

## الفرع الثامن: الاجارة

إن من بين العقود المستخدمة في المصارف الإسلامية في الوقت الحالي هي عقود الاجارة لما لها من سهولة في المعاملة ومرونة في التعامل.

عقد الاجارة كالبيع من العقود المسماة، التي عني التشريع الإسلامي ببيان الأحكام الخاصة بها بحسب ما تقتضيه طبيعة عقدها، وهي تختلف عن عقد البيع في أنها مؤقتة المدة بينما عقد البيع لا يقبل التأقيت، وإنما هو مؤبد إذ يترتب عليه انتقال ملكية العين انتقالاً مؤبداً، والاجارة هي مؤقتة المدة لما فيها انتقال المنفعة للمدة لا للأصل.

1-تعريف الاجارة اصطلاحاً: هي عقد على منفعة مباحة معلومة ومدة معلومة، من عين معلومة أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم، من عين معلومة: مشاهدة للعيان، موصوفة في الذمة: كسكن أو دابة صفتها كذا، ويمكن تعريفها أيضاً بأنها عقد على منفعة معلومة مقصودة، قابلة للبذل والاتاحة بعوض معلوم.

والاجارة والكرء لفظان مترادفان لمعنى واحد غير أن فقهاء المالكية اصطلاحوا على تسمية العقد على منافع الأدمي وما ينتقل كالثياب والأواني إجارة، والعقد على منافع ما لا ينتقل كالأرض والدور وما ينقل من سفينة وحيوان كالرواحل كراء، وإن عقد الإجارة عقد لازم بين الطرفين ليس لواحد منهما فسخه اختياراً.

ونستنتج من تعريف الاجارة ما يلي:

- إن الاجارة عقد بين طرفين إذن هي مرفوعة على أركان العقد؛
- يجب أن يكون العقد على منفعة مباحة؛
- إن موضوع الاجارة منفعة العين، لأن الاجارة لا تعقد على الاعيان لأن العقد على الاعيان يسمى بيعاً، بل تعقد الاجارة على المنافع، أي المنفعة المتأتية من العين، وليست العين في حد ذاتها، لذا يقال لها هي بيع المنفعة؛
- يجب أن تكون الاجارة معلومة ومقصودة؛
- غاية الاجارة هي الاستفادة من منافع العين المؤجرة من جهة المستأجر، أما من جهة المؤجر فهي تحقيق عوض من هذه الاجارة، فإن لم تكن بعوض تخرج من الاجارة إلى عارية\*.

## 2-أركان عقد الإجارة وشروطه

لعقد الإجارة أركان مثلها مثل العقود الأخرى إلا أن لها بعض الشروط الخاصة نوجزها فيما يلي:

1-2. الركن الأول العاقدان: وهما المؤجر والمستأجر ويقال للمؤجر مُكْرٍ ومُكَارٍ وأجر ويقال للمستأجر

مكتر، ويشترط فيهما ما يشترط في العاقدان من الأهلية والولاية والرضا.

2-2. الركن الثاني الصيغة: ويشترط فيها لفظ يشعر بالإجارة نحو قول المؤجر: أجزتك كذا، أو اكترتك

كذا، أو اكترتك هذا، أو ملكتك منافعه سنة بكذا فيقول المستأجر على الفور قبلت، أو اكترت.

\* العارية من الاعارة وهي تملك منفعة مؤقتة مجاناً بلا عوض وتسميت اعارة لتعريفها من العوض.

