

# فقه الإجارة

## وتطبيقاته وفتاواه المعاصرة (١)

إعداد

محمد نور بن عبد الحفيظ سويد

(مهندس المراجعة الانشائية في بيت التمويل الكويتي سابقاً)

---

(١) أحب أن أنوه أنني قمت بتفريغ الأقراص المرنة التي أنتجتها آنذ شركة صخر ثم تحولت إلى شركة حرف كلا من قرص الاقتصاد والمعاملات، وقد أفادتني شركة البركة السعودية أن ملكية الأقراص عادت إليها وطلبت مني التنويه لذلك.

## بسم الله الرحمن الرحيم

### تمهيد:

الحمد لله القائل: (أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلْخِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ) (٣٢) سورة الزخرف، والصلاة والسلام على سيدنا شعيب القائل لسيدنا موسى عليهما الصلاة والسلام كما أخبرنا الله تعالى: (قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ) (٢٧) سورة القصص، والقائل: [..فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ..] (٦) (سورة الطلاق).

والصلاة والسلام سيدنا محمد ﷺ القائل: (مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْغَنَمَ) فَقَالَ أَصْحَابُهُ: وَأَنْتَ؟! فَقَالَ: (نَعَمْ كُنْتُ أَرْعَاهَا عَلَى قَرَارِيطٍ لِأَهْلِ مَكَّةَ) (٢)، وعلى آل بيته وصحابته ومن الهتدى بهديهم وبعد:

اتسمت الشريعة الإسلامية بالفقه التشريعي لقواعد الحياة كلها، ولهذا كانت الخاتمة لكل الشرائع، وكانت ميسرة لم تعتمد التعقيد في تأصيلها، والعسر في تشريعها، ولا التعتن في أوامرها، ولا التشدد في فروعها، كيف لا والله تعالى يقول: (..يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ..) (١٨٥) سورة البقرة، والقائل: (..وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمُ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ... (٧٨) سورة الحج.

ولهذا وجدنا الفقهاء يؤصلون قاعدة التيسير بقولهم: (المشقة تجلب التيسير) وقاعدة: (الأمر إذا ضاق اتسع)، وهذا لا يعني أن يحلل الحرام، وأن يباح كل شيء، وإنما أن من يريد الحلال فإن الله تعالى سيجعل من ضيقه فرجاً ومخرجاً كما أخبر الله تعالى: (وَمَنْ يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَلْ لَهُ مَخْرَجًا) (٢) وَيَرْزُقْهُ مِنْ حَيْثُ لَا يَحْتَسِبُ وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا) (٣) سورة الطلاق.

وإننا نرى في واقعنا -وفي كل شؤون الحياة- لا بد من وجود ضباط وضوابط الأمن والسلامة، ولا بد من وجود عامل أمان في حساب أي أمر، والأمان العام الذي يشمل الحياة جميعاً هو في اتباع الشريعة، وعدم تتبع الرخص الشرعية حتى لا تفضي في النهاية للخروج من تطبيق الشريعة والعياد بالله تعالى.

(٢) أخرجه البخاري في صحيحه: كتاب الإجارة/باب على قراريط، ورواه ابن ماجه في سننه.

وفقه الإجارة توسع تطبيقه في الآونة الأخيرة، عبر المؤسسات المالية الإسلامية، وانطلق من الفرد إلى المؤسسة ومن المؤسسة إلى الدولة، ومن الدولة إلى الدول، ليكون ذلك شاهداً ونبراساً على صحة قدرة الشريعة على التوسع، وأنها تسد حاجة كل مؤسسة وكل من يقصدها بصدق وإخلاص.

وقد ضم هذا الكتاب الأبواب الأربعة:

١- الباب الأول: وهو مدخل عام لفقه الإجارة يُعرّف القارئ بشكل مبسط وسريع عن هذا الفقه، ويقدم المعلومة بسهولة ويسر.

٢- الباب الثاني: ويبحث بشكل أوسع فقه الإجارة في المذاهب الفقهية، وأقوال الفقهاء، وهو يهم المختصين، ومن يريد أخذ المعلومة من ينابيعها.

٣- الباب الثالث: ويبحث في التطبيقات المعاصرة والمستجدة والتي تمارسها المؤسسات المالية الإسلامية المعاصرة، فهو يمثل إسقاط فقه الإجارة على الواقع.

٤- الباب الرابع: ويبحث في الفتاوى المعاصرة والصادرة عن هيئة الفتوى في المؤسسات المالية الإسلامية المعاصرة، وهي تظهر بجلاء الجهد المبذول، والعمل الدؤوب في الاجتهاد والاستنباط.

**كيف يمكن تأسيس مؤسسة مالية إسلامية جديدة؟:**

يمكن تأسيس أية مؤسسة مالية إسلامية، أو المحافظة على إسلامية القائمة، باتباع ما يلي:

١- أن تقدم إدارات المؤسسات المالية الإسلامية كافة تفاصيل إجراء أية معاملة لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية، وبالتفصيل الممل، والشرح المسهب لفهم حقيقة كل خطوة.

٢- تقوم الهيئة الشرعية بالدراسة الشرعية اللازمة لتلك الخطوات، وتقديم الرأي الشرعي عن تلك الخطوات، وإيجاد البدائل الإسلامية في حالة وجود خطوة من الخطوات مخالفاً للشريعة الإسلامية.

٣- إن وظيفة المراقب الشرعي تتحدد في متابعة ومراقبة تنفيذ تلك الخطوات، والاتصال بالسوق لمعرفة حقيقة ما يجري تماماً، ليكون أول من يعلم، وليس آخر من يعلم.

وإن الالتزام بتطبيق شرع الله تعالى في الميدان الاقتصادي، سيزيد من بركة الربح، كما سيحافظ على المؤسسة من التفكك أو التصدع أو الانهيار.

فتطبيق شرع الله تعالى فيه الخير كل الخير، والأمان كل الأمان للمؤسسة ومساهميها، ولا يغرين أحد حب الربح على حساب مخالفة شرع الله تعالى.

وخير سبيل لذلك هو المعرفة الجيدة بانتقاء الموظفين الغيورين على تطبيق شرع الله تعالى والله تعالى أخبر على لسان بنت سيدنا شعيب بخير صفات الموظف: (قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَنْتُ

اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ(٢٦) سورة القصص، صفات الموظف الجيد القوة والأمانة، قوة العلم والخبرة والشخصية، والأمانة على تطبيق الشرع، والأمانة على العمل وأسراره، فلا يكونن حكمة البنت يجهلها كبار عقلاء هذا القرن.

أما غير الغيورين على شرع الله فهؤلاء لا يهمهم إلا زيادة الربح -وهو ما يعرف (بالبونص)- على حساب تطبيق الشريعة، والعياذ بالله تعالى، فهؤلاء لا خير فيهم مهما كانت خبرتهم عالية، لأن الجزء من المال الحرام يخرب كثيراً من الحلال.

إن تقديم الربح على تطبيق الله تعالى يؤذن بكبير خطر، إذ سرعان ما ينهار ذلك البنيان، مهما كبر وضخم، لأن رسول الله ﷺ يقول: ( إِنَّ اللَّهَ يَغَارُ وَغَيْرَةُ اللَّهِ أَنْ يَأْتِيَ الْمُؤْمِنُ مَا حَرَّمَ اللَّهُ )<sup>(٣)</sup>.

أعاننا الله تعالى على تطبيق شرعه، والتمسك بدينه، ونسأله تعالى مزيد فضله في الدنيا والآخرة، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

وكتبه

محمد نور بن عبد الحفيظ سويد.

غفر الله له ولوالديه وللمسلمين.

الأربعاء ١٢/ربيع الأول/الأشهر/١٤٢١ هـ.

الذي يوافق ١٤/٦ - إيلول/٢٠٠٠ م.

<sup>٣</sup> ( أخرجه البخاري في صحيحه -كتاب النكاح/باب الغيرة، عن أبي هريرة، ورواه الترمذي وأحمد.



## الباب الأول

### المَدخل العام لفقه الإجارة

أولاً- تعريف الإجارة:

ثانياً- مشروعية الإجارة:

١- دليل المشروعية:

٢- الوصف الفقهي:

٣- الحكم الفقهي:

ثالثاً- أقسام الإجارة:

رابعاً- أركان الإجارة:

١- صيغة الإجارة:

٢- العاقدان:

٣- المعقود عليه:

خامساً- شروط الإجارة:

١- شروط المنفعة:

١- أن تكون المنفعة معلومة:

٢- أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:

٣- أن تكون المنفعة مباحة:

٤- أن تكون منفعة العمل حاصلّة للمسأجر:

٢- شروط الأجرة:

١- أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

٢- الأجرة بعض المعمول:

٣- الأجرة مقابل الخلو:

٤- الأجرة منفعة:

سادساً- أحكام الإجارة:

١- لزوم الإجارة:

٢- تسليم العين المؤجرة:

٣- إصلاح العين المؤجرة:

٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:

٥- استحقاق الأجرة وتملكها:

٦- ضمان الوفاء بالأجرة:

٧- إيجار المستأجر العين لآخر:

سابعاً- انتهاء الإجارة:

## الباب الأول

### المَدخل العام لفقه الإجارة

أولاً- تعريف الإجارة:

الإجارة هي عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بعوض معلوم.

ثانياً- مشروعية الإجارة:

١- دليل المشروعية:

استدل جمهور الفقهاء على جواز الإجارة بأدلة كثيرة من القرآن الكريم ومن السنة المطهرة والإجماع.

٢- الوصف الفقهي:

الإجارة هي بيع المنافع، لكنها تختلف عن البيع في أنها مؤقتة المدة خلافاً عن البيع فهو مؤبد. واختلف الفقهاء في صفة مشروعية الإجارة هل هي مشروعة على وفق القياس أو على خلافه.

فقال جمهور الفقهاء: إنها شرعت على خلاف القياس.

وقال بعض فقهاء الحنابلة: إنها مشروعة على وفق القياس وقد نصر هذا الرأي ابن تيمية وتلميذه ابن القيم.

٣- الحكم الفقهي:

الأصل في الإجارة الإباحة، وقد تجب للضرورة أو الحاجة بعوض، أو مجاناً في رأي ابن تيمية و ابن قيم الجوزية.

ثالثاً- أقسام الإجارة:

قسم الفقهاء الإجارة تقسيمات مختلفة باعتبارات مختلفة.

فقد قسمت من حيث تعيين المحل وعدم تعيينه إلى:

- إجارة العين.

- وإجارة الذمة.

وقسمت من حيث المحل الذي تستوفى منه المنفعة إلى:

- إجارة على منافع الإنسان.

- وإجارة على منافع الأعيان.

رابعاً- أركان الإجارة:

١- صيغة الإجارة:

اتفق الفقهاء على صحة انعقاد الإجارة باللفظ الصريح فيها أو بأي لفظ دال عليها، واختلفوا في صحة انعقاد الإجارة بلفظ البيع.

كما اتفق الفقهاء على أن الإجارة غير قابلة للتعليق، وأن الأصل في الإجارة أن تكون منجزة، فإذا لم يوجد ما يصرف الصيغة عن التجيز أو لم ينص على بداية العقد، فإن الإجارة تبدأ من وقت العقد وتكون منجزة.

ولم يفرق الجمهور بين إجارة الأعيان والإجارة في الذمة في صحة الإضافة للمستقبل خلافاً للشافعية.

## ٢ - العاقدان:

يشترط في عاقد الإجارة ما يشترط في عاقد البيع من أهلية التعاقد وذلك بالتمييز والعقل، فلا يصح عقد الإجارة من مجنون ولا صبي غير مميز باتفاق الفقهاء لانعدام أهلية الأداء عنهما. أما عقد إيجار الصبي المميز فهو صحيح موقوف عند الحنفية والمالكية، باطل عند الشافعية والحنابلة.

ويشترط لنفاذ الإجارة في رأي جماعة من الفقهاء: الملك أو الولاية، وتلحق الإجازة الإجارة الموقوفة إذا كان المعقود عليه مازال قائماً، فإن استوفى المستأجر المنفعة قبل الإجازة بأن سكن الدار أو ركب السيارة مثلاً، لم تصح الإجازة، وكانت الأجرة للعاقد: الفضولي أو الغاصب.

## ٣ - المعقود عليه:

تخصيص المعقود عليه في الإجارة بالمنفعة هو رأي جماهير العلماء، وأجاز ابن القيم إجارة الشيء لعينه، لا لمنفعته، كثمر الشجر، ولبن الحيوان، وماء البئر.

## خامساً - شروط الإجارة:

### ١ - شروط المنفعة:

#### ١ - أن تكون المنفعة معلومة:

يشترط في المنفعة أن تكون معلومة علماً يمنع المنازعة سواء أكان العلم بها نتيجة للعرف أم لذكرها مع وصفها، أو مع الإشارة إليها.

واتفق الفقهاء على أن المنفعة في الإجارة يحصل العلم بها بواحد من أمرين: المدة أو العمل. ولكنهم اختلفوا في حكم الجمع بين بيان المدة والعمل معاً في الإجارة على العمل.

#### ٢ - أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:

اتفق الفقهاء على أن المنافع في عقد الإجارة يجب أن تكون مقدورة التسليم، فما لا يقدر المؤجر على تسليمه من المنافع حساً أو شريعاً لا يجوز العقد عليه.

### ٣- أن تكون المنفعة مباحة:

يشترط الفقهاء في المنفعة أن تكون مباحة شرعا فلا يجوز الاستئجار على المعاصي لأن المعصية لا تستحق بالعقد.

### ٤- أن تكون منفعة العمل حاصلة للمستأجر:

يشترط الفقهاء ألا يكون العمل المستأجر له فرضا ولا واجبا على الأجير قبل الإجارة، ومفاد هذا الشرط أنه لصحة عقد العمل أن تكون منفعة العمل راجعة إلى المستأجر، لأنه هو الذي بذل الأجرة في سبيل الحصول عليها، فإذا لم تكن المنفعة حاصلة للمستأجر بل للمؤجر أو لغيرهما كانت الإجارة باطلة.

ولكنهم اختلفوا في جواز الاستئجار على بعض العبادات والقربات، كما اختلفوا في جواز إعطاء الأجرة من ناتج العمل.

### ٢- شروط الأجرة:

#### ١- أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

اتفق الفقهاء على أن يجب في الأجرة أن تكون مالا معلوماً متقوماً. فلا يصح كونها مجهولة كما في هذا الوعاء أو ما في هذه اليد، ولا كونها غير متقومة كالخمر والخنزير. ومما يتفرع على شرط العلم بالأجرة: أنه لو استأجر إنسان شخصا بأجر معلوم وبطعامه، أو استأجر دابة بأجر معلوم وبعلفها، لم تجز الإجارة، لأن الطعام أو العلف يصير أجرة، وهو قدر مجهول، فكانت الأجرة مجهولة.

#### ٢- الأجرة بعض المعمول:

ذهب جمهور الفقهاء إلى أنه لا يجوز أن تكون الأجرة بعض المعمول أو بعض الناتج من العمل المتعاقد عليه، لما فيه من غرر.

وأجاز ذلك بعض المالكية، لأنه استأجره على جزء من الطعام معلوم، وأجرة الطحان ذلك الجزء وهو معلوم أيضا.

وذهب الحنابلة إلى جواز ذلك إذا كانت الأجرة جزءا شائعا مما عمل فيه الأجير، تشبيها بالمضاربة والمساواة.

#### ٣- الأجرة مقابل الخلو:

يجوز أخذ ما يسمى بالفروغ أو مقابل الخلو، وهو مبلغ مقطوع زائد عن الأجرة الدورية، إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها.

#### ٤- الأجرة منفعة:

يجوز عند جمهور الفقهاء أن تكون الأجرة منفعة.

واشترط الحنفية في ذلك ألا تكون من جنس المعقود عليه.

## سادساً- أحكام الإجارة:

### ١- لزوم الإجارة:

اتفق الفقهاء على أن عقد الإجارة عقد لازم، فلا ينفرد أحد المتعاقدين بفسخه إلا لمقتض تنفسخ به العقود اللازمة من ظهور العيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة، وذهب الحنفية إلى أنها تفسخ كذلك بالأعذار الطارئة على المستأجر.

### ٢- تسليم العين المؤجرة:

في إجارة الأعيان يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين.

أما في إجارة الأعمال فإن قيام الأجير بالعمل (وهو المؤجر لخدماته) هو التزامه بالتسليم.

### ٣- إصلاح العين المؤجرة:

إن المؤجر ملزم بإصلاحات العين المؤجرة المتعلقة بالعين، والمستأجر ملزم بما يحدث من فعله.

### ٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:

يد المستأجر على العين المستأجرة في إجارة المنافع تعتبر يد أمانة، فلا يضمن ما يتلفه بيده إلا بالتعدي أو بالتقصير في الحفظ، وكذلك يد الأجير الخاص يد أمانة لا يضمن إلا بالتعدي والتقصير.

أما يد الأجير المشترك فهي يد أمانة عند جماعة من الفقهاء وذلك قياساً على الأجير الخاص وعلى مستأجر العين، وذهب آخرون إلى أن يده يد ضمان لما في ذلك من حماية لأموال الناس خاصة في وقت قلت فيه الأمانة وضعف الوازع الديني.

هذا وتتغير صفة الأمانة عند الفقهاء إلى الضمان في حالة ترك الحفظ، والإتلاف والإفساد، ومخالفة شرط المؤجر نصاً أو دلالة.

### ٥- استحقاق الأجرة وتملكها:

يذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الأجرة تملك بالعقد ولكن لا تستقر إلا باستيفاء المنافع شيئاً بعد شيء، بينما يرى الحنفية والمالكية أن الأجرة لا تملك بالعقد وإنما تلزم جزءاً فجزءاً بحسب ما يقبض من المنافع.

واتفق الفقهاء على أن للعاقدين أن ينظما طريقة دفع الأجرة، فلهما أن يتفقا على تعجيلها، أو تأجيلها، أو دفعها على دفعات (تتجيمها).

غير أن هناك حالات يرى فيها الشافعية والحنابلة وجوب تعجيل الأجرة لكي لا يؤول العقد إلى بيع الدين بالدين كما إذا كانت الإجارة في الذمة، أو لاجتناب الغرر والنزاع كما في حالة كون الأجرة عيناً معينة.

#### ٦- ضمان الوفاء بالأجرة:

إذا كانت الأجرة مؤجلة في إجارة الأشخاص، فإن للمؤجر (وهو الأجير) حبس ما وقع عليه العقد حتى يستوفي الأجرة عند الحنفية والمالكية وفي قول للشافعية، لأن عمله ملكه فجاز له حبسه لأن المنافع في الإجارة كالمبيع في البيع.

ولا يحق له ذلك في القول الآخر عند الشافعية وهو مذهب الحنابلة لأنه لم يرهن العين عنده. ولكل صانع لعمله أثر في العين أن يحبس العين لاستيفاء الأجر عند من أجاز له الحبس، وكل صانع ليس لعمله أثر في العين فليس له أن يحبسها عندهم لأن المعقود عليه نفس العمل وهو قائم في العين، فلا يتصور حبسه خلافاً للمالكية حيث أثبتوا له حق الحبس.

#### ٧- إيجار المستأجر العين لآخر:

جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والأصح عند الحنابلة على جواز إيجار المستأجر إلى غير المؤجر الشيء الذي استأجره وقبضه في مدة العقد، ما دامت العين لا تتأثر باختلاف المستعمل، وقد أجازوه كثير من فقهاء السلف سواء أكان بمثل الأجرة أم بزيادة. وقد اختلف الفقهاء في إجارة العين المستأجرة للمؤجر نفسه، فأجاز ذلك المالكية والشافعية ومنعها الحنفية.

#### سابعاً- انتهاء الإجارة:

تنتهي الإجارة بالإقالة، أو هلاك العين المؤجرة المعينة لا في الذمة، وبانقضاء المدة إلا لعذر باتفاق الفقهاء.

وقال الحنفية: إن الإجارة تنتهي كذلك بموت أحد العاقدین خلافاً لما ذهب إليه جمهور الفقهاء لأن الإجارة عند الجمهور عقد لازم.

## الباب الثاني

### فقه الإجارة في المذاهب الفقهية الأربعة

أولاً- تعريف الإجارة:

ثانياً- مشروعية الإجارة:

١- دليل المشروعية:

٢- الوصف الفقهي:

٣- الحكم الفقهي:

ثالثاً- أقسام الإجارة:

رابعاً- أركان الإجارة:

١- صيغة الإجارة:

٢- العاقدان:

٣- المعقود عليه:

خامساً- شروط الإجارة:

١- شروط المنفعة:

١- أن تكون المنفعة معلومة:

٢- أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:

٣- أن تكون المنفعة مباحة:

٤- أن تكون منفعة العمل حاصلة للمسأجر:

٢- شروط الأجرة:

١- أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

٢- الأجرة بعض المعمول:

٣- الأجرة مقابل الخلو:

٤- الأجرة منفعة:

سادساً- أحكام الإجارة:

١- لزوم الإجارة:

٢- تسليم العين المؤجرة:

٣- إصلاح العين المؤجرة:

٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:



٥ - استحقاق الأجرة وتملكها:

٦ - ضمان الوفاء بالأجرة:

٧ - إيجار المستأجر العين لآخر:

سابعاً - انتهاء الإجارة:

## الباب الثاني

### فقه الإجارة في المذاهب الفقهية

أولاً- تعريف الإجارة:

- الإجارة لغة: اسم للأجرة على وزن فعالة، من أجر يأجر.
- أما في الاصطلاح الفقهي: فقد عرفها الفقهاء بتعريفات كثيرة، وهي تعريفات متقاربة في المعنى وإن اختلفت في العبارة. فبعض الفقهاء يزيد قيوداً في التعريف لا يرى الآخرون حاجة لذكرها.
- فقد عرف الحنفية: الإيجار بأنه عقد على المنافع بعوض.
- وعرفها المالكية بقولهم: هي تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض.
- وتعريف الحنابلة: هي عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو على عمل شيء معلوم، بعوض معلوم.
- وتعريف الشافعية: هي عقد على منفعة مباحة مقصودة معلومة، قابلة للبذل والإباحة، بعوض معلوم. وهو شبيه بمن سبقهم.
- ويمكن أن نقول في الجملة: أن الإجارة هي عقد على منفعة مقصودة مباحة معلومة بعوض معلوم.

ومحترزات هذا التعريف هي التالية:

- هي عقد: أي ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يظهر أثره في محله.
- على منفعة: هو احتراز من العقد على العين، فإنه يكون بيعاً أو هبة وليس إجارة. والمنفعة تشمل بإطلاقها المنافع المباحة والمحرمة سواء كانت متقومة أو غير متقومة، ويدخل فيها عمل الإنسان ومنافع غيره من الحيوان والأشياء.
- منفعة مباحة: وهذا قيد يخرج العقد على منفعة محرمة، كالاستئجار على الرقص والغناء المحرم وغير ذلك من المحرمات.
- منفعة مقصودة: وهذا قيد يخرج المنفعة التافهة أي ما لا قيمة له تقصد غالباً من المنافع، مثل استئجار ببيع على كلمة لا تتعب، أو استئجار نقاعة لشمها.
- منفعة معلومة: وهذا احتراز من المنفعة المجهولة فإنها لا تصح الإجارة عليها، لأن فيها غرر.
- فوجب العلم بالمنفعة لتصح الإجارة عليها، والعلم بالمنفعة يكون بتحديددها بالزمن كاستئجار شهر أو سنة، أو بنوع العمل كاستئجار على خياطة ثوب أو بناء جدار.

وبهذا القيد خرجت المنفعة في المضاربة لأن مقدار الربح يكون مجهولاً، كما خرجت الجعالة على عمل مجهول كرد الضالة إذ أنه قد يجدها بعد يوم وقد يجدها بعد ساعة.

- **بعوض:** وهذا القيد لإخراج هبة المنافع وإعارتها والوصية بها، فإنها عقد على منافع معلومة لكنها بغير عوض.

- **بعوض معلوم:** وهذا للاحتراز عن العوض المجهول، لأن العوض في الإجارة ثمن للمنفعة، وشرط الثمن أن يكون معلوماً. وهذا القيد أخرج المساواة فإن العوض فيها مجهول المقدار، وأخرج المضاربة فإن مقدار الربح فيه غير معلوم.

**ملاحظة:**

هذا وتجدر الإشارة إلى أن الإجارة والكراء لفظان مترادفان لمعنى واحد، غير أن فقهاء المالكية اصطلاحوا على تسمية العقد على منافع الآدمي، وما ينقل كالثياب والأواني إجارة. والعقد على منافع ما لا ينقل كالأرض والدور، وما ينقل من سفينة وحيوان كالرواحل كراء. وهذا في الغالب عندهم.

**ثانياً- مشروعية الإجارة:**

**١- دليل المشروعية:**

اتفق جمهور الفقهاء على جواز عقد الإجارة، ولم يخالف في جوازها إلا طائفة من المتأخرين كأبي بكر الأصم وإسماعيل ابن عليّة، والحسن البصري والقاشاني والنهراني وابن كيسان، فإنهم لم يجيزوه، لأن الإجارة عندهم:

- **تتضمن بيع منفعة معدومة،** إذ المنافع حال انعقاد العقد معدومة القبض، فتكون الإجارة باطلة قياساً على البيع لأن بيع المعدوم باطل باتفاق الفقهاء.

- **وتتضمن الغرر،** إذ أنها تعقد على منافع لم تخلق بل هي توجد شيئاً فشيئاً، فكان العقد عليها باطلاً لأن الغرر منهي عنه.

**وناقش الجمهور أدلة المانعين فقالوا:**

إن الغرر ما تردد بين أمرين على السواء.

أما الإجارة فالأغلب فيها حال السلامة، ولو فرض أن في الإجارة غرراً فإنه قليل ويغفر بالأدلة الواردة لحاجة الناس إليه وضرورته، وكونه قليلاً.

كما ذكروا أن قياسهم الإجارة على البيع في بطلانه على ما لم يخلق قياساً مع الفارق وذلك أن بيع المعدوم لا يصح لأن العقد لم يقع على شيء يتناوله البيع بخلاف الإجارة، فإن المنافع

وإن كانت معدومة فالعين موجودة معلومة وقع عقد الإجارة على تلك العين المعلومة المعينة لاستيفاء منافعها ففرقا بين عين معينة معلومة منافعها وبين العقد على معدوم لا وجود له.

**وأدلة الجمهور على مشروعية الإجارة: القرآن والسنة، والإجماع والمعقول:**

**- الدليل من القرآن الكريم:**

قول الله تعالى على لسان إحدى ابنتي شعيب عليه السلام: [قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ] (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧) سورة القصص.

ووجه الاستدلال بالآية الكريمة هو أن الله سبحانه وتعالى قص علينا خبر تأجير موسى عليه السلام نفسه لرعي الغنم بأجرة معلومة، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم ينسخ، فدل ذلك على جواز الإجارة.

وقوله تعالى: [فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ] (سورة الطلاق)

وفي هذه الآية أمر بإيتاء الأجر إذا أرضعت المرأة الطفل.

وهذا دليل على مشروعية الإجارة.

**- الدليل من السنة الشريفة:**

- قوله صلى الله عليه وسلم: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) وهذا حديث رواه أبو يعلى في مسنده من حديث أبي هريرة، وروى عن آخرين.

- وقوله صلى الله عليه وسلم: (من استأجر أجيراً فليعلمه أجره).

وهذان الحديثان يدلان على جواز الإجارة، لأن فيهما الأمر بإعطاء الأجير أجرته وإعلامه بمقدارها.

- ومنها ما رواه سعيد بن المسيب عن سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: (كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع، فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك، وأمرنا أن نكريها بذهب أو ورق) أي فضة،

- وروى ابن عباس رضي الله عنهما: (أن النبي صلى الله عليه وسلم احتجم، وأعطى الحجام أجره).

**- الدليل من الإجماع:**

فقد أجمع السلف الصالح من الصحابة والتابعين على جواز الإجارة قبل وجود الأصم ومن وافقه من الفقهاء المتأخرين، الذين لا يعتبر اجتهداهم صحيحاً لأنه يخالف النصوص الصريحة من القرآن والسنة.

يقول الإمام الكاساني: وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأصم حيث يعتقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة إلى يومنا هذا من غير نكير فلا يعبأ بخلافه، إذ هو خلاف الإجماع، وبه تبين أن القياس متروك لأن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد وحاجتهم إلى الإجارة ماسة.

#### - الدليل من المعقول:

وأما دليل مشروعية الإجارة من المعقول فالناس بحاجة إليها كحاجتهم إلى الأعيان، لتوفير السكنى في الدور، والاتجار في المحلات التجارية والركوب للمسافر وغيره على الدواب والسيارات والسفن والقطارات والطائرات، وعمل أصحاب الصنائع بأجر، ولا يمكن كل أحد عمل ذلك، ولا يجد متطوعاً به، فلا بد من الإجارة لذلك، بل ذلك مما جعله الله طريقاً للرزق، حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع، كما قال ابن قدامة في المغني.

#### ٢- الوصف الفقهي:

الإجارة بيع منفعة، لكنها تختلف عن البيع في أنها مؤقتة المدة، وعقد البيع لا يقبل التأقيت، وإنما هو مؤبد، لأنه يترتب عليه انتقال ملكية العين المعقود عليها من المنقولات والعقارات وغيرها.

قال ابن قدامة في المغني: الإجارة نوع من البيع، لأنها تمليك من كل واحد منهما لصاحبه، فهي بيع المنافع، والمنافع بمنزلة الأعيان، لأنه يصح تمليكها في حال الحياة وبعد الموت، وتضمن باليد والإتلاف، ويكون عوضها عيناً وديناراً.

واختلف الفقهاء في صفة مشروعية الإجارة هل هي مشروعة على وفق القياس أو على خلافه:

فقال جمهور الفقهاء: إنها شرعت على خلاف القياس.

وقال بعض فقهاء الحنابلة: إنها مشروعة على وفق القياس وقد نصر هذا الرأي ابن تيمية وتلميذه ابن القيم.

#### - الإجارة مشروعة على خلاف القياس:

استدل جمهور الفقهاء بأن الإجارة شرعت على خلاف القياس بقولهم:

أن الإجارة بيع معدوم، وبيع المعدوم لا يجوز لذا لم تكن الإجارة جائزة في الأصل إلا أنه لما وردت الأدلة الشرعية بجوازها كان هذا الجواز استثناء على خلاف الأصل والقاعدة التي قامت الأدلة الشرعية عليها.

أما أن الإجارة بيع فلأن البيع مبادلة مال بمال، والإجارة كذلك لأنها مبادلة منفعة بمال هو الأجرة، وأما أن بيع المعدوم باطل فللأدلة الشرعية الكثيرة ومنها حديث (لا تبع ما ليس عندك).

### - الإجارة مشروعة على وفق القياس

أجاب بعض الحنابلة على استدلال جمهور الفقهاء فقالوا بأن الإجارة شرعت على وفق القياس وهي ليست بيعاً، لأن البيع الذي جاءت الأدلة على بطلانه إذا ورد على المعدوم هو الوارد على الأعيان التي يمكن أن توجد عند التعاقد، أما الإجارة فإنها ترد على منافع يتعذر وجودها عند التعاقد.

### وردوا على قياسهم الإجارة بالبيع بقولهم:

إن أردتم بالبيع الذي قستم عليه الإجارة معناه المطلق الشامل لبيع العيان والمنافع فإننا نسلم لكم أن الإجارة نوع منه بهذا المعنى. غير أننا لا نوافقكم على أن البيع بهذا المعنى هو الذي ورد النهي عنه إذا كان محله معدوماً لأن العقد على المنافع حال وجودها لا يتصور عقلاً فكيف يشترطه الشارع، ولهذا كان النهي عن بيع المعدوم وارداً على بيع الأعيان التي يمكن تأخير العقد عليها حتى توجد دون ضرر ولا شدة حاجة.

أما المنافع فإنه يمتنع العقد عليها حال وجودها لأنها تكون معدومة عند العقد دائماً فجاز العقد عليها ويكون هذا الجواز أصلاً في ذاته وليس مستثنى من غيره.

ويقول أصحاب هذا الرأي أن العلة في المنع ليست هي عدم ولا الوجود، لأنه قد ورد في السنة النهي عن بيع بعض الأشياء المعدومة كما نهى عن بيع بعض الأشياء الموجودة، ولكن العلة في المنع هي الغرر، فالمعدوم الذي هو غرر نهى عنه للغرر لا لعدم.

ولذا فالشيء الذي يكون له حال وجود وحال عدم كان في بيعه حال عدم مخاطرة وغرر، وأما ما ليس له إلا حال واحدة والغالب فيه السلامة فليس العقد عليه مخاطرة، وإن كان فيه مخاطرة يسيرة فالحاجة داعية إليه.

### ٣- الحكم الفقهي:

الإجارة كالبيع عقد مباح، مشروع للحاجة، وحكمة مشروعيته عظيمة، لأن فيها تبادل المنافع بين الناس بعضهم مع بعض، لأن العمل الذي يقوم به الفرد الواحد، غير العمل الذي يقوم به الاثنان أو الثلاثة مثلاً.

وإذا كانت الإجارة إجارة عين، كهذه السيارة، يشترط أن يذكر في عقد الإجارة قدرها ووصفها.... إلى آخر الشروط التي ستذكر. والحكمة في ذلك منعا للخصام والنزاع.

كما أنه لا يجوز استئجار عين لمنفعة مجهولة، تقدر بمقتضى الظن والرجم بالغيب، إذ ربما طرأ طارئ يعطل هذه العين عن الفائدة.

