

قرارات عقد الإيجار التمويلي

جمعها الدكتور عبدالعزیز الدغیثر

١٤٤٣/٨/٢٥ هـ

المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة^(١) والإجارة المنتهية بالتملك^(٢)

١- نطاق المعيار

يطبق هذا المعيار على إجارة الأعيان^(٣) وإجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتملك ، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة .

ولا يطبق هذا المعيار على إجارة الأشخاص (عقد العمل) .

٢- الوعد بالاستئجار يشترك المنشأة

١/٢ الأصل أن تقع الإجارة على عين أو منفعة مملوكة للمؤجر، ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره ويعد بعد ذلك.

() الإجارة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول: فمن الكتاب قوله تعالى: ﴿ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ﴾ الآية (٢٦) من سورة القصص . وقوله تعالى: ﴿ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾ الآية (٧٧) من سورة الكهف . ومن السنة قوله صلى الله عليه وسلم: (من استأجر أجيرا فليعلمه أجره) رواه ابن ماجه ، وقوله: (أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه) أخرجه ابن ماجه والطبراني . وقد وقع الإجماع على مشروعيتهما . وأما المعقول^(٤) فإن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقوون على تملك أعيانها .

() وأما الإجارة المنتهية بالتملك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتب عليه جميع أحكام الإجارة ولو أن يحد بالتملك في نهاية مدتها . وقد تأكدت مشروعيتهما بقرار مجمع الفقه الإسلامي للمؤلفين [قرار رقم ١١٠ (١٢ / ٤)] للمؤلفين فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المنتهي بالتملك .

هذا، وإن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة تتميز عن البيع الإيجاري (Hire-Purchase) المعمول به في البنوك التقليدية بتأني الإجارة التملكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة^(٥) . إن يكون هناك عقد مستقل للتملك . أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار .

() إجارة الأعيان : هي عقد يبرأ به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروط معلوم .

٢/٢ الأصل أن تتم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة ، ويجوز تنظيم إطار عام للاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين المؤسسة و العميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين ، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه الطرفان ، أو بتبادل إشعارين للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار .

٣/٢ يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات^(٩) ، بشرط ألا يستقطع منه إلا بمقدار الضرر الفعلي بحيث يتم – عند نكول العميل – تحميل الواعد في حال الإجارة مع الوعد بالتمليك الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير إجارة منتهية بالتمليك، أما في حال الإجارة التشغيلية فيتحمل الواعد عند نكوله الفرق بين تكلفة شراء العين و ثمن بيعها للغير إن اختار الموعود له البيع، فإن لم يبيع فلا يستحق التعويض .

٤/٢ المبلغ المقدم لضمان الجدوية إما أن يكون أمانة للحفاظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

٣- تملك المؤسسة العين المراد إيجارها أو تملك منفعتها

١/٣ يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارها ، أو تملك منفعتها^(٩) :

١/١/٣ فإذا كانت العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة فهو الأصل فيجوز عقد الإجارة عند اتفاق إرادة الطرفين.

٢/١/٣ أما إذا كانت العين ستتملكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستئجار (ينظر البند ٢/٣) أو من غيره ، فلا تتعد الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين . ويصح التملك بعقد البيع

() مستند طلب المؤسسة مبلغاً من الواعد بالاستئجار هو الحاجة إلى تأكيد جدية الواعداً ن الوعد الملزم منه يرتب عليه تبعة مالية إذا نكل عن وعده وتضطر المؤسسة إلى مطالبته وقد يماطل في الأداء . وقد صدرت بشأن هذا المبلغ فتوى عن الهيئة الشرعية الموحدة للبركة [فتوى رقم (١٠ أ)] ، وينطبق هذا على الإجارة.

() مستند منع تأجير عين هعينة غير مملوكة للمؤجر (النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده) أخرجه أبو داود، والإجارة بيع منفعة.

ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة) ، ويحق للمشتري أن يحصل على (سند ضد) لتقرير الملكية الحقيقية له .

٢/٣ يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إيجارها نفسها إلى من تملكها المؤسسة منهم ^(٧) ، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين ^(٨) .

٣/٣ يجوز لمن استأجر عينا أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة (وهو ما يسمى التأجير من الباطن) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقته منه ^(٩) .

