن في إسناده كثير بن عبد الله وهو ضعيف، قال فيه الشافعي، وأبو داود: هو ركن من أركان الكذب، وقال النسائي: ليس بثقة. وقال ابن حبان: له عن أبيه عن جده نسخة موضوعة وتركه أحمد؛ وانظر: المستدرک على الصحيحين، وبذيله التلخيص، للذهبي: ٤٩/٢، قال الحاكم: رواه مدنيون ولم يخرجاه، وقال الذهبي: كثير ضعفه النسائي ومشاه غيره، وللخبر شاهد عن عائشة: «المسلمون على شروطهم ما وافق الحق»؛ وانظر: بلوغ المرام من أدلة الأحكام، أحمد ابن علي بن حجر العسقلاني (بيروت، دار الفكر، ١٤١٥هـ)، ص ١٥٢، قال ابن حجر: صححه الترمذي وكأنه اعتبره بكثرة طرقه؛ وانظر: نيل الأوطار، للشوكاني: ٢٨٧/٥، حيث بين له طرقاً أخرى، وقال: ولا يخفى أن هذه الأحاديث والطرق يشد بعضها بعضاً؛ فأقل أحوالها أن يكون المتن الذي اجتمعت عليه حسناً. انظر: القواعد النورانية، لابن تيمية، ص ٢٢٠، قال: وهذه الأسانيد وإن كان الواحد منها ضعيفاً فاجتماعها من طرق يشد بعضها بعضاً.



فضربه، فسار سيراً ليس يسير مثله، ثم قال: «بعنيه بأوقية، فبعته، فاستثيت حملانه إلى أهلي، فلما قدمنا أتيته بالجمل ونقدني ثمنه، ثم انصرفت، فأرسل على أثري وقال: «ما كنت لأخذ جملك، فخذ جملك ذلك، فهو مالك»^(١). حديث فيه دلالة واضحة على جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة؛ لأن اشتراط منفعة معلومة بمثابة الإجارة.

٣- أن النبي ﷺ «نهى عن الثنيا إلا أن تعلم»^(٢)؛ فالنبي ﷺ نهى أن يبيع المرء شيئاً ويستثني بعضه إلا إذا كان المستثنى معلوماً، فمفهوم الحديث يعطينا جواز بيع الدار مثلاً بشرط سكنها شهراً وهو هنا الإجارة.

٤- أن اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة لا تضاد ولا تصادم بينهما، فالبيع يقع على الرقبة، والإجارة تقع على المنافع، لذلك لا يوجد دليل شرعي على منع اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة، وأغلب عقود الناس اليوم يجتمع فيها البيع والإجارة، يأتي الرجل ليسكن في فندق فيوقع على عقد يجمع بين إجارة الغرفة وبيع الطعام وما إلى ذلك، ويدخل الفرد المستشفى فإذا هو يدفع أجرة الطبيب وثمان الأدوية في عقد بيع، وهذا هو أمر اشتراك الناس في الكهرباء والهاتف وعقود الصيانة وما إلى ذلك، وفي كل الأحوال فإن مقدار الأجرة معروف ومستقل عن أثمان الأشياء وإن اجتمع العقدان في اتفاقية واحدة^(٣).

(١) رواه مسلم: كتاب صلاة المسافرين وقصرها، باب: استحباب الركعتين في المسجد لمن قدم من سفر أول قدمه: ١/٤٩٦، رقم (٧١٥).

(٢) رواه الترمذي: ٢/٣٠٧، رقم (١٢٩٠) وقال: حديث حسن صحيح غريب من هذا الوجه، من حديث يونس بن عبيد عن عطاء عن جابر.

(٣) التعقيب والمناقشة للإجارة المنتهية بالتملك، د. محمد القري، مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته (١٢): ١/٦٦٨ - ٦٦٩.



• الرأي الراجح:

مما سبق ذكره يرى الباحث - والله أعلم - قول الفريق الثاني القائل بجواز اجتماع عقد البيع وعقد الإجارة؛ للأدلة التي سبق ذكرها، وهذا رأي ثلة من العلماء المعاصرين: الدكتور حسن الشاذلي^(١)، والدكتور عبد الله بن بيه^(٢)، والدكتور محمد القري^(٣)، والدكتور عجيل النشمي^(٤)، والدكتور علي القره داغي^(٥)، وأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي^(٦)، والدكتور محمد عثمان شبير^(٧).

ثانياً: المسألة الثانية: هل يصح تعليق البيع على شرط (وهو هنا سداد الأقساط)؟

اختلف الفقهاء في تعليق البيع على شرط على قولين:

١ - القول الأول: ذهب جمهور فقهاء المذاهب الأربعة الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة إلى بطلان العقد، واحتجوا بما يلي^(٨):

أ - لا يصح تعليق البيع على شرط مطلقاً؛ لأنها تمليكات تثبت آثارها في

(١) التعقيب والمناقشة على بحث الإجارة المنتهية بالتملك، في مجمع الفقه الإسلامي في دورته (١٢): ٦٨١/١.

(٢) المرجع السابق: ٦٧٥/١.

(٣) المرجع السابق: ٦٦٨/١.

(٤) المرجع السابق: ٦٥٤/١.

(٥) المرجع السابق: ٥١٣/١.

(٦) المعاملات المالية المعاصرة، أستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، ص ٢٩٩ - ٤٠٢.

(٧) المعاملات المالية المعاصرة، د. محمد عثمان شبير، ص ٣١٧.

(٨) البحر الرائق شرح كنز الدقائق (باكستان، أرجايم سعيد كمبني): ١٧٩/٦؛ والفروق (بيروت،

دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢٢٩/١؛ والمجموع (الرياض، دار عالم الكتب،

٢٠٠٢م، دون ذكر رقم الطبعة): ٢٤٩/٩؛ وكشاف القناع (بيروت، عالم الكتب) المجلد الثاني:

١٤٢٥/٤؛ والفرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي، د. صديق الضير، ص ١٢٨؛ والملكية

ونظرية العقد، الشيخ محمد أبو زهرة، ص ٢٦٢.



الحال، وتعليقها على شرط يتنافى مع ما يقتضيه العقد؛ فلا يصح؛ لما فيه من معنى القمار.

ب- أن التعليق يؤدي إلى الغرر؛ لأن الأمر المعلق قد يحدث وقد لا يحدث.
ج- أن عقود المعاوضات المالية كالبيع.. لا يصح تعليقها على الشرط؛ بسبب أن انتقال الأملاك يعتمد الرضا، والرضا إنما يكون مع الجزم، ولا جزم مع التعليق.

٢ - القول الثاني: ذهب ابن تيمية وتلميذه ابن القيم وهو رواية عند الإمام أحمد وقول عمر بن الخطاب وابن مسعود والقاضي شريح وجملة من الفقهاء المعاصرين، إلى جواز تعليق عقد البيع على شرط، واستدلوا بالأدلة التالية^(١):

أ- الأصل في الأشياء الإباحة ما لم يرد دليل بالتحريم، ولا يوجد دليل صريح مقبول يمنع ذلك.

ب- الضرورة والحاجة والمصلحة تقتضي مشروعية الشروط في العقود؛ لأنه أمر لا يستغني المرء عنه في المعاملات المالية.

ج- قول عمر بن الخطاب رضي الله عنه: «مقاطع الحقوق عند الشروط، و لك ما شرطت».. وقال تلميذه القاضي شريح: «من شرط على نفسه طائعاً غير مكره فهو عليه».

د- القياس: قياس الشروط في المكلفين على النذر في حقوق رب العالمين، يقول ابن القيم: «فكل طاعة جاز فعلها قبل النذر لزممت بالنذر، كذلك كل شرط قد جاز بدله دون الاشتراط لزم بالشرط، فمقاطع الحقوق عند الشروط، وإذا كان من علامات النفاق إخلاف الوعد وليس

(١) نظرية العقد، لابن تيمية، ص ٢٢٦.



بشرط؛ فكيف الوعد المؤكد بالشرط؟ ترك الوفاء بالشرط يدخل في الكذب والخلف والخيانة والغدر...»^(١).

• دفع ابن تيمية وتلميذه حجة الجمهور القائلين ببطلان البيع المعلق على شرط في المستقبل بما يأتي:

أولاً: القول بأن: «عقود التمليكات تثبت آثارها في الحال» قول غير مسلم به، ولا دليل عليه من الكتاب أو السنة أو الإجماع أو القياس، بل القول بأن مقتضى العقد التسليم في الحال، خلاف ما جاء به الشرع، فالشارع لم يوجب تسليم المبيع في العقد مباشرة، فالنبي ﷺ أجاز بيع الثمر بعد بدو الصلاح مستحق البقاء إلى كمال الصلاح، وكذلك سيدنا جابر أخر تسليم بيعه إلى المدينة حينما باعه لرسول الله ﷺ خارج المدينة، فلا يمكن أن يمنع الشارع ما فيه مصلحة لأحد المتعاقدين، طالما لا ضرر يلحق الطرف الآخر، ولو لم ترد السنة بهذا، لكان محض القياس يقتضي جوازه، ثم لا أحد من الفقهاء يقول ببطلان البيع لمجرد تأخر قبض الثمن، إذا كانت السلعة موجودة^(٢).

نعم القول بأن مقتضى العقد المطلق في عقد التملك ثبوت آثاره في الحال صحيح دون خلاف، ولكن القول بأن موجب العقد المقيد ثبوت آثاره في الحال غير صحيح، وهذا واضح في العقد المقيد بتأجيل الثمن وثبوت خيار الشرط والرهن^(٣).

فالأصل في العقد: ما تراضى عليه المتعاقدان، وما أوجباه على أنفسهما بالتعاقد، فكل ما تراضيا عليه مما لا يحل حراماً ولا يحرم حلالاً يلزمهما

(١) إعلام الموقعين، لابن القيم (مصر، مكتبة الكليات الأزهرية): ٢/٣٩٠ وما بعدها.

(٢) نظرية العقد، لابن تيمية، ص ٢٢٧ - ٢٢٩.

(٣) إعلام الموقعين (مصر، مكتبة الكليات الأزهرية): ٢/٣٠.



الوفاء به، أخذاً بعموم قوله تعالى: ﴿إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ﴾ [النساء: ٢٩] وقوله تعالى: ﴿يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١] وقوله ﷺ: «المسلمون عند شروطهم، إلا شرطاً أحل حراماً، أو حرم حلالاً»^(١).

يجاب عن هذا الاستدلال:

بأن التعليق ليس فيه تأخير لتسليم المبيع، وإنما فيه تأخير للعقد نفسه وجعل وجوده موقوفاً على وجود الأمر المعلق عليه^(٢).

ثانياً: القول بأن التعليق يؤدي إلى الغرر، والغرر منهي عنه، أيضاً هذا مردود من وجهين:

الوجه الأول: أن المقصود بنهي النبي ﷺ عن بيع الغرر، النهي عن بيع المبيع الذي فيه غرر، كالثمر قبل بدو صلاحه، وليس المقصود النهي عن بيع الغرر بحيث يكون الغرر صفة للبيع نفسه، فإضافة البيع إلى الغرر من قبيل إضافة المصدر إلى مفعوله..

نوقش ابن تيمية ورد عليه: بأن الإضافة هنا ليست من إضافة المصدر إلى مفعوله، بل هي من قبيل إضافة الموصوف إلى صفته؛ لأنه يترتب على قول ابن تيمية، تخصيص الغرر بمحل العقد فقط، ولا أحد يقول بهذا؛ فالغرر المنهي عنه باتفاق الفقهاء ما يرجع إلى الصفة التي وقع عليها العقد، سواء كان الغرر في محل العقد أم كان في صيفته، فبيع الغرر: «هو البيع الذي يكثر فيه الغرر، ويغلب عليه حتى يوصف به؛ لأن الشيء إذا كان متردداً بين معنيين؛ لا يوصف بأحدهما دون الآخر إلا أن يكون أخص به وأغلب عليه»^(٣).

(١) سبق تخريجه.

(٢) الغرر وأثره في العقود، الضرير، ص ١٤.

(٣) المقدمات المعهدة: ٧١/٢؛ والغرر وأثره في العقود، الصديق الضرير، ص ٦٢ - ٦٣.



الوجه الثاني: بأنه لا يوجد غرر - أو مخاطر - في تعليق البيع على شرط في المستقبل، وإنما يوجد الغرر أو المخاطرة في تعليق البيع على شرط في المستقبل، عندما يُسلم لأحد المتعاقدين أحد العوضين، ويكون العوض الآخر متردداً بين السلامة وعدمها أو بين أن يحصل عليه أو لا يحصل، فإذا لم يحصل عليه كان ما سلم للطرف الآخر غير مقابل بشيء، فكان أكلاً للمال بالباطل، وذلك مثل بيع السمك في الماء.

أما تعليق العقد على شرط مستقبل؛ فإنه لا يتحقق فيه هذا المعنى: وذلك لأنه إن تحقق الشرط تم العقد، وتم تبادل العوضين، وإن لم يتحقق الشرط لم يتم العقد، ولم تترتب عليه أحكامه وآثاره، وبقي العوضان لدى المتعاقدين كأنه لم يحصل تعاقد أصلاً، فأين الغرر؟ وأين أكل المال بالباطل؟^(١)

نوقش ابن تيمية ورد عليه: بأن التعليق فيه غرر وأكل لأموال الناس بالباطل في حال تحقق الأمر المعلق عليه، يعني حال وجود العقد؛ لأن العقد سيوجد في المستقبل، ولا أحد يدري كيف ستكون فيه السلعة؟ ولا كم ستكون قيمتها وقتها؟ وهل تبقى إرادة المتعاقدين على الرضا أم تتغير؟ فلو باع سلعة بمئة ليرة بيعاً معلقاً، وعند حصول الأمر المعلق عليه، انخفض سعر تلك السلعة أو زاد سعرها، ألا يكون أحدهما قد أكل مال صاحبه بالباطل؟ وهل هناك فرق بين هذا البيع وبيع الثمر قبل بُدوّ صلاحه؟ فأكل المال بالباطل موجود في الحالتين^(٢).

• الرأي الراجح:

يرى الباحث - والله أعلم - جواز تعليق البيع على شرط إذا كان محدداً بمدة معينة وليست طويلة عرفاً، وإلا فلا؛ لأن عدم تحديد مدة معينة يؤدي إلى الغرر والجهالة المفضية للنزاع، وقد ورد عند الحنفية جواز ذلك؛ جاء

(١) الغرر وأثره في العقود، الدكتور الصديق محمد الأمين الضرير، ص ١٤٥.



في (البحر الرائق) «لو قال: بعت منك هذا إن رضي فلان به، فإنه يجوز إذا وقته بثلاثة أيام»^(١).

وهناك جملة من الفقهاء المعاصرين قالوا بجواز تعليق البيع على شرط؛ منهم: الدكتور حسن الشاذلي^(٢)، والدكتور علي القره داغي^(٣)، والشيخ علي الخفيف^(٤)، والدكتور محمد سلام مذكور^(٥)، والدكتور مصطفى الزرقا^(٦)، والهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار^(٧)، وطبعاً هذا رأي كل من أجاز هذه الصيغة من صيغ الإجارة المنتهية بالتعليك بالضرورة.

• حكم الصورة الرابعة

يرى الباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتعليك (عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط سداد الأقساط) غير جائزة إلا إذا كان الشرط محدد بمدة معينة قصيرة عرفاً، وهو هنا سداد

(١) البحر الرائق (باكستان، ارج ايم سعيد كمبني): ١٧٩/٦.

(٢) نظرية الشرط في الفقه الإسلامي، د. حسن الشاذلي (مصر، دار الاتحاد العربي للطباعة، دون تاريخ)، ص ١٥٢؛ وبحثه عن الإيجار المنتهي بالتعليك في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة: ٤٢/٤.

(٣) مبدأ الرضا في العقود، د. علي القره داغي: ١١٦٤/٢ - ١١٩٦؛ وبحثه: الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة: ٥١٨/٢.

(٤) أحكام المعاملات الشرعية، الشيخ علي الخفيف (القاهرة، أنصار السنة المحمدية، ط ٣، ١٩٤٧م)، ص ٢٦٨.

(٥) المدخل للفقه الإسلامي، الدكتور محمد سلام مذكور (القاهرة، دار النهضة العربية، ط ٣، ١٩٩٩م)، ص ٥٧٩.

(٦) الفقه الإسلامي بثوبه الجديد، الدكتور مصطفى الزرقا (دمشق، مطبعة الإنشاء، ط ١٩٦٥م): ٤٩٩/١ وما بعدها.

(٧) سلسلة الفتاوى الاقتصادية (فتاوى الإجارة)، جمع وتصنيف: د. أحمد محيي الدين أحمد، مراجعة: د. عبد الستار أبو غدة (جدة، مجموعة دلة البركة): ٨١/١ - ٨٢.



الأقساط وغالباً ما يكون طويلاً؛ لذلك هذه الصورة غير جائزة؛ للأدلة السابقة، وخروجاً من الخلاف، ولا سيما أن هنالك صيغاً كثيرة للإجارة المنتهية بالتملك وبعبارة عن أي انتقاد أو شبهة، هذا والله أعلم.

تكييف الصورة الخامسة

عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط

ودون عقد جديد

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في المدة المتفق عليها كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة، وقال الآخر: قبلت.

يلاحظ في هذه الصيغة: أن ملكية العين المؤجرة - محل العقد - تنتقل إلى المستأجر عند سداد آخر قسط من الأقساط الإيجارية، من غير الحاجة إلى عقد جديد أو ثمن، ما عدا الأقساط التي دفعت خلال المدة المتفق عليها، وهي في حقيقة الأمر ثمن العين المؤجرة.

وهنا سؤال: هل نستطيع تكييف هذه الصورة على أنها بيع بالتقسيط؟.

نظراً للقرائن التي تظهرها أنها عقد بيع، حيث إنها ظهرت في بدايتها في صورة إجارة للانتفاع بخصائص العقدين: عقد الإجارة وعقد البيع؛ أعتقد بأنه لا يمكن تكييفها أو اعتبارها بيعاً بالتقسيط؛ لأن عقد الإجارة فيها جاء صريحاً لا مجال لصرفه إلى البيع، فقد جاء بلفظ: أجرتك.



وهنا سؤال أيضاً: هل نستطيع القول بأن الشروط التي اقترنت بصيغة العقد جعلت العقد عقد بيع بعد أن كان عقد إجارة؟
أعتقد أيضاً بأنه لا يمكن القول بذلك، لأن كلا المتعاقدين قصد الإجارة لا البيع عند التعاقد.

• حكم هذه الصورة:

يُرجح الباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد) غير جائزة؛ لأنه ثمة جهالة في حقيقة العقد وهذا ما لا تقبله الشريعة الإسلامية.
ولكن قد يكون هناك بديل عن هذه الصورة؛ هو: عقد بيع مع اشتراط عدم نقل الملكية أو عدم التصرف في المبيع إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل، وبهذا يكون المتعاقدان قد حققا معظم المقاصد التي يريدانها من الإجارة المنتهية بالتملك.

وهذا البديل (البيع مع اشتراط عدم نقل الملكية) قال بجوازه المالكية^(١) والحنابلة^(٢)، واعتبروه بمثابة الرهن، فتبقى ملكية المبيع للبائع حتى يستوفي جميع الثمن، وهذا رأي ابن شبرمة و ابن تيمية وتلميذه ابن القيم^(٣) الذين يقولون بأن الأصل في العقود والشروط الإباحة، عملاً بقوله ﷺ: «المسلمون على شروطهم...»^(٤).

هذا وقد قال بصحة البيع مع اشتراط عدم نقل الملكية جملة من الفقهاء

(١) فتح العلي المالك (المطبعة الكبرى الأميرية ببغداد، مصر المحمية، ط ١، ١٣٠٠هـ): ٣٦٤/١؛ وقوانين الأحكام، ابن جزى (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٩م)، ص ٢٨٥.

(٢) مجموع الفتاوى، لابن تيمية: ٢٩/٢٥٠.

(٣) إعلام الموقعين (مصر، مكتبة الكليات الأزهرية): ٢/٢٨٩.

(٤) سبق تخريجه.



المعاصرين^(١)؛ لأنه شرط يحقق غرضاً مشروعاً ولا يخالف نصاً في الكتاب أو السنة ولا يؤول إلى الوقوع في محذور أو غرر^(٢).

قد يقال: إن البديل المذكور لا ينطبق على الصورة الخامسة؛ لأنها تقوم على الإجارة، والبديل يقوم على البيع، يجاب عن ذلك بأنه لا يشترط في البديل أن يكون بنفس الصيغة بل المهم أن يحقق الغرض مع كونه مشروعاً.

تكييف الصورة السادسة

عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل تماماً عن الإجارة

هذه الصورة لا إشكال في مشروعيتها، لاستقلال كل من عقد الإجارة عن عقد البيع، فبعد انعقاد الإجارة يعقد البيع بعقد جديد مستقل ومنفصل تماماً عن عقد الإجارة، وسواء كان انعقاد البيع بعد عقد الإجارة بزمان يسير أو طويل، فإنه لا يؤثر على صحة العقد لاستقلال كل عقد عن الآخر وانفصاله.

• حكم هذه الصورة:

لا يوجد خلاف في جواز هذه الصورة (عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل عن الإجارة) بين العلماء لخلوها من محذور شرعي.

(١) منهم: د. الصديق الضرير، ود. شوقي أحمد دنيا، العدد (١٢) من مجلة مجمع الفقه الإسلامي؛ ٥٥٨/١، ٦٥٧؛ ود. حسن الشاذلي في بحثه المقدم في مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة؛ وأستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي في كتابه: المعاملات المالية المعاصرة، ص ٤٠١، ولكن ورد له رأي بخلاف هذا تماماً في بحثه المنشور في مجلة حولية البركة، العدد الخامس، ص ١١٨؛ والدكتور محمد عثمان شبير في كتابه: المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، ص ٢٣٠.

(٢) نظرية الشرط، د. حسن الشاذلي، ص ٢١٧ - ٢٦٥.



تكييف الصورة السابعة

عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين
أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة

ويمكن تصورهما بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين، بأجرة مقسطة هي كذا، لمدة كذا، على أنك إذا وفيت لي الأقساط خلال المدة المتفق عليها أعطيك الحق في اختيار واحد من أمور ثلاثة: شراء العين بكذا وكذا (سواء أكان الثمن هنا حقيقياً أو رمزياً)، أو مد الإجارة لفترة أخرى، أو إعادة العين المؤجرة وإنهاء الإجارة، ويقول المستأجر: قبلت.. طبعاً يقومان بإبرام عقد البيع بعد سداد الأقساط تنفيذاً للوعد.

في هذه الصورة نلاحظ العناصر التالية: عقد إجارة مقترنة بوعد من قبل المؤجر للمستأجر بواحدة من ثلاثة أمور:

- الوعد بالبيع بثمن حقيقي - محدد أو بسعر السوق عند إجراء عقد البيع - أو ثمن رمزي
- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين للمؤجر.

ولبيان حكم هذه الصورة فإنه يلزم أن نوضح ثلاثة أمور:

- ١ - هل اجتماع الوعد مع عقد الإجارة من قبيل اجتماع عقدين في عقد؟
الراجع كما سبق بيانه، أن الوعد من طرف واحد لا يعد عقداً، وحتى لو اعتبرناه عقداً فالراجع - كما سبق آنفاً - جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة.
- ٢ - هل يجوز أن يكون الثمن رمزياً:

الراجع - كما سبق - أن الإنسان حر التصرف فيما يملك، وعليه لا مانع شرعاً من كون الثمن رمزياً.



٣- هل الوعد ملزم؟

الراجع - كما سبق - وجوب الوفاء بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب ودخل الموعود في كلفة نتيجة الوعد؛ وذلك للأدلة السابقة.

• حكم هذه الصورة:

يرى الباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك جائزة؛ لأن الرائج - كما سبق بيانه - جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة، وجواز كون الثمن رمزياً، وهذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة، حيث قال بجواز هذه الصورة، ولكنه ذكر ثمن العين بسعر السوق دون أن يذكر كونه رمزياً^(١).

تكييف الصورة الثامنة

عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط

لصالح المؤجر أو المستأجر

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بكذا، وبعثك إياها بكذا، ولي الخيار في إمضاء البيع أو عدمه في نهاية مدة الإجارة.

في هذه الصيغة نلاحظ ما يلي:

١- اجتماع عقدين: عقد الإجارة وعقد البيع، في عقد واحد، فهل يجوز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد؟

٢- بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، الخيار هنا مؤجل إلى أجل طويل.

(١) قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي (ط٤، ٢٠٠٣م)، ص ١٦٢.



أولاً: المسألة الأولى: اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة:

سبق ذكر أقوال العلماء في هذه المسألة، والراجع - كما سبق بيانه - قول الذين ذهبوا إلى جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة.

ثانياً: المسألة الثانية: خيار الشرط في البيع لصالح المؤجر وكون الخيار مؤجلاً إلى أجل طويل:

ذهب إلى صحة خيار الشرط المؤجل إلى أجل طويل جملة من الفقهاء؛ منهم: الإمام أحمد، ومحمد بن الحسن، وأبو يوسف، وابن المنذر، وابن أبي ليلى، وإسحاق، وأبو ثور، بشرط أن تكون المدة معلومة ومحددة^(١).

• حكم هذه الصورة:

يرى الباحث - والله أعلم - جواز هذه الصيغة (عقد إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط لصالح المؤجر) للأدلة التي سبق ذكرها، وإن كان مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة ذهب إلى عدم جوازها^(٢).

(١) المحلى (طبع بأمر من الملك فهد بن عبد العزيز، دون تاريخ أو ذكر لدار الطباعة): ٣٧٣/٨؛ والمجموع (دار عالم الكتب، ١٤٣٢هـ - ٢٠٠٣م، دون ذكر رقم الطبعة): ١٩٠/٩؛ والمبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ٤/١٣؛ ومختصر الطحاوي (بيروت، دار إحياء العلوم، ط١، ١٩٨٦م) ٧٥؛ والفتاوى الهندية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٤، ١٩٨٦م): ٣٨/٣؛ والمقنع (قطر، على نفقة الشيخ خليفة بن حمد آل ثاني، ط٢، ١٣٩٣هـ): ٣٥/٢؛ والمغني: (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٤٩٨/٢؛ ومطالب أولي النهى (بيروت، ط٢، ١٩٩٤م): ٨٩/٢؛ والفروع (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٨٣/٤؛ ومنتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٠م): ٣٥٧/١.

(٢) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة: ٦٩٨/١٢.



تكييف الصورة التاسعة

عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة
في أي وقت بعقد جديد

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي (كذا) لمدة هي (كذا) ولك حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت تشاء، ويقول المستأجر: قبلت... وهنا لا بد من أن يتم البيع بعقد جديد، بسعر السوق أو بثمن يتفقان عليه في وقته.

نلاحظ في هذه الصيغة ما يلي:

١ - عقد إجارة مقترنة بحق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد، وهذا الحق المعطى من قبل المؤجر للمستأجر يساوي تماماً الوعد، فهل الوعد ملزم؟

٢ - وهل تصبح الصيغة بوجود الوعد من قبيل عقدين في عقد؟

أولاً: المسألة الأولى: هل الوعد ملزم؟

الرأي الراجح - كما سبق بيانه - ما ذهب إليه السادة المالكية من أن الوعد ملزم إذا دخل الموعود في شيء بسبب الوعد^(١).

ثانياً: المسألة الثانية: هل وجود الوعد في صيغة العقد يجعله من قبيل عقدين في عقد؟

سبق بيان: أن الوعد من طرف واحد لا يسمى عقداً، وهذا ما اتجه إليه مجمع الفقه الإسلامي، ولكن على فرض أنه عقد فالراجح - كما سبق ذكره - صحة اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة^(٢).

(١) راجع المسألة في ص ١١٨ من هذا البحث.

(٢) راجع المسألة في ص ١٢٥ من هذا البحث.



• حكم هذه الصورة:

الذي يظهر للباحث - والله أعلم - أن هذه الصيغة (عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد) جائزة شرعاً للأدلة السابقة، وهذه ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة^(١).



تكييف الصورة العاشرة

عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة

ولكن المستأجر هنا كان هو البائع للعين المؤجرة

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقوم شخص أو (مؤسسة) ببيع طائفة للمصرف - أو لشخص طبيعي - ثم بعد الشراء يقوم المصرف بتأجير الطائفة للبائع الأول مع وعد بالبيع أو الهبة، وهذه الصورة لا تختلف عن الصورة الأولى والثانية من صور الإجارة المنتهية بالتملك، إلا بشيء واحد، هو أن المستأجر كان البائع للعين المؤجرة، في حين أن المستأجر في الصورة السابقة لا علاقة له بالعين المؤجرة.

نلاحظ في هذه الصورة المسائل التالية:

- ١ - عقد إجارة مقترنة بوعد بالتملك عن طريق البيع أو الهبة، وقد تم بحث مدى إلزامية الوعد في العقود، وأن الوعد لا يعد عقداً إذا كان من طرف واحد^(٢).

(١) مجلة مجمع الفقه الإسلامي: العدد (١٢): ٦٩٩/١.

(٢) راجع تكييف الصورة الأولى للإجارة المنتهية بالتملك من هذا البحث.



٢- أن العين المؤجرة كانت ملكيتها للمستأجر قبل عقد الإجارة، وهي ستؤول إليه بعد عقد الإجارة بثمن غالباً أكبر مما باعها به، وهذه المسألة قد تدخل في شبهة بيع العينة^(١) الذي قال جمهور العلماء من الحنفية والمالكية والحنابلة^(٢) بتحريمه وفساده، بينما ذهب الشافعية والظاهرية وأبو يوسف من الحنفية^(٣) إلى جوازه وصحته^(٤).

