

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/344041562>

معايير التمييز بين مايلزم المؤجر والمستأجر من الصيانة في عقود الايجار المنتهي بالتمليك للعقارات

Article · September 2019

CITATIONS

0

READS

330

1 author:



Ahmed Mohammad Nassar

Takaful Alrajhi

37 PUBLICATIONS 2 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:

[View project](#) معايير التمييز بين المعين والموصوف في الذمة في المعاملات المالية

معايير التمييز بين ما يلزم المؤجر والمستأجر من الصيانة في عقود الإيجار المنتهي بالتمليك للعقارات

د. فيصل محمود عتباني، د. علي أحمد الندوي*، أ. أحمد محمد نصار**

سلم البحث في ١٤٤١/١/٣ هـ
اعتمد للنشر في ١٤٤١/٢/٧ هـ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
ملخص البحث:

يسعى هذا البحث إلى علاج مشكلة عملية في المؤسسات المالية الإسلامية وهي مشكلة عدم وضوح التفريق بين التزامات المؤجر والمستأجر بما يخص صيانة العين المؤجرة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بما يؤدي إلى نزاعات حتمية، حيث اقتصر الباحثين المعاصرين في التمويل الإسلامي على تحديد أنواع الصيانة ومن المسؤول عنها. إلا أن القضية مازالت تعتبر من المشكلات الرئيسية في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ومحل الكثير من النزاعات بين المؤسسة المالية والعميل المستأجر. وللتخفيف من آثار هذه المشكلة تقترح الورقة عدة معايير وضوابط للتمييز بين ما يلزم المؤجر والمستأجر من الصيانة لكي يستفيد منها أصحاب القرار في المؤسسات المالية الإسلامية وذلك باستنباطها من أقوال الفقهاء في المذاهب الفقهية وإسقاطها على العقود الحديثة، وكذلك تستعرض الورقة طريقة تحديد مسؤولية الصيانة في مجموعة من المؤسسات المالية الإسلامية ومقارنتها بما هو معمول به في المؤسسات المالية التقليدية وما نصت عليه قوانين التأجير التمويلي في عدد من الدول في المنطقة التي صدرت بها قوانين خاصة بالتأجير التمويلي.

Abstract

This paper seeks to explore a problematic practice in Islamic financial institutions, which is the ambiguity in implementing finance contracts. In practice, there is no firm distinction between the obligations of a lessor and a lessee regarding the maintenance provisions of the property in Ijarah Muntahia Bittamleek contract (Hire Purchase Finance). This issue is likely to cause legal conflict between parties in finance contracts in IFIs. The paper will identify the exact responsibility of such maintenance in these contracts. However, most contemporary researchers have briefly mentioned the types of maintenance and who is responsible of the maintenance without identifying the exact responsibilities, In fact, this issue for a long time has been a problem in implementing Hire Purchase Finance contracts between IFIs as a lessor and a client as a lessee.

*عضوا هيئة التدريس بمعهد الاقتصاد الإسلامي جامعة الملك عبد العزيز، بالمملكة العربية السعودية.

** مدير قسم استشارات المالية والمصرفية الإسلامية، بالرياض، المملكة العربية السعودية.

In order to reduce the consequences of such legal problem, this paper suggests several standards and provisions to distinguish between the maintenance obligations of both lessor and lessee. These standards and provisions are intended to support decision makers in IFIs. The researcher will extract most of these standards and provisions from different Islamic schools of law and customizing them to contemporary finance contracts. The paper also will explore the methodology of determining the maintenance responsibilities in IFIs comparing them with those practiced in conventional financial institutions. Moreover, there will be illustration and analysis of several Ijarah finance laws in different countries.

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد: فإن عقود الإجارة المنتهية بالتملك، تنشأ عنها مشكلات في المؤسسات المالية الإسلامية، لعل منها: مشكلة: عدم وضوح الفرق بين التزامات أطرافه في صيانة العين المؤجرة، مما ينشأ عنه النزاع بينهم، وهذا البحث يجلي الوسائل الشرعية لعلاج هذه المشكلة أو يخفف من آثارها، بما يقطع النزاع بين أطرافه، وذلك بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتمييز ما يلزم أطراف العقد، حيال صيانة العين المؤجرة، وطريقة تحديد مسئولية صيانتها في عدد من المؤسسات المالية الإسلامية ومقارنتها بما هو معمول به في نظيرتها التقليدية، مراعى في ذلك النظام القانوني لعقود التأجير التمويلي، في الدول التي نظمت فيها هذه العقود بقوانين خاصة.

أهداف البحث:

- يسعى البحث من خلال الاستقراء والاستنباط تحقيق الأهداف التالية:
1. المساهمة في صياغة عقود التأجير المنتهي بالتملك فيما يخص الصيانة بالشكل الذي يحقق قواعد العدالة في الشريعة الإسلامية وتتشدها كل القوانين المعاصرة.
 2. المساهمة في التخفيف من المشكلات العملية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بما يحقق مقاصد الشرعية الإسلامية والكفاءة التمويلية.
 3. المساهمة في علاج مشكلة مسؤولية الصيانة بين المالكين والمستأجرين في قوانين الإيجار غير التمويلية.
 4. التعرف على أنماط المؤسسات المالية الإسلامية في تحديد مسؤولية الصيانة في عقود التأجير المنتهي بالتملك.
 5. بناء معايير تميز بين مسؤولية المؤجر والمستأجر من أعباء الصيانة لعقود التأجير المنتهية بالتملك المطبقة في المؤسسات المالية الإسلامية في ضوء الترجيح

بين أقوال الفقهاء في المسائل المختلف فيها في موضوع صيانة وإصلاح العين المؤجرة المبنية على قواعد العدالة في العقود ومقاصد الشريعة الإسلامية في التمويل.
الاستفادة من البحث:

يفيد البحث الكثير من شرائح المجتمع الاقتصادي، حيث إن مخرجات البحث سوف تستفيد منها:

١. الهيئات التشريعية في الدول الإسلامية ومنها مؤسسة النقد العربي السعودي المنوط بها إصدار الأنظمة المالية السعودية.
٢. البنوك وشركات الاستثمار والتمويل الإسلامية في المملكة وخارجها.
٣. البنوك وشركات الاستثمار والتمويل التقليدية في المملكة وخارجها.
٤. البنوك وشركات الاستثمار والتمويل المزدوجة (النظام التقليدي والإسلامي معا) في المملكة وخارجها.
٥. مكاتب الاستشارات والمرجعة الشرعية والقانونية المتخصصة في المنتجات المالية الإسلامية.
٦. القضاة المتخصصين في القضايا المالية والتجارية.

مراجعة أدبيات البحث.

هناك الكثير من الدراسات والأوراق العلمية التي تعرضت لموضوع الصيانة في عقود الإجارة، لكن الدراسات الأربعة التالية هي التي ركزت على هذا الموضوع بشكل خاص ودقيق لذلك تم اختيارها لعرض نتائج تلك الدراسات ومن ثم تحديد الإضافة العلمية للبحث:

١. دراسة الدكتور علي القره داغي: (صكوك الإجارة: خصائصها وضوابطها). (وهي دراسة منشورة ضمن كتاب بحوث في فقه البنوك الإسلامية في عام ٢٠٠٧، تناولت الدراسة موضوع الصيانة ضمن البحث حيث خلصت الدراسة إلا أن جميع أنواع الصيانة التي يتطلبها استيفاء المنفعة من الصيانة التشغيلية، ومن إصلاح الخلل للأجزاء التي تتلف بسبب التشغيل يجوز اشتراطها على المستأجر، لأن القاعدة العامة هي أن الأصل في الشروط الصحة واللزوم إلا ما دل الدليل على خلافه بان يكون مخالفاً لنص من الكتاب والسنة، كما أشارت الدراسة إلى وجود مخرج لمن لا يجيز اشتراط الإصلاح على المستأجر من الحنفية والشافعية وذلك بان يشترط المؤجر مبلغاً زائداً على الأجرة للترميم بان يقول: أجرتك داري كل شهر بعشرين ديناراً، أو عشرة دراهم للترميم، وأذن له أن ينفقها عليه فهو جائز، لأنه معلوم المقدار ووكله في ذلك.

٢. دراسة الدكتور محمد الأشقر: (الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة، وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر) (بحوث في قضايا فقهية معاصرة، دار النفائس، ١٩٩٨م، ص ٣٠٣-٣٢٤). وهي دراسة قدمها فضيلة الدكتور محمد سليمان الأشقر حيث تضمنت الدراسة: أقسام الأعيان المؤجرة التي تحتاج إلى صيانة، أقسام الإصلاحات التي تحتاج إليها الأعيان المؤجرة، ما يلزم المؤجر بمقتضى العقد من الإصلاحات غير المشروطة، مدى إمكانية تدخل القضاء لإلزام المؤجر بالإصلاحات الضرورية للتمكين من الانتفاع، مدى صحة اشتراط الصيانة على المؤجر في عقد الإجارة، مدى صحة اشتراط الصيانة على المستأجر. وهنا اتبع الباحث طريقة معينة في تصنيف أنواع الصيانة للأعيان المؤجرة تتمثل فيما يلي:

١. الإصلاحات التحسينية كصبغ جدران المنزل السكني، أو كسوتها بورق الجدران أو وضع الديكور في المحل التجاري أو إصلاح الديكور الموجود لإعادته إلى حالته السابقة أو تبديل فرش الطائرة أو السيارة بأحسن منه، وهذا النوع من الإصلاحات لا يقع على عاتق المؤجر فيقوم به المستأجر إن شاء ذلك.

٢. الإصلاحات الضرورية ليتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين كإصلاح باب البيت أو زجاج النوافذ إن كان منكسراً أو كان القفل تالفاً وإصلاح مصاعد المبنى إن كانت متوقفة وإصلاح السلالم أو المجاري في حال تلفها. وهذا النوع من الإصلاحات اختلف الفقهاء فيها وخلصه رأي جمهور الفقهاء بحسب رأي الباحث أن للمستأجر حق الفسخ إن لم يقم المؤجر بالصيانة اللازمة ولا يرون الإيجار للمؤجر.