٤/٣ يجوز للمستأجر إجارة العين لملكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين. ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة: بتغيير في الأجرة أو في الأجل ، مثل أن تقع الإجارة الأولى بمائة دينار حالة، ثم يؤجرها المستأجر إلى نفس المؤجر بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقد، أو أن تكون الأجرة في الإيجارتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين.

٥/٣ يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفا منضبطا ، ولو لم يكن مملوكا للمؤجر (الإجارة الموصوفة في الذمة) حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد ، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها ، ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلف ^(١٠) . وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه للمستأجر رفضه وطلب ما تحقق فيه المواصفات .

() مستند جواز تملك عين من شخص ثم إيجارها إليه أنها صورة لا تتحقق فيها العينة.

() مستند منع اشتراط الإجارة في البيع هو أن تعليق عقود الشراء على وجود عقد الإجارة ممنوع بالنص عند جماعة من الفقهاء، وقد منعه الحديث المعروف في (النهي عن بيعتين في بيعة) أخرجه أحمد والنسائي والترمذي وصححه.

() مستند مشروعية الإجارة من الباطن في حال عدم اشتراط المؤجر الامتناع عنه هو أن المستأجر ملك المنفعة فيحق له تملكها بالأجرة التي يراها . ومستند المنع عند الاشتراط هو أن ملكية المنفعة انتقلت للمستأجر مقيدة فعليه مراعاة القيد.

() مستند جواز الإجارة لعين موصوفة في الذمة قبل تملكها أن ذلك لا يؤي للنزاع ، وهي كالسلم ولا يشترط تعجيل الأجرة فيها على أحد قولين للشافعية والحنبلية.

٦/٣ يجوز للعميل أن يشارك المؤسسة في شراء العين التي يرغب في استئجارها ثم يستأجر حصة المؤسسة ، فتكون الأجرة المقررة للمؤسسة مقابل حصتها في ملكية العين فقط؛ فيصبح المستأجر مالكا لحصة من العين، ولا تستحق عليه إلا أجرة ما ليس مملوكا له.

٧/٣ يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثلث ، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكما ، وهذا التوكيل مقبول شرعا ، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور^(١) إذا تيسر ذلك .

٤- إبرام عقد الإجارة وأحواله

١/٤ إبرام عقد الإجارة وأثاره

١/١/٤ عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد يفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر (ينظر البنود ٢/٢/٥ ، ١/٢/٧ ، و ٢/٢/٧) . ولكن يمكن فسخ الإجارة بالعدر الطارئ^(٢) (انظر البند ١/٢/٧) .

٢/١/٤ يجب تحديد مدة الإجارة ، ويكون ابتداءها من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على أجل معلوم لابتداء مدة الإجارة ، وهي التي تسمى (الإجارة المضافة) أي المحدد تنفيذها في المستقبل^(٣) .

٣/١/٤ إذا تأخر المؤجر في تسليم العين عن الموعد المحدد في عقد الإجارة فإنه لا تستحق أجرة عن المدة الفاصلة بين المدة المحددة في العقد والتسليم الفعلي ، ويحسم مقابلها من الأجرة إلا إذا تم الاتفاق على مدة بديلة بعد نهاية مدة العقد .

٤/١/٤ يجوز أخذ العربون في الإجارة عند إبرام عقدها^(٤) ، مع ثبوت حق الفسخ للمستأجر لمدة معينة ويكون العربون جزءاً معجلاً من الأجرة في حال نفاذ الإجارة ،

() مستند أفضلية أن يكون للوكيل في شراء العين المراد تأجيرها لصالح المؤسسة غير العميل هو الابتعاد عن الصورية ولكي يظهر دور المؤسسة في العملية.

() مستند كون عقد الإجارة لازماً أنه من عقود التمليك القائمة على المبادلة بين عوضين والأصل فيها الووم لقوله تعالى: ﴿أوفوا بالعقود﴾ الآية (١) من سورة البقرة. ومستند جواز فسخ الإجارة للأعدار أنه لولا الفسخ لأى ذلك إلى إتلاف المال للاستغناء عن المنفعة لسبب لا يد فيه للمستأجر مع دفعه الأجرة.

() مستند وجوب تحديد مدة الإجارة أن عدمه يورث الجهالة ومن ثم المنازعة ومستند جواز إضافة عقد الإجارة للمستقبل أنه عقد زمني فتلائمه الإضافة، بخلاف البيع.

() مستند جواز أخذ العوون لا فعل عمر رضي الله عنه بمحض من الصحابة، وقد أخذ به الإمام أحمد، وقد صدر بثأ ن العوون قرار مجمع الفقه الإسلامي لما ولي [قرار رقم ٧٢ (٨ ٣) بثأ ن العوون ن] .