• حكم هذه الصورة:

يرى الباحث - والله أعلم - جواز هذه الصورة : لأن الراجح جواز وصحة بيع العينة على فرض تحققه ووجوده في هذه الصورة، للأدلة الكثيرة التي سيعرضها الباحث عند الحديث عن الإشكالات الواردة على الإجارة المنتهية بالتملك، وقد أفتت ندوة البركة (الفتوى رقم ١٤) وهيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي بجواز ذلك بشرط أن يكون عقد البيع منفصلاً عن عقد الإجارة^(٥).



(١) بيع العينة: «هو أن يبيعه عيناً بثمن كثير مؤجل، ويسلمها له، ثم يشتريها منه بنقد يسير يبقى الكثير في ذمته».

(٢) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٢م): ١٩٩/٥؛ ومواهب الجليل (بيروت، دار الفكر، ط٣، ١٩٩٢م): ٢٦٣/٦؛ والفروع (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٣٩٥/٦.

(٣) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٤١٦/٣؛ والمحلى (طبع بأمر من الملك فهد بن عبد العزيز، دون تاريخ أو ذكر لدار الطباعة): ٤٧/٩؛ ورد المختار (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م): ٥٤٢/٧.

(٤) يراجع للتفصيل في بيع العينة: المراجع السابقة نفسها.

(٥) الفتاوى الشرعية لبيت التمويل الكويتي: ٢٠/٤؛ والفتاوى الشرعية في الاقتصاد الصادرة عن ندوة البركة (١٤٠٣هـ - ١٩٨٠م)، ص ٤٧.



تكييف الصورة الحادية عشرة

عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة، في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة أو بثمان يتفق عليه الطرفان).

يمكن تصور هذه الصورة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة هي (كذا) لمدة هي (كذا) و لك حق الخيار في تملك العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة وتسديدك الأقساط كاملة، و يقول المستأجر: قبلت.. وهنا لا بد من أن يتم البيع بعقد جديد، بسعر السوق أو بثمان يتفقان عليه في وقته.

هذه الصورة تتضمن العناصر التالية:

١ - عقد إجارة مقترنة بإعطاء حق للمستأجر - وهذا الحق يساوي تماماً الوعد - في تملك العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإجارة وتسديد كافة الأقساط، ويثار هنا سؤال: هل الوعد في هذه الصيغة من قبيل اجتماع عقدين في عقد؟.

وقد سبق ذكر ذلك عند تكييف الصورة الأولى، واتضح أنها ليست من قبيل عقدين في عقد لأن الوعد لا يعد عقداً، وعلى فرض أنه عقد فالراجع كما سبق ذكره صحة اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة.

٢ - وعد من قبل المؤجر بتمليك العين المؤجرة للمستأجر عن طريق البيع، فهل الوعد هنا ملزم للمؤجر؟.

وقد سبق ذكر اختلاف الفقهاء في هذه المسألة عند تكييف الصورة



الأولى، فالراجع - كما سبق - رأي المالكية بأن الوعد ملزم إذا دخل الموعد في شيء بسبب الوعد^(١).

٣- وعد بالبيع في نهاية مدة الإجارة - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل دفعه للثمن الذي اتفقا عليه، سواء كان رمزياً أو حقيقياً أو بسعر السوق، فهل يجوز أن يكون الثمن هنا رمزياً؟

الراجع - كما سبق بيانه عند تكييف الصورة الثانية^(٢) - أن من القواعد العامة في الفقه الإسلامي أن الإنسان حر التصرف فيما يملك، ومن هنا لا مانع شرعاً يمنع المالك للعين المؤجرة من بيع العين للمستأجر كيف يشاء بثمن حقيقي أو رمزي، أو حتى دون مقابل عن طريق الهبة، ما لم يكن مريضاً بمرض الموت، فتبرعاته عندها تحدد بالثلث، أو محجوراً عليه لسفه أو إفلاس، أو كان تصرفه يمس حق الغير كتصرف الراهن في المرهون.

• حكم هذه الصورة

يرى الباحث - والله أعلم - أن هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتملك (عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة، في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة أو بثمن يتفق عليه الطرفان) أنها جائزة، وهذا ما صدر به قرار من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة^(٣).

(١) راجع ص ١١٨ من هذا البحث.

(٢) راجع ص ١٢٤ من هذا البحث.

(٣) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٢): ٦٩٩/١.

الفصل الرابع

الإشكالات الواردة على الإجارة
المنتهية بالتمليك



تمهيد

من خلال بيان صور الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها الشرعي والقانوني،
تم الإجابة على معظم الإشكالات التي قد ترد على الإجارة المنتهية بالتملك،
التي يمكن أن نجعلها فيما يأتي:

أولاً: الوعد في صيغة العقد، هل يجعله من قبيل بيعتين في بيعة؟ وهل
الوعد ملزم أم لا؟.

ثانياً: اشتراط أو اجتماع عقد الهبة مع عقد الإجارة في عقد واحد.

ثالثاً: تعليق الهبة على شرط.

رابعاً: اشتراط أو اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد.

خامساً: تعليق البيع على شرط.

سادساً: وجود شبهة بيع العينة.

سابعاً: خيار الشرط وكونه مؤجلاً إلى أجل طويل.

ثامناً: البيع بثمن رمزي أو دون مقابل (هبة).



وهناك إشكالات أخرى لم نتعرض لها من قبل، سنعرضها في هذا الفصل من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: علاقة الإجارة المنتهية بالتملك بقاعدة «العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»، وهل الغالب في الفقه الإسلامي العناية بالدلالات وما يفهم من العبارة أو بظاهر الألفاظ؟

المبحث الثاني: التعاقد على الإجارة قبل التملك.



مركز البحوث الإسلامية
بجامعة القاهرة



المبحث الأول

علاقة الإجارة المنتهية بالتملك بقاعدة

«العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»

وهل الغالب في الفقه الإسلامي العناية بالدلالات

وما يفهم من العبارة أو بظاهر الألفاظ؟

المقصود بالقاعدة: أن المعول عليه في تكييف العقود من حيث كونها بيعاً أو إجارة أو كفالة، إنما يكون بالنظر إلى المعنى العام المفهوم من كامل صيغة العقد، ولا يقتصر النظر على كلمة واحدة منها، فلو قال: وهبتك هذه الدار بخمسة آلاف مثلاً؛ فهل ينظر إلى كلمة الهبة التي يتنافى معناها مع تقييدها بخمسة آلاف، ونعتبر العقد هنا هبة بعد أن نلغي القيد؟ أم ينظر إلى المعنى العام المفهوم من الصيغة؛ وهو إعطاء مال مقابل مال فيكون بيعاً؟ قال العلماء: العبرة بالمعنى العام المفهوم من الجملة بكاملها^(١).

ولكن هذه القاعدة بهذا المعنى لا تنطبق على موضوع الإجارة المنتهية بالتملك، ولكن ينطبق عليها مدى رعاية القصد والنيات، بمعنى آخر: هل تغلب النيات والقصد على الألفاظ والعبارات ودلالاتها، فعقد الإجارة المنتهية بالتملك وإن كان صيغ بصيغة الإجارة وشروطها وأركانها إلا أن العاقدين قصدا التملك والتملك، المؤجر قصد من خلال عقد الإجارة بيع العين، فهو

(١) الأشباه والنظائر، لابن نجيم (دمشق، دار الفكر، ط ١، سورية، تحقيق: محمد مطيع الحافظ، وبعاشيته نزهة النواظر)، ص ٢٠٧؛ ودرر الحكام في شرح مجلة الأحكام (دار عالم الكتب، خاصة، ٢٠٠٣م): ٢١/١.



لا يريد أن يحتفظ بالعين إلا بمقدار ما يسترجع فيه ثمن العين مع الأرباح، والمستأجر لا يريد الإجارة لذاتها، وإنما يريد تملكها، ولجأ لهذه الصيغة لأنه لا يملك السيولة الكافية أو لأي سبب آخر.

اختلف العلماء في هذه المسألة على قولين، فمنهم من راعى جانب الألفاظ والعبارات، ومنهم من راعى جانب النيات والقصود، وفيما يلي التفصيل:

أولاً: القول الأول:

ذهب الحنفية والشافعية إلى أن العبرة في العقود للألفاظ والمباني، فإذا توافرت الشروط والأركان صح العقد ولا عبرة للنيات والمقاصد في تصحيح العقود وفسادها، ولذلك ذهب الشافعية وأبو يوسف من الحنفية^(١) إلى تصحيح بيع العينة ونحوه، في حين ذهب جمهور العلماء إلى عدم صحة بيع العينة^(٢)؛ وهي أن يبيع الرجل السلعة بثمن معلوم إلى أجل، ثم يشتريها منه بأقل من ذلك الثمن.

وقد استدلل القائلون بجواز صحة بيع العينة بالقرآن والسنة والآثار والمعقول.

(١) خالف أبو حنيفة مبدأه في هذه المسألة وقال بالتحريم.

(٢) رد المحتار (الرياض، عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م): ٥٤٢/٧؛ والبدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٢م): ١٩٩/٥؛ ومواهب الجليل (بيروت، دار الكتب العلمية، ط خاصة، ٢٠٠٣م، تحقيق زكريا عميرا): ٢٦٨/٦؛ والفروق، الفرق الرابع والتسعون والمئة، بين قاعدة ما يسد من الذرائع وقاعدة ما لا يسد فيهما: ٢٦٦/٣ - ٢٦٧ (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ)؛ والشرح الكبير، لابن قدامة المقدسي (دار الكتاب العربي، بيروت، ١٩٨٣م، مع المغني): ٤٥/٤؛ والأم (دار المعرفة، بيروت، تصحيح: محمد زهري النجار، دون تاريخ): ٧٨/٣؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م): ٤١٦/٣ - ٤١٧؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٣٩/٢؛ والمحلى (مكتبة الجمهورية العربية، ١٩٦٩م، دار الاتحاد العربي للطباعة، دون تاريخ): ٦٨٦/٩؛ والفروع (مؤسسة الرسالة، بيروت، ط ٢، ٢٠٠٣م، تحقيق: عبد الله التركي): ١٦٩/٦ - ١٧٠.



١ - القرآن:

قوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ﴾ [البقرة: ٢٧٥].

وجه الاستدلال: أن لفظ البيع عام يشمل جميع البيوع ومنها بيع العينة، ولم يثبت ما يحرم بيع العينة، فبقي داخلاً تحت العموم المفيد للجواز.

• المناقشة: يمكن القول: إن عموم الآية السابقة، قد خصصت بأحاديث تحريم العينة التي سيأتي ذكرها، فلا حجة باستدلال العموم.

رد عليهم بأن الأحاديث ضعيفة، وإن صحت فتفسيرها يحمل على وجه غير الذي حملها عليه الفريق الآخر.

٢ - السنة:

- ما رواه أبو سعيد الخدري وأبو هريرة: أن رسول الله ﷺ استعمل رجلاً على خيبر، فجاء بتمر جنيب، فقال رسول الله ﷺ: «أكل تمر خيبر هكذا»، قال: لا والله يا رسول الله، إنا لنأخذ الصاع من هذا بالصاعين والصاعين بالثلاثة، فقال رسول الله ﷺ: «لا تفعل، بع الجمع بالدرهم، ثم ابتع بالدرهم جنيباً»^(١).

وجه الاستدلال: أن النبي ﷺ أرشد من يريد أن يستبدل تمرأ جيداً برديء أن يبيع الرديء بالدرهم ثم يشتري بها الجيد، ويمكن أن يكون بائع الجنيب هو الذي اشترى منه الجمع أولاً، فيكون قد عادت إليه الدراهم التي هي عين ماله^(٢).

فالنبي ﷺ أرشد الرجل إلى وسيلة مشروعة يتوصل بها لشيء كان محرماً.

• المناقشة: أجيب بأن الحديث مطلق، والمطلق لا يشمل كل بيع وإنما يشيع

- يعني بيع من البيوع وليس كل بيع - فإذا عمل به في صورة سقط الاحتجاج به فيما عداها^(٣).

(١) البخاري مع الفتح، كتاب البيوع، باب إذا أراد بيع تمر بتمر خير منه: ٢٤٨/٦، رقم (٢٢٠٢).

(٢) المرجع السابق نفسه.

(٣) المرجع السابق نفسه.



رد عليهم بأنه لا بد للمطلق أن يتناول أحد أفرادهم.

- ما رواه البخاري: أن النبي ﷺ قال: «إن الله تجاوز لأمتي ما حدث به أنفسها ما لم تعمل أو تتكلم»^(١)، فالحديث واضح في دلالة على أن المعتبر هو القول أو الفعل، فالله تعالى أمر نبيه محمداً ﷺ أن يحكم على الظاهر.

٣ - الآثار:

ما رواه البيهقي: أن رجلاً باع من رجل سرجاً - يعني: الدابة ذات السرج - ولم ينقده ثمنه، فأراد صاحب السرج الذي اشتراه أن يبيعه، فأراد الذي باعه أن يأخذه دون ما باعه منه، فسأل عن ذلك ابن عمر رضي الله عنهما فلم ير بذلك بأساً، وقال: فلعله باع من غيره باعه بذلك الثمن أو أنقص^(٢)، واستدل البيهقي: أن رجلاً باع بعيراً من رجل فقال: اقبل مني بعيرك وثلاثين درهماً، فسألوا شريحاً فلم ير بذلك بأساً^(٣).

وجه الاستدلال: إقرار ابن عمر وشريح للبيع في الصورتين، وهما مطابقتان لبيع العينة.

٤ - القياس:

ذلك أن من باع السلعة التي اشتراها منه بعد مدة فالبيع صحيح، فلا فرق بين التعجيل في ذلك والتأجيل^(٤).

(١) البخاري مع الفتح، كتاب الطلاق: ٦٨/١٢، رقم (٥٢٦٩).

(٢) السنن الكبرى (دار الفكر، دون تاريخ) كتاب البيوع، باب الرجل يبيع الشيء إلى أجل ثم يشتريه

بأقل: ٢٣٠/٥ - ٢٣١.

(٣) المرجع السابق نفسه.

(٤) فتح الباري: ٢٥٠/٦.



ثانياً: القول الثاني:

ذهب المالكية والحنابلة^(١) إلى أن العبرة في تصحيح العقود النيات والقصود، فضلاً عن الشروط والأركان التي يجب أن تتوافر أيضاً في العقد، فهم يجعلون الباعث على التعاقد أصلاً في تصحيح العقود وفسادها، فلا يجوز عندهم الوصول إلى إباحة ما نهى الله عنه لا بواسطة مشروعة ولا بواسطة غير مشروعة، وما يتوصل به إلى حرام فهو حرام، ولذلك قالوا بحرمة وبطلان بيع العينة.

واستدلوا بما يأتي:

- ١- من السُّنة: ما رواه ابن عمر رضي الله عنهما قال: سمعت رسول الله ﷺ يقول: «إذا ضنَّ الناس بالدينار والدرهم، وتبايعوا بالعينة، واتبعوا أذناب البقر، وتركوا الجهاد في سبيل الله، أنزل الله بهم بلاء فلا يرفعه حتى يراجعوا دينهم»^(٢).
- وفي رواية له: «إذا تبايعتم بالعينة، وأخذتم أذناب البقر، ورضيتم بالزرع، وتركتم الجهاد، سلط الله عليكم ذلاً لا ينزعه حتى ترجعوا إلى دينكم»^(٣).
- وجه الاستدلال: الحديث دل على أن بيع العينة سبب البلاء والذل، وهذا يدل على أنها تحرم بنص من الشارع...

• رد عليهم من وجهين:

الأول: بأن الحديث ضعيف، ففي سننه إسحاق بن أسيد، قال ابن حجر في (التقريب): «فيه ضعف»^(٤).

(١) بداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٢م): ٥٢٢/٤ - ٥٢٣؛ ومواهب الجليل (بيروت، دار الفكر، ط ٣، ١٩٩٢م): ٢٦٨/٦؛ والفروع (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ١٦٩/٦ - ١٧٠.

(٢) رواه أحمد في المسند (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٩٩٦م): ٤٤٠/٨، برقم (٤٨٢٥).

(٣) أبو داود، كتاب البيوع الإجازات، باب في النهي عن العينة؛ وسنن البيهقي، كتاب البيوع، باب ما ورد في كراهية التبايع بالعينة: ٢٧٢/٣، برقم (٢٤٦٢).

(٤) التقريب (دمشق، دار الرشيد، ط ٢، ١٩٩٧م، تحقيق: محمد عوامة)، ص ١٠٠.



الثاني: أن دلالة الحديث على تحريم بيع العينة غير واضحة؛ لأنه قرن بيع العينة بأذنان البقر والاشتغال بالزرع، وهو غير محرم، وتوعد عليه بالذل، وهو لا يدل على التحريم^(١).

٢- ما رواه أبو إسحاق السبيعي: أن امرأته العالية دخلت على عائشة وأم ولد زيد بن أرقم وامرأة أخرى، فقالت لها أم ولد زيد: إني بعت من زيد غلاماً بثمانمئة درهم نسيئة، واشتريته بستمئة نقداً، فقالت لها عائشة: بئسما اشتريت وبئسما شريت، أبلغني زيداً أنه قد أبطل حجه وجهاده مع رسول الله ﷺ إلا أن يتوب^(٢).

وجه الاستدلال: أن عائشة حكمت على فعل زيد بأنه مبطل لجهاده، وهذا لا يقال بالرأي، والوعيد لا يكون إلا لمعضية، وهي هنا بيع العينة، فدل على فساد^(٣).

• رد عليهم من عدة وجوه^(٤):

الأول: الحديث ضعيف؛ لأن امرأة أبي إسحاق مجهولة الحال، وروت عن أم ولد زيد وهي في الجهالة أشد وأقوى من امرأة أبي إسحاق.

الثاني: أن عائشة لا يعقل أن تبطل جهاد زيد وحجه لمجرد أنه فعل بيع العينة، ومن المعلوم أن الأعمال لا تبطل إلا بالردة عن الإسلام، وقد أعاده الله منها برضاه عنه.

(١) نيل الأوطار (دار الحديث، ط ١، ١٩٩٣م): ٢٣٢/٥.

(٢) سنن البيهقي، كتاب البيوع، باب الرجل يبيع الشيء إلى أجل ثم يشتريه بأقل، سبق تخريجه؛ سنن الدارقطني، رقم (٢٩٨٣).

(٣) البدائع (بيروت: دار الكتاب العربي ط ٣، ١٩٨٢م): ١٩٩/٥.

(٤) المحلى (مكتبة الجمهورية العربية، ١٩٦٩م، دار الاتحاد العربي للطباعة، دون تاريخ): ٩٨٩/٩ - ٩٩٠؛ والأم: (دار المعرفة، بيروت، تصحيح محمد زهري الفجار، دون تاريخ): ٧٤/٣.



الثالث: لو صح الحديث، لا يكون حجة لهم، لأن قول عائشة ليس أولى من قول زيد، بل لعل قول زيد أولى لأنه يوافق القياس، وإن كانت عائشة أفضل منه إذا تنازعا.

٣- ما رواه الأوزاعي: أن النبي ﷺ قال: «يأتي على الناس زمان يستحلون فيه الربا بالبيع»^(١).

فالحديث يحرم بيع العينة لأنه ذريعة للربا.

• المناقشة: الحديث مرسل فلا يصح الاحتجاج به^(٢).

٤- بيع العينة لا يخلو من شبهة الربا، فهو ذريعة لاستحلال الربا.

• المناقشة: أن النبي ﷺ أجاز صراحة جواز الوصول إلى شيء محرم عن طريق وسيلة مشروعة، كما ورد ذلك في حديثي البخاري والبيهقي السابقين. أما بالنسبة لحكم العقد ديانة؛ بمعنى: هل هو حرام يأثم فاعله؟..

الجمهور يقولون: إنه حرام؛ لأنه تحايل للوصول لأمر محرم وللأدلة السابقة. الشافعية: صرحوا بأنه مكروه فقط وليس بحرام، واستدلوا على ذلك أن النبي ﷺ أرشد الصحابي إلى وسيلة مشروعة للوصول إلى أمر كان محرماً وهو الربا كما سبق بيانه، جاء في كتاب (الأم) «أصل ما أذهب إليه أن كل عقد كان صحيحاً في الظاهر، لم أبطله بتهمة ولا بعادة بين المتبايعين، وأجزته بصحة الظاهر، وأكره لهما النية إذا كانت النية لو أظهرت كانت تفسد البيع، وكما أكره للرجل أن يشتري السيف على أن يقتل به، ولا يحرم على بائعه أن يبيعه ممن يراه أنه يقتل به ظلماً، لأنه قد لا يقتل به، ولا أفسد عليه هذا البيع»^(٣).

(١) تهذيب السنن (بيروت، دار المعرفة، ط ١٩٨٠م): ١٠١/٥ - ١٠٢.

(٢) المرجع السابق نفسه.

(٣) الأم: ٧٤/٣.



ثالثاً: الترجيح:

يرى الباحث - والله أعلم - رجحان قول الشافعية: طالما أن الوسيلة مشروعة فلا حرج في الوصول إلى شيء كان منهيّاً عنه لحديث البخاري السابق؛ ولأنه لا أحد من العلماء يقول ببطلان العقود التالية:

- رجل اشترى سلعة من بائع وفي قصده استعمالها في محرم.
- رجل أراد أن يزني بامرأة فعقد عليها.

نعم، ولو كانت الوسيلة محرمة فالعقد عندها يكون باطلاً دون خلاف، كأن يقصد المجامع في رمضان التهرب من الكفارة بأن يأكل ومن ثمة يجامع؛ فالوسيلة هنا غير مشروعة؛ لأنه لا يجوز الإفطار في رمضان^(١).

كذلك لا أحد يقول بحرمة زراعة العنب خشية الخمر، والتجاور في البيوت خشية الزنى^(٢).

والحقيقة أن العقد أو التصرف لا يخلو من ثلاث حالات^(٣):

- ١ - إما أن يكون ظاهره يتفق مع قصد العاقد فعمله يصح قضاء وديانة.
- ٢ - وإما أن يكون ظاهره لا يتفق مع قصد العاقد ولكن يضمن قصداً آخر فيه مصلحة راجحة، كما لو طلق رجل امرأته ثلاثاً، ثم جاء آخر فرأى من المصلحة أن يعودا، فنكحها ثم طلقها بقصد تمكينها من العودة إلى زوجها الأول، وكان العقد خالياً عن الشرط... صح قضاء وديانة.
- ٣ - وإما أن يكون ظاهره لا يتفق مع قصد العاقد، ويضمن تقويت مصلحة راجحة، كأن يهب ماله أو جزءاً منه قبل تكامل الحول بأيام ليقل عن النصاب فلا يتعلق به زكاة، فإن عمله غير صحيح بينه وبين الله.

(١) ضوابط المصلحة، أستاذنا الدكتور محمد سعيد رمضان البوطي، ص ٢٥٦ وما بعدها.

(٢) الفروق (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ): ٢٦٦/٣.

(٣) ضوابط المصلحة، أستاذنا الدكتور محمد سعيد رمضان البوطي، ص ٢٧٧ - ٢٧٨.



فالنية لا شك معتبرة، ولكن لما كانت خفية لا يطلع عليها إلا الله، نجعلها شرطاً لصحة العبادات، لأن العلاقة فيها بين العبد وربّه، والله بلا شك مطلع عليه، وأما في المعاملات فالعمدة فيها على الظاهر دون أن يكون للنية أثر؛ لأنه لا سبيل إلى معرفة المقاصد إلا بالظواهر والألفاظ^(١). وعلى كل حال: علاقة هذه القاعدة «العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني» بالإجارة المنتهية بالتمليك، يمكن أن تكون محل نظر، حتى على رأي من قال بالأخذ بالمقاصد والنيات في تصحيح العقود، من حيث إن النية في بيع العينة قد تكون نية سيئة، أما النية في الإجارة المنتهية بالتمليك البيع وهو مشروع فلا يبقى حرج حتى على رأي من ينظر إلى النيات والقصود^(٢).



(١) ضوابط المصلحة، أستاذنا الدكتور محمد سعيد رمضان البوطي، ص ٢٥٩ وما بعدها.
(٢) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، د. علي القره داغي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٢): ٥٠٩/١.



المبحث الثاني التعاقد على الإجارة قبل التملك

هذا الإشكال في الحقيقة من وجهين:

الوجه الأول:

في الكثير من الأحيان يتفق المؤجر - البنك مثلاً - مع المستأجر على تأجير ممتلكات قبل أن يقوم البنك بشرائها، أو تأجير مبانٍ أو عقارات لم تبَن بعد، وهذا شبيه ببيع ما لا يملك المنهي عنه في قوله وَيُحَرِّمُ: «لا تبع ما ليس عندك»^(١).

• وهذا مشكلة بلا شك، ولكن يمكن حلها بإحدى الطريقتين الآتيتين:

الطريقة الأولى: جعل عقد الإجارة وارداً على الذمة وليس على العين، كأن يقول للمستأجر: أجرتك طائفة مواصفاتها كذا وكذا... وأسلمك إياها بعد شهر مثلاً... ويقول المستأجر: قبلت.. فهذا العقد وارد على الذمة وليس على العين، ولا يشترط فيه تملك المعقود عليه عند إجراء العقد، وهنالك رأيان لدى الشافعية والحنابلة: أحدهما وجوب تعجيل الأجر كالسلم، والآخر لا يشترط تعجيل الأجرة، وقد أخذت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية، بعدم التعجل^(٢).

(١) سنن أبي داود: ٢٥٤/٢، رقم (٢٥٠٤)؛ وسنن الترمذي: ٥٨٣/٣، رقم (١٢٣٠) وقال: حديث حسن صحيح، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك من أبواب البيوع؛ ورواه الحاكم، المستدرک وبذيله التلخیص: ١٧/٢، وقال: حديث صحيح على شرط جملة أئمة المسلمين، ووافقه الذهبي؛ ويراجع المغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٤٧٨/٥.

(٢) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ١٧٤/٥، ١٧٦، ٢٤٠؛ ومغني المحتاج: (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤م): ٤٤٢/٣؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، =



ولكن هنالك فتوى لبيت التمويل الكويتي^(١) بعدم جواز الإجارة الموصوفة في الذمة؛ لأنه بحسب تعليلهم لا يمكن ضبط مواصفات المعقود عليه - المنفعة - ويرى الباحث بأن الراجح قول الجمهور (المالكية والشافعية والحنابلة)^(٢) القائلين بجواز ورود الإجارة على الذمة؛ لأنه من السهولة بمكان ضبط المعقود عليه بشكل دقيق بحيث لا يؤدي للجهالة أو النزاع، ومعظم العلماء المعاصرين^(٣) على جواز الإجارة الموصوفة في الذمة.

الطريقة الثانية: أن يقوم المؤجر بوعده أو تعهده بالشراء، ومن ثم بعد الشراء يتم التعاقد بين الطرفين.

الوجه الثاني من الإشكال:

هو تأجير المؤجر المعدات أو المباني والعقارات قبل تسلمها، وقد نهى رسول الله ﷺ عن ربح ما لم يضمن^(٤)

= الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م: ٥٢٠/٢؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢٨/٤ - ٢٩؛ والمعايير الشرعية، ص ١٤٥.

(١) فتوى رقم (٢٢٨).

(٢) حاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م): ٣٣٥/٥، ٣٩٢؛ وبداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ١٤٧/٥؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م): ١٧٤/٥، ١٧٦، ٢٤٠؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٤٤٣/٣؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م): ٥٢٠/٢؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢٨/٤ - ٢٩؛ والمعايير الشرعية، ص ١٤٥.

(٣) د. علي القره داغي، مجلة مجمع الفقه، العدد (١٢): ٤٩٧/١؛ ود. عبد الستار أبو غدة، الإجارة، ص ٢٣ - ٢٤؛ والهيئة الشرعية لمجموعة دلة البركة، الدليل الشرعي للإجارة، ص ٥٠ وما بعدها.

(٤) سنن أبي داود: ٢٥٤/٢، رقم (٢٥٠٤)؛ وسنن الترمذي: ٥٨٢/٣، رقم (١٢٣٠)؛ وقال: حديث حسن صحيح، باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك من أبواب البيوع، ورواه الحاكم، المستدرک وبذيله التلخيص: ١٧/٢، وقال: حديث صحيح على شرط جملة من أئمة المسلمين، ووافقه الذهبي.



• الجواب على هذا الإشكال: أنه يميز بين حالتين:

أ - أن يؤجر بعد الشراء ولكن قبل التسليم، ففي هذه الحالة لا يجوز، لأنه ربح ما لم يضمن، وهذا منهي عنه كما في الحديث السابق.

ب - أن يؤجر بعد الشراء وقد تسلم أو قبض المعقود عليه قبضاً حكماً^(١)؛ أي التمكن من التسلم، فالعقد صحيح إذا كان المعقود عليه يمكن الاستفادة منه بعد القبض، ولا يحتاج إلى تركيب ونحوه، وإلا روعي الوقت الذي يحتاج إليه للتركيب، وذلك بأن تحسب الأجرة بعد التركيب.



(١) القبض وصوره المعاصرة، د. علي القره داغي، بحث منشور في مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس: ٥٥٥/١، حيث وصل البحث إلى ترجيح ذلك.

الفصل الخامس

أحكام الإجارة المنتهية بالتملك



تمهيد

بعد بيان مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها، وأركانها، وصورها الجائزة والمحرمة، والإجابة عن الإشكالات التي قد ترد عليها، فإن من الأهمية بمكان دراسة أحكامها؛ وذلك لضبطها وتنقيتها من تصرفات تجعلها فاسدة أو باطلة.

ويمكن بحث ذلك من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك.

المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة.

المبحث الثالث: ضمان العين المؤجرة.

المبحث الرابع: حالات انتهاء وفسخ الإجارة المنتهية بالتملك.



المبحث الأول أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك

الأجرة - كما سبق - عرفها الفقهاء: بأنها العوض الذي يدفعه المستأجر للمؤجر مقابل حصوله على المنفعة، كما أن الفقهاء ذكروا شروطاً لها؛ تحقيقاً للعدالة، ودفعاً للفرر والجهالة المفضية للنزاع والشقاق بين المتعاقدين، ويمكن بيان ضوابط الأجرة عند الفقهاء من خلال المسائل الآتية:

أولاً: معلومية الأجرة:

اتفق العلماء^(١) من حيث الأصل على وجوب كون الأجرة معلومة للعاقدين، لقوله ﷺ: «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره»^(٢).