وهكذا يكون الأصل في الإجارة الإباحة، إلا إذا كان فيها إنقاذ نفس من الهلاك، أو كانت هناك ضرورة لبذل المنافع، حفاظا على النفس الإنسانية في وقت الأزمات والحروب، والتشرد والضياع، أو إيواء غريب، فتصبح واجبة، بل يجب في هذه الأحوال بذلها مجانا كما صرح بعض الحنابلة كابن تيمية وابن القيم.

قال ابن القيم في (الطرق الحكمية في السياسة الشرعية): فإذا قدر أن قوما اضطروا إلى السكنى في بيت إنسان، لا يجدون سواه، أو النزول في خان مملوك، أو استعارة ثياب يستدفئون بها، أو رعى للطحن، أو دلو لنزع الماء، أو قدر، أو فأس، أو غير ذلك: وجب على صاحبه بذله بلا نزاع.

لكن هل له أن يأخذ عليه أجرا؟ فيه قولان للعلماء، وهما وجهان لأصحاب أحمد.

ومن جوز له أخذ الأجرة، حرم عليه أن يطلب زيادة على أجر المثل.

قال شيخنا (أي ابن تيمية): والصحيح أنه يجب عليه بذلك ذلك مجانا كما دل عليه الكتاب والسنة: قال تعالى: [قويل للمصلين الذين هم عن صلاتهم ساهون. الذين هم يراءون ويمنعون الماعون].

قال ابن مسعود و ابن عباس وغيرهما من الصحابة: (هو إعارة القدر والدلو والفأس).

وفي الصحيحين عن النبي صلى الله عليه وسلم - وذكر الخيل - قال: (هي لرجل أجر، ولرجل ستر، وعلى رجل وزر. فأما الذي هي له أجر: فرجل ربطها في سبيل الله. وأما الذي هي له ستر: فرجل ربطها تغنيا وتعففا، ولم ينس حق الله في رقابها، ولا في ظهورها).

وفي الصحيحين عنه أيضا: (من حق الإبل: إعارة دلوها، واطراق فحلها).

وفي الصحيحين عنه: (أنه نهى عن عسب الفحل) أي عن أخذ الأجرة عليه، والناس يحتاجون إليه فأوجب بذله مجانا، ومنع من أخذ الأجرة عليه.

وفي الصحيحين عنه أنه قال: (لا يمنع جار جاره أن يغرز خشبة في جداره).

ثالثاً - أقسام الإجارة:

١ - أقسام الإجارة من حيث نوع المحل المعقود عليه:

اتفق الفقهاء على أن الإجارة نوعان:

نوع ترد فيه الإجارة على منافع الأعيان، ونوع ترد فيه الإجارة على منافع الإنسان أي على عمله.

#### آ- إجارة على المنافع:

المعقود عليه في هذا النوع من الإجارة هو المنفعة، كإجارة الدور والمنازل والحوانيت والضياع، والدواب للركوب والحمل، والثياب والحلي للباس، والأواني وغيرها، حيث يتم دفع هذه الأعيان لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم..

ويمكن تقسيم هذا النوع إلى ثلاثة أقسام:

١- إجارة العقار كإيجار الدور والأراضي والمنازل.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالاستخدام بالسكنى أو الزراعة أو غيرها.

٢- إجارة الدواب كالحيوان والإبل والخيول وما يلحق بها من سيارات وطائرات

وسفن.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالركوب والحمل.

٣- إجارة العروض كالملابس والأواني والخيام وغيرها من المنقولات.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالاستعمال.

#### ب- إجارة على الأعمال:

المعقود عليه في هذا النوع من الإجارة هو العمل، وهو ما يبذله الأجير من مهارات أو جهد لأداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم.

ومثال ذلك بناء دار وخياطة قميص وحمل إلى موضع معين، وصباغة ثوب وإصلاح حذاء ونحوه.

وهذا العقد شائع بين أرباب الحرف والمهارات اليدوية والفكرية من صناع وأطباء ومهندسين وغيرهم ممن يحتاج المجتمع إلى خدماتهم.

والشخص المستأجر في مثل هذه العقود يسمى أجيراً.

٢- ويمكن تقسيم هذا النوع إلى قسمين:

أجير خاص وأجير مشترك.

#### آ- الأجير الخاص:

هو الذي يقع العقد عليه في مدة معلومة، يستحق المستأجر نفعه في جميعها، كرجل استؤجر للخدمة أو عمل في بناء أو خياطة أو رعاية يوماً أو شهراً، سمي خاصاً لاختصاص المستأجر بنفعه في تلك المدة دون سائر الناس.



فالأجير الخاص يعمل لشخص واحد مدة معلومة ولا يجوز له العمل لغير مستأجره.

#### ب- الأجير المشترك:

هو الذي يقع العقد معه على عمل معين كخياطة ثوب وبناء حائط وحمل شيء إلى مكان معين أو على عمل في مدة لا يستحق جميع نفعه فيها... كالطبيب سمي مشتركاً لأنه يتقبل أعمالاً لاثنتين وثلاثة وأكثر في وقت واحد، ويعمل لهم فيشتركون في منفعته واستحقاقها، فسمي مشتركاً لاشتراكهم في منفعته.

فالأجير المشترك يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره.

#### ٣- أقسام الإجارة من حيث تعيين المحل وعدم تعيينه:

قسم الفقهاء الإجارة إلى قسمين أحدهما إجارة معينة، وثانيهما إجارة موصوفة بالذمة.

##### آ- الإجارة المعينة:

الإجارة المعينة هي التي يكون محلها معيناً بالرؤية والإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة منه بذاته سواء كان عيناً أو شخصاً. ومن أمثلتها الإجارة الواردة على منافع أعيان معينة كإجارة هذه السيارة شهراً وإجارة هذا البيت عاماً، وكذلك الإجارة الواردة على عمل شخص معين كاستئجار شخص للخياطة سنة أو استئجار شخص لرعاية الغنم شهراً، إذ يقتضي ذلك تسليم الشخص نفسه للمستأجر ويسمى الأجير الخاص.

##### ب- الإجارة الموصوفة بالذمة:

الإجارة الموصوفة بالذمة هي التي يكون محلها غير معين بل موصوف بصفات يتفق عليها مع التزامها في الذمة، بحيث لا يقتضي قيام المؤجر بتسليم نفسه أو تسليم عين معينة للمستأجر.

ومن أمثلتها الإجارة الواردة على منافع أعيان غير معينة كاستئجار سيارة صفتها كذا شهراً، وكذلك الإجارة الواردة على عمل معلوم في الذمة مضبوط بصفات كاستئجار أجير مشترك وإلزام ذمته خياطة ثوب أو بناء دار أو حمل بضاعة ونحوها.

هذا ولا تجوز الإجارة في الذمة بالنسبة للعقارات من دور وأراضي لأنها لا تتضبط بالصفة.

#### رابعاً- أركان الإجارة:

##### ١- صيغة الإجارة:

جعل الفقهاء الصيغة التي تعبر عن إرادة العاقدین ركناً في الإجارة يتوقف وجود العقد عليه. وقد اتفق الفقهاء على صحة انعقاد الإجارة باللفظ الصريح فيها كلفظ الإجارة والاستئجار، والاكتراء والإكراء ونحو ذلك مما يفيد تملك المنفعة بشرط النص على قدر الأجرة، فتتعد بقول المؤجر: أعرتك هذه الدار مثلاً شهراً بكذا من المال، لأن العارية بعوض إجارة. وتتعد أيضاً بقول: وهبتك منافع هذه الدار لمدة شهر بكذا، أو ملكتك منافعها سنة بكذا...

**واختلف الفقهاء في صحة انعقاد الإجارة بلفظ البيع، كقوله بعني عملي شهراً أو بعتك هذه الدار سنة بكذا.**

فقد قال بصحة ذلك المالكية، وهو قول عند الشافعية، وقول عند الحنابلة، والقول الأظهر عند الحنفية بشرط التوقيت. واستدلوا بأن الإجارة نوع من البيع فتتعد بلفظه كالصرف، ولأن المنافع شبيهة بالأعيان فإنه يصح العوض فيها وتضمن بالتعدي. ولأن العبرة في العقود بما دل على مقصود المتعاقدين ورضاهما، فجاز انعقادها بكل لفظ دل على ذلك القصد والرضا.

**وأجاز جمهور الفقهاء الإجارة بالمعاطاة.**

فذهب المالكية والحنابلة وبعض فقهاء الشافعية وبعض فقهاء الحنفية إلى جواز الإجارة بالأفعال بدون تلفظ من الجانبين أو من أحدهما، وذلك في إجارة الأشياء الخسيسة أو النفيسة ما دام الرضا قد تحقق وفهم القصد لأن الشرع لم يطلب غير الرضا في صحة العقود، وليس فيه دليل على اشتراط اللفظ في التعبير عن هذا الرضا.

ومنع صحة انعقاد الإجارة بالمعاطاة جمهور الشافعية في القول المعتمد عندهم وبعض الحنفية في المدة الطويلة لأن الرضا أمر خفي لا يطلع عليه فأنيط الحكم بسبب ظاهر وهو الإيجاب والقبول، والمعاطاة لا تدل بوضعها على الرضا.

واتفق الفقهاء على أن الإجارة غير قابلة للتعليق كالبيع وصرح قاضي زاده من الحنفية بذلك وقال: الإجارة لا تقبل التعليق.

**والأصل في الإجارة أن تكون منجزة، فإذا لم يوجد ما يصرف الصيغة عن التنجيز أو لم ينص على بداية العقد، فإن الإجارة تبدأ من وقت العقد وتكون منجزة.**

وذهب الشافعية إلى صحة إضافة صيغة الإجارة إلى المستقبل وذلك فيما يثبت في الذمة فقط ولم يجيزوا إلا بعض صور مستثناة في إضافة إجارة الأعيان والتي تكون المدة بين العقد وبين المدة المضاف إليها زمناً يسيراً.

والسبب في اشتراط اتصال المدة بالعقد هو أن الإجارة بيع المنفعة، وطريق جوازها عندهم، أن تجعل منافع المدة موجودة تقديراً عقيب العقد، لأنه لا بد من كون محل العقد موجوداً، فجعلت المنافع كأنها أعيان قائمة بنفسها، وإضافة البيع إلى عين ستوجد لا تصح، كما في بيع الأعيان.

أما الجمهور فلم يفرقوا بين إجارة الأعيان والإجارة في الذمة في صحة الإضافة للمستقبل، كأن يقول رجل لآخر: أجرتك هذه الدار رأس الشهر الفلاني، أو أجرتها سنة من غير شهر رمضان، وكان العقد قبل ذلك في رجب مثلاً، فيجوز لأن عقد الإيجار ينقذ شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المعقود عليه شيئاً فشيئاً، فكان العقد مضافاً إلى حين وجود المنفعة، من طريق الدلالة الضمنية، وقد أجزت الإضافة للمستقبل في الإجارة دون البيع للضرورة.

وترتب على مذهب الحنفية: أن المؤجر لو باع الدار المؤجرة لا يصح في حق المستأجر، وإن لم يجيء الوقت الذي أضيف إليه عقد الإجارة.

**النصوص الفقهية:**

**جاء في الشرح الصغير (٤ / ٧ - ٩):**

أركان الإجارة أربعة: عاقد من مؤجر ومستأجر، كالبيع فشرط صحتها العقل والبلوغ، وصيغة كالبيع، فتتخذ بما يدل على الرضا وان بمعاطاة، وأجر كالبيع، من كونه طاهراً، أو منتفعاً به، مقدوراً على تسليمه، معلوماً ذاتاً أو أجلاً، وحولاً، ومنفعة: وهي المعقود عليها، بشرط كونها متقومة، معلومة، مقدوراً على تسليمها، غير حرام، ولا متضمنة استيفاء عين (أي ذات) قصداً، احترازاً من استئجار شاة مثلاً لشرب لبنها أو شجرة لأكل ثمرها، فإن المقصود إنما هو شرب اللبن وأكل الثمر، واستثنوا الرضاع.

**وجاء في القوانين الفقهية (ص ٢٧٤):**

أركان الإجارة أربعة: المستأجر، والأجير، ويشترط فيهما ما يشترط في المتبايعين، والأجرة، والمنفعة، ويشترط فيها ما يشترط في الثمن والمثمن على الجملة.

وقال شيخ الإسلام أبو زكريا الأنصاري في تحفة الطلاب مع حاشية الشرقاوي (٢ / ٨٤) وفي مغني المحتاج (٢ / ٣٣٢) وما بعدها:

**أركان الإجارة أربعة:**

- عاقد (أي مكر ومكتر، ويشترط فيهما ما يشترط في البائع والمشتري من الرشد وعدم الإكراه بغير حق).

- **وصيعة** (وهي آجرتك هذا أو أكريتك أو ملكتك منافع سنة بكذا، فيقول: قبلت، أو استأجرت، أو اكتريت، والأصح انعقادها بقوله: آجرتك منفعتها، ومنعها بقوله: بعتك منفعتها، والأصح ألا تتعقد بالمعاطاة، ويشترط فيها ما يشترط في صيغة البيع إلا عدم التأقيت، وهي إما صريحة كما ذكر، أو كناية كجعلت لك منفعة سنة بكذا، أو اسكن داري شهراً بكذا، ومنها الكتابة، لا بعتك منافع سنة بكذا، فليس صريحاً كما ذكر، أو كناية على المعتمد، وتتعقد بإشارة أخرى أفهمت).

- **وأجرة** (وشرط فيها كونها معلومة جنساً وقدرًا وصفة، إلا أن تكون معينة فتكفي رؤيتها).

- **ومنفعة** (وشرط فيها أن يكون لها قيمة، وأن تكون معلومة عيناً وقدرًا وصفة، مقدورة التسليم حساً وشرعاً، واقعة للمكثري).

**وجاء في المعتمد في الفقه الحنبلي (١ / ٥١٣):**

وأركان الإجارة ثلاثة: العاقدان، والعوضان، والصيغة.

**وفي غاية المنتهى (٢ / ١٩٠):**

وتتعقد بلفظ أجرة وكراء وبما بمعناها ولفظ بيع إن لم يصف لعين، كبعتك نفعها عاماً، ويته: وبمعاطاة.

**وقال في المغني (٥ / ٣٩٨):**

تتعقد الإجارة بلفظ الإجارة والكراء، لأنهما موضوعان لها. وذكر وجهين في انعقادها بلفظ البيع.

**وفي التقنين الحنبلي (م ٥١١):**

(تتعقد الإجارة بلفظها وبكل ما يدل على معناها) أي أنها تتعقد بلفظ الإجارة والكراء، لأنهما موضوعان لها، وكذلك كل ما يؤدي معناهما، لحصول المقصود به، كملكته نفع هذه الدار مدة كذا، ولفظ البيع إذا أضيف إلى النفع ووقت كبعتك نفع هذه العين، أو سكنى هذه الدار مدة كذا، ونحو ذلك.

**٢ - العاقدان:**

**يشترط في العاقد عند الحنفية:**

- **العقل**، أي أن يكون العاقد عاقلاً، أي مميزاً، فلا تتعقد الإجارة من المجنون والصبي غير العاقل، كما لا ينعقد البيع منهما، ولا يشترط عندهم البلوغ للانعقاد، ولا للنفاذ، فلو أجر الصبي المميز ماله أو نفسه، فإن كان مأذوناً في ذلك وغيره، ينفذ عقده، وإن كان محجوراً عن التصرفات، يقف على إجازة وليه.

وأما كون العاقد طائعاً جاداً عامداً، فليس بشرط عند الحنفية لانعقاد هذا العقد، ولا لنفاذه، لكنه من شرائط الصحة، كما في بيع العين. وكذلك إسلامه ليس بشرط أصلاً، فتجوز الإجارة والاستئجار من المسلم والذمي والحربي المستأمن.

**وذهب المالكية** إلى أن التمييز شرط في انعقاد الإيجار والبيع، وأن البلوغ شرط للنفاذ (وقد يعبرون عنه بأنه شرط لزوم) فالصبي إذا أجر نفسه أو سلعته صح عقده، وتوقف العقد على رضا وليه.

**كما اشترط الحنفية والمالكية خلافاً لغيرهم لنفاذ عقد الإجارة توافر الملك أو الولاية**، فلا تنفذ إجارة الفضولي لعدم الملك والولاية، وإنما العقد ينعقد موقوفاً على إجازة المالك، كما في عقد البيع. والإجازة تلحق الإجارة الموقوفة بشروط، منها قيام المعقود عليه، فإذا أجر الفضولي شيئاً لغيره، وأجاز المالك العقد، ينظر:

- إن أجاز العقد قبل استيفاء المنفعة، جازت إجازته، وكانت الأجرة للمالك، لأن المعقود عليه قائم.

- وإن أجاز العقد بعد استيفاء المنفعة بأن سكن المستأجر الدار المدة المعقود عليها، لم تجز إجازته، وكانت الأجرة للعاقد، لأن المنافع المعقود عليها تلاشت في الماضي، فتكون عند الإجازة معدومة، فلا يبقى العقد بعدئذ، لفوات محله، فلا تصح الإجازة، ويصير العاقد الفضولي حينئذ غاصباً بالتسليم.

**وقال الحنفية في هذا الشأن:**

إن الغاصب إذا أجر ما غصبه، وسلم ذلك، ثم قال المالك، (أجزت ما آجرت) فإن كانت مدة الإجارة قد انقضت، فللغاصب الأجر، لأن المعقود عليه قد انعدم، والإجازة لا تلحق المعدوم، كما تقدم.

وإن كانت الإجازة بعد مضي بعض المدة، فالأجر كله للمالك في رأي أبي يوسف، لأنه إذا بقي بعض المدة، لم يبطل العقد، فكان محلاً للإجازة، فهو قد نظر إلى المدة.

وذهب محمد بن الحسن إلى أن أجر ما مضى للغاصب، وأجر ما بقي للمالك، لأن كل جزء من أجزاء المنفعة معقود عليه، مستقل عن غيره، فإذا مضى بعض مدة الإجارة، كان الماضي منعدماً حين الإجارة، فلا يصح إلحاق الإجازة به، لانعدامه، فهو قد نظر إلى المعقود عليه.

ويجري هذا الخلاف بين أبي يوسف و محمد فيمن غصب أرضاً، فأجرها للزراعة، فأجاز صاحب الأرض عقد الإجارة.

وفصل محمد فيما إذا أعطاهما الغاصب مزارعة:

- إن كان الزرع قد سنبل، ولم يبيس، فأجاز صاحب الأرض، جازت المزارعة، ولا شيء للغاصب من الزرع، لأن المزارعة بمنزلة شيء واحد، لا ينفصل بعض عملها عن بعض، فكانت إجازة العقد قبل الاستيفاء بمنزلة ابتداء العقد.

- وأما إذا كان الزرع يبيس، فقد انقضى عمل المزارعة، فلا تلحق الإجازة العقد، ويكون الزرع حينئذ للغاصب.

والراجح رأي أبي يوسف حين خلافه مع محمد، كما هو مقرر في قواعد الحنفية.

واتجه الشافعية والحنابلة إلى أنه يشترط التكليف (البلوغ والعقل) لانعقاد الإيجار، لأنه عقد تمليك في الحياة، فأشبه البيع.

أما الصبي المميز فلا تصح إجارته لأنه فاقد لأهلية تعاطي الأسباب القولية ولا تتعقد منه، ولأن العقل لا يمكن معرفة الحد الذي يصلح به التعرف لخفائه فجعل الشارع له ضابطاً وهو البلوغ، فلا يصح تصرفه قبل البلوغ.

### ٣- المعقود عليه:

اختلف الفقهاء في محل عقد الإجارة على ثلاثة أقوال:

#### ١- مورد عقد الإجارة هو المنافع:

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والحنابلة والمالكية وأكثر الشافعية إلى أن مورد عقد الإجارة هو المنافع لأنها هي التي يجوز التصرف فيها، ولأن الأجر يدفع في مقابلة المنافع، ولهذا تضمن المنفعة دون العين وما كان العوض في مقابلته فهو المعقود عليه.

#### ٢- مورد عقد الإجارة هو العين:

ذهب بعض الشافعية ومنهم أبو إسحاق المروزي إلى أن مورد عقد الإجارة هو العين، لأن المنافع معدومة، ومورد عقد الإجارة يجب أن يكون موجوداً، والعقد أيضاً يضاف إلى العين لأنها التي تستوفى منها المنافع فوجب أن تكون العين مورد العقد.

#### ولا يوجد في الحقيقة خلاف بين القولين السابقين لأن:

- من قال أن مورد عقد الإجارة هي المنفعة، لا يعني به أن تحدث منفعة بدون عين، ولكن مراده هو المنفعة المستفادة من العين.

- لذلك فهو لا يقطع النظر عن العين بل يجب أن تسلم وتمسك مدة العقد لينتفع بها.
- ومن قال أن مورد عقد الإجارة هي العين، لا يعني به أن العين تملك بالإجارة كما تملك بالبيع، وليس مراده ومقصوده من الإجارة هو تملك العين.
- لذلك فهو لا يقطع النظر عن المنفعة المطلوب استيفاءها.
- فالنتيجة الواحدة لهذين القولين أن محل عقد الإجارة في إجارة الأشياء هي المنافع دون الأعيان، وقد اتفق الفقهاء على اشتراط أن لا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين مثل استئجار الشمع للاستضاءة به، والصابون للغسل به، فلا تصح الإجارة على ذلك لأن الإجارة عقد على المنافع وهذه لا ينتفع بها إلا بإتلاف عينها.
- وهذا هو الأصل، وهو أمر مقرر عند جمهور الفقهاء.
- فلا يجوز عند أكثر الفقهاء إجارة الشجر والكرم للثمر ذاته، لأن الثمر عين، والإجارة بيع المنفعة، لا بيع العين.
- ولا تجوز إجارة الشاة للبنها أو سمنها أو صوفها، أو ولدها، لأن هذه أعيان، فلا تستحق بعقد الإجارة.
- ولا تجوز إجارة ماء في نهر أو بئر أو قناة أو عين، لأن الماء عين.
- ولا يجوز استئجار الآجام التي فيها الماء للسماك وغيره، من القصب والصيد، لأن كل ذلك عين.
- وعليه، لا تجوز إجارة البرك أو البحيرات للاصطياد فيها، أي لاصطياد منها السمك.
- ولا تجوز إجارة المراعي في البادية أو الحقل مثلاً لأن الكلاً عين، فلا تحتمل الإجارة.
- ولا يجوز عند الجمهور استئجار الفحل للضراب، لأن المقصود منه النسل، بإنزال الماء، وهو عين، وقد ثبت أنه صلى الله عليه وسلم (نهى عن عسب الفحل) أي كرائه، وقد حذفت كلمة الكراء من باب المجاز المرسل مثل [واسأل القرية] (سورة يوسف: ٨٢) أي أهلها، لأن الجدران والمباني لا تسأل.
- ولا يجوز استئجار الدراهم والدنانير والمكيلات والموزونات، لأنه لا يمكن الانتفاع بها إلا بعد استهلاك أعيانها، والمعقود عليه في الإجارة: هو المنفعة، لا العين.
- لهذا كله قرروا أن (كل ما ينتفع به مع بقاء عينه تجوز إجارته، وما لا فلا).
- واستثنوا إجارة الظئر (المرضع) للضرورة، وأجاز المالكية كراء الفحل للنزول على الإناث، وأباح أكثر العلماء أجرة الحجام للحاجة.

وقالوا إذا حدث ما يرد على العين وهو مشابه للمنفعة مع بقاء أصله فيمكن القول بجوازه استثناء من القاعدة العامة، ورخصة للضرورة أو الحاجة. وذلك مثل لبن الظئر وماء البئر وغيرهما فتدخل على طريق التبعية قياساً على الصبغ في الثوب، فإن الاستتجار على صبغ الثوب أما عين الصبغ فتدخل تبعاً.

### ٣- مورد عقد الإجارة العين التي تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء أصلها:

خالف ابن تيمية وتلميذه ابن القيم من قبلهم، وقالوا بجواز عقد الإجارة على العين التي تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء أصلها كالمنفعة.

فتصح الإجارة على لبن الظئر وماء البئر لأن الماء واللبن لما كان حدوثهما شيئاً بعد شيء مع بقاء الأصل كانا كالمنفعة. فقد قاسا الأعيان التي تتجدد مع بقاء الأصل على المنفعة لاشتراكهما في علة الحدوث والتجدد مع بقاء الأصل.

وقال ابن تيمية: إن الأعيان المتجددة أحق بالجواز من المنفعة لأن الأجسام أكمل من صفاتها. وقال ابن القيم: إن الأصل الذي سار عليه الفقهاء (وهو أن المستحق بعقد الإجارة إنما هو المنافع لا الأعيان) أصل فاسد، فهو لم يدل عليه كتاب، ولا سنة، ولا إجماع، ولا قياس صحيح، بل الذي دلت عليه الأصول:

أن الأعيان التي تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء أصلها، حكمها حكم المنافع، كالثمر في الشجر، واللبن في الحيوان، والماء في البئر، ولذلك سوى بين العين والمنفعة في الوقف فجاز وقف المنفعة كالسكنى، وجاز وقف العين كوقف الماشية للانتفاع بلبنها.

وكذلك سوى بينهما في التبرعات، كالعارية لمن ينتفع بالمتاع، ثم يردده، والمنحة (الهبة) لمن يشرب لبن الشاة ثم يردها، والقرض لمن ينتفع بالدرهم ثم يرد بدله، فكذلك في الإجارة تارة تكون على منفعة، وتارة تكون على عين تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء الأصل، كلبن الظئر ونفع البئر، فإن هذه الأعيان لما كانت تحدث شيئاً فشيئاً مع بقاء الأصل كانت كالمنفعة.

والجامع بينهما هو حدوث المقصود بالعقد شيئاً فشيئاً، سواء أكان الحادث عيناً أم منفعة. والأخذ برأي ابن القيم رحمه الله أوجد سعة وفرجاً وتيسيراً في عمل الناس اليوم فعلاً وقانوناً في إجارة الأعيان، كالمراعي والبحيرات والأنعام المحلوبة.

### خامساً- شروط الإجارة:

#### ١- شروط المنفعة:

#### ١- أن تكون المنفعة معلومة:



يشترط في المنفعة أن تكون معلومة علماً يمنع المنازعة ويرفع الخلاف، فإن كانت مجهولة جهالة مفضية إلى المنازعة لا يصح العقد لأن هذه الجهالة تمنع من التسليم والتسلم، فلا يحصل المقصود من العقد.

والعلم بالمعقود عليه وهو المنفعة يكون إما بالعرف أو بالوصف، كما اتفق الفقهاء على أن تمام معرفة المنفعة تكون إما ببيان المدة أو ببيان العمل، ولكنهم اختلفوا في حكم الجمع بين بيان المدة والعمل معاً.

#### آ- معرفة المنفعة بالعرف:

العلم بالمعقود عليه وهو المنفعة يكون بالعرف في مثل إجارة الدور والحوانيت، فإن استعمال الدور معروف عرفاً، وكذلك استعمال حوانيت كل ناحية من نواحي البلد، فتتعد إجارته على منفعته المتعارفة، لأن المعروف بالعرف كالمشروط، وعلى ذلك ينقيد بها المستأجر فلا يخرج عنها.

ومثل ذلك إجارة بعض الأراضي لزراعتها، فإن العرف إذا قضى بزراعتها بأصناف معينة وجب على المستأجر ألا يتجاوزها إلى ما يضر بالأرض.

ولكن إذا استأجرها على أن يزرع فيها ما يشاء لم ينقيد بالعرف، لأن النص أقوى دلالة منه.

#### ب- معرفة المنفعة بالوصف:

وتعرف المنفعة أيضاً بالوصف كالاستئجار على صبغ هذا الثوب بلون كذا، أو على خياطته بشكل كذا، أو على دهان المنزل أو على نقل هذا المتاع من جهة كذا إلى جهة كذا، وكذلك مثل استئجار الأرض ليزرع فيها نوع معين من النبات أو لبنين فيها منزلاً أو ليغرس فيها أشجار معينة، واستئجار الدابة لركوبها من جهة كذا إلى جهة كذا وغير ذلك من الأمثلة.

#### ج- معرفة المنفعة ببيان العمل:

تعرف المنفعة بتحديد العمل، كاستئجار العامل على بناء حائط أو بناء منزل، أو استئجاره على خياطة هذا الثوب المعين أو حمل البضاعة من مكان إلى مكان آخر محدد، ويصير المعقود عليه هنا معلوماً بدون الحاجة لتقدير مدة معينة للبناء أو للخياطة أو للحمل.

وبيان العمل مطلوب في الاستئجار على الأعمال، لأن جهالة العمل تفضي إلى المنازعة، فيفسد العقد. فلو استأجر عاملاً، ولم يسم له العمل من الخياطة والرعي وعزق الأرض ونحوه، لم يجز العقد.

وفرق الحنفية بين الأجير الخاص والمشارك، فإذا كان الأجير مشتركاً، لزم بيان المعمول فيه، إما بالإشارة والتعيين، أو ببيان الجنس والنوع والقدر والصفة.

فلو استأجر رجل حفاراً لحفر بئر، فلا بد من بيان مكان الحفر وعمق البئر ونوعها وعرضها، لأن عمل الحفر يختلف باختلاف هذه الأوضاع، أما في الأجير الخاص فلا يشترط في العقد معه بيان جنس المعمول فيها ونوعه ومقداره وصفته، وإنما يشترط بيان المدة فقط، وكذلك يشترط بيان المدة في استئجار الظئر.

ولا يشترط الفقهاء في إجارة المنافع تعيين العمل، فذهب الحنفية إلى أنه لو استأجر رجل داراً وحانوتاً، ولم يسم ما يعمل فيه جازت الإجارة، وله أن يسكن فيه بنفسه مع غيره، وله أن يسكن فيه مع غيره بالإجارة والإعارة، وله أن يضع فيه متاعاً وغيره، غير أنه لا يستعمل البناء بما يضره ويوهنه، ولا يجعل فيه حداداً ولا قصاراً، ولا طحاناً، لأن العقد المطلق عن الشرط مقيد بالعرف والعادة.

#### د- معرفة المنفعة ببيان المدة:

تعرف المنفعة بتحديد المدة، كاستئجار دار للسكنى مدة سنة، أو استئجار العامل على البناء أو رعي الغنم أو الخياطة أو تدريس الحساب والهندسة مدة محددة من الزمن، وفي هذه الحالة يستحق العامل الأجرة بمضي المدة عمل أو لم يعمل، ما دام أنه مستعد للعمل.

وبيان المدة مطلوب في إجارة الدور والمنازل والبيوت والحوانيت (المحلات التجارية) وفي استئجار الظئر (المرضع) لأن المعقود عليه لا يصير معلوم القدر بدونه، فترك بيانه يفضي إلى المنازعة.

وهو شرط متفق عليه، فالحنفية يشترطون تعيين المدة في إجارة المنافع كإجارة المنازل ونحوها، كما اشترط ذلك الحنابلة في كل ما ليس له عمل كالدار والأراضي.

وتصح الإجارة على أي مدة طالت أو قصرت لأن المدة إذا كانت معلومة كان قدر المنفعة فيها معلوماً، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية والحنابلة والمالكية، ومنهم الشافعية على الصحيح، فإنهم قالوا:

يصح عقد الإجارة مدة تبقى فيها العين غالباً بحسب رأي أهل الخبرة، ولا يقدر للإجارة أقصى مدة، لأنه دليل من الشرع على ذلك.

والضابط في تحديد المدة عند المالكية هو ألا يتغير الشيء غالباً في مدة الإجارة.

وختلف الفقهاء في صحة العقد في حالة الاتفاق على مدة الإجارة ولكن دون تعيين وقت ابتداء المدة، فذهب جمهور الفقهاء وبعض الشافعية إلى صحة العقد عند الإطلاق، ويكون

ابتدأه من حين العقد، واستدلوا على ذلك بقوله تعالى في قصة موسى عليه السلام: [على أن تأجرني ثماني حجج]، ففي هذه الآية لم يذكر ابتداء المدة فدل ذلك على صحة العقد عند الإطلاق من تقييد ابتداء المدة.

وذهب البعض الآخر من الشافعية إلى عدم صحة العقد حتى يسمى الشهر أو السنة لأن جهالة الوقت تستلزم جهالة المعقود عليه فلا يصح ذلك.

وبحث الفقهاء مسألة الإجارة مشاهرة أو مياومة أو مسانهة، فارتأى الشافعية في الصحيح أنه لا تجوز الإجارة مشاهرة، فإن أجر رجل داره كل شهر بدينار مثلاً، أو كل يوم أو كل جمعة أو كل سنة بكذا، فالإجارة باطلة لأن كل شهر ونحوه يحتاج إلى عقد جديد لإفراجه بأجرة معينة، ولم يوجد عقد، وذلك يقتضي البطلان، هذا بالإضافة إلى جهالة مدة الإجارة فصار كما لو قال: أجرتك مدة أو شهراً.

وذهب الجمهور إلى أنه تصح الإجارة في الشهر الأول ونحو وتلزم، وأما ما عداه من الشهور فلا يلزم إلا بالدخول فيه أو التلبس فيه، لأن شروعه مع ما تقدم في العقد من الاتفاق على تقدير أجره، والرضا ببذله، جرى مجرى ابتداء العقد عليه، وصار كبيع المعاطاة إذا جرى من المساومة ما دل على التراضي بها.

#### هـ- معرفة المنفعة بتعيين المدة والعمل معا:

اختلف الفقهاء في بيان المنفعة بالجمع بين تحديد العمل والمدة معا، كاستئجار العامل على بناء منزل في مدة معينة.