وفي حال النكول يحق للمؤجر أخذ العربون . والأولى أن تتنازل المؤسسة عما زاد من العربون عن مقدار الضرر الفعلي (ينظر البند ٢/٣) .

٢/٤ أحوال عقد الإجارة

١/٢/٤ يجوز إبرام عقود إيجار لفترات متغايرة لمستأجرين متعددين بحيث لا يشترك عقدان في مدة واحدة على عين واحدة ، وهذه الحالة تسمى (ترادف الإجازات) ؛ لأن كل إجارة منها تكون رديفة (لاحقة) للأخرى ، وليست متزامنة مع بعضها ، وذلك على أساس الإجارة المضافة للمستقبل (ينظر البند ٢/١/٤) .

٢/٢/٤ إذا أبرم المؤجر عقد إيجار على عين لمدة معينة ، فلا يصح إبرامه عقد إيجار مع مستأجر آجر خلال مدة عقد الإجارة القائم أو بمقدار الباقي في مدتها^(٤) (انظر البند ٢/١/٧) .

٣/٢/٤ يجوز أن تتوارد عقود الإجارة لعدة أشخاص على منفعة معينة لعين واحدة ومدة محددة دون تعيين زمن معين لشخص معين ، بل يحق لكل منهم استيفاء المنفعة في الزمن الذي يتم تخصيصه له عند الاستخدام تبعاً للعرف^(٤) . وهذه الحالة من صور المهايأة الزمانية في استيفاء المنفعة (Time Sharing) .

٤/٢/٤ يجوز للمستأجر تشريك آخرين معه فيما ملكه من منافع بتمليكهم حصصاً فيها قبل إيجارها من الباطن^(٦) ، فيصبحون معه شركاء في منفعة العين المستأجرة . وبعد

() مستند عدم جواز إبرام عقد إجارة آخر بعد إجارة العين هو أن المنفعة خرجت من تصرف المالك بعقد الإيجار لأول فصار محل الإجارة مشغولاً بالمستأجر أولاً ، ول فلم يبق للإجارة الثانية محل ، ولا يمكن إدخال مستأجر جديد إلا بالاتفاق على فسخ العقد مع المستأجر الحالي . وعليه ، فلا تصلح هذه الصيغة لاستثمار الأموال ؛ لأنها تقوم على بيع دين الأجرة ، حيث إنها تدخل مستأجرين جدداً في أعين مؤجرة سابقاً . وتختلف هذه الصورة عن أسلوب نقل المالك ملكية الأعيان إلى المستثمر ليحل محله ولو جزئياً في ملك كل أو بعض العين ، وكذلك ملك المنفعة واستحقاق حصته من الأجرة عنها . وقد صدر بشأن منع هذه الصورة قرار من لجنة البركة (قرارات لجنة البركة رقم ٣ / ١) .

() مستند جواز توارد عقود إجارة على منفعة معينة لعدة أشخاص دون تعيين زمن معين لكل منهم: أن المنفعة . بحسب مدتها . تتسع لهم ، والمسوغ لعدم تحديد ما يخص كلا منهم هو وجود خيار التعيين مع مراعاة أولوية الطلب منهم وقد صدرت بذلك فتوى من لجنة البركة . انظر: قرارات لجنة البركة رقم (١ / ٠) .

() مستند اشتراط أن يكون اشتراك الغير في المنفعة قبل إبرام عقدها هو أن إجارة العين يخرجها ممن ملكها فيؤجر ما لا يملك وهو ممنوع شرعاً كما سبق وقد أدرج الفقهاء المكركي المفسر - وهو ممنوع شرعاً من يؤجر أشياء معينة ليست عنده - فيمن يحجر عليه .

تملكهم للمنفعة وتأجيرهم للعين من الباطن يستحق كل شريك حصة من الأجرة بقدر مشاركته .

٥- محل الإجارة

١/٥ أحكام المنفعة والعين المؤجرة

١/١/٥ يشترط في العين المؤجرة أن يمكن الانتفاع بها مع بقاء العين. ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعا^(١)، فلا يجوز إجارة مسكن أو أداة لعمل محرم مقصود من الإجارة؛ كمقر لبنك يتعامل بالفائدة، أو حانوت لبيع أو تخزين مالا يجل، أو سيارة لنقل مالا يجوز .