٣. إصلاحات لحفظ العين من الهلاك كإصلاح السقف أو الحائط إن كان يخشى سقوطهما وفتح منافذ لمياه الأمطار إذا خشي من اجتماعها حول أساسات البيت وانهدامه. وهذا النوع من الصيانة مثل الصيانة الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين، لكن الفقهاء حسب رأي الباحث لم يتحدثوا عن هذا النوع من الصيانة.

٤. إصلاحات تعتبر كإنشاءات جديدة تدفئة مركزية أو بناء غرفة زائدة في البيت أو إضافة مقاعد في الطائرة أو تركيب محركات جديدة لسفينة من أنواع حديثة أكثر كفاءة، وهذا النوع من الصيانة لا يلزم المؤجر كذلك، فيقوم به المستأجر إن شاء.

٣. دراسة الدكتور منذر قحف. (عقود الصيانة) (مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد ١١، ١٩٩٨م). وهي دراسة قدمها فضيلة الدكتور منذر قحف إلى مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، العدد الحادي عشر، ١٩٩٨، حيث

تضمنت الدراسة في الجزء الخاص بصيانة الأعيان المؤجرة: علاقة الصيانة بالتمويل، الصيانة والإجارة، الصيانة وسندات الأعيان المؤجرة. وقد قسمت الدراسة الصيانة التي تحتاجها العين المؤجرة إلى ثلاثة أنواع:

أ. صيانة تشغيلية تشمل ما يتطلب تشغيل الآلة من تغيير زيوت ومسح وتنظيف أجزاء داخلية وضبط وتعديل أجهزة الحرارة والبرودة وغيرها، وهذا النوع من الصيانة يقع على عاتق المستأجر باعتبار مشمولاته مرتبطة بتشغيل الآلة نفسها وليس بصلاحياتها للتشغيل.

ب. صيانة دورية معلومة، وتشمل تغيير بعض الأجزاء وتعديل وضبط وتعديل أجهزة ونظم وهي في الغالب فنية تتطلب مهارة خاصة وهذه تكون معلومة مسبقاً بمواعيدها ومشمولاتها، وهذا النوع من الصيانة يمكن تحميله على المستأجر باعتباره جزءاً من الأجرة فتكون بذلك الأجرة مؤلفة من جزأين: جزء نقدي وجزء هو ما يقوم به المستأجر من أعمال صيانة معلومة دورية.

ج. صيانة طارئة، وتشمل ما ينبغي عمله لمواجهة ما يطرأ من أعطال على الآلة وهذه قد تكون كبيرة ومكلفة وكثيراً ما تتطلب مهارة فنية خاصة وقد يكون سبب الاحتياج لها وجود عيب خفي في الآلة المؤجرة أو أمر جديد طرأ عليها بسبب خارجي عنها، وهذا النوع من الصيانة يقع على عاتق المؤجر باعتبارها مما يتمكن به الانتفاع وليس مما تستوفى به المنافع، أو أنها مما يلزم لأصل الانتفاع لا لكماله.

٤. دراسة الدكتور محمد شبير: (الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة، وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر). (الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي، الكويت، ١٩٩٣). وهي دراسة قدمها فضيلة الدكتور محمد شبير إلى الندوة الفقهية الثالثة لبيت التمويل الكويتي المنعقدة في الكويت عام ١٩٩٣، حيث تضمنت الدراسة: حقيقة صيانة العين المؤجرة، التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، آثار امتناع المؤجر عن القيام بالصيانة، قيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، قيام المستأجر بالصيانة بإذن المؤجر.

وقد خلصت الدراسة إلى أن المؤجر يتحمل تبعه صيانة العين المؤجرة، ولكنه لا يجبر على القيام بها، لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملك نفسه. كما أن للمستأجر حق فسخ عقد الإجارة إذا لحق بالعين المؤجرة عيب يخل بالانتفاع ولا يجوز له أن يطالب بتنفيذ الإصلاحات على حساب المؤجر أو يطالب بتعويضات عن الضرر الذي أصابه من العيب. كما أشارت الدراسة إلى أنه يسقط خيار فسخ عقد

الإجارة برؤية المستأجر لعيب موجود في العين المؤجرة عند إنشاء العقد، ويجوز للمستأجر أن يطالب بإنقاص الأجرة بالعيب الذي يؤدي إلى اختلال المنافع. وانتهت الدراسة إلى أنه لا يجوز أن يقترن عقد الإجارة بشرط قيام المستأجر بالصيانة في مقابل تخفيض الأجرة.
الإضافة العلمية للبحث:

الدراسات السابقة التي ذكرت أنفا في الموضوع لا شك أنها ثرية بالمعلومات المفيدة لموضوع البحث، حيث قامت بمعالجة مشكلة مسؤولية الصيانة بين المؤجر والمستأجر في ضوء تصنيف أنواع الصيانة لأعيان المؤجرة. إلا أن تبسيط المشكلة بهذه الطريقة قد لا يفيد خاصة مع دخول عقد الإجارة عالم التمويل حيث أصبح من أكثر الصيغ التمويلية انتشاراً في المؤسسات المالية الإسلامية، وصدرت أنظمة متخصصة في عقود التمويل في المملكة العربية السعودية، وظهرت شركات متخصصة فقط في التأجير التمويلي بل هناك بنوك متخصصة كذلك في عقد الإجارة مثل بنك الإجارة في البحرين.

وقد أفرزت التجربة الكثير من المشاكل العملية لهذا العقد ومنها مشكلة الصيانة حيث أن السلوك العام للأسف في المؤسسات المالية هو تحميل أعباء الصيانة على المستأجر بالإضافة إلى عدم وضوح حالات تحمل أعباء الصيانة لكل من المؤسسة المالية (المؤجر) والعميل المستأجر في نماذج عقود هذه المؤسسات، وهذا بناء على قراءة أولية لهذه العقود واستشعار المشكلة من العاملين بالمؤسسات المالية الإسلامية مما يزيد المشكلة تعقيداً، والدراسات السابقة لم تبحث المشكلة بشكل مفصل بما يوضح الموضوع بالطريقة التي تبعد كل أسباب النزاعات التي قد تحدث بين المستأجر والمؤجر في عقود الإيجار مع الوعد بالتمليك.
القسم الأول: إطار عام عن عقد الإجارة.

يعتبر عقد الإجارة من العقود الهامة والمسماة في الفقه الإسلامي والتي حظيت باهتمام كبير من الفقهاء القدامى والمعاصرين وكذلك المهتمين بالعقود المالية عموماً، وتمهيداً لموضوع البحث محل الدراسة سوف نتحدث في هذا القسم عن الإطار العام عن عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وبعض الجوانب المعاصرة لتطبيق هذه الصيغة في مجال التمويل والتي لها صلة مباشرة بموضوع البحث.

(١) فقه الإجارة (المفهوم، الأنواع، الروابط).

مفهوم الإجارة:

الإجارة لغة: اسم للأجرة وهي كراء الأجير^١.

أما في الاصطلاح الفقهي، فهناك تعريفات عدة حسب المذاهب الفقهية المختلفة وهي كما يلي:

- تعريف الحنفية: عقد على المنافع بعوض^٢.
- تعريف المالكية: هي تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض^٣.
- تعريف الشافعية: هي عقد على منفعة مباحة مقصودة معلومة، قابلة للبدل والإباحة، بعوض معلوم^٤.
- تعريف الحنابلة: هي عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو على عمل شيء معلوم، بعوض معلوم^٥.

وتجدر الإشارة إلى أن الإجارة والكراء لفظان مترادفان لمعنى واحد، لكن غالباً في كتب الفقه يتم التمييز بين الإجارة والكراء حيث يطلق لفظ الإجارة على الإجارة على العمل ولفظ الكراء على إجارة الأعيان.

خصائص عقد الإجارة:

لعقد الإجارة خصائص نجمل أهمها فيما يلي^٦:

- (١) عقد الإجارة عقد رضائي لا يتقيد بشكل معين.
- (٢) عقد الإجارة من عقود المعاوضة، والعوضان فيه هما: الأجرة من المستأجر، والمنفعة من المؤجر.
- (٣) عقد الإجارة عقد مؤقت فتحدد المدة عنصر جوهري فيه.
- (٤) في عقد الإجارة هناك ارتباط وثيق بين المدة والأجرة فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر والأجرة مقابل الانتفاع والمدة من وسائل معلومية المنفعة.
- (٥) الإيجار عقد ملزم للجانبين ومن ثم ينشئ التزامات في جانب كل من المؤجر والمستأجر.
- (٦) عقد الإجارة من وسائل تضامن رأس المال ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر ومما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاقتصادية فيعمل التشريع على جعل مصالح الطرفين مشتركة لا تتنافر.
- (٧) عقد الإجارة يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته.

أنواع عقود الإجارة:

هناك عدة أنواع لعقد الإجارة بحسب اعتبارات معينة نوردتها كما يلي^٧:

١. أنواع الإجارة بحسب المحل المتعاقد عليه:

النوع الأول: الإجارة على المنافع: أي أن المعقود عليه هو المنفعة كاستئجار الدور والأرض والدواب والثياب وما أشبه ذلك.

النوع الثاني: الإجارة على الأعمال: والإجارة على الأعمال هي التي تعقد على عمل معلوم كبناء وخياطة قميص وحمل إلى موضع معين وصبغة ثوب وإصلاح حذاء ونحو ذلك.

٢. أنواع الإجارة بحسب نطاق العمل.

النوع الأول: الأجير الخاص: وهو من يعمل لواحد، ويسمى أجير الواحد، ويستحق الأجر بتسليم نفسه مدته، كمن استؤجر للخدمة سنة، أو لرعي الغنم ولا يضمن ما تلف في يده ويعمله، وحكمه: أنه لا يجوز له العمل لغير مستأجره.