فذهب جمهور الفقهاء إلى أنه لا يجوز في الإجارة على العمل تحديد المنفعة بالمدة والعمل معاً لما فيه من الغرر، ذلك أن:

- الجمع يجعل المعقود عليه مجهولاً، وجهالة المعقود عليه توجب فساد العقد.

فقد يفرغ المستأجر من العمل قبل أن تنتهي المدة المحددة، وقد تنتهي المدة المحددة قبل أن يفرغ من العمل فتكون المنفعة مجهولة.

لذلك أجاز المالكية الجمع فقط إذا كان الزمن أوسع من العمل أو مساوياً له عادة.

- الجمع يجعل حكم العقد مضطرب، فالعقد على المدة يقتضي وجوب الأجر من غير

عمل لأن الأجير يصبح أجيراً خاصاً، أما العقد على العمل فهو يقتضي وجوب الأجر بالعمل لأن الأجير يصبح أجيراً مشتركاً.

بينما أجاز الجمع بعض الفقهاء من الحنابلة، وكذلك محمد و أبو يوسف من الحنفية، وقالوا بأن ذلك ليس فيه غرر ولا مخاطرة، لأن المقصود هو عمل معلوم وهو المعقود عليه، أما ذكر المدة فيقصد به الاستعجال فقط ولا يمنع ذكرها جواز العقد.

فإذا فرغ الأجير من العمل قبل تمام المدة، فقد وفى التزامه ولا يلزمه زيادة عمل في المدة الباقية بل يستحق أجره كاملاً، أما إن لم ينته من العمل في المدة المحددة فعليه أن يكمله بعد ذلك للوفاء بما التزمه ويكون المستأجر بالخيار بين إمضاء العقد أو الفسخ.

**هذا وقد منع الحنابلة الجمع بين العمل والمدة في إجارة منافع الأعيان، فقد جاء في التقنين الحنبلي (م ٥١٨):**

(العين إما تكون معينة أو موصوفة، وتقدر المنفعة فيها بالمدة أو العمل).

وعليه إن لم يكن المأجور له عمل كالدار والأرض، لم تجز إجارته إلا على مدة، ومتى تقدرت المدة لم يجز تقدير العمل، لأن الجمع بينهما يزيد الإيجار غرراً لأنه قد يفرغ من العمل قبل انقضاء المدة، فإن استعمل المأجور في بقية المدة، فقد زاد على ما وقع عليه العقد، وإن لم يعمل، كان تاركاً للعمل في بعض المدة.

وقد لا يفرغ الأجير من العمل في المدة، فإن أتمه بعدها عمل في غير المدة، وإن لم يعمل، لم يأت بما وقع عليه العقد، وهذا غرر أمكن التحرز عنه.

## **٢- أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:**

اتفق الفقهاء على أن المنافع في عقد الإجارة يجب أن تكون مقدورة الاستيفاء، فما لا يقدر المؤجر على تسليمه من المنافع حساً أو شريعاً لا يجوز العقد عليه.

### **أ- فلا تجوز إجارة متعذر التسليم حساً:**

كإجارة البعير الشارد والسيارة المفقودة، والأخرس للكلام، أو شريعاً: كإجارة الحائض لكس المسجد، والطبيب لقلع سن صحيحة، والساحر على تعليم السحر. وهذا متفق عليه بين الفقهاء.

### **ب- كيفية التسليم في الإجارة على منافع الأعيان:**

والقدرة على التسليم في الإجارة على منافع الأعيان تشمل ملك الأصل وملك المنفعة، فإن غير المالك لا يستطيع تملك غيره حساً، وما لا يجيزه الشرع لا يكون مقدور التسليم شريعاً وإن كان ممكناً حساً.

### **ج- كيفية التسليم في الإجارة على منافع الإنسان:**

أما في الإجارة على منافع الإنسان، فإن القدرة على التسليم تتمثل في إمكانية أداء العمل من العامل حساً وشريعاً، ويكون العقد باطلاً إذا كان أداء العمل غير ممكن شريعاً كالتعهد بقتل

نفس دون حق ونحوه، كما يبطل إذا كان أداء العمل مستحيلاً فعلاً مثل تعهد العامل بتدريس الطب أو إصلاح سيارة وهو يجهله أو التعهد بنقل جبل. ولكن إذا ظهر من إرادة العاقدين في العقد أنهما اتفقا على أداء الأجير العمل بنفسه أو بواسطة غيره فإن العقد يصح لأن المتعهد وإن كان لا يقدر على الأداء إلا أن هناك أناساً يمكنهم ذلك.

#### د- ويترتب على اشتراط القدرة على استيفاء المنفعة:

أنه لا يصح عند الحنفية على الراجح، والشافعية والحنابلة استئجار الفحل للإنزاء، واستئجار الكلب المعلم والبازي المعلم للاصطياد، لأن المنفعة معجزة التسليم في حق المستأجر، لأنه لا يمكن إجبار الفحل على الضراب والإنزال، ولا إجبار الكلب والبازي على الصيد، ولأن الرسول صلى الله عليه وسلم (نهى عن عسب الفحل) أي أجرة ضرابه. وأجاز الإمام مالك هذا العقد إذا كانت الإجارة على مدة معلومة، تشبيهاً للمذكور بسائر المنافع.

#### هـ- إجارة المشاع:

لا تجوز إجارة المشاع من غير الشريك عند أبي حنيفة وزفر والحنابلة، كأن يؤجر نصيباً من داره، أو نصيبه من دار مشتركة من غير الشريك، سواء أكان النصيب معلوماً كالربع ونحوه أم مجهولاً، لأن منفعة المشاع غير مقدورة الاستيفاء، إذ استيفاءها يكون بتسليم المشاع، والمشاع غير مقدور التسليم بنفسه، لأنه سهم شائع ضمن كل، وإنما يتصور تسليمه مع غيره، وهو غير معقود عليه، فلا يتصور تسليمه شرعاً.

وذهب الجمهور إلى جواز إجارة المشاع لأن الإجارة أحد نوعي البيع، فتجوز إجارة المشاع كما يجوز بيعه، والمشاع مقدور الانتفاع بالتخلية والمهاياة ولهذا جاز بيعه.

وأما إذا كانت الإجارة للمشاع من الشريك بمعنى إجارة أحد الشريكين منفعة حصته، فهذه الإجارة للشريك جائزة باتفاق الفقهاء لأن المعقود عليه مقدور الاستيفاء بدون المهاياة، لأن منفعة كل الدار تحدث مثلاً على ملك المستأجر لكن بسببين مختلفين: بعضها بسبب الملك، وبعضها بسبب الإجارة.

#### ٣- أن تكون المنفعة مباحة:

يشترط الفقهاء في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً: كاستئجار كتاب للنظر والقراءة فيه والنقل منه، واستئجار دار للسكنى فيها، وشبكة للصيد ونحوها. وهذا شرط متفق عليه.

وشرط المنفعة هنا هو الإباحة المطلقة أي في غير حالة الضرورة أو الحاجة، فإذا لم تكن مباحة إلا في حالة الضرورة كاستئجار أواني الذهب واستئجار الكلب، كان العقد عليها باطلاً. فالقاعدة الفقهية هي أنه ما لا يباح نفعه لا يصح تأجيريه ولا استئجاره ولا دفع الأجرة في مقابله.

#### ويتفرع على هذا الشرط أنه:

- لا يجوز الاستئجار على المعاصي، كاستئجار الإنسان للعب واللغو المحرم، وتعليم السحر، والشعر الحرام، وانتساخ كتب البدع المحرمة الضالة، وكاستئجار المغنية والنائحة للغناء والنوح، لأنه استئجار على معصية والمعصية لا تستحق بالعقد. أما الاستئجار لكتابة الغناء والنوح فهو جائز عند الحنفية فقط، لأن الممنوع عنه نفس الغناء والنوح، لا كتابته.
- وكذلك لا يجوز لذمي استئجار دار من مسلم في بلد إسلامية ليتخذها مصلًى للناس، أو كنيسة، أو لبيع الخمر، أو القمار، لأنه استئجار على المعصية. وهذا رأي جمهور العلماء.

وكان أبو حنيفة يجيز الاستئجار للمصلًى في سواد العراق، لأن أكثر أهل السواد في زمانه كانوا أهل ذمة من المجوس، فكان لا يؤدي ذلك إلى الإهانة والاستخفاف بالمسلمين.

- وكذلك لا يجوز استئجار رجل لقتل آخر، أو سجنه أو ضربه ظلماً، أو لأي مظلمة أخرى، لأنه استئجار لفعل المعصية، فلا يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء شرعاً.

#### ٤- أن تكون منفعة العمل حاصلة للمسأجر:

اشتراط الفقهاء لصحة عقد العمل أن تكون منفعة العمل راجعة إلى المسأجر لأنه هو الذي بذل الأجرة في سبيل الحصول عليها، فإذا لم تكن المنفعة حاصلة للمسأجر بل للمؤجر أو لغيرهما كانت الإجارة باطلة. ولكنهم اختلفوا في جواز الاستئجار على بعض العبادات والقربات، كما اختلفوا في جواز إعطاء الأجرة من ناتج العمل.

#### - الاستئجار على العبادات والواجبات:

يشترط عند الفقهاء بصفة عامة ألا يكون العمل المسأجر له فرضاً ولا واجباً على الأجير قبل الإجارة، فلا تصح الإجارة إذا كانت واردة على القيام بفرض أو واجب على الأجير مثل: آ- الاستئجار على القيام بفرض مثل العبادات التي لا تقبل النيابة كالصلوات المفروضة، وصيام رمضان، فإن الإنسان لا يجوز له أن يستأجر آخر ليصلي عنه، لأن الصلاة لا تقبل النيابة، ولا يعود نفعها على غير المصلي فلم يجز دفع أجرة لمن يقوم بها.

ومثل الصلاة والصيام كل عمل واجب على الإنسان لا يستحق عليه أجره.

ب- الاستئجار على القيام بما هو واجب على الإنسان كمن قضى ديناً عليه، فلا يستحق مثل هذا الأجرة على فعله، لأن الأجر عوض الانتفاع ولم يحصل لغيره ههنا انتفاع فأشبهه إجارة الأعيان التي لا نفع فيها. وقد اتفق الفقهاء على الاستئجار على تعليم اللغة والأدب والحساب والخط والفقه والحديث والشعر المباح ونحوها، وبناء المساجد والقناطر والرباطات، لأنها ليست بفرض ولا واجب. وقد تقع قربة تارة، وتارة غير قربة.

#### وفيما يلي تفصيل أقوال الفقهاء:

يبدو أن سبب الخلاف بين الفقهاء في جواز أخذ الأجرة على فعل العبادة وعدم جواز أخذها هو اختلافهم في وصول النفع إلى المستأجر وعدمه، فمن قال أن النفع يحصل للمستأجر قال بجواز أخذ الأجرة، ومن قال أن النفع لا يحصل إلا للأجير قال بعدم جواز أخذ الأجرة. فذهب الحنفية والحنابلة إلى أنه لا يجوز أخذ الأجرة على القربات والعبادات لأن الأصل أن كل طاعة يختص بها المسلم لا يجوز الاستئجار عليها، ولا يستحق الأجرة على فعلها، كالصلاة والصوم والحج والإمامة والأذان والإقامة وتعليم القرآن.

فمن شرط صحة هذه الأفعال كونها قربة إلى الله تعالى، فلم يجز أخذ الأجر عليها. وقد روي أن عثمان بن أبي العاص قال: (إن آخر ما عهد إلى النبي صلى الله عليه وسلم أن أتخذ مؤذناً لا يأخذ على أذانه أجراً) رواه أصحاب السنن الأربعة.

وعن عبد الرحمن بن شبل الأنصاري قال: سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: (اقرأوا القرآن، ولا تغلوا فيه، ولا تجفوا عنه، ولا تأكلوا به، ولا تستكثروا به) رواه أحمد. ومن قواعد الحنفية في هذا: (لا يستحق الأجر من استؤجر على الطاعة)، وكذلك (الاستئجار لما هو مستحق عليه لا يجوز)، فمن استأجر امرأته شهراً لخدمة البيت، لا تجوز هذه الإجارة لأنها مستحقة عليها.

ثم أفتى المتأخرون من علماء الحنفية بجواز أخذ المعلم أجره المثل في زمانه على تعليم القرآن.

وظاهر كلام أحمد أنه إن أعطي المعلم شيئاً من غير شرط جاز.

وذهب الإمامان مالك و الشافعي إلى أنه تجوز الإجارة على قراءة القرآن وتعليمه، لأنه استئجار لعمل معلوم، ولأن رسول الله صلى الله عليه وسلم زوج رجلاً بما معه من القرآن، وجعل ذلك يقوم مقام المهر، فجاز جعل القرآن عوضاً

وقد روي عن رسول الله صلى الله عليه وسلم في الحديث الصحيح رواه البخاري و ابن ماجه أنه قال: (إن أحق ما أخذتم عليه أجرًا كتاب الله).  
فقد أجاز المالكية أخذ الأجرة على الأذان مع الإمامة، والقيام بالمسجد، لا على الصلاة بانفرادها قياساً على الأفعال غير الواجبة.  
كما أجازوا للمفتي أخذ الأجر إن لم يكن له رزق.  
وقالوا: يجوز الإجارة للمندوبات وفروض الكفاية.  
وكذلك أجازوا مع الشافعية الإجارة على الحج لإقرار الرسول صلى الله عليه وسلم حج صحابي عن غيره.  
أما الإمامة في الفروض فلا يجوز فيها الإجارة عند الشافعية، ولا يجوز ذلك بانفرادها عن الأذان في المشهور عند المالكية.

#### – الاستئجار بأجرة من ناتج العمل:

اختلف الفقهاء في الاستئجار بأجرة من ناتج العمل، فأجازه فريق ومنعه آخرون.  
فذهب الحنفية والشافعية إلى أنه لا يصح استئجار رجل لطحن قفيزاً من حنطة بجزء من دقيقها، أو ليعصر له قفيزاً من سمس بجزء معلوم من دهنه، لأن الأجير ينتفع بعمله من الطحن والعصر، فيكون عاملاً لنفسه، وقد روي أن رسول الله صلى الله عليه وسلم (نهى عن قفيز الطاحان) في حديث رواه الدارقطني عن أبي سعيد الخدري كما استدلل هذا الفريق بأن الاستئجار بأجرة من ناتج العمل فيه نقضاً لشرط من شرائط الإجارة: وهو القدرة على تسليم الأجر وقت التعاقد.

وتكون القاعدة المقررة عند الحنفية ومن وافقهم هي:

( تعيين الأجر مما يعمل فيه الأجير مفسد للعقد).

وأجاز الحنابلة والمالكية ذلك إذا كان الكيل معلوماً، وعليه عمل الناس، والحديث الوارد بالنهي عن قفيز الطحان لم تثبت صحته عندهم.  
ومنه: ما يتعامل به الزراع في الريف من إعطاء بعض القمح لدارسه أو حامله، صرح الحنابلة بجوازه.

#### ٢ – شروط الأجرة:

١ – أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

اتفق الفقهاء على أن يجب في الأجرة أن تكون مالا معلوماً متقوماً:



فلا يصح كونها مجهولة كما في هذا الوعاء أو ما في هذه اليد، ولا كونها غير متقومة كالخمر والخنزير، لأنه لا يباح للمسلم الانتفاع شرعا بغير المتقوم. فالأجرة هي عوض في عقد معاوضة، فوجب أن تكون معلومة كالثمن في البيع لأن جهالتها مدعاة للخصام والنزاع، وقد جاءت الشريعة لإزالة أسباب النزاع. والقاعدة الفقهية هي أن كل ما يصلح ثمنا في البيع يصلح أن يكون أجرة في الإجارة.

والأصل في اشتراط العلم بالأجرة: قول النبي صلى الله عليه وسلم: (من استأجر أجراء، فليعلمه أجره)، وكما تكون الأجرة نقدا تكون أيضا عينا. والعلم بالأجر، قد يكون برؤيته إن كان حاضرا، أما إذا كان غائبا فيلزم معرفة جنسه وقدره وصفته أو معرفة جنسه وعدده إذا كان نقدا، وكذلك معرفة الأجل إذا كان مؤجلا. ولا بد من معرفة مكان إيفاء الأجرة فيما يحتاج لحمل ومؤونة عند أبي حنيفة. وأما عند الصحابين: فلا يشترط ذلك، ويتعين مكان العقد للإيفاء.

#### - الأجرة بعضها معلوم وبعضها مجهول:

ومما يتفرع على شرط العلم بالأجرة: أنه لو استأجر إنسان شخصا بأجر معلوم وبطعامه، أو استأجر دابة بأجر معلوم وبعلفها، لم تجز الإجارة، لأن الطعام أو العلف يصير أجرة، وهو قدر مجهول، فكانت الأجرة مجهولة.

وأجاز المالكية استئجار الأجير للخدمة، والدابة ونحوها بالطعام والكسوة ونحوها، عملا بالمتعارف بين الناس.

كما أجاز جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة استئجار الظئر (المرضع) بطعامها وكسوتها.

وذهب صاحب أبي حنيفة إلى المنع لأن القياس يقتضي عدم جواز هذه الإجارة لجهالة الأجرة وهي الطعام والكسوة.

ولكن استحسن أبو حنيفة الجواز بالنص: وهو قوله تعالى: [وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما آتيتكم بالمعروف] (البقرة: ٢٣٣)، فالمولى عز وجل نفى الجناح في الاسترضاع مطلقا. وجهالة الأجرة في تلك الحالة لا تفضي إلى المنازعة، لأن العادة جرت بالمسامحة مع الأظار والتوسعة عليهن، شفقة على الأولاد، فأشبهت حالة جهالة القفيز من الصبرة.

#### - تردد الأجرة بين أمرين:

وكذلك مما يتفرع على شرط العلم بالأجرة، مسألة تردد الأجرة بين أمرين، كأن يقول صاحب عمل لأجير: إن عملت هذا العمل اليوم فأجرتك عشرون ريالاً، وإن عملته غداً فأجرتك خمسة عشر ريالاً. أو كأن يقول للخياط: إن خطت ذلك الثوب اليوم فلك درهم، وإن خطته غداً فلك نصف درهم. فقد اختلف الفقهاء في ذلك.

فقال المالكية والشافعية ورواية عن الإمام أحمد وهي المذهب عند الحنابلة: إن العقد فاسد، وللعامل أجرة المثل إذا عمل. وبهذا قال زفر من الحنفية وإسحاق والثوري وأبو ثور. وعللوا الفساد بجهالة العوض لاختلافه بالتقديم والتأخير في عقد واحد فلم يعلم قدر الأجرة فكان مجهولاً.

وقال أبو حنيفة: إن خاطه في اليوم الأول فله شرطه، وإن تأخر فسد العقد وله أجرة المثل بشرط أن لا يزيد على درهم، ولا ينقص عن نصف درهم لأن المؤجر رضي بأحد العوضين في هذا العمل فوجب له أجر مثله في أحدهما.

وقال أبو يوسف ومحمد: الشرطان جائزان، وبه قال الإمام أحمد في رواية عنه، وعللوا الجواز بأن ذكر اليوم للتوقيت، وذكر الغد للتعليق، فلا يجتمع في كل يوم تسميتان، ولأن التعجيل والتأخير مقصود فنزل منزلة اختلاف النوعين.

## ٢- الأجرة بعض المعمول:

قد تكون الأجرة جزءاً محدداً من الإنتاج كصاع من الدقيق الذي يطحنه العامل، أو مشاعاً من الإنتاج كله كسدس الزيت الذي يعصره. وقد اختلف الفقهاء في تحقيق مناط شرط العلم بالأجرة وتحديدها، ووجودها على الجزء من الإنتاج.

فمن رأى أن هذا الجزء مجهول غير معين أو معدوم حكم ببطلان الإجارة وهم جمهور الفقهاء، ومن رأى أن هذا الجزء معلوم مقدر موجود عند التعاقد حكم بصحة العقد وهم الحنابلة وبعض المالكية.

## آ- الأجرة جزء شائع من الإنتاج

إذا كانت الأجرة جزءاً شائعاً من الإنتاج، كأن يتفق عامل وصاحب عمل على أن تكون الأجرة مشاعاً من الإنتاج كالثلث أو الربع:

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية وهو أحد القولين عند المالكية إلى أن هذه الإجارة باطلة لجهالة الأجرة فيها إذ لا يعلم مقدار الخارج، والصفة التي يخرج عليها، لأن ذلك يختلف باختلاف المادة وكيفية العمل ومهارة العمال.

هذا وقد استدل المانعين لصحة هذا النوع من الإجارة بما روي عن (نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن عسب الفحل وعن قفيز الطحان }، وقد جاء في تفسير قفيز الطحان بأنه طحن الطعام بجزء منه مطحونا.

والسبب في المنع من ذلك هو عجز المستأجر عن تسليم الأجرة، وهو بعض ما ينتجه الأجير، والقدرة على تسليم الأجرة وقت إبرام العقد شرط في صحة الإجارة. وعليه كل أجرة تكون بعض ما يخرج من عمل العامل لا تصح عندهم لأنها في معنى قفيز الطحان وقد نهى عنه.

وذهب فقهاء الحنابلة وبعض فقهاء المالكية إلى جواز هذه الإجارة لأن الأجرة بالمشاع من الإنتاج معلومة وليست كما قال غيرهم مجهولة، فالعامل قد شاهد الذي سيعمله، والرؤية أعلى طرق العلم، وإذا رآه فقد علمه، ومن علم شيئاً علم جزأه المشاع.

والاختلاف في قدر الخارج منه والصفة التي يخرج عليها اختلاف يسير وغرر مغتفر مثله، فلا يضر لأنه لا يؤدي إلى النزاع ولا يمنع من تنفيذ العقد. وقد قاس الحنابلة ذلك على الشجر في المساقاة والأرض في المزارعة بجامع أن الكل عين تنمى بالعمل، والأجرة بعض الإنتاج. وناقش المجوزين للإجارة بجزء شائع من الإنتاج قول المانعين واستنادهم في ذلك على حديث النهي عن قفيز الطحان، فقال ابن تيمية: إن هذا الحديث باطل لا أصل له، وليس في شيء من كتب الحديث المعتمدة، ولا رواه إمام من الأئمة، و المدينة النبوية لم يكن بها طحان يطحن بالأجرة، ولا خباز يخبز بالأجرة. وأيضاً فأهل المدينة لم يكن لهم على عهد النبي صلى الله عليه وسلم مكيال يسمى القفيز، وإنما حدث هذا المكيال لما فتحت العراق وضرب عليهم الخراج، فالعراق لم يفتح على عهد النبي صلى الله عليه وسلم. وهذا وغيره مما يبين أن هذا ليس من كلام النبي صلى الله عليه وسلم وإنما هو من كلام بعض العراقيين الذين يسوغون مثل هذا قولاً باجتهادهم.

كما رد المجوزين أيضاً بأنه حتى على احتمال صحة حديث (نهى عن قفيز الطحان) فإنه ليس فيه نهى عن اشتراط جزء مشاع من الدقيق، بل النهي عن شيء مسمى وهو القفيز أي كيل معلوم.

#### ب- الأجرة جزء محدد من الإنتاج:

إذا كانت الأجرة جزء محدد من الإنتاج كأن يتفق العامل مع صاحب العمل على طحن أردب من القمح بخمسة آصع من دقيقه أو عصر الزيتون بكمية محددة من الزيت الناتج.

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والشافعية وفي القول الراجح عند الحنابلة إلى عدم جواز هذه الإجارة لأنه يشترط في محل العقد أن يكون موجودا وقت التعاقد على الهيئة التي تم عليها العقد، والأجرة هنا ليست كذلك فالدقيق غير موجود وقت التعاقد على طحنه، والزيت ليس موجودا وقت التعاقد على عصر الزيتون، وهكذا كل أجرة ليست على الهيئة المشروطة حال العقد لا تصح.

وذهب المالكية إلى إجازة هذه الإجارة بشرط عدم الاختلاف في الصفة التي يخرج عليها، بأن يكون كله جيدا أو رديئا، ويكون كل الحب له دقيق، فإن اختلف في الصفة والخروج فلا يجوز للغرر. وهذا هو أيضا قول عند الحنابلة لأن الأجرة معلومة في الجزء المعين، وهو عدد الأصع، وليست مجهولة ولكنها أجزاء هذا القمح أو الزيتون.

وأساس اختلاف الفقهاء هنا هو الاختلاف في تحقيق مناط شرط العلم بالأجرة وتحديداتها، ووجودها على الجزء المحدد من الإنتاج، فمن رأى أن هذا الجزء مجهول غير معين أو معدوم حكم ببطلان الإجارة وهم الحنفية ومن معهم، ومن رأى أن هذا الجزء معلوم القدر موجود عند التعاقد حكم بصحة العقد وهم المالكية وقول عند الحنابلة.

### ٣- الأجرة مقابل الخلو:

إن ما يؤخذ اليوم مما يسمى بالفروغ أو مقابل الخلو جائز إذا كان ضمن مدة الإيجار المتفق عليها، كما صرح فقهاء الشافعية والحنفية والمالكية في التنازل عن الوظائف أو الاختصاص بعوض وبغير عوض.

أما بعد انتهاء المدة الإيجارية أو أثناء امتداد الإجارة بقوة القانون الجائر من غير رضا المالك المؤجر أو كانت الإجارة طويلة أكثر من المقرر فقها، فلا يجوز أخذ الفروغ إلا برضا المالك.

وهذا ما أخذ به مجمع الفقه الإسلامي في جدة في القرار التالي رقم (٦) في الدورة الرابعة حيث ورد فيها الآتي:

إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغا مقطوعا زائدا عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا) فلا مانع شرعا من دفع هذا المبلغ المقطوع، على أن يعد جزءا من أجرة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغا مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة، فإن بدل خلو هذا جائز شرعا، لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك.

أما 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.

إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد 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.

على أنه في الإجازات الطويلة المدة خلافاً لنص عقد الإجارة، طبقاً لما تسوغه بعض القوانين، لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر، ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك.

أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة، فلا يحل بدل الخلو، لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين.

#### ٤- الأجرة منفعة:

اتفق الفقهاء على جواز أن تكون الأجرة منفعة يقدمها صاحب العمل للعامل مقابل عمله، كمن يصلح سيارة مقابل أن يصلح الآخر مذياعه، أو كمن يعمل عند آخر مقابل تأمين السكن والملابس والمواصلات المعلومة له، وقد تكون المنفعة تامة وقد تكون جزءاً من الأجرة.

ولكن اختلف الفقهاء بعد ذلك في شرط اختلاف المنافع:

فأجاز جمهور الفقهاء أن تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه أي من جنس المنفعة التي يلتزم بأدائها العامل كإجارة السكنى بالسكنى، والخدمة بالخدمة، والركوب بالركوب، والزراعة بالزراعة وغيرها، كما أجازوا أن تكون الأجرة من غير جنس المنفعة المعقود عليها كإجارة السكنى بالخدمة وغيرها. واستدل الجمهور على ذلك بقوله تعالى في قصة موسى: [إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثمانين حجج]، ففي هذه الآية الكريمة دليل على جواز أن تكون الأجرة منفعة، لأن النكاح جعل عوضاً في الإجارة، وشرع من قبلنا شرع لنا ما لم يثبت نسخه.

ويقول الشيرازي: ويجوز إجارة المنافع من جنسها ومن غير جنسها، لأن المنافع في الإجارة كالأعيان في البيع. ثم الأعيان يجوز بيع بعضها ببعض فكذلك المنافع.

وخلافاً للجمهور منع ذلك الحنفية، واشترطوا ألا تكون الأجرة منفعة من جنس المعقود عليه، بل يجب اختلاف المنفعة في الجنس كإجارة السكنى بالخدمة. أما إن اتحد جنس المنفعة كإجارة السكنى بالسكنى، والخدمة بالخدمة، والركوب بالركوب، والزراعة بالزراعة فهذا

يكون على حكم الربا عندهم وهو غير جائز. فالحنفية يعتبرون اتحاد الجنس وحده صالحاً لتحريم العقد في ربا النسيئة. وتطبيق المبدأ في الإجارة: هو أن انعقاد هذا العقد عندهم ينعقد شيئاً فشيئاً على حسب حدوث المنفعة، فتكون المنفعة وقت العقد معدومة، فيتأخر قبض أحد العاقدين، فيتحقق ربا النساء.

#### سادساً- أحكام الإجارة:

##### ١- لزوم الإجارة:

اتفق الفقهاء على أن عقد الإجارة عقد لازم لأنه من عقود المعاوضات التي يتم فيها مبادلة مال بمنفعة، واللزوم أصل في المعاوضات كما هو مقرر عند العلماء. واستدل الفقهاء لذلك بقوله تعالى: [يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود]، وهذا دليل لزوم العقد إذ الفسخ من جانب واحد ليس من الوفاء بالعقد. ولكن قال الفقهاء أن عقد الإجارة يفسخ لسببين: العيوب والأعذار.

##### - فسخ عقد الإجارة بالعيوب:

المقصود بالعيوب هو ما تنقص به المنفعة ويظهر به تفاوت في الأجرة، واتفق الفقهاء أنه متى حدث عيب يخل بالانتفاع كان المستأجر بالخيار بين الإبقاء على الإجارة ودفع كامل الأجرة وبين فسخها، كما إذا حدث بالدابة المؤجرة مرض أو عرج أو حدث خلل أو عطل في محرك السيارة أو انهدم بعض بناء الدار وغير ذلك من العيوب في إجارة منافع الأعيان، وكذلك مثل أن يحصل في إجارة منافع الأشخاص ضعف في البصر أو جنون أو برص للشخص المستأجر للخدمة.

والشرط في جواز فسخ العقد للعيوب هو تأثيره في المنافع أما إذا لم يؤثر فيها بالنقص فلا يثبت حق الفسخ، ويستوي في ذلك حدوث العيب قبل العقد أو بعده لأن عقد الإجارة على المنافع وهي تحدث شيئاً فشيئاً، فإذا حدث العيب بالشيء المستأجر، كان هذا عيباً قبل القبض فيوجب الخيار كما في عقد البيع.

فالشرط لبقاء عقد الإجارة لازماً هو إذن سلامة العين المؤجرة عن حدوث عيب يخل بالانتفاع بها. فإذا حدث عيب ولكنه زال قبل أن يفسخ المستأجر العقد بأن صح المريض مثلاً أو زال العرج عن الدابة أو بني المؤجر ما سقط من الدار، ففي هذه الحالة يبطل خيار المستأجر بالفسخ لأن الموجب للخيار قد زال، والعقد قائم فيزول الخيار.

والمستأجر يمارس الفسخ إذا كان المؤجر حاضراً أثناء الفسخ، فإن كان غائباً فحدث بالشيء المستأجر ما يوجب الفسخ فليس للمستأجر الفسخ، لأن فسخ العقد لا يجوز إلا بحضور

العاقدين أو من يقوم مقامهما. أما في حالة سقوط الدار أو انهدامها، فللمستأجر أن يخرج منها، سواء أكان المؤجر حاضرا أم غائبا، وهذا دليل الانفساخ.

### - فسخ عقد الإجارة بالأعذار:

معنى العذر هو عجز العاقد عن المضي في موجب العقد إلا بتحمل ضرر زائد لم يستحق بالعقد.

والفرق بين العيب والعذر يتمثل في كون العيب هو ما ينقص منافع العين المعقود عليها بحيث لا تعد صالحة للانتفاع، أما العذر فهو الذي لا ينقص من المنافع ولكن يترتب على تنفيذ العقد معه ضرر على أحد العاقدين.

وخلافاً عن جمهور العلماء الذين قالوا بأن الإجارة عقد لازم كالبيع، والعقود اللازمة لا يجوز فسخها بالعذر، فلا تفسخ الإجارة عندهم إلا بوجود عيب أو ذهاب محل استيفاء المنفعة. ذهب الحنفية إلى أن الإجارة تفسخ بالأعذار لأن الحاجة تدعو إلى الفسخ عند العذر، فلو لزم العقد عند تحقق العذر للزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد. قال ابن عابدين: كل عذر لا يمكن معه استيفاء المعقود عليه إلا بضرر يلحقه في نفسه أو ماله، يثبت له حق الفسخ.

### والحنفية قسموا الأعذار الموجبة للفسخ إلى ثلاثة أنواع:

#### ١- عذر من جانب المستأجر:

مثل إفلاس المستأجر، أو انتقاله من الحرفة إلى الزراعة أو من الزراعة إلى التجارة، أو من حرفة إلى أخرى لأن المفلس أو المنتقل من عمل لا ينتفع به إلا بضرر، لا يجبر على البقاء في الحرفة الأولى مثلاً، ومثله السفر أي انتقال المستأجر عن البلد، لأن في إبقاء العقد مع السفر ضرراً به.

ويترتب عليه: أنه إذا لم يحصل النفع للمستأجر إلا بضرر يلحقه في ملكه أو بدنه، فله فسخ الإجارة، كما إذا استأجر رجل صباغاً لتنظيف ثياب وكيها أو خياطتها، أو داراً له، أو ليقطع شجراً، أو ليزرع أرضاً أو ليحدث في ملكه شيئاً من بناء أو حفر، أو ليحتجم أو يفتصد، أو يقلع ضرساً له ونحو ذلك، ثم بدا له ألا يفعل فله أن يفسخ الإجارة ولا يجبر على شيء مما ذكر لأنه تبين له ألا مصلحة له في العمل، فبقي الفعل ضرراً في نفسه...