٢/١/٥ يجوز أن يكون محل الإجارة حصة من عين مملوكة على الشيوع، سواء أكان المستأجر شريكا فيها للمؤجر أم لم يكن شريكا فيها، ويكون انتفاع المستأجر بتلك الحصة بالطريقة التي كان ينتفع بها المالك (بقسمة المنافع بالمهاياة الزمانية أو المكانية) أو بطريقة أخرى بموافقة الشريك الآخر .

٣/١/٥ يجوز أن تعقد إجارة على مسكن أو معدات ولو لغير مسلم إذا كان الغرض المعقود له حلالا؛ كالبيت للسكنى، والسيارة للتنقل أو النقل، والحاسوب لتخزين المعلومات، إلا إذا علم المؤجر أو غلب على ظنه أن العين المؤجرة يراد استئجارها لعمل محرم، تستخدم في محرم .

٤/١/٥ يجب على المستأجر التقيد بالاستعمال الملائم للعين المؤجرة أو بالمتعارف عليه، والتقيد بالشروط المتفق عليها المقبولة شرعا . كما يجب تجنب إلحاق ضرر بالعين بسوء الاستعمال أو بالتعدي أو بالإهمال .

٥/١/٥ لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسؤوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء

() مستند اشتراط إمكانية بقاء العين المؤجرة مع الانتفاع بها أن الإجارة عقد على المنفعة وليس على العين فلا تصح على ما يستهلك بالانتفاع. ومستند وجوب أن تكون المنفعة مشروعة هو أن الإيجار محرم فيه معونة على الإثم وهي محرمة لقوله تعالى: ﴿ولا تعاونوا على الإثم والعدوان﴾ الآية (٢) من سورة المائدة.

أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته^{١٨}.

٦/١/٥ إذا فاتت المنفعة كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر مع بقاء العين ، فإنه يضمن إعادة المنفعة أو إصلاحها ، ولا تسقط الأجرة عن مدة فوات المنفعة .

٧/١/٥ لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة^{١٩} . ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر . وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية أو الدورية (العادية) .

٨/١/٥ العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير . ويجوز له أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع كلما كان ذلك ممكناً ، ونفقة التأمين على المؤجر^{٢٠} ، ويمكن للمؤجر أخذها في الاعتبار ضمناً عند تحديد الأجرة ، ولكن لا يجوز له تحميل المستأجر بعد العقد أي تكلفة إضافية زادت على ما كان متوقفاً عند تحديد الأجرة . كما يمكن للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراء التأمين على حساب المؤجر .

٢/٥ أحكام الأجرة

١/٢/٥ يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو عينا (سلعة) أو منفعة (خدمة) . ويجب أن تكون الأجرة معلومة ، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها ، أو بأقساط لأجزاء المدة . ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين (انظر البند ٣/٢/٥) .

٢/٢/٥ تجب الأجرة بالعقد ، وتستحق باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها لا بمجرد توقيع العقد . ويجوز أن تدفع الأجرة بعد إبرام العقد دفعة واحدة أو على دفعات

() مستند منع اشتراط المؤجر البراءة من عيوب العين المؤجرة أن ذلك الشرط يخالف لمقتضى العقد لما ي هو المطرقة بين الأجرة والمنفعة ، فإذا تعطلت المنفعة كلياً أو جزئياً صارت الأجرة من قبيل أكل المال بالباطل . وقد نص قرار مجمع الفقه الإسلامي لما ولي (قرار رقم ١٣ - ٣ أ) على تحمل المؤجر تبعه الهلاك والعيب ما لم يكن ذلك بتعداً و تقصير من المستأجر (١٥) كما جاء في فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة أنه ليس للمؤجر التبرؤ من عيوب العين . انظر : فتوى الهيئة الشرعية الموحدة للبركة رقم (٨) (٩٧) .

() مستند المنع من اشتراط للصيانة الأساسية على المستأجر أن هذا الاشتراط يخالف مقتضى عقد الإجارة لو أن بقاء المنفعة واجب على المؤجر ولا يتحقق ذلك إلا بسلامة العين وصيانتها ، وذلك لاستحقاقه الأجرة التي هي مقابل المنفعة ، وقد صدرت بثلاً ن ذلك فتوى من الهيئة الشرعية الموحدة رقم (٩ أ) .