النوع الثاني: الأجير المشترك: وهو الذي يعمل لغير واحد، أي لعامة الناس، ولا يستحق الأجر حتى يعمل كالصباغ والقصار والحداد ونحوهم، والمتاع في يده أمانة لا يضمن إن هلك.

٣. أنواع الإجارة باعتبار كون المحل معيناً:

النوع الأول: إجارة واقعه على منفعة عين معينة أو شخص معين. مثل أن يقول مالك العين أجرتك هذه الدار بكذا أو يقول الشخص أجرتك نفسي بكذا.

النوع الثاني: إجارة واقعة على منفعة عين موصوفة في الذمة. مثل أن يقول: أجرتك سيارة مواصفاتها كذا وكذا بكذا ومثل أن يقول مدير شركة الخدمات مثلاً: أجرتك لعمل كذا شخصاً مواصفته ومؤهلاته وخبراته كذا بكذا.

ضوابط العين المؤجرة.

هناك مجموعة من الأحكام والضوابط الشرعية التي تحكم عقد الإجارة فيما يخص الصيغة والعاقدان والعين المؤجرة والأجرة وهي معروفة وموجودة في الكثير من الكتابات العلمية في هذا الشأن قديماً وحديثاً وسوف نستعرض هنا ما يخص البحث وهي ضوابط العين المؤجرة والأجرة.

حيث يشترط في العين المؤجرة ما يلي^١:

(١) القدرة على تسليم العين المؤجرة ليتمكن المستأجر منها والقدرة على ذلك تشمل ملك الأصل وملك المنفعة.

(٢) بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها دون أن يعود ذلك على استهلاكها أو أجزاء منها.

(٣) معرفة العين المؤجرة وذلك أن تكون معلومة علماً يمنع المنازعة ويرفع الجهالة

ويمنع الغرر.

ويشترط في الأجرة ما يلي:

١. أن تكون مالاً متقوماً والمال هو كل عين ذات قيمة مادية بين الناس والمتقوم هو كل محرر يجوز الانتفاع به في حالة الاختيار، فلا تتعد الإجارة إذا كانت الأجرة فيها ليست مالاً كالإنسان الحر والميتة والدم وكذلك إذا كانت ليست متقومة كالخزير أو الخمر.

٢. أن تكون الأجرة معلومة للعاقدين، ومن الأحكام المقررة في الأجرة وجوب معلوميتها بصورة تامة عند التعاقد سواء أكانت مبلغاً واحداً مقبوضاً في بداية العقد أم نهايته أو كانت مقسطة على فترات دورية كالسنة أو الشهر مثلاً وسواء أكانت الأقساط متماثلة أم متفاوتة^٩.

(١) التكييف الفقهي لعقود الإيجار مع الوعد بالتملك كصيغة مستحدثة.

لقد طورت الصناعة المالية الإسلامية فكرة التأجير التمويلي في الصناعة المالية التقليدية واستحدثت منتج الإيجار المنتهي بالتملك حيث توسعت المؤسسات المالية الإسلامية في تطبيقه لما فيه من مميزات للمؤجر (المؤسسة) والمستأجر (العميل).

وللتأجير المنتهي بالتملك عدة أنواع ولها تكييفات فقهية متنوعة بحسب كل حالة، وقد أفتت المجامع الفقهية والهيئات الشرعية بالمؤسسات بجواز هذه الصيغة والإيجار المنتهي بالتملك هو أن يتفق طرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهي بتملك العين المؤجرة للمستأجر.

ويطلق على عقد الإيجار المنتهي بالتملك عدة أسماء منها: البيع الإيجاري، الإيجار السائر للبيع، الإيجار الذي ينقلب بيعاً، الإيجار المقترن بوعد بالبيع.

والإجارة المنتهية بالتملك تتميز عن البيع الإيجاري أو التأجير التمويلي المعمول به في البنوك التقليدية، بأن الإجارة التمليلية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة، دون أن يكون هناك عقد مستقل للتملك.

أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة فأنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر^{١٠}.

(٢) الفرق بين عقد الإيجار مع الوعد بالتملك والتمويل التأجيري التقليدي.

هناك عدة فروق بين عقد الإيجار التمويلي التقليدي والإسلامي نذكر منها^{١١}:

١. مسؤولية المؤجر عن الفقد الكامل للمنقولات المؤجرة والمستأجر مسئول عن أي خسارة ناتجة من سوء الاستعمال أو الإهمال للمنقولات التي يؤجرها والصيانة ، ولكنه لن يكون مسئولا عن الفقد الكامل الذي يخرج عن إرادته إذ أن ذلك من مسؤولية المؤجر ، وهناك بعض عقود التأجير التقليدية لا تفرق بين الحالتين.
 ٢. جرت العادة أن يكون من ضمن بنود العقد التقليدي فقرة تنص على أن يدفع المستأجر كامل الإيجار مهما كانت الظروف المحيطة بالعين المؤجرة أو الظروف المحيطة بالمؤجر له لكن في التأجير الإسلامي تنفسخ الإجارة عند هلاك العين.
 ٣. هناك خلاف حول العقوبات التي تفرض نتيجة لتأخير دفع الأجرة تنص في عقود التأجير التقليدية على عقوبات تأخير دفع الأجرة وغالباً ما تحدد بنسبة مئوية ولكن هذا يعتبر فائدة وربما يحرمه الشرع الإسلامي فان كانت ثمة عقوبة فلتحدد بمبلغ من المال ولكن هذا الإجراء لا يجوز إلا بموافقة وإجماع الفقهاء.
 ٤. عقد الإيجار الحديث (التقليدي) قد يتضمن أو يخلو من فقرة تنص على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر عند انقضاء عقد الإيجار وفي العقد الإسلامي يمكن أن يعطي حق التملك عن طريق اتفاقية منفصلة.
 ٥. اختلاف وسائل إعادة الجدولة حيث إن عقد الإجارة التمويلي (التقليدي) قد تعاد جدولته على الأقساط المستحقة للفترات السابقة بزيادة (في قيمة الإيجار) بينما لا يبيح الشرع ذلك (في العقد الشرعي)، إلا للفترات المستقبلية.
 ٦. عدم جواز تحويل العقد والتزاماته في عمليات التأجير التمويلي الإسلامية، حيث أنه يمكن للمؤجر أن يبيع العقار المؤجر لطرف آخر وفي هذه الحالة تحدد علاقة جديدة بين المستأجر ومالك المنقولات المؤجرة الجديد لذلك فإن بيع المنقول المؤجر مسموح وجائز ولكن تحويل ونقل الإيجار غير جائز ويمكن للمستأجر أن يؤجر المنقول بالباطن إذا كان هناك نص في العقد يبيح ذلك أو حاز المستأجر على موافقة المؤجر صراحة.
 - ٣) مراحل تطبيق عقد الإيجار مع الوعد بالتمليك في المؤسسات المالية والعقود والنماذج الموثقة لها.
- منتج الإيجار مع الوعد بالتمليك يتكون من تصرفات عديدة منها عقود ومنها وعود ومنها التزامات وكلها يجب أن تخضع للأحكام والضوابط الشرعية، ويعتبر الضابط الرئيسي لهذه المنظومة المتكاملة أن لا تكون مجتمعة في وثيقة عقد واحدة لتجنب محذور عقدين في عقد وصفقتين في صفقة^{١١}.

١. طلب التمويل بنظام الإيجار مع الوعد بالتمليك لغايات الدراسة الائتمانية. وهو طلب نمطي لا يأخذ صفة العقد أو الإيجاب أو القبول ويهدف إلى جمع المعلومات عن العميل طالب المنتج وتحديد العين المراد استئجارها لأخذ الموافقة عليها.
٢. الوعد الملزم: من العميل لاستئجار العين محل العقد. ويكون الوعد في نموذج خاص به، يبين فيه مواصفات العين الموعود باستئجارها، والآثار المترتبة على الوعد وفق ما سبق بيانه من أحكام في مرحلة الوعد.
٣. شراء العين المراد تأجيرها: مع خيار الشرط للمصرف المشتري. وهو عقد بيع حقيقي بين المورد (المالك الأصلي للسلعة) وبين المصرف، ويكون بناءً على عرض سعر موجه باسم المصرف.
٤. الوكالة: عقد وكالة بالقيام بشراء العين المستأجرة نيابة عن المصرف. بحيث يعقد المصرف عقد وكالة بأجر أو بدون أجر مع العميل لكي يستلم العين محل العقد نيابة عن المصرف، ويتم التعاقد بشكل منفصل عن عقد الإجارة.
٥. التأجير: عقد تأجير العين محل العقد إلى العميل المستأجر. وهو عقد تأجير حقيقي يجب فيه الالتزام الكامل بأحكام الإجارة المعروفة في الفقه الإسلامي، ويتم فيه بالإضافة إلى ذلك كيفية تمليك العين للمستأجر من خلال الوعد بالبيع أو بالهبة.
٦. الوعد الملزم: من المصرف بتمليك العين المؤجرة للعميل المستأجر. وهو وعد ملزم للمصرف فقط دون العميل بتمليك العين المؤجرة بحسب الطريقة التي يتفقان عليها إما بالهبة أو البيع.
٧. وثيقة التأمين على العين المؤجرة. بحيث يلتزم المصرف (المؤجر) بالتأمين على العين المؤجرة تأميناً تعاونياً وفق أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك بصفته المالك للعين المؤجرة ويتحمل تبعه هلاكها إلا في حالة التعدي أو التقصير من المستأجر.
٨. عقد وكالة بالقيام بأعمال الصيانة الأساسية للعين المؤجرة. وفي هذا العقد يتم توضيح التصرفات التي يحق للمستأجر القيام بها لصيانة العين المؤجرة، وآلية تعويض المؤجر للمستأجر عن تلك الأعمال.
٩. عقد التمليك في نهاية مدة الإجارة. وهو عقد مستقل يتم إبرامه بين العميل والمؤسسة المالية.

٤) مفهوم وأنواع صيانة العين المؤجرة.