3-2. الركن الثالث المنفعة: وهي المقصودة بعقد الإجارة سواء كانت منفعة آدمي أو حيوان أو عين، ولكي

تنعقد الإجارة صحيحة لا بد أن تتحقق في المنفعة الشروط التالية:

- أن تكون مقومة أي لها قيمة في اعتبار الشرع، ليأتي بذل الأجرة في مقابلها؛
- اشتغال العين بالمنفعة المعقود عليها؛
- أن لا يكون في العين ما يخل بالانتفاع أو يمنعه؛
- أن يكون المؤجر قادرًا على تسليمها حسا أو شرعا، فالأولى (حسا) كاستئجار أعمى لحفظ المتاع والثاني (شرعا) كاستئجار شخص لتعليم السحر أو لعصر الخمر؛
- أن تكون المنفعة معلومة عينا وقدرًا وصفة، علما ينفي المنازعة، فلا يصح قول أجرتك أحد هذين المنزلين، فلا بد من معلومية العين المؤجرة وكذا الثمن والمدة وغيرها، مما يرفع الجهالة المؤدية للنزاع؛
- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعا، لا تحريم فيها؛
- ألا يتضمن استيفاء المنفعة استهلاك العين، فلا يجوز تأجير الشموع للإضاءة.

4-2. الركن الرابع الأجر: وهو العوض الذي يعطى مقابل المنفعة ويجب أن يكون معلوما، أي محددًا متفقًا

على توزيعه (أي جزء قبل أو كل قبل أو كل بعد إلى غير ذلك مما جرى الاتفاق عليه)، فإذا اشترط تعجيلها أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة، صح ذلك الشرط ولزم الوفاء به، إلا شرط تعجيل الأجرة في الإجارة المضافة\* فإنه باطل، لأنه يمكن أن لا يحدث الشيء المضاف إليه الإجارة فتقدم الأجرة دون الإجارة. ويشترط في الأجر شروطاً هي:

- أن تكون الإجارة مالا مقوما معلوما، والمقصود بالمال هو كل ما يمكن حيازته أو احرازه والانتفاع به، والمقصود بالمقوم هو كل من له قيمة أما من حيث المعلوم، فيجب أن تكون الإجارة معلومة لدى العاقدين، ولا تكون مهمة لهذا نجد أن البعض لا يجيز الأجرة التي تكون من نتاج العمل؛
- ألا تكون الإجارة منفعة، أي أنها من جنس المعقود عليه كإجارة السكنى بالسكنى.

### 3- أنواع الإجارة

للإجارة نوعان:

3-1. الإجارة على منفعة عين: أن تقع الإجارة على منفعة عين، وفيها صورتان:

- الصورة الأولى: إجارة الأعيان المنقولة كالثياب والأواني وغيرها...
- الصورة الثانية إجارة الأعيان الثابتة كالدار والمنازل والأراضي...

3-2. الإجارة على منفعة بدمي (إنسان): أن تقع الإجارة على منفعة بدمي (إنسان)، وذلك لقاء أجر معلوم

ويتخذ هذا الأسلوب صورتين بحسب نوعية الأجير:

\* الإجارة المضافة إلى زمن مستقبل، مثل أن يقول: أجرتك لمدة عام بدءاً من شهر كذا، والإجارة المضافة إلى شيء آخر كأن يقول أجرتك متى جاءت الشحنة لتفريغها

• الأجير الخاص: وهو الذي يعمل لشخص معين أو لأشخاص معينين مدة معينة ولا يجوز له العمل لغير مستأجره.

• الأجير المشترك: وهو الذي يعمل لعامة الناس، ولم يختص به شخص معين أو أشخاص معينين ولا يجوز لمن أستأجره أن يمنعه عن العمل لغيره.

#### 4- صور تطبيق الإجارة العصرية

1-4 التآجير التشغيلي أو الخدمي: هو الذي تستوفي منه المنفعة خلال مدة معينة، متفق عليها، وتظل العين المؤجرة ملكاً للمؤجر، فكلما انتهت مدة العقد أمكنه ايجار الشيء لمستأجر آخر، مدة أخرى، يتفق عليها، فإذا انتهت المدة عادت الاعيان المؤجرة إلى حيازة المؤجر، وهنا تقع صيانة الأصل المؤجر على عاتق المؤجر، لا حرج في هذا الأسلوب لأنه لا يعدو أن يكون عقدا عاديا للإجارة تميز عن بقية عقود الإجارة بإعطاء المستأجر الحق في الفسخ متى شاء.