() مستند تحمل المؤجر مصروفات التأمين هو أن المستأجر هو أن ضمن الملك على المالك وهو هنا المؤجر . وقد صدر بثلاً ن ذلك قرار عن مجمع الفقه الإسلامي لما ولي [قرار رقم ١٣ (٣ أ)] .

خلال مدة تساوي أو تزيد أو تقل عن مدة الإجارة ، فإذا تأخر تسليم العين المؤجرة عن المدة المحددة مدة تزيد عن المتعارف عليه لم يجب الدفع .

٣/٢/٥ في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم. ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط تتحدد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع ويوضع له حد أعلى وحد أدنى^(٢٧) لأنه سيصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد، .

٤/٢/٥ يجوز الاتفاق على أن تكون الأجرة مكونة من جزءين محددتين أحدهما يسلم للمؤجر، والآخر يبقى لدى المستأجر لتغطية أي مصروفات أو نفقات يقرها المؤجر؛ مثل التي تتعلق بتكاليف الصيانة الأساسية والتأمين وغيرها. ويكون الفائض من الجزء الثاني من الأجرة تحت الحساب حقاً للمؤجر، وما نقص فعلى المؤجر تحمله.

٥/٢/٥ يجوز باتفاق الطرفين تعديل أجرة الفترات المستقبلية، أي المدة التي لم يحصل الانتفاع فيها بالعين المؤجرة. أما أجرة الفترات السابقة التي لم تدفع فتصبح ديناً على المستأجر، ولا يجوز اشتراط زيادتها^(٢٨).

٦- ضمانات مديونية الإجارة ومعالجتها

١/٦ يجوز أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حالة التعدي أو التقصير مثل الرهن والكفالة وحالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير^(٢٩) ، ولو كانت تلك المستحقات تعويضات تأمين مشروع عن شخص المستأجر وممتلكاته .

٢/٦ يجوز اشتراط تعجيل الأجرة ، كما يجوز تقسيطها ، وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد قسط أو أكثر دون عذر معتبر بعد إرسال إشعار من المؤجر بمدة معينة مع تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين في المدة المتبقية^(٣٠) .

() مستند جواز استخدام مؤشر لتحديد أجرة الفترات التالية للفترة لأولى من مدة الإجارة هو أن التحديد بذلك يقول إلى العلم وذلك من قبيل الرجوع إلى أجرة المثل وهو لا مجال فيه للنزاع ويحقق استفادة المتعاقدين من تغير مسوى الأجرة مع استبقاء صفة الأيام لكامل مدة العقد، كما جاء في فؤيده و البركة الحادية عشرة.

() مستند جواز تعديل أجرة الفترات المستقبلية أنه تجديد للعقد على فترة لم تستحق أجزائها فلم تعد ديناً وبذلك لا تتحقق بطلان الدين الممنوعة شرعاً، أما لو تمت زيادتها عما مضى من المدة مع زيادة أجل السداد تكون من الربا.

() مستند مشروعية طلب ضمانات للسداد أن ذلك لا يخالف مقتضى العقد بل يؤكد. والضمانات تلائم عقود المداينات.

() مستند جواز اشتراط حلول الأقساط بالتأخر عن الأداء قوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) . والأجل حق المستأجر (المدين بالأجرة) فيحق له التنازل عنه أو تعليق التنازل عنه بوقوع التأخر عن السداد.

والأجرة المعجلة بالاشتراط أو الحالة بسبب التأخر في السداد تخضع للتسوية في آخر مدة الإجارة أو عند انفساخها قبيل نهاية المدة . وأي إمهال من المؤجر يحصل بعد اشتراط التعجيل يعتبر من قبيل المسامحة عن تعجيل مدة الإمهال وليس حقا للمستأجر . ويراعى ما جاء في البند (٢/٢/٥) .

٣/٦ لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال التأخر في السداد ^{٢٩} .

٤/٦ يجوز أن ينص في الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتمليك على التزام العميل المستأجر المماثل بالتصدق بمبلغ محدد أو نسبة من الأجرة في حالة تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة، بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير ^{٣٠} بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة .

٥/٦ في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر ، يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط ، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية ، بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة . ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات المشروعة الناتجة عن إخلال المستأجر بالعقد .

٧- طوارئ الإجارة

١/٧ بيع العين المؤجرة أو هلاكها

١/١/٧ إذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى المستأجر منه ، فإنه ينتهي عقد الإجارة بسبب انتقال ملكية العين للمستأجر وتتبعها ملكية المنفعة .