أغلب الدراسات التي تعرضت لموضوع صيانة العين المؤجرة قامت بتصنيف صيانة العين المؤجرة إلى صيانة أساسية وصيانة تشغيلية وقد وضح ذلك بتفصيل

مناسب الدكتور منذر قحف في بحثه عقود الصيانة كما يلي^{١٣}:

١. الصيانة التشغيلية العادية. وهي الصيانة التي تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها بحسب العرف ويشمل نوعين:

أ. الصيانة الناشئة بسبب الاستعمال المعتاد، مثل تغيير الأجزاء الصغيرة غير الجوهرية التي تستهلك بسبب الاستعمال، وتزويد الآلات بالمياه والوقود والزيوت، وتنظيف الأجزاء الداخلية، فالأصل أن المسؤولية عن هذه الصيانة على المستأجر، لأنها بسبب استعماله.

ب. الصيانة الوقائية الدورية، وهي أعمال محددة تتم في آجال معلومة يتم فيها تغيير بعض الأجزاء، وضبط وتجديد بعضها الآخر، فهذه الصيانة الوقائية وإن كان الأصل فيها أنها على المؤجر إلا أنه يجوز تحميلها على المستأجر بالشرط، لأنها عمل منضبط والغرر فيه يسير. والقاعدة في هذا النوع من الصيانة أنها تشمل كل ما يمكن ضبطه بالوصف أو المقدار أو العرف في العقد، سواء أكانت الصيانة مجرد عمل أم كانت عملاً ومواد، فهذه الصيانة يجوز تحميلها بالشرط على المؤجر أو المستأجر، فإن لم يكن هناك شرط فيرجع إلى العرف، فإن لم يكن هناك عرف، فالأصل أن الصيانة الناشئة عن الاستعمال على المستأجر، والصيانة الوقائية على المؤجر.

٢. الصيانة الأساسية. وهي الصيانة التي يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب العرف وتشمل نوعين من الصيانة:

(١) صيانة الأعطال الطارئة، وهي ما ينبغي عمله لمواجهة ما يطرأ من أعطال فنية أساسية على الأعيان المؤجرة في أثناء سريان عقد الإجارة.

(٢) صيانة العيوب المصنعية والهندسية، وهي العيوب التي تظهر في العين المؤجرة لخلل في التصنيع أو في البناء ونحو ذلك. وهذا النوع لا يضمنه المستأجر إلا في حال تعديه أو تفريطه، فإن شرط في العقد أن يغرم المستأجر هذه الأعمال فهو شرط باطل لأنه يؤدي إلى جهالة الأجرة والعلم بها شرط لصحة الإجارة، فضلاً عن أن هذا الشرط يقوي القول بأن عقد التأجير التمويلي عقد صوري وأن حقيقته بيع تقسيط. وإن التفرقة في الصيانة الأساسية بين العيوب الموجودة في العين المؤجرة أصلاً وبين ما ينشأ بسبب استخدام المؤجر له وجه، إذ إن كون الضرر ناشئاً من الاستعمال مظنة وجود التعدي أو التفريط في الاستعمال، فأقيمت المظنة مقام الثبوت، ولو لم يثبت تعديه أو تفريطه.

(٥) مذاهب الفقهاء في تحديد مسؤولية الصيانة في عقود الإجارة.

تعرضت كل المذاهب الفقهية إلى مسألة صيانة العين المؤجرة والتزامات كل

من المؤجر والمستأجر بشأنها وذلك تحت مسميات متعددة مثل التزامات المؤجر والمستأجر تجاه العين المؤجرة وإصلاح العين المؤجرة والتعميرات في العين المؤجرة والعيوب في العين المؤجرة، لذلك كان لا بد من عرض اتجاهات المذاهب الفقهية بهذا الجانب بصورة دقيقة والاستفادة من ذلك بإجراء المقارنات لتكون مادة خصبة لبناء معايير التمييز بين التزامات المؤجر والمستأجر، ولكننا سوف نستعرض أشهر المذاهب الفقهية وهي المذاهب الفقهية الأربعة، الحنفية والمالكية والشافعية والحنبلية. أولاً: مسؤولية صيانة العين المؤجرة في المذهب الحنفي.

استعرض المذهب الحنفي موضوع الأعمال اللازمة لكل من المؤجر والمستأجر فيما يخص العين المؤجرة، حيث جاء في المادة ٥٢٩ من مجلة الأحكام العدلية (مجلة قانونية رسمية من الدولة العثمانية والتي اعتمدت على المذهب الحنفي)^{١٤} ما نصه: "أعمال الأشياء التي تخل بالمنفعة المقصودة عائدة على الآجر: مثلاً تطهير الرحي على صاحبها، كذلك تعميم الدار وطرق الماء وإصلاح منافذه وإنشاء الأشياء التي تخل بالسكنى وسائر الأمور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على صاحب الدار". وجاء في شرح المجلة من كتاب درر الحكام في شرح مجلة الأحكام^{١٥} أن على الآجر أن يصلح من المأجور ما يخل بمنفعته أو بالبناء، أي أنه يعود على الآجر نوعان من النفقة على المأجور:

١- ما يخل بمنفعة المأجور.

٢- ما يتعلق بالبناء أي فيما هو من قبيل البناء.

كما أوردت مدونات المذهب الحنفي أمثلة عديدة على عملية إصلاح المأجور مثل ما جاء في كتاب درر الحكام في شرح مجلة الأحكام ما نصه "وكذا تطيين سطح الدار أي أن إصلاح السطح لمنع تسرب مياه المطر إلى داخل الدار عائد على الآجر لأن عدمه مخل بالسكنى بخلاف تكليس جدرانها"^{١٦} كما ورد بتعمير الدار المأجورة ما نصه " كذلك تعميم الدار المأجورة وطرق الماء وإصلاح مجاريه وكري بئر الماء وإصلاحها ولو خربت باستعمال المستأجر إياها، وإنشاء الأشياء التي تخل بالسكنى ووضع الزجاج للنوافذ وغيرها وإصلاح الدرج وسائر الأمور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على الآجر إذا كانت ملكا وعلى الواقف إذا كانت وقفا"^{١٧}.

ومن المهم بصدد هذا الموضوع استعراض المادة رقم ٥٣٠ من مجلة الأحكام العدلية بشأن التعميرات والتي تضمنت ثلاثة جوانب هامة في موضوع صيانة العين المؤجرة وهي:

١. التعميرات التي أنشأها المستأجر بإذن المؤجر.
٢. طريقة المحاسبة بين المؤجر والمستأجر في حال استحداث التعميرات.
٣. سبب تحمل المؤجر لاستحداث التعميرات.

حيث جاء في الجانب الأول ما نصه بأن " التعميرات التي أنشأها المستأجر بإذن الأجر إن كانت عائدة لإصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل كتزجيم الكرميد (أي القرميد وهو نوع من الأجر يوضع على السطوح لحفظه من المطر) فالمستأجر يأخذ مصروفات هذه التعميرات من الأجر وإن لم يجر بينهما شرط على أخذه وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر فقط كتعمير المطابخ فليس للمستأجر أخذ مصروفاتها ما لم يذكر شرط أخذها بينهما"، وعن طريقة المحاسبة بين المؤجر والمستأجر في حال استحداث التعميرات جاء ما نصه " فالمستأجر يأخذ مصروفات مثل هذه التعميرات من الأجر أو يحسبها من الأجرة ولو لم يذكر هذا الشرط ويصرح به" وذكرت المجلة سبب ذلك وهو "لأن التعمير يحسن حالة الملك ويصونه من أن يتطرق إليه خلل: فمصروفه عائد إلى الأجر وكذا القيم، وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر ولم يجر شرط كهذا بين الطرفين كتعمير المطابخ وإصلاح التتور وكري حفرة (بيت الخلاء) فليس للمستأجر أخذ مصروفاتها بمجرد الإذن ما لم يذكر شرط أخذها بينهما لأن منافع ذلك للمستأجر والغرم بالغرم"^{١٨}.

ثانياً: مسؤولية صيانة العين المؤجرة في المذهب المالكي.

حددت مدونات الفقه المالكي مسؤولية الإصلاح والصيانة لكل من المؤجر والمستأجر مع ذكر أمثلة وحالات محددة حيث جاء في مدونة الإمام مالك بن أنس رحمه الله "أرأيت إن استأجرت داراً على من مرمة الدار، وكنس الكنيف، وإصلاح ما بها من الجدران والبيوت، (قال): على رب الدار، (قلت): وهذا قول مالك؟ (قال): سألنا مالكا عن الرجل يكتري الدار ويشترط عليه أنه إن انكسرت خشبة أو احتاجت الدار إلى مرمة يسيرة كان ذلك على المتكاري، (قال مالك): لا خير في ذلك إلا أن يشترط من كرائها، فهذا يدل على أن المرمة كلها في قول مالك على رب الدار."^{١٩}.

كما حدد المذهب المالكي حالات انهزام الدار وما ينبني على ذلك بما يلي^{٢٠}:

١. أن يكون انهزام الدار يسيراً وله ثلاث حالات:
 - (١) أن يكون لا مضره فيه على الساكن، ولا ينقص الدار شيئاً. فكانهزام الشرفات ونحوها: فلا خلاف فيه أن الكراء للمكتري لازم ولا يحط منه شيء.
 - (٢) أن يكون لا مضره فيه على الساكن، إلا أنه ينقص من قيمة كراء الدار. وأما

الثاني: فهو ما لا مضرة فيه على الساكن، إلا أن ينقص من قيمة الكراء: فهذا يلزمه السكنى، ويحط عنه ما حط ذلك من قيمة الكراء إن لم يصلحه رب الدار، ولا يلزمه إصلاحه، فإن سكت وسكن: لم يكن له شيء.

(٣) أن يكون فيه مضرة على الساكن من غير أن يبطل من منافع الدار شيئاً. فهو ما فيه مضرة على الساكن من غير أن يبطل من منافع الدار شيئاً؛ كالهطل، وشبهه: فهذا قد اختلف فيه على قولين قائمين من "المدونة":

أحدهما: أن رب الدار لا يلزمه الإصلاح إلا أن يشاء، فإن أبى: كان المكتري بالخيار بين أن يسكن: بجميع الكراء، أو يخرج، فإن سكت وسكن: لزمه جميع الكراء.

١. أن يكون الهدم كثيراً وله ثلاث حالات: فلا يلزم الإصلاح رب الدار اتفاقاً في المذهب، وهو على ثلاثة أوجه:

(١) أن يعيب السكنى، وينتقص من قيمة الكراء، ولا يبطل شيئاً من المنافع؛ مثل أن تكون الدار مبلطة مجصصة، فيذهب تبليطها وتجصيصها: فهذا يكون فيه المكتري بالخيار بين أن يسكن بجميع الكراء، أو يخرج إلا أن يصلح رب الدار. فإن سكن وسكت: فالمذهب على قولين:

أحدهما: أنه يلزمه جميع الكراء، وهو مذهب ابن القاسم في "المدونة".
والثاني: أنه يلزمه الكراء، ويحط عنه مقدار ما نقص من قيمة ثمن الكراء؛ كالبيت ينهدم من الدار.

(٢) والثاني: أن يبطل اليسير من منافع الدار؛ كالبيت ينهدم منها، فهل يلزمه السكنى ويحط عنه ما ناب البيت المنهدم؟

(٣) والثالث: أن يبطل أكثر منافع الدار، أو منفعة البيت الذي هو وجهها، أو انهدم الحائط الذي هو سترة لها، أو ما أشبهه: فهذا يكون المكتري فيه مخير بين أن يسكن بجميع الكراء، أو يخرج. فإذا أراد أن يسكن على أن يحط عنه من هدم من ذلك لم يكن له ذلك إلا برضا رب الدار، فإن رضي بذلك جرى جوازه، على الخلاف في جواز جمع الرجلين سلعتيهما في البيع. وموضع التشبيه بين المسألتين: إذا رضي أن يحط عنه ما انهدم من الكراء، وهو مجهول في الحال، ولا يعرف إلا بعد التقويم.^{٢١}

ثالثاً: مسؤولية صيانة العين المؤجرة في المذهب الشافعي.

كما أظهرت مدونات الفقه الشافعي مسؤولية صيانة العين المؤجرة حيث جاء في المجموع شرح المذهب "إذا استأجر داراً فانطمت آبارها وامتألت حشوشها فالذي عليه أصحابنا أن تنقيه ذلك وتنظيفه على المؤجر دون المستأجر من غير تفصيل لما

عليه من حقوق التمكين".

قال الماوردي: "والذي عندي وأراه مذهبا أن تنقية ما انطم من آبارها على المؤجر وتنقية ما امتلأ من حشوشها على المستأجر، لأن امتلاء الحشوش من فعله فصار كتحويل القماش وليس كذلك انطام الآبار، فلو امتنع المستأجر من تنقية الحشوش أجبر عليه، ولو امتنع المؤجر ما يلزمه من الآبار لم يجبر عليه، وكان المستأجر بالخيار"^{٢٢}. قال المسعودي: وأما نصب باب جديد، أو إحداث ميزاب، فينظر فيه: فإن لم يمكن الانتفاع بالدار حسب ما كان يمكن وقت العقد إلا بنصب ذلك فعلى المكري ذلك، وإلا فلا"^{٢٣}. ومثلها رماد الحمام كما اعتمده ابن الرفعة ورماد غيره كذلك (على المكثري) بمعنى أنه لا يجبر عليه المكري لتوقف كمال انتفاعه لا أصله على رفع التلج، ولأن الكناسة من فعله، والتراب الحاصل بالريح لا يلزم واحدا منهما نقله، وبعد انقضاء المدة يجبر المكثري على نقل الكناسة وعليه بالمعنى المار تفريغ بالوعة وحش مما حصل فيهما بفعله، ولا يجبر على ذلك بعد انقضاء المدة"^{٢٤}.

رابعاً: مسؤولية صيانة العين المؤجرة في المذهب الحنبلي.

وجاء في مدونات المذهب الحنبلي ما فيه بيان لمسؤولية صيانة العين المؤجرة حيث نص في حاشية الروض المربع شرح زاد المستنقع للشيخ بد الرحمن بن محمد بن قاسم العاصمي النجدي على أن: "ومفاتيح الدار على المؤجر لأن عليه التمكين من الانتفاع، وبه يحصل وهي أمانة في يد المستأجر وعلى المؤجر أيضاً (عمارتها) فلو سقط حائط أو خشبة فعلية إعادته فأما تفريغ البالوعة، والكنيف^{٢٥} وما في الدار من زبل^{٢٦}، أو قمامة ومصارف حمام فيلزم المستأجر إذا تسلمها فارغة من ذلك لأنه حصل بفعله فكان عليه تنظيفه"^{٢٧}.

وقد شرح فضيلة العلامة الشيخ محمد الصالح العثيمين هذا الموضوع في كتابه الشرح الممتع حيث قال رحمه الله: مفاتيح الدار على المؤجر، وعلى هذا فإذا ضاعت من المستأجر بدون تعدُّ ولا تفريط، وجب على المؤجر أن يصنع له بدلها، ويعطيها إياه؛ لأنها على المؤجر، وهي أمانة في يد المستأجر. قال رحمه الله "بمعنى لو أن الدار تهدم منها شيء لا يتمكن به المستأجر من استيفاء المنفعة فإن على المؤجر عمارتها، وأما ما زاد على ذلك فإنه لا يلزمه إلا بشرط، كالذي يسمونه: (الديكور) فهذا لا يلزم المؤجر إلا إذا شُرِّطَ عليه". "أما المراوح والمكيف فإنها على المؤجر، بخلاف الدفائيات فإنها على المستأجر؛ وذلك لأن كل ما كان ثابتاً فإنه على المؤجر، وأما الشيء المتقل فإنه يكون على المستأجر". وقد أحال ﷺ إلى العرف

فيما جرت به العادة حيث قال ما نصه " يمكن أن يقال: إنه يرجع إلى العرف فيما جرت العادة أنه على المستأجر أو على المؤجر، فإن تنازع الناس فربما نرجع إلى كلام الفقهاء، وأما بدون تنازع وكون العرف مطرداً بأن هذا على المؤجر وهذا على المستأجر، فالواجب الرجوع إلى العرف لقول الله تعالى: {يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} ^{٢٨} وهذا أمر بالوفاء بالعقد بأصله وصفاته وشرطه ^{٢٩}.

(٢) القسم الثاني:

(١) مسؤولية الصيانة في عقود التأجير التمويلي في القوانين المعاصرة.
أ. النظام السعودي ^{٣٠}.

مادة (٧): يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسئولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة. أما الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر.
ب. القانون المصري.

مادة (٩): يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المَقاول ^{٣١}.

مادة (١٠) ويتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه ويجوز للطرفين الاتفاق على تحمل المستأجر تبعة هلاك المال المؤجر وللمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد والثلث المحدد.
ج- القانون الأردني ^{٣٢}.

المادة (١٠): تترتب على المستأجر صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقاً لعقد التأجير أو أي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه ^{٣٣}.
د- القانون الفلسطيني.

مادة (٢٠): يلتزم المستأجر بأن يولي العين المؤجرة العناية الواجبة، وأن يستخدمها بطريقة معقولة وبنفس الطريقة التي تستخدم فيها عادةً، وأن يحافظ عليها في ذات الحالة التي استلمها، إلا أنه لا يكون مسئولاً عما يطرأ على العين المؤجرة

من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد.

٢. إذا تضمن عقد التأجير التمويلي التزاماً بقيام المستأجر بصيانة العين المؤجرة، أو إذا كان المورد أو المصنع قد أصدر تعليمات فنية تتعلق بكيفية استعمال العين المؤجرة، يلتزم المستأجر بتنفيذ هذه التعليمات أو ما تم الاتفاق عليه بموجب عقد التأجير التمويلي^{٣٤}.

٢) مسؤولية الصيانة في عقود التأجير المنتهي بالتملك في المؤسسات المالية الإسلامية. في صياغة عقود التمويل بالإجارة في المؤسسات المالية الإسلامية تعرضت إلى مسألة صيانة العين المؤجرة والمسؤولية بين المؤجر والمستأجر حيال ذلك ونستعرض هنا ما جاء في المعايير الشرعية التي هي المظلة الرئيسية للاجتهاد الجماعي في القضايا المالية والمصرفية الإسلامية. وكذلك نستعرض مجموعة من المؤسسات المالية وكيف عالجت هذه المسألة ليتسنى تحديد معالم ومنهجية المؤسسات المالية الإسلامية بهذا الشأن للاستفادة منها في معالجة الإشكالية محل البحث.

أ. ما جاء في المعايير الشرعية^{٣٥} بالبحرين بشأن مسؤولية الصيانة.

لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية.

وقد استندت المعايير الشرعية على عدم اشتراط الصيانة الأساسية على المستأجر، بأن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة ولأن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامية العين وصيانتها وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة^{٣٦}

ب. مسؤولية الصيانة وضوابط تحميلها على كل من المؤجر والمستأجر في المؤسسات المالية الإسلامية نماذج تطبيقية:

١. البنك الأهلي التجاري. يتحمل الطرف الثاني جميع تكاليف الصيانة التشغيلية والترميمات المترتبة على الانتفاع بالوحدة السكنية، ويتحمل الطرف الأول الصيانة الأساسية الهيكلية التي يتوقف عليها الانتفاع بالوحدة السكنية المؤجرة على ذلك. حيث أن المطور الذي تولى إنشاء الوحدة السكنية محل هذا العقد قد التزم بتنفيذ أية أعمال صيانة يستلزمها الانتفاع بالوحدة السكنية محل هذا العقد، وذلك لمدة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ التسليم الفعلي للوحدة السكنية. كما ضمن ما يحدث للوحدة السكنية محل

هذا العقد من تصدع أو تهدم كلي أو جزئي لمدة من تاريخ التسليم الفعلي للوحدة السكنية وقد قام الطرف الأول بتحويل الطرف الثاني للمطالبة بتنفيذ الضمان المذكور وقد قبل الطرف الثاني هذا التحويل^{٣٧}.

٢. مصرف الراجحي. يلتزم الطرف الثاني ببذل كل حرص وعناية واجبة في المحافظة التامة على العين المؤجرة وصيانتها، وعليه تمكين الطرف الأول بصفة دورية، وكلما رأى الطرف الأول وجود ضرورة من إجراء المعاينة والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ الطرف الثاني لالتزاماته. وإذا أحدث الطرف الثاني في العقار المأجور أضراراً هو مسئول عنها شرعاً، فإن للطرف الأول القيام بعد إنذار الطرف الثاني بمدة لا تزيد على ثلاثة أيام بإجراء الترميمات، أو الإصلاحات اللازمين على حساب الطرف الثاني إذا لم يقم هو بإجرائها^{٣٨}.

٣. شركة أملاك العالمية.

أ- يتحمل الطرف الأول تكاليف الصيانة الأساسية الهيكلية التي يتوقف عليها الانتفاع بالوحدة العقارية وفق التفصيل التالي:

(١) انهيار المبنى أو الهدم ما لم يكن الطرف الثاني سبباً في الانهيار.
(٢) تهريب الماء داخل الحيطان أو الأسقف، ما لم يكن السبب في ذلك خلل في أنابيب الماء الخارجية أو سوء الاستعمال.
(٣) الهبوط في الأسقف أو التصدعات الجوهرية في البناء ما لم يكن الطرف الثاني سبباً في الهبوط.

ب- فيما عدا أعمال الصيانة الأساسية المفصلة في البند (أ) أعلاه يتحمل الطرف الثاني جميع تكاليف الصيانة الأساسية الغير مرتبطة بخلل أو عيب في الوحدة العقارية وكذلك الصيانة التشغيلية والترميمات التأجيرية المترتبة على الانتفاع بالوحدة العقارية^{٣٩}.

٤. بنك البحرين الإسلامي^{٤٠}. يلتزم المستأجر على نفقته وحسابه الخاص بالقيام بكل أعمال الصيانة الدورية والإصلاحات المعتادة للعين المؤجرة، ويقوم بالنيابة عن المؤجر بأعمال الصيانة الأساسية للعين المؤجرة والتأمين عليها طبقاً لعقد وكالة الخدمات المرفق والذي يعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

عقد وكالة الخدمات.

تعهد الوكيل بأنه سيقوم خلال مدة الإجارة (وطالما تستحق أية أموال أو تصبح مستحقة الدفع من الوكيل للموكل بموجب وثائق الإجارة) بكافة أعمال الصيانة

والإصلاح التي بدونها لا يمكن استخدام العين المؤجرة بصورة سليمة ومعقولة (الصيانة الأساسية).

وتحقيقاً لذلك عليه:

١. صيانة العين المؤجرة وفقاً للمستوى العام المتوقع من ملاك الأعيان المماثلة للعين المؤجرة.

٢. القيام بفحص منتظم وشامل للعين المؤجرة.

٣. الحفاظ على العين المؤجرة في حالة جيدة وصالحة للاستعمال (باستثناء الاستهلاك الناتج عن الاستعمال العادي) واستبدال كافة الأشياء والأجزاء المفقودة أو التالفة أو المكسورة بأشياء أو أجزاء ذات نوعية وقيمة تضمن عدم تأثر العين المؤجرة بالفقدان أو التلف أو الكسر بأي صورة جوهرية.

٤. دفع قيمة كافة أعمال الإصلاح شاملة تكلفة استبدال أية أشياء أو أجزاء شريطة انه ليس للوكيل أي سلطة لرهن العين المؤجرة أو ترتيب أية حقوق للغير عليها.

٥. صيانة العين المؤجرة من قبل أشخاص أكفاء ومنع أي أشخاص يمنعهم القانون من القيام بذلك بتنفيذ أية أعمال لصيانة العين المؤجرة.

٦. الاحتفاظ بسجلات دقيقة شاملة آخر المعلومات عن كافة أعمال الصيانة في العين المؤجرة وتزويد الموكل بنسخ من هذه السجلات إذا طلب ذلك.

٥. شركة أعيان للإجارة- الكويت. إن المستأجر يتحمل نفقات إصلاح ما تلف نتيجة تعديه أو إهماله أو تقصيره أو مخالفته أنظمة المرور أو الاستعمال غير العادي للعين المؤجرة عرفاً ولا يتحمل ما سوى ذلك.

ومدار معرفة كل ذلك على أهل الاختصاص وللشركة أن تتفق مع المستأجر عند إبرام عقد التأجير على تحكيم جهة من الجهات المتخصصة للبت في ذلك. فتوى رقم ١١٧٠٤.

لا يجوز إبرام عقد الإجارة مع اشتراط تحمل المستأجر تكاليف صيانة الأجزاء الأساسية للعين المؤجرة وإصلاح الأعطال الكبيرة التي تطرأ عليها التي تمنعه من الانتفاع بها، لأنه إلزام للمستأجر بما لا يلزمه، كما أن ذلك يؤدي إلى حصول جهالة في الأجرة، حيث أن الأجر حكماً أصبح (كذا) بالإضافة إلى تكاليف إصلاح الأعطال والصيانة وحيث إن الأعطال وتكاليف إصلاحها مجهولة عند التعاقد، فإن ذلك يؤدي إلى كون الأجرة مجهولة وغير محددة، وهذا يؤدي إلى فساد عقد الإجارة.

٦. بيت التمويل الكويتي- البحرين. يلتزم الطرف الثاني ببذل كل حرص وعناية في

المحافظة التامة على العين المؤجرة وصيانتها، وعليه تمكين الطرف الأول بصفة دورية، وكلما رأى الطرف الأول وجود ضرورة من إجراء المعاينة والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ الطرف الثاني لالتزاماته. وإذا أحدث الطرف الثاني في العقار المؤجر أضراراً هو مسئول عنها فإن للطرف الأول القيام بعد إنذار الطرف الثاني بمدة لا تزيد على ثلاثة أيام بإجراء الترميمات، أو الإصلاحات اللازمين على حساب الطرف الثاني إذا لم يقم هو بإجرائها^{٤٢}.

٧. البنك الإسلامي الأردني.

• الإصلاح والصيانة والمعاينة. يلتزم الفريق الثاني باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله وصيانتها الصيانة الدورية والتشغيلية اللازمة وأي صيانة تحتاج إليها، وعلى نفقته، ويحق للفريق الأول أو من يعينه أن يجري كشفاً دورياً على العين المؤجرة طوال فترة الإيجار للتحقق من حسن استخدامها وأنه تجري عليها الصيانة العادية والدورية اللازمة، كما يلتزم الفريق الثاني بجميع النفقات والمصاريف المتعلقة بأي أعطال تطرأ على شبكة المياه والمجاري والكهرباء وأي أعطال أخرى ويتعين على الفريق الثاني تسهيل مهمة الفريق الأول في إجراء الكشف الدوري حسب ما هو مذكور أعلاه^{٤٣}.

(٣) القسم الثالث:

بناء على ما تقدم من رصد أقوال الفقهاء في مسألتنا محل البحث ورصد التطبيقات المعاصرة لمسؤوليات الصيانة ومعايير تمييزها بين المؤجر والمستأجر فقد تم اقتراح المعايير التالية لكي تكون مرشداً للمالين والمصرفيين والقانونيين عند صياغة عقود التمويل بالإجارة ومن شأن هذه المعايير أن تخفف التباين في الآراء حول الموضوع في حال حدوث نزاع بين المؤسسات المالية وعملائها.

(١) معايير مقترحة للتمييز بين ما يلزم المؤجر والمستأجر من الصيانة في عقود التأجير المنتهية بالتمليك.

١. معيار التمكين من الانتفاع وكمال الانتفاع. وهذا هو المعيار الأول للتمييز بين الصيانة الأساسية والصيانة التشغيلية حيث يفرق الفقهاء بين ما يتوقف عليه التمكين من الانتفاع وما يتوقف عليه كمال الانتفاع، جاء في الكافي لابن قدامة "يجب على المكري^{٤٤} ما يحتاج إليه للتمكين من الانتفاع، كمفتاح الدار، وزمام الجمل، والقنب^{٤٥}، والحزام، ولجام الفرس وسرجه، لأن عليه التمكين من الانتفاع، ولا يحصل إلا بذلك. وما تلف من ذلك في يد المكري^{٤٦}، لم يضمنه، كما لا يضمن العين، وعلى المكري

بدله^{٤٧}، لأن التمكين مستحق إلى أن يستوفي المكثري المنفعة. فأما ما يحتاج إليه لكمال الانتفاع، كالحبل والدلو والمحمل والغطاء والحبل الذي يقرن به بين المحملين فهو على المكثري لأن ذلك يراد لكمال الانتفاع فأشبهه بسط الدار^{٤٨}.

وجاء في المغني لابن قدامة^{٤٩} وعليه بناء حائط إن سقط، وإبدال خشبة إذا انكسرت، وعليه تبليط الحمام وعمل الأبواب والبرك ومجرى الماء، لأنه بذلك يتمكن من الانتفاع وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكثري، وأما التزويق والتحسين فلا يلزم واحد منهما، لأن الانتفاع ممكن بدونه، وأما تنقية البالوعة^{٤٩} والكنف فإن احتيج إلى ذلك عند الكراء فعلى المكثري لأن ذلك ما يتمكن به من الانتفاع^{٥٠}.