2-4 الإجارة المنتهية بالتمليك: وهو عقد ظهر في العصر الحديث، لذلك لم يكتب عنها أحد من الفقهاء المتقدمين، فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتب عليها جميع أحكام الإجارة، واقترن به وعد بالتمليك في نهاية مدتها، ويمكن تعريفها على أنها تمليك منفعة بعض الأعيان مدة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناء على وعد مسبق بتمليكها في نهاية المدة، وذلك بعقد جديد وهو إما هبة أو بيع، والبيع هنا إما أن يكون بثمان رمزي أو بثمان حقيقي، وهذه الحالة على النقيض من الصورة السابقة إذ يتحمل فيها المستأجر الصيانة، ولا يملك حق فسخ الإجارة قبل نهاية أمدها وأمد الإجارة في غالب الأحيان يقاس بقيمة الأصل مع تحقيق ربح للمؤجر.

فهي تشبه بيع التقسيط من حيث المقصد الذاتي للمتعاقدين، فالعاقدان يتفقان على إخفاء بيع التقسيط وإعلان الإجارة، وتكون الأجرة بمثابة القسط الذي يدفعه الشخص في بيع التقسيط، كما يتفقان على أنه إذا أوفى المشتري الثمن كاملاً أصبحت الإجارة بيعاً وصارت العين المؤجرة ملكاً للمستأجر، وهي تختلف عن بيع التقسيط لاحتوائها على عقدين منفصلين في الأول عقد تأجير وفي الثاني عقد تمليك إما بيعاً أو هبة، ولقد تأكدت مشروعيتها بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل في صورتها.

○ صور الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى مشروعيتها: تختلف صيغ الإجارة المنتهية بالتمليك باختلاف العمليات والبنود والأحكام التي تتضمنها، بشرط أن تكون شرعية ويمكن أن نوجزها فيما يلي:

أ. الإجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بعقد البيع: تفرض هذه الصيغة إبرام عقد أجارة معتاد، على أن يتبعها وعد بالبيع لتلك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة، بمبلغ معين بشرط، أن يكون الوعد بالبيع من طرف واحد بدون المواعدة من الطرفين، أي إذا رغب في ذلك الطرف الثاني مع وعد الطرف الأول ويمكن أن تكون هذه الصيغة على أوجه أربعة:

- الوجه الأول: الاجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بثمن حقيقي: وتعتبر هذه الصورة في بدايتها عقد اجارة تترتب عليها كل أحكام هذا العقد وآثاره المقررة شرعا، وأنه بعد انتهاء عقد الاجارة يبدأ عقد البيع بثمن حقيقي، وهو ثمن الأصل في السوق في تاريخ البيع يدفعه المستأجر إذا رغب في ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة؛
- الوجه الثاني: الاجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بثمن رمزي: وتعتبر هذه الصورة في بدايتها عقد اجارة يترتب عليها كل أحكام هذا العقد وآثاره المقررة شرعا، وأنه بعد انتهاء عقد الاجارة يبدأ عقد البيع بثمن رمزي يدفعه المستأجر إذا رغب في ذلك بعد انتهاء مدة الإجارة، والثمن الرمزي هو مبلغ يقل بكثير عن القيمة الحقيقية للعين والجدير بالذكر أن المؤجر الذي أصبح بائعا قد استوفى قيمة العين من خلال اقساط الأجرة؛
- الوجه الثالث: الاجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بعقد البيع بقيمة الاقساط المتبقية: وتفترض هذه الصيغة ابرام عقد اجارة معتاد، ويظل كذلك إلى أن يحدث البيع فتنتقل الملكية إلى المستأجر ويسقط عقد الاجارة بالنسبة لبقية المدة، لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر وهذا التمليك ببقية الاقساط لا بد له من عقد بيع في حينه يتفق فيه على القيمة وعلى الشروط.
- الوجه الرابع: الاجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بالبيع التدريجي: وتفترض هذه الصيغة ابرام عقد اجارة معتاد، مع وعد بالبيع التدريجي للأصل إلى المستأجر، تبعا للأقساط المدفوعة إلى الثمن الاجمالي بحيث تنتقل ملكية الاصل بالكامل مع انتهاء مدة الاجارة مع ابرام عقد بيع لكل جزء من الأصل في حينه، فإن فسخ عقد الاجارة لأي سبب كان قبل انتهاء مدته أي قبل استكمال تملك المستأجر للأصل بالكامل فإن ملكية الاصل تكون شائعة بين المالك الاصيل والمستأجر الذي آلت اليه ملكية جزء أو أجزاء من الأصل.
- ب. الاجارة المنتهية بالتمليك المقترنة بالوعد بالهبة: وتفترض هذه الصيغة ابرام عقد اجارة معتاد مع وعد بالهبة لتلك العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة، وينبغي أيضا أن يكون الوعد منفردا وليس مواعدا من الطرفين، والهبة التي يتم بمقتضاها التمليك قد تصدر حين انتهاء عقد الاجارة وقد تتم بعقد يبرم منذ البداية ولكنه يعلق على انتهاء الإجارة واداء جميع المستحقات للمؤجر.
- ت. الاجارة المنتهية بالتمليك المتضمنة خيار تملك المستأجر للمأجور: ويمكن تسميتها الاجارة المنتهية بالخيار وتفترض هذه الصيغة ابرام عقد اجارة معتاد، ولكنها لا تنتهي تلقائيا بنهاية المدة المتفق عليها وإنما يخير العميل بين الخيارين الثلاثة الآتية:
  - الخيار الأول: تمديد الإجارة لفترة أخرى يتم الاتفاق عليها؛
  - الخيار الثاني: شراء العين المؤجرة بقيمتها السوقية وقت انتهاء مدة الاجارة؛
  - الخيار الثالث: انهاء الاجارة، وهذا ما يحدث في حالة عدم اختيار المستأجر أيا من الخيارين الأول والثاني.

5-آلية استخدام المصارف الإسلامية لعقد الاجارة: يستخدم المصرف الإسلامي عقد الاجارة وفق الاساليب التالية :

الأسلوب الأول: الاجارة بدون تملك العين المؤجرة للمستأجر: وهذه الإجارة معروفة بالإجارة التشغيلية،