#### ٢- عذر من جانب المؤجر:

مثل لحوق دين فادح به لا يجد طريقاً لقضائه إلا ببيع الشيء المأجور وأدائه من ثمنه.

هذا إذا ثبت الدين قبل الإجارة بالبينة أو بالإقرار، أو ثبت بعد عقد الإجارة بالبينة، وكذا بالإقرار عند أبي حنيفة لأن الظاهر أن الإنسان لا يقر بالدين على نفسه كاذباً.

وقال الصحابان: لا يقبل ثبوت الدين بالإقرار بعد الإجارة، لأنه متهم في هذا الإقرار. ومثل أن يشتري المؤجر شيئاً ثم يؤجره، ثم يطلع على عيب به، فله أن يفسخ الإجارة، ويرده بالعيب.

ولا يعد السفر أو النقلة عن البلد عذراً للمؤجر يبيح له فسخ الإجارة على عقار، لأن استيفاء منفعة العقار في غيبته لا ضرر عليه فيه.

وأما مرض الحمال والجمال بحيث يضره الحمل، فيعد عذراً في رأي أبي يوسف، لأن غير الحمال أو الجمال لا يقوم مقامهما على الدابة أو الإبل إلا بضرر، والضرر لا يستحق بالعقد، وهو الراجح.

ويرى محمد في كتاب (الأصل) أن مرض الجمال لا يعد عذراً، لأن خروج الجمال بنفسه مع الإبل غير مستحق بالعقد، فإن له أن يبعث غيره معها.

ولعل هذا الرأي بالنسبة لسائق السيارة في عصرنا هو الراجح، لأنه لا يشترط سائق معين.

### ٣- عذر راجع للعين المؤجرة أو الشيء المأجور:

- مثال الأول: أن يستأجر رجل حماماً في قرية ليستغله مدة معلومة، ثم يهاجر أهل القرية، فلا يجب عليه الأجر للمؤجر.

- ومثال الثاني: أن يوجر رجل خادمه (عبده) سنة، فلما مضت ستة أشهر أعتق العبد، وأبى الخدمة فيكون العبد مخيراً بين الإبقاء على الإجارة أو فسخها.

### النصوص الفقهية لحكم لزوم الإجارة:

جاء في القوانين الفقهية لابن جزي ص ٢٧٤ - ٢٧٥:

يشترط في المستأجر والأجير ما يشترط في المتبايعين، ويكره أن يؤجر المسلم نفسه من كافر. ويشترط في الأجرة والمنفعة ما يشترط في الثمن والمثمن على الجملة. وأما على التفصيل فيشتترط في الأجرة أن تكون معلومة، خلافاً للظاهرية، ولا يجب تقديم الأجرة بمجرد العقد، وإنما يستحب تقديم جزء من الأجرة باستيفاء ما يقابله من المنفعة.

### وأما المنفعة فيشتترط فيها:

الأول - أن تكون معلومة إما بالزمان كالמיأومة والمشاورة، وإما بغاية العمل كخياطة الثوب، ولا يجوز أن يجمع بينهما، لأنه قد يتم العمل قبل الأجل أو بعده، وإذا استأجر على رعاية غنم بأعيانها لزمه رعاية الخلف عند ابن القاسم.

الثاني - أن تكون المنفعة مباحة، لا محرمة، ولا واجبة.



أما المحرم فلا يجوز إجماعاً، وأما الواجب كالصلاة والصيام فلا تجوز الأجرة عليه وتجوز الإجارة على الإمامة مع الأذان والقيام بالمسجد، لا على الصلاة بانفرادها، ومنعها ابن حبيب مفترقا ومجتمعاً، وأجازها ابن الحكم مفترقا ومجتمعاً.

### وقال القرافي في الفروق (٣ / ٤):

متى اجتمعت في المنفعة ثمانية شروط ملكت بالإجارة، ومتى انخرم منها شرط لا تملك:

الأول - الإباحة: احترازاً من الفن وآلات الطرب ونحوها.

الثاني - قبول المنفعة للمعاوضة: احترازاً من النكاح.

الثالث - كون المنفعة متقومة: احترازاً من التافه الحقير الذي لا يقابل بالعوض، واختلف في استئجار الأشجار لتجفيف الثياب، فمنعه ابن القاسم، ومثله في عصرنا تجفيف طيات القمر الدين.

الرابع - أن تكون مملوكة: احترازاً من الأوقاف على السكنى، كبيوت المدارس والخوانق.

الخامس - ألا يتضمن استيفاء عين: احترازاً من إجارة الأشجار لثمارها، أو الغنم لنتاجها واستثني من ذلك إجارة الموضع للبنها للضرورة في الحضانة.

السادس - أن يقدر على تسليمها: احترازاً من استئجار الأخرس للكلام.

السابع - أن تحصل للمستأجر: احترازاً من العبادات، والإجارة عليها كالصوم ونحوه.

الثامن - كونها معلومة: احترازاً من المجهولات من المنافع، كمن استأجر آلة لا يدري ما يعمل بها، أو داراً مدة غير معلومة.

فهذه الشروط إذا اجتمعت جازت المعاوضة، وإلا امتنعت.

### وجاء في المنهاج للنووي ومغني المحتاج (٢ / ٣٣٢ - ٣٣٤)

شرط الركن الأول - وهو المؤجر والمستأجر: كبائع ومشتري

وشرط الركن الثاني - وهو الصيغة: كونها بنحو آجرتك هذا أو أكريتك أو ملكتك منافعه سنة بكذا، فيقول: قبلت أو استأجرت أو اكرتيت. والأصح انعقادها بقوله: آجرتك منفعتها، ومنعها بقوله: بعثك منفعتها.

وهي قسمان: واردة على عين كإجارة العقار ودابة أو شخص معينين، وعلى الذمة كاستئجار دابة موصوفة، وبأن يلزم ذمته خياطة أو بناء.

ولو قال: استأجرتك لتعمل لي كذا، فإجارة عين، وقيل: ذمة. ويشترط في إجارة الذمة تسليم الأجرة في مجلس العقد، وإجارة العين لا يشترط فيها ذلك. ويجوز فيها التعجيل والتأجيل إن كانت في الذمة. وإذا أطلقت تعجلت.

#### وشرط الركن الثالث - وهو الأجرة:

كون الأجرة التي في الذمة معلومة جنسا وقدرًا وصفة كالثلثين في البيع، فإن كانت معينة، كفت مشاهدتها إن كانت على منفعة معينة على المذهب، أو في الذمة على الأصح. فلا تصح إجارة الدابة بنحو العلف، ولا يصح استئجار سلاح ليسلخ الشاة بالجلد الذي عليها، ولا طحان على أن يطحن البر مثلاً ببعض الدقيق منه كربعه، أو بالنخالة منه للجهل بثخانة الجلد وبقدر الدقيق والنخالة ولعدم القدرة على الأجرة حالاً.

#### وشروط الركن الرابع وهو المنفعة خمسة:

الأول - كون المنفعة متقومة: فلا يصح استئجار بياع على كلمة لا تتعب، وإن روجت السلعة.

وفي الإحياء لا يجوز أخذ عوض على كلمة يقولها طبيب بدواء ينفرد به بمعرفته، إذ لا مشقة عليه في التلفظ به. وكذا دراهم ودنانير للتزيين للحوانيت ونحوها، وكلب معلم للصيد ونحوه كحراسة ماشية أو زرع أو درب، لا يجوز استئجار كل من ذلك في الأصح في الجمع، لأن منفعة التزيين بالنقود غير متقومة فلا تقابل بمال بخلاف إعارتها للزينة، والكلب لا قيمة لعينه، فكذا لمنفعته.

الثاني - كون المؤجر قادراً على تسليمها حساً أو شريعاً، ليتمكن المستأجر منها. والقدرة على التسليم تشمل ملك الأصل وملك المنفعة.

فلا يصح استئجار آبق ومغصوب وأعمى للحفظ، وأرض للزراعة لا ماء لها دائم، ولا يكفيها المطر المعتاد.

ويجوز بالماء الدائم وبالمطر المعتاد، وماء الثلوج المجتمعة، والغالب حصولها في الغالب. والامتناع الشرعي كالحسي، فلا يصح استئجار لقلع سن صحيحة، ولا حائض لخدمة المسجد، ولا منكوحة لرضاع أو غيره بغير إذن الزوج في الأصح. ويجوز تأجيل المنفعة في إجارة الذمة كألزمت ذمتك الحمل إلى مكة أو شهر كذا. ولا يجوز إجارة عين لمنفعة مستقبلية.

ويجوز كراء العقب في الأصح: وهو أن يؤجر دابة رجلاً ليركبها بعض الطريق، أو رجلين ليركب هذا أياماً، وذا أياماً، ويبين البعضين، ثم يقتسمان.

**الثالث -** كون المنفعة في كل من إجارة العين أو الذمة فيما له منافع كدار معلومة عيناً وصفة وقدر، ثم تارة تقدر بزمان كدار سنة، وتارة بعمل كدابة إلى مكة، وكخياطة ذا الثوب، فلو جمعها، فاستأجره ليخيطه بياض النهار، لم يصح في الأصح. ويقدر تعليم القرآن بمدة أو تعيين سور، وفي البناء يبين الموضع والطول والعرض والسكن، وما يبني به إن قدر بالعمل.

**الرابع -** يشترط في إجارة دابة لركوب معرفة الراكب بمشاهدة أو وصف تام، ومعرفة ما يركب عليه من محمل وغيره إن كان له.

**الخامس -** يشترط في إجارة العين تعيين الدابة، وفي إجارة الذمة ذكر الجنس والنوع والذكورة أو الأنوثة.

ويشترط فيهما بيان قدر السير كل يوم، إلا أن يكون بالطريق منازل مضبوطة فينزل عليها. ويجب في الإيجار للحمل أن يعرف المحمول وجنسه إن كان غائباً، لاختلاف تأثيره في الدابة. كما في الحديد والقطن، فإن الحديد يثقل في محل أقل من القطن والقطن يعمها ويتناقل بالريح. فلو قال مئة رطل مما شئت، صح، وبدون: مما شئت، ويكون رضا منه بأقل الأجناس.

**وقال في منار السبيل لابن ضويان الحنبلي (١ / ٣٨٣ - ٣٨٦)**

**شروط الإجارة ثلاثة:**

**أ - معرفة المنفعة:**

لأنها المعقود عليها، فاشتراط العلم بها كالبيع، مثل بناء حائط يذكر طوله وعرضه، وسكنى دار شهراً وخدمة آدمي سنة، لأنها معلومة بالعرف فلا تحتاج لضبط.

**ب - معرفة الأجرة:**

قال في الشرح: لا نعلم فيه خلافاً، ولأنه عوض في عقد معاوضة فاعتبر علمه كالثمن، وعن أبي سعيد مرفوعاً: (نهى عن استئجار الأجير حتى يبين له أجره) رواه أحمد.

**ج - وكون النفع مباحاً:**

فلا تجوز على المنافع المحرمة، كالغناء والزمير والنياحة، ولا إجارة داره لتجعل كنيسة، أو بيت نار، أو يبيع فيها الخمر ونحوه، لأنه محرم، فلم تجز الإجارة لفعله، كإجارة الأمة للزنا.

**ويشترط كون النفع يستوفى دون الأجزاء:**

فلا يجوز عقد الإجارة على ما تذهب أجزاءه بالانتفاع به، كالمطعم والمشروب والشمع ليشعله، والصابون ليغسل به، لأن الإجارة عقد على المنافع، فلا تجوز لاستيفاء العين. ولا يصح إجارة ديك ليوقطه للصلاة. نص عليه. لأنه غير مقدور عليه.

فتصح إجارة كل ما أمكن الانتفاع به مع بقاء عينه، كالدور والحوانيت والدواب، إذا قدرت منفعته بالعمل كركوب الدابة لمحل معين، لأنها منفعة مقصودة. أو قدرت بالأمد، وإن طال حيث كان يغلب على الظن بقاء العين إلى انقضاء مدة الإجارة.

هذا قول عامة أهل العلم، قاله في الشرح، لقوله تعالى [على أن تأجرني ثمانى حجج] الآية (القصص: ٢٧).

ثم قالوا كالشافعية: الإجارة ضربان:

الأول - على عين:

فإن كانت موصوفة، اشترط فيها استقصاء صفات السلم، لاختلاف الأغراض باختلاف الصفات، ولأن ذلك أقطع للنزاع، وأبعد عن الغرر، فإن لم توصف أدى إلى التنازع.

الثاني - على منفعة في الذمة:

فيشترط ضبطها بما لا يختلف، كخياطة ثوب بصفة كذا، أو بناء حائط بذكر طوله وعرضه وسمكه وآلته، وحمل شيء يذكر جنسه وقدره، وأن الحمل لمحل معين، لما تقدم.

٢- تسليم العين المؤجرة:

يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه، وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة أو قطع المسافة.

ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التي لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف. ويترتب على أن التسليم تمكين من الانتفاع أن ما يعرض أثناء المدة مما يمنع الانتفاع بغير فعل المستأجر يكون على المؤجر إصلاحه، كعمارة الدار وإزالة كل ما يخل بالسكن، مع ملاحظة ما سبق من اشتراط القدرة على التسليم واشتراط بيان المنفعة وتحديدتها.

وفي إجارة العمل يكون الأجير هو المؤجر لخدماته، وقيام الأجير بالعمل هو التزامه بالتسليم. فإن كان العمل يجري في عين تسلم للأجير - وهو أجير مشترك - كان عليه تسليم المأجور فيه بعد قيامه بالعمل. وإن كان العمل لا يجري في عين تسلم للأجير فإن مجرد قيامه بالعمل المطلوب يعتبر تسليمًا، كالطبيب أو السمسار، وإن كان الأجير خاصا كان تسليم نفسه للعمل في محل المستأجر تسليمًا معتبرًا.

٣- إصلاح العين المؤجرة:

قد تحتاج الدار المؤجرة مثلاً في مدة الإيجار إلى بعض الإصلاحات، كتطيين الجدران، وانسداد مجاري المياه، وتعطل الأدوات الصحية للماء، وانقطاع تيار الكهرباء، فمن هو الملزم بالإصلاح والتزميم؟.

ذهب الحنفية إلى أن المؤجر صاحب الدار هو الملزم وحده دون المستأجر بتطيين الجدران وإصلاح ميازيب الدار وما ينهدم ويسقط من بنائها حتى تكون صالحة للانتفاع لأن الدار ملك للمؤجر، وإصلاح الملك يكون على المالك، لكن لا يجبر على الإصلاح لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه، وإنما يثبت للمستأجر الخيار في فسخ الإجارة لأن هذا الخلل يعتبر عيباً في المعقود عليه.

وكذلك على المؤجر إصلاح دلو الماء والبئر والبالوعة والمخرج، وإن امتلأ من فعل المستأجر لكن لا يجبر عليه، لما ذكر.

وأما المستأجر: فيلزم برفع التراب الذي يحدث من كنسه إذا انقضت مدة الإجارة، لأن التراب حدث بفعله، فصار كتراب وضعه في الدار.

والقياس يقضي بأن المستأجر هو المطالب بنقل ما يمتلئ به المخرج والبالوعة، لأن الملاء حدث بفعله فيلزمه نقله كالكناسة والرماد، إلا أن الحنفية استحسنا وجعلوا نقله على صاحب الدار أخذاً بالعرف والعادة، لأن العادة بين الناس أن ما كان مغيباً في الأرض، فنقله على صاحب الدار.

فإن أصلح المستأجر شيئاً مما ذكر يكون متبرعاً به، ولا يحتسب له، لأنه أصلح ملك غيره بغير طلب منه ولا ولاية عليه، فإن فعل ذلك بطلب المؤجر أو نائبه احتسب له.

#### ٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:

##### ١- ضمان العين المستأجرة:

إذا استأجر رجل شيئاً للانتفاع به كدار أو سيارة، فإن يد المستأجر على العين المستأجرة في إجارة المنافع تعتبر يد أمانة، فلا يضمن ما يتلفه بيده إلا بالتعدي أو بالتقصير في الحفظ، وينقيد في الانتفاع بمقتضى العقد وبما شرط فيها أو جرى به العرف.

##### ٢- ضمان الأجير الخاص:

أما الأجير الخاص (وهو الذي يستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة، وإن لم يعلم) كالخادم في المنزل والأجير في المحل، فاتفق أئمة المذاهب الأربعة على أنه لا يكون ضامناً العين التي تسلم إليه للعمل فيها لأنه يد أمانة، كالوكيل والمضارب، كما إذا استأجر إنسان خياطاً أو حدادا مدة يوم أو شهر ليعمل له وحده، فلا يضمن العين التي تهلك في يده ما لم يحصل منه تعد أو تقصير في حفظه سواء تلف الشيء في يده أو أثناء عمله.

### ٣- ضمان الأجير المشترك:

وأما الأجير المشترك (وهو الذي يعمل لعامة الناس، أو هو الذي يستحق الأجرة بالعمل لا بتسليم النفس، كالصانع والصبّاغ والقصار ونحوهم) فقد اتفق الفقهاء على أنه يضمن إذا تعدى أو فرط، ولكنهم اختلفوا في تضمينه في حالة عدم التعدي وعدم التقصير:

فذهب جماعة من الفقهاء إلى عدم تضمين الأجير المشترك وتكون يده يد أمانة كالأجير الخاص، فلا يضمن ما تلف عنده إلا بالتعدي أو التقصير: وهذا هو قول أبو حنيفة وزفر و الحسن بن زياد، والحنابلة في الصحيح من مذهبهم، وأيضا في القول الصحيح للشافعية. ودليلهم قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه {، فإذا جعلناه ضامنا أخذنا ماله بغير رضاه دون سبب شرعي، ولأن الأصل ألا يجب الضمان إلا بالاعتداء لقوله تعالى: [فلا عدوان إلا على الظالمين] (البقرة: ١٩٣) ولم يوجد التعدي من هذا الأجير لأنه مأذون في القبض والهالك ليس هو سببا فيه، وإذا لم يوجد التعدي لا ضمان. كما أنهم قاسوا الأجير المشترك على الأجير الخاص وكذلك على مستأجر العين، فتكون يده يد أمانة مثلها.

وذهب جماعة من الفقهاء إلى تضمين الأجير المشترك، فقال صاحبان و أحمد في رواية أخرى: يد الأجير المشترك يد ضمان، فهو ضامن لما يهلك في يده، ولو بغير تعد أو تقصير منه، إلا إذا حصل الهلاك بحريق غالب عام، أو غرق غالب ونحوهما.

قال البغدادى عن بعض كتب الحنفية: وبقول الصالحين يفتى اليوم لتغير أحوال الناس، وبه يحصل صيانة أموالهم.

كما ذهب المالكية إلى أنه يضمن الأجير المشترك الذي يؤثره الأعيان بصنع: ما تلف بيده ولو بغير تعد أو تقصير، إذا كان الشيء مما يغاب عليه (أي يمكن إخفاؤه) فالقصار ضامن لما يتخرق بيده، والطباخ ضامن لما أفسده من طبيخه، والخباز ضامن لما أفسده من خبز، والحمال يضمن ما يسقط من حملة عن رأسه، أو تلف أثناء عثرته، والجمال يضمن ما تلف بقيادته وسوقه وانقطاع حبله الذي يشد به بعيره، والملاح يضمن ما تلف من يده، أو مما يعالج به السفينة وكذلك يضمن الأجير عند الإمام مالك الطعام الذي يحمله إذا كانت تتشوق النفس إلى تناوله سدا للذرائع.

ودليلهم قول النبي صلى الله عليه وسلم: (على اليد ما أخذت حتى ترده {، والعامل أخذ العين فوجب عليه ردها أو ضمانها.

وأيضا جاء عن جعفر بن محمد عن أبيه عن علي رضي الله عنه أنه كان يضمن الصباغ والصواغ، ويقول: لا يصلح الناس إلا ذلك.

كما روى الشعبي عن أنس رضي الله عنه قال: استحملني رجل بضاعة فضاعت من بين متاعي فضمنها عمر رضي الله عنه.

وكذلك قضى الخلفاء الراشدين بتضمين الصناع وإن لم يتعدوا ذلك أن التضمين من المصالح العامة فوجب أن يكون مشروعا لأن الصناع يسهل عليهم التصرف فيما تحت أيديهم ويدعون هلاكه، ففي تضمينهم حفظ لأموال الناس وصيانته.

ما يغير صفة الشيء من أمانة إلى ضمان:

إذا كان الشيء المأجور، كثوب الصباغة والخياطة والمتاع المحمول في السفينة أو على الدابة يعتبر أمانة في يد الأجير، فذلك بحسب الأصل العام عند أبي حنيفة ومن وافقه. وبناء عليه، فقد تتغير صفة الأمانة إلى الضمان في الأحوال التالية:

#### أولا - الحفظ:

أي أن الأجير يهمل في حفظ المتاع، فيلتزم بضمانه، لأن الأجير لما قبض المأجور فقد التزم حفظه، وترك الحفظ موجب للضمان، كالوديع إذا ترك حفظ الوديعة حتى ضاعت.

#### ثانيا - الإتلاف والإفساد:

إذا تعدى الأجير، بأن تعمد الإتلاف أو بالغ في دق الثوب مثلا، ضمن سواء أكان الأجير مشتركا أم خاصا.

وإن لم يكن الأجير متعديا في الإفساد، بأن أفسد الثوب خطأ بعمله من غير قصده: فإن كان الأجير خاصا، لم يضمن اتفاقا.

وإن كان الأجير مشتركا، كالقصار إذا دق الثوب فتخرق، أو ألقاه في المواد الكيماوية فاحترق، أو كالملاح إذا غرقت السفينة من عمله، أو الحمال إذا سقط على الأرض وفسد الحمل، أو الراعي المشترك إذا ساق الدواب فضرِب بعضها بعضا في حال سوقه حتى هلك بعضها، ففي كل هذه الحالات يكون الهالك مضمونا عند أبي حنيفة وصاحبيه لأن العمل المأذون فيه هو العمل المصلح لا المفسد، لأن العاقل لا يرضى بإفساد ماله، ولا يلتزم الأجرة بمقابلة الفاسد، فيتقيد الأمر بما يصلح دلالة.

وذهب الشافعية و زفر إلى أن الأجير في تلك الحالات لا يضمن ما لم يحصل منه تعد أو تقصير في عمله لأن عمله مأذون فيه في الجملة.

وإذا لم يكن مأذونا فيه فلا يمكنه التحرز عن هذا الفساد، لأنه ليس في وسعه القيام بأصل مهمته إلا بحرج، والحرج منفي.

فالبزاع والفساد والختان ومثلهم الطبيب الجراح، إذا كانوا يقومون بعملهم، ثم سرى أثر العمل إلى تلف النفس والموت فلا ضمان عليهم، لأنه ليس في وسعهم الاحتراز من ذلك.

### ثالثا - مخالفة المستأجر شرط المؤجر نصا أو دلالة:

تكون المخالفة هذه سببا لوجوب الضمان، وللمخالفة صور وهي إما في الجنس أو القدر أو الصفة أو المكان أو الزمان.

وتحدث المخالفة عادة إما في استئجار الدواب ومثلها السيارات، وإما في استئجار الصناع.

#### أ - استئجار الدواب:

في حالة استئجار الدواب إما أن يكون ضرر الدابة من جهة الخفة والثقل، أو بسبب اختلاف الجنس.

#### فإذا كان ضرر الدابة من ناحية الخفة والثقل:

- فإن كان الشيء المحمول مثل المتفق عليه مع المؤجر أو أخف، فلا شيء على المستأجر بهلاك الدابة لأن التعيين بشيء محمول لا فائدة منه، وليس هناك مخالفة في المعنى في تحميل مثل الشيء أو دونه.

#### - وإن كان الشيء المحمول أثقل من المتفق عليه:

- فإن كان بخلاف جنسه بأن حمل مكان الشعير الحنطة، فعطبت الدابة، فهو ضامن قيمتها ولا أجر عليه لأنها هلكت بفعل غير مسموح به من المؤجر، ولأن الأجر والضمان لا يجتمعان، لأن وجوب الضمان لصيرورته غاصبا، ولا أجرة على الغاصب. وإن كان الشيء المحمول الذي هو أثقل من جنس المتفق عليه، بأن حمل أحد عشر رطلا مثلا، مكان عشرة أرطال، فإن سملت الدابة، فعليه ما سمي من الأجرة، ولا ضمان عليه. وإن عطبت ضمن جزءا من أحد عشر جزءا من قيمة الدابة، وعليه الأجر الذي سمي، لأن الدابة ماتت بفعل مأذون فيه وغير مأذون فيه، فيقسم التلف على قدر ذلك أي أحد عشر جزءا، ويضمن بقدر الزيادة.

#### - وإذا كان ضرر الدابة، لا من حيث الثقل والخفة وإنما بسبب اختلاف

#### الجنس:

وذلك كأن يستأجر رجل دابة ليحمل عليها قنطارا من قطن، فحمل عليها قنطارا من حديد أو أقل فتلفت الدابة، فيضمن قيمتها لأن ثقل القطن ينبسط على ظهر الدابة، وأما ثقل الحديد فيتجمع في موضع واحد، فيكون أنكى لظهر الدابة وأعقر لها، فلم يكن مأذونا فيه، فصار غاصبا، فيضمن، ولا أجرة لما ذكر سابقا.

ويترتب عليه: أنه لو استأجر رجل دابة ليركبها بنفسه، فأركبها غيره ممن هو مثله في الثقل، أو أخف منه، ضمن قيمتها بالتلف لأن المحافظة هاهنا، لا من جهة الخفة والثقل، بل من حيث الخدمة والعلم، فالناس يختلفون فيها اختلافا واضحا.



ولو استأجر دابة ليركبها بنفسه، فأركب معه غيره، فعطبت، فهو ضامن لنصف قيمتها إذا كانت الدابة مما يمكن أن يركبها اثنان، لأن التلف حصل بركوبهما المشترك على مأذون فيه وغير مأذون فيه، فإن كانت الدابة لا تطيق أن يركبها اثنان، فيضمن جميع قيمتها، لأنه ألتفها بإركاب غيره.

#### وإن كانت المخالفة في المكان:

وذلك كأن يستأجر دابة للركوب أو للحمل إلى مكان معلوم، فجاوز المكان، فيضمن كل القيمة.

#### وأما المخالفة في الزمان:

وذلك كان يستأجر دابة ليركبها أو يحمل عليها مدة معلومة، فانتفع بها زيادة على المدة، فعطبت في يده، فيضمن القيمة أيضاً، لأنه صار غاصبا بالانتفاع بها فيما وراء المدة المحدودة.

واستئجار السيارات كالدواب، مع مراعاة العرف والعادة وتقدير الخبراء، في جعل الضرر مظنوناً أو غالباً أو متيقناً في حال زيادة الوزن، أو كون الحمل عالياً يعرض السيارة للانقلاب، أو لتجاوز مسافات كثيرة، أو متابعة السير عليها ليلاً ونهاراً، بحيث يحمى المحرك، فكل ذلك يكون سبباً للضمان.

#### ب - استئجار الصناع:

وأما استئجار الصناع: كالحائك والخائط والصباغ ونحوهم.

##### - ففي حالة المخالفة في الجنس:

وهو كأن يسلم إنسان ثوباً إلى صباغ ليصبغه لونا معيناً، فصبغه بلون آخر: يكون صاحب الثوب بالخيار: إن شاء ضمن الصباغ قيمة الثوب، وإن شاء أخذ الثوب، وأعطى الصباغ ما زاد الصبغ فيه.

ومثله أن يسلم رجل قماشاً، خياطاً ليخيطه قميصاً، فخاطه معطفاً مثلاً، يكون صاحب القماش بالخيار بين أن يضمن الخياط قيمة القماش، أو أن يأخذ المخيط، ويعطى أجر المثل.

##### - وأما المخالفة في الصفة:

وهو كأن يسلم صباغاً ثوباً ليصبغه بصبغ معين، فصبغه بصبغ آخر من جنس اللون المتفق عليه، فيكون صاحب الثوب أيضاً مخيراً بين تضمين قيمة الثوب أو أخذه وإعطاء أجر المثل.

وكذلك الخلاف في القدر: مثل أن يسلم شخص غزلاً إلى حائك ينسجه بغلظ معين، تخين أو رفيع، فخالف بالزيادة أو بالنقصان، يكون صاحب الثوب حال الزيادة مخيراً بين تضمين مثل الغزل، أو أخذ استحقاق الأجرة وتملكها المسمى.

#### ٥ - استحقاق الأجرة وتملكها:

يرى الحنفية والمالكية أن عقد الإجارة على المنافع يثبت حكمه شيئاً فشيئاً، على حسب حدوث ووجود محل العقد وهو المنفعة، لأنها تحدث أو تستوفي شيئاً فشيئاً. وارتأى الشافعية والحنابلة أنه يثبت حكم الإجارة في الحال، وتجعل مدة الإجارة في موجودة تقديراً، كأنها أعيان قائمة.

ويترتب على هذا الخلاف ما يأتي:

أن الأجرة تثبت الملكية فيها بمجرد العقد إذا أطلق عند الشافعية والحنابلة، لأن الإجارة عقد معاوضة، والمعاوضة إذا كانت مطلقة عن الشرط تقتضي الملك في العوضين عقب العقد، كما يملك البائع الثمن بالبيع.

وأما تأجيل الأجرة وتعجيلها عند الشافعية والحنابلة: فهو أنه إذا كانت الإجارة إجارة ذمة، فيشترط فيها تسليم الأجرة في مجلس العقد، لأنها بمثابة رأس المال في عقد السلم، كأن يقول المستأجر: أسلمت إليك عشرة دنانير في جمل صفته كذا، يحمل لي متاعي إلى جهة كذا، أو يقول: استأجرت منك سيارة بكذا.. الخ لأن تأخير الأجرة حينئذ من باب بيع الدين بالدين، وهو لا يجوز.

وأما إذا كانت الإجارة إجارة عين: فإن كانت الأجرة فيها معينة، مثل استأجرتك لتخدمني سنة بهذا الجمل أو بهذه السلعة، فإنه لا يصح تأجيلها لأن تأجيل الأعيان فيه غرر، فقد تتلف الأجرة أو تتغير أوصافها فيكون ذلك مدعاة للخلاف والنزاع وإن كانت الأجرة في الذمة، كأن يقول: بجمل صفته كذا، أو بكتاب بوصف كذا، فيجوز تأجيلها وتعجيلها. وفي حالة الإطلاق يجب تعجيلها، كما في عقد البيع، يصح بثمن حال أو مؤجل.

أما عند الحنفية والمالكية فلا تملك الأجرة بنفس العقد، وإنما تلزم جزءاً فجزءاً، بحسب ما يقبض من المنافع، فلا يستحق المؤجر المطالبة بها إلا تدريجياً يوماً فيوماً، لأن المعاوضة المطلقة عن الشرط إذا لم يثبت الملك فيها في أحد العوضين، لا يثبت في العوض الآخر، لأن المساواة في العقود مطلوبة بين المتعاقدين.

ومتى تجب الأجرة وتملك عند الحنفية والمالكية؟.

تجب الأجرة وتملك كلها بأحد أمور ثلاثة:

الأول - بأن يشترط تعجيلها في نفس العقد.

الثاني - بتعجيلها من غير شرط: لأن تأخير التزام المستأجر بالأجرة ثبت حقا له، فيملك إبطاله بالتعجيل، كما لو كان عليه دين مؤجل، فعجله.

الثالث - باستيفاء المعقود عليه: وهو المنافع شيئاً فشيئاً، أو بالتمكين من الاستيفاء بتسليم العين المؤجرة إلى المستأجر، وتسليم المفتاح أيضاً، لأن المستأجر يملك حينئذ المعوض، فيملك المؤجر العوض في مقابلته، تحقيقاً للمعاوضة المطلقة وتسوية العاقلين في حكم العقد.

وإذا تم الاتفاق بين العاقلين على أن الأجرة لا تجب إلا بعد انقضاء مدة الإجارة، فهو جائز، لأنه يكون تأجيلاً للأجرة بمنزلة تأجيل الثمن.

وأما إذا لم يشترط في العقد شيء فالقول المشهور المتأخر الذي استقر عليه الإمام أبو حنيفة وهو قول صاحبيه: أن الأجرة تجب حالا فحالا، كلما مضى يوم يسلم المستأجر أجرته، لأن الأجرة تملك على حسب ملك المنافع، وملك المنافع يحدث شيئاً فشيئاً على مر الزمان، فتملك الأجرة شيئاً فشيئاً بحسب ما يقابلها.

وبما أن هذه القاعدة توجب تسليم الأجرة ساعة فساعة، وهو أمر متعذر، فتقدر الأجرة باليوم أو بالمرحلة استحساناً.

#### ٦- ضمان الوفاء بالأجرة:

لما كان أداء الأجرة التزاماً يفرضه عقد الإجارة على عاتق المستأجر وهو رب العمل في إجارة الأشخاص، فإن الشارع قد منح العامل أو الأجير بعض الضمانات التي تعاونه في الحصول على هذه الأجرة.

وأهم هذه الضمانات هو حقه في حبس السلعة التي بيده، والتي سلمت إليه للعمل فيها حتى يستوفى أجرته. وكذلك حق حامل المتاع أو الناقل في حبس البضاعة أو المتاع الذي سلم إليه لنقله حتى يستوفى أجرته، كما أن بعض الفقهاء يمنح الناقل والعامل حقا في التقدم على غيره من دائني المستأجر في استيفاء أجرته إذا عجزت أموال المستأجر عن الوفاء بجميع ديونه.