٢. معيار الأصول الثابتة والأصول المتحركة. وهذا المعيار يضبط مسؤولية الصيانة بشكل واضح بحيث تكون الأجزاء الثابتة في البيت صيانتها على المالك المؤجر وصيانة الأجزاء المتحركة على المستأجر وقد جاء ما يؤكد ذلك في النصوص الفقهية كما في الآتي: جاء في كفاية النبيه^{٥١} ولو كانت الدار مما يقفل عليها قفل حديد، فلا يجب على المؤجر، والفرق بينه وبين المفتاح أن المفتاح منفعة تبعية للضبة وهي من الثوابت، بخلاف القفل فإنه منقول غير تابع^{٥١}. جاء في تحرير الفتاوى^{٥٢} لأن الأصل أن لا تدخل المنقولات في العقد الواقع على العقار^{٥٢}، قال الشيخ العثيمين رحمه الله^{٥٣} أما المراوح والمكيف فإنها على المؤجر، بخلاف الدفايات فإنها على المستأجر^{٥٣}، لأن كل ما كان ثابتاً فإنه على المؤجر، وأما الشيء المتنقل فإنه يكون على المستأجر^{٥٤}.

٣. معيار ما بفعل المستأجر. وهذا المعيار من المعايير الدقيقة في تحديد مسؤولية الصيانة فالإصلاحات التي تأتي نتيجة ما فعله المؤجر في المأجور من العدل أن تكون على عليه ولا يتحملها المستأجر كما أن الإصلاحات التي تأتي نتيجة ما فعله المستأجر بالمأجور فهي بالضرورة يجب أن تكون من مسؤوليته وعلى حسابه فكثير اليوم من المستأجرين وأبنائهم من يقوم بعمل عطل أو تلف في بعض أجزاء البيت مثل الدهان والمسارات الكهربائية وليس من العدل أن يقوم المؤجر بإصلاحها. جاء في العزيز شرح الوجيز^{٥٥} وفسروا الكناسة التي يجب على المكثري تطهير الدار عنها بالقشور وما يسقط من الطعام ونحوه دون التراب الذي يجتمع بهبوب الرياح، لأنه حصل لا بفعله^{٥٤}.

٤. معيار الإضرار بالمستأجر. ومن المعايير كذلك في هذا الصدد معيار الإضرار بالمستأجر فكل ما فيه مضره على المستأجر وليس بفعله يجب أن يقوم بإصلاحه

المالك المؤجر وهو من مسؤولياته بمقتضى العقد وقد فصل الفقهاء في ذلك بشكل دقيق بحيث لا يدع مجالاً للنزاع فقد جاء في مناهج التحصيل في مسألة انهدام الدار أو استحقاقها: ولا يخلو ما انهدم منها من أن يكون يسيراً أو كثيراً فان كان يسيراً: فلا يخلو من ثلاثة أوجه:

١. أن يكون لا مضره فيه على الساكن، ولا ينقص الدار شيئاً. (كانهدام الشرفات ونحوها: فلا خلاف فيه أن الكراء للمكثري لازم ولا يحط منه شيء)
٢. أن يكون فيه مضره على الساكن من غير أن يبطل منافع الدار شيئاً. (فهذا يلزمه السكنى، ويحط عنه ما حط ذلك من قيمة الكراء إن لم يصلحه رب الدار ولا يلزمه إصلاحه فان سكت وسكن لم يكن له شيء)
٣. مافيه مضره على الساكن من غير أن يبطل منافع الدار شيئاً، كالهطل،^{٥٥} فهي على قولين:

(١) أن رب الدار لا يلزمه الإصلاح إلا أن يشاء فان أبى كان المكثري بالخيار بين أن يسكن: بجميع الكراء، أو يخرج، فان سكت وسكن لزمه جميع الكراء. القسم الثاني: أن يكون الهدم كثيراً، فلا يلزم الإصلاح رب الدار اتفاقاً في المذهب، وهي على ثلاثة أوجه:

١. أن يعيب السكنى وينتقص من قيمة الكراء، ولا يبطل شيئاً من المنافع، مثل أن تكون الدار مبلطة مجصصة، فيذهب تبليطها وتجصيصها: فهذا يكون فيه المكثري بالخيار بين أن يسكن بجميع الكراء أو يخرج إلا أن يصلح رب الدار.
٢. أن يبطل اليسير من منافع الدار كالبيت ينهدم منها وهي ذات البيوت.
٣. أن يبطل أكثر منافع الدار، أو منفعة البيت الذي هو وجهه، أو انهدم الحائط الذي هو سترة لها، أو ما أشبهه: فهذا يكون المكثري فيه مخير بين ان يسكن بجميع الكراء، أو يخرج^{٥٦}. قال في المدونة: "قلت رأيت إن استأجرت داراً على مرمة الدار وكنس الكنف وإصلاح ما هي ومن الجدران والبيوت؟ قال: على رب الدار، قلت: وهذا قول مالك؟ قال سألنا مالكا عن الرجل يكري الدار. ويشترط على أنه إن انكسرت خشبة أو احتاجت الدار إلى مرمة^{٥٧} يسيرة كان ذلك على المتكاري؟ قال مالك: لا خير في ذلك، إلا أن يشترطه من كرائها، فهذا يلك على أن المرمة كلها في قول مالك على رب الدار"^{٥٨}

وفي الواقع المعاصر يمكن التمثيل للحالة هذه بالأعطال الكهربائية الأساسية في المنزل والأعطال في مجاري الصرف الصحي.

٥. معيار التفريق بين منفعة المؤجر والمستأجر. ومن مقتضى العدالة أن ما يعود نفعه على المستأجر يجب أن تكون صيانته من مسؤوليته وأن ما يعود نفعه على المؤجر تكون صيانته على المؤجر.

ويرى الباحث أن يتم الاستعانة بالعرف في تحديد ذلك وما الأشياء التي يعود نفعها على المؤجر والأشياء التي يعود نفعها على المستأجر والحالات التي تتداخل بها المنفعتين والتي تحتاج إلى معالجة خاصة من خلال ما تعارف عليه الناس بهذا الشأن.

جاء في درر الحكام" التعميرات التي ينشئها المستأجر بإذن الأجر الذي يكون هو المالك إن كانت عائدة لإصلاح المأجور وصيانته عن تطرق الخلل لتنظيم الأجر (القرميد) فالمستأجر يأخذ مصروفات مثل هذه التعميرات من الأجر أو يحسبها من الأجرة ولو لم يذكر هذا الشرط ويصرح به لأن التعمير يحسن حالة الملك ويصونه من أن يتطرق إليه خلل. فمصروفه عائد إلى الأجر وكذا القيم وإن كانت عائدة لمنافع المستأجر ولم يجر شرط كهذا بين الطرفين كتعمير المطابخ وإصلاح التتور وكري حفرة بيت الخلاء فليس للمستأجر اخذ مصروفاتها بمجرد الإذن ما لم يذكر شرط أخذها بينهما لأن منافع ذلك المستأجر والغرم بالغرم.

أما إذا شرط ذلك فله أخذه كأن يقول الأجر للمستأجر اعمل التتور واحسب أجرته فله أن يحسبها وقد جاء في التفتيح لأن العمارة لإصلاح ملكه وصيانة داره عن الاختلال فرضي بالإنفاق بخلاف التتور والبالوعة فإنها لمصلحة المستأجر (قنية). حتى لو قال له الأجر ابن تتورا واحسبه من الأجرة يرجع ولو قال ابن تتورا لا يرجع^{٥٩}.

هوامش البحث:

- ١ حماد، نزيه، معجم المصطلحات الاقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم، دمشق، ط١، ٢٠٠٨، ص٢٠.
- ٢ الهداية، المرغياني، المكتبة الإسلامية، القاهرة، ١٩٦٥، ٣/٢٣١، كتاب الإجازات.
- ٣ الشرح الكبير للدردير، حاشية الدسوقي، ٤/٢، باب الإجارة.
- ٤ مغني المحتاج - الشريبي، ٢ / ٣٣٢، كتاب الإجارة.
- ٥ شرح منتهى الإرادات، البهوتي، دار الفكر، بيروت، ٢ / ٣٥٠، باب الإجارة.
- ٦ البعلي، عبد الحميد، المختار من أحكام عقد الإجارة في الفقه الإسلامي على ضوء الممارسة العملية، اللجنة الاستشارية العليا للعمل على استكمال تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية وتلحق بالديوان الأميري، دولة الكويت، بدون سنة نشر، ص٧.
- ٧ أبو سليمان، عبد الوهاب، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية - دراسة فقهية مقارنة، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، بحث رقم (١٩)، جدة،

- ٢٠٠٠، ص ٥٧ - ٦٧.
- ⁸ أبو سليمان، عبد الوهاب، مرجع سابق، ص ٣١ - ٣٥.
- ⁹ الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية - بيت التمويل الكويتي.
- ¹⁰ مستند الأحكام الشرعية لمعيار الإجارة والإيجار المنتهي بالتملك، ص ١٢٢. المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - البحرين .
- ¹¹ مراد، هومايون، الإيجار المالي في ظل القوانين الإسلامية وتجربة باكستان، بحث مقدم إلى ندوة التأجير عبر الحدود، المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، تونس، ١٩٩٦، ص ١٤١ - ١٤٢
- ¹² من إعداد الباحثين بناء على الخبرة القانونية والخبرة العملية.
- ¹³ قحف، منذر، عقود الصيانة، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، ١٩٩٨.
- ¹⁴ مجلة الأحكام العدلية.
- ¹⁵ درر الحكام شرح مجلة الأحكام : ص ٦٠٩.
- ¹⁶ درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، (١/٦٠٩)، ١٩٩١م.
- ¹⁷ درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، مرجع سبق ذكره.
- ¹⁸ مادة ٥٣٠ من مجلة الأحكام العدلية، (١/١٠٠).
- ¹⁹ المدونة، دار الكتب العلمية، الطبعة الأولى، ١٩٩٤، (٣/٥١٤)
- ²⁰ منج الجليل شرح مختصر خليل، ١٩٨٩، (٨/٤٠).
- ²¹ مناهج التحصيل، دار ابن حزم، الطبعة الأولى، ٢٠٠٧، (٧/٤٠٠).
- ²² المجموع شرح المذهب، دار الفكر، بدون سنة نشر، (١٥/٤٨).
- ²³ البيان في مذهب الإمام الشافعي، أبو الحسن العمراني، تحقيق قاسم النوري، دار المنهاج، ط ١، ٢٠٠٠، (٧/٣٤٣).
- ²⁴ نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، شمس الدين الرملي، ١٩٨٤م، (٥/٢٩٩).
- ²⁵ المرحاض، بيت النظافة.
- ²⁶ روث الحيوانات.
- ²⁷ حاشية الروض المربع شرح زاد المستنقع، عبد الرحمن النجدي، ط ١، ١٣٩٧هـ، (٥/٣٢٥).
- ²⁸ سورة المائدة، آية ١.
- ²⁹ الشرح الممتع على زاد المستنقع، محمد العثيمين، دار ابن الجوزي، ط ١، ١٤٢٢هـ، (١٠/٦٢).
- ³⁰ المادة السابعة، نظام الإيجار التمويلي السعودي، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ.
- ³¹ المادة التاسعة، قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي.
- ³² المادة العاشرة، قانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١، مرجع سابق.
- ³³ المادة العاشرة، قانون التأجير التمويلي الأردني رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨.
- ³⁴ المادة العشرون، قانون رقم ٦ لسنة ٢٠١٤ بشأن التأجير التمويلي.
- ³⁵ معيار رقم ٩ التأجير المنتهي بالتملك، فقرة ٥/١/٧ الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ٢٠١٤، ص ١٣٦
- ³⁶ مستند الأحكام الشرعية لمعيار التأجير المنتهي بالتملك، ص ١٤٦.
- ³⁷ نموذج عقد إيجار وحدة موصوفة في الذمة منتهي بالتملك للبنك الأهلي التجاري.
- ³⁸ نموذج عقد الإيجار المنتهي بالتملك للعقارات لمصرف الراجحي.

- 39 نموذج عقد الإجارة الموصوفة في الذمة للعقارات لشركة أملاك العالمية.
- 40 نموذج عقد الإيجار المنتهي بالتمليك للعقارات في بنك البحرين الإسلامي.
- 41 فتاوى شركة أعيان، فتوى رقم ١١٧.
- 42 نموذج عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لبيت التمويل الكويتي في البحرين.
- 43 نموذج عقد الإيجار المنتهي بالتمليك للبنك الإسلامي الأردني.
- 44 المؤجر
- 45 الرجل الصغير على قدر سنام البعير
- 46 المستأجر
- 47 بغير تقريط من المكثري.
- 48 ابن قدامة المقدسي، الكافي، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، ج٣، هجر للطباعة والنشر والتوزيع والإعلان، ص ٤٠٣.
- 49 هي الحفرة التي يصب فيها الماء الفاضل من غسل ونحوه وسميت بالوعة لأنها تبلع الماء- الشرح الممتع على زاد المستنقع.
- 50 ابن قدامة المقدسي، المغني، تحقيق الدكتور عبد الله بن عبد المحسن التركي، ج٨، دار عالم الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الرياض، ص ٣٣.
- 51 كفاية النبيه في شرح التنبيه، أحمد الأنصاري، تحقيق مجدي باسلوم، ط١، ٢٠٠٩، (١١/٢٤٦).
- 52 الإمام أحمد العراقي، تحرير الفتاوى، تحقيق عبد الرحمن فهمي محمد الزواوي، م٢، دار المنهاج، ص ٢٧٣.
- 53 كما لو كان العقار في بلد الأصل فيه البرودة، فإن الدفائيات تكون المؤجر، بخلاف المرواح والمكيف فإنها تكون على المستأجر.
- 54 الإمام أبي القاسم الرافعي القزويني، العزيز شرح الوجيز (الشرح الكبير)، تحقيق الشيخ علي محمد معوض والشيخ عادل أحمد عبد الموجود، ج٦، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ١٢٨.
- 55 نزول الماء والمطر.
- 56 الإمام أبي الحسن الرجرجاني، مناهج التحصيل ونتائج لطائف التأويل في شرح المدونة وحل مشكلاتها، ج٧، دار ابن حزم، ص ٣٩٩ - ٤٠٠.
- 57 بمعنى التصليح.
- 58 الشيخ عبد العزيز الإحسائي، تبين المسالك شرح تدريب السالك إلى أقرب المسالك، ج٤، دار الغرب الإسلامي، ص ٢٢٦.
- 59 علي حيدر، مرجع سابق، ص ٦١١.

المراجع.

١. الأشقر، محمد سليمان، الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر، أعمال الندوة الفقهية الثالثة، بيت التمويل الكويتي، ١٩٩٦.
٢. شعيب، محمد، الضوابط التي تحكم عقد صيانة العين المؤجرة وتبعية ذلك على المؤجر والمستأجر، أعمال الندوة الفقهية الثالثة، بيت التمويل الكويتي، ١٩٩٦.
٣. قف، منذر، عقد الصيانة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الحادية عشرة، الجزء الثاني، ١٩٩٨.
٤. السلامي، محمد المختار، عقود الصيانة وتكييفها الشرعي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة

- الحادية عشرة، الجزء الثاني، ١٩٩٨.
٥. فتاوى هيئة الرقابة الشرعية، إجازة الأعيان، بنك دبي الإسلامي.
٦. فتاوى شركة أعيان للإجازة في الكويت.
٧. الإجازة، موسوعة فتاوى المؤسسات المالية الإسلامية، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة.
٨. معيار الإجازة، المعايير الشرعية، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ٢٠١٠.
٩. الضوابط الشرعية المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد.
١٠. الخميس، عبد الله، عقد الإجازة ومدى تدخل الدولة فيه، رسالة ماجستير جامعة أم القرى، مكة المكرمة، ١٣٩٩هـ.
١١. الألفي، محمد جبر، صيانة العين المؤجرة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة جامعة دمشق، المجلد السابع عشر، العدد الثاني، ٢٠٠١.
١٢. نظام التأجير التمويلي السعودي.
١٣. قانون التأجير التمويلي المصري.
١٤. قانون التأجير التمويلي الأردني.
١٥. قانون التأجير التمويلي الفلسطيني.
١٦. الرشيد، محمد، عقد الإجازة المنتهية بالتملك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، ٢٠١٠.
١٧. أبو سليمان، عبد الوهاب، عقد الإيجار مصدر من مصادر التمويل الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ١٤٢٠هـ.
١٨. الزيادين، هيام، عقد الإجازة المنتهية بالتملك، مجلة دراسات، الجامعة الأردنية، المجلد ٣٩، العدد ١، ٢٠١٢.
١٩. الموسوعة الفقهية الكويتية.
٢٠. مجلة الأحكام العدلية.
٢١. كتب الفقه الحنفي، كتب الفقه الشافعي، كتب الفقه المالكي، كتب الفقه الحنبلي، كتب الفقه الظاهري.
٢٢. الشبلي، يوسف، التأجير التمويلي - دراسة فقهية مقارنة بمشروع نظام الإيجار التمويلي، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، العدد الحادي عشر، ٢٠١١.
٢٣. بحوث الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.
٢٤. نماذج عقود الإيجار المنتهي بالتملك في المؤسسات المالية الإسلامية.
٢٥. النظام المالي الإسلامي، المبادئ والممارسات، كرسي سابق لدراسات الأسواق المالية، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، ٢٠١٣.
٢٦. قحف، منذر، أساسيات التمويل الإسلامي، الاكاديمية العالمية للبحوث الشرعية، ماليزيا.
٢٧. النظام المالي الإسلامي، محمد أيوب.
٢٨. حكم المؤجر الذي يتقاضى من المستأجر مبلغاً سنوياً بحجة صيانة العقار المؤجر. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة (السعودية)، مج ٦، ع ٢١، (١٩٩٤).
٢٩. الكردي، أحمد الحجى. عقود الصيانة. مجلة الشريعة الدراسات الإسلامية (الكويت)، مج ١١، ع ٣٠، (١٩٩٦).
٣٠. معوض، عبد التواب مصطفى خالد. التزامات المالك والمستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة:

- دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المصري. مجلة كلية دار العلوم جامعة القاهرة- مصر، ع ٤١، (٢٠٠٧).
٣١. عوجان، وليد هويل. عقد التاجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك : دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون. المجلة الأردنية في القانون والعلوم السياسية- الأردن، مج ٣، ع ٣، (٢٠١١).
٣٢. الفتلاوي، صاحب عبید. امتيازات المؤجر. مجلة العلوم القانونية والسياسية (الجمعية العلمية للبحوث والدراسات الإستراتيجية)- العراق، مج ١، ع ٢، (٢٠١١).
٣٣. موسى، أحمد حافظ. ضمان المستأجر في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني. دراسات- علوم الشريعة والقانون (الأردن)، مج ٣٨، ع ٢، (٢٠١١).
٣٤. العموش، محمد دوجان. نظرية الظروف الطارئة وتطبيقاتها في عقد الإجارة : دراسة فقهية مقارنة. مجلة المنارة للبحوث والدراسات- الأردن، مج ١٦، ع ٦، (٢٠١٠).
٣٥. الربيش، عبد الرحمن بن سليمان. اختلاف المتعاقدين في عقد الإجارة. العدل (السعودية)، مج ١٢، ع ٤٥، (٢٠٠٩)، ص ١٣-٤٢. الحسني، إبراهيم بن عبد الله. العين المستأجرة أمانة : قضايا وأحكام. العدل (السعودية)، مج ٩، ع ٣٦، (٢٠٠٧).
٣٦. كتب الفقه في المذهب الحنفي والمالكي والشافعي والحنبلي والظاهري.
٣٧. معوض، عبد التواب مصطفى خالد. التزامات المالك والمستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة : دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المصري. مجلة كلية دار العلوم جامعة القاهرة- مصر، ع ٤١، (٢٠٠٧).
٣٨. الغامدي، عبد العزيز بن علي بن عزيز. الإيجار المنتهي بالتملك : دراسة تأصيلية شرعية. مجلة جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية-السعودية، ع ٥٣، (٢٠٠٦).