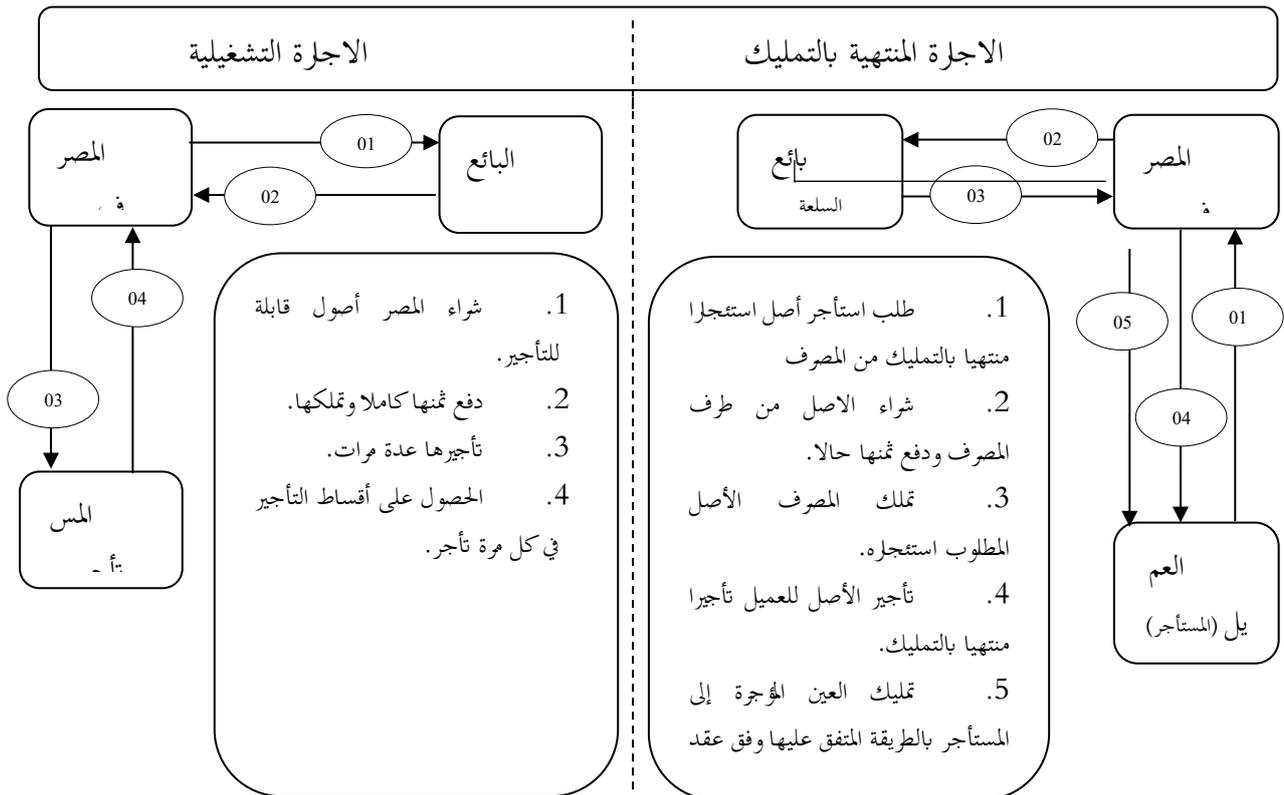
بحيث يقوم المصرف هنا بشراء أصول تكون قابلة للتأجير، بعد دراسة السوق، ثم تأجيرها لجهات أخرى للانتفاع بها لفترة محدودة تم الاتفاق عليها.

الأسلوب الثاني: الإجارة مع تملك العين المؤجرة للمستأجر: وهذه الإجارة معروفة بالإجارة التمويلية أو المنتهية بالتمليك، بحيث يقوم هنا المصرف بشراء أصول بطلب من المستأجر، ثم تأجيرها إياه تأجيرًا منتهيًا بعقد جديد وهو تملك العين المؤجرة إلى المستأجر بطرق هي:

- بعقد هبة مستقل؛
- بعقد بيع مستقل بثمن حقيقي؛
- بعقد بيع مستقل بثمن رمزي؛
- بعقد بيع مستقل بقيمة الأقساط المتبقية؛
- عن طريق البيع التدريجي للعين المؤجرة.

ويمكننا إيضاح آلية الاستخدام في الشكل التالي:

### آلية استخدام المصارف الإسلامية لعقد الإجارة



6- الخطوات العملية لتنفيذ عقد الإجارة في المصارف الإسلامية: يتم تنفيذ عقد الإجارة في المصارف

الإسلامية وفق الخطوات التالية:

6-1 تقديم العميل للطلب: يتقدم المتعامل بطلب مذيّل بتوقيعه على النموذج المعد لذلك، طالباً استئجار أصل موصوف أو معين ويقدم المتعامل هنا:

- المواصفات المحددة للأصل الذي يريد استئجاره؛

- مدة التأجير؛
  - طبيعة المعدات ومصدرها؛
  - فاتورة مبدئية بالثمن؛
  - دراسة جدوى اقتصادية عن المشروع المطلوب تمويله؛
  - الضمانات المقدمة للوفاء بالتزاماته.
- 2-6-تجميع المعلومات اللازمة: بدراسة حالة العميل والعملية بحيث يتم الاستعلام جيدا عن شخصية العميل من جانبه المالي والأخلاقي، وكذا الاستعلام عن السلعة والأسواق المتواجدة بها.
- 3-6-دراسة جدوى طلب الإجارة: يقوم المصرف الإسلامي بدراسة طلب العميل من جميع النواحي مع التركيز على:
- التحقق من صحة البيانات والمعلومات الواردة عن العميل؛
  - دراسة النواحي الشرعية للسلعة موضوع الإجارة؛
  - دراسة الضمانات المقدمة من طرف العميل؛
  - دراسة ثمن السلعة ونسبة الربح أو العائد على رأس المال المستثمر في عقد الإجارة.
- 4-6-توقيع الوعد من المستأجر: يوقع المستأجر وعدا مفاده أنه إذا تملك المصرف الشيء المراد تأجيره، يقوم هو بعملية الاستئجار.
- 5-6-تنفيذ العملية (إبرام العقد): في حال الموافقة من قبل المصرف الإسلامي على تنفيذ العملية، بعد بيان جدوها يقوم المصرف بإبلاغ المتعامل بتفاصيل الموافقة والشروط التي سيتم التأجير بناء عليها، ومن أهم البنود على سبيل المثال:
- الدفعة الأولى من الإيجار؛
  - مدة الإيجار؛
  - قيمة الأجرة الشهرية أو السنوية التي سيدفعها المتعامل.
- 6-6-تملك المصرف للعين التي ستؤجر: يقوم المصرف بشراء المعدات من البائع أو العين المراد تأجيرها ويدفع ثمنها ويمتلكها.
- 7-6-توقيع عقد الإجارة: بعد تحقق المستأجر من العين المؤجرة، ومن مطابقتها للمواصفات المطلوبة التي حددها هو بنفسه سابقا، يقوم بتحرير محضر مطابقة المواصفات يقدمه إلى المصرف (المؤجر) وبعدها يوقع الطرفان عقد الإيجار (في هذه المرحلة يتم توقيع عقد الإجارة لأن المصرف قد امتلك العين ملكية تامة شرعية).
- 8-6 توقيع الوعد من المصرف: يتم توقيع وعد من المصرف الإسلامي المؤجر للمتعامل بتمليكه الأصل المستأجر في نهاية مدة الإجارة (إذا كان أمام عقد إجارة منتهية بالتمليك).
- 9-6-المتابعة يقوم كل من الطرفين (المصرف والمتعامل) بتنفيذ الالتزامات المفروضة عليهما طوال مدة سريان العقد، حيث يلتزم المصرف بتمكين المستأجر من الانتفاع التام بالمعقود عليه، ويلتزم المتعامل بدفع الأقساط في الأجال المحددة المتفق عليها، ويقوم المصرف بإعداد تقارير دورية عن المتابعة.
- 10-6-إنهاء العملية: عند انتهاء مدة التأجير المتفق عليها، والتي يكون خلالها عقد الإجارة غير قابل للفسخ يكون

أمام المستأجر خيارات ثلاثة هي:

- إما أن يرد العين المستأجرة للمصرف؛
- أو يطلب إعادة التأجير بشروط جديدة؛
- أو يمتلك العين المؤجرة إذا كان أمام الاجارة المنتهية بالتمليك ويتأتى الامتلاك بإحدى الطرق التالية وفق عقد

منفصل:

- هبة؛
- بيع بسعر حقيقي؛
- بيع بسعر رمزي؛
- بيع يؤخذ باعتبار اقساط الإجارة المدفوعة.

ويمكننا اجمال الخطوات السابقة في الشكل التالي:

### الخطوات العملية لتنفيذ عقد الاجارة في المصارف الإسلامية