وقسم الفقهاء العامل إلى صانع له أثر في العين كالصباغ والخياط والنجار ونحوهم، وصانع ليس لعمله أثر في العين كالحمال الذي يحمل على رأسه أو دابته أو سفينته. فإذا كان العامل له أثر في العين المستأجر على عملها، فقد اختلف الفقهاء في حكم حبس العين ضماناً للوفاء بالأجرة:

فذهب المالكية والحنفية (أبو حنيفة وصاحبيه) وفي قول للشافعية إلى أنه يجوز حبس العين حتى يستوفي الأجرة سواء كان المستأجر مفلساً أو غير مفلس، لأن عمل العامل من خياطة ونحوها ملك له، وقد اتصل بالعين اتصالاً لا يمكن انفكاكه فجاز له حبسه على العوض كالمبيع في يد البائع.

وذهب خلاف ذلك زفر من الحنفية وفي قول للشافعية، وهو قول الحنابلة إذا لم يفلس المستأجر، فلا يجوز عندهم حبس العين للأجرة. وقد استدل هؤلاء بأن الأجرة في الذمة ولم يشترط رهن العين فيها، فلا يملك حبسها بدون إذن أو شرط رهن. ومن ثم فإن العامل يفقد كل أساس شرعي لحبس العين عن مالكها في أجرته، إذ أن هذا الحبس لا يكون إلا برضا مالك المال، أو نص من الشرع.

أما إذا كان العامل ليس في عمله أثر في العين، كأن يستأجر على الحمل مثلاً، فقد اختلف الفقهاء أيضاً في حكم حبس العامل لما استؤجر على العمل فيه في هذه الحالة حتى يقبض الأجرة إلى قولين:

- فقال الحنفية والشافعية والحنابلة لا يحبس للأجر من لا أثر لعمله كالحمال والملاح لأن المعقود عليه نفس العمل وهو عرض يفنى، ولا يتصور بقاؤه، وليس له أثر يقوم مقامه، فلا يتصور حبسه.

- وقال المالكية للعامل حبس ما حمل، أو عمل فيه حتى يستوفي أجره لأنه بائع منفعته فكان أحق بما عمل فيه في الموت والفلس. ولأن العامل تسلم العمل بيده، فصار كأنه سلعة مبيعة بيده، فللعامل الحق في حبس ما تسلمه حتى يقبض الأجرة كالبائع يحبس السلعة حتى يتسلم الثمن.

٧- إيجار المستأجر العين لآخر:

١- إيجار المستأجر لغير المؤجر:

ذهب المالكية والشافعية إلى جواز إيجار المستأجر لغير المؤجر، سواء كانت الأجرة الثانية مساوية أم زائدة أم ناقصة لأن الإجارة بيع، فله أن يبيعها بمثل الثمن أو بزيادة أو بنقص كالبيع، ووافقهم أحمد في أصح الأقوال عنده. وذهب الحنفية إلى جواز الإجارة الثانية إن لم تكن الأجرة فيها من جنس الأجرة الأولى، للمعنى السابق.

أما إن اتحد جنس الأجرتين فإن الزيادة لا تطيب للمستأجر. وعليه أن يتصدق، وصحت الإجارة الثانية لأن الفضل فيه شبهة.

أما إن أحدث زيادة في العين المستأجرة فتطيب الزيادة لأنها في مقابلة الزيادة المستحدثة. وذهب الحنابلة في قول ثان لهم إلى أنه إن أحدث المستأجر الأول زيادة في العين جاز له الزيادة في الأجر دون اشتراط اتحاد جنس الأجر أو اختلافه، وسواء أذن له المؤجر أو لم يأذن.

وللإمام أحمد قول ثالث أنه إن أذن المؤجر بالزيادة جاز، وإلا فلا. فجمهور الفقهاء يجيزونه بعد القبض على التفصيل السابق.

أما قبل القبض فيجوز عند المالكية مطلقا عقارا كان أو منقولا، بمساو أو بزيادة أو بنقصان، وهو غير المشهور عند الشافعية وأحد الوجهين عند الحنابلة، لأن المعقود عليه هو المنافع، وهي لا تصير مقبوضة بقبض العين فلا يؤثر فيها القبض. وفي المشهور عند الشافعية ووجه آخر عند الحنابلة: لا يجوز كما لا يجوز بيع المبيع قبل قبضه.

وذهب أبو حنيفة و أبو يوسف إلى جواز ذلك في العقار دون المنقول. وذهب محمد إلى عدم الجواز مطلقا. وهذا الخلاف مبني على اختلافهم في جواز بيع العقار قبل قبضه. وقيل إنه لا خلاف بينهم في عدم جواز ذلك الإجارة.

## ٢- إيجار المستأجر للمؤجر:

وأما إجارة العين المستأجرة للمؤجر فالمالكية والشافعية يجيزونها مطلقا، عقارا أو منقولا، قبل القبض أو بعده، وهو أحد وجهين للحنابلة. والوجه الثاني لهم أنه لا يجوز قبل القبض، بناء على عدم جواز بيع ما لم يقبض. ومنع الحنفية إيجارها للمؤجر مطلقا، عقارا كان أو منقولا قبل القبض أو بعده، ولو بعد مستأجر آخر.

## سابعاً- انتهاء الإجارة:

### ١- انتهاء الإجار بموت أحد العاقلين:

تنتهي الإجارة عند الحنفية بالموت، لأن الإرث يجرى في الموجود المملوك. وبما أن المنافع في الإجارة تحدث شيئاً فشيئاً، فتكون عند موت المورث معدومة، فلا تكون مملوكة له. وما لم يملكه يستحيل توريثه، فيحتاج عقد الإجارة للتجديد مع الوارث، حتى يصير العقد قائماً مع المالك. ولو مات الوكيل بالعقد، لا تبطل الإجارة لأن العقد لم يقع له، وإنما هو مجرد عاقد

عن غيره، ولو ماتت الظئر (المرضع) أو الصبي، انتقضت الإجارة، لأن كل واحد منهما معقود له.

وذهب الجمهور إلى أنه لا يفسخ عقد الإيجار بموت أحد العاقدين، لأنه عقد لازم كالبيع، أي أن المستأجر ملك المنافع بالعقد دفعة واحدة، ملكا لازما، فيورث عنه، ولكن تنفسخ الإجارة بموت الظئر أو الصبي، لفوات المنفعة بهلاك محلها وهو الظئر، ولتعذر استيفاء المعقود عليه، لأنه لا يمكن إقامة غير هذا الصبي مقامه.

## ٢- انتهاء الإجارة بالإقالة:

تنتهي الإجارة بالإقالة (فسخ العقد برضا الطرفين) لأن الإجارة معاوضة مال بمال، فكانت محتملة للإقالة كالبيع. وهذا متفق عليه.

## ٣- انتهاء الإجارة بهلاك العين المؤجرة:

تنتهي الإجارة بالهلاك كالدَّار أو الدابة أو السيارة المعنية، وهلاك المؤجر عليه، كالثوب المؤجر للخياطة أو القصار، لوقوع اليأس عن استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه، فلم يصر في بقاء العقد فائدة. وهذا متفق عليه.

فإن كانت الإجارة على دواب بغير أعيانها للحمل أو الركوب، فتسلم المستأجر الدواب، فهلك، لا تبطل الإجارة. وعلى المؤجر أن يأتي بغيرها لتحمل المتاع، وليس له أن يفسخ العقد، لأن الإجارة وقعت على منافع في الذمة، ولم يعجز المؤجر عن وفاء ما التزمه بالعقد، وهو حمل المتاع إلى موضع كذا. وهذا باتفاق المذاهب الأربعة.

قال الزيلعي أخذا برأي الإمام محمد بن الحسن: والأصح أن الإجارة لا تنفسخ في هذه الحالة، لأن المنافع قد فاتت على وجه يتصور عودها، وساحة الدار بعد انهدام البناء يتأتى فيها السكنى بنصب فسطاط (خيمة) ونحوها.

ويظهر أن هذا الرأي عند الحنفية هو الأصح، أي أن الإجارة لا تنفسخ بالقوة القاهرة، كانهدام الدار كلها، بدليل ما قال صاحب الدر المختار، وأيده ابن عابدين: لو خربت الدار سقط كل الأجر، ولا تنفسخ به، ما لم يفسخها المستأجر، وهو الأصح. وأضاف ابن عابدين قائلا: وبانهدام الدار كلها، للمستأجر الفسخ بغيبه المؤجر، ولا تنفسخ ما لم يفسخ هو الصحيح، لصلاحيته لنصب الفسطاط.

## ٤- انتهاء الإجارة بانقضاء المدة:

تنتهي الإجارة بذلك، لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، فتتفسخ الإجارة بانتهاء المدة، إلا إذا كان هناك عذر، بأن انقضت المدة، وفي الأرض زرع لم يستحصد، فإنه يترك إلى أن يستحصد بأجر المثل، وانتهاء الإجار بانقضاء المدة في الجملة متفق عليه بين الفقهاء.

## الباب الثالث

### التطبيقات المعاصرة لفقه الإجارة

أولاً- إيجار الأراضي الزراعية:

١ - التعريف:

٢ - الوصف الفقهي:

٣ - الفتاوى المعاصرة:

ثانياً- إيجار الوقف:

١ - التعريف:

٢ - الوصف الفقهي:

٣ - الفتاوى المعاصرة:

ثالثاً- الإيجار المنتهي بالتمليك:

١ - التعريف:

٢ - الوصف الفقهي:

٣ - الفتاوى المعاصرة:



## الباب الثالث

### التطبيقات المعاصرة لفقه الإجارة

أولاً- إيجار الأراضي الزراعية:

١- التعريف:

إجارة الأراضي الزراعية هي عبارة عن بيع منفعتها للزراعة فيها مع شمول البيع كل ما يتصل بالأرض اتصال قرار كالبنر وأدوات الزراعة وجميع حقوق الأرض.

٢- الوصف الفقهي:

تختلف إجارة الأراضي الزراعية عن المزارعة في الوصف الفقهي، فالمزارعة مشاركة وإجارة الأرض الزراعية معاوضة بين منفعة الأرض وبين الأجرة المحددة.

ويصح إيجار الأراضي الزراعية بشرط تعيين المدة، وبيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر بأن يزرع ما شاء.

إذا كان المستأجر حراً في زراعة ما شاء فله أن يزرع الزراعة الصيفية والشتوية. ولكن عليه استغلال الأراضي الزراعية بحسب المعتد أو المألوفي، وعليه أيضاً إبقاء الأرض صالحة للإنتاج، وليس له إحداث تغيير في طريقة الانتفاع بها، يبقى أثره إلى ما بعد انقضاء الإجارة.

وإذا انقضت مدة إيجار الأرض والزرع لم يدرك بعد، فإن كان السبب هو تقصير المستأجر بأن زرع زرعاً لم تجر العادة بكامله في حدود المدة المتفق عليها، كان غاضباً لأرض غيره، لأنه أبقى على زرعه فيها بعد انقضاء المدة، ويكون للمالك الخيار بين أن يأخذ الزرع بقيمته ويسن أن يتركه للمستأجر، مع دفع الأجرة عن المدة التي يبقى فيها الزرع في الأرض. أما إذا كان بقاء الزرع بالأرض، بعد انتهاء المدة، قد حدث بغير تفريط من المستأجر كبرد أو قلة ماء مثلاً، كان له الحق في إبقاء زرعه بالأرض، حتى ينتهي نضجه، ويقدم للمالك اجر المثل عن المدة الزائدة.

وتطبق على هذه الإجارة أحكام الصيانة بنوعها: ما تتوقف عليه المنفعة فهو على المؤجر. وعلى المستأجر إجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المعتاد بالأرض وصيانة آلات السقي والمصارف والطرق والقناطر والآبار، ما لم يوجد اتفاق أو عرف بغير ذلك.

ولا يصح إجارة منجزة (فورية) لأرض مشغولة بزرع آخر غير مدرك، وكان مزروعا بحق. ويصح إجارة الأرض المشغولة بالزراعة إضافة إلى وقت في المستقبل، وتكون الأرض فيه خالية من الزرع.

وتجوز إجارة الأرض المشغولة بالزراعة، بشرط قلعة أو قطعة، وتختلف كيفية إزالة شغل الأرض حسب الوصف الفقهي للشغل:

( ١ ) إذا كانت الأرض مزروعة بحق: بأن كان الزارع مالكا، والزرع مدركا حين الإيجار، بأن أصبح ناضجا قابلا للحصاد فإنه يقطع، فإذا لم يكن مدركا لم تصح الإجارة.

( ٢ ) إذا كانت الأرض مزروعة بغير حق: بأن كان الزارع غاضبا، فإنه يقطع الزرع سواء أدرك أو لم يدرك، وتكون الأولوية لصحة الإجارة.

وعلى المستأجر دفع الأجرة إذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا يد له فيه، كحرق وغرق ولفحة حرا وبرد شديد، وذلك بقدر ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع، وسقط عنه الباقي. تعذر الاستفادة من الأرض للمستأجر فسخ العقد، ولا تجب عليه الأجرة، إذا غلب الماء على الأرض المؤجر، حتى تعذر زرعها، أو انقطع الماء عنها واستحال ربها، أو أصبح ذا كلفة باهظة، أو حالت قوة القاهرة دون زراعتها لأن " الغرم بالغنم "، " الضرر يدفع بقدر الإمكان ".

### ٣- الفتاوى المعاصرة:

إجارة الأراضي الزراعية نص عليه القانون الأردني (م ٧١١ - ٢٧٧) والقانون الإماراتي (م ٧٩٧ - ٨٠٨)

وجاء في المذكرتين الإيضاحيتين لهما أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية مستقاة من المذهب الحنفي.

### ثانياً- إيجار الوقف:

#### ١- التعريف:

الوقف: هو حبس المال على حكم ملك الله تعالى، بقطع التصرف في عينه، والتصدق بمنفعته على أعمال البر والإحسان وهو من أعمال الخير التي اختص بها الشرع الإسلامي.

#### ٢- الوصف الفقهي:

تطراً على إجارة الوقف صفة المشاركة مع ما يترتب عليها من أولوية في التملك، وهذه الصفة أحيانا تراعي جهة المستأجر وأحيانا تراعي جهة الوقف:

فيكون للمستأجر حق الأولوية إذا قام بإذن متولي الوقف بالبناء أو الغرس في العين الموقوفة، ثم انقضت مدة الإجارة يكون أولى من غيره بالإجارة لمدة مستقبلية بأجر المثل. فإن أبى القبول بأجر المثل، وكان هدم البناء أو قلع الشجر مضراً بالشيء المؤجر، حق لجهة الوقف تملك ما أقيم عليه بقيمته مستحق القلع. ويجوز لمتولي الوقف إجارة الموقوف مع البناء والغرس بإذن مالكها على أن يعطيه مقدار ما يصب ملكه من الأجرة.

ويكون للوقف حق الأولوية إذا كان البناء أو الغرس بغير إذن المتولي، فيؤمر المستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة بهدم ما بناه، وقلع ما غرسه إن لم يكن في ذلك ضرر على الوقف. فإن حصل من ذلك ضرر على الوقف، يجبر المستأجر على التريث، حتى يسقط البناء أو الشجر، فيأخذ أنقاضه.

وفي كلتا الحالتين يحق لجهة الوقف تملك ما شيد أو غرس بثمن لا يتجاوز أقل القيمتين، مهدوماً في البناء، ومقلوعاً في الغراس، أو قائماً في أي منهما. وكلما استؤذن القاضي، يؤخذ رأي ناظر الوقف (وزارة الأوقاف) قبل صدور الإذن.

ونظراً لطبيعة الوقف الخيرية، ورعاية شؤون الموقوف عليهم، لا يجوز إجارة الأوقاف بأقل من أجر المثل عملاً برأي الحنفية والمالكية، ويفسخ ما كان بأقل منه عند العقد، ما لم يقبل المستأجر دفع أجر المثل، وروعت مصلحة الوقف. ويقدر الخبراء أجر المثل وقت إبرام العقد، ولا عبرة بالتغير الطارئ أثناء المدة المعقود عليها.

ولكن إذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسن في ذاته، وأدى ذلك إلى زيادة في أجر المثل زيادة فاحشة، يخير المستأجر بين الفسخ (إنهاء العقد) أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسن.

وأما مدة إيجار الوقف: فإذا لم يحدد الواقف مدة الإجارة فتؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر، إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك، وصدر به إذن من القاضي، فيجوز حينئذ للضرورة إجارة الوقف لمدة أطول. كذلك يجوز إجارة الوقف لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر، إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك، غير ذلك، وصدر به إذن من القاضي، فيجوز للضرورة إجارة الوقف لمدة أطول.

كذلك يجوز إجارة الوقف لمدة أطول إذا كان بحاجة إلى التعمير، وليس له ريع يعمر به فللقاضي أن يأذن بإجارة مدة تكفي لتعميره.

فإن لم توجد ضرورة أو حاجة، لا يجوز لمتولي الوقف أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنوات، ولو كان ذلك بعقود مترادفة، سواء كان الوقف من المباني أو الأراضي الزراعية.

### ٣- الفتاوى المعاصرة:

نص القانون الأردني (م ٧٤٩ - ٧٥٩) والإماراتي (م ٨٣٨ - ٨٤٨) على أحكام إجارة الموقوف، وجاء في مذكرتيهما الإيضاحيتين: أن تلك الأحكام مأخوذة من فقه المذهب الحنفي.

### ثالثاً- الإيجار المنتهي بالتمليك:

#### ١- التعريف:

الإيجار المنتهي بالتمليك هو إجارة المصانع أو العقارات المبنية أو الآلات والمعدات على أساس انتهاء عقد الإجارة بتمليك الأشياء المأجورة بناء على وعد بالبيع في نهاية المدة.

#### ٢- الوصف الفقهي:

تطبق على الإيجار المنتهي بالتمليك أحكام الإجارة طيلة مدة الإيجار إلى أن يحصل التملك سواء حصل بهبة أو بيع، وسواء وقع التملك خلال مدة الإجارة أو في آخرها.

ومقتضى الوصف الفقهي بأنها إجارة ثبوت التزام المالك (المؤجر) بالصيانة الأساسية اللازمة لبقاء المنفعة سالحة، وكذلك تحمله ما يقع من تلف بدون تعد أو تقصير من المستأجر، وتحمله أقساط التأمين إن وجد.

وفي حالة التملك بالبيع لا يجوز إبرامه عند عقد الإجارة لأن البيع لا يضاف إلى المستقبل، ولكنه جائز فقهاً على أساس إبرام عقد بيع جديد في حите بسعر السوق للأدوات والأشياء التي كان المستأجر قد استأجرها ودفع جميع أجرتها طيلة مدة الإيجار.

### ٣- الفتاوى المعاصرة:

أصدر مجمع الفقه الإسلامي في جدة قراره رقم (٦) في دورته الخامسة المنعقدة في الكويت عام ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٨ م، ونص القرار ما يلي:

أولاً - الأولي الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل 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:

- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجور على صاحبها.
- 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. والله أعلم.

## الباب الرابع

### الفتاوى المعاصرة في الإجارة

- أولاً- فتاوى أحكام عامة عن الإجارة:
- ثانياً- فتاوى أحكام العين المؤجرة:
- ١- فتاوى أحكام عامة عن العين المستأجرة:
  - ٢- فتاوى عمليات الصيانة:
  - ٣- فتاوى بيع العين المستأجرة:
  - ٤- فتاوى تسلم العين المستأجرة:
  - ٥- فتاوى نقل ملكية العين المستأجرة باسم المستأجر:
  - ٦- فتاوى تأجير عين غير موجودة:
- ثالثاً- فتاوى استخدام العين المؤجرة:
- ١- فتاوى الاستخدام الذي يخالطه محرم:
  - ٢- فتاوى الاستخدام المحرم:
  - ٣- فتاوى الاستخدام المشبوه:
  - ٤- فتاوى استئجار الكنائس لإقامة الصلاة:
  - ٥- فتاوى التأجير على غير المسلمين:
- رابعاً- فتاوى أحكام الأجرة:
- ١- فتاوى تزايد الأجرة بصفة دورية:
  - ٢- فتاوى إعطاء خصم خاص لفئات من العملاء:
  - ٣- فتاوى إعطاء أجر ثابت زائد نسبة من المبيعات:
  - ٤- فتاوى التحديد المسبق للأجرة قبل اكتمال العين:
  - ٥- فتاوى استحقاق الشريك الجديد في العين المستأجرة لجزء من الأجرة:
  - ٦- فتاوى تأجير السلعة على أساس السوق التأجيري:
  - ٧- فتاوى دفع الأجرة قبل تسلم العين المستأجرة:
- خامساً- فتاوى إعادة التأجير:
- ١- فتاوى إعادة التأجير إلى المستأجر نفسه:
  - ٢- فتاوى إعادة التأجير لغير المؤجر:

سادساً- فتاوى الإجارة المنتهية بالتمليك:

١- فتاوى أحكام عامة في الإجارة المنتهية بالتمليك:

٢- فتاوى إعطاء العميل عدة إجابات وآجال وأسعار مختلفة:

٣- فتاوى تعجيل التملك:

٤- فتاوى الإجارة المنتهية بتمليك جزء من الأعيان المستأجرة:

سابعاً- فتاوى التأجير إلى بائع السلعة:

١- فتاوى أحكام عامة للتأجير إلى بائع السلعة:

٢- فتاوى التأجير إلى البائع تأجيراً منتهياً بالتمليك:

ثامناً- فتاوى إجارة الشريك في الشركة:

تاسعاً- فتاوى تأجير حصة الشريك في المشاركة:

عاشراً- فتاوى بيع عقود الإجارة:

الحادي عشر- فتاوى فسخ عقد الإجارة:

١- فتاوى طلب فسخ العقد بعد توقيع العقد وقبل شغل العين:

٢- فتاوى فسخ عقد الإجارة من طرف واحد:

٣- فتاوى تسليم العين المؤجرة ودفع الأجرة قبل انتهاء المدة:

الثاني عشر- فتاوى السمسرة في الإجارة:

الثالث عشر- فتاوى بدل الخلو:

١- فتاوى أحكام عامة عن بدل الخلو:

٢- فتاوى الإقراض لدفع بدل الخلو:

٣- فتاوى دفع بدل الخلو لإخلاء العقار:

٤- فتاوى تحصيل بدل الخلو من المستأجرين الجدد:

الرابع عشر- فتاوى تحويل عقد الإجارة من مسأجر إلى آخر:

الخامس عشر- فتاوى تعديل عقد الإجارة:

السادس عشر- فتاوى الضمان في الإجارة:

١- فتاوى ضمان الأعطال المحتملة للعين المستأجر على فحصها وإصلاحها:

٢- فتاوى التعويض عن الأضرار التي تصيب المستأجرين:

٣- فتاوى استثمار مبلغ التأمين مقابل الأضرار:

## الباب الرابع

### الفتاوى المعاصرة في الإجارة

أولاً- فتاوى أحكام عامة عن الإجارة:

السؤال (٤):

الرجاء إبداء الرأي الشرعي حول ما يلي:

أولاً: قيام البنك بتأجير الأكياس الفارغة التي يمتلكها البنك إلى عملائه ليقوم هؤلاء العملاء بتعبئتها بالبضائع وتخزينها في مخازن البنك  
ثانياً: قيام موظفي البنك برصد عمليات تسليم الأكياس إلى العملاء ثم إعادتها إلى البنك ورصدها في سجلات معدة لذلك ويحصل البنك نظير العمليات المشار إليها على مقابل يتفق عليه ما بين البنك وعملائه ويتحدد هذا المقابل بمراعاة نوع الأكياس وسعتها ومدة انتفاع العميل بها؟.

الجواب:

ترى الهيئة أن تطبيق على هذه العمليات ذات القواعد السابق ذكرها عن عمليات (التخزين)

السؤال (٥):

نرجو إبداء الرأي فيما يلي:

يتضمن هذا النظام أن يقوم البنك بشراء المعدات والآلات الاستثمارية لحسابه الخاص ثم يقوم بتأجيرها للغير طبقاً لعقود تحدد العلاقة بين الطرفين بقيمة إيجارية لمدة معينة يتم الاتفاق عليها وعند انتهاء المدة المحددة يتم الاتفاق على طريقة تصفية هذه الأصول طبقاً للاتفاق المبرم بين البنك والمستأجر؟.

الجواب:

لا ترى الهيئة مانعاً من قيام البنك بهذه العملية في إطار أحكام الشريعة الغراء وأن تكون الآلات والمعدات للعمل في الاستثمار الحلال

السؤال (٦):

ما هو الرأي حول السؤال الوارد من الشركة عن جواز شراء الشركة لثلاث طائرات بوينج ٧٦٧ - ٣٠٠ من شركة بوينج وتملكها ملكية تامة ثم تقوم بتأجير الطائرات إلى شركة طيران الخليج لفترة معينة وبأجرة محددة وبعد نهاية فترة الإجارة تقوم شركة الراجحي بإعادة

(٤) المصدر: كتاب فتاوى هيئة الرقابة الشرعية بنك فيصل الإسلامي المصري فتوى رقم (١٩).

(٥) المصدر: كتاب فتاوى هيئة الرقابة الشرعية بنك فيصل الإسلامي المصري فتوى رقم (٢٢).

(٦) المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (٧٩).



تأجير الطائرات لطيران الخليج أو غيرها أو بيعها طبقاً لسعر السوق في تاريخه إلى جهة غير معلومة حالياً؟.

**الجواب:**

لا ترى الهيئة مانعاً من دخول شركة الراجحي في العملية المذكورة بشرط أن تمتلك الطائرات المذكورة ملكاً شرعياً تاماً وتتسلمها بحيث تصبح في حيازتها وتحمل مسئوليات المالك المقررة شرعاً ومن ذلك تبعة هلاك العين ونفقات التأمين والصيانة وإلا يدخل في العقود التي تحكم هذه العملية تعامل ربوي بشكل مباشر أو غير مباشر أو غرر يؤدي إلى إبطال هذه العملية على أن تزود الشركة الهيئة بصورة موثقة لعقود هذه العملية لمراجعتها من الناحية الشرعية

**السؤال (٧):**

تقدمت جهة مالكة لأرض إلى الشركة وعرضت أن تقوم الشركة باستغلال أرضها وذلك بأن تقوم الشركة بإقامة بعض المباني عليها واستغلالها لمدة معينة يتم الاتفاق عليها على أن تؤول ملكية الأرض وما عليها من مبان أخرى إلى الجهة المالكة عند نهاية المدة المتفق عليها نأمل التكرم بعرض هذا الأمر على الهيئة الشرعية وإفادتنا برأيها في إمكان قيام الشركة بهذا المشروع وعن العقد المناسب لاستخدامه في هذه العملية؟.

**الجواب:**

لا ترى الهيئة الشرعية مانعاً من حيث المبدأ من قيام الشركة بالتعاقد مع صاحب الأرض على بناء الأرض واستغلالها وذلك على أن تتم العملية عن طريق المشاركة المتناقصة معها أو بعقد استصناع أو باستئجار الأرض أو بغير ذلك من الطرق المشروعة

**ثانياً- فتاوى أحكام العين المؤجرة:**

**١ - فتاوى أحكام عامة عن العين المستأجرة:**

**السؤال (٨):**

قام البنك بتمويل بناء وفق شروط تمويل المشاركة المتناقصة وتقدم أحد العملاء باستئجار جزء من العقار لعمل مركز صحي يقوم بتوفير الخدمات الصحية المتعلقة بالإرشادات اللازمة والتمرينات الضرورية للمنتسبين من مختلف الأعمار من الذكور حيث يقدم المركز الخدمات

**التالية:**

**أولاً: غرف للتمارين الرياضية المختلفة**

**ثانياً: حمامات الساونا**

<sup>٧</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (١٢٦).

<sup>٨</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار الفتوى رقم (٤٧).

ثالثاً: المساجات والتدليك

رابعاً: السباحة

خامساً: تقديم المشورات والنصائح الصحية اللازمة

سادساً: كافتيريا لتقديم الأطعمة الخفيفة لرواد المركز يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي حول تأجير المبنى لاستعماله لعمل مركز صحي للذكور فقط علماً بأن العميل قد زدنا بالفتوى الشرعية المرفقة من أساتذة في كلية الشريعة بالجامعة الأردنية؟.

**الجواب:**

إن التأجير على الوجه الوارد في السؤال جائز شرعاً بشرط الالتزام باللباس والممارسة حسب الشرع وأن لا يكون في التطبيق أي عمل يتنافى مع الحكم الشرعي الإسلامي أو الآداب العامة

**٢ - فتاوى عمليات الصيانة:**

**السؤال (٩):**

على من تقع مسئولية الصيانة في إجارة المعدات؟.

**الجواب:**

عرضت البحوث التي أعدت بشأن ما يلزم المؤجر وما يلزم المستأجر من أعمال الصيانة في إجارة المعدات والأجهزة وما يجوز للمؤجر اشتراطه على المستأجر من أعمال الصيانة التي تلزمه وجواز شرط قيام المستأجر بالتأمين الإسلامي على المعدات المؤجرة على حسابه ثم رأت اللجنة تأجيله لمزيد من الدراسة وأوصت بعرضه على ندوة قادمة

**السؤال (١٠):**

على من تلزم صيانة الباخرة في حالة التأجير وهل يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة؟. وهل يجوز وعد المالك للمستأجر بهبة الباخرة مشروطة على سداذه للأجرة كاملة؟. وهل يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع الباخرة بسعر معين؟.

**الجواب:**

يلتزم المالك بالصيانة المتعلقة بالعين المأجورة والتي يتوقف عليها بقاء العين وأصل الانتفاع بها عرفاً إذا لم يكن هناك نص بخلافه ويجوز أن يتم الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل المستأجر نفقات الصيانة الأخرى غير اللازمة لبقاء العين ولأصل المنفعة إذا كانت منضبطة أي معروفة مبدئياً بحسب العرف الذي يجعل جهالتها غير مفضية للنزاع وهذا في طريقة إيجار البواخر خالية من عناصر التشغيل

<sup>(٩)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في الاقتصاد إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة ندوة البركة الخامسة الفتوى رقم (٣).

<sup>(١٠)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٩٠).

أما في حالة إيجارها مأهولة بعناصر التشغيل (الربان ونحوه) فيجوز أن يتحمل المستأجر مقابل هؤلاء لأنه بمثابة استئجارها خالية أما نفقات الصيانة فهي بحسب النوعين المشار إليهما سابقا فما كان متعلقا بالعين لأصل الانتفاع فهو على المالك وما عداه يمكن أن يتحمله المستأجر.

ويجوز تحميل التأمين للمستأجر إذا كان مبلغه معلوماً لأنه يعتبر جزءاً من الأجرة يجوز في الإيجار وعد المالك للمستأجر بهبة العين المأجورة عند انتهاء مدة الإجارة وهي هبة معلقة على سداد الأجرة كاملة (وعلى ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدورة الثالثة) يجوز إصدار إيجاب محدد بوقت لبيع شيء بسعر معين ويعتبر الموجب ملزماً بهذا الإيجاب طيلة مدته وللطرف الآخر القبول أو عدمه (خلال المدة وهذا المبدأ معتبر لدى فقهاء المالكية)

### ٣- فتاوى بيع العين المستأجرة:

#### السؤال (١):

نرجو إبداء الرأي الشرعي حول السؤال المقدم من الشركة والذي فحواه: تقوم بعض الشركات في أوروبا بتأجير معدات كالطائرات والمعدات الثقيلة على شركات ومؤسسات في أوروبا لمدة عشر سنوات مثلاً مستفيدة من نظام الإعفاء الضريبي وبعد مضي سنتين أو ثلاث سنوات تنتهي فترة الإعفاء الضريبي فتقوم الشركات التي تملك هذه المعدات ببيعها محملة بعقد الإيجار وتتولى هذه الشركات إدارة هذه المعدات بقية مدة العقد وتحصيل الأجرة وتسليمها للمالك الجديد ويضمن المؤجر الأول للمشتري الجديد جميع التزامات المستأجر فهل يجوز للشركة الدخول في ذلك؟.

#### الجواب:

هذه عملية بيع لهذه المعدات ويجوز للشركة شرائها محملة بعقد الإيجار على هذه المعدات ويستمر عقد الإيجار ما دام من آلت إليه هذه المعدات قد وافق على استمرار واستكمال مدة الإيجار على هذه المعدات لأن الإجارة عقد لازم ولا بأس أن يقوم المؤجر الأول بإدارة هذه المعدات وتحصيل الأجرة من المستأجر وضمان وفاء المستأجر بالتزاماته فهذه معاملة لا ترى الهيئة اعتراضاً عليها من الناحية الشرعية ولكن ينبغي على الشركة أن تستثمر أموالها في بلاد المسلمين التي تقدم الضمانات التي ترضاهم الشركة حيث إن شركات الطيران في بلاد المسلمين الغنية تستأجر طائرات ومعدات على غرار ما ورد في هذا السؤال

#### السؤال (٢):

(١) المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (١١).

(٢) المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (٥٤).

نرجو إبداء الرأي الشرعي حول شراء شركة الراجحي المصرفية للاستثمار لطائرة لنقل الركاب محملة بعقد إيجار موقع مع شركة طيران وتطلب الشركة رأي الهيئة في جواز ذلك؟.