ولكن تبقى هنالك بعض المسائل الخلافية بين العلماء حول معلومية الأجرة؛ منها:

١ - استئجار الخادم بالكسوة والدابة بالطعام.

فجمهور العلماء خلافاً للمالكية قالوا بعدم جواز الإجارة لجهالة الأجرة

(١) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٢، ٢٠٠٠م): ٤٨/٤؛ والقوانين الفقهية (المكتبة العصرية، ط١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٧ - ٢٩٨؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط١، ٢٠٠٢م): ١٥/٤؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط١، ١٤١٦هـ): ١٣٥/٤؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٣٩٢/٣؛ والمهذب (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٥م): ٢٤٧/٢؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٤٠/٥، ٤٩٣؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط١، ٢٠٠٠م): ١٩٧/٢.

(٢) سبق تخريجه.



المفضية للنزاع، وقال المالكية والمعتمد عند الحنابلة: بالجواز لتعارف الناس على هذه العقود فيما بينهم^(١).

٢ - استئجار الظئر (الأم المرضع) بطعامها أو كسوتها:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين^(٢):

القول الأول: وهو قول صاحبين والشافعية، فقد ذهبوا إلى عدم الجواز لجهالة الأجرة؛ وهي الطعام أو الكسوة، وهذا مقتضى القياس.

القول الثاني: وهو قول أبي حنيفة والمالكية والحنابلة، فقد قالوا بجواز استئجار المرضع بطعامها وكسوتها استحساناً بالنص، قال تعالى: ﴿وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ﴾ [البقرة: ٢٣٣] نفى الله تعالى الجناح في الاسترضاع مطلقاً، ثم إن الجهالة هنا لا تفضي للنزاع، وقد جرت العادة بالمسامحة والتوسعة على المرضعات شفقة على الأولاد^(٣).

ثانياً: جعل الأجرة جزءاً من المعقود عليه (الأجرة من الناتج):

فرّق العلماء في هذه المسألة بين حالتين:

١ - الحالة الأولى: الأجرة بحصة محددة من الإنتاج:

كأن يقول له: اعصر لي هذا الزيتون، ولك خمسون كغ من زيته.

(١) المراجع السابقة نفسها.

(٢) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٤٨/٤؛ وفتح القدير (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٤١٥هـ): ١٨٥/٧؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ٢٧/٤؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط ١، ١٤١٦هـ): ١٣٥٢/٤؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٩٦/٥؛ والمقنع (المطبعة السلفية، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢/٢؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٩٢/٣ - ٢٩٣؛ ونظرية الأجور في الفقه الإسلامي، د. أحمد الحسن، ص ٢٢٢ وما بعدها.

(٣) المراجع السابقة نفسها.



اختلف الفقهاء في هذه الحالة على قولين:

أ - جمهور^(١) الفقهاء من الحنفية والشافعية والحنابلة ذهبوا إلى عدم صحة العقد؛ لأنه يتضمن غرراً؛ ولأنه لا ندري هل ناتج العمل يخرج سليماً أو لا؟ وبالتالي إذا هلك المعقود عليه ضاعت على الأجير الأجرة، فلا تصح الإجارة لجهالة العوض؛ ولكون الأجير عاملاً لنفسه؛ ولأنه ﷺ: «نهى عن عسب الفعل، وعن قفيز الطحان»^(٢).

ب - المالكية فرقوا بين حالتين: بين كون الأجرة حصة محددة معلومة، وبين كونها مجهولة، والمعيار عندهم في معلومية الأجرة وجهالتها، هو كون الدقيق الخارج أو الزيت الخارج نوعاً واحداً، جيداً كان أم رديئاً^(٣).

(١) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٦٨/٩؛ البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٤٦/٤؛ ومفني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٣٩٢/٣؛ والمفني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٩٥/٥ - ٤٩٧؛ والمعنع (قطر، على نفقة الشيخ خليفة بن حمد آل ثاني، ط ٣، ١٣٩٢هـ): ١٩٧/٢؛ وكشاف القناع، المجلد الثالث: ١٧٥٢/٥ وما بعدها.

(٢) سنن الدارقطني، كتاب البيوع (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٤م): ٤٦٨/٣؛ وقال الزيلعي: «قلت: أخرجه الدارقطني، ثم البيهقي في سننهما في كتاب البيوع عن عبيد الله بن موسى، ثنا سفيان عن هشام أبي كليب عن عبد الرحمن بن أبي نعم البجلي عن أبي سعيد الخدري قال: نهى عن عسب الفعل وعن قفيز الطحان، انتهى، وأخرجه أبو يعلى الموصلي في مسنده عن ابن المبارك، ثنا سفيان به، وذكره عبد الحق في أحكامه من جهة الدارقطني، وقال فيه: نهى رسول الله ﷺ، هكذا مبنياً للفاعل، كما قاله المصنف، وتعقبه ابن القطان في كتابه، وقال: إني تتبعته في كتاب الدارقطني، من كل الروايات، فلم أجده إلا هكذا: نهى عن عسب الفعل وقفيز الطحان، مبنياً للمفعول، قال: فإن قيل: لعله يستقد الصحابي مرفوعاً، قلت: إنما عليه أن ينقل لنا روايته لا رأيه، ولعل من يبلغه يرى غير ما يراه من ذلك، فإنما يقبل فيه فعله لا قوله، انتهى كلامه» نصب الراية: (جدة، مؤسسة الريان، ط ١، ١٩٩٧م): ١٤٠/٤ - ١٤١؛ وقال صاحب (فيض القدير) قال في (الميزان): هذا الحديث منكر، وهشام أبو كليب أحد رواة لا يعرف: ٢٣٥/٦؛ وكذلك قال صاحب تلخيص الحبير: ٦٠/٣.

(٣) المدونة (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٧م): ٤١٨/٣؛ ومنح الجليل (بيروت، دار الفكر، ط ١،



٢ - الحالة الثانية: الأجرة بحصة شائعة من الإنتاج:

كأن يقول له: اعصر لي هذا الزيتون ولك ربع العصير الخارج، أو لك (٥٪) منه.

اختلف العلماء في هذه الحالة على قولين:

أ - جمهور العلماء^(١) من الحنفية والمالكية والشافعية ذهبوا إلى عدم صحة هذا العقد للأدلة التي ذكرت في الحالة الأولى.

ب - ذهب الحنابلة^(٢) إلى صحة العقد إذا كانت الأجرة جزءاً شائعاً مما عمل فيه الأجير، بالقياس على المساقاة والمزارعة، فيجوز دفع الزرع إلى من يعمل فيه بسدس ما يخرج منه؛ لأنه إذا شاهده علمه بالرؤية وهي أعلى طرق العلم، وحديث قفيز الطحان ضعيف لم يثبت، وعليه يجوز استئجار الطحان ليطحن القمح بجزء مما يطحن، والحصاد بجزء من المحصول، والسمسار بجزء من قيمة ما يبيعه، وعقود الامتياز المعاصرة كالتنقيب على المعادن أو النفط قياساً على المزارعة ببعض الزرع، أو من قبيل إجارة الأرض بجزء منها.

يرى الباحث - والله أعلم - أن الحديث الذي احتج به الجمهور منكر ضعيف لا يصلح للاحتجاج؛ أما دليلهم من حيث القياس فقوي؛ لأن هناك جهالة وغرر، إلا أن الباحث يميل لرأي الحنابلة القائل بصحة جعل الأجرة جزءاً من المعقود عليه؛ لأن هذا العقد يشبه تماماً عقد المزارعة والمساقاة من حيث وجود الجهالة، بل هي في المزارعة والمساقاة أكبر، كما أن الجهالة هنا لا تفضي للنزاع عادة، لاسيما أن الناس قد تعارفوا على جملة من التصرفات تدخل تحت

(١) رد المحتار (دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٩٩٨م): ٦٨/٩؛ البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٣، ٢٠٠٠م): ٤٦/٤؛ ومغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٣٩٢/٣؛ ومنح الجليل: ٤٥٧/٧؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط ١، ١٤١٦هـ): ١٣٤٨/٤؛ وبلغة السالك (دار المدار، ط ١، ٢٠٠٢م): ١٥/٤ - ١٦.

(٢) كشف القناع، المجلد الثالث: ١٧٥٢/٥.



هذه المسألة، ما يفعله - السماسرة - تجار العقارات وباعة الخضار بالجملة وغيرهم... من جعل أجرتهم نسبة من ثمن المبيع، وكذلك سائقو سيارات الأجرة تكون أجرتهم في كثير من الأحيان، نسبة مما يحصلون عليه من أجرة السيارة.. ومنها عقود الامتياز كالتنقيب على المعادن والنفط... إلخ^(١).

(١) أفضل من فصل هذه المسألة في حدود اطلاعي الدكتور أحمد حسن في كتابه: نظرية الأجور

في الفقه الإسلامي؛ حيث حقق المسألة على النحو الآتي:

أ - الأجرة بحصة محددة من الإنتاج (كخمسين كغ من المنتج): كما في طحن الحنطة مقابل مقدار معين من الطحين، وكذلك عصر الزيتون والسمسم، أو جعل الجلد أجرة للسلاخ:

- غير جائزة عند الجمهور من الحنفية والشافعية والحنابلة.

- المالكية فرقوا بين كون الأجرة حصة محددة معلومة أو حصة مجهولة، والمعيار عندهم كون الدقيق الخارج أو الزيت الخارج نوعاً واحداً جيداً كان أم رديئاً.

- جائزة عند بعض الحنابلة كابن عقيل وابن القيم والمرداوي.

ب - الأجر بحصة شائعة من الإنتاج (كربع أو ٥٠٪): وذلك على الشكل التالي:

١ - الأجرة بحصة شائعة في نسج الثياب وخياطتها:

- غير جائزة عند الحنفية والمالكية والشافعية.

- جائزة عند الحنابلة والظاهرية وإبراهيم النخعي وعطاء والحكم والزهرى وقتادة.

٢ - الأجرة بحصة شائعة في جني الثمار وعصرها:

- غير جائزة عند الحنفية والشافعية.

- المالكية فرقوا بين حالتين.

- جائزة عند الحنابلة والحسن البصري.

٣ - الأجرة بحصة شائعة في وسائل النقل:

- غير جائزة عند الحنفية والشافعية.

- المالكية فرقوا بين ثلاث حالات.

- جائزة عند الحنابلة والظاهرية والأوزاعي.

٤ - الأجرة بحصة شائعة في خدمة الدواب:

- غير جائزة عند الحنفية والشافعية والحنابلة.

- جائزة عند جماعة من السلف وابن القيم.

وللاطلاع على أقوال العلماء وأدلتهم تفصيلاً انظر: نظرية الأجور في الفقه الإسلامي، د. أحمد

الحسن، ص ٢٤٣ وما بعدها.



ونجد اليوم في تطبيقات الإجارة المعاصرة طرقاً مختلفة في تعيين وتحديد الأجرة؛ منها: ^(١)

١- جواز تعيين الأجرة بمبلغ معين مقطوع يتم دفعه في بداية العقد أو نهايته.

٢- أجاز جمهور الفقهاء خلافاً للشافعية تحديد الأجرة على فترات دورية كالسنة أو الشهر مثلاً، كما لو قال شخص لآخر: أجرتك داري كل شهر بمئة أو كل يوم أو كل جمعة بكذا؛ فهذه الإجارة لدى الشافعية باطلة لا تصح لأن كل فترة زمنية بحاجة إلى عقد جديد لإفرادها بأجرة معينة، وعدم وجود عقد جديد يؤدي إلى البطلان فضلاً عن وجود جهالة في مدة الإجارة؛ لأن كل اسم للعدد فإذا لم يقدره كان مبهماً مجهولاً فيكون فاسداً؛ كما لو قال: أجرتك مدة أو شهراً ^(٢).

وقال جمهور العلماء: تصح الإجارة مشاهرة، ويمتد العقد كلما دخل شهر جديد إلا إذا فسخ، ولكل من العاقلين الفسخ عقب انقضاء كل شهر على الفور، لأن شروعه بالشهر الجديد مع ما تقدم في العقد دل على التراضي بين الطرفين فأشبهه ببيع المعاوضة ^(٣).

٣- جواز تمديد أجرة دورية متزايدة؛ بمعنى أن يقول شخص لآخر: أجرتك داري لخمس سنوات بمئة على أن تزيد الأجرة في كل سنة (٥) بالمئة. ويكون ذلك للحماية من التضخم المتوقع، وهذا جائز؛ لأن الزيادة في

(١) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين خوجه، ص ١٠٠.

(٢) مغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٢٨٩/٣ - ٣٩٩؛ والمهذب (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٥م): ٢٤٦/٢؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط ١، ٢٠٠٢م): ١٩٦/٥.

(٣) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ٢٠٠٠م): ٢٧/٤ - ٢٨؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٤٦/٥ - ٤٤٧؛ والقوانين (المكتبة المصرية، ط ١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٨ وما بعدها.



الأجرة الدورية معادلة للنسبة المتوقعة للتضخم؛ لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد وليست ناشئة عن تأخير دفع ما استحق.^(١)

٤- جواز تحديد أجرة دورية متناقصة، حيث يمكن تطبيقها حال توقع انخفاض وتناقص في منفعة العين مع الزمن لأسباب فنية، مثل السيارة التي تقل كفاءتها مع الاستعمال، أو لأسباب التقدم التكنولوجي حيث تفقد بعض الآلات القديمة قيمتها بسرعة.

٥- جواز تحديد الأجرة على أساس وحدات معينة كالمتر المربع أو العدد ونحوه، بحيث يذكر أجر كل وحدة من الوحدات، وهذا ما أقرت به الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني.

ثالثاً: تملك الأجرة في عقد الإجارة:

اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

١ - القول الأول: ذهب الحنفية و المالكية إلى أن الأجرة لا تملك بنفس العقد، وإنما تلزم وتثبت جزءاً فجزءاً على حسب ما يقبض من المنافع، فليس لمؤجر المطالبة بها إلا تدريجياً يوماً فيوماً؛ لأن المعاوضة المطلقة إذا لم تثبت الملك فيها في أحد العوضين لا تثبت في العوض الآخر.^(٢)

٢ - القول الثاني: ذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الأجرة تثبت الملكية

(١) ندوة البركة السادسة (١٦/٦). السؤال: هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة لكل يوم عن سابقه وذلك باتفاق بين المؤجر والمستأجر؟ الفتوى: إن هذه الإجارة صحيحة من الناحية الشرعية؛ لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد وليست ناشئة عن تأخر دفع ما استحق، فالإجارة على إعطاء الدائن زيادة عن المستحق دفعة إليه في حالة التأخير ممنوع شرعاً؛ لأنها فائدة ربوية مقابل الأجل.

(٢) البدائع: (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٣، ٢٠٠٠م): ٥٩/٤؛ وبداية المجتهد (دار ابن حزم، ط١، ١٤١٦هـ): ١٣٥٣/٤ - ١٣٥٤؛ والقوانين الفقهية (المكتبة المصرية، ط١، ٢٠٠٠م)، ص ٢٩٧ - ٢٩٨.



فيها بمجرد العقد، ولكن لا تستقر إلا باستيفاء المنافع شيئاً بعد شيء؛ لأن الإجارة من عقود المعاوضة، والمعاوضة إذا كانت مطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقب العقد، كما يملك البائع الثمن بالبيع^(١).

وأما استحقاقها فيكون بأحد أمور ثلاثة^(٢):

١ - الاشتراط.

٢ - التعجيل ولو من غير شرط.

٣ - باستيفاء المنفعة.

رابعاً: اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة (أي أجرة متغيرة):

من الأحكام المقررة في الإجارة وجوب كون الأجرة معلومة عند التعاقد؛ سواء كانت دفعة واحدة مقبوضة عند بداية العقد أو نهايته، أو كانت مقسطة على فترات دورية، وهنا سؤال: هل يجوز الاتفاق على كون الأجرة موزعة على فترات مع تحديد مقدارها عن الفترة الأولى واعتماد أجرة المثل عن بقية الفترات؟

وتظهر الحاجة لذلك عندما تكون الإجارة لمدة طويلة أو موصوفة في الذمة، فإذا كانت الإجارة طويلة المدة، فإن المتعاقدين غالباً لا يرغبان في تحديد الأجر بشكل نهائي عند التعاقد، ويريان أنه من الأعدل لهما الاتفاق على تحديد مقدار الأجرة عن الفترة الأولى، واعتماد مؤشر متفق عليه لتحديد أجرة الفترات اللاحقة، وكذلك إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة وخاصة

(١) مغني المحتاج (المكتبة التوفيقية، دون تاريخ): ٣٢٤/٢؛ والمهذب (مؤسسة الكتب الثقافية، ط١، ١٩٩٦م): ٣٩٩/١؛ والمغني (عالم الكتب، دون تاريخ): ٤٤٢/٥ - ٤٤٣؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط١، ٢٠٠٢م): ١٧٥/٥؛ والإجارة، الدكتور عبد الستار أبو غدة (ط١، دلة البركة)، ص ٤٢.

(٢) البدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٣، ٢٠٠٠م): ٦٠/٤.

عند تأخر تسليم العين لمدة سنة أو سنتين فإن الطرفين كثيراً ما يرون أنه من العدالة إرجاء تحديد الأجرة إلى يوم تسليم العين، أجازت ندوة البركة هذه الصورة من الإجارة^(١)، والذي يراه الباحث عدم جوازها؛ لوجود الجهالة المفضية إلى النزاع، والله أعلم.

خامساً: هل يجوز دفع مبلغ من المال كمقدمة عند إبرام عقد الإجارة؟

الهيئة الشرعية الموحدة للبركة لا ترى حرجاً في ذلك؛ حيث نصت قائلة: الدفعة المقدمة في عمليات الإجارة، يمكن اعتبارها أجرة معجلة، فتعامل على هذا الأساس بحيث لا يستقر منها في ملك المؤجر إلا ما يقابلها من استخدام للمنفعة، وقد تكون أجرة معجلة عن فترة أولية محددة، أو أجرة معجلة عن كامل مدة العقد، ولا يصح اعتبارها كما يفعل بعض البنوك، دفعة مقدمة من ثمن شراء العين، أو سداد قيمة أرباح الإجارة مقدماً، كما يمكن الاتفاق على أن يكون لهذه الدفعة المقدمة حكم العربون، فيحق للمؤجر أخذها بالكامل عند امتناع المستأجر عن تسليم العين ولو أنه لم ينتفع بها فعلياً، وفي حالة تسلمه للعين تعتبر بمثابة الأجرة المعجلة لكامل مدة الإجارة، أو لفترة محددة منها حسب الاتفاق^(٢).

سادساً: تحمل المستأجر نوعين من الأجرة: أجرة أساسية وأجرة إضافية، بحيث تغطي تكلفة التأمين والصيانة من الأجرة الإضافية:

أوجدت بعض البنوك الإسلامية فكرة الأجرة الإضافية من أجل إيجاد غطاء شرعي لتحمل العميل المستأجر تكلفة التأمين والصيانة؛ لأنه مما لا خلاف فيه أن تكلفة التأمين والصيانة الجوهرية على المالك المؤجر.

(١) ندوة البركة الحادية عشرة؛ وانظر: الإجارة، الدكتور عبد الستار أبو غدة، ص ٢٧.

(٢) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين محمد خوجه، ص ١١١؛ والأجوبة الشرعية للمستشار الشرعي

لمجموعة البركة، الدكتور أبو غدة، رقم (١٥٩)؛ والإجارة، الدكتور عبد الستار أبو غدة، ص ٤٥.



أجازت الهيئة الشرعية للبركة هذه الصورة من التعاقد بضوابط معينة، فقالت: «يجوز النص في العقد على أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة: أجرة أساسية وأجرة إضافية، ولا مانع من تحديد الأجرة الإضافية بمبلغ معين - ينبغي الملاحظة أنه إن لم يحدد المبلغ في الأجرة الإضافية فإن العقد غير صحيح لجهالة الأجرة - يتركه المؤجر لدى المستأجر ليغطي منه تكلفة التأمين والصيانة بالوكالة عن المؤجر، مع حق المستأجر في مطالبة المؤجر بما دفعه في حالة الزيادة، أو التفاهم بين الطرفين في حينه على المبارأة عن الفرق»^(١).

سابعاً: ترديد الأجرة، كأن يقول صاحب الدار للمستأجر: أجرتك داري الآن بعشرين وإن استأجرتها غداً بخمسة وعشرين:

هذه المسألة مختلف فيها بين الفقهاء على ثلاثة أقوال:

١ - القول الأول: ذهب المالكية والشافعية وفي رواية عند الحنابلة وهي المفتى بها وزفر من الحنفية إلى بطلان العقد والشرط^(٢): لأنه كبيعتين في بيعة وصفقتين في صفقة، وهذا منهي عنه، ولكن التحقيق أن المراد بهما هو اجتماع السلف مع البيع أو الإجارة^(٣).

٢ - القول الثاني: ذهب الصحابان ورواية عن الإمام أحمد إلى صحة العقد والشرطين^(٤).

(١) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين محمد خوجه، ص ١١٣.

(٢) الذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٣٧٧/٥؛ والروضة (المكتب الإسلامي، ط١، ٢٠٠٢م): ١٧٥/٥؛ والبدائع (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٣، ٢٠٠٠م): ٢٥٨٥/٥؛ والمقنع (ط٢، دون ذكر الدار للطباعة): ١٩٧/٢.

(٣) سيأتي ذكر ذلك تفصيلاً عند الحديث عن التكييف الشرعي للإجارة المنتهية بالتملك إن شاء الله تعالى.

(٤) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٢م): ١٨٦/٤؛ والمقنع: ١٩٧/٢.



٣ - القول الثالث: ذهب أبو حنيفة في ظاهر الرواية إلى أن الشرط الأول صحيح، والثاني فاسد وله أجر مثله^(١).

ويرجح الباحث - والله أعلم - القول الثاني الذي ذهب إلى الجواز؛ لأن هذا الشرط أو الشرطين ليس فيهما مخالفة للكتاب أو السنة أو مقتضى العقد، ولا يؤديان إلى الغرر أو الجهالة التي تقضي إلى النزاع.

وهذا الرأي أخذت به الهيئة الشرعية للبركة؛ فقد جاء في كتاب (الدليل الشرعي للإجارة) ما نصه^(٢): «يصح ترديد الأجرة بالنسبة للزمان والمكان والعمل والمسافة وغيرها؛ بحيث تتحدد أجرة مختلفة حسب احتمالات متعددة تخص طبيعة العمل أو العين المؤجرة ومدة الإجارة وغيرها من المتغيرات، فلا يؤثر ذلك على شرط معلومية الأجرة».

ثامناً: بدل الخلو في الإجارة:

أجاز مجمع الفقه الإسلامي في قراره الصادر في دورته الرابعة رقم (٦) أخذ مقابل الخلو إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، وقد وضع الشروط والضوابط التالية:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور: هي:

- ١ - أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.
- ٢ - أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.
- ٣ - أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة، أو بعد انتهائها.

(١) البدائع: ١٨٦/٤.

(٢) الدليل الشرعي للإجارة، عز الدين محمد خوجه، ص ١١٥.



ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية - وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً - فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

وأما إذا انقضت مدة الإجارة ولم يتجدد العقد - صراحة أو ضمناً - عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو، لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد في أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد، لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية، فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية.

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين^(١).

تاسعاً: تعديل الأجرة:

لا يوجد مانع شرعي يمنع من اتفاق العاقدین على تعديل الأقساط الإيجارية المستقبلية في عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، سواء كان التعديل

(١) قرار مجمع الفقه الإسلامي، رقم (٦)، في دورته الرابعة.



بأجرة أقل أو أعلى من الأجرة السابقة؛ لأن عقد الإجارة على فترات زمنية في المستقبل خلافاً للبيع الذي يتم فيه التملك أو التملك فوراً في الحال، ولكن لا بد من رضا الطرفين: المؤجر والمستأجر معاً؛ لا بإرادة أحدهما^(١).

وهنا لا بد من التفريق بين تعديل الأقساط الإيجارية للفترات المستقبلية، وبين تعديل الأقساط الإيجارية المستحقة غير المدفوعة؛ أي: الأقساط الإيجارية التي تأخر المستأجر في سدادها، فهذه الأخيرة غير جائزة؛ لأنها زيادة عن التأخير في سداد الدين، وهي ربا النسيئة، لذلك يشترط لجواز تعديل الأجرة أن يكون مقتصراً على المستقبلية فقط دون أثر رجعي على الإيجار السابق^(٢).

وهذا ما أفتى به بيت التمويل الكويتي رقم (١٤٨ - ٢٤٢) «السؤال: إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة على الأعيان المؤجرة، فهل يجوز تعديل عقد الإجارة بحيث يضاف إلى الأجرة زيادة مناسبة في مقابل زيادة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة؟»

الجواب: يجوز تبديل عقد الإيجار مع المستأجر بعد إدخال هذه الإضافات الجديدة بزيادة مناسبة في الأجرة حيث يرتضيها المستأجر، وذلك زيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد إضافة هذه المغيرات، وإذا لم يرضَ المستأجر بهذه الزيادة في الأجرة فإن المالك هو الذي يتحمل وحده تكاليف هذه الإضافات؛ لأنها تتصل بملكه وتؤول ملكيتها إليه مع العين المؤجرة.

عاشراً: كون الأجرة منفعة:

اختلف الفقهاء على جواز أن تكون الأجرة في الإجارة منفعة على قولين:

(١) الدليل الشرعي للإجارة، د. عز الدين محمد خوجه، ص ١٢١ - ١٢٢؛ والأجوبة الشرعية لمجموعة البركة، الجزء الثاني، فتوى (٩٢)؛ والهيئة الشرعية الموحدة للبركة (١٤/٩).

(٢) المراجع السابقة نفسها.



١ - القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء المالكية والشافعية والحنابلة^(١) إلى جواز أن تكون الأجرة في الإجارة منفعة؛ سواء كانت من جنس الشيء المستأجر أم لا، وعلى هذا يجوز عندهم استئجار سكنى دار بسكنى دار أخرى، واستئجار سكنى دار بخدمة معينة كإصلاح سيارة مثلاً، واستدلوا على ذلك: بالقياس على الأعيان؛ لأن المنافع قد أقيمت في الشرع مقام الأعيان.

٢ - القول الثاني: ذهب الحنفية^(٢) إلى اشتراط اختلاف المنفعة في الجنس، كإجارة السكنى بالخدمة، وأما إذا اتحد جنس المنفعة كإجارة السكنى بالسكنى والخدمة بالخدمة... فإنه لا يجوز عندهم، واستدلوا بأن اتحاد الجنس صالح لتحريم العقد في ربا النسيئة؛ وذلك أن عقد الإجارة ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة، فيتأخر قبض أحد العاقدين فيتحقق ربا النساء.

ويرد على هذا الاستدلال أمران:

الأول^(٣): أن المنافع في الإجارة ليست في تقدير النسيئة، ولو كانت نسيئة كما يعتبرونها لما جازت الإجارة حتى في الجنسيتين المختلفتين؛ لأنه بيع دين بدين.

الثاني^(٤): أن الدين لا يتحقق إلا أن يكون في الذمة ويتأخر، والمنافع - الدين - هنا في الأعيان وليست في الذمة.

(١) بداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ١٤٤/٥؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م): ٣٩٠/٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م): ٥٢٨/٣؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م): ١٧٦/٥؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ١٤/٨؛ ونظرية الأجور في الفقه الإسلامي، د. أحمد الحسن، ص ٢٣٦ وما بعدها.

(٢) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة) ١٣٩/١٥؛ والبداية (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٢م) ١٩٤/٤.

(٣) الذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م): ٣٩٠/٥.

(٤) المغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ١٥/٨.



يرى الباحث - والله أعلم - أن الراجح ما ذهب إليه الجمهور من جواز أن تكون الأجرة في الإجارة منفعة؛ سواء كانت من جنس الشيء المستأجر أم لا؛ لأن الربا لا يجري في المنافع ولا تتحقق فيها العلة الربوية كالطعم والنقدية.

حادي عشر: استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة:

ولو باع المؤجر العين المؤجرة، فمن يستحق الأجرة بعد بيع العين المأجورة المالك السابق أو المشتري؟

اختلف الفقهاء على قولين:

١ - القول الأول: ذهب الشافعية^(١) إلى أن البائع هو الذي يبقى صاحب الحق في الأجرة، ولا يكون للمشتري منها شيء، واستدلوا بأن المالك الأصلي حينما يبيع العين المؤجرة فإنه يبيع العين مسلوقة من منفعتها، وتبقى الأجرة من حقه.

ويرد على هذا الاستدلال: أن المالك يملك عوض المنافع - الأجرة - والمنافع لم تستقر بعد، فلو انفسخ العقد رجعت المنافع إلى البائع، فالمشتري الجديد يقوم مقام البائع فيما كان يستحقه منها، وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الإجارة^(٢).

٢ - القول الثاني: ذهب الحنابلة^(٣) إلى أن الأجرة للمالك الجديد من حين

(١) مغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٤٩٢/٣؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م): ٢٥٤/٥ - ٢٥٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م): ٥٥٧/٣.

(٢) شرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٣٧٦/٢؛ ومطالب أولي النهى (بيروت، ط ٣، ١٩٩٤م): ٦٦٤/٣.

(٣) شرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٩/٤ - ٩٣.



البيع له، وقد أخذت هيئة المعايير الشرعية بهذا الرأي^(١)، واستدلوا بأن البيع يشتمل بيع العين ومنافعها، فيقوم المشتري مقام البائع فيما كان يستحقه منها؛ وهو استحقاق عوض المنافع مع بقاء الإجارة إن كان المشتري غير المستأجر.