٢/١/٧ يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة لغير المستأجر، وتنتقل ملكيتها محملة بعقد الإيجار؛ لأنه حق للغير، ولا يشترط رضا المستأجر ^{٣١}، أما المشتري فإنه إذا لم يعلم بعقد الإيجار فله حق فسخ البيع، وإذا علم وقبل فإنه يحل محل المالك السابق في استحقاق الأجرة عن المدة الباقية.

() مستند تحريم الزيادة في ٥ من الأجرة مقابل زيادة أجل سدادها أن ذلك من ربا الجاهلية.

() إن جواز الاشتراط على المدين المماثل بالتزام التصديق بمبلغ زائد عن الدين لتصرفه المؤسسة في وجوه البر هو من قبيل الالتزام بالتبرع المعروف عند المالكية وهو قول أبي عبد الله بن نافع ومحمد بن إبراهيم بن دينار من فقهاء المالكية.

() مستند جواز بيع المؤجر للعين المؤجرة لغير المستأجر ^{٣٢} لا رضا المستأجر أنه يتصرف في ملكه وهي العين ون إخلال بحق المستأجر المنحصر حقه في المنفعة، والتسليم تكفي فيه القدرة عليه وذلك عند انقضاء الإجارة فيملك المبيع المملوك المنفعة . وقد صدرت بثلاً ن ذلك قرار الهيئة الشرعية لشركة الراجحي المصرفية للاستثمار (قرار رقم: ١١) والهيئة الشرعية للبنك الإسلامي الأردني (قرار رقم: ١٨).

٣/١/٧ في حالة الهلاك الكلي للعين يفسخ عقد الإجارة إذا كانت الإجارة لعين معينة^{٢٨}، ولا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أداء بقية الأقساط .

٤/١/٧ العين المؤجرة أمانة عند المستأجر، فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه وحينئذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل، وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك.

٥/١/٧ في حالة هلاك العين الجزئي المخل بالمنفعة يحق للمستأجر فسخ الإجارة ، ويجوز أن يتفقا في حينه على تعديل الإجارة في حالة الهلاك الجزئي للعين إذا تخلى المستأجر عن حقه في فسخ العقد ، ولا يستحق المؤجر أجره عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها (بالاتفاق مع المستأجر) بمثلها عقب انتهاء المدة المبينة في العقد (ينظر البند ٦/١/٥).

٦/١/٧ في الإجارة الموصوفة في الذمة في حالتي الهلاك الكلي أو الجزئي على المالك تقديم عين بديلة ذات مواصفات ماثلة للعين الهالكة ، ما لم يتفقا في حينه على غير ذلك . ويستمر عقد الإيجار لباقي المدة إلا إذا تعذر البديل فيفسخ العقد (ينظر البند ٥/٣).

٧/١/٧ إذا توقف المستأجر عن استخدام العين أو أعادها إلى المالك دون موافقته ، فإن الأجرة تستمر عن المدة الباقية^{٢٩}، ولا يحق للمؤجر تأجير العين لمستأجر آخر في المدة الباقية ، بل يتركها تحت تصرف المستأجر الحالي إلا إذا تنازل المستأجر عن باقي المدة إلى المؤجر فتنتهي الإجارة (ينظر البند ١/٢/٧).

٢/٧ فسخ عقد الإجارة وانتهائه وتجديده

١/٢/٧ يجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين ، ولا يحق لأحدهما فسخه إلا بالعدر الطارئ^{٣٠} كما يحق للمستأجر الفسخ بسبب العيب الحادث في العين المخل بالانتفاع ، و يحق الفسخ بخيار الشرط لمن اشترطه خلال المدة المحددة.

٢/٢/٧ يجوز اشتراط المؤجر فسخ العقد لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها^{٣١}.

() مستند انفساخ عقد الإجارة بالهلاك الكلي للعين المؤجرة أن الأجرة نظير المنفعة فإذا هلكت العين لم يبق مسوغ لاستحقاق الأجرة.

() مستند استحقاق الأجرة ولو أعاد المستأجر العين أو توقفت عن استخدامها هو أن عقد الإجارة لازم ولا ينفرد المستأجر بفسخه.

() مستند فسخ الإجارة بالعدر الطارئ هو الحاجة لأنه لو لزم العقد مع وجود العذر لزم صاحب العذر ضرر لم يلتزمه بالعقد . وقد صدرت بثلاً ن ذلك فوى من هيئة الفوى والرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتي (فوى رقم ٢٣٣ و ٢٥٣) والهيئة الشرعية الموحدة للبركة (فوى رقم أ ٩٠).