**الجواب:**

**أمر جائز شرعا إذا راعت الشركة فيه ما يلي:**

**أولاً:** أن يكون عقد البيع والشراء للطائرة المقصودة حقيقيا لا صوريا وذلك بأن تمتلك الشركة الطائرة ملكا شرعيا تاما

**ثانياً:** ألا يدخل الربا أخذاً أو إعطاءً في عقود الشراء والبيع والتأجير والإدارة بصورة مباشرة أو غير مباشرة

**ثالثاً:** أن تتحمل شركة الراجحي مسئولية المالك المؤجر في الشريعة الإسلامية من ضمان الطائرة ومحركاتها طيلة فترة التأجير سواء أمنت عليها بنفسها أو وكلت لشركة الطيران أن تقوم بذلك وتدفع شركة الراجحي تكلفة التأمين

**رابعاً:** أن تتحمل شركة الراجحي الصيانة الواجبة على المالك (وهي كل ما يتوقف عليه صلاحية المأجور لاستيفاء منفعة العقود عليها كتبديل ما يتلف بسبب عارض من الأجزاء التي تدوم طويلاً ولا تتلف عادة إلا بسبب عارض) ولا بأس أن تتعاقد الشركة المالكة الراجحي مع شركة الطيران على القيام بالصيانة المذكورة موصوفة بعقد مستقل أو ملحق بعقد الإيجار وتدفع لها مبلغاً معلوماً

**خامساً:** أن يجرى تعديل العقود المتعلقة بالطائرة من بيع وإجارة وصيانة وإدارة بحيث لا تحوي ما يتعارض مع الشريعة الإسلامية سواء تحمّل ما هو من مسئولية المالك على المستأجر أو العكس أو غير ذلك مما ينبغي تعديله لتصبح هذه العقود معتبرة ومقبولة شرعا

**سادساً:** دلاً بأس لشركة الراجحي من التعاقد مع الشركة التي باعتها الطائرة لتقوم بإدارة عملية التأجير وبيع الطائرة عندما تقرر ذلك شركة الراجحي وذلك بالضوابط المذكورة في هذا القرار هذا وعندما تستوفي الشركة هذه الضوابط يمكنها الدخول في العملية المذكورة على أن تزود الشركة الهيئة الشرعية بصورة باللغتين العربية والإنجليزية من هذه العقود لتتأكد من سلامتها من الناحية الشرعية

**٤ - فتاوى تسلم العين المستأجرة:**

**السؤال (٣):**

نرجو إفتاءنا هل يجوز استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة؟.

**الجواب:**

---

<sup>(٣)</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (١٦).

أولاً: لا بد من اعتبار عقد شراء الحاويات منفصلاً تماماً عن عقد التأجير من حيث الالتزامات والأحكام التي تخص أطراف كل عقد وإن انطلق عقد توريد الحاويات عن التفاهم بوجود مستأجر لها وعزمه على استئجارها يجب أن يقتصر على الباعث والسبب وهو تلك الموعدة ولا يتعدى ذلك إلى تداخل الالتزامات وخطل المسؤوليات

فعقد شراء الحاويات هو بين الشركة والمورد وما يتعلق به من التزامات وأقساط ونتائج هو مسؤولية هذين الطرفين فقط وعقد التأجير هو بين العميل والشركة والتزام المستأجر بسداد الإيجار ناشئ عن تسليم الأعيان المأجورة له (الحاويات) التي هي موضوع العقد وليس سداد مبلغ التمويل مقدماً أو لاحقاً فهذا أمر يخص الشركة وعبئه عليها وحدها وقبل تسليم الحاويات (كلاً أو بعضاً) ليس هناك أي مسوغ لاستحقاق الأجرة لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد بل بالتمكين من محل الإجارة لكن يجوز تعجيل الأجرة عند التمكن من جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة

لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة وهي لا تتصور قبل تسليم الحاويات وعليه لا يجوز شرعاً الحصول على أي مبالغ من المستأجر عن الفترة التي تسبق تسليم الحاويات ولا يستحق على المستأجر أي مبلغ إلا بعد تسليمه الحاويات ثانياً: يجب أن تكون الأجرة معلومة بالتحديد من حيث المبلغ وموعد الأداء ولا تقبل الإشارة إليها بأنها (تمثل ربح كذا) ولعل هذه هي إشارة فقط لطريقة حساب الأجرة ولا مانع من ذلك لكن لا بد أن تعين الأجرة في العقد بالمبلغ بعيداً عن أي ربط بكونها ربح كذا

٥- فتاوى نقل ملكية العين المستأجرة باسم المستأجر:

السؤال (١٤):

وجدنا في بعض الأحيان أنه يرغب العميل في استئجار عين معينة ولكنه يرغب بأن يتم تحويل الملكية إلى اسمه مع رهنها لنا لما في ذلك من فوائد ضريبية بالنسبة للعميل فهل يجوز بعد شرائنا للمعدات وبعد تأجيرها أن تحول الملكية إلى المستأجر مع رهنها لنا؟.

الجواب:

إذا كانت هذه الطريقة التي تعرضها الشركة لا تعتبر غشاً نحو القانون في البلد الذي تتم فيه العملية وإنما تعتبر مخرجاً قانونياً واستفادة من ثغرة من ثغرات القانون فإن الهيئة لا ترى مانعاً من الدخول في هذه العملية

٦- فتاوى تأجير عين غير موجودة:

السؤال (١٥):

<sup>٤</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (١١٢).

<sup>٥</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٧).

هل يصح تأجير مبنى وضعت مخططاته التفصيلية ولم يبين بعد على أن تسلم العين بعد تمام بنائها على الصورة التي وردت في المخططات التفصيلية المرخصة من الجهات المختصة؟.

**الجواب:**

لا يجوز تأجير مبنى وضعت مخططاته ولم يبين بعد على أن تسلم العين بعد تمام بنائها لأنه إجارة لمعدوم ولا يمكن ضبطه بالمواصفات ولأن هناك جهالة مفضية إلى النزاع من حيث الزمن ومن حيث المواصفات

**ثالثاً- فتاوى استخدام العين المؤجرة:**

**١ - فتاوى الاستخدام الذي يخالطه محرم:**

**السؤال (١٦):**

نرجو إفتاءنا هل يجوز شراء وتأجير طائرة لشركة مع العلم بأن الشركة المستأجرة للطائرة تقدم المشروبات المحرمة ضمن الوجبات؟.

**الجواب:**

إن عقد الإيجار موضوعه هو نقل الركاب وهو في أصله مباح وما يحصل من تقديم المشروبات المحرمة ضمن وجبات الطعام هو أمر خارجي ومن التصرفات المنسوبة للمستأجر وإثمها عليه وهو مما يحصل تبعاً لا أصالة أما لو استؤجرت الطائرة أصلاً لنقل المشروبات المحرمة فلا يجوز لأن الموضوع حينئذ محرم ولا يخفى أنه لو أمكن اشتراط الامتناع عن ذلك فإنه تأكيد لتحريم المحرمات وهو مطلوب لكن عدم الاشتراط محمول على الأصل وهو خلو الإيجار عنه فإن حصل فالإثم على فاعله

**السؤال (١٧):**

نرجو إفتاءنا في حكم تأجير محل لغرض حلال ثم يخلطه المستأجر بالغرض الحرام؟.

**الجواب:**

في الإجارة يعتبر القصد الأساسي من النشاط المستخدم له محل الإجارة وهو هنا التجارة بالسلع المباحة وعليه تكون الإجارة للمحل جائزة وتكون المسؤولية في إضافة المبيعات المحرمة على صاحبها مع السعي لاتخاذ الوسائل والاشتراطات التي تؤمن بها هذا في المستقبل عندما تتوفر المقدرة لإملاء هذه الشروط وهذا يختلف عن إيجار محل ليستخدم على وجه الخصوص لبيع الخمر أو لحم الخنزير بالرغم من وضعهما الخاص بالنسبة للنصارى

<sup>(١٦)</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (١٨).

<sup>(١٧)</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (٢٢).

لكن يتمتع من ذلك مراعاة لحكمهما في حقنا بصفتنا مسلمين وهذا غير حالة التبعية المشار إليها

**السؤال (٨):**

هل يصح شراء طائرات وتأجيرها لشركة طيران يقضي نظامها بتقديم الخمر وبيعها لركابها؟.

**الجواب:**

سبق للهيئة أن أبدت رأيها في مسألة شراء الطائرات وبيعها لشركات الطيران التي يقوم نظامها على بيع الخمر للركاب وقد انتهت تلك الفتوى إلى أن الأصل في الأشياء الإباحة إلا إذا كان المتيقن عند التعاقد بدلالة الحال أن المقصود هو استخدامها في محرم فإن العقد يكون محرماً لما يترتب عليه من ارتكاب المحظور والتعاون على الإثم المنهي عنه شرعاً وهذا عام وكل ما يقصد به الحرام للأحاديث النبوية الصحيحة المشار إليها في الفتوى وترى الهيئة أن تلك الفتوى تنطبق على حالة شراء الطائرات وتأجيرها لشركات الطيران لأن المقصد الأساسي من استخدام الطائرات هو نقل الركاب والبضائع وهو أمر مباح شرعاً ولكنها كغيرها من الأشياء والسلع قد تستخدم في محرم كبيع الخمر لركاب الطائرات فإذا تيقن البنك أن نظام الشركة طالبة التأجير هو أنها تبيع الخمر في طائراتها فإنه لا يجوز للبنك شراء الطائرة بقصد تأجيرها لتلك الشركة مع ملاحظة أن مسؤولية البنك في حالة التأجير أولى بعدم الجواز وأدخل في باب التحريم شرعاً لأنه ما زال مالكا للطائرة وتقع عليه مسؤولية مباشرة من استخدام طائرته في محرم.

**السؤال (٩):**

ما الرأي الشرعي في تكليفنا من قبل أحد العملاء ببناء عمارة أو بناية أو منزل وطلب منا أن نعمل له حماماً للسباحة؟.

**الجواب:**

إذا علم بيقين أو بظن قوي أنه سيكون حماماً يشترك فيه الرجال والنساء فيكون هذا معاونة على الإثم والعدوان وهذا لا يحل وأما إذا لم يعلم ذلك فلا إثم على الباني وإنما إذا استعمل حماماً مشتركاً فيكون إثمه على من أذن بذلك

**السؤال (١٠):**

هل يجوز تأجير طائرات على من يقدم الخمر بيعاً للركاب المسلمين وغيرهم؟.

<sup>٨</sup> المصدر: فتاوى هيئة الفتاوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي فتوى رقم (٨٦).

<sup>٩</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٦).

<sup>١٠</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٩٢).

## الجواب:

اطلعت الهيئة على فتوى وزارة الأوقاف المرقمة ٢٨ ٨٩ ووافقت ورأت أنها تصلح جواباً لهذا ونصها:

يجوز للشركة المالكة للطائرة أن تؤجر طائراتها لشركة طيران أخرى إذا كان الغرض من الإجارة مباحا كنقل الركاب أو البضائع غير المحرمة حتى ولو علمت الشركة المؤجرة أن الشركة المستأجرة تقوم بتقديم الخمر أو أن الركاب يحملون الخمر معهم وذلك لأن موضوع الإجارة الأصلي مباح وما يحصل من تقديم الخمر ليس داخلاً في موضوع الإجارة وإثمه على فاعله.

على أن الأولى أن تشترط الشركة المؤجرة في عقد الإجارة امتناع الشركة المستأجرة عن تقديم الخمر والمحرمات على طائراتها أما إذا كان الغرض الأساسي من الاستئجار محرماً ك شحن الخمر أو شحن الأسلحة لأعداء الإسلام فلا تجوز تلك الإجارة ويأثم مالك الطائرة وكل من له علاقة بذلك وعلى هذا فإذا كان موضوع الإجارة مباحاً فالأجرة حلال وإذا كان موضوع الإجارة محرماً فالأجرة حرام وتستحسن الهيئة أن يبدي بيت التمويل الكويتي رغبته للمستأجر بعدم تقديم الخمر للركاب ولا بيعها ولا السماح بتناولها انسجاماً مع ما يلتزم به بيت التمويل الكويتي من التقيد بأحكام الشريعة الإسلامية

السؤال (٢١):

تقدمت إلينا مدرسة أجنبية خاصة بطلب لبناء مدرسة تضم المراحل من الروضة حتى الثانوية مع سكن بعدد ٤٥٠ شقة علماً بأن نظام التعليم في هذه المدرسة مختلط من الجنسين وسيكون نوع التعامل في هذا المشروع معهم بإحدى هاتين الطريقتين:

أولاً: بناء المدرسة المطلوبة حسب المواصفات الخاصة بهم ومن ثم تأجير هذه المباني عليهم لمدة طويلة وتبقى الأرض والمباني ملكاً لبيت التمويل الكويتي.

ثانياً: بناء مباني المدرسة المطلوبة لحسابهم بعقد استصناع يتم تسديد تكاليف البناء بدفعات شهرية أو سنوية وتكون المباني والأرض ملكاً لهم.

الجواب:

لا مانع من الناحية الشرعية من بناء مدرسة مختلطة عن طريق التمليك أو تأجير مدرسة لذلك ولكن الأولى عدمه سدا للذريعة

السؤال (٢٢):

(٢١) المصدر كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٤٣٦).

(٢٢) المصدر: كتاب - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية - الأجزاء (١) (٢) (٣) - بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٤٨٠).



تعددت الآيات القرآنية والأحاديث النبوية بالإشارة والنهي والتحريم عن رؤية المنكر والشر وال سكوت عليه خصوصا في أمة مسلمة وحين تكون مؤسسة إسلامية طرفا في أمر ومشجعة له ولست فاقد الثقة بهذه المؤسسة الرائدة ومن كثرة دفاعي عنها أصبح يعنفني الزملاء عند المناقشة وهذا في أمور بسيطة آسف لهذه المقدمة ولكن الأمر يستدعي هذا ودون إطالة أشير لما هو آت:

أبحث عن سكن بحكم أنني وافد فاخترت لي الشركة التي أعمل بها سكنا ثانيا غير سكني السابق الذي فضلت تركه لما رأيت فيه من أحوال وأمور لا تعجبني وكان هذا السكن في مجمع بيبي السالم والذي عرفت بعد ذلك أنه ملك بيت التمويل الكويتي فاصطحبت أسرتي لرؤية السكن الجديد وعند دخولي لم أصدق أنني في أحد فروع صرح إسلامي كبير سمعت به قبل أن أراه بيت التمويل الكويتي

وبالطبع عدت أدراجي وأسرتي وعند ذهابي خطر في بالي أن أبحث عن مسئول المجمع فذهبت وسألته عن هوية عراة مسبح بيبي السالم هل هم أجنب أم أنهم عرب فصدمت حين علمت أنهم مسلمون ينطقون الشهادة أما عما رأيت فهو شيء أسف عليه (أنا لست متطرفا أو متشدد في ديني) ولكن لكل شيء حدود فأنا أعرف أن تتجمع أسر وشباب وصبايا في حديقة أو مكان عام ولكني لا أعرف أن يتجمع رجال عراة ونساء يرتدين ملابس البحر ذات القطعة والقطعتين وشباب وشابات يتلامسن ويتسامرن بأساليب يصعب علي وصفها ورجال يطوفون حول حمام السباحة وآخرون على الشرفات ونساء يتجولن بين المجمع بهذه الملابس ولم أصدق ما رأيت وخطر في بالي أن أسألكم دون اعتبار سبق شكوى في حق بيت التمويل فقد فضلت أن أسكن بعيدا عن هذا المجمع

ما حكم الشريعة الإسلامية فيما رأيت وهل يمكن السكوت عليه؟ وما حكم الشرع في موقف بيت التمويل حتى لو كان هذا المسبح لاجتذاب السكان؟.

أفيدوني أفادكم الله علما بأنني سأوجه هذه الأسئلة للصحافة في حالة عدم رؤية الحل عمليا بارك الله فيكم وزادكم علما ونورا عن النبي (من رأي منكم منكرا فليغيره بيده فإن لم يستطع فبلسانه فإن لم يستطع فبقلبه وذلك أضعف الإيمان)

اقترح السيد نائب الرئيس إغلاق المسبح بحيث يصبح مسبحا غير مكشوف من الخارج ويكيف ويحدد يوم للرجال وآخر للنساء وبعد استعراض الموضوع من جميع جوانبه اتفقت الهيئة على الكتابة إلى الإدارة التنفيذية بالاقتراح المذكور مع ترك المجال للبحث في إلغائه نهائيا ليصبح حديقة جميلة

الجواب:

تقرر إغلاق المسبح في مجمع بيبي السالم بحيث يصبح مسبحاً غير مكشوف من الخارج وكيف ويحدد يوم للرجال وآخر للنساء مع إرسال كتاب إلى الإدارة التنفيذية بهذا الاقتراح مع ترك المجال للبحث في إلغائه ليصبح حديقة جميلة.

**السؤال (٢٣):**

إعادة طرح موضوع جواز التأجير لشركة صرافة والمؤجل من محضر الاجتماع الخامس عشر بعد المائة ملاحظة: الترخيص مرفق.

**الجواب:**

بعد الاطلاع على حدود ترخيص شركة الصرافة وتبين خلوه من الأغراض المحرمة شرعاً من الإقراض والاقتراض بالربا أو خصم الكمبيالات المؤجلة والأصل لدى الصيارفة أن تعاملهم في بيع الذهب والفضة قائم على الحلول دون الأجل وبما أن حرفة الصرافة مباحة شرعاً إذا خلت من ملابسات التحريم المشار إليها فإن تأجيرهم مكتبا جائز مع تحميلهم مسؤولية الإخلال إن حصل

**السؤال (٢٤):**

ما الحكم فيما إذا تقدمت جهة أجنبية طالبة بناء مدرسة تستخدم على نمط المدرسة الوطنية الأجنبية ممن يدينون بغير الإسلام مع العلم أن دروس اللغة العربية والتربية الإسلامية تخضع لرقابة وزارة التربية؟.

**الجواب:**

لا يجوز التمويل لبناء مدرسة تستخدم على نمط المدارس الأجنبية إذ الثابت والمعروف والواقع أن هذه المدارس أسهمت وتسهم في تضليل أبناء المسلمين بصورة لا تجدي معها رقابة الجهات الرسمية خصوصاً مع ضعف رقابة أولياء الأمور

**السؤال (٢٥):**

هل يجوز تأجير العقارات لإقامة أسواق أو مطاعم أو فنادق أو منشآت سياحية تشتمل على المنتجات أو الخدمات المحرمة؟.

**الجواب:**

أولاً: إذا كان تأجير العقار لغرض محض للحرام كاستخدامه كنيسة أو خمارة أو ملهى ليلي فإن عقد الإجارة محرم وهو فاسد شرعاً لأن المنفعة فيه (محل العقد) محرمة.

<sup>٢٣</sup> المصدر: كتاب - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية - الأجزاء (١) (٢) (٣) - بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٤٩٦).

<sup>٢٤</sup> المصدر: كتاب - الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية - الأجزاء (١) (٢) (٣) - بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٥٢٨).

<sup>٢٥</sup> المصدر: فتاوى حلقات رمضان الفقهية (الحلقة الأولى والثانية والثالثة) - إدارة التطوير والبحوث - مجموعة دله البركة (الحلقة الثانية) فتوى رقم (١).

ثانياً: لا يجوز تأجير العقار لبيع سلع أو منتجات غالبها محرم لأن للغالب حكم الكل.

ثالثاً: يجوز تأجير العقار لمن يبيع فيه سلعا غالبها حلال أو يقدم فيه خدمات أكثرها مباح ولو اقترن بذلك بيع بعض السلع المحرمة أو تقديم بعض الخدمات الممنوعة شرعا لأن الغرض الأساسي من التأجير هنا مشروع في الجملة وهو المتاجرة بالسلع والمنافع التي يغلب فيها المباح ويكون إثم المتاجرة بالمحرمات على المستأجر ولا تمنع هذه الإجارة مراعاة للغالب ويستترشد لمعرفة الغلبة بحجم النشاط

## ٢- فتاوى الاستخدام المحرم:

### السؤال (٢٦):

هل يجوز شرعا التأجير إلى بنك ربوي لإنشاء فرع له لإدارة أعماله؟.

الجواب:

الإجارة الأصل فيها الإباحة.. أما بالنسبة للتأجير لبنك لا يلتزم بالتعامل وفق الشريعة ويخلط بين الحلال والحرام في معاملاته فالأحوط الابتعاد عنه لدرء الشبهة وسدا للذريعة

### السؤال (٢٧):

يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي حول قيام البنك الإسلامي الأردني بتأجير قسم من المباني التي يملكها إلى شركات أو مؤسسات يكون مجال عملها الرئيسي التعامل بالفوائد؟.

الجواب:

بشأن الاستيضاح عن بيان الوجه الشرعي حول قيام البنك الإسلامي بتأجير قسم من مبانيه إلى شركات أو مؤسسات مجال عملها الرئيسي التعامل بالفوائد بما أنه لا يجوز للمسلم أن يعين على معصية ومحرّم شرعا وبما أن التعامل بالفوائد محرم شرعا وبما أن مجال عمل تلك الشركات أو المؤسسات الرئيسي هو التعامل بالفوائد فإن أقل ما يوصف به ذلك العمل المسئول عنه أنه إعانة على معصية ومحرّم شرعا لذلك فإنني أوصي بعدم التأجير للغرض المذكور.

## ٣- فتاوى الاستخام المشبوه:

### السؤال (٢٨):

تقوم شركة الراجحي بشراء طائرات تجارية وتجهيزها بمعدات رادار إلكترونية وما أشبهها من تجهيزات الإنذار المبكر ولكن لا تشمل هذه المعدات أي أسلحة هجومية ولا دفاعية من أي نوع كان ثم تدفع شركة الراجحي كامل التكاليف ثم تقوم شركة الراجحي بتأجير هذه

<sup>٢٦</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٥).

<sup>٢٧</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار الفتوى رقم (٤٢).

<sup>٢٨</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (١٢١).

الطائرات إلى شركة خاصة لمدة محددة مقابل أجر معين ثم تقوم هذه الشركة الخاصة بتأجير هذه الطائرات من الباطن إلى البحرية الأمريكية أو غيرها لتدريب المنسولين على استخدام تلك المعدات والتجهيزات في الطائرات المذكورة فقط لغاية التدريب وليس للأنشطة الحربية وتسأل الشركة عن حكم ذلك؟.

**الجواب:**

لا ترى الهيئة مانعا شرعيا من المعاملة المذكورة على أن ينبغي التأكد على المسؤولين في الشركة ألا تستثمر الشركة أموالها فيما يعود على المسلمين بالضرر المباشر أو غير المباشر

**السؤال (٢٩):**

هل يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي؟.

**الجواب:**

يجوز تأجير عمارة سكنية لموظفي بنك ربوي.

**السؤال (٣٠):**

تقدمت إلينا مدرسة أجنبية خاصة بطلب لبناء مدرسة تضم المراحل من الروضة حتى الثانوية مع سكن بعدد ٤٥٠ شقة علما بأن نظام التعليم في هذه المدرسة مختلط من الجنسين وسيكون نوع التعامل في هذا المشروع معهم بإحدى هاتين الطريقتين:

**أولاً:** بناء المدرسة المطلوبة حسب المواصفات الخاصة بهم ومن ثم تأجير هذه المباني عليهم لمدة طويلة وتبقى الأرض والمباني ملكا لبيت التمويل الكويتي

**ثانياً:** بناء مباني المدرسة المطلوبة لحسابهم بعقد استصناع يتم تسديد تكاليف البناء بدفعات شهرية أو سنوية وتكون المباني والأرض ملكا لهم

**الجواب:**

لا مانع من الناحية الشرعية من بناء مدرسة مختلطة عن طريق التملك أو تأجير مدرسة لذلك ولكن الأولى عدمه سدا للذريعة.

**٤ - فتاوى استئجار الكنائس لإقامة الصلاة:**

**السؤال (٣١):**

ما حكم استئجار الكنائس كأماكن لإقامة الصلوات الخمس أو صلاة الجمعة والعيد مع وجود التماثيل وما تحتويه الكنائس عادة علما بأن الكنائس في الغالب أرخص الأماكن التي

<sup>(٢٩)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٦).

<sup>(٣٠)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٤٣٦).

<sup>(٣١)</sup> المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة قرار رقم (١١) السؤال (التاسع عشر).

يمكن استئجارها من النصارى وبعضها تقدمه الجامعات أو الهيئات الخيرية للاستفادة منه في هبة المناسبات دون مقابل؟.

**الجواب:**

استئجار الكنائس للصلاة لا مانع منه شرعا عند الحاجة وتجتنب الصلاة إلى التماثيل والصور وتستتر بحائل إذا كانت باتجاه القبلة.

**٥- فتاوى التأجير على غير المسلمين:**

**السؤال (٣٢):**

هل يجوز شرعا تأجير بعض أملاك البنك لسفارة أجنبية غير مسلمة؟.

**الجواب:**

رأت الهيئة أنه يجوز تأجير بعض أملاك بيت التمويل لسفارة أجنبية غير مسلمة لأن العقد يقع على استخدام العقار للتواجد فيه لإنجاز معاملات واستقبال مراجعين وهذا جائز شرعا وأما ما قد يقع من المتواجدين في هذا العقار من أعمال محرمة فالإثم عليهم وليست هي محل العقد وإنما قد تحصل تبعا كما تحصل من أي مستأجر غير مسلم أو من مسلم فاسق وليس من شروط الإجارة أن يكون المستأجر مسلما تقيا

**رابعاً- فتاوى أحكام الأجرة:**

**١- فتاوى تزايد الأجرة بصفة دورية:**

**السؤال (٣٣):**

هل يجوز عقد الإجارة بأجرة يومية متزايدة لكل يوم عن سابقه وذلك باتفاق بين المؤجر والمستأجر؟.

**الجواب:**

إن هذه الإجارة صحيحة من الناحية الشرعية لأن الزيادة هنا في أصل التعاقد وليست ناشئة عن تأخير دفع ما استحق بالاتفاق على إعطاء الدائن زيادة عن المستحق دفعه إليه في حالة التأخير ممنوع شرعا لأنها فائدة ربوية مقابل الأجل.

**٢- فتاوى إعطاء خصم خاص لفئات من العملاء:**

**السؤال (٣٤):**

<sup>(٣٢)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٤).

<sup>(٣٣)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في الاقتصاد إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة ندوة البركة السادسة الفتوى رقم (١٤).

<sup>(٣٤)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٣).

نود إفادتكم بأن إدارة وصيانة العقارات تعتزم عمل خصم خاص للمتزوجين الجدد المستأجرين شققاً سكنية لديها وعليه يرجى الإفادة من الناحية الشرعية عن الأمور التالية:

**أولاً:** هل يجوز أن يتمتع بالخصم المستأجر الجديد حديث الزواج دون مثيله المستأجر القديم؟

**ثانياً:** هل يجوز أن يتمتع بالخصم المذكور الساكن القديم حديث الزواج في حالة مطالبته بذلك دون مثيله الذي لم يعلم بالخصم ولم يطالب بهذا الخصم؟.

**الجواب:**

إن المستأجر المتزوج الجديد الذي اشترط في عقد إيجاره أن يتمتع بهذا الخصم فإنه يجب عليكم أن تفوا له بهذا الشرط وأما من استأجر بغير هذا الشرط ولم يكن هذا الشرط ملحوظاً له أو ملفوظاً فإنه لا يجب عليكم ولكن إن عاملتموه بهذا الشرط فلا حرج عليكم.

**٣ - فتاوى إعطاء أجر ثابت زائد نسبة من المبيعات:**

**السؤال (٣٥):**

يتفق بيت التمويل الكويتي مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت وحتى يزيد حجم المبيعات فإنه يعطي لهذا الشخص نسبة من قيمة المبيعات زائدة عن الأجر المتفق عليه تشجيعاً له فهل يجوز ذلك؟ وما التصور الشرعي لهذه المسألة؟ وإذا لم يجز فما المخرج الشرعي لذلك؟.

**الجواب:**

يجوز أن يتفق بيت التمويل الكويتي مع شخص لتسويق بضاعة مقابل أجر شهري ثابت مع نسبة من قيمة المبيعات عند ازدياد حجم المبيعات لأنه يعتبر أجيراً بأجر معلوم مع الوعد بجائزة.

**٤ - فتاوى التحديد المسبق للأجرة قبل اكتمال العين:**

**السؤال (٣٦):**

يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي في المسألة التالية: يقوم البنك بتقديم التمويل لبعض العملاء على أساس نظام المشاركة المتناقصة (المنتهية بالتمليك) لبناء مشاريع عقارية ويقوم البنك بتأجير هذه العقارات بعد الانتهاء من البناء وتوزيع الدخل بين البنك والمالك حسب عقد المشاركة المتناقصة المبرم مع العميل يطلب العميل (الممول له) في بعض الأحيان وعند تقديم التمويل وتوقيع العقد الخاص به أن يلتزم عند المباشرة في التمويل باستئجار العقار بعد الانتهاء من البناء على أساس تحديد أجرة للمتر المربع من البناء يرجى التكرم ببيان الرأي الشرعي حول طلب العميل تحديد الإيجار سلفاً بأجرة المتر المربع للبناء المتفق على إنشائه؟.

<sup>(٣٥)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٨).

<sup>(٣٦)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار الفتوى رقم (٤٦).

## الجواب:

بما أنه يجوز شرعا اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها وبما أن ذلك يعني جواز الاتفاق على تحديدها قبل تسلم المنفعة وبما أنه يجوز عقد الإيجار على أساس وحدات معينة كالمتر أو الذراع فإن الاتفاق في حالات تمويل المشاركة المتناقصة على تحديد الأجرة على أساس المتر أو الذراع سائغ شرعا بمقتضى المادة ٦٧٩ من القانون المدني والمادة ٥٠٤ من المجلة المأخوذ حكمها من الفقه الإسلامي لذلك فإن الاتفاق المشار إليه في السؤال سائغ شرعا ويجوز الإقدام عليه.

## ٥- فتاوى استحقاق الشريك الجديد في العين المستأجرة لجزء من الأجرة: السؤال (٣٧):

نرجو إفتاءنا هل يجوز طرح عقارات مؤجرة سابقا في صندوق استثماري؟.

## الجواب:

إن العقارات المؤجرة ليست محلا للطرح في صندوق استثماري مقتصر عليها لاستحقاق على عائد إيجاري للمستثمر المساهم أو الشريك الذي يدخل في المشاركة بعد عقد الإيجار ذلك أن منفعة العقار بإبرام عقد الإيجار تصبح مالكا للمستأجر فلا سبيل لمالك العقار لبيع حصته من هذه المنفعة وبالتالي استحقاق الشريك لحصة من الربح لأن الذي يملكه مالك العقار بعد إيجاره هو بدل المنفعة الدين الذي في ذمة المستأجر ولا يجوز بيع الدين لغير من هو عليه. كل ما في الأمر أن المالك يستطيع التصرف في رقة العقار بيعا خالصا أو لحصة منه على سبيل المشاركة وهذا البيع إن تم والمشتري عالم بالإجارة كان من قبيل البيع مع استثناء المنفعة مدة معلومة وإن كان مع جهله بالإجارة فله حق الفسخ والإجارة مستمرة والأجرة للمالك الذي أجر المنفعة وحده.

وقد جاء في فتاوى ندوة البركة الثانية النص على هذه الحالة التي يمتنع فيها إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ليصبح شريكا في فرق الإيجار عن طريق بيعه لحصته في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول وكان الجواب.

أما إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعقد إيجار لاحق أي لاحق لملكية المنفعة للمؤجر الأول سواء ملكها مع الرقة أو ملكها وحدها باستئجارها من المالك الأصلي ليقوم بإيجارها للغير فلا يجوز عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح ديناً له في ذمة الغير.

---

(٣٧) المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (٣١).

وتعليل هذا أن العقارات المؤجرة قبل الإصدار قد خرجت منفعتها من ملك المجموعة فليس بوسعها أن تشارك أحداً في تلك المنفعة وأن اشتراك المستثمر في تملك هذه العقارات مقصور على تملك الرقبة فقط.

أما إن حصلت المشاركة قبل إبرام عقد الإيجار ثم تم إيجار العقارات فالشريك مستحق من الغلة بقدر حصته لأنه تملك حصة من العين والمنفعة معاً.

والمخرج من هذا أن يقتصر في عمليات الطرح للمشاركة على ما لم يتم إيجاره بالفعل وللوصول إلى ذلك يمكن إجراء عقود إيجار متتالية على فترات دورية وتطرح للاكتتاب العقارات الخالية من عقود إيجار ثم تبرم عقود الإيجار ولا يمنع من هذا وجود اتفاقيات عامة (إطار) للمواعدة على القيام بالإيجار دون إبرام عقد الإيجار نفسه مهما شمل ذلك الإطار العام من مدة لكن ينص فيه على أنه لا بد من إشعارات متبادلة لإبرام الإيجار بالشروط والمواصفات المبينة في الإطار العام.

وبذلك تحصل المشاركة مع العملاء في ملكية العقار وبالتالي ملكية منفعته قبل تملك المنفعة للغير وصيرورة محل المشاركة عبارة عن دين في ذمة المستأجر.

#### ٦- فتاوى تأجير السلعة على أساس السوق التأجيري:

##### السؤال (٣٨):

هل يمكن تحديد قيمة الإجارة بحسب سعر السوق؟.

##### الجواب:

بالرغم من أن عقد الإجارة من العقود المضافة للمستقبل لأنها تقع على المنافع وهي تحدث مع مرور الزمن فإن تحديد البدلين واجب عند التعاقد والبدلان هما محل الإجارة أي المنفعة المبادل عليها والأجرة.

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 ومن الممكن وضع جدول متزايد للأجرة وفق معيار معروف عند التعاقد مثلاً الأجرة كذا وتزيد كل شهر بنسبة كذا لأن الأجرة هنا معلومة عن الفترات المستقبلية.