ويمكن تخريج هذه المسألة على مسألة استثناء بعض المنافع في البيع كبيع الدار مثلاً مع اشتراط سكنها مدة معلومة للبائع أو لغيره، فقد منع الحنفية والشافعية هذه الصورة، بينما أجازها المالكية والحنابلة، ولكل منهم دليله، وقد سبق أن عُرِضت هذه المسألة عند الحديث عن اجتماع العقود في عقد واحد.



(١) المعايير الشرعية: ص ١٥٠.



المبحث الثاني صيانة العين المؤجرة

مع تنوع العين المؤجرة وظهور أشياء ومعدات لم تكن معروفة سابقاً، كالسيارات والطائرات والسفن والمعدات الثقيلة... ومع كثرة المشاكل التي تقع بين المؤجر والمستأجر في مسألة صيانة وضمان العين المؤجرة، كان من الضروري بحث ما يتعلق بصيانة هذه الأشياء والمعدات، وبيان المسؤول عن صيانتها أو ضمانها في حال هلاكها، خاصة أن فقهاءنا القدامى لم يتناولوا صيانة هذه الأشياء لعدم وجودها في أيامهم، ولكن يمكن الاجتهاد فيها وفقاً للضوابط التي وضعوها، وتخريجاً على بعض الفروع الفقهية التي قالوا بها، ويمكن دراسة هذا المبحث ضمن المحاور الآتية:

أولاً: المقصود بالصيانة.

ثانياً: صيانة العين المؤجرة.

١ - صيانة العين المؤجرة في القانون.

٢ - صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي.

أولاً: المقصود بالصيانة:

١ - الصيانة لغة: مصدر صان، ويعني حفظ، يقال: صانه صوناً وصيانة،

فهو مصون^(١).

(١) القاموس المحيط، لمجد الدين محمد الفيروز آبادي (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط٢، ١٤٠٧هـ):



٢ - والصيانة في الاصطلاح: مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها^(١).

والصيانة: تعني في العرف العام عمل كل ما من شأنه أن يضمن استمرار الأداء السليم للعين المؤجرة، بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء كامل منفعة العين المؤجرة من بداية العقد وحتى نهايته، وهذا لا يتحقق إلا بسلامة أداؤها، وإصلاح ما عطل من أجزائها، وهذا في الحقيقة مقتضى عقد الإجارة، فانتفاع المستأجر بالعين هو الغرض الذي من أجله أبرم العقد، ولذلك اشترط العلماء في العين المؤجرة بقاءها بعد استيفاء المنفعة، وألا تكون مما يسرع إليها الفساد والتلف^(٢).

ثانياً: صيانة العين المؤجرة:

صيانة العين المؤجرة في الإجارة بصورة عامة وفي الإجارة المنتهية بالتملك بصورة خاصة، ومعرفة من المسؤول عنها، ومدى جواز تحميلها للمستأجر برضاه، من أهم المسائل التي تثار في موضوع الإجارة.

وسنتعرض لهذه المسألة بشيء من التفصيل من الناحية الشرعية، وبشيء من الإيجاز من الناحية القانونية، وذلك كما يأتي:

١ - صيانة العين المؤجرة في القانون.

٢ - صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي.

(١) الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعته على المؤجر والمستأجر، د. محمد عثمان شبير، (بحث منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي)، ص ٢٧٧.
(٢) شرح منتهى الإرادات، (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٢٥٧/٢؛ وشرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل (مصر، ببلاق مصر المحمية، ط ١٣٠٢هـ): ٢٢/٧؛ والمفني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ١٢٩/٨.



١ - صيانة العين المؤجرة في القانون:

أ - في القانون المدني المصري^(١):

ذهب القانون المدني المصري في مادته (٥٦٧) الفقرة (٢) إلى إلزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة على الحالة التي سلمت بها، وأن يقوم طيلة فترة الإجارة بجميع الترميمات الضرورية، دون الترميمات التأجيلية.

ونصت الفقرة (٢) على أنه «عليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض، وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصاريف المياه».

ونصت الفقرة (٣) على أنه «يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة».

ونصت الفقرة (٤) على أن «كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره».

فالفقرة الأخيرة أعطت الحرية للمتعاقدین أن يتفقا على أن تكون جميع أعمال الصيانة على المستأجر أو عليهما، وهذا ما ذهب إليه القانون المدني السوري في مادته (٥٣٥) والقانون المدني العراقي في مادته (٧٥٠) والقانون المدني اللبناني في مادته (٥٤٧).

ب - الصيانة والترميم على ثلاثة أنواع^(٢):

١ - ترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة، مثل: إصلاح الحائط الذي يريد أن ينقض، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها مياه فأوهنتها، وترميم الأسقف التي توشك على الانهيار، كل ذلك من الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين، وكما أن المؤجر ملزم بإجرائها فإن له كذلك الحق في إجرائها ولو عارض المستأجر ذلك (٥٧٠ م م).

(١) الوسيط، السنهوري (القاهرة، دار النهضة العربية، ط ١٩٦٣ م): ٢٥٧/١/٦.

(٢) المرجع السابق: ٢٦٠/١/٦.



٢- ترميمات تأجيرية، مثل: إصلاح البلاط، والنوافذ، والأبواب، والمفاتيح ونحو ذلك، مما يقتضي به العرف، وهذا النوع يلتزم بها المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك (٥٨٢ م م).

٣- ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين على الوجه المطلوب، مثل: إصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه، أو نحو ذلك مما هو مطلوب للانتفاع بالعين على الوجه المطلوب، وهذا النوع يقع على عاتق المؤجر إلا إذا وجد اتفاق على خلاف ذلك.

ج - جزاء الإخلال بالصيانة^(١):

إذا لم يقم المؤجر بالصيانة اللازمة في النوعين الأول والثالث، فإن المادة (٥٦٨ م م) نصت على أن المستأجر له الحق في أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه، وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ، أو إنقاص الأجرة، بل إن له الحق في القيام بإجراء الترميمات المستعجلة، أو البسيطة، مما يلتزم به المؤجر دون الحاجة إلى ترخيص من القضاء، وذلك إذا لم يقم المؤجر بعد إعداره بتنفيذ هذا الالتزام في معاد مناسب على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة، ويقابل هذا النص في القانون المدني العراقي المادة (٧٥٠ م م) وفي السوري المادة (٥٣٦ م س).

د - حق الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب عدم الصيانة^(٢):

وإذا لم يشأ المستأجر التنفيذ العيني على النحو السابق جاز له أن يطلب فسخ الإيجار إذا كان حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حاجتها إلى الترميمات حرماناً جسيماً يبرر الفسخ، وللمحكمة حق التقدير طبقاً للقواعد

(١) الوسيط، السنهاوري (القاهرة، دار النهضة العربية، ط ١٩٦٣م): ٦ / ١ / ٢٦٧ - ٢٦٨.

(٢) المرجع السابق: ٦ / ١ / ٢٧٢ وما بعدها.



العامة، كما أن له الحق في طلب إنقاص الأجرة، وللمحكمة أن تجيبه فتنقص الأجرة بالقدر المناسب إذا رأت أن هناك مبررات لذلك (المادة ٥٦٨ م م).

وفي جميع الأحوال أعطى القانون المصري الحق للمستأجر بأن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب نقص الانتفاع بالعين المؤجرة، والتعويض عما أصابه من ضرر في شخصه أو ماله بسبب ذلك، كل ذلك بشرط إعدار المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية، إذ المسؤولية هنا مسؤولية عقدية وليست مسؤولية تقصيرية.

غير أنه صدرت عدة قوانين في مصر تنظم بعض أمور الإجارة؛ منها القانون رقم (١٣٦) لسنة (١٩٨١م)؛ حيث ألغى التفرقة بين أعمال الإصلاح المعتادة، وأعمال الصيانة المعتادة وغير المعتادة، وجعلها كلها موزعة بين المالك وشاغل المبنى، فهي تشمل إصلاح درجات السلم المكسورة، أو المتآكلة، وكسوة الأرضية في السلالم والمداخل، وأعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة، واستبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل، ونزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

٢ - صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي:

اتفق جمهور الفقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة^(١) بأن صيانة العين المؤجرة على المالك المؤجر، فكل ما يلزم ليتمكن المستأجر من الانتفاع

(١) رد المحتار (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م)؛ ١٠٩/٩؛ والمبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة)؛ ١٥٧/١٥؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م)؛ ٤٩٣/٥؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م)؛ ٢١٠/٥ - ٢١١؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م)؛ ٥٣٤/٣؛ والمفني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م)؛ ٣٣/٨ - ٣٤؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م)؛ ٤٨/٤ - ٤٩ وما بعدها.



بالعين المؤجرة، كبناء حائط إن سقط، وإبدال خشبه إن انكسر، وتبليط الحمام وتطيين السطح وإصلاح الميزاب والبالوعة وكنس المرحاض و عمل الأبواب ومجرى الماء فعلى المؤجر صاحب العين (الدار المؤجرة).

أما ما يلزم لاستيفاء المنفعة أو المنافع كعلف الدابة و الحبل والدلو والبكرة في إجارة البئر فعلى المستأجر^(١)، ومن هنا نستطيع القول بأن المعيار الفقهي في صيانة العين، أن ما يلزم ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، تكون على المؤجر، و ما كان لاستيفاء المنافع تكون على المستأجر^(٢).

يلزم المؤجر عمارة الدار وإصلاح كل ما يخل بالسكنى، فإن أبى جاز للمستأجر فسخ العقد إلا إذا كان استأجرها على حالها وهذا ما ذهب إليه المالكية في قول والشافعية والحنابلة^(٣).

وذهب الحنفية والمالكية في القول الثاني، إلى عدم إلزام المؤجر بالصيانة؛ لأنه لا يجبر على إصلاح ملكه، وإنما يخير المستأجر بين فسخ العقد أو إبقائه بجميع الأجرة^(٤).

أ - اشتراط الصيانة على المستأجر:

اتفق جمهور الفقهاء من المذاهب الأربعة على عدم جواز اشتراط صيانة

(١) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢١١/٥؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٨ / ٣٣ - ٣٤.

(٢) المبسوط: ١٥٧/١٥؛ والمغني: ٣٣/٨.

(٣) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢١٠/٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٥١/٣؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٠م): ٤٨/٢ - ٥٦.

(٤) رد المحتار (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م): ١٠٩/٥؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٤٩٣/٥ - ٤٩٤؛ ومواهب الجليل (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٢م): ٤٤٤/٥؛ والتاج والإكليل (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٢م): ٤٤٤/٥.



العين على المستأجر ؛ لأنه شرط مخالف لمقتضى العقد، ويؤدي إلى جهالة الأجرة وهذا مفسد للعقد، فإن وقع الشرط وسكن المستأجر مثلاً، لزمه أجر المثل، وله ما أنفق على العمارة، وأجر مثله في القيام عليها إن كان فعل ذلك بإذن المؤجر، وإلا كان متبرعاً^(١).

من خلال ما سبق بيانه في صيانة العين يستنتج بأن المعيار الشرعي عند الفقهاء في مسألة صيانة العين هو أن ما كان لتحقيق الهدف من الإجارة (التمكين من الانتفاع) فعلى المؤجر، وما كان لاستيفاء المنافع فهو على المستأجر^(٢)، ومن هنا نستطيع تخرج المسائل المستجدة في صيانة المعدات والآلات الحديثة.

ب - صيانة المعدات والآلات الحديثة المؤجرة:

لا شك أن طبيعة الصيانة المطلوبة تختلف باختلاف العين المؤجرة، فبالنسبة للعقارات أعمال الصيانة فيها واضحة محددة وتتسم بالطابع الموسمي، وتتم في فترات محددة ما عدا الأضرار التي تنجم عن الحوادث الطارئة، أما بالنسبة للمعدات والآلات فإن صيانتها تتسم بالاستمرارية، لذلك يصعب تقديرها مسبقاً لارتباطها بطبيعة التشغيل ونوعه وكفاءة الكوادر الفنية التي تقوم بهذا النوع الفني الشائك من الصيانة الذي يتطلب أن يكون لدى المؤجر - شخصاً كان أو مؤسسة - فريق كامل من الخبراء والفنيين في كافة التخصصات، وهو أمر يصعب تحقيقه لدى المؤجر شخصاً كان أو مؤسسة تمويلية إسلامية.

(١) الفتاوى الهندية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٤، ١٩٨٦م): ٤٤٣/٤؛ ورد المختار (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٢م): ١٠٩/٩؛ وشرح منتهى الإرادات، (مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٠م): ٥٠/٤، وحاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦م): ٤/٥؛ والمغني (قطر، على نفقة الشيخ خليفة بن حمد آل ثاني، ط٢، ١٣٩٢هـ): ٣٤/٨؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٢٧/٢؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٤٦/٥.

(٢) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢١١/٥ وما بعدها؛ والمغني: ٣٣/٨.



ج - المشكلة حددها بنك التنمية الإسلامي:

كان بنك التنمية الإسلامي من السباقين لطرح الإشكال السابق، وقد أجاد عندما صنف أعمال الصيانة في المعدات والآلات في ثلاثة أنواع؛ هي: النوع الأول: التشغيل السليم، ويشمل قراءة معدات قياس الحرارة والمياه والزيوت، ومتابعة ذلك للتأكد من سلامتها طوال فترات التشغيل.

النوع الثاني: الصيانة الوقائية، وتتمثل في أعمال محددة تتم في آجال معلومة يحدث فيها تغيير بعض الأجزاء وضبط البعض الآخر.

النوع الثالث: الصيانة الطارئة، وهي أعمال يجب القيام بها عند حدوث عطل فني غير متوقع مما قد يترتب عليه تغيير أجزاء هامة، وتتطلب مهارة فنية فائقة، وهذا النوع من الصيانة يمكن التقليل منه بالتشغيل السليم والصيانة الوقائية.

ثم طلب بنك التنمية من مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثالثة المنعقدة في شهر المحرم عام (١٤٠٧هـ) الإجابة على ثلاثة أسئلة؛ هي:

١ - هل يمكن تصنيف أعمال الصيانة المختلفة، كما تقدم وصفها، لمعرفة ما يمكن أن يتحمله المستأجر منها، دون أن يتعارض ذلك مع مقتضى عقد الإيجار؟.

٢ - إذا بقي من أصناف الصيانة ما يقضي الفقه إلزام مالك العين به، فهل لهذا المالك أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم المستأجر بتلك الصيانة مقابل تخفيض الأجرة؟.

٣ - هل بالإمكان من الناحية الشرعية أن يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يلتزم المستأجر بإجراء التأمين على العين موضع الإيجار تأميناً شاملاً على نفقته؟.



في الحقيقة مجمع الفقه لم يجب على هذه الأسئلة، فطُرحت على أعمال الندوة الثانية لبيت التمويل الكويتي المنعقد في الكويت (٢٨ - ٣١ مايو ١٩٩٠م). وكان ممن قدم إجابة عن تلك الأسئلة الدكتور حسين حامد حسان في بحثه «المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات»: حيث تتضمن إجابة موجزة للأسئلة الثلاثة، وذلك كما يأتي:

• السؤال الأول: هل بالإمكان تصنيف أعمال الصيانة المختلفة، كما تقدم وصفها، لمعرفة ما يمكن أن يتحمله المستأجر منها، دون أن يتعارض ذلك مع مقتضى عقد الإيجار؟

الجواب: يمكن تصنيف أعمال الصيانة على النحو التالي:

١ - الصيانة اللازمة للتشغيل السليم للمعدة أو الآلة، وذلك بتنفيذ تعليمات تشغيل الآلة، وما يتطلبه من مراجعة ومتابعة قراءة معدات قياس الحرارة والمياه والزيوت وغيرها، وفحصها للتأكد من سلامتها طوال ساعات التشغيل، وضبط ما يحتاج إلى الضبط منها، وهذه يتحملها المستأجر، باعتبارها أعمالاً تلزم لاستيفاء منفعة العين المؤجرة، وليس مما يمكن من الانتفاع بها، أو باعتبارها لازمة لكمال الانتفاع، لا لأصله وفقاً لما قدمنا من ضوابط وتخريجاً على بعض الفروع الفقهية التي أوجب فيها الفقهاء أعمالاً مشابهة على المستأجر - يقصد علف الدابة يكون على المستأجر^(١) - وعملاً بالعرف في ذلك.

٢ - الصيانة الوقائية التي تشمل أعمالاً محددة تتم في آجال موقوتة، تضبط خلالها بعض أجزاء الآلة، ويغير البعض الآخر وإن كان صالحاً للاستعمال، وهذه تلزم المستأجر بمقتضى العقد عند الإطلاق، ذلك أنها تدخل تحت

(١) المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات، الدكتور حسين حامد حسان، بحث منشور في أعمال ندوة بيت التمويل الكويتي الثانية، ص ٤٩٥.



ما يستوفى به المنافع، وليس مما يتمكن به من الانتفاع، أو أنها تلزم لكمال الانتفاع لا لأصله، وتخريجاً على بعض الفروع الفقهية كذلك - يقصد آلات رفع الماء من البئر - واتباعاً للعرف في ذلك.

٢- صيانة تتضمن إصلاح أو استبدال أجزاء المعدة أو الآلة الجوهرية التي تتسم نسبياً بطول العمر في الآلة، والتي لا يكون تلفها عادة إلا بحوادث عارضة غير متوقعة، وتحتاج إلى تكاليف باهظة، وخبرة فنية عالية، وهذه تلزم البنك المؤجر، باعتبارها مما يتمكن به من الانتفاع، وليس مما تستوفى به المنافع، أو مما يلزم لأصل الانتفاع، لا لكماله؛ ولأنها لا تخرج على الفروع الفقهية التي خرجت عليها أعمال الصيانة اللازمة للتشغيل السليم والصيانة الوقائية.

والزام المستأجر بالنوعين الأولين من الصيانة لا ينافي مقتضى العقد، لأن مقتضى عقد الإجارة هو انتفاع المستأجر بالعين في مقابل الأجرة، أما أعمال الصيانة ومن يقوم بها فهي من أحكام العقد والآثار المترتبة عليه عند الإطلاق، أي عند عدم شرط، وهذه حقوق والتزامات يجوز لطرفي عقد الإجارة تنظيمها على النحو الذي يحقق مصالحهما، ما لم يكن هذا التنظيم مخالفاً لحكم الشرع، فإذا سكتا عن هذا التنظيم طبق حكم العقد وأثره الذي يرتبه الشرع عليه عند الإطلاق.

• السؤال الثاني: إذا بقي من أصناف الصيانة ما يقضي الفقه إلزام مالك العين به، فهل لهذا المالك أن يتفق مع المستأجر على أن يقوم المستأجر بتلك الصيانة مقابل تخفيض الأجرة؟

والجواب على ذلك:

١- يجوز اشتراط الصيانة على المستأجر، زيادة على الأجرة المسماة في عقد الإجارة، كأن يقول له: أجرتك هذه الآلة بألف على أن تصونها



من مالك لا من الأجرة، وذلك بناء على قاعدة أن «الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز، ما لم يرد نص عن الشارع بحظرها»، وتخريجاً على بعض الفروع الفقهية التي أجاز فيها بعض الفقهاء اشتراط المؤجر على المستأجر أعمالاً تشبه أعمال صيانة الآلات والمعدات، زيادة على الأجرة المعينة في العقد، وذلك مثل اشتراط مرمة الدار وتطيينها على المستأجر، إذا كانا معلومين بالوصف، على نحو يرفع الجهالة الفاحشة، واشتراط تكريب الأرض وحرثها وتزييلها، أي تسميدها على المستأجر.

- يرى الباحث أن هذه الصورة التي ذكرها الدكتور حسين حامد غير جائزة، واحتججه بقاعدة «أن الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز ما لم يرد نص عن الشارع بحظرها» في غير محلها؛ لأن الشرط هنا مخالف لمقتضى العقد، كما هو واضح من سؤال بنك التنمية، إذ يسأل عن جواز إلزام المستأجر صيانة ما يقضي الفقه إلزام مالك العين به، وأما تخريجه للصورة على الفروع الفقهية كعلف الدابة فغير دقيق؛ لأن علف الدابة على رأي من قال به - الحنابلة - ليس مما يتمكن به الانتفاع، وإنما هو من قبيل استيفاء المنفعة، الذي يكون على عاتق المستأجر عادة.

وكذلك تخريجه على جواز اشتراط مرمة الدار على المستأجر غير صحيح؛ لأن الفقهاء الذين قالوا بجواز هذا الشرط - وهم الحنفية و المالكية والشافعية^(١) - اشترطوا أن تكون أعمال المرمة زيادة على الأجرة، وأن تكون معلومة علماً يرفع الجهالة، والصورة التي ذكرها الدكتور آنفاً لا ينطبق عليها

(١) الفتاوى الهندية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٤، ١٩٨٦م): ٤١٢/٦؛ والمبسوط (بيروت

دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٥٧/١٥؛ والشرح الكبير مع حاشية الدسوقي (بيروت،

دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦م): ٤٠٥/٥؛ وفتح العزيز شرح الوجيز بهامش المجموع (بيروت،

دار الفكر، دون ذكر الطبعة): ٢٠١/١٢.



هذان الشرطان، فأعمال الصيانة في المثال الذي ساقه الدكتور ليست من الأجرة وغير معلومة، وكذلك القول في تكريب الأرض الزراعية^(١).

٢- يجوز اشتراط أعمال الصيانة على المستأجر خصماً^(٢) من الأجرة، كأن يقول له: أجرتك الآلة بألف وشرطت عليك صيانتها خصماً من الأجرة؛ وذلك بناء على الأصل المتقدم، وهو جواز العقود والشروط، ما لم يرد عن الشارع حظرها، وتخريجاً على بعض الفروع الفقهية التي أجاز فيها بعض الفقهاء اشتراط العمارة على المستأجر، خصماً من الأجرة المعينة في العقد، كما في اشتراط مرمة الدار وتطيينها وعمارة الحمام على المستأجر.

- يرى الباحث أن هذه الصيغة التي مثل لها الدكتور - وهي صورة قال بها المالكية^(٣) - بأنها غير جائزة؛ لأن فيها شرطاً مخالفاً لمقتضى العقد، وجهالة في الصيانة تفضي إلى النزاع، وما قيل عن الفروع الفقهية في الصورة السابقة يقال هنا.

٣- يجوز أن يشترط البنك المؤجر على مستأجر الآلة أو المعدة مبلغاً محدداً زيادة عن الأجرة المعينة في العقد لإنفاقه على أعمال الصيانة، كأن يقول له: أجرتك هذه الآلة بألف في السنة، على أن تنفق عليها مئة كل شهر في صيانتها، وذلك بناء على أن الأصل في العقود والشروط الصحة والجواز، وتخريجاً على الفروع الفقهية التي أجاز فيها الفقهاء مثل ذلك.

- يرى الباحث أن هذه الحيلة مقبولة؛ لأن أجرة الصيانة معلومة وقال بجوازها الحنفية والمالكية والشافعية^(٤)، ولكن ينبغي تخريجها على أنها أجرة

(١) حاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م): ٤٠٥/٥.

(٢) الأفضح: (حسماً).

(٣) المرجع السابق نفسه.

(٤) الفتاوى الهندية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٤، ١٩٨٦م): ٤٤٣/٦؛ وحاشية الدسوقي

(بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م): ٤٠٧/٥؛ وفتح العزيز شرح الوجيز بهامش المجموع

(بيروت، دار الفكر، دون ذكر الطبعة): ٢٠/١٢.



إضافية بمعنى: أنه ينص في العقد على أن المستأجر يتحمل نوعين من الأجرة: أجرة أساسية وأجرة إضافية محددة بمبلغ معين يغطي به الصيانة.

٤ - يجوز أن يشترط البنك المؤجر على مستأجر الآلة أو المعدة أجرة معينة كل شهر أو سنة، على أن يترك له أجرة شهرين مثلاً للإنفاق على أعمال الصيانة، كأن يقول له: أجرتك الآلة بألف في الشهر، وتركت لك أجرة شهرين لإنفاقها على صيانتها، وذلك لما تقدم.

- يرى الباحث أن هذه الصورة تشبه الصورة السابقة تماماً.

٥ - يجوز للبنك المؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتولى صيانة الآلة، في مقابل تخفيض الأجرة، بأن يقول له: أجرتك هذه المعدة بألف، واشترطت عليك الصيانة في مقابل تخفيضها إلى تسعمئة، أو يقول له: أجرتك هذه الآلة بألف على أن تقوم بصيانتها في مقابل مئة منها، لأن بعض الفقهاء يجيزون شرط الصيانة على المستأجر من عنده زيادة عن الأجرة.

من الطبيعي أن يراعي المستأجر - وهو يتفق مع البنك المؤجر على الأجرة - ما سيلتزم به من أعمال الصيانة، فتخفيض الأجرة ضمناً، فكان تخفيض الأجرة صراحة جائزاً.

كما أنه قد تقدم عن أبي حنيفة: أنه يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر مبلغاً محدداً، زيادة عن الأجرة المتفق عليها، لإنفاقها في أعمال الصيانة، وهذا لا شك يؤخذ في الاعتبار عند اتفاق المتعاقدين على الأجرة، فمع اشتراط هذا المبلغ على المستأجر للصيانة، يسمى المستأجر إلى تخفيض الأجرة، فكانت هذه الصور متفقة في المعنى.

- يرى الباحث جواز هذه الصورة، ولكن ينبغي تخريجها على أنها أجرة إضافية كما سبق بيانه، وليس من قبيل جواز اشتراط الصيانة على المستأجر.



٦- هذا وقد أجازت مجموعة من الفقهاء - التي استشارها البنك - تطبيق المبادئ التي وضعها المجمع على عقود الصيانة، وأجازت التعاقد استقلالاً مع المستأجر أو غيره على أعمال الصيانة لقاء مبلغ مقطوع، وهذا يدل على جواز جعله شرطاً في العقد، لأن ما جاز استقلالاً جاز بالتبعية من باب أولى، فإذا جاز عقد الصيانة، وهو من عقود المعاوضة استقلالاً، ولم تكن هنالك جهالة فاحشة في أعمال الصيانة، فإن إلزام المستأجر بذلك في مقابل مبلغ مقطوع في عقد الإجارة يجوز من باب أولى^(١).

- يرى الباحث عدم جواز تعاقد المؤجر مع المستأجر على أعمال الصيانة لقاء مبلغ مقطوع؛ وذلك لوجود الجهالة المؤدية إلى النزاع، هذا والله أعلم.

• السؤال الثالث: هل بالإمكان من الناحية الشرعية أن يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يلتزم المستأجر بإجراء التأمين على العين موضع الإيجار تأميناً شاملاً على نفقته؟

الجواب:

يجوز شرعاً للبنك المؤجر أن يشترط على مستأجر المعدات أن يؤمن عليها لدى شركات التأمين الإسلامية، لما ذكرنا من أن هذا التأمين يقوم على مبدأ التبرع بالأقساط، وللمتبرع أن يشترط الانتفاع مع غيره بما تبرع به إذا وجدت فيه صفة الاستحقاق. انتهى.

- يرى الباحث أنه لا مانع شرعاً من التأمين على المعدات المستأجرة إذا كان عن طريق شركات التأمين الإسلامية، أو ما يسمى بالتأمين التعاوني؛ وهو أن يشترك مجموعة من الأشخاص بدفع مبلغ معين، ثم يؤدي من الاشتراكات

(١) الإجارة، الدكتور عبد الستار أبو غدة، ص ٦٨ - ٦٩.



تعويض لمن يصيبه ضرر»^(١)؛ فهذا التأمين جائز بل هو أمر مرغوب فيه؛ لأنه يدخل في عقود التبرعات، وهو من قبيل التكافل وإغاثة الملهوف و التعاون المطلوب شرعاً على البر والخير، قال الله تعالى: ﴿وَوَاعَاوُنَا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا نَعَاوُنَا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾ [المائدة: ٢]، والتأمين الإسلامي من الوسائل التي تحد من الاحتكار وتضخم الثروات التي أفرزتها الأنظمة الربوية.

وعلى هذا لا مانع من التأمين الإسلامي، لخلوه من المخاطر والغرر والجهالة والمقامرة والربا الموجودة في التأمين التجاري، وهذا ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية^(٢).

وعلى كل حال ليس التأمين التعاوني هو محل البحث هنا، وإنما محل البحث ما يجري العمل عليه في بعض البنوك الإسلامية من أن العميل هو الذي يقوم بالتأمين على العين المؤجرة، لصالح البنك، وهذا في رأي الباحث أمر غير جائز؛ لأن التأمين على المالك والمؤجر لا المستأجر.

ولكن السؤال المطروح: ماذا لو تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يلتزم المستأجر بالتأمين على العين؟

يرى الباحث أن هذا غير جائز؛ لأنه يخالف مقتضى العقد، ولكن يمكن أن يكون هنالك بديل لجعل المستأجر يتحمل التأمين على العين، وذلك عن طريق الأجرة الإضافية كما سبق بيانه، أو عن طريق الإذن دون الاشتراط،

(١) المعاملات المالية المعاصرة، أستاذنا الدكتور وهبة الزحيلي، ص ٢٧٠؛ والتأمين الإسلامي، الدكتور علي القره داغي، ص ٢٠٣.

(٢) القرار ٩ (٢/٩)، ونصه:

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

ثانياً: إن العقد البديل الذي يحترم أصول التعامل الإسلامي هو عقد التأمين التعاوني القائم على أساس التبرع والتعاون، وكذلك الحال بالنسبة لإعادة التأمين القائم على أساس التأمين التعاوني.



فقد ذكر بعض الفقهاء أن المؤجر لو أذن للمستأجر أن يقوم بالصيانة على نفقته، بأن يقول: أجرتك هذه الطائفة وأذنت لك بصيانتها كلما احتاجت إلى ذلك من مالك الخاص دون أن ترجع علي بشيء مما دفعت؛ لصح ذلك، وأصبح المستأجر متبرعاً بما ينفقه عليها، فلا يكون له حق الرجوع على المؤجر، وذكر البهوتي أن شرط التعمير لا يجوز للجهالة لكن الإذن بذلك جائز^(١).