٣/٢/٧ لا تنتهي الإجارة بوفاة أحد المتعاقدين^(٣٧)، على أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد أصبحت بسبب وفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أنها تتجاوز حدود حاجتهم^(٣٨).

٤/٢/٧ تنتهي الإجارة بالهلاك الكلي للعين في إجارة العين المعينة أو بتعذر استيفاء المنفعة؛ وذلك لفوات المنفعة المقصودة.

٥/٢/٧ يجوز برضا الطرفين إقالة عقد الإجارة قبل سريانها .

٦/٢/٧ تنتهي الإجارة بانتهاء مدتها، ولكنها تبقى للعذر درءا للضرر؛ مثل تأخر بلوغ الأماكن المقصودة من استئجار وسائل النقل، وعدم نضج الزرع في الأرض المستأجرة للزراعة. تستمر الإجارة حينئذ بأجرة المثل. ويجوز تجديد الإجارة لمدة أخرى بعدها، سواء حصل التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أم تلقائيا، وذلك بوضع نص في العقد بالتجديد عند دخول فترة جديدة إذا لم يتم الإشعار برغبة أحد الطرفين في عدم التجديد.

٨-تمليك العين المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك

١/٨ يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تمليك العين للمستأجر ويتم ذلك بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة^(٣٩)، ويكون بإحدى الطرق الآتية:

١/١/٨ وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.

٢/١/٨ وعد بالهبة.

٣/١/٨ عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

() مستند جواز اشتراط المؤجر فسخ عقد الإجارة لعدم سداد الأجرة هو أن الأصل في الشروط الجواز والصحة وهذا الشرط لا يجل حراما ولا يجرم حلالا فينطبق عليه حديث: (المسلمون على شروطهم إلا شرطا أحل حراما أ و حرم حلالا).

() مستند عدم انتهاء الإجارة بوفاة أحد العاقدين أنها متعلقة بعين فما دامت العين باقية والعقد قائما فالإجارة باقية.

() مستند حق الورثة في الفسخ إذا أثبتوا عجز مواردهم عن أعباء العقد دفع الضرر عنهم وهذا الاستثناء مأخوذ من مذهب مالك، وفيه فسحة للمستأجر أما المؤجر فلا يتضرر ورثته لأنهم يحصلون على الأجرة بعدم انتهاء الإجارة.

() مستند وجوب استقلال وثيقة الوعد وطريقة التملك عن عقد الإجارة تحقيق عدم الربط بين التصرفات. وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي للمؤلفين (قرار رقم: ٣ - ١ / ٣).

وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

٢/٨ الوعد بالتملك بإحدى الطرق المذكورة في البند ١/٨ ملزم لمن صدر منه ^(٣٩)، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة ^(٣٦)؛ لأنها حينئذ تشبه العقد.

٣/٨ في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.

٤/٨ في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية ^(٣٧)، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تحقق الشرط.

٥/٨ إذا كانت العين المؤجرة مشترقة من المستأجر قبل إجارتها إليه إجارة منتهية بالتملك فلا بد لتجنب عقد

() مستند إلزامية الوعد هو أن المؤسسة دخلت في أمر لم تكن لتدخل فيه لولا الوعد، وهو شراء العين لتأجيرها إليه فإلزامية الوعد تدرأ الضرر عن الموعود.

() ومستند منع المواعدة الملزمة أنها تشبه العقد فيؤي ذلك إلى التعاقد قبل التملك. وقد صدر بشأن ذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي لما ولي (قرار رقم ٤١٤٠ : ٤ ١ ٤ / ٣ و ٥).

() مستند مشروعية تعليق الهبة على إتمام الإجارة هو أن الهبة تقبل التعليق. وقد وهب النبي صلى الله عليه وسلم النجاشي هبة معلقة على وجوده حيا حين وصول حاملها إليه. أخرجه ابن حبان وأحمد.

العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر^{٣٨} ويسري ذلك في حالة التملك المبكر للعين بإبرام عقد بيع خلال مدة الإجارة وينظر البند (٧/١).

٦/٨ مع مراعاة ما جاء في البند ٨/٨ يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك^{٣٩}، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو المعايير المحاسبية التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.

٧/٨ لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة^{٤٠}.

٨/٨ إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل^{٤١}؛ وذلك دفعا للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الإجارة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

٩- تاريخ سريان المعيار

يجب تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ محرم ١٤٢٤ هـ أو ١ يناير ٢٠٠٣ م.

() مستند جواز إجارة العين تأجيراً منتهياً بالتمليك إلى من اشترت منه بشرط مضي فترة أن ذلك يبعدها عن العين^{٤٢} أن تغير العين أو تغير قيمتها بمضي المدة يجعلها بمثابة عين آخرى.

() مستند وجوب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك أنها بوجود الوعد بالتمليك لم تخرج عن كونها إجارة وثبوت أحكام الإجارة لها، ولمنع تداخل العقود (البيع والإجارة) وقد صدر بشأن ذلك قرار من مجمع الفقه الإسلامي الدولي.

() مستند منع التملك مضافاً للمستقبل هو أن البيع لا يقبل الإضافة للمستقبلاً^{٤٣} ن أثره لا يختلف عن صيغته.

() مستند الرجوع إلى أجرة المثل بفوات التملك لسبب لا يله فيه للمستأجر أن في ذلك دفع الضرر عنه حيث إنه دفع أكثر من أجرة المثل لتحصل له الملكية فإذا فاتت ترد الأجرة إلى أجرة المثل. وهو استثناس بمبدأ الجوائح في الثمار حيث يوضع جزء من الثمن إذا تلفت بأفة سماوية.

أحكام الإجارة التمويلية

قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ٣٣ (٤/٨) بشأن: التأجير المنتهي بالتمليك، والمراجحة للأمر بالشراء،

وتغير قيمة العملة

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨-٢٣ جمادى الآخر ١٤٠٨ هـ الموافق ٦-١١ شباط (فبراير) ١٩٨٨ م، قرر ما يلي:

أولاً: تأجيل النظر في كل من موضوع التأجير المنتهي بالتمليك، وموضوع المراجحة للأمر بالشراء، وكذلك تأجيل البت في موضوع تغير قيمة النقد، للحاجة لاستيفاء جوانبه، إلى الدورة القادمة. ثانياً: تكليف الأمانة العامة استيفاء دراسة الموضوعين، واستحضار ما قدم من أبحاث في موضوع التأجير المنتهي بالتمليك، وما صدر فيه من قرارات عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، التي عقدت عام ١٤٠٧ هـ-١٩٨٧ م، بالتعاون بين المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب للبنك الإسلامي للتنمية، والمجمع الملكي للحضارة الإسلامية. والله أعلم

قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ٤٤ (٥/٦) بشأن: الإيجار المنتهي بالتمليك

مجلة المجمع (٥٤، ج ٤ ص ٢٥٩٣).

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأول ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ م،

بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله،

وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ١٣ (٣/١) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار،

قرر ما يلي:

أولاً:... الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى منها البدلان 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:

مدد 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 ملاسبات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها. والله أعلم.

قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

قرار رقم [١٩٨] وتاريخ ١١/٦/١٤٢٠هـ (١)

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ،

وبعد:

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين ، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ ٢٩/١٠/١٤٢٠هـ ، استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع ؛ لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تفریط.

ثانياً : أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه بناء على أنه استوفى المنفعة ، ولا يخفى ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة إيفاء القسط الأخير .

ثالثاً : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين ؛ لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء .

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويهرنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك .

والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

وممن وقع على هذا البيان من هيئة كبار العلماء

الشيخ عبد العزيز بن عبد الله آل الشيخ .

الشيخ صالح اللحيدان

د/ صالح الفوزان .

الشيخ محمد بن صالح العثيمين

الشيخ بكر بن عبد الله أبو زيد .

المصدر: خالد الحائي في كتابه الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي (ص ٤٧٣ - ٢٧٤).

قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم: ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع: الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠ م).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير) وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء.

قرر ما يلي:

الإيجار المنتهي بالتمليك

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

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

ب. ضابط الجواز:

وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام. أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.

أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهي بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة عقد الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.

تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

أ. عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعة تلقائياً.

ب. إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة أو مضاف إليه وقت في المستقبل.

ج. عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار)

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة

أ. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣ في دورته الثالثة)

- ب. عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة)
- ج. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة واقتن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان
- د. عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت شاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦) أو حسب الاتفاق في وقته.
- رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى.
- .صكوك التأجير
- .يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة. والله سبحانه وتعالى أعلم