والجهالة بحسب الظاهر هنا هي كما يقول الفقهاء جهالة تزول بالحساب أما أن يكون مقدار الأجرة متغيراً حسب مؤشر مستقبلي وهو سعر السوق التأجيري أي أجرة المثل في موعد

<sup>٣٨</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (١٥).



لاحق فهذا يتنافى مع معلومية الأجرة عند التعاقد وهذا الحكم متماثل مع وجوب تحديد الثمن في البيع فيمكن أن يكون بسعر السوق عند التعاقد لا بسعره في المستقبل.

والحل لهذه المسألة اللجوء إلى تجزئة فترة الإيجار تبعا للشرائح المتوقعة خلالها تغيير المستوى التأجيرى والدخول في اتفاق عام إطار للتعاقد وهو بمثابة مواعيد يبين فيها كل ما ينظم عملية الإيجار من حيث التسلم والتسليم ومواعيد سداد الأجرة وكيفية ذلك والتحكيم والقانون المطبق والعناوين.. إلخ ثم يصار إلى إبرام عملية الإيجار بتبادل الإرادتين برسائل مختصرة جدا يشار فيها إلى الإطار ويقتصر فيها على الإيجاب للإيجار والقبول للاستئجار وتحديد المرحلة الزمنية للإيجار وما يقابلها من الأجرة مع النص في الإطار على أن كل فترة إيجارية تتمدد تلقائيا بنفس شروطها ما لم يبد الطرفان رغبتهما في التغيير بتجديد الإيجار لفترة أخرى بأجرة مختلفة.

وهذا الحل يؤخذ عليه أنه لا يوفر مظلة الإلزام والاستقرار للتعاقد من خلال عقد إيجار شامل للفترة كلها إلا إنه إذا كان هناك رغبة مشتركة في الاستئناس بسعر السوق فإنه سيتم الوصول إلى ذلك عن طريق التمديد التلقائي أو التجديد المقصود بتبادل الإرادتين وفق السعر حين التمديد لكل فترة.

#### ٧- فتاوى دفع الأجرة قبل تسلم العين المستأجرة: السؤال (٣٩):

نرجو إفتاءنا هل يجوز استحقاق الأجرة قبل تسليم العين المؤجرة؟.

**الجواب:**

أولاً: لا بد من اعتبار عقد شراء الحاويات منفصلاً تماماً عن عقد التأجير من حيث الالتزامات والأحكام التي تخص أطراف كل عقد وإن انطلق عقد توريد الحاويات عن التفاهم بوجود مستأجر لها وعزمه على استئجارها يجب أن يقتصر على الباعث والسبب وهو تلك المواعيد ولا يتعدى ذلك إلى تداخل الالتزامات وخطل المسؤوليات

فعقد شراء الحاويات هو بين الشركة والمورد وما يتعلق به من التزامات وأقساط ونتائج هو مسؤولية هذين الطرفين فقط وعقد التأجير هو بين العميل والشركة والالتزام المستأجر بسداد الإيجار ناشئ عن تسليم الأعيان المأجورة له (الحاويات) التي هي موضوع العقد وليس سداد مبلغ التمويل مقدماً أو لاحقاً فهذا أمر يخص الشركة وعبئه عليها وحدها.

وقبل تسليم الحاويات (كلاً أو بعضاً) ليس هناك أي مسوغ لاستحقاق الأجرة لأن عقد الإجارة من العقود الزمنية ولا تستحق الأجرة فيه بالعقد بل بالتمكين من محل الإجارة.

<sup>(٣٩)</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (١٦).

لكن يجوز تعجيل الأجرة عند التمكين عن جميع المدة قبل استيفاء جميع المنفعة لكن لا بد من مقابلة الأجرة بالمنفعة وهي لا تتصور قبل تسليم الحاويات وعليه لا يجوز شرعا الحصول على أي مبالغ من المستأجر عن الفترة التي تسبق تسليم الحاويات ولا يستحق على المستأجر أي مبلغ إلا بعد تسليمه الحاويات.

ثانياً: يجب أن تكون الأجرة معلومة بالتحديد من حيث المبلغ وموعد الأداء ولا تقبل الإشارة إليها بأنها (تمثل ربح كذا) ولعل هذه هي إشارة فقط لطريقة حساب الأجرة ولا مانع من ذلك لكن لا بد أن تعين الأجرة في العقد بالمبلغ بعيداً عن أي ربط بكونها ربح كذا.

#### خامساً- فتاوى إعادة التأجير:

##### ١ - فتاوى إعادة التأجير إلى المستأجر نفسه:

السؤال (٤٠):

هل يجوز الاتفاق على شراء معدات من شركة أو عقار ثم إعادة التأجير لذات البائع؟.

الجواب:

إذا تم عقد البيع أولاً ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك فلا مانع منه شرعاً.

السؤال (٤١):

هل يجوز للبنك أن يقوم باستئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة سبع سنوات مثلاً ويدفع القيمة نقداً ثم يقوم بتأجير نفس الأصول والمعدات على ذات الجهة التي استأجر منها بسعر أعلى ويحصل على القيمة الإيجارية على أقساط؟.

الجواب:

حول الاستفسار عن مدى جواز قيام البنك باستئجار أصول ومعدات ثقيلة لمدة معينة يدفع قيمة إيجارها جملة ونقداً ثم يعيد تأجيرها لذات الجهة بسعر أعلى وأن تدفع الجهة القيمة على أقساط لما كان المقرر شرعاً أن العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني فقد أباح بعض الفقهاء تأجير العين المستأجرة بعد قبضها بمثل الأجر وزيادة خاصة إذا أحدث في العين إصلاحاً وكانت هنالك حاجة ومنفعة وهو مقصود عقد الإيجار أما إذا كان المقصود الحقيقي هو حصول الجهة الأخرى على المبلغ المدفوع من البنك جملة لتقوم بسداده مقسطاً إلى البنك مع زيادة فإن الهيئة ترى أنه يشبه بيع العينة ويدخل في شبهة الربا لذا لا يجوز شرعاً.

##### ٢ - فتاوى إعادة التأجير لغير المؤجر:

السؤال (٤٢):

(٤٠) المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في الاقتصاد إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة الفتوى رقم (١٤).

(٤١) المصدر: فتاوى هيئة الفتاوى والرقابة الشرعية لبنك دبي الإسلامي فتوى رقم (٥٤).

هل يجوز استئجار شيء بأجرة معينة ثم تأجيرها للغير بأجرة أعلى؟ وإذا كان الأمر جائزاً فهل يجوز إشراك شخص ثالث في عقد الإيجار الأول ليصبح شريكاً في فرق الإيجار عن طريق بيعه لحصته في ملك المنفعة الذي دخل في ضمان المستأجر الأول سواء أكان هذا البيع بمثل الأجرة المدفوعة أم أكثر أم أقل؟.

**الجواب:**

يجوز استئجار شيء بأجرة معينة وتأجيرها للغير بمثل ما استؤجر به أو أكثر أو أقل ما لم يمنعه المؤجر الأول أو العرف كما يجوز أن تكون هذه المشاركة بمثل الأجرة المدفوعة من المستأجر الأول أو أكثر أو أقل أما إذا خرج حق المنفعة من تصرفه بعد إيجار لاحق فلا يجوز عندئذ التصرف فيما خرج من ملكه وأصبح ديناً له في ذمة الغير

**السؤال (٣):**

ما هو الرأي حول السؤال المقدم من الشركة عن جواز استئجارها عيناً كطائرة مثلاً لمدة خمس سنوات أو أكثر ودفع الأجرة للمؤجر واشتراط أن تؤجر الشركة العين على جهة ثالثة؟

**الجواب:**

لا ترى الهيئة مانعاً من استئجار الشركة لعين كطائرة ثم تأجيرها على جهة ثالثة ولكن ينبغي التنبيه إلى عدم جواز أن تؤجر الشركة العين لمن استأجرتها منه لأن هذا من قبيل العينة في الإجارة.

**سادساً - فتاوى الإجارة المنتهية بالتمليك:**

**١ - فتاوى أحكام عامة في الإجارة المنتهية بالتمليك:**

**السؤال (٤):**

بعد دراسة مستفيضة ومناقشات واسعة لجميع الاستفسارات التي تقدم بها البنك الإسلامي للتنمية إلى المجمع بخصوص عمليات الإيجار

**الجواب:**

قرر مجلس المجمع اعتماد المبادئ التالية فيها:

**المبدأ الأول:** إن الوعد من البنك الإسلامي للتنمية بإيجار المعدات إلى العميل بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً

<sup>(٤٢)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في الاقتصاد إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة ندوة البركة الثانية الفتوى رقم (٤).

<sup>(٤٣)</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية - شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (٧٣).

<sup>(٤٤)</sup> المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة قرار رقم (١) (ب).

**المبدأ الثاني:** إن توكيل البنك الإسلامي للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثلث لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بعد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعا والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

**المبدأ الثالث:** إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقي للمعدات والقبض لها وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد.

**المبدأ الرابع:** إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإيجار جائز بعقد منفصل.

**المبدأ الخامس:** إن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكا للمعدات ما لم يكن ذلك بتعد أو تقصير من المستأجر فتكون التبعة عندئذ عليه.

**المبدأ السادس:** إن نفقات التأمين لدى الشركات الإسلامية كلما أمكن ذلك يتحملها البنك

**السؤال (٤٥):**

بعد الاطلاع على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم (١) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار.

**الجواب:**

تقرر:

**أولاً:** الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل 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: مدة الإجارة، إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها، 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.

**السؤال (٤٦):**

<sup>(٤٥)</sup> المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة قرار رقم (٦).

<sup>(٤٦)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣١٤).

ما رأي الهيئة الشرعية في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك؟.

**الجواب:**

يمكن أن يؤجر مالك العين أيا كان نوعها عقارا أو آلية من الآليات كالطائرة والباخرة أو معدة من المعدات الثقيلة أو غير ذلك لعدة سنوات بأجرة سنوية محددة وموزعة بأقساط تدفع في مواعيد محددة.

ويشترط الطرفان في عقد الإجارة أن المالك المؤجر يلتزم بأن يبيع العين المأجورة للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن يحددانه في العقد إذا وفي المستأجر بأقساط بدل الإيجار في مواعيدها وسائر التزاماته التي يوجبها عليه عقد الإجارة فتري الهيئة أن هذا الشرط مقبول ويعتبر صحيحا ملزما وفي الغرض المقصود استنادا على ما أثر لدى بعض فقهاء السلف وما نص عليه المذهب الحنبلي.

وفي هذه الحال يجب أن يكون عقد الإجارة والبيع المشروط في المستقبل مقصودا بهما حقيقة معنهما وآثارهما وعلى الخصوص يلتزم المالك المؤجر خلال الإيجار بتحمل تبعات الملك كتبعة هلاك العين أو نفقات التأمين عليها ونفقات الصيانة الواجبة شرعا على المالك على أن الهيئة الشرعية لا ترى مانعا شرعيا من اشتراط جعل تكاليف الصيانة العادية التي يحتاج إليها المأجور عادة نتيجة للاستعمال الطبيعي على عاتق المستأجر لأن هذا شيء معروف في العادة نوعا وقدرا مما ينفي الجهالة والغرر الفاحشين بخلاف إصلاح كل ما يطرأ على المأجور من غير الاستعمال الطبيعي فإن هذا لا يجوز اشتراطه على المستأجر بل هو من مسؤولية المالك المؤجر.

**السؤال<sup>(٧٤)</sup>:**

هل يجوز أن يتفق البنك الإسلامي مع أحد عملائه وذلك ببيعه منزلا بأسلوب الملكية التناقصية حيث يتفق البنك على بيع ٣٠ من المنزل كما يتفق على تأجير المنزل للعميل بمبلغ معلوم ويتم توزيع الإيجار كل بنسبة وأن يكون هناك اتفاق بينهما على بيع ١٠ سنويا من حصة البنك للعميل بمبلغ محدد مسبقا بحيث يلتزم الطرفان إتمام الاتفاق سواء ارتفعت أو انخفضت الأسعار كما لا يجوز تعديل القيمة الإيجارية للمنزل المتفق عليه؟.

**الجواب:**

هذه العملية بيع منجز لجزء معلوم شائع من المنزل ثم إيجار الباقي بأجرة معلومة ثم هناك مواعيد على بيع بقية المنزل بعقود مستقلة في حينها مع تحديد ثمن البيع وكلما تملك المستأجر

<sup>(٧٤)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣١٤).

جزءاً جديداً شائعاً من المنزل خفض من الأجرة ما يقابله والأجرة معلومة من خلال النسبة المحددة في الوعد فالبيع صحيح والإجارة صحيحة لمعلومية الأجرة بالحساب  
**السؤال (٤٨):**

إذا جاءنا رجل يطلب منا أن نبني على إحدى قسائنا التي نملكها بناية سكنية أو تجارية على أن يلتزم هو بسداد المبلغ الذي سننق عليه ابتداءً وذلك بأقساط سنوية كأجرة للبنية شريطة أن نمكنه من استخدام البناية بعد تنفيذها وأن تؤول إليه ملكية البناية بعد سداد الأقساط المتفق عليها فما هو التكيف الشرعي لمثل هذه المعاملة إن وجد؟ وهل يجوز اعتبار العملية المذكورة أعلاه بيعاً بالأجل وأن هذه الأقساط هي أقساط بيع الأجل وليست إيجاراً علماً بأن البناية ستظل باسم بيت التمويل الكويتي لحين الانتهاء من سداد الأقساط  
**الجواب:**

هناك طريقتان مشروعتان لتحقيق الغرض من عملية توفير بناية لمستأجر يريد في المستقبل تملكها وهما:

- أولاً: إما أن تؤجر البناية لمدة محددة ويتم التواعد على بيعها بعد انتهاء مدة الإجارة بثمن يتفق عليه فإذا انتهت الإجارة يصر إلى عقد البيع تنفيذاً للوعد ويمكن أن يحدد الوعد بآمد خلال فترة الإجارة فإذا أبرم عقد البيع فسخت الإجارة عن بقية المدة تلقائياً
- ثانياً: أن يتم البيع بالأجل بعقد استصناع ويتفق على سداد الثمن بأقساط مع رهن البناية المباعة رهناً غير حيازي بل في سجلها العقاري بحيث لا يفك إلا بسداد جميع الثمن  
**السؤال (٤٩):**

قيام البنك بشراء معدات آليات بمبلغ مليون دينار وتأجيرها لمدة (٤) سنوات بأجرة إجمالية (١، ٢) مليون دينار أي بمعدل (٣٠٠) ألف دينار سنوياً على أساس أن تؤول ملكية هذه المعدات الآليات إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار (٤ سنوات) وذلك بسبب أن عملية فك ونقل وبيع قطع هذه المعدات الآليات بعد فترة نهاية العقد قد يكلف أكثر من ثمن المبيع؟

**الجواب**

هذه الحالة بصورتها الموضحة فلا تجوز شرعاً لأن عقد الإجارة تملك المنافع ولا يجوز أن ينتج عنه تملك العين المؤجرة لاختلاف طبيعة العقدين ونتائجهما غير أن هذا لا يمنع البنك من أن يتفق مع الفريق الآخر على بيعه تلك الأعيان في نهاية مدة الإجارة (تحدد) بمبلغ معين يتفقان عليه أو أن يعد البنك الفريق الآخر بأن يبيعه تلك المعدات في نهاية مدة الإجارة المتفق

<sup>(٤٨)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٤٣٥).

<sup>(٤٩)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار فتوى رقم (١٧).

عليها (تحدد أيضا) بمبلغ معين يتفق عليه الطرفان ويكون هذا من باب الوعد الملزم قضاء حسبما سار عليه القانون المدني الأردني.

#### السؤال (٥٠):

هل يجوز للمصرف الإسلامي أن يقوم بشراء معدات معينة يحتاجها مقاول أو صاحب مصنع وتسلم هذه المعدات أو الماكينات له مقابل إيجار شهري أو سنوي معين يحدد بحيث لا تتجاوز أقساط الإيجار العمر الإنتاجي للمعدات وعند دفع آخر قسط يكون من حق المقاول أن يختار بين أن يهب المعدات للمصرف أو أن يشتريها مقابل دفع مبلغ رمزي جدا وهذه العملية تشبه البيع بالتقسيط إلى حد كبير من حيث تفصيلها إلا إنها تختلف عنها في أن البيع يتم في نهاية عقد الإيجار وتكون المعدات ملك المصرف أثناء فترة الإيجار كلها وبمعنى آخر فلو فشل المقاول في دفع أقساط الإيجار يستطيع الممول أن يسترجع المعدات المباعة بعكس البيع بالتقسيط حيث لا يستطيع الممول استرجاع المعدات المباعة إلا إذا كان مرتهنا لها كضمان كذلك فإن البيع قد يتم في نهاية عقد الإيجار وقد لا يتم ذلك بحسب اختيار جميع الأطراف؟.

#### الجواب:

لا مانع من الدخول في مثل هذه العمليات على أن تعرض العقود على هيئة الرقابة لإقرارها

#### السؤال (٥١):

تقدم لنا أحد عملاء المصرف يطلب بناء محطة بترول على أرض يملكها في موقع حساس مشاركة مع المصرف بأن يقدم الأرض ويقوم المصرف بتقديم جزء من المال.. وعلى أن يقوم بتأجير المحطة إلى ثلاثة شركاء هو واحد منهم ومن الجدير بالذكر أن الإيجار الشهري المتأتي من الشركة الثلاثية سوف يدفع بالكامل للمصرف على النحو التالي:

أولاً: جزء من الإيجار يكون نصيب المصرف كحصته في المشاركة.

ثانياً: الجزء الثاني من الإيجار يبقى لدى المصرف لإنقاص حصته على أن يبيع المصرف حصته تدريجياً على أساس المشاركة المتناقصة.

#### الجواب:

الرأي أنه لإجازة هذا المشروع يجب أن يكون هناك عقد مشاركة بين المصرف والعميل وبعد الانتهاء من المشروع فلا حرج شرعاً أن يقوم صاحب الأرض وشركاؤه من استئجار المحطة على أن يتم ذلك بتوقيع عقد استئجار بين الأطراف المعنية (المصرف والمستأجرين) على أن يتم تقدير القيمة الإيجارية حسب ما هو سائد في السوق ويتم تقدير حصة المصرف من قيمة الإيجار حسب نصيبه في رأس مال المشروع وعلى أن يتم استخدام حصة العميل من

(٥٠) المصدر: فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي فتوى رقم (١٦).

(٥١) المصدر: فتاوى هيئة الرقابة الشرعية لمصرف قطر الإسلامي فتوى رقم (٤٩).

القيمة الإيجارية حسب ما هو سائد في السوق في تسديد حصة المصرف وعند سداد كامل حصة المصرف يؤول المشروع بالكامل إلى الشريك الآخر (المستأجر)

## ٢ - فتاوى إعطاء العميل عدة إجابات وآجال وأسعار مختلفة:

السؤال (٥٢):

عقد إيجار مع وعد بالشراء لمعدات معينة بسعر محدد عند انتهاء عقد الإيجار بتاريخ محدد فما الحكم الشرعي؟

أولاً: في حالة أن العقد يمكن تجديده (عقد الإيجار) لمدة أخرى مماثلة هل يجوز أن يكون هناك وعدان بالشراء؟.

ثانياً: وعد بسعر عند انتهاء عقد الإيجار الأول (قبل التجديد) وآخر بعد انتهاء التجديد لعقد الإيجار بسعر آخر؟.

الجواب:

عقد الإيجار المنتهي بالتمليك إذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلاً عن عقد الإيجار جائز سواء أكان مسبقاً بوعد واحد أو بوعدين أو بأكثر لأن العبرة بالعقد لا بالوعد

السؤال (٥٣):

هل يجوز الاتفاق منذ البداية على قيام المستأجر بشراء هذه المعدات الآليات من البنك في نهاية أية سنة من سنوات عقد الإيجار وذلك حسب المثال التوضيحي التالي

أولاً: قيمة المعدات الآليات (مليون) دينار أردني مثلاً

ثانياً: قيمة الأجرة السنوية (٣٠٠) ألف دينار أردني

ثالثاً:

أ - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الأولى فإنه يدفع ما يلي (٣٠٠) ألف دينار أردني أجرة السنة الأولى (٧٥٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات والآليات المجموع (مليون وخمسون ألف دينار أردني)

ب - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الثانية فإنه يدفع ما يلي: (٦٠٠) ألف دينار أردني أجرة السنتين (٥٠٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات الآليات المجموع (مليون ومائة ألف دينار أردني)

ج - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الثالثة فإنه يدفع ما يلي (٩٠٠) ألف دينار أردني أجرة الثلاث سنوات (٢٥٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات والآليات المجموع (مليون ومائة وخمسون ألف دينار أردني).

<sup>٥٢</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٥).

<sup>٥٣</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار فتوى رقم (١٨).



د - هل يجوز للبنك أن يقوم ببيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات الآليات وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقاً مالية للبنك - أو أن يتم بيع هذه المعدات الآليات المؤجرة إلى مشتر جديد على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك والمستأجر ؟.

**الجواب:**

هذه الحالة بصورتها المذكورة لا تجوز شرعاً لأنها تضمنت غرراً في العقد يمنع من صحته لعدم تعيين مدة العقد (الإجارة) بالتحديد وعدم تعيين بدء عقد البيع غير أن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للفريق الثاني حق الخيار في نهاية السنة الأولى مثلاً أو في نهاية السنة الثانية (تحدد مدة الخيار) على أن يلتزم هذا الفريق بأن يدفع القسط المستحق عن المدة التي انتفع بها فقط وإذا استعمل حقه في خيار الشرط انفسخ العقد حينئذ.

**٣- فتاوى تعجيل التملك:**

السؤال (٤٠):

هل تجوز تعجيل التملك في الإيجار المنتهي بالتمليك؟.

**الجواب:**

أولاً: الإيجار المنتهي بالتملك هو شرعاً عقد إجارة ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه  
ثانياً: إذا رغب المستأجر (في الإيجار المنتهي بالتمليك) بتعجيل التملك لمحل الإجارة بالشراء قبل انتهاء مدتها فإن العبرة بالثمن الذي يتم عليه الاتفاق بين الطرفين سواء أكان بمقدار ما بقي من أفساط الإيجار أم بأقل أو بأكثر لأن العبرة بحصول التراضي على الثمن في عقد البيع.

ثالثاً: في حالة الإيجار المنتهي بالتمليك يجوز للمالك المؤجر أن يصدر وعداً بأن يبيع محل الإيجار إلى المستأجر في مواعيد مختلفة بأثمان مختلفة يختار المستأجر أحدها مستقبلاً ويجرى بموجبه البيع بين الطرفين في حينه بين الطرفين.

**٤- فتاوى الإجارة المنتهية بتمليك جزء من الأعيان المستأجرة:**

السؤال (٥٥):

<sup>(٤٤)</sup> المصدر: فتاوى حلقات رمضان الفقهية (الحلقة الأولى والثانية والثالثة) إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (٦).

<sup>(٥٥)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٣٢).

هل يجوز شرعا أن يؤجر بيت التمويل الكويتي سيارات مملوكة لإحدى الشركات لمدة معينة على أن تؤول نصف ملكية هذه السيارات بعد نهاية مدة الإجارة للشركة المستأجرة؟.

**الجواب:**

السؤال في شقه الأول جائز شرعا وهو إجارة السيارات للشركة أما الشق الثاني من السؤال وهو أيلولة نصف ملكية السيارات للشركة المستأجرة بعد نهاية مدة الإجارة فتتطبق عليه أحكام الوعد بالشراء المعمول به ببيت التمويل فلا بد من اتفاق جديد في حينه على بيع السيارات المراد بيعها وإلا كان من بيعتين في بيعة

**سابعاً- فتاوى التأجير إلى بائع السلعة:**

**١ - فتاوى أحكام عامة للتأجير إلى بائع السلعة:**

**السؤال (٥٦):**

هل يجوز الاتفاق على شراء معدات من شركة أو عقار ثم إعادة التأجير لذات البائع؟.

**الجواب:**

إذا تم عقد البيع أولاً ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك فلا مانع منه شرعا

**السؤال (٥٧):**

نرجو التكرم بإفادتنا عن إمكانية أن تقوم الشركة بشراء موجودات معينة كالطائرات مثلاً بسعر ثابت محدد ثم تقوم الشركة بتأجير المعدات إلى نفس الشخص الذي تم شراؤها منه لمدة معينة قد تصل لعدة سنوات وبعد انتهاء مدة التأجير تقرر الشركة في وقتها بيع أو إيجار نفس المعدات إلى طرف جديد أو نفس الطرف السابق ومثالا لذلك:

يتم شراء طائرة من (أ) بقيمة ١٠ ملايين دولار ثم يتم تأجيرها لنفس الطرف بمبلغ ٦ ملايين دولار لمدة ثلاث سنوات علما بأنه بعد انتهاء مدة الإيجار ستستلم الشركة الطائرة المذكورة أعلاه؟.

**الجواب:**

إذا كانت الشركة ستملك العين ملكا تاما شرعيا فلا بأس أن تقوم بتأجيرها على من اشترته منه بشروط الإجارة المعتبرة شرعا ما لم تكن هذه العملية تواطئا منهما بالتحايل على استحلال الربا وتقوم الشركة بتزويد الهيئة بصورة موثقة لأول عملية من هذا النوع لمراجعتها من قبل الهيئة.

**٢ - فتاوى التأجير إلى البائع تأجيراً منتهياً بالتمليك:**

**السؤال (٥٨):**

<sup>(٥٦)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في الاقتصاد إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة الفتوى رقم (١٤).

<sup>(٥٧)</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (٣٦).

نرجو إفتاءنا هل يجوز الاتفاق على شراء طائرة من جهة ما ثم تأجيرها لنفس الجهة؟.  
**الجواب:**

**أولاً:** إن شراء الطائرة من الشركة المالكة لها يجب أن يخلو من أي ربط بعملية استئجارها من نفس الشركة المالكة (إن تقرر ذلك وهو لا مانع منه شرعاً) أو من شركة تابعة لها أو من أي جهة أخرى لأن هذا الربط يقع به محذور شرعي وهو (اشتراط عقد في عقد) أو ما يسمى (بيعتين في بيعة)

**ثانياً:** ولا مانع من تنظيم صيغة مواعدة باستئجار الطائرة إذا تمت عملية الشراء لأن المواعدة ليست عقداً ويترتب عليها التعويض فقط

**ثالثاً:** في حالة استئجار الشركة للطائرة لا بد من تطبيق أحكام عقد الإيجار (دون نظر إلى أن الطائرة ستؤول في المستقبل إلى المستأجر) أي يتحمل المالك تبعه الهلاك وإذا كان هناك تأمين فيتحمل أقساطه ولا مانع من توكيل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين لكن على حساب المالك (المؤجر).

**رابعاً:** كذلك يتحمل المالك نفقات الصيانة الأساسية التي يتطلبها بقاء المنفعة المتعاقدة عليها ويجوز تحميل المستأجر الصيانة التشغيلية لأنها معلومة ومنضبطة فتعتبر كأنها جزء من الأجرة التي يلتزم بها المستأجر.

**خامساً:** لا مانع من المواعدة بين المالك (المؤجر) والمستأجر على شراء الطائرة في نهاية مدة الاستئجار ثم يبرم عقد البيع في حينه ولا يجوز عقده بصورة مضافة للمستقبل لأن عقد البيع لا يقبل الإضافة للمستقبل ولا التعليق

**سادساً:** على أنه من الممكن إصدار المستأجر إيجاباً منه بالشراء مربوطاً بوقت ممتد من تاريخ الإصدار إلى أمد محدد ولو طيلة فترة الاستئجار مع تحديد الثمن ويبقى الحق للطرف الآخر في إصدار قبول بالبيع وبمجرد التعبير عن الإرادة بالبيع ينعقد في حينه أي يكون إيجاباً مؤقتاً بوقت وهو شطر العقد فإذا اقترن بالقبول خلال فترة صلاحية الإيجاب أبرم العقد حينئذ .

**والخلاصة:**

فإن الخطوات التي تقوم عليها العملية بوجه مشروع هي:

**أولاً:** شراء الطائرة بعقد بيع عادي خال من اشتراط الإيجار

**ثانياً:** عقد للإيجار حسب المعتاد مع تطبيق التزامات المؤجر والمستأجر

---

<sup>٥٨</sup> المصدر: كتاب الأجوبة الشرعية في التطبيقات المصرفية الجزء الأول إدارة التطوير والبحوث مجموعة دله البركة فتوى رقم (٢٠).

**ثالثاً: مواعدة على تملك الطائرة في نهاية عقد الإيجار أو تلقى إيجاب موقت بوقت صالح للقبول خلال الوقت.**

### **السؤال (٩٩):**

نرجو التكرم بإعطائنا الرأي الشرعي حول قيام الشركة بشراء أصل معين كطائرة مثلاً من طرف ومن ثم تأجيرها لنفس الطرف أو لطرف آخر بحيث يقوم الطرف المستأجر بتملكه لذلك الأصل بعد انتهاء فترة التأجير ومثلاً لذلك أن تقوم الشركة بشراء طائرة من الخطوط السعودية بمبلغ عشرة ملايين ريال مثلاً ومن ثم يتم تأجيرها للخطوط السعودية أو أي طرف آخر بمبلغ مليونين وخمسمائة ريال سنوياً لمدة خمس سنوات وعند انقضاء مدة التأجير يتم نقل ملكية الطائرة للخطوط السعودية بمبلغ ريال واحد؟.

### **الجواب:**

إذا كانت الشركة ستملك العين ملكاً شرعياً تاماً ثم تؤجرها فإن الهيئة لا ترى مانعاً شرعياً من المعاملة المسئول عنها بشرط ألا تبيع الشركة العين المؤجرة إلى من اشترتها منه بطريق مباشر أو غير مباشر حيث إن ذلك يمكن أن يتخذ وسيلة مستورة لقرض ربوي.

### **ثامناً- فتاوى إجارة الشريك في الشركة:**

**أحكام عامة لإجارة الشريك في الشركة:**

### **السؤال (١٠٠):**

هل يجوز أن يكون الشريك في الشركة أجيراً فيها؟.

### **الجواب:**

ذهب الشافعية والمالكية وزفر من الحنفية أنه لا يجوز تفضيل أحد الشركاء على الآخرين سواء أكانت المفاضلة بنسبة مئوية أم بمرتب مقطوع وذهب الحنفية سوى زفر والحنابلة إلى جواز تفضيل الشريك العامل في الشركة بنسبة مئوية متفق عليها.

ولم أعلم أحداً من الفقهاء أجاز تفضيل الشريك العامل بمرتب مقطوع واتفق الكل على أنه لا يجوز تعيين عامل أجنبي للشركة بمرتب مقطوع أو بنسبة مئوية متفق عليها.

والذي أراه أنه يجوز إعطاء الشريك العامل بالشركة مرتباً مقطوعاً أو نسبة مئوية وذلك لأن الشركات الآن تمثل شخصاً معنوياً (اعتبارياً) والشريك العامل له صفتان صفة أنه شريك وبهذه الصفة يتحمل نصيبه من المكسب والخسارة وصفة ثانية أنه أجير خاص له أجر متفق عليه ممن يمثل الشركة لا سيما إذا اتفق على راتبه المقطوع أو غير المقطوع أمام الجمعية

<sup>٩٩</sup> المصدر: مجموعة فتاوى الهيئة الشرعية شركة الراجحي المصرفية للاستثمار قرار رقم (٤٣).

<sup>١٠٠</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٣).

العامة للمساهمين ومما يؤكد هذا في نظري أن جميع الفقهاء أجازوا إعطاء العامل غير الشريك أجراً في نظير عمله..

ولا شك أن الشريك العامل بالشركة أحرص من الأجنبي العامل بها فلا يستساغ أن نعطي للأجنبي ما ليس للشريك الذي سيكون أحرص على مصالح الشركة من الأجنبي ومنع الفقهاء إعطاء الشريك أجراً أو مرتباً مقطوعاً حجتهم فيه أنهم اعتبروه مضارباً والمضارب لا يأخذ أجراً إلا حصته المتفق عليها في العقد

ولكن ليس الوضع كذلك في الشركات المعاصرة لأن الفقهاء القدامى لم يكونوا يعتبرون الشركة شخصاً اعتبارياً لأنهم ما كانوا يتصورون أن يبلغ الشركاء العدد الهائل من المساهمين في الشركات المعاصرة ومبدأ أن يكون للشركة شخصية اعتبارية مبدأ تقره الشريعة الإسلامية في الجملة فإن الدول لها ذمة خاصة تكون دائنة ومدينة وكذلك المسجد يجوز الوقف عليه والوقف مطلقاً يعتبر شخصية اعتبارية ولهذا فإن تصرفات الناظر على الوقف تكون على ذمة الوقف لا على ذمته الخاصة وإن كان الفقهاء لم يسموا هذا النوع شخصية اعتبارية.

**تاسعاً- فتاوى تأجير حصة الشريك في المشاركة:**

تأجير حصة الشريك في المشاركة إلى شريكه

**السؤال (١):**

الرجاء إبداء الرأي الشرعي فيما يلي:

اطلعت الهيئة على ما ورد بمذكرة إدارة البنك بشأن رغبة بعض عملاء البنك في المشاركة في مشاريع استثمارية على أساس اقتسام الناتج من ربح أو خسارة بنسبة حصص المشاركة ونظراً لصعوبة مباشرة عمليات تنفيذ عقد المشاركة أو الرقابة على تنفيذها لظروف قد يحتملها بعد المكان أو عدم توافر الخبرة الكافية لدى العاملين بالبنك لجأ البنك لتطبيق مبدأ تأجير حصة البنك في هذه المشروعات إلى نفس الشريك مقابل إيجار شهري أو سنوي متغير؟.