هذا وقد أجابت الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي عن الأسئلة الثلاثة السابقة التي طرحها بنك التنمية الإسلامي وهذا نصها:

«صيانة العين المأجورة:

أولاً: لا يلزم المؤجر القيام بشيء من الإصلاحات الإنشائية أو التحسينية إلا بشرط في العقد.

ثانياً: يلزم المؤجر القيام بالإصلاحات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع، إذا حدث الخلل بعد التعاقد، أو كان موجوداً عند التعاقد ولم يطلع عليه المستأجر، أما ما كان موجوداً قبل التعاقد واطلع عليه المستأجر، فلا يلزم المؤجر القيام بإصلاحه، إلا بشرط في العقد، فإذا قام المؤجر بالإصلاحات التي تلزمه بمقتضى البند السابق لم يكن للمستأجر حق فسخ العقد، أما إذا لم يقم بها فلا يجبر عليها، بل يكون للمستأجر حق فسخ العقد.

ثالثاً: الأصل أنه لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر صيانة العين مما قد يحصل بها من الخلل؛ فإن وقع العقد بهذا الشرط فسد، للجهالة.

يستثنى من ذلك الحالات التالية:

(١) شرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م): ٥٠/٥؛ وصيانة الأعيان المؤجرة، د. سليمان الأشقر، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثالثة بالكويت، ص ٢٧٠.



أ - الصيانة التشغيلية: وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمرارية استخدامها (كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات).

ب - الصيانة الدورية: وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة.

ج - الصيانة المعلومة الوصف والمقدار في العقد، أو العرف: سواء كانت الصيانة مجرد عمل، أو مع استخدام مواد أو قطع غيار معلومة؛ لأن ما كان من هذا القبيل فإنه بمثابة أجرة مأخوذة في الاعتبار.

- يرى الباحث أن الأسلم تغطية هذا النوع الأخير من الصيانة، عن طريق الأجرة الإضافية المشار إليها سابقاً.

رابعاً: إن أذن المؤجر للمستأجر في العقد أو بعده بأن يقوم بإصلاحات معينة في العين، فله أن يفعل ذلك، ثم يكون له أن يرجع على المؤجر بما أنفقه على العين، ما لم يكن المؤجر قد اشترط أن لا رجوع عليه، أما إن قام المستأجر بعمل صيانة للعين المستأجرة دون إذن المؤجر، فليس له أن يرجع عليه بشيء بل يكون متبرعاً. انتهى^(١).

(١) أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي، ص ٣٨٩ وما بعدها.



المبحث الثالث ضمان العين المؤجرة

نتناول في هذا المبحث أمرين:

الأول: يتعلق بهلاك العين المؤجرة على من تكون: على المؤجر أم المستأجر؟.

والثاني: مدى مشروعية تحميل تبعه هلاك العين للمستأجر.

أولاً: ضمان العين المؤجرة:

اتفق الفقهاء^(١) على أن يد المستأجر يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير، أو مخالفة الشروط المتفق عليها في العقد ومخالفة العرف السائد في الإجارة، وعلى ذلك فإن تبعه الهلاك في الإجارة تقع من حيث المبدأ على المؤجر لأنه المالك.

ثانياً: الحلول المقترحة لتحميل المستأجر تبعه هلاك العين المؤجرة:

ذكر الدكتور علي القره داغي^(٢) أربعة طرق لتحميل المستأجر تبعه الهلاك، نوجز ما قاله مع ترجيح ما يراه الباحث راجحاً فيما يأتي:

(١) الذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٥٠٢/٢؛ والمغني: (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ١٠٣/٨، ١١٣؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٥٨/٣ - ٥٥٩؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٢٦/٥ - ٢٢٢.
(٢) بحث الدكتور المنشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد (١٢): ٥٤٠/١ وما بعدها.



١ - الطريقة الأولى: أن يقوم المستأجر تطوعاً بتحمل تبعة هلاك العين المؤجرة:

وذلك بأن يتعهد بتبعة هلاك العين فيما لو هلكت، شريطة أن يكون هذا التعهد أو الوعد مستقلاً عن عقد الإجارة، وهذا يدخل في الوعد من طرف واحد - وقد سبق الحديث عنه تفصيلاً^(١).

يرى الباحث جواز هذه الصيغة: لعدم وجود أي محذور شرعي، فهي ليست من قبيل عقدين في عقد^(٢)، فالوعد من طرف واحد لا يسمى عقداً، كما أنه ملزم على الرأي الراجح كما سبق بيانه، وعلى فرض أن الوعد عقد فالراجح جواز اجتماع العقود في عقد ما عدا القرض^(٣).

٢ - الطريقة الثانية: أن يتم اشتراط ضمان العين في صلب عقد الإجارة:

وهذا غير جائز عند جمهور الفقهاء، لأنه شرط يخالف مقتضى العقد، يقول الدكتور علي القره داغي بعد ذلك: «غير أنه يفهم من كلام ابن رشد في (المقدمات الممهدات) ومن كلام القرافي في (الذخيرة) أنه على قول أشهب يجوز اشتراط ما يخالف مقتضى العقد، فمثلاً: يد الأجير المشترك على سلعة يؤثر فيها يد ضمان في بيته أو حانوته، ومع ذلك لو اشترط عدم الضمان ففيه ثلاثة أقوال... قال أشهب: ينفع؛ لأن الأصل اعتبار العقود - الشروط - ولأنه كان قادراً على عدم التزامه، وإنما رضي المسمى - أي: من الأجر - لسقوط الضمان عليه، وكذلك ينفع شرط عدم الضمان في المستعير والمرتهن، لأن هذا الشرط زيادة معروف، ولكن القول المشهور هو أن هذا الشرط لا ينفعه، لأنه خلاف مقتضى العقد».

(١) انظر: ص ١١٥ من هذا البحث.

(٢) انظر: ص ١١٥ من هذا البحث.

(٣) انظر: التكييف الفقهي للإجارة المنتهية بالتملك، من هذا البحث.



- يرى الباحث أن هذه الصيغة غير جائزة؛ لأن فيها شرطاً مخالفاً مقتضى العقد وهذا هو رأي جماهير العلماء^(١).

٣ - الطريقة الثالثة: أن يشترط المؤجر على المستأجر إثبات حالات عدم الضمان:

من المعروف أن المستأجر لا يضمن إلا بالتعدي أو التقصير أو مخالفة الشروط أو العرف، وأن عبء إثبات هذه الحالات على المؤجر، فإذا اشترط المؤجر على المستأجر عبء الإثبات فالنتيجة في الغالب أنه سيعجز عن الإثبات؛ لأنه أمر ليس بالهين، وبالتالي يجب عليه - أي المستأجر - الضمان، ويمكن قياس هذه المسألة على تضمين الأجير المشترك، فقد كانت يده يد أمانة، ولكن عندما فسدت الكثير من الذمم بفساد الزمان، قال العلماء: يده صارت يد ضمان لاحتمال فساد ذمته وحفاظاً على أموال الناس، فلو قلنا بأن عبء الإثبات يقع على المستأجر لما أخطأنا الهدف، وهو أقل بكثير من القول بضمان الأجير المشترك، خاصة أن التهمة قائمة في الإجارة... لأن المستأجر قد لا يريد تنفيذ جميع بنود الإجارة بسبب ارتفاع الأجرة في السوق الحالي، أو لا يريد الشراء لسبب من الأسباب، وقد قال جماعة بأن الوكيل ونحوه لا يصدقون إذا كان هنالك مجال للتهمة، ولذلك لا أرى^(٢) أي مانع من تثبيت هذا الشرط من الشروط المقترنة بالعقد للأسباب التي ذكرناها آنفاً.

(١) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٦١/١٥؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٥٠٥/٥؛ وتحرير الكلام في مسائل الالتزام (بيروت، دار الفكر، ط٢ دون ذكر الطبعة)، ص ٣٩٨؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٥٨/٣؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٢٦/٥ - ٢٢٢.
(٢) الكلام للدكتور علي القره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد (١٢): ٥٤٣/١.



- يرى الباحث عدم جواز تحميل المستأجر عبء الإثبات؛ لأنه شرط مخالف لمقتضى العقد، ثم على فرض القول بصحته، ماذا لو هلك العين المؤجرة دون تعد أو تقصير أو مخالفة للشروط أو العرف، ثم عجز المستأجر عن الإثبات، هل العوض المأخوذ من المستأجر للمؤجر يعتبر حلالاً ديانة؟^(١)

وأما القياس على الأجير المشترك، فيرى الباحث أن القول بتضمين الأجير المشترك قول غير مقبول مع احترامنا لعلماثنا القدامى و المعاصرين، لأن تهمة فساد بعض الذمم لا تكفي للقول بشيء يخالف مقتضى العقد، ثم إن هذه التهمة موجودة في الأجير الخاص؛ فلماذا لم نقل بتضمينه؟^(٢)

٤ - الطريقة الرابعة: أن يطلب المؤجر من المستأجر بأن يأتي له بطرف ثالث يضمن العين المؤجرة:

وهذا أجازته مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الرابعة بجدة^(٣)، حيث نص على أنه ليس هنالك ما يمنع شرعاً من النص في نشرة الإصدار، أو صكوك المقارضة على وعد طرف ثالث منفصل في شخصيته و ذمته المالية عن طرفي العقد بالتبرع دون مقابل بمبلغ مخصص لجبر الخسران في مشروع معين على أن يكون التزاماً مستقلاً^(٤).

- يرى الباحث جواز هذه الصيغة؛ لأنه لا يوجد فيها محذور شرعي؛ خاصة وأن الطرف الثالث الضامن مستقل بشخصيته و ذمته المالية.

(١) قرار رقم (٥).

(٢) الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، الدكتور علي القره داغي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد

(١٢): ٥٤٣/١.



المبحث الرابع

حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

يتفرع من هذا المبحث محوران أساسيان، نتحدث في الأول عن انتهاء عقد الإجارة حسب ما ذكره فقهاؤنا القدامى، والمحور الثاني نتحدث فيه عن حالة انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ونذكر فيه التطبيقات المعاصرة لحالات انتهائها.

أولاً: انتهاء عقد الإجارة من خلال صوره التي ذكرها الفقهاء في الإجارة العادية أو التشغيلية:

ونتناول فيه ما يأتي:

١ - انتهاء عقد الإجارة بانتهاء مدتها^(١):

ينتهي عقد الإجارة بانقضاء المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر؛ لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية لكلا الطرفين.

٢ - ينتهي عقد الإجارة بالإقالة^(٢):

(١) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٣، ١٩٨٢م): ٢٢٢/٤؛ وبداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ٢٠٠٣م): ١٥٠/٥؛ والمهذب: (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٣٣/٣؛ والمغني: (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٢٢/٨.

(٢) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٣، ١٩٨٢م): ٢٢٢/٤؛ والمبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ٢/١٦؛ وبداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ٢٠٠٣م): ١٥٠/٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٣٣/٣؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤م): ٤٨٥/٣؛ والمغني: (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٢٢/٨.



كما أن الإقالة جائزة في البيع، لقوله ﷺ: «من أقال نادماً بيعته أقال الله عشرته يوم القيامة»^(١)؛ فهي كذلك جائزة بالإجارة؛ لأن الإجارة بيع منافع، والإقالة هي^(٢) «عقد يتفق فيه طرفان على رفع عقد سابق بينهما، أي: فسخه وإلغاء حكمه وآثاره»، وعقد الإجارة من عقود المعاوضة كالبيع، فهو عقد لازم لقوله تعالى: ﴿أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ [المائدة: ١] فليس لأحد المتعاقدين فسخه دون رضا الطرف الآخر، فإذا تم الاتفاق على الفسخ تنتهي أحكام وآثار عقد الإجارة بلا خلاف.

٣ - انتهاء عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة:

إذا هلكت العين المؤجرة فترد عليها عدة مسائل؛ هي:

أ - الهلاك الكلي والهلاك الجزئي:

اتفق الفقهاء^(٣) بلا خلاف على أن الإجارة تنفسخ إذا تلفت العين المؤجرة كلياً؛ وذلك لوقوع اليأس من استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه، فلم يعد في بقاء العقد فائدة، فإذا كانت الإجارة واردة على سيارة فاحترقت فإن العقد ينفسخ؛ لأنه في هذه الحالة يصبح العقد منعماً، ولا يبقى مجال للانتفاع.

واختلف الفقهاء في حالة التلف الجزئي تبعاً لاختلافهم في تقدير إمكانية

(١) رواه الحاكم: ٤٥/٢، وقال: هذا حديث صحيح على شرط الشيخين، لم يخرجاه؛ ورواه أبو داود وابن ماجه والحاكم من حديث أبي هريرة مرفوعاً.

(٢) المدخل الفقهي، مصطفى الزرقا (دمشق، دار الفكر، ١٩٦٧م): ٥٦١/١.

(٣) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٢م): ١٩٦/٤؛ وبداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ١٥٠/٥؛ والذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط ١، ١٩٩٤م): ٤٧٦/٥؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط ٢، ١٩٨٥م): ٢٤٠/٥؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٤٨٦/٣؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط ١، ١٩٩٦م): ٥٥١/٣؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ٢٩/٨.



المنفعة مع التلف الجزئي، فمثلاً اختلفوا في انهدام الدار؛ هل يؤدي إلى فسخ العقد أم لا؟ جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(١) ذهبوا إلى أن عقد الإجارة ينفسخ؛ لأن محل العقد لم يعد صالحاً للمنفعة؛ وهي السكنى هنا.

ذهب الحنفية^(٢) في الأصح عندهم والشافعية في قول مرجوح والحنابلة في وجه إلى عدم الانفساخ؛ لأنه يمكن الانتفاع بالأرض بعد انهدام الدار بنصب خيمة أو غير ذلك، فالمنفعة لم تبطل جملة، والمستأجر هنا بالخيار بين فسخ العقد أو إمضائه، فإن فسخه كان عليه أجره ما مضى، وإن أمضاه فعليه جميع الأجرة، لأن رضاه بمثابة عيب رضي به فسقط حكمه^(٣).

الراجح رأي الجمهور لعدم بقاء المعقود عليه، فبانهدام الدار زال اسمها وذهبت منفعتها المقصودة، ولذلك لا يستأجر أحد عرصة دار يسكنها^(٤).

ب - هلاك العين المعينة وهلاك العين الموصوفة^(٥):

إذا كانت الإجارة واردة على عين معينة مثل الدار الفلانية أو تلك الباخرة المعينة أو نحو ذلك.. وهلكت تلك العين، فإن العقد ينفسخ؛ لأن محل العقد أصبح معدوماً ولا مجال للانتفاع، أما إذا بقي احتمال الانتفاع بالعين فقد اختلف الفقهاء كما سبق بيانه آنفاً.

وأما إذا كانت الإجارة واردة على عين موصوفة في الذمة وليست على

(١) التاج والإكليل (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٢م): ٤٤٤/٥؛ وحاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦م): ٣٧٨/٥؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٤١/٥؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٢٩/٨.

(٢) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٣٦/١٥؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٤١/٥؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٣٠/٨.

(٣) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٣، ١٩٨٢م): ١٩٦/٤.

(٤) المغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٣٠/٨.

(٥) الروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٤١/١٥.



عين معينة، كما لو استأجر سيارة موصوفة لتحمل له متاعاً، فهلك؛ لا تبطل الإجارة، وعلى المؤجر أن يقدم بديلاً مماثلاً من نفس أوصاف العين المتعاقد عليها التي هلك، وعلى المستأجر أيضاً القبول.

٤ - فسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين:

اختلف الفقهاء في أثر موت أحد المتعاقدين في عقد الإجارة على قولين:
القول الأول: ذهب الحنفية^(١) إلى أن الإجارة تنتهي وتفسخ بموت أحد المتعاقدين؛ لأن الإرث يكون في الشيء الموجود المملوك، وبما أن المنافع في الإجارة تحدث شيئاً فشيئاً، تكون عند موت المورث معدومة، وبالتالي غير مملوكة، وما لم يملكه يستحيل توريثه، ومن ناحية أخرى الأجرة التي تستحق بالعقد لن تستوفى من مال المستأجر إذا مات؛ لأن الإجارة انفسخت فتكون الأجرة من مال غيره، وهذا خلاف لمقتضى العقد.

القول الثاني: ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(٢) إلى عدم انفساخ عقد الإجارة بموت أحد المتعاقدين؛ لأن الإجارة عقد لازم، والعقود اللازمة لا تتأثر بموت أحد المتعاقدين كالبيع، والمستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة وقت العقد ملكاً لازماً فيورث عنه.

- يرى الباحث أن الراجح قول الجمهور للأدلة التي ذكروها؛ ولأن القول

(١) البدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٣، ١٩٨٢م): ٢٢٢/٤؛ وبداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ٢٠٠٣م): ١٢٥/٥؛ والتاج والإكليل (بيروت، دار الفكر، ط٣، ١٩٩٢م): ٤٤٣/٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٥٧/٣؛ والروضة: (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٣٥٦/٢؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤م): ٤٨٥/٣.

(٢) بداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ٢٠٠٣م): ١٥٠/٥؛ والمهذب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م): ٥٥٧/٣؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤م): ٤٨٥/٣؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٤٣/٨ - ٤٤.



بأن المنافع معدومة حال موت أحد المتعاقدين غير مسلم به، ويترتب على القول به عدم جواز الإجارة من الأصل؛ لانعدام المعقود عليه.

هـ - فسخ عقد الإجارة بسبب العيب^(١) :

إذا وجد المستأجر عيباً في العين المستأجرة ولم يكن يعلم به عند العقد، فإن العقد لا يفسخ، وإنما يكون للمستأجر حق الفسخ، فهو بالخيار إن شاء فسخ العقد وإن شاء قبل العقد، كما هو الحال في العيب في البيوع.

وإذا رضي المستأجر بالعين المؤجرة مع وجود العيب، فهل تلزمه الأجرة كاملة أم ينقص منها بقدر العيب؟ اختلف الفقهاء على قولين:

القول الأول: ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية في وجه والحنابلة^(٢) إلى أنه إذا رضي بالعين المؤجرة فتجب عليه الأجرة كاملة؛ لأنه رضي بالعين مع وجود العيب، فأشبهه ما لو رضي بالمبيع معيباً، حيث ليس له إلا دفع الثمن كاملاً.

القول الثاني: ذهب المالكية والشافعية في وجه^(٣) إلى أن الأجرة لا تجب جميعها على المستأجر؛ لأنه لم يستوفِ المنفعة كاملة لوجود العيب، فلذلك يحسم من الأجرة بمقدار نسبة العيب في المنفعة.

- يرى الباحث رجحان قول الجمهور؛ لأنه أعدل للطرفين، فقد أعطى المستأجر خيار الفسخ أو الإمضاء، أما إجبار المؤجر على القبول بالأجرة

(١) المغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٢٢ / ٨ - ٢٣؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٣٩/٥.

(٢) المبسوط (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر الطبعة): ١٣٥/١٥؛ والروضة: (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٣٩/٥٠؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٢٢/٨.

(٣) الذخيرة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م): ٥٣٢/٥؛ والروضة: ٢٣٩/٥؛ والمغني:



منقوصة بمقدار العيب، ففيه إجحاف ومنافاة لمبدأ التراضي؛ لأنه قد يجد مستأجراً يدفع له مثل الأجرة السابقة.

٦ - فسخ عقد الإجارة بعذر:

اختلف الفقهاء في فسخ عقد الإجارة لوجود عذر من الأعذار على قولين:

القول الأول:

ذهب الحنفية^(١) إلى أن الإجارة تفسخ بالأعذار؛ لأنه إذا قلنا بلزومها مع وجود العذر يلزم صاحب العذر مؤجراً كان أم مستأجراً، ضرر لم يلتزمه بالعقد؛ فكل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله يثبت له حق الفسخ، فإذا أفلس المستأجر أو انتقل من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة... أو حال انتقل المستأجر من البلد... فله الفسخ؛ لأن في إبقاء العقد مع الأعذار ضرراً به، وكذلك العذر من جانب المؤجر؛ فلو لحقه دين لا يجد له قضاء إلا ببيع العين المؤجرة، أو اشترى شيئاً ثم أجره ثم اطلع على عيب به؛ فله فسخ العقد.

القول الثاني: ذهب جمهور الفقهاء من المالكية والشافعية والحنابلة^(٢) إلى أن الإجارة لا تفسخ بالأعذار؛ لأن الإجارة عقد لازم كالبيع، فلا تفسخ كسائر العقود اللازمة إلا بمسوغ؛ كذهاب محل استيفاء المنفعة، أو وجود عيب ينقص المنفعة، فلا تنفسخ الإجارة بعذر؛ كتعذر وقود حمام على مستأجر، وسفر عرض لمستأجر دار، ومرض مستأجر سيارة للسفر عليها، إذ لا خلل في

(١) رد المحتار (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م): ١٠/٩ وما بعدها؛ والبدائع (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ٢، ١٩٨٢م): ١٩٧/٤.

(٢) بداية المجتهد (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٢، ٢٠٠٣م): ١٥٠/٥؛ والناج والإكليل (بيروت،

دار الفكر، ط ٣، ١٩٩٢م): ٤٤٣/٥؛ ومغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م):

٤٨٣/٢؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ٢١/٨ - ٣٢.



المعقود عليه والاستنابة من الطرفين ممكنة، وإنما تنفسخ الإجارة فقط عند هلاك العين وفوات المنفعة كانهدام الدار واحتراق السيارة.

أخذ برأي الحنفية هيئة المحاسبة^(١)، وهيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي^(٢)، والهيئة الشرعية الموحدة للبركة^(٣).

- يرى الباحث رجحان رأي الجمهور؛ للأدلة التي ذكروها؛ ولأن الأخذ بهذا الرأي يجعل العقود أكثر استقراراً، كما أن كثرة فساد الذمم وفساد الزمان قد يجعل أحد المتعاقدين يتهرّب من التزامات التعاقد عن طريق اختلاق أعذار كاذبة للحيلولة دون إمضاء العقد، هذا إن أخذنا برأي السادة الحنفية.

٧ - فسخ عقد الإجارة بنقص الأهلية (الجنون):

المقصود بالأهلية صلاحية الإنسان لوجوب الحقوق له وعليه، ولصحة تصرفاته وتعليق التكليف به^(٤).

فالإنسان لا يكون كامل الأهلية إلا إذا كان صالحاً لأن تلزمه حقوق للآخرين، وثبت له حقوق على غيره، وأهلاً لأن يلتزم بحقوق ينشئ أسبابها القولية ويوجدتها، ومن نواقص الأهلية: الجنون؛ وهو عبارة عن اختلال في القوة العقلية بحيث يؤدي إلى عدم جريان الأقوال والأفعال على عادة نهج العقل السليم^(٥).

(١) المعايير الشرعية، ص ١٦٢.

(٢) فتوى رقم (٢٢٣) (٢٥٢).

(٣) رقم (٩٠/٩).

(٤) كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي (دار الكتاب العربي، ١٣٩٤هـ): ٤/٤٣٧؛ والأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية، عبد الله بن عبد العزيز المجلان (الرياض، مؤسسة المعتمد للطباعة، ط١، ١٤١٦هـ)، ص ١٨.

(٥) عوارض الأهلية عند الأصوليين، لحسين خلف الجبوري (مكة المكرمة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، ط١، ١٤٠٨هـ)، ص ١٦٠.



فإذا طرأ الجنون على أحد المتعاقدين المستأجر أو المؤجر، عند تمام عقد الإجارة ومضي جزء من المدة المتفق؛ عليها هل يفسخ عقد الإجارة؟ ذهب الحنفية^(١) إلى عدم انفساخ عقد الإجارة، جاء في (البنية في شرح الهداية): «أحد المتعاقدين لو جن جنوناً مطبقاً لا تنفسخ الإجارة». قال الشافعية في الأصح عندهم والحنابلة^(٢): إنه إذا طرأ الجنون على أحد المتعاقدين - في البيع - في مجلس العقد أو في الخيار، انتقل الخيار إلى الولي من أب أو وصي أو حاكم، يفهم من رأيهم هذا أنهم يقولون بعدم انفساخ الإجارة بالجنون.

٨ - فسخ عقد الإجارة بالإفلاس:

المفلس «في عرف الفقهاء: من دينه أكثر من ماله، وخرجه أكثر من دخله، وسموه مفلساً، وإن كان ذا مال؛ لأن ماله مستحق الصرف في جهة دينه فكان معدوماً»^(٣) فالمفلس من ليس له مال يفي دينه، أو لا مال له أصلاً وعليه دين^(٤). اختلف الفقهاء في كون الإفلاس يفسخ عقد الإجارة أم لا؟ وقد ميز الفقهاء بين حالتين:

الحالة الأولى: إفلاس المستأجر:

فرق العلماء بين حالتين:

أ - إذا أفلس المستأجر بعد العقد وقبل مضي شيء من مدة الإجارة،

(١) البنية في شرح الهداية (بيروت، دار الفكر، ط ٢، ١٩٩٠م): ٤١٧/٩.

(٢) مغني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٤م): ٤٠٨/٢؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م): ١٤/٦.

(٣) المغني: ٥٣٧/٦.

(٤) مبدأ الرضا في العقود، د. علي القره داغي (بيروت، دار البشائر، ط ١، ١٤٠٦ هـ): ٥٤٧/١.



فقد اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة^(١) على أنه يثبت للمؤجر حق فسخ الإجارة ؛ لأنه وجد عين ماله عند من أفلس، قال عليه السلام : «من أدرك ماله بعينه عند رجل، أو إنسان قد أفلس؛ فهو أحق به من غيره»^(٢).

ب - أما إذا أفلس المستأجر، وقد مضى بعض مدة الإجارة، فهناك قولان للعلماء:

القول الأول: ذهب المالكية والشافعية^(٣) إلى أن للمؤجر حق فسخ عقد الإجارة؛ للأدلة السابقة، والفسخ يكون فيما بقي من مدة الإجارة، ويشارك الغرماء بأجرة المدة التي مضت، وإذا اختار إمضاء العقد، فإنه يشارك الغرماء بأجرة المدة المستأجرة بتمامها، كلما استوفى شيئاً من المنفعة أخذ ما ينوبه، أي: يشارك الغرماء فيما حل له من الأجرة.

القول الثاني: ذهب الحنابلة^(٤) إلى أن المؤجر لا يحق له فسخ العقد إذا مضى شيء من مدة العقد ؛ قياساً على المبيع إذا تلف بعضه، فالمدة هنا كالمبيع تماماً ومضى بعضها كتلف بعضه.

وأجاب الحنابلة على استدلال المالكية والشافعية بأن حديث النبي عليه السلام : «من أدرك متاعه بعينه عند رجل قد أفلس فهو أحق به» لا يشهد لهم؛ لأن المؤجر لم يدرك متاعه بعينه ولا هو أحق بالإجماع، فإنهم - المالكية والشافعية - وافقوا على وجوب تبقيتها وعدم الرجوع في عينها؛ ولأن معنى

(١) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م) : ٤٣١/٤؛ وحاشية قليوبي وحاشية عميرة (دون ذكر البلد، أو الطبعة) : ٨٣/٢، والمغني : ٥٤١/٦.

(٢) متفق عليه، صحيح البخاري، كتاب الاستقراض (٢٤٠٢)؛ صحيح مسلم، كتاب المساقاة (١٥٥٩).

(٣) حاشية الدسوقي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م) : ٤٣١/٤ - ٤٣٢؛ ونهاية المحتاج وحاشية الشبرايمسي (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ) : ٣٢٧/٤؛ وحاشية قليوبي وحاشية عميرة (دون ذكر البلد أو الطبعة) : ٢٩٣/٢.

(٤) المغني (القاهرة، هجر، ط ١، ١٩٨٩م) : ٥٤١/٦ - ٥٤٢.



قوله: «من أدرك متاعه بعينه، أي: على وجه يمكنه أخذه، لا يتعلق حقه بعينه، وليس هذا كذلك»^(١).

- يرى الباحث رجحان رأي الحنابلة؛ لقوة دليلهم؛ ولأن المالكية والشافعية وافقوا الحنابلة في أن المؤجر لا يحق له ارتجاع العين المؤجرة إذا مضى بعض المدة، بقياس المدة على المبيع. والله أعلم.

الحالة الثانية: إفلاس المؤجر:

ميز العلماء بين حالتين:

أ - إذا كانت الإجارة واردة على عين معينة، فقد اتفق فقهاء المالكية والشافعية والحنابلة^(٢) على أن الإجارة لا تنفسخ بفلس المؤجر، والمستأجر أحق بالعين من الغرماء، وسواء أقبض العين أم لم يقبضها؛ لأن حقه متعلق بعين المال، والمنفعة مملوكة له في هذه المدة، فكان أحق بها، كما لو اشترى منه شيئاً.

ب - إذا كانت الإجارة موصوفة بالذمة؛ كأن استأجر سيارة أو غيرها بالذمة ثم أفلس المؤجر، فالمستأجر أسوة بالغرماء؛ لأن حقه لم يتعلق بالعين^(٣).

ثانياً: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التطبيقات المعاصرة):

جميع حالات انتهاء الإجارة العادية - التشغيلية - التي ذكرت سابقاً تنطبق وتسري على الإجارة المنتهية بالتملك إذا حدثت قبل نهاية العقد بالبيع أو الهبة (بالتملك)؛ لأن الإجارة المنتهية بالتملك هي إجارة تشغيلية قبل أن

(١) المرجع السابق نفسه.

(٢) المقدمات الممهדות (قطر، إدارة إحياء التراث الإسلامي، ط١، ١٩٨٨م): ١٨٦/٢؛ ونهاية المحتاج وحاشية الشبراملسي (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ): ٣٢٨/٤؛ والمغني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ٥٣٢/٦.

(٣) المراجع السابقة نفسها.



تنتهي بالتملك، ووجود الوعد بالتملك لا يخرجها عن كونها إجارة^(١)، وفيما يأتي التطبيقات المعاصرة لحالات انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك:

١ - انتهاء الإجارة بالبيع:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع، والبيع إما أن يكون في نهاية مدة الإجارة، وإما أن يكون قبل نهاية المدة، ولكل حالة أحكام، ويمكن بيانها على الشكل الآتي:

أ - انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع في نهاية مدة الإجارة:

سبق بيان حكم صيغ الإجارة المنتهية بالتملك، ولكن ننوه هنا إلى أن جميع تلك الصيغ بحاجة إلى إبرام عقد جديد عند انتهاء عقد الإجارة، إلا في الصورة الثالثة (عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط)، والصورة الثامنة (عقد إجارة مقترنة بعقد فيه خيار لصالح المؤجر)، ففي هاتين الصورتين لا يشترط إبرام عقد جديد عند انتهاء عقد الإجارة؛ لأنه ترجح كما سبق جواز تعليق الهبة، و جواز اجتماع العقود في عقد واحد، فإذا تم الاتفاق بين المتعاقدين من البداية على إحدى هاتين الصورتين بصيغة جازمة فلا حاجة إلى عقد جديد لنقل ملكية العين للمستأجر، على كل حال سواء في الصيغ التي يجب فيها إبرام عقد جديد في نهاية عقد الإجارة، أم التي لا يجب فيه، تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر، يعني تنتهي بالبيع أو الهبة.

ب - انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع قبل نهاية مدة الإجارة:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك قبل نهاية مدة الإجارة عن طريق الإقالة.

(١) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة، المعيار (١٩): الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك،



ومن ثم يمكن إبرام عقد جديد، إلا إذا كان هنالك خيار للمستأجر بمنحه حرية تملك العين قبل انتهاء مدة الإجارة، كما في الصورة التاسعة (عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد)؛ فهنا اختلف الفقهاء حول انفساخ الإجارة في حال تم بيع العين المؤجرة للمستأجر على قولين:

القول الأول: ذهب الشافعية والحنابلة في الراجح عندهما^(١) إلى عدم انفساخ الإجارة إذا تم بيع العين المؤجرة للمستأجر قبل نهاية المدة؛ لأن المستأجر ملك المنفعة بعقد، ثم ملك العين بعقد آخر، فلا تنافي بينهما.

القول الثاني: ذهب الشافعية والحنابلة في قول مرجوح عندهما^(٢)، إلى انفساخ الإجارة إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة؛ لأن المستأجر ملك الرقبة، فبطل ملك المنفعة، كما لو تزوج بأمة ثم اشتراها، فإن النكاح يفسخ؛ لأن ملك الرقبة يمنع ابتداء الإجارة، فمنع استدامتها.

وثمرة الخلاف تظهر في سقوط الأجرة عما بقي من مدة الإجارة، فإذا كان المستأجر له خيار تملك العين متى شاء خلال مدة الإجارة وتم شراء العين من قبل المستأجر، فعلى القول الأول لا تنفسخ الإجارة، وبالتالي يستحق المؤجر الثمن وكامل الأجرة المتفق عليها، ولا تسقط عما بقي من مدة الإجارة، وعلى القول الثاني تنفسخ الإجارة بشراء المستأجر للعين، وتسقط أجرة ما بقي من مدة الإجارة، ولا يستحق المؤجر إلا أجرة المدة التي انتفع فيها المستأجر، وثمان العين الذي اتفق عليه في عقد البيع.

(١) المذهب (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط٦، ١٩٩٦م): ٤٠٧/١، ٥٥٧/٢؛ ومفني المحتاج (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٦م): ٤٨٧/٢، ٤٩٢/٢؛ والروضة (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م): ٢٥٤/٥ - ٢٥٥؛ والمفني (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م): ١٥/٨، ٤٩، والقواعد، لأبي الفرج عبد الرحمن بن رجب الحنبلي (بيروت، دار المعرفة، ط دون تاريخ)، ص ٤٣؛ وشرح منتهى الإرادات (مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٠م): ٦٢/٤ - ٦٣.

(٢) المراجع السابقة نفسها.



- يرى الباحث - والله أعلم - عدم انفساخ الإجارة إذا تم بيع العين للمستأجر؛ لأن المستأجر ملك منفعة العين بعقد الإجارة ثم ملك العين بعقد البيع، ولا تعارض بينهما.

٢ - انتهاء الإجارة بالهبة:

تنتهي الإجارة المنتهية بالتملك بهبة العين المؤجرة إلى المستأجر، والهبة إما أن تكون معلقة على شرط سداد الأقساط، فعندها تنتهي عند سداد آخر قسط، وإما أن تكون وعداً من قبل المؤجر ينفذ في نهاية مدة الإجارة وسداد الأقساط، إذا تمت الهبة انتهت الإجارة المنتهية بالتملك.

يمكن اللجوء إلى الإقالة في جميع صيغ الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، ومن ثم إجراء عملية التملك عن طريق هبة أو بيع بثمن حقيقي أو رمزي، ولا حرج في ذلك؛ لأن الإقالة - كما سبق - مشروعة، و بها تزول كل آثار عقد الإجارة، ومن ثم يمكن للعاقدين إجراء عقد بيع أو هبة جديدين. جاء في فتاوى الإجارة لمجموعة دلة البركة: «إذا رغب المستأجر (في الإيجار المنتهي بالتملك) بتعجيل التملك لمحل الإجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها، فإن العبرة بالثمن الذي يتم الاتفاق عليه بين الطرفين، سواء كان بمقدار ما بقي من أقساط الإيجار أو بأقل أو بأكثر؛ لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع»^(١).

٣ - انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حالة عدم التمكن من نقل ملكية العين المستأجرة:

رأينا في الإجارة العادية (التشغيلية) أنها تنفسخ بهلاك العين المستأجرة، وتسقط الأجرة عما بقي من مدة الإجارة إذا كان الهلاك كلياً؛ بحيث لا يستطاع استيفاء المنفعة من العين، وهذا بلا خلاف بين الفقهاء.

(١) فتاوى الإجارة، الدكتور أحمد محيي الدين أحمد (دلة البركة، ١٩٩٥م)، ص ٩٣.



ولكن في الإجارة المنتهية بالتملك لو هلك العين قبل انتهائها، أو تعذر نقل ملكية العين بسبب من الأسباب الخارجة عن نطاق المستأجر، هل يقتصر الأمر على عدم مطالبة المستأجر بدفع الأقساط المستقبلية؟ أم ينظر إلى الضرر الذي لحق بالمستأجر؟ خاصة أن الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك لا تمثل أجرة المثل، وإنما يراعى فيها قيمة العين مع هامش من الربح، وإن كان ذلك لا يظهر في صيغة العقد، ومن هنا هل يستطيع المستأجر مطالبة المؤجر ببعض الأجرة المدفوعة سابقاً؟

لمعالجة حالة هلاك العين أو حدوث طارئ خارج عن نطاق المستأجر أدى إلى عدم التمكن من نقل الملكية للمستأجر، فإنه ينظر إلى كيفية وطريقة تملك العين في نهاية العقد، حيث يميز بين حالتين^(١):

الحالة الأولى: إذا كان التملك في نهاية مدة الإجارة عن طريق البيع بالقيمة السوقية أو بثمن قريب من ثمن المثل، فلا يجب هنا إعادة النظر في الأجرة؛ لأن المستأجر لم يدفع أكثر من أجرة المثل، وبالتالي لم يتضرر؛ لأنه استوفى منفعة مقابل الأقساط التي دفعها.

الحالة الثانية: إذا كان التملك عن طريق بيع بثمن رمزي أو هبة، فعندئذ يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة كاملة، بما يحقق العدالة للطرفين؛ لأن الأجرة في هذه الحالة أكثر من الأجرة الحقيقية أو أجرة المثل، فالمستأجر كان يطمع في امتلاك العين المؤجرة، فيرى الباحث أن يرد إلى المستأجر من الأجرة المدفوعة ما زاد عن أجرة المثل، وبذلك لا يظلم المستأجر؛ لأنه قد استوفى منفعة بأجرة المثل، ولا المؤجر لكونه أجر منفعة بأجرة المثل.

* * *

(١) المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمراجعة، ص ١٥٢؛ والدليل الشرعي للإجارة، عز الدين

محمد خوجه (دلة: البركة، ط ١، ١٩٩٨م)، ص ٢٤٦.

أهم النتائج والتوصيات

أولاً: أهم النتائج:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

وبعد: فقد توصل الباحث بعد البحث في هذه الرسالة لجملة من النتائج، نوجزها فيما يأتي:

١- تبين للباحث أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك جائز في أصله، ولكن قد يكون غير جائز؛ نظراً لفوات ضابط من ضوابطه، فهو كأي عقد من العقود الجائزة في شريعتنا الفراء، قد يصبح غير جائز إذا فقد شرطاً أو ركناً من أركانه.

٢- من خلال التتبع والاستقراء وجد الباحث إحدى عشرة صورة للإجارة المنتهية بالتملك؛ تسع منها جائزة ضمن الشروط والضوابط المذكورة، واثنان غير جائزتين؛ وهما الصورة الرابعة التي فيها تعليق البيع على شرط (سداد الأقساط)؛ وذلك للخلاف الذي سبق بيانه، والصورة الخامسة التي ينتهي فيها عقد الإجارة بتملك العين مقابل الأقساط ودون عقد جديد؛ وذلك لوجود جهالة في حقيقة العقد، ووجود صيغ أخرى للإجارة المنتهية بالتملك لا خلاف حولها.

٣- تبين للباحث أن الراجح وجوب الوفاء بالوعد إذا كان مرتبطاً بسبب ودخل الموعود في شيء نتيجة الوعد، وهو القول الراجح عند المالكية استناداً إلى قوله ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار».



- ٤ - وجود وعد بالهبة أو وعد بالبيع في عقد الإجارة ليس من قبيل اجتماع عقدين في عقد؛ لأن الوعد من طرف واحد لا يعد عقداً؛ لأن العقد في اصطلاح الفقهاء ارتباط بإيجاب بقبول... إلخ.
- ٥ - تبين للباحث جواز اجتماع عقود التبرع - غير القرض - مع عقود المعاوضة لحديث بريرة، وحديث سفينة.
- ٦ - تبين للباحث جواز اجتماع عقد البيع مع عقد الإجارة في عقد واحد، وهو قول المالكية والحنابلة لحديث: «المسلمون على شروطهم»، وحديث جابر رضي الله عنه، وحديث الثنايا.
- ٧ - جواز تعليق عقد الهبة على شرط، وهو رأي المالكية، وقول في مذهب الأحناف؛ لحديث أم سلمة رضي الله عنها.
- ٨ - تبين للباحث - والله أعلم - أن البيع المعلق على شرط غير مقيد بمدة معينة أو محددة لا يجوز؛ لأنه فيه جهالة تقضي للنزاع، وهذا ما قاله جمهور الفقهاء، أما إذا كان البيع معلقاً على شرط محدد بمدة معينة، فالراجع الجواز.
- ٩ - قالت مجموعة من الفقهاء بجواز البيع مع اشتراط عدم نقل الملكية؛ وهو رأي المالكية والحنابلة وابن تيمية وتلميذه ابن القيم وجملة من العلماء المعاصرين؛ لأن الأصل في العقود والشروط الإباحة، عملاً بحديث رسول الله ﷺ: «المسلمون على شروطهم...»؛ ولأن هذا الشرط يحقق غرضاً مشروعاً للبائع، فلا يكون ممنوعاً شرعاً.
- ١٠ - الراجع لدى الباحث جواز وصحة بيع العينة، وهو قول الشافعية والظاهرية وأبو يوسف من الحنفية؛ لحديث البخاري في شأن التمر، إذا لم يكن هناك تواطؤ بين المتعاقدين.



١١- الراجح جواز إجارة البيوت أو المعدات وغيرها قبل وجودها أو تملكها، إجارة موصوفة في الذمة، وهو رأي المالكية والشافعية والحنابلة.

١٢- أسلم وأفضل طريقة لتحميل المستأجر التأمين أو الصيانة، جعل الأجرة أجرتين: أجرة أساسية، وأجرة إضافية لتغطية نفقات التأمين أو الصيانة.

١٣- الراجح جواز كون الأجرة في الإجارة جزءاً من المعقود عليه، قياساً على جواز المضاربة والمساواة؛ لأن الجهالة هنا لا تفضي للنزاع، كما أن القول بالجواز يرفع عن الناس الحرج؛ خاصة أنه انتشر بينهم، وهو رأي الحنابلة ورواية عند المالكية.

١٤- اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة في الإجارة بحجة أنه أعدل للعاقدين في حال كون الإجارة موصوفة في الذمة أو لمدة طويلة، يرى الباحث عدم الجواز؛ لوجود الجهالة المفضية للنزاع.

١٥- يرى الباحث - والله أعلم - أنه لا يوجد مانع شرعي يمنع من اتفاق العاقدين على تعديل الأقساط الإيجارية المستقبلية في عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، سواء كان التعديل بأجرة أقل أو أعلى من الأجرة السابقة؛ لأنه عقد إجارة على فترات زمنية في المستقبل، خلافاً للبيع الذي يتم فيه التملك أو التملك فوراً في الحال، ولكن لا بد من رضا الطرفين: المؤجر والمستأجر معاً، لا بإرادة أحدهما.

١٦- الأصل في صيانة العين المؤجرة: أن ما يلزم ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة تكون على المؤجر، وما كان لاستيفاء المنافع تكون على المستأجر.



١٧ - صيانة المعدات والآلات الحديثة المؤجرة يرى الباحث جعلها وتكييفها كما يأتي:

أ - صيانة تشغيلية: وهي ما يستلزمه استعمال العين المستأجرة لاستمرارية استخدامها كالزيوت المطلوبة للآلات والمعدات، وتكون على المستأجر؛ لأنها من مستلزمات استيفاء المنفعة التي تلزمه.

ب - صيانة دورية: وهي ما يتطلبه استمرار قدرة العين على تقديم المنفعة، كضبط بعض أجزاء الآلة وتغيير البعض الآخر، وتكون على المستأجر؛ لأنها من مستلزمات استيفاء المنفعة أيضاً، فهي كآلات رفع الماء من البئر.

ج - صيانة تتضمن إصلاح أو استبدال أجزاء المعدة أو الآلة الجوهرية التي تتسم نسبياً بطول العمر في الآلة، وتكون على المؤجر؛ لأنها مما يلزم ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة التي تكون على المؤجر كما سبق بيانه.

١٨ - يرى الباحث - والله أعلم - جواز التأمين التعاوني الإسلامي؛ لأنه يدخل في عقود التبرعات التي يغتفر فيها الجهالة، كما أنه من قبيل التكافل وإغاثة الملهوف والتعاون على البر والتقوى الذي أمرنا الله تعالى به، قال تعالى: ﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ﴾ [المائدة: ٢] .

١٩ - في حال تعذر نقل ملكية العين بسبب من الأسباب الخارجة عن نطاق المستأجر نميز بين حالتين:

الأولى: إذا كان التملك عن طريق البيع بالقيمة السوقية، فلا يجب هنا إعادة النظر في الأجرة، لأن المستأجر لم يدفع أكثر من أجرة المثل.



الثانية: إذا كان التملك عن طريق بيع بضمن رمزي أو هبة، فهنا يجب إعادة النظر في الأجرة السابقة بما يحقق العدالة للطرفين.

ثانياً: التوصيات:

١ - يوصي الباحث بتطبيق الإجارة المنتهية بالتملك على نطاق واسع: سواء للمؤسسات الكبيرة، أو الصغيرة، أو الأفراد، وفق الضوابط التي سبق بيانها خلال البحث، ذلك أن هذا العقد فيه فوائد لكلا المتعاقدين فضلاً عما يحدثه من تنمية اقتصادية للمجتمع.

٢ - يوصي الباحث بضرورة دراسة العقود المركبة - ولا سيما عقود المعاوضات - دراسة دقيقة متفحصة، والأخذ بعين الاعتبار عند الدراسة والتحقيق لتلك العقود حاجة العصر ومتطلباته وتطوره، وذلك للبت في الكثير من العقود المالية المعاصرة، فما زالت المكتبة الإسلامية تفتقر لمثل هذه الدراسات رغم أهميتها البالغة في يوم الناس هذا، ولا شك أن الإجارة المنتهية بالتملك جزء من تلك الدراسات، وأرجو أن أكون قد قدمت شيئاً في هذا المضمار. هذا والله أعلم بالصواب.

وصلّى الله وسلم على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه، ومن تبعه إلى يوم الدين، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

دبي في ١٠ محرم ١٤٢٨ هـ

الموافق ٢٩ كانون الثاني (يناير) ٢٠٠٧ م

أ. غسان محمد الشيخ

فهرس الآيات القرآنية

رقم الصفحة	طرف الآية الكريمة
١١٣	﴿وَإِذْ وَعَدْنَا مُوسَىٰ أَرْبَعِينَ لَيْلَةً ﴿ [البقرة: ٥١]
١٧٨	﴿وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِضِعُوا أَوْلَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ... ﴿ [البقرة: ٢٢٣]
١٦٣	﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ﴿ [البقرة: ٢٧٥]
٢٣	﴿رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا ﴿ [البقرة: ٢٨٦]
٨٢	﴿وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا.. ﴿ [النساء: ٥]
٨١	﴿وَابْتُلُوا آلِيَنكُمْ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ ءَانَسْتُمْ مِنْهُمْ... ﴿ [النساء: ٦]
١٤٢ - ٨٣	﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ... ﴿ [النساء: ٢٩]
٢٢٢ - ٢١٥ - ١٤٢	﴿أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴿ [المائدة: ١]
٢١٥ - ٢٠٧	﴿وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ... ﴿ [المائدة: ٢]
١٣٢	﴿مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ ﴿ [التوبة: ٩١]



﴿وَشَرَّوْهُ بِخَيْرٍ﴾ [يوسف: ٢٠] ٦١

﴿وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا﴾ [المنكحوت: ٢٧] ٥٨

﴿يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ * كَبُرَ مَقْتًا...﴾ [الصف: ٢-٣]

..... ١٢١ - ١١٧

﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَتَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ [الطلاق: ٦] ٦٦

﴿أَلَا يَعْلَمُ مَنْ خَلَقَ وَهُوَ اللَّطِيفُ الْخَبِيرُ﴾ [الملك: ١٤] ١٩



رقم الصفحة	طرف الحديث
١١٨	«آية المنافق ثلاث: إذا حدث كذب...»
١٦٣	«أكل تمر خيبر هكذا...»
١٦٤	«إن الله تجاوز عن أمتي ما حدثت به...»
٩٥	«إن الله ورسوله حرم بيع الخمر والميتة والخنزير...»
١١٦	«أن رجلاً قال لرسول الله ﷺ: أكذب»
٨٨ - ٨٢	«إنما البيع عن تراض...»
١٣٠	«إنما الولاء لمن أعتق...»
١٦٥	«إذا تبايعتم بالعينة وأخذتم أذناب البقر...»
١١٨	«أربع من كن فيه كان منافقاً خالصاً، ومن كان...»
١٦٥	«إذا ضن الناس بالدينار والدرهم، وتبايعوا...»
١١٦	«إذا وعد أحدكم أخاه ومن نيته أن لا يفي...»
٢٣٠ - ١٤٦ - ١٤٢ - ١٢٧ - ٨	«المسلمون على شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً...»
١٢٨	«ثم قال: بعنيه بأوقية، فبعته، فاستثنت...»



- ٦٦ «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي...»
- ١٢٠ «كنت مملوكاً لأُم سلمة رضي الله عنها...»
- ١٧٠ «لا تبع ما ليس عندك»
- ٢٢٩ - ٢١٩ «لا ضرر ولا ضرار»
- ١٣٧ - ١٣٠ - ١٢٨ - ٨٧ «لا يحل سلف وبيع ولا شرطان في بيع ولا ربح...»
- ١٣٢ «لما تزوجني رسول الله ﷺ...»
- ٢٢٢ «من أدرك ماله بعينه عند رجل، أو إنسان قد أفلس...»
- ١٧٧ - ٩٥ «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره»
- ٢١٥ «من أقال نادماً بيعته أقال الله عثرته يوم القيامة»
- ٣١ «من لم يشكر الناس لم يشكر الله»
- ١٣٦ - ١٢٨ - ٨٧ «نهى الرسول ﷺ عن بيعتين في بيعة...»
- ١٣٦ «نهى رسول الله ﷺ عن بيع وشرط»
- ١٣٦ - ١٢٨ «نهى عن صفقتين في صفقة واحدة...»
- ١٣٨ «نهى عن الثنيا إلا أن تعلم...»
- ١٧٩ «نهى عن عسب الفعل وعن قفيز الطحان...»
- ١٦٨ «يأتي على الناس زمان يستحلون فيه الربا بالبيع...»

مرتبة على الحروف الهجائية

- ١- أحمد بن إدريس القرافي^(١) : من علماء المالكية، ولد ونشأ ومات في مصر في جمادى الآخرة سنة (٦٨٤هـ)، له مصنفات في الفقه والأصول.
- ٢- أحمد بن الحسين البيهقي النيسابوري الشافعي^(٢) : من أئمة الحديث، صاحب (السنن الكبرى) و(الصغرى) و(دلائل النبوة) و(المبسوط) وغيرها، ولد في خسرد جرد في نيسابور، ونشأ فيها ورحل إلى بغداد ثم إلى الكوفة ومكة وغيرهما، ثم عاد إلى نيسابور فلم يزل فيها إلى وفاته سنة (٤٥٨هـ)، صنف زهاء ألف جزء.
- ٣- أحمد بن حنبل أبي عبد الله الشيباني^(٣) : ولد سنة (١٦٤هـ)، وهو إمام في الحديث وأحد الأئمة الأربعة، ثقة حافظ، فقيه حجة، ثبت أيام محنة القول بخلق القرآن، من كتبه: المسند وغيره، توفي (٢٤١هـ).

-
- (١) محمد بن محمد مخلوف، شجرة النور الزكية في طبقات المالكية، رقم الترجمة (٦٢٧) (دار الفكر)، ص ١٨٨ - ١٨٩.
 - (٢) سير أعلام النبلاء، للذهبي (مؤسسة الرسالة، ١٩٩٤م): ١٨٠/١٦٣ وما بعدها: وشذرات الذهب، لابن العماد (بيروت، دار المسيرة، ط ٢، ١٩٧٩م): ٢٠٤/٢ - ٢٠٥: والأعلام: للزركلي (بيروت، دار العلم للطالبيين، ط ٦، ١٩٨٤م): ١٤٤/٤.
 - (٣) تقريب التهذيب، لابن حجر (بيروت: مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤١٦هـ)، ص ٢٣.



- ٤ - أحمد بن عبد الحلیم ابن تیمیة، شیخ الإسلام^(١) : ولد في حران سنة (٦٦١هـ)، واشتهر في دمشق، توفي معتقلاً بقلعة دمشق، كان داعية إصلاح في الدين، فصيح اللسان، آية في التفسير والأصول.
- ٥ - أحمد بن علي ابن حجر العسقلاني^(٢) : من أئمة العلم والتاريخ، أصله من عسقلان بفلسطين، ولد وتوفي بالقاهرة، ولع بالأدب والشعر، ثم أقبل على الحديث فأصبح حافظ الإسلام في عصره، فقصده الناس من كل حذب وصوب، كان فصيح اللسان، راوية للشعر، عارفاً بأيام المتقدمين والمتأخرين، ولي قضاء مصر مرات، ثم اعتزل.
- ٦ - إبراهيم بن يزيد النخعي^(٣) : من أكابر التابعين صلاحاً وحفظاً للحديث، وهو من أهل الكوفة، مات مختفياً من الحجاج سنة (٩٦هـ).
- ٧ - إسحاق بن إبراهيم بن راهويه التميمي المروزي^(٤) : أحد كبار الحفاظ، أخذ عنه أصحاب الكتب الستة وأحمد وغيرهم، اجتمع له الحديث والفقه والصدق والورع والزهد، توفي بنيسابور (٢٣٨هـ).
- ٨ - جابر بن عبد الله^(٥) : صحابي جليل، شهد العقبة والمشاهد كلها، أخى النبي ﷺ بينه وبين عبد الله بن مخزومة العامري، كان من أصحاب الإمام علي عليه السلام يوم الجمل.

(١) الأعلام، للزركلي: ١/١٤٤.

(٢) الأعلام، للزركلي: ١/١٧٨ - ١٧٩؛ وشذرات الذهب: ٧/٢٧٠.

(٣) الطبقات الكبرى، لابن سعد (بيروت: دار صادر): ٦/٢٧٠ - ٢٨٤.

(٤) سير أعلام النبلاء: ١١/٣٥٨؛ وتهذيب التهذيب: (بيروت مؤسسة الرسالة ١٣٢٦هـ)؛ والأعلام، للزركلي: ١/٢٩٢.

(٥) الإصابة في تمييز الصحابة (بيروت: دار إحياء التراث العربي، ط ١، ١٣٢٨هـ): ٣/٢٠٤.



٩- الحسن بن يسار البصري^(١): تابعي جليل، إمام أهل البصرة وحبر الأمة في زمنه، وأحد العلماء الفقهاء العظماء والشجعان النساك، ولد بالمدينة، وشب في كنف علي بن أبي طالب عليه السلام، وسكن البصرة، توفي فيها سنة (١١٠هـ).

١٠- زين العابدين بن إبراهيم بن نجيم^(٢): فقيه حنفي من علماء مصر، له كثير من المؤلفات؛ منها الأشباه والنظائر، توفي سنة (٩٧٠هـ).

١١- سليمان بن خلف بن سعد القرطبي الباجي، أبو الوليد^(٣): فقيه كبير من رجال الحديث، ولد سنة (٤٠٣هـ)، ورحل إلى الحجاز ودمشق وبغداد، من كتبه: (التعديل والتجريح لمن روى عنه البخاري في الصحيح)، (المنتقى شرح الموطأ)، وغيرها.

١٢- سعد بن مالك، أبو سعيد الخدري^(٤): صحابي جليل، كان من ملازمي النبي صلى الله عليه وسلم، غزا اثنتي عشر غزوة، له في كتب الحديث (١١٧٠) حديثاً، توفي بالمدينة سنة (٧٤هـ).

١٣- شريح بن الحارث الكندي أبو أمية^(٥): من أشهر القضاة الفقهاء في صدر الإسلام، أصله من اليمن، ولي قضاء الكوفة في زمن عمر وعثمان وعلي ومعاوية رضي الله عنهم جميعاً، توفي سنة (٧٨هـ).

(١) سير أعلام النبلاء: ٥٦٣/٤؛ وتهذيب التهذيب: ١١١/٤ - ١١٥؛ والأعلام: ١٠٤/٢ - ١٠٥.

(٢) الأعلام، للزركلي: ٦٤/٣.

(٣) معجم المؤلفين (بيروت: دار إحياء التراث العربي): ٢٦/٤.

(٤) الإصابة في تمييز الصحابة، رقم الترجمة (٢١٩٦): ٣٥/٢؛ والأعلام، للزركلي: ٧٨/٢.

(٥) شذرات الذهب: ٨٥/١؛ والأعلام، للزركلي: ١٦١/٣.



١٤ - عائشة بنت أبي بكر^(١): أم المؤمنين، زوج النبي ﷺ، أفقه النساء وأعلمهن بالدين، تزوجها النبي ﷺ في السنة الثانية للهجرة، روت عنه (٢٢١٠) حديث، ولدت سنة (٤ من البعثة)، وتوفيت في المدينة سنة (٥٨هـ).

١٥ - عبد الرحمن بن صخر الدوسي، أبو هريرة^(٢): صحابي جليل، كان من أكثر الصحابة حفظاً للحديث ورواية له، أسلم سنة (٧هـ)، ولزم صحبة رسول الله ﷺ، ولي إمرة المدينة مرة، واستعمله عمر بن الخطاب رضي الله عنه على البحرين مدة، له في كتب الحديث (٥٣٧٤) حديثاً توفي بالمدينة سنة (٥٩هـ) وعمره: (٧٨ سنة).

١٦ - عبد الله بن شبرمة القاضي^(٣): من فقهاء المالكية، كان عفيفاً، صارماً، عاقلاً، شاعراً، جواداً، توفي سنة (١١٤٤هـ).

١٧ - عبد الله بن عباس^(٤): حبر الأمة، ولد بمكة المكرمة قبل الهجرة بثلاث سنين، لازم رسول الله ﷺ، له في كتب الحديث (٦٦٠) حديثاً، قال ابن مسعود: نعم ترجمان القرآن ابن عباس، توفي بالطائف سنة (٦٨هـ).

١٨ - عبد الله بن مسعود^(٥): صحابي جليل من السابقين إلى الإسلام، أول من جهر بقراءة القرآن بمكة، خادم رسول الله ﷺ، توفي في خلافة عثمان رضي الله عنه، سنة (٣٢هـ)، له (٨٤٨) حديثاً.

(١) الإصابة في تمييز الصحابة، رقم الترجمة (٧٠٤): ٣٥٩/٤ - ٣٦١؛ والأعلام، للزركلي: ٢٤٠/٣.

(٢) الإصابة في تمييز الصحابة، رقم الترجمة (١١٩١): ٥٢٣/٤؛ والأعلام، للزركلي: ٣٠٨/٣.

(٣) شذرات الذهب: ٢١٥/١ - ٢١٦.

(٤) تذكرة الحفاظ (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ٨، ١٤١٢هـ)، رقم الترجمة (١٨): ٤٠/١؛ والأعلام، للزركلي: ٩٥/٤.

(٥) الطبقات الكبرى، لابن سعد: ١٣/٦؛ والأعلام، للزركلي، ١٣٧/٤.



- ١٩ - عبد الله بن أحمد الجماعيلي المقدسي الدمشقي الحنبلي^(١) : فقيه من أكابر فقهاء الحنابلة، تعلم في دمشق وتوفي بها سنة (٦٢٠هـ) وله تصانيف؛ منها: (المغني)، شرح به مختصر الخرفي في الفقه، و(المقنع)، و(الكافي)، و(العمدة)، و(روضة الناظر في أصول الفقه) وغيرها، ولد سنة (٥٤٠هـ) في جماعيل بفلسطين، وتعلم بدمشق، ورحل إلى بغداد وأقام فيها أربع سنين، ثم رجع إلى دمشق، وتوفي فيها سنة (٦٤٠هـ).
- ٢٠ - علي بن أحمد بن حزم، أبو محمد^(٢) : عالم الأندلس في عصره، أحد أئمة الإسلام، ولد بقرطبة سنة (٣٨٤هـ)، من أشهر مصنفاته: (المحلى)، وتوفي في بادية لبلة من بلاد الأندلس سنة (٤٥٦هـ).
- ٢١ - عمر بن الخطاب بن نفيل القرشي، أبو حفص^(٣) : ثاني الخلفاء الراشدين، وأول من لقب بأمر المؤمنين، صاحب الفتوحات، يضرب بعده المثل، بويع بالخلافة سنة (١٣هـ)، وهو أول من وضع للعرب التاريخ الهجري، وأول من دون الدواوين في الإسلام، له في كتب الحديث (٥٢٧) حديثاً.
- ٢٢ - عمر بن عبد العزيز الأموي القرشي^(٤) : الخليفة الصالح والملك العادل، لقب بخامس الخلفاء الراشدين، ولد ونشأ بالمدينة، مدة خلافته سنتان ونصف، توفي سنة (١٠١هـ).
- ٢٣ - عبد الله بن عمرو بن العاص^(٥) : الإمام الحبر، العابد صاحب رسول الله ﷺ، وابن صاحبه، أسلم قبل أبيه، يبلغ ما أسند سبع مئة حديث، توفي سنة (٦٣هـ).

(١) الأعلام، للزركلي: ٦٧/٤.

(٢) المرجع السابق: ٢٥٤/٤.

(٣) الإصابة في تمييز الصحابة، رقم الترجمة (٥٧٣٦): ٥١٨/٢ - ٥١٩؛ والأعلام، للزركلي: ٤٥/٥ - ٤٦.

(٤) تهذيب التهذيب: ٤٧٥/٧؛ والأعلام، للزركلي: ٥٠/٥.

(٥) سير أعلام النبلاء: ٧٩/٣؛ وشذرات الذهب: ٧/١.



- ٢٤ - عمر بن عبد الله بن علي الهمداني الكوفي، أبو إسحاق السبيعي^(١) : ولد سنة (٢٢هـ)، كان من أعلام التابعين، شارك في الفتوحات، وغزا الروم زمن زياد ست غزوات، وعمي في كبره، حدث عن الزهري وقتادة ومنصور والأعمش وخلق كثير، وهو ثقة حجة بلا نزاع، لم يختلط، وحديثه محتج به في دواوين الإسلام، توفي (١٢٧هـ).
- ٢٥ - محمد أمين بن عمر بن عابدين^(٢) : فقيه الديار الشامية، إمام الحنفية في عصره، ولد سنة (١١٩٨هـ) في دمشق، وتوفي فيها سنة (١٢٥٢هـ).
- ٢٦ - محمد بن أبي بكر بن قيم الجوزية^(٣) : ولد في دمشق (٦٩١هـ)، وتلمذ على شيخ الإسلام ابن تيمية، وكان لا يخرج عن شيء من أقواله بل ينتصر له، وهو الذي هذب كتبه ونشر علمه، سجن معه في قلعة دمشق، وأطلق بعد موت ابن تيمية، وألف تصانيف كثيرة، منها: إعلام الموقعين، والطرق الحكمية، وزاد المعاد وغيرها، توفي بدمشق سنة (٧٥١هـ).
- ٢٧ - محمد بن أحمد بن جزي الكلبي، أبو القاسم^(٤) : فقيه مالكي، من علماء الأصول واللغة، من أهل غرناطة، من كتبه: القوانين الفقهية، التسهيل لعلوم التنزيل، توفي سنة (٧٤١هـ).
- ٢٨ - محمد بن علي الشوكاني^(٥) : فقيه مجتهد، من كبار علماء اليمن، ولي قضاء صنعاء سنة (١٢٢٩هـ)، توفي حاكماً - قاضياً - بها سنة (١٢٥٠هـ) له (١١٤) مؤلفاً.

(١) تهذيب سير أعلام النبلاء (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط ٢، ١٤٠٠هـ) : ٢٠٣/١.

(٢) الأعلام، للزركلي: ٤٢/٦.

(٣) الأعلام، للزركلي: ٥٦/٦؛ وشذرات الذهب: ١٦٧/٦ - ١٧٠.

(٤) الدرر الكامنة في أعيان المئة الثامنة: ٣٥٦/٣؛ والأعلام، للزركلي: ٣٢٥/٥.

(٥) الأعلام، للزركلي: ٢٩٨/٦.

- ٢٩ - محمد بن عيسى الترمذي^(١) : من أئمة علماء الحديث وحفاظه، من أهل ترمذ على نهر جيحون، تتلمذ على الإمام البخاري، وشاركه في بعض شيوخه، وكان يضرب به المثل في الحفظ، توفي بترمذ سنة (٢٧٩هـ).
- ٣٠ - محمد بن محمد الرعيني الحطاب^(٢) ، أبو عبد الله: فقيه مالكي، أصله من المغرب، ولد واشتهر بمكة، وتوفي بطرابلس الغرب سنة (٩٥٤هـ).
- ٣١ - منصور بن يونس البهوتي^(٣) : شيخ الحنابلة بمصر في عصره، نسبة إلى بهوت في غربية مصر، كانت ولادته سنة (١٠٠٠هـ)، كان حجة في مذهب الإمام أحمد، صرف حياته في التدريس، وتحرير المسائل الفقهية، توفي سنة (١٠٥١هـ).
- ٣٢ - محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الأندلسي، أبو الوليد^(٤) : الفيلسوف، من أهل قرطبة، عني بكلام أرسطو، صنف نحو (٥٠) كتاباً، يلقب بابن رشد الحفيد، توفي بمراكش (٥٩٥هـ).
- ٣٣ - محمد بن أحمد بن منظور^(٥) : كان إماماً عالماً ومحدثاً متقناً، وكان أصلاً قدوة، ثقة، توفي سنة (٤٦٧هـ).
- ٣٤ - محمد بن الحسن الشيباني، أبو الوليد^(٦) : إمام بالفقه والأصول، ولد بواسط، ونشأ بالكوفة، من أشهر تلاميذ الإمام أبي حنيفة، وانتقل إلى بغداد، ولاه الرشيد القضاء بالرقعة، توفي بالري سنة (١٨٩هـ).

(١) تهذيب التهذيب: ٣٨٧/٩ والأعلام، للزركلي: ٣٢٢/٦.

(٢) شجرة النور الزكية، رقم الترجمة (٩٩٧) ص ٢٦٩؛ والأعلام، للزركلي: ٥٨/٧.

(٣) الأعلام، للزركلي: ٣٠٧/٧.

(٤) شذرات الذهب: ٣٢٠/٤؛ والأعلام، للزركلي: ٣١٨/٥.

(٥) سير أعلام النبلاء: ٣٨٩/١٨.

(٦) الفوائد البهية في تراجم الحنفية، رقم الترجمة (٢٤١) ص ١٩٩؛ والأعلام، للزركلي: ٨٠/٦.



- ٣٥- محمد بن عبد الواحد السيواسي الكمال بن الهمام^(١) : إمام من علماء الحنفية، عارف بأصول الديانات والتفسير والفرائض والفقه وغيرها، أقام بحلب مدة وجاور الحرمين، كانت وفاته بالقاهرة سنة (٨٦١هـ).
- ٣٦- النعمان بن ثابت، أبو حنيفة^(٢) : إمام المدرسة الحنفية، ولد بالكوفة سنة (٨٠هـ)، ونشأ فيها، وتوفي سنة (١٥٠هـ).
- ٣٧- يحيى بن شرف النووي، أبو زكريا^(٣) : علامة بالفقه والحديث، مولده ووفاته في نوا من قرى حوران بسورية، وإليها نسبته، تعلم في دمشق، توفي سنة (٦٧٦هـ).
- ٣٨- يعقوب بن إبراهيم، أبو يوسف^(٤) : صاحب الإمام أبي حنيفة وتلميذه، وأول من نشر مذهبه، وأول من وضع الكتب في أصول الفقه على مذهب أبي حنيفة.



(١) شذرات الذهب: ٢٨٩/٧ والأعلام، للزركلي: ٢٥٥/٦.

(٢) تاريخ بغداد (بيروت، دار الكتب العلمية): ٢٢٣/١٣ - ٤٢٣؛ والأعلام، للزركلي: ٣٦/٨.

(٣) طبقات الشافعية الكبرى، رقم الترجمة (١٢٨٨): ٣٩٥/٨.

(٤) الأعلام، للزركلي: ١٩٣/٨.

- ١ - القرآن الكريم.
- ٢ - الإحسان في تقريب صحيح ابن حبان: الأمير علاء الدين علي بن بلبان: الفارسي (بيروت، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ١٩٩١م).
- ٣ - أحكام القرآن: لأبي بكر أحمد بن علي الرازي الجصاص الحنفي (بيروت، دار الكتاب العربي، دون تاريخ)، وطبعة أخرى (مصر دار إحياء الكتب العربية، الطبعة الأولى).
- ٤ - أحكام المعاملات الشرعية: الشيخ علي الخفيف (القاهرة، أنصار السنة المحمدية، ط ٣، ١٩٤٧م).
- ٥ - إحياء علوم الدين: الإمام أبو حامد محمد بن محمد بن محمد بن أحمد الطوسي الشافعي الغزالي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٨٦م).
- ٦ - الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر: محمد عبد العزيز حسن زيد (القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، ط ١، ١٤١٧هـ، ١٩٩٧م).
- ٧ - الإجارة المنتهية بالتمليك: الأستاذ عبد الله الحافي (الرياض، المطابع الوطنية الحديثة، ط ١).



- ٨- الإجماع: لابن المنذر (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ١٩٨٨م).
- ٩- الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية: الدكتور عبد الستار أبوغدة (جدة، دلة البركة، ط١).
- ١٠- إدرار الشروق على أنواء الفروق (حاشية ابن الشاط على الفروق): قاسم بن عبد الله الأنصاري المعروف بابن الشاط، مطبوع مع الفروق للقرافي (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ).
- ١١- أدوات الاستثمار الإسلامي: عز الدين محمد خوجه (جدة، دلة البركة).
- ١٢- أسنى المطالب شرح روض الطالب: زكريا الأنصاري (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ).
- ١٣- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان: لزين العابدين بن إبراهيم ابن نجيم، تحقيق: محمد مطيع الحافظ (دمشق، دار الفكر، ط١، ١٩٨٣م).
- ١٤- الأشباه والنظائر على مذهب الشافعي: لجلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر السيوطي (مؤسسة الكتب الثقافية، ط١، ١٩٩٦م).
- ١٥- الأعلام، قاموس تراجم أشهر الرجال والنساء من العرب والمستعربين والمستشرقين: خير الدين الزركلي (بيروت، دار العلم للملايين، ط٦، ١٩٨٤م).
- ١٦- إعلام الموقعين عن رب العالمين، لشمس الدين أبي عبد الله محمد بن أبي بكر المعروف بابن قيم الجوزية (مصر، مكتبة الكليات الأزهرية)، وطبعة أخرى (دار ابن الجوزية، ط١، ١٤٢٢هـ).
- ١٧- الإصابة في تمييز الصحابة: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط١، ١٣٢٨هـ).



- ١٨ - الأُم: للإمام الشافعي، تصحيح: محمد زهري النجار (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ).
- ١٩ - الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام المبجل أحمد بن حنبل: لعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان المرداوي الحنبلي، تحقيق: محمد حامد الفقي (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٢، ١٩٨٦م).
- ٢٠ - الأهلية ونظرية الحق في الشريعة الإسلامية: عبد الله بن عبد العزيز العجلان (الرياض، مؤسسة الممتاز للطباعة، ط١، ١٤١٦هـ).
- ٢١ - بحوث في فقه المعاملات المالية المعاصرة: الدكتور علي القره داغي (بيروت، دار البشائر الإسلامية، ٢٠٠١م).
- ٢٢ - البحر الرائق شرح كنز الدقائق: لزين الدين بن نجيم الحنفي (باكستان، ايج ايم سعيد كمبني).
- ٢٣ - بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع: لعلاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٢م)، وطبعة أخرى (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٢، ٢٠٠٠م).
- ٢٤ - بداية المجتهد ونهاية المقتصد: لأبي الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الأندلسي، تحقيق: علي محمد معوض، وعادل أحمد عبد الموجود (بيروت، دار الكتب العلمية، ط٢، ٢٠٠٢م)، وطبعة أخرى (دار ابن حزم، ط١، ١٤١٦هـ).
- ٢٥ - بصائر ذوي التمييز في لطائف الكتاب العزيز: مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، تحقيق: عبد العليم الطحاوي (الجمهورية العربية المتحدة، لجنة إحياء التراث الإسلامي، القاهرة، ١٣٩٠هـ - ١٩٧٠م).



- ٢٦- بلغة السالك لأقرب المسالك: أحمد الصاوي (دار المدار الإسلامي، ط١، ٢٠٠٢م).
- ٢٧- بلوغ المرام من أدلة الأحكام: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني، تحقيق: يوسف علي بديوي (دمشق، دار ابن كثير، ١٩٩٢م).
- ٢٨- البناية في شرح الهداية: لأبي محمد محمود بن أحمد العيني (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٠م).
- ٢٩- البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل في مسائل المستخرجة: لأبي الوليد ابن رشد القرطبي، تحقيق محمد العرايشي (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٨م).
- ٣٠- البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى: د. إبراهيم الدسوقي (مطبوعات جامعة الكويت، ط١، ١٩٨٤م).
- ٣١- التاج والإكليل بهامش مواهب الجليل لشرح مختصر خليل (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٢م)، وطبعة أخرى (ليبيا، مكتبة النجاح، دون تاريخ).
- ٣٢- تاج العروس: محب الدين الزبيدي، تحقيق: إبراهيم التزوي (الكويت، مطبعة حكومة الكويت، ١٣٩٢هـ)، وطبعة أخرى (طرابلس، مكتبة النجاح، دون تاريخ).
- ٣٣- التأمين الإسلامي في الشريعة الإسلامية: الدكتور علي القره داغي (بيروت، دار البشائر الإسلامية، ط٢، ٢٠٠٥م).
- ٣٤- تبين الحقائق: لفخر الدين عثمان الزيلعي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ٢٠٠٠م).
- ٣٥- تحرير الكلام في مسائل الالتزام: لأبي عبد الله محمد بن محمد الحطاب، تحقيق: عبد السلام محمد شريف (بيروت، دار الفكر، دون ذكر تاريخ الطبعة).



- ٣٦- تحفة الأحوذى بشرح جامع الترمذى: لأبى العلاء محمد عبد الرحمن ابن عبد الرحيم المباركفوري (بيروت، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٩٩٠م).
- ٣٧- تلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير: أحمد بن علي ابن محمد بن محمد بن حجر العسقلاني (المدينة المنورة، ١٩٩٤م، دون تاريخ أو ذكر الدار).
- ٣٨- تاريخ بغداد: أحمد بن علي الخطيب البغدادي (بيروت، دار الكتب العلمية).
- ٣٩- تذكرة الحفاظ: محمد بن أحمد الذهبي الدمشقي، مراجعة: عبد الرحمن بن يحيى المعلمي (بيروت، دار الكتب العلمية ط ١٣٧٤هـ).
- ٤٠- تقريب التهذيب: أحمد بن علي محمد بن حجر، تحقيق: محمد عوامة، (دمشق، دار الرشيد، ط ٢، ١٩٩٧م)، وطبعة أخرى (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ١، ١٤١٦هـ).
- ٤١- تهذيب التهذيب: الحافظ أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (بيروت، دار صادر).
- ٤٢- تهذيب السنن: محمد بن أبي بكر، أبو عبد الله شمس الدين ابن قيم الجوزية، مطبوع مع كتاب مختصر سنن أبي داود للمنذري، تحقيق: أحمد شاكر، محمد حامد الفقي (بيروت، دار المعرفة، ط ١٩٨٠م).
- ٤٣- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير: لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقي المالكي (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٦م)، وطبعة أخرى (دار الفكر للطباعة، دون تاريخ).
- ٤٤- حاشيتا قليوبي وعميرة: شهاب الدين قليوبي، والشيخ عميرة، على شرح جلال الدين المحلي على منهاج الطالبين (دون ذكر البلد أو الطبعة).



- ٤٥ - حواشي الإقناع: منصور يونس البهوتي الحنبلي (مكتبة الرشد، ط١، ٢٠٠٤م).
- ٤٦ - درر الحكام شرح مجلة الأحكام: علي حيدر (دار الجليل، بيروت، ط١، ١٤١١هـ)، وطبعة أخرى (دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م).
- ٤٧ - الدليل الشرعي للإجارة: عز الدين خوجه (جدة، دلة البركة، ط٤).
- ٤٨ - رد المحتار على الدر المختار: لمحمد أمين بن عمر عابدين (الرياض، دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٣م)، وطبعة أخرى (بيروت، دار إحياء التراث العربي).
- ٤٩ - روضة الطالبين وعمدة المفتين: للإمام النووي (بيروت، المكتب الإسلامي، ط٢، ١٩٨٥م).
- ٥٠ - الذخيرة: لشهاب الدين أحمد بن إدريس القرافي، تحقيق: محمد بوخبزة (بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط١، ١٩٩٤م).
- ٥١ - سلسلة الفتاوى الاقتصادية (فتاوى الإجارة): جمع وتصنيف: د. أحمد محيي الدين أحمد، مراجعة: د. عبد الستار أبو غدة (جدة، مجموعة دلة البركة).
- ٥٢ - سنن ابن ماجه: لأبي عبد الله محمد بن يزيد القزويني، تحقيق: محمود محمد محمود حسن نصار (بيروت، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م).
- ٥٣ - سنن أبي داود: لأبي داود سليمان بن الأشعث السجستاني الأزدي (بيروت، دار الجليل، دون ذكر تاريخ الطبعة).
- ٥٤ - سنن الترمذي: لأبي عيسى بن سورة الترمذي، تحقيق: محمود محمد محمود حسن نصار (بيروت دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠م).



- ٥٥ - سنن الدارقطني: لعلي بن عمر الدارقطني، بذيله: التعليق المغني على الدارقطني: لأبي الطيب محمد شمس الحق العظيم آبادي (بيروت، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ٢٠٠٤م).
- ٥٦ - السنن الكبرى لأبي بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي (بيروت، دار الفكر، دون تاريخ).
- ٥٧ - سنن النسائي بشرح الحافظ جلال الدين السيوطي وحاشية الإمام الندي: تحقيق: الشيخ عبد الفتاح أبو غدة (بيروت، دار البشائر الإسلامية، ١٩٨٨م).
- ٥٨ - سير أعلام النبلاء: محمد بن أحمد بن عثمان الذهبي، حقق نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه: شعيب الأرنؤوط (بيروت، مؤسسة الرسالة، ١٩٩٤م).
- ٥٩ - شجرة النور الزكية في طبقات المالكية: محمد بن محمد مخلوف، (دار الفكر).
- ٦٠ - شذرات الذهب في أخبار من ذهب: لأبي الفلاح عبد الحي ابن العماد الحنبلي (بيروت، دار المسيرة، ط٢، ١٩٧٩م).
- ٦١ - شرح التلويح على التوضيح: سعد الدين مسعود بن عمر التفتازاني الشافعي، تحقيق زكريا: عميرات (دار الكتب العلمية، بيروت، ط١، ١٩٩٦م).
- ٦٢ - شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل: سيدي عبد الباقي الزرقاني (مصر، بيولاك مصر المحمية، ط٢، ١٣٠٢هـ).
- ٦٣ - شرح فتح القدير: كمال الدين محمد بن عبد الواحد السكندري المعروف بابن الهمام الحنفي (دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٥هـ).



- ٦٤- الشرح الكبير: عبد الرحمن بن قدامة (بيروت، دار الكتاب العربي، ط ١٩٨٣م، مطبوع مع المغني).
- ٦٥- شرح منتهى الإرادات: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي (مؤسسة الرسالة، ط ١، ٢٠٠٠م)، وطبعة أخرى (المدينة المنورة، المكتبة السلفية).
- ٦٦- صحيح البخاري: لأبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي رَحِمَهُ اللهُ، تحقيق: الدكتور مصطفى ديب البغا (عجمان، الإمارات العربية المتحدة، مؤسسة علوم القرآن، الطبعة الثالثة، ١٩٨٧م).
- ٦٧- صحيح مسلم: لأبي الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، (بيروت، إحياء التراث العربي، الطبعة الأولى، ١٩٥٥م).
- ٦٨- صور من حياة التابعين: الدكتور عبد الرحمن رأفت الباشا (القاهرة، دار الأدب الإسلامي، ط ١٥، ١٩٩٧م).
- ٦٩- ضوابط المصلحة في الشريعة الإسلامية: الدكتور محمد سعيد رمضان البوطي (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط ٦، ١٩٩٢م).
- ٧٠- عقد الإجارة المنتهية بالتملك: الدكتور سعد الشثري (دار الحبيب، الرياض، ط ١).
- ٧١- عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي دراسة فقهية مقارنة: الدكتور عبد الوهاب أبو سليمان (المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، ط ١).
- ٧٢- عوارض الأهلية عند الأصوليين: حسين خلف الجبوري (مكة المكرمة، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، ١٤٠٢هـ).



- ٧٣- العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية: لابن عابدين (بيروت، دار المعرفة، ط دون تاريخ).
- ٧٤- عون المعبود شرح سنن أبي داود: لأبي الطيب محمد شمس الحق العظيم آبادي (بيروت، دار الفكر، الطبعة الثالثة، ١٩٧٩م).
- ٧٥- الغرر وأثره في العقود في الفقه الإسلامي: د. الصديق محمد الأمين الضرير (ط١، ١٩٦٧م، دون ذكر دار النشر).
- ٧٦- غمز عيون البصائر: لسيد أحمد محمد الحموي (بيروت دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٨٥م).
- ٧٧- القاموس المحيط: لمجد الدين محمد الفيروز آبادي (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط٢، ١٤٠٧هـ).
- ٧٨- الفتاوى الشرعية في الاقتصاد الصادرة عن ندوة البركة (١٤٠٢هـ - ١٩٨٣م).
- ٧٩- الفتاوى الهندية: نظام وجماعة من علماء الهند الأعلام، وبهامشه فتاوى قاضيخان والفتاوى البزارية (بيروت، دار إحياء التراث العربي، ط٤، ١٩٨٦م).
- ٨٠- فتح الباري شرح صحيح البخاري: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني (القاهرة، دار أبي حيان، ط١، ١٩٩٦م).
- ٨١- الفتوحات الربانية على الأذكار النووية: محمد علان الصديقي (بيروت، دار إحياء التراث العربي، دون ذكر للطبعة أو التاريخ).
- ٨٢- فتاوى الهيئة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي.
- ٨٣- فتاوى الهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار.



- ٨٤- فتاوى الهيئة الشرعية لبيت التمويل الكويتي.
- ٨٥- فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي للاستثمار.
- ٨٦- الفروق: لأحمد بن إدريس القرافي (بيروت، دار المعرفة، دون ذكر الطبعة والتاريخ)، وطبعة أخرى (دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، ط١، ١٤٢١هـ-٢٠٠١م).
- ٨٧- الفقه الإسلامي وأدلته: الدكتور وهبة الزحيلي (دمشق، دار الفكر ط٤، ٢٠٠٢م).
- ٨٨- الفقه الإسلامي في ثوبه الجديد: الدكتور مصطفى الزرقا (دمشق، مطبعة الإنشاء، ١٩٦٥م).
- ٨٩- الفوائد البهية في تراجم الحنفية: محمد عبد الحي اللكنوي (مطبعة الخزانة بقزان باذن، ١٩٠٣م).
- ٩٠- القواعد: لأبي الفرج عبد الرحمن بن رجب الحنبلي (بيروت، دار المعرفة، ط دون تاريخ).
- ٩١- قوانين الأحكام الشرعية: محمد بن أحمد جزي الغرناطي المالكي (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٩م).
- ٩٢- القوانين الفقهية: لأبي عبد الله محمد بن أحمد بن محمد بن جزي الكلبي (بيروت، دار الكتاب العربي، ط٢، ١٩٨٩م)، وطبعة أخرى (المكتبة العصرية، ط١، ٢٠٠٠م).
- ٩٣- القواعد النورانية الفقهية: لابن تيمية، تحقيق: محمد الفقي (الرياض، مكتبة الرياض الحديثة).
- ٩٤- فيض القدير شرح الجامع الصغير: محمد المدعو بعبد الرؤوف



- المناوي (بيروت، دار المعرفة، الطبعة الثانية، ١٩٧٢م).
- ٩٥- كشف الأسرار عن أصول فخر الإسلام البزدوي: علاء الدين عبد العزيز البخاري (دار الكتاب العربي).
- ٩٦- كشف القناع عن متن الإقناع: الشيخ منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (الرياض: دار عالم الكتب، ط خاصة، ٢٠٠٢م)، وطبعة أخرى (باكستان، إدارة القرآن والعلوم الإسلامية، ١٤٠٧هـ).
- ٩٧- كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار: تقي الدين أبي بكر بن محمد الحسيني الحصني الدمشقي الشافعي (بيروت، دار المعرفة).
- ٩٨- كفاية الطالب الرباني: علي بن خلف المالكي المصري (مصر، طبعة المدني، ط ١، ١٩٨٩م)، وطبعة أخرى (بيروت، دار المعرفة).
- ٩٩- لسان العرب: محمد بن مكرم بن منظور (بيروت، دار صادر، ١٩٥٦م).
- ١٠٠- مبدأ الرضا في العقود، دراسة مقارنة: د. علي القره داغي (بيروت، دار البشائر الإسلامية، ط ١، ١٩٨٥م).
- ١٠١- المبسوط: لشمس الدين السرخسي (بيروت، دار المعرفة، ١٩٨٦م، دون ذكر تاريخ الطبعة).
- ١٠٢- المحلى: لأبي محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم، تحقيق: حسن زيدان طلبه (القاهرة، مكتبة الجمهورية العربية، دار الاتحاد العربي).
- ١٠٣- المدخل للفقهاء الإسلاميين: د. محمد سلام مذكور (القاهرة، دار النهضة العربية، ط ٢، ١٩٦٦م).
- ١٠٤- المدونة: للإمام مالك (بيروت، دار الكتب العلمية، ط ١، ١٩٩٧م).



- ١٠٥ - معجم المصطلحات الاقتصادية: الدكتور نزيه حماد (المعهد العالمي للفكر الإسلامي، الولايات المتحدة، ط٢).
- ١٠٦ - مختصر الطحاوي: أبو جعفر أحمد بن محمد بن سلامة الطحاوي الحنفي، تحقيق: أبو الوفا الأفغاني (بيروت، دار إحياء العلوم، ط١، ١٩٨٦م).
- ١٠٧ - مختصر سنن أبي داود: للحافظ المنذري، ومعالم السنن: لأبي سليمان الخطابي، وتهذيب الإمام ابن قيم الجوزية، تحقيق: أحمد محمد شاكر ومحمد حامد الفقي (بيروت، دار المعرفة دون تاريخ).
- ١٠٨ - مختصر المعاملات الشرعية: د. علي الخفيف (القاهرة، مطبعة السنة المحمدية، ط٤).
- ١٠٩ - مجلة الأحكام العدلية: (مكتبة دار الثقافة، ط١).
- ١١٠ - مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر: عبد الله بن الشيخ (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١١هـ).
- ١١١ - مجمع الزوائد ومنبع الفوائد: نور الدين علي الهيثمي (بيروت، دار الفكر، ط١، ١٩٩٢م).
- ١١٢ - المجموع شرح المذهب: لمحيي الدين بن شرف النووي (بيروت، دار الفكر، دون ذكر الطبعة)، وطبعة أخرى (دار عالم الكتب، ١٤٣٢هـ - ٢٠١٣م، دون ذكر رقم الطبعة).
- ١١٣ - مجموع فتاوى ابن تيمية: جمع وترتيب: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي الحنبلي وابنه محمد (ط١، خاصة بأمر من الملك فهد بن عبد العزيز، دون ذكر للطبعة والتاريخ).



- ١١٤ - المدخل الفقهي العام: مصطفى أحمد الزرقا (دمشق، مطبعة طربين، ١٩٦٨م).
- ١١٥ - المستدرک على الصحيحين: لأبي عبد الله الحاكم النيسابوري، وبذيله: التلخيص: للحافظ الذهبي (بيروت، دار المعرفة، دون تاريخ).
- ١١٦ - مسند الإمام أحمد بن حنبل رحمته الله: تحقيق: شعيب الأرنؤوط، محمد نعيم العرقسوسي، إبراهيم الزبيق (بيروت، مؤسسة الرسالة، الطبعة الأولى، ١٩٩٦م)، وطبعة أخرى، تحقيق: أحمد عبد الرحمن البنا الساعاتي (القاهرة: دار الشهاب).
- ١١٧ - مشارق الأنوار على صحاح الآثار: تأليف: القاضي أبي الفضل عياض بن موسى بن عياض المالكي (مكتبة العتيقة، دار التراث، دون ذكر البلد أو التاريخ).
- ١١٨ - مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية وكيف عالجه الإسلام: د. محمد صلاح الصاوي (المجمع للنشر والتوزيع).
- ١١٩ - مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه: لشهاب أحمد بن أبي بكر البوصيري، تحقيق: موسى محمد علي، عزت علي عطية (القاهرة، مطبعة الإحسان، دون تاريخ).
- ١٢٠ - مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى: مصطفى السيوطي الرحباني (بيروت، ط٢، ١٩٩٤م).
- ١٢١ - الطبقات الكبرى: محمد بن سعد بن منيع (بيروت، دار صادر).
- ١٢٢ - المعجم الوجيز (مجمع اللغة العربية، ١٩٩٩م).
- ١٢٣ - معجم الوسيط (مجمع اللغة العربية بمصر).
- ١٢٤ - المصباح المنير: لأحمد الفيومي (المطبعة الأميرية، ط٦).



- ١٢٥ - المعاملات المالية المعاصرة: الدكتور وهبة الزحيلي (دمشق، دار الفكر، ط١، ٢٠٠٢م).
- ١٢٦ - المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي: الدكتور محمد عثمان شبير (الأردن، دار النفائس، ط٤، ٢٠٠١م).
- ١٢٧ - المعايير الشرعية: لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في البحرين (٢٠٠٤م).
- ١٢٨ - المغني: موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة المقدسي، تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي (القاهرة، هجر، ط١، ١٩٨٩م)، وطبعة أخرى (عالم الكتب، دون تاريخ).
- ١٢٩ - المغني عن الأسفار في الأسفار في تخريج ما في الإحياء من الأخبار: لزين الدين عبد الرحيم بن الحسين العراقي، مطبوع بهامش إحياء علوم الدين (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٨٦م).
- ١٣٠ - مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج: محمد بن محمد الخطيب الشربيني، تحقيق: علي محمد معوض و عادل أحمد عبد الموجود (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٤م)، وطبعة أخرى (المكتبة التوفيقية، دون التاريخ).
- ١٣١ - مفردات الراغب الأصفهاني في غريب القرآن: مطبوع على هامش النهاية في غريب الحديث: لابن الأثير (مصر، المطبعة الخيرية، ط١، دون تاريخ).
- ١٣٢ - مقاييس اللغة: لأبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، تحقيق: عبد السلام محمد هارون (دار الفكر، دون ذكر البلد أو تاريخ الطبعة).



- ١٣٣ - المقدمات الممهّدات: لأبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي، تحقيق: سعيد أحمد أعراب وعبد الله بن إبراهيم الأنصاري (قطر، إدارة إحياء التراث الإسلامي، ط١، ١٩٨٨م).
- ١٣٤ - المقنع: موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي (قطر، على نفقة الشيخ خليفة بن حمد آل ثاني، ط٢، ١٢٩٢هـ)، وطبعة أخرى (المطبعة السلفية، ط١، ٢٠٠٠م).
- ١٣٥ - الملكية في الشريعة الإسلامية: د. عبد السلام داود العبادي (بيروت، مؤسسة الرسالة، ط١، ٢٠٠٠م).
- ١٣٦ - الملكية ونظرية العقد: محمد أبو زهرة (مصر، دار الفكر العربي).
- ١٣٧ - المذهب: لأبي إسحاق الشيرازي، تحقيق: د. محمد الزحيلي (دمشق، دار القلم، وبيروت، الدار الشامية، ط١، ١٩٩٦م)، وطبعة أخرى (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٩٩٥م).
- ١٣٨ - المنتقى شرح الموطأ: لأبي الوليد سليمان بن خلف الباجي (بيروت، دار الكتاب العربي، ط١، ١٢٣٢هـ).
- ١٣٩ - منح الجليل على مختصر سيدي خليل: عيش (بيروت، دار الفكر، ط١، ١٩٨٤م).
- ١٤٠ - مواهب الجليل لشرح مختصر خليل: محمد بن محمد بن عبد الرحمن المغربي (بيروت، دار الفكر، ط٢، ١٩٩٢م)، وطبعة أخرى (بيروت، دار الكتب العلمية، ط١، ١٤١٦هـ).
- ١٤١ - موطأ الإمام مالك (دمشق، دار القلم، الطبعة الأولى، ١٩٩٢م).
- ١٤٢ - ندوة البركة الثامنة.



- ١٤٣ - ندوة البركة السادسة.
- ١٤٤ - ندوة البركة الحادية عشرة.
- ١٤٥ - نصب الراية إلى أحاديث الهداية: لجمال الدين أبي محمد عبد الله ابن يوسف الزيلعي الحنفي، تحقيق: محمد عوامة (بيروت، مؤسسة الريان، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م).
- ١٤٦ - نظرية العقد: لابن تيمية (نشر مكتبة السنة المحمدية، ١٩٤٩م).
- ١٤٧ - نظرية الشرط في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون: الدكتور حسن علي الشاذلي (دار الاتحاد العربي للطباعة).
- ١٤٨ - نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج: محمد بن أحمد بن شهاب الدين الرملي (المكتبة الإسلامية، دون بلد النشر والتاريخ)، وطبعة أخرى (بيروت، دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ).
- ١٤٩ - نيل الأوطار شرح منتقى الأخبار: لمحمد بن علي بن محمد الشوكاني، تحقيق: عصام الدين الصبابطي (القاهرة، دار الحديث، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م).
- ١٥٠ - الوسيط في شرح القانون المدني: عبد الرزاق السنهوري (القاهرة، دار النهضة العربية، ط ١٩٦٣م)، وطبعة أخرى (شركة الجلال للطباعة).

- ١ - الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: د. علي محيي الدين القره داغي، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الجزء الأول.
- ٢ - الإيجار المنتهي بالتمليك: د. حسن الشاذلي، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع.
- ٣ - الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي: الدكتور إبراهيم الدسوقي، بحث المجلد مقدم للمؤتمر العلمي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية: ١١١٤/ ٣.
- ٤ - التأجير المنتهي بالتمليك: د. عبد الله إبراهيم، بحث مقدم لمجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة بالكويت، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الخامس، الجزء الرابع.
- ٥ - التعقيب والمناقشة للإجارة المنتهية بالتمليك: مجلة مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة، منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الثاني عشر، الجزء الأول.



- ٦- الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر: د. محمد سليمان الأشقر، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي.
- ٧- الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعته على المؤجر والمستأجر: د. محمد عثمان شبير، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي.
- ٨- القبض وصوره المعاصرة: د. علي القره داغي، بحث منشور في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد السادس، الجزء الأول
- ٩- قرارات وتوصيات مجمع الفقه الإسلامي، المنبثق من منظمة المؤتمر الإسلامي، من منشورات وزارة الأوقاف القطرية.
- ١٠- المسؤولية عن أعمال الصيانة في إجارة المعدات: الدكتور حسين حامد حسان، بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي، منشور في أعمال الندوة الفقهية الثانية لبيت التمويل الكويتي
- ١١- المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية / موقع المجلس بشبكة المعلومات www.islaicgi.com.

فهرس المجلات

- ١ - مجلة بحوث السُّنة والسيرة: العدد ١٥، بحث د. علي القره داغي، أحاديث النهي عن صفقتين في صفقة واحدة، دراسة تحليلية
- ٢ - مجلة البنوك الإسلامية: العدد ١٩، شوال ١٤٠١هـ - سبتمبر ١٩٨١م.
- ٣ - مجلة مجمع الفقه الإسلامي: العدد الخامس.
- ٤ - مجلة مجمع الفقه الإسلامي: العدد الثاني عشر.

أولاً: الهوية الشخصية:

- غسان محمد الشيخ، تاريخ الميلاد: ١٩٧٢م، سوريّ مقيم في دبي - الإمارات العربية المتحدة.
- البريد الإلكتروني: Ghassan_alshaikh@hotmail.com
- الهاتف المتحرك ٠٠١٩٧٥٠٥٠٥٠١١٧

ثانياً: الشهادات العلمية:

- باحث دكتوراه في الفقه الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة دمشق، ستناقش قريباً.
- ماجستير في الفقه الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة دمشق، ٢٠٠٧م، بتقدير امتياز.
- دبلوم دراسات عليا في الفقه الإسلامي وأصوله، جامعة دمشق، ١٩٩٦م، بتقدير امتياز.
- بكالوريوس «إجازة» في الشريعة الإسلامية، كلية الشريعة، جامعة دمشق ١٩٩٥م.
- شهادة معهد تعليم اللغات «تعلم اللغة الإنكليزية، وزارة التعليم العالي في سورية ٢٠٠٠م.



ثالثاً: الوظائف والأعمال:

- مدير تنفيذي ومستشار شرعي لمؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية، دبي - الإمارات العربية المتحدة ٢٠٠٧م.
- يُعدّ ويُقدّم برامج في الاقتصاد والمعاملات المالية الإسلامية المعاصرة في قناة CNBC عربية، منذ ٢٠٠٤م.
- عمِلَ محاضراً ومدرساً لأكثر من ثلاثة عشر عاماً في دولتي سورية والإمارات العربية المتحدة.
- رئيس لجنة كتابة المعايير الأخلاقية وإقرارها في مؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية الدولية.
- عمل إماماً وخطيباً في دولتي سورية والإمارات العربية المتحدة - دبي، منذ ١٩٩٦م.



رابعاً: النشاطات العلمية:

- الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في الفقه الإسلامي، جامعة دمشق، ٢٠٠٧م.
- قدّم أكثر من مئتي بحث في الاقتصاد الإسلامي على شاشة تلفزيون CNBC عربية، تتعلق بالمعاملات المالية والمصرفية المعاصرة.
- مخاطر استثمار الأموال العربية في الدول غير الإسلامية، بحث مقدم للمؤتمر الدولي للاقتصاد الإسلامي بالكويت، ٢٠٠٧م.
- حكم الاستثمار في الدول الأجنبية، ضوابطه ومخاطره، بحث مقدم للمؤتمر الدولي للاقتصاد الإسلامي، الكويت ٢٠٠٨م.
- الأخلاق المهنية للطبيب، بحث مقدم لمؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية، الإمارات العربية المتحدة - دبي، ٢٠٠٧م.



- الأخلاق المهنية للموظف، بحث مقدم لمؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية، الإمارات العربية المتحدة - دبي، ٢٠٠٧م.
- الأخلاق المهنية للمدير، بحث مقدم لمؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية، الإمارات العربية المتحدة - دبي، ٢٠٠٧م.

خامساً، شارك في تأليف سلسلة المعايير الأخلاقية للمهن والأعمال مع كوكبة من العلماء الأفاضل، منهم،

أ.د. محمد سعيد رمضان البوطي، و أ.د. وهبة الزحيلي، و أ. د. عمر عبد الكافي، و أ. د. محمد راتب النابلسي، و د. يوسف الشبيلي وأ.د. محمد الزحيلي.

وقد صدر من هذه السلسلة الكتب الآتية:

- كتاب «التزام الطبيب».
- كتاب «التزام المعلم».
- كتاب «التزام المعلم».
- كتاب «التزام التاجر».
- كتاب «التزام السائق»، دار القلم للنشر والتوزيع، دبي - الإمارات العربية المتحدة.

ط١، ١٤٢٠هـ - ٢٠٠٩م.

سادساً، المؤتمرات والندوات العلمية التي شارك فيها،

- شارك في المؤتمر الدولي للاقتصاد الإسلامي «شراء أسهم البنوك والشركات التقليدية» بدولة الكويت، عام ٢٠٠٨م.
- شارك في مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، في دورته السادسة عشرة - دبي، عام ٢٠٠٥م.



- شارك في المؤتمر الدولي للاقتصاد الإسلامي «الاستثمار في الدول الأجنبية، ضوابطه» بدولة الكويت، عام ٢٠٠٧م.
- شارك في مؤتمر المؤسسات المالية الإسلامية «معالم الواقع وآفاق المستقبل» في دورته الرابعة عشرة - دبي، عام ٢٠٠٥م.
- شارك في دورة: منطقة دبي التعليمية، قسم الإدارة التربوية، للعام الدراسي ٢٠٠٦م، «تخطيط معلم التربية».
- شارك في برنامج «الموسم التاسع لجائزة لطيفة بنت محمد لإبداعات الطفولة» - دبي، عام ٢٠٠٧م.
- شارك في دورة: منطقة دبي التعليمية، قسم الإدارة التربوية، للعام الدراسي ٢٠٠٧م، «تدريب معلمي التربية».

سابعاً، شارك في العديد من المؤتمرات المحلية والعالمية وَمُنِحَ العديد من شهادات الشكر والتقدير، منها:

- شهادة شكر وتقدير من مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي.
- شهادة شكر وتقدير من كلية الشريعة والقانون، جامعة الشارقة.
- شهادة شكر وتقدير من مؤتمر الاقتصاد الإسلامي الدولي، الكويت.
- شهادة شكر وتقدير من إدارة مسجد عمر بن الخطاب، تحفيظ قرآن كريم.
- شهادة شكر وتقدير من إدارة منطقة دبي التعليمية، تدريب معلمين.
- شهادة شكر وتقدير من إدارة مدرسة دبي الوطنية، إنجاح العملية التعليمية.
- شهادة شكر وتقدير من جائزة لطيفة بنت محمد بن راشد، لإبداعات الطفولة.
- شهادة شكر وتقدير من مؤسسة التزام للمعايير الأخلاقية، دبي.
- شهادة شكر وتقدير من قناة تلفزيون الشارقة ...



ثامناً، النشاطات الإعلامية:

- يُعدُّ ويُقدِّم برنامج «دين ودينار» فتاوى في المعاملات المالية، على شاشة CNBC عربية، مدة البرنامج ساعة، يُبث على الهواء مباشرة مساء كل يوم السبت الساعة العاشرة بتوقيت دبي، وقد بُثَّ منه أكثر من ٢٥٠ حلقة.
- قدَّم وأعدَّ أكثر من ٢١٥ حلقة في برنامج «المال في الإسلام»، وهو عبارة عن بحوث في الاقتصاد الإسلامي، على شاشة تلفزيون CNBC عربية، مدة البرنامج كانت ساعة على الهواء مباشر.
- قدَّم وأعدَّ ثلاثين حلقة في «أخلاقيات المهن والأعمال» خلال شهر رمضان ٢٠٠٥م، على قناة CNBC عربية.
- قدَّم وأعدَّ ثلاثين حلقة في «الكسب المشروع» خلال شهر رمضان ٢٠٠٦م، على قناة CNBC عربية.
- قدَّم وأعدَّ ثلاثين حلقة في «من وحي رمضان» خلال شهر رمضان ٢٠٠٧م، على قناة CNBC عربية.
- ضيف في مجلة جودنيوز تي في، كخبير الاقتصاد الإسلامي ٢٠٠٨م، حيث كتبت تقريراً كاملاً عن مسيرتي الذاتية.
- ضيف في العديد من القنوات الفضائية: قناة الجزيرة، قناة دبي، قناة Infinity، قناة الشارقة.
- قدَّم أكثر من مئتي بحث في الاقتصاد الإسلامي على قناة CNBC عربية، وهذه عناوين بعض البحوث الاقتصادية التي قدمتها على شاشة تلفزيون CBNC عربية:



- ١- زكاة الأسهم. - ٢٥- خطاب الاعتماد المستندي.
- ٢- مصارف الزكاة. - ٢٦- مشروعية الاكتتاب في الشركات.
- ٣- ضوابط القرض في الشريعة. - ٢٧- علاج المدين المعامل.
- ٤- عقد المراجعة. - ٢٨- بيع السلم وتطبيقاته المعاصرة.
- ٥- زكاة الفطر. - ٢٩- صناديق الاستثمار ومدى مشروعيتها.
- ٦- حكم وقف الأموال المعاصرة. - ٣٠- السلع الدولية وضوابط التعامل فيها.
- ٧- نظرة الإسلام إلى المال. - ٣١- التورق والتورق المصرفي المنظم.
- ٨- عقد الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة. - ٣٢- تداول الوحدات في صندوق.
- ٩- عقد الإجارة وتطبيقاته المعاصرة. - الاستثمار.
- ١٠- إجارة الخدمات. - ٣٣- الانتفاع بالمال الحرام.
- ١١- موقف الإسلام من التأمين. - ٣٤- الإجارة المنتهية بالتملك.
- ١٢- السحب على المكشوف. - ٣٥- ضوابط تداول الوحدات في الصندوق.
- ١٣- حكم إصدار الأسهم وتداولها. - ٣٦- الحوالة.
- ١٤- الرهن والرهن المعاصر. - ٣٧- النقود ونشأتها.
- ١٥- المتاجر في العملات. - ٣٨- معايير داون جونز الإسلامية.
- ١٦- الرشوة وأكل أموال الناس. - ٣٩- البيوع المستجدة.
- ١٧- بورصة الأوراق المالية. - ٤٠- أحكام النقود.
- ١٨- بطاقات الائتمان. - ٤١- المعايير الشرعية للشركات.
- ١٩- نفقات الحج. - ٤٢- بيع السندات الربوية.
- ٢٠- بورصة العقود. - ٤٣- تغير قيمة النقود.
- ٢١- السمسرة في الفقه الإسلامي. - ٤٤- أحكام المال الحرام.
- ٢٢- نفقات العيد بين الإسراف والتقتير. - ٤٥- الصكوك الإسلامية.
- ٢٣- التطبيقات المعاصرة لبيع الدين. - ٤٦- الودائع المصرفية.
- ٢٤- البيع بالتقسيط. - ٤٧- البيوع المحرمة.



- ٤٨ - الأموال التي تنفق على عمليات التجميل.
- ٤٩ - حساب الجاري والتوفير.
- ٥٠ - المشاركة المنتهية بالتملك.
- ٥١ - الأسهم التجارية.
- ٥٢ - الأموال التي تجب فيها الزكاة.
- ٥٣ - البدائل الشرعية عن سندات الخزنة.
- ٥٤ - البدائل المشروعة لتقليل مخاطر المضاربة.
- ٥٥ - أحكام الزكاة.
- ٥٦ - الشروط المقترنة بالعقود.
- ٥٧ - الائتمان البنكي.
- ٥٨ - أسباب التخلف الاقتصادي.
- ٥٩ - الشروط المستحدثة في المعاملات.
- ٦٠ - أنواع الائتمان البنكي.
- ٦١ - قضايا معاصرة في عقد الإجارة.
- ٦٢ - الادخار المنزلي.
- ٦٣ - المضاربة المشتركة.
- ٦٤ - الإغراءات المالية.
- ٦٥ - بدل الخلو.
- ٦٦ - إجراء العقود عبر الاتصالات.
- الحديثة.
- ٦٧ - خيار الشرط.
- ٦٨ - الحل لمشكلة الديون المتراكمة.
- ٦٩ - الضوابط الشرعية للهبات.
- ٧٠ - الأسس الشرعية لتوزيع الأرباح.
- ٧١ - أسس توزيع الخسارة في البنوك.
- ٧٢ - الإحسان بالمال.
- ٧٣ - توثيق الديون.
- ٧٤ - الترشيح الاستهلاكي.
- ٧٥ - البنوك الإسلامية.
- ٧٦ - الحيل الشرعية.
- ٧٧ - حكم الاحتكار.
- ٧٨ - الكفالة التجارية.
- ٧٩ - الشرط الجزائي في الديون.
- ٨٠ - الوكالة وتطبيقاتها المعاصرة.
- ٨١ - الإيداع.
- ٨٢ - كيف عالج الإسلام مشكلة الفقر.
- ٨٣ - التأمين التجاري.
- ٨٤ - الاعتمادات المستندية.
- ٨٥ - بطاقات الائتمان.
- ٨٦ - التأمين الإسلامي.
- ٨٧ - غلاء الأسعار.
- ٨٨ - الأوراق التجارية.
- ٨٩ - الرهن وتطبيقاته المعاصرة في المؤسسات.
- ٩٠ - أنواع التأمين وآلياته.
- ٩١ - إعادة جدولة الديون.



- ٩٢- التحديات التي تواجه البنوك الإسلامية.
- ١٠٧- القيم التربوية والضوابط الشرعية للسلوك الاستهلاكي.
- ٩٣- التبرع بالأعضاء البشرية وزراعتها.
- ١٠٨- قضايا مالية معاصرة.... إلخ.
- ٩٤- القبض وصوره المعاصرة.
- ٩٥- الشركة المساهمة.
- ٩٦- المشاركة المتناقصة.
- ٩٧- غسل الأموال في ضوء الشريعة.
- ٩٨- وقف الأموال المعاصرة وطرق استثمارها.
- ٩٩- الإعسار والإفلاس بين الشريعة والقانون.
- ١٠٠- كيف تم تحويل بعض البنوك التقليدية إلى بنوك إسلامية.
- ١٠١- المشكلة الاقتصادية من وجهة نظر الاقتصاد الإسلامي.
- ١٠٢- التأويل في أكل أموال الناس بالباطل.
- ١٠٣- الشرط الجزائي في المعاملات المالية والمصرفية.
- ١٠٤- الصكوك الإجارة.
- ١٠٥- الدروس الخصوصية هل تحولت إلى مشكلة اقتصادية.
- ١٠٦- الودائع المصرفية وشهادات الاستثمار.



الموضوع	الصفحة
● الإهداء	٥
● تقديم: فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور وهبة الزحيلي	٧
● تقديم: فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور علي القره داغي	١١
● تقديم: فضيلة الشيخ الأستاذ الدكتور محمد الزحيلي	١٥
● المقدمة	١٩
أولاً: أهمية البحث	٢٠
ثانياً: هدف البحث	٢١
ثالثاً: أسباب اختيار البحث	٢٢
رابعاً: الدراسات السابقة	٢٣



- ٢٣ خامساً: منهج البحث
- ٢٤ سادساً: خطة البحث
- ٣١ سابعاً: وفي الختام

الفصل التمهيدي

نشأة الإجارة المنتهية بالتملك

- ٣٩ المبحث الأول: البيع الإيجاري
- ٤٢ المبحث الثاني: الإيجار المقترن بوعده بالبيع (الثنى رمزى)
- ٤٤ المبحث الثالث: الإيجار المقترن بوعده بالبيع (الثنى حقيقى)
- ٤٥ المبحث الرابع: ظهور عقد «الليزنج» وتطوره ومزاياه
- ٤٥ أولاً: ظهور عقد «الليزنج»
- ٤٦ ثانياً: تطور عقد «الليزنج»
- ٤٧ ثالثاً: مزايا عقد «الليزنج»



الفصل الأول

ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك

- المبحث الأول: المصطلحات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ٥٧
- أولاً: العقد ٥٧
- ثانياً: الإجارة ٥٨
- ثالثاً: التمليك ٦٠
- رابعاً: البيع ٦١
- المبحث الثاني: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ومشروعيتها ٦٢
- أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك ٦٢
- ثانياً: مشروعية الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ٦٦
- ١ - مشروعية الإجارة التشغيلية ٦٦
- ٢ - مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك ٦٦
- ٣ - قرارات مجمع الفقه الإسلامي وفتاوى الهيئات الشرعية ٦٩
- ٤ - الرأي الراجع لدى الباحث ٧٣



المبحث الثالث: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك

والإجارة العادية وبيع التقسيط ٧٤

أولاً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك والإجارة العادية (التشغيلية) ٧٤

ثانياً: الفروق بين الإجارة المنتهية بالتملك وبيع التقسيط ٧٥

الفصل الثاني

أركان الإجارة المنتهية بالتملك

المبحث الأول: العاقدان ٨١

المبحث الثاني: الصيغة ٨٤

المبحث الثالث: المنفعة ٩٢

المبحث الرابع: الأجرة ٩٤



الفصل الثالث

صور الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها الشرعي والقانوني

المبحث الأول: صور الإجارة المنتهية بالتملك في القانون مع تكييفها القانوني ... ١٠١

الصورة الأولى: الإيجار السائر للبيع ١٠١

الصورة الثانية: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (التمن رمزي) ١٠٣

الصورة الثالثة: الإيجار المقترن بوعدهم بالبيع (التمن حقيقي) ١٠٤

الصورة الرابعة: عقد «الليزنج» (Leasing) ١٠٦

المبحث الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه وتكييفها الشرعي ١٠٨

أولاً - صورة الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي ١٠٨

ثانياً - التكييف الشرعي لصور الإجارة المنتهية بالتملك ١١١

• تكييف الصورة الأولى للإجارة المنتهية بالتملك

(عقد إجارة مقترنة بوعدهم تملك العين المؤجرة

عن طريق الهبة في نهاية المدة) ١١٢

• تكييف الصورة الثانية للإجارة المنتهية بالتملك

(عقد إجارة مقترنة بوعدهم تملك العين المؤجرة

عن طريق البيع بتمن حقيقي أو رمزي) ١٢٤



- تكييف الصورة الثالثة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مقترنة بهبة معلقة على شرط سداد الأقساط) ١٢٧
- تكييف الصورة الرابعة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مقترنة ببيع معلق على شرط
سداد الأقساط بثمن حقيقي أو رمزي) ١٣٣
- تكييف الصورة الخامسة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة ينتهي بالتملك مقابل الأقساط ودون عقد جديد) ١٤٥
- تكييف الصورة السادسة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة ثم عقد بيع منفصل مستقل عن الإجارة) ١٤٧
- تكييف الصورة السابعة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك العين
أو مد المدة أو إنهاء عقد الإجارة) ١٤٨
- تكييف الصورة الثامنة للإجارة المنتهية بالتملك
(إجارة مقترنة بعقد بيع فيه خيار شرط
لصالح المؤجر أو المستأجر) ١٤٩
- تكييف الصورة التاسعة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مع إعطاء المستأجر حق تملك
العين المؤجرة في أي وقت بعقد جديد) ١٥١



- تكييف الصورة العاشرة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مع وعد بالبيع أو الهبة ولكن المستأجر
هنا كان هو البائع للعين المؤجرة) ١٥٢

- تكييف الصورة الحادية عشرة للإجارة المنتهية بالتملك
(عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء
من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في
شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة
أو بثمن يتفق عليه الطرفان) ١٥٤

الفصل الرابع

الإشكالات الواردة على الإجارة المنتهية بالتملك

- المبحث الأول: علاقة الإجارة المنتهية بالتملك بقاعدة
«العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني»
وهل الغالب في الفقه الإسلامي العناية بالدلالات، وما يفهم
من العبارة، أو بظاهر الألفاظ؟ ١٦١
- المبحث الثاني: التعاقد على الإجارة قبل التملك ١٧٠



الفصل الخامس

أحكام الإجارة المنتهية بالتملك

- المبحث الأول: أحكام الأجرة في الإجارة المنتهية بالتملك ١٧٧
- أولاً: معلومية الأجرة ١٧٧
- ثانياً: جعل الأجرة جزءاً من المعقود عليه ١٧٨
- ثالثاً: تملك الأجرة واستقرارها في عقد الإجارة ١٨٣
- رابعاً: اعتماد مؤشر للأجرة للفترات اللاحقة (أي أجرة متغيرة) ١٨٤
- خامساً: دفعة مبلغ من المال كمقدمة عند إبرام عقد الإجارة ١٨٥
- سادساً: مدى إمكانية تحمل المستأجر أجرة أساسية وأجرة إضافية
للتأمين والصيانة ١٨٥
- سابعاً: ترديد الأجرة ١٨٦
- ثامناً: بدل الخلو في الإجارة ١٨٧
- تاسعاً: تعديل الأجرة ١٨٨
- عاشراً: كون الأجرة منفعة ١٨٩
- حادي عشر: استحقاق الأجرة بعد بيع العين المؤجرة ١٩١



١٩٣	المبحث الثاني: صيانة العين المؤجرة
١٩٣	أولاً: المقصود بالصيانة
١٩٣	- الصيانة في اللغة
١٩٤	- الصيانة في الاصطلاح
١٩٤	ثانياً: صيانة العين المؤجرة
١٩٤	أ - صيانة العين المؤجرة في القانون
١٩٥	١ - رأي القانون المدني المصري والسوري
١٩٥	٢ - الصيانة والترميم على ثلاثة أنواع
١٩٦	٣ - جزاء الإخلال بالصيانة
١٩٦	٤ - حق الفسخ أو إنقاص الأجرة بسبب عدم الصيانة
١٩٧	ب - صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي
١٩٨	١ - اشتراط الصيانة على المستأجر
١٩٩	٢ - صيانة المعدات والآلات الحديثة المؤجرة
٢٠٠	٣ - المشكلة حددها بنك التنمية الإسلامي
٢١٠	المبحث الثالث: ضمان العين المؤجرة
٢١٠	أولاً: ضمان العين المؤجرة



٢١٠ ثانياً: الحلول المقترحة لتحميل المستأجر تبعة هلاك العين المؤجرة

٢١١ الطريقة الأولى

٢١١ الطريقة الثانية

٢١٢ الطريقة الثالثة

٢١٣ الطريقة الرابعة

٢١٤ المبحث الرابع: حالات انتهاء وفسخ الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

أولاً: انتهاء عقد الإجارة من خلال صوره التي ذكرها الفقهاء

٢١٤ في الإجارة العادية أو التشغيلية

٢١٤ ١ - انتهاء عقد الإجارة بانتهاء مدتها

٢١٤ ٢ - ينتهي عقد الإجارة بالإقالة

٢١٥ ٣ - انتهاء عقد الإجارة بهلاك العين المؤجرة

٢١٧ ٤ - فسخ الإجارة بموت أحد المتعاقدين

٢١٨ ٥ - فسخ عقد الإجارة بسبب العيب

٢١٩ ٦ - فسخ عقد الإجارة بعذر

٢٢٠ ٧ - فسخ عقد الإجارة بنقص الأهلية (الجنون)

٢٢١ ٨ - فسخ عقد الإجارة بالإفلاس

ثانياً: حالات انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك

٢٢٣ (التطبيقات المعاصرة)

٢٢٤ ١ - انتهاء الإجارة بالبيع

أولاً: انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع في نهاية

٢٢٤ مدة الإجارة

ثانياً: انتهاء الإجارة المنتهية بالتملك بالبيع قبل نهاية

٢٢٤ مدة الإجارة

٢٢٦ ٢ - انتهاء الإجارة بالهبة

٣ - انتهاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك في حالة عدم التمكن

٢٢٦ من نقل ملكية العين المستأجرة

٢٢٩ • الخاتمة: أهم النتائج والتوصيات

٢٣٥ • فهرس الرسالة

٢٣٥ أولاً: فهرس الآيات والقرآنية

٢٣٧ ثانياً: فهرس الأحاديث الشريفة

٢٣٩ ثالثاً: ترجمة وفهرس بعض الأعلام

٢٤٧ • مصادر البحث ومراجعته

٢٦٧ • السيرة الذاتية للمؤلف

٢٧٥ • الفهرس العام