**الجواب:**

ترى الهيئة إمكان مباشرة البنك لعملية تأجير حصة البنك إلى الشريك على الوجه المقترح من إدارة البنك على أن يراعى أن يكون هذا التأجير منصبا على الموجودات العقارية أو المنقولة التي يشملها المشروع وبعد دراسة للأوضاع القانونية المتعلقة بالإيجار وإلى أي مدى يمكن للبنك في ظل هذه القوانين أن يحقق ما ينشده من جعل مقابل الإيجار الشهري أو السنوي متغيراً.

**عاشراً- فتاوى بيع عقود الإجارة:**

(١) المصدر: كتاب فتاوى هيئة الرقابة الشرعية بنك فيصل الإسلامي المصري فتوى رقم (٢٠).

## السؤال (٦٢):

هل يجوز الاتفاق منذ البداية على قيام المستأجر بشراء هذه المعدات الآليات من البنك في نهاية أية سنة من سنوات عقد الإيجار وذلك حسب المثال التوضيحي التالي:

أولاً: قيمة المعدات الآليات (مليون) دينار أردني مثلاً

ثانياً: قيمة الأجرة السنوية (٣٠٠) ألف دينار أردني

ثالثاً:

- أ - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الأولى فإنه يدفع ما يلي: ٣٠٠ ألف دينار أردني أجرة السنة الأولى ٧٥٠ ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات والآليات المجموع (مليون وخمسون ألف دينار أردني).
- ب - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الثانية فإنه يدفع ما يلي: (٦٠٠) ألف دينار أردني أجرة السنتين (٥٠٠) ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات الآليات المجموع (مليون ومائة ألف دينار أردني).
- ج - إذا أراد المستأجر أن يشتري المعدات الآليات في نهاية السنة الثالثة فإنه يدفع ما يلي: (٩٠٠) ألف دينار أردني أجرة الثلاث سنوات ٢٥٠ ألف دينار أردني صافي قيمة المعدات والآليات المجموع (مليون ومائة وخمسون ألف دينار أردني).
- د - هل يجوز للبنك أن يقوم ببيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات الآليات وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقاً مالية للبنك أو أن يتم بيع هذه المعدات الآليات المؤجرة إلى مشتر جديد على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك والمستأجر؟.

## الجواب:

هذه الحالة بصورتها المذكورة لا تجوز شرعاً لأنها تضمنت غرراً في العقد يمنع من صحته لعدم تعيين مدة العقد (الإجارة) بالتحديد وعدم تعيين بدء عقد البيع غير أن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للفريق الثاني حق الخيار في نهاية السنة الأولى مثلاً أو في نهاية السنة الثانية (تحدد مدة الخيار) على أن يلتزم هذا الفريق بأن يدفع القسط المستحق عن المدة التي انتفع بها فقط وإذا استعمل حقه في خيار الشرط انفسخ العقد حينئذ

## السؤال (٦٣):

هل يجوز للبنك أن يقوم ببيع عقود الإيجار التي أبرمها مع مستأجر هذه المعدات الآليات وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقاً مالية؟ أو أن يتم بيع هذه المعدات الآليات

<sup>(٦٢)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار فتوى رقم (١٨).

<sup>(٦٣)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية الأجزاء (١) (٢) البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار فتوى رقم (١٨).

المؤجرة إلى مشتر جديد على أن يلتزم هذا المشتري الجديد بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك والمستأجر؟.

**الجواب:**

**هذه الحالة التالية تضمنت صورتين:**

- **الصورة الأولى:** أن يقوم البنك ببيع عقود الإيجار وذلك على اعتبار أن هذه العقود تمثل حقوقاً مالية للبنك ومعلوم أن العقد شرعاً هو ارتباط الإيجاب بالقبول وقد تم فعلاً والبنك في موضوعنا إنما يملك المعدات المؤجرة ويستحق ما شرط له من أرباح وأقساط حسب الاتفاق ولا يملك حق الانتفاع بالمعدات مدة الإجارة والذي يملك حق الانتفاع الذي يعتبر حقاً مالياً هو المستأجر وهو الذي يملك بيع ذلك الحق ولذلك لم يتضح لي في هذه الصورة ما هي الحقوق التي يريد البنك بيعها؟. اللهم إلا إذا كان المقصود بيع ما بقي له من أقساط وحقه في الربح وهذا لا يجوز بيعه متفاضلاً بحال ولو بأجل لأن ذلك يحقق معنى الربا المحرم قطعاً

- **الصورة الثانية:** فقد تضمنت أن يبيع البنك المعدات إلى مشتر آخر جديد على أن يلتزم هذا المشتري بالاستمرار في تنفيذ عقد الإيجار المبرم بين البنك والمستأجر وهذه الصورة ينطبق عليها ما ذكره في المغني وغيره من معتبرات الفقه من أنه إذا أجز عينا ثم باعها صح البيع ولو للمستأجر نفسه لأن العين في يده ولا تبطل الإجارة لأن المنفعة تملك بعقد الإيجار والمعدات تملك بعقد البيع ولا تنافي بينهما على أن يكون معلوماً أن هذا البيع لا يؤثر مطلقاً على حقوق المستأجر التي حصل عليها بعقد الإجارة.

**الحادي عشر - فتاوى فسخ عقد الإجارة:**

**١ - فتاوى طلب فسخ العقد بعد توقيع العقد وقبل شغل العين:**

**السؤال (٦٤):**

تم توقيع عقد إيجار محل بتاريخ ١ / ٩ / ١٩٨٥ على أن تبدأ الإجارة في ١ / ١٢ / ١٩٨٥ بحيث يعطي المستأجر مهلة مدة ثلاث شهور هي سبتمبر وأكتوبر ونوفمبر لعمل الديكورات واستخراج الرخص وفي ٢٨ ديسمبر طلب المستأجر فسخ العقد ورد الإيجار المدفوع والتأمين فهل يحق لنا كإدارة في حالة الموافقة على الإلغاء أن نقتطع جزءاً من الإيجار أو التأمين؟. علماً بأن المحل إذا تم تأجيله في الوقت الحالي فإن الإجارة سوف تبدأ بتاريخ ١ / ٣ / ١٩٨٦ ويعفى المستأجر الجديد من شهري يناير وفبراير؟.

**الجواب:**

<sup>(٦٤)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٢).

إذا ثبت أن للمستأجر عذراً قهرياً لفسخ عقد الإيجار وبعد مدة من سريانه فإن الإجارة تفسخ منذ ذلك التاريخ ويحق للمؤجر تقاضي الأجرة منذ سريان العقد لغاية ثبوت العذر القهري ويرد للمستأجر ما زاد عن ذلك.

## ٢- فتاوى فسخ عقد الإجارة من طرف واحد:

### السؤال (١٥):

إنهاء عقد الإيجار للشقة قبل الانتفاع بها بالإشارة إلى الموضوع أعلاه يرجى التكرم بإفادتنا شرعياً حيال موضوع طلب إخلاء المستأجر للشقة بعد أن قام بكتابة عقد الإيجار وقام بدفع الإيجار الشهري مقدماً وكذلك تأمين الشقة فهل يجوز له أن ينهي العقد قبل الانتفاع بالشقة أي قبل بدء العقد كذلك هل يخصم عليه مبلغ من الإيجار نظير أتعاب الإدارة؟  
ملاحظة: ولكن هل يجوز لي أن أصر على عدم إلغاء العقد حسب الاتفاق؟.

### الجواب:

إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد بعد كتابته وقبل الانتفاع بالمأجور ينظر في سبب الإلغاء إن كان بعذر شرعي كمغادرة البلاد أو تغيير بلد الوظيفة فإن عقد الإجارة يفسخ تلقائياً ولا يخصم أي شيء من مبلغ التأمين كما أن المدة بين تسليم المفتاح وبين بدء العقد تعتبر متبرعاً بها لعدم دخولها في العقد أما إذا كان طلب الإنهاء بدون عذر شرعي فالرأي لبيت التمويل الكويتي بين التمسك بالعقد إلى نهايته أو الموافقة وليس ملزماً شرعاً بقبول طلب المستأجر في الإنهاء من طرف واحد.

## ٣- فتاوى تسليم العين المؤجرة ودفع الأجرة قبل انتهاء المدة:

### السؤال (١٦):

يحدث أحياناً أن يحضر أحد المستأجرين لتسليم العين المؤجرة إلينا وذلك خلال الشهر الذي دفع إيجاره مقدماً فهل يجوز لنا تأجير هذه العين مرة أخرى قبل انتهاء الشهر؟.

### الجواب:

### الجواب فيه تفصيل:

- أولاً: إذا قدمها المستأجر لعذر قاهر ترد باقي الأجرة إليه لأنه فسخ بعذر شرعي حيث إن الإجارة تفسخ شرعاً بالأعذار الطارئة.

- ثانياً: إذا قدمها لرغبة له بترك العين المؤجرة فإذا وافق البيت على الفسخ ترد عليه باقي الأجرة لأنه فسخ اتفاقي كالإقالة أما إذا أخبر بأن الشقة ستبقى باسمه إلى نهاية المدة ولا تؤثر لغيره فلا يرد عليه الباقي وتكون تحت تصرف المستأجر لغاية المدة المحدودة.

(١٥) المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٢٥٣).

(١٦) المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٨).



الثاني عشر- فتاوى السمسرة في الإجارة:

أجرة السمسار

السؤال<sup>(٦٧)</sup>:

يعرض علينا بعض الأشخاص إحضار مستأجرين للأعيان الخالية لدينا ويشترطون أخذ جزء من إيجار شهر واحد في حالة توقيعنا للعقد مع المستأجر فهل هذا جائز؟.

الجواب:

جائز شرعا لأنه يعتبر أجر سمسرة وهو إعطاء شيء لمن يحضر زبونا أو عملاء.

الثالث عشر- فتاوى بدل الخلو:

١- فتاوى أحكام عامة عن بدل الخلو:

السؤال<sup>(٦٨)</sup>:

بعد الاطلاع على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص (بدل الخلو)

الجواب:

بناء عليه تقرر ما يلي:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي:

أ- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد.

ب- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

ج- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها.

د أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلوا) 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 والمستأجر 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

<sup>(٦٧)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٧).

<sup>(٦٨)</sup> المصدر: منظمة المؤتمر الإسلامي مجمع الفقه الإسلامي قرارات وتوصيات مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدورة الأولى حتى الدورة الثامنة قرار رقم (٦).

شرعا لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك أما إذا انقضت مدة الإجارة ولم يتجدد العقد صراحة أو ضمنا 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 والمستأجر الجديد أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية فإن بدل الخلو هذا جائز شرعا مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول ومراعاة ما تقضى به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية على أنه في الإجازات الطويلة المدة خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين

#### السؤال<sup>(١٩)</sup>:

ما الرأي الفقهي في المبلغ الذي يأخذه صاحب الدار من المستأجر أو يأخذه المستأجر من مستأجر آخر؟.

#### الجواب:

كان الملتقى الفقهي الأول قد تبلورت فيه آراء مختلفة عن قضية بدل الخلو ولم يتوصل البحث إلى قرارات نهائية فوجهت الأسئلة إلى العلماء المفتين في الهند وجاءت الأجوبة منهم ثم اتخذت القرارات التالية عن هذه القضية.

أولاً: المبلغ الذي يأخذه صاحب الدار عن المستأجر مسبقاً الأحسن أن يحتفظ به ولا ينفقه فإذا أنفقه صاحب الدار فإنه يضمن رده إلى المستأجر فور انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: إذا تمت إجارة دار أو دكان وحصل صاحب الدار على مبلغ محدد من المستأجر حالياً باسم بدل الخلو إضافة إلى الأجرة المحددة شهرياً يعتبر صاحب الدار قد حصل على التعويض الذي نزل به عن حقه في الاسترداد من المستأجر وبالتالي يجوز لصاحب الدار هذا المبلغ على أنه عوض عن حقه في الاسترداد من المستأجر ثم إن صاحب الدار إذا أراد أن يسترد الدار من المستأجر فإن المستأجر يحق له أن يطلب للإخلاء المبلغ الذي يتم تحديده تراضياً وكذلك يحق للمستأجر أن ينزل عن حقه الذي حصل له من صاحب الدار للمستأجر الآخر بمبلغ من المال يتم تحديده بالتراضي.

ثالثاً: إذا أجر صاحب الدار داره ولم يأخذ بدل الخلو ولم يتم تحديد مدة الإجارة فإن صاحب الدار يحق له أن يطالب بالإخلاء في أي وقت شاء إلا أن صاحب الدار ينبغي له أن يفصل

<sup>(١٩)</sup> المصدر: مجمع الفقه الإسلامي (الهند) الملتقى الفقهي الثاني قرار رقم (١).

بين إعلامه بالإخلاء وتاريخ الإخلاء المحدد طبقاً للظروف المحلية حيث لا يتضرر أحد صاحب الدار أو المستأجر كما ينبغي للمستأجر أن يردها في وقت مناسب قريب.  
رابعاً: إذا كان استئجار الدار أو المكان تم بدون بدل الخلو فإن المستأجر لا يجوز له أن يطلب بدل الخلو من صاحب الدار وقت الإخلاء.

خامساً: إن الملتقى يناشد المسلمين أن يزاووا معاملاتهم المختلفة طبقاً للشريعة فالشريعة تقتضي أن يتفق الطرفان في تحديد الأمور اتفاقاً صريحاً لا يؤدي إلى أي نوع من النزاع فيما بعد ويسلم الطرفان من أي ضرر يلحقهما كما أن الملتقى يناشدهم بالأخص أن يحددوا مدة الإجارة وكذلك إذا أراد صاحب الدار أن ينزل عن حقه بتعويض من المال فلا بد أن يتفقا على ذلك حتى لا يحدث أي نزاع فيما بعد.

#### السؤال (٧٠):

ما الرأي الشرعي في موضوع القفلية أو خلو الرجل وهي ما يدفعه المستأجر للمالك نظير استئجار العين المؤجرة بخلاف الأجر؟ وكذلك ما يدفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم نظير تركه العين المؤجرة؟.

#### الجواب:

أرى مبدئياً أن أخذ القفلية وهو ما يعرف عند بعض الناس بخلو الرجل ليتمكن المستأجر من العين المؤجرة من قبيل أكل أموال الناس بالباطل لأنه مال أخذ لا في مقابل عين ولا منفعة ويدفعه المستأجر اضطراراً وقد أجاز بعض علماء الحنفية مثل هذه المعاملة إذا كان في العين المؤجرة بضاعة أو أعيان كالدواليب وغيرها واعتبروا أن ما يؤخذ هو في مقابل هذه العين مع هذا فإنني لا أستريح للأخذ بهذه الفتوى لأن ذلك من قبيل التحايل على أكل أموال الناس بالباطل ومع هذا أرى وجوب تدخل الدولة في مثل هذه المعاملة التي عقدت على الناس حياتهم ويكون ضحيتها الأشخاص العاديون وهو ما يجب منعه

#### السؤال (٧١):

ما الرأي الشرعي في موضوع القفلية أو خلو الرجل وهي ما يدفعه المستأجر للمالك نظير استئجار العين المؤجرة بخلاف الأجر؟ وكذلك ما يدفعه المستأجر الجديد للمستأجر القديم نظير تركه العين المؤجرة؟.

#### الجواب:

أرى مبدئياً أن أخذ القفلية وهو ما يعرف عند بعض الناس بخلو الرجل ليتمكن المستأجر من العين المؤجرة من قبيل أكل أموال الناس بالباطل لأنه مال أخذ لا في مقابل عين ولا منفعة

<sup>(٧٠)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٤).

<sup>(٧١)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٤).

ويدفعه المستأجر اضطرارا وقد أجاز بعض علماء الحنفية مثل هذه المعاملة إذا كان في العين المؤجرة بضاعة أو أعيان كالدوايب وغيرها واعتبروا أن ما يؤخذ هو في مقابل هذه العين مع هذا فإني لا أستريح للأخذ بهذه الفتوى لأن ذلك من قبيل التحايل على أكل أموال الناس بالباطل ومع هذا أرى وجوب تدخل الدولة في مثل هذه المعاملة التي عقدت على الناس حياتهم ويكون ضحيتها الأشخاص العاديون وهو ما يجب منعه

**السؤال (٧٢):**

ما هو حكم الشارع الحكيم في خلو الرجل أخذا وعطاء؟.

**الجواب:**

إن خلو الرجل يعتبر من الثراء الحرام وفقا لما نص عليه قانون المعاملات المدنية ١٩٨٤ م في المادة ١٦٥ والتي تنص في ما يلي: يعتبر ثراء حراما كل ما تم الحصول عليه كمقابل وهمى لأي عقد أو التزام أو خلو رجل أو أي دفع لا يشكل مقابلا حقيقيا أو يكون حقا مشروعا وكل مبالغ يتم الحصول عليها استغلالا لإجازة العقارات أو الإراضي وبقصد إحداث خلل في حقوق المستأجرين أو الأجرة

أما بالنسبة للرأي الشرعي فلا يجوز للمالك إلا مقدار الإيجار الذي يؤجر به العقار ولا يجوز له أن يطالب بخلو الرجل كما لا يجوز للمستأجر الذي لم تعد له منفعة بانتهاء مدة إيجاره أما المستأجر الذي له مدة باقية في عقد الإيجار فإن له أن يتنازل عن باقي المدة نظير مبلغ من المال بموافقة صاحب الملك.

**٢ - فتاوى الإقراض لدفع بدل الخلو:**

**السؤال (٧٣):**

ما الرأي الشرعي في إقراض شخص لاستعمال هذا القرض لدفع القفلية لمحات معينة؟.

**الجواب:**

إن القفلية وهي ما تسمى في بعض البلاد بخلو الرجل من قبيل أكل أموال الناس بالباطل وعلى هذا فيكون إعانة شخص على أن يفعلها إعانة له على محرم وإني بهذه المناسبة أدعو الحكومات الإسلامية أن تحارب هذا النوع من المعاملات التي أفسدت على الناس حياتهم وعقدت عليهم معاشهم وسواء في ذلك المحلات التجارية وأماكن السكنى والله يهدينا جميعا إلى سواء السبيل.

**٣ - فتاوى دفع بدل الخلو لإخلاء العقار:**

**السؤال (٧٤):**

<sup>(٧٢)</sup> المصدر: فتاوى هيئة الرقابة الشرعية للبنك الإسلامي لغرب السودان فتوى رقم (٣٢).

<sup>(٧٣)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٥).

هل يجوز أن يدفع بيت التمويل الكويتي (بصفته المالك) مبلغا معيناً لسكان عمارة في مقابل إخلائهم للعمارة؟.

**الجواب:**

إنه لا مانع لبيت التمويل الكويتي أن يدفع مبلغاً لسكان العمارة في مقابل إخلائهم لها وهذا تصرف جائز لا غبار عليه ولا بد من الإشارة إلى أن الأصل في أحكام الشريعة الإسلامية أن عقد الإجارة بين المالك والمستأجر ينتهي بانتهاء مدته ولطرفين الخيار في تجديد العقد أو إنهائه أما في ظل القوانين الوضعية المطبقة نجد أنها وضعت قيداً على حرية المالك في إخلاء العين المؤجرة إلا بموجب الأسباب المحددة بالقوانين ففي هذه الحالة يجوز للمالك أن يدفع مبلغاً معيناً للمستأجر في مقابل تنازله عن شغل العين المؤجرة.

**٤ - فتاوى تحصيل بدل الخلو من المستأجرين الجدد:**

**السؤال (٧٥):**

هل يجوز شرعاً أخذ الخلو (القفلية) من المستأجرين الجدد لبناية مبنية حديثاً أي قبل أن يسكن بها أحد علماً بأن العرف التجاري السائد يبيح ذلك والقانون لا يمنع ذلك حسب علمنا مثال: لدى الإدارة عقد مع أحد الملاك لبناء وإدارة مبنى تجاري وذلك لحين استيفاء مبلغ التمويل وباقي المصاريف وذلك من إيراد المبنى ففي حالة عدم جواز أخذ الخلو قد يطالب المالك أن يقوم هو بإدارة المبنى وذلك ليتمكن من أخذ الخلو ومن ثم يسدد المبلغ المطلوب عليه لبيت التمويل فما الحل؟.

**الجواب:**

هناك وسيلة لعدم تورط بيت التمويل في أخذ الخلو وذلك بأن يدير المالك البناية في البداية وبعد أخذه للقفلية فله الحرية إن أراد أن يعطيكم حق الإدارة للعقار فلا مانع من إدارة البناية بعد سنة مقابل الأتعاب ولكن عندما يكون بيت التمويل هو المسئول عن الإدارة فلا يأخذ الخلو والعقار يكون مرهوناً بمقابل الدين.

**الرابع عشر - فتاوى تحويل عقد الإجارة من مسأجر إلى آخر:**

تحصيل رسوم مقابل تحويل عقد الإجارة لمستأجر آخر

**السؤال (٧٦):**

<sup>(٧٤)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٤).

<sup>(٧٥)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩١).

<sup>(٧٦)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٨٩).

يرجى التكرم بإفادتنا بالرأي الشرعي حيال تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل وهذا الرسم عبارة عن نسبة من قيمة الإيجار الشهري تؤخذ مرة واحدة عند التحويل فقط؟.

**الجواب:**

لا يجوز تحصيل رسم نظير تحويل عقد إيجار من مستأجر لآخر عن طريق التنازل لأنه عبارة عن إقالة مع المستأجر الأول وعقد إيجار مع المستأجر الثاني وإن بيت التمويل طرف فيهما فليس له أخذ رسم عن التعاقد في الإقالة أو الإيجار لكن يمكن لبيت التمويل بعد إلغاء عقد المستأجر الأول أن يعدل الأجرة في عقد المستأجر الثاني دائماً أو للشهر الأول فإن تم التراضي بين بيت التمويل والمستأجر على فسخ العقد للمدة المتبقية فيجب رد مقابل تلك المدة من الأجرة المعجلة من المستأجر.

**الخامس عشر - فتاوى تعديل عقد الإجارة:**

تعديل الأجرة بسبب إضافة الحكومة رسوم جديدة

**السؤال (٧٧):**

إذا أوجبت الحكومة على المؤجرين إضافات جديدة على الأعيان المؤجرة فهل يجوز تعديل عقد الإيجار 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 يرضى بها المستأجر وذلك لزيادة انتفاعه بالعين المؤجرة بعد إضافة هذه الميزات وإذا لم يرض المستأجر بهذه الزيادة في الأجرة فإن المالك هو الذي يتحمل وحده تكاليف هذه الإضافات لأنها تتصل بملكه وتؤول ملكيتها إليه مع العين المؤجرة.

**السادس عشر - فتاوى الضمان في الإجارة:**

**١ - فتاوى ضمان الأعطال المحتملة للعين المستأجر على فحصها وإصلاحها:**

**السؤال (٧٨):**

ما الرأي الشرعي في اتفاقنا مع صاحب جراج لفحص السيارات الجديدة ثم القيام بكفالة السيارة من قبله عن العطل المحتمل خلال فترة معينة في نظير أجر محدود لكل سيارة؟.

**الجواب:**

<sup>(٧٧)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٩١).

<sup>(٧٨)</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٩).

إذا كان الأجر في نظير فحص السيارة أو تصليحها إذا أصابها عطل فهذا أمر جائز شرعا لأنه أجبر مشترك والأجرة محددة في نظير منفعة محددة أما الاتفاق معه على أن يعطى مبلغا محددا عن كل سيارة على أن يضمن ما قد يصيبها من عطب لمدة وأن يتعهد بتصليحها فهذا عقد على مجهول وهو فاسد لأن العطب قد يكون في حدود المبلغ المتفق عليه أو أكثر أو أقل وهذه جهالة فاحشة تدخل في دائرة الغرر الموجب لفساد العقد ما لم يجر العرف بغير ذلك.

## ٢- فتاوى التعويض عن الأضرار التي تصيب المستأجرين:

السؤال (٧٩):

يقوم بعض المستأجرين لدينا في عقارات بيت التمويل الكويتي بالمطالبة بالتعويض عن أضرار لحقت بأثاث الشقة نتيجة طفح المجارى بها علما بأننا لا نستطيع تحميل المسؤولية لأي من المالك أو المستأجر لغموض الأسباب التي أدت إلى ذلك لذا يرجى إبداء الرأي الشرعي في ذلك؟.

الجواب:

الأصل الشرعي أن المتسبب في الضرر هو الذي يتحمل التعويض وتدرس كل حالة على حدة ويراعى ما فيها من العرف أو القضاء.

## ٣- فتاوى استثمار مبلغ التأمين مقابل الأضرار:

السؤال (٨٠):

تقوم إدارة وصيانة العقارات كما هو الحال بالنسبة لمالكي العقارات الآخرين بأخذ مبلغ مالي من المستأجرين الجدد للشقق والمحلات التجارية وغيرها من العيون اتفق على تسميته (تأمين) وهذا المبلغ يؤخذ كضمان عدم الإضرار بالعين المؤجرة ويتم إرجاعه بعد إخلاء العين من قبل المستأجر وذلك بعد التأكد من سلامة العين المؤجرة مجموع هذه المبالغ توضع بحساب جار مفتوح ببيت التمويل الكويتي لحين إرجاعها للعملاء.

هل يجوز لبيت التمويل الكويتي استثمار هذه الأموال كما هو الحال بالنسبة للحسابات الجارية الأخرى في ظل هذه التسمية (تأمين) إذا كان لا يجوز ما هو التكييف الشرعي أو التسمية المقترحة التي يمكن كتابتها بعقودنا وتسمح لبيت التمويل الكويتي باستثمار هذه الأموال؟.

الجواب:

نظرا إلى أن هذه الأموال مضمونة من قبل بيت التمويل الكويتي لصالح أصحابها وهي معدة للسحب منها لتغطية التزامات العملاء للأغراض المتفق عليها لذا تعتبر هذه الأموال كجاري

<sup>٧٩</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (١٩٩).

<sup>٨٠</sup> المصدر: كتاب الفتاوى الشرعية في المسائل الاقتصادية الأجزاء (١) (٢) (٣) بيت التمويل الكويتي فتوى رقم (٣٧٣).

الحساب وإذا حل الأجل تسلم (كلياً أو ما بقي منها) لأصحابها فهي قرض حسن قابل للمقاصة ولا يحتاج إلى تفويض لاستثمارها وعائد استثمارها هو للضامن أي لبیت التمويل الكويتي.



# الفهرست

## الباب الأول

### المَدخل العام لفقه الإجارة

أولاً- تعريف الإجارة:

ثانياً- مشروعية الإجارة:

١- دليل المشروعية:

٢- الوصف الفقهي:

٣- الحكم الفقهي:

ثالثاً- أقسام الإجارة:

رابعاً- أركان الإجارة:

١- صيغة الإجارة:

٢- العاقدان:

٣- المعقود عليه:

خامساً- شروط الإجارة:

١- شروط المنفعة:

١- أن تكون المنفعة معلومة:

٢- أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:

٣- أن تكون المنفعة مباحة:

٤- أن تكون منفعة العمل حاصلة للمستأجر:

٢- شروط الأجرة:

١- أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

٢- الأجرة بعض المعمول:

٣- الأجرة مقابل الخلو:

٤- الأجرة منفعة:

سادساً- أحكام الإجارة:

١- لزوم الإجارة:

٢- تسليم العين المؤجرة:

٣- إصلاح العين المؤجرة:

٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:

٥- استحقاق الأجرة وتملكها:

٦- ضمان الوفاء بالأجرة:

٧- إيجار المستأجر العين لآخر:

سابعاً- انتهاء الإجارة:

## الباب الثاني

### فقه الإجارة في المذاهب الفقهية

أولاً- تعريف الإجارة:

ثانياً- مشروعية الإجارة:

١- دليل المشروعية:

٢- الوصف الفقهي:

٣- الحكم الفقهي:

ثالثاً- أقسام الإجارة:

رابعاً- أركان الإجارة:

١- صيغة الإجارة:

٢- العاقدان:

٣- المعقود عليه:

خامساً- شروط الإجارة:

١- شروط المنفعة:

١- أن تكون المنفعة معلومة:

٢- أن تكون المنفعة مقدورة الاستيفاء:

٣- أن تكون المنفعة مباحة:

٤- أن تكون منفعة العمل حاصلة للمسأجر:

٢- شروط الأجرة:

١- أن تكون الأجرة معلومة متقومة:

٢- الأجرة بعض المعمول:

٣- الأجرة مقابل الخلو:

٤- الأجرة منفعة:

سادساً- أحكام الإجارة:

- ١- لزوم الإجارة:
- ٢- تسليم العين المؤجرة:
- ٣- إصلاح العين المؤجرة:
- ٤- ضمان العين المستأجرة وضمان الأجير:
- ٥- استحقاق الأجرة وتملكها:
- ٦- ضمان الوفاء بالأجرة:
- ٧- إيجار المستأجر العين لآخر:
- سابعاً- انتهاء الإجارة:

### الباب الثالث

#### التطبيقات المعاصرة لفقه الإجارة

أولاً- إيجار الأراضي الزراعية:

- ١- التعريف:
- ٢- الوصف الفقهي:
- ٣- الفتاوى المعاصرة:
- ثانياً- إيجار الوقف:
- ١- التعريف:
- ٢- الوصف الفقهي:
- ٣- الفتاوى المعاصرة:
- ثالثاً- الإيجار المنتهي بالتمليك:

- ١- التعريف:
- ٢- الوصف الفقهي:
- ٣- الفتاوى المعاصرة:

### الباب الرابع

#### الفتاوى المعاصرة في الإجارة

أولاً- فتاوى أحكام عامة عن الإجارة:

## ثانياً- فتاوى أحكام العين المؤجرة:

- ١- فتاوى أحكام عامة عن العين المستأجرة:
- ٢- فتاوى عمليات الصيانة:
- ٣- فتاوى بيع العين المستأجرة:
- ٤- فتاوى تسلم العين المستأجرة:
- ٥- فتاوى نقل ملكية العين المستأجرة باسم المستأجر:
- ٦- فتاوى تأجير عين غير موجودة:

## ثالثاً- فتاوى استخدام العين المؤجرة:

- ١- فتاوى الاستخدام الذي يخالطه محرم:
- ٢- فتاوى الاستخدام المحرم:
- ٣- فتاوى الاستخدام المشبوه:
- ٤- فتاوى استئجار الكنائس لإقامة الصلاة:
- ٥- فتاوى التأجير على غير المسلمين:

## رابعاً- فتاوى أحكام الأجرة:

- ١- فتاوى تزايد الأجرة بصفة دورية:
- ٢- فتاوى إعطاء خصم خاص لفئات من العملاء:
- ٣- فتاوى إعطاء أجر ثابت زائد نسبة من المبيعات:
- ٤- فتاوى التحديد المسبق للأجرة قبل اكتمال العين:
- ٥- فتاوى استحقاق الشريك الجديد في العين المستأجرة لجزء من الأجرة:
- ٦- فتاوى تأجير السلعة على أساس السوق التأجيري:
- ٧- فتاوى دفع الأجرة قبل تسلم العين المستأجرة:

## خامساً- فتاوى إعادة التأجير:

- ١- فتاوى إعادة التأجير إلى المستأجر نفسه:
- ٢- فتاوى إعادة التأجير لغير المؤجر:

## سادساً- فتاوى الإجارة المنتهية بالتمليك:

- ١- فتاوى أحكام عامة في الإجارة المنتهية بالتمليك:
- ٢- فتاوى إعطاء العميل عدة إجابات وآجال وأسعار مختلفة:
- ٣- فتاوى تعجيل التملك:
- ٤- فتاوى الإجارة المنتهية بتمليك جزء من الأعيان المستأجرة:

سابعاً- فتاوى التأجير إلى بائع السلعة:

١- فتاوى أحكام عامة للتأجير إلى بائع السلعة:

٢- فتاوى التأجير إلى البائع تأجيراً منتهياً بالتمليك:

ثامناً- فتاوى إجارة الشريك في الشركة:

تاسعاً- فتاوى تأجير حصة الشريك في المشاركة:

عاشراً- فتاوى بيع عقود الإجارة:

الحادي عشر- فتاوى فسخ عقد الإجارة:

١- فتاوى طلب فسخ العقد بعد توقيع العقد وقبل شغل العين:

٢- فتاوى فسخ عقد الإجارة من طرف واحد:

٣- فتاوى تسليم العين المؤجرة ودفع الأجرة قبل انتهاء المدة:

الثاني عشر- فتاوى السمسرة في الإجارة:

الثالث عشر- فتاوى بدل الخلو:

١- فتاوى أحكام عامة عن بدل الخلو:

٢- فتاوى الإقراض لدفع بدل الخلو:

٣- فتاوى دفع بدل الخلو لإخلاء العقار:

٤- فتاوى تحصيل بدل الخلو من المستأجرين الجدد:

الرابع عشر- فتاوى تحويل عقد الإجارة من مسأجر إلى آخر:

الخامس عشر- فتاوى تعديل عقد الإجارة:

السادس عشر- فتاوى الضمان في الإجارة:

١- فتاوى ضمان الأعطال المحتملة للعين المستأجر على فحصها وإصلاحها:

٢- فتاوى التعويض عن الأضرار التي تصيب المستأجرين:

٣- فتاوى استثمار مبلغ التأمين مقابل الأضرار: